

# 결과보고서(관리비부과기준 청과/수산부류 유통인 소통회의)

과장	부장	팀장	건설안전본부장
유병찬	김선길	신종철	02/09 임창수

소 속 : 시설운영팀

직 급 : 5급

성 명 : 유병찬

도매시장 관리비 부과기준 변경과 관련하여 청과부류 유통인 5개 조합 및 수산부류 유통인 5개 조합과 변경사항에 대한 소통회의를 진행하고 아래와 같이 보고합니다.

## 1. 개요

- 목 적 : 도매시장 관리비 부과기준 변경에 따른 유통인 소통회의
- 장 소 : 업무동 14층 건설안전본부 회의실
- 일 시
  - 2/1(월) 10:00 ~ 11:00 청과중도매인조합
  - 2/5(금) 11:00 ~ 12:00 수산중도매인조합·협회
- 참 석 :
  - (공사) 시설운영팀 신종철 팀장, 김선길 부장, 유병찬 과장, 환경관리팀 박광흠 차장  
재무팀 오희심 차장, 우재수 차장, 최효승 주임 (총 7명)
  - (청과) 서울청과조합 운동조 상무, 농협조합 김경화 상무, 중앙청과조합 성기준 부장,  
(동화청과조합 및 한국청과조합은 서면회의로 대체) (총 5명)
  - (수산) 수협선어조합 김창근 상무, 수협패류협회 유영대 상무, 서울건해조합 정찬실 상무,  
강동수산조합 이만춘 전무, 강동수산패류협회 김영옥 상무 (총 5명)

## 2. 관리비 부과기준 변경내용 공유

- 관리비 부과 전용면적 기준 및 배분기준 통일 필요
    - 전용면적 기준 개선: 계약면적/보수면적(연면적) 사용 → 계약면적(전용) 일원화 적용
    - 하수시설 관리비 배분기준 변경: 사용량비례 → 계약면적 비례
  - 수혜자 부담원칙에 따른 관리비 부담기준 개선(공사/입주자, 배분기준)
    - 시장내 공실(점포, 사무실) 면적 : 공사 100% 부담
    - 수선비 명확한 부과기준 수립(자산성, 소모성) : 공사 수선비 부담 증가
- ※ 주차장 운영에 필요한 인건비, 수도광열비, 수선비는 공사에서 부담

- 시설 용역비: 공사100%+공사/입주자 → 공사/입주자 배분으로 일원화
- 각종 안전점검비 : 공사 100% 부담 → 공사/입주자 면적비례 배분
- 가설건축물 및 점유면적: 미포함 → 관리비 부과대상에 포함
- 국가 배출권거래제 법령에 따른 신규 부과항목 발생
  - 시장내 탄소배출 비용(예정) → 공사/입주자 부담(개별 에너지 사용량 비례)
- 기타 : 관리비 부과 신뢰성 향상을 위한 제도 및 시스템 개선
  - 도매시장(가락, 강서, 양곡) 관리비 부과지침 및 세부기준 제정(공통 기준 수립)
  - 관리비 부과 신뢰성 향상을 위한 내부 조직 정비
  - 수도광열비 부과금액 집계 및 부과 시스템 고도화
  - 관리비 오부과시 익월 정산시스템 개발(수기정산→자동정산)

### 3. 유통인 협의 및 요청사항

- 시설보수(시설운영팀)
  - 과일 배송복도 입구 노면 보수 요청하였으나 바닥마감인 철판이 파손된 상태 위에 복구된 상태라 재보수시에도 효과가 미미할 것으로 현장 확인함.
  - 공사 담당자가 현장 재확인 후 보수 가능여부 확인 요망
- 관리비 부과
  - 자산증가분에 대한 부분은 건물가치 상승으로 보아 보험료 상승 및 임대료 증가를 해야하나 현재는 모두 수선유지비 항목으로 부과 중, 개선 검토 요청
  - 면적비례를 적용하더라도 창고 등의 시설에 대해서는 일괄부과가 아닌 다른 기준을 적용하는 것 검토
  - 수선유지비 배분을 최대한 모니터링하고 정보 공개를 꾸준히 해주기 바람
  - 무허가(무점포) 상인은 점용료만 부과되고, 화장실 등 공용 시설 사용에 대한 요금 부과가 안되고 있음. 유통인들이 비용 절약이 체감되어야 아껴쓰는데 현재는 절감해도 체감이 덜 되어 절약할 이유를 잘 못찾음, 대책을 강구해줬으면 함
  - 하수시설 관리비의 경우 계약면적 비례로 부과하는데 동의하나 고정적 사용면적과 일시적 사용에 대한 구분을 하여 부과하는 것 검토 요망
  - 공사에서 법인으로 배분은 원칙에 따라 이뤄질 것으로 생각되나, 법인에서 유통인에게 비용 분배 시 불투명한 부분이 있음, 공사에서 이 부분도 모니터링해주시기 바람
- 수산동 설계(설계관리팀)
  - 현재 가락시장 내 시수가 청소용 등 공용으로 사용하고 있어 관리비 절감 가능한 부분이 한계가 있음 (청소 시 정수(지하수) 등 활용)
  - 수산동 설계 시 조합/법인이 비용부담하는 단독 수도배관설치 반영가능여부 검토 요청

4. 소요 비용

- 다과 및 음료 : 100,000원
- 부서업무비(사업비용-영업비용-도매시장관리원가-관서업무비)

(단위: 천원)

구 분	예산액	기집행액	금회집행액	예산잔액	비고
부서업무비	3,600	0	100	3,500	

5. 향후 추진 계획

- 유통인 설명회 일정 : '21년 1~3월

구분	청과 중도매인	채소 중도매인	수산 중도매인	도매법인	가락물 임대상인	합계
대상	5	6	8	9	10	38
일정	완료(1.27)	완료(2.1)	완료(2.5)	3월	3월	

- 유통인 의견수렴 반영한 '21년 시설관리비 부과방침 수립 : '21년 2~3월
- 중장기 관리비 개선방안 확정(관리비 부과 T/F) : '21년 6월

붙임 1. 회의사진 1부

2. 소통회의 참석자 서명부(청과중도매인조합) 1부.
3. 소통회의 참석자 서명부(수산중도매인조합) 1부. 끝.

2021년 2월 8일

성 명 : 유 병 찬 (인)