시설 관리 서비스 / Facility Management Service

건축관리

• 지역,지구: 일반상업지역, 제2종 지구단위계획구역	• 조경면적: 1,778.85㎡
• 대지면적: 10,246㎡	• 규모: 지하4층 / 지상24층
• 건축면적: 3,556.62㎡	• 기준층 층고: 3.9m (천정고 2.7m / 복도2.5m)
• 연면적: 94,634.21㎡	• 수용인원: 약4,000명
• 건폐율: 34.71%	• 최고높이: 97.2m
• 용적율: 676.52%	

• **외벽**
- 창호: 커튼월 THK 24 칼라 로이 복층 유리
- 벽체: PC판 타일 마감

• **1층Lobby**
- 바닥: THK 30 화강석–마호가니
- 벽체: THK 30 화강석–마호가니
- 천정: 목재 흡음패널

• **기준층 사무실**
- 바닥: THK 7카펫타일(밀리켄)
- 벽체: SGP(Steel Gypsum Panel),몰탈 위 친환경 수성페인트
- 천정: THK 16 암면 흡음텍스(암스트롱)

시설 관리 서비스 / Facility Management Service

전기설비

- 교보생명 본사사옥의 전기설비시스템 관리는 수·변전설비에 대한 일상관리/ 예방정비/ 수리보수/ 정기점검/ 정전작업을 통하여 전기설비의 이상유무를 주기적으로 확인하고 한국전기안전공사의 정기/요청검사를 통하여 안전한 전기공급을 관리한다.
  [한국전기안전공사정기검사(1회/3년, 법정검사), 요청검사(1회/1년, 요청검사)로수·변전설비에 대한 정밀분석을 실시함.]

- **수·변전 설비 공급 방식**
  ·수전방식: 22.9kV, 2회선수전
  ·수급지점: 순화변전소(상시), 종로변전소(예비)

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

- **수전용량**
  ·주전원: 12,250kVA
  ·예비전원: 9,250kVA(심야전력3,000kVA 미포함)

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

- **전기설비및자동제어시스템**
  ·전력자동제어시스템
  ·원격검침시스템
  ·조명자동제어시스템(Full 2-Way)
  ·무정전전원공급장치(UPS)
  ·승강기관제시스템
  ·주차관제시스템(차량번호인식, LPR)
  ·화상감시시스템(DVR, NVR)
  ·전기설비및수·변전설비운용, 관리

- 조명공급시간: 24시간365일

- 전열공급시간: 24시간365일

시설 관리 서비스 / Facility Management Service

기계설비

- 교보생명 본사사옥의 냉,난방 공조시스템은 공기조화기(A.H.U) 및 팬코일유닛(F.C.U)을 사용하는 기계설비로 써냉,온수COIL을 통하여 냉,난방을 겸한 공조를 할 수 있는 설비이다. B1층~ 23층까지 전층 AHU ROOM에 위치하고 있다.
  입주사 임직원의 쾌적한 실내환경을 유지하여 고객이 부동산 자산가치를 극대화할 수 있도록 도와드리는 것을 목적으로 한다.

- **냉동기(Turbo Chiller)**
  ·냉동용량: 주간730 USRT, 야간612.7 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 ㎉/h

- **축열조**
  ·형식: 캡슐형
  ·용량: 14,000 USRT

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

- **열원장비 및 자동제어 시스템**
  ·B.A.System
  ·공조 자동제어 시스템
  ·빙축열 자동제어 시스템
  ·열원System Control
  ·공조설비 및 열원설비 운용, 관리

- 냉방 공급시간: 평일06:00~ 18:00

- 난방 공급시간: 평일06:00~ 18:00

시설 관리 서비스 / Facility Management Service

소방설비

- 교보생명 본사사옥의 방재시스템은 방재설비의 작동 및 제어, 감시기능을 총괄적으로 수행하고, 화재 등 재해발생시 즉각 대응이 가능하도록 구성되어있다.
  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** ·소방 펌프: 주펌프2대, 보조펌프1대 ·연결송수 펌프: 1대
• 소화용수: 55㎥(옥상)	• 소화약제설비: HFC-23
• 비상방송설비1set	• 무선통신보조설비1set
• 거실/ 특별피난계단제연설비	• 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 내부바닥 광택, 세정 • 1층 외부바닥 석재 세정	주1회
카펫관리	• 사무실 Carpet shampoo 실시	분기1회
쓰레기 수거	• 사무실 쓰레기 수거(오전,오후,야간 각1회)	수시
유리창	• 빌딩 외부 유리창 정비(외곽-외부업체실시) • 빌딩 내부 유리창 정비(1층 현관)	년4회 (외주) 주2회
주차장	• 주차장 바닥 등 이용시설 정비	매일
계단,복도,로비	• 오전/오후 조 상시점검 및 기본정비	상시
흡연구역관리	• 1층 외부 흡연구역 바닥 세정 및 쓰레기 수거	상시
방역	• 전층 공용부 정기 방역실시(외부업체실시)	월1회(외주)
기타	• 캐노피 세정, 계단 왁스, 계단 신주작업 외	정기

보안서비스 / Security service

근무	기본 임무
로비보안(전,후면)	• 잡상인 출입단속/ 물품반출,입통제/ 거동 수상자 감시/ 외부인 출입통제/ 방문객 안내 • 고객 방문증 발급(교보생명) / 입주사 대표의전/ VIP E.L 탑승시 연락/ 화물유도/ 비상시보고
그린/로비데스크	• 잡상인 출입단속/ 물품반출,입통제/ 거동 수상자 감시/ 외부인 출입통제/ 방문객 안내 • 고객 방문증 발급(교보생명) / 출입문 관리(교보생명) / 전용E.L 운행
승차대	• 고객 안내 및 보행자 보호/ VIP 차량 연락/입구 측 차량 주,정차금지/ 흡연자 관리
1층 고객프라자	• 잡상인 출입단속/ 거동 수상자 감시/ 고객 요청에 의한 금권 호송/ 민원발생시 조치
비상E/L	• 잡상인 출입단속/ 물품반출,입품목확인/ 거동 수상자 감시/인화성 물질 반입통제 및 확인 • 작업자 확인 및 통제/ 집회 및 민원발생 시 우선출동/ 안전사고 및 보안 사고예방
정산소	• 시간 주차료 징수/ 출차 시 적재물품 확인(무단 반출품 통제) / 불법 도주차량 제지
지하주차장	• 주차 유도 및 정리/ 잡상인 출입단속/ 거동 수상자 감시/ 화물유도/ 방문객 안내 • 안전사고 및 접촉사고 예방/ 주변 시설물 보호
순찰업무	• 안전사고 및 보안사고 예방/ 화재예방순찰/ 거동 수상자 감시/ 출입문 시건 장치 확인

안내서비스 / Information service

근무	기본 임무
현관근무	• VIP 의전/ 방문카드 관리/ 잡상인 통제/ VIP E.L 탑승시 연락/ 비상시 보고
고객접견실근무 (17층, 교보생명)	• 외부 출입자 관리/ 각 회의실 예약관리/ 방문고객안내/ 회의실 정리정돈/ 빔프로젝트 관리
VIP E/L 근무	• VIP 의전/ VIP 의전 요청시 방문고객 의전