

서울특별시 G밸리 문화·복지센터 시설관리 민간위탁 동의안

# 검 토 보 고

## 1. 회부경위

- 가. 의안번호 : 제949호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제출일자 : 2019년 8월 7일
- 라. 회부일자 : 2019년 8월 13일

## 2. 제안이유

- 가. ‘G밸리 문화·복지센터 조성사업’은 우리나라 최초의 국가산업단지인 G밸리의 경쟁력강화를 도모하기 위해 추진 중인 사업으로, 본 시설물 내에 도전숙(노동자 기숙사), IoT 기술지원센터, 무중력지대, 청소년쉼터 등을 조성하여 기업인, 근로자, 청소년 및 주민에게 G밸리내 부족한 근로자 지원시설, 문화·복지시설을 확충하는 사업임
- 나. 2020년 7월 준공예정인 “G밸리 문화·복지센터”는 IoT 기술지원센터, 도전숙, 청소년 쉼터 등 다양한 기능을 수행하는 복합시설들이 도입될 예정임에 따라 이에 걸맞게 전문적이고 효율적인 시설물 관리 전문기관 및 단체에 건물관리 부분에 대하여 민간위탁을

추진하고자 함

### 3. 주요내용

#### 가. 사업개요

- 사업명 : G밸리 문화·복지센터 시설물관리
- 위탁기간 : 3년 (2020.2. ~ 2023.1.)
- 위탁형태 : 시설형 민간위탁(신규)
- 선정방법 : 공개모집
- 소요예산 : 279백만원 (2020.7월~12월 예산)

#### 나. 위탁시설

- 위치 : 금천구 가산동 345-58 외 2필지 (1,149m<sup>2</sup>)
- 건축규모 : 지하2층 / 지상10층, 연면적 6,017m<sup>2</sup>
- 도입시설 : 도전숙, 청소년쉼터, 무중력지대, IoT 기술지원센터 등
- 사업기간 : 2014. 11. ~ 2020. 7.
- 총사업비 : 22,302백만원 (국비2,045백만원 / 시비20,257백만원)

#### 다. 주요 위탁사무

- G밸리 문화·복지센터 시설물관리 전반
- 경비 및 보안 : 건물 내·외부 안전관리, 방문자 안내, 행사 지원 등
- 환경 및 미화 : 건물 내부, 화장실, 내·외벽 및 유리, 옥외시설 등

- 시설관리 : 전기/기계/토목/설비/건축시설 상시 관리
- 녹지관리 : 야외·옥상정원 등 잡초제거, 수목병충해 소독, 전지작업 등
- 유지·보수, 점검관리, 소방안전 등
- 행정회계 : 행정업무(재무회계, 사용료 및 입주기관별 관리비 등 징수)

## 4. 검토의견 (수석전문위원 강상원)

### 가. 동의안의 개요

- 동의안은 서울디지털산업단지(G밸리)에 부족한 노동자 지원시설 확충을 위해 건립 중인 “G밸리 문화·복지센터(이하 “센터”)”가 2020년 7월 준공할 예정임에 따라 센터 시설물관리를 전문기관과 단체에 민간위탁하기 위해 제출되었음.

### 나. G밸리 문화·복지센터

- 과거 구로공단으로 불렸던 G밸리<sup>1)</sup>는 1960년대 국내 최초의 수출산업공업단지로 출범해 섬유, 의류 등 노동집약적인 제조업으로 성장했으며, 1990년대 이후 산업구조의 고도화를 거쳐 현재는 제조업, IT, 지식기반산업의 집적지로 확대·발전하고 있음.
- 현재 G밸리의 종사자수는 1997년 대비 5배(3.2만명 → 16만명), 기업체수는 30배(4백개 → 1만 2천여개) 가까이 증가했으나, 노동자 지원시설이 부족하여 G밸리의 경쟁력을 저하 시키는 주된 원인이 되고 있음<sup>2)</sup>.

---

1) 구로와 가산의 알파벳 앞글자를 따서 만든 “G”밸리는 한국의 실리콘밸리로 불리며, 현재 삼성물산, LG전자 R&D센터를 비롯해 롯데정보통신, 넷마블, 컴투스 등 기업체, 약1만 2,000개와 종사자 약 16만명이 모여 있는 국내 최대 중소벤처기업 클러스터로 자리매김 함.

2) G밸리의 기업 및 근로자 지원시설 용지 비율은 약 9.8%로 타 산업단지에 비해 크게 저조함(광주첨단

○ 이에 서울시는 G밸리의 경쟁력 강화를 도모하고, 부족한 노동자 지원시설과 문화·복지시설 확충을 위해 기존 가산문화센터<sup>3)</sup>와 그 인접부지를 통합 개발해 노동자 복합공간으로 조성 중에 있음.

- 센터는 지하 2층~지상 10층(연면적 6,017m<sup>2</sup>) 규모로 건축 중이며,
  - ▶저렴한 임대 주거공간인 노동자기숙사 ▶무중력지대(청년활동 지원 공간)
  - ▶청소년 쉼터 ▶IoT기술지원센터 등의 시설이 입점할 계획임.

### 〈G밸리 문화·복지센터 개요〉

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위 치 : 금천구 가산동 345-58 외 2필지 (1,149m<sup>2</sup>)</li> <li>- 건축규모 : 지하2층 / 지상10층, 연면적 6,017m<sup>2</sup></li> <li>- 도입시설 : 도전숙, 청소년쉼터, 무중력지대, IoT 기술지원센터 등</li> <li>- 사업기간 : '14. 11. ~ '20. 7.</li> <li>- 총사업비 : 22,302백만원 (국비2,045백만원 / 시비20,257백만원)</li> </ul>
--	--

구 분	주요시설	면적(m <sup>2</sup> )	세부내용
지하 2층	전기·기계실, 주차장, 창고	887	■ 주차장 32대 (장애인주차 2대, 여성전용주차 4대 포함) ※ 일부 창고 포함
지하 1층	전기·기계실, 주차장, 창고	740	
지상층	무중력지대	571	■ 1층 : 창의지대, 나눔부엌, 열린서재, 열린카페 ■ 2층 : 회의실, 휴식지대, 사무실
	문화센터	309	■ 3층 : 건강교실(1실), 강의실, 직장맘센터 ■ 2층 : G-DECK 소규모공연장

과학 24.5%, 오송생명과학 21.8%, 사회MTV 21.6%)

3) 가산문화센터는 서울시 가산동 345-58번지 일대에 위치하고 있으며,

	IoT 기술지원센터	351	■ 4층 : 테스트룸, 차폐실, 전시공간, 사무실 등
	근로자기숙사	2,373	■ 6~10층 : 1인실(50실, 17.17m <sup>2</sup> ), 4인실(8실, 66.04m <sup>2</sup> ) ■ 6층 : 공동 취사, 커뮤니티공간 등
	청소년 쉼터	682	■ 5층 : 문화공간, 노래방, 쉼터 ■ 4층 : 숙소 ■ 3층 : 교육장, 자원봉사자실 ■ 2층 : 사무실, 소장실, 식당 ■ 1층 : 경비실, 안내카페 ■ 지하1층 : 창고

## 다. 민간위탁의 타당성

- 서울시는 2020년 7월 센터 개관을 앞두고 센터 운영을 시설물 관리와 프로그램 운영<sup>4)</sup>으로 분리하여 전문성과 책임성을 강화하기 위해 시설물 관리의 민간위탁을 추진하고 있음.
- 위탁기간은 3년(2020.2. ~ 2023.1.)이며, 연간 위탁사업비는 5억 4천 9백 만원<sup>5)</sup>이 소요되고, 2020년은 개관 이후부터 적용(6개월분)하였음.
  - 센터 시설물 관리·운영비용의 적정한 원가산출을 위한 용역결과에 따르면, 연간 건물관리 비용은 5억 4,861만원, 임대료 및 관리비 수입은 총 7억 5,458만원으로 산출하였음.

4) 프로그램 운영은 각 입주시설별 서울시 소관부처와 운영기관이 운영(청소년쉼터(청소년정책과), 무중력지대(청년청), 직장맘 센터(여성가족정책실), 도전숙(거점성장추진단), IoT기술지원센터(NIPA))할 계획임.

5) 인건비(3억 6,472만원)와 제세공과금(1억 1,133만원), 시설비와 부대비(5,250만원) 등으로 구성됨.,

## 〈G밸리 문화복지센터 시설물관리 위탁개요〉

- 위탁기간 : 3년 (2020.2. ~ 2023.1.)
- 위탁형태 : 시설형 민간위탁(신규)
- 선정방법 : 공개모집
- 소요예산 : 279백만원 (2020.7월~12월 예산)
- 주요 위탁사무
  - G밸리 문화·복지센터 시설물관리 전반
  - 경비 및 보안 : 건물 내·외부 안전관리, 방문자 안내, 행사 지원 등
  - 환경 및 미화 : 건물 내부, 화장실, 내·외벽 및 유리, 옥외시설 등
  - 시설관리 : 전기/기계/토목/설비/건축시설 상시 관리
  - 녹지관리 : 야외·옥상정원 등 잡초제거, 수목병충해 소독, 전지작업 등
  - 유지·보수, 점검관리, 소방안전 등
  - 행정회계 : 행정업무(재무회계, 사용료 및 입주기관별 관리비 등 징수)

- 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」는 ‘시설관리 등의 단순 행정 관리사무’와 ‘산업지원, 직업훈련 관련 시설의 운영에 관한 사무’를 민간위탁 대상 사무로 규정하고 있어 센터의 시설물관리를 민간위탁으로 추진하는 것은 가능할 것임<sup>6)</sup>.
- 센터 개관에 따른 첫 관리·운영이라는 점, 야외와 옥상공원 등의 조경관리, 전기·기계·토목·설비·건축시설의 상시관리가 필요하다는 점에서 시설물의 체계적인 관리 노하우와 전문성을 갖춘 민간 전문업체 위탁을 통해 센터를 효율적이고 안정적으로 관리하는 것이 필요할 것으로 판단됨.

6) 센터 시설물관리에 대한 민간위탁의 필요성과 적정성을 사전 검토한 서울시 민간위탁 운영평가위원회 심의 결과 “적정”으로 결정되었음(2019년 제4차 민간위탁 운영평가위원회).

- 다만, 2020년 서울시 생활임금이 확정되지 않아<sup>7)</sup> 인건비의 상향 조정이 필요하며, 센터 개관 이후 운영 과정에서 관리비의 증가가 예상돼 위탁사업비의 재산정이 이뤄져야 할 것임.
- 또한, 24시간 운영되고 불특정 다수가 이용하는 센터와 같은 복합 시설물의 경우는 시설물 고장 또는 화재 등의 발생으로 대형사고가 발생될 우려가 있으므로, 수탁기관에 대한 철저한 지도·감독으로 안전사고를 예방해야 할 것임.

담당 조사관	연락처
이시우	02-2180-8056

7) 2020년 서울시 생활임금을 결정하기 위해 서울시는 생활임금위원회를 개최(1차 7.29, 2차 8.9)하였으나 임기만료가 도래한 위촉직 위원이 많이 발생하면서 생활임금을 결정하지 못하고, 9월초에 제3차 회의를 개최하고, 10월 중에 결정된 생활임금을 시장이 고시할 예정임.

[참고자료] G밸리 문화·복지센터 시설물관리 민간위탁 추진계획

-G밸리 문화복지센터-

## 시설물관리 민간위탁 추진계획

'20. 7월 완공예정인 “G밸리 문화복지센터”의 전문적이고 효율적인 시설물 관리를 위해 민간위탁 추진계획을 수립하여 사업추진에 만전을 기하고자 함

### I 추진 개요

#### 추진근거

- G밸리 종합발전계획-G밸리 飛上프로젝트 시즌2 (시장방침,'15.11.)
- G밸리 근로자 문화복지센터 건립변경 계획 (행정1부시장 방침,'16.3.)
- 서울시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례 제4조, 제11조
- 서울시 산업단지 개발 및 활성화 지원 조례 제20조
- G밸리 문화복지센터 관리운영계획 ('19.6.)

#### 추진경위

- 산업단지 편의시설 확충사업(산자부 공모) 선정 : '14. 11월  
- 기숙사 건립 조건으로 국비 20억원 확보
- 타당성조사 및 기본계획 수립 용역 : '15. 4~8월
- 기본 및 실시설계(현상설계 공모 '16.6.~9.) : '16.10월~'17.9월
- 건축공사 발주 및 계약 : '17. 10~11월
- 건축공사 착공(기존건축물 철거 등) : '18. 3월

- G밸리 문화복지센터 원가계산 용역 : '19. 6월
- G밸리 문화복지센터 관리운영계획 수립 : '19. 6월
- G밸리 문화복지센터 시설물관리 민간위탁 추진계획 수립 : '19. 6월

## II 추진 계획

### 1 시설물 관리운영방안

- 추진방향 : 시설물 관리와 운영의 분리로 전문성, 책임성 강화
  - (관리) 민간위탁 방식을 통한 시설물관리의 책임성 강화, 전문성 확보
  - (운영) 공간별 市 소관부서에서 프로그램 운영



### 건물관리 및 프로그램 운영주체

#### ① 건물(시설물) 관리 - 거점성장추진단에서 일괄 민간위탁 추진

- 관리기관 : 전문 민간기업
- 선정사유 : 시설물의 체계적인 관리 및 전문성 확보
  - 시설물관리 특화 민간업체의 전문성 및 노하우 활용을 통한 효율적 관리
- 주요 업무내용 : G밸리 문화복지센터 시설물관리 전반
  - 경비 및 보안 : 건물 내·외부 안전관리, 방문자 안내, 행사 지원 등

- 환경 및 미화 : 건물 내부, 화장실, 내·외벽 및 유리, 옥외시설 등
- 시설관리 : 전기/기계/토목/설비/건축시설 상시 관리
- 녹지관리 : 야외정원, 옥상정원 등 잡초제거, 수목 병충해 소독, 전지작업 등
- 유지·보수, 점검관리, 소방안전 등
- 행정회계 : 행정업무(재무회계, 사용료 및 입주기관별 관리비 등 징수)
- 경 비 : 건물 내·외부 안전관리, 방문자 안내, 행사 지원 등
- 환경·미화 : 건물 내부, 화장실, 내·외벽 및 유리, 옥외시설 등
- 유지·보수, 점검관리, 소방안전 등
- 도전숙 임대료, 입주기관별 관리비 등 징수

## ② 프로그램 운영 - 공간별 소관부서에서 운영

### ○ 시설별 운영부서

- 청소년쉼터, 무중력지대, 직장맘센터, 회의실 : 해당 市 소관부서에서 운영

주요시설	운영 내용	市 소관부서 및 운영기관
청소년 쉼터	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 가출 여성 청소년 20명 자립지원</li> <li>- 청소년 자립지원 : 직업교육, 교양, 봉사활동, 상담 등</li> </ul>	청소년정책과 (한국청소년연맹 금천단기쉼터)
무중력 지대	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 청년을 위한 휴식 및 커뮤니티 공간</li> <li>- 청년 네트워킹 및 커뮤니티 활성화, 직업역량 강화 등</li> </ul>	청년청 청년공간운영팀 (주스페이스노아)
직장맘 센터	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ G밸리 내 여성근로자 지원</li> <li>- 직장맘 고충 상담, 역량강화교육 프로그램 등</li> </ul>	여성가족정책실 성평등노동팀
회의실/ 건강교실	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 기업인 및 근로자 교육, 명사특강, 요가 등</li> <li>프로그램 기획·운영</li> </ul>	

- 도전숙(근로자기숙사) : 산업진흥기관인 SBA 출연사업으로 운영
  - 창업지원사업에 대한 이해도, 경험이 높고 市 산하기관으로서 공공성 및 책임성 확보 가능

주요시설	운영 내용	市 소관부서 및 운영기관
도전숙 (근로자 가숙사)	♦ G밸리 활성화 업무와 연계하여 입주자선정, 기업육성 프로그램 지원 등	거점성장추진단 산업거점활성화반 (SBA)

- IoT 기술지원센터 : 서울시-정보통신산업진흥원(NIPA)간 「G밸리 IoT 기술지원  
을 위한 업무협약」 ('16.12월)에 따라, NIPA에 임대

주요시설	운영 내용	市 소관부서 및 운영기관
IoT기술 지원센터	♦ G밸리 사물인터넷 산업 지원 - IoT 제품 통신 인증 테스트, 장비 및 기술개발 지원 등	NIPA 정보통신산업진흥원

## 2 민간위탁 개요

위탁형태 : 예산지원형 시설형 민간위탁

○ 市가 소유·임차한 시설의 운영을 법인·단체 등에 맡겨 그 책임 하에 수행

선정방법 : 공개모집

위탁기간 : 협약체결일로부터 3년 ('20.2.~ '23.1.)

위탁사무 : G밸리 문화·복지센터 시설물 관리 전반

소요예산 : 279백만원 ('20년 7월~12월 예산)

민간위탁 추진일정



### 3 세부 위탁내용(안)

#### □ G밸리 문화복지센터 시설 현황

- 위 치 : 서울시 금천구 가산동 345-58외 2필지 (1,149m<sup>2</sup>)
- 건축규모 : 지하2층 / 지상10층, 연면적 6,017m<sup>2</sup>
- 도입시설 : 근로자기숙사, 청소년쉼터, 무중력지대, IoT기술지원센터 등
- 사업기간 : '14. 11. ~ '20. 7.
- 총사업비 : 19,996백만원 (국비2,045백만원 / 시비17,951백만원)

#### ○ 시설별 배치계획

구 분	주요시설	면적(m <sup>2</sup> )	세부내용
지하 2층	전기·기계실, 주차장, 창고	887	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주차장 32대 (장애인주차 2대, 여성전용주차 4대 포함)</li> <li>※ 일부 창고 포함</li> </ul>
		740	
지상 1층	무중력지대	571	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1층 : 창의지대, 나눔부엌, 열린서재, 열린카페</li> <li>■ 2층 : 회의실, 휴식지대, 사무실</li> </ul>
	문화센터	309	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3층 : 건강교실(1실), 강의실, 직장맘센터</li> <li>■ 2층 : G-DECK 소규모공연장</li> </ul>
	IoT 기술지원센터	351	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 4층 : 테스트룸, 차폐실, 전시공간, 사무실 등</li> </ul>
	근로자기숙사	2,373	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 6~10층 : 1인실(50실, 17.17m<sup>2</sup>), 4인실(8실, 66.04m<sup>2</sup>)</li> <li>■ 6층 : 공동 취사, 커뮤니티공간 등</li> </ul>
	청소년 쉼터	682	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 5층 : 문화공간, 노래방, 쉼터</li> <li>■ 4층 : 숙소</li> <li>■ 3층 : 교육장, 자원봉사자실</li> <li>■ 2층 : 사무실, 소장실, 식당</li> <li>■ 1층 : 경비실, 안내카페</li> <li>■ 지하1층 : 창고</li> </ul>

## □ 시설관리계획(안)

### ○ 운영원칙

- 서울시 생활임금조례 제7조 제1항 「2019 서울시 생활임금」 적용
- 근로기준법 기준 적용
- 24시간 시설운영 기준(도전숙 해당)

### ○ 건물관리 비용 : 총 549백만원/년 (총 46백만원/월)

(단위: 천원)

분 류		금 액
① 시설관리비	인 건 비	364,723
	법정검사	20,055
	합 계	384,778
② 제세공과금		111,339
③ 시설비 및 부대비		52,500
총 계		548,617

※ '20년 서울시 생활임금은 '19.8월 확정될 예정으로, 향후 확정된 '20년 생활 임금을 반영하여 '20년 건물관리비용 재산정 예정

### ○ 관리인원 : 8명 (시설직 3명, 미화직 2명, 보안직 3명)

분 류	인 원	주요업무	근무형태
책임소장	1	시설관리 업무총괄	상주(주5일) 09:00~19:00
시설설비	2	전기/기계, 토목, 설비, 건축시설 등 상시관리 행정회계 등 서무, 행정업무 등	주/야간 3조2교대 09:00~19:00 19:00~09:00
미화직원	2	청소(화장실, 복도 등) 등 환경관리	상주(주5일) 09:00~19:00
보안직원	3	주·야 경비운영, 건물 안전관리	주/야간 3조2교대 09:00~19:00 19:00~09:00
합 계	8		

### ○ 주요 위탁내용

- 경비 및 보안 : 건물 내·외부 안전관리, 방문자 안내, 행사 지원 등
- 환경 및 미화 : 건물 내부, 화장실, 내·외벽 및 유리, 옥외시설 등

- 시설관리 : 전기/기계/토목/설비/건축시설 상시 관리
- 녹지관리 : 야외정원, 옥상정원 등 잡초제거, 수목 병충해 소독, 전지작업 등
- 유지·보수, 점검관리, 소방안전 등
- 행정회계 : 행정업무(재무회계, 사용료 및 입주기관별 관리비 등 징수)

### Ⅲ 추진 일정

- 민간위탁운영평가위원회 심의 : '19. 7월
- 시의회 동의(제288회 임시회) : '19. 8월
- 소관부서별 예산편성 확정 : '19. 8~12월
  - 관리비, 프로그램 운영비 등 편성
- 시설물 관리업체 선정 : '20. 1~ 2월
- 개관준비 : '20. 3~ 6월
- 센터개관 : '20. 7월