

2017 서울새활용플라자 종합시설위탁관리 계획

2017 . 2 . 16 .

문서번호	공간마케팅팀-128	책임	팀장	본부장	단장	대표이사	
결재일자	2017.02.17.	02/16 김창만	02/16 강경남	02/16 윤대영	02/16 유석윤	02/17 이근	
공개여부	비공개(6)	협 조		선임	팀장	책임	
방침번호	대표이사방침 제 (560)호		02/16 이주상	02/16 이호섭	02/16 정은석		

추진근거	- 2017 서울새활용플라자 사업계획(안)(17.01.5)		
대 내 외 협력현황	부서(단체)명	협약내용	협약결과
	서울시 자원순환과	시설관리 위탁운영	위탁운영
사 업 비	'17년 645백만원		

※ 문서내용을 위와 같이 간단히 요약하세요.

서울디자인재단 (공간마케팅팀)

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

2017년 서울새활용플라자 종합시설위탁관리계획(안)

국내 최대의 업사이클 문화산업의 발신지 역할을 수행할 서울새활용플라자 시설물의 원활한 인수추진 및 효율적인 시설관리를 위해 민간 전문기관에 시설관리업무에 대한 위탁관리를 추진하고자 함.

1. 시설현황

- 위 치 : 서울특별시 성동구 용답동 250-1 외 5필지
- 준공예정일 : 2017. 03. 15
- 시 공 : 서울특별시 도시기반시설본부
- 용 도 : 도시계획시설
- 규 모 : 지상5층 / 지하2층, 최고높이 27.3M
- 면적 : 연면적(15,529m²), 대지면적(6,943m²)



2. 시설관리 추진방향

시설관리 추진방향

- DDP위탁사와 통합관리를 통한 성공적인 시설물 인수 및 조기안정화
 - 서울새활용플라자 시설물의 성공적인 인수 및 하자관리를 통한 조기안정화
- 효율적인 시설물 운영 및 관리기반 구축
 - 단계별 적정 인력 투입을 통한 효율적 인프라 관리
 - 지속가능한 효율적인 시설관리 체계구축
- 안전관리 강화(이용시민 안전제고)
 - 시설물 유지관리 및 비상대응체계 매뉴얼 체계화

□ 업무추진체계



※ 업무 효율화 및 인력활용 극대화를 위해 시설관리 전문분야와 자산관리 업무는 재단이 수행하고 단순유지보수 및 기기조작은 위탁관리업체에서 수행.

□ 주요추진내용

일 자	내 용	세부사항	인력투입
2017.02~03 .15	시설인수 사전점검	<ul style="list-style-type: none"> ○인수목록 작성(도면, 내역서, 필증, 시험성적서 등) ○인수체크리스트 작성(시설별 주요부위 체크리스트작성) ○단계별 인력투입에 대한 교육자료 작성 ○비상상황 대처 매뉴얼 작성 ○통신망 개통(전화, 인터넷 등) 	<ul style="list-style-type: none"> ○재단(김창만, 신규1) ○위탁인력(10) -시설(5),미화(3), 경비(2)
2017.03.15	플라자준공	○인수추진 : 인수리스트 확인, 시설점검	<ul style="list-style-type: none"> ○재단(김창만, 신규1) ○위탁인력(10) -시설(5),미화(3), 경비(2)
2017.03~4	플라자인수	<ul style="list-style-type: none"> ○하자관리(발체, 보수요청, 보수진행) ○법정 자격증 선임 ○명의변경(전기, 수도 등) ○시설관리, 시설물 시운전(무부하, 부하 시운전) ○비상상황 대응훈련 	<ul style="list-style-type: none"> ○재단(김창만, 신규1) ○위탁인력(18) -시설(8),미화(5), 경비(5)
2017. 05	플라자 개관준비	<ul style="list-style-type: none"> ○시설물 안정화 -> 시설운영 최적화 추진 ○개관준비 : 신규 인력 교육, 비상상황별 대응체계 확립 	<ul style="list-style-type: none"> ○재단(김창만, 신규1) ○위탁인력(23) - 시설(8),미화(7), 주차(3),경비(5)
2017.06	플라자 그랜드오픈		<ul style="list-style-type: none"> ○재단(김창만, 신규1) ○위탁인력(23) -시설(8),미화(7) 보안(5),주차(3)

3. 시설위탁관리 추진계획(안)

1. 위탁관리회사 주요추진업무

시설물인수준비	도면숙지 장비이력카드작성 현장상황점검	재단	2017.01~02
↓			
교육 및 시운전	-장비운영교육(총 3회이상) 장비시운전	도기본+재단+CM단 +시공사+위탁관리업체	2017.01~2017.3
↓			
법정선임	전기, 기계, 가스, 소방 등 법정필요자격등 선임	재단+위탁관리업체	2017.03
↓			
행정처리 및 시설물인수	전기, 수도, 가스, 통신 등 명의변경처리	재단	2017.04~2017.05

2. 시설위탁관리 추진계획(안)

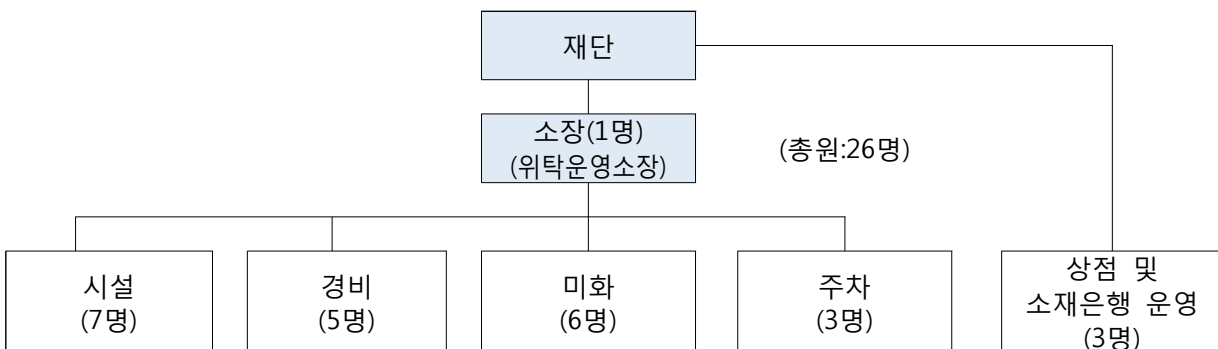
○ 인력계획

구분	2017. 3월	2017. 4월	2017. 5월 ~ 12월(7개월)
시설	5	8	8
보안	2	5	5
미화	3	5	7
주차	0	0	3
계	10(43%)	18(78%)	23(100%)

※ 단계별 인력투입

- 3월15일 준공 후 보안 당직근무 : 4월 근무인원 반영
- 준공 청소 후 미화 근무 : 4월 근무인원 반영

○ 위탁인력 조직도



※ 상점 및 소재은행 운영은 계획에 따라 인원변경

○ 건물별 1인당 관리면적

구분	연면적 (㎡)	관리 직	위탁관리직원				총계	1인당 관리면적 (㎡)
			시설	미화	보안	주차		
DDP	86,574	7	49	47	92	9	204	424
세종문화회관	63,396	10	44	43	35	7	139	456
국립현대미술관	37,000	9	23	13	13	5	63	587
예술의전당	120,353	10	56	83	37	36	222	542
서울디자인지원센터	5,937	0	2	5	3	1	11	539
서울새활용플라자	16,540	2	8	7	5	3	25	661
평균								534

※ 새활용플라자는 타기관에 비해 1인당 관리면적이 약1.2배(DDP 1.4배)에 이르며
건물의 여러가지 측면을 제하더라도 거시적 관점에서 보았을 때 적정 근무인원
충원을 요함

○ 건물별 1인당 관리금액

구분	연면적 (㎡)	위탁관리직원				총계 (명)	계약금액 (천원)	1인당 관리금액 (천원)	비고
		시설	미화	보안	주차				
수자원공사 (수도권본부)	23,887	7	10	5	2	24	753,323	31,000	공공
부산테크노 마트	21,252	9	12	7	3	31	947,499	31,000	공공
서울새활용 플라자	16,540	8	7	5	3	23	645,000	28,000	공공
평균								30,000	

[참고 효율적인 시설관리를 위한 적정인원 산출식]

$$\text{관리인원수} = \frac{\text{건물연면적(평)}}{1000} \times 8.3 + 15$$

※ 양준석(극동대학교 경영대학원 박사) - 건물의 용도 및 시설관리 직종별 적정관리 인원 산정에 관한 연구논문 참고(2011.2)

$$56\text{명} = \frac{5,012(\text{평})}{1000} \times 8.3 + 15$$

※ 새활용플라자 시설관리인력 2명, 위탁관리인력 23명 총25명 으로 적정인력에 비하여 **31명이 부족**

▶ **부족한 인력은 `18년도 예산에 반영하여 증원예정**

○ **파트별 근무계획**

구 분	직책	인원	근무형태	근무시간
인프라 (3교대)	관리소장	1	일근제(주 6일)	09:00~18:00
	기계과장	1	일근제(주 6일)	09:00~18:00
	기계기사	3	3교대(주야비)	주) 08:00~20:00 야) 20:00~익일08:00
	전기기사	3	3교대(주야비)	주) 08:00~20:00 야) 20:00~익일08:00
안전 (3교대)	보안과장	1	일근제(주 6일)	09:00~18:00
	보안대리	1	일근제(주 6일)	09:00~18:00
	보안/주차대원	6	3교대(주야비)	주) 08:00~20:00 야) 20:00~익일08:00
환경	미화감독	1	일근제(주 6일)	09:00~18:00
	미화원	6	일근제(주 6일)	09:00~18:00
합 계		23		

※ **야간당직자**

- 인프라(2명),안전(2명)으로 총4명이 근무하며 주업무는 화재예방 및 설비긴급보수, 보안업무

○ **주요과업내용**

구 분	내 용
시설물인수 및 하자관리	○ 2017.03월 준공예정인 플라자 시설물에 대한 인수준비, 인수계획수립 시설물인수점검, 하자점검 및 하자관리에 관한 업무
시설관리메뉴얼 작성 및 교육	○ 시설운영 및 관리에 필요한 기기조작 매뉴얼 작성 ○ 안전교육, 직원CS교육, 시설관리 교육에 필요한 교육자료 작성
시설관리	○ 시설물 위해요인 제거 및 안전관리 ○ 건축물 내외 기계.전기.영선.조경 설비 등 24시간 유지관리

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기계.전기.방재.통신설비, 냉.난방시설 등 설비계통 운전감시 및 일상점검, 간이수리 등 <ul style="list-style-type: none"> - 기계 : 중앙감시반 및 자동제어(기계설비), 보일러, 냉동기, 공기조화기, 냉각탑, 탱크류, 제습기, 냉방기, 가스설비, 각종배관 및 덕트설비, 정화조, 저수조, 배수설비, 위생설비, 기타 기계계통설비 전반의 운전, 관리 및 유지보수 - 전기 : 중앙감시반 및 자동제어(전기설비), 전원설비, 전원공급설비, 전력부하설비, 발전설비, 승강기(단,기초관리), 기타 전기계통 설비 전반의 운전, 관리 및 유지보수 - 통신 : CCTV, FMS, 통합SI, 출입통제시스템, A/V주차관제설비 등 통신설비 및 기타 통신계통 설비의 전반적인 운전, 관리 및 유지보수 - 소방 : 방재설비, 옥내외 소화설비, 감지기, 수신반 등 소방설비 및 기타 소방계통 설비의 전반적인 운전, 관리 및 유지보수 ○ 건물, 공작물 및 상.하수도, 기타 부대시설 등 전반의 유지보수 ○ 건축, 조경, 토목, 영선 및 기타 시설관리에 관한 전반적인 업무 ○ 법정자격선임 : 전기, 가스, 보일러, 냉동, 승강기 등 ○ 법정검사관리 : 전기, 소방, 가스, 보일러, 냉동, 승강기, 정화조, 수질 등
청소	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부지 내 건축물 실.내외 청소 ○ 수목관리, 부대시설물 유지관리(야외 편의시설 등) ○ 내.외부행사 지원 등
경비	<ul style="list-style-type: none"> ○ 내.외 24시간 경계, 순찰, 보안, 화재 및 도난방지, 주차 질서 유지 ○ 안전한 관람 환경 조성을 위한 관람객 및 차량 안내, 통제, 출입문 개폐, 시설물 안전 유지, 물품반출입관리 및 이용자 안내 ○ 무인경비 시스템 유지관리 : CCTV 및 전자개폐 출입문 등
주차	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장 이용차량에 대한 요금징수 및 수입금 관리 ○ 주차장내 순찰 및 차량 질서를 유지하고, 요일제 단속, 각종행사 차량 유도 및 입출차 안내 ○ 높이제한 및 진입제한에 대한 설명 및 통제를 통하여 주차 질서를 유지

○ 업체선정계획

- 계약방법 : DDP위탁변경계약(과업지시서 변경(특별업무))
 - 근거 : 용역계약 일반조건(지방자치단체 입찰 및 계약집행기준) 제6절
 - 사례조사 : 한국가스공사 대구신사옥/삼척기지 준공에 따른 변경계약(붙임5참조)
- 계약기간 : 2017.03.01 ~ 12.31 (10개월)
 - 예산부족 및 회계연도 마감으로 10개월 계약 후 DDP와 연계하기 위하여 '18.2월 까지 연장 예정

※ 행정사항 : 서울시 계약심사과에 비용심사를 거쳐 자원순환과와 디자인정책과로 위탁변경계약 공문발송 예정

3. 시설위탁관리 추진일정

계약심사	2017.02.20 ~ 2017.02.24
↓	
DDP위탁관리업체 계약변경	2017.02.27 ~ 2017.02.28
↓	
인력투입 및 시설물 시운전	2017.03.1 ~
↓	
인수교육(분야별 3회이상)	2017.03.6 ~
↓	
시설물 인수전 하자점검 및 보수	2017.03.6 ~ 2017.03.31
↓	
시설물 인수 및 운영	2017.04.01 ~
↓	
시설물 인수 후 하자점검(월 1회이상) 및 하자관리	2017.04.01 ~ 2017.12.31

4. 소요예산

소요예산 : 645,575천원

○ 세부산출금

단위:천원(VAT포함)

구분	직책	산출단가	인원	적용(월)	산출금액	투입기간	비고
인프라	관리소장	4,254	1	10	42,544	'17. 3. 1 ~ 12. 31	
	기계과장	3,555	1	10	35,554	'17. 3. 1 ~ 12. 31	
	기계기사	3,067	3	9.5	87,425	'17. 3. 1 ~ 12. 31	1개월 혼합 근무적 용
	전기기사	3,067	3	9.5	87,425	'17. 3. 1 ~ 12. 31	
	시설장비감가	220		9	1,987		
소 계			8		254,937		
안전	보안과장	3,393	1	10	33,938	'17. 3. 1 ~ 12. 31	

	보안대리	3,114	1	10	31,141	'17. 3. 1 ~ 12. 31	
	보안대원 (주차포함)	2,975	3	9	80,349	'17. 4. 1 ~ 12. 31	
		2,975	3	8	71,421	'17. 5. 1 ~ 12. 31	안내
	소 계		8		216,850		
환경	미화감독	2,632	1	10	26,327	'17. 3. 1 ~ 12. 31	
	미화원(조출)	2,538	2	10	50,778	'17. 3. 1 ~ 12. 32	
		2,538	2	9	45,700	'17. 4. 1 ~ 12. 31	
	미화원(후출)	2,538	2	8	40,623	'17. 5. 1 ~ 12. 31	
	미화장비감가	215		9	1,936		
	미화재료비	966		9	8,697		
	소 계		7		174,063		
	합 계		23		645,575		

※ 계약심사 후 예산 변경 가능함

○ 소요인원

구 분	시설	보안	주차	미화	계
소요인원(단위:인)	8	5	3	7	23

○ 예산과목 : 서울새활용플라자. 운영경비. 운영경비. 수선유지비

붙 임 : 1. 관련계획서 1부.

2. 시설종합위탁관리 과업지시서 1부.

3. 시설위탁관리 원가조사 내역서 1부.

4. 시설위탁관리 추진일정표 1부.

5. 가스공사 변경계약 사례 1부. 끝.

