

시설 관리 서비스 / Facility Management service

건축 관리	
• 지역, 지구 : 일반상업지역, 제2종 지구단위계획구역	• 조경면적 : 1,778.85m ²
• 대지면적 : 10,246m ²	• 규모 : 지하4층 / 지상24층
• 건축면적 : 3,556.62m ²	• 기준층 층고 : 3.9m(천정고 2.7m / 복도 2.5m)
• 연면적 : 94,634.21m ²	• 수용인원 : 약4,000명
• 건폐율 : 34.71%	• 최고높이 : 97.2m
• 용적율 : 676.52%	
• 외벽 <ul style="list-style-type: none"> · 창호 : 커튼월 THK 24 칼라 로이 복층 유리 · 벽체 : PC판 타일 마감 	
• 1층 Lobby <ul style="list-style-type: none"> · 바닥 : THK 30 화강석 - 마호가니 · 벽체 : THK 30 화강석 - 마호가니 · 천정 : 목재흡음패널 	
• 기준층 사무실 <ul style="list-style-type: none"> · 바닥 : THK 7 카펫타일(밀리켄) · 벽체 : SGP(Steel Gypsum Panel), 몰탈 위 친환경 수성페인트 · 천정 : THK 16 암면흡음텍스(암스트롱) 	

시설 관리 서비스 / Facility Management service

전기 설비

■ 광화문 교보 빌딩의 전기설비 시스템 관리는 수· 변전설비에 대한 일상관리 / 예방정비 / 수리보수 / 정기점검 / 정전작업을 통하여 전기설비의 이상유무를 주기적으로 확인하고 한국전기안전공사의 정기/요청검사를 통하여 안전한 전기 공급을 관리한다.
[한국전기안전공사 정기검사(1회/3년, 법정검사), 요청검사(1회/1년, 요청검사)로 수· 변전설비에 대한 정밀분석을 실시 함.]

- 수· 변전설비 공급방식
 - 수전방식 : 22.9kV, 2회선 수전
 - 수급지점 : 순화변전소(상시), 종로변전소(예비)

- 계약종별
 - 일반용(을) 고압A
 - 산업용(갑) 고압A
 - 심야전력(을) II

- 수전용량
 - 주 전원 : 12,250kVA
 - 예비전원 : 9,250kVA(심야전력 3,000kVA 미포함)

- 발전용량
 - 상용 : 2,841kVA / 2,273kW
 - 비상용 : 3,125kVA / 2,500kW

- 전기설비 및 자동제어시스템
 - 전력 자동제어시스템
 - 원격검침시스템
 - 조명 자동제어시스템(Full 2-Way)
 - 무정전전원공급장치(UPS)
 - 승강기관제시스템
 - 주차관제시스템(차량번호인식, LPR)
 - 화상감시시스템(DVR, NVR)
 - 전기설비 및 수· 변전설비 운용, 관리

• 조명 공급시간 : 24시간 365일

• 전열 공급시간 : 24시간 365일

시설 관리 서비스 / Facility Management service

기계 설비

■ 광화문 교보빌딩의 냉,난방 공조 시스템은 공기조화기(A.H.U) 및 팬코일유닛(F.C.U)을 사용하는 기계설비로써 냉,온수 COIL을 통하여 냉,난방을 겸한 공조를 할 수 있는 설비이다. B1층 ~ 23층 까지 전층 AHU ROOM에 위치하고 있다.
입주사 임직원의 쾌적한 실내환경을 유지하여 고객이 부동산 자산가치를 극대화 할 수 있도록 도와드리는 것을 목적으로 한다.

- 냉동기(Turbo Chiller)
 - 냉동용량 : 주간 730 USRT, 야간 612.7 USRT * 총3대
 - 압축기형식 : Turbo
 - 냉매 : R-123

- 보일러
 - 형식 : 관류형 * 총8대
 - 용량 : 2ton
 - 사용연료 : LNG

- 빙축열 열 교환기
 - 형식 : 판형 * 총3대
 - 용량 : 1,140 USRT

- 난방용 열 교환기
 - 형식 : 판형 * 총3대
 - 용량 : 1,500,000 kcal/h

- 축열조
 - 형식 : 캡슐형
 - 용량 : 14,000 USRT

- 팽창탱크
 - 형식 : 밀폐형
 - 용량 : 2,000 LIT / 400LIT

- 열원장비 및 자동제어시스템
 - B.A.System
 - 공조 자동제어시스템
 - 빙축열 자동제어시스템
 - 열원 System Control
 - 공조설비 및 열원설비 운용, 관리

- 냉방 공급시간 : 평일 06:00 ~ 18:00

- 난방 공급시간 : 평일 06:00 ~ 18:00

시설 관리 서비스 / Facility Management service

소방 설비

- 광화문 교보빌딩의 방재시스템은 방재설비의 작동 및 제어, 감시 기능을 총괄적으로 수행하고, 화재 등 재해 발생시 즉각 대응이 가능하도록 구성되어 있다.
입주사 임직원의 화재안전을 유지하여 고객이 부동산 자산가치를 극대화 할 수 있도록 도와드리는 것을 목적으로 한다.

- 수신기
 - GR형 복합형 수신기(SRF Ver1.6 series)
 - 제조사 : SIMENS

- 펌프
 - 소방펌프 : 주펌프2대, 보조펌프1대
 - 연결송수펌프 : 1대

- 소화용수 : 55m³(옥상)

- 소화약제설비 : HFC-23

- 비상방송설비 1set

- 무선통신보조설비 1set

- 거실 / 특별피난계단 제연설비

- 비상용헬기장(옥상)

미화서비스 / Cleaning service

업무범위	세부업무내용	업무주기
사무실	• 사무실 Carpet vacuum 실시	동선 흡진 일1회 정밀 흡진 주1회
화장실	• 화장실 청소 및 정리정돈	수시
대리석 관리	• 1층 로비 내부 바닥 광택, 세정 • 1층 외부 바닥 석재 세정	주1회 주1회
카펫 관리	• 사무실 Carpet shampoo 실시	분기1회
쓰레기 수거	• 사무실 쓰레기 수거(오전,오후,야간 각1회)	수시
유리창	• 빌딩 외부 유리창 정비(외곽-외부업체 실시) • 빌딩 내부 유리창 정비(1층 현관)	년4회(외주) 주2회
주차장	• 주차장 바닥 등 이용시설 정비	매일
계단,복도,로비	• 오전/오후 조 상시 점검 및 기본 정비	상시
흡연구역 관리	• 1층 외부 흡연구역 바닥 세정 및 쓰레기 수거	상시
방역	• 전층 공용부 정기방역 실시(외부업체 실시)	월1회(외주)
기타	• 캐노피 세정, 계단 왁스, 계단 신주작업 외	정기

보안서비스 / Security service

근무	기본 임무
로비보안(전,후면)	<ul style="list-style-type: none"> • 잡상인 출입 단속 / 물품 반출,입 통제 / 거동수상자 감시 / 외부인 출입통제 / 방문객 안내 • 고객 방문증 발급(교보생명) / 입주사 대표 의전 / VIP E.L 탑승시 연락 / 화물유도 / 비상시 보고
그린/로비 데스크	<ul style="list-style-type: none"> • 잡상인 출입 단속 / 물품 반출,입 통제 / 거동수상자 감시 / 외부인 출입통제 / 방문객 안내 • 고객 방문증 발급(교보생명) / 출입문 관리(교보생명) / 전용 E.L 운행
승차대	<ul style="list-style-type: none"> • 고객안내 및 보행자 보호 / VIP 차량 연락 / 입구 측 차량 주,정차 금지 / 흡연자 관리
1층 고객프라자	<ul style="list-style-type: none"> • 잡상인 출입 단속 / 거동수상자 감시 / 고객 요청에 의한 금권 호송 / 민원 발생시 조치
비상 E/L	<ul style="list-style-type: none"> • 잡상인 출입 단속 / 물품 반출,입 품목 확인 / 거동수상자 감시 / 인화성 물질 반입 통제 및 확인 • 작업자 확인 및 통제 / 집회 및 민원발생시 우선 출동 / 안전사고 및 보안사고 예방
정산소	<ul style="list-style-type: none"> • 시간주차료 징수 / 출차시 적재물품 확인(무단 반출품 통제) / 불법 도주차량 제지
지하 주차장	<ul style="list-style-type: none"> • 주차유도 및 정리 / 잡상인 출입 단속 / 거동수상자 감시 / 화물 유도 / 방문객 안내 • 안전사고 및 접촉사고 예방 / 주변 시설물 보호
순찰업무	<ul style="list-style-type: none"> • 안전사고 및 보안사고 예방 / 화재 예방 순찰 / 거동수상자 감시 / 출입문 시건 장치 확인

안내서비스 / Information service

근무	기본 임무
현관 근무	<ul style="list-style-type: none"> • VIP 의전 / 방문카드 관리 / 잡상인 통제 / VIP E.L 탑승 시 연락 / 비상시 보고
고객 접견실 근무 (17층, 교보생명)	<ul style="list-style-type: none"> • 외부 출입자 관리 / 각 회의실 예약관리 / 방문고객 안내 / 회의실 정리정돈 / 빔 프로젝트 관리
VIP E/L 근무	<ul style="list-style-type: none"> • VIP 의전 / VIP 의전요청 시 방문고객 의전