



# 회사 소개서 및 관리운영계획서



## 주식회사 로이안H&F

AD : 서울특별시 강남구 논현로 12길 19-3(개포동) 두이빌딩 2층  
TEL : 02)2058-1960~2 FAX:02)2058-1963

AD : 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-30(반여동) 2층  
TEL : 051) 746-5991~2 FAX: 051)746-5936

Website : [www.roiaan.co.kr](http://www.roiaan.co.kr)



# CONTENTS



## CH1. 회사소개

회사명 및 디  
연혁  
조직도  
업면허 허가증  
신용평가등급  
고품질 관리



## CH2. 관리실적

사업실적



## CH3. 운영계획

관리목표  
기본관리방안  
보안/경비 운영계획  
미화/환경 운영계획  
커뮤니티시설 관리계획  
조경 관리계획



## CH4. 맺음말



# CH1. 회사소개

사훈 및 이  
회사연혁  
조직도  
업면허 허가증  
신용평가등급  
고품질 관리





사훈 및 디

회사연혁

조직도

허가증

신용평가등급

고품질관리

Step To The Future With Roiaan!

## 21세기를 뛰어넘는 장수기업을 향하여

복합정보화 시설물관리, 서비스의 리더  
 자산관리서비스의 제공으로 단순용역에서 벗어나, **선진국형 관리문화**의 정착에 앞장서겠습니다.



### ■ 사훈



한발 앞선 **실천**  
 고효율의 앞선 **기술**  
 창조적 앞선 **도전**

### ■ 디 소개



**Poiaan**

· 상세설명

로이안은 일할 로, 기쁨 이 편안할 안의 한자로써, 파란색은 맑고 깨끗하다(청결)  
 R자에 있는 문양은 미소(웃음, 기쁨)를 준다는 의미

완벽한 업무 수행으로 기쁨과 편안함을 소중한 고객에게 가져다 드리는 기업



사후 및 디

**회사연혁**

조직도

허가증

신용평가등급

고품질관리



## 개요

상 호	주식회사 로이안H&F
사업개시	2006.11.20
소재지	부산시 해운대구 선수촌로 57-30 2층 : 부산지점 서울시 강남구 논현로 12길 (두이빌딩 2층) : 서울본점
대표이사 회장	방준형
자본금	15억원
매출액	2024년 약 371억원
직원수	약 1,870명
관리규모	209개 단지, 506만평, 146,556세대
사업내용	공동주택관리업 / 시설물유지관리업 / 시설경비업 / 위생관리용역업 / 소독업 등
특허·인증	ISO 9001 / ISO 14001 / 경영혁신형 중소기업 인증



사훈 및 디

**회사연혁**

조직도

허가증

신용평가등급

고품질관리



## 개요

연 혁

- 2006년 11월 : [주]대원로이안으로 별도법인설립
- 2009년 12월 : 한국일보 주관 2009 대한민국 고객감동  
그랑프리 자랑스러운 한국인상 수상
- 2010년 03월 : 머니투데이 주관 대한민국 신성장동력  
미래선도 경영 & 기술 혁신 우수기업 선정
- 2010년 06월 : 환경부장관 공로인증 표창장 수상
- 2010년 10월 : 해운대 구청장 공로인증 표창장 수상
- 2011년 09월 : 경영혁신형 중소기업 인증 (계속)
- 2012년 11월 : 부산광역시장 건설한 기업 표창패 수상
- 2013년 01월 : 해운대구청 우수위생관리 기업수상
- 2013년 11월 : 중국 섬서성 아오카이투자(유) 그룹 MOU체결
- 2014년 11월 : 노인일자리 창출 및 노인복지 활성화 기여수상
- 2014년 12월 : 국민안전처장관상 수상 ▶ 풍수해대비 우수선정
- 2015년 11월 : 자본금 증자 (7억→ 10억)
- 2015년 12월 : 사회공헌 및 일자리 창출 우수기업 선정
- 2015년 12월 : 2015년 그린아파트 인증 평가 최우수 아파트 수상
- 2016년 09월 : 성북구청장 공동주택(아파트) 모범관리 업체 수상

사훈 및 디

회사연혁

조직도

허가증

신용평가등급

고품질관리



## 개요

연혁

- 2016년 12월 : 환경부장관 장려상 수상 - 제7회온실가스 1인1톤  
줄이기 실천 활동 경연대회 아파트
- 2017년 9월 : 인천광역시 주관 살기좋은아파트 관리단지 최우수
- 2019년 11월 : 경기도의회 지역환경 보전, 지역사회 발전상 수상
- 2020년 12월 : 전국관리면적순위 10위 연매출 371억 달성
- 2021년 1월 : 자본금 증자 (10억 → 15억 )
- 2021년 11월 : 한국지역난방공사 주관 전국열관리 최우수 수상  
광교우미뉴브 지식산업센터
- 2022년 07월 : [주]로이안 에이치앤에프 로 상호변경
- 2022년 12월 : 부산광역시 최우수표창 / 국토교통부 장관표창 수상  
모범관리단지 (1천세대 이상) 수영SK VIEW
- 2023년 09월 : 부산진구 제1회 관내 관리모범단지 최우수 선정  
현판식, 상장 및 상금 - 초음포레나





- 사업 자문단
- 법 무 : 법무법인 서면 [김길수 대표 변호사]
  - 회 계 : 온세 회계사무소
  - 조 경 : 보림녹화 [김태훈 대표]
  - 노 무 : 노무법인 화인 [박문철 대표 노무사]

사후 및 디

회사연혁

조직도

허가증

신용평가등급

고품질관리



## 사업자등록증 [서울,부산]

**사업자등록증**  
(법인사업자)  
등록번호 : 617-81-63840

법인명 (단체명) : 주식회사 로이앤에이치엔에프  
대표자 : 방준형

개업연월일 : 2006년 11월 20일 법인등록번호 : 180111-0572867  
사업장소재지 : 서울특별시 강남구 논현로12길 19-3, 2층(개포동, 두이빌딩)

본점소재지 : 서울특별시 강남구 논현로12길 19-3, 2층(개포동, 두이빌딩)

사업의종류 :  부동산업  빌딩 및 공동주택관리업  
부동산업 주택관리업, 공동주택관리업  
서비스업 경비업  
서비스업 위생용역및청소,소독업

발급사유 :

사업자 단위 과세 적용사업자 여부 : 예( ) 부(V)  
전자세금계산서 전용 전자우편주소 : [dws5991@hanmail.net](mailto:dws5991@hanmail.net)

2023년 10월 19일  
삼성세무서장

**사업자등록증**  
(법인사업자)  
등록번호 : 107-85-51976

법인명 (단체명) : 주식회사 로이앤에이치엔에프 (부산지점)  
대표자 : 방준형

개업연월일 : 2014년 02월 11일 법인등록번호 : 180111-0572867  
사업장소재지 : 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-30, 2층(반여동)

본점소재지 : 서울특별시 강남구 논현로12길 19-3, 2층(개포동, 두이빌딩)

사업의종류 :  부동산업  빌딩, 공동주택관리업  
부동산업 주택관리업  
서비스업 경비업  
서비스업 위생용역 및 청소업

발급사유 : 중정

사업자 단위 과세 적용사업자 여부 : 예( ) 부(V)  
전자세금계산서 전용 전자우편주소 :

2023년 11월 15일  
해운대세무서장



## 주택관리업등록증

■ 공동주택관리법 시행규칙(별지 제30호서시)  
계 강남구주택관리업자-146 호

**주택관리업등록증**

1. 상 호: (주)로이앤에이치엔에프  
2. 영업소소재지: 서울특별시 강남구 논현로12길 19-3 2층  
3. 대표자 성명: 방준형 4. 생년월일: 1967년 04월 15일  
5. 등록일: 2007년 02월 05일

「공동주택관리법」 제52조제1항, 같은 법 시행령 제65조제2항 및 같은 법 시행규칙 제28조제4항에 따라 위와 같이 주택관리업자로 등록하였음을 증명합니다.

2023년 10월 20일

강남구청장

등록사항의 변경이 있는 때에는 「공동주택관리법」 제52조제1항 및 같은 법 시행규칙 제28조제5항에 따라 변경사항이 발생한 날부터 15일 이내에 목적지연지시나 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 이를 이행하지 아니하거나 거짓으로 신고한 경우에는 같은 법 제102조제3항제19호에 따라 500만원 이하의 과태료 처분을 받을 수 있습니다.

210mmx297mm(박상지 80g/㎡)



## 시설물유지관리업

■ 전기안전관리법 시행규칙 (별지 제20호서시)

**등록증**

전기안전관리업무를 전문으로 하는 자  
 시설물관리를 전문으로 하는 자  
 전기안전관리대행사업자  
 전기안전관리개인대행사

등록번호	제 2022-320호		
등록연월일	2022.3.25.		
대표자 성명	방준형	전화번호	051-746-5991
회사명 또는 상호	(주)로이안		
주소	부산광역시 해운대구 선수촌로 57-30 2층		
사업구역	전국		
영업소 또는 출장소	명칭		
	주소 또는 소재지		

「전기안전관리법」 제26조제3항 및 같은 법 시행규칙 제38조제5항에 따라 [ ] 전기안전관리업무를 전문으로 하는 자, [ V ] 시설물관리를 전문으로 하는 자, [ ] 대행사업자, [ ] 개인대행사)로 등록하였음을 증명합니다.

2022년 3월 25일

산업통상자원부장관

사훈 및 디

회사연혁

조직도

허가증

신용평가등급

고품질관리



## 시설경비업허가증

제 4727 호

허 가 증

1. 법 인 명 칭 : (주)로이안에이치엔에프
2. 소 재 지 : 서울특별시 강남구 논현로12길 9-13 (개포동) 2층
3. 대표자 성명 : 박준형
4. 허 가 번 호 : 4727
5. 허가경비업무: 시설경비
6. 허가유효기간: 2028.03.13

경비업법 제4조제1항 및 제6조제2항에 따라 위와 같이 허가합니다.

2023년 11월 28일

서울특별시경찰청

1/2



## 위생관리용역업신고증

제 53 호

영 업 신 고 증

법 인 명 : 주식회사 로이안에이치엔에프 법 인 번 호 : 180111-0572867  
 대 표 자 : 박준형 생 년 월 일 : 1967년04월15일  
 영 업 소 영 명 : 주식회사 로이안에이치엔에프  
 영 업 소 주 소 : 서울특별시 강남구 논현로12길 19-3, 2층 (개포동)  
 영 업 의 종 류 : 건물위생관리업

조 건 : 1. 공중위생관리법시행규칙 제7조에 규정된 준수사항 및 신고장치의 설치사항을 이행해야 함.  
 2. 매년 위생교육을 받아야 함(미이행시 과태료60만원)

공중위생관리법 제3조제1항 및 같은 법 시행규칙 제3조 제1항에 따라 영업의 신고를 하였음을 증명합니다.

2023년 10월 25일

강 남 구 청

영 업 장 면 적 : 160.00㎡

\* 영업소 폐업 시 사업기동특구 및공공 강남구보조소 위생과에서 반드시 폐업신고를 하여야 하며, 폐업신고를 하지 않을 경우 관하여세부와 및 행정처분을 받을 수 있습니다.  
 ※ 유상등록 제가로 다주택소유사업장(200㎡ 이상 또는 최소등록금액(약 62~64억) 이상)에 49%로 로이안(LEI)에



## ISO 14001 인증서

Certificate  
of Registration

환경경영시스템인증서  
(주)로이안

부산광역시 해운대구 해운대로 60, 507호(해운동, 센텀하이테크타워)

이국제인증원은 상기업체의 환경경영시스템이 아래의 인증규격에 적합함을 인증합니다.

**ISO 14001:2004**

인증관련 규정을 명시 준수한다는 조건으로 등록수신을 부여합니다.

인증범위  
건물공물관리  
(시설물관리, 경비, 미화, 소독, 조경, 주차 및 인력공급)

인증일자 : 06th November 2015      최초 인증일 : 06th November 2015  
 유효기간 : 05th November 2018      인증서 번호 : E117315

The Seal of ICR Limited was here to affixed in the presence of:

President

IAF AMAB



## ISO 9001 인증서

Certificate  
of Registration

품질경영시스템인증서  
(주)로이안

부산광역시 해운대구 해운대로 60, 507호(해운동, 센텀하이테크타워)

이국제인증원은 상기업체의 품질경영시스템이 아래의 인증규격에 적합함을 인증합니다.

**ISO 9001:2008**

인증관련 규정을 명시 준수한다는 조건으로 등록수신을 부여합니다.

인증범위  
건물공물관리  
(시설물관리, 경비, 미화, 소독, 조경, 주차 및 인력공급)

인증일자 : 06th November 2015      최초 인증일 : 06th November 2015  
 유효기간 : 05th November 2018      인증서 번호 : Q231415

The Seal of ICR Limited was here to affixed in the presence of:

President

IAF AMAB



사훈 및 이

회사연혁

조직도

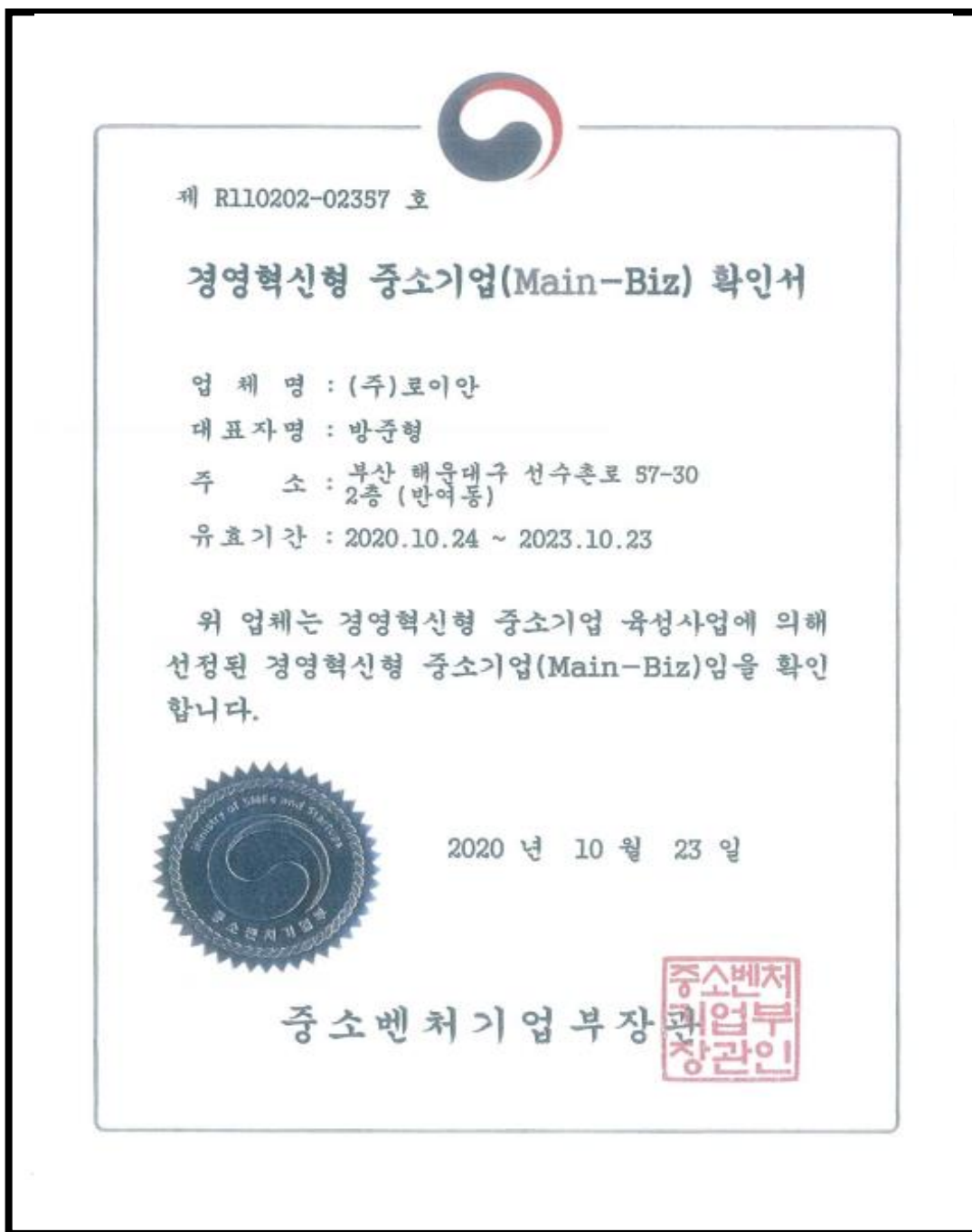
**허가증**

고품질관리

실속경영



## 경영혁신형 중소기업(Main-Biz) 인증



사훈 및 이

회사연혁

조직도

**허가증**

고품질관리

실속경영



# ISO 45001[안전보건경영시스템] 인증서



**Orion Registrar, Inc.**  
Thorough and Fair Auditing

## 안전보건경영시스템

### 인 증 서

오라이언인증원이 아래 회사의 안전보건경영시스템을 심사한 결과  
아래의 안전보건 규격에 적합함을 인증합니다.

### 주식회사 로이안에이치엔에프

본점: 서울특별시 강남구 논현로 18, 4층(개포동, 지수빌딩)  
지점: 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-30, 2층(반여동)

## ISO 45001:2018

**인증범위:** 빌딩, 공동주택, 집합건물의 부동산 종합관리 서비스

**인증기간:** 2023년 03월 03일 ~ 2026년 03월 02일

이 인증은 회사가 위의 경영시스템을 해당규격에 맞게 유지하고  
오라이언인증원에 의해 그 상황이 확인되어야 유효합니다.

**인증등록번호: KOR-OHS-4036-23-01**





**오 라이 언 인증 원 장**

이 인증서는 원본 영문 인증서와 동일함을 보증함



★Orion Registrar Inc. ★7502 W, 80<sup>th</sup> Avenue Suite 225 ★Arvada, Colorado 80003 ★TEL 303-456-6010 ★FAX 303-456-6681  
 ★오라이언인증원 ★서울시 구로구 디지털로33길 50, 302-1호 (구로동, 맥산디지털빌리7차) ★TEL 02/3472-9001 ★FAX 02/562-9060  
 ★이 인증에 대해 확인해보시려면 오라이언 홈페이지(<https://orireg.co.kr>)에서 조회 가능합니다.

사후 및 CI    회사연혁    조직도    허가증    **신용평가등급**    고품격관리

동종업계 순위

\*한국주택관리협회 공시 동종업계 순위 (주)로이안H&F 전국 10위 (2020년 05월 18일 기준)

“공공주택관리 전문성 신인화도 세척한 소거환경 구현”  
**대한국주 주택 관리 협회**  
 수 신 : 주시회사 로이안 (경 우)  
 계 목 : 관리업체 현황 통보  
 1. 위 사의 투명한 발전을 기원합니다.  
 2. 요청에 대한 현황을 빠짐과 같이 통보하오시니 참고하시기를 바랍니다.  
 불 입 : 관리현황 1부 공.  
 대한국주 주택 관리 협회  
 수 신 :  
 사무처 대리 담당자    사무총장 김철중    회장 조만현  
 서울특별시 강남구 테헤란로 115, 204호(신사동 서림빌딩) / 홈페이지 www.khba.or.kr  
 전화 02-566-2841 / 팩스 02-537-0252 / 이메일 khba@khba.or.kr

관 리 현 황

구분	회사명	소재지	건화번호	자본금(만원)	관리단 수	관리내수	관리면적(㎡)
1	유리관리㈜	경기도 안양시 동안구 학일로 282, A동 21층 (중앙현대타운1타워)	1577-3723	209,1000	1,176	775,797	90,063,781
2	동산개발(유)	경기도 고양시 일산동구 화남로158, D동 307호(대방트러블러존 비콘니스타워)	011-814-0113	189,1000	708	403,713	45,071,306
3	해미대림(유)	서울시 송파구 장지로 9길 9 A동빌 12층	02-6240-5641	219,2000	533	354,864	40,462,480
4	세화종합관리㈜	서울시 관악구 남부순환로 1407 서문빌딩 4층	02-864-8475	209,5212	444	270,206	30,372,635
5	시흥주택관리㈜	서울시 동작구 사당로 17길 9 대림프라자강 308호	02-3477-9000	179,5000	408	236,996	25,745,093
6	한국주식시선키관리㈜	서울시 서초구 노원로 87 삼우종합빌 8층 6층	02-586-5430	109,1000	369	208,578	24,275,515
7	89주택하우징	경기도 성남시 수성구 산성대로 223 미래에스빌딩 9층	031-715-5901	109,1000	348	191,025	21,895,951
8	광안산업㈜	서울시 용산구 청호로 51 삼성대림 308호	02-540-1799	159,7000	378	188,243	20,152,366
9	에이피종합서비스	서울시 서초구 노원로 167 태산빌딩 2층	02-037-4756	119,1000	143	98,731	15,645,281
10	로이안H&F	부산시 해운대구 연수동로 57-30 2층	051-146-5991	109,1000	209	146,956	16,726,428
11	자이S&C	서울시 중구 회계로 173 10층 (송파로5가 남산스퀘어)	02-6910-7147	499,1000	206	125,022	16,100,472
12	남부건설㈜	경남 창원시 의창구 향곡대로 463번길 21-1 동빌딩 401호	055-356-8801	894,5000	228	146,369	15,660,261
13	89우주개발	서울시 성북구 송암로1길 87, 2층	02-976-2200	129,1000	230	125,821	14,184,300
14	사일개발(유)	서울시 송파구 장지대로 7길 14	02-423-4680	794,5000	283	133,982	13,881,023
15	에이피종합서비스	경기도 부천시 길주로 81 702호(상동, 모건시티)	032-329-1551	194,1000	214	124,598	13,420,077
16	해미대림(유)	인천시 남동구 하촌로 26 401호(만수동, 기산빌딩)	032-469-4464	194,1000	216	121,273	13,246,065
17	자신개발(유)	인천시 남동구 경동로 128 벼룩빌딩 2층	032-295-0240	694,5000	238	117,611	11,875,888
18	동우개발(유)	대구시 수성구 국경보살로 324 한신휴먼빌딩 2층	053-742-3344	129,1000	230	95,293	11,090,290
19	현대하우징(유)	경기도 수원시 권선로 84 대구빌딩 210호	031-214-0956	594,1000	190	105,634	10,753,062
20	89우주종합주식관리(유)	경기도 부천시 원미구 상동로 117번길 37 3층(상동 건성프라자)	032-329-8182	129,1000	155	95,949	9,897,327
21	해미대림(유)	경기도 과천시 별양길1로 19 5층(별양동, 과연오피스텔)	02-507-6577	794,5000	193	80,589	8,765,188
22	에이피종합관리(유)	서울시 구로구 구로중앙로 60 대림오피스텔 501호	02-832-9247	994,1000	158	69,238	8,436,056
23	89우주	부산시 연제구 과천로 84 장영빌딩 4층	051-505-2070	794,2000	91	58,786	6,733,884
24	89우주	경북 구미시 송암로 164 2층(새로옛빌딩)	054-857-0046	69,1000	159	64,647	6,619,414
25	대한종합관리(유)	경기도 구천시 경동로 36 화성로프라자 1001호	031-557-8230	109,1000	116	58,961	6,265,323
26	에이피시스템즈	경기도 수원시 가동구 경곡1로 13 3층(17동 8층 308호)	031-889-9294	109,1000	104	50,038	6,024,944
27	에이피종합서비스	경기도 안양시 만안구 백담로 497번길 42 한신휴먼빌딩 301호	031-899-1280	109,1000	114	53,905	5,932,704
28	(유)한국주택관리연구원	전북 군산시 마당안길 9 동조빌딩5층	063-467-4022	694,2000	162	62,043	5,848,073
29	에이피종합서비스	경기도 수원시 팔달동 187 마동프라자 204.5호	031-977-0020	594,5000	105	52,170	5,425,261
30	국제정보산업(유)	서울시 금천구 불광로 244, 1308호(백산디지털빌라 13층)	02-2870-5681	894,1000	81	41,919	5,100,950

\* 관리현황은 변동이 있을 수 있습니다.

2020. 05. 18  
 (사) 한국주택관리협회

(주)로이안H&F 기업신용평가등급

조달청 및 공공기관 제출용  
**기업신용평가등급 확인서**  
 (주)로이안H&F 기업신용평가등급 확인서  
 (주)로이안H&F 기업신용평가등급 확인서  
 BBO  
 e-50  
 주식회사 나이스디앤비

기업신용평가등급 확인서  
 BBO  
 e-50  
 주식회사 나이스디앤비

기업신용평가등급  
 본 등급은 회사채에 대한 신용평가등급  
**BBO**  
 에 준하는 기업신용평가 등급임  
**e-50**

\* (주)로이안H&F의 기업신용평가등급은 BBO입니다.



사후 및 CI

회사연혁

조직도

허가증

신용평가등급

**고품질관리**

**● 내실 있고 강한 최고의 회사 운영**

실력

**1. 독보적인 재계약율 달성**

2021년 관리단지 재계약율 91%

투명

**2. 창업이후 주택관리업 관련 행정처분 ZERO**

2006년 창업이후 주택관리업관련 행정처분 1건도 없음

신뢰

**3. 창업이후 관리사무소 회계사고 ZERO**

2006년 창업이후 관리사무소 회계사고 1건도 없음

책임

**4. 임직원 영업배상책임 3억원 가입을 통한 책임관리**

본사 임직원 영업배상책임보험 3억원 가입으로 고객 만족 강화

우수

**5. 살기좋은 아파트 단지 최우수상 수상**

2017년 9월 : 인천광역시 / 송도 더샵 그린워크 3차

2019년 11월 : 경기도의회 의장 공로표창장 수상

2021년 11월 : 한국지역난방공사 전국 최우수열관리 단지  
광교우미뉴브(지식산업센터)

2022년 9월 / 부산광역시 / 수영SKVIEW 아파트  
모범관리단지, 1천세대 이상 최우수

사훈 및 이

회사연혁

조직도

허가증

신용평가등급

**고품질관리**



## 대외수상 이력 요약

수상월	세부내용	주관
2009년 12월	2009 대한민국 고객감동 그랑프리 자랑스런 한국인상	한국일보
2010년 3월	대한민국 신성장동력 미래선도경영&기술혁신 우수기업	머니투데이
2010년 6월	환경보호 공로 표창	환경부장관
2010년 10월	일자리 창출 및 지역경제활성화 공로 표창	해운대구청장
2011년 9월	경영혁신형 중소기업 인증	중소기업청장
2012년 11월	지역경제 활성화 및 청년일자리 창출 우수기업 표창	부산광역시장
2013년 1월	위생관리 우수 용역업체 선정	해운대구청장
2014년 11월	노인일자리 창출 및 노인복지 활성화 기여 수상	부산광역시장 고령인력종합관리 센터장
2014년 12월	풍수해대책 우수 아파트 선정	국민안전처장 관
2015년 11월	2015년 그린아파트 인증 평가 최우수 아파트 수상	부산광역시장
2015년 12월	사회공헌 및 일자리 창출 우수기업 선정	연세구청장
2016년 9월	공동주택(아파트) 모범관리 업체 표창	성북구청장
2016년 12월	온실가스 1인1톤 줄이기 실천 활동 경연대회 아파트(장려상)수상	환경부장관

사훈 및 이

회사연혁

조직도

허가증

신용평가등급

**고품질관리****대외수상 이력 요약**

수상월	세부내용	주관
2017년 9월	인천광역시 살기좋은 아파트 단지 최우수상 수상	인천광역시장
2019년 11월	경기도의회 지역환경 보전, 지역사회 발전상 수상	경기도의회
2022년 12월	부산광역시 모범관리 단지 최우수상 수상	부산광역시장
2022년 12월	국토교통부 우수관리단지 우수상 수상	국토교통부
2022년 12월	양산시 생활 폐기물 감량 단지 최우수상 수상	양산시장
2022년 12월	양산시 생활 폐기물 감량 단지 우수상 수상	양산시장
2022년 12월	부산광역시 최우수표창 / 국토교통부 장관표창 수상	국토교통부
2023년 09월	부산진구 제1회 관내모범단지[초읍포레나] 최우수 선정	부산광역시장





## 인력 보유 현황 - 본사

구분	직책	성명
주택관리사 위험물 기능사	부회장	조용래
주택관리사 대기환경산업기사	고문	김상봉
특급소방안전관리자 전기산업기사 가스산업기사	기술지원단 소방안전관리	최재훈
가스산업기사 보일러취급기능사 정보처리기사	기술지원단	남장현
주택관리사 전기기사 소방안전관리자(특급)	기술지원단	정연길
주택관리사 방화관리자 1급 공인행정관리사 위험물 안전관리자	기술지원단	임병기
전기공사기사 보일러취급기능사	기술지원단	이학곤
소방안전관리자(특급)	기술지원단	허일남
주택관리사	기술지원단	장선영
주택관리사 건축기사 [ 특급 ] 건축도장기능사 방수기능사 층간소음관리자	기술지원단	정미애

사후 및 이

회사연혁

조직도

허가증

신용평가등급

**고품격관리**



# TOTAL MANAGEMENT SYSTEM

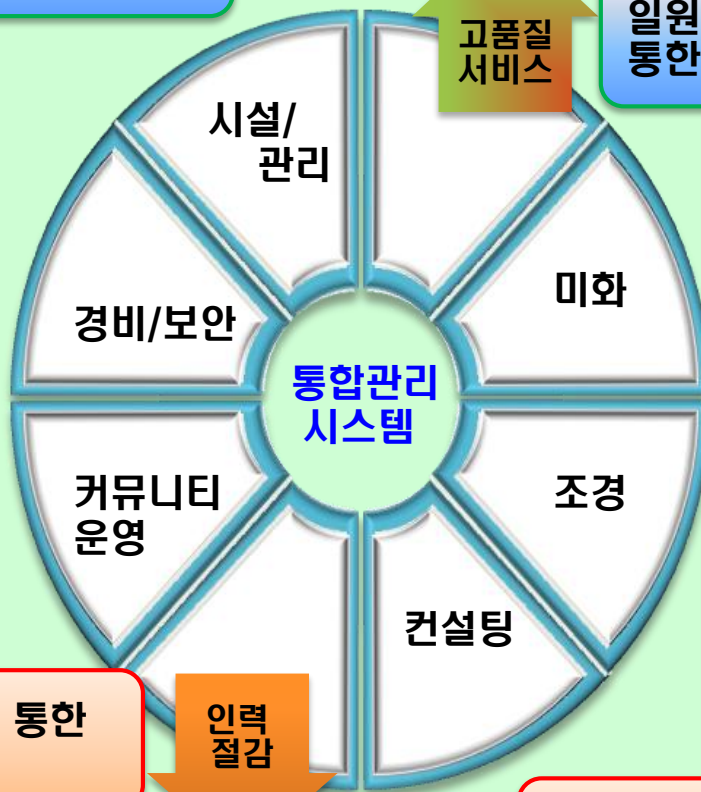
관리업, 경비업, 미화업,  
조경관리 허가득

고효율  
서비스

소속감과 책임감 고취

고품질  
서비스

일원화된 지휘계통을  
통한 빠른 서비스



직원의 일원화를 통한  
소모인력 제거

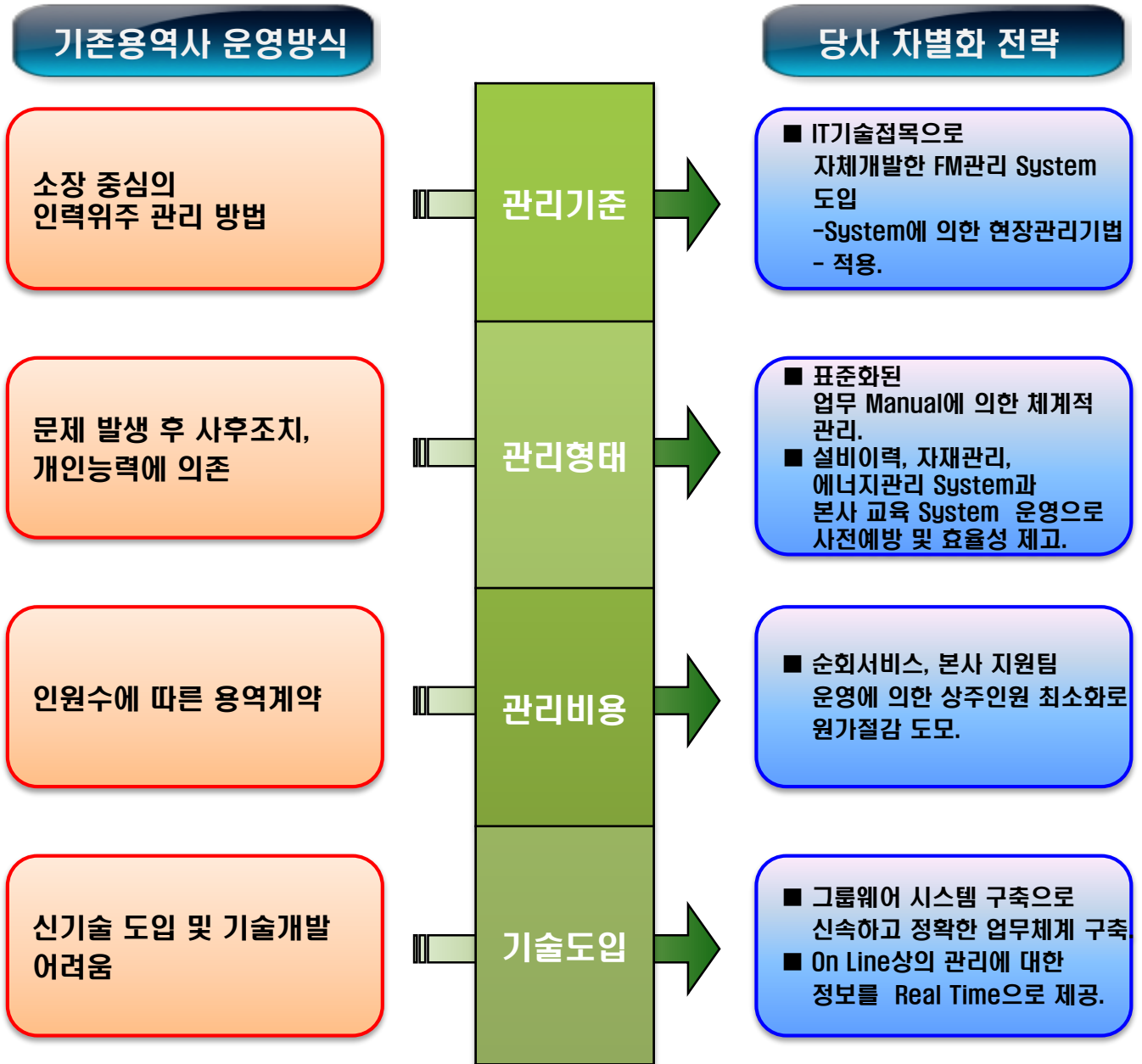
인력  
절감

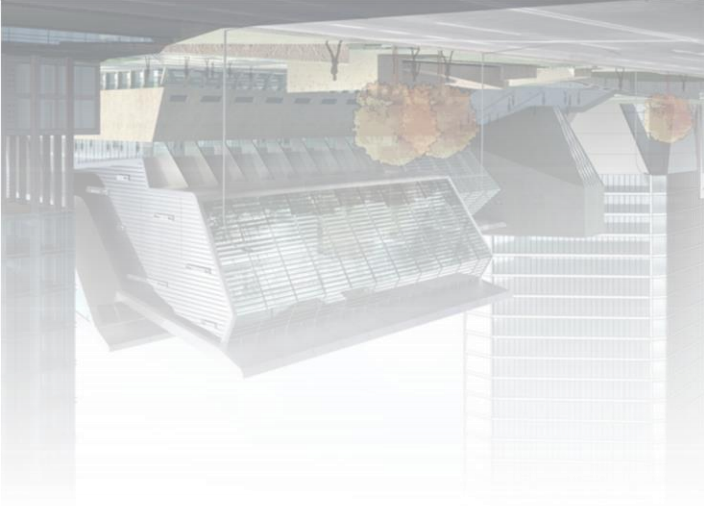
체계화된 일원화 관리

입주민 비용부담 감소

관리비  
절감

 **차별화 전략**





# CH2. 관리실적

## 사업실적



## ● 전체 관리단지(최근5년 이내 완료 포함)

	주상복합	오피스텔	공동주택	업무/기타	합계
PJT (개)	55	30	198	19	302
세대수	23,061	16,482	179,292	6,579	225,414
면적 (평)	651,168	441,157	4,378,756	250,657	5,721,738

## ※ 로이안에이치앤에프 2,000세대이상 관리실적

NO.	사업장	용도	규모 ( 세대수 / 면적 m <sup>2</sup> )	
1	백양산동문굿모닝 힐	공동주택	3,106세대	334,502m <sup>2</sup>
2	남양주 두산알프하임	공동주택	2,894세대	302,508m <sup>2</sup>
3	해운대 힐스테이트위브	공동주택	2,369세대	341,505m <sup>2</sup>
4	명륜아이파크 2차	공동주택	2,058세대	342,170,42m <sup>2</sup>
5	힐스테이트 삼성역 스칸센	공동주택	2,716세대	1,539,961m <sup>2</sup>
6	부암화승삼성아파트	공동주택	2,811세대	187,255m <sup>2</sup>
7	연산동더샵파크시티	공동주택	2,758세대	206,593m <sup>2</sup>
8	포항장성두산위브더제니스	공동주택	2,713세대	263,170m <sup>2</sup>
9	더샵센트럴스타	공동주택	2,679세대	394,944m <sup>2</sup>
10	메가센텀한화꿈에그린	공동주택	2,564세대	212,234,58m <sup>2</sup>
11	정관동일스위트3차	공동주택	2,500세대	225,542m <sup>2</sup>



공동주택  
**백양산동문굿모닝힐**

관리면적 : 334,502㎡

세대수 : 3,160세대



공동주택  
**남양주 두산알프하임**

관리면적 : 302,508㎡

세대수 : 2,894세대



공동주택  
**해운대 힐스테이트위브**

관리면적 : 341,502㎡

세대수 : 2,369세대



공동주택  
**명륜2차 아이파크**

관리면적 : 117,092.376㎡

세대수 : 2,058세대



공동주택  
**힐스테이트 삼성스칸센**

관리면적 : 181,509㎡

세대수 : 2,716세대



공동주택  
**부암 화승삼성아파트**

관리면적 : 187,255㎡

세대수 : 2,811세대



공동주택  
**연산동 더샵파크시티**

관리면적 : 206,593㎡

세대수 : 2,758세대



공동주택  
**포항 장성두산위브더제니스**

관리면적 : 263,170㎡

세대수 : 2,713세대



공동주택  
**더샵센트럴스타**

관리면적 : 394,945㎡

세대수 : 2,679세대



공동주택  
**메가센텀한화꿈에그린**

관리면적 : 212,234.58㎡  
세대수 : 2,564세대



공동주택  
**정관동일스위트3차**

관리면적 : 225,542㎡  
세대수 : 2,500세대



공동주택  
**창원더샵센트럴파크**

관리면적 : 162,832㎡  
세대수 : 2,458세대



공동주택  
**서면롯데캐슬스카이**

관리면적 : 132,232㎡  
세대수 : 2,395세대



공동주택  
**동탄 예당마을롯데캐슬**

관리면적 : 160,611㎡  
세대수 : 2,222세대



공동주택  
**양산반도유보라4차**

관리면적 : 141,099㎡  
세대수 : 2,210세대



공동주택  
**거제차 현대홈타운**

관리면적 : 123,302㎡  
세대수 : 1,127세대



공동주택  
**포레나부산초읍**

관리면적 : 111,304㎡  
세대수 : 1,113세대



공동주택  
**명지권덤1차 링컨타운**

관리면적 : 145,566㎡  
세대수 : 1,102세대





공동주택  
**금정산 sk타워**

관리면적 : 176,420㎡

세대수 : 1,306세대



공동주택  
**마곡 엠밸리 15단지**

관리면적 : 173,172㎡

세대수 : 1,171세대



공동주택  
**구서 쌍용예가**

관리면적 : 178,714㎡

세대수 : 1,095세대



공동주택  
**연지자이2차**

관리면적 : 119,625㎡

세대수 : 1,011세대



공동주택  
**센텀비치푸르지오**

관리면적 : 141,318㎡

세대수 : 1,068세대



공동주택  
**금정산 쌍용예가**

관리면적 : 131,965㎡

세대수 : 1,079세대



공동주택  
**수루배마을 1단지**

관리면적 : 141,225㎡

세대수 : 1,111세대



공동주택  
**포항 장성두산위브더제니스**

관리면적 : 263,170㎡

세대수 : 1,713세대

48층



공동주택  
**명지 협성휴포레**

관리면적 : 132,140㎡

세대수 : 1,664세대



공동주택  
**아산 더샵레이크시티3차**

관리면적 : 173,922㎡

세대수 : 1,118세대



공동주택  
**명지원덤 아인슈타인**

관리면적 : 145,042㎡

세대수 : 1,112세대



공동주택  
**김포한강 아이파크**

관리면적 : 113,078㎡

세대수 : 1,230세대



공동주택  
**울산반도유보라이비파크**

관리면적 : 128,079.1266㎡

세대수 : 1,162세대



공동주택  
**해운대 센텀두산위브**

관리면적 : 67,327㎡

세대수 : 581세대



공동주택  
**부산센텀포르지오**

관리면적 : 58,395㎡

세대수 : 560세대



공동주택  
**대연자이**

관리면적 : 84,642㎡

세대수 : 965세대



공동주택  
**서면한신**

관리면적 : 71,623㎡

세대수 : 705세대



공동주택  
**해운대 롯데**

관리면적 : 117,166㎡

세대수 : 852세대





업무시설  
**부산 MBC**

연면적 : 23,744.28㎡



생활형숙박시설  
**협성마리나G7**

연면적 : 196,905㎡

세대수 : 1,028실

61층



지식산업센터  
**부산벤처타워**

연면적 : 55,017.23㎡



지식산업센터  
**광고 우미뉴브**

관리면적 : 98,998㎡



주상복합시설물  
**문현이안**

관리면적 : 43,992㎡

세대수 : 244세대



지식산업센터  
**대릉 테크노타운 12차**

관리면적 : 88,035㎡



지식산업센터  
**오산 현대테라타워**

관리면적 : 205,237㎡



주상복합  
**진흥 마제스타워 범일**

관리면적 : 61,217㎡

세대수 : 409세대

40층



주상복합시설물  
**거제대우 월드마크**

관리면적 : 49,582㎡

세대수 : 299세대



38층

호텔 시설물  
**해운대 아라트리움**

관리면적 : 22,354㎡

세대수 : 97실



오피스텔  
**광고 경동해피리움**

관리면적 : 22,294㎡

세대수 : 296세대



오피스텔  
**김포 라비드풍네프**

관리면적 : 54,676㎡

세대수 : 862세대



업무시설  
**국제수산물유통단지**

관리면적 : 19,996㎡



45층

주상복합시설물  
**두산위브 포세이돈1**

관리면적 : 140,946㎡

세대수 : 1,256세대



오피스텔  
**이대앞 서희스타힐스**

관리면적 : 12,523㎡

세대수 : 380세대



업무시설  
**시청역 롯데골드로즈**

관리면적 : 55,426㎡

세대수 : 525세대



오피스텔  
**연산동 큐브아이**

관리면적 : 12,523㎡

세대수 : 380세대



오피스텔  
**답십리 한일로밸리아**

관리면적 : 9,546㎡

세대수 : 231세대





주상복합시설물  
**광안동 롯데골드로즈**

관리면적 : 18,994㎡

세대수 : 313세대



오피스텔

**연산동 경보이리스힐**

관리면적 : 17,354㎡

세대수 : 462세대



오피스텔

**강남역 웨르빌**

관리면적 : 18,286㎡

세대수 : 297세대



주상복합시설물  
**구서 협성엠파이어**

관리면적 : 36,453㎡

세대수 : 299세대



주상복합시설물

**광안 하이캐슬**

관리면적 : 5,623㎡

세대수 : 52세대



주상복합시설물

**경보이리스힐**

관리면적 : 13,264㎡

세대수 : 74세대



업무시설  
**마곡 보타닉파크타워**

관리면적 : 23,319㎡



업무·판매 시설  
**마곡 보타닉파크타워 2차**

관리면적 : 20,648㎡

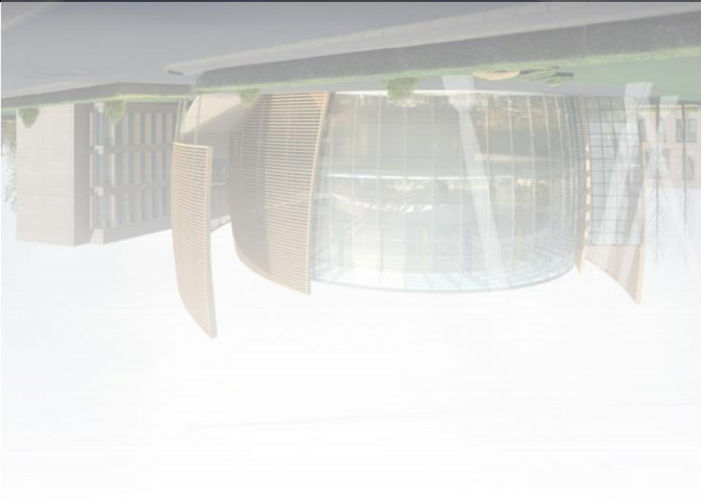
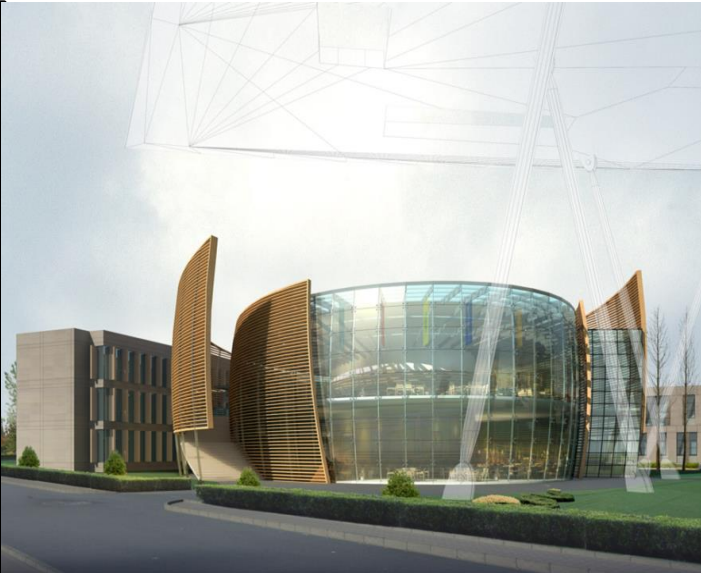
호실 : 1,758실



업무시설 및 근린생활시설  
**광안지웰에스테이트**

관리면적 : 24,349㎡

세대수 : 300세대



## CH3. 운영계획

관리목표

시설관리 운영계획

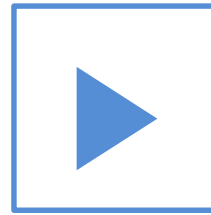
보안/경비 운영계획

미화/환경 관리계획

커뮤니티시설 관리계획

조경 관리계획

# 1. 관리목표



1 관리목표

2 세부실천방안



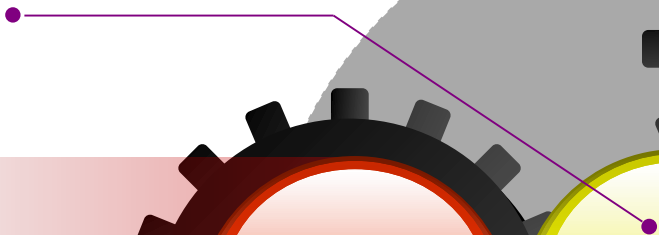




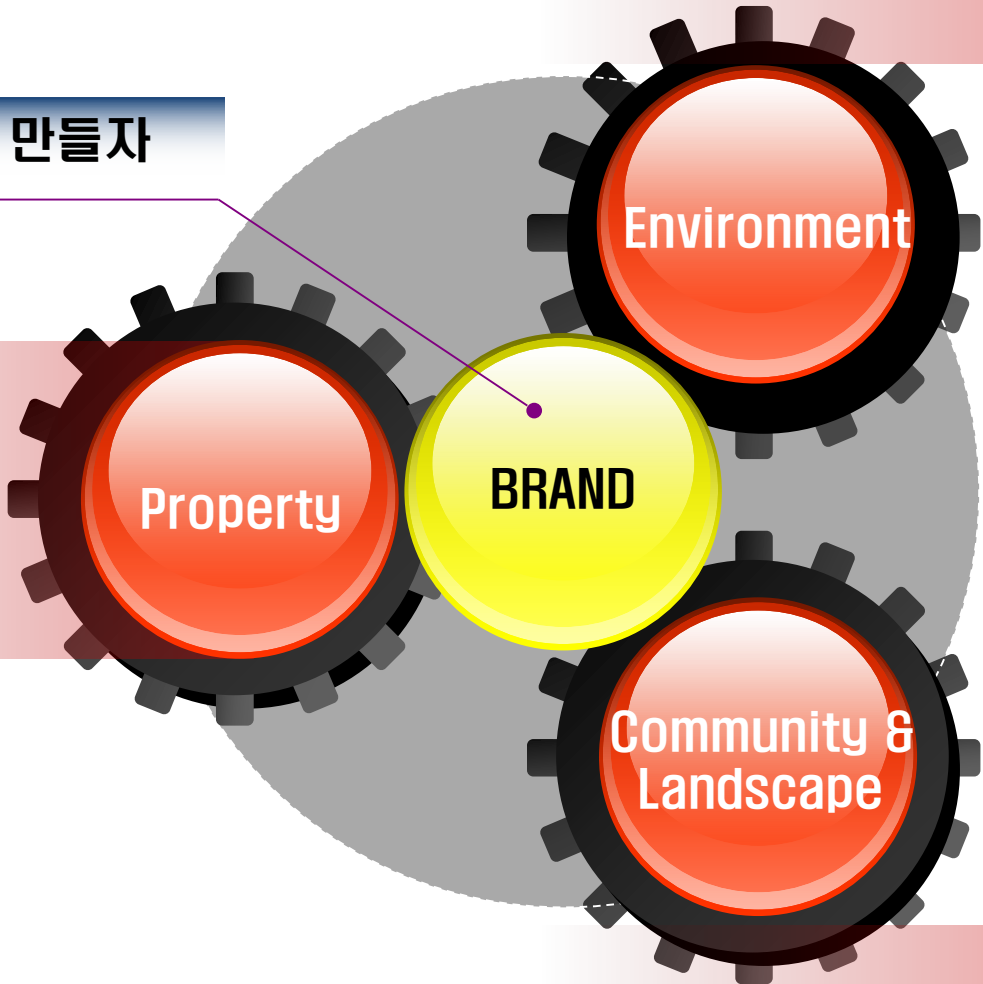
# 당사의 관리목표

쾌적한 환경조성  
(관리, 경비, 미화)

명품 단지를 만들자



자산가치 증대에  
의한 집값상승



커뮤니티 및  
조경관리의 특화



## 당사의 관리목표

입주민을 위한  
차별화된 서비스



관리비를  
확정적으로 절감



단지관리의  
체계화 정착

입주민을 위하여 모든 체제를  
**PERFECT** 하게 확실하게  
바꾸겠습니다.





## 당사의 관리목표 - 세부실천방안

1 **화목하고 살기좋은 공동체 문화 정착**

2 **입주민을 위한 관리 용역업체**

3 **안전하고 쾌적한 아파트**  
[아파트가치 상승 및 이미지를 향상시켜 고품격 아파트 지향]

4 **관리용역 통합 방안 제시**

5 **실질적인 관리비절감 방안 제시**

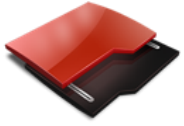
6 **협력업체와의 상생발전 방안 제시**

## 2. 시설관리 운영계획



- 1 기본운영방안
- 2 민원처리해결방안
- 3 회계관리운영방안
- 4 시설물 가치상승 제안
- 5 건물관리 필수장비 보유





## 당사의 특장점

목표관리에 입각한 시설팀 직원관리.

시설물 유지관리, 하자적출, 하자검증, 공사감리를 지원하기 위한 자체기술지원단 운영

시설물 유지관리, 안전진단, 하자적출을 위한 자체장비의 보유, 운영 및 현장 운영기술 지도.

본사 기술 지원단에 의한 각 파트 별 기술지도.

응급상황 발생시 현장의 초동 조치를 지시하고, 신속히 현장으로 출동, 대처할 수 있는 비상 대비시스템 운영

체계적이고 엄밀한 교육(집중교육, 현장교육)으로 시설직원들의 능력을 계속 키워나가는 교육시스템운영

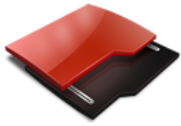
입주민의 불편사항은 무엇보다도 앞서 처리하는 서비스마인드로 무장된 친절하고 능력 있는 시설기사 인선

시설물  
관리에  
있어서  
당사의  
장점

## 2. 시설관리운영계획

1

### 기본 운영 방안



## 기본 운영 방안

- 예방적 관리에 주력 (시간계획, 예방계획, 정기점검, 정기수리)
- 법정의무점검 / 공사의 통합일괄지원 체제 구축
  - 법정유지보수 관리업무의 간소화
  - 관리감독의 책임경영으로 부실시공 방지
- 자체교육을 통한 전문성 배양
  - 기술교육 및 서비스 교육 병행
  - 소방훈련 등 비상조치 능력 배양

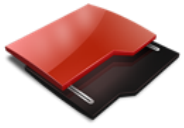


## 기술인력 채용기준

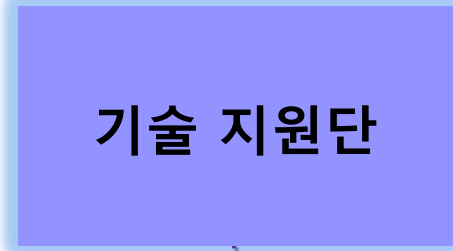
구 분		채 용 기 준	비 고
관리소장	소장	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 기계,전기분야 자격증 소지자</li> <li>■ 관리행정 및 신규입점관리 유경험자</li> <li>■ 경력 5년 이상자</li> </ul>	
기 계 전 기	기계요원	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 기계분야기능사 2급이상 또는 동실무 (보일러,냉동기, 향온향습기,용접) 경력 3년 이상자</li> </ul>	
	전기요원	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 전기산업기사 이상 또는 동실무 경력 3년 이상자</li> <li>■ 전기분야기능사 이상 또는 동실무 (전기,발전기,정류기 관리,UPS) 경력 3년 이상자</li> </ul>	
방 재 영 선	방재요원	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 소방분야기능사 2급이상 또는 동실무 (방재,방송, 승강기) 경력 3년 이상자</li> </ul>	
	영선요원	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 관련분야 유경험자</li> </ul>	

## 2. 시설관리운영계획

### 1 기본 운영 방안



## 기술지원단의 구성



기술 지원단

건축/하자팀 팀장: 이해봉

전기팀 팀장: 이봉국

소방팀 팀장: 허일남

조경팀 팀장: 방상열

## The Service

시설물 인수 시 현장점검지원

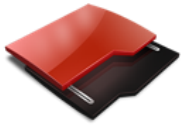
시설물 유지관리, 안전점검, 하자적출  
업무 등 시설제반 업무의 기술지도

장비의 현장운영 기술지도

현장지원 비상대비 시스템 운영

각 파트별 현장기사 실무교육 실시





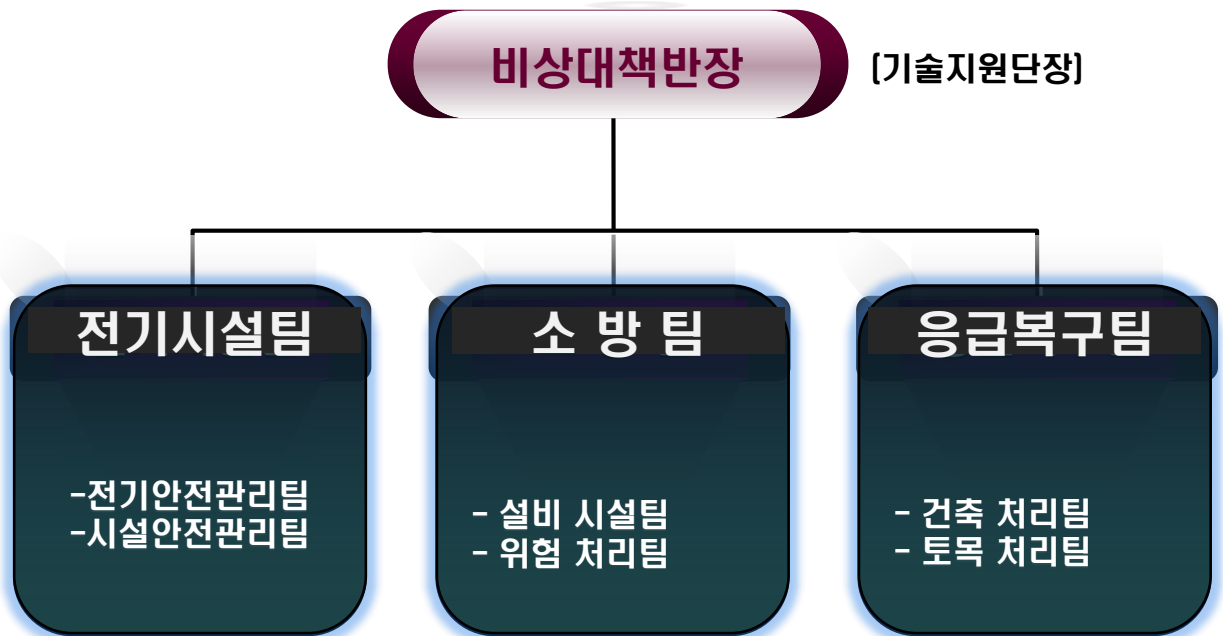
## 긴급상황 대처계획

### 본사재해대책반 운영

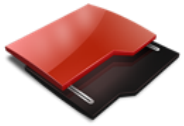
화재, 도난, 전기, 풍수해 등  
비상사태 대비

### 재해대책반 편성

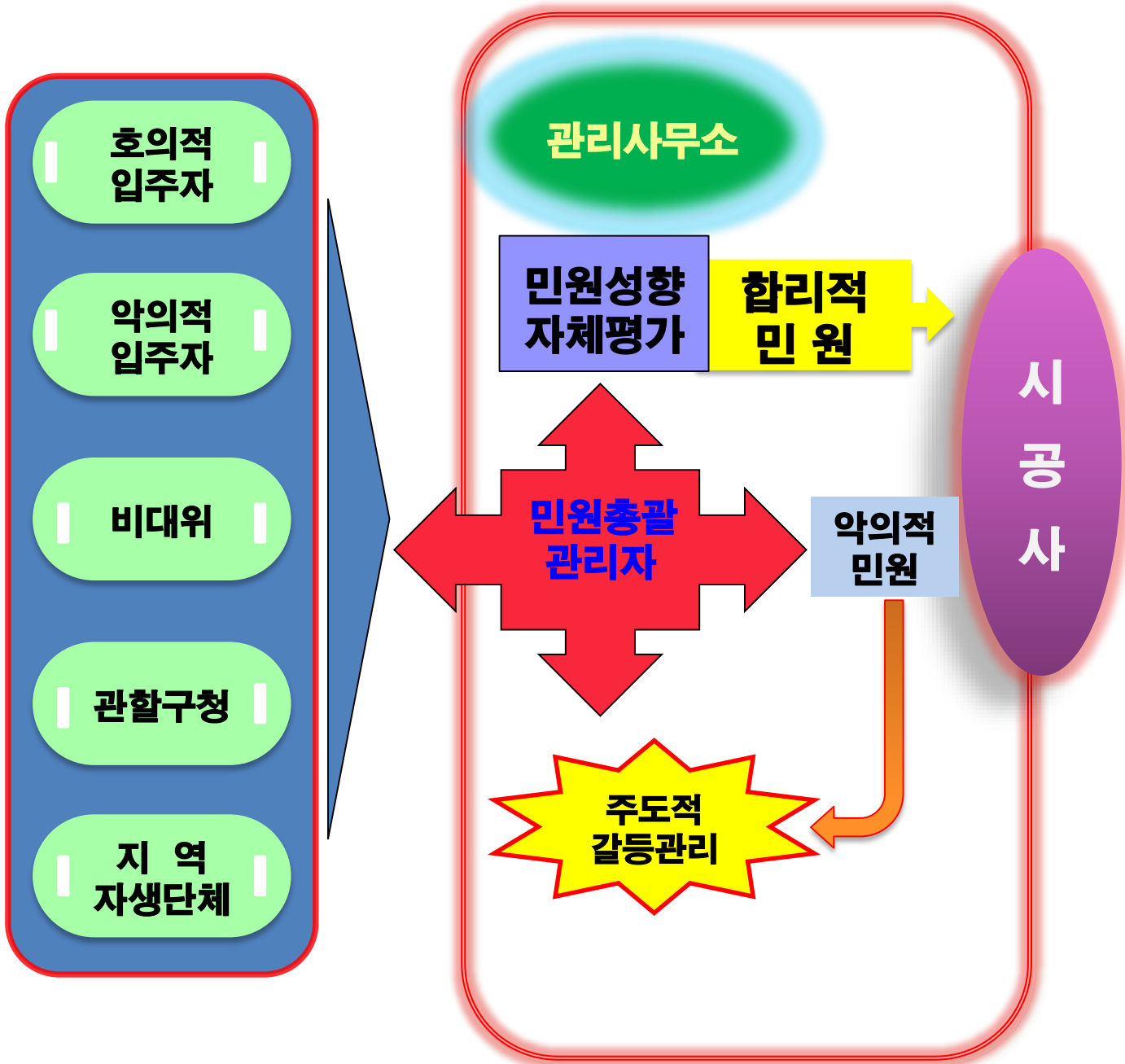
전기, 설비, 건축 기술자를  
3인 1개조로 3개팀 운영



비상상황 발생시 본사의 통제 아래 최단시간 내 상황해제



### 당사 민원처리해결방안





## 2. 시설관리운영계획

### 2 민원처리해결방안

 **민원 접수대장에 민원 접수**       **민원접수 지시(처리)서 지참 후 세대방문**

NO	시간	접수자	접수내역	처리내역	시간	담당자	처리결과	주요사항
103	10:30	김영희	80-344의 402호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	10:35	이영희	완료	
112	11:20	김영희	12층 배수관 파손	민원 접수	11:25	이영희	완료	
110	11:00	김영희	110호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	11:05	이영희	완료	
115	11:15	김영희	115호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	11:20	이영희	완료	
105	10:50	김영희	105호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	10:55	이영희	완료	
108	10:40	김영희	108호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	10:45	이영희	완료	
101	10:20	김영희	101호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	10:25	이영희	완료	
104	10:30	김영희	104호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	10:35	이영희	완료	
107	10:40	김영희	107호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	10:45	이영희	완료	
109	10:50	김영희	109호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	10:55	이영희	완료	
111	11:00	김영희	111호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	11:05	이영희	완료	
113	11:10	김영희	113호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	11:15	이영희	완료	
114	11:15	김영희	114호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	11:20	이영희	완료	
116	11:25	김영희	116호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	11:30	이영희	완료	
117	11:30	김영희	117호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	11:35	이영희	완료	
118	11:35	김영희	118호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	11:40	이영희	완료	
119	11:40	김영희	119호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	11:45	이영희	완료	
120	11:45	김영희	120호 층간 침음음향 차단벽 설치 관련 문의	민원 접수	11:50	이영희	완료	

민원접수, 처리(지시)서

민원공예그린센트 생활지원센터

접수 일자	2012년 2월 20일	담당자	과장 신태창
접수 자	11:10	재	
지시 자		민원자	A동 403호
민원처리접점자		성명	
민원처리(경정)일	2012년 2월 20일	연락처	
민원처리(경정)시간	17:00 - 17:15		
민원처리 점검 내용		민원 요청 내용	
- 층간 침음음향 차단벽 설치		현장 점검 : C후 5시 방문	
- 층간 침음음향 차단벽 설치			
민원처리 미완료 사항 및 내용		민원인 확인	
		성명: (인)	
민원처리 점검자 확인		민원인 만족	
		민원 불만 사유	
주요사항			

2012.03.09 11:42 AM

민원접수자  
-책임소재  
명확

민원인 기재  
-해피콜을  
원할 경우  
연락처 기재

민원처리  
내용기재

민원내용  
기재

민원처리자  
기재

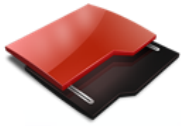
민원처리 후  
민원인 확인

- ◆ 세대내 민원처리 방문 시 반드시 지시(처리)서를 지참하여 입주민이 직접 확인하게 함으로써 민원처리의 명확한 책임 소재 확립!
- ◆ 데이터베이스화한 자료를 토대로 지속적인 민원관리 및 불편사항 사전예방 가능!

**예방적 민원관리  
선제적 민원대응  
입주자 불만해소**

## 2. 시설관리운영계획

## 3 회계 관리 운영방안



### 회계 관리 계획

# 회계사고 미연에 방지

정기  
점검

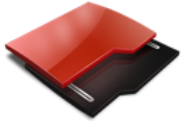
감시

교육

수시  
점검

## 회계사고 방지대책

수납일자	수납은행	계정구분	통	호	입주구분	고지년월	관리비	연재료	합계
2009-08-03	동서ITS(부산은행)	일반	110	1404	입주	2009-04	154,073	4,620	158,693
2009-08-03	동서ITS(부산은행)	일반	110	1404	입주	2009-05	37,187	4,120	41,307
2009-08-03	동서ITS(부산은행)	일반	110	1404	입주	2009-06	191,297	8,740	200,037
2009-08-03	부산은행	일반	106	404	입주	2009-06	57,800	1,160	58,960
2009-08-03	부산은행	일반	106	404	입주	2009-06	57,800	1,160	58,960
2009-08-03	우리은행	일반	109	106	입주	2009-03	2,560	80	2,640
2009-08-03	우리은행	일반	109	106	입주	2009-04	83,900	4,200	88,100
2009-08-03	우리은행	일반	109	106	입주	2009-05	78,400	1,620	80,020
2009-08-03	우리은행	일반	109	106	입주	2009-05	78,400	1,620	80,020
2009-08-03	우리은행	일반	109	106	입주	2009-05	164,860	5,900	170,760
2009-08-03	우리은행	일반	109	106	입주	2009-05	164,860	5,900	170,760
2009-08-04	동서ITS(부산은행)	일반	102	1801	입주	2009-06	413,950	15,800	429,750
2009-08-04	동서ITS(부산은행)	일반	102	1801	입주	2009-06	72,120	1,440	73,560



## 회계 관리 방안

### The Managerial Accounting

인터넷 뱅킹에 의한 계좌이체 금지

은행 출금전표 한글숫자 기입, 비밀번호 관리, 인감관리

이사세대의 관리비 전출입자간 정산 발급확인증

자동이체 및 무통장 입금 [소장]무통장 입금증 확인

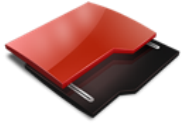
예금은 필히 잔고증명으로 부속명세서에 첨부

통장개설 시 소장과 회장님이 직접 은행 방문하여 개설

조이노리시스템의 관리자 계정으로 단지회계 원격 감시 및 통제기능구축

회  
계  
사  
고  
방  
지  
대  
책

시  
스  
템  
조  
이  
노  
리



## 시설물 가치상승 제안사항

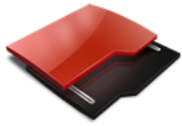
- 1 적정 근무인원의 투입과 명확한 업무 분장으로 관리 서비스질 향상
- 2 교육과 관리를 통한 대 입주민 서비스 질 향상
- 3 시설, 조경 전반에 걸친 관리로 단지의 가치 상승
- 4 민원 처리 시스템의 개선으로 입주민 만족도 상승
- 5 커뮤니티 관리와 서비스의 다양화로 입주민 만족도 상승
- 6 보안에 대한 명확한 지침과 관리로 입주민 안전에 대한 만족도 상승
- 7 미화에 대한 품질개선 방침과 인력 운영으로 단지 청결도 상승



## 2. 시설관리운영계획

4

## 건물관리 필수 장비 보유



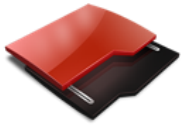
### 시설물유지관리 기본장비 보유

구분	장비명	규격/ Serial -No	제조	단위	수량
시설물유지장비	콘크리트 피복측정기	150mm / m-scanner	USA	대	1
	콘크리트전기저항 측정기	5~20Kohms / JR-3000	KOR	대	1
	콘크리트초음파 측정기	1000~9999m/s / UT-2000	KOR	대	1
	콘크리트 음파측정기	망치, 채연	USA	대	1
	전위차측정기	± 2000mV / IC-2000	USA	대	1
	건물변위측정기	DT610S-32 / 018601	JAP	대	1
	균열폭측정엔미경	1983 / PEAK 10X	JAP	대	1
	슈미트햄머	ALFA-300J	JAP	대	1
	ANVIL(교정기)		JAP	대	1
	코아채취기		JAP	대	1
	캠코드	DCR-TRV830	JAP	대	2
	망원경	12x12 / COMPACT	KOR	대	4
	다이얼캘리퍼스게이지	LA-1 (0.1mm / 0-80mm)	JAP	대	1
	레벨기	SOKKIA C32	JAP	대	1
	버니어캘리퍼스		JAP	대	1
	균열폭측정기	2028.10X	JAP	대	1
	측량기(거리측정)	LEICA-A2	AUS	대	1
특물트측정기	PNK-2800	JAP	대	1	
자분탐상기(MT)	MY-2	KOR	대	1	
정적변형측정기	DH-530	KOR	대	1	
시험장비	분진측정기	HS- GH	JAP	대	2
	조도계	LX -3010	JAP	대	2
	가스측정기	NO - 600	JAP	대	2
	온습도계	114	JAP	대	2
	기류측정기	NO -500 GASTEC	JAP	대	2
	잔류염소측정기	HI - 4831	ITA	대	2
	환기현	BL - 7	KOR	대	2
	pH측정기	HI - 4871	ITA	대	2
	색,탁도계	W - 01	KOR	대	2
	누전측정기	ST - 360TR	KOR	대	18
	광택도 측정기	TES - 1332	JAP	대	2
	보열효율측정기	M - 1500	ENG	대	1
	가연성가스측정기	XP -702SA	JAP	대	1
	소음측정기	TES - 1350	JAP	대	1
	양수기	6' , 8' , 10'	JAP	대	5
	염분측정기	DY - 2501cc	KOR	대	1
	도막두께측정기	SALUTRON - 04	DEU	대	1
초음파시험기	SM - 101	DEU	대	1	
진동측정기	ACO - 3116	JAP	대	1	

## 2. 시설관리운영계획

4

## 건물관리 필수 장비 보유



### 시설물유지관리 기본장비 보유

#### 주택관리업 기본장비



5마력 비상용 급수펌프 1EA

절연저항계 1EA

#### 건축물 안전점검 보유장비



누수탐지기  
제품번호: DS-130 1EA

카메라 1EA

돋보기 1EA

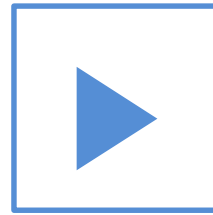


콘크리트 균열폭 측정기 1EA

5미터 줄자 1EA

# 협력업체 상생 협력 계획

## 3. 보안/경비 운영계획



- 1 기본운영방안
- 2 장비현황
- 3 단지 내 방범활동





보안파트기본(안)

The preservation of public peace

경비지도사를 파견하여 경계교육 강화

불시 순찰과 야간 보안 상태 점검

입주민에 대한 친절봉사 생활화

소방기기 및 송.수신기기의 조작숙지 점검

비상사태 및 도난방지를 위한 책임점검 할당제





## 보안파트기본(안)

### 주차(초소)관리

주차통제 관리, 안내출입 지원  
물품 반출입 확인 및 기록관리

### 상황감시

방범시스템 확인 점검  
인적 순회순찰 감시로 위해요소 예방조치

### 출입관리

구역별 통제 및 제한 관리등급 구분  
방재실과 연락체계 유지

### 승강기관리

승강기 위험취급물 운반 시 사전승인관리  
비인가자 출입통제

### 순찰관리

취약지구 및 통제구역 정기순찰  
공동시설 상태 확인 점검

### 습득물관리

유실물 습득 시 관리실에 인계 후 안내방송

### 3. 보안/경비관리계획

#### 2 장비 현황



### 보유 장비 현황



순찰차량  
수량 : 2EA



삼단봉  
수량 : 80EA



경광봉  
수량 : 130EA



경봉  
수량 : 60EA



방검복  
수량 : 60EA



전기충격기  
수량 : 30EA



무전기  
수량 : 150EA



순찰시계  
수량 : 38EA

번호	장비명	수량	비고
1	순찰차량	2대	스타렉스
2	순찰오토바이	20대	전기오토바이
3	무전기	150EA	
4	전기충격기	30EA	에스코트 파워A
5	전자순찰시계 (전자순찰태그)	38EA	코파스 T-6000
6	가스분사기	50EA	SOS404
7	경봉, 경적	60EA	
8	TRS, 흉장, 견장, 요대	30EA	
9	랜턴	10EA	
10	삼단봉	80EA	
11	방검복	60EA	

## 3. 보안/경비관리계획

3

단지 내 방법활동

## 단지 내 보안 주요업무

**상황감시**      방법 시스템 확인 점검, 인적 순회순찰 감시로 위해요소 예방조치

**출입관리**      구역별 통제 및 제한 관리등급 구분, 방재실과 연락체계 유지

**승강기 관리**      승강기 위험취급물 운반시 사전승인관리, 비인가자 출입통제

**비상신고**      비상연락망 체계 유지, 긴급사항에 즉시 대처

**순찰관리**      취약지구 및 통제구역 정기순찰, 공동시설 상태 확인 점검

**습득물 관리**      유실물 습득시 관리실에 인계 후 안내방송

**안내데스크 운영**      방문객 안내서비스, 물류 및 택배 보관, CARE지원

**교육관리**      주기적인 직무, 소양교육 실시

**주차(초소)관리**      주차통제 관리, 안내출입 지원, 물품 반출입 확인 및 기록관리

## 4. 미화/환경 운영계획



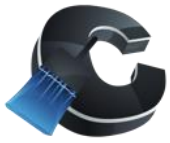
1 운영목표 및 계획

2 용품현황

3 업무구분







## 운영목표

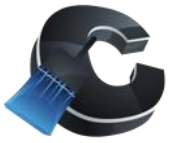
- ❖ 매뉴얼을 통한 체계적인 미화관리 실시
- ❖ 정기적인 작업을 통한 건물의 Clean화 실시

- 일상관리에 주력하여 Spot성 작업 미연에 방지
- 월, 연간 작업 스케줄을 통한 관리체계유지
  - Carpet에 대하여 매뉴얼상의 작업주기를 통한 작업실시
- 자체교육을 통한 전문성 배양
  - 기술교육 및 서비스 교육 병행

# 4. 미화/환경관리계획

1

## 운영목표 및 계획



### 운영계획

월1회 이상 본사 미화관리자가  
현장 방문, 청소 상태를 점검

주1회 이상 본사 관리팀 혹은 미화팀  
불시에 현장 방문하여 청소 상태를 점검

정기점검

수시점검

미화원  
업무평가

미화물품  
사용통제

미화팀장의 책임하에 물품관리

미화팀장이 미화점검평가리스트와 업무평가서를 작성  
관리소장과 본사에 통보하는 철저한 인사관리 시스템

매월 미화물품청구서에 재고량과  
신청수량을 같이 기재함으로써  
미화물품의 유출을 사전 방지하고  
사용절약을 유도

미화원의 책임감을 고취하고, 보다 능동적인 업무를 유도

# 4. 미화/환경관리계획

2

## 용품보유현황



### 용품보유현황



가스측정기  
수량 : 2EA



고압세척기  
수량 : 1EA



CO<sub>2</sub> 측정기  
수량 : 2EA



보행식 청소장비  
수량 : 5EA



진공청소기(건/습)  
수량 : 15EA



건식카펫청소기  
수량 : 1EA



왁스머신  
수량 : 4EA



탑승식청소장비  
수량 : 3EA

연 번	장비		비고
	장비명	수량	
1	E/C 청소기	1	청소폭40" 대형
2	동력정전기	1	외날,주유형
3	대형사다리	2	10M
4	A형사다리	2	3M
5	바닥세척기	2	대형
6	배수펌프 5HP	3	대형
	배수펌프 3HP	1	
	배수펌프 1HP	3	



**일상작업**

- ◆ 사무실은 일과시간 전에 담당구역 내의 청소상태 점검,처리
- ◆ 화장실,복도,계단, 금속제품,위생기구,공유 집기 등을 상시 청결히 유지
- ◆ 화장실 내 소모품 수시점검/보충
- ◆ Entrance부분,현관, E/S, E/L 등 출입이 빈번한 구역 특별관리

**정기작업**

- ◆ 대청소,유리청소,광택작업,바닥왁스작업,벽면, FUC커버 먼지제거
- ◆ 약품,소모품 선별관리
- ※ 일상업무에 지장을 주지 않도록 야간에 작업
- [월간/분기/반기/연간 작업계획에 따른실행]

**특별작업**

- ◆ 입주사 변동에 따른 대청소, 사고로 인한 오염조치 등 상황 변동에 따른 유동성 작업
- ◆ 특별작업에 수반되는 모든 사항은 건물 운영부서 및 입주자 대표회의와 협의 하에 처리

## 5. 커뮤니티 관리계획



- 1 커뮤니티시설의 위탁관리운영
- 2 커뮤니티시설의 트렌드
- 3 커뮤니티시설의 관리목표
- 4 커뮤니티시설 운영안





## 커뮤니티 시설의 위탁관리 운영

- 종합스포츠센터 및 체육시설에도 경영 및 운영노하우를 갖춘 전문관리회사에 위탁하여 운영하는 사례가 일반적인 추세가 되고 있습니다.
- 기존 스포츠센터의 비효율적인 경영운영 및 시설관리 유지의 획기적인 개선을 위하여 **전문 스포츠센터 운영업체의 전문화된 시스템을 바탕으로 한 체계화된 시설관리 서비스, 인력운영계획, 전문화된 마케팅으로 효율적인 회원관리의 운영 도입**이 이루어져야 할 것입니다.
- 이에 로이안에서는 스포츠센터 운영 사업주 등에게 최적의 관리운영을 통한 건전한 스포츠 문화창출은 물론 **관리운영 효율화를 통한 사업주 이익 극대화를 창출**하도록 하는데 최선을 다할 것입니다.

- 주상복합 아파트/오피스텔 단지내 스포츠센터 위탁관리 운영
- 아파트 및 주거단지 내 스포츠센터 위탁관리운영





## 커뮤니티 시설의 트렌드

오늘날 아파트에 있어서

주거의 편의성과 공간구조에 대한 노력은 기본입니다.



더 나은 품질의 아파트를 위해 나아가 녹지공간을 늘리고,  
 휘트니스센터와 실내 골프연습장과 같은  
 커뮤니티시설 및 최첨단 시스템을 갖추는 것은 물론,  
 영어교실 같은 교육시설까지 등장하는 것이  
 새로운 트렌드 기준입니다.



# 5. 커뮤니티 관리계획

2

## 커뮤니티 시설의 트렌드



### 커뮤니티 시설의 최고의 인원 선발

우수한 인재를 동아대학교 체육대학 생활체육학과에서  
선출하여 최고의 SERVICE를 제공.



**레슨과 연습으로 확실한 개선**

송경서 프로 군단이 운영하는 아카데미에서의 원포인트 레슨. 아마추어들을 위한 커리큘럼과 교육방식으로 그동안 방송에서 보지 못했던 새로운 레슨을 접할 수 있다

\*골프클럽 폼세트 렌탈 가능(렌탈비용: 2000원)



동아대학교 체육대학과 MOU체결  
전문고급인력 양성 및 배치.



## 커뮤니티 시설의 관리목표

서비스  
목표수준

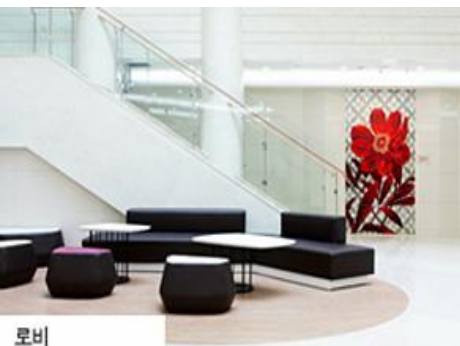
고급 주상복합, 레지던스 수준의 서비스 품질 유지  
▶ **입주민 이용율 향상**을 위한 유인요소

커뮤니티 시설  
가격정책

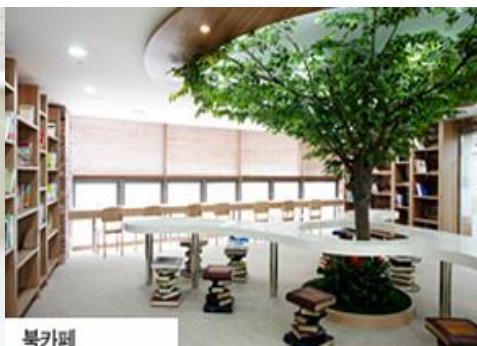
공용시설과 사용자부담 유료시설 차별화에 따른 이용료 구분  
▶ 합리적인 이용료 책정, 유료시설 수익확보에 따른  
**서비스 개선 및 관리비 절감** 역할

관리단지  
브랜드 제고  
서비스 홍보

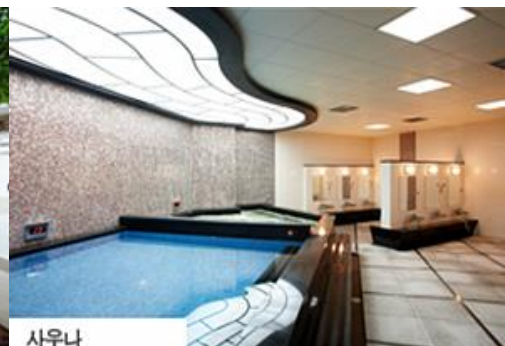
차별화 된 커뮤니티 시설 및 서비스를 통해  
부산지역 최고급 오피스텔 위상 확보  
▶ 동아대학교와 MOU체결 - **최고의 인원으로 고품격** 제공



로비



북카페



사우나

# 5. 커뮤니티 관리계획

4

## 커뮤니티시설 운영안



### 커뮤니티 시설 운영(안)

구분	1안	2안	3안
	관리비 공동부담(안)	사용자부담(안)	절충(안)
내용	-운영비를 전 세대에 공동으로 균등부담	-이용신청자에 한하여 부담	- 기본운영비 + 이용자 추가부담
장점	-공동부과로 세대당 부담금액 적음 -의무사용으로 시설이 용 활성화 - 안정적인 요금부과 -전문 인력 채용을 통 한 다양한 서비스 제공	-미사용자 이용부담 없음 -이용률 조절효과로 운동 환경 쾌적 -관리비 분쟁 적음	-수익창출을 통한 비용 절감으로 기본 관리비의 공동부담 적음 -관리비 공동 부담 및 사용자 부담 방식의 절충으로 관리의 효율성 제고
단점	- 미사용자 민원 발생 -입주민 관리비 부담 증가	-이용자 부담금액 높음 -운영비 총당에 따른 부담 [총당 안 될시 추가 비용 부담 발생]	- 시설운영 경험 요구 - 수익창출 노력 필요
운영 사례	-입주초기 입주자 편의 시설 운영	- 위탁운영 시설	- 전반적인 스포츠 커뮤니티 시설 운영 형태



## 6. 조경 관리 계획



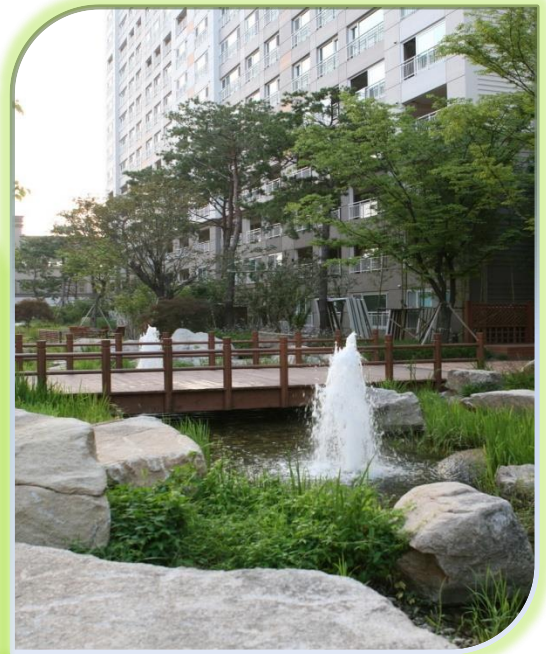
- 1 조경관리란
- 2 조경관리의 필요성
- 3 조경관리 계획
- 4 월간 조경관리 계획
- 5 연간 조경관리 계획
- 6 중장기 조경관리 계획



## 조경관리란

### 조경은 건물의 가치와 비례

최상의 관리로써  
재산가치 향상을 위한  
최상의 노력경주



잘 다듬어진  
공원과 같이 관리하여  
고객에게 만족을  
외부방문객에겐 부러움을

조경 시공능력을 갖춘 기업으로서, **공원과 같은 조경관리로 고객의 재산가치 향상에 기여** 하겠습니다.



## 조경관리의 필요성

### 필요성

현대의 아파트 문화에 있어서 조경자체도 아파트 트렌드 가치 향상에 일조하는 바가 크므로 구체적이며 장기적인 계획 수립으로 관리해야 할 필요가 있음.

### 관리방향

- 단지내의 수목 식재상태, 성장상태 등을 파악하여 수목관리대장을 작성, 파악된 자료로 단지에 적합한 조경관리 계획 수립.
- 조경자체의 특성을 고려하여 중장기적인 수목관리 및 조경관리 계획을 세워 미려한 단지환경을 조성하여 아파트 자산가치 향상에 주력
- 중장기 관리계획을 기반으로 연간 조경관리 계획, 월별 관리계획을 수립, 청결한 단지환경 조성

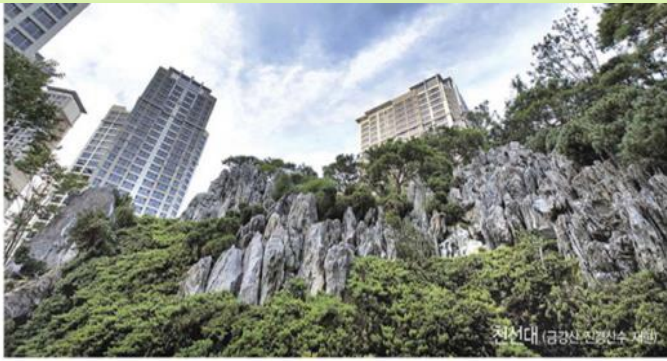
→ **우수한 조경 전문인력을 보유하고 있는 업체로서 단지 내 조경 계획에 따라 최고수준의 조경관리 수행이 가능**







# 조경관리계획



# 6. 조경 관리 계획

4

## 월간 조경관리 계획



### 월간 조경 관리계획

1 月	일반관리	<p><b>설해 예방을 위한 상록수 가지치기 [12월~2월]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2~3월 소나무등의 상록수에 습한 눈이 쌓이면 가지가 찢어지거나 줄기 전체가 부러진다.</li> <li>• 가지치기를 하지 못한 조경수는 쌓인 눈을 털어준다.</li> <li>• 11월부터의 가지치기는 가지숙기 위주로 한다.</li> </ul>
	병해충관리	<p><b>겨울해충 응애류와 솔껍질깍지벌레 방제작업[12~3월]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 겨울가뭄이 15~20일 이상 계속되고 소나무 엽색이 퇴색할 경우 가지를 털어 응애류의 활동을 확인, 시약한다.</li> </ul>
2 月	일반관리	<p><b>설해 예방을 위한 상록수 가지치기 [12월~2월, 1월 참조]</b></p>
	병해충관리	<p><b>겨울해충 응애류와 솔껍질깍지벌레 방제작업[12~3월, 1월 참조]</b>  <b>향나무녹병 및 사과나무붉은별무늬병 방제</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 겨울포자 발아기인 3월하순~4월상순경의 향나무를 대상으로, 녹포자 비산기인 7월 초순 사과나무속 수목에 만코지수화제를 5일 간격으로 2~3회 살포. 특히, 모과나무에는 4월 하순~5월중순 비온 직후 2~3회 살포한다.</li> </ul> <p><b>솔잎혹파리 방제[5월, 6~7월, 11월]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 유충 가해초기[8월]에 포스팜액제[관할관청 사전허가 후 사용]를 수간주사하고 5~6월, 11월에 토양시약, 전년도 피해목에는 시비하여 수세를 회복시킨다.</li> </ul> <p><b>소나무순나방 방제[5~6월, 11월 참조]</b></p>
3 月	일반관리	<p>시비: 과,화목의 개화기이므로 뿌리주변에 방사상 구덩이를 파고 시비, 진달래, 철쭉 등 근식한 화목류는 유기질비료 20Kg에 화학비료 200g을 혼합하여 땅위에 흩어뿌리기한다.</p>
	병해충관리	<p><b>겨울해충 응애류와 솔껍질깍지벌레 방제작업[12~3월, 1월 참조]</b>  <b>향나무하늘소 방제 및 피해부위 제[3~4월]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10월부터 이듬해 2월까지 향나무하늘소 피해가지 또는 줄기는 잘라서 태우고 유기질비료(15~10Kg/그루)와 화학비료(200~300g/그루)를 시비한다. 3~4월에는 7일 간격으로 살충제를 2~3회 이상 수관 및 수간살포한다.</li> </ul> <p><b>잠복소 수거[3~4월, 8월 참조]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3월초 이후 한낮의 평균기온이 10. C이상 오르기 전에 철거하여 태운다. 너무 일찍 철거하면 아직 활동하지 않은 천적등의 유익한 곤충이 제거된다.</li> </ul> <p><b>솔껍질깍지벌레 방제작업[3월, 5월, 12월]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 남부지방 해송에 치명적인 피해를 주는 솔껍질깍지벌레의 후약충기인 3월에 부프로스미치온 유제를 10일 간격으로 2~3회 살포한다. 성충 우화기인 5월에 깍지벌레약 또는 살충제를 살포한다. 피해발생기인 12월에 수간주사한다.</li> </ul>



# 6. 조경 관리 계획

4

## 월간 조경관리 계획

4 月	일반관리	<p><b>이식작업(4~5월)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>낙엽수류의 이식은 4월이 좋고 단풍나무류는 수액이동이 빠르기 때문에 4월초순이 적기이다.</li> </ul> <p><b>시비(3~6월, 10~11월, 6월 참조)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>과,화목류, 솔잎혹파리해목(21-17-17비료)등 수세불량목에 유기질비료(15~20Kg/그루)와 화학비료(200~300g/그루)를 시비한다.</li> </ul>
	병해충관리	<p><b>향나무하늘소 방제 및 피해부위 제거(3~4월, 3월 참조)</b></p> <p><b>소나무잎떨림병 상습 피해목 시약(3~4월)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>새잎이 나오기 전 4월 하순경에 석회유황합제를 살포. 유기질비료(15~20Kg/그루)와 화학비료(200~300g/그루)를 시비한다.</li> </ul>
5 月	일반관리	<p><b>소나무 적심</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5월중순경 새순이 굳기 이전에 실시. 너무 일찍 순깎기하면 2차 성장하여 가지가 총생한다.</li> </ul> <p><b>이식목 뿌리돌림과 줄기감기</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>이듬해 봄 이식준비를 위하여 이식대상목은 뿌리돌림</li> <li>수세약화목, 이식목은 흠바르기 또는 줄기감기하여 수세를 회복시키고 소나무 등의 해충침입 예방.</li> </ul>
	병해충관리	<p><b>유아등 설치(5~9월)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>흰불나방, 기타 나방류 해충, 풍뎅이류 등의 발생소장을 조사하고 문제해충의 성충 출현시 시약계획 수립과 시약한다.</li> </ul> <p><b>진딧물 방제</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>각종 활엽수류의 새순 발생기에 진딧물약을 표준농도보다 약하게 희석하여 2회정도 살포한다.</li> </ul>
6 月	일반관리	<p><b>시비(5~6월, 4월참조)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>농업용화학비료(200~300g/그루) 또는 산림용고형복비(1~2개/흉고직경cm)를 시비한다.</li> <li>영산홍, 철쭉, 동백 등 화목류는 꽃이지고 난 뒤 바로 전정작업을 실시하여 익년에 많은 꽃을 볼 수 있게 한다.</li> </ul>
	병해충관리	<p><b>오리나무잎벌레 방제</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>유충가해기인 6월 중순~하순에 주론수화제, 트리무론수화제를 수관살포한다.</li> </ul> <p><b>소나무순나방 방제(5~6월, 11월 참조)</b></p> <p><b>유아등 설치(5~9월, 5월 참조)</b></p>

# 6. 조경 관리 계획

4

## 월간 조경관리 계획

7 月	일반관리	<p><b>태풍피해 예방 가지숙기(7~8월)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>태풍피해가 예상되는 지역에서는 가지숙기하여 뾰뾰한 수관을 정리하여 비바람에 대한 저항성을 높인다. 천근성 수목은 태풍이 오기 20일 전에 수관을 정리하여 나무가 넘어지지 않도록 한다.</li> </ul>
	병해충관리	<p><b>꼭지벌레 방제</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>벗나무, 느티나무, 단풍나무 등의 활엽수와 상록수에 꼭지벌레류의 피해유무를 관찰하고 피해발생시 약제살포한다.</li> </ul> <p><b>복숭아유리나방 방제 벗나무 수간도색(7~8월)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>매개충 담배장님노린재, 썩덩나무노린재, 끝동매미충을 방제하고 피해목에는 수간주사한다.</li> </ul> <p><b>무궁화 진딧물류 방제(6~9월중순)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>월 1회정도 진딧물약을 표준농도 이하로 살포, 가뭄이 계속되어 진딧물 피해가 심한 소나무와 잣나무에 부분 시약한다.</li> </ul> <p><b>재선충방제(5~7월)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>남부 피해지역에서는 해송과 소나무에 수간주사한다. [2월하순 수지 이동전]</li> <li>5월~9월까지 스미치온 750배액으로 수관전체 살포</li> </ul>
8 月	일반관리	<p><b>나무 다듬기</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>만경류 등의 늘어진 가지는 짧게 잡아주고 건물주변의 군식된 수목은 숙음전정을 실시한다.</li> </ul> <p><b>태풍피해 예방 가지숙기(7월참조)</b></p>
	병해충관리	<p><b>미국흰불나방 방제</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제 2화기인 7월하순~8월중순에 수관살포하여 산란성충과 가해초기 유충을 방제한다.</li> </ul> <p><b>소나무류 꼭지벌레 방제</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>소나무굴꼭지벌레 등 꼭지벌레의 철저한 방제 실시</li> </ul> <p><b>태풍기, 장마철 병해충 예방 및 방제</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>각종 병해충 발생이 잦은 장마기와 고온기에는 항상 발생예찰 기능을 가동한다.</li> </ul> <p><b>무궁화 진딧물류 방제(6~9월 중순, 7월 참조)</b></p> <p><b>향나무 녹병 및 사과나무붉은별무늬병 방제(2월 참조)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>군식된 영산홍, 철쭉등에 대하여 잎의 변색여부 확인후 진달래 방패벌레에 대한 시약을 1~2회 실시.</li> </ul>
9 月	일반관리	<p><b>추계이식(9~11월)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>낙엽활엽수, 가을이식을 위하여 그해 봄 또는 전년도에 뿌리돌림한 나무를 이식한다.</li> </ul>
	병해충관리	<p><b>꼭지벌레류와 응애류 방제(9~12월)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>일찍 낙엽 또는 단풍이 드는 나무, 잎이 탈색되는 나무를 대상으로 꼭지벌레류와 응애류의 발생유무를 확인하고 시약한다.</li> </ul>

# 6. 조경 관리 계획

4

## 월간 조경관리 계획

10月	일반관리	<p>추계이식(9~11월, 9월 참조) 가을시비(9~11월, 11월 참조) 나무다듬기와 월동준비</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 목류의 옷자란 가지정리, 기온이 떨어지고 서늘한 절기인 초가을에는 수목의 자람이 정지되지만 여름동안 옷자라서 솟아난 가지들은 그대로 둘 경우 시각을 어지럽히므로 균형있게 다듬기 한다.</li> </ul> <p>내한성이 약한 나무 월동 준비(9월참조)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 수세불량목 체크리스트 작성</li> </ul>
	병해충관리	<p>꼭지벌레류와 응애류 방제(9~12월, 9월참조) 독나방 방제(4~5월, 8~10월)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 유충가해기에 살충제를 수관살포한다.</li> </ul> <p>향나무녹병 및 사과나무붉은무늬병 방제(2월 참조)</p>
11月	일반관리	<p>내한성이 약한 나무월동준비(9~11월)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 배롱나무 등 겨울추위에 약한 수종들의 줄기싸기용 짚, 부직포 등의 재료를 준비해 둔다. 잎이 떨어진 다음부터 줄기감싸기를 한다.</li> </ul> <p>생장 휴지기 수목에 대한 시비작업</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 여름철 동안 수세가 쇠약했던 나무를 대상으로 시비하되 주로 유기질비료(15~10Kg/그루)위주로 시비한다. 화학비료를 시비하고자 할 경우 산림용고형복비(1~2개/흉고직경cm)를 시비한다.</li> </ul>
	병해충관리	<p>꼭지벌레류와 응애류 방제(9~12월, 9월참조) 나무순나방 방제(5~6월)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 피해가 발생하는 5~6월에 붉게 마르는 새순을 잘라 소각한다.</li> </ul> <p>하늘소류와 나방류 방제(6~9월)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 유충가해초기에 가행 구멍을 송곳으로 찔러 포살하고 도포제를 발라준다.</li> </ul>
12月	일반관리	<p>내한성이 약한 나무 월동 준비(11월 참조) 유실수, 수세 불량목 체크리스트에 의한 시비작업.</p>
	병해충관리	<p>꼭지 벌레류와 응애류 방제(9~12월, 9월 참조)</p>

# 6. 조경 관리 계획

5

## 연간 조경관리 계획



### 연간 조경 관리계획

구분	공종별	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	
				상중하	상중하	상중하	상중하	상중하	상중하	상중하	상중하	상중하		
일반관리	사예/가정수	잠복소설치, 제거										○		
		지주보수				○			○	○	○	○	○	○
		병해충방제시약 (살충, 살균)			○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		수간주사(압력, 중 력식)	○		○	○	○	○			○			
		엽면시비				○	○				○			
		준비(방사상시비)			○	○								
		동계시비(방사상 시비)												○
		동해방지피복물 설치, 제거	○											○
		갈수기 관수				○	○				○	○		
		수세불량목갱신				○			○		○			
초화		제초, 정리			○		○		○		○			
		방제시약(살충, 살 균)				○	○	○						
		시비(입상)			○	○		○	○		○	○		
		관수			○	○	○	○	○		○	○		
		유기부식토복토			○								○	

# 6. 조경 관리 계획

6

## 중장기 조경관리 계획



### 중장기 조경관리 계획

항목	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차
전지전정	<ul style="list-style-type: none"> <li>식재 후 활착기간</li> <li>수형만들기</li> <li>개념의 전지전정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수목의 활착 및 생장단계</li> <li>수형다듬기 전지전정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>본격적인 생육기로 수종별, 시기별 전지, 전정, 깎아다듬기 작업 실시</li> <li>하자보수기간종료로 자체관리프로그램 실시</li> </ul>		
병충해 방제	<ul style="list-style-type: none"> <li>활착기간 동안 병충해에 취약한 상태</li> <li>정기적인 방제와 수목별 집중방제 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정기적인 방제와 수목별 방제 실시</li> <li>예방방제 위주로 실시</li> <li>정기적예찰 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정기적인 방제와 수목별 집중방제 실시</li> <li>초봄을 시작으로 예방방제 위주로 실시</li> <li>정기적인 예찰을 통한 예방방제와 확산방지를 위한 발병 초기 방제</li> <li>효율적인 관리를 위한 방제일지 작성 및 매뉴얼 마련</li> </ul>		
시비	<ul style="list-style-type: none"> <li>활착이 진행되는 기간동안은 불필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>쇠약한 수목에 대한 수세회복처방 실시</li> <li>수목별 특성에 맞는 시비 실시</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>부엽비료와 석회를 이용한 산성화 방지 및 지력증강</li> </ul>	
제초	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리프로그램에 의한 집중관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리프로그램에 의한 집중관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리프로그램에 의한 집중관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토양처리제 및 인력관리를 병행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토양처리제 및 인력관리를 병행</li> </ul>
잔디관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>건강한 활착을 위한 기본관리 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기본관리 실시</li> <li>병충해 방제 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>깎기와 제초, 덧밥주기, 태취제거, 병충해방제 실시</li> <li>답압에 의한 훼손지역 보식 및 동선차단</li> </ul>		
월동준비	<ul style="list-style-type: none"> <li>남부수종과 고급상록수 위주로 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>남부수종과 고급상록수 위주로 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>남부수종과 고급상록수 위주로 실시</li> <li>병충해가 많은 해에는 교목류에도 실시</li> </ul>		
이식 및 보식	<ul style="list-style-type: none"> <li>활착이 진행되기 전 계획을 세워 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지피식물과 잔디보식</li> <li>하자처리와 이식</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>야생화류의 보식 및 답압에 대한 보호대책 마련</li> <li>동선에 의한 답압피해를 예방하는 차원의 보식 식재안 마련</li> </ul>		
관수	<ul style="list-style-type: none"> <li>수세가 약한 수목을 중점적으로 실시</li> <li>가뭄과 혹서 기간 중 상황에 맞게 실시</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>가뭄과 혹서 기간 중 상황에 맞게 실시</li> <li>동절기 가뭄 시에도 실시</li> </ul>		
토양관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>토양의 특성파악 및 관리계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토양 산성화 방지 대책</li> <li>토양개량 및 멀칭 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정기적인 토양산도검사 및 산성화 방지를 위한 개량작업 실시</li> <li>유실토양방지대책과 배수불량지역 개선작업 및 토양개량작업</li> </ul>		
비고	<ul style="list-style-type: none"> <li>식재 후 활착이 진행, 관목류 활착이 종료되는 시기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>낙엽수 및 상록수의 활착이 종료되는 시기</li> <li>하자보수기간 종료</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>소나무류의 활착이 끝나는 시기</li> <li>자체관리시작</li> </ul>		





# CH4. 맺음말



(주)로이안에이치앤에프의 전 임직원은  
고객의 만족과 신뢰를 최우선으로 지향하며  
완벽한 관리를 위하여 최선을 다하겠습니다.  
감사합니다