안전을 누리고
서울을 즐기다

- 상가운영처 -

종 합 현 황

2021. 12

서울시설공단 상가운영처

상 가 운 영 처

Ⅰ 사 업 개 요

☐ 미션 · 비전

미 션	시민과 상인이 만족하는 활력 있는 지하도상가 조성
비 전	안전하고 다양한 매력으로 시민에게 사랑받는 지하도상가

☐ 관리대상 : 총 25개 상가 2,788개 점포 156,934㎡

전체면적 (A+B+C)	점포 (A)	보도 (B)	공용 (C)
156,934㎡	51,014	80,879	25,041

《 지하도상가 운영 근거 · 법령 》

☐ 대행 근거 : 서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례 제19조

※ 서울특별시 지하도상가관리 대행 협약 체결 (최근 계약기간 : 2020. 3. 29 ~ 2025. 3. 28)

☐ 상가운영 관련 제법령

○ 공유재산 및 물품관리법(령) : 대부, 대부료산정, 사업자 선정 등

○ 서울특별시지하도상가관리조례 : 임대차기간, 임대료산정 등

○ 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 및 유통산업발전법
: 상가활성화 사업 추진 관련 정부 지원사항

○ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률(령) : 각종 입찰 절차

○ 기 타 : 서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례(시행규칙),
상가건물임대차보호법(령), 지하도상가관리규정

□ 연　　혁

○ 1983 : 을지로 상가 인수(10.1)

○ 1984 : 시청광장(새서울) 상가 인수(4.1)

○ 1990 : 인현상가 인수(1.1)

○ 1996 : 소공1차 상가 인수(10.1)

○ 1997 : 청계5가(방산, 6.11), 소공2차(8.26), 을지입구(9.21) 상가 인수

○ 1998 : 청량리(1.1), 신당(10.15), 소공3차(12.16) 상가 인수

※『서울특별시지하도상가관리조례』제정('98.4.30)

○ 1999 : 마전교(1.19), 남대문(3.3), 종로4가(3.16), 강남1구역(4.30), 영등포시장(5.1), 명동·회현(6.1), 명동역(6.18), 동대문 1차(8.1) 상가 인수

○ 2000 : 종각(1.1), 영등포역(1.29), 강남2구역(4.29), 강남3구역(6.20) 상가 인수

○ 2001 : 잠실역(2.28), 종로5가(6.8) 상가 인수

○ 2002 : 강남역 상가 인수(12.20)

○ 2003 : 영등포로터리 상가 인수(4.30)

○ 2004 : 청계6가, 동대문 야구장 앞 상가 인수(10.12)

※ 서울시 DDP 조성사업 관련, 동대문야구장상가 폐쇄 (을지로4구역으로 이전·편입, 4.7)

○ 2005 : 동대문2차 상가 인수(12.28)

○ 2008 : 잠실 롯데월드 지하광장 인수(잠실역에 편입 관리, 9.29)

○ 2009 : 강남역, 영등포역 개·보수 조건부 민간위탁 계약체결

○ 2010 : 강남터미널 1~3구역 개·보수 조건부 민간위탁 계약체결 (2.25)

○ 2011 : 시청광장 · 을지로 · 종각 · 명동역(7.31), 을지입구(10.25)
청계5가 · 영등포시장 · 회현 · 남대문 · 명동 · 마전교 · 종로4가(12.31)
편의시설 등 설치조건부 위·수탁 계약체결 ※『지하도상가관리조례』 개정('11.7.28)

○ 2012 : 동대문(6.27), 잠실역 · 소공 · 영등포로터리 · 청계6가(6.29), 종오(7.4)
편의시설 설치조건부 위·수탁 계약체결 - 신당, 인현 점포별 입찰 실시

○ 2014 : 잠실지하광장 (신규광장 포함) 준공 (8.31)

○ 2017 : 종로4가 상가단위 일반 입찰 계약체결 (8.1),
신당 · 인현 점포별 일반 입찰 계약체결 (10.14)

○ 2018 : 을지입구 (2.1), 청계5가 (2.1), 마전교 (2.1), 명동 (2.1),
회현 (3.1), 영등포시장 (2.1), 종오 (5.24), 동대문 (6.28),
영등포로터리 (7.1), 소공 (8.6), 잠실역 (9.22) 상가단위 일반입찰 계약체결

○ 2019 : 남대문(1.10) 상가단위 일반입찰 계약체결

○ 2020 : 영등포역(5.28) 상가단위 일반입찰 계약체결
강남역(11.6) 상가단위 일반입찰 계약체결

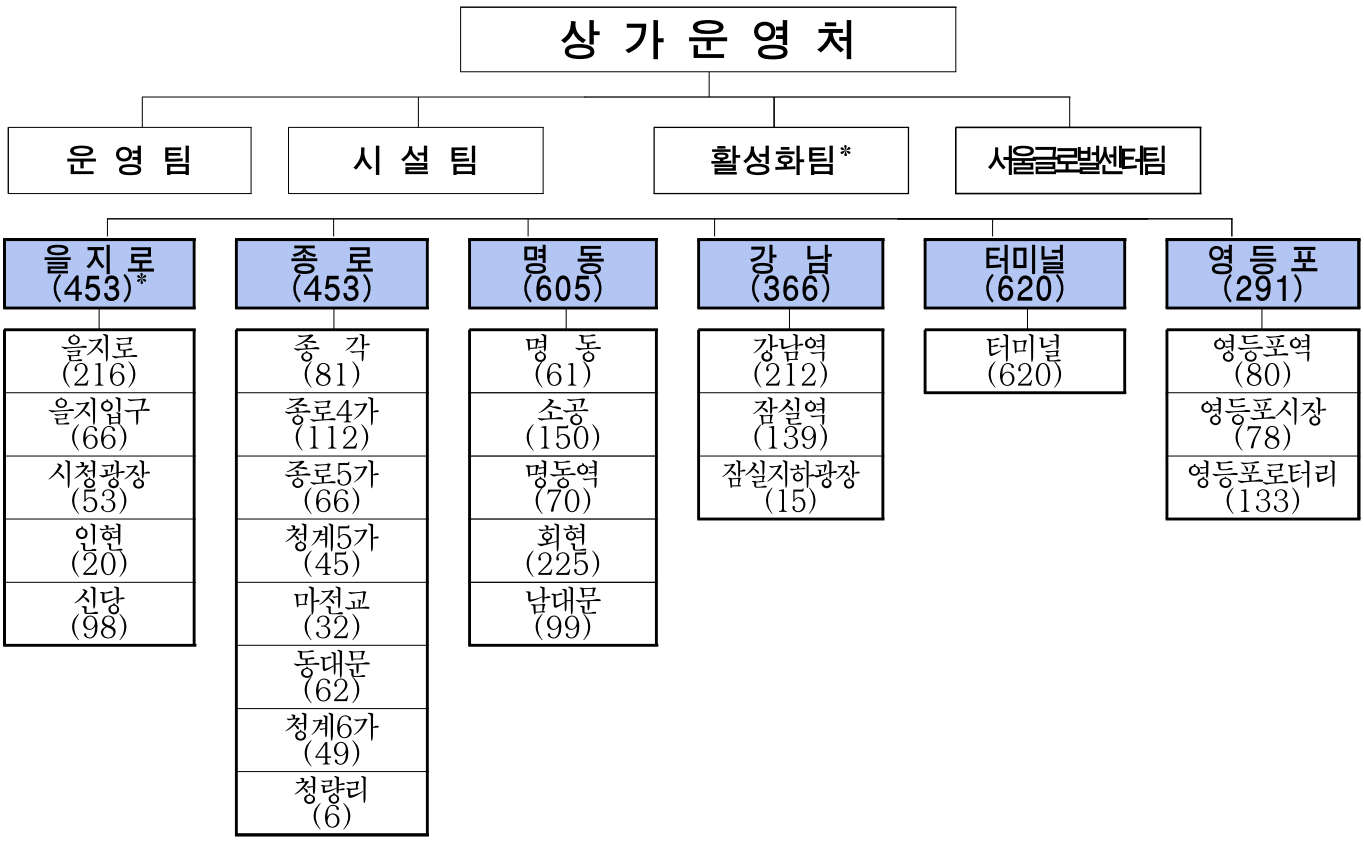
○ 2021 : 명동역(12.23) 상가단위 일반입찰 계약체결

○ 2022 : 시청광장(1.14) 상가단위 일반입찰 계약체결

Ⅱ 일 반 현 황

1 조 직

▢ 조 직 도 : 1처 4팀 6관리소



※ 활성화 팀 : ′12.10.17부터 운영
( ) : 점포 수

▢ 주요업무 (팀별 업무내용 / 분장)

운 영 팀	시 설 팀	활성화팀	서울글로벌센터팀
ㅇ 계약만료 상가 임차인 선정 및 계약 ㅇ 광고 부대시설 운영 ㅇ 체납 및 소송관리 ㅇ 수익사업 발굴, 경영개선 ㅇ 청소원·시설·경비원 운영 ㅇ 불법전대 · 양도 등 사실조사 및 증거 확보	ㅇ 상가 개보수 및 시설물 유지관리 ㅇ 연결통로 개설 및 관리 ㅇ 공기질 등 환경 정비 ㅇ 재해 등 안전 예방 (종합방재센터 운영)	ㅇ 상가 활성화 아이디어 발굴·시행 ㅇ 상가 홍보 관련 업무 ㅇ 대외 협력 사업 발굴·시행 ㅇ 을지로 아뜨리에 갤러리 운영	ㅇ 서울글로벌센터 빌딩 위·수탁 운영 ㅇ 빌딩 및 부지, 시설·비품 등의 유지·관리 ㅇ 시설 홍보 및 유관 행사 개최

2 인 원 (현원기준)

□ 일반직 현원 433명 (정원 420명) ※ 실 근무인원 414명 (교육파견, 휴직, 노조전임 제외)

구 분	상가	계	일반직 현원						촉탁계약직 현원		
			소계	행정	시설	방재	경비	미화	소계	경비	미화
계		550	433	43	34	167	81	108	117	50	67
본 사 (37)	운영팀	16	16	16	-	-	-	-	0	-	-
	시설팀	12	12	-	12	-	-	-	0	-	-
	활성화팀	3	3	3	-	-	-	-	0	-	-
	종합방재	6	6	-	-	6	-	-	0	-	-
을지로 (105)	을지입구·2구역	35	30	2	5	12	보안6	5	5	-	5
	을지3·4구역	32	21	-	-	11	3	7	11	3	8
	시청광장	16	10	-	-	5	1	4	6	2	4
	인 현	8	8	-	-	7	-	1	0	-	-
	신 당	14	12	-	-	5	3	4	2	2	-
종 로 (97)	종 각	22	20	4	2	5	5	4	2	1	1
	종로4가	12	5	-	-	5	-	-	7	4	3
	종로5가	14	9	-	-	5	2	2	5	3	2
	마전교	11	7	-	-	5	1	1	4	2	2
	청계5가	12	8	-	-	5	2	1	4	2	2
	청계6가	13	10	-	-	5	4	1	3	1	2
	동대문	13	10	-	-	6	2	2	3	2	1
명 동 (85)	소 공	24	18	3	3	6	3	3	6	3	3
	명 동	14	9	-	-	5	1	3	5	4	1
	명동역	14	10	-	-	6	1	3	4	3	1
	남대문	14	10	-	-	5	3	2	4	1	3
	회 현	19	16	-	-	6	6	4	3	1	2
강 남 (68)	강남역	44	33	3	2	12	4	12	11	3	8
	잠실역	24	19	1	-	6	4	8	5	2	3
터미널 (69)	터미널	69	58	3	3	14	12	26	11	3	8
영등포 (53)	역	21	16	3	2	16	3	3	5	3	2
	로터리	17	13	-	-		4	3	4	3	1
	시 장	15	11	-	-		4	2	4	2	2
서울글로벌센터(36)		36	33	5	5	9	보안7	7	3	-	3

* 실근무인원에 공로연수 3, 휴직 13(병역8, 사상3, 육아2), 노조 근무면제 3 총 19명 제외

* 대체계약직 1명(강남역 미화) 별도

* 정원은 직제규정시행내규 정원표에 따름

3 예산 및 사업수지

☐ 예산편성 현황

○ 2021년 세입예산

(단위 : 백만원)

구 분	2020년 목표(A)	2021년 당초목표(B)	2021년 최종목표(C)	증 감 (C-A)	산출내역
총 계	45,575	52,351	**31,640**	▲20,711	-
*임 대 료	32,513	38,577	18,854	▲19,723	상가별 최근 3개년 감정평가 증감 추이 반영
*광고수입	5,774	4,983	4,120	▲863	최근 2년간 원가조사 결과 반영
*부대수입	1,359	1,214	1,089	▲125	생산자물가지수, 최근 2년간 원가조사 결과 반영
관 리 비	5,857	7,511	7,511	-	관리비 부과 체계 개선 반영
기 타	72	66	66	-	2020년 부과 전망치 반영

* 코로나로 인한 임대료 50% 감면(12개월) 및 원가조사 결과에 따른 목표 조정 반영

○ 2021년 세출예산

(단위 : 백만원)

구 분		2020년(A)	2021년(B)	증 감 (B-A)	주요내용
총 계		50,032	47,602	▲2,430	
직접관리비	소 계	**45,260**	42,996	▲2,264	
	인 건 비	19,369	21,052	1,683	일반직, 개방형직위, 촉탁직 인건비
	*경 비	25,354	21,449	▲3,905	일상 경비 증편성
	수탁자산	537	495	▲42	시청광장 수배전반 및 잠실역 노후 냉난방설비 교체
간접관리비		**4,772**	**4,606**	▲166	본부 간접관리비

▢ 수입현황 (2021. 12월말 기준)

(단위:백만원)

구 분	목 표(A)	실 적(B)	달성률 (B/A)	연간전망	
				실적(C)	달성률 (C/A)
계	31,640	23,054	72.9%	22,263	70.4%
임 대 료	18,854	14,406	76.4%	13,769	73.0%
광고·부대	5,209	5,154	98.9%	4,999	96.0%
관 리 비	7,511	3,443	45.8%	3,443	45.8%
기 타 수 입	66	51	77.3%	52	78.8%

* 제3차 시유재산 소상공인 임대료 감면(1월~6월) : 9,484백만원
* 제4차 시유재산 소상공인 임대료 감면(7월~12월): 9,420백만원

▢ 지출현황 (2021. 12월말 기준)

(단위 : 백만원)

구 분	계	인건비	경비	자본적 지출
*지출예산(A)	42,996	21,052	21,449	495
집행실적(B)	41,259	20,369	20,418	472
집행률(B/A)	96.0%	96.8%	95.2%	95.4%

▢ 수지율 전망 (2021. 12월말 기준)

○ 수 입 : 23,054 백만원(목표 31,640백만 원)

○ 지 출 : 40,787 백만원(편성 42,501백만원) * 자본적지출 제외

○ 수지율 : 56.5 %

4 지하도상가 운영 · 관리현황

☐ 일반현황

연번	상가명	인수일	점포	규 모(㎡)				계약기간	수탁자 (또는 임차인)	비고
				계	점포	보도	기타			
	계		2,788	156,934	51,014	80,879	25,041	-	-	
1	을 지 로	'83.12.28	216	20,334	5,688	12,576	2,070	'11.11~'22.05	(주)대현프리몰	상가단위 공사조건부입찰
2	시청광장	'84.04.01	53	4,871	1,524	2,926	421	'11.08~'22.01	(주)대현프리몰	상가단위 공사조건부입찰
3	을지입구	'97.09.21	66	2,271	860	1,314	97	'18.02~'23.01	(주)을지입구 쇼핑센타	상가단위 **일반**입찰
4	인 현	'90.01.01	20	1,878	957	811	110	'17.10~'22.10 등	김00 외	점포단위 입찰
5	신 당	'98.10.15	98	5,058	1,921	1,823	1,314	'17.10~'22.10 등	이00 외	점포단위 입찰
6	종 각	'00.01.01	81	4,724	1,555	2,194	975	'11.11~'22.04	종각지하도상가 상인연합(주)	상가단위 공사조건부입찰
7	종로4가	'99.03.16	112	2,997	1,056	1,683	258	'17.08~'22.07 등	김00 등	상가단위 **일반**입찰
8	종 오	'01.06.08	66	4,165	1,470	1,854	841	'18.05~'23.05	㈜깨움	상가단위 **일반**입찰
9	청계5가	'97.06.11	45	1,993	896	821	276	'18.02~'23.01	(주)청계5가 쇼핑몰	상가단위 **일반**입찰
10	청계6가	'04.10.12	49	1,535	430	943	162	'13.02~'23.02	㈜청계6가지하 쇼핑센터	상가단위 공사조건부입찰
11	마 전 교	'99.01.19	32	1,210	470	491	249	'18.02~'23.01	종로5가마전교지하 쇼핑타운(주)	상가단위 **일반**입찰
12	동 대 문	(1차) '99.8.1 (2차) '05.12.28	62	2,151	849	914	388	'18.06~'23.06	㈜동대문 지하쇼핑센터	상가단위 **일반**입찰
13	청 량 리	'98.01.01	6	777	172	605	0	청량리 4구역 도시환경재정비 사업 관련 입찰 보류 中 ('17.01~)		
14	명 동	'99.06.01	61	3,838	1,554	1,800	484	'18.02~'23.01	(주)명동지하 쇼핑센터상인회	상가단위 **일반**입찰
15	소 공	(1차)'96.10.1 (2차)'97.8.26 (3차)'98.12.16	150	6,799	2,138	3,378	1,283	'18.08~'23.08	(주)소공쇼핑센터	상가단위 **일반**입찰
16	명동역	'99.06.18	70	2,215	864	1,183	168	'11.09~'22.01	명동역지하도상가상 인연합(주)	상가단위 공사조건부입찰
17	회 현	'99.06.01	225	9,031	3,128	4,429	1,474	'18.03~'23.02	㈜회현지하 쇼핑센터	상가단위 **일반**입찰
18	남 대 문	'99.03.03	99	3,831	1,458	1,890	483	'19.01~'24.01	(주)남대문지하도상 가상인연합	상가단위 **일반**입찰
19	강 남 역	'02.12.20	212	12,315	3,906	6,190	2,219	'20.11~'25.11	한국플랜트(김00)	상가단위 **일반**입찰
20	잠 실 역	'01.02.28	139	8,446	2,802	4,160	1,484	'18.09~'23.09	정00	상가단위 **일반**입찰
21	잠실지하광장	'08.09.29	15	10,289	866	5,957	3,466	'17.01~'25.06 등	㈜코리아세븐 외	점포단위 입찰
22	터 미 널	(1구역)'99.4.30 (2구역)'00.4.29 (3구역)'00.6.20	620	31,566	11,664	15,965	3,937	'10.02~'23.11	(주)고투몰	상가단위 공사조건부입찰
23	영등포역	'00.01.29	80	4,678	1,404	2,482	792	'20.06~'25.06	김00	상가단위 **일반**입찰
24	영등포로터리	'03.4.30	133	6,325	1,980	2,744	1,601	'18.07~'23.06	(주)영등포로타리지 하쇼핑센터	상가단위 **일반**입찰
25	영등포시장	'99.05.01	78	3,637	1,402	1,746	489	'18.02~'23.01	(주)영등포시장지 하쇼핑센터	상가단위 **일반**입찰

※ 상가단위 입찰상가 계약기간 :

- ' 17년 이전) 공사조건부 입찰계약으로 공사 중 면제기간 및 공사비 원가검증결과에 따라 연장된 기간 포함
- ' 17년 이후) 공사조건부 입찰계약 순차적 만료상가로, 공사조건 없이 최고가 일반입찰 시행 (5년)

[공사조건부 상가단위 입찰상가의 순차적 계약기간 만료에 따른 신규입찰현황 (2017년 이후)]

○ 대　상 : 총 25개 상가 중 21개 상가

* 제외 4개 상가 - 신당, 인현 (공사조건부 입찰의 유찰로 인한 점포단위 입찰상가)

- 잠실지하광장 (2014년 신규조성 상가로 점포단위 입찰상가)

- 청량리 (기존 최고가 입찰상가로 도시환경재정비 사업 관련 입찰 보류 中 ('17.01~))

○ 2017년 계약만료 상가 : 7개 상가 입찰 완료

상가명	계	종로4가	을지입구	명 동	영등포시장	청계5가	마전교	회 현
대상점포	507개	23개	60개	58개	68개	44개	29개	225개
계약만료		6.30	12.05	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31

○ 2018년 계약만료 상가 : 6개 상가 입찰 완료

상가명	계	종　오	동대문	영등포로터리	소 공	잠실역	남대문
대상점포	582개	68개	52개	103개	140개	138개	81개
계약만료		5.23	6.27	6.30	8.5	9.21	'19.1.10

○ 2018년 이후 : 8개소 연차별 입찰 (20년 2개, 22년 4개, 23년 2개)

구　분	2020년	2021년	2022년	2023년
개　수	2개	0개	4개	2개
상가명	영등포역(6월) 강남역(11월)	-	명동역·시청광장(1월) 종각(4월) 을지로(5월)	청계6가(2월) 터미널(11월)

5 광고 · 부대사업

▢ 광고계약 현황

○ 일반광고

연번	상가명	계약업체명	계약기간	광고 형태	수량
계				-	476
1	을지입구	㈜대성에이앤피	'17.12.06~'22.12.05	조명	2
2		정성피플	'21.01.21~'26.01.20	방향안내	2
3	시청광장	㈜브랜드발전소	'21.05.14~'26.05.13	조명	22
4	을지로	㈜대현프리몰	'13.01.01~'22.05.15	조명	38
5	종각	㈜종각지하도상가상인연합	'12.01.01~'22.04.02	조명	3
6		㈜시선에스피	'19.01.16~'24.01.15	조명, 랩핑	13
7	종오	㈜대성에이앤피	'18.05.24~'23.05.23	조명	2
8	명동	㈜에이더블유엠알	'21.12.20~'26.12.19	조명 등	18
9		㈜대성에이앤피	'17.02.24~'22.02.23	방향안내	1
10	회현	㈜시티컴	'18.01.01~'22.12.31	조명, 방향안내	25
11	강남역	㈜케이아이엠지	'20.11.30~'25.11.29	조명, 모니터	89
12		㈜올이즈웰	'15.07.16~'22.02.14	조명, 랩핑	2
13	잠실역	윤애드	'21.10.14~'26.10.13	조명	26
14	잠실광장	㈜브랜드발전소	'21.04.29~'26.04.28	조명, 모니터	16
15		㈜롯데물산	'19.08.29~'24.08.28	방향안내	13
16	터미널	㈜가산애드포인트	'21.03.27~'26.03.26	조명, 포스터	26
17	영등포역	㈜세종미디어그룹	'20.07.15~'25.07.14	조명	30
18	영등포로터리	㈜세종미디어그룹	'18.07.01~'23.06.30	조명	6
19		㈜브랜드발전소	'21.06.01~'26.05.31	조명	13
20		㈜대성에이앤피	'21.01.21~'26.01.20	방향안내	1
21	을지로 등 20	㈜대성에이앤피	'21.01.01~'25.12.31	종합안내도	128

※ 서울국제금융센터(SIFC) 라이트패널 11점 (연 57백만원) 별도 … 2016년도에 서울시에서 공단으로 계약관계 이관

※ 파크원 LCD패널 26점 및 LED기둥 1점 (연 20백만원) 별도 … 2021년도에 서울시에서 공단으로 계약관계 이관

※ 강남역(㈜올이즈웰) : 市에서 추진한 역경사관로 개선공사로 인한 손실보상에 따른 무상사용 中

** 계약기간 : 법령에 따라 일반입찰 및 5년기간으로 운영되고 있으나, 기존 공사조건부 입찰상가 중 해당 계약기간이 남아있는 일부 상가는 수탁법인 계약기간까지 광고기간이 설정 (5년+@)

○ 연결통로 광고

연번	상가명	연결통로	계약업체명	계약기간	광고 형태	수량
계					-	42
1	을지로	패션TV	㈜패션티브이관리	'21.05.31~'26.05.30	와이드 칼라	6
2		장교4지구	주식회사신한케이제1호위탁관리부동산투자회사	'21.06.01~'26.05.31	조명 등	3
3		명동구역 제4지구	㈜하나자산신탁	'17.12.01~'22.11.30	방향안내	3
4	명동	영플라자	㈜롯데쇼핑	'21.01.01~'25.12.31	랩핑 등	2
5	소공	프라자호텔	어울림기획㈜	'21.01.01~'25.12.31	조명 등	10
6		롯데호텔	㈜롯데쇼핑	'21.05.01~'26.04.30	채널사인	2
7	강남역	삼성전자	㈜제일기획	'21.01.01~'25.12.31	랩핑 등	2
8		아라타워	아라타워관리단	'21.01.01~'25.12.31	조명	4
9		이즈타워	강남이즈타워 관리사무소	'21.01.01~'25.12.31	조명	1
10	터미널	반포자이	윤애드	'18.11.09~'23.11.08	조명	2
11	영등포 로터리	타임스퀘어	㈜경방	'21.01.01~'25.12.31	조명	3
12		신세계백화점	㈜신세계	'21.01.01~'25.12.31	조명 등	3
13		에쉐르	싸인스튜디오	'19.05.17~'24.05.16	조명	1

※ 눈스퀘어, 굿모닝시티, 조선호텔, 위너스시티 연결통로 연속 유찰로 인한 한시적 입찰중단

※ 강남터미널 센트럴시티 연결통로 사용료 별도 (연 7백만원) * 18. 8. 1 ~ 23. 7. 31 (5년)

▢ 부대사업 계약현황

○ 음료자판기

대 상 상 가	계 약 업 체	수 량	계 약 기 간
계		11	-
을 지 로	김 ○ ○ (1 5 호)	2	'19.03.04~'24.03.03(5년)
강 남 터 미 널	김 ○ ○ (2 4 호)	2	'17.07.01~'22.06.30(5년)
	박 ○ ○ (2 5 호)	2	'17.07.01~'22.06.30(5년)
강 남 역	김 ○ ○ (2 8 호)	1	'20.03.27~'25.03.26(5년)
	전 ○ ○ (3 0 호)	1	'19.12.11~'24.12.10(5년)
	김 ○ ○ (3 1 호)	1	'20.03.27~'25.03.26(5년)
잠 실 역	김 ○ ○ (1 9 호)	2	'21.06.21~'26.06.20(5년)

○ 기 타

구 분	계 약 업 체		대 상 상 가	수 량	계 약 기 간
계				49	-
현금지급기	한 국 전 자 금 융		강남역 외 1 4	33	'20.03.06~'25.03.05(5년)
공중전화기	케 이 티 링 커 스		잠 실 광 장	6	'19.10.01~'24.09.30(5년)
민원발급기	송 파 구 청		잠 실 지 하 광 장	1	'21.01.01~'25.12.31(5년)
미디어보드	송 파 구 청		잠 실 지 하 광 장	2	'21.01.01~'25.12.31(5년)
무인보관함	새 누		강 남 역	1	'17.12.29~'23.01.31(5년)
	㈜ 짐 캐 리		명 동 외 4	6	'21.01.01~'25.12.31(5년)
통신시설	SKT	2/4G,3G 와이파이,5G	을지로 외 24	-	'20.01.01~'22.12.31(3년)
	KT	3G,와이파이 LTE, 5G	을지로 외 24	-	'20.01.01~'22.12.31(3년)
	LGU+	2G,와이파이 LTE, 5G	을지로 외 23	-	'20.01.01~'22.12.31(3년)
	롯데쇼핑	통신케이블	소 공 3 차	-	'21.01.01~'21.12.31(1년)
	SK브로드밴드	인터넷케이블	강 남 터 미 널	-	'21.06.13~'24.06.12(3년)

6 지하도상가 시설관리 현황

□ (상가단위 공사조건부 입찰 前) 2008년 이전 노후상가 시설물 개보수 현황

○ 개보수 완료 : 18개 상가

연번	상 가 명		점포수	준공년도	인수년도	공사기간	발주기관
1	을 지 로 입 구		66	'77.09.21	'97.09.21	'97.12.22 ~ '98.03.05	공 단
2	시 청 광 장		53	'67.12.20	'84.04.01	'99.02.25 ~ '00.04.25	건설안전 관리본부
3	청 계 5 가		45	'77.06.11	'97.06.11	'99.02.25 ~ '99.05.25	〃
4	신 당		98	'71.09.29	'98.10.15	'99.04.01 ~ '00.01.20	〃
5	종 로 4 가		112	'77.12.08	'99.03.16	'99.07.79 ~ '00.01.18	공 단
6	마 전 교		32	'77.09.05	'99.01.19	'99.07.19 ~ '99.11.16	〃
7	남 대 문		99	'77.12.31	'99.03.03	'99.08.21 ~ '00.01.08	〃
8	영 등 포 시 장		78	'77.09.16	'99.05.01	'00.07.05 ~ '01.01.13	〃
9	명 동 역		70	'77.08.22	'99.06.18	'01.04.01 ~ '01.08.31	〃
10	명 동		61	'78.12.16	'99.06.01	'01.07.01 ~ '01.12.31	〃
11	종 각		81	'79.12.31	'00.01.01	'03.04.20 ~ '03.10.27	〃
12	회 현		225	'78.07.24	'99.06.01	'03.03.01 ~ '03.12.05	〃
13	종 오		66	'80.06.24	'01.06.08	'04.12.20 ~ '05.06.23	〃
14	소 공	소공(1차)	150	'76.10.01	'96.10.01	'05.04.01 ~ '05.11.23	〃
		소공(2차)		'77.08.26	'97.08.26		
		소공(3차)		'78.12.26	'98.12.16		
15	을 지 로		216	'83.09.30	'83.12.18	'97.12.22 ~ '98.03.05	〃
16	잠 실 역 ※ 롯데월드 제외		139	'81.02.28	'01.02.28	'06.06.01 ~ '07.01.31	〃
17	영 등 포 로 터 리		133	'83.04.30	'03.04.30	'07.02.01 ~ '07.08.15	〃
18	동 대 문	동대문1차	39	'78.02.15	'99.08.01	'07.03.21 ~ '07.08.31	〃
		동대문2차	23	'85.12.28	'05.12.28		〃

※ 강남역, 영등포역, 터미널, 청계6가 - 상가단위 공사조건부 사업시 개보수공사 실시 /
잠실광장 - 2014.8월 신규광장 포함 준공완료

○ 미실시 : 2개 상가

연번	상 가	점 포 수	준공년도	인수년도	비 고
19	인 현	20	'70.09.04	'90.01.01	도심남북녹지축 조성사업관련보류
20	청 량 리	6	'74.09.04	'98.01.01	제외(민간관리)

☐ (상가단위 공사조건부 사업에 따른) 2010년 이후 개보수 조건 및 편의시설 설치 조건부 공사 현황

연 번	구 분	상 가	사 업 자	공사기간	공사내용
1	전 면 개보수	강 남 역	(주)강남역지하쇼핑센터	10.9.1~11.7.13	점포공간 7% 축소, 보행 및 휴식공간 3% 확대 등 전면개보수
2		영등포역	(주)영등포역 쇼핑센터	11.2.7~11.9.8	
3		터 미 널	(주)강남터미널지하쇼핑몰	11.5.25~12.6.24	
4	편의시설 (1차)	시청광장	(주)대현프리몰	12.3.9~12.10.15	배기시설, 급배수설비, 보도 마감재 교체 등
5		명 동 역	명동역지하도상가상인연합(주)	12.8.1~12.12.14	에스컬레이터, 보도 LED, 화장실 등
6		종 각	종각지하도상가상인연합(주)	12.11.1~13.7.31	에스컬레이터, 장애인리프트 보도 LED, 화장실 등
7		을 지 로	(주)대현프리몰	12.12.8~13.7.31	에스컬레이터, 장애인리프트 보도 LED, 화장실 등
8		을지입구	(주)을지입구 쇼핑센타	12.8.27~12.10.25	전기수배전반 교체, 보도LED 등
9	편의시설 (2차)	청 계 5 가	(주)청계5가쇼핑몰	13.4.30~13.6.30	보도LED 교체, 화장실 등
10		영등포시장	(주)영등포시장지하쇼핑센터	12.10.19~12.12.17	보도LED, 캐노피, 방송수신장비, 화장실 등
11		회 현	㈜회현지하쇼핑센터	12.9.24~12.12.20	화장실, 보도LED, 휴게실 등
12		남 대 문	(주)남대문지하도상가상인연합	13.3.25~13.8.10	보도LED, 화장실, 바닥 및 방송 수신장비 등
13		명 동	(주)명동지하쇼핑센터상인회	12.12.20~13.6.30	화장실, 장애인리프트, 에스컬레이터, 보도LED 및 전광판 등
14		마 전 교	종로4가마전교 지하쇼핑타운(주)	12.11.19~13.5.30	보도LED, 출입구 보수 등
15		종 로 4 가		13.12.26~13.12.31	보도LED, 출입구, 장애인리프트,화장실 등
16	편의시설 (3차)	영등포로타리	(주)영등포로타리 지하상인회쇼핑센터	14.3.28~15.4.30	보도LED, 에스컬레이터, 안내간판, 바닥재 등
17		소 공	(주)소공쇼핑센터	13.7.5~13.11.18	화장실, 보도LED, 방송수신장비 등
18		동 대 문	(주)동대문지하쇼핑센터	13.12.1~14.6.27	보도LED, 출입구, 냉난방시스템 등
19		종 오	종오지하쇼핑센터(주)	14.2.26~14.7.10	화장실, 보도LED, 방송수신장비 등
20		잠 실 역	(주)잠실역지하쇼핑센터	13.12.23~14.7.11	보도LED, 출입구, 에스컬레이터 등
21		청 계 6 가	㈜청계6가지하쇼핑센터	12.8.1~12.11.30	보도LED,냉난방, 방송수신장비 등

※ 제외 : 청량리(최고가입찰 민간위탁으로 공사조건 없음), 신당·인현(유찰), 잠실지하광장 (2014. 8월 재조성)

☐ 주요시설현황(총괄)

구 분			계	을지로	종 로	명 동	강 남	터미널	영등포
방 재 실		개소	26	6	7	5	2	3	3
화 장 실		〃	38	10	7	8	5	4	4
전 기 실		〃	25	6	7	5	2	2	3
기 계 실		〃	42	17	7	8	3	3	4
비 상 발 전 기		〃	22	4	6	5	2	2	3
환기·냉동	환 기 구	개소	81	29	15	9	4	12	12
	터 보 냉 동 기	〃	5	5	-	-	-	-	-
	흡수식냉온수기	〃	25	-	4	5	6	6	4
	공 조 기	〃	36	7	3	7	4	11	4
	냉 각 탑	〃	27	5	4	5	6	3	4
	공기질자동측정기	세트	4/69	1/17	-/10	-/13	1/10	1/12	1/7
통신	C C T V	대	719	121	133	134	103	115	113
	구내방송설비	〃	26	6	7	5	2	3	3
소방	화재경보수신반	대	36	8	10	8	3	3	4
	U-화재감지기	대	3,005	528	509	627	417	676	248
	일 반 감 지 기	개	4,292	935	597	778	600	985	397
	S . P 헤 드	개	20,032	4,802	2,341	2,858	3,039	5,358	1,634
	옥 내 소 화 전	개	170	9	28	34	32	49	18
	방 화 셔 터	개소	122	17	9	34	31	25	6
	연 결 송 수 관	〃	55	13	11	11	2	10	8
가스	정 압 기	개소	13	-	2	4	3	3	1
출 입 구		개소	203	64	35	45	18	21	20
			(타기관22)	(타기관4)	(타기관1)	(타기관7)	(타기관7)	(타기관2)	(타기관1)
캐 노 피		개소	160	27	35	41	18	20	19
			(타기관15)	(타기관3)	(타기관1)	(타기관2)	(타기관7)	(타기관2)	-
승강기	엘 리 베 이 터	대	8	2	-	-	1	5	-
	에스컬레이터	대	72	2	12	20	6	20	12
	휠체어리프트	대	18	-	3	7	2	2	4

7 지하도상가 시설물 안전관리(점검)

▢ 시설물 안전점검

○ 내부 자체점검

- 법정점검

점검종류	관 련 법 규	대 상 상 가	시행주기	점검내용	점검주관
정 기 점 검 (법 정)	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법	· 1종:4개(10,000㎡ 이상) · 2종:8개(5,000~10,000㎡) · 3종:13개(5,000㎡ 미만)	반기 별 1회 이상	주요부위에 대하여 간단한 육안검사	시설팀

- 일반점검

구 분	주 기	점 검 내 용	대 상	점검주관
일 일 점 검	매 일	· 일상 시설물 점검 (수배전반, 공조시설, 승강기 등) · 식음료점포 폐점 전 점검 등	전 지하도상가	관 리 소
주 간 점 검	주 간	· 비상발전기 무부하 시험운전 · 식음료점포 폐점후 점검결과 보고(주2회)	해당 지하도상가	관 리 소
월 간 점 검	월 1회 (매월 4일 기준)	· 소방설비 유지관리 실태 점검 · 전기, 기계, 가스 등 설비상태 점검 · 시설물(환기구 등) 점검	전 지하도상가	관 리 소
분 기 점 검 및 간부 교차점검	분 기	· 시기별 각종 시설 · 설비 점검 (해빙기, 풍수해, 가을철, 동절기)	전 지하도상가	안 전 처
설·추석대비 특 별 점 검	설·추석	· 공중화장실 시설물·청결상태 점검 · 사고대비 시설물 안전점검	전 지하도상가	안 전 처

○ 외부 전문기관 안전점검

- 구조체 분야

점검종류	관련법규	상가수	대상상가	시행주기	점검내용
정 밀 점 검	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법에 의한 1종,2종(5,000㎡이상)	12개소 (12개상가)	①잠실역 ②신당 ③회현 ④을지로입구 및 을지로2구역 ⑤을지3구역 ⑥을지4구역 ⑦강남역(남측)⑧강남역(북측) + 정밀안전진단 4개소(6개상가)	3년에 1회이상 (B등급기준)	시설물 전체부위를 면밀하게 육안검사 및 간단한 측정기구에 의한 측정
정밀안전진단 (1종시설로 10년 이상 경과된 시설물)	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법에 의한 1종(10,000㎡이상)	4개소 (6개상가)	①명동, 소공1·2·3차 ②터미널1·2·3구역 ③영등포역·로터리 ④잠실지하광장	5년에 1회이상 (B등급기준)	정밀한 육안검사와 다양한 시험 및 측정

※ 정기점검은 내부 자체점검 시행(전 지하도상가 대상, 반기1회)

※ 잠실지하광장(도시계획시설 완료'14.8)특정관리대상 → 시특법 대상으로 변경

- 정밀점검('21.8.28), 정밀안전진단('25.8.28) 도래 / 협약서에 따라 롯데물산에서 시행

- 주요설비(전기, 소방, 가스, 승강기) 분야

구 분	주 기	대 상	점 검 기 관
전 기 설 비 정 기 검 사	2년 1회	을지로 등 23개 상가	한국전기안전공사
전 기 설 비 안 전 진 단	연 1회	을지로 등 23개 상가	한국전기안전공사
소 방 시 설 정 밀 점 검	연 2회	전 상가(종합1, 작동1)	소방시설점검 전문업체
도시가스정밀안전검검	연 2회	강남터미널 등 14개 상가	가스시설점검 전문업체등
장 애 인 휠 체 어 및 승 강 기 등 정 기 검 사	연 1회	회현 등 12개 상가	한국승강기안전관리원

☐ 종합방재시스템 운영

○ 운영개시 : 2008. 8. 9 ~ 현재 ※ 운영인력 : 총 6명

○ 근무형태 : 24시간 연중무휴 근무체계 유지(주·야간 각 1~2명 근무배치)

○ 주요기능 : CCTV, U화재예방, 소방감시, 공기질 관리, TRS 무전기

8 지하도상가 공기질 관리

☐ 지하도상가 공기질 측정

○ 관련근거

- 다중이용시설 등의 실내공기질 관리법 제3조, 시행령 제2조, 시행규칙 제12조 3항

○ 매년 **상반기 전문업체**에 의뢰 (유지기준 및 권고기준 7항목 매년 1회)

○ 측정대상 : **연면적 2,000㎡이상** (관리대상 24개 지하도상가 中 **19개소**)

* 잠실지하광장은 외부업체 관리 중/ 관리대상 외 (연면적 2,000㎡ 미만) 지하도상가 5개소 추가 측정

○ 측정결과 : **전 항목이 유지기준 및 권고기준 이내**

구 분		유 지 기 준(4개항목)					권 고 기 준(3개항목)		
		PM-10 미세먼지 (㎍/㎥)	PM-2.5 미세먼지 (㎍/㎥)	CO 일산화탄소 (ppm)	CO2 이산화탄소 (ppm)	HCHO 포름알데히드 (㎍/㎥)	NO2 이산화질소 (ppm)	Rn 라돈 (Bq/㎥)	VOC 휘발성 유기화합물 (㎍/㎥)
기 준	국 가	100	50	10	1000	100	0.1	148	500
측 정 결 과	2020년	32.6	17.8	1.0	689	40.8	0.022	45.9	123.3
	2021년	41.7	21	2.0	636	12.5	0.028	20.4	155.1

▢ 공기질 관리 시설 설치현황

연번	관리소	상 가 명	공기청정기	공기질 자동측정기		유해가스 누출검출기	자동습식 진공청소기
				형식승인	성능인증		
1	을지로	시청광장 외 4개소	60	1	17	2	2
2	종 로	종 각 외 6개소	47	-	10	3	-
3	명 동	소 공 외 4개소	33	-	13	11	4
4	강 남	강 남 역 외 1개소	27	1	10	8	3
5	터미널	터 미 널	82	1	12	9	3
6	영등포	영등포로터리 외 2개소	37	1	7	9	2
	총 계	-	**286대**	**4set**	**69대**	**42개**	**14대**

9 지하도상가 소방 및 수방관리

▢ 소방 시설물 현황

○ 관련법규 : 인명구조기구의 화재안전기준NFSC 302 등

○ 장비현황 : 소방법에 의거 안전장비 비치하여 관리하고 있음

안전장비류	심장충격기	공기호흡기	열복세트	대피마스크
수 량	7	64	33	524
내구연한	7년	15년	-	5년
설치 위치	시청광장 등 24개 지하도상가 주요 위치에 비치 중(인명구조함 內)			

▢ 상가별 수방 등 방재용구

※ 상가별 모래주머니, 비닐, 방수팩, 물밀대 등 현장여건에 맞게 비치

구 분	출입구	펌 프		차수막
		배 수	양수기	
총 계	179	141	48	157
을지로	56	10	7	24
종로	34	34	11	34
명동	45	32	9	46
강남	11	7	6	11
터미널	14	48	9	24
영등포	19	10	6	18

10 서울글로벌센터빌딩 관리(운영) 현황

▢ 건물개요

○ 대지위치 : 서울특별시 종로구 종로 38(서린동 63)

○ 대지면적 : 1,070,60㎡ / 건축면적 : 638.70㎡

○ 연 면 적 : 11,751.65㎡(지상 8,441.84㎡, 지하 3,309.81㎡)

○ 건 폐 율 : 59.66% (법정한도 60% 이하) / 용 적 률 : 788.51% (법정한도 800% 이하)

○ 층 수 : 지하 4층, 지상 15층

○ 주 차 장 : 44대(부설 16, 공영 28) * 공영주차장 관리주체 : 공단 주차시설운영처

▢ 추진경과

○ '08. 5월 : 건립타당성 용역, 건립계획 수립(시장방침)

○ '12. 3월 : 市 기본운영계획 수립(위탁기관으로 공단 지정)

○ '12.11월 : 위·수탁 협약 체결(市↔공단) ※ 위·수탁기간 : 2013. 1.25 ~ 2015. 1.24

○ '13. 1월 : 서울글로벌센터빌딩 준공

○ '17. 1월 : 대행협약 체결((市↔공단) ※ 대행기간 : 2017. 1.1 ~ 2021.12.31(5년)

▢ 주요업무

○ 서울글로벌센터 빌딩 및 부지, 시설·비품 등의 유지·관리에 관한 사항

○ 서울글로벌센터 빌딩 시설 홍보 및 유관 행사 개최에 관한 사항

○ 서울글로벌센터 빌딩 운영 및 사용허가에 관한 사항

○ 서울글로벌센터 빌딩에 입주한 국제기구의 테러에 대비한 시설물 안전조치 및 보안에 관한 사항

▢ 인력운영 : 36명 ※ 실근무인원 : 35명(휴직 1명 제외)

☐ 예산편성 현황

○ 2021년 세입예산

(단위 : 백만원)

구 분	2020 목표(B)	2021 목표(B)	증 감 (B-A)	2021년 주요내용
계	2,613	2,625	12	-
임대료	1,845	1,836	▲9	신규, 갱신, 2차년도 이후 입주기관 임대료
임대관리비	644	667	23	2021년 부과 전망치 반영
대관료	124	122	▲2	국제회의장 대관료 수입 전망치 반영

○ 2021년 세출예산

(단위 : 백만원)

구 분		2020 목표(B)	2021 목표(B)	증 감 (B-A)	2021년 주요내용
총 계		2,420	2,492	72	
직접관리비	소 계	2,163	2,230	67	-
	인건비	1,161	1,169	8	일반직 및 촉탁직 인건비
	경 비	1,002	1,053	51	일상적 유지관리 경비
	수탁자산	-	8	8	공기구비품 구입비
간접관리비		257	262	5	공단 간접관리비 분담분

☐ 수입현황 (2021. 12월말 기준)

(단위 : 백만원)

구 분	계	임 대 료	관 리 비	대 관 료	기타수입
수입목표(A)	2,625	1,836	667	122	0
수입실적(B)	2,622	1,782	764	67	9
달성률(B/A)	99.9%	97.1%	114.5%	54.9%	-

※ 장수기준

☐ 지출현황 (2021. 12월말 기준)

(단위 : 백만원)

구 분	계	인건비	경비	자본적 지출
지출예산(A)	2,230	1,169	1,053	8
집행실적(B)	2,390	1,194	1,188	8
집행률(B/A)	107.2%	102.1%	112.8%	100.0%

☐ 수지율 실적 (2021. 12월말 기준)

○ 수 입 : 2,622 백만원 (목표 2,625백만원)

○ 지 출 : 2,382 백만원 (편성 2,230백만원) * 자본적 지출 제외

○ 수지율 : 110.1 %

▢ 임대관리

○ **임대방법 : 서울시 방침에 근거 입주기관 선정**

○ **임대현황** (2021. 12 말 기준)

위 치	입주기관
15층	아시아헌법재판소연합 (AACC) 연구사무국
14층	스페인대사관 경제 상무부
	이클레이(ICLEI) 동아시아 본부
13층	서울시 정책수출사업단
	국제사회적경제협의체 (GSEF) 사무국
	아셈노인인권정책센터 (AGAC)
12층	세계은행그룹(IFC,MIGA) 서울연락사무소
11층	세계보건기구(WHO) 아·태 환경보건센터
10층	시티넷(CITYNET) 본부
9층	국제회의장
8층	유엔인권최고대표사무소 (OHCHR) 서울사무소
	유엔식량농업기구(FAO) 협력연락사무소
	유엔아동기금 (UNICEF) 서울사무소
7층	세계 스마트시티 기구 (WeGO)
6층	서울시설공단
	서울글로벌센터(서울산업진흥원)
5층	서울글로벌센터(밀알복지재단)
4층	서울글로벌센터(밀알복지재단)
3층	서울출입국·외국인청 세종로출장소
2층	우리은행
	지젯 유한회사

※ 7층(401.39㎡), 10층(327.01㎡), 12층 (317.65㎡) 입주 추진 중

입주기관 선정

○ **입주기관 선정**

- 사무공간(수의계약) : 관련법령 및 서울시 방침에 따라 수의계약 진행

※ 공유재산 및 물품관리법령 상 대상 : 국제기구 및 국제비영리단체, 국가 및 공공기관

- 근린시설(일반입찰) : 2층 업무용 사무소 및 금융업소

○ **사용기간 : 사용허가일로부터 5년 이내**

○ **연도별 사용료 (시 공유재산 및 물품 관리조례 제26조 및 제29조)**

<table>
<tr><th>연 도</th><th>사 용 료</th></tr>
<tr><td>1차년도</td><td>○ 낙찰가로 부과
- 수의계약의 경우 연간 시세의 80% 수준 대부요율 적용
- 근린생활시설 예정가격
<table>
<tr><th>구 분</th><th>예정가격(부가세 별도)</th></tr>
<tr><td>금융업소 및 사무소(2층)</td><td>연간 시세 345,000(원/㎡)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>2차년도
이후</td><td>○ 공유재산법 제31조제3항에 따라 아래 산식에 의거 산출
$$\text{2차년도 이후 사용료} = \frac{\text{당해연도의 재산가액}}{\text{입찰당시의 재산가액}} \times \text{1차년도 사용료}$$</td></tr>
</table>

○ **사용료 납부 : 1년 단위 사용료 선납 원칙**

- 사용료 분할 납부 시 보증금 예치 또는 이행보증보험증권 징구

※ 계약 체결 시 사전적 채권 확보 조치(공유재산 유상 사용수익허가 등 업무처리 지침)

○ **계약이행보증금 (관리비 등 납부보증) : 연간 사용료의 10% 이상 징구**

○ **임대관리비 : 공단 예산 집행 후 징수액 수입금 처리**

- 부과기준 **※ 적용배분율(%) = (임대면적 / 총면적) × 100**

▸ 개별사용료 : 단가(kw당, ㎥당 등) × 사용량

▸ 공동사용량 : 총비용 × 적용배분율

▢ 시설관리

○ 주요 시설 현황

구 분	시설규모	설치위치	비 고
전기설비	· 수전용량 : 1,500kw · 발 전 기 : 450kw · 태양광발전 : 33.624kw	지하4층 지하4층 옥상	수전전압 22,900V
기계설비	· 냉·온수기 2대(150RT) · 공조기 15대(11kw) · 보일러 2대(60,000kcal/h)	지하4층 1~15층 지하4층	
엘리베이터	· 3대(17인승)	정문측(1,2,3호기)	비상용1대(B4F~15F) 일반용2대(1F~15F)
방재설비	· R-형 수신기 1식	지하1층(방재실)	
통신설비	· CCTV(총78대) - 아날로그52대, 디지털26대 · 영상음향 1식 · 네트워크, 전관방송, 출입통제 ,비상호출,CATV,키폰 각1식	전층복도, 옥상, 외곽, 9층, MDF실, TPS실, 각층 등	
주차장	· 44면(공영주차장28면)	지하1층, 2층, 3층	공영주차장 (지하 1,2층) 부설주차장 (지하 3층)
저수조	· 상수 저수조 106m^3 · 중수 저수조 48m^3 · 우수 저수조 36m^3	지하 4층	
정화조	· 1일 처리량 1,200인 기준	지하 4층	규모 121m^3

▢ 안전점검

○ 법정점검

점검대상	점검주기	점검기관	비 고
전기설비	1회/3년	한국전기안전공사	전기사업법 제65조
태양광설비	1회/4년	한국전기안전공사	전기사업법 제65조
에너지진단	1회/5년	에너지진단 전문기관 *지정업체	에너지이용합리화법 제32조
소방설비	2회/년	소방시설관리업 등록업체	공공기관의 방화관리에 관한 규정 제15조
가스설비	1회/년	한국가스안전공사	도시가스사업법 제12조
승강기(3대)	1회/년	한국승강기안전공단	승강기안전관리법 제32조