

대현지하도상가 인수타당성 분석 및 조직인력 진단

2015. 07



부 산 시 설 공 단



행정자치부장관 허가·정부공인 종합학술연구기관
사단 법인 한국행정발전정책연구원
Korea Administration Development Policy Institute
이 사 장 / 교 수 임 명 택

대현지하도상가 인수타당성 분석 및 조직인력 진단


2015. 07

목 차

제 1 부 현황 분석	1
1. 부산시설공단 운영현황 및 사업범위	1
1) 기본 현황	1
2) 공단의 사업범위	5
2. 부산시설공단 재정실태분석	8
1) 재정규모	8
2) 사업운영실적	12
제 2 부 지하도 상가 인수타당성 및 조직인력 진단	15
1. 지하도 상가 기본 현황	15
1) 시설현황	15
2) 상가 운영 실태	15
2. 타시도 지하도 상가 관리 실태분석	16
1) 서울시설공단	16
2) 인천시설관리공단	17
3) 대구시설관리공단	19
4) 대전시설관리공단	20
5) 타시도 지하도상가 운영 실태요약	21
3. 지하도 상가 인수타당성 의사결정기준	22
1) 도시기반시설 관리방식 결정기준	22
2) 지하도 상가 관리 방안 검토	23
3) 지하도 상가 인수타당성 검토 종합	25

4. 지하도 상가 인수타당성 분석	26
1) 분석의 전제	26
2) 임대료 및 관리비 산정	27
3) 지출분석	30
4) 관리방안별 수지분석	31
5) 관리방안별 장·단점 비교분석	34
5. 지하도 상가의 효율적 관리방안	36
1) 지하도 상가 인수타당성 및 관리방안	36
2) 관리조직 및 인력운영방안	36
제 3 부 결 론	41
1. 신규사업의 인수타당성	41
2. 조직인력 진단	41

제1부 현황 분석

- 
1. 부산시설공단
운영현황 및 사업범위
 2. 부산시설공단 재정실태분석

제 1 부 현황 분석

1. 부산시설공단 운영현황 및 사업범위

1) 기본 현황

● 설립 취지

- ▶ 부산시설공단은 지방공기업법 제76조 및 부산시설공단 설치조례에 의거 국가, 지방자치단체 및 기타 공공단체의 위탁사업과 부산광역시장 이 위탁하는 공공시설물을 보다 효율적으로 관리·운영하여 시민편익과 복리증진에 기여하기 위하여 설립

● 설립근거 및 설립일자

- ▶ 근거: 지방공기업법 76조 및 부산시설공단 설치 조례
- ▶ 설립일자: 1992.02.01 창립 (2010.01.01 부산시설공단 사명 변경)
- ▶ 자본금: 수권 50억원(납입 2,778백만원), (부산광역시 전액출자)

● 조직 및 인력

- ▶ 2015년 7월 현재 부산시설공단은 이사장, 3본부, 6단 · 1원 · 1관 · 1실(18팀, 9사업소)

(2015년 7월 1일)

구분	본부	실·관·단·원	팀, 사업소	인원
이사장	운영본부	공원사업단	공원기획팀, 중앙공원사업소, 어린이대공원사업소, 금강공원사업소, 태종대유원지사업소	46
		부산시민공원	시민공원관리팀, 시민공원시설팀	23
		영락공원사업단	장서관리팀, 장사운영팀, 추모공원사업소	47
		시민회관	문화행정팀, 문화사업팀	21
	시설본부	도로사업단	터널관리팀, 도로시설팀, 도로환경팀	58
		교량사업단	교량운영팀, 교량시설팀, 교량기전팀	37
		시설사업단	자갈치시장사업소, 주차관리팀, 한마음스포츠센터사업소	38
		지하도상가사업단	남부지하도상가사업소, 중부지하도상가사업소	35
	경영본부	-	경영기획팀, 창의성과팀, 총무인사팀, 재무회계팀	45
				감사실
총원 638명 (임원3, 일반·업무직 358, 정원의 인력 277)				

● 사업운영현황

- ▶ 2015년 현재 공원유원지, 장사시설, 시민회관, 교량관리, 도로터널 관리, 상가시설, 주차·스포츠센터 등의 대행사업과 영락 및 시민회관 식당운영 등의 직영사업을 운영하고 있음

사업명	시설개요			위탁기관 (부산시)	운영일자	비고
공원·유원지	어린이대공원	4,981천㎡	수원지, 학생문화회관, 산림욕장등	공원 운영과	1998.01.01	
	금강공원	3,090천㎡	문화재기념물, 로프웨이, 해양자연사박물관등		1998.01.01	
	태종대유원지	1,793천㎡	전망대, 영도등대, 순환관광열차등		1998.01.01	자체사업포함
	용두산공원	71천㎡	부산탑, 시계탑등		2004.07.01	
	중앙공원	5,021천㎡	충혼탑, 부산민주항쟁기념관등		2004.07.01	
	부산시민공원	473천㎡	하야리아 잔디광장등		2014.05.01	
	송상현광장	35천㎡	송상현동상, 선큰광장등		2014.06.12	
전시관	광복기념관	토지919㎡ 건물835㎡	홍보관, 전시관등	사회복지과	2001.01.01	
	시민회관	토지7,696㎡ 건물14,929㎡	공연·편의시설 (한슬아트샵 운영)	문화예술과	2004.07.01	자체사업포함
교량관리	광안대로	총연장 7,420m	현수교 900m 트러스트 720m 일반교량 5,800m	건설행정과	2003.01.01	
	남항대교	총연장 1,941m	강상형교 1,015m 강합성교 832m 램프 94m	도로 계획과	2008.10.15	
	영도대교	총연장 214.8m	강1형교 22.44m 트러스트 31.3m 플레이트거더교 161.06m		2013.12.24	
	영도연결도로	총연장 2.43km	강합성교 1,423m 복합트러스트교 1,009m		2014.11.30	

도 로 · 터 널 관 리	도시고속도로	총연장 29.7km	번영로 15.7km 동서로 14.0km	도로 계획과	1999. 01.01	
	터널·지하차도	총연장 20,170m	터널 21개소43련 청소면적 677,662m ²	도로 계획과	1998. 01.01	
		총연장 6,192m	지하차도 22개소43련 청소면적 187,555m ²	도로 계획과	2000. 01.01	
	제2만덕터널	L = 1,740m B = 9.4m(2련)		도로 계획과	2005. 07.01	
	구덕터널	L = 1,870m B = 9.4m(2련)			2005. 07.01	
	개좌터널	L = 1,684m B = 11m(2련)			2009. 08.05	
	장산1터널	L = 543/547m B = 13m(3차로 2련)			2009. 08.05	
	장산2터널	L = 587m B = 13m(3차로 2련)			2009. 08.05	
	송정터널	L = 410m B = 13m(3차로 2련)			2009. 08.05	
	곰내터널	L = 1,835m B = 11m(2련)			2009. 08.05	
	황령터널	L = 1,860m B = 9.4m(2련)			2010. 10.01	
방곡터널	L = 576/550m B = 9,216m(2련)		2010. 12.01			
가덕터널	L = 1,403/1,410m B = 8.5m(2련)		2010. 12.14			
두명터널	L = 1,375/1,360m B = 10m(2련)		2010. 12.12			
상 가 시 설	자갈치시장	규모 25,910m ²	판매·부대시설	수산 진흥과	2006. 11.09	
	국제지하도 상가	총면적 3,019m ²	점포 120개소	건설 행정과	2001. 11.01	
	남포지하도 상가	총면적 17,747m ²	점포 285개소		2008. 07.09	
	광복지하도 상가	총면적 16,198m ²	점포 216개소		2008. 07.21	
	서면지하도 상가	총면적 11,910m ²	점포 338개소		2013. 03.06	
	부산역지하도 상가	총면적 3,641m ²	점포 83개소		2014. 02.07	
	대현지하도 상가	총면적 11,626m ²	점포 327개소		2016. 04.22	예정

주차장·스포츠센터	공영주차장	58개소 7,216면	직영 20개소 4199면 민간위탁 38개소 3017면	교통 관리과	1992. 02.01	
	한마음스포츠센터	대지 10,390m ² 연면적 7,708m ²	다목적체육관, 문화교실, 조깅트랙등	체육 진흥과	2007. 11.28	
	공공자전거	-	16개 지역 대여소 운영	교통 운영과	2011. 09.01	운영 재개
장사시설	영락공원	토지 819,959m ²	화장로 15기 봉안당 87,743기	노인 복지과	1999. 01.01	자체 사업 포함
	추모공원	토지 257,609m ²	봉안당 10만기 가족봉안묘, 봉안담		2007. 12.31	

2) 공단의 사업범위

- 부산시설공단 설치조례 제 2조에 의해 규정된 사업은 다음과 같다.
 - ① 주차장 설치 및 관리운영사업
 - ② 공원 및 유원지 관리운영사업
 - ③ 국가, 지방자치단체 및 그 밖의 공공단체가 위탁하는 사업
 - ④ 부산광역시의회의 의결을 거쳐 부산광역시장이 정하는 시설물 등의 관리사업
 - ⑤ 위의 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 시설의 청소 및 부대사업
- 각 지방자치단체는 지역의 특성을 반영하여 해당 자치단체 시설공단의 사업범위를 규정하고 있다.
 - ▶ 서울시의 경우 특별히 사업을 특정하지 않고 시장의 승인 하에 사업을 운영할 수 있어 다양한 사업을 운영하기에 용이함
 - ▶ 부산광역시를 포함한 다른 광역시의 경우 비록 시장이 인정하는 사업을 위탁 운영할 수 있으나 상대적으로 사업범위가 한정됨

구분	사업범위
서울	① 자체사업: 시장 승인을 얻어 자본금 범위 내에서 자체사업 수행 ② 대행사업: 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 위탁자의 사업 대행
인천	① 주차장 관리·운영사업 ② 체육시설물, 장묘시설물, 지하도 상가 등 공공시설물의 관리·운영사업 ③ 도시공원 시설물 관리·운영사업 ④ 국가, 지방자치단체 및 공공단체가 위탁하는 사업 ⑤ 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 위탁사업
대구	① 지하상가, 가로등 관리운영 및 교통관련 사업 ② 주차장 관리 및 운영사업 ③ 건설기계 및 차량의 관리 ④ 폭 20미터 이상의 도시계획도로 유지관리 ⑤ 자동차 전용도로 시설물의 유지관리 및 청소 ⑥ 문화·예술·관광·체육시설, 도시공원시설 및 장묘시설 등 공공시설물의 관리·운영사업 ⑦ 국가, 지방자치단체 및 공공단체가 위탁하는 사업 ⑧ 제1호 내지 제7호에 해당하는 시설의 부대사업 ⑨ 기타 시장이 필요하다고 인정하는 위탁사업

대전	① 하수처리장 관리·운영 ② 위생처리장 관리·운영 ③ 장사시설 및 복지시설 관리·운영 ④ 지하상가 관리·운영 ⑤ 지하공동구 관리·운영 ⑥ 체육시설 관리·운영 ⑦ 제1호부터 제6호까지의 사업과 관련된 부대사업 ⑧ 그 밖에 대전광역시장이 필요하다고 인정하는 사업
----	---

● 다른 주요 광역시 시설공단의 기구 및 인원현황은 다음과 같다.

지역	부서		인력
서울	문화체육본부	체육시설운영처, 서울어린이대공원, 청계천관리처	현원 2,781 임원 12 정규직 2,117 비정규직 및 소속외인력 664
	복지경제본부	상가운영처, 추모시설운영처, 장애인콜택시운영처	
	도로교통본부	도로관리처, 도로시설처, 서울도로공단설립추진단, 도로환경처, 교통정보처, 교통시설운영처	
	시설안전본부	공사감독1처, 공사감독2처, 공사감독3처, 공동구관리처	
	경영지원본부	기획조정실, 인사처, 총무처, 인재개발원, 안전관리처	
	감사실, 홍보마케팅실		
인천	경영본부	기획조정실, 경영지원실	현원 720 임원 2 일반직, 실무직 266 상용직, 지도강사, 청사관리직 452
	문화복지본부	가족공원사업단, 노인종합문화회관, 인천어린이과학단, 상가주차관리사업단	
	기반시설본부	송도도시기반사업단, 송도공원사업단, 청라사업단, 영종사업단	
	체육사업본부	아시안게임경기장사업단, 삼산월드체육관, 청소년수련관	
	감사실		

대구	감사실		총원 222명 임원 2 관리직 4 사무직 58 기술직 49 업무직 109	
	전 무 이 사	기술지원실		
		경영지원처		기획예산팀, 경영전략팀, 총무인사팀, 회계팀
		사업운영처		두류수영장, 올림픽기념국민생활관, 대구사격장, 대덕승마장, 서재문화체육센터, 명복공원, 도심공원
		도시기반처		도로시공관리팀, 도로보수팀, 가로등관리팀, 전용도로팀, 터널통합관리소, 신천관리소
		시설관리처		주차관리팀, 이동지원팀, 농수산주차상가, 지하상가
대전	감사실		정원 451명 임원 3 일반직 247 업무직 193 청경 8	
	경영전략처	총무팀, 기획홍보팀, 경영전략팀, 재무회계팀		
	체육시설본부	한밭운동장운영팀, 한밭운동장시설팀, 운동부관리팀, 용운스포츠센터, 월드컵경기장운영팀, 월드컵경기장시설팀, 국민생활관		
	복지시설본부	장묘관리팀, 기성종합복지관, 무지개복지센터		
	환경시설본부	수질관리팀, 운영1팀, 운영2팀, 하수시설팀, 오염방지팀, 위생관리팀		
	기반시설본부	타슈관리팀, 상가지원팀, 공동구관리팀		

2. 부산시설공단 재정실태분석

1) 재정규모 : 세입 1,179억원, 세출 1,142억원

(단위: 백만원)

사업별	2014년				2013년			
	세입	세출	손익	수지율	세입	세출	손익	수지율
총계	117,934	114,202	3,732	103.2	99,734	88,351	11,383	112.8
소계	92,395	89,857	2,538	102.8	77,951	73,058	4,893	106.7
공단 본사	12,244	11,790	454	103.9	8,923	8,083	840	110.4
공원·유원지	8,241	8,125	116	101.4	7,885	7,466	419	105.6
시민공원	6,559	6,419	140	102.2				
송상현광장	831	763	68	108.9				
광복기념관	176	170	6	103.5	160	148	12	108.1
영락공원	5,829	5,687	142	102.5	5,186	4,965	221	104.5
추모공원	3,578	3,518	60	101.7	3,375	3,124	251	108.0
시민회관	4,093	4,002	91	102.3	4,034	3,912	122	103.1
터널관리	6,217	6,112	105	101.7	5,788	5,640	148	102.6
동서로	2,117	2,052	65	103.2	5,665	5,486	179	103.3
번영로	3,618	3,540	78	102.2				
터널청소	1,119	1,075	44	104.1	1,060	959	101	110.5
광안대로	14,673	14,365	308	102.1	14,024	13,556	468	103.5
남향대교	317	269	48	117.8	277	213	64	130.0
영도대교	260	188	72	138.3				
자갈치시장	3,312	3,225	87	102.7	3,385	3,166	219	106.9
지하도상가	7,877	7,377	500	106.7	7,621	5,514	2,107	138.2
주차사업	9,038	8,844	194	102.2	9,545	8,631	914	110.6
공공자전거	250	242	8	103.3	373	324	49	115.1
한마음 스포츠	2,123	2,091	32	101.5	1,914	1,881	33	101.8

자체사업 소계	10,655	9,622	32	110.7	10,861	9,421	1,440	115.3
영락공원 장레식장	10,655	9,622	1,033	110.7	10,861	9,421	1,440	115.3
시투자 소계	14,807	14,726	1,033	100.6	9,658	5,862	3,796	164.8
부산시 투자사업	14,807	14,726	81	100.6	9,658	5,862	3,796	164.8

- 사업예산규모를 보면 세입면에서 2014년 117,934백만원, 2013년 99,734백만원으로 약 182억원을 상회하는 규모를 보이고 있음

(단위: 백만원)

	2014년				2013년			
	세입	세출	손익	수지율	세입	세출	손익	수지율
계	117,857	114,205	3,652	103.2	98,470	88,341	10,129	111.5
공단본부	12,244	11,790	454	103.9	8923	8083	840	110.4
공원관리 사업단	15,807	15,477	330	102.1	7885	7466	419	103.1
시민회관	4,093	4,002	91	102.3	4034	3912	122	103.1
광안대로 사업단	14,933	14,553	380	102.6	14,024	13,556	468	103.5
도로관리 사업단	13,071	12,779	292	102.3	12,513	12,085	428	103.5
영락공원 사업단	20,062	18,827	1,235	106.6	19,422	17,510	1,912	110.9
상가주차 사업단	20,227	19,446	781	104.0	20,551	17,311	3240	118.7
한마음 스포츠센터	2,123	2,091	32	101.5	1,914	1,881	33	101.8
공공자전거	250	242	8	103.3	373	324	49	115.1
남항대교	317	269	48	117.8	277	213	64	130.0

- 사업단별로 보면 상가주차사업이 2014년 수입기준 20,227백만원으로 가장 규모가 크며, 다음으로 영락공원사업, 공원관리사업의 순으로 나타나고 있음
 - ▶ 수지율은 공원관리사업, 도로관리사업, 영락공원사업, 상가주차사업의 순으로 나타나고 있음

- 2014년 세입에 대한 손익률이 낮은 배경은 공원관리사업단의 시민공원, 송상현광장 증설에 의한 감소요인과 광안대로사업단의 영도대교 추가 발생에 따른 감소손실에 따른 것으로 분석됨
- 2014년 사업운영실적은 전년도(2013년)에 비해 세입은 증가한 반면, 광안대로관리사업을 제외한 각 사업소의 손익은 대다수 감소한 것으로 나타났음
- 공영주차장관리사업
 - ▶ 주차장 민간위탁 확대 및 사상역광장 주차장 경전철 공사 완공 등으로 인한 전체 수입금의 증가
- 영락공원관리사업
 - ▶ 2003년 9월 1일부터 추진해온 화장예약제가 예약률이 거의 100%에 이르는 정착단계에 있고, 유족편의를 위한 빈소·접객실 등의 시스템 개선 및 스낵코너 개설, 원두커피·스낵판매 등으로 자체수입금은 전년대비 643백만원 증가하였음
- 공원·유원지관리사업
 - ▶ 부대시설 사용료 수입 감소로 인하여 전체수입금은 전년대비 다소 감소하였음(89백만원 감소)
- 시민회관관리사업
 - ▶ 전년대비 대관 횟수와 공연이 대등함에도 수입이 다소 증가함(59백만원 증가)
- 지하도상가관리사업
 - ▶ 2001년 9월 25일 부산최초의 지하상가인 국제지하도상가와 2008년 6월 4일 남포, 광복지하도상가를 인수하여 위·수탁 계약함으로써 수입금이 증가하는 추세에 있으며, 2014년 현재 1,042개의 점포로 구성되어 인근 롯데백화점의 개장이후 유동인구의 증가로 인해 점포 임대율도 증가하여 수입금이 증가하는 추세에 있음

- **광안대로관리사업**
 - ▶ 광안대로는 하이패스차량 10%감면, 경차 50%감면, 기타 국가유공자차량 전액면제 등을 추진하고 있으며, 통행차량의 증가로 인하여 전년대비 649백만원(4.63%)이 증가한 것으로 나타나고 있음

- **한마음스포츠센터관리사업**
 - ▶ 장애인과 일반인, 남녀노소 모두가 함께 어울려 하나가 되고 건강한 생활을 영유하고자 하는 목표로 2007년 12월 개관하여 다양한 프로그램 개발로 이용객 수가 꾸준히 증가하고 있으며, 수영장은 2014년 현재 장애인 수영프로그램 17개와 비장애인 수영프로그램 64개로 운영되며 실내체육관, 피트니스실, 문화강좌 등으로 전년 대비 수입금이 209백만원 증가하는 추세임

- **추모공원관리사업**
 - ▶ 영락공원 봉안시설 만장에 따라 2008년 2월 14일 개원하여 가족 봉안묘, 벽식봉안담, 실내봉안당, 자연당, 산골장을 운영중이며 2010년 1월 28일 시설물을 인수한 이래로 수수료수입이 계속 증가하는 추세로, 전년대비 203백만원 증가

2) 사업운영실적

(단위: 백만원)

구 분	2014년도	2013년도	증 감
영업수익	83,618	77,503	6,115
영업비용	82,789	76,674	6,115
영업이익	829	829	0
영업외수익	192	177	15
영업외비용	26	109	▽83
법인세차감전이익	995	897	98
법인세 등	235	191	44
당기순이익	760	706	54

□ 부산시설공단 사업장별 재정손익현황

(단위: 백만원)

구분	2014년 손익	2013년 손익	증감액	증감율
계	3,651	7,575	▽3,924	51.8%
공단본부	454	840	▽386	46%
공원관리	330	419	▽89	21.2%
시민회관	91	122	▽31	25.4%
광안대로	380	468	▽88	18.8%
도로관리	292	428	▽136	31.8%
영락공원	1,235	1,912	▽677	35.4%
상가주차	781	3,240	▽2,459	75.9%
한마음스포츠	32	33	▽1	3%
공공자전거	8	49	▽41	83.7%
남항대교	48	64	▽16	25%

□ 운영수지(시투자사업비 포함)

- 2014년 공단 사업장별 재정손익은 2013년도에 비해 모든 사업장이 도표와 같이 감소되었으나 수입은 증가하였음

(단위: 백만원)

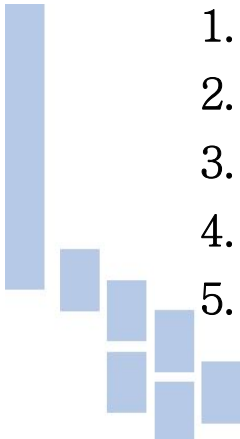
연도별	수입			지출					손익
	계	임대료	잡수입(관리비)	계	인건비	경상비	사업비	투자사업비	
2008	1,840	1,004	638	2,345	407	1,086	109	743	△505
2009	5,839	2,843	2,996	4,755	600	2,616	121	1,418	1,084
2010	4,289	2,656	1,632	5,238	821	2,603	14	1,813	△949
2011	4,789	2,944	1,857	5,279	959	2,943	6	1,371	△481
2012	4,925	2,880	2,045	5,387	1,066	2,951	20	1,350	△462
2013	7,621	5,196	2,425	7,493	1,533	3,887	94	1,979	128
2014	7,877	5,006	2,871	9,384	1,437	5,093	684	2,170	△1,507

□ 운영수지(시투자사업비 제외)

(단위: 천원)

연도별 (2001~2007 국제현황)	수입			지출				손익	수지율	
	계	임대료	잡수입(관리비)	계	인건비	경비	사업비			
2008	국제	198,940	62,040	136,900	274,423	69,802	198,988	5,633	△75,483	72.5
	남포 광복	1,641,266	1,003,699	637,567	1,602,163	406,659	1,086,250	109,254	39,103	102.4
2009	5,839,233	2,843,180	2,996,053	3,337,526	600,196	2,616,091	121,239	2,501,707	175.0	
2010	4,288,751	2,656,307	1,632,444	3,437,556	820,804	2,603,223	13,529	851,195	124.8	
2011	4,797,780	2,944,169	1,853,612	3,907,975	958,810	2,942,683	6,482	889,805	122.8	
2012	4,925,022	2,879,790	2,045,232	4,036,957	1,066,467	2,950,710	19,780	888,065	122.0	
2013	7,620,918	5,195,975	2,424,943	5,514,192	1,532,652	3,887,493	94,047	2,106,726	138.2	
2014	7,877,158	5,006,279	2,870,879	7,376,988	1,436,465	5,118,028	822,495	500,170	106.8	

제2부 지하도 상가 인수타당성 및 조직인력 진단

- 
1. 지하도 상가 기본 현황
 2. 타시도 지하도 상가 관리 실태분석
 3. 지하도 상가 인수타당성 의사결정기준
 4. 지하도 상가 인수타당성 분석
 5. 지하도 상가의 효율적 관리방안

제 2 부 지하도 상가 인수타당성 및 조직인력 진단

1. 지하도 상가 기본 현황

1) 시설현황

- 2016년 4월 22일 인수대상이 되는 대현지하도상가의 전면개장일은 1982년 12월 22일
- 상가규모는 327점포 (의류174, 잡화(가방, 신발)48, 액세서리 36, 음식1, 기타 68) 로 구성

구분		대현지하도상가 개요	비고
위치		부산진구 중앙대로 지하717(부전동)	
시설규모		4,622m ² (L:403m, B:23m)	
면적 11,626 (m ²)	부대시설면적	2,511.31m ²	
	상점가연면적	4,403.7m ²	
	공동통로	3,744.33m ²	
점포수		327	
수허가자		(주)대현프리몰	
허가기간		1982.12.22 ~ 2016.04.21	
비고			

2) 상가 운영 실태

구분	운 영 실태
관리운영 회사	- (주)대현프리몰 - 1977년 4월 6일 지하상가 건설허가 신청
전차인	- 전체 327개 상가 중 실제영업인(전차인)이 차지하는 비율은 약 93%임
임차인	- 서면인수 상황과 달리 임차인들은 전대, 양도·양수허용, 권리금인정 등 재산권 확보를 위해 장기적인 집회 및 필사적으로 공단위탁을 결사적으로 반대하고 있음 - 대현지하도상가는 남포, 광복, 서면지하도상권에 비해 유동인구가 많고 영업실적이 양호한 황금상권으로 권리금 형성이 높아 2016년 4월 계약 만료시 임차인과 전차인의 합의금 및 권리금 등으로 인한 분쟁소지 개연성 상존 - 임차인 대부분 공단위탁 관리에 대비하여 계약 우선권을 확보한 상태이며, 재산권 확보를 위해 전차인과의 계약 해지 명목으로 합의금을 높게 요구하고 있는 실정임

2. 타시도 지하도 상가 관리 실태분석

1) 서울시설공단

가. 규모: 총 27개소, 2,788개 점포(148,978㎡)

나. 조직 및 인력현황

- 서울시설공단의 지하도 상가 운영조직은 1관리처 6관리소 체제

상가 관리처	을지로지하도상가관리소 (총 5개소, 453개 점포)	을지로, 을지입구, 시청광장, 인현, 신당
	종로지하도상가관리소 (총 8개소, 453개 점포)	종각, 종로4가, 마전교, 청계5가, 종오, 동대문(1,2), 청계6가, 청량리
	강남지하도상가관리소 (총 3개소, 366개 점포)	강남역, 잠실역, 잠실광장
	명동지하도상가관리소 (총 7개소, 605개 점포)	명동, 명동역, 소공(1,2,3), 남대문, 회현
	터미널지하도상가관리소 (총 1개소, 620개 점포)	강남터미널(1,2,3)
	영등포지하도상가관리소 (총 3개소, 291개 점포)	영등포역, 영등포로터리, 영등포시장

- 인력은 운영팀외 36명, 관리소 79명으로 구성

구분	계	비고
운영팀	11	
시설팀	14	
글로벌센터팀	6	
상가활성화팀	2	
11기동대	3	
을지로 지하도상가 관리소	26	
종로 지하도상가 관리소	10	
강남 지하도상가 관리소	20	
명동 지하도상가 관리소	5	
터미널 지하도상가 관리소	14	
영등포 지하도상가 관리소	4	
계	115	

가. 관리현황

관련근거	<ul style="list-style-type: none"> • 서울특별시 지하도상가 관리 조례 (2011. 7. 28 개정) • 상가건물임대차보호법 (2011. 4. 12 타법개정)
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> • 지하도상가 운영, 관리 • 지하도상가 인수 • 시민안정, 질서유지 • 상가관리소 지도, 감독 • 광고 등 부대사업 운영, 관리 • 상가시설물, 장비의 교체 등 상가의 개보수 • 중앙 관제장치 운영 관리 • 보도 환경, 위생, 오염 방지 • 지하보도 재해, 안전예방
관리방법	<ul style="list-style-type: none"> • 직영관리: 공단직원(사무직, 기술직)으로 직접관리 • 용역관리: 일반관리 및 경비, 청소, 방역 등 전체 외주용역
운영사항	<ul style="list-style-type: none"> • 직영은 수의계약에 의한 3년 단위, 민간위탁은 협상에 의한 경쟁 입찰 • 양도 · 양수 허용 • 임대보증금은 년 임대료의 200% • 전대금지
리모델링 관련사항	<ul style="list-style-type: none"> • 건물안전진단 실시 후 지하상가별 30~150억 투입 연차적 리모델링 • 잠실 및 영등포 지하상가(2007. 2~9월, 73억 시비 투입) 최근 리모델링 시행 • 리모델링 공사 시 입점상가 전부 철수 후 공사시행(약 4~6개월) • 전체 30개소 지하도 상가 MD 용역 시행중
관리상 문제점	<ul style="list-style-type: none"> • 보도 적치물 정리 및 관리비 연체 • 개보수 공사시 휴업기간 중 보상문제 등의 입점업체 설득

2) 인천시설관리공단

가. 규모

- 총 15개소 3,770 점포, 연면적 89,085m²
 - ▶ 동인천역세권 5개 상가, 부평역세권 4개 상가, 주안역 1개 상가, 제물포역 1개 상가, 석바위 · 주안시민 · 석바위 · 부평시장 등 총 15개 상가로 구성되어 있음 (한국철도시설공단 소유점포 102개 포함)

나. 조직 및 인력현황

- 상가관리팀 11명으로 운영

다. 관리현황

관련근거	<ul style="list-style-type: none"> • 인천광역시 지하도상가 관리운영 조례(2007. 11. 5 개정)
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> • 대부료, 임대보증금, 보험료, 변상금, 연체료, 각종 제세공과금, 공동 관리 운영부담금 등의 점포별 분할고지 및 징수 납부 • 점포별 대부계약 • 임차권의 양도양수 및 전대승인 • 점포내의 소규모 보수승인 • 상가의 손해보험 가입 • 점포별 업종변경승인 및 불법 상행위 단속 • 상가 개보수 추진위원회 구성 및 승인신청 • 시설에 대한 관련법규정의 의무이행 및 안전유지 • 상가의 청소, 경비, 안내, 사무요원의 모집 및 채용
관리방법	<ul style="list-style-type: none"> • 직영관리: 2개소 228점포 • 재위탁관리: 상가법인 또는 재위탁관리인에게 위탁 (공단은 임대보증금 및 임대료 징수 후 세입조치)
운영사항	<ul style="list-style-type: none"> • 전대가능: 상가법인 이사회 승인 후 가능 • 임대보증금 및 대부료는 건물 및 부지 감정평가 후 관리법인(공단)에 3년 1회 부과하고 관리법인은 임차인에게 재부과 • 지하상가별 관리법인은 전체 상인연합회를 구성하고, 입점상인은 각 상가별 변영회를 조직하여 운영하고 있으며, 관리인이 변영회 회장 수행 가능
리모델링 관련사항	<ul style="list-style-type: none"> • 유상상가 <ul style="list-style-type: none"> - 대규모 부대시설 증개축 및 보수: 시장부담 - 관리사무소, 점포내부시설 등 소규모 보수: 관리인 및 임차인 • 무상상가: 무상사용하는 자가 부담 <ul style="list-style-type: none"> - 공단은 임대보증금 및 임대료 징수 후 세입조치
관리상 문제점	<ul style="list-style-type: none"> • 재위탁 관리인이 임대차 계약을 하므로 기존 상인이 계속 계약할 수 있어 지속적 사용권한을 주장하여 시설공단으로의 인수 반대

3) 대구시설관리공단

가. 시설규모

구분	구성연도	시설내역				
		면적(m ²)			점포	임대기간 (3년)
		계	상가	지하도		
계		10,066	3,784	6,282	352	
대신 지하상가	1984. 12	9,036	3,440	5,596	330	2007.3.1 ~ 2010.2.28
대구역 지하상가	1978. 12	1,030	344	686	22	2007.2.1 ~ 2010.1.31

나. 관리인력

총원	사업소장	사무직	기술직	업무직	비고
8	1	1	2	4	

다. 관리현황

관련근거	<ul style="list-style-type: none"> 지하상가관리규정(2010. 03. 30 개정)
관리방법	<ul style="list-style-type: none"> 대구시에서 직접 발주·완공후 시설관리공단에서 관리·운영 중앙지하상가는 지하상가 전문관리업체(대현지하상가 (주))에서 리모델링 후 20년 유상사용 허가(공사비 70억)
운영사항	<ul style="list-style-type: none"> 2005년 무상사용기간 경과, 시 지침에 따라 2년 재계약 실시 <ul style="list-style-type: none"> - 인수 당시 임차인 우선권 부여(98% 임차인, 전대허용 조건) 양도, 양수 및 전대 가능 직원 인건비 관리비에 포함(임대료와 관리비를 통합고지) <ul style="list-style-type: none"> - 노후설비 개보수, 공용시설보수 등은 시비로 부담
리모델링 관련사항	<ul style="list-style-type: none"> 2008년 노후시설 일부 개보수 예정: 6억 7천만원 예산
관리상 문제점	<ul style="list-style-type: none"> 준공 후 24년이 경과되어 안전도 저하에 따른 리모델링이 필요하지만 예산 미확보에 따른 보수지연(상가침체상태) 노후시설 개보수시 영업중단에 따른 입점상인 철수 곤란 전대가능으로 재계약시 임차인과 전차인 문제 발생

4) 대전시설관리공단

가. 시설규모

	연장(m)	면적(m ²)				점포수
		계	상가	통행로	기타	
대전역 지하도상가	311.2	6,563.12	2,615.83	3,345.91	601.38	213

나. 인력현황

총계	일반직	업무직	비고
15	5	10	

다. 관리현황

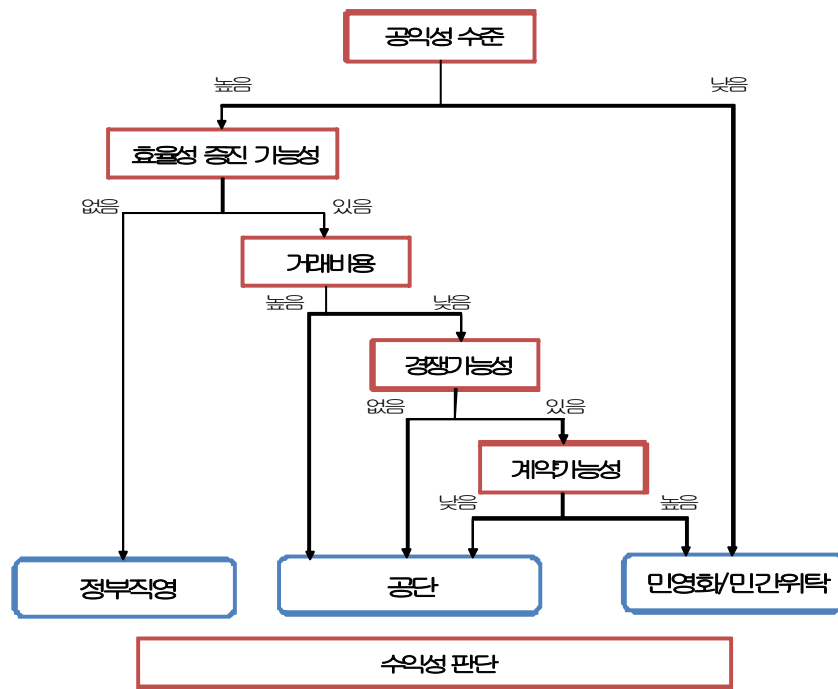
관련근거	<ul style="list-style-type: none"> 대전광역시시설관리공단 지하도상가관리운영내규(2011. 01. 27 개정)
관리방법	<ul style="list-style-type: none"> 기부채납 후 공단 직영관리(2001. 6. 30)
운영사항	<ul style="list-style-type: none"> 전대금지 운영규정 및 운영내규에 의한 임대보증금 및 임대료, 관리비 징수 (관리비에 공단직원 인건비 미포함) 임대보증금은 부동산공시가격 및 감정평가기관 2개소 산술평균금액으로 임대료 12개월 치 현금 선납 관리비 부담비율 명시 임대차 계약 3년 후 3번 갱신계약 중
리모델링 관련사항	<ul style="list-style-type: none"> 2002. 2 ~ 6월 시비 34억으로 전반적 리모델링 (입점업체 설득 후 상가 철수)
관리상 문제점	<ul style="list-style-type: none"> 경기 침체에 따른 관리비 인하 <ul style="list-style-type: none"> - 68,560원/평 → 61,000원/평 위탁관리시 임차인과 전차인 이해관계로 시위 발생 <ul style="list-style-type: none"> - 임차인 위주로 하고 임차인과 영업자가 상이할 경우 당사자간 합의 후 포기각서 제출받아 처리 리모델링 등 개보수 시 입점업체 설득 애로

5) 타시도 지하도상가 운영 실태요약

구 분	서울	인천	대전	대구
상가수 (점포수)	27개소 (2,788개)	15개소 (3,770개)	1개소 (213개)	2개소 (352개)
기구 (인력)	1관리처 6관리소 (115명)	1팀(11명)	1팀(15명)	1사업소(8명)
운영형태	공단직영 (일부기능외주)	재위탁 운영 (관리법인 선정, 2개소 공단직영)	공단직영	공단직영
전대	전대 불인정	전대인정	전대 불인정	전대 인정
무상사용 종료시 계약대상 자 선정	- 인수 당시 영업 자 우선권 부여 - 원임차인과 실 제 영업자가 다 를 경우 당사자 간 합의(60일)	- 민간법인에게 재위탁 운영	- 원임차인과 실제 영업자 다를 경우 당 사자간 합의 - 3년 계약 후 3번 갱신계약	- 무상사용기간 만료 후 사용계 약기간(2년) 결정 - 인수 당시 임차인 우선권 부여
임대 보증금	월임대로 24월분	법인에게 연간대 부료 1년치 선납 부과선납(법인에 게 부과하면 법 인은 분할하여 임차인에게 관리 비 등을 부과)	월임대로 12월분	월임대로 12월분
임대료 기준	관련법 및 조례에 의한 감정평가 결과		2개 기관 감정평가 후 산술평균 기준	2개 기관 감정평가 후 산술평균 기준
관리비	- 임대면적 기준 - 직원인건비(행정 분야 제외) 전기, 수도, 경비청소, 시설운전원 비용 부과		- 임대면적 기준 - 직원인건비 제외 - 냉난방비, 전 기, 수도, 경비 청소 비용 부과	- 임대면적 기준 - 냉난방비, 전기, 수도, 경비청소, 관리직 비용 부과

3. 지하도 상가 인수타당성 의사결정기준

1) 도시기반시설 관리방식 결정기준



<도시기반시설 관리방식 모형>

공익성	<ul style="list-style-type: none"> • 해당사업이 공공복리와 관계되어 있는지의 여부에 대한 판단을 의미함 • 해당사업이 지자체 본연의 의무인지 여부와 함께 사업이 중단되거나 차질이 생겼을 때, 심각한 문제가 발생하는지의 여부, 공공의 안전, 보건, 위생 등과 깊은 연관이 있는지의 여부
효율성	<ul style="list-style-type: none"> • 해당사업을 민간부문이 관리하였을 경우, 공공부문에 비해 비용이 절감되는 정도 • 효율성 증진 차원에서 민간부문과 공공부문의 관리방식의 비교는 동일한 상황을 상정하고 비교 • 자본적 지출을 감안하지 않고 있는 공단과 모든 투자비용을 회수해야 하는 민간사업자간의 효율성을 비교할 때 평면적인 이윤 비교는 무의미함

거래비용	<ul style="list-style-type: none"> • 공공부문이 관리하고 있는 사업을 민간부문으로 이양하는 결정 및 그 집행과정에 소요되는 기회비용 • 거래비용이 높으면 민영화 결정과 집행에 소요되는 비용이 높으므로 가능하면 민영화를 지연시키거나 유보 • 정보수집비용, 제도의 개폐, 여론의 설득 등 민영화 결정비용, 필요한 분석과 검토에 소요되는 시간과 비용을 포함
경쟁유무	<ul style="list-style-type: none"> • 사전적 또는 사후적 경쟁의 존재는 해당사업이 현재나 또는 미래에 독점으로 귀결될 가능성을 의미함 • 경쟁이 존재하지 않는 독점의 가능성이 높은 경우 민영화는 상당한 위험을 내포함
계약가능성	<ul style="list-style-type: none"> • 사업의 주요 산출물과 사업 운영방식에 대하여 위탁자인 정부와 수탁자인 민간 간의 계약을 체결할 가능성을 의미 • 산출물의 객관적인 평가 및 측정이 가능하고 사업운영방식에 대한 객관적인 모니터링이 가능하면 계약의 가능성이 높아짐 • 미래에 대한 불확실성이 상당히 높은 경우 객관적인 판단이 어려워지므로 계약의 가능성이 낮아짐
수익성판단	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 사업이 궁극적으로 수익을 창출할 수 있는 성격을 가지는 정도 • 수익성은 영업수익에서 해당 사업에 소요되는 경상적인 비용은 물론 자본적 지출까지 감안한 후에 창출되는 이윤을 의미함

2) 지하도 상가 관리 방안 검토

가. 공익성 기준

- 토지이용상의 효율성 확보 측면에서의 지하도 상가
 - ▶ 지하도 상가는 도시의 중심상업지역, 즉 도심의 지상부에서 부족한 공간수요를 지하에 대체적으로 확보하기 위한 대안이며,
 - ▶ 동시에 지상으로 공간의 보체입체분리로 안전한 보행을 도모하고, 보행인의 통행을 지하로 유도하여 지상교통을 원활히 하며, 도시 내 공공방공호의 필요성을 충족시키는 목적
- 분석의 대상인 지하도 상가 관리사업의 공익성 문제를 상가 중심으로 볼 것인가 아니면 통로가 되는 지하보도를 중심으로 볼 것인가에 따라 달라짐

- ▶ 지하도상가는 많은 시민이 통행하고 이용하는 장소로써, 부산시민들의 안전한 보행확보와 재난 시 피신공간으로 공익성이 높음
- ▶ 또한 입점해 있는 327개소 점포의 임대수입을 고려하면 수익성이 함께 존재하는 사업임
- ▶ 그러나 지하상가의 활성화는 지하보도의 안전성과 쾌적성이 전제가 되어야 하며, 그 자체가 목적이 되어서는 안 됨

나. 효율성 기준

- 공익성 기준을 전제로 하고, 사업이 가진 최소한의 공익성을 확보할 수 있는 적정 관리방식을 모색하기 위하여 시 직영, 공단운영방식, 민간위탁방식 등의 각 대안의 효율성을 분석할 필요성
- 지하도상가 관리 사업은 상가임대를 통하여 수익성을 제고시킬 수 있는 사업으로 상가임대 수입을 통해 안전하고 쾌적한 보행의 확보할 수 있도록 효율성을 제고할 필요성이 있음
 - ▶ 직영 방식은 행정기관이 지니고 있는 법규와 절차에 의지하려는 경직성과 환경변화에 둔감하다는 점 등의 병폐로 효율성 추구에 어려움이 있음
 - ▶ 공사·공단 관리방식은 의사결정의 유연성과 환경변화에 탄력적으로 대응할 수 있고, 업무효율화 노력으로 시설의 효율적인 경영을 기대 할 수 있음
 - 공단에 운영관리 책임을 부과함으로써 시설관리의 전문성 도모
 - 공기업 경영평가 등 경영효율화에 대한 제도적 장치로 시설관리의 효율성을 제고하여 주민에 대한 시설 서비스 수준을 향상시키고, 비용을 절감시킴

다. 거래비용·계약가능성 기준

- 도시기반시설 중 하나인 지하상가 관리를 통해 추구하는 궁극적인 산출물, 특히 시민의 안전하고 쾌적한 보행환경과 휴식처 공급이라는 서비스는 객관적이고 명확하게 파악하기 어렵고 따라서 이에 대한 명시적인 계약이 힘들
- ▶ 지하도 상가는 단순한 지상의 상가와 다른 서비스를 시민에게 제공하고 있으므로 이와 같은 도시기반시설을 민간에 위탁하는 것은 어려운 현실임

- 그럼에도 불구하고 민간위탁을 추진할 경우 사업운영과 산출물에 대한 민간수탁업자 감시비용이 증가하게 되어 거래비용이 실질적으로 증가하게 됨

라. 경쟁 기준

- 경쟁가능성은 민간수탁자가 이윤극대화를 추구한다는 전제 하에 독점가능성에 따른 비효율성을 방지하고 지속적인 효율화 노력을 제고할 수 있는가의 기준임
- 지하도 상가 관리 사업은 독점상태가 아니므로 민간에 위탁하여도 수익성이 보장됨
- 그러나 대상 사업들을 민간위탁하고 시장에서의 경쟁으로 위탁업자를 간접적으로 통제, 감시하는 방법이 현재로서는 통행의 안전성, 시설관리의 보호 측면에서는 어려움이 있음

3) 지하도 상가 인수타당성 검토 종합

방 안	검토내용
시 직영 방식	<ul style="list-style-type: none"> ● 책임성과 추진력을 장점으로 볼 수 있지만 상가운영에 관한 효율성을 담보할 수 없는 문제를 안고 있다.
공단인수	<ul style="list-style-type: none"> ● 전담업무가 가능하여 신속성과 전문성을 확보할 수 있으며, 조직운영에 용이한 점이 있는 반면, 책임경영의 문제와 예산확보의 불안정성이 문제가 될 수 있다.
민간위탁	<ul style="list-style-type: none"> ● 효율적인 운영을 기대할 수 있지만 책임성과 공공성이 결여될 가능성이 높다.

- 결론적으로 공익성 저해의 위험을 안고 있는 민간위탁의 단점을 보완하고, 민간위탁의 장점인 재정부담의 감소와 효율적 운영을 확보하기 위해서 공단인수가 가장 합리적인 대안으로 평가되고 있음
 - ▶ 도시기반시설에 대한 전문성 강화와 지방자치단체의 취약한 재정 능력과 행정관리능력을 보완할 수 있는 대안으로써 공단 인수가 타당한 것으로 판단됨

4. 지하도 상가 인수타당성 분석

1) 분석의 전제

가. 관리조직 및 인력

● 지하도 상가 면적 내역

(단위: m²)

구분	총면적	통로·부대시설	임대면적	전용면적	공용면적
남포	17,747.01	7,224.048	10,522.962	6,106.102	4,416.86
광복	16,198.451	7,050.232	9,148.219	5,318.751	3,829.468
국제	3,018.95	1,091.2	1,927.75	1,069.75	858
서면	11,910	3,469	8,441	6,099	2,342
부산역	3,641	2,009.56	1,631.35	989.4	641.95
계	52,515.411	20,498.2	32,017.211	19,819.783	12,197.428

● 주요 광역시별 인력현황은 다음과 같다.

구분	계	국제, 광복, 남포, 서면, 부산역	서울	대구	대전	인천 (직영)
점포수	4,623	1,042	2,788	352	213	228
현원	184	35	115	8	15	11
1인당 관리 점포수	25.1	29.7	24.2	44	14.2	20.7

● 타공단과 부산시설공단 점포당 관리인원 비교

- ▶ 서울·인천·대구·대전 타시설공단 관리 인력을 검토하면 1인당 관리 점포수 평균은 약 22.6개 점포로 나타나고 현 부산시설공단의 1인당 관리점포수는 29.7개 점포
- ▶ 현 인수대상 대현지하도상가의 점포수 327개의 소요 관리 인력은 약 13명으로 추정 산출
- ▶ 지하도상가사업단 중부사업소와의 통합관리시 적정인력은 7명 (지소장 1, 행정1, 시설담당1, 기전실4)

나. 임대료 부과면적

- 임대료 부과면적은 전용면적 기준과 전용면적에 공용면적을 포함하는 기준을 고려할 수 있음
- 일반적으로 전용면적+공용면적 50% 기준을 적용

2) 임대료 및 관리비 산정

가. 임대료 산정기준

구분	㎡당 임대료 및 관리비(원/월)	
	임대료	관리비
남포지하도상가	14,406	7,562
광복지하도상가	9,459	6,352
국제지하도상가	3,867	3,630
서면지하도상가	17,060	7,400
부산역지하도상가	9,724	7,676

- 국제지하도상가 감정평가액(월) : 3,867원/㎡
- 남포지하도상가 감정평가액(월) : 14,406원/㎡
- 광복지하도상가 감정평가액(월) : 9,459원/㎡
- 서면지하도상가 감정평가액(월) : 17,060원/㎡
- 부산역지하도상가 감정평가액(월) : 9,724원/㎡
- 임대보증금은 통상 월임대료의 12월 현금 또는 지급보증보험증권으로 납부

나. 관리비 산정

- 남포, 광복, 국제, 서면, 부산역지하도상가 관리비부과방법(현재)

항목		부과기준	비고
전기, 상하수도 및 도시가스 사용료	개별	단가 x 사용량	
	공동	(총비용/총면적) x 임대면적	Ⓐ
청소 및 경비 용역비 등, 재료비, 수선 유지비, 보험료, 각종 부담금 및 제세공과금 등 상가의 관리운영에 소요되는 일체의 경비 (※ 인건비 및 자본적 지출 경비, 연구개발비 중 MD용역비용 지급수수료 중 제소전 화해 비용 제외)		(총비용/총면적) x 임대면적	Ⓑ
계			Ⓐ+ Ⓑ

- 2015년도 부산시설공단 지하도상가 예산서 기준으로 남포, 광복, 국제, 서면, 부산역지하도상가 관리비를 산출
 - ▶ 총면적 : 52,313.73m²
 - ▶ 임대면적 : 32,818.5m² = 19,311.75m²(전용면적)+ 13,506.75m²(공용면적)
 - ▶ 전기, 상하수도 사용료 : 557,940,400원/년
 - ▶ 경비 : 5,952,270,000원/년(인건비 및 복리후생비 제외)
 - ▶ Ⓐ : 557,940,400원/년 ÷ 32,818.5m² = 17,000원/m²/년
 - ▶ Ⓑ : 5,952,270,000원/년 ÷ 52,313.73m² = 113,780원/m²/년
 - ▶ Ⓐ+ Ⓑ : 130,780원/m²/년

- 단위당 관리비 추정

항목		m ² 당 관리비	비고
전기, 상하수도 및 도시가스 사용료	개별	-	
	공동	17,000원/년	Ⓐ

항목	m ² 당 관리비	비고
청소 및 경비 용역비 등, 재료비, 수선 유지비 등 상가의 관리운영에 소요되는 일체의 경비 (※ 인건비 및 자본적 지출 경비, 연구개발비 중 MD용역비용 지급수수료 중 제조전 화해 비용 제외)	113,780원/년	㉔
계	130,780원/년	㉓+ ㉔

- 대현지하도상가 공단인수시 관리비 추정
 - ▶ 시설규모(연면적) : 10,877.64m²
 - ▶ 점포 : 4,622m² , 보도(통로) : 3,744.33m² 기타공용시설 : 2,511.31m²
 - ▶ 남포, 광복, 국제, 서면, 부산역지하도상가의 m²당 관리비와 대현지하도상가의 연면적을 곱하여 관리비를 추정
 - ▶ m²당 관리비 x 분양면적 : 130,780원/m²/년 x 10,877m² = 1,422,494,060원/년

- 따라서 현 부산시설공단의 지하도상가 관리비 부과방법에 따라 대현 지하도상가 관리비를 추정할 경우 m²당원 130,780원/년이며, 연 1,422,494,060원/년이 될 것으로 추정할 수 있다.

3) 지출분석

가. 세출항목

- 지출 예산안

(단위 : 천 원)

세 항	목	금 액	비 고
계		7,982,549	수익적지출+ 자본적지출
수익적 지출	소계	7,909,549	(A+ B)
인건비(A)	급여, 제수당, 퇴직급여 등	1,496,603	25.2% (정규직5)
경 비(B)	소계	6,412,946	100%
	복리후생비	52,136	0.80%
	여비교통비	45,792	0.71%
	통신비		-
	수도광열비		-
	공공요금 및 제세		-
	일반운영비	2,789,702	43.01%
	수선유지비	526,640	8.12%
	포상금	1,000	0.02%
	지급수수료, 업무추진비	1,000	0.02%
	관서업무비	6,468	0.10%
	교육훈련비	7,160	0.11%
	행사· 홍보비	51,000	0.79%
	위탁관리비	2,635,928	40.64%
	일반보상금	14,350	0.22%
	성과급	273,389	4.21%
	예비비	8,381	0.13%
자본적 지출	소 계	73,000	(C+ D)
기계장치(C)	시설비	47,400	0.73%
공기구비품(D)	자산취득비	25,600	0.39%

◦ 2015년 부산시설공단 지출예산서의 지하도상가 기준임

나. 감가상각비

● 기타 자본적 지출 : 내구연한 5년 정액법

▶ 73,000원/5년 = 14,600원

4) 관리방안별 수지분석

가. 공단 직영

- 공단직영의 경우 공단 인수 후 관리방법에 대한 개보수 비용이 소요 될 것으로 예상됨
- 전용면적 기준

		금액(원)	비고
수지		-3,642,975,280	대현 대비 지하도상가 차액
수입	소계	4,281,173,720	4,622㎡ 기준
	임대료	3,676,708,560	
	관리비	604,465,160	
지출	소계	7,924,149,000	32,818,5㎡ 지하도상가임대면적
	인건비	1,496,603,000	2015년 예산서 기준
	경비	6,412,946,000	2015년 예산서 기준

- 2015년 부산시설공단 예산서를 기준으로 남포·광복·국제·서면·부산역 지하도상가관리비 지출이 7,924,149천원으로 잠정집계가 된 반면 2016년 대현지하도상가 수입은 4,281,174천원으로 추정집계되었다.
- 2016년 4월 22일 대현지하도상가를 인수하게 될시 현재 지하도상가의 연간 수입은 4,281백만원으로 예상되나, 인수 후 관리방법에 의한 개보수 비용 소요를 감안하더라도 유동인구가 상당히 증가하는 추세이기 때문에 상가활성화가 높아질 것으로 사료된다. 따라서 수입전망이 높을 것으로 예상되는 바 지하도상가의 수입전망도 밝아질 것이다.

나. 대현지하도상가 인수 시 수익분석

● 전용면적 기준

		금액(원)	비 고
수지		2,587,173,720	
수입	소계	4,281,173,720	4,622㎡ 기준
	임대료	3,676,708,560	
	관리비	604,465,160	
지출	소계	1,694,000,000	
	인건비	294,000,000	관리 7명
	경비	1,400,000,000	청소, 경비 인력의 운영비

- 2014년 서면지하도상가 기준에 의한 대현지하도상가 지출내용을 공제한 임대료 및 관리비 수지가 2,587백만원 증가로 잠정집계가 된 반면 2016년 4월 대현지하도상가를 인수하고, 앞으로 2017년 12월 롯데월드지하도상가를 인수할 경우 지하도상가의 조직 및 인력을 재편할 필요성이 있다.
- 2016년 4월 22일 대현지하도상가를 인수하게 될 시 현재 지하도상가는 향후 지하도상가의 중심이 될 것은 물론, 인수 후 관리방법에 의한 상권활성화와 유동인구 증가로 수입전망이 더욱 더 높아질 것으로 예상되는 바 지하도상가의 수입전망도 밝아질 것이다.

5) 관리방안별 장·단점 비교분석

가. 공단지영

장점	단점
<ul style="list-style-type: none"> • 지하도상가의 공공성 확보로 인한 시설공단사업의 목적성 부합 • 공단의 조직확대에 기여 • 지하도상가 운영의 전문 역량강화 및 전문성 확보 • 상가운영에 대한 적절한 수익성 확보로 공공시설운영에 대한 재정부담의 최소화 	<ul style="list-style-type: none"> • 시설개보수를 위한 대규모 투자 • 이해관계인의 민원조정 및 발생 • 상가활성화에 한계

나. 민간위탁

장점	단점
<ul style="list-style-type: none"> • 민간자본의 대규모 투자를 통한 적극적인 상가활성화 기대 • 영리추구의 민간법인 관리에 대한 공단의 직접적인 민원 최소화 및 완충작용 역할 기대 • 관리감독의 용이성 	<ul style="list-style-type: none"> • 지하도 시설에 대한 공공성 확보 미흡 • 공단의 조직 확대 효과 미흡 • 관리비 상승으로 인한 상가활성화 저해 • 기반시설에 대한 투자 미흡으로 재난·재해에 취약하고 안전도의 위험 증가

다. 기존 상인들의 관리법인 설립 후 운영(인천 사례)

장점	단점
<ul style="list-style-type: none"> • 상인들 위주의 영업권 보장으로 민원 최소화 • 자체 관리를 통한 문제해결 용이성 • 관리감독의 용이성 	<ul style="list-style-type: none"> • 관리법인 독점으로 인한 사유화 의식으로 지하상가의 공공성 훼손 우려 • 관리법인의 장기간 독점에 따른 외부 형평성 문제 제기 • 대규모 리모델링 투자비 확보가 불확실 • 임차인들의 영구적인 권리주장 가능성 • 공단의 조직확대 효과 미흡

관리 방안	검토내용
시 직영방식	<ul style="list-style-type: none"> • 책임성과 추진력은 장점으로 볼 수 있지만 상가운영에 관한 효율성을 담보할 수 없는 문제를 안고 있다.
공단인수	<ul style="list-style-type: none"> • 전담업무가 가능하므로 신속성과 전문성을 확보할 수 있으며, 조직운영이 용이한 이점이 있는 반면, 책임경영의 문제와 예산 확보의 불안정성이 문제가 될 수 있다.
민간위탁	<ul style="list-style-type: none"> • 효율적인 운영을 기대할 수 있지만 책임성과 공공성을 결여할 가능성이 높다.



<u>공단인수 및 직영</u>
<ul style="list-style-type: none"> • 공익성을 확보함은 물론 재정 부담을 감소시킬 수 있으며 효율적 운영이 가능함 <p>※ 단, 지하도상가의 노후화에 따른 안전성 확보와 민원 예방차원에서 지자체의 개보수비용의 연차적 지원이 필요</p>

5. 지하도 상가의 효율적 관리방안

1) 지하도 상가 인수타당성 및 관리방안

2) 관리조직 및 인력운영방안

- 공단 직영시 타공단과 부산시설공단의 평균 인당 관리점포수는 25.1개 점포
- 따라서 인수대상 대현 지하도 상가 327개 점포와 지하도상가사업단 중부사업소와의 통합관리시 적정인력은 7명 (지소장 1, 행정1, 시설담당1, 기전실4)

구분	계	국제, 광복, 남포, 서면, 부산역	서울	대구	대전	인천 (직영)
점포수	4,623	1,042	2,788	352	213	228
현원	184	35	115	8	15	11
1인당 관리 점포수	25.1	29.7	24.2	44	14.2	20.7

● 상가관리인력

- ▶ 2015년 현재 부산시설공단 지하도상가 인력구성 및 직종별 업무내용 현황
 - 인력구성

총 계	지하도상가 사업단장	남부지하도 상가사업소	중부지하도 상가사업소	비고
35	1	19	15	

- 직종별 업무

구분	소계	남부지하도상가사업소 (광복, 남포, 국제)		중부지하도상가사업소 (부산역, 서면)	
		인원	업 무 내 용	인원	업 무 내 용
운영 총괄	3	1	■ 지하도상가사업단 업무 총괄 및 지도·감독		
		1	■ 남부지하도상가사업소 업무 총괄 지도, 감독, 조정	1	■ 중부지하도상가사업소 업무 총괄 지도, 감독, 조정
행정	13	5	■ 종합운영, 감정평가, 계약업무, 점사용, 입점관리, 상가홍보 ■ 각종평가, 용역관리, 고객만족 고객서비스, 민원처리, 행사 등	2	■ 종합운영, 감정평가, 계약업무, 점사용, 입점관리, 상가홍보 ■ 각종평가, 용역관리, 고객만족 고객서비스, 민원처리, 행사 등
기계 전기 건축	19	13	■ 기전시설 대규모 공사설계 ■ 전기, 방송, 통신, CCTV, 소방공조, 위생, 가스, 배관, 방화관리, 냉난방, 오수처리설비 등 ■ 건축물 구조 안전관리 및 유지	13	■ 기전시설 대규모 공사설계 ■ 전기, 방송, 통신, CCTV, 소방공조, 위생, 가스, 배관, 방화관리, 냉난방, 오수처리설비 등 ■ 건축물 구조 안전관리 및 유지
합계	35 (42)	20		15 (22)	대현지하도상가 인수시(7명추가)

- ▶ 타시도 운영인력과 5개 지하도상가 각종 설비 및 운영규모와 유사한 인력을 산정하여 약 11명(일반직 6, 업무직 4, 상용·계약 1)으로 소요 인력으로 검토되나
- ▶ 지하도상가사업단 중부사업소와의 통합관리시 적정인력은 7명 (지소장 1, 행정1, 시설담당1, 기전실4)
 - 행정직 : 상가관리·운영계획, 임대차계약, 감정평가, 입점관리 등
 - 일반직(계약) : 임대료, 관리비 입력, 부과 및 신고, 체납관리, 서무
 - 기술직 : 기계, 전기, 소방 등 주요설비의 공사설계 및 유지보수
 - 업무직 : 24시간 방재센터 상황관리, 소규모 유지보수 및 민원처리

- 인력구성

총 계	지소장 (일반직)	행정직	일반직 (기술직)	업무직 (기술직)	비고
7	1	1	1	4	

- 소요인력안 ⇒ 총 7명(일반직 3, 업무직 4)

직급	인원	직종	직렬	담당업무	비고
	7				
지소장 (4급)	1	일반직	행정	종합운영, 임대료 감정평가, 고객서비스, 계약업무, 각종행사 소방안전관리자	과장
팀원(5급)	1	일반직	전기·기계	전기안전관리자, 수배전설비, 발전설비, 소방설비공사 설계 및 감독, 유지관리, 건축물 구조 안전관리 및 유지, 건축설비 관리, 재난, 재해업무	대리
팀원(6급)	1	일반직	행정	점사용관련, 입점관리, 상가홍보, 각종평가, 용역관리, 상가질서유지, 임대료, 관리비 입력, 부과 및 신고, 채납관리, 서무업무	사원
팀원(5급)	1	업무직	기계	<ul style="list-style-type: none"> ■ 24시간 교대근무 및 상황관리 ■ 수배전, 발전기, 소방감시 및 유지관리, 방재센터 상황관리 ■ 기계설비 감시 및 운전 조정, 소규모 보수 및 민원보수 등 위험물 관리자, 공조설비, 냉난방설비등 	사원
팀원(6급)	1	..	전기		사원
팀원(6급)	1	..	기계		사원
팀원(7급)	1	..	전기		사원

- 법정 안전관리자 선임기준(기술직)

분야	선임대상	인원	관리설비	해당자격증	관련규정	비고
전기	전기안전 관리자	1	수변전	전기산업기사 이상	전기사업법 제 73 조 및 같은법 시행 규칙 제40조	경력2년이상 자격소지자
소방 (전기)	소방안전 관리자	1	소방 설비	소방설비산업 기사이상	소방시설법 제24조 및 공공기관의소방 안전관리에 관한 규정	안전관리자 교육이수자
소방 (기계)	위험물안전 관리자	1	경유 탱크	위험물관리 기능사	위험물안전관리법 제15조 및 시행령 제13조	위험물관리 교육이수자
보일러 (기계)	검사대상 기기조정자	1	보일러	보일러취급 기능사	에너지이용합리화 법 제40조 및 열사 용기자재관리규칙 제47조	자격소지자
공조 냉동 (기계)	안전관리자 관리원	2	냉동기	관리자: 공조냉동 기능사이상 (경력5년이상) 관리원: 기능사 또는 교육이수자	고압가스안전 관리법 제15조 및 시행령 제12조	자격소지자
합계		6				

제3부 결론



1. 신규사업의 인수타당성
2. 조직인력 진단

제 3 부 결 론

1. 신규사업의 인수 타당성

- 1) 부산시설공단의 설립근거와 목적성 등을 검토·감안한다면 인수의 타당성이 충분하다고 사료되며, 지하도상가의 경우 상업적인 시설물이기 때문에 공단에서 운영함에 있어서 합리적인 관리방안과 세부추진계획을 마련하는 것이 필요하다고 판단 됨
- 2) 부산시는 공단에 대하여 시설관리를 위한 예산지원 및 시장 활성화를 위한 다양한 시책을 추진할 수 있도록 안정적 지원방안을 마련해야 할 것임
- 3) 공단직영 운영 시 고려해야 될 사항으로는, 공익성과 수익성 양자 측면의 운용의 묘를 위해서는 관리비, 임대료의 적정 수준을 유지해야 할 것이며, 관리비에서는 타시도의 사례와 견주어 상가특성에 맞는 효율적인 운영과 민원예방 차원에라도 적극 고려해야 할 것임

2. 조직인력 진단

- 1) 대현지하도상가를 운영하기 위한 인력규모는 부산시설공단 중부지하도상가사업소와의 시너지 효과를 감안 통합관리방식 적용으로 7명으로 산정할 수 있으며, 앞으로 2017년 12월 롯데지하도상가의 관리권을 맡을 경우 3~4명의 추가인원이 필요할 것으로 판단되며 지하도상가 조직 및 인력을 재편할 필요가 있다.
- 2) 또한 공단직영 시 시설의 안전한 관리를 보장하고 원활한 장비 및 시설의 유지를 위해서 적정인력을 투입하여 관리하는 것이 중요함
- 3) 시설의 지속적 개보수가 필요한 상황인데도 시설투자가 전혀 이루어지지 않고 있으며 관리측면에서 볼 때 지속적 개보수가 필요하므로 대현지하도상가 산정인력 7명 중 4명을 기전실 등 시설관리에 집중 투입, 운영 할 필요가 있음.
- 4) 따라서 대현지하도상가 인수 후 2017년 12월 롯데월드지하도상가가 인수될 시기에 별도의 사업장이 구성되어 지하도상가의 중추적인 선점

을 할것으로 예상하며 대현지하도상가의 노후 시설물 지원 관리 등 독립운영의 효율성을 제고함이 적절할 것으로 판단됨.

5) 롯데월드지하도상가(롯데쇼핑)

- ▶ 연면적 : 12,000m²
- ▶ 시설규모 : 4,695m²
- ▶ 점포수 : 29개소
- ▶ 공단인수시기 : 2017. 12 예정

6) 대현지하도상가와 롯데월드지하도상가가 공단으로 인수되었을 시 앞으로 남부, 중부지하도상가사업소에서 새로운 사업소를 운영하면 소요인력은 총21명(대현지하도상가 7명과 롯데월드지하도상가 12명, 예비 2명)으로 산정하여 서부(가칭)지하도상가사업소가 발족될 것으로 전망되는바 향후 지하도상가의 혁신적 역할을 수행할 것으로 판단되어진다.