

# 신규사업 인수 타당성 분석 및 조직인력 진단

2017. 05



부산시설공단

# 신규사업 인수 타당성 분석 및 조직인력 진단

2017. 05



정부(장관)허가 학술연구기관

사단  
법인 **도우경제정책연구원**

# 목 차

<b>제 1 부 현황 분석</b> .....	<b>1</b>
1. 부산시설공단 운영현황 및 사업범위 .....	1
1) 기본 현황 .....	1
2) 공단의 사업범위 .....	5
2. 부산시설공단 재정실태분석 .....	8
1) 재정규모 .....	8
2) 사업운영실적 .....	9
<b>제 2 부 지하도상가 인수타당성 및 조직인력 진단</b> .....	<b>13</b>
1. 지하도상가 기본 현황 .....	13
1) 시설현황 .....	13
2) 상가 운영 실태 .....	14
2. 타시도 지하도상가 관리 실태분석 .....	14
1) 서울시설공단 .....	14
2) 인천시설관리공단 .....	17
3) 대전시설관리공단 .....	19
4) 대구시설관리공단 .....	20
5) 타시도 지하도상가 운영 실태요약 .....	22
3. 지하도상가 인수타당성 의사결정기준 .....	23
1) 도시기반시설 관리방식 결정기준 .....	23
2) 지하도상가 관리 방안 검토 .....	25
3) 지하도상가 인수타당성 검토 종합 .....	27
4. 지하도상가 인수타당성 분석 .....	28
1) 분석의 전제 .....	28

2) 임대료 및 관리비 산정 .....	29
3) 지출분석 .....	32
4) 관리방안별 수지분석 .....	33
5) 관리방안별 장·단점 비교분석 .....	36
<b>5. 지하도상가의 효율적 관리방안 .....</b>	<b>37</b>
1) 지하도상가 관리방안제시 .....	37
2) 관리조직 및 인력운영방안 .....	39

**제 3 부 결 론 .....** **45**

1. 신규사업의 인수타당성 .....	45
2. 조직인력 진단 .....	45

# 제 1 부

## 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 부산광역시 시장이 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

- 2017년 5월 현재 부산시설공단은 이사장, 3본부, 6단 · 1원 · 1관 · 2실 (20팀, 9사업소)

(2017년 5월 22일)

구분	본부	실·관·단·원	팀, 사업소	인원	
이사장	경영본부	경영지원실	기획예산팀(8), 혁신정보팀(13), 총무인사팀(21), 재무회계팀(11)	53	
		-	고객홍보팀(6), 기술안전팀(7)	13	
	관리본부	도로사업단	터널관리팀(35), 도로시설팀(26), 도로환경팀(19)	80	
		교량사업단	교량운영팀(23), 교량시설팀(19), 교량기전팀(24)	66	
		시설사업단	자갈치시장사업소(13), 주차관리팀(44) 한마음스포츠센터사업소(23)	80	
		지하도상가사업단	남부지하도상가사업소(24), 중부지하도상가사업소(22)	46	
	운영본부	공원사업단	공원기획팀(11), 중앙공원사업소(27), 어린이대공원사업소(18), 금강공원사업소(17), 태종대유원지사업소(11)	84	
		부산시민공원	시민공원관리팀(14), 시민공원시설팀(19)	33	
		영락공원사업단	장사관리팀(44), 장사운영팀(46), 추모공원사업소(30)	120	
		시민회관	문화행정팀(22), 문화사업팀(18)	40	
	감사실(7)				7
	총원 622명 ( 임원3, 일반·업무직 367, 정원외 인력 252 )				

□ 사업운영현황

- 2017년 현재 공원시설, 교통시설, 장사시설, 문화예술, 상가관리, 체육 시설 등 6대 분야 19개 사업을 운영하고 있음

(2017. 5. 22) 사업명	시 설 개 요			위탁 기관 (부산시)	운영 일자	비 고
공원 시설	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	자체 사업 포함
	용두산공원	71천㎡	부산탑, 시계탑등		2004. 07.01	
	중앙공원	5,021천㎡	총흔탑, 부산민주항쟁 기념관등		2004. 07.01	
	부산시민공원	473천㎡	잔디광장, 갤러리, 체험관등		2014. 05.01	
	송상현광장	35천㎡	송상현동상, 선큰광장등		2014. 06.12	
	광복기념관	토지919㎡ 건물835㎡	홍보관, 전시관등		2000. 01.01	
문화 시설	부산시민 회관	토지7,696㎡ 건물14,929㎡	극장·편익시설 (한슬아트샵 운영)	문화 예술과	2004. 07.01	자체 사업 포함
교통 시설	광안대로	총연장 7,420m	현수교 900m 트러스트 720m 일반교량 5,800m	건설 행정과	2003. 01.01	
	남항대교	총연장 1,941m	강상형교 1,015m 강합성교 832m 램프 94m	도로 계획과	2008. 10.15	
	영도대교	총연장 214.8m	강I형교 22.44m 트러스트 31.3m 플레이트거더교 161.06m		2013. 12.24	

(2017. 5. 22) 사업명	시 설 개 요			위탁 기관 (부산시)	운영 일자	비 고
교통 시설	도시고속도로	총연장 29.7km	번영로 15.7km 동서로 14.0km	도로 계획과	1999. 01.01	
	터널·지하차도	총연장 20,170m	터널 21개소 43연 청소면적 677,662㎡	도로 계획과	1998. 01.01	
		총연장 6,192m	지하차도 22개소 43연 청소면적 187,555㎡	도로 계획과	2000. 01.01	
	제2만덕터널	L = 1,740m B = 9.4m(2연)		도로 계획과	2005. 07.01	
	구덕터널	L = 1,870m B = 9.4m(2연)			2005. 07.01	
	개좌터널	L = 1,684m B = 11m(2연)			2009. 08.05	
	장산1터널	L = 543/547m B = 13m(3차로 2연)			2009. 08.05	
	장산2터널	L = 587m B = 13m(3차로 2연)			2009. 08.05	
	송정터널	L = 410m B = 13m(3차로 2연)			2009. 08.05	
	곰내터널	L = 1,835m B = 11m(2연)			2009. 08.05	
	황령터널	L = 1,860m B = 9.4m(2연)			2010. 10.01	
	방곡터널	L = 576/550m B = 9,216m(2연)			2010. 12.01	
	가덕터널	L = 1,403/1,410m B = 8.5m(2연)			2010. 12.14	
	두명터널	L = 1,375/1,360m B = 10m(2연)			2010. 12.12	
	공영주차장	60개소, 7415면	직영 25개소(4,762면) 민간위탁 35개소(2,635면)			1992. 02.01
신선대 고가지하차도	L= 2.432km, B=18.7m~22.1m (왕복 4차로)				2015. 12.30	

(2017. 5. 22) 사업명	시 설 개 요			위탁 기관 (부산시)	운영 일자	비 고
상 가 시 설	자갈치시장	규모 25,910㎡	판매·부대시설	수산 진흥과	2006. 11.09	
	국제지하도 상가	총면적 3,019㎡	점포 120개소	건설 행정과	2001. 11.01	
	남포지하도 상가	총면적 17,747㎡	점포 281개소		2008. 07.09	
	광복지하도 상가	총면적 16,198㎡	점포 216개소		2008. 07.21	
	서면지하도 상가 (부전몰)	총면적 11,910㎡	점포 335개소		2013. 03.06	
	부산역 지하도상가	총면적 3,641㎡	점포 82개소		2014. 02.07	
	서면지하도 상가 (서면몰)	총면적 11,626㎡	점포 366개소		2016. 04.22	
체 육 시 설	한마음 스포츠센터	대지 10,390㎡ 연면적 7,708㎡	다목적체육관, 수영장, 헬스장, 조깅트랙등		체육 진흥과	2007. 12.27
	부산시설공단 핸드볼팀		—	2005. 01.01		
장 사 시 설	영락공원	토지 743,219㎡	화장로 15기 봉안당 87,743기	노인 복지과	1999. 01.01	자체 사업 포함
	추모공원	토지 257,609㎡	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 부산광역시의회 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 체육시설물 관리·운영사업 ② 문화시설(복지관, 문화센터), 공원시설, 생활시설(지하도 상가, 공영주차장 등) 공공시설물의 관리·운영사업 ③ 국가, 지방자치단체 및 공공단체가 위탁하는 사업 ④ 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	경영전략본부	기획조정실, 인사처, 총무처, 인재개발원, 안전관리처	현원 2,557 임원 6 일반직 2,062 서비스직 489
	복지경제본부	상가운영처, 추모시설운영처, 장애인콜택시운영처	
	문화체육본부	서울월드컵경기장운영처, 돔경기장운영처, 서울어린이대공원, 청계천관리처	
	도로관리본부	도로관리처, 도로시설처, 도로환경처, 교통정보처	
	시설안전본부	공사감독 1 ~ 3처, 공동구관리처, 상수도지원처	
	교통사업본부	주차시설운영처, 교통시설운영처, 공공자전거운영처	
	감사실, 홍보마케팅실		
인천	경영본부	기획조정실, 경영지원실, 안전청사관리실	현원 844 임원 2 일반직 244 실무직 93 상용직 97 지도강사 39 청사관리직 369
	문화체육본부	가족공원사업단, 노인종합문화회관, 청소년수련관, 인천어린이과학관, 아시아드경기장사업단, 삼산월드체육관	
	도시관리본부	송도도시기반사업단, 송도공원사업단, 청라사업단, 영종사업단, 상가주차사업단	
	감사실		

대구	감사실		총원 799명 임원 3 일반직 273 고객관리직 307 계약직 216		
	사업운영본부	경영지원처		기획예산팀, 고객홍보팀, 성과관리팀, 총무인사팀, 회계팀	
		체육시설운영처		두류수영장, 대구사격장, 대덕승마장, 올림픽기념국민생활관, 서재문화체육센터	
		시설관리처		명복공원, 도심공원, 지하상가, 대구콘서트하우스관리소	
	도로교통본부	안전기술처		재난안전팀, 시설보수팀, 조경관리팀	
		도로관리처		도로포장팀, 도로시설팀, 가로등관리팀, 전용도로팀, 터널통합관리소, 신천둔치관리소	
		교통운영처		주차관리팀, 이동지원팀, 농수산주차상가	
	대전	안전감사실		정원 468명 임원 3 일반직 248 업무직 208 청경 9	
		경영전략처			총무팀, 기획홍보팀, 경영전략팀, 재무회계팀
체육시설본부		한밭운동장 운영팀, 한밭운동장 시설팀, 운동부관리팀, 월드컵경기장운영팀, 월드컵경기장시설팀, 용운스포츠센터, 국민생활관			
복지시설본부		장묘관리팀, 기성종합복지관, 무지개복지센터			
환경시설본부		수질관리팀, 운영1팀, 운영2팀, 하수시설팀, 오염방지팀, 위생관리팀			
기반시설본부		타슈관리팀, 상가지원팀, 공동구관리팀			

## 2. 부산시설공단 재정실태분석(예산서)

1) 재정규모 : 세입 832억원, 세출 1,085억원

(단위: 백만원)

사업별	2016년				2015년			
	세입	세출	손익	수지율	세입	세출	손익	수지율
<b>총 계</b>	<b>83,241</b>	<b>108,582</b>	<b>-25,341</b>	<b>77</b>	<b>71,289</b>	<b>104,068</b>	<b>-32,779</b>	<b>69</b>
<b>대행사업 소계</b>	<b>73,131</b>	<b>93,145</b>	<b>-20,014</b>	<b>78</b>	<b>61,589</b>	<b>89,204</b>	<b>-29,169</b>	<b>69</b>
본사	-	6,504	-6,504	-	-	7,032	-7,032	-
터널관리	-	6,426	-6,426	-	-	6,383	-6,383	-
동서로	-	2,121	-2,121	-	-	2,180	-2,180	-
번영로	-	3,711	-3,711	-	-	3,808	-3,808	-
터널청소	-	1,197	-1,197	-	-	1,119	-1,119	-
광안대로	33,504	14,494	19,010	231	31,524	15,473	16,051	204
부산항연결도로	-	1,880	-1,880	-	-	1,010	-1,010	-
영도대교	-	477	-477	-	-	450	-450	-
남항대교	-	424	-424	-	-	452	-452	-
공영주차장	11,656	8,032	3,624	145	9,497	7,058	2,439	135
공영차고지	626	299	327	209	-	-	-	-
화물자동차 노상주차	380	350	30	109	-	-	-	-
공공자전거	-	-	-	-	8	370	-362	2
자갈치시장	1,937	3,353	-1,416	58	1,884	3,321	-1,437	57
한마음스포츠센터	1,637	2,199	-562	74	1,280	2,100	-820	61
지하도상가	13,668	9,735	3,933	140	7,794	7,118	676	109
부산역연결통로	-	72	-72	-	-	-	-	-
공원관리	720	9,001	-8,281	8	712	8,467	-7,755	8
시민공원	1,339	7,772	-6,433	17	1,399	7,652	-6,253	18
송상현광장	14	1,150	-1,136	1	44	1,245	-1,201	4
광복기념관	-	174	-174	-	-	176	-176	-
영락공원	2,902	6,077	-3,175	48	2,860	5,946	-3,086	48
추모공원	4,376	3,737	639	117	4,215	3,732	483	113
시민회관	372	3,960	-3,588	9	372	4,112	-3,740	9
<b>직영사업 소계</b>	<b>10,110</b>	<b>10,110</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>9,700</b>	<b>9,700</b>	<b>-</b>	<b>100</b>
공원직영	2,000	2,000	-	100	1,800	1,800	-	100
영락직영	7,200	7,200	-	100	7,000	7,000	-	100
시민직영	910	910	-	100	900	900	-	100
<b>공기관등 대행사업비</b>	<b>-</b>	<b>5,327</b>	<b>-5,328</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,164</b>	<b>-5,164</b>	<b>-</b>

## 2) 사업운영실적

- 사업예산규모를 보면 세입면에서 2016년 832억원, 2015년 712억원으로 연간 평균 772억원을 상회하는 규모를 보이고 있음

(단위: 백만원)

	2016년				2015년			
	세입	세출	손익	수지율	세입	세출	손익	수지율
<b>총 계</b>	<b>83,241</b>	<b>108,583</b>	<b>-25,342</b>	<b>76</b>	<b>71,290</b>	<b>146,068</b>	<b>-32,778</b>	<b>48</b>
경영지원실		11,832	-11,832	-		12,196	-12,196	-
공원사업단	2,734	12,325	-9,591	22	2,556	11,688	-9,132	22
도로사업단		973	-973	-		902	-902	-
교량사업단	33,504	29,829	3,675	112	31,524	29,973	1,551	105
부산시민공원	1,339	7,772	-6,433	17	1,399	7,652	-6,253	18
시민회관	1,282	4,870	-3,588	26	1,272	5,012	-3,740	25
시설사업단	16,236	14,233	2,003	114	12,669	12,849	-180	99
영락공원사업단	14,478	17,014	-2,536	85	14,076	16,678	-2,602	84
지하도상가	13,668	9,735	3,933	140	7,794	7,118	676	109

- 사업단별로 보면 교량사업단이 2016년 수입기준 33,504백만원으로 가장 규모가 크며, 다음으로 시설사업단, 영락공원사업단의 순으로 나타나고 있음

- 수지율은 지하도상가, 시설사업단, 교량사업단, 영락공원사업단의 순으로 나타나고 있음

- 2016년 사업운영실적은 전년도(2015년)에 비해 세입은 증가한 반면, 지하도상가, 교량사업단과 시설사업단을 제외한 각 사업소의 손익은 대다수 감소한 것으로 나타났음

- 시설사업단

- 주차장 민간위탁 확대 및 사상역광장 주차장 경전철 공사 완공 등으로 인한 전체 수입금의 증가



□ 부산시설공단 사업장별 재정손익현황

(단위: 백만원)

구분	2016년 손익	2015년 손익	증감액	증감율
계	-26,859	-34,721	7,862	22.6%
경영지원실	-11,832	-12,196	364	2.99%
공원사업단	-9,591	-9,132	▽459	▽5.02%
교량사업단	-973	-902	▽71	▽7.87%
도로사업단	3,675	1,551	2,124	136.93%
부산시민공원	-6,433	-6,253	▽180	▽2.87%
시민회관	-3,588	-3,740	152	4.06%
시설사업단	2,003	-180	2,183	1,211.35%
영락공원사업단	-2,536	-2,602	66	▽2.55%
지하도상가	2,416	-1,267	3,683	291%

□ 운영수지 (시투자사업비 포함)

- 2016년 공단 사업장별 재정손익은 2015년도에 비해 도로사업단과 시설사업단, 지하도상가사업단을 제외한 모든 사업장이 지표와 같이 감소되었으며 수입 또한 감소하였음

(단위: 백만원)

연도별	수 입			지 출					손 익
	계	임대료	잡수입 (관리비)	계	인건비	경상비	사업비	투자 사업비	
2008	1,840	1,202	638	2,345	407	1,086	109	743	-505
2009	5,796	2,843	2,953	4,757	600	2,617	121	1,419	1,039
2010	4,289	2,657	1,632	5,274	821	2,603	14	1,836	-984
2011	4,798	2,944	1,854	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	7,492	1,533	3,887	94	1,978	129
2014	7,877	5,006	2,871	9,384	1,437	5,093	684	2,170	-1,507
2015	7,794	4,940	2,854	9,061	1,766	5,274	78	1,943	-1,267
2016	13,668	10,318	3,350	11,252	3,247	6,254	234	1,517	2,416

□ 운영수지 (시투자사업비 제외)

(단위: 백만원)

연도별	수 입			지 출				손 익
	계	임대료	잡수입 (관리비)	계	인건비	경비	사업비	
2008	1,840	1,202	638	1,602	407	1,086	109	238
2009	5,796	2,843	2,953	3,338	600	2,617	121	2,458
2010	4,289	2,657	1,632	3,438	821	2,603	14	852
2011	4,798	2,944	1,854	3,908	959	2,943	6	890
2012	4,925	2,880	2,045	4,037	1,066	2,951	20	888
2013	7,621	5,196	2,425	5,514	1,533	3,887	94	2,107
2014	7,877	5,006	2,871	7,214	1,437	5,093	684	663
2015	7,794	4,940	2,854	7,118	1,766	5,274	78	676
2016	13,668	10,318	3,350	9,735	3,247	6,254	234	3,933

## 제 2 부

# 지하도 상가 인수타당성 및 조직인력 진단

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

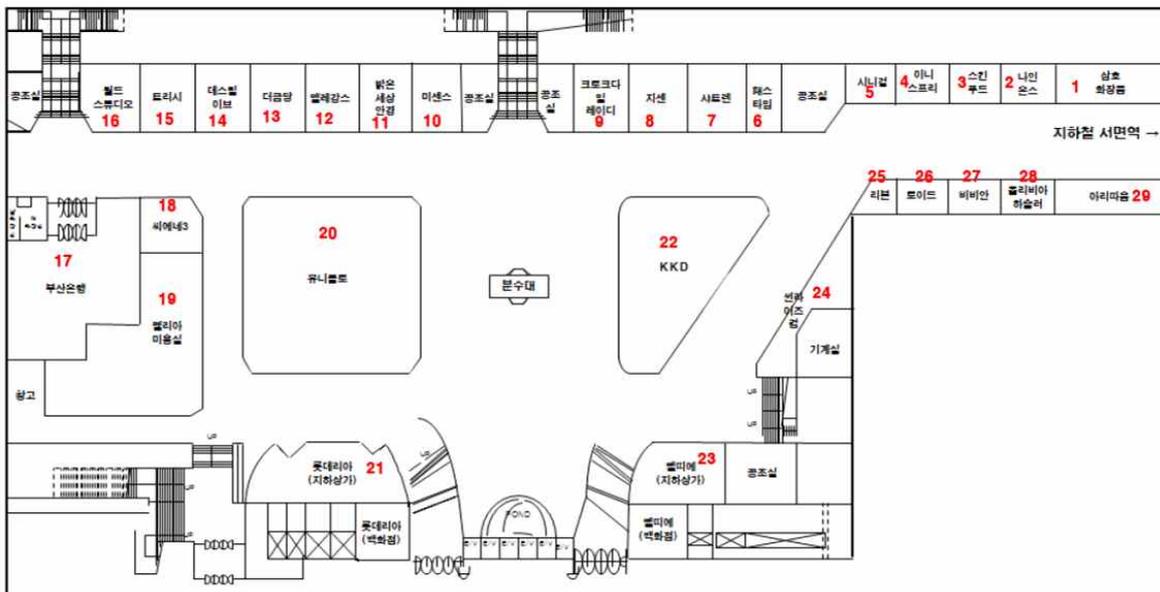
## 제 2 부 신규사업 인수타당성 및 조직인력 진단

### 1. 롯데월드 지하도상가 기본현황

#### 1) 시설현황

- 부산광역시 도시철도 2호선 2단계 공사 착공에 맞추어 롯데쇼핑에서 건설, 부산광역시에 기부 채납 계약 후 임대를 받아 부산 롯데월드 지하상가 개장
- 1994년 9월에 착공하여 1997년 11월 준공, 12월부터 개장하여 운영됨
- 상점가형으로 총 29개의 소점포로 구성  
 (의류 14, 화장품 4, 잡화 5, 제빵 3, 은행 1, 그 외 기타업종 2)

구분		롯데월드 지하도상가 개요	비고
위 치		부산진구 가야대로 (부전동 576-1 지하)	
시설규모		11,447㎡(L:253.4m, W:18~52m)	
면적 11,447 (㎡)	부대시설면적	1,558㎡	전기실, 화장실 등
	상점가연면적	3,137㎡	
	공공면적	6,752㎡	공공보도 등
점 포 수		29	
수허가자		롯데쇼핑(주), (주)부산롯데호텔	
허가기간		1997.12.17 ~ 2017.12.16	20년
비 고		상가 관리는 롯데호텔백화점 직원 활용 운영	



## 2) 상가 운영 실태

구분	운영 실태
관리운영 회사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 롯데쇼핑(주), (주)부산롯데호텔</li> <li>- 1997년 12월 17일 위탁 운영 개시</li> </ul>
임차인	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 현재 상인회는 조직되어 있지 않고 상인 비대위 조직 및 집단발생 동향은 없으나 서면물 이관 사례와 같이 수의계약 희망 중이라 수의 계약 허용여부에 따라 민원발생 가능성 있음</li> <li>- 임차인의 추후 재계약 희망여부는 상당히 높을 것으로 예상</li> <li>- 롯데백화점과 지하도상가 부지 공동 사용 점포의 경우 상가이관 시 면적축소로 인하여 영업 곤란한 점포의 반발 예상</li> <li>- 롯데에서 직접 임대차 관리로 전대, 양도·양수 등은 인정하지 않음 : 임대차 계약 시 사전에 계약기간 만료('17.12.16) 고지 후 계약 체결 하였으며 전대 및 양도·양수 발견 시 계약해지 조치</li> <li>- 유니클로 ~ 부산은행간 소형점포는 타 점포 비해 영업 부진</li> <li>- 롯데에서 직영하는 점포의 경우 소규모 점포 통합으로 대형화</li> <li>- 7월 완공예정인 롯데백화점 증축공사로 인해 품목이 겹치는 등 상권을 위협하는 요소로 우려 중</li> </ul>

## 2. 타시도 지하도상가관리 실태 분석

### 1) 서울시설공단

가. 규모: 총 25개소, 2,788개 점포(152,773㎡)

나. 조직 및 인력현황

- 서울시설공단의 지하도 상가 운영조직은 11개 팀으로 운영
  - 서울시설공단 > 복지경제본부 > 상가운영처에 소속
  - 관리부서 5개 팀

소 속	팀	업 무
 서울시설공단 상가운영처	운영팀	예산, 관리개선, 인력관리, 문서관리 외
	시설팀	기계, 소방, 건축, 토목, 종합방재센터 등 시스템 유지관리
	상가 활성화팀	지하도상가 활성화 업무
	11기동대	11개동대 업무
	글로벌센터팀	서울글로벌센터 종합관리, 시스템 외

○ 각 상가관리소 6개 팀

팀	상가 현황	담당 지하도 상가
을지로지하도상가관리소	총 5개소, 453개 점포	을지로, 시청광장, 을지입구, 인현*, 신당*
종로지하도상가관리소	총 8개소, 453개 점포	종각, 종로4가*, 종오, 청계5가, 청계6가, 마전교, 동대문, 청량리
강남지하도상가관리소	총 3개소, 366개 점포	강남역, 잠실역, 잠실지하광장*
명동지하도상가관리소	총 5개소, 605개 점포	명동, 명동역, 소공, 남대문, 회현
터미널지하도상가관리소	총 1개소, 620개 점포	터미널*
영등포지하도상가관리소	총 3개소, 291개 점포	영등포역, 영등포로터리, 영등포시장

※ 공단직영상가로 총 5개이며 나머지 20개는 수탁법인 관리상가임

□ 상가운영처 내 관리부서 운영인력은 42명, 각 지하도상가 관리소 운영인력 합은 91명으로 총 133명(현장관리 인력 제외한 운영인력 합계)

○ 총 6개의 관리소의 설비, 미화, 경비 등의 현장관리 인력 수를 모두 포함할 경우 424명이 근무

○ 상가운영처는 총 491명의 인력으로 조직

구 분		운영인력	현장관리 인력 (설비·미화·경비)	계
상가 운영처	운영처장	1	-	1
	운영팀	11	-	11
	시설팀	18	-	18
	상가 활성화팀	3	-	3
	11기동대	2	-	2
	글로벌센터팀	7	25	32
	<b>소계 1</b>	<b>42</b>	<b>25</b>	<b>67</b>
	을지로 지하도상가 관리소	31	60	91
	종로 지하도상가 관리소	11	81	92
	명동 지하도상가 관리소	5	70	75
	강남 지하도상가 관리소	21	39	60
	터미널 지하도상가 관리소	18	45	63
	영등포 지하도상가 관리소	5	38	43
<b>소계 2</b>	<b>91</b>	<b>333</b>	<b>424</b>	
<b>총 계</b>	<b>133</b>	<b>358</b>	<b>491</b>	

다. 지하도상가 사업 예산현황: 2017년 기준

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
계	32,902	- 강남터미널, 영등포역상가 에스컬레이터 설치공사 반영(13억원) - 터미널상가 에스컬레이터 설치완료 등(▲7억원)
사업운영비	15,625	47.49%
인건비	16,010	48.66%
유/무형자산	1,267	3.85%
예비비	-	-

라. 관리현황

관련근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>공유재산 및 물품관리법</li> <li>서울특별시 지하도상가 관리 조례 (2017. 3. 23 개정)</li> <li>서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례</li> <li>공단 지하도상가관리규정 (2017. 4. 26 규정, 제886호)</li> </ul>
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하도상가 운영, 관리</li> <li>지하도상가 인수</li> <li>상가관리소 지도, 감독 업무</li> <li>광고 등 부대사업 운영, 관리에 관한 사항</li> <li>상가시설물, 장비의 교체 등 상가의 개보수</li> <li>지하도 상가내 보도 환경, 위생, 오염 방지</li> <li>지하보도 재해, 안전예방, 질서유지</li> <li>「서울글로벌센터」빌딩 임대 및 시설관리업무 총괄</li> </ul>
관리방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>직영관리: 공단직원(사무직, 기술직)으로 직접관리</li> <li>용역관리: 일반관리 및 경비, 청소, 방역 등 전체 외주용역</li> </ul>
운영사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>직영은 수의계약에 의한 3년 단위, 민간위탁은 협상에 의한 경쟁 입찰</li> <li>양도·양수 허용</li> <li>임대보증금은 월 임대료의 24개월분 (년 임대료 200%), 지급이행보증보험증권으로 납부 가능</li> <li>전대금지</li> </ul>

## 2) 인천광역시시설관리공단

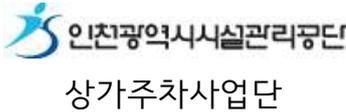
가. 규모: 총 15개소 3,579개 점포, 연면적 89,291㎡

- 동인천역세권 5개(새동인천, 동인천, 중앙로, 인현, 신포) 상가, 부평역세권 5개(부평역, 신부평, 부평중앙, 부평대아, 부평시장) 상가, 기타 역세권 5개(주안역, 제물포, 배다리, 석바위, 주안시민) 상가 등 총15개 상가로 구성되어 있음 (한국철도시설공단 소유점포 102개 포함)

나. 조직 및 인력현황:

- 지하도 상가팀 10명으로 운영

○ 인천광역시시설관리공단 > 도시관리본부 > 상가주차사업단

소 속	팀	업 무
	지하도 상가팀	지하도상가 운영사무 전반, 활성화 용역사업, 시설물 점검 외
	주차팀	공영주차장 운영, 주차요금 관련 등

다. 지하도상가 사업 예산현황: 2017년 기준

- 2016년 지하도상가 사업 지출예산은 3,448백만원으로 714백만원 줄임
- 2017년 지하도상가 경영목표는 3,523백만원으로 2016년 3,430백만원 대비 93백만원 증감

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
지하도상가 2017년 예산	2,734	- 지하도상가 개보수 실시 (민간예산) - 지하주차장 개보수 실시 (270) - LED 형광등 교체 330개 (43) - 실내공기질 자동측정 전광판 설치 (20) 포함

라. 관리현황

<p><b>관련근거</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천광역시 지하도상가 관리운영 조례(2007. 11. 05 개정)</li> <li>• 인천광역시 지하도상가 관리운영 조례 시행규칙(2015. 7. 27 개정)</li> </ul>
<p><b>주요업무</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하도상가 관리운영내규 제정</li> <li>• 대부료, 임대보증금, 보험료, 변상금, 연체료, 각종 제세공과금, 공동 관리 운영부담금 등의 점포별 분할고지 및 징수 납부</li> <li>• 점포별 대부계약</li> <li>• 임차권의 양도양수 및 전대승인</li> <li>• 점포내의 소규모 보수승인</li> <li>• 상가의 손해보험 가입</li> <li>• 점포별 업종변경승인 및 불법 상행위 단속</li> <li>• 상가 개보수 추진위원회 구성 및 승인신청</li> <li>• 시설에 대한 관련법규정의 의무이행 및 안전유지</li> <li>• 상가의 청소, 경비, 안내, 사무요원의 모집 및 채용</li> </ul>
<p><b>관리방법</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 직영관리: 2개소 243점포</li> <li>• 위탁관리: 상가법인 또는 재위탁관리인에게 위탁 (공단은 임대보증금 및 임대료 징수 후 세입조치)</li> </ul>
<p><b>운영사항</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전대가능: 상가법인 이사회 승인 후 가능</li> <li>• 임대보증금 및 대부료는 건물 및 부지 감정평가 후 관리법인(공단)에 3년 1회 부과하고 관리법인은 임차인에게 재부과</li> <li>• 지하상가별 관리법인은 전체 상인연합회를 구성하고, 입점상인은 각 상가별 번영회를 조직하여 운영하고 있으며, 관리인이 번영회 회장 수행 가능</li> </ul>
<p><b>리모델링 관련사항</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유상상가(14개소)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대규모 부대시설 증개축 및 보수: 시장부담</li> <li>- 관리사무소, 점포내부시설 등 소규모 보수: 관리인 및 임차인</li> </ul> </li> <li>• 무상상가(1개소): 무상사용하는 자가 부담                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공단은 임대보증금 및 임대료 징수 후 세입조치</li> </ul> </li> </ul>

### 3) 대전광역시시설관리공단

가. 시설규모: 210개 점포(6,563.12㎡)

나. 조직 및 인력현황

□ 상가지원팀 15명으로 운영

○ 대전광역시시설관리공단 > 환경이사 > 기반시설본부 > 상가지원팀

소 속	인원 현황		업 무
 대전광역시시설관리공단 Daejeon Metropolitan City Facilities Management Corporation 상가지원팀	일반직	5	지하상가 관리운영
	업무직	10	지하상가 점포인대 분양 및 사후관리
	총 계	15	지하상가 도로 점·사용료 관련사항

다. 지하상가 사업 예산현황: 2017년 기준

○ 2016년 지하상가 예산 1,559백만원 대비 129백만원 줄임

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
지하도상가 2017년 예산	1,430	- 지하상가 고객센터 및 회의실 조성공사비 포함(19백만원)

라. 관리현황

관련근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전광역시시설관리공단 지하도상가관리운영내규(2016. 03. 28 개정)</li> </ul>
관리방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>기부채납 후 공단 직영관리(2001. 6. 30)</li> </ul>
운영사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>전대금지</li> <li>운영규정 및 운영내규에 의한 임대보증금 및 임대료, 관리비 징수(관리비에 공단직원 인건비 미포함)</li> <li>임대보증금은 부동산공시가격 및 감정평가기관 2개소 산술평균금액으로 임대료 12개월 치 현금 선납</li> <li>관리비 부담비율 명시</li> <li>임대차 계약 3년 후 3번 갱신계약 중</li> </ul>
리모델링 관련사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>2002. 2 ~ 6월 시비 34억으로 전반적 리모델링 (입점업체 설득 후 상가 철수)</li> <li>2017. 3 역전지하상가 에스컬레이터 추가 개통</li> <li>2017. 골목형 시장 육성사업에 선정, 역전지하상가를 현대적 쇼핑 공간으로 탈바꿈할 예정</li> </ul>
관리상 문제점	<ul style="list-style-type: none"> <li>위탁관리시 임차인과 전차인 이해관계로 시위 발생                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 임차인 위주로 하고 임차인과 영업자가 상이할 경우 당사자 간 합의 후 포기각서 제출받아 처리</li> </ul> </li> <li>리모델링 등 개보수 시 입점업체 설득 애로</li> </ul>

#### 4) 대구시설관리공단

##### 가. 시설규모

구분	시설내역			
	면적(㎡)			점포
	계	상가	지하도	
계	10,066	3,784	6,282	352
대신지하상가	9,036	3,440	5,596	330
대구역지하상가	1,030	344	686	22

##### 나. 조직 및 인력구성

□ 지하상가팀 7명으로 구성

○ 대구시설관리공단 > 사업운영본부 > 시설관리처 > 지하상가

소 속	인원 현황		비 고
 대구시설공단 Daegu Infrastructure Corporation 지하상가	사무직	1	관리인원: 11명(경비5명, 청소 6명)
	기술직	2	
	업무직	4	
	<b>총 계</b>	<b>7</b>	

※ 관리(경비 및 청소)인력은 용역업체 위탁관리로 총원에서 제외

##### 다. 지하상가 사업 예산현황: 2017년 기준

○ 2016년 지하상가 예산 1,950백만원 대비 13백만원 증감

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
지하도상가 2017년 예산	1,963	- 유동인구 분석을 통한 상가 활성화 전략 수립 포함

라. 관리현황

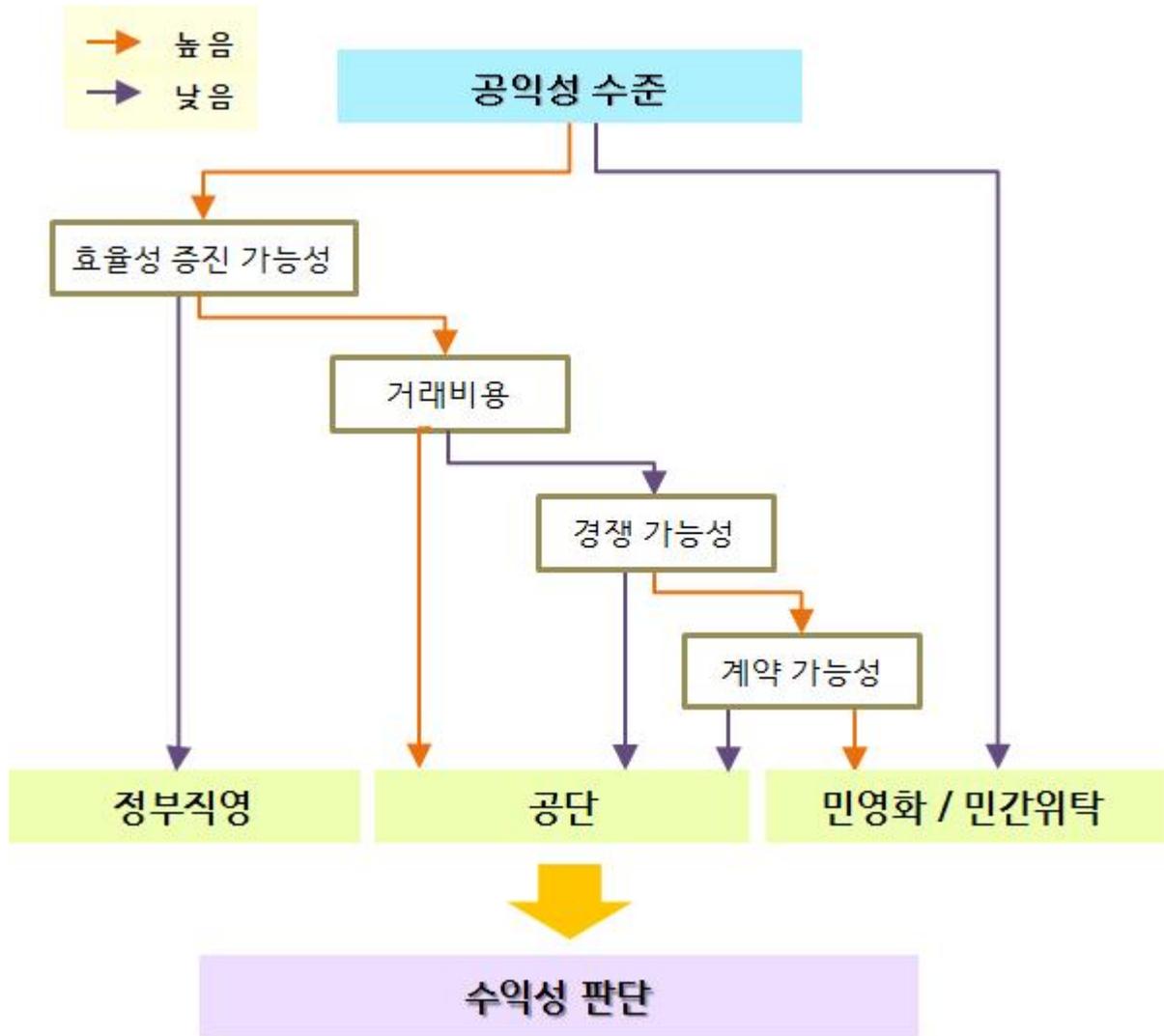
<p><b>관련근거</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하상가관리규정(2016. 12. 27 개정)</li> </ul>
<p><b>주요업무</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하상가 관리 및 운영에 관한 종합계획 수립·시행</li> <li>• 지하상가 임대료 조정·결정</li> <li>• 지하상가 임대(사용)계약 및 임차권 양도 관련 업무</li> <li>• 지하상가시설 유지관리</li> <li>• 임대료 징수 및 납입필통지서 관리업무</li> <li>• 호객행위, 돌출상품단속 등 상행위지도 감독</li> <li>• 서무, 인사, 복무, 보안, 예산·회계, 문서·직인·물품·재산관리, 홍보계획 및 활동에 관한 사항</li> <li>• 청소, 방역 및 부대시설관리</li> <li>• 범어지하도상가의 지도감독</li> </ul>
<p><b>관리방법</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대구시에서 직접 발주·완공후 시설관리공단에서 관리·운영</li> <li>• 중앙지하상가는 지하상가 전문관리업체(대현지하상가 (주))에서 리모델링 후 20년 유상사용 허가(공사비 70억)</li> </ul>
<p><b>운영사항</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2005년 무상사용기간 경과, 시 지침에 따라 2년 재계약 실시             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인수 당시 임차인 우선권 부여(98% 임차인, 전대허용 조건)</li> </ul> </li> <li>• 양도, 양수 및 전대 가능</li> <li>• 직원 인건비 관리비에 포함(임대료와 관리비를 통합고지)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후설비 개보수, 공용시설보수 등은 시비로 부담</li> </ul> </li> <li>• 청년 일자리 창출을 위해 지하상가 일부를 '청년 창업 육성 공간'             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청년창업몰'으로 조성, 9개 상점 입주</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>리모델링 관련사항</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016년 노후시설 일부 개보수(바닥 교체 공사) 진행: 예산 30억원</li> </ul>
<p><b>관리상 문제점</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후시설 개보수시 영업중단에 따른 입점상인 철수 곤란</li> <li>• 전대가능으로 재계약시 임차인과 전차인 문제 발생</li> </ul>

### 5) 타시도 지하도상가 운영 실태요약

구 분	서울	인천	대전	대구
상가수 (점포수)	25개소 (2,788개)	15개소 (3,579개)	1개소 (210개)	2개소 (352개)
기구 (인력)	11개팀 (491명)	1팀 (10명)	1팀 (15명)	1사업소 (7명)
운영형태	공단직영, 민간위탁	재위탁 운영 (관리법인 선정, 2개소 공단직영)	공단직영	공단직영
전대	전대 불인정	전대인정	전대 불인정	전대인정
무상사용 종료시 계약대상자 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 만 료 후 사용계약기 간(2년) 결정 - 인수 당시 임차인 우선권 부여
임대 보증금	월임대료 24월분	법인에게 연간대 부료 1년치 선납 부과선납(법인에 게 부과하면 법 인은 분할하여 임차인에게 관리 비 등을 부과)	월임대료 12월분	월임대료 12월분
임대료 기준	(공단직영) 감정평가법인의 평가금액에 각 상가별 연간대부요율 산정  (민간위탁) 민간수탁자와 임차인 간의 임대차계약서에 따라 결정		2개 기관 감정평가 후 산술평균 기준	2개 기관 감정평가 후 산술평균 기준
관리비	- 임대면적 기준 - 개별사용료 부과 - 직원인건비제외 (행정요원) - 시설원인건비 부과		- 임대면적 기준 - 직원인건비 제외 - 냉난방비, 전기, 수도, 경비청소 비용 부과	- 임대면적 기준 - 냉난방비, 전기, 수도, 경비청소, 관리직 비용 부과

### 3. 지하도상가 인수타당성 의사결정기준

#### 1) 도시기반시설 관리방식 결정기준



<도시기반시설 관리방식 모형>

공익성	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 해당사업이 공공복리와 관계되어 있는지의 여부에 대한 판단을 의미함</li> <li>○ 해당사업이 지자체 본연의 의무인지 여부와 함께 사업이 중단되거나 차질이 생겼을 때, 심각한 문제가 발생하는지의 여부, 공공의 안전, 보건, 위생 등과 깊은 연관이 있는지의 여부</li> </ul>
-----	--

<p>효율성</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 해당사업을 민간부문이 관리하였을 경우, 공공부문에 비해 비용이 절감되는 정도</li> <li>○ 효율성 증진 차원에서 민간부문과 공공부문의 관리방식의 비교는 동일한 상황을 상정하고 비교</li> <li>○ 자본적 지출을 감안하지 않고 있는 공단과 모든 투자비용을 회수해야 하는 민간사업자간의 효율성을 비교할 때 평면적인 이윤 비교는 무의미함</li> </ul>
<p>거래비용</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공부문이 관리하고 있는 사업을 민간부문으로 이양하는 결정 및 그 집행과정에 소요되는 기회비용</li> <li>○ 거래비용이 높으면 민영화 결정과 집행에 소요되는 비용이 높으므로 가능하면 민영화를 지연시키거나 유보</li> <li>○ 정보수집비용, 제도의 개폐, 여론의 설득 등 민영화 결정비용, 필요한 분석과 검토에 소요되는 시간과 비용을 포함</li> </ul>
<p>경쟁유무</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사전적 또는 사후적 경쟁의 존재는 해당사업이 현재나 또는 미래에 독점으로 귀결될 가능성을 의미함</li> <li>○ 경쟁이 존재하지 않는 독점의 가능성이 높은 경우 민영화는 상당한 위험을 내포함</li> </ul>
<p>계약 가능성</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업의 주요 산출물과 사업 운영방식에 대하여 위탁자인 정부와 수탁자인 민간 간의 계약을 체결할 가능성을 의미</li> <li>○ 산출물의 객관적인 평가 및 측정이 가능하고 사업운영방식에 대한 객관적인 모니터링이 가능하면 계약의 가능성이 높아짐</li> <li>○ 미래에 대한 불확실성이 상당히 높은 경우 객관적인 판단이 어려워지므로 계약의 가능성이 낮아짐</li> </ul>
<p>수익성 판단</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 해당 사업이 궁극적으로 수익을 창출할 수 있는 성격을 가지는 정도</li> <li>○ 수익성은 영업수익에서 해당 사업에 소요되는 경상적인 비용은 물론 자본적 지출까지 감안한 후에 창출되는 이윤을 의미함</li> </ul>

## 2) 지하도상가 관리 방안 검토

### 가. 공익성 기준

- 토지이용상의 효율성 확보 측면에서의 지하도상가
  - 가용토지의 부족이 심각한 도시문제로 지적되고 있는 부산은 새로운 지하 공간 개발과 더불어 기존에 개발된 지하도 상가의 활성화에 대한 논의가 필요한 시점임
  - 지하도 상가는 도시의 중심상업지역, 즉 도심의 지상부에서 부족한 공간수요를 지하에 확보하기 위한 대안임
  - 동시에 지상으로 공간의 보체입체분리로 안전한 보행을 도모하고, 보행인의 통행을 지하로 유도하여 지상교통을 원활히 하며, 도시내 공공방공호의 필요성을 충족시키는 목적이 있음
- 분석의 대상인 지하도 상가 관리사업의 공익성 문제를 상가 중심으로 볼 것인가 아니면 통로가 되는 지하보도를 중심으로 볼 것인가에 따라 달라짐
  - 롯데월드 지하도상가는 도시철도 서면역과 롯데백화점을 연결하는 통로로써 많은 시민이 통행하고 이용하는 장소이기 때문에 부산시민들의 안전한 보행확보와 재난 시 피신공간으로 공익성이 높음
  - 또한, 롯데월드 지하도상가의 점포(29개소)는 서면지하도 상권 중 유동인구가 가장 많고 영업실적이 양호하기 때문에 이에 대한 임대수입을 고려해 본다면 수익성이 함께 존재하는 사업임
  - 그러나 지하상가의 활성화는 지하보도의 안전성과 쾌적성, 편리성이 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 필요성이 있음
- 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 어려

움이 있음

- 공사·공단 관리방식은 의사결정의 유연성과 환경변화에 탄력적으로 대응할 수 있고, 업무효율화 노력으로 시설의 효율적인 경영을 기대할 수 있음
  - 공단에 운영관리 책임을 부과함으로써 시설관리의 전문성 도모
  - 공기업 경영평가 등 경영효율화에 대한 제도적 장치로 시설관리의 효율성을 재고하여 시민에 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 어려움
  - 지하도상가는 단순한 지상의 상가와 다른 서비스를 시민에게 제공하고 있으며 지상부와의 연계를 통한 통합적 계획 및 관리가 이루어져야하기 때문에 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
- 지하도상가 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	공익적 성격이 강한 지하도상가의 물리적 환경개선에 있어서는 공공의 역할이 크게 작용하며 그에 따른 책임성과 추진력을 장점으로 볼 수 있지만 상가운영에 관한 효율성과 전문성을 기대하기 어려움
공단인수	관리운영 방식 및 점포계약방식 등에 대한 전담업무가 가능하여 신속성과 전문성을 확보할 수 있으며, 시설물에 대한 체계적인 관리 및 조직운영에 있어 안정적인 관리운영이 가능한 반면, 책임경영의 문제와 예산확보의 불안정성이 문제가 될 수 있음
민간위탁	운영 및 관리 분야에서는 공공보다는 유연한 운영을 기대할 수 있지만 책임성과 공익성이 결여 될 가능성이 높음

□ 결론적으로 책임성과 공익성이 결여 될 가능성이 높은 민간위탁의 단점을 보완하고, 민간위탁의 장점인 유연하고 효율적인 운영과 재정부담의 감소를 확보하기 위해서 공단인수가 가장 합리적인 대안으로 평가되고 있음

○ 도시기반시설에 대한 전문성 강화와 지방자치단체의 취약한 재정능력과 행정관리능력을 보완하여 공익성과 경제성을 모두 포함할 수 있는 대안으로써 공단 인수가 타당한 것으로 판단됨

## 4. 지하도 상가 인수타당성 분석

### 1) 분석의 전제

가. 관리조직 및 인력

□ 지하도상가 면적 내역

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	총면적	통로·부대시설	임대면적	전용면적	공용면적
국제	3,018.95	1,091.2	1,927.75	1,069.75	858
남포	17,747.01	7,224.048	10,522.962	6,106.102	4,416.86
광복	16,198.45	3,669.821	9,148.219	5,318.751	3,829.468
서면지하도상가(부전몰)	11,910	3,469	8,441	6,099	2,342
부산역	3,641	1,663.72	1,977.280	1,226.18	751.1
서면지하도상가(서면몰)	11,626	3,493.53	8,132.47	5,789.74	2,342.73
계	<b>64,141.41</b>	<b>20,611.319</b>	<b>40,149.681</b>	<b>25,609.523</b>	<b>14,540.158</b>

□ 주요 광역시별 인력현황

구분	계	국제, 남포, 광복, 서면지하도상가(부전몰, 서면몰), 부산역	서울	대구	대전	인천(직영)
점포수	4,993	1,400	2,788	352	210	243
현원	205	41	132	7	15	10
1인당 관리수	<b>24.4</b>	<b>34.1</b>	<b>21.1</b>	<b>50.3</b>	<b>14</b>	<b>24.3</b>

□ 타공단과 부산시설공단 점포 당 관리인원 비교

- 서울·인천·대구·대전 타시설공단의 관리 인력을 검토 분석한 결과 1인당 관리 점포수의 평균은 약 24.4개 점포로 나타나며, 현 부산시설공단의 1인당 관리 점포수는 34.1개 점포로 나타남
- 현 인수대상 롯데월드 지하도상가의 점포수는 29개이나 관리면적은 11,447m<sup>2</sup>로 서면지하도상가(서면몰) 11,626m<sup>2</sup>, 서면지하도상가(부전몰)11,910m<sup>2</sup>와 유사하며, 또한 단위면적 대비 부산의 중추적 요충지로서 유동인구가 가장 많은 것으로 판단됨

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
국제지하도상가	3,926	5,070
남포지하도상가	12,897	6,713
광복지하도상가	7,977	6,261
서면지하도상가(부전몰)	14,730	8,648
부산역지하도상가	8,547	9,573
서면지하도상가(서면몰)	52,800	7,442

- 국제지하도상가 감정평가액(월) : 3,926원/㎡
- 남포지하도상가 감정평가액(월) : 12,897원/㎡
- 광복지하도상가 감정평가액(월) : 7,977원/㎡
- 서면지하도상가(부전몰) 감정평가액(월) : 14,730원/㎡
- 부산역지하도상가 감정평가액(월) : 8,537원/㎡
- 서면몰지하도상가(서면몰) 감정평가액(월) : 52,800원/㎡
- 롯데월드 지하도상가시설의 입지 및 연한이 상이하여 표준적인 임대료를 산정하는 것이 객관성이 떨어지나 기존 임대료를 기준으로 적용 시
  - 25개 업체(제외 4 : 유니클로, KKD, 롯데리아, 부산은행은 임대료 제외)
  - 임대료 672,497,400원 ÷ 임대면적 2,455.49㎡ = 273,875원/㎡/년으로 추정
  - 입찰면적 2,308.56㎡ × 273,875원 × 2 = 1,264,513,740원
    - 입찰 시에는 기존 상가 사용료 추정금액 대비 2배로 추정
  - 수의계약 25개 업체 672,497,400 + 입찰 4개 업체 1,264,513,740 = 롯데월드 지하도상가 임대료 추정 = 1,937,011,140원

나. 관리비 산정

□ 국제지하도 상가 관리비 산정기준

(2017년 5월 25일)

항목		부과기준	부과액산출	비고
전기사용료	개별	사용량	단가 x 용량	
	공동	임대면적	(총비용/총면적) x 임대면적	차액은 공단부담
상 하 수 도 료		임대면적	(총비용/총면적) x 임대면적	〃
경 비 청 소 비 용		임대면적	(총비용/총면적) x 임대면적	〃
방 역 소 독 비		임대면적	(총비용/총면적) x 임대면적	〃
화 재 보 험 료		임대면적	(총비용/총면적) x 임대면적	〃
쓰 레 기 수 거 료		임대면적	(총비용/총면적) x 임대면적	〃
정 화 조 청 소 비		임대면적	(총비용/총면적) x 임대면적	〃
물 탱 크 청 소 비		임대면적	(총비용/총면적) x 임대면적	〃
냉 난 방 비		임대면적	(총비용/총면적) x 임대면적	〃
환경개선부담금		임대면적	총비용/임대면적	상가전액부담
기 타 발 생 비 용		-	상호협의 산정	

□ 그 외 지하도상가 관리비 산정기준

(2017년 5월 25일)

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, 감정평가수수료, 간담회 비용 부과 제외항목)		(총비용/총면적) x 임대면적	㉡
계			㉠+㉡

- 2016년도 부산시설공단 지하도상가 결산안 기준으로 국제, 남포, 광복, 서면지하도상가(부전몰), 부산역, 서면지하도상가(서면몰) 관리비를 산출
  - 총면적 : 64,141.41㎡
  - 임대면적 : 40,149.68㎡ = 25,609.52㎡(전용면적)+14,540.16㎡(공용면적)
  - 경비 : 6,254,000,000원/년(인건비 및 복리후생비, 사업비 제외)
  - 상인부담분 (경비중 약 70%) : 6,254,000,000원 x 70% = 4,377,800,000
  - $4,377,800,000 \div 40,149.68\text{㎡} = 109,036\text{원}/\text{㎡}/\text{년}$
  
- 롯데월드 지하도상가 공단인수 시 관리비 추정
  - 시설규모(연면적) : 11,447㎡
  - 점포 : 3,137㎡ , 보도(통로) : 6,752㎡ 기타공용시설 : 1,558㎡
  - 남포, 광복, 국제, 서면지하도상가(부전몰), 부산역, 서면지하도상가(서면몰)의 ㎡당 관리비와 롯데월드 지하도상가의 연면적을 곱하여 관리비를 추정
  - ㎡당 관리비 x 계약면적(점포+ 기타공용시설) :  $109,036\text{원}/\text{㎡}/\text{년} \times 4,695\text{㎡} = 511,924,020\text{원}/\text{년}$
  
- 따라서 현 부산시설공단의 지하도상가 관리비 부과방법에 따라 롯데월드 지하도상가 관리비를 추정할 경우 ㎡당 109,036원/년이며, 연 511,924,020원이 될 것으로 추정할 수 있음

### 3) 지출분석

가. 세출항목(2016년 부산시설공단 지출결산안 지하도상가 기준)

- 지출결산안

(단위 : 천 원)

세 항	항 목	금 액	비 고
계		9,734	(수익적지출+자본적지출)
수익적 지출	소계	9,500	(A+B)
인건비(A)	급여, 제수당, 퇴직급여 등	3,247	33.4%
경 비(B)	소계	6,253	64.2%
	사무관리비	268	2.8%
	공공운영비	2,201	22.6%
	국내여비	61	0.6%
	국외업무여비	18	0.2%
	사업업무추진비	2	0.0%
	기타복리후생비	581	6.0%
	교육훈련비	2	0.0%
	수선유지비	313	3.2%
	행사운영비	30	0.3%
	광고선전비	7	0.1%
	정원가산업무비	2	0.0%
	부서업무비	11	0.1%
	성과급	239	2.5%
	위탁관리비	2,470	25.4%
	공익근무요원보상금	9	0.1%
	기타보상금	0	0.0%
	포상금	1	0.0%
	배상금등	39	0.4%
	예비비		0.0%
자본적 지출	소계	234	(C+D)
기계장치(C)	시설비	48	0.5%
공기구비품(D)	자산취득비	185	1.9%

나. 감가상각비

기타 자본적 지출 : 내구연한 5년 정액법

○ 234,000,000원/5년 = 46,800,000원

#### 4) 관리방안별 수지분석

##### 가. 공단 직영

- 공단직영의 경우 공단 인수 후 관리방법에 대한 개보수 비용이 소요될 것으로 예상됨

##### 나. 롯데월드 지하도상가 인수 시 수익분석

- 수익예상 (단위:백만원)

구 분		계	비 고
수지		4,542	롯데월드 지하도상가 인수에 따라 609백만원의 수지개선
수입	소계	17,197	
	임대료	12,255	롯데월드 지하도상가 1,937백만원 추가
	관리비	4,373	롯데월드 지하도상가 512백만원 추가
지출	소계	12,655	2016년 대비 30% 지출 추가 예상 (2015년 대비 2016년 지출 36.79% 증가)
	인건비	4,221	
	경비	8,434	

- 2016년 지하도상가 기준에 의한 롯데월드 지하도상가 지출내용을 공제한 임대료 및 관리비 수지가 609백만원 증가로 잠정 집계되었음
- 2017년 12월 롯데월드 지하도상가를 인수 시 연간 수입은 2,449백만원으로 예상되며, 29개 점포 중 4개 점포는 수익계약이 아닌 입찰로 계약이 진행될 예정이고 롯데월드 지하도상가는 도시철도 서면역과 롯데백화점을 연결하는 통로로써 많은 시민이 통행하고 이용하는 장소이기 때문에 유동인구의 밀도가 가장 높아 지하도상가의 상권이 활성화될 것으로 판단되며, 인수 후 관리방법에 의한 개보수 비용 소요를 감안하더라도 수입전망이 높을 것으로 판단됨

○ 입찰 상가⇒유니클로, 롯데리아, KKD, 부산은행

유 니 클 로



롯데리아



크리스피크림 (KKD)



부 산 은 행



□ 2016년 지하도 상가별 세입, 세출 현황

(단위 : 백만원)

구분	남포 광복	국제	서면지하도 상가 (부전몰)	부산역	서면지하도 상가 (서면몰)	계	
손익 (수지율)	351	268	570	665	3,946	3,933	
	108%	43%	127%	37%	365%	140%	
세 입	계	4,925	200	2,714	396	5,433	13,668
		100%	100%	100%	100%	100%	100%
	기타 사용료	3,258	83	1,826	193	4,959	10,318
		66.1%	41.3%	67.3%	48.6%	91.3%	75.5%
	그 외 수입	1,668	117	888	204	474	3,350
		33.9%	58.7%	32.7%	51.4%	8.7%	24.5%
세 출	계	4,575	468	2,143	1,061	1,487	9,735
		100%	100%	100%	100%	100%	100%
	인건비	1,388	146	845	416	453	3,247
		30.3%	31.1%	39.4%	39.2%	30.4%	33.4%
	경상비	3,173	323	1,270	625	863	6,254
		69.4%	68.9%	59.3%	58.9%	58.0%	64.2%
자본 지출	13	-	28	20	172	234	
	0.3%	0.0%	1.3%	1.9%	11.6%	2.4%	

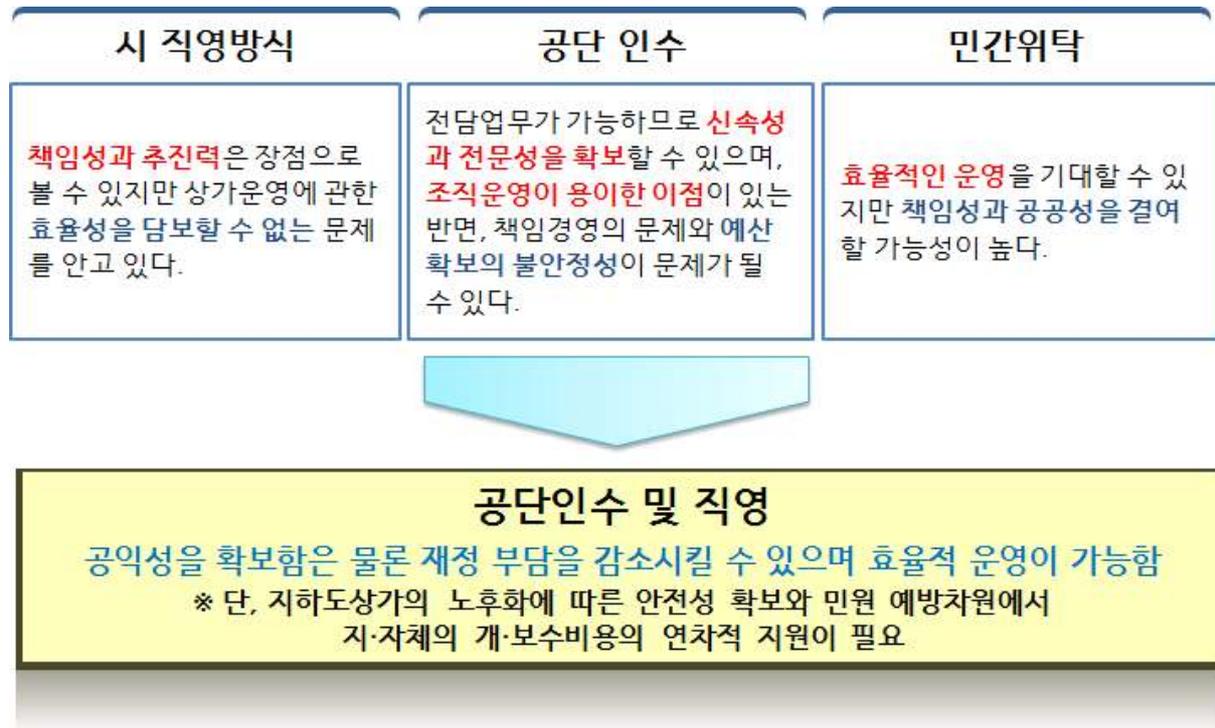
※ 인건비 : 보험 등의 인건비성 경비 포함

## 5) 관리방안별 장·단점 비교분석

### 가. 장·단점 비교

	장 점	단 점
공단 직영	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하도상가의 공공성 확보로 인한 시설공단사업의 목적성 부합</li> <li>공단의 조직확대에 기여</li> <li>지하도상가 운영의 전문 역량 강화 및 전문성 확보</li> <li>상가운영에 대한 적절한 수익성 확보로 공공시설운영에 대한 재정 부담의 최소화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설 개·보수를 위한 대규모 투자</li> <li>이해관계인의 민원조정 및 발생</li> <li>상가활성화에 한계</li> </ul>
민간 위탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>민간자본의 대규모 투자를 통한 적극적인 상가활성화 기대</li> <li>영리추구의 민간법인 관리에 대한 공단의 직접적인 민원 최소화 및 완충작용 역할 기대</li> <li>관리감독의 용이성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하도 시설에 대한 공공성 확보 미흡</li> <li>공단의 조직 확대 효과 미흡</li> <li>관리비 상승으로 인한 상가활성화 저해</li> <li>기반시설에 대한 투자 미흡으로 재난·재해에 취약하고 안전도의 위험 증가</li> </ul>
기존 상인들의 관리법인 설립 후 운영  (인천 사례)	<ul style="list-style-type: none"> <li>상인들 위주의 영업권 보장으로 민원 최소화</li> <li>자체 관리를 통한 문제해결 용이성</li> <li>관리감독의 용이성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리법인 독점으로 인한 사유화 의식으로 지하상가의 공공성 훼손 우려</li> <li>관리법인의 장기간 독점에 따른 외부 형평성 문제 제기</li> <li>대규모 리모델링 투자비 확보 불확실</li> <li>임차인들의 영구적인 권리주장 가능성</li> <li>공단의 조직확대 효과 미흡</li> </ul>

## 나. 검토 및 분석



## 5. 지하도상가의 효율적 관리방안

### 1) 지하도상가 관리방안 제시

- 지하도상가의 정책 일원화·활성화를 위하여 상가기획팀 신설 필요
  - 마케팅, 공사, 정책, 대외기관, 예산 등 주요 업무를 상가기획팀에서 담당



- 현재 남포·광복 지하도상가의 점포수가 497개, 국제 지하도상가 120개, 부산역 지하도상가 82개이며, 서면지하도상가(서면몰) 366개, 서면지하도상가(부전몰) 335개, 롯데월드 지하도상가 29개까지 합하면 총 1,429개의 방대한 점포들로 구성됨으로써, 상가활성화의 효율적 관리 운영을 위하여 조직의 개편이 시급히 요구되는 현실임
  - 상가기획팀의 신설과 서면·남포사업단으로의 조직 개편은 상가 마케팅 및 홍보 등에 있어 전문화가 이루어져 상가 활성화에 기여할 것임
  - 대외기관 및 상가 관련 정책의 전문적 체계 구축이 가능함
  - 상가 계약 및 해지 등의 상가별 조건 일원화가 기대됨
  - 사업소 별 우선순위에 따른 시설투자가 가능함
  - 상가 노후화에 따른 시 투자사업 등의 노하우가 축적될 것임

### 타 기관 운영 사례

서울 시설공단 | 상가 운영 관련 부서와 각 사업소로 분리 운영

- 운영 : 운영 팀, 시설 팀, 상가활성화 팀, 11 기동대
- 사업소 : 글로벌센터, 을지로, 종로, 명동, 강남, 터미널, 영등포

- 상가기획팀과 서면·남포 사업소로 주요업무를 명확히 분리하여 전문성 구축

	상가 기획 팀	서면·남포 사업소
주요 업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 부산시·의회 등 대외기관 관리</li> <li>➢ 상가 정책 및 종합 운영</li> <li>➢ 마케팅 및 홍보</li> <li>➢ 상인회 등 민원 관리</li> <li>➢ 예산관리</li> <li>➢ 시 투자 사업 관리</li> <li>➢ 안전·재난 관리 총괄</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 상가 입찰 및 계약</li> <li>➢ 계약해지, 전대 등 관리</li> <li>➢ 사용료·관리비 등 세입</li> <li>➢ 시설물 관리</li> <li>➢ 일상 민원 및 점포 수리 등</li> </ul>

- 민원·계약 및 잦은 시설물 보수 및 시민안전 등을 반영하여 현 사업소 체제를 유지
  - 사업소는 일반 민원, 상가계약 및 기전실 운영 담당
- 중부·남부지하도상가의 명칭을 서면·남포지하도상가(가칭)로의 변경이 필요하다 판단됨



## 2) 관리조직 및 인력운영방안

- 공단직영 시 타 공단과 부산시설공단의 평균 인당 관리점포수는 24.5 개 점포로 나타남

구분	계	국제, 남포, 광복, 부전몰, 부산역, 서면몰, 롯데월드	서울	대구	대전	인천 (직영)
점포수	5,022	1,429	2,788	352	210	243
현원	219	55	132	7	15	10
1인당 관리 점포수	24.5	26	21.1	50.3	14	24.3

- 현 인수대상인 롯데월드 지하도상가는 부산을 상징하는 롯데호텔과 롯데백화점의 중심상권의 의미를 지니고 있을뿐만 아니라, 교통과 유동인구의 중심지이며, 관광객들을 흡수하는 호응도 등은 기존의 지하도상가들과 같이 개별적 지소 운영의 실태를 단순 비교·분석하기에는 무리가 따르며, 특히, 사기업인 대그룹 롯데백화점과 비교가 됨으로 인하여 특별히 상권활성화를 위한 관리시스템의 체제가 요구됨

- 롯데월드 지하도상가는 점포수와는 달리 부산의 중심인 서면역 지하철과 연계된 위치에 자리하며, 부산을 상징하는 롯데백화점과 롯데호텔이 같이 연결되어 있어 국내·외 관광객들의 유동인구가 가장 높은 편은 물론, 부산시민들의 핵심적 유동 요충지로서 관심도가 아주 높은 편으로 시민들의 안전과 편의, 재난 등을 위해서 통상 이상의 인력 운영이 필수적으로 진단되고 있음

롯데백화점 부산 본점



부산롯데호텔



□ 상가관리인력 (2017년 현재 부산시설공단 지하도상가 현황)

○ 인력구성(정원기준)

총 계	중부지하도 상가사업소	남부지하도 상가사업소	비고
41	19	22	• 중부지하도 상가사업소에 지하도상가 사업단장 1명 포함

구분	소계	중부지하도상가사업소 (부전몰,서면몰,롯데월드)		남부지하도상가사업소 (광복,남포,국제,부산역)	
		인원	업무내용	인원	업무내용
운영 총괄	3	1	■ 지하도상가사업단 업무 총괄 및 지도·감독		
		1	■ 중부지하도상가사업소 업무 총괄 지도, 감독, 조정	1	■ 남부지하도상가사업소 업무 총괄 지도, 감독, 조정
행정	9	5	■ 종합운영, 감정평가, 계약업무, 점사용, 입점관리, 상가홍보, 상인회 관리 ■ 각종평가, 용역관리, 고객만족 고객서비스, 민원처리, 행사 등 ■ 부산시, 시의회 등 대외기관 관리	4	■ 종합운영, 감정평가, 계약업무, 점사용, 입점관리, 상가홍보, 상인회 관리 ■ 각종평가, 용역관리, 고객만족 고객서비스, 민원처리, 행사 등 ■ 부산시, 시의회 등 대외기관 관리
기계 전기 건축	29	12	■ 기전시설 대규모 공사설계 ■ 전기, 방송, 통신, CCTV, 소방공조, 위생, 가스, 배관, 방화관리, 냉난방, 오수처리설비 등 ■ 건축물 구조 안전관리 및 유지	17	■ 기전시설 대규모 공사설계 ■ 전기, 방송, 통신, CCTV, 소방공조, 위생, 가스, 배관, 방화관리, 냉난방, 오수처리설비 등 ■ 건축물 구조 안전관리 및 유지
합계	41	19		22	

□ 지하도상가사업단 소요인력 구성

- 롯데월드 지하도상가 인수는 유동인구가 타 지하도상가에 비하여 가장 많고, 지하철 1,2호선이 다니는 부산시의 가장 중요한 지역을 관리하는 의미를 가짐
- 2016년 인수한 서면지하도상가(서면몰)와 구도심인 남포·광복의 마케팅 업무 증가가 예상되며, 서면지하도상가(서면몰)의 개보수 공사 연기 및 롯데월드 지하도상가 신규인수에 따른 시설물 보수 및 개선 요구 증대가 예상됨

- 2015. 7. 대현지하도상가 인수타당성 분석 자료를 참고하여 지역별 조직 구성을 (1안)으로, 마케팅 및 체계적 관리를 위한 상가기획팀 신설을 (2안)으로 제시함
- 롯데월드지하도상가 인수에 따라 부산시가 관리하는 모든 지하도상가의 인수가 완료됨에 따라, 향후 시설관리 외에 상가 마케팅 및 활성화 등의 수요가 집중할 것으로 예상되므로 전문연구기관의 진단에 따른 제2안이 바람직하다고 판단됨

구 분		(1안) 중부, 남부, 서부				(2안) 상가기획, 서면, 남포			
		소계	서부	중부	남부	소계	상가 기획	서면	남포
운영 총괄	단장	1	1	-	-	1	1	-	-
	팀(소)장	3	1	1	1	3	1	1	1
행정	일반	11	4	3	4	10	2	4	4
	마케팅	1	1	-	-	2	2	-	-
시설	기계.전기 건축.통신	14	6	4	4	14	4	6	4
	기전실	25	8	4	13	25	-	12	13
합계	-	55	21	12	22	55	10	23	22

※ 롯데월드 지하도상가 인수시 서면지하도상가(서면몰)와 통합하여 (가칭)서부지하도상가 구성(21명)

- 대현지하도상가 인수타당성 분석 및 조직인력진단(2015.07.)

□ 지하도상가사업단 소요인력의 주요 업무

1) 지역별 조직 구성 시

○ 조직구성

- 서부지하도상가 : 서면지하도상가(서면몰), 롯데월드지하도상가
- 중부지하도상가 : 서면지하도상가(부전몰)
- 남부지하도상가 : 남포·광복·국제·부산역 지하도상가

○ 주요업무

- 행정직 : 상가관리·운영계획, 대외기관, 임대차계약, 감정평가, 입점관리, 마케팅, 일반민원, 지소장 역할 등
- 일반직(계약) : 임대료, 관리비 입력, 부과 및 신고, 체납관리, 서무
- 기술직 : 기계, 전기, 소방, 통신, 건축 등 주요설비의 공사설계 및 유지보수, 시투자사업, 지소장 등
- 기술직(기전실) : 24시간 상황관리, 소규모 유지보수 및 민원처리

2) 상가기획팀 신설시

○ 조직구성

- 상가기획팀 : 홍보·마케팅, 중장기 계획, 시스템 개선, 사업소 지원 등
- 서면지하도상가 : 서면지하도상가(서면몰), 서면지하도상가(부전몰), 롯데월드 지하도상가
- 남부지하도상가 : 남포·광복·국제·부산역 지하도상가

○ 주요업무

① 상가기획팀

- 행정직(일반) : 사업단 상가관리·운영계획, 예산 총괄, 대외기관 관리,
- 행정직(마케팅) : 상가활성화, 마케팅, 언론, 홍보, 각종 전시 등
- 기술직 : 시투자사업, 상가 대규모 수선, 시설물 개선, 사업소 지원 등

② 사업소(서면, 남포)

- 행정직 : 임대차계약, 감정평가, 입점관리, 일반민원, 상인회 관리, 지소장 역할 등
- 일반직(계약) : 임대료, 관리비 입력, 부과 및 신고, 체납관리, 서무
- 기술직 : 기계, 전기, 소방, 통신, 건축 등 주요설비의 공사설계 및 유지보수, 지소장 등
- 기술직(기전실) : 24시간 상황관리, 소규모 유지보수 및 민원처리

3) 상가기획팀

총 계	단장	팀장	행정	기술	비고
10	1	1	4	4	-

○ 세부 소요인력

직급	인원	직종	직렬	담당업무	비고
	10				
단장 (2급)	1	일반직	행정,시설	▷ 종합운영, 지하도상가 활성화 업무 총괄	-
팀장 (3급)	1	일반직	행정,시설	▷ 상가 정책 및 예산관련업무, 상가운영 및 관리개선 관련 업 무, 인력관리업무	과장
행정	2	일반직	행정	▷ 상인회 등 상가 갈등 및 분 쟁·민원관리 ▷ 지하도상가 자료 관리 - 세입·세출 총괄, 점포현황 등 ▷ 대외기관(부산시,의회) 관리 ▷ 성과보고업무 ▷ 예산 관리 등	대리
행정	2	일반직	행정 (마케팅)	▷ 지하도상가 활성화 업무, 기 획, 마케팅, 홍보업무, 언론대응, 상인회 협력등을 통한 이벤트 등	
기술	4	일반직	기계,전기 건축,통신	▷ 안전·재난 관리 총괄 ▷ 기계, 전기 분야 총괄 ▷ 중장기계획 수립업무 ▷ 시설개선 및 대규모공사 ▷ 시투자사업 관리 ▷ 각 사업소 지원	

# 제 3 부

## 결 론

1. 신규사업의 인수타당성
2. 조직인력 진단

## 제 3 부 결 론

### 1. 신규사업의 인수 타당성

- 부산시설공단 설립근거와 목적성 등을 검토·감안한다면 인수의 타당성이 충분하다고 사료되며, 롯데월드 지하도상가의 경우 롯데백화점과 롯데호텔이 연계되어 있어 백화점 및 영화관을 이용하는 고객들이 많은 상업적인 시설물이기 때문에 공단에서 운영함에 있어서 합리적인 관리방안과 세부 추진 계획을 마련하는 것이 필요하다고 판단 됨
- 지하도상가의 활성화는 지상부와의 연계를 통한 통합적 계획 및 관리가 이루어져야하기 때문에 부산시는 공단에 대하여 시설관리를 위한 예산지원 및 지하도상가의 활성화를 위한 다양한 시책을 추진할 수 있도록 단계적으로 안정적인 지원방안을 마련해야 할 것임
- 공단직영 운영 시 고려해야 될 사항으로 공익성과 수익성 양자 측면에서 관리비, 임대료의 적정 수준을 유지해야 할 것이며, 관리비에서는 타시도의 사례와 견주어 상가특성에 맞는 효율적인 운영을 민원예방 차원에라도 적극 고려해야 할 것임

### 2. 조직인력 진단

- 롯데월드 지하도상가를 운영하기 위하여 추가되는 인력규모는 약 14명으로 산정할 수 있으며, 지하도상가의 활성화를 위하여 앞으로 상가 기획팀(가칭), 서면·남포지하도상가사업소(가칭)로 별도의 사업장이 구성되어 통합관리 될 필요가 있다고 진단됨
- 또한 공단직영 시 시설의 안전한 관리를 보장하고 원활한 장비 및 시설의 유지를 위해서 적정 인력을 투입하여 관리하는 것이 중요함 롯데월드 지하도상가는 점포수는 작지만 서면역 지하철(1호선, 2호선)과 인접한 위치에 있으며 롯데백화점과 롯데호텔이 연계되어 있기 때문에 국내·외 관광객의 유동인구가 아주 많음 시민들의 안전과 편의를 위해서 적정 이상의 인력 운영이 필수적임
- 시설의 지속적 개보수가 필요한 상황인데도 기본적인 시설투자만 이루

어지고 있으며, 기존 사업자의 원상복구 시설과 관련하여 점검 및 시설개선이 필요하고, 관리측면에서 볼 때 지속적 개보수가 필요함

- 또한 서면지하도상가(서면몰)의 전면 개보수가 연기됨에 따라 이에 따른 시설물 개선과 병행하여야 함으로써 업무가 가중될 것으로 예상됨
- 각 지하도상가는 상가의 수선유지와 더불어 시민의 안전을 위해 24시간 상황대기가 필수적인 사항으로 서면지하도상가(서면몰) 4명, 서면지하도상가(부전몰) 4명, 남포·광복지하도상가 4명, 부산역지하도상가 4명, 국제지하도상가 2명(지소장 포함)이 근무하고 있으며, 유동인구 등을 감안하여 롯데월드 지하도상가 역시 상황대기 관련 최소 4명의 근무자가 필요하다고 판단됨
- 중부지하도상가사업소의 경우 부산시에서 가장 유동인구가 많은 서면역을 중심으로 3곳으로 분리되어 있음 현재 주 사무실이 서면지하도상가(부전몰)에 위치하여 있으나, 유동인구 및 세입·지출 등을 고려할 경우, 서면지하도상가(서면몰) 또는 롯데월드 지하도상가에 위치하는 것이 효율적이나, 현재 서면지하도상가(서면몰)의 경우에는 사무실 면적을 구하기 어려우므로, 롯데월드 지하도상가에 (가칭)상가기획팀과 (가칭)서면지하도상가 사무실을 설치하는 것이 효율적임
- 상가기획팀 및 서면지하도상가 사무실의 위치는 기존 소상공인의 수익계약을 감안할 시 시민의 접촉이 비교적 적은 현재 부산은행 점포가 규모 등을 감안할시 가장 적합하다 판단됨
- 롯데월드 지하도상가가 공단으로 인수될 시 상가기획팀(가칭), 서면·남포사업소(가칭)로의 사업장이 새로운 축으로 구축되어 정책의 일원화·상권 등의 활성화가 발전 시스템으로 이루어질 뿐만 아니라, 나아가 지역 특화형 지하도상가의 선형적 모형으로 기여될 것임
- 롯데월드 지하도상가를 공단이 인수하여 별도의 사업장이 구성되어 조직이 개편된다면 소요 인력은 상가기획팀(가칭) 10명, 서면(가칭)지하도상가사업소 23명(부전몰 7명, 서면몰 7명, 사무실 및 롯데월드 지하도상가 9명), 남포지하도상가 22명(사무실 및 남포·광복 16명, 국제 2명, 부산역 4명)으로 총 55명으로 진단되며, 향후 (가칭) 상가기획팀은 선진화된 시스템으로 상권 활성화의 혁신적·중추적 역할들을 수반할 것으로 판단됨