

서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례 일부개정조례안 검토보고서

1. 제안자 및 제출경과

- 제안자 : 서울특별시
- 제출일 : 2007년 10월 24일
- 회부일 : 2007년 10월 30일

2. 제안이유

부족한 문화시설 확충 및 민간부문의 문화시설 활성화를 유도하기 위하여 문화시설에 대한 사용료의 효율을 개선하려는 것임.

3. 주요내용

가. 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호에서 정하는 문화시설을 영리법인 또는 개인이 운영하는 경우 대부료의 효율을 당해 시유재산 평정가격의 1,000분의 25 이상으로 함.(안 제26조제3항제4호 신설)

나. 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호에서 정하는 문화시설을 비영리법인이 운영 또는 문화예술장작스튜디오로 운영하는 경우 대부료의 효율을 당해 시유재산 평정가격의 1,000분의 10 이상으로 함.(안 제26조제4항제10호 및 제11호 신설)

4. 참고사항

가. 관련법규 및 지원근거 등 : 별첨

5. 검토 의견

- 금번 제출된 개정조례안은 공유재산을 영리법인 또는 개인이 문화예술진흥법상의 문화시설³⁾로 사용하기 위하여 임차하는 경우 1,000분의 50으로 규정하고 있는 기존의 대부료 산정 효율을 (비영리법인이 운영하는 경우는 1,000분의 25)
- 1,000분의 25 또는 1,000분의 10으로 인하 조정하여 민간부문참여 활성화를 통한 문화시설 확충 등을 도모하고자 제출되었음.
- 참고로 서울시 소재 문화시설 현황과 현행 규정상 대부료율 현황은 다음과 같음.
 - ① 서울시 문화시설 현황(2006년말 기준)

분 류	박 물 관	미 술 관	도 서 관	공 연 장
계	89	31	100	160
· 공공 부문	15	3	85	56
· 민간 부문	74	28	15	104

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

② 대부내용에 따른 대부료 효율 현황

대부료 효율	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

3) 「문화예술진흥법」 제2조(정의) 제1항 제3호

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

가. 영리법인 또는 개인이 문화시설을 운영하는 경우의 대부료 효율개정 관련

- 안 제26조제3항 4호의 신설은 영리법인 또는 개인이 사유 문화시설을 대부받아 사용하는 경우에 적용하는 현행 대부료 산정효율 1,000분의 50이상율, 민간부문 문화시설 투자확대 유인책의 일환으로 1,000분의 25이상으로 경감 조정하고자 하는 사항임.
- 현재, 실무적으로는 영리법인 또는 개인이 서울시 공유재산을 이용하여 문화시설을 운영하는 사례는 없으며, 건축계획을 추진중에 있는 용산구 한남동 “대중음악 뮤지컬 공연장”이 최초로 공모를 통해 우선협상 사업자를 선정된 후 협약체결을 준비 중에 있음. 그러한 한남동 대중음악 및 뮤지컬공연장 민간투자 시설사업의 사업선정자는 해당 시설 등을 설치하여 우리시에 기부채납 한 후 건물은 일정기간(20년)무상사용하고, 그 토지 사용에 대해서는 현행 규정에 따른 재산가액의 1,000분의 50이상 또는 금번 개정 조례안이 의결될 경우의 재산가액 1,000분의 25이상율 우리시에 대부료로 납부하여야 함.

민간부문 문화시설 효율 감액 시 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 효율)

- 현 행 : 1,705백만원(10,826㎡ × 3,150,000 × 50/1,000)
- 개정안 : 853백만원(10,826㎡ × 3,150,000 × 25/1,000)
- ※참 고 → 341백만원(10,826㎡ × 3,150,000 × 10/1,000)

- 이와 같이, 대부분 문화시설이 수익성 결여로 사유재산을 대부받아 운영하는 사례가 거의 없는 현실상황 등으로 볼 때, 그 사용 대부료 효율의 하향 조정은(1,000분의 25 이상으로) 향후 문화시설에 대한 민간투자 확대 유인 등 시민 생활권 중심의 다양한 문화시설 확충(공공부문 → 민간부문 확대)을 위한 정책적 효과들을 기대 할 수는 있을 생각됨.
- 다만, 대부효율을 개정 조례안에 의해 인하 할 경우에는 이미 대부율이 1,000분의 50(연간 17억원)인 것으로 인지하고 공모에 참가하여 선정된 “한남동 공연장” 계약당사자와의 계약 체결시 대부료 효율 조정에 따라 인하되는 부분(총170억원 규모, 대부기간 20년, 연간 8억5천만원)에 대해서는 그에 상당한 대시민서비스 증대계획 조치를 취하게 하는 등 상대적으로 높은 대부효율을 적용받고 있는 기타 사유재산 사용과의 형평성 등을 종합적으로 고려·결정하여야 할 것으로 사료됨.

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. 비영리법인이 문화시설을 운영하는 경우의 대부료 요율개정관련

- 안 제26조제4항 10호의 신설은 현재 비영리 법인이 사유재산을 문화시설로 대부받아 사용하는 경우의 대부료 산정 요율인 1,000분의 25이상을 비영리법인의 문화시설 투자확대 유인책의 일환으로 1,000분의 10이상으로 경감 조정하고자 하는 사항임.
- 현재 비영리법인의 문화시설 운영 현황 및 사례들을 보면 2005년 11월 우리시에 기부채납 후 대부사용하고 있는 예장동 소재 ‘문학의 집’과 같이 “비영리 단체의 공공용 사용 규정”을 적용하여 1,000분의 25⁴⁾이상의 토지사용 대부료를 납부하고 있는 경우도 있겠으나, 서울문화재단이 운영하고 있는 “창동 서울열린 극장”이나 (주)파인이엔티가 운영중인 “남산한옥마을” 등과 같이 대부분의 경우 지출이 수입을 초과하여 위탁관리(서울시에서 연간 10억원 ~ 12억원의 위탁사업비 지급)형태로 운영되고 있는 실정임.
- 따라서, 현재로서는 대중 공연시설 등을 제외한 대부분 문화시설(박물관, 미술관, 도서관 등)의 경우 그 대부료를 1,000분의 10이상으로 하향 조정한다 하더라도 그 수익성 등의 문제로 대부에 의한 민간의 직접 시설운영은 상당부분 어려울 것으로 보여지고 있음.
- 비영리법인의 문화시설 운영에 대한 대부료 경감시 세입감소 규모는 사유문화시설을 사용하고 있는 문학의 집을 예로 든다면 현재 납부하고 있는 대부료가 연 6천9백만원으로 1,000분의 10(2천6백만원)으로 인하 조정시 연간 4천3백만원의 대부료감소가 예상되고 있음.

다. 문화시설을 창작스튜디오로 운영하는 경우의 대부료 요율개정관련

- 안 제26조제4항 11호의 신설은 현재 사유재산을 문화시설로 대부받아 사용하는 경우의 일반 대부료 요율인 1,000분의 50을 적용하고 있던 것을, 문화시설을 창작스튜디오로 운영하는 경우, 수익성없는 문화시설에 대한 민간부문의 참여 유인을 위하여 1,000분의 10으로 경감 조정하고자 하는 사항임.

4) 비영리 민간단체가 운영하므로 『서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례』 제26조제3항 1호(공공용)의 규정을 적용.

- 창작스튜디오 운영 현황을 보면 문화예술 창작스튜디오의 경우 수익성이 없는 문화사업으로 현재 민간이 공유재산을 대부하여 운영하고 있는 사례는 없으며, 시립미술관에서 운영하고 있는 난지미술창작스튜디오(17실)와 문화국에서 운영하고 있는 서울장애인미술창작스튜디오가 그 전부임.
- 참고로 문화예술창작스튜디오 운영에 대한 국내·외 사례들을 보면, 프랑스 등 문화선진국의 경우에는 그 운영은 국가가, 임대는 기업체가 하면서 예술가에게는 저렴한 관리비만 부담시키고 있으며, 국내에서는 16개 시·도의 공유재산 관리조례에 문화시설에 대한 임대료 요율에 관한 규정이 전혀 없는 실정임(개정시 서울시가 최초 시행)라. 기타 안 제1조, 제3조, 제4조와 제26조 제5항의 개정사항은 상위법령의 변경의 개정(06.12.30) 등에 따른 조문정리 사항으로 특별한 문제점은 없는 것으로 사료됨.

참고자료

□ 관계법령

1. 현행 조례상 대부료율 관련 규정
 - 제26조 (대부료의 요율)
 - ①영 제31조의 규정에 의한 연간 대부료의 요율은 이 조례에서 별도로 규정하고 있는 경우를 제외하고 당해 재산평정가격의 1,000분의 50 이상으로 하며, 공유림 등을 광업·채석을 목적으로 하는 대부의 경우에는 채광물 가격과 지형변경으로 인하여 장래 산림으로 이용하지 못하는 구역의 입목, 임산물 가격을 대부료에 추가하여 징수한다.
 - ②다음 각호의 재산에 대한 대부료의 요율은 당해 재산평정가격의 1,000분의 40 이상으로 한다.
 1. 주한외국공관용으로의 사용을 위한 경우
 2. 도시계획에 저촉되어 대부목적으로의 활용에 지장이 있는 경우
 3. 청사의 구내재산으로서 공익상 필요하거나 공무원의 후생복지를 목적으로 하는 경우
 - ③다음 각호의 재산에 대한 대부료의 요율은 당해 재산평정가격의 1,000분의 25 이상으로 한다.
 1. 공용·공공용으로의 사용을 위한 경우
 2. 취락구조개선 사업을 위한 대부인 경우
 3. 서울특별시 소유가 아닌 주거용 건물(단, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제2조제2호의 규정에 의한 신발생 무허가건축물은 제외)이 점유하고 있는 토지. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의거 지정한 주택재개발구역내에 있는 점유토지는 당해 재산평정가액의 1,000분의 15 이상, 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호의 규정에 의한 수급자가 점유한 토지의 경우에는 당해재산 평정가격의 1,000분의 10 이상으로 한다.
 - ④다음 각호의 재산에 대한 대부료의 요율은 당해 재산평정가격의 1,000분의 10 이상으로 한다.
 1. 목축을 위한 대부의 경우
 2. 농경지를 실경작자에게 경작의 목적으로 사용하도록 하는 경우
 3. 「외국인투자촉진법」 제13조제4항의 규정에 의하여 외국인투자 기업 등이 사업목적상 필요하여 공유재산을 사용하는 경우

4. 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제19조제1항의 규정에 의하여 벤처기업 전용단지, 벤처기업 집적시설의 개발 또는 설치에 필요한 공유재산을 벤처기업 전용단지의 개발사업시행자 또는 벤처기업 집적시설의 설치자가 사용하거나 서울특별시가 벤처기업 창업지원을 위하여 설치한 공유재산을 사용하는 벤처기업 창업자 또는 지원관련 개인·단체·법인·기관에서 사용하는 경우
 5. 「중소기업기본법」 또는 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 등 중소기업 창업·육성관련 법령에 의거 서울특별시에서 설치·운영하거나 위탁 운영하는 산업 또는 중소기업 지원시설
 6. 서울특별시가 자본금을 출자 또는 출연한 법인으로서 시장이 지정한 법인에게 사용토록 하는 경우
 7. 서울특별시의 도시계획사업 등으로 불가피하게 시유지를 점유·사용하는 경우
 8. 「서울특별시 한옥지원조례」 제13조의 규정에 의하여 매입한 한옥 등을 시장이 선정한 개인 또는 법인에게 위탁 운영하는 경우
 9. 「산업교육 진흥 및 산학협력 촉진에 관한 법률」에 의거 산학협력을 위해 설치한 DMC산학협력연구센터를 산학협력사업을 수행하는 대학연구소 또는 대학과 공동연구를 수행하는 외국연구소에서 사용하는 경우 (신설 2006.07.19)
- ⑤ 공유임야를 대부하는 경우에 그 대부요율은 「산림법 시행령」 제62조제1항을 준용한다.

2. 「문화예술진흥법」
 제2조(정의)제1항제3호
 “문화시설”이란 공연, 전시, 문화 보급, 문화 전수 등 문화예술 활동에 지속적으로 이용되는 시설을 말한다.

3. 문화시설에 대한 국가나 지방자치단체의 지원근거 현황
- 도서관법 제32조(사립공공도서관의 지원 등)
 “지방자치 단체는 등록된 사립공공도서관의 균형있는 발전과 효율적인 운영에 필요한 지원을 할 수 있다”
 - 문화예술진흥에 관한 조례 제15조(전문예술법인·단체의 지원)
 “공연장운영전문예술법인·단체에는 예산의 범위안에서 필요한 경비를 보조할 수 있다”
 - 공연법 제8조(공공공연장)제3항
 “국가 또는 지방자치단체가 공공공연장을 위탁운영할 경우 그 활동과 운영에 필요한 경비를 보조할 수 있으며 국가는 국유재산법의 규정에 불구하고 당해 공연장의 원활한 운영에 필요한 재산 및 시설을 무상으로 사용·수익하게 할 수 있다”
 - 박물관 및 미술관 진흥법 제19조(유휴공간 활용)제2항
 “지방자치단체의 장은 박물관·미술관 또는 문화의 집 등을 설립·운영하려는 자가 지방자치단체 소유의 유휴공간을 대여할 것을 요청하면 무상으로 대여할 수 있다”

○ 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 제26조(대부료의 요율)
 공유재산을 문화시설로 활용하는 경우 대부료 요율을 경감하는 규정을 금번에 신설하고자 하는 것임.

서울시 지역별 토지임대료 비교표

연번	지역별	주소	공시지가 (㎡당), (원)	민간임대료율 (%)	참고 부동산
1	강북	강북구 우이동 15-1	2,090,000	10% (100/1,000)	신현대 공인중개사
2	강북	강북구 미아동 55-1	2,140,000	10% (100/1,000)	양지 공인중개사
3	종로	종로구 이화동 149-1	2,690,000	10% (100/1,000)	로하스 공인중개사
4	종로	종로구 삼청동 105-1	4,470,000	10% (100/1,000)	종로 공인중개사
5	강서	강서구 화곡동 980-16	4,640,000	10% (100/1,000)	굿모닝 공인중개사
6	강서	강서구 등촌1동 642-1	2,850,000	10% (100/1,000)	금탑 공인중개사
7	송파	송파구 신천동 29-5	17,900,000	10% (100/1,000)	한진 공인중개사
8	송파	송파구 문정동 54-5	5,970,000	10% (100/1,000)	제일 공인중개사

※ 지역별 부동산 중개사 유선 확인 자료임

○ 건교부 및 부동산 협회 등 토지 거래 등에 관한 자료가 전무하여 각 지역별 부동산 업주에게 유선으로 작성한 자료이며, 특히 답변 중 가장 많은 항목이 규정이나 기준이 없어 주변시세에 따라 거래가 되고 있으며 지역별 편차는 심할 수밖에 없다고 하고 있음.

『문학의 집·서울』 사용료 산정내역

□ 재산현황

구분	위치	면적	사용허가기간	비고
본관	서울시 중구 예장동 2-20(준공 1975년)	건물 491.94㎡(지하1층, 지상2층, 연와조), 토지 793.7㎡	07. 7. 12 ~ 10. 7. 11	'07년 건물 감정평가액 : 196,776천원
산림문화관	서울시 중구 예장동 7, 7-15	건물 596.39㎡(지상2층, 기부채납), 토지 680.5㎡	05. 11. 5 ~ 08. 11. 4	※ 기부채납 건물 무상사용 (2005.11.5~2025.11.4)
주차장	서울시 중구 예장동 2-18	894.2㎡	07.10.15 ~11.30(예정)	시민휴식공간 조성공사

(다음 페이지에 계속)

□ 산출내역

대상재산	재산규모	평가가액	요율	산정기간	산출내역	감액 (특례적용)	사용료
계							69,374,480원
예장동 2-20 (본관)	토지 793.7㎡	·공시지가 2,520,000원/㎡	25/ 1,000	07.7.12 ~ 12.31	$793.7 \times 2,520,000 \text{원} \times \frac{25}{1,000} \times \frac{5}{5/12+20/365}$	3,325,600원	22,006,630원
	건물 491.94㎡	·건물평가액 196,776,000원			$196,775,000 \text{원} \times \frac{25}{1,000} \times \frac{5}{5/12+20/365}$	289,160원	2,182,970원
예장동 7 (산림문화관)	토지 157.7㎡	·공시지가 2,520,000원/㎡	25/ 1,000	07.11.5~ 08.11.4	$157.7 \times 2,520,000 \text{원} \times \frac{25}{1,000}$	1,042,710원	8,892,390원
예장동 7-15 (산림문화관 부가가치세)	토지 522.8㎡	·공시지가 2,520,000원/㎡	25/ 1,000	07.11.5 ~08.11.4	$522.8 \times 2,520,000 \text{원} \times \frac{25}{1,000}$	2,950,680원	29,985,720원
계							6,306,770원

※ 특례 적용

○ 관련법규 : 서울특별시공유재산 및 물품 관리조례 제32조(대부료 등에 관한 특례)

- 전년도 보다 10/100이상 증가시 증가한 부분에 대하여 감액 조정 (감액을 40/100)

※ 주차장(예장동 2-18) 사용료는 시민휴식공간 조성공사 준공(11월말 예정)후 부과

□ 산출내역(요율 10/1,000 적용 시)

대상재산	재산규모	평가가액	요율	산정기간	산출내역	감액 (특례적용)	사용료
계							25,864,000원
예장동 2-20 (본관)	토지 793.7㎡	·공시지가 2,520,000원/㎡	10/1,000	07.7.12 ~ 12.31	$793.7 \times 2,520,000 \text{원} \times \frac{10}{1,000} \times \frac{5}{5/12+20/365}$		9,429,800원
	건물 491.94㎡	·건물평가액 196,776,000원			$196,775,000 \text{원} \times \frac{10}{1,000} \times \frac{5}{5/12+20/365}$		927,720원
예장동 7 (산림문화관)	토지 157.7㎡	·공시지가 2,520,000원/㎡	10/1,000	07.11.5~ 08.11.4	$157.7 \times 2,520,000 \text{원} \times \frac{10}{1,000}$		2,931,330원
예장동 7-15 (산림문화관 부가가치세)	토지 522.8㎡	·공시지가 2,520,000원/㎡	10/1,000	07.11.5~ 08.11.4	$522.8 \times 2,520,000 \text{원} \times \frac{10}{1,000}$		10,223,880원
계							2,351,270원

※ 차액 69,374,480원 - 25,864,000원 = 43,510,480원(62.7%) 인하

(다음 페이지에 계속)