

| | |
|------|------------|
| 문서번호 | 임대개발팀-591 |
| 보존기간 | 년 |
| 결재일자 | 2016.06.20 |
| 공개여부 | 공개 |

| | | | |
|------|--------|---------|-------|
| ★담당자 | 팀장 | 임대사업본부장 | 사장 |
| | | | 06/20 |
| 주형민 | 정준태 | 강민규 | 박현출 |
| 협 조 | PL 강성수 | | |
| 감 사 | | | |

건고추·마늘매장 임대시설물 활용계획(안)

2016. 6



서울특별시농수산물공사

임대개발팀

건고추/마늘매장 임대시설물 활용계획(안)

〈 추진 배경 〉

- ◆ 도매권역 시설현대화사업 채소2동 완공(2019. 9월 예정) 후 철거가 예정된 건고추/마늘매장 임대시설물에 대한 활용방안 모색
 - 건고추/마늘매장 임대시설물 대부분 가락물로 이전하였으며, 하역노조사무실, 농협목우촌 사무실 및 가락물 이전을 포기한 식음시설 1개소 영업 중

□ 임대시설물 현황

(단위 : m²)

| 구분 | 시설번호 | 계약면적 | 전용면적 | 공용면적 | 용도 | 비고 |
|----|---------|--------|--------|--------|-----|-----------------------|
| 1층 | 531D011 | 57.25 | 43.96 | 13.29 | 점포 | 가락물 이전(포장재) |
| | 531D021 | 163.59 | 125.60 | 37.99 | 점포 | 가락물 이전(식자재) |
| 2층 | 532D011 | 592.07 | 459.41 | 132.66 | 은행 | 청과동사무실 이전 |
| | 532D021 | 134.04 | 104.01 | 30.03 | 병원 | 기 폐쇄 |
| | 532D031 | 217.1 | 168.46 | 48.64 | 사무실 | 미이전 시설 (하역노조사무실) |
| | 532D041 | 41.16 | 41.16 | 0 | 사무실 | 미이전 시설 (농협목우촌 사무실) |
| | 532D051 | 209.51 | 162.56 | 46.95 | 식당 | 이전 미신청 (호남식당) |
| | 532D061 | 98.08 | 76.80 | 21.28 | 편의점 | 가락물 이전 |
| | 532D071 | 88.84 | 68.94 | 19.90 | 식당 | 가락물 이전 |
| | 532D081 | 185.09 | 143.62 | 41.47 | 식당 | 점포 폐쇄 (신흥년) |
| | 532D101 | 86.99 | 67.5 | 19.49 | 편의점 | 가락물 이전 |
| | 532D111 | 91.95 | 72.00 | 19.95 | 약국 | 가락물 이전 |
| | 532D121 | 76.77 | 59.57 | 17.20 | 점포 | 가락물 이전(식자재) |
| | 532D151 | 105.45 | 81.82 | 23.63 | 사무실 | 미이전 시설 (농협목우촌 사무실) |
| | 532D161 | 34.12 | 26.48 | 7.64 | 사무실 | 미이전 시설 (농협목우촌 사무실) |

□ 문 제 점

○ 가락물로 이전한 임대시설물에 대한 활용방안 모색 필요

- 건고추마늘매장 임대시설 입주자 대부분 가락물로 이전 완료됨에 따라 1층 임대시설물 2개소에 대한 인근 중도매인 등 사용 여부 문의 증가
※ 비상장품목 정산조합에서 중도매인을 위한 시설로 활용 건의

▶ 이용 수요가 있는 1층에 대해 우선적으로 시설용도 재지정

- ※ 2층의 경우 이용 수요에 따라 탄력적 운영 방안 검토
 - 사무실 수요 발생 시 임대차계약, 중도매인 소분 및 창고용도 수요 발생 시 시설사용계약 추진

○ 건고추/마늘매장 한시적 운영에 따른 사용용도 지정 필요

- 건고추/마늘매장은 도매권역 현대화사업 일정에 따라 2019. 9월 철거가 예정된 시설로 1층의 경우 모든 시설(점포)이 시설사용계약을 통해 사용하고 있는 시설임
- 가락물로 이전한 임대시설물은 원칙적으로 폐쇄하고 있음.
- 업무동, 청과동, 수산동 사무실의 공실률이 높아, 건고추/마늘매장 2층 이전 후적지의 사무실 추가 임대는 현실적으로 곤란

▶ (제1안) 시설사용계약을 통한 중도매인 점포 확대 배정

▶ (제2안) 임대차계약을 통해 입주자 공개모집

○ 시설사용계약과 임대차계약의 적용 요율이 상이

- 시설사용계약 시 연간사용료는 재산감정평가액의 1%로 3.3㎡당 단가는 9,600원 수준으로 1층 2개 시설에 대한 연간 사용료 수익은 7,772천원 수준임
- 임대차 계약 시 한시적 사용에 따른 공사 재산관리규정 최저 임대요율 5% 적용 시 3.3㎡당 단가는 48,400원 수준으로 연간 임대료 수익은 38,866천원 수준임(시설사용계약 대비 5배 수준)

▶ 도매권역 유통인 편익과 공사 수익을 고려하여 결정 필요

□ 건고추/마늘매장 임대시설물 활용방안

○ (제1안) 시설사용계약 추진(농산팀 주관)

- 대 상 : 기존 건고추/마늘/파 중도매인으로 한정
- 방 법 : 중도매인 점포로 확대 배정
- 조 건 : 중도매인 점포 시설사용계약과 동일한 요율(1%) 적용

※ 2015년도 제10차 재산심의회 의결(재무팀-4723, 2015. 11. 26)

| 구 분 | 재산감정가액 (원/m ²) | 계약면적 (m ²) | 월 사용료 | 사용보증금 |
|---------|-------------------------------|---------------------------|----------|------------|
| 합 계 | - | 220.84 | 647,700원 | 7,539,000원 |
| 531D011 | 3,520,000 | 57.25 | 167,900원 | 1,954,000원 |
| 531D021 | 3,520,000 | 163.59 | 479,800원 | 5,585,000원 |

※ 사용보증금은 건고추/마늘 사용보증금 요율(0.97%) 동일 적용

○ (제2안) 임대차 계약 추진(임대개발팀 주관)

- 방 법 : 건고추/마늘/파 중도매인 제한 경쟁입찰(3년 총액) 실시
 ※ 최고가 입찰자와 계약(총액을 36개월 나눈 금액을 월 임대료로 부과)
- 조 건 : 한시적 사용에 따른 최저 임대요율(5%) 적용 시

| 구 분 | 재산감정가액 (원/m ²) | 전용면적 (m ²) | 월 임대료 | 기초금액 (36개월분) | 보증금 (12개월분) |
|---------|-------------------------------|---------------------------|------------|-----------------|----------------|
| 합 계 | | 220.84 | 3,238,900원 | 116,600,400원 | 38,866,000원 |
| 531D011 | 3,520,000 | 57.25 | 839,600원 | 30,225,600원 | 10,075,000원 |
| 531D021 | 3,520,000 | 163.59 | 2,399,300원 | 86,374,800원 | 28,791,000원 |

※ 보증금은 월간 임대료의 12개월 분 적용

○ 각 안별 수익 분석

| 구분 | 월 사용료 | 수익누계(36개월) | 보증금 |
|------------|------------|--------------|--------------|
| 시설사용계약(A) | 647,700원 | 23,317,200원 | 7,539,000원 |
| 임대차계약(B) | 3,238,900원 | 116,600,400원 | 38,866,000원 |
| 증 감(A-B) | △2,591,200 | △93,283,200원 | △31,327,000원 |
| 대 비(A/B,%) | 20% | 20% | 19% |

□ 각 안별 장단점 분석

| 구 분 | 장 점 | 단 점 |
|-----------------|--|---|
| 제1안 (시설사용계약) | <ul style="list-style-type: none"> ○ 부족시설 확충에 따른 해당권역 중도매인 건의사항 반영 ○ 동일한 시설용도로 도매권역 현대화사업 시 부지 일괄 확보 가능 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 신청자가 다수일 경우 배정 방식에 대한 상인 불만 우려 ○ 공사 수익 축소 불가피 |
| 제2안 (임대차계약) | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사 수익 제고 : 3년 약 1억1천만원 - 시설사용계약 23백만원 대비 약 5배 ○ 공개모집 시 배정방법 사전고지로 공정성 확보 가능 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 알박기(대체매장 요구 등) 시 도매권역 현대화사업 부지 적시 확보 곤란 ○ 동일점포 간 차등요율에 따른 중도매인 형평성 문제 제기 |

□ 검토 의견 : 제1안으로 추진

- 건고추/마늘매장은 당초 현재 1단계 사업부지 내 위치하였던 건고추, 마늘, 파 중도매인 점포의 대체매장으로 조성되었고,
- 2019. 9월 도매권역 시설현대화사업 시 철거될 시설로 한시적 운영이 불가피하고, 기존 가락물 이전 임차인과의 동일한 원칙 준수를 위해 임대차 계약보다는 시설사용계약을 통해 도매권역 유통인의 편익 증대 도모

※ 비상장품목 정산조합의 시설사용계약 요청 공문 : 별첨

- 건고추/마늘매장 2층의 경우 기존 임차인의 영업환경(소음, 진동, 냄새 등)을 저해하지 않는 범위 내에서 중도매인 창고, 소분 장소로 활용하되, 사무실 용도로 수요 발생 시 임대차 계약 추진

□ 향후 계획

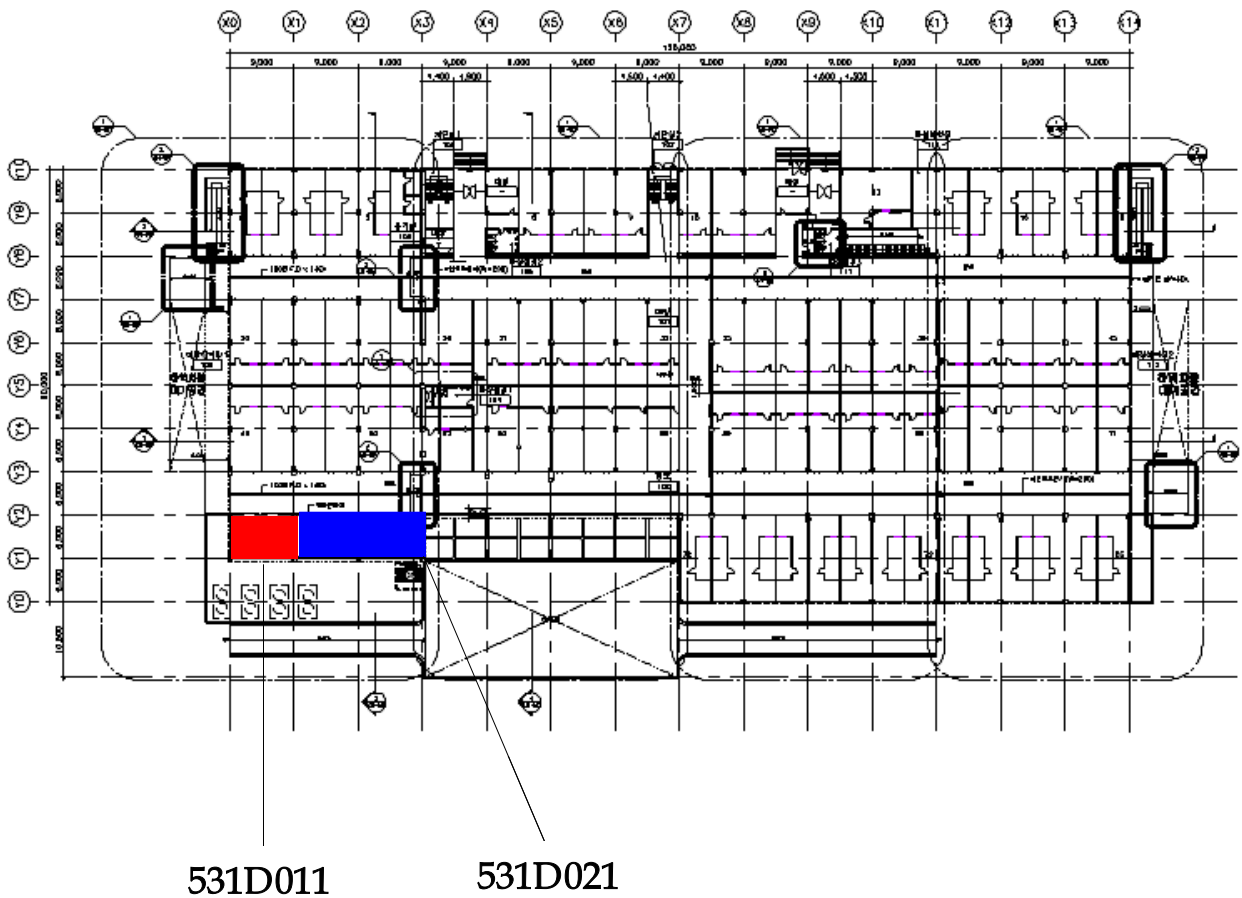
- 건고추/마늘 중도매인 대상으로 시설사용계약 추진(농산팀)
 - 계약 대상, 모집 방법, 계약 조건 세부사항 결정

【 별지 1】 대상목적물 현황

시설현황

| 구분 | 시설번호 | 계약면적 | 전용면적 | 공용면적 | 용도 |
|----|---------|--------|--------|-------|---------|
| 1층 | 531D011 | 57.25 | 43.96 | 13.29 | 점포/상온창고 |
| | 531D021 | 163.59 | 125.60 | 37.99 | 점포/상온창고 |

목적물 위치 및 배치도 : 마늘/건고추매장 내



<별첨 1 : 유통인 건의 공문>

(사)농산물비상장품목정산조합

우)05699 / 서울시 송파구 양재대로 932(가락농수산물시장) 청과동 3층 45호 전화:02)6413-6001~2 / 전송:02)6413-6005

| | | | | |
|---------------------------|-----|--------------------------|--------|-----------|
| 문서번호: 정산조합16 - 10 | 선결 | 박부장 | 지시 | |
| 시행일자: 2016. 5. 31 (경유) | 접수 | 일자: 2016.5.31 번호: 459 | 결재: 공람 | 김장 서영남 |
| 수신: 서울시농수산물식품공사 | 처리과 | 농산36 | | 차장 김희연 |
| 참조: 농산팀 | 담당자 | 김희연 | | |

제 목 대체매장 내 빈 임대점포의 중도매인 시설사용계약 요청

1. 가락시장 시설현대화 거래제도 개선을 위해 노력하시는 귀 공사의 노고에 항상 감사드립니다.

2. 마늘, 건고추 대체매장 내 임대시설로 되어 있던 포장재 판매 임대 점포가 가락시장 시설현대화 1단계 공사 완료에 따라 가락몰로 입주함에 따라 점포가 비워있어 대체매장 내부공간에 위치한 중도매인들이 점포 공간부족을 이유로 점포이전 또는 확대 배정을 희망하는 민원이 있어 건의하오니 검토 후 승인하여 주시면 고맙겠습니다.

첨부 : 마늘, 건고추 대체매장 점포 도면 1부
빈 임대점포 외·내부 전경사진 1부. '끝'

(사)농산물비상장품목정산조합장



