

2018년 서울새활용플라자 종합시설위탁관리 계획

2018 . 1 . 8 .

문서번호	공간마케팅팀-53	책임	공간마케 팅팀장	전략사업	디자인경 영단장	대표이사	
결재일자	2018.01.10.	01/09	01/09	01/09	01/10	01/10	
공개여부	비공개(5,6)	김창만	강경남	윤대영	유석윤	이근	
방침번호	대표이사방침 제 (100)호	협 조		선임	선임		
				01/09	01/09		
				최지연	조은정		

추진근거	- 2017년 서울새활용플라자 종합시설위탁관리 계획 (공간마케팅팀-128, 2017.2.17.)		
대 내 외 협력현황	부서(단체)명	협약내용	협약결과
	서울시 자원순환과	<input type="checkbox"/> `18년 1~2월 : 기존연장계약 <input type="checkbox"/> `18년 3월 ~`19년 2월 : 신규공고	협약완료
사 업 비	`18년 1,165백만원 - `18년 1~2월 : 135백만원(기존연장계약) - `18년 3~12월 :1,030백만원(신규계약) ※ 계약기간 : `18. 3 ~ `19. 2 (12개월) ※ 계약금액 : 1,237백만원 (`19년 예산포함)		

※ 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 즈 만 :	유 <input type="checkbox"/> () 무 ✓
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 ✓	
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 ✓

2018년 서울새활용플라자 종합시설위탁관리 계획(안)

국내 최대 업사이클 문화산업의 발신지 역할을 수행할 서울새활용플라자 시설물의 원활한 운영 및 효율적인 시설관리를 위해 민간 전문기관에 시설관리업무의 위탁 관리를 추진하고자 함.

1. 시설현황

- 위 치 : 서울특별시 성동구 용답동 자동차시장길 49
- 준공일 : 2017. 03. 30
- 시 공 : 서울특별시 도시기반시설본부
- 용 도 : 도시계획시설
- 규 모 : 서울새활용플라자(지상5층 / 지하2층), 새활용거리, 장한평 역사 내 조형물
- 면적 : 연면적(15,529㎡), 대지면적(6,943㎡)



2. 시설관리 추진방향

추진방향

- 전문 시설위탁관리를 통한 성공적인 시설물 운영 및 안정화
 - 서울새활용플라자 시설물의 운영 및 하자관리를 통한 안정화
- 시설안전 및 시민서비스 체계화
 - 효율적인 시설물 운영 및 관리기반 구축
 - 지속가능한 효율적인 시설관리 체계구축
- 안전한 복합문화시설로 자리매김(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

일자	내용	세부사항	인력투입
2017. 12. 1 ~ 12. 31	계약연장	○ 계약심사 ○ 변경계약 ※ 2017년 서울새활용플라자 종합 시설관리 위탁운영계획 <대표이사방침-560,2017.2.17.>	○ 재단(김창만,김재학) ○ 위탁인력(23)- 시설(8),미화(7),보안(8),
↓			
2018. 1. 1 ~ 2. 28	계약연장 및 신규공고	○ 신규공고 ○ 계약	○ 재단(김창만,김재학) ○ 위탁인력(23)- 시설(8),미화(7),보안(8),
↓			
2018. 3. 1. ~ 2019. 2. 28	신규위탁업체 인수인계	○ 인수추진 : 인수리스트 확인 시설점검	○ 재단(김창만,김재학) ○ 위탁인력(25)- 시설(9),미화(8),경비(8)

3. 시설위탁관리 추진계획(안)

1. 시설위탁관리 추진계획(안)

□ 2018년 관리인원 계획

- 2017년 대비 2명 증가 (새활용거리, 장한평역사 내 조형물 관리 과업 추가)

구분	2018년 1월 ~ 2월 (2개월)	2018년 3월 ~ 2019. 2월 (12개월)
시설	소장	1
	전기	3
	기계	3
	소방	0
	통신	1
보안(주차포함)	8	8
미화	7	8
계	23	25

□ 위탁인력 조직도



□ 업체선정계획

- 입찰방법 : 제한경쟁입찰(적격심사낙찰제)
 - : 적격심사 항목 및 배점한도(서울특별시 일반용역 적격심사 세부기준 제4조)
- 입찰공고 : 나라장터, 서울디자인재단 홈페이지 공고
- 계약기간 : 2018. 03. 01 ~ 2019. 2. 28
 - ※ 종합시설관리용역은 2019년도에도 지속예정사업으로 2019년 2개월 분은 예산승인 후 대금지급
 - ※ 제23조 (회계연도 시작 전 또는 예산배정 전의 계약체결) 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 그 지방자치단체의 긴급한 재해복구계약 또는 임차운송보관 계약 등 그 성질상 중단 할 수 없는 계약에서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 회계연도 시작 전 또는 예산배정 전 이라도 그 회계연도의 확정된 예산의 범위에서 미리 계약을 체결할 수 있다.
- 이행실적 평가기준:
 - 입찰공고일 기준 **최근 10년 이내(2007년 ~ 2017년) 단일 건으로 3억 이상 실적이 있는 업체**
 - ※ 입찰공고일 기준 단일계약 단일건물(건축법 시행령 제3조의5에 의한 용도별 건축물의 종류가 「판매시설」과 「업무시설」에 한 한다)을 수행한 실적이 있는 업체이어야 합니다.
- 참가자격
 - 지방자치단체를당사자로하는계약에관한법률시행령 제13조 및 동법시행규칙 제14조의 자격 요건을 구비하고, G2B시스템상에서 해당용역 업종코드 1260(건물(시설)관리용역),1162(위생관리용역), 1164(시설경비업)으로 등록한 업체이어야 함.
 - 『중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법』에 의한 중소기업자로

[중소기업·소상공인 및 장애인기업 확인요령]에 따라 발급된
중소기업·소상공인 확인서 및[중소기업자간 경쟁제품 직접생산 확인 기준]
에 의한 직접생산증명서(세부품명 : 건축물 일반 청소용역, 경비용역)를
소지한 업체이어야 함.

- 적격심사

- 본 입찰은 $\pm 3\%$ 범위 내에서 정한 복수예비가격 15개를 작성하여 입찰참가자가 2개씩 전자 추첨하여 가장 많이 선택된 4개의 예비가격을 산출 평균 한 가격
- 본 용역은 적격심사 대상 용역으로서『지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제42조』, 『서울특별시 일반용역 적격심사 세부기준』에 따라 적격심사대상자 중 예정가격 이하로서 낙찰하한율(87.745%)이상 최저가격으로 입찰한 순으로 적격심사하여 종합평점이 95점 이상을 얻은 자를 낙찰자로 결정하며 95점을 얻지 못하면 차 순위 입찰자를 같은 방식으로 심사 결정
- 동일가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 수행능력 평가결과 최고점수 인 자를 낙찰자로 결정하며, 수행능력 평가점수도 동일한 경우는 추첨에 의하여 낙찰자를 결정합니다.

- 서울특별시 일반용역 적격심사 세부기준

< 별표 1 > 적격심사항목 및 배점한도(제4조 관련)

1. 추정가격 10억 원 이상인 용역

『 청소, 시설관리, 경비, 주차장관리 등 』

구 분	심사분야	심 사 항 목	배점한도	비고
계			100	
당해용역 수행능력	이행실적	○ 최근 3년 이내 용역(청소, 시설관리, 경비, 주차장 관리 등 동일분야에 한함) 계약이행실적	40	입찰자가 선택 (택1)
	경영상태	○ 신용평가등급	30	
		○ 재무비율 · 부채비율 · 유동비율 · 순이익율 · 자산회전율	30	
		○ 종합평가(재무비율+신용평가등급)	30	
신인도	희망기업	○ 중증장애인생산품 생산시설(보건복지부 지정) (2) ○ 여성기업 및 여성고용 촉진 (0.5) ○ 장애인기업 및 장애인고용 촉진 (1) ○ 사회적 기업(예비 포함) 등 (1.5)	5	수행능력배 점한도 범위내에서 합산 적용
	중소기업	○ 중소기업(0.5)	0.5	
	지역업체	○ 지역업체(0.5)	0.5	
	일자리창출	○ 신규채용 우수기업(1) ○ 당해 사업 관련 신규인력 채용(2) ○ 당해 사업 관련 비정규직 정규직화 (2) ○ 고용창출 100대 우수기업으로 선정된 자(0.5) ○ 시간선택제 일자리 지원사업 선정업체(0.5)	6	
	계약질서 미준수	○ 하도급법 위반등(-5) ○ 임금 체불 업체(-5) ○ 용역근로자 근로조건 이행확약서 미제출(-5)	-15	
	기 타	○ 모범납세자 등(1)	1	
입찰가격		※ 입찰가격 평점산식 참조	30	

○ 세부심사기준

가. 이행실적 : 40점

심사항목	등 급	배점 한도	비고
당해용역 규모.양(또는 금액) 대비 최근 3년간 용역이행실적	1) 100%이상	40	
	2) 75%이상 - 100%미만	36	
	3) 50%이상 - 75%미만	32	
	4) 25%이상 - 50%미만	28	
	5) 0%이상 - 25%미만	24	

나. 경영상태 : 30점 (입찰자가 선택)

- 신용평가등급

신용평가등급			
회사채에 대한 신용평가등급	기업어음에 대한 신용평가등급	기업신용평가등급	평 점
AAA		회사채에 대한 신용평가등급 AAA에 준하는 등급	30.0
AA+, AA0, AA-	A1	회사채에 대한 신용평가등급 AA+, AA0, AA-에 준하는 등급	30.0
A+	A2+	회사채에 대한 신용평가등급 A+에 준하는 등급	30.0
A0	A20	회사채에 대한 신용평가등급 A0에 준하는 등급	30.0
A-	A2-	회사채에 대한 신용평가등급 A-에 준하는 등급	30.0
BBB+	A3+	회사채에 대한 신용평가등급 BBB+에 준하는 등급	30.0
BBB0	A30	회사채에 대한 신용평가등급 BBB0에 준하는 등급	30.0
BBB-	A3-	회사채에 대한 신용평가등급 BBB-에 준하는 등급	30.0
BB+, BB0	B+	회사채에 대한 신용평가등급 BB+, BB0에 준하는 등급	29.4
BB-	B0	회사채에 대한 신용평가등급 BB-에 준하는 등급	28.8
B+, B0, B-	B-	회사채에 대한 신용평가등급 B+, B0, B-에 준하는 등급	28.2
CCC+ 이하	C 이하	회사채에 대한 신용평가등급 CCC+에 준하는 등급	24.0
없음	없음	없음	0.0

- 재무비율

심 사 항 목	등 급	배 점	비 고
기준비율대비 해당업체 최근년도 부채비율	1) 100%미만	8.0	
	2) 100%이상 - 200%미만	7.0	

(타인자본/자기자본)	3) 200%이상 - 300%미만 4) 300%이상	5.9 4.8	
기준비율대비 해당업체 최근년도 유동비율 (유동자산/유동부채)	1) 150%이상 2) 100%이상 - 150%미만 3) 50%이상 - 100%미만 4) 50%미만	8.0 7.0 5.9 4.8	
기준비율대비 해당업체 최근년도 매출액 순이익율 (당기순이익/매출액)	1) 200%이상 2) 100%이상 - 200%미만 3) 50%이상 - 100%미만 4) 50%미만	6.0 5.2 4.4 3.6	
기준비율대비 해당업체 최근년도 자산회전율 {(순)매출액÷[(기초총자산+기 말총자산)/2]}	1) 200%이상 2) 150%이상 - 200%미만 3) 100%이상 - 150%미만 4) 100%미만	8.0 7.0 5.9 4.8	

- 종합평가(재무비율+신용평가등급)

$$\text{점수} = (\text{재무비율평가 점수} \times 0.3) + (\text{신용평가} \times 0.7)$$

- [주] ① 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제4조 제1항 제1호 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용정보업자가 입찰공고일 기준 최근 1년 이내에 평가한 회사채.기업어음에 대한 신용평가등급 또는 기업신용평가등급 중 가장 최근의 신용평가등급으로 평가한다.
- ② 회사채.기업어음에 대한 신용평가등급 또는 기업신용평가등급은 유효기간 내에 있는 것이어야 한다. (유효기간 만료일이 입찰공고일인 경우도 인정)
- ③ 합병한 업체는 합병 후 새로운 신용평가등급으로 평가하며, 합병 후의 새로운 신용평가등급이 없는 경우에는 합병대상업체 중 가장 낮은 신용평가등급을 받은 업체의 신용평가등급을 적용한다.

다. 신인도 : +13점 ~ - 15점

※ 신인도 세부평가방법은 <별표 2>에 따른다.

라. 입찰가격 : 30점

심사항목	등급 및 배점
입찰가격	※ 평점산식 : 아래

※ 입찰가격 평점산식

- ▶ 단순노무 외의 용역 : 평점 = 30 - |(88/100-입찰가격/예정가격) × 100|
 - 추정가격 30억 원 미만 10억 원 이상인 용역의 경우 입찰가격이 예정가격이하로서 100분의 98이 상인 경우의 평점은 20점으로 함
- ▶ 단순노무에 의한 용역 : 평점 = 30-20× |(88/100-입찰가격/예정가격)×100|
 - 입찰가격이 예정가격이하로서 예정가격의 100분의 88.25이상인 경우의 평점은 25점으로 한다.
- ▶ | |는 절대값 표시이며, 입찰가격을 예정가격으로 나눈 결과 소수점이하의 숫자가 있는 경우에는 소수점 다섯째 자리에서 반올림함.
- ▶ 최저평점은 2점으로 한다.

□ 주요과업내용

구 분	내 용
시설물인수 및 하자관리	○ 서울새활용플라자(새활용거리, 장한평역사 내 조형물 포함) 시설물에 대한 점검, 하자점검 및 하자관리에 관한 업무
시설관리메뉴얼 작성 및 교육	○ 시설운영 및 관리에 필요한 기기조작 매뉴얼 작성 ○ 안전교육, 직원CS교육, 시설관리 교육에 필요한 교육자료 작성
시설관리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시설물 위해요인 제거 및 안전관리 ○ 건축물 내외 기계.전기.영선.조경 설비 등 24시간 유지관리 ○ 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/V주차관재설비 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

2. 시설위탁관리 추진일정 및 임금단가조정

추진일정

구 분	추진일정	관리부서
2018년 서울생활용플라자 시설통합운영 용역관리 계획 수립	2018. 1. 3. ~ 1. 8	공간마케팅팀
↓		
서울시 계약심사	2018. 1. 8. ~ 1. 15	서울시 계약심사과
↓		
일상감사	2018. 1. 16. ~ 1. 19	감사팀
↓		
사전규격 공고	2018. 1. 24. ~ 1. 28.	경영지원팀
↓		
입찰공고	2018. 1. 29. ~ 2. 8.	경영지원팀
↓		
입찰서류 접수 및 입찰참가 등록	2018. 2. 5. ~ 2. 9	경영지원팀
↓		
적격심사 서류 평가	2018. 2. 9. ~ 2. 14.	경영지원팀
↓		
낙찰자 결정	2018. 2. 21	경영지원팀
↓		
계약	2018. 2. 22	경영지원팀
↓		
시설통합운영 용역 착수	2018. 3. 1	선정업체

※ 서울시 계약심사 결정에 따라 추진일정이 다소 변동될 수 있음.

임금단가 조정

○ 최저급여자 2018년 서울시 생활임금 이상 적용 설계 (시급 9,211원)

- 생활임금 : 기본급 + 급식비 + 교통비(시간외, 휴일수당, 연차금 등 미포함)

4. 소요예산

□ 소요예산

○ `18년 1,165백만원

- 붙임1 : `18. 1 ~ 2 (2개월)

▶ `17년 DDP통합연장계약 : 135백만원

- 붙임2 : `18. 3 ~ `19. 2 (1년) : 1,237백만원

▶ `18년 예산 : `18. 3 ~ `18. 12 (10개월) : 1,030백만원

※ 종합시설관리용역은 2019년도에도 지속예정사업으로 2019년 2개월 분은 예산승인 후 대금지급 공고예정(2019년 예산 이용)

※ **계약금액 : 1,237백만원 (19년 예산포함)**

- **계약심사(전) 후 변동가능(일정부분)**

○ 소요인원

구 분	시설	보안	미화	계
소요인원(단위:인)	9	8	8	25

○ 산출내역 (`18. 3 ~ 19. 2 (12개월))

구 분		월간금액	구성비(%)	비고	
①인건비	기본급	48,824,504	47.3		
	제수당	식대보조	3,300,000	3.2	
		직책수당	650,000	0.6	
		기타수당	563,802	0.5	
		연장수당	1,637,528	1.6	
		야간수당	4,196,481	4.1	
		휴일수당	827,687	0.8	
		상여금	8,137,417	7.9	
		연차수당	2,455,566	2.4	
	퇴직충당금	5,882,749	5.7		
	소 계	76,475,734	74.2		
②운영	보험료	국민연금	3,028,184	2.9	

비		건강보험	2,099,541	2.0		
		장기요양보험	137,520	0.1		
		고용보험	874,809	0.8		
		산재보험	689,080	0.7		
		임금채권부담금	40,376	0.0		
	경비		교육훈련비	300,000	0.3	
			복리후생비	115,303	0.1	
			운영전도금	1,650,000	1.6	
	재료비		미화장비 감가	177,788	0.2	
			시설장비 감가	287,983	0.3	
			미화재료비	903,381	0.9	
		일반관리비	2,562,316	2.5		
		기업이윤	4,398,643	4.3		
		소 계	17,264,925	16.7		
	합 계(공급가액)			93,740,660	90.9	
VAT			9,374,066	9.1		
총 합계			103,114,730	100		
년간 합계			1,237,376,760			

□ 예산과목 :

○ 서울새활용플라자 민간위탁금. 일반관리비. 운영경비. 지급수수료

붙임 : 1. 변경계약체결_2015년 DDP 시설통합관리 용역 1부

1-1. 서울새활용플라자 2개월 연장산출내역서(18.1~18.2) 1부

2. 시설위탁관리 원가조사 내역서(18.3~19.2) 1부.

3. 시설종합위탁관리 과업지시서(용역설명서, 계약특수조건, 과업지시서) 1부.

4. 서울특별시 일반용역 적격심사 세부기준 1부.

5. 공고문(안) 1부. 끝.