

## 공동주택 재개발정비사업의 건설사업관리 적용 방안



전재열, 단국대학교 건축대학 교수, 공학박사

최근 서울을 비롯한 수도권지역을 중심으로 공동주택의 노후화 진행에 따른 안전성 문제와 주변 환경과의 부조화로 주거환경개선이나 주택 공급측면에서의 재건축/재개발에 대한 필요성과 관심이 고조되어 있으나 부동산 투기 측면의 집값이기주의 때문에 각종 억제대책이 강화되고 있다. 주택재건축/재개발정비사업과 관련한 정책 및 법령은 주거환경변화에 능동적으로 대처하지 못한 채 조합원의 사유재산권 행사라는 사익적 측면과 도시의 주거환경개선 및 조화로운 발전 등과 같은 공익적 측면 사이에서 혼선이 일어나고 있으며, 최근에는 집값상승의 주요 원인으로 지적되면서 조합(원)을 비롯한 이해관계자들에게 많은 혼란과 시행착오를 야기시켜왔다. 이에 건설교통부는 2003년 7월1일자로 「도시 및 주거환경정비법(이하 도정법)」을 제정, 공포하여 주택재건축/재개발정비사업의 추진을 제도적으로 뒷받침하고 주거환경사업의 체계적이고 효율적이며, 종합적인 추진을 하도록 법제화한바 있다. 특히 도정법을 통한 정비사업전문관리는 주택재건축/재개발정비사업이 다양한 이해관계자의 참여와 복잡한 여러 단계 및 장기간에 걸쳐 이루어지는 특성을 고려하여 사업추진의 전문성에 대비, 정비사업전문관리자제도를 신설하고 CM전문가들의 참여를 포함하는 건설사업관리 적용에 대한 지속적인 문제가 제기되고 있다.

특히 최근의 여건변화에 의한 문제점을 살펴보면 첫째, 제도적 차원의 문제점 개선을 위하여 용적을 제한 등 규제가 강화되고 이로 인한 사업성 악화 둘째, 사업성을 확보하기 어려운 20년 이상 된 고밀도 아파트의 재건축필요성이 증대 셋째, 분양가 자율화로 인하여 신규주택에 대한 메리트가 감소하면서 주택정책

도 양적팽창위주에서 질적 향상으로 전환되는 추세에 있다. 또한 재건축/재개발사업의 관리측면에서의 문제점으로 해당분야의 전문성이 미비한 구성원으로 사업을 추진하는 경우 수익성 위주의 사업계획 수립으로 이해당사자 또는 조합원과 집행부간의 분쟁과 갈등으로 인하여 장기적인 사업 지연 및 방치현상이 발생하는 실정이고 이에 대한 중재나 조정의 방법이 미비한 실정이다. 아울러 사업주체의 주거환경개선으로 도시계획적 측면, 공개공지확보, 교통대책, 인구증가대책, 주변 환경과의 조화 등을 수익성을 고려한 사업계획수립과정에서의 건설사업관리 기법에 의한 의사결정이 중요하다고 판단된다. 기본적으로 “정비사업전문관리”는 이전에 통칭 컨설팅이라고 부르는 업무를 공식화한 것에 불과하다. 즉 동의서, 총회진행, 사업자 선정, 각종 인허가, 클레임 및 분쟁 등 주로 행정적·법률적인 사항에 대하여 지정된 업무 범위 내에서 조화를 지원하거나 대행 등, 절차상의 필수적으로 국한된 업무 중에서 극히 일부분의 레벨-업(Level-Up)된 업무체계라고 할 수 있다.

이는 필수적인 절차상의 업무 이외에 체계적이고, 논리적이며, 합리적인 건설운영의 업무는 제외되어 있다고 할 수 있다. 건설사업관리 업무의 연계는 정비사업전문관리에서 추구하는 기본적인 행정용역대행의 국지적인 업무범위를 포함하여 공기단축, 공사비절감 및 품질확보의 기본적인 측면을 보장하여 그 이익을 발주자인 조합(원)에게 환원시킨다는 의미를 담고 있다.

건설사업관리가 활성화되지 못한 가장 중요한 이유는 첫째, 발주자의 건설사업관리에 대한 인식 및 경험부족, 전문성 부족, 권한이양에 따른 기득권 상실에 대한 우려라고 할 수 있다. 이러한 문제해결을 위하여는 민간 건설사업관리자가 발주자의 요구와 기대에 적합한 기술력을 제공 할 수 있어야 할 것이다. 건설프로젝트의 성공은 우선적으로 발주자의 역량 및 역할에 의지한다고 볼 수 있다. 둘째, 주택재건축/재개발정비사업은 발주자와 설계자, 시공자, 감리자가 프로젝트와 관련되어 업무를 수행하여야 하기 때문에 계획 및 조정업무가 매우 중요하다. 일반적으로 그룹다이나믹스(Group Dynamics)는 5-6개(명)의 소그룹집단이 상호관련성을 인정하면서 업무를 수행할 때 가장 큰 효율

성을 발휘한다고 보며 업무수행의 비용효율성을 계획 및 조정업무의 기능을 담당할 주체의 부족함에 기인하는 경우가 다수이다. 건설사업관리는 바로 관련업체들의 적대적인 상호관계를 호의적인 상호관계로 바꾸어 프로젝트를 이끌어가기에 가장 적합한 조직 체계라고 할 수 있다. 셋째, 발주자들은 법적으로 지정되어 있는 “정비사업전문관리” 용역비에 대하여는 거부감 없이 지불하면서도, 추가적 성격이 강한 건설사업관리를 꼭 도입하여 추가비용을 지불하여야 하는가에 대한 의문을 가지고 있다. 법적으로는 공공프로젝트의 CM 용역비만을 법으로 정하고 있을 뿐이다. 민간 프로젝트에서 공사비에 대한 비율로 용역비를 산정하는 것이 바람직한가에 대한 논의는 차치하고라도 감리용역을 기준으로 하여 용역비의 기준을 삼는 것은 합리적이라고 할 수 없다. 건설사업관리의 용역비는 발주자의 지불용역비라고 하기보다는 건설사업관리에 의한 절감비용 중에서 지불될 수 있다는 기본 전제하에서 접근되어야 한다. 넷째, 발주자가 프로젝트에 적합한 지식과 경험, 기술, 그리고 전문성을 보유한 성공적인 건설사업관리자의 선정문제이다. 이를 위하여 발주자는 선정체크리스트를 가지고 구체적이고 상세한 검토 작업을 통하여 발주자의 프로젝트 수행에 상당하는 기준과 자격을 구비한 건설사업관리자를 선정하여야 한다. 다섯째, 업무의 투명성 및 공정성과 관련하여 주택재건축/재개발정비사업 조합이 비리나 부조리 등이 발생할 경우 업무처리에 있어서 투명성은 물론 공정성 역시 상실됨은 주지의 사실이다.

조합원의 입장에서 보면 조합집행부에 대한 적정하고 합리적인 선임과 함께 엄정한 감사기구 확보의 선결문제가 부담이 된다. 보통 엄정한 조합자체의 감사기구를 활용할 수밖에 없는데 이도 역시 대외적인 신뢰를 확보하기에는 한계가 있을 수 밖에 없으며, 결국은 신뢰성 확보를 전제로 한 전문가집단으로서 발주자의 대리인이며, 지식과 경험, 그리고 기술을 겸비한 건설사업관리자의 선택이 요구된다. 마지막으로 건설사업관리의 특화 기술 도입 및 적용문제이다. 건설사업관리는 당초 1956년에 개발된 “CPM기법”을 기초로 “Fast Track System”, “VE”, “LCC”, 및 “Construction Review” 등의 관리기술이 발전하여 왔다. 건설사업관리를 필요로 하는 많은 관리기술들이 개발·적용되어 왔으며, 근래에는 기본적인 건설사업관리 기법의 구체적인 적용과 성과의 측정이 요구된다.