

2026년도 제2차 수시분 서울특별시 서초구 공유재산관리계획안 심사보고서

(의안번호 제11호)

○ 2026. 9. 1.
○ 재정건설위원회
위 원 장

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 8. 5. 서초구청장(재무과)

나. 위원회 회부일자 : 2026. 8. 18.

다. 상 정 일 자 : 2026. 9. 1.

라. 위원회 개최회수 및 일수

- 제352회 제1차 정례회 제1차 재정건설위원회(1회 1일)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 기획재정국장)

- 방배동 1955번지 일대 역세권 청년주택 사업 추진에 따라 기부채납되는 공간을 서초창업스테이션으로 활용하기 위하여 취득하고,
- 서초창업스테이션을 청년안심주택 내로 확장·이전하여 기존 시설의 공간적 제약과 프로그램 운영상의 한계를 해소하고 창업지원 기능을 강화하는 한편,
- 이용자 중심의 쾌적한 환경을 조성하고 시설 운영의 효율성을 높이며 외부 임차비용을 최소화하여 예산 절감에 기여하고자 함.

3. 전문위원의 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 김민희)

■ 수시분 공유재산관리계획안의 관계법령 검토

- 지방자치단체의 장은 「공유재산 및 물품 관리법」 (이하 “공유재산법”이라 한다) 제10조의2제3항¹⁾에 따라 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에도 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있음.
- 지방의회에 공유재산관리계획을 제출할 때에는 정기분과 수시분으로 구분해야 하는데, 이때 공유재산의 취득·처분을 정기분 수립 이후 해당연도에 새로운 사업계획을 추진하려는 경우에는 수시분으로 제출하여야 함. 따라서 2025. 10. 16. 제344회 임시회에서 『2026년도 정기분 서울특별시 서초구 공유재산관리계획안』이 가결된 이후, 2026년도 중 공유재산을 취득하여 새로운 사업을 추진하기 위해 수시분 공유재산관리계획안을 제출한 것으로 보임.

-
- 1) 제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다. <개정 2010. 2. 4., 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.>
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다. <신설 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.>
- ③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다. <신설 2015. 1. 20., 2021. 1. 12., 2021. 4. 20.>
- ④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.>
- ⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

- 한편 「공유재산법 시행령」 제7조제1항 및 「서울특별시 서초구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조제2항에 따르면 공유재산을 취득하는 경우 1건당 토지면적이 1천제곱미터 이상이거나 기준가격이 10억원 이상인 경우에는 공유재산관리계획을 수립²⁾해야 하는데, 이때 기준가격은 「공유재산법 시행령」 제7조제7항제1호에 따라 토지는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조의 개별공시지가를 적용하고, 건물은 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액을 적용하여 산정함.

2) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다. <개정 2022. 4. 20.>

1. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
2. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지

「서울특별시 서초구 공유재산 및 물품 관리 조례」

제10조(공유재산 관리계획) ① 구청장은 법 제10조의2 및 영 제7조에 따라 회계연도 시작 40일 전까지 공유재산 관리계획을 서울특별시 서초구의회(이하 "구의회"라 한다)에 제출하여 예산이 의결되기 전에 구의회 의결을 받아야 한다. 다만, 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산 관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다. <개정 2015. 12. 14., 2023. 6. 27.>

② 영 제7조제1항에 따라 공유재산 관리계획을 수립하여야 하는 재산은 다음 각 호와 같다. <신설 2023. 6. 27.>

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산
 - 가. 취득의 경우: 10억원
 - 나. 처분의 경우: 10억원
2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지
 - 가. 취득의 경우: 1건당 1천제곱미터
 - 나. 처분의 경우: 1건당 2천제곱미터

③ 제1항에 따른 공유재산 관리계획(변경계획을 포함한다)은 재산관리 총괄부서에서 작성한다. 다만, 특별회계 소관재산의 관리계획은 재산관리 총괄부서의 협조를 받아 특별회계관리 전담부서에서 작성할 수 있다.

- 제출된 안건은 공유재산의 처분은 없고, 취득만 있음. 공유재산의 취득은 매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축, 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말하는 것으로 금번 공유재산 취득은 방배동 1955 역세권 청년주택 사업 추진에 따른 공공기여시설로 토지 및 건물의 기부채납임.

■ 주요내용 검토

◆ 방배동 1955 역세권 청년주택 내 서초창업스테이션 이전(기부채납)

○ 수시분 공유재산관리계획안의 제출 경위

- 해당 사업은 방배동 1955번지 일대에 지하 4층~지상 22층, 연면적 9,753.70㎡ 규모의 방배 역세권 청년주택을 건립하는 사업으로, 사업시행자(인팩지씨에프)가 건축 시 용적률 인센티브를 적용받는 과정에서 공공기여가 결정됨에 따라 지상 2층의 일부 공간을 공공시설로 기부채납 받는 사항임.
- 금번 제출된 공유재산관리계획안에 따르면 공공기여시설 내 서초 창업스테이션 이전 사업은 기부채납에 의한 공유재산의 취득으로 토지의 면적은 38.89㎡, 기준가격은 749,799천원(공시지가는 1㎡당 19,280천원)이며, 건물의 연면적은 217.4269㎡로 기준가격은 신축비 1,730,000천원으로 추계되었음.
- 따라서 해당 사업은 「공유재산법 시행령」 제7조제1항 및 「서울특별시 서초구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조제2항에 따라 토지의 면적이 1건당 1,000㎡ 이상에 해당하지는 않으나 기준가격이 10억원 이상이므로 공유재산관리계획을 수립해야 하는 재산에 해당함.

- 해당 기부채납의 경우 토지 38.89 m^2 및 건물 지상 2층 중 약 66평 (연면적 217.4269 m^2)를 취득하는 것으로 재산의 증가가 있으며, 공공기여시설인 행정재산으로 기부채납받는 것으로 「지방자치단체 공유재산 운영기준」(행정안전부 고시 제2026-39호, 2026. 6. 5. 발령·시행) 별표 1 제1호의 기부채납 제외기준에 해당되지 않으므로 기부채납 요건을 충족하는 것으로 보임.

<기부채납 요건 충족 여부(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 별표 1)>

- 기부대상 : 부동산(토지 및 건축물)
- 방 법 : 행정재산으로 기부채납
- 제외기준 해당여부
 - ▶ 관리가 곤란한 재산: (해당없음) 재산관리관(일자리경제과) 지정하여 직접 관리
 - ▶ 필요하지 아니한 재산: (해당없음) 서초창업스테이션으로 활용
 - ▶ 조건이 수반된 재산: (해당없음) 기부채납 조건 없음
 - ▶ 사권이 설정된 재산: (해당없음) 확인 결과 설정된 사권(저당권, 지분 등) 없음

○ 서초창업스테이션 운영 현황

- 2019. 10. 2. 개관한 서초창업스테이션은 「서울특별시 서초구 창업지원 조례」 제16조³⁾에 따라 설치·운영되는 시설로 창업상담, 멘토링, 교육, 네트워킹, 공간·장비 지원 등 예비·초기 창업자를

- 3) 제16조(창업지원시설의 설치·운영) ① 구청장은 제15조제1항 각 호의 사업을 수행하기 위하여 창업 지원시설을 설치·운영할 수 있다.
- ② 구청장은 창업지원시설의 효율적인 관리·운영을 위하여 필요한 경우에는 그 업무의 전부 또는 일부를 전문성을 가진 창업지원 관련 기관, 법인 또는 단체에 위탁할 수 있다.
- ③ 구청장은 창업지원시설의 설치·운영에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.
- ④ 제2항 및 제3항에 따른 위탁과 경비 지원의 방법·절차, 그 밖에 필요한 사항은 「공유재산 및 물품 관리법», 「서울특별시 서초구 공유재산 및 물품 관리 조례», 「서울특별시 서초구 행정사무의 민간위탁에 관한 조례», 「서울특별시 서초구 지방보조금 관리 조례」에 따른다.

위한 창업공간 운영 및 맞춤형 창업지원을 추진하고, 수탁기관이 보유한 민간 투자 네트워크를 활용하여 투자상담, IR 연계 지원, 투자자 매칭 등 창업기업의 투자유치 기회를 확대하고 있음.

<주요 운영 프로그램>		
구분	사업명	세부 내용
창업 컨설팅 (3)	상시 맞춤형 컨설팅	- 내 용 : 상시 맞춤형 1:1 컨설팅 제공 - 진행방법 : 신민석 센터장
	전문 분야 컨설팅	- 운영일정 : 매월 2회 - 내 용 : 전문 분야 1:1 컨설팅 - 분 야 : 경영 전략, 마케팅, 정책자금, 해외 수출입, 특허, 세무 등 - 진행방법 : 분야별 전문가의 맞춤형 컨설팅
	서리풀 소상공인 창업 클리닉	- 운영일정 : 매월 4회 - 내 용 : 소상공인 대상 맞춤형 1:1 컨설팅 - 분 야 : 마케팅, 판로개척, 자금조달 등 - 진행방법 : 분야별 전문가의 맞춤형 컨설팅
교육 (1)	창업교육 프로그램	- 운영일정 : 매월 1회 (과목별 16명 이내) - 내 용 : 투자유치, IR피칭, 크라우드 펀딩, 마케팅 등 교육 프로그램 운영 - 진행방법 : 분야별 전문가 강의
특화 프로그램 (5)	사업계획서 & IR자료 제작 통합 프로그램	- 대 상 : 아이템, 사업계획을 보유한 예비 창업가 - 내 용 : 강의→컨설팅→모의피칭대회 실시 - 지 원 : 모의피칭대회 우수팀 소정의 상금 지급
	서리풀 스타트업 쇼케이스 (데모데이)	- 대 상 : 투자 유치를 희망하는 스타트업 8개사 - 내 용 : 투자유치 기회 제공 - 지 원 : 우수 기업 2개사 대상 1:1 투자사 미팅 기회 제공 - 참여투자사 : 4개사 (AC/VC 평가위원 참여)
	서초 메이커스 데이	- 대 상 : 자금 조달을 희망하는 예술, 소상공인 스타트업 8개사 - 내 용 : 자금 조달 기회 및 컨설팅 제공 - 지 원 : 1:1 자금 조달 방법 및 비즈니스 고도화 컨설팅 미팅 제공 - 참여투자사 : 4개사 (IPS 프로그램 운영사 및 라온펀드 보유 투자사)
	오픈 이노베이션	- 대 상 : 모집 분야에 대한 협업 방향을 보유한 스타트업 - 내 용 : 대·중견기업과 오픈이노베이션 공동 개최 - 지 원 · 선정기업 2개사 대상 대·중견 기업 실무진 협업 검토 및 1:1 미팅제공 · 사업화 협력 자금 200만원 제공
	서리풀 창업 모자이크 토크 콘서트	각 분야 전문가의 창업자를 위한 강연 및 토크 콘서트 개최
창업 지원	시설 이용 및 대관	- 1인석, 홀, 스튜디오 공간 대관 - 연간 운영시간(평일 09:00~19:00)

- 현재 「서울특별시 서초구 창업지원 조례」 제16조제2항에 따라 효율적인 관리·운영을 위해 전문성을 가진 업체와 민간위탁계약(2025. 8. 13.~2028. 8. 12.)을 체결하여 운영 중으로 시설은 3호선 교대역 13번 출구 지하 1층 대합실 내에 위치하고 있으며, 운영 인력은 3명(센터장 1명, 매니저 2명), 2026년도 예산액은 227,066천원으로 창업컨설팅, 창업 교육, 창업 커뮤니티 형성 및 기타 시설들과의 협력사업 추진 등을 지원하고 있음.
- 2026. 5. 31. 기준 서초창업스테이션 이용 누적 인원은 15,319명이며, 멤버십 회원은 2,361명이고, 창업 성공 이용객은 총 71명('23년 19명, '24년 36명, '25년 10명, '26년 6명), 주요 기관 연계 실적 11건('25년 5건, '26년 6건)인 것으로 나타났고, 2026년에도 지속적인 이용객 유입이 이어지고 있음.

연도	합 계	공통교육 프로그램	지점별 특화 프로그램	상담프로그램	시설방문자
2026년	2,597명	140명	8명	152명	2,297명

○ 서초창업스테이션 이전 추진

- 현재 서초창업스테이션은 교대역 지하 대합실 내에 약 56평의 공간 일부를 임차하여 사용 중으로 월 3,486,000원의 임차료를 지불하고 있음.
- 그러나 별도의 사무공간이 마련되어 있지 않아 창업상담 및 일부 프로그램 운영에 제약이 있고, 이용자 접근성과 공간 활용에 한계가 있는 상황임.
- 따라서 방배동 1955 역세권 청년주택 내 기부채납받는 공공기여

시설로 서초창업스테이션을 이전하여 효율적인 시설 운영을 위한 공간을 확충하고, 임대료 절감을 도모하려는 것으로 보임.

- 한편 현재 교대역 지하 대합실 공간 임대차 계약은 서울교통공사와 체결한 것으로 계약기간은 2024. 6. 1. ~ 2029. 5. 31.까지 5년임. 계약의 중도해지 시 명도일 1개월 전까지 서면 통보 후 공사의 승낙을 받아야 하나, 임대기간 개시일로부터 6개월이 지난 이후 계약을 해지하는 경우에는 별도의 위약금이 발생하지 않으며, 임대보증금 62,760천원은 지급각서로 대체하였으므로 별도로 반환 받을 보증금이 없어 임대차 계약 해지에 따른 부담이 적음.
- 장소를 이전할 경우 연면적이 약 10평 정도 증가하게 되어 별도의 사무공간 신설을 비롯하여 관내 AI 인프라와 연계한 창업지원 및 디지털 예술인 창업지원 등 신규 프로그램 운영을 위한 공간 확보가 가능할 것으로 보임.

구 분	기 존	변 경	비 고
시 설 명	서초창업스테이션	서초창업센터	* 명칭 변경
시설성격	창업공간 및 프로그램 운영	종합 창업지원 거점	【방배동 역세권 청년주택】 - 전체시설 규모 · 지상22층, 지하4층 · 연면적 : 9,753.70㎡ - 준공시기 : '26.8~9월(예정) - 사업시행사 : 인팩지씨에프
위 치	서초대로 294, 교대역 13번 출구 지하 1층 대합실 내	방배동 1955, 아수역 3번 출구 청년주택 지상2층 일부	
면 적	186.77㎡, 56평	217.4269㎡, 66평	
임 차 료	3,486,000원(월)	임차료 없음	
공간구성	1인 오피스, 상담실, 회의실, 스튜디오	1인 오피스, 상담실, 회의실, 스튜디오, 사무실	- 상담실, 회의실 확대 - 사무공간 신설 - 디지털예술인마커업과건축

- 다만, 기부채납을 통해 취득하는 재산은 토지 및 건물에 한정되므로, 서초창업스테이션의 이전을 위해서는 사무공간 조성을 위해 필요한 인테리어 설계 용역 및 전기·통신 등 기반시설 공사 시행을 위한

시설비뿐만 아니라 책상, 의자, 테이블 등 집기류 구매를 위한 자산 및 물품취득비 등 약 350,000천원의 추가적인 구비 확보가 요구되는 상황임.

<서초창업스테이션 인테리어 공사 예산 추계>			
(단위 : 천원)			
통 계 목	내 용		소요예산
합 계			350,000
시설비	창업스테이션 공간 조성	인테리어 설계용역	30,000
		건축 공사	160,000
		기타공사(전기, 통신, 소방 등)	50,000
	기존 시설 철거 및 원상복구 공사		55,000
자산 및 물품취득비	물품 구매 (책상, 의자, 테이블, 태블릿pc 등)		55,000

- 현재 시공사에서 건축과를 통해 준공 절차 이행을 준비 중인 것으로 확인되며, 준공은 2026년 8~9월 중 완료될 것으로 예상됨. 2027. 1. 이전을 목표로 추진 중인 만큼, 소관부서는 연내 공간 이전에 필요한 소요예산을 편성하여 인테리어 설계용역 및 건축공사가 지연되지 않도록 해야 할 것이며, 아울러 기존 시설 철거 및 원상복구 공사와 임대차 계약 종료까지 과정 이행에 공백이 없도록 만전을 기해야 할 것임.

■ 종합의견

- 본 공유재산관리계획안은 『2026년도 정기분 서울특별시 서초구 공유재산관리계획안』이 가결되어 수립된 이후, 연내에 기부채납에 따른 소유권 이전 절차를 진행하여 공유재산을 취득하기 위해 수시분 공유재산관리계획안을 수립하여 구의회의 의결을 받고자 구청장으로부터 제출된 안건임.
- 방배 역세권 청년주택의 건립 과정에서 공공기여가 결정됨에 따라 지상 2층의 일부 공간을 공공시설로 기부채납 받는 사항으로 토지의 면적이 1건당 1,000㎡ 이상에 해당하지는 않으나 건물의 기준가격이 10억원 이상이므로 공유재산관리계획을 수립해야 하는 재산에 해당함.
- 현재 서초구는 교대역 13번 출구 지하 1층 대합실 내 일부 공간을 서초창업스테이션으로 조성하여 소상공인 및 예비창업자를 대상으로 창업 상담, 교육, 컨설팅 등 창업지원 사업을 위탁하여 운영 중이나, 시설 공간의 활용 및 이용자 접근성에 한계가 있는 상황이며, 매월 임차료를 지급하고 있음.
- 따라서 서초창업스테이션을 방배 역세권 청년주택 공공기여시설로 이전하여 접근성 및 공간 활용의 한계를 해소하고 사무공간을 조성함으로써 일자리 창출과 창업 생태계 활성화에 기여하고 나아가 매월 지출되는 임차비용을 절감하고자 함.

- 공유재산 취득에 대한 공유재산관리계획안이 구의회 의결을 받으면, 공공기여시설에 대한 소유권 이전 절차 이행 등 기부채납 행정절차가 차질 없이 진행되도록 해야 할 것이며, 공간 이전에 따른 소요예산을 신속하게 확보하여 서초창업스테이션 이전 일정에 차질이 발생하지 않도록 할 필요가 있음. 나아가 기존 시설 사용 종료에 따른 임대차 계약 종료 통보 및 원상복구에 대한 후속 절차를 원만하게 완료하여 부차적인 문제가 발생하지 않도록 해야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지

질) 서초창업스테이션을 교대역에서 방배동 기부채납 공간으로 이전함에 있어 이용자의 거주지역·이동경로 등 이용특성에 대한 수요조사와 이전에 따른 구체적인 성과목표를 마련하였는지?

답 : 별도의 정량적 성과목표를 설정하기보다는 기존 교대역 지하 공간의 접근성과 운영환경이 열악하고 임대료 부담이 지속되는 점을 고려하여, 기부채납 공간으로 이전해 보다 쾌적하고 효율적인 창업지원 환경을 조성하려는 것임. 이전 후에도 창업지원 수요가 있는 청년 및 기업을 유치하여 관련 사업을 지속적으로 추진하겠음.

질) 기부채납에 따른 별도의 매입비는 없으나 이전에 약 3억 5천 만원이 소요될 예정인데, 기존 물품의 이전·재활용 가능성을 검토하고 신규 구매를 최소화하는 등 이전비용을 절감할 방안을 마련하였는지?

답 : 현재 교대역 지하 공간의 사무기기과 시설물은 불박이 형태로 설치된 것이 많아 현실적으로 이전·재활용이 어려운 부분이 있으며, 철거 후 필요한 물품은 별도로 자산취득할 예정임. 장기적으로는 임대료 부담 없이 기부채납 시설을 활용하면서 이용자에게 보다 쾌적한 환경을 제공하는 것이 효율적이라고 판단하고 있음.

5. 토론자 및 토론요지 : 없음

6. 수정안의 요지 : 없음

7. 심 사 결 과 : 원안가결(만장일치)

8. 소수의견의 요지 : 없음

9. 기타 필요한 사항 : 없음

10. 체계자구정리내용 : 없음