

문서번호	양곡사업소-113
보존기간	년
결재일자	2021.01.19
공개여부	공개

★담당자	팀장	사업본부장
		01/19
지명규	나선중	윤덕인
협 조	팀장	김성균
	팀장	설석호
감 사		

2021년 양곡시장 관리비 부과방안

2021. 1.



서울특별시농수산물공사

양곡사업소

2021년 양곡시장 관리비 부과방안

양곡시장 시설물 유지보수에 소요되는 관리비용의 적절한 배분기준을 마련하여 공정한 부과업무를 수행코자 함

I 관리비 부과 관련 규정 및 근거

- 서울특별시농수산물도매시장조례 시행규칙 제61조(사용료 등의 징수)
- 서울특별시농수산물공사시설물운영관리규정 제16조(관리비)
- 서울특별시수도조례 제23조(수도요금의 징수)
- 서울특별시 하수도사용조례 제23조(사용료)
- 지하수법 제30조의 3(지하수이용부담금의 부과·징수)
- 전기사업법 제16조(전기의 공급약관) 및 전기공급약관

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

II 관리비 부과계획

기본방향

○ 수혜자부담원칙 및 과실책임주의에 따라 비용부담

□ 시행시기

○ 2021년 발생하는 관리비 부과분부터 적용

□ 관리비 부담주체

부담주체	구분
공사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전용 또는 공용시설을 유지 관리에 소요되는 보수, 교체 비용 <ul style="list-style-type: none"> - 아스팔트, 경계석, 보도블럭, 하수관로, 울타리, 조경시설의 노후로 인한 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 자산증가성 수리 및 교체비용 - 전기, 통신, 소방설비의 노후 고장으로 인한 자산증가성 수리 및 교체비용 - 자회사 인건비(시설, 양곡창고 및 거래지도)
공사 + 입주자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대면적(전용, 공용)내 시설물의 파손, 기능훼손, 원형 변경으로 인한 원상복구 비용 ○ 임대면적(전용, 공용)에서 사용하는 시설의 소모성 부품의 교체 (전구 교체, 소화기 충약, 배관 세정제 등 기타 소모성 물품) ○ 하수도 준설 및 정화조 청소비용(배관 세정제 비용 등) ○ 시설관리 용역비(시설, 관제·경비, 청소, 방역) ○ 물탱크 청소 및 청소관련용품비, 정수처리 약품비 등
입주자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입주자 전용부분 전기·수도 사용요금

양곡시장 입주자 관리비 부과현황

(단위 : 천원)

분류	구성내역	최근 3년간 부과실적			3년 평균
		2018년	2019년	2020년	
수도 광열비	전기사용료	143,116	150,551	123,639	139,102
	상수도료	5,199	3,932	3,852	4,328
	하수도료	11,520	8,852	8,787	9,720
	난방연료비	0	0	0	0
방역비	방역용역비	3,812	3,967	4,013	3,931
수선 유지비	시설관리 용역비	180,250	219,262	202,493	200,668
	물품 구매 및 시설보수	32,167	6,012	0	12,726
합 계		376,064	392,576	342,784	370,475

관리비 산출 시 적용기준

- 미 입주분(공실) 등 면적은 공사면적으로 산출
- 서울시중소유통물류센터는 서울시와 직접 계약하는 시설로써 전기료, 수도광열비, 각종용역비 등 실제 사용분에 대해 부과

□ 관리 항목별 부과기준

구 분	전용분		공용분		
	부과대상	부과기준	부과대상	부과기준	
수 도 광 열 비	전기사용료	공사 및 입주자	사용량	공사 및 입주자 - 공용분(전용면적 비례) - 손실분(사용량 비례)	
	TV 수신료	공사 및 TV 시청 입주자	TV 대수	공사 및 입주자 - TV 대수	
	상수도료	공사 및 입주자	사용량	공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
	하수도료	공사 및 입주자	사용량	공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
	지하수 이용부담금	지하수사용 입주자	사용량	공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
수 선 유 지 비	도로및주차장			공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
	조경관리			공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
	전기시설	공사 및 입주자		공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
	기계시설			공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
	급수시설	공사 및 입주자		공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
	통신시설			공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
	소방시설			공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
	CCTV			공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
	건축시설			공사 및 입주자 - 전용면적 비례 배분	
	토목시설	공사 및 입주자		공사 및 입주자 - 하수사용량 비례 배분	
	영 역 비	파트장	전용면적 비례 배분		
		시설기사	공사부담(기계,전기,영선)		
		거래지도, 양곡창고	공사부담		
청소, 경비·관제		전용면적 비례 배분			

□ 항목별 세부 부과내역

1. 전기사용료

구 분	전용분		공용분	
	주체	공 사	입주자	공 사
부과대상	사무실 및 양곡창고	전기 사용자	공용전등 및 설비 사용량, 손실분	
기준	사용량	사용량	- 공용전등 및 설비 사용량(전용면적 비례) - 손실분(사용량 비례)	

2. TV수신료

구 분	전용분
주체	공사 및 입주자
기준	TV 대수

3. 상수도료

구 분	전용분	공용분
주체	공사 및 입주자	공사 및 입주자
부과대상	상수도 전용 사용자	화장실 등 사용량
기준	사용량	전용면적 비례 배분

4. 하수도료

구 분	전용분	공용분
주체	입주자	공사 및 입주자
부과대상	시수 및 지하수 사용자	화장실 등 사용량
기준	사용량	전용면적 비례 배분

5. 방역비

구 분	공용분
주체	공사 및 입주자
기준	전용면적 비례 배분

수선유지비 배분기준

(단위 : %)

구 분	비 고
조경, 전기, 기계, 소방, 통신, 건축, 급수시설 등	- 입주자 배분 : 전용면적 비례
토목시설	- 입주자 배분 : 하수사용량 비례
파트장(1명), 청소(3명), 경비·관제(3명)	- 입주자 배분 : 전용면적 비례
시설관리(5명), 양곡창고(1명), 상장지도(1명)	- 공사전액 부담

※ 2020.12.31. 기준 미 입주시설(공실) 등 공사분으로 반영

양곡시장 전용면적 현황

(단위:㎡)

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
공 사	1,657	12.1%	사무실(198㎡), 양곡창고(1,459㎡)
입주자	8,698	63.4%	물류센터 제외
물류센터	3,372	24.5%	-
전용면적 합계	13,727	100%	-

양곡시장 전체 면적 현황

(단위:㎡)

층별	면 적	비 율(%)	비 고
지하층	3,413.25	18.9%	-
1층	10,371.92	57.3%	-
2층	1,878	10.4%	-
3층	2,250	12.4%	-
외부 별동	176.75	1.0%	옥외 식당(108㎡), 경비실 등(68.75㎡)
건축 연면적 합계	18,089.92	100%	-

III

행정 사항

재무팀

- 관리비 고지서 발행 및 징수

전산정보팀

- 입주자분 관리비 배분작업 전산지원. 끝.