

마을관리협동조합 등
주민중심형 사회적경제기업의

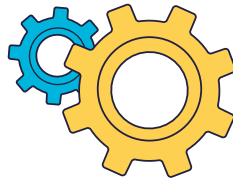
시설물 주거환경 유지관리 모델 개발



본 시설물·주거환경 유지관리 모델 개발 가이드북은 2020년 마을관리협동조합 육성지원 사업의 일환으로 '협동조합 상4량'이 정리한 자료이며, 해당 내용의 수정보완이 필요한 경우 한국사회적기업진흥원으로 연락 주시기 바랍니다.

마을관리협동조합 등 주민중심형
사회적경제기업의

시설물·주거환경 유지관리 모델 개발



CONTENTS

1. 가이드북 개요	04
2. 사업 개요	
2.1 시설물 유지관리사업	06
2.2 주거환경 유지관리사업	12
3. 사업의 주요 특징	
3.1 시설물 유지관리사업	19
3.2 주거환경 유지관리사업	27
4. 사업 활성화방안	
4.1 사업 추진 프로세스	30
4.2 주체별 역할 등	32
4.3 관련 제도 및 절차	34
5. 관련 사례	
5.1 시설물 유지관리사업 사례	40
5.2 주거환경 유지관리사업 사례	42
5.3 심층 사례 분석	44
5.4 심층 사례를 통한 시사점	56

1

가이드북 개요

● 가이드북 추진배경 및 목적

- 주민참여를 중심으로 도시재생사업의 지속성을 확보하기 위한 사업모델 개발 필요
- 시설물 및 주거환경 유지관리 사업은 고도의 기술력 없이 시행가능하며, 낮은 수준의 전문교육으로 역량강화 및 사업 참여 가능
- 지리적 인접성, 가격 대비 높은 서비스 등의 동일 시장 내 경쟁력 확보 가능
- 주민 참여를 통해 지역사회 일자리를 창출하고, 지역관리에 대한 책임감을 부여하는 등 지역 사회 다양한 긍정적 효과 발생

● 가이드북 구성

- 시설물 및 주거환경 유지관리사업의 정의
- 시설물 및 주거환경 유지관리사업의 특성
- 시설물 및 주거환경 유지관리사업의 사업추진방안
- 시설물 및 주거환경 유지관리사업 관련 사례

● 가이드북 활용 대상

① 지자체 (담당 주무부서)

- 활성화계획 수립단계 : 지역 특성에 맞는 마을관리협동조합의 사업(안) 마련
- 사업 준비 단계 : 사업의 원활한 등록 및 인허가를 위한 행정적 지원
- 사업 추진 단계 : 조합의 지속가능성을 확보하기 위한 지자체 위탁·지원 사업 발굴

② 도시재생지원센터 (광역·기초·현장)

- 활성화계획 수립단계
 - 지역 의제 발굴 및 해결을 위한 국내 마을관리협동조합 사례 분석
 - 지역 내 시행가능한 마을관리협동조합 비즈니스모델(안) 제안 가능

1. 가이드북 개요

- 사업 준비 단계
 - 선진지 사례답사 등 주민역량강화 사업과 연계 도모
 - 주민리더(조합원 or 조합임원) 발굴 시, 사업의 전문성 사전파악
- 사업 추진 단계
 - 지역 특성과 추진단계에 맞는 마을관리협동조합의 운영 지원

③ 지역주민

- 활성화계획 수립단계 : 주민참여형 시설물·주거환경 유지관리 사업의 인지
- 사업 준비 단계 : 주민참여형 시설물·주거환경 유지관리 사업 시행을 위한 준비
 - 조합원 모집 및 사업단 구성(사업 책임자, 실무자 발굴)
※주민리더(조합원 or 조합임원) 발굴 시, 사업의 전문성 사전파악
 - 수익 분석 및 인력 배치계획 수립
 - 이론 및 실무 역량강화 계획 수립
- 사업 추진 단계 : 원활하고 지속가능한 사업 진행을 목표로 한 자체 점검 및 방향성 수립
 - 내·외부 갈등관리 방안 구축
 - 영업 거래처 확보 및 홍보 방안 수립
 - 구성원들의 지속적인 역량강화 방안 등

● 가이드북 한계

- 가이드북 내용은 마을관리협동조합의 사업 추진 단계에서의 참고용으로써 활용 가능
- 주민 참여형 시설물·주거환경 유지관리사업의 시행 초기 단계에 해당
- 지역의 특징, 구성원 등이 다양하기 때문에 가이드북 내용을 참고하여 조합 특성에 맞게 활용
- 마을관리협동조합 구성원의 역량을 고려해 초기 단계의 시설물·유지 관리 사업으로 범위 설정

● 기대효과

- 도시재생 사업지역 내 '주민참여형' 마을관리협동조합의 시설물 및 주거환경 유지관리 사업의 필요성 및 실행과정에 대한 이해 증진
 - 주체별 역할 재점검에 따라 실효성 있는 사업 전개 및 모델 확산 기대

- 지역성 및 전문성을 겸비한 마을관리협동조합 사례 확대
 - 사업 실행을 위한 준비단계에서부터 조합 및 구성원의 자체적 성장 기대
- 사업의 단계별 추진 및 방향성 정립 시 참고 가능한 자료 구축
 - 지속적인 피드백 및 자료 축적을 통한 지역의 사회적경제 데이터베이스 구축
- 지속가능한 사회적경제 생태계 구축 기여

2

사업 개요

2.1

시설물 유지관리사업

● 시설물 유지관리사업의 정의

- 시설물은 유지·관리됨으로써 기능하며 한정된 내용연수(시설물의 수명) 동안 노후화 속도를 늦출 수 있음



시설물 유지·관리'업' vs. 시설물 유지·관리'사업'

	시설물 유지관리업	시설물 유지관리사업
사업 정의	시설물의 완공 이후 그 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위해서 시설물에 대해 일상적으로 점검·정비하고 <u>개량·보수·보강 및 변경하는 공사</u>	도시재생 사업지역 내 건축물(주거용, 상업용, 도시재생기반시설, 생활SOC 등)에 대한 <u>일상적인 관리 전반</u>
사업 범위	<ul style="list-style-type: none"> • 시설물에 대한 일상적 점검·정비 • 시설물에 대한 개량·보수·보강공사 	<ul style="list-style-type: none"> • 시설물에 대한 일상적 점검·정비·위생관리
자격 요건	<ul style="list-style-type: none"> • 자본금: 법인 2억원 이상, 개인 2억원 이상 • 사무실: 건설업 영위를 위해 필요한 책상 등 사무설비와 통신설비의 설치 및 사무인력이 상시근무하기에 적합한 정도의 공간 • 기술인력: 건설기술진흥법에 의한 토목분야 또는 건축분야 건설기술자 4인 이상 • 시설장비: 돋보기, 망원경, 카메라, 비디오카메라, 균열폭 측정현미경, 반발경도 측정기, 음파에 의한 측정 장비(망치·체인), 초음파에 의한 측정장비, 콘크리트 피복측정장치, 콘크리트 전기저항측정장치, 전위차 측정치 	<ul style="list-style-type: none"> • 특별한 자격 요건 없음 ※ 단, 사업별 신고를 위한 인허가 절차 과정에서 필요로 하는 사항이 있으니 후술되는 내용을 통해 참고 가능

● 주민참여형 시설물 유지관리사업의 정의

- ‘주민참여형 시설물 유지관리사업’은 마을관리협동조합의 사업시행 초기 단계부터 수행가능한 일상적 관리영역 및 시설물의 운영·관리로 정의 (일상적 관리영역 : 청소, 환경미화, 방역소독, 건축물(시설물) 유지·관리업)
- 도시재생 사업지역은 도시쇠퇴 진단지표 중 하나인, ‘높은 노후건축물의 비율’ 특성을 공통적으로 보유
- 도시재생 사업의 유형에 따라 규모는 다르지만 공통적으로 사업에 포함되어 조성되는 다양한 유형의 기반시설 또한 유지·관리가 필수적
- 공동이용시설, 공공복지 편의시설, 주차장 등이 조성되고 있으며 동시에 일상생활과 밀접한 인프라의 양적·질적 확대를 목표로 생활SOC 복합화 사업이 도시재생 사업과 연계도 가능해짐에 따라 관리 필요 영역 또한 확대

● 주민참여형 시설물 유지관리사업의 공간적 범위

- 시설물(건축물)의 범위는 공공과 민간의 영역으로 나눌 수 있음
 - 공공시설 : 지자체 청사, 주민센터, 교육시설(어린이집, 학교 등), 체육·문화시설 등
 - 민간시설 : 주거용 건물(원룸, 빌라, 아파트 등), 종교시설, 상가 등
 - 도시재생 사업지역 내에서 접근 가능한 시설물들을 아래와 같이 분류
 - ① 주거용 건물
 - 빌라, 연립주택, 아파트, 오피스텔, 단독·다가구·다세대 주택 등
 - ② 생활SOC
 - 상하수도·가스·전기 등 기초인프라 및 문화·체육·보육·의료·복지·공원시설 등
 - ③ 도시재생 기반시설
 - 도시재생지원센터, 주민공동이용시설, 거점 공간 등
- * 초기에는 지역 중심으로 시작하여 사업 안정화 단계 시, 점진적으로 사업지역 확대 가능



시설물 유지관리사업, 왜 우리 동네에서부터 시작해야 할까?

- “지역 주민들이 만든 마을관리협동조합이 지역을 기반으로 사업을 시작하면 ‘지역 내 영세업자들의 밥그릇을 뺏는 것은 아닐까?’ 누구든 한번쯤 드는 고민이라고 생각한다. 하지만, 마을관리협동조합이 지역을 기반으로 활동해야 하는 이유는 다음과 같다.
- ① 마을관리협동조합은 지역의 의제를 발굴하고 해결할 의무가 있다.
 - ② 지역에 필요한 사업유형 및 추진 방식을 맞춤 설정할 수 있는 주체는 지역주민이다.
 - ③ 가까운 곳에서 양질의 서비스를 제공하여 지역주민 삶의 질 향상에 기여할 수 있다.

- 기존 업체들에게 손해를 입히지 않을 범위 내에서 거래처를 설정하고 남들이 관리하기 싫어하는 곳을 조합의 거래처로 삼자. 이를 통해, 정당한 사업 시행을 기반으로 수익을 창출할 수 있을 뿐만 아니라, 주민 삶의 질 향상은 물론 지역 미관개선에 기여한다는 사회적 가치 또한 창출할 수 있을 것이다.

● 주민참여형 시설물 유지관리사업의 유형

- ‘주민참여형 시설물 유지관리사업’의 사업 범위 중, 마을관리협동조합 초기 사업 추진단계에서 실행 가능한 사업 중심으로 소개
 - 전문화된 역량이나 자격증, 고가의 특수 장비 등을 필요로 하지 않아 즉시 사업 추진이 가능한 범위에 해당
- 건물위생관리업
 - ‘건물위생관리업’이란, 공중이 이용하는 건축물·시설물 등의 청결유지, 실내공기정화를 위한 청소 등을 대행하는 영업을 의미함
 - * 「공중위생관리법」제2조 제1항 제7호)- 2017년부터 위생관리용역업에서 명칭 변경
 - 물리적 건축물의 경우, 모두 위생관리가 필요하기 때문에 광범위한 영역을 대상으로 사업시행이 가능
 - * 공공 및 민간의 영역까지 규모에 따라 다양한 사업 범위 설정 가능

① 홈크리닝 (홈케어, 대청소, 서비스업선)

- 생활양식의 변화로 전문업체에 의한 쾌적하고 청결한 가정 내 위생관리 수요 증가

구 분	주요 내용
영업대상	<ul style="list-style-type: none"> • 출장청소서비스를 필요로 하는 도시재생사업지역 내 노후 주거지·건물 거주자 및 소유주 - 맞벌이 부부, 주거취약계층(노약자), 조합원의 주택, 자체관리가 어려운 주택 등
영업방법	<ul style="list-style-type: none"> • 양질의 서비스 및 지속적인 사후관리 서비스 제공을 통한 고정 거래처 확보 및 추가 계약 의뢰 유도 • 주위의 이웃이나 활용 가능한 정보망을 통해 잠재적 고객 파악 - 아파트의 경우, 관리소장·입주자대표회의·부녀회장 대상 서비스 설명 필요 - 지역 커뮤니티에 가입하여 지역 주민들과 자연스러운 네트워크 형성 필요 • 조합원들의 자발적인 영업 참여 독려 - 조합 내 인적네트워크 활용 및 확대 가능
특 징	<ul style="list-style-type: none"> • 정기적 대청소와 일상적 주택관리 서비스로 연결 가능 - 회원제 형태의 서비스 제공이 사업의 지속성 확보에 가장 유리

② 입주·준공청소

- 공동주택의 경우, 입주 이전에 새로운 주거공간의 청결과 쾌적함을 위하여 대부분 입주청소 의뢰

구 분	주요 내용
영업대상	<ul style="list-style-type: none"> • 신축공사 후의 공동주택 및 상가 건물의 세입자·소유자 등, 주거지 이전으로 해당 건물에 새로 입주하는 자
영업방법	<ul style="list-style-type: none"> • 양질의 서비스 및 지속적인 사후관리 서비스 제공을 통한 고정 거래처 확보 및 추가 계약 의뢰 유도 • 기존 고객과의 일상적인 소통으로 입주준공청소 의뢰를 신속히 수주 <ul style="list-style-type: none"> - 지역내 부동산, 건물주와의 긴밀한 네트워크 형성을 통한 사업 수탁 - 입주·준공 청소시 많은 인력 투입에 상시 대비 필요

**인적 네트워크를 활용한 영업활동**

- 지역에서 실행하는 사업인 만큼 기존에 형성되어 있던 탄탄한 인적 네트워크로 영업을 진행할 수 있다는 점은 마을관리협동조합의 이점이지만, 구성원간 갈등 발생 예방 필요
 - 거래처를 소개해 준 사람에게 전화 등의 고마움 표시는 필수
 - 내 이웃의 공간에서 시행하는 사업임을 잊지 말고 주기적인 피드백을 통해 불만 사항 해소

③ 사무실 크리닝(바닥세척 및 광택, 유리창, 가구 크리닝, 서비스 옵션)

- 작업장 내 업무효율 향상을 위한 사업장과 사무실의 청소 대행 서비스

구 분	주요 내용
영업대상	<ul style="list-style-type: none"> • 출장청소서비스를 필요로 하는 업무용 사무실 및 공장 및 시·군·구청사 등 지역 내 관공서 건물
영업방법	<ul style="list-style-type: none"> • 기업체 방문 및 내부 관리자와 직접 연락하여 영업 진행 • 홍보물 및 명함을 지참하여 담당자 미팅 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 월 1회 이상 지속적으로 가벼운 안부 인사 및 방문을 통한 친근감 형성 - 고객이 찾아오기를 바라지 말고 직접 찾아가서 영업 시행하는 것이 중요 - 방문이 어려운 상황에는 우편 혹은 전단지를 통해 영업활동 추진 • 건물 관리소장 등과 유대관계를 긴밀히하여 이사 등 신규 입주 관련 정보에 접근할 수 있도록 노력



건물위생관리업을 원활하게 추진하기 위해

- 제시된 위 3가지 유형의 사업수행을 위해 경험있는 조합원이 필요하며, 도시재생대학 등 주민역량강화 교육프로그램을 통해 육성하는 방안도 검토 필요
- 구성원들의 역량을 파악하고 명확한 업무분장을 통해 업무효율성 및 서비스의 질적 제고 가능
 - 작업반장을 지정하고 작업관리 및 청소기술이 필요한 직무를 수행할 수 있도록 역할 부여
 - 함께 근무하는 조합원들에 대한 동행 업무지도 및 관리감독 역할 또한 필요
 - 역량이 부족한 조합원은 특정 기술이 요구되지 않는 전반적인 청소직무 수행

• 소독업

- ‘소독업’이란, 감염병 예방을 위해 필요한 청소 및 소독과 쥐·위생 해충 등의 구제조치인 소독을 업으로 하는 영업을 의미함
 - * 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」제51조 제1항
- 건물위생관리업과 달리 많은 인원을 필요로 하지 않으며 간단한 장비로 사업을 수행할 수 있어 규모가 작은 시설 및 단체에서 수행하기에 용이함
 - * 수익비율은 낮으나 장비를 다루는 기술적 측면 또한 낮아 진입장벽이 낮음

① 소규모 소독 (홈케어, 민간 건물)

- 코로나19 등 감염병 유행에 따라 일상 공간에 대한 방역 필요성 인식 강화

② 중·대규모 소독

- 아파트 단지, 상가 건물, 대형 종교시설, 공공기관 청사, 지역 내 행정동 단위의 가로 소독 등

구 분	주요 내용
영업대상	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 소독: 민간 시설물 등 소독이 필요한 모든 공간이 영업대상 • 중·대규모 소독: 다중이용시설 및 주기적 방역 활동이 필요한 건물
영업방법	<ul style="list-style-type: none"> • 건물위생관리업과 연계한 추가 서비스 옵션으로 시행 가능 • 건물 관리자·소유주 등 다양한 타겟 대상 홍보 시행 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택의 경우, 입주자 대표회의 혹은 관리소 및 조합원의 자발적 홍보 활용 • 고령자, 어린이 등 감염병 취약계층 이용시설에 집중 홍보 • 각 지방자치단체 내 지역적 특성 및 긴급대응 중심 홍보 • 각 직능단체, 통장협의회, 지역사회보장협의회 등과 인적 네트워크 형성 필요 • 봉사 등 무료 사회공헌활동 등을 통한 사업 홍보



봉사는 수익 창출도 안 되는데 왜 해야 하나요?

- 사회공헌활동 또한 마을관리협동조합의 인지도 확보에 매우 중요한 활동
- 당장 조합에 가시적인 수익을 가져다주지는 못하지만, 지역 의제 발굴 및 해결, 지역주민 삶의 질 향상이라는 사회적 가치를 창출할 수 있는 활동이니 사업계획 수립 시 반드시 고려 필요

• 건축물(시설물) 유지·관리업

- ‘건축물(시설물) 유지·관리업’의 영역은 건축물 시설의 점검 및 경미한 보수까지로 정의함

* 전기, 기계, 자동제어, 방재, 소방, 운전(operation), 관리(maintenance)

* 정기검사, 정비, 보수, 안전진단 등은 건설산업기본법에 의한 전문건설업 범주에 속함

- ‘건축물(시설물) 유지·관리업’은 주로 다중이 사용하는 건물의 소유주로부터 내·외부 청소작업, 경비업무, 시설관리 업무 등을 계약 등에 의해 위탁받아 관리하는 용역업종

* 주요 대상으로는 빌딩, 공장, 아파트 및 국가 중요 시설물 등이 있음

- 건축물의 노후화는 필연적이며 정기적 점검을 통한 건축물의 법규 준수, 기능 유지, 에너지 및 친환경, 구조 안전, 화재 안전에 대한 성능 유지와 개선이 요구됨

(출처 : 건축물 정기점검 매뉴얼(국토교통부, 2020.06))

① 청소업무

- 시설물의 내·외부를 쾌적하게 유지하여 이용인들이 불편을 겪지 않게 하는 기본적인 영역이며 전문적인 역량 없이도 진행 가능
- 청소가 필요한 영역들을 열거 및 분류하고 요일별·인원별 업무분장을 실시하여 효율적이고 책임감 있는 업무가 이루어질 수 있도록 함

실 내

- 사무실 및 회의실, 화장실, 복도 및 바닥, 천장, 벽, 유리창, 계단, 엘리베이터, 창고, 분리수거 등

실 외

- 건물외벽, 출입문, 출입구, 주차장, 인근 대지 등

② 경비업무

- 해당 시설물을 이용하는 마을관리협동조합 구성원 및 지역주민의 치안과 자산의 손해 등을 미연에 방지하기 위한 업무

* 순찰, CCTV 관리, 주차관리 등

③ 시설관리

- 시설물의 구조적·기능적 안전을 정기적으로 점검하고 결함에 의한 비상상황을 미연에 방지하기 위한 업무

- * 전기작업설비, 공기조화시설, 승강기/주차설비, 펌프류, 정화시설, 기타보수작업 등
- * 일상점검, 비상점검 외 전기작업설비 및 기타보수작업 등은 전문업체에 의뢰
- * 승강기 유지관리의 경우, 전문 승강기업체를 활용하고, 비상시 대응은 건물 운영주체 담당



시설물 유지관리업에 대한 참고사항

- 상기 3개의 시설물 유지·관리 사업은 모든 도시재생사업에 적용이 가능한 업종
- 저층 노후주거지, 중심상권, 규모가 큰 SOC 등 시설물 유지·관리사업은 모두 필요
- 마을관리협동조합은 도시재생사업으로 생기는 건축물(시설물)의 관리주체임을 인지하여, 사업 진행 초기 단계에서 구체적 사업계획 수립 필요
- 건축물(시설물)의 준공 시 청소는 필수 사항이며 마을관리협동조합이 할 수 있는 사업에 해당

2.2 주거환경 유지관리사업

● 주거환경 유지관리사업의 정의

- 주거환경 유지관리사업은 사람이 살아가는 데에 영향을 미치는 외부 요인을 일차적으로 점검 및 정비하며 경과시간에 따라 요구되는 개량·보수·보강하는 사업
(출처 : 고려대 국어사전 및 표준국어대사전)
- 지역의 주거환경을 구성하는 요소를 유지관리하기 위해 필요한 일들을 수행하는 모든 종류의 사업 범위를 지칭함

● 주민참여형 주거환경 유지관리사업의 정의

- 주거환경에 영향을 끼치는 외부 요인을 유지·관리하는 사업 중, 공급자 및 수요자 모두 지역주민인 사업
- 주민이 공급자로서 주거환경 유지관리서비스를 수요자에게 제공하는 사업
 - 일상적 유지관리 차원의 사업이기 때문에 일반적인 주거환경 개선사업과는 다름
 - 지역별로 공급자인 주민의 역량 및 특색에 맞는 사업의 범위 설정 가능
 - 주거환경 문제와 밀접한 도시재생사업의 특성상 도시재생 사업 기간 종료 이후에도 꾸준히 지역의 주거환경 문제를 관리할 수 있는 지속적인 사업추진이 필요
 - 지역에서 생활하며 체감한 필요사업을 발굴·사업화하여 자생가치를 실현하고 유지관리업무의 대가로 수익이 발생될 시 지역주민 일자리 창출 가능

● 주민참여형 주거환경 유지관리사업의 유형

- 마을관리협동조합 초기 사업단계에서 비교적 진입장벽이 낮은 사업 중심 소개

2. 사업 개요

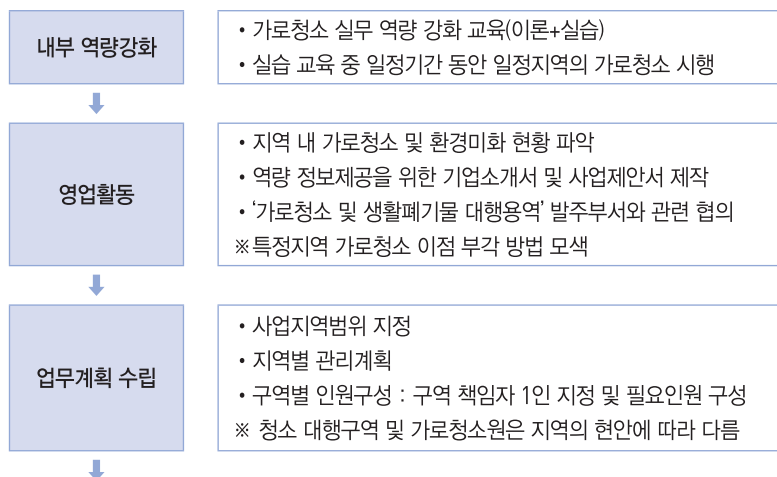
- 전문화된 역량이나 자격증, 고가의 특수 장비 등을 필요로 하지 않아 즉시 사업 추진이 가능한 범위에 해당

① 가로청소

- '가로청소'란, 도로 및 골목의 일상적 관리 차원의 청소 및 환경미화 업무영역 내 쓰레기(일반·재활용) 수거
- 도시재생지역을 포함한 행정구역상 동·면·읍·리 내 도로 및 골목에 대해서 사업실행 가능
- 도시재생지역의 경우, 차량 진입이 불가한 좁은 길이 산재되어 있는 경향이 있으며 대부분 관리가 잘 되지 않아 위생 및 안전상의 문제를 야기함
- 가로청소 사업 구역 및 활동

구 분	사업 구역 및 활동
도 로	<ul style="list-style-type: none"> • 차도와 접한 보행자 도로 • 차도와 보행자 도로의 경계면(노상주차장 경계면 포함) • 주택 및 상가 이면도로
가로 시설물	<ul style="list-style-type: none"> • 광장 등의 시민 다중 이용시설물 • 육교 등의 일반 공중에 제공된 보행시설물 • 버스정류장 등 주요 지점에 설치된 쓰레기통 • 주택가 골목, 상가 이면도로, 보행자도로 등의 쓰레기 배출지 • 가로수 낙엽 처리
기 타	<ul style="list-style-type: none"> • 청소업무와 관련한 발주처 측 지시사항

- 가로청소 사업 추진과정



사업시행	<ul style="list-style-type: none"> • 견적서 산출에 따른 계약체결 후 사업시행 • 견적 산출 시 고려사항 <p>① 인건비 : 기본급, 주휴수당, 휴일근로수당, 연차수당, 퇴직충당원</p> <p>② 복리후생비 : 사회보험료, 피복비, 청소용품비</p> <p>③ 일반관리비 : 전체 금액의 6/100 이하</p> <p>④ 이윤 : 전체 금액의 10/100 이하</p> <p>(『지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙』 제 8조 참고)</p>
------	---

② 경관관리

- ‘경관관리’란, 지역 경관을 해치는 재활용 쓰레기 무단투기 예방관리를 포함하여 생태적, 기능적, 심미적으로 조성한 시설물 또는 식물 등의 유지관리를 의미함
- 도시재생 사업지역 내 공공·민간관리영역 중 수목 또는 조경시설물에 대해 사업시행 가능
- 도시재생 사업지역의 경우, 쌈지공원·텃밭 등을 조성하거나 야외 주민 휴식공간을 마련하며 수목의 식재 및 조경이 이루어지기도 함
- 경관관리 주요 업무

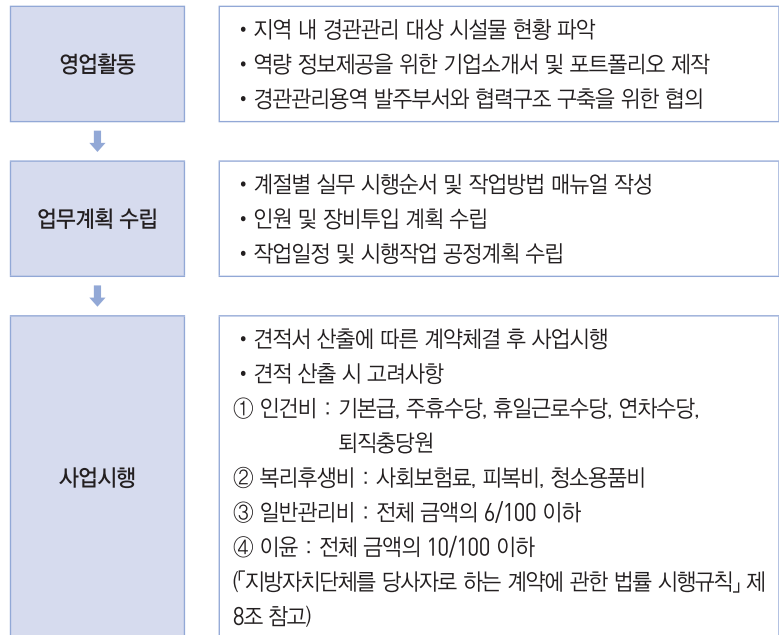
구 분	주요 업무
식물의 생리·생태적 특성에 부합되는 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 낙엽 등의 부산물 처리 • 수명이 다한 지주목 제거, 잡초 제거 등 • 퇴비시비 및 화초심기 • 화단복토
제반 문제발생의 사전예방적 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 예방약제 주입 등 병충해 방제 • 병충해 방제관리대장 작성 및 관리 • 보온재 설치 및 제거 등 월동 관리
미적 경관 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 교목과 관목의 전정(가지치기) • 보도블럭, 화단 등의 제초작업(인력, 기계활용) • 덩굴 제거 • 파고라, 데크, 의자, 조형물, 기타 시설물 등 조경시설물 점검 및 유지관리
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 자재관리 • 특별재해 시 피해 복구(발주처와 협의 필요)

- 경관관리 사업 추진과정

내부 역량강화	<ul style="list-style-type: none"> • 경관 및 조경 실무 역량 강화 교육(이론+실습) • 실습 교육 중 소규모 정원, 화분 등 시범관리 시행
---------	--



2. 사업 개요

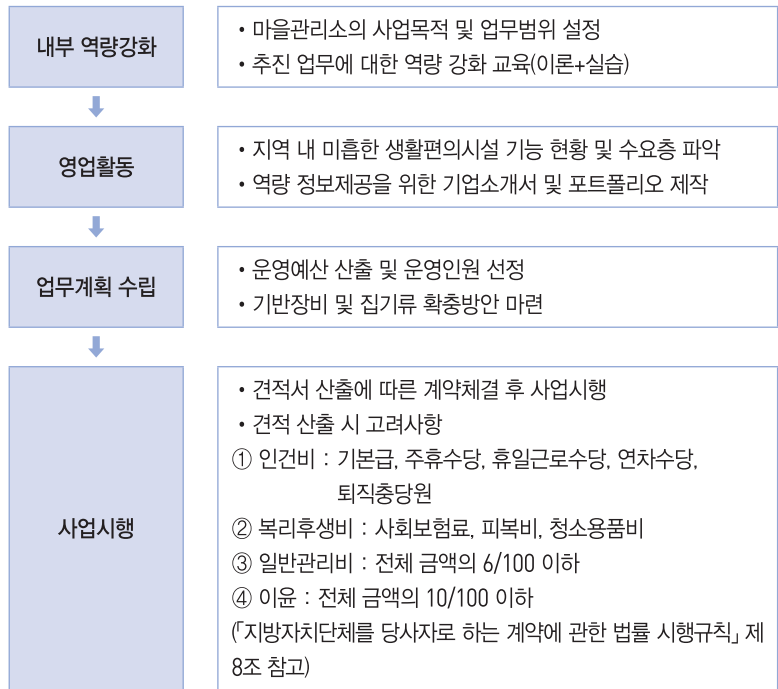


③ 마을관리소

- '마을관리소'란, 주민의 안전관리 및 생활편의 지원 역할을 하는 지역 내 거점공간을 의미함
- 주민들의 실생활이 이루어지는 지역의 공간적 범위 내에서 치안·방법·방재·긴급집수리·시설관리 등의 사업시행이 가능함
- 마을관리소 주요 업무

구 분	사업 구역 및 활동
생활 불편사항 접수 및 연계처리 활동	<ul style="list-style-type: none"> • 택배보관 및 전달 • 도로 파손 등 지역 내 위험요인 발굴 및 시정요청 활동 • 정보취약계층을 위한 지자체 보조사업 등의 정보 전달
지역 내 주거환경 개선 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 취약계층 긴급 집수리 • 공구대여소 운영 • 재활용 정거장 위탁관리 운영 • 의류 수거함 관리
방법·방재 활동	<ul style="list-style-type: none"> • 화재 및 재해, 재난 대비 지역밀착형 안전순찰 활동 • 안심귀가 동행서비스 운영

- 마을관리소 사업 추진과정



④ 간단한 집수리

- ‘간단한 집수리’란, 사업비 1,500만원 이하의 성능개선을 위한 소규모 집수리 사업을 의미함

*『공공위생관리법』제2조 제1항 제7호)- 2017년부터 위생관리용역업에서 명칭 변경

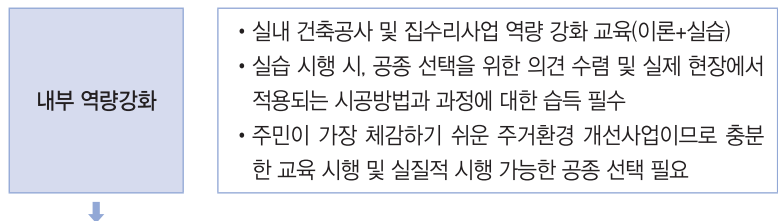
- 노후 저층주거지의 단독주택, 다세대·다가구 주택, 노후 공공건물 등의 범위에
서 사업실행 가능

* 도시재생 사업지역의 경우, 노후 건물들이 밀집되어 있는 특성이 뚜렷하게 나타남

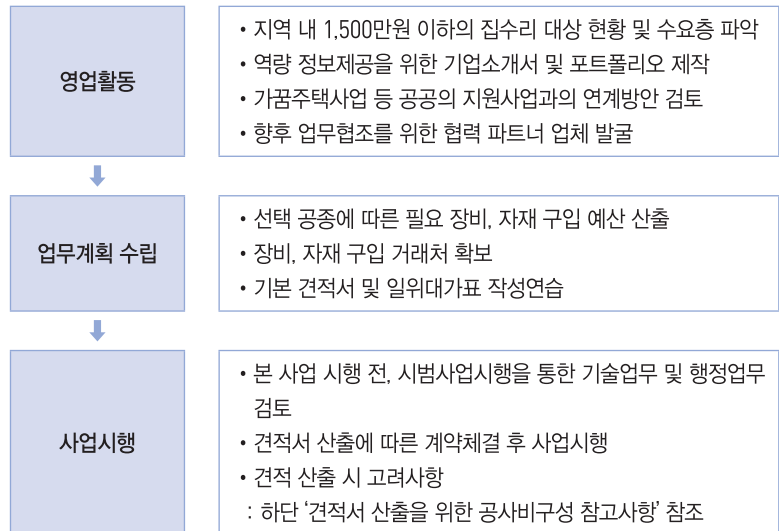
- 주요 사업내용: 13개 표준공정

도배, 장판, 단열, 도어, 방수, 처마, 창호, 싱크대, 천장, 위생(세면대, 양변기),
타일, 페인트, 조명

- 집수리 사업 추진과정



2. 사업 개요



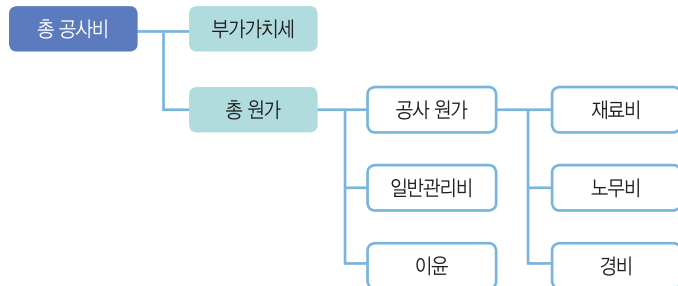
- 집수리 사업 견적 항목

구분	세부비목	비목내용	비고
재료비	직접재료비	목재,창호, 페인트와 같이 공사목적물의 실체를 형성하기 위한 물품의 가치	재료를 구입하는 과정에서 발생하는 운임, 보험료, 보관료를 포함
	간접재료비	공사 목적물의 실체를 형성하지는 않으나 공사에 보조적으로 소비되는 물품의 가치	
노무비	직접노무비	현장에서 계약 목적물을 완성하기 위해 직접 작업에 종사하는 종업원, 노무자	• 건축공사 : 14.5% • 5억원 미만 : 14% 이하 • 6개월 미만 : 13% *산정시 (1+2+3)/3
	간접노무비	직접 작업에 종사하지는 않으나 현장에서 보조 작업을 하는 노무자, 현장감독자	
경비		공사시공을 위해 소용되는 공사 원가 중 재료비, 노무비를 제외한 원가 (산업안전보건관리비, 보험료, 전력비, 운반비, 품질관리비, 안전관리비, 수도 광열비, 기술료, 연구개발비, 여비, 교통비, 통신비, 폐기물 처리비 등)	
	일반관리비	기업 유지를 위한 관리 활동 부분에서 발생하는 제반 비용	5억원 미만 6.00% 이하
이윤		영업 이익 =(노무비+경비+일반관리비) × 이윤율	15%이하



집수리 견적 구성 및 예시

- 견적 구성



- 견적서 예시

공 사 건 적 서

[illegible]

공종별 집계표

[illegible]

공사견적서 : 전체 공사내용이 간략히 정리된 견적서

공종별 집계표 : 전체 공사내용 중 단위공종별 정리표

공종별 내역서

[illegible]

공사 원가 계산서

구분		단위	금액	단위	금액
주요사업별 예산	일반행정		17,726,411		
	일반행정		17,726,411		
	[인건비]		13,979,431		
	인건비		13,979,431		
	[인건비]		9,014,094	인건비	10.00 %
	인건비		9,014,094		
	일반행정		8,695,927		
	일반행정		234,198	일반	0.00 %
	일반행정		18,000	일반	0.00 %
	일반행정		18,000	일반	0.00 %
기타사업별 예산	기타사업		2,000,000	기타사업	2.20 %
	기타사업		2,000,000		
	[인건비]		1,500,000	인건비	7.50 %
	인건비		1,500,000		
	[인건비]		1,500,000	인건비	7.50 %
	인건비		1,500,000		
	기타사업		500,000	기타사업	2.50 %
	기타사업		500,000		
	[인건비]		219,096	인건비	0.00 %
	인건비		219,096		
전 부 합 계	[인건비]		15,675,527	인건비	10.00 %
	인건비		15,675,527	인건비	10.00 %
	[인건비]		2,000,000	인건비	10.00 %

공종별 내역서 : 단위 공종별 세부내역서

공사 원가계산서 : 공사금액 산출내역

공사일정표(WORK SCHEDULE)

[illegible]

공사일정표 : 공종별 추진일정



사업의 주요 특징

3.1 시설물 유지관리사업

● 시설물 유지관리사업의 사업별 자격 및 고려사항

• 건물위생관리업의 자격사항

- 건물위생관리업의 시행을 위해서는 특별한 자격사항이 필요치 않지만 사업신고 및 등록절차에서는 필수 장비 구비, 사무실 마련 등의 자격을 필요로 함

① 필수 장비 구비

- 건물위생관리업의 신고를 위해서는 다음과 같은 장비 보유가 필수

구 분	주요 내용	
마루광택기	<ul style="list-style-type: none"> • 지름 25cm 이상의 마루광택기 2대 * 건축물 바닥을 닦고 광택을 내는 용도로 사용 	
진공청소기	<ul style="list-style-type: none"> • 집수 및 집진용 진공청소기 2대 이상 	
디지털 측정 장비	<ul style="list-style-type: none"> • 먼지, 일산화탄소, 이산화탄소 측정 장비 * '업무시설 용도의 건축물로서 연면적 3,000㎡ 미만의 건축물' 또는 '두 가지 이상의 용도에 사용되는 건축물로서 연면적 2,000㎡ 미만의 건축물'을 청소하는 경우에는 필수 장비에 해당하지 않음 (『건축법』제2조제2항) 	
안전장비	<ul style="list-style-type: none"> • 안전벨트, 안전모, 로프 등 	

사진 출처:

① ②
협동조합 상4랑 직접 촬영

③ ④
방역약품 및 장비 등
판매 사이트 '크린풀'
<http://www.cleanfull.net>



건물위생관리업의 초기 투자비용

- 건물위생관리업 신고를 위한 필수 장비 마련을 위한 현물 투자가 어렵다면 '대여'도 가능함. "건물위생관리업 신고 장비"를 검색하면 다양한 업체에서 패키지 형태로 장비 대여 및 판매를 진행하고 있음
- 건물위생관리업을 위한 초기 장비 구매비용 : 약 2백만원 소요(2020.11월 기준)

장비명	수량	평균 단가
마루광택기	2대	약 1,000,000원
진공청소기(집수 및 집진용)	2대	400,000원
안전벨트	1개	30,000원
안전모	1개	5,000원
로프	1개	25,000원
먼지 측정 장치	1개	90,000원
일산화탄소 측정 장치	1개	180,000원
이산화탄소 측정 장치	1개	195,000원

※ 본 단가는 동일 제품을 판매하는 온라인 매장 3개의 단가 견적 평균가에 해당하며, 모델 및 업체에 따라 가격은 상이할 수 있음

② 사무실 마련

- 건물위생관리업의 경우, 사무실이 입지한 건물의 건축물 대장상 '용도'가 '근린생활시설'로 되어 있어야만 허가를 받을 수 있음
- 별도로 구획이 되어있으며, 환기 및 잠금 시설이 설치된 창고가 필수적으로 마련되어야 함
- * 창고 또한 용도가 '근린생활시설'로 되어 있어야 함



사무실 마련시 유의사항

- 사무실 계약 전 반드시 지자체 담당자에게 사업장의 주소지 허가 여부 문의 필요
- 마을관리협동조합이 운영 예정 혹은 계획 중인 주민공동이용시설 내에 사무실을 등록하려면, 마을관리협동조합과 지자체단체장의 협약서가 임대차계약서를 대신함

③ 사업 허가

- 건물위생관리업을 하고자 하는 경우, 보건복지부령이 정하는 시설 및 설비를 갖추고 시장·군수·구청장에게 신고해야 함

※ 필수 준비사항

- 법인 정관에 '건물위생관리업' 명시
- 근린생활시설 사무실 계약

3. 사업의 주요 특징

㉔ 건물위생관리업 장비구입

㉕ 구청 위생과 신고 (지자체마다 상이. 확인 필요)

㉖ 15일 이내 실사

㉗ 3개월 이내 공중위생관리교육 이수 및 수료

* 한국건물위생관리협회 홈페이지(<http://www.kabm.org>)에서 자세한 내용 확인 가능

※ 필요 서류 목록

㉘ 영업신고서

㉙ 영업시설 및 설비개요서(※ 도면이 없다면 직접 측정해서 기재)

영업시설 및 설비개요서	
○ 영업소명 :	
위 치	층중 (지상, 지하) 층 호
면적 (㎡)	
영업설비 개 요 (도 면)	
안내사항	① 건축법 등 타법에 의한 위법사항 발견 시, 해당관련 부서에서 동 공중위생 영업신고와는 별개로 행정처분을 할 수 있습니다. ② 이·미용업의 경우 신고증 대표자와 사업자 등록증의 대표자가 상이할 경우 면허대여행위로 행정처분을 받을 수 있습니다. ③ 공중위생영업장은 밀실 또는 유사시설의 설치가 불가합니다.

㉚ 교육 수료증(미리 위생교육을 받은 경우에만 해당)



출처 :
사단법인 건물위생관리협회
홈페이지
(<http://www.kabm.org/edu/eduCtrl.jsp?cmd=eduInfo>)

공중위생관리책임자의 위생교육 필수 이수

- 건물위생관리업의 신규 창업 및 지위 승계를 받은 대표자를 대상으로 업계·업종에 대한 이해를 향상시키고 현장 책임자의 직무 능력을 향상시키고자 보건복지부 지정 교육기관 '사단법인 한국건물위생관리협회'가 매년 위생교육 실시
- 교육대상
 - 신규 및 승계자 : 건물위생관리업을 새로 창업하거나 지위 승계를 받은 대표자
 - 공중위생관리책임자 : 건물위생관리업을 하고 있는 기존 영업자(현장 책임자)
- 교육목적
 - 업계의 현황 및 업종에 대한 이해의 향상
 - 현장 책임자의 직무 능력 향상

- 교육주체
 - 보건복지부의 지정에 의한 교육기관 '사단법인 한국건물위생관리협회'
- 교육시간 및 과목
 - 집체교육 : 3시간 / 온라인교육 : 4시간
 - 1교시당 약 50분 강의(교육과목은 협회 사정에 따라 변동 가능)
- 교육비용
 - 집체교육 : 30,000원 / 온라인교육 : 50,000원
- 교육과목

교시	과목명
1	공중위생관리법령
2	노무관계 법령 대표자가 알아야 할 산업안전
3	건물위생관리업 세무강의
4	노무관계 법령
5	청소약품
6	바닥재(종합) 관리
7	건물관리업 재해예방(사례중심)
8	책임자가 알아야 할 법령(의무교육 중심)

*「공중위생보건법 제17조(위생교육)」

- 건물위생관리업 시행 시 고려사항
 - 사업 초기 단계의 사업 범위에 대한 선택과 집중 필요
 - 일상적 관리영역사업으로 초점을 맞추어 나가는 것이 가장 안정적
 - 건물위생관리업 유경험자를 사업 책임자로 지정하는 것이 바람직
 - 유경험자가 없다면 조합원 대상 청소전문교육을 이수시켜 지정 가능
 - 청소 전문장비를 갖추고 현장에 나가기 전까지 지속적 훈련 필요
 - 새로운 현장에 대한 두려움 극복 및 상황 대처를 위한 지식과 경험의 축적이 중요
 - 조합원이 쉽게 보고 이해할 수 있는 청소 매뉴얼 제작 및 수행
 - 보유 역량에 따른 업무분장 포함
 - 조합 내 주기적 사업 피드백을 위한 평가 및 보완, 지속적 지도관리 및 역량강화 필요
 - 건물수시관리업무는 대체로 오전 6-7시부터 오후 3-4시까지 근무(총 8시간 미만)
 - 바닥청소는 평일 저녁 또는 주말 근무가 대부분
 - 타 업체와 협력관계 구축 필요
 - 외벽청소 업체, 바닥 전문 업체 등과의 MOU 체결을 통한 업무 영역 확장

- 조달청 입찰시 자격기준 확보를 위한 업무 협력체계 구축 필요



인건비 고려사항

- (사)한국건물위생관리협회 홈페이지(<http://www.kabm.org>)를 통해 건축물 위생 관리(청소) 도급비 산출내역 확인 가능
- 사업 초기, 충분한 물량확보 없이 인건비지출은 큰 부담으로, 시간제 근로 적극 활용

- 소독업의 자격사항

① 필수 장비 구비

- 소독업의 신고를 위해서는 다음과 같은 장비 보유가 필수

구 분	필수 장비	구 분	필수 장비
초미립자 살포기		휴대용 연막기	
	초미립자 살포기 2대		휴대용 연막기 2대
수동식 분무기		보호장구	
	수동식분무기 2대		방독면, 보호안경, 의복 각 5개

사진 출처:
방역약품 및 장비 등
판매 사이트 '크린풀'
<http://www.cleanfull.net>

- 안전한 장비 사용 기준

구 분	기 준
작업복	• 가능한 한 가볍고 긴 소매의 옷으로 모든 피부를 보호할 수 있도록 하며 작업 후 반드시 세탁하여 착용
모자	• 얼굴과 목을 충분히 보호할 수 있도록 테두리가 넓어야 하며 세탁 후 재사용이 가능토록 천으로 제작
안경	• 충격에 강하고 측면을 보호할 수 있도록 눈을 완전히 감싸야 함

마스크	• 넓은 가제와 천을 5겹으로 접어서 가능한 한 안면을 많이 보호하고 사용 후에는 반드시 세탁하여 재사용(살균소독시에는 전염성 미생물 오염방지 가능한 것)
장갑	• 가능한 고무장갑 사용. • 목장갑 사용 시에는 약품에 젖을 경우 교체토록 여러 개를 준비하고 사용 후에는 반드시 세탁하여 재사용. 일회용은 폐기
작업화	• 약품 침수예방과 기타 작업 간 안전을 도모할 수 있는 방수기능이 있는 작업화(고무장화)



소독업의 초기 투자비용

- 소독업 신고를 위한 필수 장비 마련을 위한 현물 투자가 어렵다면 '대여'도 가능함. "건물위생관리업 신고 장비"를 검색하면 다양한 업체에서 패키지 형태로 장비 대여 및 판매를 진행하고 있음
- 소독업을 위한 초기 장비 구매비용 : 약 1백만원 ~ 2백만원 소요(2020.11월 기준)

장비명	수량	각종 장비 구매 평균 단가(2020.11. 기준)
초미립자 살포기	1대	253,000 ~ 396,000원
휴대용 연막기(크기 다양)	2대	220,000 ~ 1,100,000원
수동식 분무기	3개	99,000 ~ 105,600원
방독면	5개	55,000원
보호안경	5개	22,000원
보호의복	5벌	44,000원
진공청소기	1대	209,000원

※ 본 단가는 동일 제품을 판매하는 온라인 매장 3개의 단가 견적 평균가에 해당하며, 모델 및 업체에 따라 가격은 상이할 수 있음

② 사무실 마련

- 소독업의 경우, 사무실이 입지한 건물의 건축물 대장상 '용도'가 '근린생활시설'로 되어 있어야만 허가를 받을 수 있음
- 별도로 구획이 되어있으며 환기 및 잠금 시설이 설치된 창고가 필수적으로 마련되어야 함

* 창고 또한 용도가 '근린생활시설'로 되어 있어야 함

- ※ 시설 요건을 '사무실 및 사무실과 구획된 별도의 창고'로 정한 것은 독성 또는 휘발성을 함유한 방역소독약품과 상주공간을 별도로 분리함으로써 안전사고에 대한 사전 예방 목적(파티션, 커튼 자바라 등의 간이 구획은 불가)

3. 사업의 주요 특징

- 신고 수리에 관한 사항은 시·군·구 보건소에 위임되어 있으며, 자격 조건들이 준비되어 있다고 하더라도 안전성 등의 문제, 건축법 등을 고려하여 담당자의 합리적 재량에 따라 신고 수리 여부 결정가능

③ 사업 허가

- 소독업을 등록하고자 하는 자는 일정한 시설·인력·장비 기준을 갖추어 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하고 있음

*「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제52조 및 같은 법 시행규칙 제37조

※ 필수 준비사항

- ① 법인 정관에 소독업 명시
- ② 근린생활시설 사무실 계약(사무실, 창고)
- ③ 소독업 장비 구입
- ④ 구청 위생과 소독업 신고(※지자체마다 상이함, 확인 필요)

※ 필수 제출서류

- ① 소독업 영업신고서
- ② 영업시설 및 장비, 인력 명세서
- ③ 사무실, 창고 평면도(구획이 명확히 표기)
- ④ 법인 등기부 등본, 법인 인감증명서
- ⑤ 소독업이 법인의 사업으로 명시된 정관

• 소독업 시행 시 고려사항

- 건물위생관리업보다 작업의 강도는 비교적 낮은 편이며, 코로나19와 같은 감염병 발생, 여름철 해충 집중 방역 등 시기별로 수요 변동 폭이 큼

* 소독업 또한 건물위생관리업과 같은 규모의 사업이 가능하며 공공·민간영역에서 수행가능

- 소독업은 적은 비용으로 외부의 지원 없이 빠르게 진행할 수 있는 사업
- 마을관리협동조합은 큰 건물의 소독보다는 소규모 건물의 소독부터 단계적으로 사업을 확대해가는 것이 좋으며 소규모 건물소독을 통해 조합원의 숙련도와 수행능력 향상 제고
- 종사자들에게 청소의 기본적 교육 필요(일반적으로 청소와 소독을 함께 요청)
- 소독업에 사용되는 약품 등으로 인한 안전사고를 방지하기 위해 주기적인 약품 사용 및 관리에 대한 교육이 시행되어야 함

※ 소독업 약품 관련 주의사항

- ① 약제 및 장비의 위험도와 병원성 미생물의 위험도 등을 고려하여 법정교육을 포함한 교육을 받아야 한다.

- ⑥ 소독을 실시하기 전에 필요한 작업안전요령 및 사고발생 시 응급조치 등에 관한 사항을 충분히 숙지한다.
- ⑦ 신체를 청결하게 유지하고 정해진 작업복, 모자, 안경, 마스크, 장갑, 작업화 등 안전장비를 착용한다.
- ⑧ 약제와 장비는 건조하고 통풍이 잘되는 장소에 보관하고 자물쇠를 채워 함부로 접근하지 못하도록 하며, 음식물이나 기타 농산물과 함께 보관하지 않도록 한다.
- ⑨ 특히 일단 사용하였던 장비는 물로 씻어낸 다음 창고에 잘 보관한 후 다시 사용하도록 한다.
- ⑩ 약제 희석·조제용으로 사용되었던 그릇이나 약제용기는 중독사고가 발생할 수 있으므로 적색 글씨로 잘 보이는 곳에 표시하여 이것을 다른 용도로 사용하지 않도록 하며, 빈 용기는 사용후 반드시 회수하여 처리한다.
- ⑪ 사용하고 남은 살충제는 다른 용기에 옮겨 담은 후 재사용한다.
- ⑫ 아이들이나 애완동물의 접근이 잦은 곳이나 식품 저장고 및 준비실, 식당과 같은 장소에는 독먹이를 설치하지 않도록 한다.
- ⑬ 작업현장 등의 물품은 관계자의 허가 없이 절대로 손을 대거나 옮기지 않도록 한다.
- ⑭ 미생물 오염지역에서 반출되는 모든물건 및 장비는 오염을 제거한다.



소독업 시행을 위한 Tip

- 입찰은 실제 거래에서는 위의 표준단가표에 의해 거래되지 않고 수요기관의 예산 범위 내에서 이루어지거나 조달청을 통하여 입찰을 하는 경우가 대부분
- 사전 조달청에서 시행하는 입찰관련 교육 수료 필요
- 건물 관리자 및 고객과의 협조사항
 - 소독작업 관련 정보를 지역 주민 및 고객이 충분히 숙지할 수 있도록 사전 공지
 - 소독작업을 효과적으로 실시하기 위한 사전 점검 및 자료 요청
 - 약제 살포가 곤란한 장소 혹은 물품 등이 있는 곳에서는 덮개를 씌우거나 주의표시를 눈에 띄게 표시할 수 있도록 협조 요청
 - 어린이 및 노약자가 작업현장에 출입하지 않도록 협조 및 주의(안전상의 문제)

- 건축물(시설물) 유지관리업의 자격사항
 - 건축물유지관리업은 인허가 없이 사업자등록증만 있으면 위탁계약으로 사업 시행 가능
 - ※ 법인 설립 시, 정관 사업에 건축물 유지관리업 명시(등기부등본)
 - * 정비, 보수, 안전진단, 정기검사 등은 별도의 인허가 등록 필요(시설물 유지관리업 등)
 - * (업태)서비스업, (종목)건축물 유지관리업으로 세무서에서 사업자등록 가능

• 건축물(시설물) 유지관리업 시행 시 고려사항

- 별다른 인허가 조건이 없이 사업자등록이 가능하다는 장점이 있지만, 그만큼 사업의 영역이 넓기 때문에 마을관리협동조합에서는 수행 가능한 전문 인력 구성에 다소 어려움이 있음
- 건축물(시설물) 유지관리업을 통해 마을관리협동조합이 주민공동이용시설 등 도시재생사업으로 조성되는 건축물에 주사무소를 두는 경우, 건물의 일상점검 내용 파악이 훨씬 용이
- 사업시행을 위한 다방면의 역량 강화 필요
- * 건축물 관리에 대한 전문적 지식과 기술을 축적해야 결함 및 사고에 대한 즉각 대응 가능



건축물(시설물)유지관리업 범위 확대 방안

- 단지통합관리사업이란, 하나의 주거단지 내의 전기·수도·소방·승강기 등 유지관리가 필요한 시설들에 대한 종합적인 유지 및 관리를 의미.
- 대부분의 도시재생사업지역 내에서 시행하는 LH, SH 등의 자율주택정비사업을 통해 주거단지가 신설될 가능성이 있기에, 이를 통한 시설물 유지관리사업의 확대 가능

3.2 주거환경 유지관리사업

● 주거환경 유지관리사업의 사업별 자격 및 고려사항

주거환경 유지관리사업의 시행을 위해서는 특별한 자격사항이 필요치 않지만, 사업신고 및 등록절차에서는 각 사업별로 아래와 같은 자격을 필요로 함

• 가로청소업의 자격 및 고려사항

- 가로청소 시행을 위해서는 아래와 같은 사업자 등록이 필요함(택 1)
 - ㉠ 건물위생관리업
 - ㉡ 산업설비, 운송장비 및 공공장소 청소업
- 뒷골목·야외 공원 청소, 쓰레기 줍기, 낙엽청소, 화단 가꾸기 등 가로 환경미화 관련 사업은 건물위생관리업 등록된 사업체가 진행 가능함
 - 건물위생관리업은 시설 내부뿐만 아니라 시설 외부의 가로 환경미화 사업도 가능
- 현재 대다수의 '생활폐기물 수집 및 운반 청소대행운역사업'발주는 권역별 통합 발주로써, 권역별로 1개 대행업체가 가로청소 및 생활폐기물 운반까지 수행하고 있음
- 용역업체 위탁의 형태와 지자체 직접 고용의 형태로 근로자를 채용하기도 함
 - 건물위생관리업 교육을 수료하고 경험을 쌓은 조합원들이 지자체 직접 채용 가능



'가로청소' 사업제안서 및 계획서에 명시해야 할 사항

1. 산출 내역서 (인건비, 복리후생비, 일반관리비, 기업이윤 등 원가산정 서식에 의함)
2. 근로자 현황 및 비상연락체계도
3. 작업구역도, 작업구간별 배치인력
4. 장비현황
5. 대행사업비 지출계획서(근로자 임금, 지출계획서 포함)
6. 근로자 개인 지급품(계획) 명세서
7. 각종 보험가입증명서(4대보험 완납증명서, 근로자가입명부 등)
8. 종사자 재직증명서(근로계약서 포함)
9. 회사내규
10. 안전사고 예방대책 등
11. 기타(대행구역에 필요한 사항 등)

• 경관관리업의 자격 및 고려사항

- 사업자 등록 시 '사업시설 관리 및 조경 서비스업'선택
- 경관관리 사업의 대부분을 차지하는 조경의 경우, 계절별 재해에 대한 대응책 및 매뉴얼을 마련하여 원활한 업무 수행이 가능하도록 해야 함
- 조경, 공공건축물·시설물 등 사업 시행대상에 대해 이해하고 관리 대상의 각 수목별, 시설별, 장비별 조작방법 및 관리상 주의사항 등을 수록한 운영지침서를 구분하여 작성해야 함¹⁾

• 마을관리소의 자격 및 고려사항

- 사업자 등록 시, 지자체별 마을관리소에 요구하는 업무에 해당하는 사업자 등록 필요
 - 지역 제초작업: 조경업
 - 버스정류장 청소 및 방역: 산업설비 운송장비 및 공공장소 청소업 등
- 사회적경제(사회적기업 또는 사회적협동조합) 확인서 및 취약계층 고용비율조건 만족 시 계약 체결 평가에 가산점 발생
- 용역계약 체결 시 예산산출서에 다음과 같은 항목을 기입해야 함
 - ㉠ 인건비 : 코디네이터 1인 (4대보험, 퇴직적립금 포함)
 - ㉡ 사무경비 : 사무기기 임차비, 사무용품비 등
 - ㉢ 그 밖의 마을관리소 운영제반에 필요한 항목 포함 필수

1) 충청남도 청사 조경관리 용역 과업내용서(2020), 4p 참고

• 간단한 집수리사업의 자격 및 고려사항

- 건설업은 허가업으로써 인허가증이 없을 경우, 사업자 등록증 상에 '건당1,500만원 미만'문구를 기입해야 함(※ 고객에게 허가증 미보유 사실 고지 필수)

구 분	「건설산업기본법」 2장 건설업 등록 제8조(경미한 건설공사 등)
내 용	<p>①항 일부발췌</p> <p>“대통령령으로 정하는 경미한 건설공사”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사를 말한다.</p> <p>2. [별표 1 / .부록첨부]에 따른 전문공사를 시공하는 업종과 그 업종별 업무내용에 해당하는 건설공사로서 공사예정금액이 1천5백만원 미만인 건설공사. 다만, 다음에 해당하는 공사를 제외한다.</p> <p>〈가스시설공사, 철강재설치공사 및 강구조물공사, 석도설치공사, 승강기 설치공사, 철도·궤도공사, 난방공사〉</p>
요 약	- 전문공사 : 공사예정금액 1,500만원(부가세포함)미만 건설업 면허등록필요 X
참고사항	<p>- 공사예정금액 1,500만원 이상 계약 진행시 건설업 면허 취득 및 등록 필수</p> <p>- 1,500만원 이상 집수리 사업 관련 사항 부록 첨부</p>

- 간단한 집수리 사업 추진을 위해 업무수행 총 과정에 대한 기술습득 필요
- 계약체결을 위한 영업활동, 견적방법, 시공을 위한 인원 구성 및 현장배정, 수금 및 A/S 방안 마련
- 실질적인 사업 추진을 위한 공종 선택 시, 사업 참여자들에 대한 객관적 역량평가를 기반으로 추진하고자 하는 공종과 잘하는 공종의 명확한 구분이 필요
- 공종 선택 시, 13개 공종 중 단 1개의 공종만을 선택하는 것이 아닌 노후 저층 주거지 문제 해결을 위해 필수적이며 병행 가능한 공종을 고려하여 선택
ex) 도배-장판, 처마-방수, 단열-창호, 전기-천장, 벽 등
- 실습 현장섭외가 어려울 시, 지역 내 집수리봉사가 가능한 노후 주거가구를 발굴하여 무료봉사로서 실습 추진 가능

4

사업 추진방안

4.1 사업 추진 프로세스

● 사업 준비단계

① 사업지원TFT 구성

- 지역주민, 도시재생지원센터 및 관련 전문가 등으로 구성된 사업지원TFT 구성
 - 사업에 직접 참여할 지역 주민, 주민협의체 회원, 주민 리더 등
 - 도시재생지원센터 내 마을관리협동조합 담당 코디네이터
 - 지자체 도시재생사업 담당부서 외 마을관리협동조합 사업을 지원할 수 있는 부서
 - 시설물·주거환경 유지관리사업 관련 분야 전문가
- TFT는 지역의 문제 해결을 포함한 사회적 가치 실현을 위한 사업방향 설정, 지역주민 참여 구조 마련, 사업 수행을 통한 기대효과 분석

② 사업구상 및 추진방향 설정

- 도시재생 활성화계획 수립 시 발굴된 지역 의제 중 마을관리협동조합이 해결의 주체가 될 수 있는 사업 구상 및 추진방향 설정
- 마을관리협동조합 사업추진 시 지역주민의 적극적 참여 유도
- 지역 내 주민참여형 사업 추진 시 기대효과에 대한 분석 실시

③ 사업모델 수립 : 수요분석, 시장분석, 환경분석, 로드맵 수립

- 사업지역 내 주민 혹은 지자체가 요구하는 수요를 파악하기 위해 설문조사 등 다양한 조사방법을 활용하여 시장 수요분석 실시
 - 사업 경쟁구조, 보완재와 대체재, 라이프 사이클 등 산업 환경 분석
 - 사무실 임대 등 고정 지출비 감소를 위한 논의 시행
 - 손익분기점 등 비용구조 분석 및 단기·중기·장기적인 사업 전략 로드맵 수립
- ※사업 시행 단계에 따른 지속적, 자체적 피드백 시행 또한 필수

④ 주민 발굴 확대

- 사업에 동참할 수 있는 지역주민 참여 기회 확대
- 사업의 목적과 방향성을 이해한 주민들의 직접 혹은 간접 참여로 참여 폭 확대 제고
 - 직접 참여: 실무에 관여(직원 조합원 등)
 - 간접 참여: 조합 설립 취지에 동의하여 발기인 및 설립동의자로 참여 (사업 물량확보를 위한 영업활동 등 외호하는 역할 수행)

⑤ 역량 강화

- 사업의 실제 시행을 위한 역량강화 사업 추진
- 사회적경제 및 사업의 이해, 전문성 강화, 리더십 교육 시행

● 사업 초기단계

사업 초기단계에서는 사업 주체인 마을관리협동조합이 모든 것을 결정 및 시행

① 사업 홍보

- 주민참여의 의의, 지역 문제해결 및 지역사회공헌 취지 안내
- 시장 내 경쟁력으로 내세울 수 있는 요인 파악 및 강조하여 홍보
- 지역의 문제 해결을 위해 주민이 직접 참여하며 애함심 고취
- 홍보 효과의 극대화를 위한 마을관리협동조합의 브랜딩 작업 필요
- 사업 수익의 일부는 지역사회로 환원되어, 지역주민 모두에게 이바지하는 선순환효과 강조
- 조합원의 인적 네트워크 및 구전 효과를 이용한 사업 홍보 참여 독려

② 초기 물량확보

- 사업의 지속가능성을 확보하기 위해 물량 확보는 필수
- 수요 시장 분석과 홍보 등을 병행하며 사업 물량 확보를 위한 영업 실시
- 초기 물량확보 실패에 따른 부담 및 손실 또한 마을관리협동조합 책임임을 인지

③ 목표 및 방향성 재설정

- 사업시행에 따른 손익 분석 후 수정된 목표 설정
- 지속가능한 목표를 유연하고 탄력적으로 수정해가며 사업의 지속성 확보를 위한 계획 수립 필요
- 사업 초기단계의 시행착오는 필수적이며 위험 요소를 최소화 시키는 전략 및 목표 설정 필요

④ 사업 운영

- 경영에 대한 원활한 의사결정 구조로 신뢰할 수 있는 사업 운영
- 경영권과 소유권의 분리를 통해 빠른 의사결정 구조 형성 및 사업 운영
- 투명성과 공정성을 지키며 양질의 서비스 제공을 목표로 사업 운영

● 사업 운영 안정화 및 확장 단계

① 사업 확장: 사업 확대에 따른 직원 조합원 확대 채용 계획

- 도시재생 사업지역을 주 무대로 기반을 닦아 점차적인 사업지역 확대 방안 필요

- 일정 목표 이상의 수익을 올리며 사업이 안정될 때는 확장된 사업관리와 일자리 창출을 위한 직원 조합원 채용 계획 필요

② 갈등 관리 : 내·외부 갈등 관리

- 신·구세대 조화 : 초창기 근로자 조합원들과 신규 조합원들 간의 소통과 관련하여 발생 가능한 갈등 조율 및 방지
- 공정한 임원 선출 : 내부 구조에서부터 공정성을 확보하여 마을관리협동조합 사업 운영 전반을 투명하게 운영할 수 있도록 해야 함
- 정보공개의 투명성 : 마을관리협동조합의 폐쇄적 운영은 근거 없는 비방과 오해를 만들게 됨

③ 사회공헌활동 : 헌신적인 사회공헌 활동

- 매해 성장하는 금전적 사회공헌 목표 수립 및 추진(기부금 확대, 지역 주민 고용 확대 등)
- 지역사회를 위한 비금전적 사회공헌 활동의 확충
 - 주거취약계층을 위한 무료 청소·소독·집수리 사업 실시

4.2 주체별 역할 등

● 주체별 역할

① 지자체(담당부서)

- 도시재생 사업으로 생기는 시설물·주거환경 유지관리사업을 마을관리협동조합이 수행할 수 있는 제도적 근거 마련
 - * 조례 개정 등의 제도적 지원 가능 (ex. 동작구 어르신 행복 주식회사 사례)
- 시설물·주거환경 유지관리사업의 인허가 등록 관련 부서의 업무지원
- 경제 활성화 관련 부서와 사회적경제, 소상공인 지원활성화 방안 연계
- 지자체 내 일거리 공유, 도시재생뉴딜 지역 내 민관협력 사업개발 추진
- 보도자료 등을 활용한 사업 준비 내용 홍보

② 도시재생지원센터

- 시설물·주거환경 유지관리사업 역량 강화를 위한 주민 교육프로그램 지원
- 선진사례 정보 수집 및 공유를 통한 마을관리협동조합의 가능사업 발굴 및 사업 모델 수립 지원
- 사업참여 주민 발굴 및 주민 조직화 지원
- 사업 단계별 추진 중 필요한 구비서류 작성 및 검토 지원
- 마을관리협동조합 사업 추진 시 발생가능한 내부 갈등에 대해 중재자 역할 수행

4. 사업 추진방안

* 도시재생지원센터는 도시재생사업 종료 후, 해체되는 조직이므로 사업 추진과정 전반에 대한 지원은 어려우나, 센터 운영기간과 병행되는 조합 설립준비 혹은 초기 단계에서 위와 같은 업무 지원이 가능

③ 마을관리협동조합

- 지자체, 도시재생지원센터, 주민협의체와 협치를 이끌어 낼 사업 중심 주체에 해당
- 다양한 관련 주체들과 함께 사업방향의 논의를 능동적으로 추진
- 사회적 가치 실현 및 지속가능한 사업 운영을 위한 경영인 마인드 제고

● 유기적 관계구축 방안

① 민·관 협력관계

- 업무 효율성을 위해 시설물·주거환경 유지관리사업의 내용 전체를 파악하고 있는 주민과 지자체(담당부서) 필요

② 중간지원기구

- 도시재생지원센터 교육을 통한 사회적기업가 및 사회적경제조직의 육성 지원
- 시설물·주거환경 유지관리사업의 리더를 육성하고 전문성 강화 프로그램 실시
- 시설물·주거환경 유지관리사업의 사업모델 및 사례 공유

③ 민·민 협력관계

- 지역 내 다양한 커뮤니티들과 마을관리협동조합의 네트워크 구축
- 다양한 사업의 실질적인 운영진이 모여 소통할 수 있는 플랫폼 구성
- 시설물·주거환경 유지관리사업 선도업체와의 업무 협약 체결
- 시설물·주거환경 유지관리사업 업체 간의 상생 협약 체결

● 마을관리협동조합 내 주요 역할

① 이사장 등 임원

- 이사장은 마을관리협동조합의 대표로서, 사업 전체를 조망하고 목표 및 방향설정과 피드백
- 임원은 희생과 봉사정신으로 조합원들과 지역 주민의 의견을 대변해주는 창구 역할 수행

② 각 사업별 책임자

- 사업의 실무 책임자는 작업환경 개선, 고객 만족도 제고, 매출 증대를 위한 연구

와 사업관리 역할 수행 필요

- 이사회, 경영지원 역할을 수행하는 사무국과의 적극적 소통 필요
- 직원 조합원 등 인력 관리뿐만 아니라 담당 사업에 대한 분석 능력 견지

③ 직원조합원

- 직원조합원의 경우, 각 사업의 계획 및 추진을 지원하는 업무를 수행하며 아래와 같이 크게 두 유형으로 분류할 수 있음

② 사무국(경영지원팀) : 마을관리협동조합의 사무 업무 담당

- 회계, 재무 분석을 통해 기업 목표 성취를 목표로 한 경영 지원
- 사업 연구개발 및 신규 사업계획 수립
- 인사, 노무 업무를 통해 조합 내 근로환경 개선

⑥ 현장담당 : 마을관리협동조합의 사업 실무 지원 담당

- 고객이 현장에서 직접 만나는 마을관리협동조합의 얼굴
- 항상 친절하고 청결함으로 주민 및 고객 응대
- 할당된 지역의 시설물·주거환경 유지관리사업 추진과 함께 능동적인 영업, 홍보 병행

4.3 관련 제도 및 절차

● 민간위탁업무

① 민간위탁의 정의

- 민간위탁이란, 지방자치단체의 사무를 공무원이 직접 처리하지 않고 법인·단체 또는 개인에게 맡겨 그의 명의로 책임 하에 행사하여 공공의 목적을 달성하는 것을 말함
- 공공기관의 공공서비스 제공 관련 사업을 민간이 위탁받아 운영하는 것이 일반적

② 민간위탁의 법적근거

- 민간위탁에 대한 관련 법적 근거는 '정부조직법'과 '지방자치법'등에서 확인 가능함
 - 「정부조직법」제6조3항과 연관된 '행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 제2호'
 - 「동법 제11조와 제12조에 민간위탁의 근거, 추진체계, 대상사업, 수탁기관 선정, 업무위탁 방법, 위탁업무 서비스규격서, 사후관리 등을 규정
 - 「지방자치법」제104조에서 '사무의 위임 등'에 관한 조항을 두어 지방 행정기관이 준용하는 민간위탁을 규정하고 있음

③ 민간위탁의 특징

② 운영체제의 전환

- 공공부문의 직접운영에서 민간의 간접운영 체제로 전환되어, 공공기관-수탁업체-주민으로 관계 전환

㉞ 책임소재의 이관

- 계약을 이행하는 수탁업체는 계약 당사자인 공공기관으로부터 서비스 제공에 대한 기능 및 책임을 일부 또는 전부 위임
- 마을관리협동조합은 위탁사업의 시행 시, 책임소재가 법인에게 이관되기 때문에, 자체적 역량강화 및 대비책을 충분히 수립해야 함

㉟ 서비스 공급체계의 변화에 따른 공공서비스의 질적 개선

- 각 주체 간 관계 재설정을 기반으로 서비스를 통한 이점 극대화 가능

가) 공공기관-수탁업체

- 공공서비스 제공조건 이행을 위한 수탁업체에 대한 지도·감독 장치 강화
- 내부규제 증가

나) 수탁업체-주민

- 질 높은 서비스 수혜 및 빠른 피드백으로 만족도 높은 공공서비스 체감 가능
- 낙찰가격에 따른 공공서비스 차등화 우려 존재

다) 공공기관-주민

- 지방공공서비스의 운영주체 다양성으로 서비스 질 향상과 경쟁력 및 전문성 확보

● 민간위탁업무의 절차

① 조달청 등록절차

- 전자입찰의 경우, 주로 조달청(나라장터) 시스템을 통해 진행

㉠ 업체 등록 시 구비서류

- 사업자등록증
- 법인등기부 등본(법인) / 주민등록등본(개인)
- 인감증명서 및 사용인감계
- 허가·인가·면허·등록·신고증 또는 기타 필요한 자격의 해당 등록증

㉡ 업체 등록 과정 및 준비사항

	과정	내용
1	공인인증서 발급	<ul style="list-style-type: none"> · 공인인증기관 홈페이지 방문 · 공인인증서 발급 · 나라장터 홈페이지 신규등록

2	입찰참가자격 등록 신청	<ul style="list-style-type: none"> 나라장터(www.g2b.go.kr) 접속 이용자 등록 → 조달업체 이용자 → 경쟁입찰 참가자격 등록신청
3	적정여부 검토	<ul style="list-style-type: none"> 담당자가 등록신청서의 내용과 구비서류 확인하여 등록요건에 부합되면 확정 등록 등록신청서를 작성하여 전송한 해당 청에 증빙서류를 제출해야만 등록 가능 한번 등록된 업체는 이중등록 불가, 기 등록된 업체는 기존 등록화면에서 변경등록 신청 지문등록 <ul style="list-style-type: none"> ※ 지문은 입찰에 참가할 때마다 필요한 중요 정보이므로 대표자보다 사업 담당자의 지문을 등록하여 업무의 효율성 제고
4	입찰 참가자격 확정 등록	<ul style="list-style-type: none"> 신청내용과 증빙서류의 일치 정도에 따라 상이 (모두 일치) 전부등록에 의거 확정 등록 (대부분 일치) 일치한 부분에 대해 확정등록 미흡한 부분은 추후 보완, 변경등록 부분 또는 전부에 대해 확정등록이 불가능한 경우 보완 요구
5	등록신청 확인	이용자 등록 → 조달업체 이용자 → 등록신청 확인 및 시행문 출력에서 신청 내용의 진행상태(대기/승인/보류/반려)를 확인
6	인증서 등록	경쟁입찰 참가자격 등록이 되면 이용자 등록 → 조달업체 이용자 → 인증서 관리 → 인증서 신규 등록에서 사용자 정보와 인증서를 등록해야만 공공기관에서 집행하는 입찰에 참여 가능
7	로그인	인증서의 비밀번호를 넣고, 나라장터에 등록된 인증서 선택 및 로그인
8	공고조회 및 투찰	<p>조달청(G2B) 시스템 이용</p> <ul style="list-style-type: none"> 입찰정보 : 물품(시설, 용역 중 택1)으로 들어가서 참여하고자 하는 공고 조회 및 확인 후 입찰참여(투찰) 등 시스템 이용 가능 차이점 : 해당기관 전자조달시스템은 직접 발주자관에 투찰, 입찰, 계약관리를 하는 것이고 전자입찰은 나라장터에 접속해서 온라인 투찰 직접생산증명서가 있어야 조달청(G2B) 등록 및 입찰 참여 가능

② 계약 체결방식

- 입찰에 따른 계약 체결 방식은 크게 경쟁계약과 수의계약으로 구분

③ 경쟁계약은 1) 일반경쟁, 2) 제한경쟁, 3) 지명경쟁

④ 수의계약은 1) 수의계약, 2) 재공고에 의한 수의계약으로 구분

출처: 조달청 홈페이지
(<https://www.pps.go.kr/kor/content.do?key=00723>)

민간위탁사업의 계약방식		
유형	특징	참가자격 및 기준
경쟁계약	일반경쟁	<ul style="list-style-type: none"> 입찰방식의 기본원칙 불특정다수의 입찰희망자를 경쟁입찰에 참가토록 한 후, 그 중에서 국가에 가장 유리한 조건을 제시한 자를 선정하여 계약을 체결하는 방법 조달청 입찰참가자격 등록 당해 입찰목적물의 제조 및 공급에 필요한 시설, 점포를 소유하고 있는 자 관련법령의 규정에 의한 면허, 허가, 인가, 등록 등을 받은 자
	제한경쟁	<ul style="list-style-type: none"> 계약의 목적, 성질 등에 비추어 필요한 경우 경쟁참가자의 자격을 일정한 기준에 의하여 제한하여 입찰하게 하는 방법 고시금액 미만의 용역에 대한 지역제한 특수한 기술이 요구되는 용역계약의 경우 중소기업간 경쟁지정물품 재무상태 등에 의한 제한입찰
	지명경쟁	<ul style="list-style-type: none"> 기술력, 신용 등에 있어서 적당하다고 인정하는 특정 다수의 경쟁입찰 참가자를 지명하여 입찰하게 하는 방법 계약의 성질, 목적에 비추어 특수한 기술 실적을 갖춘 자가 10인 이내인 경우 중소기업간 경쟁지정물품 수의계약에 의할 수 있는 경우
수의계약	수의계약	(대상) <ul style="list-style-type: none"> 경쟁입찰에 부치지 않고 특정의 상대를 선정하여 그 자와 계약을 체결하는 것으로, 특수 목적을 위하여 예외적으로 인정하는 경우 천재지변, 긴급한 행사 등 경쟁에 부칠 여유가 없을 경우 비밀리에 할 필요가 있는 경우 특정인의 기술을 요하는 조사설계, 감리, 특수측량, 훈련, 시설관리 5천만원 미만인 용역 (참가자격) <ul style="list-style-type: none"> 일반경쟁 참가자격과 동일함
	제공고에 의한 수의계약	(대상) <ul style="list-style-type: none"> 입찰에 부쳤으나 입찰자가 없거나 입찰자가 있어도 낙찰자가 없어 유찰이 되는 등 입찰의 목적을 달성하지 못하였을 경우 실시하는 계약 당해 입찰에 참가하지 않은 자로서 국가에 가장 유리한 가격을 제시한 자 (참가자격) <ul style="list-style-type: none"> 일반경쟁 참가자격과 동일함

③ 민간위탁사업 체결 과정

- 조달청을 통한 업체 등록 후, 나라장터(<http://www.g2b.go.kr/>)를 통해 입찰 참여 가능

- 입찰에 참여 후, 적격성 등의 검토를 거쳐 명시된 입찰시간 및 장소에서 입찰 진행

민간위탁사업의 계약 체결 절차	
단계	내용
입찰공고	입찰방법에 의해 경쟁입찰이 필요할 때, 나라장터 시스템을 이용하여 공고를 확인할 수 있다.
예정가격 결정	예정가격은 계약담당공무원이 구매를 위한 경쟁입찰 또는 수의시담을 하기 전에 당해 계약목적물의 특성 및 계약여건 등을 고려하여 예산의 범위 내에서 구매가격으로서 적정하다고 판단하여 정한 가격을 말하며 입찰 또는 시담에 의한 낙찰자 선정의 기준이 되며 계약체결에 대한 최고 상한금액이 된다.
입찰	입찰은 입찰공고에 명시된 입찰시간과 장소에서 실시한다.
낙찰자선정 및 계약체결	경쟁입찰은 입찰 후 낙찰예정자로 선정된 자와 수의계약은 수의계약 대상자와 권리, 의무변동(발생, 변경, 소멸)의 효과가 발생하는 법률 행위로서 계약서에 상호 날인(계약금액 3천만원 이하 제외) 함으로서 성립한다.
계약체결통보	계약서에는 인지세법에 의한 인지세액을 계산하여 과세문서(계약서)에 인지를 붙임으로서 납부하게 하고 계약당사자 및 수요기관에게 송부한다.
납품 준비	계약당사자는 계약서에 따라 물품을 납품하며, 계약물품은 계약서 규격, 시방서 및 제반 조건 등에 맞도록 제작한 물품을 공급한다.
납품	계약자는 납품에 필요한 제반 준비사항을 완료한 후에 서면으로 수요기관에 통지하고 필요한 검사를 받아야 한다.
물품 납품 및 검사/검수요청	계약상대자는 수요기관에 계약목적물에 대한 검사/검수요청을 납품일까지 서면으로 신청한다.
물품 납품 및 영수증발급	물품을 인수한 수요기관에서는 물품 납품 및 영수증을 발급하며, 계약조건에 따른 유보금 및 공채매입 여부 등 대금지급 시 참고할 내용을 부기한다.
대금청구 및 영수	수요기관에서 검사, 검수가 완료되어 물품 납품 및 영수증, 기타 제출서류를 첨부하여 계약자가 조달청에 대금청구를 하는 경우에는 제반기재 사항, 계약물품의 규격 및 수량, 납품기한 대 실제 납품일, 하자보증금 적립여부, 계약자에게 지급될 금액에 관한 사항 등을 확인 후 대금을 청구한다. 다만, 수요기관 직불의 경우에는 해당 수요기관에서 대금청구와 관련된 업무를 처리한다.

계약종결	<p>납품서류 확인결과 하자가 없거나 보완이 완료된 경우에는 계약종결서류를 작성하고 계약종결 및 분할납품이행 내용(수요기관 직불의 경우는 수요기관 통보내용)을 조달EDI에 입력한다. 경영분석담당관은 해당계약과에서 지급을 의뢰한 계약종결서류를 확인하고 다음의 금액을 공제하고 계약자에게 지급(계좌입금)한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기성 또는 기납부분에 대한 대가 지급액 - 선금 잔액 - 지체상금 징수대상액 - 계약금액 지급유보 대상액 - 하자보수보증금 (계약서에 명시된 경우에 한함) <p>* 4.5번째 사항은 보증서로 갈음할 수 있음</p>
대금납입고지 및 수납	<p>계약상대자에게 계약물품대금을 지급한 후 계약대금과 해당 조달 수수료를 가산하여 수요기관에 납입고지하고(수요기관 직불의 경우는 해당 수수료), 수요기관은 동 금액을 국고수납 대리점에 납부한다.</p>

● 관련 지원사업 사례(집수리를 중심으로)

① 서울시 '희망의 집수리'사업

- 지원대상 : 중위소득 60% 이하 주택 거주 가구
- 대상주택 : 주택법 상 주택에 한정(단, 공공임대주택 및 준주택 제외)
- 지원내용 : 가구당 120만원 이내 13개 공정에 대한 집수리

② 서울시 가꿈주택사업

- 지원대상 : 중위소득 60% 이하 주택 거주 가구
- 대상지역 : 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 제6조에 따른 주택성능개선지원구역(재개발, 재건축 등 개발(예정)지역 제외)
- 대상주택 : 사용승인일로부터 20년 이상 경과한 단독, 다가구, 다세대, 연립주택
- 지원내용 : 성능개선을 위한 집수리 비용 50%지원
(취약계층이며 총 공사비 1,000만원 이하일 경우, 90%지원)
- 지원금액

구분	지원범위	지원비율	최대지원금액
단독주택, 다가구주택	성능개선 집수리 (지붕, 방수, 외부창호, 단열, 외벽, 설비 등)	공사비용의 1/2범위 내 (단, 취약계층일 경우 1천 만원이하의 공사는 공사 비용의 9/10범위 내)	1,200만원
	① 담장철거	공사비용 100% 지원	① 300만원
	② 담장철거 후 재조성(1.2m이하)	①②③ 최대금액 차등지 원(택1)	② 150만원
	③ 쉼터조성		③ 50만원

다세대, 연립 주택	공용 부분	공용부 성능개선 집수리(지붕, 방수, 외부창호, 단열, 외벽, 설비 등)	공사비용의 1/2범위 내	1,700만원
		① 담장철거 ② 담장철거 후 재조성(1.2m 이하) ③ 쉼터조성	공사비용 100% 지원 ①②③ 최대금액 차등지 원(택1)	① 300만원 ② 150만원 ③ 50만원
	전유 부분	개별세대 성능개선 집수리(외부창호, 단열, 설비 등)	공사비용의 1/2범위 내 (단, 취약계층일 경우 200만원이하의 공사는 공사비용의 9/10범위 내)	세대별 500만원

③ 제주 노후주택 집수리 지원사업

- 지원대상 : 제주시 원도심 도시재생사업구역 내 20년 이상 노후주택(단독주택)
건축물 소유자
- 지원공종 : 지붕, 창호, 대문, 담장, 옥상, 벽면정비 등 외부경관 개선 목적
- 지원금액 : 총공사비(=보조금 90% + 자부담 10%) / 상생협약 체결 시 자부담
5% 인하
- ※ 참고 : 국토부 도시재생 사업시행 가이드라인

5

관련 사례

5.1 시설물 유지관리사업 사례

● 동작구 '어르신 행복 주식회사'

- 기업 개요
 - 소재지 : 서울특별시 동작구
 - 설립배경 : 고령화 문제의 대책의 일환으로 안정적인 노년 일자리 제공을 위해
2015년 동작구청에서 100% 출자
 - * 「지방자치단체 출자 출연 기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 근거, 「서울특별
시 동작구 어르신 행복주식회사 출자 및 지원에 관한 조례」 제정

서울특별시 동작구 어르신 행복 주식회사 출자 및 지원에 관한 조례
[시행 2018. 10. 4.][서울특별시동작구조례 제1398호, 2018. 10. 4., 일부개정]

제6조(사업) 회사는 다음 각 호의 사업을 수행한다.

1. 중·대형 건물 청소관리
2. 구 시행 공공 업무 대행
3. 기타 회사의 목적과 관련되는 사업

제15조(재정 지원) ① 구는 제6조의 사업을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 회사에 출자금 또는 보조금을 교부할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 제17조에 해당하거나 해당할 것으로 예상되는 경우 재정 지원을 할 수 없다.

제16조(이익금의 공익목적 사용) ① 회사의 이익금은 회사의 운영에 필요한 필수경비를 제외하고는 지역복지, 지역경제활성화 등 공익목적을 위해 사용한다.

② 제1항에 따른 이익금의 사용범위, 사용용도, 사용방법 등은 정관에서 정한다.

• 주요 사업

- 만 61세~만 73세 동작구 고령층을 중심인력으로 공공기관 및 시설 등에 대한 건물위생관리업 돌봄서비스, 수제품 제작 및 판매

• 주요 특징

- 사업 초기, 동작구 청사, 주민센터, 공중화장실 등의 청소업무를 대행하였으며, 현재는 공공기관, 도서관, 일반빌딩, 어린이집 등으로 영업을 확대
- 건물위생관리업 외 소독업, 돌봄서비스, 수제품 제작 및 판매 중
- 동작구 생활임금과 4대보험이 적용되며, 2019년 기준 29억 매출 달성
- 사회적기업으로의 전환 준비 중이며, 가족친화기업 인증(2020.12)
- ※ 공공의 적극적 일자리 창출을 통해 고령자에게 근로 기회 제공

• 사업 내용

- ‘청소 전문 해피클린’: 기업과 기관의 클리닝 서비스, 어린이집 등의 소독서비스, 사무실 바닥 왁스 작업
- ‘단시간제 돌보미 산타맘’: 등하원 도우미, 병원 동행 등
- ‘핸드메이드 할미꽃’: 제작부터 포장까지 직접 하는 핸드메이드 제품 판매

• 시사점

- 전국에서 동작구가 최초의 사례이며 뒤를 이어 성동구 ‘성동미래일자리주식회사’, 금천구 ‘금천시니어클럽’등이 자치구와 민간이 함께 출자하여 설립
- 구의회를 통한 조례 제정으로 기업에 대한 적극적인 지원 근거 뒷받침
- 지역 내 구 소유의 다양한 청사의 건물위생관리업 물량확보가 수월
- 지자체 출자기업임에 따라 신뢰를 기반으로 업무 수행가능
- 고령층에 적합한 업무량 및 강도 조절
- 생활SOC의 확충과 더불어 일자리 연계 확대 진행

5.2 주거환경 유지관리사업 사례

● 다다마을관리기업

- 기업 개요
 - 소재지 : 경기도
 - 설립배경 : 지역 문제해결 및 일거리 창출을 위한 사업탐색 중, '골목길 환경지킴이'사업을 기반으로 가로청소사업 추진, 시행지역 주민만족도 상승으로 사업 지역 추가확장
- 주요 사업
 - 일자리 창출형 골목길 청소
 - 지역관리형 노후 주택관리 및 유지보수
 - 마을관리소 운영
- 주요 특징
 - 100% 주민 출자를 통한 주식회사
 - 건물위생관리업 외 소독업, 돌봄서비스, 수제품 제작 및 판매 중
 - 2016년 가로청소 위탁사업 계약 최초체결
 - 2018년 해안로 청소 위탁사업 계약체결
- 사업 내용
 - 가로 및 해안로 청소 위탁사업
 - 제초작업 단기용역
 - 마을취약계층 집수리사업
- 시사점
 - '골목 위생관리'라는 마을의제 해결을 위한 주민주도 기업 설립
 - 역량개발 및 올바른 과업 수행으로 인한 서비스 질적 만족도 상승 및 수요 증가
 - 마을관리소 운영을 통한 주민주도사업 거점공간 역할 수행 및 기업 운영사무실 확보
 - 기존 가로청소 관련 발주부서가 아닌 타 부서 민간위탁사무 모집공고 및 일반경쟁으로 입찰

● 살릴레오 마을관리 사회적협동조합

- 기업 개요
 - 소재지 : 전라남도 구례시
- 주요 사업
 - 마을 및 시설관리 서비스 사업

5. 관련 사례

- 교육 및 컨설팅 서비스 사업

- 제조 및 판매 서비스 사업

- 주요 특징

- 교육수료자 마을활동가(환경치유사) 위촉

- 2022년까지 도시재생사업 비용으로 실행하고 이후 마을조합에 지자체 위탁형태로 운영계획 수립

- 2020년 6월~12월 사업시행 (총 10회 작업/1일 1회 3시간 실비 보상(최저시급 기준))

- 사업 내용

- 도시미관 정화사업(골목길 정비, 꽃, 식재관리 등)

- 시사점

- 도시재생사업을 통해 지역문제 도출 후, 일자리 창출형 경관관리사업 추진

- 추진 가능한 경관관리 사업 중 민간위탁사업 유형 발굴

● 정왕본동 맞손스스로 마을관리협동조합

- 기업 개요

- 소재지 : 경기도 시흥시

- 설립배경 : 마을관리소 운영을 통해 마을관리협동조합 설립 추진

- 주요 사업

- 폐기물 불법투기 계도 및 홍보

- 동네관리소 사업

- 마을활동가 양성 사업

- 주요 특징

- 2020 마을관리협동조합 환경부 설립 인가

- ‘쓰레기’라는 지역 현안문제 해결을 위한 기업목적 설정

- 지역 문제해결을 위한 프로그램 운영 및 재활용 거점시설 위탁사업 제안·운영

- 2020년 기준, 재활용 거점수거시설 2개소 위탁운영관리

- 사업 내용

- 마을관리소 위탁운영

- 재활용 정거장 위탁관리

- 가로청소 등

- 시사점

- 주민 주도의 지역 문제 해결과 더불어 지역 내 일자리 창출

- **신산머루 마을관리 사회적협동조합**

- 기업 개요

- 소재지 : 제주특별자치도 제주시

- 주요 사업

- 주택 관리 및 집수리 지원 사업
- 에너지 자립 지원 사업
- 마을상점 지원 사업
- 마을카페 운영

- 주요 특징

- 제주국제자유도시개발센터(JDC)가 추진하는 지원사업에 연계하여 사업 추진

- 사업 내용

- 집수리 사업
- 주민사랑방(출래고팡) 운영
- 전통음식을 활용한 도시락, 반찬사업 및 아이 돌봄 운영

- 시사점

- 노후주택 집수리 지원 사업신청자와 집수리 계약 체결로 선순환구조 시행
- 선정 추첨이 이루어질 만큼 지역의 집수리 지원 사업 참여율이 높음

5.3 심층 사례 분석

‘협동조합 상4랑’: 주민참여형 시설물 유지관리사업을 중심으로

- **사업지원 TFT 구성 및 사업구상**

- 지역 의제 발굴 및 해결방안 수립

- 서울특별시 동작구 상도4동 도시재생지역 내 주민협동조합인 상4랑이 저층 노후 주거지의 문제해결을 위해 시설물 및 주거환경 유지관리사업을 결정하기까지의 과정 분석

가) 도시재생 활성화계획 수립 단계(2015~2017)

- 전문가가 지역 현황을 분석하고 주민이 지역 의제 발굴에 동참하는 구조를 지자

체가 지원하며 상도4동만의 도시재생 활성화 계획을 수립

(1) 현황분석

- 도시재생 사업지역의 물리적·인구·사회학적 쇠퇴지표를 중심으로 지역 현황 분석 시행

① 물리적 지표 현황분석

- 2015년 도시재생 활성화계획 수립 시, 저층 노후 주거지 밀집 지역이며 주거의 형태는 단독 또는 다세대·다가구·연립주택임을 기초로 현황 조사 결과 도출

- 단독, 다세대·다가구·연립주택이 전체 주택의 89.8% 비중
- 3개 단지의 아파트(약 470세대)는 전체 주택의 0.6% 비중
- 준공 후 20년 이상의 노후 건축물이 65.9%

② 인구 사회학적 지표 현황분석

- 2015년 도시재생 활성화계획 수립 시, 동별 인구사회학적 쇠퇴지표를 설정하여 지수 표준화한 결과 쇠퇴등급 1등급지 결과 도출

(2) 계획 반영

- 주거환경 측면의 지역 현안을 해소하기 위해 '저층주택 밀집 노후주거지의 열악한 생활서비스 및 기반시설 조성'이라는 활성화 사업계획 방향 도출

- 세부 사업계획으로 어린이집 중심 골목공원 조성, 보행환경 개선, 안전골목 조성, 주민공동이용시설 등의 시설물 조성사업 발굴

- 어린이집 관계자들의 의견 수렴이 적극적으로 이루어졌으며 골목공원의 경우, 공간조성 이후의 운영관리에 대해서도 적극 참여의지를 비쳤으나, 순환보직 및 이사 등의 이유로 초기 적극 참여 관계자들의 대부분이 이탈

- 노후된 주택의 환경개선을 위한 사업은 서울시 지원사업을 연계사업으로 활용하였으며 리모델링 활성화사업계획을 수립 및 추진

(3) 초기 역량강화

- 주민역량강화를 위한 선진지 사례 답사 추진

- 선진지 사례답사를 통해 주민공동이용시설이 제대로 작동하지 않는 사례를 참고하여 향후 운영·관리에 대한 심도 있는 논의 시작

- 도시재생대학에서 사회적경제, 협동조합에 대한 교육프로그램 운영

- 도시재생대학 미참여 주민 등 별도의 주민들과 스터디 모임 또한 실시하였으며 수렴과정에서 여러 비즈니스 모델을 사례와 함께 주민들과 논의했지만 구체적인 계획은 수립되지 못함

※ 열악한 노후주거지 내 거주공간인 단독, 다가구·다세대·연립주택에 대한 주거환경의 질을 높이는 개선사업에 대한 마중물 사업은 없었으며 주민협의체를 바탕으로 민간 부분 사업추진의 여지를 남김

나) 도시재생 활성화계획 추진 단계(2017~2018)

- 민·관·학 협력구조로 수립된 도시재생 활성화 사업계획이 2년 반이 지나 고시되었으며 그동안 지역의 변화를 체감하지 못한 주민들의 참여 의지가 감소 중이었음
- 남은 1년 반이라는 시간 동안 추진할 사업의 양이 많아 지자체도 복수의 사업을 병행하여 추진하게 됨

(1) 주체발굴

- 주민들의 참여 의지 및 동기가 감소된 상황 속에서 도시재생활성화 사업 종료 이후 지역관리를 위한 마을관리협동조합에 대한 논의 방향성 설정 난항
- 지역관리를 위한 마을조합 주체 발굴에 대한 주민들의 불만 지속
 - 지역의 문제를 주민이 직접 해결해야 한다는 것에 대한 거부감을 표출했으며 공공이 해야 할 일을 주민에게 떠넘긴다는 불만, 법적·경제적 지원이 뒷받침되지 않는 사업의 지속가능성·실효성에 대한 문제 제기 지속
- 주민협의체 내에서는 향후 지역관리를 위한 사업에 대한 참여의지를 표출한 쪽과 표출하지 않은 쪽으로 분

기존 주민협의체 활동만을 고수하는 팀	사업 종료 이후를 위한 계획수립 팀
(공통) 사업 추진(조성공사 등) 시 주민협의체의 역할은 상대적으로 감소하게 됨	
주민감독관 등 진행중인 공사에 대해 모니터링하고 현황에 대해 지자체에서 보고를 듣는 정도의 소극적인 사업참여 단계로 변화됨	공사 이후 조성된 시설물, 주거환경의 유지관리를 고민하게 됨
사업 종료하게 되는 2018년 마지막 주민협의체 운영위원회를 기점으로 급격한 활동 감소	2018년부터 건물위생관리업을 위한 준비로 별도의 논의를 거치며 사업준비를 착실히 진행함

- 사업 종료이후를 고민하던 팀은 노후된 지역을 깨끗이 청소라도 해보자라며 의기투합하여 건물위생관리업을 준비
 - 고도의 기술을 요하지 않으며, 적은 근로시간, 많은 주민과 함께 할 수 있는 사업임을 논의하며 결정한 사항
- ※ 초기 전략은 진입장벽이 낮음을 우선시하여 빠른 사업진행에 초점이 맞춰짐. 수동적인 주민협의체활동에서 이탈

다) 도시재생 활성화계획 추진 단계(1년 연장, 2019)

- 기존 4년간의 사업 추진기간 이후 미완료 사업의 추진을 위해 1년간의 사업 연장기간을 확보했으며 남은 사업의 역할은 대부분 지자체로 넘어감
- 주민협의체 임원들의 참석의사 또한 저조하여 운영위원회 개최 시, 정족수를 넘기지 못하는 경우 다수 발생

(1) 사업모델 수립

- 협동조합 상4량은 법인 성립 및 지역 시범사업을 중심으로 본격적인 시설물 주거환경유지관리 사업시행
- 도시재생사업의 마무리시기에 주민협의체 역할은 급감
- 주민협의체의 자체적인 활동은 얼마든지 가능하지만 실질적으로 운영위원회, 총회 등 센터와 지자체의 지원 없이 실시한 경험이 없음
- 법인 설립 이후, 임원들을 포함한 조합원들은 지속가능한 시설물 및 주거환경 유지관리사업의 추진과 법인의 자생력 확보를 위해 자발적 논의 진행

사업기간 이후 주민협의체와 협동조합의 활동방향 차이	
주민협의체	협동조합
2019년 이후, 주민협의체로서 자발적 모임 추진이 가능하지만 실질적인 움직임 없음	2019년부터는 협동조합 발족, 점차 활동이 활발해졌으며 주민협의체 회원들이 협동조합에 참여

• 도시재생지역 내 주민협의체(사업추진협의회 등)의 한계

- 주민은 도시재생 계획수립 과정에서 지역 자원을 새롭게 발굴하고 독창적이고 특색 있는 아이디어를 제안하며, 사업 시행과 이후 운영 및 유지관리 단계에서 적극적으로 참여
 - 이를 위한 주민협의체 및 사업추진협의회를 구성하고 지방자치단체, 도시재생지원센터와 협력체계 구축
 - ※ 주민협의체 구성 시, 도시재생, 지역에 관심을 가지고 있는 주민이라면 누구나 참여 가능. 일차적으로 주민협의체 구성이 우선시 되었기에 마을조합은 우선순위에서 밀림
- 단순 참여로 이루어진 주민협의체의 몸집 불리기는 이후 마을조합에 참여할 회원 발굴에 난항
 - 사업이 시행되는 지역 내 거주자, 건축물 토지 소유자가 참여하는 사업추진협의회는 사업의 기간 내 시행에만 초점이 맞춰져 있고 향후 운영관리에 주민들의 참여의사가 부족
- 자원발굴, 아이디어 제안 등의 적극적 의견 개진은 가능했지만, 이후 운영 및 유지관리 단계에 대한 적극적 참여 동기 부여가 어려움

- 주민협의체 스스로 문제를 발굴하고 해결하는 경우도 있지만 지자체에 대한 요청만 나열되는 경향이 있었으며 지역 내 주거복지, 삶의 질 향상, 활력을 회복시키기 위한 사업의 자체발굴이 어려워 지자체와 센터가 함께 고민하는 시간이 상당히 필요했음
- 주민협의체와 사업추진협의회의 구성원 대다수는 지역문제 발굴과 아이디어 제 공만으로 주민의 역할은 충분히 수행했다는 인식이 전반적이었음
- 대안제시로부터 나아가 해결을 위한 직접참여는 생계가 있는 주민에게 현실 적으로 어려웠음
 - ※ 계획수립, 계획시행 단계의 주민참여는 충분히 가능하나, 유지관리사업의 주민참여는 역부족
- 비즈니스 모델, 선진사례도 부족한 상황이라 전문성 있는 코디네이터에게만 유지관리사업에 참여할 주민조직을 구성할 역할을 주었고, 대부분의 주민은 생계 등으로 참여를 하지 않았고, 출자금 납입의 생소함은 협동조합 설립에 장벽으로 형성
- 주민의견 개진과 수렴에만 익숙한 민관의 사업시행에 따른 문제점
 - 향후 유지관리 사업과 마을조합의 비즈니스모델 구성은 도시재생지원센터의 사 업으로 치중
 - 지자체는 사업기간 내 계획 추진에 집중, 센터는 사업추진 지원, 주민협의체 지 원, 유지관리 사업의 운영주체인 마을조합 발굴 구성을 해야 하는 부담 가중
 - 지자체는 사업 추진을 위한 최소한의 주민참여를 원했고, 주민들은 본인들이 적 극적으로 주장했던 의견들이 충분히 반영되지 않고 예산과 사업기간을 반영하 여 수립되는 계획을 보며 점차 동력을 잃는 경우도 있었음



주민들의 주체적 사업 참여 방안

- 주민들이 주체적으로 지역을 위한 사업을 추진할 수 있도록 활성화사업 내에 주민 들이 주도적으로 해결해 볼 수 있는 시도가 필요
- 주민협의체는 계획수립, 시행의 단계에서만 중요하게 여겨지고 사업 종료 이후 유 지관리 사업에 있어서는 역할이 감소하는 경향이 있어, 주체적 의제 발굴과 사업계 획 수립을 위한 인적 구성, 자원 마련 등을 사업기간 내 시도할 필요

● 초기 인력확보

- 지역의 문제 해결을 위해 행동할 수 있는 주민리더 발굴
 - 대안을 제시하고 실행력을 갖춘 주민협의체 회원의 부족
 - 도시재생지원센터는 주민협의체 내에서 실행력을 갖춘 주민 리더를 발굴, 마을 조합의 사업을 준비
 - 정기적인 주민협의체 운영위원회와는 별도로 진행되었으며 운영위원회에는 공유

• 잠재적 조합원의 구성과 역량 파악

- 도시재생지원센터는 주민협의체에 속하지 않은 주민 중 지역의 문제에 대해 해결하고자 하는 의지, 동기가 강한 인적자원을 파악
- 주민협의체 운영위원회, 지자체, 센터, 주민이 함께하는 공정회의 시 사업에 직접 참여할 구성원들에 대한 논의를 시작
- 전문성은 초기에 고려했던 사항이 아니었으나 도시재생대학 등 주민역량강화 프로그램, 워크숍 등에 참여했던 주민들조차 마을조합에는 의구심이 많았던 상황
- 주민협의체 운영위원회에서도 추천을 받고 운영위원들도 함께하기를 요청했지만 13명 중 5명만 마을조합을 구성하는 모임에 참여할 정도로 저조
- 주민협의체 활동 중, 협동조합을 구성하자는 논의도 있었으나 생계로 인해 직접 사업 참여는 어렵다는 의견 다수



실행력을 갖춘 실무책임자 선정과정 및 특징

- 주민협의체 임원 중 마을조합 사업에 참여하겠다는 강한 의지를 보인 주민들은 모두 50대이상의 연령대였으며, 그 중 절반은 생계유지를 위한 본업이 있었음. 생활을 위한 경제적 여유와 마을조합활동에 대한 시간 활용이 가능한 주민들이었음
- 비슷한 특징을 가진 주민들중 실질적으로 시설물유지관리 사업 실무자를 선정하는데에는 비교적 젊은 연령대, 건강상태, 차량 사용 가능한 점을 고려하여 논의를 거쳐 결정함

● 사업단 구성

• 주민협의체의 참여방안

- 주민협의체 운영위원회를 거쳐 마을조합의 구성을 논의하였고 주민협의체 회원과 인적네트워크를 활용한 참여 호소
 - 센터는 주민협의체가 사업에 직접 참여가 어려운 경우, 직접 사업 참여가 가능한 주민을 발굴 및 추천해주기를 제안했으며 주민협의체 운영위원회에 임원을 포함한 다양한 주민들이 거론됨

• 주민협의체 외 지역주민, 생활권자의 참여

- 주민협의체 외부에서의 사업 주체 영입을 위한 노력 병행
- 주민협의체 200명에게 일일이 문자, 유선연락 혹은 직접 방문을 해봐도 참여하고자 하는 사람은 없었으나, 주민이 아닌 생활권자로서 참여 인원의 폭을 확대하려 하자 주민협의체 일부 임원들이 반대함
- 사업에 참여하기 위해서 사업의 종류, 수익성, 인건비 등이 확정되면 참여하겠다는 의견 제시

- 조합 가입 유도 및 홍보 방안

- 지역사회를 위해 헌신할 수 있는 고관여 참여자 모집
- 같은 생각을 가진 주민들을 결집하고 센터와 함께 사업계획을 공유하되 전폭적인 홍보가 아닌 사업계획을 수립하며 스몰스텝으로 참여할 조합원 혹은 자원만 가능한 지원자들을 모집함

- 조합원 역량강화 및 시범사업

- 사업 관련 교육 시행 및 자격 취득

- 2018년 상반기 주민리더 발굴을 위한 청소대행전문가 교육 이수
 - 건물위생관리업 전반에 대한 집체교육을 실시(예산 100만원)
 - ※ 참고 : 매경아카데미(교육 커리큘럼 참고)
- 도시재생대학, 선진사례지 답사 등 주민역량강화 프로그램을 통해 사업 관련 교육 시행 및 자격 취득

- 시범사업 추진과정

- (2016) 마을조합 구성 추진 (답보)
- (2017) 실행 의지 있는 주민협의체 임원 및 임원 추천 주민으로 마을조합 구성
- (2018) 한국사회적기업진흥원 사회적기업가 육성지원사업 지원-‘상4랑클린’

(1) 사업 시행 범위 결정

- 상도4동으로 우선 결정 이후 동작구로 확대
- 도시재생활성화지역인 상도4동을 배경으로 사업종료 이후의 시설물 주거환경 유지관리 사업

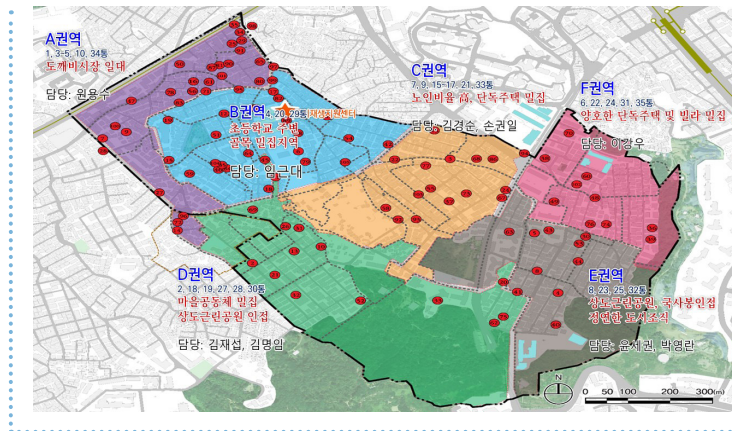
(2) 시장 분석

- 상도4동 지역을 A부터 F까지 권역으로 나누어 담당주민이 총10부의 설문지를 2회에 걸쳐 설문
- 설문지조사 방법과 주민 면담을 통해 수요 조사, 가격조사를 실시(센터 지원)



설문과정의 특징

- 대부분 30년 이상 거주 주민들이 파악하고 있는 지역 정보를 정확하게 취합·재구성하는 과정
- 설문과정을 통한 사업 홍보 및 참여주민 신뢰도 구축



(3) 홍보 및 영업 물량 확보

- 초기 10개의 물량 확보 목표를 위해 사업참여자가 직접 영업 및 홍보활동 진행
※ 2주일만에 10개를 확보



홍보 및 영업과정의 특징

- 시장분석, 홍보, 영업물량 확보까지 주체적으로 시행한 결과 기대했던 영업물량보다 높은 결과를 얻게 됨으로써 의구심 해소 및 자신감 고취
- 기존 관계를 유지해오던 주민에서 서비스 이용자로 입장이 전환됨에 따라 책임감이 발생

(4) 사무실 임대

- 부동산업에 종사하는 주민협의체 회원의 소개로 참고 정도의 사무공간 마련
- 도시재생사업 중 빈점포를 활용한 창업지원사업에 선정되어 점포 임대료 지원
- 시범사업으로 발생한 주민들 수익 중 일부를 임대료로 지불



사무실 관리의 특징

- 상근자가 없어 빈 사무실은 지역 내 단체와 공유하여 상시 운영
- 개방적 사무실로 구성하여, 많은 주민의 참여 및 자연스러운 홍보 효과 취득

(5) 2018년 하반기 청소교육-도시재생대학 연계

- 청소대행전문가 과정과 현장실습 이후 바로 실생활에 적용가능한 청소교육 실시
- 실습현장에 참여한 주민 중 사업참여에 대한 의지가 높은 주민들 별도 홍보
- 친환경경제제 제작법 등 청소 입문교육을 실시함과 동시에 마을조합의 운영계획 공유
※ 하반기 도시재생대학은 마을조합의 지원(교육 등)에 집중하여 자생력 확보 지원 필요

(6) 주민거점공간과 주민공동이용시설 활용

- 주민협의체 중심으로 운영되는 10평의 거점공간 '너랑나랑상도4랑방'은 초기 구성된 공간기획팀과 주민협의체의 자발적인 사용이 줄어 운영관리 문제 발생
- 도시재생대학 과정을 거점공간에서 운영하며 필요에 따라 청소의 기본과정 실습을 해당 공간에서 직접 시행
- 거점공간이 1층에 위치하여, 홍보효과 및 참여도 증가 효과 발생
- 마을조합에 대한 지자체와 센터의 지원 또한 연장되었으나, 주민공동이용시설의 준공으로 주민거점공간은 사용 종료
- 주민공동이용시설의 운영주체 공모에 상4랑이 선정, 지자체와 협약으로 무료사용승인 취득
- 주민공동이용시설 전체에 대한 공과금 등 운영비를 상4랑이 부담하고, 2022년까지 주민공동이용시설의 시설물 유지관리 자격 획득
- 임대한 사무실에서 주민공동이용시설 내 사무실로 이전
 - ※ 주민공동이용시설 설계시 장비 수납공간 마련 필요

● 사업평가 및 추진계획 수립

• 사업 초기부터 2년간의 수익 및 지출 운영구조 분석

- 사업 초기(법인 등기 이후) : 사업 운영에 초점을 맞춰 조합원들의 현물 출자 유도

항목	금액	내용
사무실 임대료	50만원	<ul style="list-style-type: none"> • 빈 점포를 활용한 창업지원사업 금액 20만원 지원 - 임대료를 줄이기 위한 방안 실현 <ul style="list-style-type: none"> ① 주민공동이용시설 운영주체 모집 공고 지원 ② 지역 내 커뮤니티와 사무실 공유 - 부동산 중개료는 사무실 이전 추진 시 지불하는 것으로 부동산 중개인과 협상
법인 차량	-	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원 자차 사용으로 기동성 확보 및 운영비 감소 - 차량 유지관리비 및 유류비 지원 없음 - 업무상 불법주차 과태료 등도 조합원이 감수함
현물 장비	-	<ul style="list-style-type: none"> • 한국사회적기업진흥원 사회적기업가 육성사업을 통해 마련
홍보	-	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생지원센터의 지원을 받아 무료로 만든 인쇄 매체를 통한 홍보 외에 별도 예산은 추가로 집행하지 않음
인건비	-	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생지원센터 코디네이터의 판매대금 회수, 경리업무 등의 역할지원 - 인건비 감소 효과

• 사업 운영 2년차

- 건물위생관리업, 소독업 인력구조 및 인건비 체계 개편
- 2인 1개조의 2개 팀 → 2인 1개조의 1개 팀으로 수정
- 인건비 체계 수정
 - 사업책임자 1명 : 한국건물위생관리협회 도급표(2020) 기준 작업반장 수준
 - 사업시행자 1명 : 시급 10,000원 (2020년 기준)
- ※ 작업반장 이외 직원은 수습, 일반으로 인건비 차등 지급
- 건물위생관리업 소독업의 특성상 급하게 의뢰가 들어오는 경우, 예비 인력으로 해소
- 영업용 차량 구매를 위한 자금 확보

• 지속가능성 확보를 위한 계획수립 방향

- 인력 및 인건비 체계 검토
 - 한국건물위생관리협회 표준도급비 기준보다 다소 높은 인건비 책정
 - 인건비 외 회식 등 운영비 지원 및 탄탄한 대체 가능 인력 체계 구성, 인센티브 제공 등
- 전문성 확보를 위한 정기적 작업환경 개선 작업 실시
 - 작업반장의 업무를 모니터링 할 수 있는 전문가를 현장에 투입
- 사업 범위 확대 및 추진을 위한 준비
 - 단지 통합관리를 위한 전문가 영입 및 양성
 - 연구개발 전담 부서 및 연구 개발 인력
 - 상도4동에서 동작구, 서울로의 사업지역의 확대

● 지역 네트워크를 통한 사업 시너지

- 지역 내 주민·다양한 주체들과 연결되며 공동체 활성화 효과와 더불어 협력적 구조를 통해 지역 문제를 함께 해결
- 지역 네트워크는 마을조합의 사업에 대한 정보를 전파하는 창구 역할이 될 수 있음
- 조합원, 지역 내 통·반장 등 인적 네트워크를 활용한 홍보
 - 조합원 거주지 및 소유 건물에 대한 건물위생관리업·소독업 거래 요청
 - 조합원의 실 거주지, 상가, 원룸 및 건물 전체 혹은 점포 입주·이사·준공청소 실행 가능
 - 관리 부재공간을 관리 공간으로 변화시키며 법인과 개인에 이득이 되는 점 강조
 - 조합원 대상 무료 소독 제공을 통해 서비스 질적 만족도 제고

- 지역 내 커뮤니티들과의 연계 활용
 - 다양한 주체들과 마을조합의 네트워크 구성
 - 거점공간 방문 등을 통한 교류 및 기관 담당자들 간 사업의 내용 및 연락처 공유
 - 지역사회 공헌을 위한 네트워크 활용
 - 지역사회 공헌을 위한 기금 활용처 논의(협동조합 상4랑 이사회, 상도4동 주민센터, 각종 직능단체, 상도어울마당 운영위원회, 삼성소리샘 사회복지관 등)
 - 커뮤니티 거점공간, 사무실, 행사 전후 소독업 등으로 사업영역 확대 가능
- 대규모 인력 투입 필요 시, 지역주민들에게 일용직 고용 기회 제공
 - 추후 상근 인력으로 전환될 수 있으며 사업에 참여해 온 지역주민이 조합원이 되어 사업에 지속적으로 참여하는 과정 전개 가능
 - 도시재생대학 등 주민역량강화 사업으로 참여한 주민 활용
 - 공공근로·희망근로 참여자를 일용근로직으로 활용
 - 지역 직능단체 소속 구성원을 일용근로직으로 활용
 - 조합원, 직능단체 소속 구성원의 가족 및 지인을 일용근로직으로 활용
 - 현재 건물위생관리업 서비스를 받고 있는 주민을 타 지역 일용근로직으로 활용
- 지자체와의 유기적 관계 구축 및 지원·공모사업 활용
 - 지자체와의 업무 협조를 통한 우호적 관계 구축
 - 지자체·공공기관 등 연간 업무계획 및 공고 등을 통해 사업 관련 분야의 주기적 모니터링 시행

● 향후 계획

- 향후 사업의 확대 및 추진을 위한 1,500만원 이하의 간단집수리 사업등록, 시행 전문가 조합원 모집, 이사업체 제휴, 주민분쟁 해결 및 공동체 활성화를 위한 공동체 전문가 구성 완료
- 다세대 및 다가구 주택의 통합관리
 - ① 공용부 시설관리
 - 현관 센서등, 계단등, 기타 공용부 전구 교체, 주출입구 고장수리
 - 계단 타일 수리, 벽체 발수제 시공, 우레탄 방수공사로 시설물 유지관리
 - 담당 순회 관리 시 청결, 공용부 시설, 보안 점검, 수리 및 개선작업
 - ② 공용부 공과금 납부 대행
 - 공용요금(전기, 수도, 승강기, 가스, 보안 및 cctv 등) 세대별 명확한 안분고지
 - 총괄내역의 투명한 공개

③ 주민 분쟁조정

- 재활용 공간의 미관개선 등 체계적 관리
- 매월 관리비, 반상회비, 장기수선 총당금 등 공동비용 수납대행
- 연체 관리비 추심
- 층간소음, 주차분쟁 등 반상회 시 필요한 문서 작업 출력 및 게시 대행

④ 이사 관리

- 부동산 중개소, 이사 업체 제휴로 입·퇴실 입주민의 편의 제공
- 원룸 건물주와 관계 구축으로 이사 청소 전문 담당

⑤ 지역 내 출장 세차 서비스

- 물 없는 세차(waterless) 및 내부세차

⑥ 공동체 활성화를 위한 전문가 컨설팅

- 커뮤니티 공간을 중심으로 한 거주민들의 삶의 질 변화를 위한 공동체 전문가 컨설팅 가능
- 거주민 연령대, 직업군, 평균 거주기간, 취미 등 현황 조사를 통해 공동체 활성화에 기여

• 도시재생 사업으로 생기는 공간에 대한 영업

- 도시재생 마중물 사업의 핵심기반 시설은 필수적으로 운영관리에 대한 계획이 필요하며 이는 곧 시설물 유지관리사업의 대상이 됨

① 생활SOC

- 개방형 어르신 경로당, 통합형 어린이집, 스마트 그린센터, 생활상권 센터 등 확충사업 진행 중
 - 생활SOC 주무부서에 사업계획서를 지참하여 준공청소 이외의 소독 및 일상적 시설물 유지관리사업의 가능여부 파악
 - ※조성계획 발표 후, 시공사 선정 전에 할 수 있는 사업에 대한 선제적 제안 필요
- 지자체와의 가교역할을 할 수 있는 인적자원과 우호적 관계 유지
 - 협동조합 상4랑의 존재 및 사업의 사회적 가치를 잘 알고 있는 지역 동장, 정년퇴임 공무원, 구의원 등이 가교역할 수행

② 자율주택정비사업 주택단지 및 임대주택 등

- 국토교통부는 적극적인 자율주택정비사업을 추진·지원 중에 있으며 도시재생사업지역 내 사업유도 등을 목적으로 추진 중
- 상도4동 내 자율주택정비사업을 추진하는 2개 지역 중 1개 지역은 사업이 완료되어 3개의 임대동(30가구), 1개의 분양동(10가구)이 입주

- 분양동은 입주민이 자율적으로 관리하나 임대동은 서울주택도시공사(SH)에서 운영관리하며 단지통합관리를 외주
- 단지통합관리의 수익계약을 위해 담당자와 미팅 2회 진행했으나, 검토 결과 '협동조합 상4랑'의 경우 조건을 충족하지 못하였으나 지속적으로 주민참여의 취지를 설명함
- 자율주택정비사업으로 조성된 임대동 단지의 경우, 운영관리주체인 한국토지주택공사(LH)와 서울주택도시공사(SH)와의 교섭을 통해 단지통합관리 수익계약을 위한 인허가조건을 확인하고 조건을 구비하여, 단지통합관리업체로부터 건물위생관리업무 확보

③ 비금전적인 사회공헌활동의 확대

- 금전적 사회공헌을 위한 기부금 확보를 위해 사업수익의 일부를 관리하여 매년 재정 상황에 맞는 기부활동 진행 중
- 지역과 조합에 환원되는 방식의 사회공헌활동에 대한 요구 증가하여, 소독방역 무료서비스 확대 시행
 - 지역 내 취약계층 가구에 대한 소독 방역 무료 실시
 - 조합원과 상인회 추천으로 저조한 영업매출로 어려운 상가 및 점포 대상 방역 실시
- 지역주민 대상 시설물 주거환경 유지관리사업의 관련 교육 프로그램 운영
 - 주기적인 건물위생관리업과 소독업 교육 실시
 - 교육 참여 조합원 및 주민 중 사업 직접 참여의사를 표명한 인원의 별도 관리 후, 입주·준공청소 시 인력으로 투입 가능
 - 영업 물량 확보에 따라 별도 팀 인력으로 투입 가능
 - 지역주민을 상대로 교육 이후, 직접 사업 참여의사를 밝힌 주민을 채용하여 많은 예비인력을 확보하여 공백 등 불상사에 대비

5.4 심층 사례를 통한 시사점

● 사업 준비단계

- 주민협의체의 한계를 직시하고 조합의 미래를 위한 사업에 참여하고자 하는 참여 구성원을 발굴했으며 실질적인 사업 시행에 초점을 맞춘 사업계획 수립 및 조직원 구성에 집중함
- 실질적 사업 시행에 초점을 맞춘 사업계획과 조직원 구성
 - 소극적 참여 위주의 주민협의체 활동에서 탈피하고, 지역의제 해결 위한 별도 모임 추진
 - 사업 종료 이후를 고민하고 실행 가능한 계획에 참여할 수 있는 주민 조직화
 - 사업종료 1년 전부터 지속가능한 사회적경제조직 설립을 추진

- 협동조합에 대한 심화교육 실시 및 지속가능한 주민참여형 사업 계획 수립
- 지자체, 도시재생지원센터 및 중간지원기구의 지원사업 적극 활용
 - 지자체의 창업공간 지원사업 참여로 운영비 부담을 최소화
 - ※ 협동조합 상4량의 경우, 사무실 임대료에 대한 월별 차등 지원금을 확보했으며 주민거점공간 활용계획을 수립하여 타 마을공동체와 협업 실시
 - 도시재생지원센터의 주민역량강화사업 참여를 통한 실무 관련 기초 역량 교육 기회 확보
 - ※ 도시재생대학 프로그램을 진행하며 사업계획서 작성법, 지원사업공모 컨설팅, 주민공동이용 시설 운영규정을 위한 주민 워크숍, 청소 기초교육 등에 참여
 - 한국사회적기업진흥원의 '사회적기업가 육성지원사업' 참여
 - ※ 운영경비, 사업모델 개발비 등의 창업자금 지원과 멘토링 및 교육 지원을 받음



지원사업의 활용

- 마을관리협동조합은 지자체, 센터, 중간지원조직의 다양한 지원사업을 지속적으로 모니터링하고, 필요한 지원사업이 없을 경우, 지자체와 센터에 적극 제안하여야 함.

● 사업 초기단계

- 주민협의체의 한계를 직시하고 조합의 미래를 위한 사업에 참여하고자 하는 참여 구성원을 발굴했으며 실질적인 사업 시행에 초점을 맞춘 사업계획 수립 및 조직원 구성에 집중함
- 점진적인 사업 전문성 강화
 - 시설물·주거환경 유지관리사업의 전문성은 사업을 진행하며 단계적으로 강화함
 - 서비스에 대한 고객 만족도를 제고하기 위한 작업환경 개선 추진
 - ※ 전문성 강화를 위한 선배 기업과의 멘토링 및 컨설팅 진행, 작업환경에 따른 장비와 약품 활용방법 전수
 - 원활한 사업 진행을 위한 홍보·영업, 견적 기술 등 전문성 확보
 - ※ 일회성 영입이 아닌 충성고객 확보를 위한 소통능력 강화
- 사업의 방향성 설정 : 지역문제 해결 및 사회공헌
 - 수익보다는 지역의 문제를 해결하고 지역 내 주민들의 삶의 질 향상을 위한 사회공헌 활동에 초점을 맞춤
 - ※ 지역문제 해결: 노후되어 관리 부재 주거시설을 청소, 지역 주민이 만족하는 서비스 제공
 - ※ 사회공헌 활동: 사업 수익 일부를 사회공헌을 위한 기부금으로 조성

● 사업 안정화 및 안정 단계

- 전문성 강화를 위한 지속적인 업무 역량 강화교육 추진
 - 시설물·주거환경 유지관리사업의 전문성 강화를 위한 교육을 지속적으로 추진
 - ※ 선진 사례지 답사 및 선배 기업의 자문·컨설팅 의뢰, 리더십을 위한 특강 의뢰
- 일거리 확충에 따른 지역 내 일자리 창출
 - 노후 저층주거지 지역인 상도4동 내의 주택을 발굴하여 서비스를 제공했으며 추후 조성된 자율주택정비사업지, 생활SOC 등 영업의 공간적 범위 확대
 - 지자체와 적극적인 영업·홍보 활동 및 협상을 통해 지역 주민이 직접 지역을 유지·관리할 수 있는 사업 분야를 적극적으로 발굴하고자 함
 - 영업 물량의 확보로 건물위생관리업 전문가 상근
 - 시설물·주거환경 유지관리 사업의 연구, 정책개발 및 신규 사업발굴 등 사업 발전
 - ※ 지역 내 20~30대 청년층을 적극 영입하여 고령층과 청년이 융합하는 조직 구성
- 시설물·주거환경 유지관리사업의 융·복합 서비스 제공
 - 건물위생관리업, 소독업, 건축물 관리, 간단 집수리 복합 서비스 제공
 - 노후된 건물의 단순 환경미화가 아닌 건축물의 수리도 가능한 확대된 범위의 서비스 제공 목표

| 참고 문헌 |

- 공중위생관리법 1999. 2. 8., 제정, 2020. 4. 7., 일부개정 보건복지부
- 공중위생관리법 시행규칙 2019. 12. 31., 일부개정 2019. 12. 31., 일부개정 보건복지부
- 공중위생관리사업 안내 보건복지부 2019년
- 공중위생관리 질의응답집 보건복지부 2014년
- 건축물 정기점검 매뉴얼 국토교통부 2020년
- 건축물 유지관리비표 표준 단가표, 한국건축물유지관리협회, 2020년
- 건물위생관리업 현황, (사)한국건축물위생관리협회, 2017년
- NCS 국가직무능력표준 '환경미화' 학습모듈 <https://m.ncs.go.kr/index.do>
- 서울도시재생포털 <https://uri.seoul.go.kr/surc/archive>
- 상도4동 도시재생활성화 계획 보고서, 동작구청, 2018년
- 한국건축물위생관리협회 <http://www.kabm.org/>
- 동작구어르신행복주식회사 <http://www.restart60.com/user/main>



마을관리협동조합 등
주민중심형 사회적경제기업의
시설물·주거환경 유지관리 모델 개발



(13292) 경기도 성남시 수정구 수정로 157 새마을금고빌딩 (6~8층)
Tel. 031-697-7700 Fax. 031-697-7889

