

서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 일부개정조례안 심사보고서

의안번호	284
------	-----

2007년 9월 일
행정자치위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2007년 8월 17일 서울특별시청 제출
- 나. 회부일자 : 2007년 8월 21일
- 다. 상정일자 : 제168회 서울특별시의회 임시회 제3차 행정자치위원회
(2007년 9월 4일 상정)

2. 제안설명 (제안설명자 : 재무국장 진 익 철)

제안이유

가. 공유재산 및 물품 관리법 시행령」 등 상위법령 개정에 따라 조례로 위임한 사항을 신설하고, 관련 규정을 정비하는 등의 관리·운영상 미비점을 개선하려는 것임.

주요내용

- 가. 민간부문의 문화시설에 대한 투자를 확대하기 위한 유인책으로 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호에 의한 문화시설로 시유재산을 사용하는 경우 대부료의 효율을 당해 재산 평정가격의 1,000분의 15 이상으로 함(안 제26조제6항 신설).
- 나. 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제18조의 규정에 의한 시장·시장 활성화 구역 및 상점가 내의 공동시설 용도로 시유재산을 사용하는 경우의 대부료 감면율을 국유재산 감면율과 동일하게 80퍼센트로 함.(안 제30조제3항 신설).
- 다. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 개정에 따라 주택재개발구역안에 있는 토지에 대하여 매각대금을 20년 이내의 기간으로 매각대금의 잔액에 연4퍼센트의 이자를 붙여 분할 납부하게 할 수 있도록 되어 있는 특례규정을 삭제함. (안 제36조제5항).
- 라. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 개정에 따라 은닉재산 신고자에 대한 총 보상금 최고액을 1,000만원에서 3,000만원으로 상향 조정함(안 제91조제1항).

3. 전문위원 검토보고(전문위원 : 김호연)

가. 문화시설용도 사용 대부료 효율개정관련

- 안 제26조제6항의 신설내용은 현재 시유재산을 문화시설로 대부받아 사용하는 경우에 적용하고 있는 일반 대부료 효율인 1,000분의 50을, 민간부문의 문화시설 투자확대 유인책의 일환으로 1,000분의 15로 경감 조정하고자 하는 사항임.
- 먼저, 시유재산을 문화시설¹⁾로 대부 사용하고 있는 사례들을 살펴보면 2005년 11월 우리시에 기부채납 후 대부사용하고 있는 예장동 소재 '문학의 집'과 같이 "비영리 단체의 공공용 사용 규정"을 적용하여 1,000분의 25²⁾의 토지사용 대부료를 납부해 하고 있는 경우도 있으나, 서울문화재단이 운영하고 있는 창동 서울열린 극장이나 (주) 파인이엔티가 운영중인 남산한옥마을 등과 같이 대부분의 경우 지출이 수입을 초과하여 위탁관리(서울시에서 연간 10억원 ~ 12억원의 위탁사업비 지급)형태로 운영되고 있는 실정에 있음.

1) 「문화예술진흥법」 제2조(정의) 제1항 제3호

“문화시설”이란 공연, 전시, 문화 보급, 문화 전수 등 문화예술 활동에 지속적으로 이용되는 시설을 말한다.

2) 비영리 민간단체가 운영하므로 『서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례』 제26조제3항 1호(공공용)의 규정을 적용. 2006년도 대부료 121백만원 납부. 관련규정 개정시 (2.5% -> 1.5%) 약 73백만원 예상(공시지가 상승분 미반영).

서울시 문화시설 현황(2006년말 기준)

분 류	박 물 관	미 술 관	도 서 관	공 연 장
계	89	31	100	160
· 공 공 부 문	15	3	85	56
· 민 간 부 문	74	28	15	104

▶ 박물관, 미술관, 공연장 등 문화시설은 대부분 민간부문에 의해 공급되고 있음.

- 따라서, 현재로서는 대중 공연시설 등을 제외한 대부분 문화시설(박물관, 미술관, 도서관 등)의 경우 그 대부료를 1,000분의 15로 하향 조정한다 하더라도 그 수익성 등의 문제로 대부에 의한 민간의 직접 시설운영은 상당부분 어려울 것으로 보여 지고 있음.
- 그 구체적인 예로서 현재 추진 중인 “한남동 대중음악 및 뮤지컬공연장 민간투자 시설사업”의 경우, 시설 등을 설치하여 기부채납 후 건물 무상 사용기간 부담하여야 할 현행 규정에 따른 1,000분의 50(공공용이 아닌 경우의 적용요율)의 높은 대부료 부담 등으로 그 추진에 많은 어려움을 겪고 있는 실정임.
- 이와 같이, 대부분 문화시설이 수익성 결여로 시유재산을 대부받아 운영하는 사례가 거의 없는 현실상황³⁾으로 볼 때, 시유문화시설 사용 대부요율의(1,000분의 15로)하향 조정은 향후 문화시설에 대한 민간투자 확대 유인 등 시민 생활권 중심의 다양한 문화시설 확충(공공부문 → 민간부문 확대)을 위한 정책적 효과들을 기대할 수 있겠으나, 상대적으로 높은 대부요율을 적용받고 있는 기타 시유재산 사용과의 형평성 등을 종합적으로 고려하여야 할 것으로 사료됨.

(다음 페이지에 계속)

3) 현재 운영중인 문학의 집과 민간시설투자사업으로 추진예정인 뮤지컬공연장이 전부임.

- 민간부문 문화시설 요율 감액시 대부료 비교표
- 한남동 대중음악 및 뮤지컬공연장 민간투자 시설사업
 - 주소 : 용산구 한남동 727-56
 - 토지면적 : 10,826㎡
 - 공시지가 : 3,150,000원(2007. 1. 1 현재)
 - 대부료 산정방법(사용토지면적×개별공시지가×대부료의 요율)
 - 현행 : 1,705백만원(10,826㎡ × 3,150,000 × 50/1,000)
 - 개정안 : 512백만원(10,826㎡ × 3,150,000 × 15/1,000)
 - 한남동 대중음악공연장 민자투자 사업 추진 경위
 - 2006년 2월, 6월 : 민간공모 2회 유찰
(기부채납에 의한 토지사용 임대요율 높음)
 - 2007년 5월~ : 공모 중(각종 지원대책 마련하여 재 공모 중)

대부내용에 따른 대부료 요율 현황	
대부료 요율	적 용 대 상
50/1,000 이상	▶ 아래 규정외 일반적인 경우
40/1,000 이상	▶ 주한외국공관용 ▶ 도시계획에 저촉되어 대부목적 활용에 지장이 있는 경우 ▶ 청사의 구내재산 공익상 필요한 일반적인 경우
25/1,000 이상	▶ 공용·공공용 사용 ▶ 취락구조개선 사업 ▶ 서울시 소유가 아닌 주거용 건물이 점유 토지
15/1,000 이상	▶ 주택재개발구역내 점유 토지
10/1,000 이상	▶ 국민기초생활 수급자 점유 토지

세계 주요도시와 문화시설수 비교

○ 박물관, 미술관, 공연장

도시명	박 물 관			미 술 관			공 연 장		
	시설수	10만명당 개소수	상 대 비교치	시설수	10만명당 시설수	상 대 비교치	시설수	10만명당 시설수	상 대 비교치
서 울	89	0.87	1.00	31	0.30	1.00	160	1.57	1.00
런 던	73	1.02	1.24	94	1.32	4.71	100	1.40	0.91
파 리	151	7.10	8.65	71	3.34	11.92	125	5.88	3.84
뉴 욕	150	1.90	2.31	108	1.37	4.89	38	0.48	0.31
동 경	243	2.86	4.08	81	0.95	3.39	93	1.10	0.71

▶ 공연장은 대학로의 소규모 공연장(88개)을 포함하는 수치로 의미가 없음

○ 도서관

구 분	서 울	미 국	독 일	일 본	영 국	대한민국
개 소 수	100	10,260	22,395	2,585	5,833	514
1관당 인구수(명)	100,000	30,000	9,000	49,000	12,000	94,000

나. 재래시장 등의 공동시설 사용 대부료 감면 신설관련

- 안 제30조제3항의 신설은 『재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법』 개정(2006. 4.27, 시행 2006.10.27) 및 『같은법 시행령』 관련 규정의 개정(2006.10.27, 시행 2006.10.29) 시장·시장활성화구역 및 상점가 내 공동시설 용도로 이용하는 경우 그 사용료·대부료 또는 점용료의 일정부분을 감면해 주고 있는(관련규정 별첨) 국유재산과는 달리(공유재산은 조례로 정하도록 규정)
- 현재까지 관련 조치를 취하지 않아온 같은 경우의 사유 공유재산 대부료에 대하여도 재래시장 및 상점가 활성화, 상업기반시설 및 상거래 현대화 촉진 등을 위해 국유재산과 같은 80퍼센트 감면규정을 마련하여 시행하고자 하는 것임.
- 참고로 도로 등 사유재산 점용료의 경우에는 지난 2007년 4월 17일 『서울특별시 도로 점용허가 및 점용료 등 징수조례』를 개정하여 기 시행하고 있음.

『서울특별시 도로 점용허가 및 점용료 등 징수조례』

별표 1 도로 점용료 산정기준(제3조관련)

점용물의 종류	기준단위		점용료 (단위 : 원)
	점용단위	기간단위	
...

※ 비교

- 12. 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제18조에 따른 시장·시장활성화구역 및 상점가에 상인 또는 상인이나 고객이 공동으로 사용하는 시설의 점용료의 경우에는 점용료 80/100을 경감하되 2016년 12월 31까지 효력을 가진다.

다. 재개발구역내 토지 분할납부 특례규정 삭제 관련

- 안 제36조제5항의 삭제는 재개발구역내의 사유재산 점유자에게 철거에 따른 이사비 및 각종 금융지원과 개발이익 보상 등이 이루어짐에도 불구하고, 재개발구역내 사유재산 매각대금에 대하여 20년간 분납(매각대금 잔액에 연4퍼센트의 이자를 붙여 분

납)을 허용하던 것을 현실에 맞도록 개정(2006. 12.30)한 상위 법령에(『공유재산 및 물품관리법 시행령』 제42조) 따라 관련 규정을 정비하려는 것임.

『공유재산 및 물품관리법 시행령』 개정사항(2006.12.30)

구분	법령내용	비고
종전	제42조 (잡종재산의 매각에 관한 특례) 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 잡종재산에 대하여 제27조 및 제39조의 규정에 불구하고 당해 지방자치단체의 조례로 매각기준 등을 따로 정할 수 있다. 1. 당해 지방자치단체의 장이 직접 공영개발 또는 경영수익사업 으로 조성한 재산 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조의 규정에 의한 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역 안에 있는 당해 지방자치단체소유의 재산 3. 「도시개발법」 제2조제1항제1호의 규정에 의한 도시개발구역 안에 있는 당해 지방자치단체 소유의 체비지	
개정	제42조 (잡종재산의 매각에 관한 특례) 지방자치단체의 장은 직접 경영수익사업으로 조성한 잡종재산에 대하여 제27조 및 제39조에 불구하고 당해 지방자치단체의 조례로 매각기준 등을 따로 정할 수 있다. 이 경우 매각기준 중 매각가격을 정함에 있어서는 인건비, 토지매입비(보상비를 포함한다) 그 밖에 개발에 소요된 비용을 합한 조성원가를 매각가격의 하한으로 정하여야 한다.	

라. 은닉재산 신고자 보상금 최고액 상향조정관련

- 안 제91조 제15항의 개정은 보다 효율적인 재산관리를 도모하기 위하여 시행되고 있는 지방자치단체 소유 은닉재산 신고자에 대한 보상금 지급 수준을 보상효과 제고 등을 위해 개정(2006.12.30)된 상위법령(『공유재산 및 물품관리법 시행령』 제84조)의 수준에 맞추어 종전 1천만원 한도에서 3천만원 한도로 상향 조정하고자 하는 것이기는 하나
- 현재까지 은닉재산의 신고자가 없고, 관련예산의 편성이나 실질 보상 사례가 없는 점 등을 감안 할 때, 보상금 지급수준의 상향조정 측면 보다는 은닉재산 신고자에 대한 실질적인 보상효과 제고를 위한 근본적인 제도개선이 요망되는 사안이라 하겠음.

『공유재산 및 물품관리법 시행령』 개정사항(2006.12.30)

구분	법령내용	비고
종전	제84조 (은닉된 공유재산의 신고에 대한 보상) ②제1항의 보상금은 1천만원을 한도로 하여 은닉재산의 종류별로 그 보상률과 최고액을 조례로 정한다.	
개정	제84조 (은닉된 공유재산의 신고에 대한 보상) ②제1항의 보상금은 3천만원을 한도로 하여 은닉재산의 종류별로 그 보상률과 최고액을 조례로 정한다.	

마. 기타 안 제37조(조성원가 매각)의 개정과 안 제42조(분수림의 조성)의 삭제는 『공유재산 및 물품관리법 시행령』 등 상위 관련 규정의 개정(2006.12.30)에 따른 것임.

- 4) 개발 장려하던 70년대 말경 조림사업이 완료됨에 따라 2001년도 산림법에서 관련 규정이 삭제된데 따른 것임

안 제37조 관련 『공유재산 및 물품관리법 시행령』 개정사항
(2006.12.30)

구분	관련 법령 내용
종전	제27조 (잡종재산가격의 평정 등) ⑧지방자치단체의 장이 직접공영개발 또는 경영수익사업으로 조성한 재산을 매각하는 때에는 당해 재산가격은 제 42조의 규정에 불구하고 원가계산 등을 기준으로 부동산 경기 등 시장상황에 따라 당해 지방자치단체의 장이 결정할 수 있다. 다만, 제 42조제 1호의 규정에 의하여 지방자치단체의 조례로 재산가격 평정방법이 정하여진 경우에는 그러하지 아니하다.
개정	제27조 (잡종재산가격의 평정 등) ⑧ 삭제 제42조 (잡종재산의 매각에 관한 특례) 지방자치단체의 장은 직접 경영수익사업으로 조성한 잡종재산에 대하여 제 27조 및 제 39조에 불구하고 당해 지방자치단체의 조례로 매각기준 등을 따로 정할 수 있다. 이 경우 매각기준 중 매각가격을 정함에 있어서는 인건비, 토지매입비, 환상비를 포함한다. 그 밖에 개발에 소요된 비용을 합한 조성원가를 매각가격의 하한으로 정하여야 한다.

5. 질의 및 답변요지

- 이금라 위원 : 문화시설의 대부료 인하를 위한 구체적인 효과 등 타당성 있는 근거가 없으므로 차후 심도 있는 자료검토 후에 각 사안에 맞도록 대부료를 인하하여야 할 것임.

6. 토 론 요 지 : 생 략

7. 심 사 결 과 : 수정가결(재석위원 8명, 전원찬성)

8. 소수 의견의 요지 : 없 음

9. 기타 필요한 사항 : 없 음

.....