

일시 : 2015년 10월 21일 3시-6시

장소 : 참여연대 지하1층 느티나무홀

2015년 제6차 정책포럼

공공 유희시설에 대한 NPO의 공익적 활용방안

주관/주최

서울시  지원센터
공익활동, 더 쉽고 즐겁게

6차 정책포럼 <공공 유희시설에 대한 NPO의 공익적 활용방안> 진행안내

이번 정책포럼을 통해 정부와 지방정부 그리고 공공기관에서 소유하고 있는 유희 시설의 공익적 활용에 대한 국내외 사례를 살펴보고, 법률·제도적인 면을 검토하여 NPO 공간확보를 위한 또 하나의 대안이 될 수 있도록 시민사회에 제안하고자 합니다.

I. 행사 개요

1. 일시 : 2015년 10월 21일 수요일 3시-5시 30분
2. 장소 : 참여연대 지하1층 느티나무홀
3. 주최 : 서울시NPO지원센터
4. 주관 : 서울시NPO지원센터
5. 형식 : 주제발표 + 패널토론 + 관계자/청중 플로어 토론

II. 포럼 일정

| 시간 | 세부내용 | 비고 |
|----------------------|---|----|
| 14:30-15:00 | ○ 접 수 | |
| 15:00-15:10 (10분) | ○ 개 회 사회 : 유호근(희망나눔동작네트워크 사무국장) | |
| 15:10~16:10 (60분) | ○ 발 표 ◦ 국·공유 재산의 NPO공익적 활용방안(20분) 이희숙 (재단법인 동천 변호사) ◦ 공공 공간 공유자산- 시민자산화 상상하기(20분) 전은호(사회주택협회 사무국장) | |
| 16:10-16:15 (5분) | Coffee break | |
| 16:15-17:20 (65분) | ○ 참가자+플로어 토론 | |
| 17:20-17:30 | ○ 마무리 | |

<발제문 1>

·공유 재산 NPO 활용방안 검토

이희숙

(재단법인 동천 변호사)

I. 들어가며

2000년도 제정된 비영리민간단체지원법은 비영리민간단체의 자발적인 활동을 보장하고 건전한 민간단체로의 성장을 지원함으로써 비영리민간단체의 공익활동증진과 민주사회발전에 기여함을 목적으로 한다. 위 법 제정에 따라 등록된 민간단체는 행정지원과 공익사업에 대한 사업비(소요경비) 등을 지원받을 수 있게 되었다. 사업비 지원이 비영리민간단체의 여러 다양한 프로그램 기획에 도움이 되는 것은 사실이나 본 법률이 목적으로 하는 건전한 민간단체로의 성장에 장기적으로 기여하는 데는 한계가 있다. 민간단체의 안정적, 장기적 성장에 우선적으로 필요한 것은 1회적인 사업비 보다는 공간 확보에 있다고 할 것이다.

비영리민간단체는 후원금 중 상당부분을 임대료로 지출하고, 열악한 사무 환경에서 활동가들이 일하며 많은 어려움을 겪고 있다. 반면, 마땅한 활용처를 찾지 못하여 방치되고 있는 국가나 지방자치단체 등의 부동산도 많은 현실을 고려할 때, 이러한 공간이 비영리민간단체에 적절히 활용될 수 있다면, 그야말로 비영리민간단체지원법에서 기대하는 민간단체의 성장을 통한 공익활동증진과 민주사회발전이 도모될 수 있을 것이다.

비영리민간단체에서 활용 가능한 공공 공간으로는 행정시설 이전에 따른 건물, 노후화된 국·공유 시설의 리모델링 및 증축에 따른 공간, 철도 유휴부지, 지하철 역내 여유 공간, 학교 통폐합에 따른 폐교, 도로 등 공공시설의 상·하부 등을 생각할 수 있다. 이를 소유자의 관점에서 분류하면, 국가 소유, 지방자치단체 소유, 공공기관 소유로 나눌 수 있고, 활용 방법으로는 비영리민간단체가 소유 또는 임차하는 경우나 위탁운영하는 경우 등이 있을 수 있다. 각 경우에 따른 제도나 법규가 광범위하여 모든 경우를 포괄하여 검토하기는 어렵고, 이번 발표에서는 국가 및 지방자치단체 소유 부동산의 매입, 임대(사용수익허가 및 대부를 총칭하여 이하 '임대'로 표현), 개발을 중심으로 검토하고자 한다.

II. 국·공유 재산의 의의 및 국·공유 재산 활용 사례

1. 국·공유재산의 의의 및 관련 법률

국유재산이란 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 재산을 말하고 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분된다. 행정재산은 공용재산, 공공용재산, 기업용재산, 보존용재산으로 구분되고¹, 행정재산 외의 모든 국유재산은 일반재산이다(국유재산법 2조, 6조). 공유재산이란 지방자치단체의 재산을 말하고, 공유재산도 국유재산과 같이 행정재산과 일반재산으로 구분된다(공유재산및물품관리법 2조, 5조).

¹ 1. 공용재산: 국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용(직무 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우로 한정한다)으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
2. 공공용재산: 국가가 직접 공공용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
3. 기업용재산: 정부기업이 직접 사무용·사업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 주거용(직무 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우로 한정한다)으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
4. 보존용재산: 법령이나 그 밖의 필요에 따라 국가가 보존하는 재산

국유재산 처분시 ‘국유재산법’ 및 ‘국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률’이 일반적으로 적용되고, 공유재산 처분의 경우 ‘공유재산및물품관리법’ 및 ‘지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률’이 적용된다. 다른 법률에 다른 특별한 규정이 있는 경우 위 규정에 우선하여 적용될 수 있으나, 국유재산 처분에 있어 특례를 규정하는 경우 ‘국유재산의 특례제한법’의 제한이 따른다. 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률이나 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률의 경우 비영리민간단체에 특례를 인정할 만한 사항들이 보이지 아니하는바, 이하에서는 주로 국유재산법 및 공유재산및물품관리법을 중심으로 검토하고자 한다.

2. 국내 국·공유 재산의 NPO 활용 사례

국·공유 재산의 NPO 활용제도를 검토하기에 앞서 현재 실제 운영사례를 몇 가지 살펴보면 아래와 같다².

① 서울여성플라자

서울시 산하 재단법인인 서울시여성가족재단에서 운영하는 곳으로 여성 단체에 사무실을 임대한다. 서울시 동작구에 위치하고 공모를 통해 입주업체를 선정한다. 입주기한은 2년으로 1회에 한해 연장가능하다.

② 서울시 서울혁신파크

서울시가 구 질병관리본부를 부지를 활용하여 서울혁신파크를 조성하였고, 비영리민간단체, 사회적 경제 기업 등에게 사무실 임대가 이루어지고 있다. 은평구 불광동에 위치하고, 입주공모를 통해 입주자를 선정한다. 임대기간은 1년이고 최대 3년까지 연장가능하다.

③ 은평구 사회적경제 허브센터

은평구 녹번동에 위치한 은평 소방서 부지가 활용된 사례이다. 사단법인

² 해당 기관 홈페이지 소개자료나 입찰 공고 자료 등을 참고하여 작성함.

씨즈와 은평상상이 은평구로부터 공동 위탁받아 운영하고, 비영리민간단체에 공간을 임대한다. 입주공모를 통해 입주자를 선정하고, 임대기간은 1년이다.

④ 서대문구 NGO 센터

서대문구 연희동에 있는 NGO센터로, 서대문구가 낡은 경로당을 리모델링하여 구정 발전을 위하여 공익사업을 추진하는 사회단체에 사무공간을 임대한다. 입주공모를 통해 입주자를 선정하고, 사용기간은 2년이며 1회 연장가능하다.

상기는 지방자치단체 소유 부동산을 직접 또는 위탁하여 비영리민간단체에 임대하는 사례들이다. 공모를 통해 입주자를 선정하고 임대기간이 비교적 짧으며, 임대료가 대체로 저렴하다. 위와 같은 공간 제공도 진일보한 것이고, 민간단체에는 단비와 같은 소식이나, 보다 장기적이고 안정적인 공간 확보가 필요하다. 아래에서는 민간단체가 국가 또는 지방자치단체의 부동산을 매입, 임대, 개발의 방식으로 공간을 확보할 수 있는 방안에 대해 검토하겠다.

III. 국·공유 재산 매입 방안 검토

1. 국유재산 매입방안 검토

가. 매각가능 여부 및 당사자 선정

(1) 매각가능 여부 및 원칙

국유재산은 행정재산과 일반재산으로 분류되고, 행정재산은 원칙적으로 제3자에게 처분하지 못한다(국유재산법 27조 1항). 처분의 예외는 공유 또는 사유재산과 교환하여 그 교환받은 재산을 행정재산으로 관리하려는 경우나 행정재산을 직접 공용이나 공공용으로 사용하기 위하여 필요로 하는 지방자치단체에 양여하는 경우인바, 비영리단체가 행정재산을 매입하는 경우는 상정하기

어렵다(국유재산법 27조 1항).

일반재산의 경우 제3자에게 처분이 가능하다. 일반재산을 처분하는 계약을 체결할 경우에는 원칙적으로 공고하여 일반경쟁에 부쳐야 하고, 예외적으로 지명 또는 제한 경쟁 및 수의 계약이 허용된다(국유재산법 41조 1항, 43조 1항). 일반재산을 입찰을 통해 매입하는 경우 경쟁력 있는 가격으로 매수하기는 어려우므로 비영리단체로서는 제한적 경쟁 또는 수의계약이 실효성이 있다.

(2) 지명경쟁 또는 제한경쟁에 붙일 수 있는 경우(국유재산법 43조 1항, 동시행령40조 2항)

지명경쟁 또는 제한경쟁에 붙일 수 있는 경우는 ① 토지의 용도 등을 고려할 때 해당 재산에 인접한 토지의 소유자를 지명하여 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우 ② 농경지의 경우에 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 인정하는 실경작자를 지명하거나 이들을 입찰에 참가할 수 있는 자로 제한하여 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우 ③ 용도를 지정하여 매각하는 경우 ④ 수의계약 신청이 경합하는 경우이다. 이중 비영리단체에서 활용가능한 경우는 ③ 용도를 지정하여 매각하는 경우로 보여진다. 국가가 비영리단체의 사무공간으로 용도를 제한하여 부동산을 매각하는 경우 비영리단체 간 지명경쟁 또는 제한 경쟁이 가능할 수 있으나, 국가가 위와 같은 용도로 지정하여 매각하는 것이 현실적으로 가능한지에 대하여는 추가 검토가 필요할 것이다. 용도를 지정한 매각이 이루어지는 경우 그 재산의 매각일로부터 10년 이상 지정된 용도로 활용하여야 한다(국유재산법 49조, 동시행령 53조 1항).

(3) 수의계약이 가능한 경우 (국유재산법시행령 40조 3항)

국유재산법 시행령은 수의계약이 가능한 경우로 27가지의 예외를

두고 있다. 그러나 위 예외 중 비영리민간단체에 적용할 수 있는 경우는 “국유 재산을 양여받거나 무상으로 대부받을 수 있는 자에게 그 재산을 매각하는 경우” 정도로 보인다. 국유재산을 양여받거나 무상으로 대부받을 수 있는 경우는 매우 제한적이고, 처분가격은 예정가격(시가를 고려하여 미리 정한 가격)³ 이상으로 하여야 하므로, 시가보다 저가에 매입하는 것이 쉽지 아니하다. 위 규정에 따라 수의 계약이 가능한 경우를 비영리민간단체와 관련하여 살펴보면, 국민기초생활보장법에 따른 지역자활센터 (국민기초생활보장법 16조), 노인복지법상 노인보건복지관련 연구시설이나 사업의 육성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우(노인복지법 제54조), 법률구조법상 법률구조법인(법률구조법 28조), 국가유공자등단체설립에 관한 법률상 단체 (국가유공자등단체설립에 관한 법률 13조의 2), 새마을운동조직법상 새마을운동조직(새마을운동조직법 제4조), 아동복지법상 아동복지시설(아동복지법 제62조), 장애인복지법상 장애인복지사업과 관련한 시설(장애인복지법 제48조), 지방문화원진흥법상 지방문화원과 연합회 (지방문화원진흥법 제15조), 청소년기본법상 청소년시설이나 청소년단체 (청소년기본법 제57조), 사회적기업육성법상 사회적기업(사회적기업육성법 제11조) 등이다(개별규정 내용은 첨부에 있음).

³ 국유재산법 시행령 **제42조** (처분재산의 예정가격)

① 증권을 제외한 일반재산을 처분할 때에는 시가를 고려하여 해당 재산의 예정가격을 결정하여야 한다. 이 경우 예정가격의 결정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 대장가격이 3천만원 이상인 경우(제2호의 경우는 제외한다): 두 개의 감정평가법인의 평가액을 산술평균한 금액
2. 대장가격이 3천만원 미만인 경우나 지방자치단체 또는 공공기관에 처분하는 경우: 하나의 감정평가법인의 평가액

② 제1항에 따른 감정평가법인의 평가액은 평가일부터 1년이 지나면 적용할 수 없다.

나. 매각 대금

(1) 양여(무상수여)가 가능한 경우

국가나 지방자체가 무상으로 특정 일반재산을 상대방에게 수여하는 계약을 양여라고 한다. 국유재산특례제한법은 국유재산의 사용료 감면, 양여 등의 특례에 대하여 엄격히 규제하고 있고, 특례적용이 가능한 경우를 별표(1~200)로 구체적으로 제한하여 규정하고 있다(국유재산특례제한법 2, 3, 4, 5조). 위 특례 규정상 민간단체에 양여가 허용된 경우에는 새마을운동조직운동육성법상 새마을운동중앙회, 새마을지도자중앙협의회, 새마을부녀회중앙연합회, 직장·공장새마을운동중앙협의회 등이 있다.

(2) 매각대금 납부 방법 (국유재산법시행령 55조)

일반재산의 매각대금은 일시납입이 원칙이나, 20년까지 분할납부의 예외를 인정하고 있다. 그러나 3년 이내, 5년 이내, 10년 이내, 20년 이내의 분할납부로 구별하여 각 가능한 경우가 정하여져 있다. 적어도 10년 이상 분할 납부할 수 있도록 하여야 의의가 있을 것인데, 비영리민간단체에 10년 이상의 분할납부를 인정하는 예외는 보이지 않는다. 매각대금이 1천만원을 초과하는 경우 3년 이내의 분할납부가 가능하고, 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제31조에 따른 시장정비사업 시행구역의 토지 중 사유건물로 점유·사용되고 있는 토지를 그 점유·사용자에게 매각하는 경우, 국가가 매각재산을 일정기간 계속하여 점유·사용하는 경우에는 5년 이내의 분할납부가 가능하다(국유재산법 시행령 55조 2항 5호, 8호).

2. 공유재산의 매입방안 검토

가. 매각 가능여부 및 당사자 선정

지방자치단체도 행정재산은 매각이 제한되고, 일반재산은 가능하다.

행정재산을 계속 그대로 둘 필요가 없는 경우 지방자치단체의 장은 공유재산심의회의 심의를 거쳐 그 재산에 대해 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다(공유재산및물품관리법 11조, 19조).

일반재산의 매각 방법으로는 경쟁입찰이 원칙이고, 재산의 용도에 따라 매수자의 범위를 지정하여 경쟁에 붙일 필요가 있는 경우에는 지명입찰이 가능하다. 법령은 수의계약이 가능한 경우도 규정하고 있는데, 그 중 비영리민간단체가 활용가능한 수의계약의 경우로는 ① 3000만원이하 재산, ② 유아교육 또는 아동복지사업을 하는 사회복지법인 또는 공익법인의 설립·운영에 관한 법률을 적용받는 어린이 육영단체에 재산을 매각하는 경우, ③ 농어촌정비법에 따른 생활환경정비사업을 지원 또는 권장하기 위하여 주택 또는 공공이용시설 부지로 사용하게 될 재산을 주민 공동이용시설을 설치하기 위하여 주민단체에 매각하는 경우, ④ 도서·벽지 교육진흥법에 따른 도서·벽지에 있는 학교를 폐지하는 경우 그 학교재산을 청소년교육과 지역주민의 복리증진사업을 위하여 사립학교법에 따른 학교법인, 사회복지사업법에 따른 사회복지법인, 공익법인의 설립·운영에 관한 법률에 따른 공익법인, 그 밖의 비영리법인에게 매각하는 경우, ⑤ 재산의 위치·형태·용도 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란하거나 계약의 목적 또는 성질상 수의계약으로 하는 것이 불가피한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우⁴ ⑥ 다른 법률에 따라 해당 재산을 양여하거나 무상으로 대부할

⁴ 서울시는 위 경우를 아래와 같이 규정한다.

서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 제38조(수의계약으로 매각할 수 있는 경우) 영 제38조제1항제23호에 따른 수의계약으로 매각할 수 있는 재산의 내용 및 범위는 다음 각 호의 어느 하나와 같다.

1. 2003년 12월 31일 이전부터 서울특별시 소유가 아닌 건물이 있는 일단의 소규모 토지(특별시·광역시의 동지역에서는 300제곱미터 이하, 시의 동지역에서는 500제곱미터 이하, 광역시·시·군의 읍·면지역에서는 1,000제곱미터 이하의 토지)를 그 건물 소유자에게 매각하는 경우
2. 좁고 긴 모양으로 되어 있는 폐도·폐구거·폐제방으로서 동일인 소유의 사유토지 사이에 위치하거나 동일인의 사유지에 둘러싸인 부지로서 토지의 경계선의 2분의 1 이상이 동일인 소유의 사유토지와 접한 경우

수 있는 자에게 그 재산을 매각하는 경우 등이 있다(공유재산및물품관리법 시행령 38조). ⑥에 따라 수의계약이 가능한 경우는 위에서 본 바와 같이 국민기초생활보장법에 따른 지역자활센터, 노인복지법상 노인보건복지관련 연구시설이나 사업의 육성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우, 국가유공자등단체설립에 관한 법률상 단체, 새마을운동조직법상 새마을운동조직, 아동복지법상 아동복지시설, 장애인복지법상 장애인복지사업과 관련한 시설, 지방문화원진흥법상 지방문화원과 연합회, 청소년기본법상 청소년시설이나 청소년단체, 사회적기업육성법상 사회적기업 등이다.

나. 매각 가격

일반재산을 매각하는 경우 재산의 예정가격을 결정하여 공개해야 한다. 일반재산의 매각 대금은 일시 납부가 원칙이나 매각대금을 일시에 전액 납부하는 것이 곤란하다고 인정되는 때에는 조례가 정하는 바에 따라 연2퍼센트 이상 6퍼센트 이하의 이자를 붙여 10년 이내의 기간으로 분할납부할 수 있다(공유재산및물품관리법 37조, 동시행령 39조).

3. 기존 산업단지 등 산업시설부지상에 위치한 토지를 생산시설소유자에게 매각할 때로서 토지경계선의 2 분의 1 이상이 동일인 소유의 사유토지와 접한 경우
4. 일단의 토지면적이 특별시·광역시 및 시지역에서 1,000 제곱미터 이하, 그 밖의 지역에서는 2,000 제곱미터 이하로서 2003년 12월 31일 이전부터 서울특별시 소유가 아닌 건물이 있는 토지의 경우에는 같은 건물바닥면적의 2 배 이내 토지(건물바닥면적의 2 배가 제 1 호의 소규모토지 면적에 미달하는 경우에는 같은 규모의 면적범위 내의 토지 포함)를 같은 건물의 소유자에게 매각할 때. 다만 다수의 지방자치단체 소유 이외의 건물이 밀집하여 점유된 토지로서 지방자치단체가 활용할 가치가 없는 경우에는 일단의 면적이 본 호의 1,000 제곱미터 또는 2,000 제곱미터를 초과하는 경우에는 집단화된 부분에 한하여 위 매각범위 내에서 분할매각할 수 있다.
5. 서울특별시 지분이 제 1 호의 규모에 해당되는 일단의 공유토지를 공유자에게 매각하는 때. 다만 서울특별시 이외의 자의 공유지분율이 50 퍼센트 이상이어야 한다.
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지구단위계획으로 결정된 동일한 가구 또는 획지 내의 시유지를 해당 계획에 부합하게 건축하고자 하는 인접한 토지 소유자에게 매각하는 때
7. 좁고 긴 모양으로 되어 있는 단일필지의 토지로서 건축이 적합하지 아니한 토지를 인접한 토지주에게 매각하는 때
8. 2003년 12월 31일 이전부터 종교단체가 직접 그 종교용으로 점유·사용하고 있는 재산을 그 점유·사용자에게 매각하는 경우

한편, 해당 지방자치단체의 소유가 아닌 토지에 있는 용도 폐지된 마을회관을 마을주민이 공동으로 사용할 수 있게 하기 위하여 마을주민 과반수의 동의를 받아 공동대표 또는 마을회에 양여(무상증여)할 수 있다(공유재산및물품관리법 40조, 동시행령 46조). 그러나 실제로 위와 같이 지자체 소유가 아닌 토지에 마을회관이 있는 경우는 극히 드물 것으로 예상된다.

IV. 국·공유 재산 임대

1. 국유재산 임대

가. 행정재산 사용허가

(1) 당사자 선정 및 기간

사용행정재산 중 공용·공공용·기업용 재산은 그 용도나 목적에 장애가 되지 아니하는 범위 내에서, 보존용재산은 보존목적의 수행에 필요한 범위내에서 사용허가를 할 수 있다(국유재산법 30조). 사용자 결정은 일반경쟁이 원칙이고, 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 사용허가 받는 자의 자격을 제한하거나 지명할 필요가 있는 경우에는 지명경쟁이나 제한경쟁이 가능하다.

수의계약이 가능한 경우는 ① 기부채납 등에 따른 사용료 면제나 다른 법률에 따라 사용료 면제의 대상이 되는 자에게 사용허가를 하는 경우 ② 국가와 재산을 공유하는 자에게 국가의 지분에 해당하는 부분에 대하여 사용허가를 하는 경우 ③ 두 번에 걸쳐 유효한 입찰이 성립되지 아니한 경우 ④ 그 밖에 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 경쟁입찰에 부치기 곤란하다고 인정되는 경우 등이 다(국유재산법시행령 27조 3항).

다른 법률에 따라 사용료 면제의 대상이 되는 자에게 사용허가를 하는 경우에는 수의계약이 가능하므로(국유재산법 시행령 27조), 국민기초생활보장법에 따른 지역자활센터, 노인복지법상 노인보건복지관련 연구시설이나 사업의 육성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우, 국가유공자등단체설립에 관한 법률상 단체, 새마을운동조직법상 새마을운동조직, 법률구조법상 법률구조법인, 아동복지법상 아동복지시설, 장애인복지법상 장애인복지사업과 관련한 시설, 지방문화원진흥법상 지방문화원과 연합회, 청소년기본법상 청소년시설이나 청소년단체, 사회적기업육성법상 사회적기업 등의 경우 수의계약이 허용될 것으로 보인다.

행정재산의 사용허가 기간은 5년 이내이고 1회 갱신할 수 있다. 수의의 방법으로 사용허가를 하는 경우에는 1회 갱신 제한이 적용되지 않으므로 수의계약 요건에 해당하는지 파악하는 것이 중요하다(국유재산법 35조).

(2) 사용료 감면 검토

행정재산을 사용허가한 때 연간사용료는 해당 재산가액에 1천분의 50 이상의 요율을 곱한 금액으로 하되, 월할 또는 일할 계산할 수 있고, 일정 요건 하에 감경된 요율이 적용된다⁵. 사용료는 공개하여야

⁵ 국유재산법 시행령 29조

- ① 경작용인 경우: 1천분의 10 이상 ② 주거용인 경우: 1천분의 20 이상(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자가 주거용으로 사용하는 경우: 1천분의 10 이상)
③ 행정목적의 수행에 사용하는 경우: 1천분의 25 이상 ④ 「사회복지사업법」 제2조제1호에 따른 사회복지사업에 직접 사용하는 경우 및 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행령」 제5조제1항제1호·제2호에 따른 종교단체가 그 고유목적사업에 직접 사용하는 경우: 1천분의 25 이상 ⑥ 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 따른 소상공인이 경영하는 업종(「중소기업창업 지원법 시행령」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 업종은 제외한다)에 직접 사용하는 경우: 1천분의 30 이상

하며, 그 공개한 사용료 미만으로 응찰한 입찰서는 무효이다(국유재산법 32조, 동시행령 29조).

국유재산법은 사용료 면제에 대하여도 규정하고 있으나, 행정재산으로 할 목적으로 기부한 경우나 지방자치단체나 공공단체가 사용하는 경우 등을 규정하고 있어(국유재산법 34조) 비영리민간단체에 적용하기는 어렵다. 첨부 규정에 따른 무상 사용·수익 허가는 가능하다.

나. 일반재산의 대부 (국유재산법 46조)

대부란 임대차 또는 사용대차에 해당하는 것으로 국가가 유상 또는 무상으로 특정 국유재산을 일정기간 사용하게 한 후 이를 반환할 것을 약정하는 계약을 말한다. 대부가 가능한 경우 및 입찰방법은 행정재산의 사용허가의 경우와 같다. 사용료 감면 사항도 행정재산의 경우와 같다.

일반재산의 대부기간은 ① 법 예외규정에 따라 영구시설물을 축조하는 경우에는 10년 이내 ② 조림을 목적으로 하는 토지와 그 정착물은 10년 ③ ②항 외의 토지와 그 정착물은 5년 ④ 그 밖의 재산은 1년이다.

1회에 한하여 종전에 대부계약을 갱신할 수 있으나, 수의 계약의 경우 위와 같은 횟수 제한 없이 갱신이 가능하다.

2. 공유재산의 임대

가. 지방자치단체 행정재산의 사용허가

(1) 당사자 선정 (공유재산 및 물품관리법 시행령 12조, 13조)

지방자치단체의 행정재산은 해당 재산의 용도 또는 목적에 장애가

되지 않는 경우로서 해당 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우 등에는 사용·수익 허가가 가능하다. 당사자 선정은 일반입찰이 원칙이고, 지방자치단체의 장이 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 사용·수익허가를 받는 자를 지명할 필요가 있는 경우 등에는 지명경쟁이 가능하다.

시행령은 수익계약이 가능한 경우로 20가지를 열거하고 있는데, 본 주제와 관련된 내용을 보면, ① 법률에 따라 해당 재산을 무상으로 사용하도록 허가할 수 있는 자에게 그 재산을 유상으로 사용하도록 허가하는 경우 ② 법 제24조제1항(기부채납 등) 또는 그 밖의 다른 법률에 따라 사용료 면제의 대상이 되는 자에게 사용을 허가하는 경우 ③ 대장가격이 1천만원(특별시·광역시의 자치구에 소재하는 재산인 경우에는 3천만원) 이하인 재산의 사용·수익을 허가하는 경우 ④ 2회에 걸쳐 유효한 일반입찰이 성립되지 아니한 경우 ⑥ 건물 등을 신축하여 기부하려는 자가 신축기간 동안 그 부지를 사용하는 경우 ⑦ 공익사업을 위하여 자진철거를 전제로 하여 임시로 사용하는 경우 ⑧ 다른 법률에 따라 공유재산을 우선 임대할 수 있는 자에게 그 재산의 사용을 허가하는 경우 ⑨ 지방자치단체와 재산을 공유하는 자에게 지방자치단체의 지분에 해당하는 부분을 사용·수익하도록 허가하는 경우 ⑩ 지방자치단체의 현재의 사용 및 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 해당 공유재산의 공중·지하에 건물이 아닌 공작물을 설치하는 경우 ⑪ 50개국 이상의 서로 다른 국가의 회원을 보유한 비영리민간단체로서 지방자치단체의 조례로 정하는 기구 또는 단체가 사용하도록 허가하는 경우 ⑫ 그 밖에 행정재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 일반입찰에 부지기 곤란한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우 등이다.

(2) 허가 기간 (공유재산및물품관리법 21조)

행정재산의 사용·수익허가기간은 그 허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다. 다만, 제7조제2항 각 호의 경우에는 무상사용을 허가받은 날부터 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 하되, 그 기간은 20년을 넘을 수 없다. 총 사용기간 내에서 1회에 한하여 10년 이내로 갱신 가능하다. 행정재산의 사용·수익 허가 계약은 1회에 한하여 갱신할 수 있으나, 수의의 방법으로 한 계약은 횟수 제한 없이 최초 허가기간 내에서 거듭 갱신가능하다.

(3) 사용료 (공유재산및물품관리법 22, 24조, 동시행령 14, 17조)

사용료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산할 수 있다. 행정재산으로 할 목적으로 기부를 받아들인 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 사용·수익을 허가하는 경우, 건물 등을 신축하여 기부채납을 하려는 자가 신축기간에 그 부지를 사용하는 경우에는 감면이 가능하고, 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용료를 100분의 30 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 첨부 규정에 따른 무상 대부는 가능하다.

나. 지방자치단체 일반재산의 대부

(1) 사용자 결정 (국유재산및물품관리법 시행령 29조)

일반재산은 법령에서 정한 조건에 해당하는 경우 수의계약할 수 있고, 수의계약 방법의 대부신청이 경합하는 경우, 지방자치단체의

장이 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 사용·수익허가를 받는 자를 지명할 필요가 있는 경우 등에는 지명경쟁으로 대부할 수 있다. 지방자치단체 일반재산의 수의계약이 가능한 경우로는 24가지가 있고, 그 중 비영리민간단체가 활용할 수 있는 경우는 ① 재산의 성질상 또는 사회정책상 일반입찰로 매각하기가 곤란한 재산을 대부하는 경우⁶ ② 법률에 따라 해당 재산을 양여하거나 무상으로 대부할 수 있는 자에게 그 재산을 유상으로 대부하는 경우(위에서 살펴본 단체와 같음) ③ 대장가격이 3천만원(특별시·광역시의 자치구에 소재하는 재산인 경우에는 5천만원) 이하인 재산을 대부하는 경우 ④ 2회에 걸쳐 유효한 일반입찰이 성립되지 아니한 경우 ⑤ 해당 지방자치단체가 출자·출연한 비영리 공공법인에 대부하는 경우, ⑥ 건물 등을 신축하여 기부하려는 자가 신축기간 동안 그 부지를 사용하는 경우 ⑦ 공익사업을 위하여 자진철거를 전제로 임시로 사용하는 경우 등이다.

수의계약으로 대부하는 경우 대부료의 예정가격을 미리 공개하여야 하며, 일반입찰로 대부할 때에는 그 공개한 대부료의 예정가격 미만으로 응찰한 입찰서는 무효이다.

(2) 대부기간 (공유재산및물품관리법 31조, 시행령 30조)

일반재산의 대부기간은 토지와 정착물은 5년, 그 외 재산은 1년을

⁶ 위 경우는 아래와 같다.

1. 사유 토지에 위치한 건물
2. 사유 건물이 있는 부지. 다만, 경계에 구축물(構築物)이 없는 것은 660제곱미터 이하의 것으로 한정한다.
3. 허가를 받아 설치한 공작물이 있는 재산
4. 공유재산의 지분
5. 재해복구용 또는 그 밖의 구호사업용으로 시설한 재산
6. 법률이나 법원의 판결로 매각대상자가 특정되어 있는 재산

초과할 수 없다. 수의계약의 경우 횡수 제한 없이 갱신 가능하고, 입찰의 경우 1회에 한하여 갱신할 수 있다. 외국인투자기업에 필요한 토지와 그 정착물을 대부하는 경우에는 50년까지 대부할 수 있도록 하는 규정이 있고, 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 용도가 일부 폐지된 경우에 그 용도 폐지된 부분을 대부하는 경우 20년까지 대부할 수 있다.

(3) 대부료 (공유재산및물품관리법 시행령 35조)

대부료는 시가를 반영한 해당 재산의 평정가격의 연1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정한다. 해당 지방자치단체가 출자·출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리사업을 위하여 대부하는 경우 등에는 지방의회가 동의가 있다면 대부료를 면제할 수 있고, 일반재산의 대부료를 지방자치단체의 조례로 정하는 자에 대하여 감액하는 경우에는 그 대부료의 100분의 30 이내에서 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 감액할 수 있다. 참고로 서울시는 비영리법인이 운영하는 문화시설, 사회적기업, 사회적협동조합 등에 대해 대부료를 1000분의 10 이상으로 인정하는 특례가 있고, 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 따른 시장·상점가 및 상권활성화구역 내의 공동시설 용도로 공유재산을 대부하는 경우, 대부료 감면율을 80퍼센트로 규정한다(서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 26조5항, 30조 3항). 그 외 첨부 규정에 따른 무상 대부도 가능하다.

V. 국·공유 재산 개발

1. 국유재산의 개발

비영리민간단체 공간 확보 방안으로 국유 토지에 대한 사용허가를 받아 건물을 신축하는 경우를 생각해볼 수 있는데 위 경우 영구시설물 축조금지 조항이 있으므로 유의하여야 한다. 국가 외의 자는 국유재산에 영구시설물을 축조하지 못하나, 예외적으로 1. 기부를 조건으로 축조하는 경우 2. 다른 법률에 따라 국가에 소유권이 귀속되는 공공시설을 축조하는 경우 2의2. 매각대금을 나누어 내고 있는 일반재산으로서 대통령령으로 정하는 경우 3. 국유재산의 사용 및 이용에 지장이 없고 국유재산의 활용가치를 높일 수 있는 경우로서 대부계약의 사용목적은 달성하기 위하여 중앙관서의 장등이 필요하다고 인정하는 경우에는 가능하다(국유재산법 18조). 즉, 기부를 전제로 한다면, 국유 행정재산을 사용허가 받아 건물을 신축하는 것이 가능하고, 개별 법률상 국유토지의 무상 사용이 가능한 경우 국유 토지의 사용허가를 횡수 제한 없이 갱신할 수 있다.

또한 국유재산 중 일반재산은 ① 5년 이상 활용되지 아니하면서 향후 활용할 계획이 없는 재산 ② 매각이 곤란하며 재산관리에 과다한 비용이 소요되는 재산 ③ 청사의 이전 등으로 용도폐지된 재산으로서 그 위치·형태·용도 등을 고려하여 위원회의 심의를 거쳐 개발이 필요하다고 인정되는 재산의 경우 총괄청과 민간사업자가 공동으로 개발할 수 있다(국유재산법 59조의 2). 총괄청과 민간사업자가 공동으로 개발한 후 해당 부동산을 제3자에게 매각 또는 임대하고, 총괄청은 출자한 지분을 회수하는 구조이다. 국가가 비영리민간단체에 임대 또는 분양할 계획으로

향후 활용 계획이 없는 재산을 비영리 민간단체와 공동으로 개발한다면, 사무공간을 많은 단체에 저가로 제공할 수 있는 방안이 될 수도 있다.

2. 공유재산의 개발

공유재산 역시 원칙적으로 영구시설물을 축조하지 못하나, 그 공유재산의 사용 및 이용에 지장이 없는 경우로서 ① 영구시설물의 준공과 동시에 그 시설물을 해당 지방자치단체에 기부하는 조건으로 축조하는 경우 ② 기부할 재산의 무상 사용·수익허가를 받기 위하여 축조하는 경우 ③ 사용·수익허가 또는 대부를 받은 자가 사용·수익허가기간 또는 대부기간 동안 사용하기 위하여 자진철거 및 철거비용의 예치 등을 조건으로 축조하는 경우 ④ 재산을 대부받은 자가 해당 대부기간이 끝났을 때 그 대부받은 재산을 매입하는 조건으로 축조하는 경우 ⑤ 지방자치단체에 소유권이 귀속되는 공공시설을 축조하는 경우 ⑥ 매각·양여·교환 등의 계약을 체결한 재산의 소유권을 이전하기 전에 그 사용을 승낙받아 축조하는 경우 ⑦ 일반재산을 신탁 또는 위탁하여 개발하는 경우 ⑧ 지방자치단체의 현재 또는 장래의 공유재산 사용 및 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 해당 공유재산의 공중·지상·지하에 공작물을 설치하는 경우 등에는 영구시설물 축조가 가능하다(공유재산및물품관리법 13조, 동시행령 9조). 위 규정에 따라 대부한 토지에 기부를 조건으로 건물을 축조하거나 대부기간이 끝났을 때 매입하는 조건 등으로 개발을 시도해볼 수 있을 것이다.

공유재산및물품관리법은 공유재산에 대하여 민간참여개발에 관한 규정은 없고, 위탁재산의 개발에 관하여 규정하나, 수탁인을 한국자산관리공사, 한국토지주택공사, 지방공사로 한정되어 있어 민간이

일반재산을 위탁받아 개발하기는 어렵다(공유재산및물품관리법 43조의 2, 시행령 48조의 2).

3. 기타- 폐지된 공립학교 (폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 2, 5, 6, 12조)

폐지된 공립학교의 경우 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법에 따라 폐교재산을 교육용시설, 사회복지시설, 문화시설, 공공체육시설로 활용하려는 자 등에게 그 폐교재산의 용도와 사용 기간을 정하여 수의계약으로 대부 또는 매각할 수 있다. 단체 또는 사인이 폐교재산을 교육용시설, 사회복지시설, 문화시설 또는 공공체육시설로 사용하려는 경우 대부료 감경이 가능하고, 폐교재산이 소재한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역주민의 100분의 50이상이 공동으로 폐교재산을 소득증대시설 및 공동이용시설로 사용하고자 하는 경우 무상대부도 가능하다. 폐교재산을 효율적으로 활용하기 위하여 필요한 경우에는 기부 또는 자진철거를 조건으로 대부받은 폐교재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 있고, 기부를 조건으로 영구시설물을 축조한 자에게 그 시설물을 무상으로 대부할 수 있다. 또 국가 및 지방자치단체는 폐교재산을 교육용시설, 사회복지시설, 문화시설, 공공체육시설 또는 소득증대시설로 활용하기 위하여 대부받은 자 또는 매수한 자에 대하여 예산의 범위에서 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

VI. 국·공유재산의 비영리민간단체 공익적 활용방안

1. 현행제도에 따른 활용방안 정리

위에서 검토한 활용방안을 요약하면 아래와 같다. (간결성을 위해 단정적으로 기재하였으나, 각 기관의 세부 규정 및 실무 관행에 따라 실제

운영은 다를 수 있으므로 확인이 필요함)

방안 1) 국·공유재산 저가 매입

- 행정재산이 그 용도에 맞게 활용되지 않는 경우 용도 변경 및 폐지절차 진행

- 양여(증여) 가능여부 확인(양여 대상이 매우 제한적이므로 실효성 낮음)
국·공유재산 양여: 새마을운동조직운동육성법상 새마을운동중앙회, 새마을지도자중앙협의회, 새마을부녀회중앙연합회, 직장·공장새마을운동 중앙협의회에 양여 가능

공유재산의 양여: 해당 지방자치단체의 소유가 아닌 토지에 있는 용도 폐지된 마을회관을 마을주민이 공동으로 사용할 수 있게 하기 위하여 마을주민 과반수의 동의를 받아 공동대표 또는 마을회에 양여가능

- 일반입찰의 경우 경쟁이 예상된다면, 비영리단체 사무공간으로 용도를 지정한 입찰 추진
- 수의계약 해당성 파악

공유재산의 수의계약이 가능한 경우: ① 3000만원이하 재산, ② 유아교육 또는 아동복지사업을 하는 사회복지법인 또는 공익법인의 설립·운영에 관한 법률을 적용받는 어린이 육영단체에 재산을 매각하는 경우, ③ 농어촌정비법에 따른 생활환경정비사업을 지원 또는 권장하기 위하여 주택 또는 공공이용시설 부지로 사용하게 될 재산을 주민 공동이용시설을 설치하기 위하여 주민단체에 매각하는 경우, ④ 도서·벽지 교육진흥법에 따른 도서·벽지에 있는 학교를 폐지하는 경우 그 학교재산을 청소년교육과 지역주민의 복리증진사업을 위하여 사립학교법에 따른 학교법인, 사회복지사업법에 따른 사회복지법인, 공익법인의 설립·운영에 관한 법률에 따른 공익법인, 그 밖의 비영리법인에게 매각하는 경우, ⑤ 재산의 위치·형태·용도 등으로 보아

일반입찰에 부치기 곤란하거나 계약의 목적 또는 성질상 수의계약으로 하는 것이 불가피한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우 ⑥ 다른 법률에 따라 해당 재산을 양여하거나 무상으로 대부할 수 있는 자에게 그 재산을 매각하는 경우 등.

- 공유재산의 경우 장기간 저이율의 분할 납부 활용
서울시는 요건에 해당하는 경우 10년 범위로 3% 이율 적용함.⁷

방안 2) 국·공유 재산 입찰

- 비영리단체 사무공간으로 용도를 지정하거나 대상자를 비영리민간단체로 제한하는 입찰 추진
- 수의계약 가능여부 확인 (갱신에 있어 횡수 제한이 없음)
- 사용료 면제 추진
무상사용 가능한 경우: 국민기초생활보장법에 따른 지역자활센터, 노인복지법상 노인보건복지관련 연구시설이나 사업의 육성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우, 국가유공자등단체설립에 관한 법률상 단체, 새마을운동조직법상 새마을운동조직, 아동복지법상 아동복지시설, 장애인복지법상 장애인복지사업과 관련한 시설, 지방문화원진흥법상

⁷ 서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 제36조(매각대금의 분할납부 등) ① 영 제39조제1항에 따라 다음 각 호의 경우에는 일반재산 매각대금을 10년 이내의 기간으로 매각대금의 잔액에 연 3퍼센트의 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

1. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용할 재산을 국가 또는 해당 지방자치단체에 매각할 때
2. 교육청이 직접 학교용지로 사용할 재산을 해당 교육청에 매각할 때
3. 「국민기초생활 보장법」 제 2 조제 2 호에 따른 수급자에게 90 제곱미터 이하의 토지를 매각하는 때
4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제 2 조에 따른 지식산업센터, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제 27 조에 따른 공업단지 개발사업용지, 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제 14 조에 따른 중소기업자의 공장용지 및 지방자치단체가 조성한 농공단지, 서울특별시가 유지한 공장용지에 필요한 토지를 해당 사업시행자에게 매각하는 경우
5. 「장애인복지법」에 따른 장애인복지시설 설치를 목적으로 하는 자에게 재산을 매각하는 때
6. 제 38 조제 1 호 또는 제 4 호에 따라 매각할 때
7. 서울특별시가 건립한 아파트, 연립주택, 공영주택 및 그 부지를 국가보훈처장이 지정하는 국가유공자에게 매각할 때
8. 「도시 및 주거환경정비법」 제 2 조제 2 호나목의 주택재개발사업 시행을 위한 정비구역 안의 토지(시장이 같은 법에 따라 주택재개발사업의 시행을 위하여 정하는 기준에 해당하는 사유건물로 점유·사용되고 있는 토지에 한한다)를 주택재개발사업 시행인가 당시의 점유·사용자에게 매각할 때

지방문화원과 연합회, 청소년기본법상 청소년시설이나 청소년단체, 사회적기업육성법상 사회적기업 등임.

기부채납의 경우 그 재산에 대하여 무상 사용이 가능

- **사용료 감액 추진**

공유재산 일반재산의 대부료를 지방자치단체의 조례로 정하는 자에 대하여 감액하는 경우에는 그 대부료의 100분의 30 이내에서 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 감액 가능

- **장기 임대 추진**

지방자치단체 일반재산의 경우 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 용도가 일부 폐지된 경우에 그 용도 폐지된 부분을 대부하는 경우 20년까지 대부할 수 있음.

방안3) 국·공유 부동산 개발

- **국·공유 토지에 건물 신축하여 기부채납**

영구시설물 축조금지 조항에 따라 원칙적으로 임차한 국·공유 토지에 건물을 신축할 수 없으나 건물을 기부채납하는 경우 허용되고, 건물은 무상 사용이 가능함. 토지에 대하여는 사용료를 지급하여야 하고, 부동산 사용에 대한 기간 및 갱신 제한이 있음. 수의계약으로 체결하는 경우 갱신 횟수 제한이 없음.

- **국유재산의 민간참여 개발**

국유재산 중 일반재산은 ① 5년 이상 활용되지 아니하면서 향후 활용할 계획이 없는 재산 ② 매각이 곤란하며 재산관리에 과다한 비용이 소요되는 재산 ③ 청사의 이전 등으로 용도폐지된 재산으로서 그 위치·형태·용도 등을 고려하여 위원회의 심의를 거쳐 개발이 필요하다고 인정되는 재산의 경우 총괄청과 민간사업자가 공동으로

개발할 수 있음. 위와 같이 공동으로 개발한 부동산을 비영리민간단체에 저가에 임대하는 방안을 고려해볼 수 있을 것임.

방안4) 폐교재산 활용

폐교재산을 교육용시설, 사회복지시설, 문화시설, 공공체육시설로 활용하려는 단체의 경우 수의계약으로 재산을 매입할 수 있고, 기부를 조건으로 한 건물 신축과 사용이 가능함. 국가 및 지방자치단체로부터 비용의 지원을 받을 수 있음.

2. 비영리민간단체의 공익적 활용을 위한 제도 개선 방안

가. 무상 사용허가 및 대부 가능 규정 확대

첨부와 같이 국가나 지방자치단체의 재산을 비영리민간단체에 무상으로 사용허가, 대부할 수 있는 규정들이 있다. 위 규정에 따르면 해당 단체는 요건을 갖춘 경우 부동산의 무상 사용이 가능하고, 부동산 매입 및 임대 과정에서 수의계약 체결이 가능하다. 또한 임대 계약 체결시 횟수의 제한없이 갱신이 가능하다. 그러나 이러한 특례 규정이 인정되는 단체가 매우 제한적이어서 다수의 단체가 위 특례 규정을 활용하기가 어렵다. 개별 법규에서 무상 사용에 대한 특례를 인정하는 경우를 늘리거나 비영리민간단체지원법에서 일정한 요건을 갖춘 단체에 대하여 위와 같은 무상사용특례를 규정하는 방법을 생각해볼 수 있다.

나. 대부 기간 장기화 특례

현재 국·공유 부동산 사용허가나 대부의 경우 계약기간이 단기간이고, 갱신이 제한되는 경우가 많다. 민간단체가 일시적으로 사무실을 저가에 사용하는 경우 그 기간 동안은 재정에 도움이 될 수 있겠지만, 기간이

만료되는 경우 자생력이 감소되어 운영에 더 큰 어려움이 초래될 수 있다. 국유재산법령과 공유재산및물품관리법령의 사용·수익 허가 기간 및 대부 기간 규정을 개정하여 비영리민간단체지원법상 등록된 단체에 대하여는 기간을 장기로 할 수 있도록 규정하는 방안이 있다. 참고로 외국인투자기업에 필요한 토지와 그 정착물을 대부하는 경우에는 지방자치단체는 50년까지 대부가 가능하다(공유재산및물품관리법 31조, 동시행령 30조).

다. 민간참여개발 확대

대규모의 공간 확보를 위하여는 민간단체와 지방자치단체 간의 협력을 통한 개발 방안이 있다. 예를 들어 국가나 지방자치단체는 부지를 제공하고 민간단체가 건축을 하여 공동으로 분양 또는 장기 임대하는 개발 방식을 생각해볼 수 있다. 비영리 사업으로 진행되는 만큼 이윤을 제로화하고 저가에 분양 또는 임대를 추진하는 방식이다. 국유재산의 경우 민간참여개발 규정이 있으나, 공유재산에 대하여는 관련 규정이 없으므로 위와 같은 공동 개발에 관한 규정을 포함시키는 방법을 생각해볼 수 있다.

또는 국가나 지방자치단체의 부지에 민간단체가 건물을 기부채납하고 장기간 사용하는 방안도 생각해볼 수 있는데, 위 경우 현행 법률상 건물과 토지의 사용 기한을 현재보다 장기화하는 개정이 필요하다.

Ⅶ. 나가며

비영리민간단체가 국·공유 토지를 활용하여 공간을 확보하는 데는 살펴본 바와 같이 여러가지 규제와 한계가 있다. 이는 국·공유 재산을 보호하고자 하는 이익과 맞물려 있는 것으로 비영리민간단체의 경우 그 수와 종류가

워낙 많아 포괄적인 특례를 인정하기는 쉽지 않다. 그러나 국가나 지방자치단체가 사용하지 않거나 활용도가 낮은 부동산을 민간과 공동으로 개발하여 비영리민간단체에 장기 임대로 제공하는 경우 국·공유 재산 보호 및 공익적 활용 뿐 아니라 비영리민간단체의 안정적 성장에 따른 공공의 이익 증대에 기여할 수 있다. 이러한 개발에도 현재 법률상 상당한 규제가 있으므로 위와 같은 규제 개선을 위한 입법적 노력이 이루어져야 할 것이다.

[첨부] 국·공유 재산 관련 특례가 인정되는 규정

국민기초생활보장법 제16조 (지역자활센터 등)

① 보장기관은 수급자 및 차상위자의 자활 촉진에 필요한 다음 각 호의 사업을 수행하게 하기 위하여 사회복지법인, 사회적협동조합 등 비영리법인과 단체(이하 이 조에서 “법인등”이라 한다)를 법인등의 신청을 받아 지역자활센터로 지정할 수 있다. 이 경우 보장기관은 법인등의 지역사회복지사업 및 자활지원사업 수행 능력·경험 등을 고려하여야 한다.

1. 자활의욕 고취를 위한 교육
2. 자활을 위한 정보제공, 상담, 직업교육 및 취업알선
3. 생업을 위한 자금융자 알선
4. 자영창업 지원 및 기술·경영 지도
5. 제18조에 따른 자활기업의 설립·운영 지원
6. 그 밖에 자활을 위한 각종 사업

② 보장기관은 제1항에 따라 지정을 받은 지역자활센터에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다.

1. 지역자활센터의 설립·운영 비용 또는 제1항 각 호의 사업수행 비용의 전부 또는 일부
2. 국유·공유 재산의 무상임대
3. 보장기관이 실시하는 사업의 우선 위탁

③ 보장기관은 지역자활센터에 대하여 정기적으로 사업실적 및 운영실태를 평가

하고 수급자의 자활촉진을 달성하지 못하는 지역자활센터에 대하여는 그 지정을 취소할 수 있다.

④ 지역자활센터는 수급자 및 차상위자에 대한 효과적인 자활 지원과 지역자활센터의 발전을 공동으로 도모하기 위하여 지역자활센터협회를 설립할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 지역자활센터의 신청·지정 및 취소 절차와 평가, 그 밖에 운영 등에 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

노인복지법 제54조 (국·공유재산의 대부 등)

국가 또는 지방자치단체는 노인보건복지관련 연구시설이나 사업의 육성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 국유재산법 또는 지방재정법의 규정에 불구하고 국·공유재산을 무상으로 대부하거나 사용·수익하게 할 수 있다.

법률구조법 제28조 (국공유재산의 대부 등)

국가나 지방자치단체는 법률구조법인의 설립과 운영을 위하여 필요하면 「국유재산법」 이나 「공유 재산 및 물품 관리법」 의 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 국공유재산을 무상으로 대부(貸付)하거나 사용·수익하게 할 수 있다. 다만, 공단이 아닌 법률구조법인에는 국유재산만을 무상으로 대부하거나 사용·수익하게 할 수 있다.

국가유공자 등 단체 설립에 관한 법률 제13조의2 (국유·공유 재산의 우선 매각 등)

① 국가나 지방자치단체는 각 단체의 운영 및 복지사업을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 에도 불구하고 국유재산 또는 공유재산을 우선 매각할 수 있고, 유상 또는 무상으로 대부하거나 사용·수익하게 할 수 있다.

② 국가나 지방자치단체는 각 단체의 운영 및 복지사업을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「물품관리법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 에도 불구하고 「물품관리법」 제2조제1항에 따른 물품 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제2호에 따른 물품을 유상 또는 무상으로 대부하거나 양여할 수 있다.

새마을운동조직법 제4조 (국유재산·공유재산의 대부 등)

국가나 지방자치단체는 새마을운동조직을 육성하기 위하여 필요할 때에는 대통령

령으로 정하는 바에 따라 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 국유재산·공유재산을 무상으로 대부·양여하거나 사용·수익하게 할 수 있다.

아동복지법 제62조 (국유·공유 재산의 대부 등)

① 국가 또는 지방자치단체는 아동복지시설의 설치·운영을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 국유·공유 재산을 무상으로 대부하거나 사용·수익하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 국유·공유 재산의 대부·사용·수익의 내용 및 조건에 관하여는 해당 재산을 사용·수익하고자 하는 자와 해당 재산의 중앙관서의 장 또는 지방자치단체의 장 간의 계약에 의한다.

장애인복지법 제48조 (국유·공유 재산의 우선매각이나 유상·무상 대여)

① 국가와 지방자치단체는 이 법에 따른 장애인복지시설을 설치하거나 장애인복지단체가 장애인복지사업과 관련한 시설을 설치하는 데에 필요할 경우 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 국유재산 또는 공유재산을 우선 매각할 수 있고 유상 또는 무상으로 대부하거나 사용·수익하게 할 수 있다.

② 국가와 지방자치단체는 제1항에 따라 국가나 지방자치단체로부터 토지와 시설을 매수·임차하거나 대부받은 자가 그 매수·임차 또는 대부한 날부터 2년 이내에 장애인복지시설을 설치하지 아니하거나 장애인복지단체의 장애인복지사업 관련 시설을 설치하지 아니할 때에는 토지와 시설을 환수하거나 임차계약을 취소할 수 있다.

지방문화원진흥법 제15조 (경비의 보조 등)

국가 또는 지방자치단체는 예산의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방문화원과 연합회에 그 활동과 운영에 필요한 경비를 보조할 수 있으며, 필요한 재산과 시설을 무상(無償)으로 대여할 수 있다,

청소년기본법 제57조 (국유·공유 재산의 대부 등)

① 국가나 지방자치단체는 청소년시설의 설치, 청소년단체의 육성을 위하여 필요한 경우에는 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 그 용도에 지장을 주지 아니하는 범위에서 청소년시설이나 청소년단체에 국유·공유

재산을 무상으로 대부하거나 사용·수익하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 국유·공유 재산의 대부·사용·수익의 내용 및 조건에 관하여는 해당 재산을 사용·수익하려는 자와 해당 재산의 관리청 또는 지방자치단체의 장 사이의 계약에 따른다.

사회적기업육성법 제11조 (시설비 등의 지원)

국가 및 지방자치단체는 사회적기업의 설립 또는 운영에 필요한 부지구입비·시설비 등을 지원·융자하거나 국유·공유 재산 및 물품을 대부하거나 사용하게 할 수 있다.

<토론문 1>

무엇보다 ‘지역기반 인재양성 전략’이 필요하다.

정수현

(㈜앤스페이스 대표, 서울시 청년공간 무중력지대 대방동 센터장)

“Resident Ownership of Neighborhood Change”

주민이 주인이 되면 마을은 변화한다.

공유 자산에 대한 활용과 유통에 대한 사회적 관심도가 높아지고 있다. 사회의 위기는 다시 ‘시민의 적극적 참여’를 통한 사회문제 해결이나 새로운 성장에 관심을 두고 있다. 일부 재단과 기업은 ‘임팩트 투자’의 형태로, 공공에서는 ‘민관 거버넌스’라는 형태로 시민 섹터의 참여와 성장을 중요하게 보고 있다. 새로운 성장 동력을 이러한 흐름에서 찾고 있는 다양한 이해관계자도 늘고 있다.

관심의 영역과 주체가 늘어가는 상황에서 단순히 ‘국-공유 자산의 활용’ 보다는 근본적인 자원의 획득 명분과 지속가능한 자원의 운용을 위한 논의가 진행되어야 한다. 시민섹터의 자산활용의 범위를 좀 더 구체화하고, 개발과 운용에 대한 타당한 명분을 위해 우리는 무엇보다 ‘지역’을 주목해야 한다.

1. ‘시민 섹터’와 ‘지역의 공유자산’이 적극적인 연결.

도시와 마을에서 살아가는 주민들이 겪는 많은 사회적 문제들은 시민섹터의 주도

로 해결될 수 있다는 문화가 형성되고 있다. 이슈는 시민섹터는 일정 지역에 자리하고 있고, 주민은 광범위한 물리적 기반을 두고 있다는 점이다. 따라서 시민섹터는 지역의 가치를 살리고 보편적인 주민들과의 관계망을 형성하는 영역에서 '전문성'과 지역과의 '연결성'이 확보 되어야 한다. 여기서의 전문성이란, 국공유자산을 활용한 다양한 사업과 운영체계를 만들어낼 수 있는 역량을 포함한다.

지역에 근거지를 두는 주민이나 시민섹터 커뮤니티는 국공유자산을 직접적으로 활용하고 개발계획을 세우기에 전문성에 대한 신뢰구조를 확보하고 있지 않다. 또한 공유공간이나 공유자원의 활용과 개방에 있어서도 주민 기반의 기득권화 된 조직 외에는 일반 주민들의 참여와 관심이 높지 않은 상황이다. (2015, 찾아가는 동주민센터 연구자료)

실제로 이러한 상황을 비추어보면, 발제자가 언급한 이상적인 자치 모델 '협력적 거버넌스'를 바로 적용하기에 쉽지 않은 현실적 공백이 존재한다. 발제에 소개 된 시민주도의 다양한 지역개발이나 선순환 구조 사업들의 선례는 공통적으로 '지역 커뮤니티'라는 주체들이 단단히 연결되어 있다.

결국 시민섹터의 지속가능한 성장과 공유자산 활용을 위한 전략 안에는 '지역의 주체'를 세우고 얼마만큼 상호 연결되어 시너지를 낼 수 있는 지가 관건이 될 것이다. 주체들이 거주하고 활동하는 기반 위에서 사회적 - 경제적 - 문화적 가치를 만들어갈 수 있는 환경을 만드는 데에서 공유자산의 활용의 명분과 권위가 세워질 수 있기 때문이다.

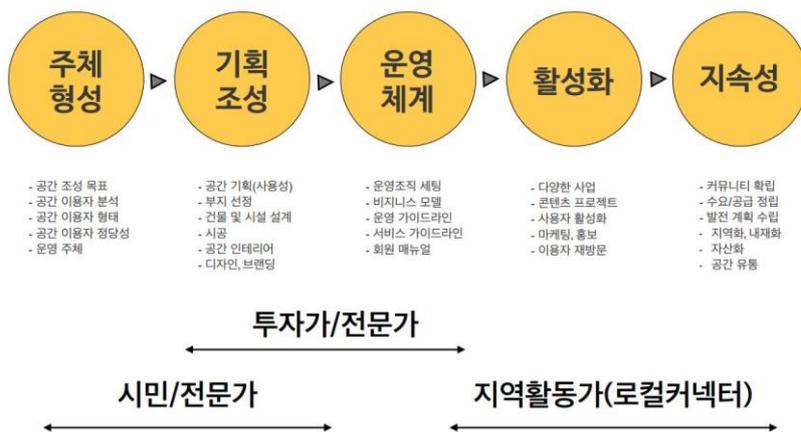
2. 공유 자산의 개발과 운용, 활성화를 위한 '조직적 전문 역량' 필요.

앞서 언급한 바와 같이 시민 자산을 구축하고 이상적인 형태의 '새로운 소유방식', '협력적 거버넌스', '사회적 펀딩', '공동창조'의 전 영역을 확보하는 과정에서 무엇보다 참여주체의 집단적인 역량 강화가 필요하다. 수차례의 시행착오가 있겠지만 이 과정은 필수적이다. 공유 공간 한 곳의 자원 활용 케이스만 보아도 사업 계획

수립부터 운영주체의 역량 강화, 금융, 투자 유치 및 이후 자산화에 이르기까지 종합적인 체계관리와 영역별 인재가 필요하다. 이 부분이 공유자산 활용의 ‘사회적 신뢰’를 얻는 과정에서 가장 중요한 포인트이다.

이 과정에서 필요한 것은 두 가지라고 보는 데, 하나는 자원 활용 범위와 가능성에 대한 ‘정보 접근권’이고 두 번째는 자원을 활용할 수 있는 지역시민자신관리 기업 또는 단체의 등장이다. 전체 국공유자산에 대한 현황과 사업 접근 활용 가능성의 범위를 체계적으로 정보조직할 필요가 있고, 사업 참여를 위해선 조직적인 접근이 필요하기 때문이다. 향후 시민섹터에서 전문적인 공공 디벨로퍼(Public Developers)와 자산 관리자, 그리고 다양한 서비스를 만들어갈 수 있는 운영 주체들을 체계적으로 배치하고 운영에 대한 성과를 만들어가는 경험을 만들어야 한다.

공유 공간 조성 과정



<참고자료> 공유공간 조성 프로세스 발표자료, 마을공동체사업단 / 앤스페이스 2015

결국 국공유자산이 시민섹터에 관리되어 가치가 발휘된다는 것은 지역 커뮤니티의 지분공유와 참여 동기 부여까지 이르는 과정을 목표로 한다. 생산적인 자산의 소유권을 민주화 하기 위해선 사회적 소유 및 운영관리를 위한 시민섹터 내

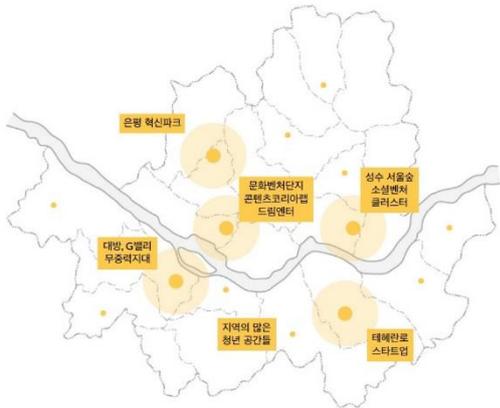
전략적인 시민자산관리기업의 코디네이팅이 증대하게 차지할 것이다. 다양한 개발관련 정보와 계획수립, 사업 참여와 운영권 확보, 가치 배분을 위한 체계, 지역 참여자들을 위한 교육과 책임을 포함하여 지역 내에 역할 해 주어야 한다.

언급되었던 Community Land Trust (토지임대, 자산관리, 마을 만들기, 비영리/사회적경제 기업, 이용료 책정, 민주적 의사결정, 사회투자과 기금지원)나 지역 공동체 개발 관리 조직의 운영 (Coin Street Community Builders_ 공동체기반 지불 가능한 주거, 상점 공급 커뮤니티)가 대표적인 학습 모델이 될 수 있을 거 같다. 이러한 선례는 한국의 공유자산 확보와 시민 자산력 증대를 위해 애쓰는 이들에게 시도해볼만한 모델이라고 생각한다. 무엇보다 이러한 프로세스를 한번이라도 전체적으로 시도해 '작은 성공'을 일구는 경험이 필요하다.

3. 현재 다양한 섹터의 '공유지대'에서의 성장 가능성

현재 서울시의 경우에는 민/관 영역에서 다양한 '공유지대'가 형성되고 있다. 물론 완벽한 협력적 거버넌스를 이루거나 지속가능한 시민섹터의 이익을 배분하는 과정까지는 담고 있지 못하지만 자원의 활용도에 대한 긍정적인 성과들이 쌓이고 있다. 다소 사회문제에 대한 임시적 대응이나 대안을 고민하는 차원에서 형성되어 있기는 하지만, 그럼에도 불구하고 이러한 공유지대의 성장 가능성이 향후 시민섹터에는 매우 전략적인 자원이 될 것임에는 분명하다.

크게 '서울시 민관 공유지대 가이드라인(2015, 앤스페이스 제공)' 조사 자료에는 4가지 영역의 공유지대가 형성 되어 있다. 창업과 벤처 생태계, 사회적기업과 소셜벤처를 위한 클러스터, 은평 혁신파크와 청년보장을 위한 사회적자본 거점 공간, 그리고 지역과 마을에 규모는 작지만 이슈를 갖고 자리잡은 공간들이다. (청년공간들 기준으로 약 60개의 지역 청년공간들이 정리되었다. 2015년 청년주간 공간 클러스터팀 자료)



PART3 청년활동 사회적자본

| | 혁신센터 & 청년허브 | 서울시 청년공간 무중력지대 | 창조경제혁신센터 콘텐츠 코리아 랩 등 |
|----------------|---|---|---|
| 대표사진 | | | |
| 미션과 운영조직 | 서울시의 인이 함께 청년활동을 지원하고 일 경험과 활동까지 확산을 위해 설립. 중앙 혁신포리에 소재한 청년허브 관련 공간지원조직 | 일자리창출에 도움이 되는 제기된 청년을 위한 공간과 자원이 필요하다는 이유를 바탕으로 청년기본소득에 의거해서 무중력지대 설치. 활용방안으로, G밸리(창원동)에서 2호 설치. 향후 노·서·북으로 확대 예정 | 다양한 경제 활동과 창조 활동을 지원하기 위해 정부 주도로 조성하고 기획한 공간. 청년기초 창업자들을 지원하는 노·구·나. 부지로 공간 지원할 수 있음. |
| 주요 프로그램 & 커뮤니티 | <ul style="list-style-type: none"> - 청년청 (청년활동 지원) - 청년혁신활동가 지원 - 청년창업허브(노·구·나) 및 청년에게 지원 - 청년공간 조성사업 - 청년활동 관련 서포터 및 네트워킹 | <ul style="list-style-type: none"> - 지역기반 청년활동 지원 - 청년활동의 개인창업 지원 프로그램 - 공간 지원 및 커뮤니티 프로그램 | <ul style="list-style-type: none"> - 공역기반 문화활동을 위한 지원 - 공간 지원 및 활동 지원 - 스타트업 및 예비창업 관련 지원 프로그램 - 기업에 필요한 환경과 인력의 제공 |

<참고자료> 서울의 주요한 민관 공유지대, 서울시 청년공간 사회적자본

예로, 시민섹터 주도의 공간 만들기와 공유자산(공간활용) 논의에서 ‘청년 활동’ 영역에서 흥미로운 선례가 만들어지고 있다. ‘청년실업 300’만이나 ‘N포세대’, ‘헬조선’ 등 세대적 공통 문제를 해결하기 위한 공공, 민간, 시민과 지역사회의 공감대가 형성되어 있다보니 비교적 자원획득의 명분이 정책적으로, 소셜 임팩트 투자적으로 활기차게 진행되고 있다.

사업권의 청년/마을청년 기업이 공공기관 공간들을 위탁해서 운영하는 모델이라든지 (청년공간 무중력지대, 청년청), 지역 청년 활동가들의 공간을 지원해주는 사업들이 제기 되고 있으며, 성수 일대에서는 ‘ChangeMaker’라는 철학에 근거해 창조문화 집단을 위한 지역 클러스터도 민간 차원에서 만들어지고 있다. 이제 시민섹터의 청년주체는 자원을 소비하거나 활용하는 것을 넘어 이런 사업들을 생산하고 구축하는 단계를 향해가는 과정 중에 있다.

4. 결국, 지역에 ‘신뢰-관계-역량’의 인재를 양성하는 구체적 투자가 필요.

가장 가깝게 하지만 가장 중요히 움직일 수 있는 대응은, 이러한 큰 그림을 공유하는 시민섹터 기반의 단체와 기업들이 연결되고, 종합적인 생태계 구축을 바라보며 지역의 인재들을 세워가야 한다는 것이다. 자원의 활용 범위는 국공유재산

이라고 하지만, 그것의 명분과 지속가능성은 결국 지역의 인재들이 만들어가야 할 과제이기 때문이다.

최근 “공유 공간을 만들자”라는 것이 민관 영역을 넘나들며 하나의 트렌드처럼 자리 잡고 있다. 트렌드의 기저에는 우리 사회에서 절실하게 필요했던 어떤 ‘시민 공간’들의 동기가 자리하고 있다. 사용비가 적절하면서도 혼자서는 마련할 수 없는 시설을 사용하고, 그 공간을 기반으로 자기 시간과 자원이 축적하면서 협력과 발전을 꾀할 수 있는 어떤 보편적 가치가 있기에 공간은 시민사회 사회적자본의 기초자료라고 할 수 있다. 이러한 방향에 다수의 시민들은 지지와 성원을 보내고, 각 지역의 유사한 공유지대 설치에 대한 필요를 제기하고 있다.

이런 공간을 개발하고 기획운영과 활성화의 전 그림을 그릴 수 있는 역량있는 시민 그룹과 인재양성이 지속적으로 이뤄져야 한다. 특별히 자산을 다루는 무게감 있는 일에서는 전문 공공 디벨로퍼와 서비스 기획팀들을 전문적으로 양성해야 한다. (예) 청년학교 ‘소셜공간디자인학교’ 등. 이는 일반 기업과 이해관계자 조직들 이상으로 전문화 되어야 한다. 이들의 역량의 성장만큼 우리에게 주어진 국공유 자산에 대한 활용도는 고도화 될 것이고, 궁극적으로는 전체 시민사회가 풍성해지게 될 것이다.

향후 발생하게 될 많은 공공적 사회적 가치를 담고 있는 공간들이 발생하기 위해서는 지역을 기반으로 두고 활동하는 시민 주체들이 이러한 개발과 운영 사업에 적극적으로 진입하고 참여할 수 있는 프로세스를 확립해야 한다. 결국 그 지역을 돌보고 지역 내에서 시민섹터의 가치를 전승하고 발전시킬 주인들이기 때문이다.

<토론문 2>

은평지역 '은평상상허브' 조성 사례

최순옥

(은평마을지원센터 센터장)

은평지역
'은평상상허브' 조성
사례

은평마을지원센터
최순옥



호혜와 연대를 통한 지역경제 선순환의 허브



은평구사회적경제허브센터



1. 주요 추진경과

2012년 3월
서울시장님
초청
“마을공동체
와
사회적경제
활성화를 위한
은평 타운홀
미팅”
에서 제안되어
본격 추진

- ✓ 2011.11. 씨즈, 은평구청에 (구)은평소방서 활용 은평구사회적경제 허브 조성 추진 제안
 - ✓ 2011.12. 은평구, 은평사회적경제 허브 추진 구청방침화
 - ✓ 2012. 1. 씨즈, 성장기 사회적기업, 지역 ngo 및 생협조직간 협의 개시, 마을공동체와 사회적경제 활성화를 의제로 타운홀 미팅 추진 합의
 - ✓ 2012. 3. 씨즈, 은평지역사회네트워크 공동주관 ‘서울시장 초청 사회적경제 및 마을공동체 활성화를 위한 타운홀 미팅’ 개최
- 신뢰와 네트워크를 통해 사회적 자원을 축적하고
민관 거버넌스를 통해 사회적 문제해결을 추구하는
공간, 조직, 사업의 집합체로서의 사회혁신형 클러스터 제안



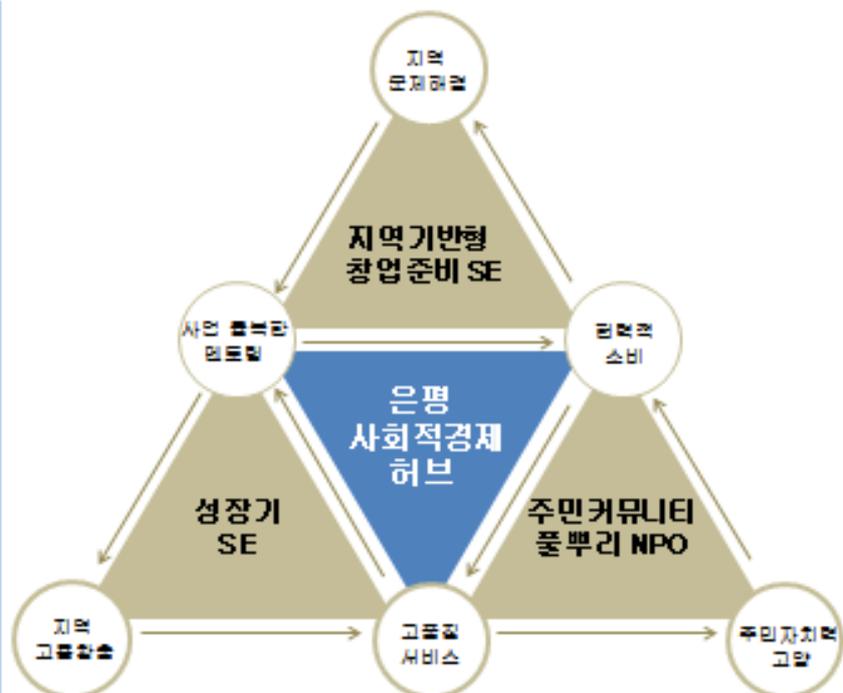
1. 주요 추진경과

민간주체간 방향 논의
및 민관협의를, 다양한 이해관계자간 장기간의
조정과정

- ✓ 2012. 4. 서울시 공유재산경영위원회, 은평소방서 유휴 공간 중 1,056㎡ 사용승인(330평)
- ✓ 2012. 10. 서울시, 본예산에 공사비 총 20억원 편성
- ✓ 2012. 12. 설계 시작 (일반 가격경쟁 입찰)
- ✓ 2013. 1. 은평사회적경제허브 조성을 위한 민관추진단 구성
- ✓ 2013. 4. 서울시, 설계 심사 승인
- ✓ 2013. 6. 은평소방서, 공사 입찰 공고 (일반 가격경쟁 입찰)
- ✓ 2013. 8. 착공 // 2014. 1. 준공
- ✓ 2014. 2. 위탁 계약 완료(씨즈, 은평상상 컨소시엄) 입주 기업 모집 개시
- ✓ 2014. 3. 26. 개소식

2. 필요성

지역기반 SE 창업팀
성장기 SE
마을공동체
풀뿌리 NPO
:
융복합 필요성에 공감

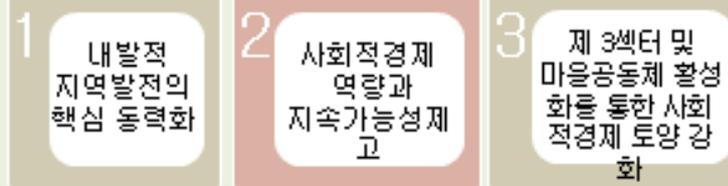


3. 비전과 전략

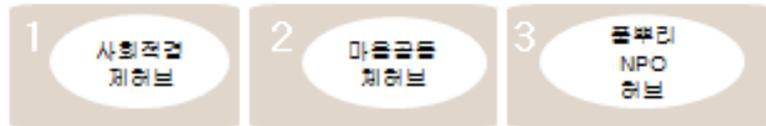
사회적경제
마을공동체
시민사회의
협업을 추구하는
새로운 허브 모델을
만들자

VISION

상호 호혜와 연대를 기반으로 한 지역경제의 선순환을 추구
하는
사회적경제 활성화의 허브



핵심 기능



- ✓ 성장기기업과신규 기업의 공동입주
- ✓ 내부에서 보유한 자원의 공유와 협동 우선
- ✓ 주민 서비스 제공 및 커뮤니티 구축을 통한 지지기반 확충

은평 상상허브 相想

살 속에서 만나는 마을과 사회적경제를 상상하고 실현하는 HUB

여럿이 모여 상상합니다.
신뢰하는 공동체가 복직하는 마을
살을 곳곳에서 사회적경제를 만날 수 있는 지역
사람과 자원, 이들이 지역 안에서 돕고드는 문화를 상상합니다.

가치지향적으로 움직입니다.
자본보다 사람과 노동을 우위에 둡니다.
경쟁을 넘어 협동과 연대를 추구합니다.
지역이 아닌 혁신과 융합을 통해 성장하고자 합니다.

함께 만들어갑니다.
세종과 공동상상이 허브(상상허브).
사회적경제조직, 마을공동체, 풀뿌리NPO가 함께 합니다.
지역 협력과 사회적경제 활성화를 위해 네트워킹하고 힘을 모읍니다.

여기는 지역, 사회적경제, 마을공동체에 대한 상상이 현실이 되는 공간입니다.

여럿이 모여 상상합니다.

신뢰하는 공동체가 복직하는 마을
살을 곳곳에서 사회적경제를 만날 수 있는 지역
사람과 자원, 이들이 지역 안에서 돕고드는 문화를 상상합니다.

가치지향적으로 움직입니다.

자본보다 사람과 노동을 우위에 둡니다.
경쟁을 넘어 협동과 연대를 추구합니다.
지역이 아닌 혁신과 융합을 통해 성장하고자 합니다.

함께 만들어갑니다.

씨종과 공동상상이 허브(상상허브).
사회적경제조직, 마을공동체, 풀뿌리NPO가 함께 합니다.
지역협력과 사회적경제 활성화를 위해 네트워킹하고 힘을 모읍니다.

여기는 지역, 사회적경제, 마을공동체에 대한 상상이 현실이 되는

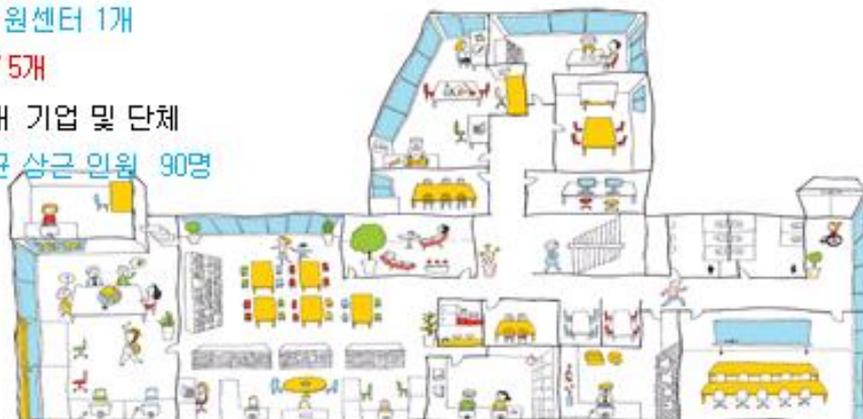
4. 허브센터 일반현황

- 시설명 : 은평구사회적경제허브센터
(공모로 결정된 '은평상상허브'로 통칭함)
- 위치 : 서울시 은평구 은평로 245 3층
- 면적 : 1,100㎡ (333평)
- 운영주체 : 사단법인 씨즈 (대표기관), 사단법인 은평상상(컨소시엄)
- 운영방식 : 민간위탁 (위탁기간 2014.1~2016.12.31, 3년)

| 구분 | 공간 개수 | 규모(㎡) | 용도 |
|------|-------------------------|-------|--|
| 사무실 | 총 10개 | 572 | <ul style="list-style-type: none"> • 사회적경제기업, 협의회 사무실 • 은평NPO허브, 사회적경제지원센터 • 마을지원센터 사무실 등 |
| 교육실 | 총 2개 | 224 | <ul style="list-style-type: none"> • 허브센터 및 입주기업 주관 회의·교육·행사 • 마을공동체 공동 주민 모임 등 |
| 회의실 | 총 4개 | 49 | |
| 공동연락 | 창상실, 휴게실, 공동주방, EV 등 | 256 | <ul style="list-style-type: none"> • 입주기업 및 이용자 공동사용공간 |

4. 허브센터 일반 현황

- 사회적경제관련기업 / 15개
(인증사회적기업 4개, 예비사회적기업 5개, 협동조합 4개, 창업(준비)팀 2개)
- 사회적경제지원센터, 당사자 협의회 등 3개
- 마을지원센터 1개
- NPO / 5개
- 총 24개 기업 및 단체
- 월 평균 상근 인원 90명



<토론문 3>

광진주민연대 안전한 등지를 중심으로 한 지역사회 비영리 기관 인큐베이팅

민동세(광진주민연대 대표)

김승호(광진마을생태계사업단 단장)

1. 광진주민연대 소개

- 2001년 3월 24일 광진복지센터, 광진시민모임 통합
- 단체 창립 → 단체 안정화 → 지역활동(네트워크) → 주민조직 활동(협동조합)
→ 지역의제 도출(포럼, 주민참여정보건지소)
- 광진 풀뿌리 지원센터

2. 광진주민연대 안전한 등지 만들기

- 안전한 등지 매입 과정
 - 2005년도부터 현재 자양4동 3-9호 2, 3층 임대를 시작으로 2006년도에는 지하부터 3층까지 광진주민연대가 전부 임대해서 사용
 - 09년 말에 건물주가 매도 하겠다는 의사를 밝힘
 - 운영위원회를 거쳐 은행대출, 주민연대 기금, 회원 출자 방식을 통해 매입하기로 결정
 - 2010년 3월 총회를 통해 주민연대 안전한 등지를 만들기 위해 회원이 출자하고

기금운영위원회를 운영하기로 결정

- 은행이자를 감당하기 위한 동지 후원회를 별도로 결성

○ 안전한 동지 매입비 결산

| 기금 조성 | | 건물매입 비용 | |
|---------|---------------|--------------|---------------|
| 회원출자 | 208,500,000 | 토지 건물 매 입 | 1,078,600,000 |
| 주민연대기금 | 303,275,173 | 건물부가세 | 5,100,000 |
| 은행대출 | 570,000,000 | 대출비용 | 1,418,300 |
| 늘푸른돌봄센터 | 70,000,00 | 등록 취득세 | 51,519,200 |
| | | 기타 | 840,000 |
| | 1,151,775,173 | | 1,140,477,500 |

○ 안전한 동지 운영 방안

- 층별로 사용료 납부(실제로는 똑 같이 임대료 내고 있는 꼴)
- 은행이자가 줄면서 사용료 납부도 같이 줄고 있음
- 사회적협동조합을 중심으로 새 공간 구성 논의 중

3. 비영리 조직 인큐베이팅

- 부설기관

① 부설기관 성동주민의원을 둔다(2001.3.24 창립총회).

2008년 10월 31일로 성동주민의원을 해산한다.(2009.2.22 대의원총회 승인)

② 보건복지부 지정 부설기관 서울광진지역자활센터를 둔다(2009.2.22, 대의원
총회 승인)

③ 부설기관 늘푸른가게를 둔다(2007.3.1, 회원총회 승인)

④ 부설기관 늘푸른돌봄센터를 둔다(2008. 9.28, 임시대의원총회 승인)

2013년 4월 1일 늘푸른돌봄센터가 사회적협동조합으로 전환됨에 따라 부설기
관 지위를 종결한다.

- 그 외 기관들

전통타악예술단체 울력, 광진택견연합회, 모모도자기공방, 행복중심광진생협, 늘푸른우리조합, 광진마을생태계지원단, 광진사회적경제생태계지원단, 광진아동청소년발달센터, 자활기업(늘푸른되살림협동조합, 광진희망나르미협동조합), 아기사랑 후원회

- 지역사회네트워크

광진지역아동센터협의회, 광진복지네트워크, 광진시민사회단체연석회의, 광진마을공동체네트워크, 광진협동사회경제네트워크,

4. 토론거리

- 지역사회 사회적경제, 소상공인, 벤처기업 등의 인큐베이팅 공간은 존재
- 마을공동체 활성화로 마을 공간이 1년에 1곳 정도 생기고 있음
- 지역사회 문제 해결을(청년, 주거, 생협 등등) 위해 필요한 비영리 조직을 위한 인큐베이팅 공간 필요



<토론문 4>

공익단체의 자산화에 대한 단상

이주원

(주)두꺼비하우징 공동대표)

조물주 위에 건물주 시대를 살고 있다. '자산화'라는 용어와 개념이 급부상하는 시대적 상황은 젠트리피케이션 현상과 맞물려 있다. 몇 년 전에만 해도 일부 전공자들의 학문적 용어였던 젠트리피케이션이 어느새 일상을 살아가는 보통사람들도 한번쯤은 들어본 용어가 되어 있다.

임대료 급변현상으로 상징되는 젠트리피케이션은 비영리 공익활동단체들에게도 상당한 위험요소가 되고 말았다. 영리기업에 비해 수익률에 떨어지는, 아니 수익률이라고는 계산조차 안 되는 공익단체들은 지속가능성을 위한 물적 기반이 상대적으로 취약하다. 그러다보니, 환경운동연합을 필두로 녹색연합, 참여연대, 경실련 등 규모가 큰 공익단체들은 진작에 '社屋'을 마련하여 임대료 급변의 위험으로부터 자유로워졌다.

이에 반하여, 중소규모의 공익단체들은 여전히 임차인 신세를 벗어나지 못한 채 단체의 재정규모가 감당하기 힘든 임대료를 지불하고 있거나, 임대료가 싼 교통 및 접근성이 열악한 위치의 건물에 임차하여 활동하고 있다. 이런 현실은 공익단체로 하여금 '자산화'에 대한 공상적 고민을 하게끔 강제한다. 왜, 공상적 고민이라 지칭했냐면, 고액의 부동산 매입비용을 중소규모의 공익단체가 감당할 수 없는 현실에서 '자산화'를 꿈꿔야 하기 때문이다.

그런 의미에서 오늘 서울시NPO지원센터의 토론회는 시대적 요청에 맞는 중요한 의제를 다루는 자리이다. 이희숙 변호사님의 '국.공유 재산 NPO 활용방안 검토' 발제문은 현행 한국의 법률을 분석하여 법률적 한계에도 불구하고 단기적으로나마 국.공유 재산의 활용방안을 제시하시한 점에서 의미가 높다. 또한 전은호 사회주택협회 사무국장님의 '공공공간 공유자산, 시민자산화 상상하기' 발제문은 다양한 해외사례를 소개함으로써, 해외사례를 통한 영감을 받을 수 있는 좋은 계기였다.

이희숙 변호사님, 전은호 국장님의 발표를 경청하면서 여전히 마음 한구석이 꼭 막히고 답답한 것은 시대적 변화는 이미 시민자산화 또는 공유자산화를 이야기하고 있는데, 아직 정부의 정책과 제도는 시대적 변화를 따라오고 있지 못하기 때문이다. 너무 원론적이어서 이야기하는 것은 그 의미가 반감될 수도 있겠지만, "젠트리피케이션의 가장 적극적인 대응이자 예방은 시민자산화 혹은 공동체자산화"이다. 이를 위해서라도 정부는 법과 제도를 정비하여, 공익단체 등 공유자산화의 문제의식이 큰 시민사회섹터의 자산화 실천에 지원을 아끼지 않아야 한다.

한국은 한국의 정서와 속도의 문화가 있다. 임대료 급변을 다양한 임대차 관련 법률로 규제하고 있는 뉴욕시, 독일 등의 사회에서도 젠트리피케이션은 일어난다. 그러니, 임대차보호 법률이 취약한 한국에서야 말할 필요도 없는 것이 현실이다. 서구사회의 경우, 전은호 국장님의 발표처럼 시민들의 다양한 노력과 그 노력에 힘을 실어주는 법률제도 제도, 문화가 정착되어 있다.

아직 우리 한국의 경우는 법률도, 시민의식도, 문화도 너무 미흡한 현실이다. 그렇다고 좌절하지 않는다. 우리만의 강한 무기인 "속도의 확장성"이 있기 때문이다. 한국인이 한번 시작하면 서구사회가 백년에 걸린 일을 10년만에 수행하는 그 속도가 있고, 속도는 사회 전반에 걸친 확장을 동반하는 문화를 우리는 지니고 있다. 그래서, "시민자산화의 시범사업"이 시급히 시작되어야 하고, 중요하다. '성공한 모델'을 굉장히 중요시하는 한국의 행정 성격한 성공한 '시민자산화 모델'을 보여 준다면, 청계천 복원사업 이후에 모든 지방자치단체에서 복개한 개천을 걷어내고 복원했듯이, 박원순 시장의 마을공동체 사업이 순식간에 서울 전역으로 퍼지고 전국화되듯이, 사회적경제가 지방정부들의 중요 정책사업이 되듯이 '시민자산화'도 너도나도 하는 중요한 정책사업으로 확산될 것이다. 이미 그런 맹아적 조짐을 서울혁신파크 조성 등에서 보이고 있다.

2015년 서울시NPO지원센터 정책포럼

시민사회와 서울의 공익이슈를 주제로 2015년 총 7회가 개최됩니다.

지난 회차의 포럼 자료집 내려받기와
이후 개최되는 포럼에 대한 안내는
서울시NPO지원센터 홈페이지에서 확인하실 수 있습니다.

www.seoulnpocenter.kr

▪ 문의

서울시NPO지원센터 교육정책팀

이재환 팀장 070-7727-7648 y2kljh@seoulnpocenter.kr