

문서번호	시설안전팀-793
보존기간	년
결재일자	2018.02.08
공개여부	공개

★담당자	팀장	건설안전본부장	사장
			02/08
오형석	정우철	김승호	박현출
협 조	팀장 팀장 팀장 부장 팀장 부장		김승로 서경남 정원교 이선동 김이종 신종철
감 사	감사실		감사필

## 2018년 가락시장(가락몰 포함)관리비 부과 방안

2018. 2



**서울특별시농수산물공사**  
**시설안전팀**

# 2018년 가락시장(가락몰 포함)관리비 부과 방안(요약)

## ① 2017년도 관리비 부과 현황

- 수선유지비 항목의 부과금액이 전년대비 증가함
  - 가락몰 저온창고 증가, 서울시 생활임금 적용에 따른 시설용역비 증가
- 관리비와 관련된 민원은 가락몰 민원이 전체 민원의 95%임('16년도)
- 가락몰의 관리비 관련 민원은 전년대비 줄고 있으나 세부적인 안내가 필요

## ② 2018년도 관리비 부과 계획

- 관리비 부과 기본 방향

- 이용자 부담 원칙 및 과실 책임주의 준수(시설이용자, 원인제공자 부담)
- 가락몰(전체, 판매동, 업무동)과 도매권역(기존시설)의 구분 부과 시행
- 자본적 지출과 수익적 지출 등 지출 성격에 따라 비용 부담 주체 결정
- 가락몰 미입주자분과 도매권 공실 면적 공사 부담

- 관리비 부과 프로세스

- 수도광열비(전기, 상하수도, 도시가스)
  - 전용: 계량기 검침→ 검침값 부과(※난방비는 난방면적비로 배분)
  - 공용: 계량기 검침→ 공용면적배분(면적·사용량비례 등)→ 관리비 부과
- 수선유지비(기계, 전기, 토목, 건축), 방역비
  - 유지보수 등 비용 발생→ 분야별 비용 배분(부과기준 적용)→ 관리비 부과

- 관리 부담 주체별 부과 사항

- <공사> 전용 또는 공용시설을 유지 관리하기 위해서 발생하는 보수, 교체 비용
- <공사·입주자 공동> 임대면적에서 사용하는 시설의 소모성 부품, 하수도 준설 및 조경지 방역, 건축, 설비분야 인건비 등

## ③ 향후 계획

- 관리비 부과 기준에 따른 분야별 관리비 산출 및 부과 시행
- 관리비 산출 내역에 대한 주기적인 안내 및 관련 단체 협의(매월)

# 2018년 가락시장(가락물 포함)관리비 부과 방안

- 시설 이용자 비용 부담 및 과실 책임주의 원칙에 의한 부과 기준 수립
- 자본적 지출과 수익적 지출 등 지출 성격에 따라 비용 부담 주체 결정
- 관리비 부과에 대한 관련 법령의 준수로 공정성과 신뢰성 확보

## I 개요

### 관리비 부과 관련 규정 및 근거

- 서울특별시 농수산물도매시장 조례 시행규칙 제61조(사용료 등의 징수)
- 서울특별시 농수산물식품공사 시설물 운영관리규정 제16조(관리비)
- 가락시장 시설물의 효율적 이용을 위한 연구용역(2014.9)
- 국토교통부 공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)
- 공정거래위원회 불공정 거래행위 시정통보 사항(1996.5)

구분	주요 내용
공사전용분	- 노후로 인한 건물유지(창호, 타일, 균열 등) - 기계의 노후 및 고장으로 인한 자산 증가성
입주자전용분	- 폐수처리 약품비 및 슬러지 처리비
공용분	- 임대면적에서 사용하는 소모성 부품 교체 - 하수도 준설 및 조경지 방역 인건비 - 냉·난방을 위한 장비 수리비 등

### 관리비 부과 항목(시설안전팀)

구분	구성 내역	구분	구성 내역
1. 수도광열비	전기사용료	3. 수선유지비	소방시설
	상수도료		전기시설
	하수도료		승강기
	냉난방비		건축시설
	급탕비		토목시설
2. 방역비	조경지방역비		조경시설
3. 수선유지비	기계시설		시설용역비
	냉난방시설		전력기금
	급수시설		TV수신료

□ 관리비 부과 현황(실적)

<단위: 천원>

구분	구성 내역	최근 3년간 부과실적			2018년 예산액
		2015년	2016년	2017년	
수 도 광열비	전기사용료	9,337,138	9,716,259	10,566,496	13,929,226
	상하수도료	1,746,929	1,789,888	1,811,030	2,212,498
	난방연료비	386,300	418,954	495,487	1,078,510
방역비	조경지 방역용역비	26,550	26,113	30,374	87,115
수 선 유지비	토목, 건축, 기계, 전기 소방, 통신 수선유지비	887,179	1,495,210	2,307,447	3,015,526
합 계		12,384,096	13,446,424	15,210,834	20,322,875

Ⅱ 2018년 관리비 부과기준 수립

□ 2017년도 관리비 부과 분석

○ 부과 금액에 관한 사항

<단위: 천원>

구분	구성내역	부과실적		전년대비(B/A)
		2016년(A)	2017년(B)	
수 도 광열비	전기사용료	9,716,259	10,566,496	8.8% ↑
	상하수도료	1,789,888	1,811,030	1.2% ↑
	난방연료비	418,954	495,487	18.3% ↑
	소 계	11,925,101	12,873,013	7.9% ↑
방역비	조경지 방역용역비	26,113	30,374	16.3% ↑
수선유지비	토목, 건축, 기계, 전기 소방, 통신, 방역비	1,495,210	2,307,447	54.3% ↑
합 계		13,446,424	15,210,834	13.1% ↑

- 관리비부과 금액은 전체적으로 전년대비 13.1% 증가하였음
- 2017년 12월은 한파와 평균 기온 하강의 영향으로 난방연료비 사용량이 증가함
- 특히, 가락몰의 저온참고 증가와 서울시 생활임금 적용에 따른 시설관리 용역비 증가 등으로 수선유지비 항목이 전년대비 54.3% 증가 함

☞ 부과 금액 증가에 대비한 예산 확보: '17년 대비 5,112,041천원(33.6%)증액

○ 관리비 관련 민원에 관한 사항

<단위: 건/월>

가락물(63건→17건)								도매권역(2.7건→2.7건)							
수도광열비						방역비		수도광열비						방역비	
전기		수도		난방		수선유지비		전기		수도		난방		수선유지비	
'16	'17	'16	'17	'16	'17	'16	'17	'16	'17	'16	'17	'16	'17	'16	'17
50*	10	3	2	5	2	5	3	2	2	0.5	0.5	0.2	0.2	-	-

- 관리비와 관련된 민원은 가락물 민원이 전체 민원의 95.9% 임('16년 기준)
- 가락물의 민원은 개장초('16년)대비 17건으로 78.7% 감소함
- 가락물의 전기 민원의 대부분은 저온창고의 전기사용료와 관련 된 사항임('16년: 50건)
- 가락물의 관리비 관련 민원은 전년대비 줄고 있으나 부과에 대한 문의가 많음

☞ 가락물 관리비 주체에 대한 수선유지비 세부항목 부과에 대한 안내 시행

□ 2018년 관리비 부과 기본 방향

- 이용자 부담 원칙 및 과실 책임주의 준수(시설 이용자, 원인제공자 부담)
- 가락물(전체, 판매동, 업무동)과 도매권역(기존시설)의 구분 부과 시행
- 자본적 지출과 수익적 지출 등 지출 성격에 따라 비용 부담 주체 결정
  - 노후로 인한 고장 등 자산 증가성 수리 및 교체는 공사 부담
- 가락물 미입주분과 도매권 공실 면적 공사 부담

- 수도광열비: 도매권과 가락물 구분 부과(계량기 분리 검침)
  - 부과 대상: 관련시설 이용자에게 부담
  - 개별 부과: 전기사용료, 상수도료, 하수도료, 난방사용료 등
  - 공동 부과: 공동사용료(화장실용 온·냉수 및 공용구역 전기사용료)등
- 방역용역비: 이용자에게 시설별 전용면적 비례 배분
- 수선유지비: 이용시설별 보수 금액 비례배분(동별부과): 부과비율 적용
  - 부과 대상: 이용자에게 부담
  - 부과 구분: 시장전체, 도매권역전체, 가락물전체, 가락물판매동, 가락물업무동
  - 공동 부과: 공동분 수선유지비(기계, 전기, 토목, 건축 설비 등)
  - 부과 방법: 비례배분(전용면적비례, 냉·난방면적비례, 하수사용량비례 등)

## □ 관리비 부과 프로세스

가. 수도광열비(전기, 상·하수도, 도시가스)

- 전용: ①계량기 검침→ ②검침값 부과(※난방비는 난방면적비로 배분)
- 공용: ①계량기 검침→ ②공용면적배분(면적·사용량비례 등)→ ③관리비 부과

- <전용>개별 계량기가 없는 난방비(도시가스)는 난방면적비로 사용량 배분
- <공용>공용 전기, 공용 상·하수도 사용량은 입주자 전용면적비로 배분
- <공용>공용 난방비는 각 동별로 전용면적비로 비례 배분

나. 수선유지비(기계, 전기, 토목, 건축설비), 방역비

- ①유지보수 등 비용 발생→ ②분야별 비용 배분(부과기준 적용)→ ③관리비 부과

- <전용면적비례> 시설용역비(토목제외), 각 분야별 유지보수 비용
- <하수사용량비례> 시설용역비(토목), 급수시설, 토목용 하수시설

## □ 관리 부담 주체별 부과 사항

가. 공사(전용부과)

- 전용 또는 공용시설을 유지 관리하기 위해서 발생하는 보수, 교체 비용

- 아스팔트, 경계석, 보도블럭, 하수관로, 울타리, 조경시설의 보수 및 교체
- 노후로 인한 건물유자에 소요되는 수선비용(창호, 타일, 텍스, 화장실 균열 참바, 방수, 도장 등)
- 기계설비(배관, 장비등)의 노후 고장으로 인한 자산 증가성 수리 및 교체 비용
- 전기, 통신, 소방설비의 노후, 고장으로 인한 자산 증가성 수리 및 교체 비용
- 토목 및 건축시설물 유지관리 인건비

나. 공사+입주자(공동부과) ⇨ 입주면적 비율별로 부과(※붙임1, 붙임2 참조)

- 임대면적(전용,공용)내 시설물의 파손, 기능훼손, 원형변경으로 인한 원상복구 비용
- 임대면적(전용,공용)에서 사용하는 시설의 소모성 부품 교체

- 운반기구(전동차, 운반차량 등)에 의한 파손, 시설물 훼손변경 등(행위자 미상)
- 전구 교체, 소화기 충약, 기타 소모성 물품의 교체 등

- 하수도 준설 및 조경지 방역, 건축, 설비분야 인건비
- 보일러 및 냉동기 세관, 물탱크 청소, 정수처리 약품비
- 기계, 전기, 통신, 소방 등 설비 고장으로 인한 보수 및 교체 비용

다. 입주자(전용부과)

- 계량기로 검침된 수도광열비(전기, 상하수도, 도시가스사용료)
- 시설물의 파손, 기능훼손, 원형변경으로 인한 원상복구 비용(행위자 부담)

공사 및 입주자 면적 비율(※공실률 포함)\_2018.1.24.UNIS기준

구분		면적(㎡)		부과비율(%)		비고
권역별	세부	공사	입주자	공사	입주자	
시장전체	전체	235,196.87	212,652.83	52.52%	47.48%	가락센터 제외
도매권역	전체	93,968.03	142,923.74	39.67%	60.33%	
가락몰	전체	150,093.41	60,864.52	71.15%	28.85%	
	판매동	106,617.34	50,347.67	67.92%	32.08%	
	업무동	42,375.65	11,617.28	78.48%	21.52%	

☞ 설비별(건축, 냉난방, 승강기 등) 세부 부과 비율은 ※붙임2 참조

### Ⅲ 향후 계획

관리비 부과기준에 따른 분야별 관리비 산출(매월)

- (수도광열비)공용부분에 대하여 관련 동별로 관리비 부과기준에 따른 부과
- (수선유지비)관리비 부과 비율 중 공사분을 제외한 관련 입주자별 부과

관리비 산출 내역에 대한 안내 및 관련 회의 시행(매월)

- 각 분야별(수도광열비 공용분, 수선유지비)산출 내역 안내서 작성
- 가락몰 부과 주체인 가락몰 관련 조합에 관리비 산출 내역 안내
- 가락몰 관리비 부과 개선과 관련하여 해당 단체와 정기 회의 시행(매월)

- 붙임 1. 관리비 항목별 부과기준 1부  
2. 수선유지비 부과 비율 1부  
3. 관리비 부과대상 시설물 1부  
4. 항목별 세부 부과 내역 1부  
5. 시장별 관리비 부과 비율(UNIS 2018.1.24.) 1부. 끝.



<붙임1> 관리비 항목별 부과기준

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, 축산직판)	가락물 전체 가락물 동별 가락물 층별 가락물 설비별
					가락물 저온설비 : 체적비례	저온설비사용자
공 용 : 전용면적비례 냉난방설비 : 냉, 난방면적비례 손실량 : 전기사용량비례 폐수처리시설 : 하수사용량비례 (수산, 축산직판, 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	
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	상수사용량비례	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

<붙임2> 수선유지 부과 비율 (2018.1.24.기준)

구분	부과기준 (m <sup>2</sup> )	산출내역(변경 후)		부과비율(%) (후)		대상	
		공사	입주자	공사	입주자		
건축/기계/전기/ 소방/조경/통신 (공실을 미반영)	보수면적 (전용면적)	132,796.22	78,161.71	62.95	37.05	가락몰 전체	
		99,575.66	57,389.34	63.44	36.56	가락몰 판매동	
		33,387.60	20,605.32	61.84	38.16	가락몰 업무동	
		22,162.59	214,729.18	9.36	90.64	도매권(가락센터 제외)	
		139,880.35	307,969.35	31.23	68.77	시장전체(가락센터 제외)	
건축/기계/전기/ 소방/조경/통신 (공실을 반영)	보수면적 (전용면적)	150,093.41	60,864.52	71.15	28.85	가락몰 전체	
		106,617.34	50,347.67	67.92	32.08	가락몰 판매동	
		42,375.65	11,617.28	78.48	21.52	가락몰 업무동	
		93,968.03	142,923.74	39.67	60.33	도매권(가락센터 제외)	
		235,196.87	212,652.83	52.52	47.48	시장전체(가락센터 제외)	
가락몰 냉, 난방 설비	냉온수기 & 터보냉동기	냉난방면적	5,482.94	25,453.54	17.72	82.28	업무동 : 1F, 5F~13F, 18F 판매동 : B1F, 1F, 2F 가락몰 5관: 1F ~ 3F 가락몰 4관: B1F
	지열 히트펌프	냉난방면적	6,273.16	9,526.36	39.70	60.30	업무동 : 2F 대회의장 판매동 : 3F 가락몰 1,2,3관
승강기	전용면적	-	-	-	-	붙임5: 항목별 세부부과 내역 참고	
도매권 냉, 난방시설	난방면적	-	25,650.59	-	100	도매권(가락센터 제외)	
	냉방면적	-	18,532.31	-	100	도매권(가락센터 제외)	
토목시설	하수사용량 (톤)	-	-	-	-	가락몰 전체	
		40,568	659,386	5.8	94.2	시장전체(가락센터 제외)	
급수시설	공사vs 입주자(톤)	공사vs 입주자(톤)	25,222	582,244	4.2	95.8	전년 상하수도 사용량 기준 (구역별 기준 구분) 계량기는 개별부과
		공사vs 도매권역(톤)	17,350	326,049	5.1	94.9	
		공사vs 가락몰(톤)	12,613	151,145	7.7	92.3	
		도매권역vs 가락몰(톤)	326,049	151,145	68.3	31.7	
		공사vs 판매동(톤)	7,162	147,498	4.6	95.4	
		공사vs 업무동(톤)	5,451	3,647	59.9	40.1	
용 역 비	건축/설비 /조경	전용면적	235,196.87	212,652.83	52.52	47.48	시장전체(가락센터 제외)
		토목	하수사용량	40,568	659,386	5.8	94.2
	통신방송	공사부담	-	-	100	-	공사부담
	가락센터	전용면적	3,630.34	497.87	87.94	12.06	가락센터 공사/입주자 비율
	건축/설비 /조경	전용면적	238,827.21	213,150.70	52.84	47.16	※시장전체(가락센터 포함)
		※ 가락센터 용역비 산출을 위하여 가락센터 전용면적에 공사분과 입주자분으로 포함하여 산출함					

※ '18년 친환경센터 위수탁업무 수행으로 용역비 지출 시 가락센터 사용분(공사분)을 구분하여 부과

### <붙임3> 관리비 부과대상 시설물

#### 도매권역

구 분	대상시설
토목시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공 동 구 : 2,184.5m</li> <li>• 하수관로 : 39,654m(오수:13,153m, 우수:22,366m, 폐수:4,135m)</li> <li>• 맨 홀 : 2,532개(오수 862, 우수 1,511, 폐수 159)</li> <li>• 포장면적 : 아스콘 253,445㎡, 보도 블록 15,593㎡</li> <li>• 울 타 리 : 2,050m(목재:530m, 메쉬웬스:1,520m)</li> </ul>
조경시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 녹 지 : 19,768㎡</li> <li>• 수 목 : 125,893주(교목:896주, 관목:124,997주)</li> <li>• 시 설 물 : 플랜터 178m</li> </ul>
건축시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건 축 연 면 적 : 236,891.77㎡(33개동) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청과물시장동 : 106,859.00㎡, 수산물시장동 : 39,843.00㎡</li> <li>- 청과관련상품동 : 5,851.94㎡, 수산관련상품동 : 2,587.00㎡</li> <li>- 직판시장 : 9,228.12㎡(2개동 폐쇄), 냉동창고 : 4,870.00㎡</li> <li>- 관리금융동 : 9,207.00㎡, 축산부류(임시매장) : 16,529.78㎡</li> <li>- 기타시설물 : 41,915.93㎡(1주차 및 가공처리장 철거)</li> </ul> </li> <li>• 부지 면적 : 543,391.00㎡</li> </ul>
기계시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위생설비 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 급수시설 : 저수조 5,208톤, 수도계량기 2,250개</li> <li>- 화 장 실 : 193개소</li> <li>- 환기설비 : 동력팬 644대, 무동력 벤튜레타 1,084대</li> <li>- 배수시설 : 배수펌프 43대</li> </ul> </li> <li>• 난방시설 : 보일러 5대 11.4톤, 난방기구 2,424대, 정압기 1개소</li> <li>• 냉동시설 : 냉동기 4대 840USRT</li> </ul>
전기시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수전설비 : 19,000kVA</li> <li>• 변 전 실 : 15개소, 발전기(2대) : 1,200kVA 2대, 25kVA 1대</li> <li>• 변압기 55대, 배전·분전반 : 2,024면</li> <li>• 조명기구 31,710개, 계량기 4,385개</li> </ul>
소방시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소방펌프 5대 320HP, 소화전 : 260개</li> <li>• 소화전 방수구 모니터 : 345개, 소화기 : 1,513개</li> <li>• 수신기 5대, 중계기함 44Set, 발신기 399개, 자탐회로 755개, 유도등:1,390개</li> <li>• 스프링클러유수검지장치 68개, 하론설비 7개소</li> </ul>
승강기시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 화물용 : 9대</li> <li>• 승객용 : 7대</li> <li>• 덤웨이터 : 2대</li> </ul>
통신시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CCTV: 카메라 220대, DVR(NVR) 8대</li> <li>• 방송장비: 방송앰프 49대, 음원장비 50대, 스피커 2,806(가락몰포함)</li> </ul>

## 가락몰

구분	대상시설																																											
토목시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공 동 구 : 19.5m</li> <li>• 하수관로 : 5,772m(우수 2,876m, 오폐수 2,081m, 기타 815m)</li> <li>• 맨 홀 : 134개(오수 46개, 우수 26개, 기타 62개)</li> <li>• 포장면적 : 아스콘 20,197㎡, 보도블럭 22,256㎡</li> </ul>																																											
조경시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 녹 지 : 5,200㎡</li> <li>• 수 목 : 27,832주(교목 379주, 관목 27,453주)</li> <li>• 시 설 물 : 플랜터 1,287m, 앞음벽(목재) 259m, 생태연못 1개소(1단계) 데크/장식가벽 4개소, 의자/자전거보관소 139개소</li> </ul>																																											
건축시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체연면적 : 210,957.93㎡(지하주차장, 지상 7개동)</li> <li>- 판 매 동 : 124,933.50㎡(지하3층~지상3층)</li> <li>- 가락몰 1관 : 6,070.91㎡(지하3층~지상3층)</li> <li>- 가락몰 2관 : 6,023.16㎡(지하3층~지상3층)</li> <li>- 가락몰 3관 : 6,071.61㎡(지하3층~지상3층)</li> <li>- 가락몰 4관 : 7,253.28㎡(지하3층~지상3층)</li> <li>- 가락몰 5관 : 6,612.55㎡(지하3층~지상3층)</li> <li>- 업무동 : 53,992.93㎡(지하3층~지상18층)</li> <li>- 주차대수: 총 2,091대</li> </ul>																																											
기계시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위생설비               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 급수시설 : 저수조 7,499톤, 수도계량기 2,250개</li> </ul> </li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th colspan="3">옥외저수조</th> <th rowspan="2">기계실 시수조</th> <th rowspan="2">합계</th> </tr> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th>우수조 (빗물재활용)</th> <th>지하수조 (영구배수)</th> <th>시수조</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2,700톤</td> <td style="text-align: center;">1,350톤</td> <td style="text-align: center;">1,636톤</td> <td style="text-align: center;">1,813톤</td> <td style="text-align: center;">7,499톤</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 화 장 실 : 86개소</li> <li>- 공기조화기 68대, 환기조화기 2대</li> <li>- 팬코일유닛트 : 647대, EHP 17대</li> <li>- 환기설비 : 100대(급기팬 37대, 배기팬 63대)</li> <li>- 펌프시설 : 열원펌프(35대), 배수펌프(92대), 급수펌프(15대)</li> <li>• 난방시설 : 흡수식냉,온수기 1,600usRT, 난방기구 2,424대, 정압기 1개소</li> <li>• 냉동시설 : 지열 1,139usRT, 흡수식냉,온수기 1,600usRT, 터보냉동기 1,260usRT</li> <li>• 냉각탑 : 터보냉동기용 800CRT → 2대, 흡수식냉,온수기 700CRT→4대</li> <li>• 관류보일러(온수용) : 3톤:1대, 2톤:1대</li> <li>• 저탕,응축수 탱크 : 저탕조</li> <li>• 냉동,냉장시설 : 122대</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th>장비명</th> <th>지하2층</th> <th>지하1층</th> <th>지상1층</th> <th>지상2층</th> <th>합계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>스크롤 냉동기(40HP)</td> <td style="text-align: center;">31set</td> <td style="text-align: center;">32set</td> <td style="text-align: center;">22set</td> <td style="text-align: center;">32set</td> <td style="text-align: center;">117set</td> </tr> <tr> <td>스크류 냉동기(50HP)</td> <td style="text-align: center;">5set</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">5set</td> </tr> <tr> <td>냉각탑(직교류형)</td> <td style="text-align: center;">2대</td> <td style="text-align: center;">2대</td> <td style="text-align: center;">2대</td> <td style="text-align: center;">2대</td> <td style="text-align: center;">8대</td> </tr> <tr> <td>냉각수 순환펌프</td> <td style="text-align: center;">2대</td> <td style="text-align: center;">2대</td> <td style="text-align: center;">2대</td> <td style="text-align: center;">2대</td> <td style="text-align: center;">8대</td> </tr> </tbody> </table>	옥외저수조			기계실 시수조	합계	우수조 (빗물재활용)	지하수조 (영구배수)	시수조	2,700톤	1,350톤	1,636톤	1,813톤	7,499톤	장비명	지하2층	지하1층	지상1층	지상2층	합계	스크롤 냉동기(40HP)	31set	32set	22set	32set	117set	스크류 냉동기(50HP)	5set	-	-	-	5set	냉각탑(직교류형)	2대	2대	2대	2대	8대	냉각수 순환펌프	2대	2대	2대	2대	8대
옥외저수조			기계실 시수조	합계																																								
우수조 (빗물재활용)	지하수조 (영구배수)	시수조																																										
2,700톤	1,350톤	1,636톤	1,813톤	7,499톤																																								
장비명	지하2층	지하1층	지상1층	지상2층	합계																																							
스크롤 냉동기(40HP)	31set	32set	22set	32set	117set																																							
스크류 냉동기(50HP)	5set	-	-	-	5set																																							
냉각탑(직교류형)	2대	2대	2대	2대	8대																																							
냉각수 순환펌프	2대	2대	2대	2대	8대																																							

구분	대상시설
전기시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수전설비 : 40,000kVA(20,000kVA × 2회선)</li> <li>• 수배전, 분전반 : 1,198개(수배전반 149면, 분전반 1,015면, MCC반 34면)</li> <li>• 변 전 실 : 2개소, 발전기(2대) : 2,000kVA 2대, 320kVA 1대</li> <li>• 변압기 29대</li> <li>• 조명기구 32,741개, 태양광 50.4kW(32MWh/y)</li> </ul>
소방시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소화설비 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소화기 1,619개, 옥내외소화전 342개, 소화펌프 10대</li> <li>스프링클러 유수검지장치 104개, 청정소화약제 294BT</li> </ul> </li> <li>• 경보설비 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아날로그감지기 2,430개, 발신기 323개, 중계기 1,353개, 수신기 8대, 시각경보기 473개</li> </ul> </li> <li>• 피난설비 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 완강기 14개, 구조대, 공기호흡기 24개, 유도등 1,659개</li> </ul> </li> <li>• 소화활동설비 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전실제연 140구역 및 거실제연설비 72구역, 제연휨 35대</li> <li>연결송구관 송수구 7개, 방수구 217개, 비상콘센트 183개, 무선통신보조설비(지하층 1set)</li> </ul> </li> <li>• 소화용수설비 : 상수도소화전 3개</li> </ul>
승강기시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인화물용 13대, 무빙워크 20대</li> <li>• 승객용 8대, 비상용 2대, 에스컬레이터 8대,</li> </ul>
통신시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 네트워크 설비: 백본스위치 2대, NMS서버 2대, BAS망 스위치 67대, 방화벽 1대</li> <li>• 관리무선설비: 중계시스템 1대, 선로증폭기 1대, 안테나 2대</li> <li>• 비상호출설비: 비상호출버튼 18대, 알람리시버유닛 1대, 콘솔랙 1대</li> <li>• CCTV설비: 카메라 519대(E/V포함), 영상저장분배서버 24대</li> <li>• 방송장비: 방송앰프 50대, 음원장비 46대, 스피커 2,806개(기존부지 포함)</li> </ul>

#### <붙임4> 항목별 세부 부과 내역

##### 1. 상수도료

구분		전용분		공용분
주체		공사	입주자	전시장 입주자
대상 시설	가락몰	관리업무동 식당 체력단련장, 어린이집 식문화 체험관 지열고층부 보급수	전용상수 사용자	화장실, 공용설비 손실량 등
	기존부지	구)관리동, 2주차건물 화장실	전용상수 사용자	화장실, 공용설비 손실량
기준		개별사용량	개별사용량	전용면적 비례 배분
※ 사용량이 미량(월 1톤 미만)이고 계량기 설치가 어려운 것은 고려하지 않음				

##### 2. 하수도료

구분		전용분		공용분
주체		공사	입주자	공사 & 입주자
대상 시설	가락몰	관리업무동 식당 체력단련장, 어린이집 식문화 체험관 지열고층부 보급수	전용 상수, 정수 해수 사용자	화장실, 공용설비
	기존부지	구)관리동, 2주차건물 화장실	전용상수· 지하수· 해수사용자	화장실, 공용설비 손실량
기준		개별사용량	개별사용량	전용면적 비례 배분

##### 3. 영구유출지하수(화장실 세정수,조경수,바닥청소용)

구분	공사분		입주자분
기준	미회수량 (우수관로 방류수량)	재활용량 중 시장전체 전용면적 비례 공사비율	재활용량 중 시장전체 전용면적 비례 입주자 비율
배분			전용면적 비례 배분
※ 유출량 = 미회수량 + 재활용량(공사분+입주자분)			

#### 4. 해수도료

구분		전용분		손실량
주체		공사	입주자	사용자 전체
대상 시설	가락몰	-	조합 통합	조합 통합
	기존부지	-	-	-
기준		-	조합 통합	조합 통합

#### 5. 전기사용료

구분		전용분		공용분
주체		공사	입주자	전시장 입주자
대상 시설	가락몰	관리업무동, 주차시설	전용 전기사용자	화장실, 공용 전등·설비 등 손실량 폐수처리시설
	기존부지	구)관리동 2주차건물 틀부스	전시장 전용 전기사용자	화장실, 공용 전등·설비 등 손실량 폐수처리시설
기준		개별사용량	개별사용량	공 용 : 전용면적 비례 손실량 : 전기사용량 비례 폐수처리시설 : 하수사용량

##### 5-1. 가락몰 저온설비 전기사용료

- 가락몰 저온설비 사용 점포 체적면적 비례배분 부과

##### 5-2. 전력산업기반기금

- 일반용(을)고압A 전력산업기반기금 기존 전용전기사용량 비례배분 ⇒ 변경 전기요금 × (0.037) 비례배분 부과
- ※ 전력기금 = 전기요금(기본요금+예비기본요금+전력량요금+역률요금의 합계) × 0.037

#### 6. TV 수신료

구분		전용분	
주체		공사	입주자
기준		TV시청자	TV시청자 개별부과

#### 7. 냉·난방비

구분		전용분		공용분
주체		공사	입주자	공사 & 입주자
대상 시설	가락몰	관리업무동	관리업무동, 판매동, 가락몰 1~5동	홀, 로비 등
	기존부지		청과·수산동 채소동 1동(냉방제외)	청과·수산동 화장실
기준		냉·난방계수 비례배분 (냉난방면적 × 난방시간)	냉·난방계수 비례배분 (냉난방면적 × 난방시간)	전용면적 비례배분



## 8. 승강기

구분		전용분		
주체		공사	입주자	공사 + 입주자
대상 시설	가락물			관리업무동, 판매동, 테마동
	기존부지	제2주차건물	청과동, 수산동, 냉동창고, 구)관리동	-
기준		개별부과	전용면적 비례 배분	전용면적 비례 배분

### ※ 승강기 용역비 배분 방법

구분	수량(대)	부담 주체	배분 구간	배분방법
舊 관리동 승객용[로프식]	2	입주자	舊 관리동 공사/입주자	전용면적
제2주차동 승객용[로프식]	2	공사	공사	
청과동 승객용[로프식]	1	입주자	청과동 2,3층 입주자	전용면적
수산동 승객용[유압식]	1	입주자	수산동 2,3층 입주자	전용면적
관리동 덤웨이터[휴지]	1		배분 없음	법정휴지
수산동 덤웨이터[휴지]	1		배분 없음	법정휴지
청과동 덤웨이터	1	입주자	개별 입주자	전용면적
서한냉동 화물용	2	입주자	개별 입주자	
청과동 화물용 A/B/C/D호기	4	입주자	개별 입주자	합의 분담비율
가공처리장 화물용(남측)	1	입주자	가공처리장 2층 입주자	전용면적
가공처리장 화물용(남측)	1		배분 없음	폐쇄
가공처리장 화물용(북측)	1		배분 없음	폐쇄
수산동 화물용	1	입주자	서울건해 지하1층 입주자	전용면적
친환경 집배송센터 승객용	1	친환경	입주자/공사	전용면적
친환경 집배송센터 화물용	2	친환경	입주자/공사	전용면적
가락물 업무동 승객용, 비상용	8	공사/입주자	가락물 업무동 공사/입주자	전용면적
가락물 판매동 인화물용 (X8/X10열 신설 2대 포함)	11	공사/입주자	가락물(업무동제외) 공사/입주자	전용면적
가락물 Table A/B/C/D/E 인화물용	5	공사/입주자	가락물(업무동제외) 공사/입주자	전용면적
가락물 전망용	1	공사/입주자	가락물(업무동제외) 공사/입주자	전용면적
가락물 에스컬레이터	8	공사/입주자	가락물(업무동제외) 공사/입주자	전용면적
가락물 무빙워크	20	공사/입주자	가락물(업무동제외) 공사/입주자	전용면적
소 계	55			