

“ 청탁 NO, 청렴 YES ”

DDP 살림터 『문화콘텐츠』 위탁운영사업자 선정 추진계획

2017 . 08 . 10.

문서번호	운영팀-1799	선임	운영팀 장	운영본 부장	DDP경 영단장	대표이사	
결재일자	2017.08.11.	08/10	08/10	08/11	08/11	08/11	
공개여부	비공개(5)	주경운	김국환	강문석	유석윤	이근	
방침번호	대표이사방침 제 (3241)호	협 조		선임	시설관리팀 장	디자인공 예산업팀 장	상생본부장
				08/11	08/11	08/11	08/11
				최지연	이호섭	전기현	최구환

추진근거	<ul style="list-style-type: none"> 2017년도 DDP 공간코딩계획(대표이사방침 제3103호, 2017.08.01) DDP 공간개발 추진계획(대표이사방침 제1947호, 2016.07.06.) 		
대 내 외 협력현황	부서(단체)명	협약내용	협약결과
	시설관리팀	잔디사랑방 인프라 시설(전기, 설비 등)	협약중
	디자인공예산업팀	살림터 키즈존(구, 아이에게)	협약중
사 업 비	'17년 2,450천원		

※ 문서내용을 위와 같이 간단히 요약하세요.

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 ✓
	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 ✓
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 ✓
	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 ✓
	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 <input type="checkbox"/> () 무 ✓
	관 련 단 체 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ✓

DDP 살림터 『문화콘텐츠』

위탁운영사업자 선정 추진계획

창조 지식의 발신지로서 민간의 창의자원을 활용하여 디자이너와 DDP 방문객이 새로운 문화 트렌드 정보와 문화 다양성을 만나고 교류하며 체험 할 수 있는 문화교류의 공간 및 공익적인 사업모델을 운영할 수 있는 위탁운영사업자를 선정하고자 함

1. 추진근거

- 2017년도 DDP 공간코딩 계획(대표이사방침 제3103호, 2017.08.01.)
- DDP 공간개발 추진계획(대표이사방침 제1947호, 2016.07.06.)

2. 사업개요

1. 사업명 : DDP 살림터 『문화콘텐츠』 위탁운영사업자 선정

2. 사업목적

- 개관 3주년을 맞아 디자인 창조 지식의 발신지로서의 DDP 정체성을 강화하고 디자인콘텐츠와 문화콘텐츠를 확보하여 시민 만족도 제고
- 공공시설로서 다양한 문화콘텐츠 운영을 통한 시민 편의시설을 제공하며 어린이 및 청소년을 위한 체험형 문화콘텐츠 공간 조성
- 공공성을 바탕으로 국내·외 관광객의 편의 증대 기여
- DDP 방문객의 장시간 집객 효과를 높일 수 있는 공간 조성

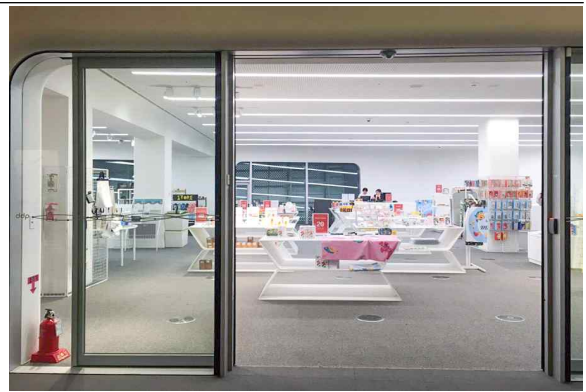
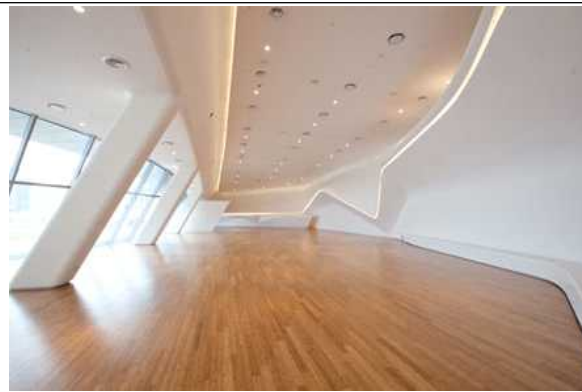
3. 위치 및 시설 현황

- 위치 : 서울특별시 중구 을지로 281번지

구분	위치	구축 컨셉	면적
잔디사랑방	살림터 4층	서울시 및 DDP 전시, 행사, 연회 등과 협업하는 F&B 문화콘텐츠	382.2m ²
살림터 키즈존	살림터 1층	어린이 및 청소년 대상의 문화콘텐츠	213.08m ²
합계			595.28m ²

■ 시설현황

구 분		잔디사랑방	살림터 키즈존
세부규격	전용면적	382.2m ²	213.08m ²
	가로	38.8m	14.7m
	세로	18.5m	15.7m
	높이	4.1m~7.5m	3.4m
건축	바닥	우드플로링	카펫타일, 약세스플로어
	천장	인조대리석	일반텍스타일
	천장고	4.1~7.5M	3.4m
	벽체	인조대리석	일반석고보드, 커튼월
급배수, 가스	급배수	주방 : 급수관경 15A, 배수관경 32A 1ea BAR : 급수관경 15A, 배수관경 32A 1ea	無
	가스	주방 : 압력기준 250mmh ₂ O	無
통신, A/V	전기	380V 3상 4선식, 350KWH 전압 변동율 ±5% 이하	4P150A 50KW
	방송	3W 실링스피커 4ea	전관방송:4ea/optical:6ea/ AP:2ea
	통신	CCTV, 무선랜 AP 1ea	voice:4ea/data:28ea/cctv:2ea
기계, 소방	냉난방	중앙 냉난방 (상부)	중앙냉난방(하부)
	소방	천정 스프링 쿨러	천정 스프링쿨러



4. 위수탁기간 : 계약 체결일로부터 ~ 2022년3월9일까지
(1회 5년 이내 협의에 의해 연장 가능)

- 입점 예정시기 : 2017년 11월(예정)

※ 계약연장은 서울시와 서울디자인재단 사이의 위수탁 협약기간 만료(2022년 3월 9일) 후 재 협약이 되는 경우에 한함

5. 선정 방식

- 입찰방식 : 제한경쟁입찰
 - ※ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한법률 시행령 제43조, 제44조
- 계약방식 : 협상의 의한 계약
 - ※ 컨소시엄의 경우 공동이행방식 및 분담이행방식 가능
- 입찰가격을 예정가격 이상으로 입찰한자(1인 이상)가 있는 경우 유효한 입찰로 성립(공유재산 및 물품관리법 시행령 제13조)

6. 사용료

■ 선정자 수수료 제시율(부가세 별도)

구분	금액(수수료율)	시설현황
잔디사랑방	최저 8% 이상	기본 인프라시설 구축
살림터 키즈존	최저 4% 이상	기본 인프라시설 미구축

- ※ 수수료는 총매출 기준으로 적용(부가세 별도)
- ※ 잔디사랑방의 경우 인프라시설 추가 증설을 재단에서 일부 지원
- ※ 살림터 키즈존의 경우 기본 인프라시설이 미 구축 되어 있는 관계로 시설투자비 증가로 인한 초기년도 수수료율은 변동가능(2%~3%)
- ※ **감정평가금액 적정요율 검토의견 적용(2017년 8월 9일자)**
- 예정요율 이상의 입찰가로 선정자가 제시한 수수료율
- 납부방식 : 분기별 회계일 기준(매출자료 증빙)

7. 보증금

■ 계약보증금

- 계약체결시 계약의 보증 및 이행, 명도지연 방지 등을 위하여 연간 사용료의 15% 해당액 납부(현금 또는 증권 납부)
- ※ 계약보증금의 기준 금액은 2016년도 감정평가 산정 금액을 기준으로 함.

구분	금액(연간 사용료)	전용면적
잔디사랑방	178,869,600원	382.2㎡
살림터 키즈존	125,031,000원	213.08㎡

■ 지급보증금

- 손해배상 및 계약서에서 정한 채무의 지급 보증을 위한 사항으로 연간사용료의 15% 해당액 납부(현금 또는 증권 납부)

※ 계약보증금 및 지급보증금을 보증서로 납부 시 보증보험 기간은 계약일로 부터 계약기간 종료 후 1년까지

8. 시설투자

- 기존설비 外 추가로 필요한 인테리어 및 설비(기존시설 철거, 닥트, 전기, 급배수 등) 시설공사는 낙찰자가 별도 시행하여야 함

3. 위탁운영사업자 선정 세부계획

1. 공간 개요

■ 공간 입지현황(DDP)

- 국내 최대의 패션, 봉제 산업이 집적된 동대문 상권 핵심지역에 위치
- 동대문역사문화공원역(2,4,5호선)에 연결되어 있으며, 주변 패션상권이 인접한 패션 산업의 중심지 역할을 수행
- 유동인구가 밀집하는 지역선상에 위치하고 있으며 개관이후 DDP 주변에 쇼핑몰, 호텔 등이 오픈하는 등 주변상권이 변화하고 있음



■ 잔디사랑방 개요

- 위치 : 서울시 중구 을지로 281 살림터 4층
- 면적 : 전용면적 382.2m²
- 살림터 4층에 위치한 공간으로 디자인놀이터와 야외 잔디언덕으로 연결되는 이벤트, 문화행사의 공간
- 배움터 디자인전시관 및 박물관으로 가는 동선의 길에 위치하고 있음

■ 살림터 키즈존 개요

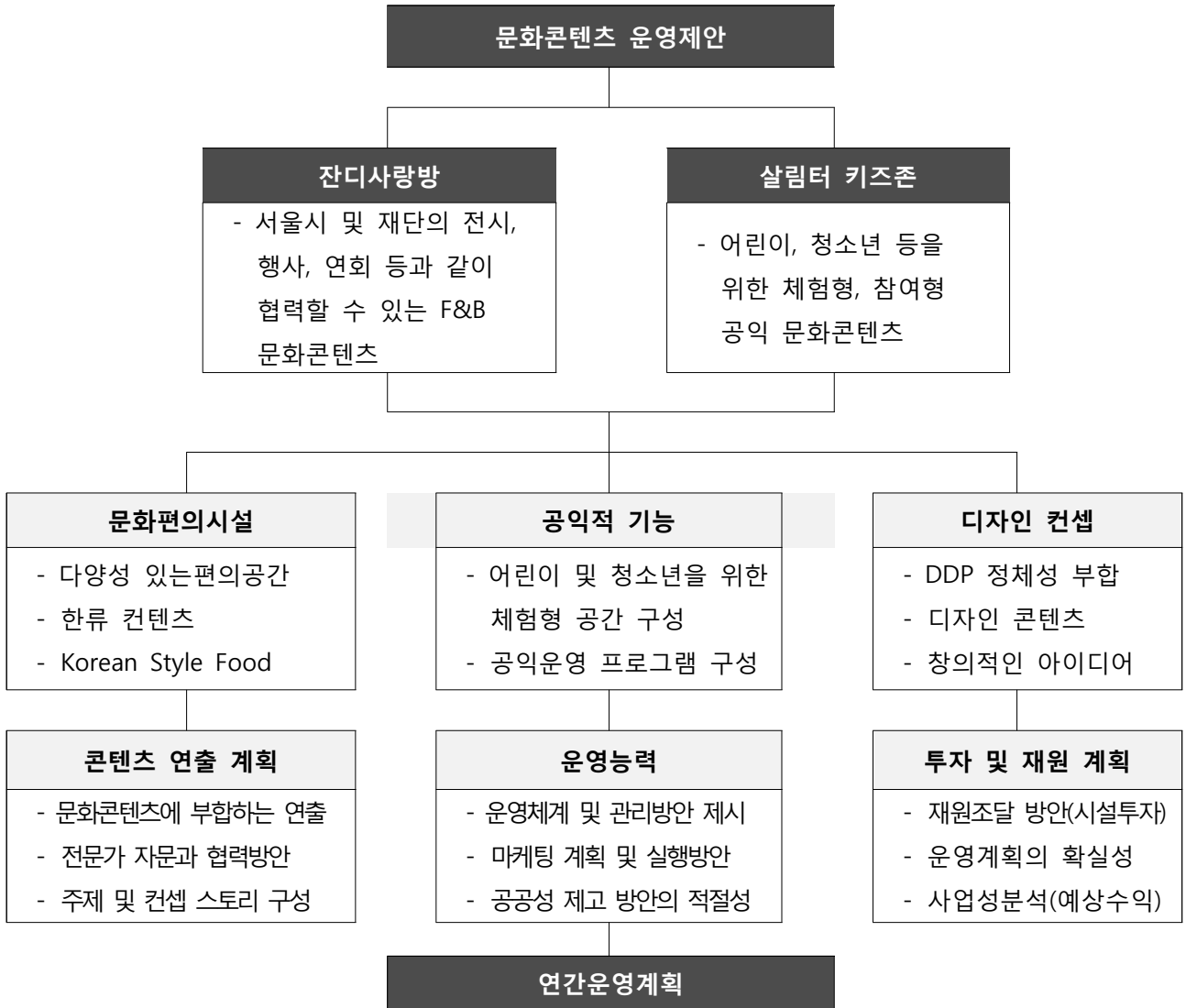
- 위치 : 서울시 중구 을지로 281 살림터1층
- 면적 : 전용면적 213.08m²
- 살림터 1층 키즈존 구역에 위치하고 있으며, 디자인 전문 갤러리샵과 인접하여 있어 DDP를 방문하시는 많은 분들의 동선을 공유하고 있음
- 어린이 특화구역으로 다양한 어린이 및 청소년을 위한 공간에 위치함

2. 제안요청 내용

■ 공간별 컨셉 제시

- 잔디사랑방 구축 컨셉
 - DDP 운영 방향성에 부합하는 식음 편의시설의 컨셉 및 구체적 방향성 제안
 - 문화가 있는 공간으로 한국을 대표하는 문화콘텐츠가 있는 운영계획 제안
 - 창의적이고 차별화된 아이디어 및 테마가 있는 환경 구성 제안
 - DDP 방문객, 일반시민, 외국관광객 등이 이용 할 수 있는 F&B 제안
 - F&B 편의시설과 연계한 다양한 문화콘텐츠 제안
- 살림터 키즈존 구축 컨셉
 - 공공성에 부합하는 공익사업 모델 제안
 - 어린이 및 청소년을 위한 체험형 문화 공간 운영계획 제안
 - 외국인 관광객 등을 위한 한류콘텐츠 운영계획 제안
 - 공익적인 운영 프로그램을 기획 및 운영계획 제안

□ 문화콘텐츠 추진체계



■ 내·외부 인테리어(VMD 등) 계획 수립

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

3. 업체선정 개요

■ 입찰방식 : 제한경쟁입찰

- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제43조, 제44조

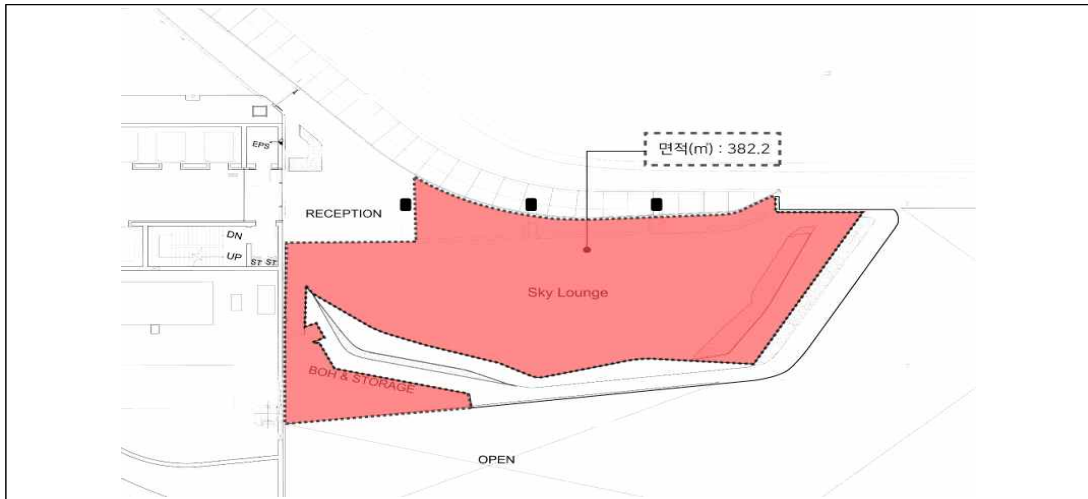
■ 선정방식

- 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

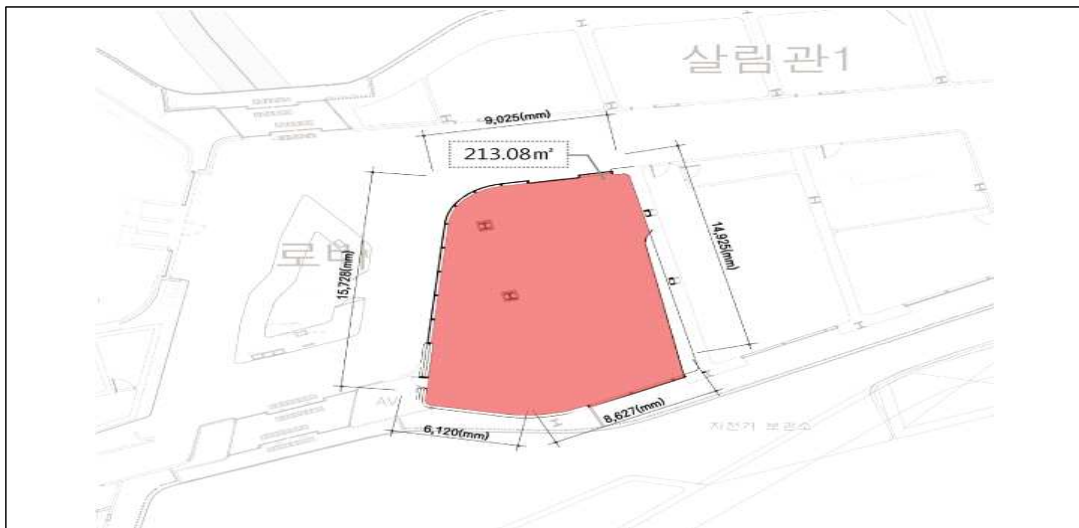
■ 사업대상

- 잔디사랑방



계약면적(m ²)	전용면적(m ²)	공용면적(m ²)	전용률
570	382.2	187.8	67%

- 살림터 키즈존



계약면적(m ²)	전용면적(m ²)	공용면적(m ²)	전용률
304.40	213.08	91.32	70%

- **입찰공고** : 온비드, 서울디자인재단 홈페이지 공고
- **입점 예정시기** : 2017년 11월 ※ 매장 설치 등 영업 준비기간 별도 협의
- **관리비** : 건물관리에 산출된 제비용을 매월 정기일내 납부
 - 공용면적은 협상과정에서 변경될 수 있으나, 임대료는 변동 없음
 - 공용면적 산출근거 : 공용복도 구역과 사용·수익에 부적합 공간을
공용면적으로 산출
 - ① 전용면적 : 매장운영시 발생하는 경비(전기세, 수도 등) 경비이며 실비정산
 - ② 공용면적 : 공용면적은 m²당 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

4. 사업자 선정계획

- **제안(입찰) 참가자격** : 다음 조건을 충족하는 기업 또는 기관
 - 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조 및 동법 시행규칙 제14조 규정에 의한 자격을 구비한 자
 - 입찰공고일 기준 3년 이내 전용면적 179m² 이상 유사사업¹⁾을 직접 운영한 실적이 있는 법인
 - 입찰참가자격 증빙 확인은 입찰참가자가 증빙서류 등으로 확인을 받아야 한다.
 - ※ 실적증명서 등 증빙서류 확인 예정
- **사업자(낙찰자) 결정방식** : 제안서 평가결과에 따른 협상에 의한 계약
 - ※ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제43조, 제44조 준용
 - 평가는 제안서 등을 평가하여 점수가 70점 이상인 업체 중 가장 높은 점수를 얻은 업체부터 순차적으로 협상을 실시하여 사업자 선정
 - 평가는 기술과 가격에 대한 종합평가로 하되, 그 비중은 기술평가 90%, 가격평가 10%로 함

1) 유사사업 : 문화콘텐츠 기획 및 운영, 복합문공간 식음편의시설 운영

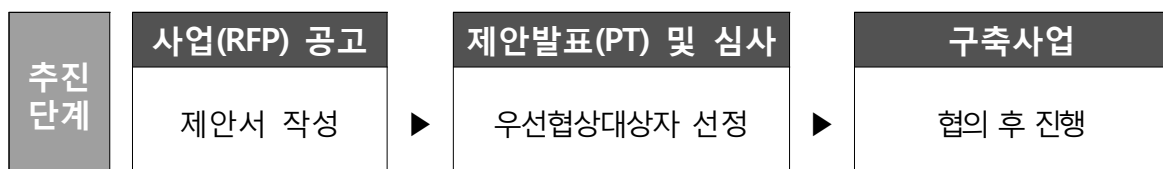
- 접수된 제안서의 기술평가는 '제안서평가위원회'를 구성하여 평가
- 평가기준 및 배점은 행정안전부 「협상에 의한 계약체결 기준」참고하여 정함
- 입찰가격을 예정가격 이상으로 입찰한자(1인 이상)가 있는 경우 유효한 입찰로 성립(공유재산 및 물품관리법 시행령 제13조)

■ 제안서 평가 항목 및 배점

구분	평가 항목		배 점	비 고
정량적 평가	■ 수행경험(실적)	· 최근 3년누적 실적금액 및 건수	6	20 사업부서 평가
	■ 참여인력	· 사업 참여인력의 경력 및 기술상태	6	
	■ 경영상태	· 신용상태 평가등급	4	
	■ 기업신인도	· 입찰참가제한 등 행정처분 여부	4	
정성적 평가	사업방향	· DDP 문화콘텐츠 저변확대에 대한 적절성 · DDP 정체성의 부합성 · 기본개념, 디자인적 접근, 신개념 구현 · 공익사업에 대한 컨셉 제시	25	70 심사위원 평가
	공간구성 및 구축	· 주제, 컨셉 스토리 구성방안 적절성 · 문화콘텐츠 기획 및 운영전반의 전문가 협력방안 · 문화편의시설 아이디어 독창성 · DDP 만의 문화 콘텐츠 연출 계획	25	
	운영능력	· 운영체계의 관리방안 제시 · 마케팅 계획 및 실행방안 · 공공성 제고 방안 및 적절성 · 사업성 분석(예상수익, 사업수지 분석 등)	20	
입찰가격 평가	■ 가격평가 평점 산식 적용		10	입찰가격 평점산식 적용
합 계			100	

4. 추진계획

■ 추진절차



■ 추진일정

추진단계	일정	비고
입찰공고	'17.08.11(금) ~09.03(일)	- 재단 홈페이지, 온비드 게시
▼		
현장설명회	'17.08.21(월)	- 장소 : DDP 북세미나실, 14:00 - 내용 : 설명회 진행 후 현장 확인
▼		
제안서 접수	'17.09.04(월)	- 접수시간 : 10:00~15:00
▼		
평가위원회 개최	'17.09.06(수)	① 객관적 평가 ② 주관적 평가 ③ 가격평가
▼		
우선협상 적격 통보	'17.09.07(목)	- 공문으로 통보
▼		
협상 및 계약	~'17.09.21(목)	- 우선협상대상자와 협상진행하여 협상 결렬시 차 순위자와 협상 진행 - 계약당일 보증금 및 보증서 납부
▼		
인테리어 시공 및 입점준비	~'17.10.31(화)	- 시공 기간은 재단과 협의
▼		
매장 OPEN	'17.11.01(수)~	- 오픈일정 협의 가능

※ 추진 일정은 업체 협의상황 및 내부 상황에 따라 변경될 수 있음

5. 소요예산

■ 소요예산 : 일금 이백사십오만원정(W2,450,000)

구 분		예 산(원)
입찰공고 수수료 입찰공고 진행비용	입찰공고 수수료 및 진행비용	500,000
현장설명회 진행비용	다과 및 인쇄물 준비비	300,000
평가위원회 개최	평가위원회 참석수당(15만원 x 9명)	1,350,000
	평가위원회 개최 준비비	300,000
합계		2,450,000

■ 예산과목

구 분	예산과목
입찰공고 수수료 현장설명회 진행비용	기반운영사업,시설안전안심운영관리,시설관리비,행사홍보비
평가위원회 개최	기반운영사업,시설안전안심운영관리,시설관리비,회의운영비

- 붙임 1. 2017년도 DDP 공간코딩계획 1부.
 2. DDP 공간개발 추진계획 1부.
 3. 적정수수료율 검토 공문(가람감정평가법인) 1부.
 4. 적정수수료율 검토 공문(한국감정원) 1부.
 5. 제안요청서 1부. 끝.