

서울특별시 공유재산 G밸리 문화·복지센터 內
(가칭)도전숙 사용료 면제 동의안

검 토 보 고

1. 회부경위

- 가. 의안번호 : 제2227호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제출일자 : 2021년 2월 5일
- 라. 회부일자 : 2021년 2월 9일

2. 제안이유

서울특별시 공유재산인 “G밸리 문화·복지센터” 건물 內 도전숙(노동자 기숙사)을 서울특별시 출연기관인 서울산업진흥원(SBA)이 운영할 예정임에 따라 해당 공간을 무상사용할 수 있도록 「공유재산 및 물품관리법」 제24조 제1항제4호 및 같은 법 시행령 제17조제5항제2호의2에 의거, 사용료 면제를 추진하고자 시의회 동의를 얻으려는 것임.

3. 주요내용

- 가. 사용료 면제 공유재산 현황
 - 소 재 지 : 서울시 금천구 가산동 345-58번지 외 2필지
 - 사 용 자 : 서울특별시 출연기관 서울산업진흥원

- 허가면적 : (토지) 453.1㎡, (건물) 2,372.84㎡
 - 주거공간 58호실(1인실 50호실, 4인실 8실) + 공용공간(309.68㎡)
- 허가기간 : 2021.2. ~ 2026.2.(5년)

나. 공유재산 사용료 면제 필요성

- 독립법인인 출연기관(서울산업진흥원, SBA)이 고유사업 수행을 위해 시 소유 건물(G밸리 문화복지센터)을 사용하나,
- 서울산업진흥원은 시설물을 직접 사용하지 않고, G밸리 활성화 업무와 연계하여 입주자 선정 및 관리, 입주자 창업지원 프로그램 운영이라는 非 수익창출의 비영리사업을 수행할 예정임.
- 따라서, 창업지원 사업에 대한 이해도가 높고 경험이 많은 서울산업진흥원이 市 정책사업 수행 시, 효율성 및 경쟁력 제고키 위해 사용료 면제 필요

4. 검토의견 (수석전문위원 강상원)

가. 동의안의 개요

- 동의안은 G밸리 문화·복지센터에 조성예정인 도전숙(노동자기숙사)을 서울산업진흥원이 운영할 수 있도록 도전숙 입주공간 시설에 대한 사용료를 면제하려는 것임.

나. G밸리 문화·복지센터 개요

- G밸리 문화·복지센터(이하 “센터”)는 첨단 디지털산업단지인 G밸리의 경쟁력을 강화하고자 도전숙, IoT 기술지원센터, 무중력지대, 청소년 쉼터 등 문화·복지시설과 노동자지원시설을 확충하는 사업으로 오는 9월 30일 준공예정임.



- 센터는 지하 2층에서 지상 10층(연면적 6,017㎡) 규모로 조성되며, 시설물 전체에 대한 관리는 민간위탁 방식으로 전문 민간기업이 담당하고, 시설물 운영은 공간별로 시 소관부서에서 담당하여 관련 프로그램을 제공할 계획임).

<G밸리 문화·복지센터 공간별 운영계획>

주요시설	市 소관부서	운영 수탁기관	운영 내용	비고
도전숙	경제정책실 거점성장추진단	서울산업진흥원 (SBA 출연사업)	◆ G밸리 활성화 업무와 연계, 1인 창업자 지원(기업육성 프로그램 등)	사용료면제 (예정)
IoT기술 지원센터	경제정책실 거점성장추진단	정보통신 산업진흥원 (NIPA에 무상임대)	◆ G밸리 사물인터넷 산업 지원 - IoT 제품통신 인증테스트, 장비 및 기술 개발 지원 등	사용료면제 (시의회동의)
무중력 지대	청년청	㈜ 디노마드 (’20.1.~’22.12.)	◆ 청년을 위한 휴식 및 커뮤니티 공간 - 청년 네트워킹 및 커뮤니티 활 성화, 직업 역량 강화 등	사용료면제 (서울시)
직장맘 센터	여성가족정책실 여성정책담당관	(사) 여성노동 법률지원센터 (’18.5.~’21.4.)	◆ G밸리 내 여성근로자 지원 - 직장맘 고충 상담, 역량 강화 교육 프로그램 등	사용료면제 (서울시)
회의실 / 건강교실			◆ 기업인 및 근로자 교육, 명사 특 강, 요가 등 프로그램 기획·운영	사용료면제 (서울시)
청소년 쉼터	평생교육국 청소년정책과	한국청소년연맹 금천 청소년 단기쉼터 (’20.1.~’22.12.)	◆ 가출 여성 청소년 자립지원 - 직업교육, 교양, 봉사활동, 상담 등	사용료면제 (서울시)

다. (가칭)도전숙 프로그램 개요

- 도전숙은 G밸리에 창업을 꿈꾸는 1인 창업자를 대상으로 주거와 사무공간을 제공하고, 공동체 생활을 통한 네트워크 형성의 장을 마련하게 됨.
- 서울산업진흥원은 창업지원 분야의 경험을 바탕으로 도전숙 프로그램

1) 센터 건립을 위한 총사업비는 233억 8천 3백만원(국비 : 20억 4천 5백만원, 시비 : 210억 4천 3백만원 / 민간위탁비 2억 9천 5백만원 포함)이 편성되었음.

운영을 책임지고 수행하면서, IT제조업, SW개발·공급업을 중점적으로 선발해 우수한 사업 아이템과 사업수행 역량을 보유한 창업자를 지원할 예정이다.

- 도전숙은 지상 6층에서 10층까지 1인실 50실(17.17㎡)과 4인실 8실(66.04㎡)로 구성되며, 6층 전체는 공동 취사, 커뮤니티 공간 등의 공유공간으로 사용될 것임.
- 그런데, 도전숙 사무공간 계획안을 살펴보면, 코로나19 여파에 따라 밀폐·밀집·밀도 높은 공용공간에 대한 민감성이 높아졌음에도 불구하고, 감염병 예방 및 대응에 대한 고민이 반영되지 않고 있음.

<창업자 사무공간 조성예시>



- 서울주택도시공사(SH)가 운영하고 있는 도전숙의 경우는 완전개방형 오피스와 전일제근무 형태 등의 당초계획을 분산형 오피스, 순환형 근무제로 전환해 코로나 상황에서도 변함없는 안전한 근무환경을 제공하고 있음.

<창업자 사무공간 조성예시>

기존 오피스	분산형 오피스	순환형 근무제	연택트 오피스
오픈형태의 하나의 공간으로 구성된 오피스	공간적 저밀화	시간적 저밀화	사회적 저밀화
			

라. 공유재산 사용료 감면의 타당성 검토

- 도전숙 프로그램은 G밸리 활성화 사업과 연계해 서울산업진흥원의 고유출연사업으로 운영될 예정으로, 입주자에게 부과될 임대료(1인당 월 4만원), 관리비 등의 수익은 센터 전체 운영을 담당하는 민간위탁 업체를 통해 서울시로 납부하게 됨.
- 서울산업진흥원은 센터 시설물을 직접 사용하지 않고 입주자선정, 기업육성 프로그램 지원 등의 사업운영을 수행할 예정임.
- 따라서 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 “공유재산법”) 제24조²⁾ 및 같은 법 시행령 제17조제2호의²³⁾에 따라 사용료를 면제할 수 있는 출연기관에 의한 비영리사업으로 볼 수 있음.

2) 제24조(사용료감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익을 허가할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.

4. 천재지변이나 그 밖의 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용·수익을 허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

3) 제17조제2호의2 해당 지방자치단체가 출자 또는 출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리 사업을 위한 경우

- 제5차 서울시 공유재산심의회(2020.9.24.)는 도전숙 운영을 위한 서울산업진흥원의 센터 시설물 사용이 수익목적 사업이 아닌 창업자를 위한 거주 및 업무 복합공간의 효율적인 운영을 목적으로 프로그램 등을 수행하려는 것으로 인정해 사용료 감면 결정을 하였음.
- 다만 동의안에서는 도전숙 무상사용기간을 2021년 2월부터 5년으로 요청하고 있어 센터준공 예정일(2021.9.30.예정)과 일치하지 않으므로 무상사용기간을 준공일에 맞춰 동일시해야 할 것임.

<도전숙 운영 사용료 감면 내용>

구분	내역				사업명	사용자
	대상	수량	면적(㎡)	기준가격(천원)	감면액(천원)	
토지	1	453.1	1,612,538	16,125	G밸리 문화·복지센터 내 도전숙(근로자기숙사) 운영	서울산업진흥원
건물	1	2,372.84	2,414,050	24,141	경제정책실 거점성장추진단	

- 한편 센터는 공사 시행 중 주계약자와 하도급업체의 부실과 분쟁, 설계변경 등으로 준공기한이 두 차례 연장되었음(2020. 7 → 2021. 2 → 2021. 9. 30.).
- 이로 인해 사업비가 당초 223억 2백만원에서 230억 8천 8백만원으로 7억 8천 6백만원(시설비 4억 6천만원, 감리비 3억 2천 6백만원) 증가하였음.
- 서울산업진흥원은 센터 준공기일 연기에 맞춰 도전숙 개관 및 운영에 관한 계획을 재수립해야하나 별도의 변경방침을 수립하지 않고 있어 자칫 도전숙 개관 초기부터 부실운영의 우려가 있음.

- 또한, 2020년도 행정사무감사에서 경제정책실 소관 창업보육시설에 대한 시설 사용료 감면결정과 관련해 명확한 기준 없이 자의적으로 운영되고 있어 형평성 문제가 제기된 바 있음(참고자료1).
- 향후 창업지원시설의 사용료 감면은 「공유재산 및 물품 관리법」 등 법적기준에 맞춰 동일한 원칙과 기준을 적용함으로써 지속가능한 창업생태계를 조성하는 기반이 되어야 할 것임.

담당 조사관	연락처
박은샘	02-2180-8064

■ 참고자료 1.

<서울시 창업보육시설 사용료 및 관리비 운영현황>

연번	소관기관		시설명	재산가액 (백만원)	월사용료 (원)			월관리비 (원)		
	실국	부서			부과 여부	근거	금액	부과 여부	근거	금액
1	경제정책실	투자창업과	서울창업허브	24,747	부과	서울시 공유재산 및 물품관리조례 (제26조)	4,962원/ ㎡	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-
2			서울창업 허브 성수	15,723	부과	서울시 공유재산 및 물품관리조례 (제26조)	5,958원/ ㎡	미부과	서울시 공유재산 및 물품관리조례 (제26조)	-
3			서울글로벌 창업센터	34,465	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-
4			서울창업성장 센터	1,636	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	부과	서울 주요 B센터 평균단가의 중간가격으로 책정	1,666원/ ㎡
5			서울창업 디딤터	8,581	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	부과	서울창업디딤터 운영규정 입주부담금 부과 기준	10,000원 /㎡
6			청년창업꿈터	1호점 2,550 2호점 2,400	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	부과	서울시 공유재산 및 물품관리조례 (제26조)	30,000원 /
7~ 8			인베스트 서울센터 (종로/강남)	종로 : 서울창업 허브 입주 강남 : 민간건물 임차	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-
9			서울블록체인 지원센터	48,336	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	부과	서울시 공유재산 및 물품관리조례 (제26조)	5,000원/ ㎡
10			경제정책과	서울 핀테크랩	민간건물임 차	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)
11		산업거점활성화	AI 양재허브	민간건물임 차	부과	서울시 공유재산 및 물품관리조례 (제26조)	독립형:5, 000원/㎡ 개방형:6 만원/좌석	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-

연번	소관기관		시설명	재산가액 (백만원)	월사용료 (원)			월관리비 (원)		
	실국	부서			부과 여부	근거	금액	부과 여부	근거	금액
12	반	산업거점조성반	서울바이오 허브	17,802	부과	서울시 공유재산 및 물품관리조례 (제26조)	7,628/㎡	부과	서울시 공유재산 및 물품관리조례 (제26조)	2,487원/㎡
13		도시농업과	서울먹거리 창업센터	10,601	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-
14	노년민생정책관	사회적경제담당관	소셜벤처허브	한국자산관리공사건물 임차	미부과	서울시-한국자산관리공사 임대차 계약	-	부과	서울시-한국자산관리공사 임대차 계약	130,000원/기업당
15	서울산흥원		SBA엑셀러레이팅센터	민간건물 임차	부과	SBA엑셀러레이팅센터(강남) 세부추진계획('17.12.14.)	66,700원/㎡	미부과	-	-
16	서울산흥원		서울게임콘텐츠센터	120억 (시소유건물 8~10층)	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	부과	S플렉스센터 건물관리규정	6,180원/㎡
17	서울산흥원		서울파트너스 하우스	시소유건물 재산가액	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	부과	서울시 공유재산 및 물품관리조례 (제26조)	6,600원/㎡
18	서울디자인재단		서울디자인 창업센터	11,196	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-
19			패션창작 스튜디오	시설공단건물 임차	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-	미부과	서울시 창업지원조례 (제17조)	-
20	여성가족정책실	여성정책담당관	동부여성발전센터	시유재산 (월임대료/월관리비와 무관)	부과	「서울특별시 여성 관련시설 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제10조	2,000원/㎡	부과	「서울특별시 여성 관련시설 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제10조	공공요금 사용량에 따라 부과
21			여성창업프라자	도시철도공사 건물 임차	부과	「서울특별시 여성 관련시설 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제10조	2,000원/㎡	부과	「서울특별시 여성 관련시설 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제10조	공공요금 사용량에 따라 부과

연 번	소관기 관		시설명	재산가액 (백만원)	월사용료 (원)			월관리비 (원)		
	실 국	부 서			부 과 여부	근 거	금 액	부 과 여부	근 거	금 액
22			남부여성발전 센터	시유재산 (월임대료/ 월관리비와 무관)	부 과	「서울특별시 여성 관련시설 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제10조	2,000원/ ㎡	부 과	「서울특별시 여성 관련시설 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제10조	공공요금 사용량에 따라 부과
23			북부여성발전 센터	시유재산 (월임대료/ 월관리비와 무관)	부 과	「서울특별시 여성 관련시설 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제10조	- 보육실 2,000원/ ㎡ - 준비실 10,000원 ~ 30,000원 /㎡	부 과	「서울특별시 여성 관련시설 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제10조	공공요금 사용량에 따라 부과
24			서울여성공예 센터	SH공사건 물 무상임차	부 과	「서울특별시 여성 관련시설 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제10조	5,000원/ ㎡	부 과	「서울특별시 여성 관련시설 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제10조	공공요금 사용량에 따라 부과
25	-	서 대 문 구	서대문구청업 지원센터	1,802	부 과	서울특별시 서대문구 창업지원센터 설치 및 운영조례(제12조)	2층:2,640 원/㎡ 3층:2,250 원/㎡	부 과	서울특별시 서대문구 창업지원센터 설치 및 운영조례(제12조)	3,030원/ ㎡