

서울특별시 공유재산에 대한 중앙주거복지센터

사용료 면제 동의안

검 토 보 고

의 안 번 호	3593
------------	------

2026. 4. 23.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2026. 3. 30. 서울특별시장 제출(2026. 3. 31. 회부)

2. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제17조제5항제3호에 의거, 「지방공기업법」에 따른 지방공사인 서울주택도시개발공사가 비영리사업인 '중앙주거복지센터'를 운영하는 경우로 사용료 면제를 추진하고자 시의회 동의를 얻으려는 것임.

3. 주요내용

가. 사용료 면제 공유재산 현황

- 소 재 지 : 용산구 한강로2가 426외 1필지, 용산베르디움 프렌즈 커뮤니티 시설 제2층 제208호
- 사 용 자 : 서울주택도시개발공사
- 사용허가 면적 : 토지 43.0846 m^2 , 건물 연면적 611.23 m^2
- 사용허가 기간 : 2026.6.1. ~ 2031.5.31.(5년)

- 예상 감면액 : 145,082천원(월2,418천원) ※ 1차년도 : 29,016천원
- 나. 공유재산 사용료 면제 필요성
- 서울주택도시개발공사에서 공사 설립 목적인 시민 주거 생활 안정 및 복지 향상에 초점을 맞춰 흩어져 있는 주거복지 서비스를 통합하여 원스톱으로 제공할 수 있는 주거안심종합센터 사업을 추진하고 있으며, 중앙주거복지센터는 자치구 25개 주거안심종합센터 운영 총괄 지원 및 주거복지 정책개발·연구·교육 등 서울시 공공주거복지정책을 수행하고 있음.
 - 중앙주거복지센터 사업은 SH의 비영리 사업으로 관련 법령상 사용료 면제 요건을 충족하고 있으므로 사용료 면제가 타당함.

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 동의안은 서울시 시유재산¹⁾을 사용 중인 중앙주거복지센터의 사용허가기간이 만료됨에 따라 서울특별시장이 사용허가를 갱신²⁾하고, 해당 사용료를 면제해주기 위해 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제4호³⁾에 따라 시의회 동의를 받고자 하는 사항임.

1) 용산베르디움프렌즈 커뮤니티시설, 제2층 208호(청년안심주택(구,역세권청년주택) 기부채납시설)

2) 2026년 제2차 공유재산심의회위원회 심의결과('26.3.12.) : 조건부 적정

<조건사항> 지방공사에서 비영리사업을 하는 경우 「공유재산 및 물품관리법」 제24조제1항제4호 및 동법 시행령 제17조제5항제3호에 따라 지방의회가 동의해야만 사용료 감면이 가능하므로 **시의회 동의 절차를 거쳐 사용료 감면을 추진해야 함.**

3) 「공유재산법」

제21조(사용허가기간) ① 행정재산의 사용허가기간은 사용허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다.
(단서 생략)

제24조(사용료의 감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용허가를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 **그 사용료를 면제할 수 있다.**

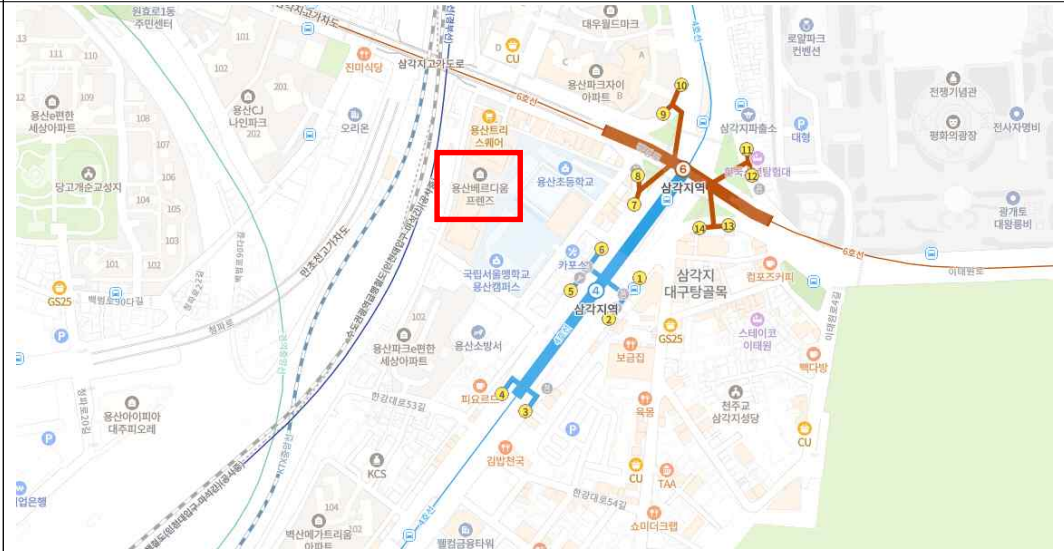
4. 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용허가하는 경우 등 **대통령령***으로 정하는 경우로서 **지방의회가 동의한 경우**

* (영 제17조제5항제3호) 「지방공기업법」에 따른 지방공사 또는 지방공단의 비영리사업을 위한 경우

〈 중앙주거복지센터 공유재산 사용 세부내역 〉

구 분	내 용
위 치	서울시 용산구 한강로2가 426외 1필지 용산베르디움프렌즈커뮤니티시설 제2층 제208호
사 용 면 적	〈토지〉 43.0846㎡ / 〈건물〉 611.23㎡
허 가 기 간	`26.6.1 ~ `31.5.31 [5년] ※ 최초 허가일자 : `21.6.1.
무상사용기간	`26.6.1 ~ `31.5.31 [5년]
기 준 가 격	〈토지〉 591,552천원 [㎡당 개별공시지가 13,730천원 × 면적 43.0846㎡] 〈건물〉 569,106천원 [시가표준액]
감 면 액	145,082천원 [5년] [토지·건물 기준가격×2.5%×5년] * 29,016천원/연

위 치 도



- ‘중앙주거복지센터’는 「주거기본법」 및 「서울특별시 주거 기본 조례」 4)에 따라 서울주택도시개발공사가 수탁받아 `18년부터 운영하고 있으며, 인원은 총 11명(센터장1, 팀장1, 팀원9)으로 ▲자치구 25개 주거안심종합센터(주거상담기능) 운영 총괄 및 상담 종사자 역량 강화 ▲주거

- 4) 「주거기본법」 제22조(주거복지센터) ① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거복지센터를 둘 수 있다.
1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담
 2. 제20조 및 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원
 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② 국가 및 지방자치단체는 주거복지센터의 설치·운영을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다.
- 「서울특별시 주거 기본 조례」 제19조(주거복지센터의 설치) 시장은 법 제22조에 따라 주거복지사업의 원활하고 지속적인 추진을 위하여 서울특별시 중앙주거복지센터(이하 "중앙센터"라 한다.)와 지역별 주거복지센터(이하 "지역센터"라 한다.)를 설치할 수 있다.

상담 사업 표준화 및 체계화 ▲주거복지서비스 홍보 ▲주거취약계층 법률상담 ▲임대주택 입주민 정신건강 모니터링 등의 업무를 수행⁵⁾하고 있음('25년 추진 실적 붙임3 참조).

〈 주거복지센터별 업무 기능 〉

중앙주거복지센터	지역주거복지센터
1. 자치구 25개 주거안심종합센터(주거상담기능) 운영 총괄 및 상담 종사자 역량 강화 2. 주거상담 사업 표준화 및 체계화 3. 주거복지서비스 홍보 4. 주거취약계층 법률상담 5. 임대주택 입주민 정신건강 모니터링	1. 주거복지 상담 : 주거비지원, 임대주택, 공공부조, 주택금융, 1인가구 등 2. 긴급주거지원 사업 : 긴급월세/보증금지원, 주거환경개선(집수리), 긴급 연료지원, 1인가구 주택관리 서비스, 기타(긴급물품, 현물 등)

○ 중앙주거복지센터는 최초 영등포구 당산SH빌에서 운영을 시작하여 '21년에 현재 위치인 용산베르디움프렌즈로 이전하였는데, 서울시 주거복지 서비스를 총괄·지원하는 중앙주거복지센터의 기능과 공공성을 고려할 때, 지속적이고 안정적인 사업 수행을 위하여 기존 시설을 계속 사용하는 것에 따른 사용료 면제는 필요하다고 판단됨.

- 참고로, 이번 사용허가기간은 공유재산법 제21조⁶⁾에 따른 최대범위인 5년('26.6.1.~'31.5.31.)이며, 사용료는 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제26조제5항⁷⁾에 따른 사용료율인 연 2.5%로 적용 시 토지

5) '26년 예산 : 9억 5,686만원

* 인건비 4억 2,435만원(44.3%), 사업비 3억 9,901만원(41.7%), 운영비 1억 3,350만원(14.0%)

6) 「공유재산법」 제21조(사용허가기간) ① 행정재산의 사용허가기간은 사용허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다. (단서 생략)

7) 「서울시 공유재산 및 물품 관리 조례」

제22조(일반재산 대부 등의 준용) 행정재산 사용료의 요율, 일시사용허가, 전세금의 평가 등 그 밖에 사용허가에 대한 사항은 제23조부터 제35조까지의 규정을 준용하고, 교환차금을 한꺼번에 전액을 납부하기 곤란한 경우에는 제36조의2를 준용한다.

제26조(대부료의 요율) ⑤ 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 25 이상으로 한다.

1. 공용·공공용으로서의 사용을 위한 경우

및 건물가액 기준으로 5년간 총 1억 4,508만원(연 2,902만원)이 면제될 것으로 예상됨.

〈 용산베르디움프렌즈 사용료 산정내역 〉

구 분	사용면적	기준가격	사용료율	연간사용료	총사용료(5년)
	계	1,160,658천원	2.5%	29,017천원	145,082천원
토 지	43.0846 m^2	591,552천원(개별공시지가)	2.5%	14,789천원	73,944천원
건 물	621.2300 m^2	569,106천원(시가표준액)	2.5%	14,228천원	71,138천원

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	신아현	02-2180-8216

[붙임1] 관계 법령(p.6)

[붙임2] 2026년 제2차 공유재산심의위원회 심의결과(p.8)

[붙임3] 2025년 중앙주거복지센터 추진실적(p.9)

[붙임4] 중앙주거복지센터 시설 개요(p.11)

□ 「주거기본법」

제20조(주거실태조사) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호와 관련하여 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 주거실태조사(이하 “주거실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다.

1. 주거 및 주거환경에 관한 사항
2. 가구특성에 관한 사항
3. 주거복지 수요에 관한 사항
4. 그 밖에 주거실태과약을 위한 사항

② 주거실태조사는 다음 각 호의 사람에 대하여 별도로 실시할 수 있다. <개정 2017. 4. 18., 2018. 12. 31., 2019. 4. 23.>

1. 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 수급권자 및 차상위계층
2. 신혼부부, 장애인 및 고령자
3. 고시원 등 주택이 아닌 곳에 거주하는 사람
4. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생 등 청년층
5. 「아동복지법」 제3조제5호에 따른 지원대상아동
6. 대통령령으로 정하는 소득·자산·나이 기준을 만족하는 단독 세대주 가구
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 정기조사와 수시조사로 구분하여 주거실태조사를 실시할 수 있다. 이 경우 수시조사는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 특히 필요하다고 인정하는 경우에 조사항목을 별도로 정할 수 있다.

④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 주거실태조사 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거복지 및 주택산업 육성 등을 목적으로 설립된 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

⑤ 제1항 또는 제4항에 따라 주거실태조사를 하려는 자는 그 권한을 나타내는 증표 및 조사기간, 조사범위, 조사담당자, 관계 법령 등 대통령령으로 정하는 사항이 기재된 서류를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다. <신설 2016. 1. 19.>

⑥ 주거실태조사의 주기·방법 및 절차 등은 대통령령으로 정한다. <개정 2016. 1. 19.>

제22조(주거복지센터) ① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거복지센터를 둘 수 있다.

1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담
2. 제20조 및 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국가 및 지방자치단체는 주거복지센터의 설치·운영을 대통령령으로 정하는 바에

따라 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다.

□ 「주거기본법 시행령」

제14조(주거복지센터) ① 법 제22조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공
2. 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원
3. 주택개조 등에 대한 교육 및 지원
4. 주거복지 관련 제도에 대한 홍보
5. 그 밖에 주거복지와 관련된 사항

② 국토교통부장관은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사에 위탁한다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사 또는 해당 시·도, 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 조례로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

④ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 업무를 위탁한 경우에는 그 사실을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

28. [사용료감면] 중앙주거복지센터 운영

○ 심의사항 및 내역

연번	사업명 사업부서	구분		내역			
		심의사항	대상	수량	면적(㎡)	기준가격(천원)	감면액 (천원/1차년도)
28	중앙주거복지센터 운영 주택실 주택정책과	사용료 (갱신)	토지	1	43.08	591,552	14,789
			건물	1	611.23	569,106	14,228

○ 부서개요

담당자	발표자	재산관리관	위임관리관	사업추진부서	관련기관
주무관 남은주 2133-7982	주택정책협력팀장 연홍모 2133-7987	주택실 주택정책과	-	주택실 주택정책과	서울주택도시개발공사

○ 사업개요

세부내용

- 중앙주거복지센터 운영을 위한 사용료 감면(갱신)
 - 목적 및 용도 : 중앙주거복지센터 운영
 - 위치 : 서울시 용산구 한강로 2가 426외 1필지 용산메르타옴프렌즈커뮤니티시설 제2층 제208호
 - 사용면적 : <토지> 43.08㎡ / <건물> 611.23㎡
 - 당사자 : <허가부서> 주택실 주택정책과 <수허가자> 서울주택도시개발공사
 - 허가기간 : '26.6.1 ~ '31.5.31 [5년] ※ 최초 허가일자 : '21.6.1.
 - 무상사용기간 : '26.6.1 ~ '31.5.31 [5년]
 - 기준가격 : <토지> 591,552천원 [㎡당 개별공시지가 13,730천원 × 면적 43.08㎡]
<건물> 569,106천원 [시가표준액]
 - 감면액 : 29,016천원/1차년도 [토지·건물 기준가격 × 요율(25/1000)] (부가세 제외)
 - 감면근거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조 제1항 제4호

○ 심의결과 : 조건부 적정

심의내용

- 본 건은 서울주택도시개발공사(SH)에서 중앙주거복지센터를 운영하고자 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 사용료를 감면 요청한 사항으로, '26년 제2차 공유재산심의회 ('26.3.12.) 심의 결과 '조건부 적정' 의견을 득함

<조건사항>

- 지방공사에서 비영리사업을 하는 경우 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조 제1항 제4호 및 동법 시행령 제17조 제5항 제3호에 따라 지방의회가 동의해야만 사용료 감면이 가능하므로 **시의회 동의 절차를 거쳐 사용료 감면을 추진해야 함**

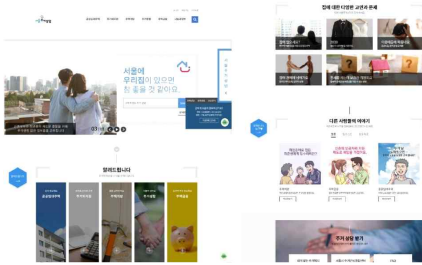
□ 주거상담소 종사자 역량 강화

- (실무자 교육) 총 22회, 1,135명 참여 * 금융복지 상담, 사례관리 상담기록 방법 등
- (주거상담소 학습 소모임 운영) 총 12회, 80명 참여
- (주거상담소 사례관리 교육 및 연구) 사례관리 교육 총 10회, 529명 참여
- (종사자 소진예방 프로그램 운영) 총 8회, 183명 참여 ※ 공연관람, 체험활동 등

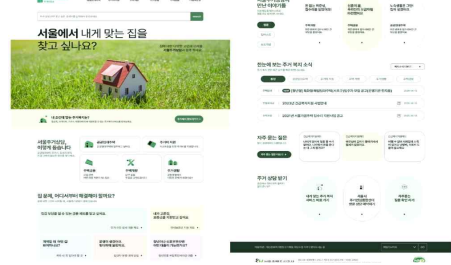
□ 주거복지 서비스 홍보

① (서울주거상담 홈페이지 운영) '25년 1,737,164명 방문

▶ 홈페이지 디자인 개편(사용자 중심 개편) 및 정보통신 접근성 품질인증 완료 등 추진



기존 홈페이지 메인 화면



개선 후 홈페이지 메인 화면

② (온라인 홍보 채널 운영) 카카오톡 등 4개 채널 팔로워 53,055명

플랫폼	계정 url	팔로워(명)	게시물(건)
카카오톡	pf.kakao.com/_vGxcFT	44,731	496
인스타그램	instagram.com/seoul_housingcenter/	7,434	660
페이스북	facebook.com/Seoul.HousingCenter/	669	752
유튜브	youtube.com/@seoulhousing	221	42

③ (서울주거상담 챗봇 유지보수) 생성형 AI 도입으로 챗봇 인식률 및 정확도 개선 등

④ (서울주거상담 캐릭터 리뉴얼) 캐릭터 ‘주거니 받거니’ 디자인 개편



주거니



받거니



캐릭터 활용 콘텐츠 상품

□ 주거복지센터 사업 표준화 및 체계화

- 주거복지 통합상담관리시스템 최적화 관리 및 불편사항 개선 등
 - ▶ 사례관리, 통계 기능, 문자발송 서비스 기능 등 개선 등
- 주거상담소 상담매뉴얼 및 소책자, 우수사례집 등 제작·배포

□ 주거취약계층 법률상담 시범사업 추진(9월~12월)

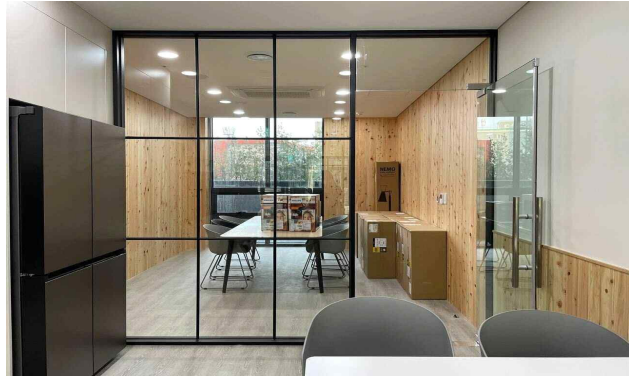
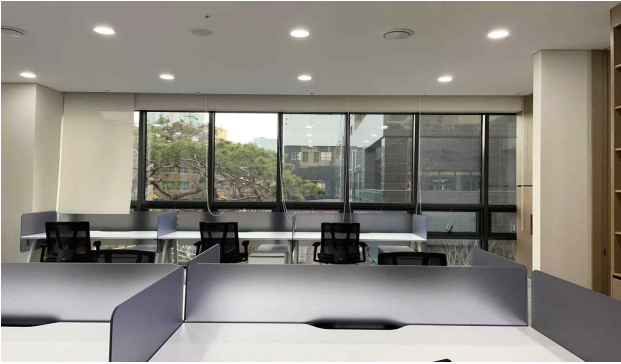
- (변호사 채용, 전문 법률상담) 68건 제공

총계	전화상담	찾아가는 법률상담	전문 컨설팅
68건	18건	44건	6건

붙임4

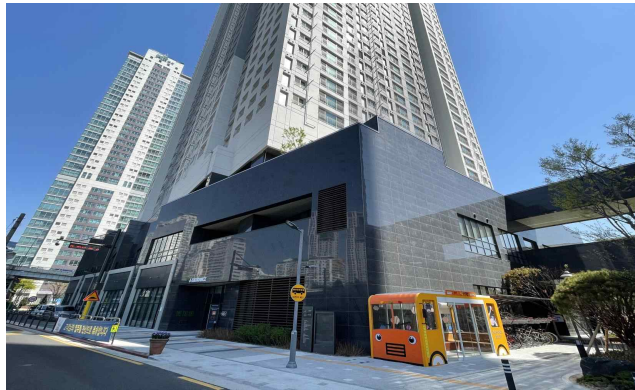
중앙주거복지센터 시설 개요

내부사진



위치도(원거리)

위치도(근거리)



지적도

평면도

