

문서번호	시설안전팀-4297
보존기간	년
결재일자	2017.07.11
공개여부	공개

★담당자	팀장	건설안전본부장
		07/11
조천무	김태환	김승호
협 조	팀장 팀장 팀장 팀장 부장 부장	최영규 정준태 이니세 강성수 신종철 임재근
감 사		

**2017년 관리비(가락물 포함)부과 방안
변경(2차)**

2017. 7.



서울특별시농수산물공사

시설안전팀

2017년 관리비 부과 방안 변경(요약)

상반기 건물 폐쇄(멸실) 면적 반영 부과비율 변경

I 기본방향

- 수혜자부담 원칙 및 과실책임주의 준수
- 가락물과 도매권 구분부과 기준 설정
- 자본적 지출과 수익적 지출 등 지출성격에 따라 비용 부담 주체 결정
(공정거래위원회 시정명령 기준 준수)

II 관련근거

- 서울특별시농수산물공사 시설운영관리규정 제16조(관리비)
- 『축산물직판장 철거공사 시행계획(안)』 건설공사팀-1018.(2016.06.17)
- 『가락물 청과직판 계약자 이전 촉진 대책(3차)』 임대관리팀-2068.(2016.08.01)
- 『가공처리장외 1개소 철거공사 시행(안)』 건설공사팀-2067.(2016.12.06)
- 『청과직판 현안문제 해결 합의안 후소 조치 계획』 임대관리팀-799.(2017.05.08)

III '17년 관리비 부과 방안

- 전용, 공용분 구분 입주자 관리비 부과비율 적용 자료
- 수도광열비 : 도매권과 가락물 구분 부과(계량기 분리 검침)
 - 부과 대상 : 수혜자에게 부담
 - 개별 부과 : 상수도료, 하수도료, 전기사용료, 난방사용료 등
 - 공동 부과 : 공동사용료(화장실용 온,냉수 및 전기사용료) 등
- 수선유지비 : 사용시설별 보수 금액 비례배분(동별부과)⇒ 부과비율 적용
 - 부과 구분 : 시장전체, 도매권전체, 가락물전체, 가락물 판매동, 가락물 업무동 구분 부과(5개 구역 구분 부과로 공평성, 신뢰성 확보)
 - 부과 대상 : 수혜자에게 부담
 - 공동 부과 : 공동분 수선유지비(기계, 전기, 토목, 건축 설비 등)
 - 부과 방법 : 비례배분(전용면적비례, 냉·난방면적비례, 하수사용량비례 등)

- 공사분 부담 증가 : 가락몰 미 입주분 및 도매권 공실로 공사분 증가
 - 입주자 미 입주시설, 철거 예정시설 : 공사분 관리비 및 용역비 증가

IV 기타사항

- 분기별 부과 비율 적용 : 도매권 유통인 이전과 건물 멸실, 입주율 반영 등
 - 관리비 부과시 분기별 부과비율 산출분 적용 시행(공실을 발생에 따른 비율 증감, 철거공사 시행에 따른 조정 등 적용)
 - 2017년 상반기 건물 폐쇄(멸실) 면적 반영 대상 : 청과직관 다,라동, 건어물창고 및 가공처리장
- 입주자 시설 사용 중지 발생 시 별도 방침 수립 후 부과 적용
 - 시설현대화사업 부지확보 관련, 대상 건물(청과직관 가,나동, 제2경매장 등)철거에 따른 사용중지 발생시 관리비 부과사항 별도 처리.

2017년 관리비 부과 방안 변경

- ◆ 관리비 수혜자부담 및 과실책임주의 원칙 부과 준수
- ◆ 관리비 부과 기준명확화 및 공정거래위원회 기준 준수로 입주자 관리비 부과에 대한 공정성, 신뢰성 확보

I 기본방향

- 수혜자부담 원칙 및 과실책임주의 준수
- 가락물동과 기준부지(2.3단계) 구분 부과 기준 설정
- 자본적 지출과 수익적 지출 등 지출성격에 따라 비용 부담 주체 결정 (공정거래위원회 시정명령 기준 준수)
- 항목별 부과 기준 재평가 및 임대인/임차인 비용 책임 구체적 구분
- 공정거래위원회 시정명령 기준 준수
 - 공사 전용분 ⇒ 노후로 인한 건물유지(창호, 타일, 균열 등)
기계의 노후 고장으로 인한 자산 증가성
 - 입주자 전용분 ⇒ 폐수처리 약품비 및 슬러지 처리비
 - 공용분(공사,입주자) ⇒ 임대면적에서 사용하는 소모성 부품교체
하수도 준설 및 조경지 방역 인건비
냉,난방을 위한 장비 수리비 등

II 추진경과

- '96.05. 공정거래위원회 감사결과 불공정 거래행위 시정 통보
- '96.06. 공정거래위원회 시정명령 이행계획 수립·통보
- '97.02. 설비·전기분야 시설관리원 운영 및 비용분담 방안
- '08.10. 시설유지보수 관리비 부과계획 변경(안)(시설환경팀-2878)
- '08.11. 2008년 설비팀 분사용역비 부과기준(설비팀-5583)
- '09.09. 지하수이용부담금 부과 계획(설비팀-4326)
- '11.07. 가락시장 시설 및 설비관리 용역계약 추진 계획(안)(기술팀 -3749)
- '15.09. 2015년관리비(가락물 포함) 부과방안(시설안전1팀-2013)
- '16.02. 2016년관리비(가락물 포함) 부과방안(시설안전1팀-675)
- '17.02. 2017년관리비(가락물 포함) 부과방안(시설안전팀-1131)

III 관련근거

- 서울특별시농수산물도매시장조례 시행규칙 제72조(사용료 등의 징수)
- 서울특별시농수산물공사시설물운영관리규정 제16조(관리비)
- 서울특별시수도조례 제23조(수도요금의 징수)
- 서울특별시 하수도사용조례 제23조(사용료)
- 서울특별시 송파구 지하수관리조례 제17조(지하수이용부담금의 부과·징수등)
- 도시가스사업법 제20조(공급규정) 및 도시가스공급약관
- 전기사업법 제16조(전기의 공급약관) 및 전기공급약관
- 서울특별시농수산물식품공사 시설운영관리규정 제16조
- 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 적용
- 가락시장 시설물의 효율적 운영을 위한 연구용역 결과물(2014. 9)

IV 관리비 부과현황

- 관리비 부과실적

(단위 : 천원)

분류	구성내역	최근 3년간 부과실적			2017년 예산액
		2014년	2015년	2016년	
수도 광열비	전기사용료	8,692,920	9,337,138	9,716,259	12,547,822
	상하수도료	1,761,651	1,746,929	1,789,888	2,328,683
	난방연료비	211,290,	386,300	418,954	1,368,267
제세 공과금	지하수이용부담금	9,224	7,421	92	0
방역비	조경지방역용역비	28,710	26,550	26,113	73,976
수선 유지비	토목, 건축, 기계, 전기 소방, 통신 수선유지비	925,672	887,179	1,495,210	2,358,242
합계		11,629,467	12,391,517	13,446,516	18,676,990

V 관리비 부과 방안

기본 방향

- 공정거래위원회 시정명령 기준 준수
- 과실책임주의 및 수혜자부담 원칙에 따라 비용부담
- 가락물 미입주분과 도매권 공실 면적 반영 : 공사분 증가
 - 매 분기별 가락물 미입주분과 도매권 공실 발생에 따른 부과범위 변경

관리비 부담주체

부담주체	구 분
공사 (전용부과)	1. 전용 또는 공용시설을 유지 관리하기 위해서 발생하는 보수, 교체 비용 - 아스팔트, 경계석, 보도블럭, 하수관로, 울타리, 조경시설의 보수 및 교체 - 노후로 인한 건물유지(창호, 타일, 텍스, 화장실, 균열, 침하), 방수, 도장 등에 소요되는 수선비용 - 기계설비(배관, 장비 등)의 노후 고장으로 인한 자산 증가성 수리 및 교체비용 - 전기, 통신, 소방설비의 노후, 고장으로 인한 자산 증가성 수리 및 교체비용 - 토목 및 건축시설물 유지관리 인건비
공사 + 입주자 (공동부과)	2. 임대면적(전용, 공용)내 시설물의 파손, 기능훼손, 원형 변경으로 인한 원상복구 비용 3. 임대면적(전용, 공용)에서 사용하는 시설의 소모성 부품 교체 ⇒ 전구 교체, 소화기 충약, 기타 소모성 물품 등 4. 하수도 준설 및 조경지 방역, 건축, 설비분야 인건비 5. 보일러 및 냉동기 세관, 물탱크 청소, 정수처리 약품비 6. 기계, 전기, 통신, 소방 등 설비 고장으로 인한 보수 및 교체비용
입주자 (전용부과)	7. 폐수처리 처리약품비 및 슬러지 처리비

※ 공정거래위원회('96.5) 시정명령 적용 「시설물 수선유지비 부담주체 변경」

□ 관리 항목별 부과기준 : 가락물 이전에 따른 공실 반영

구 분	전용분		공용분			
	부과대상	부과기준	부과대상	부과기준	부과범위	
수 도 광 열 비	상수도료	공사 및 상수 사용입주자	사용량	공사 및 입주자	공용설비 : 전용면적비례	각 동별, 설비별
					도매권역 손실량 : 전용면적비례	도매권 전체
					가락물 손실량 : 전용면적비례	가락물 전체
	하수도료	공사 및 상수 사용입주자	사용량	공사 및 입주자	공용설비 : 전용면적비례	각 동별, 설비별
					도매권역 손실량 : 전용면적비례	도매권 전체
					가락물 손실량 : 전용면적비례	가락물 전체
	급탕비	공사 및 상수 사용입주자	사용량	공사 및 입주자	전용면적비례	가락물 전체
	해수료	입주자	사용량	입주자	손실량 : 전용면적비례	해수사용자
	전기 사용료	공사 및 입주자	사용량	공사 및 입주자	공용설비 : 전용면적비례 냉난방설비 : 냉, 난방면적비례 손 실 량 : 전기사용량비례 폐수처리시설: 하수사용량비례 (수산, 축산직관)	가락물 전체 가락물 동별 가락물 층별 가락물 설비별
					가락물 저온설비 : 체적비례	저온설비사용자
공 용 : 전용면적비례 냉난방설비 : 냉, 난방면적비례 손실량 : 전기사용량비례 폐수처리시설: 하수사용량비례 (수산, 축산직관, 건어물창고)					도매권 전체 냉방(청과, 수산 2층, 3층) 난방(청과, 수산 1층, 2층, 3층)	
-					-	
TV수신료	공사 및 TV 시청입주자	사용자	-	-	-	
전력기금	공사 및 입주자	전기요금 × 0.037	-	-	-	
냉, 난방비 (가스)	공사 및 난방 공급입주자	난방계수 비례	공사 및 입주자	냉, 난방면적비례	공조구역별	
제세 공과	자하수이 용부담금	공사 및 자하수 사용입주자	사용량	입주자	공용설비 : 전용면적비례	시장 전체
방역비	조경지 방역비		공사 및 입주자	전용면적비례	시장 전체	

구 분		전용분		공용분		
		부과대상	부과기준	부과대상	부과기준	부과범위
수 선 유 지 비	기계시설			공사 및 입주자	전용면적비례 기존부지(냉동창고 제외) ※ 냉·난방시설의 경우 냉·난방면적비례	가락물 전체 가락물 판매동 가락물 업무동 도매권 전체 시장전체
	급수시설	계량기	사용자	공사 및 입주자	하수사용량비례	가락물 전체 가락물 판매동 가락물 업무동 도매권 전체 시장전체
	소방시설			공사 및 입주자	전용면적비례 기존부지(서울시보건환경 제외)	가락물 전체 가락물 판매동 가락물 업무동 도매권 전체 시장전체
	전기시설			공사 및 입주자	전용면적비례 기존부지(냉동창고 제외)	가락물 전체 가락물 판매동 가락물 업무동 도매권 전체 시장전체
	통신시설			공사 및 입주자	전용면적비례 기존부지(냉동창고 제외)	가락물 전체 가락물 판매동 가락물 업무동 도매권 전체 시장전체
	승강기			공사 및 입주자	전용면적비례	도매권(동별) 가락물 판매동 가락물 업무동
	건축시설			공사 및 입주자	전용면적비례 (시설보수면적)	가락물 전체 가락물 판매동 가락물 업무동 도매권 전체 시장전체
	토목시설			공사 및 입주자	하수사용량비례	가락물 전체 도매권 전체 시장전체
	조경시설			공사 및 입주자	전용면적비례	가락물 전체 가락물 판매동 가락물 업무동 도매권 전체 시장전체
	용역 비	건축			공사 및 입주자	전용면적비례
토목				공사 및 입주자	하수사용량비례	시장전체
조경				공사 및 입주자	전용면적비례	시장전체
설비				공사 및 입주자	전용면적비례 기존부지(냉동창고 제외)	시장전체

※ 수선유지를 위한 물품구매는 시장전체(가락물+도매권)의 면적비례를 적용함

□ 수선유지비 부과 비율('17.07.03 기준)

구분	부과기준	산출내역(변경 후)		부과비율(%) (후)		대상	
		공사	입주자	공사	입주자		
건축/기계/전기/ 소방/조경/통신 (공실을 미반영)	보수면적 (전용면적)	131,849.41	79,108.52	62.50	37.50	가락물 전체	
		97,990.35	58,974.65	62.43	37.57	가락물 판매동	
		33,837.05	20,155.88	62.67	37.33	가락물 업무동	
		22,892.82	213,998.95	9.66	90.34	도매권(친환경센터 제외)	
		142,146.87	305,702.83	31.74	68.26	시장전체(친환경센터 제외)	
건축/기계/전기/ 소방/조경/통신 (공실을 반영)	보수면적 (전용면적)	148,303.99	62,653.94	70.30	29.70	가락물 전체	
		104,731.16	52,233.85	66.72	33.28	가락물 판매동	
		42,483.92	11,509.01	78.68	21.32	가락물 업무동	
		87,948.50	148,943.27	37.13	62.87	도매권(친환경센터 제외)	
		228,355.07	219,494.63	50.99	49.01	시장전체(친환경센터 제외)	
가락물 냉,난방 설비	냉온수기 & 터보냉동 기	냉난방면적	1,219.13	48,279.15	2.46	97.54	업무동 : 1F, 5F~13F,18F 판매동 : B1F, 1F, 2F Table A: 1F ~ 3F Table B: B1F
	지열 히트펌프	냉난방면적	6,273.16	10,881.37	36.57	63.43	업무동 : 2F 대회의장 판매동 : 3F Table C, D, E
승강기	전용면적	-	-	-	-	붙임4 : 승강기 관리비 부과기준 참고	
도매권 냉,난방시설	난방면적	-	25,650.59	-	100	도매권(친환경센터 제외)	
	냉방면적	-	18,532.31	-	100	도매권(친환경센터 제외)	
토목시설	하수사용량	-	-	-	-	가락물 전체	
급수시설	공사vs 입주자	공사vs 도매권역	44,849	630,111	6.6	93.4	전년 상하수도 사용량 기준 (구역별 기준 구분) 계량기는 개별부과
		공사vs 가락물	44,849	630,111	6.6	93.4	
		도매권역vs 가락물	6,823	176,335	3.7	96.3	
		공사vs 판매동	3,270	72,588	4.3	95.7	
		도매권역vs 판매동	176,335	72,588	70.8	29.2	
		공사vs 업무동	2,683	37,810	6.6	93.4	
용 역 비	건축/설비/ 비/조경	전용면적	228,355.07	219,494.63	50.99	49.01	시장전체(친환경센터 제외)
	토목	하수사용량	44,849	630,111	6.6	93.4	시장전체(친환경센터 제외)
	통신 방송	공사부담	-	-	100	-	공사

※ 미 입주분(공실)에 대한 분담은 공사분 적용

IV 기타사항

- 분기별 부과 비율 적용 : 도매권 유통인 이전과 건물 멸실, 입주율 반영 등
 - 관리비 부과시 분기별 부과비율 산출분 적용 시행(공실율 발생에 따른 비율 증감, 철거공사 시행에 따른 조정 등 적용)
 - 2017년 상반기 건물 폐쇄(멸실) 면적 반영 대상 : 청과직관 다,라동, 건어물창고 및 가공처리장
- 입주자 시설 사용 중지 발생 시 별도 방침 수립 후 부과 적용
 - 시설현대화사업 부지확보 관련, 대상 건물(청과직관 가,나동, 제2경매장 등)철거에 따른 사용중지 발생시 관리비 부과사항 별도 처리.

- 붙임) 1. 수선유지비 부과 비율(변경 전·후) 현황표 1부.
2. 관리비 부과대상 시설물 1부.
3. 면적별 비율 세부내역 1부.
4. 항목별 세부부과 내역 1부.
5. 승강기 관리비 부과 기준 1부.
6. 관리비 부과기준(UNIS 자료 2017.07.03 면적 기준) 1부.
끝.

[별첨자료. 1]

□ 수선유지비 부과 비율(변경 전·후) 현황표(이전 2017.02 ⇒ 변경 2017.07)

구분	부과기준	산출내역(변경 전)		산출내역(변경 후)		부과비율(%) (전)		부과비율(%) (후)		대 상	
		공사	입주자	공사	입주자	공사	입주자	공사	입주자		
건축/기계/전기/ 소방/조경/통신 (공실율 미반영)	보수면적 (전용면적)	133,597.88	77,360.05	131,849.41	79,108.52	63.33	36.67	62.50	37.50	가락몰 전체	
		99,444.09	57,520.91	97,990.35	58,974.65	63.35	36.65	62.43	37.57	가락몰 판매동	
		34,161.62	19,831.30	33,837.05	20,155.88	63.27	36.73	62.67	37.33	가락몰 업무동	
		23,755.70	229,078.76	22,892.82	213,998.95	9.40	90.60	9.66	90.34	도매권(친환경센터 제외)	
		145,584.89	318,207.51	142,146.87	305,702.83	31.39	68.61	31.74	68.26	시장전체(친환경센터 제외)	
건축/기계/전기/ 소방/조경/통신 (공실율 반영)	보수면적 (전용면적)	155,599.08	55,358.85	148,303.99	62,653.94	73.76	26.24	70.30	29.70	가락몰 전체	
		111,759.32	45,205.68	104,731.16	52,233.85	71.20	28.80	66.72	33.28	가락몰 판매동	
		43,046.05	10,946.88	42,483.92	11,509.01	79.73	20.27	78.68	21.32	가락몰 업무동	
		95,915.51	156,918.96	87,948.50	148,943.27	37.94	62.06	37.13	62.87	도매권(친환경센터 제외)	
		243,720.08	220,072.32	228,355.07	219,494.63	52.55	47.45	50.99	49.01	시장전체(친환경센터 제외)	
냉 난 방 설 비	냉온수기 & 터보냉동기	냉난방면적	1,219.13	48,279.15	1,219.13	48,279.15	2.46	97.54	2.46	97.54	업무동 : 1F, 5F~13F,18F 판매동 : B1F, 1F, 2F Table A: 1F ~ 3F Table B: B1F
	지열 히트펌프	냉난방면적	6,273.16	10,881.37	6,273.16	10,881.37	36.57	63.43	36.57	63.43	업무동 : 2F 대회의장 판매동 : 3F Table C, D, E

※ 미 입주분(가락몰 및 도매권 공실)에 대한 분담은 공사분 적용

구분	부과기준	산출내역(변경 전)		산출내역(변경 후)		부과비율(%) (전)		부과비율(%) (후)		대상	
		공사	입주자	공사	입주자	공사	입주자	공사	입주자		
승강기	전용면적	69,693.15	59,520.55	붙임4 : 승강기 관리비 부과기준 참고		53.94	46.06	붙임4 참고		붙임4 : 승강기 관리비 부과기준 참고	
		30,452.00	11,154.09			73.19	26.81				
		47,097.50	174,285.81			21.27	78.73				
토목시설	하수사용량	전월 하수도 사용실적 기준 부과		-		-		-		가락물 전체	
		42,706	644,472	44,849	630,111	6.2	93.8	6.6	93.4	시장전체(친환경센터 제외)	
급수시설	공사vs 입주자	-	-	44,849	630,111	-	-	6.6	93.4	전년 상하수도 사용량 기준 (구역별 기준 구분) 제량기는 개별부과	
	공사vs 도매권역	-	-	6,823	176,335	-	-	3.7	96.3		
	공사vs 가락물	-	-	3,270	72,588	-	-	4.3	95.7		
	도매권역vs 가락물	-	-	176,335	72,588	-	-	70.8	29.2		
	공사vs 판매동	-	-	2,683	37,810	-	-	6.6	93.4		
	공사vs 업무동	-	-	2,344	767	-	-	75.3	24.7		
용역비	건축/설비/ 조경	전용면적	243,720.08	220,072.32	228,355.07	219,494.63	52.55	47.45	50.99	49.01	시장전체(친환경센터 제외)
	토목	하수사용량	42,706	644,472	44,849	630,111	6.2	93.8	6.6	93.4	시장전체(친환경센터 제외)
	통신 방송	공사부담	-	-	-	-	100	-	100	-	공사

※ 미 입주분(가락물 및 도매권 공실)에 대한 분담은 공사분 적용