

문서번호	시설안전팀-658
보존기간	년
결재일자	2019.02.07
공개여부	공개

★담당자	팀장	건설안전본부장	사장
김선길	정우철	임창수	02/07 김경호
협 조	팀장 팀장 팀장 PL	이종욱 김대영 김이종 임재근	
감 사	감사실	감사필	

2019년 시설분야 관리비 부과방안 수립

2019. 1



서울특별시농수산물식품공사

시설안전팀

2019년 가락시장 시설분야 관리비 부과 방안(요약)

① 2018년도 시설분야 관리비 부과 분석

- 시설관리비 항목 : 수도광열비, 수선유지비, 조정 방역비
- 부과 현황 : 연간 172억원(월평균 약 14.3억원, 전년대비 5.9%증가)
 - 구성비율 : 수도광열비 82.4%, 수선비 12.4%, 저온관리비 2.7%, 기타 2.5%
 - 단위 면적당 시설관리비는 7,603원/m²(전년대비 11.0% 증가)
 - 가락물 : 11,372 원/m²(전년 9,682원 대비 17% 증가)
 - 도매권 : 6,326 원/m²(전년 5,880원 대비 8% 증가)
- 증가 원인(총액) : 저온·유통 물류시설 증가 및 냉난방으로 수도광열비 증가(5.4%), 자회사 인건비 상승 및 보수 시설증가에 수선유지비 상승(7.7%상승) 등

② 2019년도 시설분야 관리비 부과기준 수립

- 관리비 부과 기본 방향
 - 시설 성격(자산증가, 소모성 교체·보수) 및 법령에 따른 관리비 부담(공사, 입주자)
 - 관리비 발생 과실책임주의 원칙 적용(원인제공자 및 이용자가 관리비 부담)
 - 가락물 미입주자분과 도매권 공실 면적 공사 부담
 - 관리 부담 주체별 부과 사항
 - <공사> 노후로 인한 고장 등 자산 증가성 수리 및 교체 비용
 - <공사·입주자 공동> 공용시설의 소모성 부품, 하수도 준설, 조정지 방역, 건축, 설비분야 인건비 등
 - 관리비 부과 프로세스
 - 수도광열비(전기, 상하수도, 도시가스)
 - 전용: 계량기 검침→ 검침값 부과(※난방비는 난방면적비로 배분)
 - 공용: 계량기 검침→ 공용검침량 UNIS입력 → 자동배분 및 관리비 부과
 - 수선유지비(기계, 전기, 토목, 건축), 방역비
 - 유지보수 비용 발생→ 분야별 비용 배분(붙임2. 부과비율 적용)→ 관리비 부과
- ※ 공사/입주자 면적배분 비율(시장전체) : 공사(53.09%), 입주자(46.91%)

③ 향후 계획

- 관리비 부과 기준에 따른 분야별 관리비 산출 및 부과 시행

『가락시장(가락몰 포함) 시설 관리비의 공정한 부과를 위한』
2019년 시설분야 관리비 부과 방안 수립

기 본 방 향

- 관리비 부과 법령준수 및 합리적 기준 수립으로 공정성 및 신뢰성 확보
 - 시설 성격(자산증가, 소모성 교체·보수) 및 법령에 따른 관리비 부담(공사, 입주자)
 - 관리비 발생 과실책임주의 원칙 적용(원인제공자 및 이용자가 관리비 부담)
- 가락시장 미입주(공실, 미계약분)면적에 대한 공용관리비 공사 부담
 - 점포 미입주(공실)면적은 공사면적으로 산정하여 관리비 배분(전용면적비례)

I 부과 개요

관리비 부과 관련 규정 및 근거

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

시설분야 관리비 부과 항목 및 현황(시설안전팀)

- 시설분야 관리비 항목

구분	구성 내역	구분	구성 내역
1. 수도광열비	전기사용료	3. 수선유지비 (시설관리 용역비, 승강기용역비가락몰 저온시설 관리비, 일반 수선비로 구성)	기계·소방시설
	상수도료		냉난방, 급수시설
	하수도료		전기시설
	냉난방비		통신·방송시설
	급탕비		건축시설
	전력기금,TV수신료		기계·소방시설
2. 방역비	조경지방역비		냉난방, 급수시설

Ⅱ 2018년 입주자 시설관리비 분석

□ 2018년 시설관리비 구성비율(시장 전체) <※표1 참조>

- 수도광열비(전기,수도,가스,전력기금), 수선유지비(자회사 용역비, 승강기 용역비, 일반 수선보수비),조경 방역비 등으로 구성된 시설관리비는 2018년 총 172억원(월평균 약 14.3억원) 부과하였으며 전체 시설관리비 중 **수도광열비가 82.4%(특히 전기 66%)**로 대부분을 차지하고 있음
- 시설관리비 구성
 - 전기료 66.1%, 상하수도료 12.3%, 냉난방비 4%, 수선유지비 15.1% (수선비 12.4%, 저온시설 관리비 2.7%), 방역비 및 전력기금 2.6%로 구성

【표1. 2018년 시설관리비 구성비율】

<단위: 천원>

구분	구성내역	2018년 부과실적	구성 비율	구성표	
수 도 광 열 비	전기사용료	11,373,511	66.1%	저온시설용역 비, 2.7%	방역비, 전력기 금, 2.6%
	상하수도료	2111543	12.3%		
	냉 난 방 비	685,810	4.0%		
	전력기금, TV수신료	393,152	2.3%		
	소 계	14,564,016	82.4%		
수 선 유 지 비	수선비	2,138,054	12.4%	수선유지비, 12.4%	전기요금, 66.1%
	저온시설 관리비	463,326	2.7%		
	소 계	2,601,380	15.1%		
방역비	조경지 방역용역비	46,951	0.2%	상하수도료, 12.3%	
합 계		17,212,347	100%		

※ 수선유지비중 자회사 용역비가 55%이상 대부분을 차지함

※ 2018년 1월~12월 기간내 사용량 기준임

□ '17년대비 '18년 시설관리비 비교(시장 전체) <※표2 참조>

- 2018년 입주자 시설 관리비는 '17년대비 5.9% 증가하였으며 2016년부터 연간 약 5~6%정도 증가하고 있음
- 시장전체 단위 면적당 시설관리 금액은 11%증가한 7,603원/㎡로 '17년 6,847원/㎡대비 756원 증가함
- '17년 대비 '18년 증가 사유(시장 전체 기준)
 - 시장내 유통인 개별 유통물류시설 증가, 가락몰의 냉난방, 공조(환기)시설, 저온 설비, 승강기 등 가동 증가로 수도광열비 증가(전기 5.4%, 상하수도 4.3% 증가)
 - 동절기 한파 및 평균 기온 하강으로 난방 비용 증가(가스 10.5% 증가)
 - 물가 상승, 인건비 상승, 공용시설 보수증가 따라 수선유지비 4.8% 증가(자회사 용역비 약16.6%, 승강기 용역비는 약 13.1%증가)
 - 가락몰 저온시설 증가로 가락몰 저온시설 관리비 증가(23.7%증가)

【표2. 2016~2018년 전시장 시설관리비 비교】

(단위: 천원)

구분	구성내역	전시장 부과실적(천원)			'17/18년 증감	전년 대비 (B/A)	비고
		2016년	2017년(A)	2018년(B)			
수 도 광 열 비	전기사용료	9,811,807	10,794,644	11,373,511	578,867	5.4% ↑	
	상하수도료	1,835,258	2,023,598	2,111,543	87,945	4.3% ↑	
	냉난방비	518,974	620,790	685,810	65,020	10.5% ↑	
	전력기금,TV 수신료	356,231	372,554	393,152	16,323	5.5% ↑	
	소 계	12,522,270	13,811,586	14,564,016	748,155	5.4% ↑	
수선유지비	수선비	15,73,852	2,039,766	2,138,054	98,288	4.8% ↑	○ 자회사용역비 16.6%증가 ○ 승강기용역비 13%증가
	저온시설 관리비	374,537	374,537	463,326	88,789	23.7% ↑	
	소 계	1,643,640	2,414,303	2,601,380	187,077	7.7% ↑	
방역비	조경지 방역용역비	25,975	30,440	46,951	16,511	54.2% ↑	
합 계		14,191,885	16,256,329	17,212,347	956,018	5.9% ↑	
부과면적당 관리비 (부과금액/연부과면적)		6,437원/㎡	6,847원/㎡	7,603(원/㎡)	756원/㎡	11.0% ↑	

□ **가락물/도매권역 단위 면적당 시설관리비 비교** <※표3참조>

- 가락물 및 도매권역 단위 면적당 시설관리 비용은 가락물 11,372(원/㎡), 도매권 6,326(원/㎡)으로 도매권대비 가락물이 1.8배 수준임
- 가락물은 전년(9,682원/㎡)대비 1,689원(17%) 증가하였으며 이는 가락물 공용시설 가동증가에 따른 수도광열비 증가(15%), 가락물 저온시설 증가 및 공용시설 보수 증가, 인건비 상승에 따른 수선유지비 증가(29%)로 파악됨
- 도매권역은 전년(5,880원/㎡)대비 446원(8%) 증가하였으며 이는 수도광열비의 증가(8%)가 원인으로 나타남, 가락물 대비 도매권 수선유지비는 소폭 상승함(2%)

【표3. 가락물 및 도매권역 단위면적당 시설관리 비용】

(단위 : 원/㎡)

구분	구성내역	가락물		가락물 증감 (‘17년/18년)	도매권역		도매권역 증감 (‘17년/18년)	비고
		2017년	2018년		2017년	2018년		
수 도 광열비	전기사용료	6,327	7,127	13% ↑	3,940	4,311	9% ↑	
	상하수도료	1,068	1,331	25% ↑	779	798	2% ↑	
	냉난방비	400	493	23% ↑	214	238	1% ↑	
	전력기금, TV수신료	209	246	18% ↑	139	149	7% ↑	
	소 계	8,004	9,197	15% ↑	5,072	5,496	8% ↑	
수선유지비	수선비	1,045	1,344	29% ↑	796	809	2% ↑	
	저온시설 관리비	621	809	30% ↑	0	0	-	
	소계	1,666	2,153	29% ↑	796	809	2% ↑	
방역비	조경지 방역용역비	12	21	75% ↑	12	21	5% ↑	
합 계		9,682	11,371	17% ↑	5,880	6,326	8% ↑	

□ **가락물/도매권역 수도광열비 비교(전용/공용)** <※표4 참조>

- 전시장 면적당 수도광열비는 전년대비 599원/㎡ 증가한 6,259원(전용 4,690원, 공용 1,569원)이었으며 전용에 비하여 공용사용량 증가금액

이 도매권역 대비 가락물 수도광열비 증가 금액이 많음, 특히 가락물은 도매권 대비 수도광열비의 사용량이 전용 및 공용사용량 모두 도매권 대비 큰폭으로 증가

- 구역별 수도광열비 : 가락물 8,952원/㎡, 도매권 5,347원/㎡
 - 전시장 전용/공용 증가금액 : 전용 271원/㎡ ↑, 공용 328원/㎡ ↑
 - 가락물 증가금액 : 1,156원/㎡ ↑, 도매권역 증가금액 : 414원/㎡ ↑
- 가락물은 공용 저온시설 및 무빙위크, 승강기, 냉난방시설, 환기 시설 등으로 인하여 도매권역 대비 공용 수도광열비 비율 및 사용량이 많음(약3배)
- 수도광열비 구성 : 가락물(전용66%,공용34%), 도매권(전용80%,공용20%)
 - 공용 수도광열비('18년) : 가락물(3,002원/㎡), 도매권(1,084원/㎡)

【표4. 구역별 수도광열비 부과 금액 비교】

(단위 : 원/㎡)

구분		단위 면적당 수도광열비(원/㎡) ※ 전력기금 및 TV수신료 제외비교								
		전기		상하수도		냉난방비		총합		
		전용	공용	전용	공용	전용	공용	전용	공용	합계
시장 전체	2017년(A)	3,505	1,042	675	178	240	22	4,419	1,241	5,660
	2018년(B)	3,720	1,303	691	242	279	24	4,690	1,569	6,259
	전년대비 증감금액	215 (6%)	262 (25%)	16 (2%)	64 (36%)	39 (16%)	2 (10%)	271 (6%)	328 (26%)	599 (11%)
	구성 비율 (해당목록/전체)	59%	21%	11%	4%	4%	1%	75%	25%	100%
가락 물	2017년(A)	4,048	2,279	828	240	373	27	5,250	2,546	7,796
	2018년(B)	4,486	2,642	1,011	320	454	40	5,950	3,002	8,952
	전년대비증감 (B-A)	437 (10%)	363 (16%)	182 (22%)	80 (33%)	81 (22%)	13 (48%)	700 (6%)	456 (13%)	1,156 (18%)
	구성 비율 (해당목록/전체)	50%	30%	11%	4%	5%	0.4%	66%	34%	100%
도매 권역	2017년	3,320	620	622	157	195	20	4,137	796	4,933
	2018년	3,461	850	582	215	220	18	4,263	1,084	5,347
	전년대비증감 (B/A)	141 (4%)	230 (37%)	-40 (7%)	59 (4%)	26 (13%)	-2 (8%)	127 (3%)	287 (36%)	414 (8%)
	구성 비율 (해당목록/전체)	65%	16%	11%	4%	4%	1%	80%	20%	100%

Ⅲ 2019년 시설분야 관리비 부과기준 수립

- 가락물(판매동, 업무동)과 도매권역 등 구역별로 구분하여 부과
- 시설 사용자 및 보수성격(자산증가성, 소모성)에 따른 부담주체 구분
 - 공사분 : 노후로 인한 고장 등 자산 증가성 수리 및 교체
 - 입주자분 : 전용 또는 해당구역 입주자 전용 시설 보수(원인자 부담 원칙)
 - 공용분 : 용역비, 소모성 교체·보수, 하수도 준설, 시설보수, 방역비 등 공용시설
- 미입주 및 공실분 면적은 공사 면적으로 산정하여 반영(전용면적비례)

□ 관리비 부과 절차 현황

- 부과 항목 : 수도광열비, 수선유지비(용역비, 수선비), 조경방역비
- 관리비 부과 프로세스

가. 수선유지비(기계, 전기, 토목, 건축 수선비 및 용역비), 방역비 <※표6 참조>

①유지보수 발생 → ②공사/입주자 비용 분할 후 지출(첨부2. 2019년 보수면적 비율적용)
 ↳ ③ 입주자 관리비 부과(입주자 대상 UNIS 자동 배분)

나. 수도광열비(전기, 상·하수도, 냉난방<가스>)

• 전용: ①계량기 검침 ↳ ②검침값 부과(※난방비는 난방면적비로 배분)
 • 공용: ①계량기 검침 ↳ ②공용검침량 UNIS입력 ↳ ③공사/입주자 자동배분 및 관리비 부과

- 관리비 부과(배분) 방법 <※표5 참조>

- 전용분 : 해당 이용자 사용분(원인행위자 발생분)만큼 부과
- 공용분 : 공사 관리비 시스템(UNIS)에서 입력된 기준(시장내 전용 면적, 사용량 비례 등)에 따라 자동배분

【표5. 공용 시설관리비 배분 기준 요약】

구성내역		전용면적비례	냉난방면적비례	상수사용량 비례	하수사용량 비례	비고
수도광열비		전기, 상하수도, 급탕비	냉난방용 가스, 전기	-	폐수처리실 전기	
수선유지비	용역비	건축,조경,전기,기계,소방 승강기 용역비	-	-	토목 용역비	
	수선비	건축,조경,전기,기계,소방, 통신, 승강기 수선비	-	급수시설 수선비	토목시설 수선비	
조경 방역비		조경 방역비				

※ 가락몰 저온시설에 대한 관리비는 저온 냉동설비 체적에 따라 부과함(입주자100%)

【표6. 2019년 공사/입주자 보수면적 적용비율 요약 '19.1.7.UNIS기준】

구분		부과비율(%)		면적(m ²)		비고
권역별	세부	공사	입주자	공사	입주자	
시장전체	전체	53.09	46.91	231,508.59	204,532.57	공실분 포함, 가락센터 제외
도매권역	전체	40.64	59.36	91,335.34	133,383.81	
가락몰	전체	70.62	29.38	149,243.70	62,078.31	
	판매동	67.40	32.60	105,984.91	51,265.38	
	업무동	77.94	22.06	42,145.08	11,926.64	

□ **부과 기준 수립** <※붙임 1,2 설비별 항목별 배분기준 및 부과비율은 참조>

- 부과 구역구분 : 보수 시설물의 성격 및 범위, 시설 사용자(원인행위자)에 따라 전시장, 도매권/가락몰, 도매권 동별, 가락몰 동별 등으로 구분 부과
- 공사분 면적산정 : 공사 시설(사무실 등), 수익시설(주차장), 공실분 <※붙임6 참조>
- 부과 방법

가. 수도광열비 : 도매권과 가락몰 구분 부과(계량기 분리 검침)

- 개별 부과 : 전기사용료, 상수도료, 하수도료, 난방사용료 등
- 공동 부과 : 공동사용료(화장실용 온·냉수 및 공용구역 전기사용료)등

- <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: 이용시설별 보수 금액 비례배분(동별부과): 부과비율 적용

- 개별 부과 : 전용 사용자 또는 원인자 부담 수선유지비
- 공동 부과 : 공동 수선유지비(기계,전기,토목,건축,소방) 및 용역비 등

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

다. 조정방역비 : 이용자에게 시설별 전용면적 비례 배분

□ 시설관리비 부과대상 구분(전용/공용)

○ 공사 전용 부과

- 자산의 노후 고장 수리 및 유지 관리하기 위해서 발생하는 보수,교체 비용
- 공사 점유 시설에 대한 수도광열비(전기,상하수도, 급탕,냉난방비)

- 아스팔트, 경계석, 보도블럭, 하수관로, 울타리, 조경시설의 보수 및 교체
- 노후로 인한 건물유지 수선비용(창호, 타일, 텍스, 화장실, 균열, 참하, 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

○ 입주자 전용 부과(입주자 소유시설물 및 원인자 부담 행위)

- 시설물의 파손, 기능훼손, 원형변경, 보수로 인한 원상복구 비용(원인자 부담)
- 입주자 점유 시설에 대한 수도광열비(전기,상하수도, 급탕,냉난방비)

○ 공용시설 (상세 세부 배분기준에 따라 공사/입주자 공동부과)

- 공동 시설물의 파손, 기능훼손 인한 원상복구 비용, 관련 유지보수 인건비
- 공동 시설 운영을 위한 소모성 부품교체 비용 등
- 공동 시설에 대한 수도광열비(전기, 상하수도, 급탕, 냉난방비 등)

- 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
- 공동 시설 운영에 따른 수도광열비(전기, 상하수도, 급탕, 냉난방비 등)

IV 향후 계획

□ 관리비 부과기준에 따른 분야별 관리비 산출 및 부과(매월)

- (수도광열비)공용부분에 대한 구역별(동별) 배분기준 입력 및 관리비 부과
- (수선유지비)관리비 부과 기준에 따라 공사분을 제외한 입주자분 관리비 부과

- 붙임 1. 관리비 항목별 배분기준. 1부.
2. 2019년도 수선유지비 부과 비율. 1부.
3. 관리비 부과대상 시설물. 1부.
4. 항목별 세부 부과기준. 1부.
5. 승강기 관리비 부과기준. 1부.
6. 공사/입주자 면적산출 현황(따로 붙임). 1부.
7. 관리비 부과현황(2015년 ~ 2018년, UNIS). 1부. 끝.