

문서번호	시설관리팀-290
보존기간	년
결재일자	2016.02.02
공개여부	공개

★담당자	팀장	강서지사장	사장
			02/02
이인환	안재철	노계호	박현출
협 조	팀장		서경남
	팀장		김대영
감 사	감사실		감사실

2016년 강서지사 관리비 부과 방안

2016.1



서울특별시농수산물공사
시설관리팀

2016년 강서지사 관리비 부과 방안

- 강서지사 관리비 부과의 적정한 배분 기준 마련
- 부과징수 업무의 투명성 제고

I 현 황

1] 관리비 부과대상 시설 현황

구분	강서지사	친환경센터
토목시설물	<ul style="list-style-type: none"> • 공동구 283.8m • 하수관로 20,315m • 맨홀 1,182개(우수:1,026, 오수:156) • 포장면적 : 132,788㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동구 85m • 하수관로 39m(우수:738, 오수:101) • 포장면적 : 4,249㎡
건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 11개동 건축연면적 : 128,725.69㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 2개동 건축연면적 : 9,486.67㎡
기계설비	<ul style="list-style-type: none"> • 저수탱크 : 1,368톤 • 수도계량기 : 333개 • 보일러 : 5대, 총 5.7톤 • 냉동기 2대, 냉온수기 1대, 시스템에어컨 81대, FCU 110대 	<ul style="list-style-type: none"> • 수도계량기 : 9개 • 보일러 : 1대, 0.4톤 • EHP 36개(실내기) • EHP 7개(실외기)
저온창고	<ul style="list-style-type: none"> • 저장실 : 89개소, 설비용량: 354.23RT 	<ul style="list-style-type: none"> • 저장실 : 4개소, 설비용량 : 26.9RT
전기시설	<ul style="list-style-type: none"> • 변압기 13대, 배전·분전반 : 658면 • 조명 : 33,796개, 계량기 : 505개 	<ul style="list-style-type: none"> • 배전·분전반 : 43면
소방시설	<ul style="list-style-type: none"> • 소방펌프 : 11대, 소화전 : 180개 • 수신반 : 1개, 중계기 : 441대 • 발신기 : 199대, 소방밸브 : 62대 	<ul style="list-style-type: none"> • 소화전 : 11개, 부수신반 : 1개 • 소방밸브 : 3개
방송통신시설	<ul style="list-style-type: none"> • 앰프 : 56대, 스피커 : 1,207대 • 회선수 : 6,300선, 광케이블 : 32C 	<ul style="list-style-type: none"> • 앰프 1대, 스피커 : 72대
CCTV시설	<ul style="list-style-type: none"> • 카메라 174대 	<ul style="list-style-type: none"> • 공사구역 : 46대, 공용구역 : 12대
가스시설	<ul style="list-style-type: none"> • 정압기 : 2기, 가스계량기 : 298대 	<ul style="list-style-type: none"> • 정압기 : 1기
위생시설	<ul style="list-style-type: none"> • 화장실 : 93개소, 샤워시설 20개소 	<ul style="list-style-type: none"> • 화장실 : 3개소, 샤워시설 : 1개소
환기시설	<ul style="list-style-type: none"> • 급배기휀 : 284대, 전열교환기 : 13대 	<ul style="list-style-type: none"> • 급기 : 4대, 배기 : 12대
펌프시설	<ul style="list-style-type: none"> • 펌프 124대 	<ul style="list-style-type: none"> • 펌프 10대
오수처리시설	<ul style="list-style-type: none"> • 3개소(1,092톤) 	<ul style="list-style-type: none"> • 2개소(61톤)
승강기설비	<ul style="list-style-type: none"> • 21대(인승용, 화물용, 인화물용, 덤웨어터) 	<ul style="list-style-type: none"> • 3대(인승용, 화물용)

② 최근 3년간 부과 실적

(단위 : 천원)

분류	항목	구성내역	최근 3년간 부과실적			
			2013	2014	2015	합계
수도 광열비	전기사용료	입주자 사용, 공용, 승강기 사용전기료	1,313,582	1,330,185	1,398,515	4,042,282
	상하수도료	입주자 사용, 공용	213,931	246,313	255,522	715,766
	가스사용료	입주자 사용, 냉난방비 시설 가스사용료	59,578	58,932	35,553	154,063
	환경개선부담금	상하수도가스사용량에 따른 환경개선부담	34,785	34,620	36,839	106,244
수선 유지비	저온창고보험료	저온창고 영업배상 책임보험료	2,087	2,087	2,084	6,258
	유지보수비	수선유지비, 용역비	494,618	471,631	479,838	1,446,087
합 계			2,137,059	2,158,460	2,208,351	6,470,700

II 관리비 부과 계획

① 부과 기본방향

- ① 사용량 및 사용면적을 기준으로 관리비 부과
- ② 자본적 지출과 수익적 지출 등 지출성격에 따라 비용 부담 주체 결정
- ③ 수혜자 부담, 사용자 부담의 원칙 준수

② 부담주체별 부과 기준

- ① 공사 전액 부담 : 공사사용 수도광열비, 자산증가성 수선유지비
- ② 공사, 입주자 분담 : 공용 공간 수도광열비, 공용시설물 수선유지비
- ③ 입주자 전액 부담 : 입주자사용 수도광열비, 입주자 사용시설 수선유지비

※ 세부사항은 [붙임 1] 부담주체 구분 세부기준 참고

3] 항목별 부과 기준

① 수도광열비

구분	전용분		공용분	
	부과대상	부과기준	부과대상	부과기준
전기사용료	공사 및 전기 사용 입주자	사용량	공사 및 전기 사용 입주자	전용면적비례배분
상하수도사용료	공사 및 상하수도 사용 입주자	사용량	공사 및 상하수도 사용 입주자	전용면적비례배분
도시가스사용료	공사 및 도시가스 사용 입주자	사용량	공사 및 도시가스 사용 입주자	전용면적비례배분

② 수선유지비(공용분)

구분	부과대상	부과기준
건축시설	공사 및 전 시장 입주자	건축연면적 비례배분(공사 : 46.50%, 입주자 : 53.50%)
토목시설	공사	공사 전액 부담
조경시설	공사	공사 전액 부담
기계설비	공사 및 전 시장 입주자	전용면적 비례배분(공사 : 5.67%, 입주자 : 94.33%)
냉방설비	공사 및 전 시장 입주자	냉방면적 비례배분(공사 : 32.86%, 입주자 : 67.14%)
난방설비	공사 및 전 시장 입주자	난방면적 비례배분(공사 : 25.24%, 입주자 : 74.76%)
전기설비	공사 및 전 시장 입주자	전용면적 비례배분(공사 : 5.67%, 입주자 : 94.33%)
소방설비	공사 및 전 시장 입주자	전용면적 비례배분(공사 : 5.67%, 입주자 : 94.33%)
저온창고설비	사용입주자	사용입주자 전용면적 비례배분
승강기시설	사용입주자 (청과동, 도매인동)	사용입주자 전용면적 비례배분
	공사 및 전 시장 입주자 (관리동)	관리동 전용면적 비례(공사 : 53.54%, 입주자 : 46.46%)

③ 용역비

구분	부과대상	강서지사 및 친환경센터 분담비율	공사 및 입주자 부과비율
건축, 토목, 조경	공사 및 전 시장 입주자	강서지사 : 92.63% (친환경센터 : 7.37%)	건축연면적 비례배분 (공사 : 46.50%, 입주자 : 53.50%)
기계, 전기	공사	강서지사 : 92.63% (친환경센터 : 7.37%)	공사 전액 부담
저온창고	입주자	강서지사 : 80.00% (친환경센터 : 20.00%)	해당입주자 전용면적 비례배분

4] 공용부분 면적분류별 분담비율

① 강서지사

구 분	강서지사				면적 합계(m ²)
	공사		입주자		
	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
건축연면적	55,450.85	46.50	63,788.17	53.50	119,239.02
전용면적	3,834.51	5.67	63,788.17	94.33	67,622.68
난방면적	2,981.59	25.24	8,830.94	74.76	11,812.53
냉방면적	2,981.59	32.86	6,091.59	67.14	9,073.18

② 친환경센터

구 분	친환경1,2센터				면적 합계(m ²)
	공사		입주자		
	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
전용면적	3,172.86	83.72	616.98	16.28	3,789.84
난방면적	532.41	64.87	288.32	35.13	820.73
냉방면적	532.41	67.78	253.03	32.22	785.44

③ 강서지사와 친환경센터가 같이 부담할 경우, 아래의 비율로 먼저 나누고 후 각각의 비용을 공사와 입주자가 위의 비율로 분담

구 분	강서지사		친환경센터		면적 합계(m ²)
	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
건축연면적	119,239.02	92.63	9,486.67	7.37	128,725.69

- 붙임 1. 부담주체 구분 세부기준 1부
 2. 강서지사 시설 및 면적 집계표
 3. 친환경센터 시설 및 면적 집계표
 4. 강서시장 건축면적 현황 1부. 끝.

[붙임 1] 부담주체 구분 세부기준

부담주체 구분	수선부분 발생내역
공사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 아스팔트, 경계석, 보도블럭, 하수관로, 울타리, 조경시설 등 토목시설의 수선유지비 ○ 창호, 타일, 텍스, 도장, 방수 등 건물의 노후로 인한 수선유지비 ○ 배관, 장비 등 기계설비의 노후 또는 고장으로 인한 자산 증가성 수리 및 교체 비용 ○ 전기, 통신, 소방설비의 노후 또는 고장으로 인한 자산 증가성 수리 및 교체 비용 ○ 전기, 수도, 가스 및 냉난방 공급시설 운전에 소요되는 인건비 ○ 공사가 점유하거나 사용하는 시설의 수선유지비
공사+입주자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대구역(전용, 공용) 내부 시설물의 파손, 기능 훼손 및 원형 변경으로 인한 원상 복구 비용 ○ 임대구역(전용, 공용)에서 사용하는 시설물의 소모성 부품의 교체 (예 : 전구교체, 소화기 충약, 기타 소모성 물품 등) ○ 하수도 준설 및 조경지 방역 인건비 ○ 보일러 세관, 냉동기 세관, 물탱크 청소 등 ○ 시설관리원 용역비 ○ 승강기 유지보수 용역비(관리동) ○ 임대면적 내(전용, 공용) 노후로 인한 수선유지비 ○ 공동사용 시설물(화장실, 복도, 수도 등)에 대한 유지관리 비용 ○ CCTV시설 유지보수(관리동(공사)구역 제외)비용 ○ 친환경센터를 제외한 전시장 오수처리시설 유지관리 비용
입주자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입주자가 설치한 내부시설의 증개축 또는 수선유지 비용 ○ 입주자 개인이 사용하는 도시가스요금, 전화요금, 인터넷 이용요금, 유선방송 시청료 및 공영 방송 시청료, 저온창고관리 용역비, 승강기 유지보수 용역비(청과물동 승객용, 화물용, 시장도매인동 인화물용 및 덤웨어터)

◎ 「수선비 등의 비용부담구분」 적요

- 가. 부담구분이 공사부담인 경우에도 입주자의 원인에 의한 오손·파손 등의 수리비는 입주자 부담
- 나. 기타 책임범위가 불명확한 경우에는 아래기준에 의거 집행
 - 고정자산의 원상회복은 공사에서 시행
 - 공용부분 등 소모적 지출사항은 관리비에서 지출
 - 전용부분 또는 고의, 과실에 의한 보수비는 입주자 부담
- 다. 기타 명기되지 않거나, 책임범위가 불분명한 사항에 대해서는 사회통념과 수혜자부담 원칙에 따라 비용 부담

[붙임 2] 강서지사 시설 및 면적 집계표

시설 및 면적 집계표(용도별)							
담당부서 :	* (패쇄일자 제외)				2016년 01월 05일		
시설명	시설용도	건수	전용면적	공용면적	난방면적	냉방면적	비고
난방부과용 지하	기타	8	42.14	879.1	2,637.61	70.7	
청과동 1층	법인 경매장	3	16,322.83	1,208.54	0.	0.	
청과동 1층	반입복도	3	0.	17,693.72	0.	0.	
청과동 1층	배송복도	2	508.29	37.64	0.	0.	
청과동 1층	중도매인 점포	335	9,376.15	4,100.955	0.	0.	
청과동 1층	사무실	3	267.54	18.03	172.44	0.	
청과동 1층	휴게실	7	92.14	6.6	0.	0.	
청과동 1층	포장	2	23.4	1.74	0.	0.	
청과동 2층	법인 부대시설	3	141.12	8.679	0.	0.	
청과동 지하	법인 사무실	6	2,185.5	658.65	2,185.5	2,185.5	
청과동 지하	법인 부대시설	3	183.15	55.2	183.15	183.15	
청과동 지하	사무실	4	430.08	174.93	70.7	70.7	
청과동 지하	식당	2	294.92	128.83	294.92	294.92	
청과동 지하	저온창고	60	4,523.52	3,056.66			
청과동 지하	기타	12	2,558.	0.	0.	0.	
트럭단위판매장 1층	법인 사무실	3	71.	17.61	0.	0.	
트럭단위판매장 1층	법인 경매장	3	8,085.4	0.	0.	0.	
트럭단위판매장 1층	반입복도	3	0.	3,019.43	0.	0.	
트럭단위판매장 1층	사무실	80	534.	132.67	0.	0.	
트럭단위판매장 1층	휴게실	1	1.6	0.	0.	0.	
트럭단위판매장 1층	포장	1	25.2	0.	0.	0.	
환경관리동 2층	사무실	1	43.2	3.35	0.	0.	
관리동 1층	공사 사무실	1	10.54	0.	0.	0.	공사분
관리동 1층	은행	1	268.41	67.57	268.41	268.41	
관리동 2층	공사 사무실	1	1,043.23	0.	1,043.23	1,043.23	공사분
관리동 3층	공사 사무실	1	1,078.93	0.	1,078.93	1,078.93	공사분
관리동 4층	사무실	17	782.5	358.25	782.5	782.5	
관리동 4층	공실	7	315.79	144.57	315.79	315.79	공사분
관리동 5층	사무실	16	739.62	335.66	739.62	739.62	
관리동 5층	공실	7	318.19	145.66	318.19	318.19	공사분
관리동 6층	사무실	18	825.88	371.94	825.88	825.88	
관리동 6층	공실	5	225.45	101.54	225.45	225.45	공사분
관리동 지하	기타	2	23.1	0.	0.	0.	공사분
시장도매인동 1층	시장도매인 점포	52	8,703.23	1,841.83	0.	0.	
시장도매인동 1층	기타	12	623.2	0.	0.	0.	
시장도매인동 2층	기타	4	82.56	17.55	0.	0.	
시장도매인동 지하	저온창고	20	1,635.1	987.38	0.	0.	
시장도매인동 지하	나대지	1	56.28	0.	0.	0.	
시장도매인동 지하	기타	29	1,812.06	0.	0.	0.	
서비스동 1층	관련상인 점포	2	112.79	48.48	0.	0.	
서비스동 1층	사무실	2	236.77	101.82	236.77	236.77	
서비스동 1층	식당	1	65.06	27.98			
서비스동 1층	은행	1	66.77	28.72	0.	0.	
서비스동 1층	기타	2	320.	0.	0.	0.	
서비스동 2층	사무실	3	278.64	154.29	274.64	274.64	
서비스동 2층	식당	1	127.17	65.44	127.17	127.17	
서비스동 2층	휴게실	1	31.63	17.16	31.63	31.63	
무점포(하역원대기실) 1층	기타	1	48.	0.	0.	0.	

이 문서는 서울시농수산물공사의 보안문서로서 외부 반출을 금합니다.

식품종합상가 1층	관련상인 점포	2	407.13	210.26			
	공실	2	170.22	87.91			공사분
식품종합상가 2층	창고	5	445.58	213.27			
	공실	4	329.76	157.82			공사분
식품종합상가 3층	사무실	2	81.53	74.07			
	공실	2	63.37	57.57			공사분
식품종합상가 지하	저온창고	5	329.08	209.71			
	공실	4	255.93	163.09			공사분
공사분		36	3,834.51	858.16	2,981.59	2,981.59	
입주자분		743	63,788.17	36,333.714	8,830.94	6,091.59	
합계		779	67,622.68	37,191.874	11,812.53	9,073.18	
공사분 비율(%)			5.67	2.307	25.241	32.862	
입주자분 비율(%)			94.33	97.693	74.759	67.138	

이 문서는 서울시농수산물공사의 보안문서로서 외부 반출을 금합니다.

[붙임 3] 친환경센터 시설 및 면적 집계표

시설 및 면적 집계표(용도별)							
2016년 01월 20일							
담당부서 :	전체	* (폐쇄일자 제외)			1/2		Page
시설명	시설용도	건수	전용면적	공용면적	난방면적	냉방면적	비고
강서 1센터 1층	직판장	3	253.03	60.4	253.03	253.03	
강서 1센터 1층	물품보관실	1	60.76	11.69	0.	0.	
강서 1센터 1층	기타	1	35.29	0.	35.29	0.	
강서 1센터 1층	기타	11	1,772.08	434.25	0.	0.	공사분
강서 1센터 2층	기타	18	903.56	273.53	532.41	532.41	공사분
강서 1센터 지하	저온창고	2	157.2	13.87	0.	0.	
강서 1센터 지하	기타	3	121.01	2,023.86	0.	0.	공사분
강서 2센터 지하	저온창고	1	376.21	78.98			공사분
강서 2센터 지하	저온창고	1	59.4	10.			
강서 2센터 지하	저온창고	1	51.3	8.6			
공사분		33	3,172.86	2,810.62	532.41	532.41	
입주자분		9	616.98	104.56	288.32	253.03	
합 계 :		42	3,789.84	2,915.18	820.73	785.44	
공사분 비율(%)			83.72	96.41	64.87	67.78	
입주자분 비율(%)			16.28	3.59	35.13	32.22	

[붙임 4] 강서시장 건축면적 현황

강서시장 건축면적 현황(2016.1.15기준)

(단위 : m ²)												
순번	구분	시설명	건축면적	연면적	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F
1	주1	청과물동	34,757.92	67,588.48	1,346.68	24,864.83	27,892.78	9,219.84	4,264.35			
2	주2	관리,트럭판매동	7,792.48	15,714.95		1,006.66	7,600.69	1,403.29	1,428.03	1,428.03	1,428.03	1,420.22
3	주3	환경관리동	945.93	989.13			945.93	43.20				
4	주4	통게이트-1	221.93	25.92			25.92					
5	주5	통게이트-3	180.76	7.92			7.92					
6	주6	통게이트-4	169.00	10.56			10.56					
7	주7	통게이트-5	165.75	7.92			7.92					
8	주1	고추마늘동	1,257.40	1,137.31			767.98	369.33				
9	주2	점포동	13,902.40	27,086.88		13,718.45	8,549.62	4,818.81				
10	주10	관리서비스동	744.51	2,204.45		901.79	677.21	625.45				
11	주11	경비동	198.09	33.29			33.29					
12	주12	급식유통센터동	2,823.76	6,120.53		2,315.94	2,627.50	1,177.09				
13	주13	친환경제2유통센터	3,034.95	3,366.14		1,828.11	1,538.03					
14	주14	식품종합상가	1,188.44	4,432.21		2,198.02	898.31	957.81	378.07			
합계			67,383.32	128,725.69	1,346.68	46,833.80	51,583.66	18,614.82	6,070.45	1,428.03	1,428.03	1,420.22