

DDP Design Shop 임대운영업체 선정 추진계획

2017. 01. 14.

문서번호	운영팀-81	선임	팀장	본부장	단장	대표이사	
결재일자	2017.01.16.	01/14 박오름	01/16 김국환	01/16 강문석	01/16 유석윤	01/16 이근	
공개여부	비공개(7)	협 조		책임			
방침번호			01/16 정은석				

추진근거	<ul style="list-style-type: none"> DDP 공간코딩계획(시설운영팀-680, 2016.05.12.) DDP 공간개발 추진계획(대표이사방침 제1947호, 2016.07.06.) DDP 공간개발 컨설팅 용역 계약 체결(기획경영팀-9503, 2016.05.25.) DDP 공간개발 컨설팅 결과보고(대표이사방침 제2894호, 2016.09.23.) 		
대 내 외 협력현황	부서(단체)명	협약내용	협약결과
	시설관리팀	임대공간 구축 및 종합안내소 기능 이전	협약완료
사업비	'17년 2,050천원		

사전 검토항목

※ 해당사항이 없을 경우 '무' 표시하시기 바랍니다.

검 토 항 목	검토여부 '✓' 표시			
시 민 참 여 고 려 사 항	시 민 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input type="checkbox"/>	
	이 해 당 사 자 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input type="checkbox"/>	
	전 문 가 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input type="checkbox"/>	
	옴 브 즈 만 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input type="checkbox"/>	
법 령 및 기 타 고 려 사 항	법 령 규 정 :	교통 <input type="checkbox"/>	환경 <input type="checkbox"/>	재해 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/> 무 <input type="checkbox"/>
	기 타 :	고용효과 <input type="checkbox"/>	노동인지 <input type="checkbox"/>	균형인지 <input type="checkbox"/>
		취약계층 <input type="checkbox"/>	성인지 <input type="checkbox"/>	장애인 <input type="checkbox"/> 디자인 <input type="checkbox"/>
	갈등발생 가능성 <input type="checkbox"/>	유지관리 비용 <input type="checkbox"/>	무 <input type="checkbox"/>	
타 자 원 의 활 용	중 앙 부 처 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input type="checkbox"/>	
	민 간 단 체 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input type="checkbox"/>	
	기 업 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input type="checkbox"/>	
관 계 기 관 및 단 체 협 의	관 계 기 관 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input type="checkbox"/>	
	관 련 단 체 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input type="checkbox"/>	

서울디자인재단 (DDP 운영본부 운영팀)

DDP Design Shop 임대운영업체 선정계획

공간코딩 계획에 따라 종합안내소를 시민이 즐길 수 있는 공간으로 변모시켜 콘텐츠의 다양성을 확보하고, 집객 활성화에 기여할 수 있는 임대운영업체를 선정하고자 함

1. 추진근거

- DDP 공간코딩계획(시설운영팀-680, 2016.05.12.)
- DDP 공간개발 추진계획(대표이사방침 제1947호, 2016.07.06.)
- DDP 공간개발 컨설팅 용역 계약 체결(기획경영팀-9503, 2016.05.25.)
- DDP 공간개발 컨설팅 결과보고(대표이사방침 제2894호, 2016.09.23.)

2. 사업개요

1. 사업명 : DDP Design Shop 임대운영업체 선정

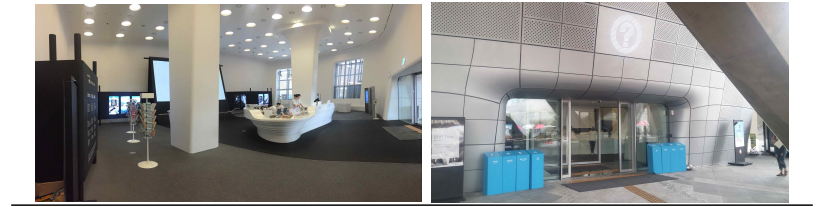
2. 추진목적

- 개관 3주년을 맞아 시점에서 디자인 창조 지식의 발신지로서의 **DDP 정체성을 강화**하고 **디자인 관련 콘텐츠 확보**하여 시민 만족도 제고
- 공간운영 효율성을 제고**하고 **어울림광장의 디자인 관련 장기적인 불거리와 체험 가능한 콘텐츠를 보유한 테넌트 유치**
- 차별화된 운영 전략을 보유하고 디자인을 대표하는 콘텐츠를 시민·관광객에게 선보이며 **어울림광장 집객 활성화**에 기여할 수 있는 **매장 임대운영 사업자 선정**

3. 위치 및 시설 현황

- 위 치 : 어울림광장 지하2층 현 종합안내소
- 시설면적

공간	면적 315.43㎡	
세부규격	가로	36m~47m
	세로	14m~18.9m
	높이	6.1m~6.2m



■ 시설현황

건축	바닥	T30 화강석(두께100t)
	천장	수성페인트(Light Gray_KCC NA0075_N8.5(무광))
	천장고	6M
	벽체	인조대리석(WHITE_KCC HA0228_N9.5(무광))
급배수, 가스	급배수	無
	가스	無
통신, A/V	전기	- 천정형 등기구 :36W X 3등용 56EA, 다운라이트 8EA, 콘센트 10EA - 총용량 15KW (3KW X 5EA)
	방송	전관 방송 (스피커 6ea)
	통신	CCTV, 출입통제
기계, 소방	냉난방	중앙 냉난방 (상부)
	소방	천정 스프링 쿨러
	옥내소화전	벽부착, 1개
	제연설비	하부급기 상부배기
	자동화재 탐지설비	감지기, 발신기, 중계기

■ 현재 용도 : 종합안내소로 사용

□ 2016년도 공간 사용현황

공간목적	상주인원	사용내용
DDP 안내	2명	DDP 안내 및 자료 제공
DDP 건축투어 운영	3명	건축투어 신청, 투어 결제, 투어서비스 안내 등
서울관광안내소 안내	2명	서울시 관광안내 관련자료 제공

□ 종합안내소 이전방안

- DDP 안내, 서울관광안내소 ▶ **치안센터 이동**
- 건축투어 운영데스크 ▶ **M1 로비 안내소로 이동**

3. 임대업체 선정 세부계획

1. 공간 개요

- K-Design Shop 개요
 - 위치 : 서울시 중구 을지로 281 어울림광장 지하2층 현 종합안내소
 - 면적 : 전용면적 315.43m²
- 공간 입지현황
 - 지하 2층에 위치한 공간으로 어울림광장에서는 각종 야외 행사들이 진행되고 있어 유동인구가 많은 공간임
 - 동대문역사문화공원역 1번출구와 연결되어 대중교통 사용이 용이하며 두산타워, 밀리오레로 가는 지하도와 인접해 있어 접근성이 뛰어나
 - 알림1,2관, 배움터 디자인전시관으로 가는 동선의 길에 위치하고 있음



2. 제안요청 내용

- 업종 제안 및 컨셉 제시
 - DDP 운영 방향성과 부합하는 Design Shop의 개념 정립 및 구체적 방향성을 도출한다.
 - 창의적이고 차별화된 아이디어, 테마가 있는 매장 환경 구성을 제안한다.
 - 기타 업종으로 제안 시 DDP와 연계 가능한 창의적 업종을 제시한다.

■ 내·외부 인테리어(MMD 등) 계획 수립

- 입지적 위치와 동선 분석 등을 통한 공간 운영 및 세부 인테리어 구성방안을 제시한다.
- 시민 동선을 고려하여 시설 내·외부공간 구축계획 및 운영방안을 제시한다.
- 디자인은 재단과 사전 협의해야 하며 재단에서 정하는 시설 운영관리 메뉴얼에 대한 사항을 준수해야 한다.

■ 운영·관리방안 및 활성화 계획

- 운영관리에 대한 종합적인 계획을 제시한다.
- 시민만족도 증대를 위한 서비스 운영계획을 수립한다.
- 상기 2개의 항에 대해서는 매년 12월까지 향후 연간 운영계획을 재단에 제출하고 협의해야 한다.
- 마케팅 계획 및 실행방안을 제시하며 조기 활성화를 위한 방안을 제안한다.
- 기타 고객유치 및 활성화를 위해 서울디자인재단과 협의가 필요한 부분에 대해 제안한다.

3. 업체선정 개요

■ 입찰방식 : 제한경쟁입찰

- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제43조, 제44조

■ 선정방식

- 기술평가(정량, 정성평가)와 가격평가로 나누어 우선협상 대상자 선정
- 입찰가격을 예정가격 이상으로 입찰한 자(1인 이상)가 있는 경우 유효한 입찰로 성립(공유재산 및 물품관리법 시행령 제13조)

■ 계약방식 : 협상에 의한 계약

■ 사용료 : 선정자 입찰가(부가가치세 포함)

※ 예정가격 이상의 입찰가로 선정자가 제시한 입찰가

- 입찰예정가격 : 연간 사용료(임대료) 기준

구분	금액(연간 사용료)
DDP Design Shop(현 종합안내소)	287,199,010원

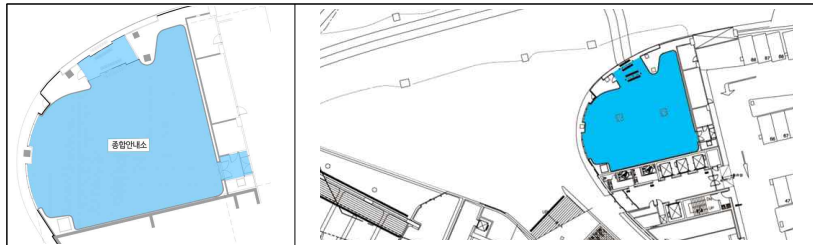
※ 실사용 공간을 m²=910,500원으로 산정하여 315.43m²×910,500원=287,199,015원 사용료 산출

※ 원단위 절사

- 사용료 납부방식 : 연1회 납부(12개월분)
 - ① 최초계약 시 계약당일 사용료의 10% 임대 관리 개시일(공사 등 실적인사용일)에 사용료의 90% 납부
 - ② 부득이 분할납부 하고자 하는 경우 년4회 분할납부 가능. 단, 잔액에 대하여 3%의 이자를 가산하여 납부

■ **계약기간** : 계약 체결일로부터~2020년 3월 9일(1회 3년 이내 협의에 의해 연장)
 - 계약기간은 서울시와 서울디자인재단 사이의 위수탁 협약기간 만료(2020년 3월 9일) 후 재협약이 되는 경우에 한함

■ **사업대상**



- **입찰공고** : 온비드, 서울디자인재단 홈페이지 공고
- **입점 예정시기** : 2017년 3월 ※ 매장 설치 등 영업 준비기간 별도 협의
- **예정가격** : 감정평가 금액

계약면적(㎡)	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	전용률	예정가격(원)
450.63	315.43	135.2	70%	287,199,015원

- 공용면적은 협상과정에서 변경될 수 있으나, 임대료는 변동 없음
- 공용면적 산출근거 : 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례
- **관리비** : 건물관리에 산출된 제비용을 매월 정기일내 납부
 - ① 전용면적 : 매장운영시 발생하는 경비(전기세, 수도 등) 경비이며 실비정산
 - ② 공용면적 : 공용면적은 ㎡당 11,000원, 부가세 포함

[공용면적 산출근거]

'16년 DDP 예산 중 시설관리에 소요되는 공공요금 및 제세, 시설운영 소모품비, 수선유지비, 시설비, 위탁수수료를 DDP 연면적으로 나눠 월별 관리비 산출

- **입점가능 업종** : Design 관련 컨셉이 있는 판매업종
 - 1) 한국을 대표할 수 있는 디자인 산업과 관련된 디자인 런칭패드, 디자인관련 상품의 홍보 및 판매 업종
 - 2) 디자인 분야 : 산업, 제품, 시각, 캐릭터 등
 - ※ 단, 주변 패션상권과의 상생을 고려하여 패션 업종 제외

4. 사업자 선정계획

- **제안(입찰) 참가자격** : 다음 조건을 충족하는 기업 또는 기관
 - 1) 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조 및 동법 시행규칙 제14조 규정에 의한 자격을 구비한 자
 - 2) 입찰공고일 기준 3년 이내 전용면적 95㎡ 이상 유사시설¹⁾ 운영 실적이 있는 법인
- **사업자(낙찰자) 결정방식** : 제안서 평가결과에 따른 협상에 의한 계약
 - ※ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제43조, 제44조 준용
 - 1) 평가는 제안서 등을 평가하여 점수가 70점 이상인 업체 중 가장 높은 점수를 얻은 업체부터 순차적으로 협상을 실시하여 사업자 선정
 - 2) 평가는 기술과 가격에 대한 종합평가로 하되, 그 비중은 기술평가 80%, 가격평가 20%로 함
 - 3) 접수된 제안서의 기술평가는 '제안서평가위원회'를 구성하여 평가
 - 4) 평가기준 및 배점은 행정안전부 「협상에 의한 계약체결 기준」참고하여 정함
 - 5) 입찰가격을 예정가격 이상으로 입찰한자(1인이상)가 있는 경우 유효한 입찰로 성립(공유재산 및 물품관리법 시행령 제13조)

1) 유사시설 : 디자인 분야(산업, 제품, 시각, 캐릭터 등) 임대공간 운영 수행경험 (패션업종 제외)

4. 추진일정

추진단계	일정	비고
입찰공고	'17.01.16(월)	- 재단 홈페이지, 온비드 사이트, 서울시 홈페이지 게재
▼		
현장설명회	'17.01.24(화)	- 장소 : DDP 미디어룸 - 내용 : 설명회 진행 후 현장 확인
▼		
제안서 제출	'17.02.14(화)	- 접수시간 : 10:00~15:00
▼		
제안서 평가	'17.02.17(금)	① 객관적 평가 ② 주관적 평가 ③ 가격평가
▼		
협상 및 계약	~'17.03.06(월)	- 우선협상대상자와 협상진행하여 협상 결렬시 차순위자와 협상 진행 - 계약당일 사용료의 10% 납부 - 계약이행보증서 제출
▼		
인테리어 시공 및 입점준비	~'17.03.26(일)	- 인테리어 시공 시작과 함께 사용료 완납 - 시공 기간은 재단과 협의
▼		
매장 OPEN	'17.03.27(월)	- 오픈일정 협의 가능

※ 추진 일정은 업체 협의상황 및 내부 상황에 따라 변경될 수 있음

5. 소요예산

■ 소요예산 : 일금 이백오만원정(₩2,050,000)

구분	예 산(원)
홍보설명회 진행비용	다과 및 인쇄물 준비비 500,000
평가위원회 개최	평가위원회 참석수당(15만원 x 9명) 1,350,000
	평가위원회 개최 준비비 200,000
합계	2,050,000

■ 예산과목

구분	예산과목
입찰공고 수수료 홍보설명회 진행비용	기반운영사업,시설안전안심운영관리,시설관리비,행사홍보비
평가위원회 개최	기반운영사업,시설안전안심운영관리,시설관리비,회의운영비

- 붙임 1. DDP 공간코딩계획 1부.
 2. DDP 공간개발 컨설팅 결과보고 1부.
 3. 서울시 공문(계약기간 요청사항) 1부.
 4. 서울시 공문 답변공문자료 1부.
 5. 공고문 1부.
 6. 제안요청서 1부.
 7. 입찰등록서류 1부. 끝.