

서울특별시 공유재산 삼청각 사용료 면제 동의안 검 토 보 고 서

1. 회부경위

- 의안번호 : 제2356호
- 제안자 : 서울특별시장
- 제안일자 : 2018년 2월 6일
- 회부일자 : 2018년 2월 9일

2. 제안이유

- 서울특별시 공유재산인 삼청각을 출연기관인 (재)세종문화회관이 전담 관리·운영함에 있어 무상사용할 수 있도록 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제17조제5항제2의2호에 의거, 사용료 면제를 추진하고자 시의회 동의를 얻으려는 것임

3. 주요내용

가. 사용료 면제 공유재산 현황

- 소재지 : 성북구 대사관로 3(성북동)
- 사용자 : (재)세종문화회관
- 사용허가 면적 : 토지 10,064 m^2 , 건물 연면적 4,399 m^2
- 사용허가 기간 : 2018.1.1. ~ 2018.3.31.(3개월)

나. 공유재산 사용료 면제 필요성

- 現민간수탁자인 (재)세종문화회관은 서울시가 출연한 비영리 공공법인으로서 삼청각 운영은 협약기간 종료('17.12.31.) 후 '18.3월까지 협약기간 연장하여 삼청각 사용을 통한 한식당 영업 등 수익활동 없이 오로지 시설 유지·관리 및 노후시설 개·보수공사 실시하는 것으로 이는 비영리사업에 해당하여 관련 법령상 사용료 면제 요건 충족
- (재)세종문화회관에서 수익활동 없이 삼청각 관리운영 민간 수탁 시 오히려 시설유지에 따른 관리비·인건비 지원이 필요함에도 기존 이익잉여금(299백만원)으로 처리예정

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제17조제5항제2의2호

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 :

○ 2018년 제1회 공유재산심의회 심의('18.1.25)

- 심의근거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제16조제2항제3호
- 심의결과 : '적정' (공유재산 사용료 면제)

5. 검토의견

- 본 동의안은 성북구 대사관로 3에 위치한 전통문화예술 복합공간인 “삼청각”의 現민간수탁자 (재)세종문화회관에게 시설 유지·관리 및 노후시설 개·보수공사 기간 중 사용료를 면제하기 위하여 시 의회의 동의를 받고자 제출되었음.

〈표 1〉 삼청각 일반현황

재산명칭	소재지	(토지) 면적 (㎡)	(건물) 연면적 (㎡)	기준가격 (천원)	면제요청 기간
삼청각	성북구 성북동 330-115의 3	20,115.0 중 10,064.0	4,399.04	88,306	2018.1.1. ~ 2018.3.31.

〈표 2〉 삼청각 면제대상 사용료 산출내역

□ **합계 : 88,305,880원(부가세 10% 포함)**

❖ **공유재산사용료(토지+건물) : 80,278,080원**

◆ 토지사용료(17년도 개별공시지가×면적×사용요율×사용기간) : 78,165,308원

◆ 건물사용료(18년도 시가표준액×사용요율×사용기간) : 2,112,771원

❖ **부가가치세(사용료 10%) : 8,027,800원**

❖ **산출내역**

◆ 토지사용료 : 78,165,308원

연번	지번	'17년 개별공시지가 (원/㎡)	부과대상면 적(㎡)	사용요 율	사용 기간	산정액 (원)
	합 계		10,064			78,165,308
1	성북동 330-115	3,571,000	8,438	0.01	3/12	75,330,245
2	성북동 330-230	251,000	419	0.01	3/12	262,923
3	성북동 330-231	692,000	708	0.01	3/12	1,224,840
4	성북동 330-320	1,080,000	499	0.01	3/12	1,347,300

◆ 건물사용료 : 2,112,771원

연번	건물명	지번	면적	'18년도 시가표준액	사용요율	사용기간	산정액 (원)
		합 계					2,112,771
1	건물 6개동	성북동 330-115	4,196	813,663,200	0.01	3/12	2,034,158
2	유하정	성북동 330-230	203	31,445,160	0.01	3/12	78,613

- 삼청각은 1972년에 건립되어 여야 고위정치인 회동, 남북적십자 회담 및 한일회담의 협상장소로 사용되는 등, 우리나라 현대사의 중요한 의미를 가진 장소임. 서울시는 2000년 5월 삼청각을 도시계획시설상 문화시설로 지정하고, 2001년부터 전통 문화 공연장으로 변경하여 운영 중임.
- 현재 민간수탁자인 (재)세종문화회관은 서울시 출연기관이며, 2009년부터 삼청각을 운영하기 시작하여 현재까지 5차례 위·수탁 협약을 체결하였고, 2017년 12월 31일로 계약이 종료되었으나 2018년 1월 1일에 같은 해 3월 31일까지 연장 계약을 체결하였음.

한편 서울시 문화본부는 연장 계약 기간 동안 (재)세종문화회관이 한식당 영업 등 수익활동을 못한 채, 시설의 유지·관리 및 노후시설 개·보수공사를 실시하게 됨으로 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조 제1항제4호 및 같은 법 시행령 제17조제5항제2의2호에 따라 사용료의 감면을 추진하였고, 2018년 1월 25일 제1차 공유재산 심의회 심의에 따라 ‘적정’ 결과를 받았음.

「공유재산 물품 관리법」

제24조(사용료의 감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익을 허가할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)
4. 천재지변이나 그 밖의 재난을 입은 지역주민에게 일정기간 사용·수익을 허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

「공유재산 물품 관리법 시행령」

제17조(사용료의 감면) ⑤ 법 제24조제1항제4호에서 “천재지변이나 그 밖의 재해를 입은 지역주민에게 일정 기간 사용을 허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. ~ 2. (생략)

2의2. 해당 지방자치단체가 출자 또는 출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리 사업을 위한 경우

- (재)세종문화회관은 서울시 출연기관으로 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에 의거, 사용료 감면이 가능하며, 서울시 공유재산심의회에서도 ‘적정’ 결정을 받아 감면의 내용면에서는 문제가 없다고 하겠으나, 공유재산심의회 및 서울시의회 동의에 대해서는 사용료 면제 개시일(’18.1.1.) 이후에 이루어져 절차상 하자가 있다고 하겠음.

이는 2017년 이후, 삼청각 관리·운영에 대한 민간위탁 공모가 세 차례나 유찰되어 노후시설 개·보수기간 동안의 운영 업체가 사전에 정해지지 않은 탓도 있다고 하겠으나, 2017년 7월 21일에 마지막 심의결과가 공고되었으므로 절차를 이행할 수 있는 시간적 여유는 충분했던 것으로 판단됨.

또한, 서울시의회 동의 절차는 서울시 행정에 대해 정당성을 부여하는 중요 사안이므로 향후 정책설계 및 추진에 있어 절차상 하자가 없도록 주의가 필요하다고 사료됨.

- 한편, 본 기간에 추진되는 노후시설 개·보수공사는 2016년에 편성된 12억 5천7백만원의 예산으로 시행하며, 세부내역은 아래 <표 3>과 같음.

<표 3> 삼청각 노후시설 개·보수공사 내역

연번	구분	공사내용	장소	단위	수량	단가	금액
1	일화당, 별채	기와,담장,목재보수 공사	일화당, 별채				
2	일화당	외벽공사	외벽, 계단				
			창호(한식당, 사무실, 다원)	개소	10	4,200,000	42,000,000
		설비배관, 장비공사	기계실, 전기실, 공동구	평	60	1,000,000	60,000,000
		벽체, 바닥재 교체공사	2층 행사장 복도, 내부	평	300	400,000	120,000,000
		주방 환경개선 공사	지하2층 메인주방	평	31	4,000,000	124,000,000
			1층 한식당 주방	평	28	4,000,000	112,000,000
			지하1층 직원식당주방	평	11	2,500,000	27,500,000
			2층 다원 주방	평	10	2,500,000	25,000,000
			냉동, 냉장시설 교체	개소	4	10,000,000	40,000,000
			설계, 감리비, 부대비용 등	%	15		82,575,000
	소계					633,075,000	
3	외부	경사로 스노우멜팅 시스템 공사	스노우멜팅설치				
		놀이마당 보수	놀이마당	식	1	19,500,000	19,500,000
		철제머리프트 교체	일화당 계단	식	1	39,000,000	39,000,000
		CCTV 교체 및 선로보수 등	삼청각 외부	식	1	33,133,450	33,133,450
		소계					91,633,450
4	긴급보수	시스템냉난방기 설치	일화당, 별채	식	1	151,620,000	151,620,000
		별채 보일러 교체	별채	식	1	7,200,000	7,200,000
		승강기(인승용, 화물용) 교체 보수	일화당	식	1	200,000,000	200,000,000
		무대장치보수	연회장	식	1	94,700,000	94,700,000
		간접비등 제경비	기타 제경비 및 변경공사 등	식	1	79,016,500	79,016,500
		소계					532,536,500
		합 계				1,257,244,950	

현재 서울시 문화본부는 2016년 4월 「삼청각 운영 활성화 기본계획」을 수립하였고, 2021년 12월까지 삼청각의 기존 시설 리모델링(30억원) 및 한국전통음식문화관 신축(199억 7천9백만원)을 진행 중에 있음.

그러나 우리 위원회는 2018년 예산안 심의 당시, 삼청각 기본 계획과 관련한 ‘한국전통음식문화관 기본계획 수립 및 타당성 조사 용역’으로 편성된 약 1억원의 예산을 삭감하였고, ① 삼청각의 역사성과 지속가능성을 담은 복합 문화시설의 필요, ② 관광 활성화를 위한 다양한 문화체험 및 숙박 공간으로의 변경방법 모색 필요, ③ 한식으로 한정된 콘텐츠로는 경제성의 회복 불가, ④ 사업자를 민간위탁 방법으로 공모하게 되어 임대료의 비약적인 상승 (3억→12억)이 불가피함¹⁾ 등을 이유로 삼청각 기본계획의 문제점을 제기하여 왔음.

삼청각 노후시설 개·보수공사의 담당인 서울시 문화본부 박물관과는 이번 공사가 「삼청각 운영 활성화 기본계획」에서 추진하고 있는 기존 시설 리모델링 및 한국전통음식문화관 신축과는 무관하다고 주장하였으며, 향후 (재)세종문화회관과 2019년 3월까지 삼청각의 관리·운영 협약기간을 연장하고 서울시 출연기관으로 변경 예정인 (주)서울관광마케팅이 운영하는 방향을 검토 중이라고 밝힘.

1) (재)세종문화회관에서 신규 민간위탁업체에 삼청각이 위탁될 경우, 공유재산사용료는 재산평정가격의 10/1,000에서 50/1,000 이상이 부과·징수됨. (「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제26조)

<첨부 1> 2018년 제1차 공유재산심의회 심의결과 통보(2018.2.1.)



서울특별시



수신 수신자참조
(경유)

제목 **공유재산심의회 심의결과 통보 (2018년 제1차)**

2018. 1. 25. 제1차 공유재산 심의회를 개최하고, 붙임과 같이 심의결과를 통보하오니
업무추진에 차질이 없도록 하시기 바랍니다.

- 심의안건 : 기부채납/증축 1, 기부채납/신축/무상양여(재심의) 1, 용도폐지/처분적정 1, 회계 간
무상이관 2, 시용/대부로 감면 6, 가격사정 6
- 심의근거 : 「공유재산 및 물품관리법」 제16조제2항 등
- 심의결과 : 적정 14건, 조건부적정 2건, 보류 1건

붙임 : 2018년 제1차 공유재산심의회 심의결과 보고 각 1부. 끝.

서울특별시



수신자 경제정책과장, 장애인복지정책과장, 박물관과장, 도시계획과장, 공공재생과장, 주거재생과장, 서울특별시도시기반시설본부장(토목부장), 서울특별시중랑물재생센터소장(시설보수과장), 중랑소방서장(소방행정과장), 동대문구청장, 서대문구청장, 관악구청장

주무관 **고정민** 재산취득팀장 **배희정** 자산관리과장 **02/미 서문수**

협조자

시행 자산관리과-1401 (2018.2.1.) 접수 박물관과-1307 (2018.2.5.)
우 04515 서울특별시 중구 덕수궁길 15 (서소문동) / www.seoul.go.kr
전화 02-2133-3281 /전송 02-2133-1031 / 부분공개(5,7)

'18년 제1차 공유재산심의회 심의결과

- 일 시 : 2018. 1. 25.(목) 16:00 ~ 18:05
- 장 소 : 서소문별관 1동 9층 세무과 회의실
- 참석위원 : 참석 8명(불참 5명)
- 심의안건 : 총 17건 ※ 기부채납/증축 1, 기부채납/신축/무상양여(재심의) 1, 용도폐지/처분적정 1, 회계 간 무상이관 2, 대부/사용료 감면 6, 가격사정 6
- 심의결과 : 적정 14건, 조건부 적정 2건, 보류 1건

○ 관리

연번	심의사항	재산명칭	소재지	(토지) 면적 (㎡)	(건물) 연면적 (㎡)	기준가격 (천원)	결과
4	사용료 감면	노원 수확문화관	노원구 중계동 452-4	3.0		134	조건부 적정
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 청소년시설이 부족한 노원구에서 노원수확문화관을 건립하여 청소년들에게 다양한 학습기회를 제공하고자 비영리 공익사업으로 추진하는 사항으로 무상사용에 지장이 없을 것이나, ○ 위 재산의 경우 도로 기능이 폐지된 3㎡의 재산으로 용도폐지하여 노원구에 매각함이 유리하다고 인정되는 경우로서 해당 재산은 1년 간 사용료를 감면하되 그 기간 내에 매입계획을 수립하여 매입하는 조건으로 사용료 감면할 것을 자문함. 						
5	회계 간 무상이관	舊만탄치안센터	구로구 구로동 631-23		273.87 중 231.56	846,444	적정
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안양천 내 유류 공간인 舊만탄치안센터를 시민건강국 동물보호과에서 활용하여 반려동물 보호교육센터를 조성하기 위해 공용으로 사용하고자 도시개발특별회계에서 일반회계로 재산 회계 간 무상이관하는 사항으로 시유재산의 효율적 관리를 위해 재산 활용부서로 회계 이관하는 것이 타당한 것으로 자문함. 						
6	회계 간 무상이관	면목119 임시청사용 컨테이너(2동)	종로구 면목동 168-2		58.00	17,369	적정
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 운영 종료된 면목119안전센터 임시청사용 컨테이너를 본지본부 자활지원과에서 교재물품 후원사업 작업자 근무 환경 개선을 위해 공용으로 사용하고자 소방안전특별회계에서 일반회계로 재산 회계 간 무상이관하는 사항으로 시유재산의 효율적이고 적절한 관리를 위해 재산활용부서로 회계를 이관하는 것이 타당한 것으로 자문함. 						
7	사용료 감면	삼청각	성북구 성북동 330-115외 3	20,115.0 중 10,064.0	4,399.04	88,306	적정
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 세종문화회관(現민간수탁자)에서 삼청각 사용에 대한 협약기간 종료('17.12.31) 후 수익활동 없이 시설·관리 및 노후시설 개·보수공사를 목적으로 '18.3월까지 계약 연장을 추진하는 건으로 사용료 감면이 적정한 것으로 자문함. 						