

부천시지하상가 운영현황

□ 현 황

구 분	구 모				조성기간	조성금액 (천원)	무 상 사용기간	제 사 용 기 간	비고
	총면적 (㎡)	접포면적 (㎡)	통 로 (계단)	기 타					
계	2,791.04	1,032.13 (136동)	1,479.57	279.34	-	1,599,170	15년		
1 차	1,359.65	479.69 (78동)	764.72	115.24	77. 7 ~78. 4	205,545	78. 4. 27 ~93. 4. 26	93. 4. 27 ~96. 12. 26	
2 차	1,431.39	552.44 (58동)	714.85	164.10	79. 4 ~80. 8	1,393,625 (철도청포함)	80. 8. 27 ~95. 8. 26	95. 8. 27 ~96. 12. 26	

※ 1, 2차분 부천시지하상가(주)에 위탁 관리

□ 그간 추진사항

- 77. 6. 30 지하도로공사 약정계약(부천시 ↔ 신홍산업 대표 강봉희)
- 78. 4. 18 부천시지하상가(주) 설립
- 78. 4. 27 부천시지하상가 1차분(78동) ~93. 4. 26 무상임대관리계약(15년)
- 78. 7. 7 부천시지하상가 기부채납계약 (1차분 78동, 신홍산업 ↔ 부천시)
- 78. 11. 2 부천시지하상가 시장개설허가 (부천시 → 부천시지하상가(주) 이풍직)

※ 도·소매진흥법 제6조

- 80. 8. 27 부천시지하상가 2차분(58동) ~95. 8. 26 무상임대관리계약(15년)
- 81. 7. 27 부천시지하상가 기부채납계약(2차분 58동, 신홍산업 ↔ 부천시)
- 88. 11. 26 부천시지하상가 양도양수(양도자 : 이풍직 외 3인, 양수자 : 최병용 외 3인)
- 91. 1. 28 부천시지하상가 양도양수(양도자 : 최병용 외 3인, 양수자 : 김명우 외 3인)
- 93. 10. 5 부천시지하상가 1차분 제사용계약

~96. 12. 26 (3년 8개월)

○ 95. 8. 26 부천시하상가 2차분 무상사용기간 만료

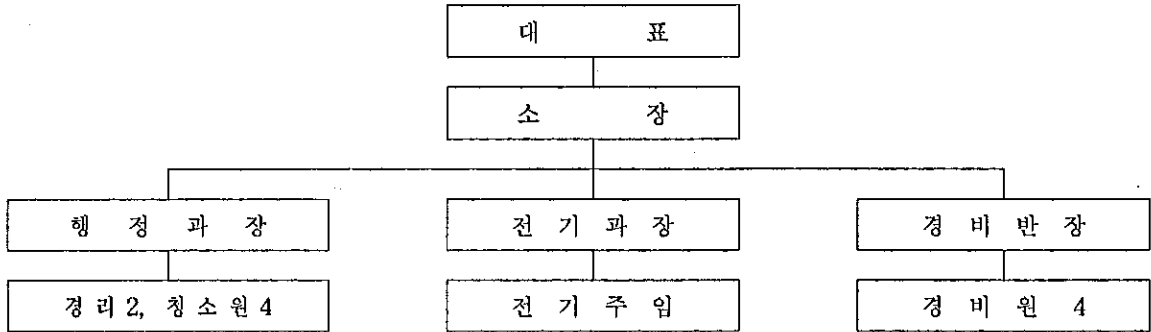
○ 95. 8. 27 부천시하상가 2차분 재사용계약

~96. 12. 26 (1년 4개월)

운영실태

○ 총 인 원 _____ 16명

○ 조 직 표



○ 근무요령

○주간 근무시간 : 09:00~18:00
 근무인원 : 11명

○야간

근무시간 : 18:00~익일 09:00
 근무인원 : 5명(경비원)

○ 휴무일 : 매월 2회 (1, 3주 화요일)

○ 수입·지출 계산내역(96. 1. 1~96. 11. 30)

구 분	수 입	지 출	증 감 내 역	비 고
계	159,048,000	167,584,090	△ 8,536,090	
관 리 비	151,998,000			
화 장 실	7,050,000			
인 건 비		116,837,540		
수 리 비		11,817,800		
재세공과금		4,591,540		
보 험 료		18,590,110		
기 타		15,747,100		

문제점

○ 근무인원 과다로 적자 운영

○ 시 직영시 관리인원 배치 및 인건비 과다로 운영 곤란

□ 대책

- 근무인원 감축 및 관리비 상향조정
- 현체제로 재계약하여 위탁관리하거나 시설

관리공단 설치시 포함하여 운영하는 것이 효율적임

(시 직영시 비교표)

구 분	계	사장	소장	행 정			기 술		경 비		인 건 비
				과장	경리	청소원	과장	주임	반장	반원	
지하상가(주)	16	1	1	1	1	4	1	1	1	4	116,837,540
직 영 관 리	13			행 6	행 8	일용직 5	기능직 (전기)		청원경찰 5		182,159,330

(※ 인건비 참고자료 별첨)

□ 참고자료

1. 인건비 산출기초내역 1부
2. 인근 시·도 운영실태 비교표 1부
3. 96년도 2차분 임대료 부과내역 1부
4. 부천역 횡단지하도(상가)위치도 1부
5. 관리비 납부서 1부

○ 처우개선비 $26,564,400 \text{원} \times 5/100 = 1,328,220 \text{원}$

○ 상여금

○ 기말수당 $27,892,620 \text{원} \times 1/3 = 9,297,540 \text{원}$

○ 정근수당 $27,892,620 \text{원} \times 1.8/12 = 4,183,890 \text{원}$

○ 수 당

○ 시간외수당

• 6급 $4,209 \text{원} \times 30 \text{시간} \times 12 \text{월} = 1,511,240 \text{원}$

• 8급 $3,384 \text{원} \times 30 \text{시간} \times 12 \text{월} = 1,218,240 \text{원}$

• 기능9 $2,744 \text{원} \times 30 \text{시간} \times 12 \text{월} = 987,840 \text{원}$

○ 가족수당

• $15,000 \text{원} \times 3 \text{명} \times 12 \text{월} = 540,000 \text{원}$

○ 자녀학비보조

• 중학생 $135,780 \text{원} \times 2 \text{명} \times 4 \text{회} = 1,086,240 \text{원}$

• 고등학생 $240,510 \text{원} \times 1 \text{명} \times 4 \text{회} = 962,040 \text{원}$

○ 장기근속수당(10~15년)

□ 인건비 산출 기초(전체 총계 198,719,270원)

< 일반직 >

총계 : 66,151,970원

○ 기본급

○ 6급 $1,049,500 \text{원} \times 1 \text{명} \times 12 \text{월} = 12,594,000 \text{원}$

○ 8급 $701,000 \text{원} \times 1 \text{명} \times 12 \text{월} = 8,412,000 \text{원}$

○ 6급 $463,200 \text{원} \times 1 \text{명} \times 12 \text{월} = 5,558,400 \text{원}$

- 60,000원 × 3명 × 12월 = 2,160,000원
- 직급보조비
 - 6급 130,000원 × 1명 × 12월 = 1,560,000원
 - 8급 90,000원 × 1명 × 12월 = 1,080,000원
 - 기능9 90,000원 × 1명 × 12월 = 1,080,000원
- 효도휴가비
 - 27,892,620원 × 1/12 = 2,324,380원
- 체력단련비
 - 27,892,620원 × 2.5/12 = 5,810,960원
- 연가보상비
 - 27,892,620원 × 20/288 = 1,936,980원
- 정액급식비
 - 80,000원 × 3명 × 12월 = 2,880,000원
- ※ 1인당 평균 인건비 22,171천원

< 기타직 >

총계 : 84,591,300원

- 기본급 544,300원 × 5명 × 12월 = 32,658,000원
- 상여급
 - 기말수당 32,658,000원 × 1/3 = 10,886,000원
 - 정근수당 32,658,000원 × 1.8/12 = 4,898,700원
- 수 당
 - 시간외 근무수당
 - 3,210원 × 5명 × 25시간 × 12월 = 4,815,000원
 - 가족수당
 - 15,000원 × 5명 × 2.43 × 12월 = 2,187,000원
- 자녀학비보조
 - 중학생 135,780원 × 3명 × 4회 = 1,629,360원

- 고등학생
 - 240,510원 × 2명 × 4회 = 1,924,080원
- 장기근속수당(10~15년)
 - 60,000원 × 5명 × 12월 = 3,600,000원
- 직급보조비
 - 90,000원 × 5명 × 12월 = 5,400,000원
- 효도휴가비
 - 12,658,000원 × 1/12 = 2,721,500원
- 체력단련비
 - 12,658,000원 × 2.5/12 = 6,803,750원
- 연가보상비
 - 12,658,000원 × 20/288 = 2,267,910원
- 정액급식비
 - 80,000원 × 5명 × 12월 = 4,800,000원
- ※ 1인당 평균 인건비 16,918천원

< 일용직 청소 >

총계 : 47,976,000원

- 기본급 18,450원 × 5명 × 300일 = 27,675,000원
- 상여급
 - 27,675,000원 × 4/12 = 9,225,000원
- 수 당
 - 시간외 근무수당
 - 1,760원 × 5명 × 35시간 × 12월 = 3,696,000원
 - 월차수당 18,450원 × 5명 × 12월 = 1,107,000원
 - 연차수당 18,450원 × 5명 × 15일 = 1,383,750원
 - 주휴수당 18,450원 × 5명 × 53주 = 4,889,250원
- ※ 1인당 평균 인건비 9,595천원

□ 타 시·도 지하상가 운영실태 비교표

시·도명	상가명	면적(㎡)	점포수	임대사용기간	임대방법	관리자	비고
인천시	새인천	1,337	106	71. 6.23~95.11.30	무상사용기간	새인천지하상가(주)	
	동인천	2,282	87	74.11.25~95. 5.31	만료후 2~3	동인천지하상가(주)	
	중앙로	4,055	167	92. 9.15~2002.12.14	년마다 제계약	중앙로지하상가(주)	
	인현	2,396	162	80. 6.20~96.11.29		인현지하상가(주)	
	신포	4,934	186	82.12.30~2000. 9.29		신반포지하상가(주)	
	배다리	1,658	66	79. 8. 5~94.11.30		배다리지하상가(주)	
	제물포1차	974	53	94.11.21~96.11.20		제물포지하상가(주)	
	제물포2차	6,054	211	82.11. 8~97.11. 7		금진산업개발(주)	
	석바위	7,721	293	86. 9.26~2004. 9.25		대륙(주)	
	주안역	12,232	411	90. 3. 7~2005. 3. 6		대아개발(주)	
	주안로	17,748	452	95. 2.10~2014.11.30		인부실업(주)	
	부평로	2,303	190	78. 9.15~2004.11.30		부평로지하상가(주)	
	부평시장	4,899	296	94.12.20~97.12.19		부흥기업(주)	
	성일로1차	9,544	425	86.10~2001. 8.15		성일로(주)	
성일로2차	6,164	248	86.7.1~2004. 6.30	성일로(주)			

시·도명	상가명	면적(㎡)	점포수	임대사용기간	임대방법	관 리 자	비 고
수원시	역 전	3,393	139	77.11.11~96.11.10	무상사용기간 만료후 보수 공사 실시후 제 계약	광 성 산 업 (주)	보수공사 96.12 ~97. 6
안양시	역 전	6,289	920	81.12.31~2001.12.30		원 양 실 업 (주)	
	중 앙	2,381	156	78. 9.19~98. 9.18		원 양 실 업 (주)	
성남시	중 앙	27,180	602	97. 12 준공예정		강산건설, 동신주택	
의정부시	의정부역	8,700	550	96. 5 준공		정원도시개발	임대사용 협의 중
서울시	새 서울	967	49	67.12.31~83. 9.27	무상사용기간 만료후 84. 4. 1인계	시설관리공단	
	인 현	991	20	86. 1. 1~89.12.31	무상사용기간 만료후 90. 1. 1인계	시설관리공단	
	소공 1차	1,207	68	76.10. 1~96. 9.30	무상사용기간 만료후 96. 10 인계	시설관리공단	
	을 지 지하보도	7,128	158	83. 9. 30	-	시설관리공단	

※ 서울시 총 지하상가 30곳 중 무상임대기간 만료된 곳은 5곳(1곳은 소송계류중)이며, 25곳은 무상임대기간중임.

점포별 사용료 부과내역

(단위: 원)

일련 번호	소재지	용도	면적 (㎡)	'95년(4개월)		'96년(9개월)		합계
				건물	부지	건물	부지	
1	심곡동 498	지하점포101호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
2		지하점포102호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
3		지하점포103호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
4		지하점포105호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
5		지하점포106호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
6		지하점포107호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
7		지하점포108호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
8		지하점포109호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
9		지하점포110호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
10		지하점포111호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
11		지하점포112호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
12		지하점포113호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
13		지하점포114호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
14		지하점포115호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
15		지하점포116호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
16		지하점포117호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
17		지하점포118호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
18		지하점포119호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
19		지하점포120호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
20		지하점포121호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
21		지하점포122호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
22		지하점포123호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
23		지하점포124호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
24		지하점포125호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
25		지하점포126호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600

점포별 사용료 부과내역

(단위: 원)

일련 번호	소재지	용도	면적 (㎡)	'95년(4개월)		'96년(9개월)		합계
				건물	부지	건물	부지	
26	삼곡동 498	지하점포127호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
27		자하점포201호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
28		지하점포202호	7.56	294,340	66,610	803,860	159,790	1,224,600
29		지하점포203호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
30		지하점포205호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
31		지하점포206호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
32		지하점포207호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
33		지하점포208호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
34		지하점포209호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
35		지하점포210호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
36		지하점포211호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
37		지하점포212호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
38		지하점포213호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
39		지하점포214호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
40		지하점포215호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
41		지하점포216호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
42		지하점포217호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
43		지하점포218호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
44		지하점포219호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
45		지하점포220호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
46		지하점포221호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
47		지하점포222호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
48		지하점포223호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
49		지하점포224호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
50		지하점포225호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
51		지하점포226호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
52		지하점포227호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
53		지하점포228호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
54		지하점포229호	7.56	294,340	66,610	703,860	159,790	1,224,600
55		지하점포301호		59.28	2,308,040	522,310	5,519,220	1,253,010

점포별 사용료 부과내역

(단위: 원)

일련 번호	소재지	용도	면적 (㎡)	'95년(4개월)		'96년(9개월)		합계
				건물	부지	건물	부지	
56	삼곡동 498	지하점포501호	59.28	2,308,040	522,310	5,519,220	1,253,010	9,602,580
57	삼곡동529-3	지하점포177호	12.653	492,630	111,480	1,178,040	267,450	2,049,600
58		지하점포276호	12.99	505,760	114,450	1,209,420	274,570	2,104,200
합계		58동	552.443	21,508,830	4,867,490	51,434,340	11,676,700	89,487,360

부천역 지하상가 사용료 부과현황

일반현황

○ 현 황

구 분	규 모				조성기간	조성금액 (천원)	무 상 사용기간	제사용기간	비고
	총면적 (㎡)	점포면적 (㎡)	통 로 (계단)	기 타					
계	2,791.04	1,032.13 (136동)	1,479.57	279.34	-	1,599,170	15년		
1 차 분	1,359.65	479.69 (78동)	764.72	115.24	77.7~78.4	205,545	78. 4. 27~ 93. 4. 26	93. 4. 27~ 96.12.26	
2 차 분	1,431.39	552.44 (58동)	714.85	164.10	79.4~80.8	1,393,625 (철도청포함)	80. 8. 27~ 95. 8. 26	95. 8. 27~ 96.12.26	

※ 1, 2차분 부천지하상가(주)에 위탁사용 관리

- 사업시행자 : 신흥산업(주) 대표 강봉희(77. 6. 30 지하도로공사 약정계약)
- 계획결정근거 : 경기도고시 도시계획시설 결정
- 사업시행근거 : 경기도고시 도시계획사업 실시계획인가

부천지하상가 세입예산내역(96년도)

항 목	수 입 (1)	지 출 (2)	차감차액(1-2)
공유재산사용료	89,487,360원 (2차분에 한함)	827,105,320원 (개·보수공사)	△ 737,617,960원

사용료부과(2차분 : 58동)

- 근거 : 지방재정법시행령 제92조, 부천시공유재산관리조례 제23조제1항, 제23조의2, 제25조
- 산출방법
 - 연간임대료 = 건물(시설물)사용료 + 부지사용료
 - 건물사용료 = 전년도 건물사용료(감정평가산술평균액×면적×50/1000)×조정계수
 - 부지사용료 = 전년도 부지사용료(인근공시지가×1/3×면적×50/1000)×조정계수

○ 총 연간임대료 금액 : 89,487,360원

○ 점포당 임대료 : 1,224,599원(7.56㎡ 기준)

○ 월 임 대 료 : 94,200원

○ ㎡당 연 임대료 : 161,984원

□ 향후 세입예상내역

구 분	계	97	98	99	2000	비 고
공유재산사용료	756,633,699	175,547,972	184,325,370	193,541,638	203,218,719	물가상승 연 5%적용