

DDP Design Shop 임대운영업체 선정 추진계획

2017. 01. 14.

문서번호	운영팀-81	선임	팀장	본부장	단장	대표이사
결재일자	2017.01.16.	01/14	01/16	01/16	01/16	01/16
공개여부	비공개(7)	박요름	김국환	강문석	유석윤	이근
방침번호		협 조	책임			
			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
사 업 비	'17년 2,050천원		

서울디자인재단 (DDP 운영본부 운영팀)

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"/>
법령및기타 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"/>
	고용효과 <input type="checkbox"/> 노동인지 <input type="checkbox"/> 균형인지 <input type="checkbox"/>
	기 타 : 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"/>

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

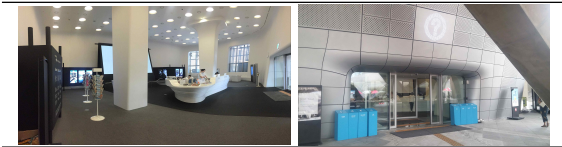
2. 추진목적

- 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, AV	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, 증계기

■ 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 ▶ **ML 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 315.43㎡
- 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.
- 내외부 인테리어(MVD 등) 계획 수립
 - 입지적 위치와 동선 분석 등을 통한 공간 운영 및 세부 인테리어 구성방안을 제시한다.
 - 시민 동선을 고려하여 시설 내외부공간 구축계획 및 운영방안을 제시한다.
 - 디자인은 재단과 사전 협의해야 하며 재단에서 정하는 시설 운영관리 매뉴얼에 대한 사항을 준수해야 한다.
- 운영관리방안 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

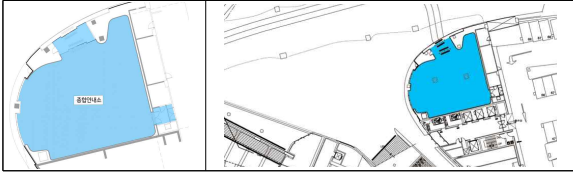
※ 실사용 공간을 m²=910,500원으로 산정하여 315.43m²×910,500원=287,199,015원 사용료 산출

※ 원단위 절사

- 사용료 납부방식 : 연회 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(1인 이상)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 시점과 함께 사용료 완납 - 시공 기간은 재단과 협의
매장 OPEN	'17.03.27(월)	- 오픈일정 협의 가능

※ 추진 일정은 업체 협의사항 및 내부 상황에 따라 변경될 수 있음

5. 소요예산

- 소요예산 : 일금 이백오만원정(₩2,050,000)

구분	예 산(원)	
홍보설명회 진행비용	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	기반운영사업시설안전안심운영관리,시설관리비,행사홍보비
평가위원회 개최	기반운영사업시설안전안심운영관리,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.