

# 동승아트센터 매입계획(안)

대학로 내 문화복합공간을 매입, 공공극장 및 재단 청사로 활용함으로써 기초예술계의 안정적 창작지원 기반 조성 및 서울시 문화예술 발전의 명실상부한 허브로 자리매김하고자 함

## 1 매입추진 배경 및 효과

### 매입추진 배경

- 기본재산의 <상징성>을 유지하면서도 재원으로서의 <실효성>을 구현하는 기본재산 운영전략 필요(별첨 : 기본재산 운영개선 방안)
- 대학로 내 공공예술시설의 수요를 충족시킬 공간 확보를 통하여 대학로 내 연극 등 예술생태계 간접지원 필요
- 문화예술위원회 지방(나주) 이전에 따라 문화재단이 문화현장 중심인 대학로에 실질적인 예술지원 플랫폼 기능 수행

### 매입효과

- 부동산 치환을 통한 기본재산의 원금 유지하고 부동산 활용 수익 제고
- 문화중심 지역내 공간 확보에 따른 위상 제고 및 문화예술 지원·육성 인프라 구축
  - 접근성 향상 및 업무의 효율적 집적화를 통한 문화예술 사업의 시너지 창출
  - 서울시와 재단의 문화정책 플랫폼 기능 및 예술계 현장과의 소통 강화
- 공공극장의 운영에 따른 기초공연예술계의 창작기반 제공 및 예술 제반 콘텐츠 경쟁력 확보 가능

## 2

# 동숭아트센터 매입 추진(안)

### □ 개요



- 위 치 : 서울시 종로구 동숭길 122(동숭동 1-5)
- 대지면적 : 2,344.92㎡/709.33평
- 연 면 적 : 7,274.9㎡/2,200.66평(지하2층~지상6층)
- 소유주체 : (주)동숭아트센터 (단독소유)
- 용 도 : 대공연장1, 소공연장2, 그 밖에 상업용 및 사무실

### □ 사용현황

(단위 : ㎡, 평)

구분	면적	현재 사용용도	비고
합계	7,274 / 2,200		임대 총20업체
지하2층	1,342 / 406	공연장, 전기실	
지하1층	1,474 / 446	공연장, 공조실	
1층	791 / 239	로비, 공연장(소극장), 음식점(카페)	임대 1업체
2층	1,235 / 374	온누리교회(전체)	임대 1업체
3층	768 / 232	사무공간	임대 6업체
4층	760 / 230	사무공간	임대 9업체
5층	727 / 220	사무공간 및 공연장(소극장)	임대 2업체
6층	180 / 54	식당, 옥상	임대 1업체

- 동송홀(지하1,2층) : 무대규격 H5.6m × W13.7m × D10m, 452석
  - 전통 프로시엄 무대와 부채꼴 모양의 객석을 갖춘 공연장
- 꼭두소극장홀(1층) : 무대규격 H3.6m × W8.1m × D5.44m, 151석
  - 블랙박스 무대로 반입의 편리성을 갖춘 공연장
- 동송소극장홀(5층) : 무대규격 H5.3m × W8.7m × D8.25m, 161석
  - 천장이 높아 규모에 비해 다양한 무대설치가 가능한 공연장
- 그 외 업무시설 및 홀 : 사무공간 및 부대시설 등 활용

**운용방안**

구분		운용방안	비고
지하1층2층		공공극장	공공제작극장
1층	소극장	서울형 창작극장	공연단체 발표공간으로 운영 수익사업을 통한 재정자립도 제고
	음식점	임대	
2층		임대	
3층~4층		재단 청사	문화예술 현장으로 청사 이전
5층	사무공간		
	소극장	서울형 창작극장	공연단체 발표공간으로 운영
6층		재단 청사	문화예술 현장으로 청사 이전

**소요예산 : 60,000,000,000원(일금 육백억원정)**

(단위 : 억원)

구분		금액	비고
부동산 구입비		495.5	감정평가 평균금액
취득세, 지방교육세, 농어촌특별세		22.3	부동산 구입비 × 4.5%
리모델링비	사무공간	36.2	재단 용두동 청사면적 약2배(재단 리모델링비 25억원) 음향 : 19억원, 조명 : 12억원, 무대 : 5억원, 시설 : 10억원
	공연장	46.0	
합 계		600.0	

### 3

## 향후일정

### □ 향후일정

구분	절차	세부내용	일정	비고
1	기본재산 운영 개선방안 보고	기본재산의 합리적 운영에 대한 보고	'16.4(완료)	
2	기본재산 활용 기본계획 수립	기본재산 활용한 부동산 매입 검토 보고	'16.4(완료)	
3	기본재산 활용 승인	기본재산 활용한 부동산 매입 추진 승인	'16.5(완료)	기본재산관리위원회 이사회, 서울시
4	부동산 매입 기본계획 수립	기본재산 사용 부동산 매입 기본계획 수립	'16.7(완료)	
5	감정평가	공정성 확보를 위하여 2개 업체 감정평가 진행	'16.8(완료)	8.18
6	MOU 체결	감정평가액 기준 매매의사 교환	'16.8(완료)	8.18
7	서울특별시의회 사전 보고	기본재산 활용한 부동산 매입 관련 보고	'16.9	제270회 임시회 업무보고
8	서울시 보고	부동산의 매입 중간 보고	'16.10	
9	기본재산관리위원회 심의	부동산 구입 심의		
10	이사회 승인	부동산 구입 승인		
11	투자타당성 조사 용역	취득물건 조사 · 활용 계획 등	'16.11	9월 초 용역업체 선정 11.30 용역 완료
12	투자 타당성 조사	경제성, 재정적 측면의 사업추진 가능성 분석	'17.7	한국지방행정연구원, 조사의뢰 '16.12.15 완료' 17.7.6
13	투자 심사(서울시)	재정담당관 투자관리팀, 문화정책과	'17.9	투자심사 신청 '17.7.13, 완료 9.28
14	시의회 보고	부동산 취득 계획 보고 및 승인	'17.10	
15	매입협상	매매가격, 사권(근저당, 전세권등)정리	'17.11	
16	계약 및 소유권 이전	소유권 이전에 따른 제반사항 처리	'17.12	

작성 자

경영기획본부장 : 김영호 ☎ 3290-7004 경영지원팀장 : 주한식 ☎ 7011 담당 : 백성운차장 ☎ 7014

〈별첨자료〉

# 기본재산 운영 개선 방안

## 1 기본재산 조성 및 운영현황

조성근거

- 서울특별시 재단법인 서울문화재단 설립 및 운영에 관한 조례 제4조(기본재산)

조성 및 운영현황

- 기본재산 조성 현황 (2016.9.7.현재)

(단위 : 백만원)

구분	'04년~10년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	합계	비고
서울시	80,000	-	-	-	-	-	-	80,000	부동산 11,802백만 원 별도
우리은행	40,000	-	-	-	-	-	-	40,000	
기부금 등	418	12	-	8	-	-	-	438	
순세계잉여금	5,469	2,451	1,123	3,493	2,136	-	-	14,672	
기본재산사용액	-	-1,960	-	-8,460	-9,550	-9,220	-14,724	-43,914	
합계	125,887	503	1,123	-4,958	-7,414	-9,220	-14,724	91,197	
당해결산누계	125,887	126,390	127,513	122,554	115,140	105,921	91,197		

- 서울시 출연금 800억원, 민간 기부금 등을 포함하여, 누적 최고 총 1275억원 (2012년)까지 조성
- 2011년 19.6억원, 2013년 84.6억원, 2014년 95.5억원, 2015년 92.2억원, 2016년 147억원 사용
- 2011년부터 2016년까지 원금 총 439억원 사용하여, 2016년9월 현재 기본재산은 총 91,197백만원 보유
- 운영 이율 : 1.0%+a ~ 2.0%

○ 기본재산 운영 현황 (2016.9.7.현재)

(단위 : 백만원)

예치은행	예치금액	상 품 명	이 율	이자지급방법	예치기간
우리은행	25,000	CD플러스예금	1.95%	만기일시지급식	'15.12.10 ~'16.09.30(약9개월)
우리은행	27,421	CD플러스예금	2.00%	만기일시지급식	'15.12.10 ~'16.12.10(12개월)
기업은행	25,000	중금채	1.79%	만기일시지급식	'16.03.31 ~'17.03.31(12개월)
기업은행	11,276	중금채	1.48%	만기일시지급식	'16.06.30 ~'17.06.30(12개월)
미래에셋증권	500	ELB(원금보장형)	1.0%+α	만기일시지급식	'16.06.30 ~'17.06.30(12개월)
대우증권	500	ELB(원금보장형)	원금+α	만기일시지급식 (6개월 조기상환식)	'15.07.08 ~'18.07.08(3년)
NH투자증권	1,000	ELB(원금보장형)	1.0%+α	만기일시지급식	'15.07.08 ~'17.01.09(1.5년)
삼성증권	500	ELB(원금보장형)	1.0%+α	만기일시지급식	'15.07.08 ~'17.01.09(1.5년)
합 계	91,197				

- 저금리 기조 지속에 따른 신규 예치 시 1.45%대 이자율 예상 : 다양한 기본재산 운영 방안 마련 필요

## 2 기본재산 원금 고갈 및 충격 예측

□ 기본재산 원금 사용 요인

○ 서울시 재정악화에 따른 출연금 축소

- 재단 고유사업비 예산 중 서울시 출연금이 차지하는 비율이 2009년 75.5%에서 2016년 41.3%로 급감

(단위 : 억원)

구분	고유사업비 예산 재원			총액	
	자체수입	기본재산 원금활용	시출연금		
2016년	금액	49.2	147.2	138.3	334.7
	비율	14.7%	44.0%	41.3%	100%
2009년	금액	72.3	-	223.0	295.3
	비율	24.5%	0%	75.5%	100%

○ 1.5%대 저금리 기조 지속이 예상되며, 원금규모 축소에 따라 이자 수입은 지속적으로 축소 예상됨

- 기본재산 이자수입은 2009년 최대 60.6억원 이후, 2015년 27.4억원으로 축소 됨

- **고유사업 규모 확대에 따른 경상비, 사업비 지출규모 증가**
  - 고유사업비 예산 규모가 2009년 295.3억원 대비 2016년 334.7억원으로 39.4억원(13.3%)증가

**□ 기본재산 사용가능 기간**

- 2016년 수준(147억원)의 기본재산 원금 사용 수준을 유지할 경우, 향후 6.2년 이후에 전액 소진

(단위 : 억원)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2020년	2021년
연초금액	1,059	912	765	618	471	324	177	30
사용액	147	147	147	147	147	147	147	30
연말금액	912	765	618	471	324	177	30	0

**□ 기본재산 원금 소진에 따른 충격 예측(2016년 수준 사업규모 유지 가정)**

- 138억원 규모의 출연금이 303억원으로 증액됨에 따른 서울시 문화재정 안정성에 충격
  - 기본재산 출연금 사용액 147억원 + 기본재산 소진에 따른 이자수익 감소분 18억원
- 재단 예산 편성액 전액을 서울시 출연에 따른 재단 전문성 및 자율성 위협
- 한국문화예술위원회의 문화예술진흥기금 고갈에 따른 대체재원을 마련하지 못하고 지역발전특별회계로 전환 편성하려는 정부의 입장에 대해 릴레이 정책토론회를 통한 문화예술계의 반발사례에서 볼 수 있듯 재단의 기본재산 소진으로 재단의 문화예술사업의 지속성과 일관성 및 안정성 확보에 악영향을 주어 문화예술계의 반발 예상
- 기본재산은 서울시의 문화정책에 대한 의지 및 “팔길이 원칙”을 표명한 <상징적 의미>뿐만 아니라, <서울시 문화정책의 안정성과 지속성을 담보하는 자원 역할>을 하고 있으므로, 완전 소진 시 충격이 예상됨.

### 3

## 기본재산 운영 개선 방안 모색

### □ 기본재산의 의미

- 저금리 시대에 기본재산은 더 이상 재단의 경영기반 재원으로서는 유효하지 않으나,
- 문화예술 정책의 주요 가치인 자율성과 독립성, 그리고 문예진흥기금, 기부금으로 조성된 상징성은 여전히 중요
- 단기 예산논리에서 탈피하여, 문화예술계의 합의로 만들어진 문화재단이라는 제도의 취지를 유지할 수 있는 대안 필요
- 기본재산의 <상징성>을 유지하면서도 재원으로서의 <실효성>을 구현하는 기본재산 운영전략 필요

### □ 기본재산 일부를 부동산으로 치환하여 <상징성> 유지

- 기본재산 일부를 정책기능 및 수익 창출을 겸하는 부동산으로 치환하여 <안정성>, <효과성>, <정당성>, <지속성> 제고
  - 부동산 치환을 통해 이자를 상회하는 임대수입 기대
  - 문화시설 부동산으로 치환하여 기본재산의 상징성 유지 효과
  - 문화자원 밀집지역 안에서 문화생태계와 보다 긴밀하게 접속할 수 있는 플랫폼 마련

구분	기본재산의 부동산 치환으로 얻을 수 있는 효과
안정성	기본재산의 부동산 치환을 통해 예산의 안정적 확보 가능
지속성	은행예치 이자를 상회하는 임대수입 기대, 기본재산을 부동산으로 치환하여 지속성 확보
효과성	원금 소진형 예술지원을 대체할 인프라 지원
정당성	예술가들을 위한 창작공간 마련, 기본재산을 부동산으로 치환하여 상징성 유지