

재건축사업에 있어 CM(컨설팅)의 역할

김진영 · 대한주택공사 재개발팀

1. 재건축사업의 정의

재건축사업이란 노후·불량주택(단독, 공동주택)을 법률에서 정한 절차에 따라 철거하고 그 철거한 대지 위에 새로운 주택을 건설하기 위해 기존 주택의 소유자가 자율적으로 조합을 결성해 시공권이 있는 등록업자와 공동사업주체가 되어 주택을 건설하는 사업이다.

2. 재건축사업의 대상

재건축사업은 원칙상 아파트 및 연립주택이 대상이나 재해방지 등 특별한 경우에는 단독주택도 대상이 되며 구체적인 대상은 아래와 같다.

《아파트 및 연립 주택》

가. 건물이 훼손되거나 멸실되어 도괴 기타 안전사고의 우려가 있는 공동주택

나. 건물이 준공된 후 20년이 경과되어 건물의 가격에 비하여 과도한 수선·유지비나 관리비용이 소요되는 주택

다. 건물이 준공된 후 20년이 경과되고 부근 토지의 이용상황등에 비추어 주거환경이 불량한 경우로서 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 예상되는 주택

라. 도시미관·토지이용도·난방방식·구조적결함 또는 부실시공 등으로 인하여 재건축이 불가피하다고 관할시장·군수 또는 자치구의 구청장이 인정하는 주택

《단독주택 등》

가. 시장·군수 또는 자치구의 구청장이 재해방지를 위하여 재건축이 필요하다고 인정하는 경우에는 단독주택도 재건축 대상으로 봄

나. 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우에는 단

독주택·다세대주택 등을 일부 포함할 수 있음

3. 재건축사업의 관련법령

재건축사업은 통일적인 법규가 별도로 제정되어 있지 않고 여러 법령에 의해 사업이 추진되고 있으나 원칙적으로 재건축은 본래 집합건물 관리방법의 하나로 규정된 것으로서 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 근거를 두고 시행하고 있다고 볼 수 있다.

《재건축사업 관련 주요 법령》

- 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률
- 주택건설촉진법
- 주택건설촉진법 시행령
- 주택건설촉진법 시행규칙
- 주택공급에 관한 규칙
- 건축법
- 도시계획법
- 시설물의 안전관리에 관한 특별법
- 부동산 등기법

4. 재건축사업 추진절차

재건축사업은 각 사업지구마다 약간의 차이는 있지만 대부분 다음과 같은 절차로 진행된다.

1) 재건축추진절차도(그림 1 참조)

2) 단계별 추진내역

(1) 추진위원회구성

재건축을 추진하기 위한 준비위원회로서 조직구성의 어려움이 있어 대부분 입주자대표회의가 중심이 되어 추진위원회를 구성한다

(2) 재건축결의

설계사로부터 도움을 받거나 컨설팅사를 통한 자문을 얻어 개략적인 사업성분석을 한 후 재건축 결의서 및 조합규약을

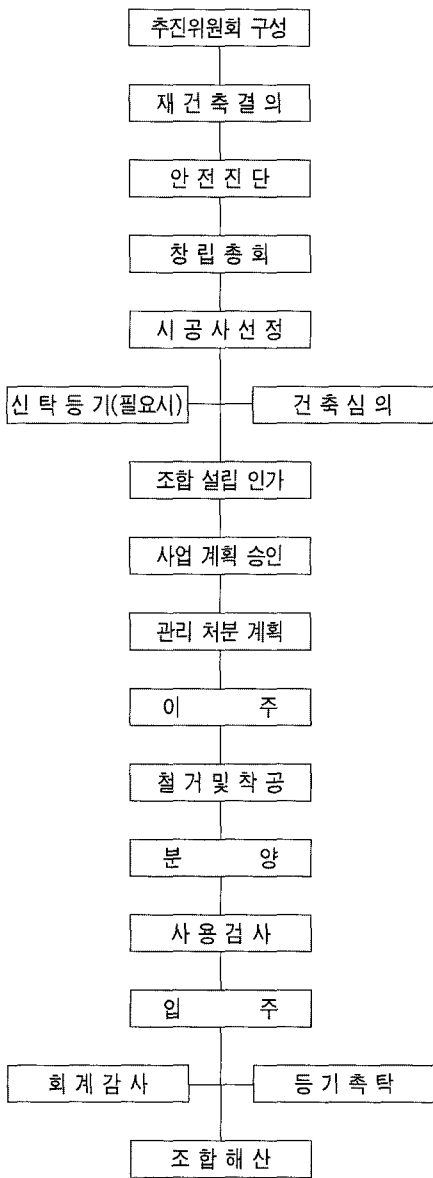


그림 1. 재건축 추진절차도

작성하여 소유자의 동의를 받는다

※ 재건축을 추진하기 위해서는 각동별 2/3이상, 전체단지의 4/5 이상의 소유자동의가 필요하다.

(3) 안전진단

소유자들의 재건축동의를 어느정도 진행되면 시·군·구에 안전진단을 신청한다. 안전진단 수수료는 설계사로부터 차입하거나 소유자 각출로 충당한다.

(4) 창립총회 및 시공사 선정

재건축결의서가 전체소유자의 70%이

상 징구되면 창립총회를 개최한다. 또한 창립총회때 대부분 사업추진비용 지원과 신속한 사업추진을 위하여 시공사 선정을 동시에 추진한다.

(5) 조합설립인가

안전진단이 통과되고 창립총회가 끝나면 조합설립인가 신청서를 작성하여 관할 지방자치단체로부터 조합설립인가를 받는다.

(6) 사업계획승인

주택건설사업에 대한 일체의 사업내용을 최종적으로 확정하고 승인을 받는 절차로서 사업승인단계가 되면 사업추진이 본격화된다고 볼수 있다.

(7) 관리처분계획

조합원이 출자한 토지 및 건축물의 가액과 신축하는 건축물의 가액을 확정하여 조합원 분담금을 정하는 절차로서 통상 조합원 총회의 의결을 받는다.

(8) 이주 및 철거

관리처분계획으로 조합원 분담금이 정하여지면 조합원 이주가 시작되고 건물을 철거한다.

※ 재건축 미동의자는 매도청구소송 제기

(9) 착공 및 공사시공

건물철거가 완료되면 본격적인 공사가 시행된다.

(10) 분양

조합원 분양분에 대한 동호추첨을 한후

지방자치단체로부터 주택공급승인을 받아 일반분양을 시행한다.

(11) 사용검사 및 입주

공사가 끝나면 사용검사를 받고 입주를 한다.

(12) 정산 및 청산

공사비 및 대여금등을 정산하고 총회를 개최하여 조합을 해산한다.

5. 재건축사업의 향후전망

87년 주택건설촉진법개정으로 재건축을 추진할수 있는 기반이 마련된 뒤 90년대 들어 재건축이 본격추진되었다.

현재까지는 비교적 사업성이 좋은 70년대부터 80년대 초반에 건축된 저층아파트가 주로 재건축대상이 되었으나 앞으로는 그동안 사업성이 없어 재건축이 추진되지 않았던 80년대 건축된 중·고층아파트도 부동산가격 상승과 건물 노후화등으로 재건축이 활발히 진행될것으로 예상된다.

6. 재건축사업에 있어서 컨설팅의 필요성

1) 조합의 전문성부족

재건축사업은 계획수립에서부터 조합설립, 시공사 선정, 시공, 분양, 청산등에 이르기까지 절차가 복잡하고 각 절차별로 상당한 전문 지식과 경험이 필요하다. 그러나 전문지식과 경험이 없는 조합으로서 는 대부분 시공사에 의존하고 있어 시공사의 부당한 개입 및 이윤추구에 항상 손

재건축 사업 현황

단위 : 조합수/호, 주택수/천호

구 분	계		완 료		시 행 중	
	조합수	주택수	조합수	주택수	조합수	주택수
계	1,525	252	516	54	1,009	198
서울	1,125	141	418	38	707	103
기타시도	400	111	98	16	302	95

자료 : 건설교통부('01.12월 현재)

해를 보아왔고 경험부족 및 비전문성으로 인한 시행착오로 조합원 피해가 발생하고 있다. 따라서 이러한 피해를 예방하기 위하여 전문가의 지원이 필요하다.

2) 재건축사업은 다수인에 의해 추진되는 공동사업이다

재건축은 다수인이 공동으로 사업을 추진해야 하기 때문에 서로간에 합의를 이루어야 하고 협력하여 사업을 추진해야 한다.

따라서 갈등 및 이해관계가 충돌할 때는 서로의 의견을 중재할 수 있는 조정자가 있어야 한다.

3) 사업이익의 극대화 가능

전문가에 의한 자문으로 최적의 사업계획 수립, 시행착오없는 신속한 사업 추진, 그리고 설계변경등 공사비증가로 인한 조합원의 부당한 추가부담금 최소화등 사업비 절감 및 사업이익의 극대화가 가능하다.

7. 컨설팅의 기능 및 역할

컨설팅은 조합으로부터 업무를 위탁받아 수행하거나 자문을 하고 있으며 주요 컨설팅의 역할 및 기능은 다음과 같이 정리할수 있다.

1) 추진위원회 구성

재건축 사업주체인 조합의 전신으로서 재건축 추진의 기틀을 마련하는 재건축관련자료 수집 및 재건축에 대한 의견수렴 등 조합설립을 위한 준비

2) 사업성분석

- 입지현황 및 도시계획사항을 조사하고 주거환경 분석하여 최적의 사업계획 수립

획 수립

- 적정분양가를 추정하고 공사비등 사업경비를 추정하여 조합원분담액 추정

3) 설계검토

- 기본설계 : 기획안 타당성, 설계기준 및 배치계획, 단위세대 평면 검토
- 실시설계 : 공종간 오류, 도면, 시방서 및 구조계산서, VE 및 시공성등 검토

4) 시공사 선정 및 계약체결

- 시공사 선정 방법과 기준에 대한 검토
- 시공사 사업참여 조건 검토 및 참여업체별 제안내용 비교검토
- 이주비 및 조합운영비등 금융지원조건 검토
- 시공사 선정관련 총회운영 지원
- 공사계약서 검토

5) 조합설립인가

- 조합규약, 재건축결의서 내용 검토 및 결의서 징구
- 창립총회 안건작성 및 총회준비 및 진행지원
- 조합설립인가 신청서류 작성

6) 조합운영

- 각종 회의(조합총회, 대의원회, 이사회 등)운영 및 행정업무 지원
- 조합원 홍보 및 안내, 조합원현황 관리
- 회계 및 세무관련 자문

7) 사업계획승인

- 승인도서 작성 및 검토

- 각종평가 및 심의에 대한 자문과 지원

- 승인조건 분석 및 대책방안 수립

8) 이주 및 철거, 신탁등기, 소송업무협조

- 이주비차입방식 및 금융조건 검토
- 신탁등기준비
- 재건축미동일자 및 이주불응자등 소송관련업무 지원

9) 관리처분계획수립

- 자산가치 및 권리비 산정
- 관리처분계획 기준안 작성
- 조합원분양 예정조서 작성
- 관리처분내역서 작성
- 관리처분총회 개최

10) 분양업무

- 조합원분양업무 동호추첨 지원
- 일반분양 승인 신청 및 관련기관 협의

11) 시공관리

- 시공관리 : 현장순회감독, 공정율 및 공사추진계획검토
- 연동제 및 설계변경 : 물가연동적용 타당성검토, 설계변경의 타당성검토, 변경수량 및 단가적정성 검토
- 준공확인 : 예비 준공검사 및 사용검사 자문, 입주대비 사전점검

12) 청산 및 해산

- 총사업비 산정
- 사업시행후 자산가치 산정
- 권리자별 개발이익의 권리액 산정과 정산
- 조합분담금 확정
- 기타 청산 및 해산관련업무