

서울새활용플라자 시설물 인수 인계 계획(안)

2017 . 4 . 17 .

문서번호	공간마케팅팀-416	선임	팀장	본부장	단장	대표이사	
결재일자	2017.04.26.	04/25 최정규	04/25 강경남	04/25 윤대영	04/25 유석윤	04/26 이근	
공개여부	공개	협 조		책임			
방침번호	대표이사방침 제 (1631)호		04/25 김창만				

추진근거	- 서울새활용플라자 시설물 인수 인계 관련 합동회의 참석 요청(2017.04.10.)		
대 내 외 협력현황	부서(단체)명	협약내용	협약결과
	서울시도시반시설본부	서울새활용플라자인계인수 협약	각 설비별 담당자 지정 인수인계
	서울시자원순환과	서울새활용플라자인계인수 협약	각 설비별 담당자 지정 인수인계
	동원건설산업	서울새활용플라자인계인수 협약	각 설비별 담당자 지정 인수인계
사 업 비	-		

※ 문서내용을 위와 같이 간단히 요약하세요.

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 checked="" type="checkbox"/>	
	이 해 당 사 자 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input checked="" type="checkbox"/>	
	전 문 가 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input checked="" type="checkbox"/>	
	옴 브 즈 만 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input checked="" 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"/>
		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 checked="" type="checkbox"/>
타 자 원 의 활 용	중 앙 부 처 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input checked="" type="checkbox"/>	
	민 간 단 체 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input checked="" type="checkbox"/>	
	기 업 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input checked="" type="checkbox"/>	
관 계 기 관 및 단 체 협 의	관 계 기 관 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input checked="" type="checkbox"/>	
	관 련 단 체 :	유 <input type="checkbox"/> ()	무 <input checked="" type="checkbox"/>	

서울새활용플라자 시설물 인수 인계 계획(안)

서울새활용플라자 시설물의 안정적인 유지관리를 위해 '17년 4월 준공된 플라자의 인수 인계 계획을 수립하여 시설물의 효율적 운영, 체계적인 관리체계를 추진하고자 함

1. 개요

■ 건축개요

- 위 치 : 서울특별시 성동구 자동차시장길 49
- 준공일 : 2017. 03. 31
- 시 공 : 서울특별시 도시기반시설본부(공공시설부)
- 용 도 : 폐기물시설 중 재활용시설
- 규 모 : 지상5층 / 지하2층, 최고높이 27.3M
- 면 적 : 연면적(16,529.57㎡), 대지면적(6,43.1㎡)
- 건축비 : 49,992백만원(운영준비비 별도)



■ 추진방향

- 안정적인 새활용플라자 인수를 위한 체계적인 인수관리 추진
- 시설물 하자관리와 최적의 관리운영 기반구축
- 효율적인 관리체계 구축의 가이드라인 제시

2. 주요시설 장비

1. 기계설비 현황

		
지열시스템	공기조화설비	소화전설비


구 분	현 황	비 고
1. 공조설비	<ul style="list-style-type: none"> - 지열히트펌프 : 10대 - 공기조화기 : 9대 - FCU : 40대 (추가설치 예정) - PAC : 5대 - 폐열회수환기장치 : 7대 (추가설치 예정) - 펌프류 : 15대 - 송풍기류 : 26대 (WALL FAN 제외) 	
2. 위생설비	<ul style="list-style-type: none"> - 지열히트펌프 : 1대 - 펌프류 : 25대 - 급탕탱크 : 1대 - 저수조 : 3대(시수탱크, 중수조, 우수조) - 위생기구 : 109대 	
3. 가스설비	<ul style="list-style-type: none"> - 옥외 가스정압기 : 1대 	
4. 우수처리시설	<ul style="list-style-type: none"> - 펌프류 : 4대 	
5. 주방기구설치	<ul style="list-style-type: none"> - 주방기구류 : 78대 	
6. 냉난방기설치	<ul style="list-style-type: none"> - EHP 실내기 : 12대 (추가설치 예정) - EHP 실외기 : 1대 (추가설치 예정) - 천장형 복사판넬 : 28대 	
7. 승강설비	<ul style="list-style-type: none"> - 승객용 : 2대 - 인화물용 : 1대 	

2. 전기설비 현황

		
전기수전설비	태양광설비	태양광패널

구 분	현 황	비 고
수변전설비	<ul style="list-style-type: none"> · 특고22.9KV인입(1회선 수전 예비 1회선) -- 가공선로 · 수전용량 2,000KVA (변압기 1,000KVA * 2대) · 비상발전기 400KW 1대 (오일탱크 990L 별치형) · 사고대책 : 변압기 사고 대비 변압기간 Tie-ACB설치 	전기안전관리자 선임 2017.04 (최정규 선임)
전력간선 및 동력설비	<ul style="list-style-type: none"> · MCC반(지하2층 기계실 및 물탱크실) : 소방펌프, 지열히트펌프등 각종 장비 전원 공급 · 동력반 : 지하주차장 공조실등 배수펌프, 환등 전원 공급 · 분전반 : 각층 EPS실내 공용분전반 설치 · 세대분전반(분할공방43개소) : <ol style="list-style-type: none"> 1) 1상2선식 220V공급 : 2~4층 공방(38세대) 2) 3상4선식 380V/220V공급 : 4층 412-1,4,5,6,7호(5세대) · 옥외분전반 : 장터마당 1면 연결데크 하부 1면 	소방안전관리자 선임 2017.04 (김창만 책임)
태양광 발전장치	<ul style="list-style-type: none"> · 방식 : 한전 계통 연계형(계통 인버터 7대 지하2층 전기실 설치) · 종류 : PV, BIPV 방식 · 용량 : 124.3KW (PV: 45.7KW, BIPV : 78.6KW) · 위치 : 2층 연결데크 바닥 6.24KW, 옥상지붕 118.1KW · 감시 및 측정용 모니터(지하1층 방재센터), 발전량 모니터(1층 안내소) 	모니터 1대(방재센터)
전력 및 조명자동제어	<ul style="list-style-type: none"> · 전력 및 조명자동제어 : 시스템 모니터(지하1층 방재센터에서 운영) · 전체 전력계통 전기량측정 최대전력량 감시, 제어 · 근무시간, 출근시간, 퇴근시간대별 점등상태통 스케줄 제어 가능 · 프로그램 스위치를 통해 현장에서 직접제어 가능(공용부 일부) 	모니터 1대(방재센터)
원격검침 설비	<ul style="list-style-type: none"> · 각실 및 각 공방 : EPS실 분전반에 디지털 전력량계 설치 · 원격검침 모니터(지하1층 방재센터에서 운영) · 각실 전기사용량 검침 	모니터 1대(방재센터)
스노우 멜팅설비	<ul style="list-style-type: none"> · 적용장소 : 주차장 램프(1층 지하1층 약50m구간) · 스노우멜팅 분전반 (지하1층 방재센터) 	
소방	<ul style="list-style-type: none"> · R형 주수신기 및 중계기 (지하1층 방재센터) · 무선통신보조설비 1식 	

3. 통신설비 현황

	
<p style="text-align: center;">중앙감시설비</p>	<p style="text-align: center;">전산 및 통신장비</p>

구 분	현 황	비 고		
통합배선설비	<ul style="list-style-type: none"> · 전화 : 200p/900p · data: 48core/8core x 6L · 교환대(임대) · 공방 32실(전화, DATA) 	<ul style="list-style-type: none"> · 공방 32실 설계변경 		
전관방송	<ul style="list-style-type: none"> · 스피커 256개(천정형 벽부형) 			
AV설비	<ul style="list-style-type: none"> · 1층 홍보/시청각실 · 4층다목적실(교육) · 5층다목적실(회의/강의) 			
주차관제	<ul style="list-style-type: none"> · 주차부스, 차량감지기, 차량유도등 			
비상호출 (72대)	<ul style="list-style-type: none"> · 여자화장실, 장애인화장실, 지하주차장, 옥외가로등 폴 			
중앙감시실 PC	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> · CCTV시스템 · 전력/조명/자동제어시스템 · 소방방재시스템 · 원격검침시스템 · 지열발전시스템 </td> <td style="width: 50%; border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> · 방송시스템 · 기계자동제어시스템 · 주차관제시스템 · 태양광발전시스템 </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> · CCTV시스템 · 전력/조명/자동제어시스템 · 소방방재시스템 · 원격검침시스템 · 지열발전시스템 	<ul style="list-style-type: none"> · 방송시스템 · 기계자동제어시스템 · 주차관제시스템 · 태양광발전시스템 	
<ul style="list-style-type: none"> · CCTV시스템 · 전력/조명/자동제어시스템 · 소방방재시스템 · 원격검침시스템 · 지열발전시스템 	<ul style="list-style-type: none"> · 방송시스템 · 기계자동제어시스템 · 주차관제시스템 · 태양광발전시스템 			

3. 세부추진계획

1. 서울새활용플라자 인수체계

인계팀 (현 공사부서)	인수팀	성공적인 인수인계
기간 2017.04~2017.05	기간 2017.04~2017.05	기간 2017.05
조직 서울시 도시기반시설본부 시공사	조직 서울시 기후환경본부 서울디자인재단 시설관리용역사	조직 서울시 기후환경본부 서울디자인재단 시설관리용역사
업무 서울새활용플라자 시설물 및 관련서류 인계	업무 도면파악 현장점검 시운전 하자점검 법정선업 매뉴얼작성	업무 안정적인 인수 효율적인 인수 최적의 관리운영 기반 구축 하자관리(점검, 보수)

■ 주요업무

- 준공 도서를 바탕으로 SUP 시설물에 대한 시설물 현황점검, 안전진단 및 원활한 운영여부 점검
- 건축/조경/전기/통신/소방/기계/냉난방/공조/주차설비 등의 안전, 작동, 기능, 외관 등 종합점검을 통한 하자관리
- DDP의 각 실별 기능 및 시설물을 준공도면과 함께 검토하여 이용자 불편사항 및 해소방안 도출
- 장비이력카드, 기기운영 매뉴얼 작성

■ 인수목록

- 서류 : 준공도서, 시설물 현황, 준공(검사) 필증, 인허가서류, 시험성적서, 유지보수지침서, 하자증권, 기기작동 교육자료, 공사참여업체 현황 등
- 시설물 : 시설물 일체
- 기타 : 잉여자재(유지관리용 자재), 유지보수 공구, 키 및 기타

2. 시설인수 인력계획

■ 서울디자인재단 인력운영계획

직 급	성 명	관련분야	담당업무
1급	윤대영 (전략사업 본부장)	총괄	인수업무총괄
2급	강경남 (공간마케 팅 팀장)	정보 시스템	시설 인수 및 관리업무 총괄
4급	김창만	기계, 소방	시설 인수인계업무 및 시설위탁 관리 총괄 종합통제실 구축(설비 등) 및 운영 시설관리 서비스매뉴얼 구축 및 관리 시설관리 관련 업무 지원 후생복지 등 필요 공간 확보 및 운영 소방, 보안, 출입통제 운영관련 업무 총괄 소방, 보안, 출입통제 시설 운영관련 업무 조정 및 인수 업무공간 및 임대공간 운영 주차설비 인수인계 후생복지 등 필요 공간 확보 및 운영
계약 5급	최정규	건축, 전기,기계 승강기	건축, 조경 및 토목 등 관리 업무 총괄추진 안내사인 및 공간 확보 및 운영 시설 인수인계업무 및 시설위탁 관리 총괄 전기시설 업무 총괄(전기설비 및 승강기 조정, 인수, 및 관리) 종합통제실 구축(설비 등) 및 운영 건축, BIM, 조경 및 토목 등 관리 업무 총괄추진 후생복지 등 필요 공간 확보 및 운영 보험가입, 시설관리장비 및 재난용품 구매 진행
계약 6급	김재학	통신	정보화사업 기획 및 정보 통합시스템 구축 커뮤니티 정보네트워크 구축 사업 추진 인플라 플랫폼 구축 사업 추진 방송 및 통신 및 인수 통신인프라 구축 및 운영(통신 장치·장비 등) 시설 물품관리 총괄

■ 시설용역관리사 운영계획 : C&S, 관우개발, S&I솔루션

관련분야		담당업무
소장		시설인수 및 관리 총괄
C&S	건축	건축, 조경 및 토목 등 시설인수 및 관리업무
	전기	전기시설 인수 및 관리업무 (전기설비 및 승강기 조정, 인수, 및 관리)
	기계	기계시설 인수 및 관리업무(공조, 냉난방, 에너지 등)
	소방	소방시설 인수 및 관리업무(수신반, 소화설비, 피난설비 등)
	통신	방송 및 통신설비 인수 및 관리업무(A/V, 교환기, 통합SI등)
관우개발	보안	시설물 내.외부 보안관리 계획
	주차	주차시설 인수 및 관리업무
S&I	미화	시설물 내.외부 미화관리 계획 및 장비계획

■ 시설용역 인력배치

구분	소장 (전기)	과장 (기계)	전기, 소방,통신	기계, 건축,조경	미화	보안, 주차	계
4~5월	1	1	3	3	7	8	23

■ 시설관리용역 주요업무

- **인수업무** : 재단과 공조하여 서울새활용플라자 시설물 인수준비 및 인수추진
☞ 소요기간예정 : 2017.4 ~ 2017.5
- **시설관리** : 건물, 기계, 전기, 통신, 소방, 영상, 전시, 승강기, 조경, 주차시설 등 관리
법정 안전관리자 선임, 시설유지보전 및 점검, 분야별 하자 보수점검 및 결과보고, 주요행사 지원 등
☞ 배치 : 전기실, 기계실, 방재실(중앙감시실) 등
- **보안업무** : SUP시설물의 24시간 경계, 화재 및 도난방지, 주차 및 이용자 출입통제, 이용자 안내 등
☞ 배치 : 로비, 주요 출입문, 주차시설 등
- **미화업무** : SUP 시설물 및 전체 부지에 대한 청소 및 정비·정돈, 쓰레기 분리거, 조경, 주차장, 주요행사 청소지원 등
☞ 배치 : SUP 시설물 전체
- **주차업무** : 주차장 관리, 이용자 안내, 주차요금 정산 및 내역보고 등
☞ 배치 : SUP주차장

4. 인수인계 추진일정

항목	장비	단위	수량	인수인계 예정일	인수인계 지정일	비고
건축공사	시설물,호이스트,천창블라인드,	식	1	2017.04.14.~21		동원건설

	방화셔터,자동문	식	1	2017.04.14.~21		동원건설
토목공사	시설물,오수펌프	식	1	2017.04.22.~28		동원건설
조경공사	조경수관리지침	식	1	2017.04.22.~28		동원건설
	수경시설	식	1	2017.04.14.~21		
전기,소방	스노우멜팅	식	1	2017.04.26		도원디에스
	원격검침	식	1	2017.04.24		도원디에스
	경관조명/배선기구	식	1	2017.04.25		도원디에스
	소방설비	식	1	2017.04.19		유엔아이건설
	수배전반,MCC반,동력반,	식	1	2017.04.18		동보파워텍
	분전반		1	2017.04.18		동보파워텍
	발전기(2회)	식	1	2017.04.18		라온테크
	전력 및 조명자동제어	식	1	2017.04.20		삼원씨앤지
	태양광발전장치	식	1	2017.04.21		에디슨슬라이트
통신공사	TPS실 및 MDF실RACK장작장비	식	1	2017.04.18		신양통신 삼호전자
	CATV,비상호출,무선랜	식	1	2017.04.19		산양통신
	전관방송,AV및CCTV	식	1	2017.04.20		아이엠피
	주차관제	식	1	2017.04.29		동양산전

5. 행정사항

- 법정자격선임, 공공요금 명의변경, 에너지비용정산 등
- 설비 법정 안전유지보수 계약 체결 등
- 보험가입(재산, 화재보험, 영조물보험)

붙임 : 1. 서울새활용플라자 시설물 인계 인수 관련 합동회의 1부.

2. 서울새활용프라 시설물 인수인계 계획 검토 보고서 1부.
3. 인수인계 일정표 1부. 끝.