

# 共同住宅 再建築事業의 建設事業管理 適用方案에 관한 研究

## A Study on the CM Application to the Apartment Reconstruction Project - Focused on the CM Work Scope in the Reconstruction Project -

○ 김 관 화\*    유 명 남\*\*    서 재 웅\*\*    현 창 태\*\*\*  
Kim, Kwan-Whae, Yoo Mounng Nam, Seo Jae-Woong, Hyun, Chang-Taek

### 요 약

70년대 이후 급속히 건설된 공동주택은 시간이 경과함에 따라 구조체와 시설이 노후화 되면서 유지관리 비용이 상승하였고 또한 경제성장에 따른 생활수준의 향상으로 인해 주거공간으로의 기능을 상실하게 되었다. 이러한 이유로 인해 공동주택 재건축 수요가 창출되었고 90년대를 기점으로 활성화되었다. 그러나, 사업시행주체인 조합임원의 대부분이 비전문인이기 때문에 사업시행에 많은 문제점들이 발생하게 되었다. 본 연구에서는 이러한 문제점들을 해결하기 위한 방안으로 재건축조합의 전반적인 업무를 대행하고, 공정하고 투명한 절차에 의해 사업을 추진할 수 있도록 공동주택 재건축사업에 대한 CM의 적용방안을 모색하고자 하며, 특히 재건축사업 추진단계별 CM업무를 제시하고자 한다. 또한 향후 재건축사업의 CM적용시 현실적으로 활용 가능한 업무를 중심으로 제안하여 조합과 CM회사에서 이를 활용할 수 있도록 하였다.

키워드 : 공동주택 재건축사업, 건설사업관리, 재건축사업 추진단계별 CM 업무

## 1. 서 론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

1960년대 새로운 주거형태로 도입된 공동주택은 1970년대를 기점으로 새로운 건설시장을 형성하며 서울을 비롯하여 전국적으로 급속히 건설되었다. 그러나 시간이 경과함에 따라 구조체 및 제반시설이 노후화 되면서 이로 인한 유지관리 비용의 상승, 경제성장에 따른 국민의 생활수준 향상 등에 따라 안전하고 쾌적한 주거공간으로서의 기능을 상실하게 되었다. 이와 함께 거주자들의 경제적 이익과 건설업체의 이해가 맞물려 공동주택 재건축에 대한 적극적인 수요를 창출하게 되었다.

그러나 대부분의 재건축사업은 조합 내부의 갈등과 사업추진 주체간의 대립 등으로 사회적 문제를 야기하고 있다. 또한 주택산업연구원이 조사한 “2000년대 주택산업과 정책방향” 보고서에 의하면 조합임원의 89.3%가 비전문인으로 구성되어 있음이 조사되었다.<sup>1)</sup> 따라서 조합의 사업추진에 대한 통제시스템이 부족하여 사업준비단계부터 시공사에 의존하게 되고, 이로 인해 각종 문제가 발생하고 있는 실정이다.

이러한 문제를 해결하기 위해 정부에서는 재건축사업에 건설사업관리(이하 ‘CM’이라 함)제도를 도입하여 조합의

전문성, 실무능력 등을 보완하고 사업추진과정의 투명성과 공정성을 확보하고자 하였다.<sup>2)</sup> 그러나 현재까지 실질적이고 구체적인 재건축사업의 CM 적용방안이 마련되지 않은 실정이다.

따라서 본 연구에서는 재건축조합의 전반적인 업무를 대행하고, 공정하고 투명한 절차에 의해 사업을 추진할 수 있도록 공동주택 재건축사업에 대한 CM적용방안을 모색하고자 하며, 특히 재건축사업 추진단계별 CM업무를 제시하고자 하였다.

### 1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 재건축사업에 CM적용을 위한 기초적인 연구로서, CM회사에서 사업시행자인 조합을 대신하여 재건축사업을 추진하는데, 활용 가능한 CM업무를 제안하는 것을 연구의 범위로 하였으며, 연구의 진행방법은 다음과 같다.

- 1) 문헌조사를 통하여 공동주택 재건축사업의 개념을 살펴보고, 각종 문제점을 파악한다.
- 2) CM의 개념을 살펴보고, 재건축사업에서의 CM 적용의 필요성을 분석한다.
- 3) 재건축사업의 추진단계별 업무를 파악하며, 관련 전문가들에 대한 설문 및 면담조사를 통하여 재건축사업 추진단계별 CM 주요업무를 조사 분석한다.
- 4) 재건축사업에 CM적용시 주요업무와 일반CM업무를 토대로 재건축사업 추진단계별 CM업무를 기본업무

\* 일반회원, 삼성물산 주택부문 부장, 공학석사  
\*\* 학생회원, 서울시립대학교 건축공학과 석사과정  
\*\*\* 종신회원, 서울시립대학교 건축공학과 교수, 공학박사  
1) 건설기술교육원, “CM 인력확보 비상”, 건설교통114 제15호, 2001. 8

2) 건설교통부, 재개발·재건축제도 개선방안, 2000. 4

와 부가업무로 구분하여 재건축사업 CM업무(案)을 수립한다.

- 5) 재건축사업 CM업무(案)에 대한 면담 및 설문조사를 통하여 업무내용의 적정성 및 기본업무와 부가업무 분류에 대한 타당성을 검증하여 최종적으로 재건축사업에서의 CM업무를 제시하였다.

## 2. 재건축과 CM

### 2.1. 재건축의 정의 및 현황

재건축사업은 “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 사업<sup>3)</sup>”을 말한다.

국내 재건축사업 추진실적을 보면 90년대를 중심으로 재건축사업이 활성화되어 99년말에는 전국에 1,163개의 재건축조합이 결성되었고, 38만9천호의 주택이 건립되었다. 이중 9만호가 완료되었으며, 12만호가 시행중에 있고, 17만8천호가 미시행 되고있다. 그리고, 그중 67%가 수도권에서 발생하고 있는 실정이다.<sup>4)</sup> 그러나 현재까지 국내 재건축사업에 CM이 적용된 사례는 조합내부 갈등으로 활동이 중단된 가락동 시영아파트 재건축사업 이외에는 거의 없는 실정이다.

### 2.2. 재건축의 문제점

재건축사업은 도시내 부족한 택지를 확보하여 주택공급을 원활히 하고, 국내 건설산업의 활성화에 일조를 하고 있다. 그러나 재건축사업 시행상에 발생하는 다양한 문제점으로 인해 재건축사업이 원활히 진행되지 못하고 있으며 갖가지 비리가 발생하며, 비용의 낭비 등을 가져오고 있다. 따라서 이러한 재건축사업의 문제점들을 파악하여 그에 대한 해결책으로써 CM을 도입하여 재건축사업의 원활한 진행을 꾀하고자 한다. 재건축사업의 문제점은 아래와 같다.

#### (1) 사업시행 절차상의 문제점

시행절차상 문제점으로는 조합규약의 부실, 조합내부의 분쟁, 조합임원에 의한 부정·비리, 인접주민에 의한 민원 등이 문제점으로 나타나고 있다.

#### (2) 사업주체간의 문제점

주체간의 문제점으로는 조합과 시공사간에 가계약과 본계약에 대한 계약조건의 불이행, 조합과 승인기관사이의 심의와 관련한 마찰발생, 조합과 설계자간에 투명성과 공정성의 부족, 조합과 감리자간의 신뢰부족 및 감리자의 사업수행능력 부족 등이 문제점으로 나타나고 있다.

#### (3) 제도적인 문제점

미동의자에 대한 법률이 제정되어 있지 않아 조합과 미동의자 사이의 법적인 분쟁이 발생하고, 재건축사업 자체의 차질이 발생한다. 또한, 미이주 조합원의 발생으로 인해 사

업일정이 지연되므로 이주에 대한 제도적인 보완이 필요하다.

### 2.3. CM의 정의 및 현황

CM 이라 함은 발주자의 권한을 위임받은 CMr(발주자에게 CM Service 용역을 제공하는 者)이 발주자를 대신하여 계획, 설계, 조달, 시공, 운영 등 전반적인 관리로 발주자의도에 적합한 최종 건축물을 완성하는 것이다.<sup>5)</sup>

그 적용분야는 대규모 복합공사, 설계·시공의 난이도가 높아 특별한 관리가 요구되는 사업, 시공경험이 없는 새로운 형태의 건설공사 등 발주자의 기술인력 및 건설사업에 대한 Know-how가 부족하여 전문가의 조언을 받아야 할 필요가 있는 프로젝트에 적용된다.

또한 현재 CM이 적용된 프로젝트는 경부고속철도, 인천국제공항, ASEM 타워, 서울시·광주·전주·서귀포 월드컵 경기장 등 다수의 사업에 적용되었고, 담배인삼공사, 강원랜드 등의 프로젝트들이 CM 형태로 발주되어 수행 중이다.

### 2.4. 재건축의 CM 적용 필요성

위에서 살펴본 재건축 사업에서의 문제점들은 주로 조합원의 비전문성에서 기인하는 바가 크다 할 수 있다. 따라서, 다양한 경험을 바탕으로 전문지식과 실무능력을 갖춘 전문가들의 컨설팅 또는 자문이 사업추진에 있어서 필수적인 것으로 판단된다. 또한 정부에서도 이러한 사항을 고려하여 “재개발·재건축 제도개선 방안<sup>6)</sup>”을 통하여 재건축사업에 CM을 도입하고자 하였다.

재건축사업에 대하여 CM을 도입함으로써 재건축조합의 전문성과 실무능력 및 경험을 보완하고 사업추진과정의 투명성과 공정성을 높일 수 있을 것으로 판단되며, 현재 재건축사업 추진과정에서 발생하고 있는 조합내부 및 조합과 시공사간의 분쟁도 상당히 줄일 수 있을 것으로 예상된다.

## 3. 재건축 사업의 CM업무 설정방향

### 3.1. 재건축사업의 추진단계

재건축사업을 시행하기 위해서는 여러 가지의 복잡한 단계를 거쳐 수많은 업무를 수행하여야 한다. 또한 재건축사업의 업무진행 순서도 수행하는 주체들에 따라 약간씩의 차이를 보이고 있다. 그러나, 일반적인 재건축사업의 추진 절차를 보면 <그림 1>과 같다.

- 5) 건설기술연구원, “공공건설사업 CM제도 전개방향 및 운영방안”, 2001. 3, pp. 3~4.
- 6) 건설교통부, “재개발·재건축제도 개선방안”, 2000. 4. 건설교통부는 재개발·재건축사업 추진을 위한 개선 방안을 마련하였으며, 그 주요내용은 다음과 같다.
  - ① 재개발·재건축 조합의 업무전반을 전문적으로 대행하는 전문컨설팅 기관/회사 육성·활용
  - ② 재건축 「기본계획제도」를 도입하여 정부에서 재건축 통제
  - ③ 재건축조합 「표준규약」을 개정
  - ④ 「건설분쟁조정위원회」을 통한 각종 분쟁의 신속·전문적인 조정장치 마련

3) 대한주택공사, 재건축 업무편람, 2000. p. 5.  
4) 재건축신문, “재개발·재건축 사업의 효율적 추진방안”, 제52호, 2001. 8

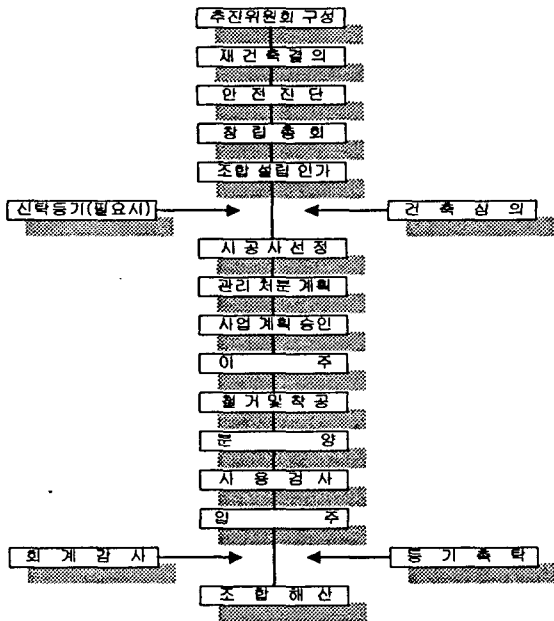


그림 1. 재건축사업 추진절차<sup>7)</sup>

이러한 다양한 업무를 기존 연구자료<sup>8)</sup>를 토대로 일부 수정·세분화하여 다음 <표 1>과 같이 조합설립단계, 사업계획단계, 사업시행 1단계, 사업시행 2단계, 사업완료단계 등 5단계로 정리하였다.

표 1. 재건축사업 추진절차

단 계	
조합설립단계	· 재건축 사업구상
	· 추진위원회 구성
	· 조합원 모집
	· 안전진단
	· 창립총회
	· 조합설립
사업계획단계	· 시공사선정
	· 사업계획 신청/승인
	· 관리처분계획/총회
	· 공공용지 매입
사업시행1단계	· 신탁 등기
	· 매도청구, 명도소송
	· 이주
	· 철거 및 멸실신고
	· 공사감리자 선정
	· 착공 신고
사업시행2단계	· 조합원 분양
	· 일반 분양
	· 사용검사 신청/승인
	· 입주
사업완료단계	· 확정측량 (지적공사)
	· 청산
	· 주택등기촉탁
	· 조합 해산 / 서류 이관

7) 대한주택공사, 재건축 업무편람, 2000. p. 15.

8) 김대명, "고층아파트 재건축사업의 시행방안에 관한 연구", 성균관대학교 석사학위논문, 1999. 6

### 3.2. CM 적용시 단계별 주요업무

재건축사업의 특성으로 인하여 일반적인 CM의 업무를 그대로 도입하기에는 무리가 있다. 따라서 이러한 업무의 차이를 인식하여 재건축사업의 CM업무를 적절하게 설정한다면, CM은 재건축사업의 단점을 보완하고 사업을 원활히 수행할 수 있는 대안이 될 수 있을 것이다.

본 연구에서는 재건축사업 및 건설사업에 대한 실무경험이 풍부한 전문가를 대상으로 면담조사를 수행하여, 재건축사업에서 CM이 중점적으로 추진해야 할 업무를 도출하였다. 이에 대해 중요도가 높은 항목을 중심으로 살펴보면 아래와 같다.

#### (1) 조합설립단계

이 단계에서의 CM의 업무는 재건축사업의 추진 가능성에 대한 자문이 큰 비율을 차지하고 있으며, 법적 절차에 대한 대행업무도 일부 포함하고 있다. 이중 비중이 큰 부분은 다음과 같다.

- 재건축사업 추진 가능성에 대한 자문
- 재건축사업에 대한 사업성 검토
- 안전진단 실시를 위한 서류업무 및 구청협의
- 안전진단을 위한 서류업무 및 구청 협의
- 재건축사업에 대한 Master Plan 수립
- 재건축사업 계획안 수립
- 전반적인 사업진행 관련업무 지원

#### (2) 사업계획 단계

이 단계는 시공사 선정, 사업승인 신청 관련 업무, 사업승인 협의 관련 업무, 관리처분 계획 관련 업무 등이 있으며 CM적용시 중점 업무는 시공사 선정업무절차 수립과 사업승인지원 업무 등이 있다. 이중 비중이 큰 부분은 다음과 같다.

- 시공사 선정에 대한 기준/절차 수립
- 시공사 선정 업무
- 조합원 의사를 반영한 설계관리
- 사업시행 계획서 수립
- 사업승인 신청을 위한 사전 지구단위 계획, 건축심의, 각종 영향평가 절차에 대한 업무 지원
- 사전 협의를 통한 유관 부서별 협의시 일정 단축 지원
- 분양가 확정(분양성 극대화, 외부용역 의뢰)

#### (3) 사업시행1단계

이 단계는 공공용지 매입/신탁등기 관련업무, 이주관련업무, 건축물 철거 및 멸실신고, 공사감리자 선정 등이 있으며 재건축사업의 원활한 추진을 위한 법적절차의 대행이 주가 된다. 이 중 CM적용시 비중이 큰 부분은 다음과 같다.

- 공공용지 매입(외부 용역에 의한 공시가 선정/검토)
- 이주비 지원을 위한 각종 금융기관 협의
- 철거업체 선정(투명성, 공정성 확보를 위한 안내문 발송 등)
- 구청 선임 감리자에 대한 객관적인 자료 제공(재무상태, 실적 등)
- 감리 용역계약서 체결(금액, 계약조건 등)

(4) 사업시행 2단계

이 단계는 착공관련업무, 조합원, 일반분양 관련업무, 공사진행관련업무, 준공(사용검사)관련 업무 등이 있으며 이 단계에 CM적용시 비중이 큰 업무는 다음과 같다.

- 착공 서류 사전 검토(도면, 시방서)
- 착공관련 법적 절차 이행 여부 관리
- 조합원 분양 관련 일반적인 업무 지원(일정공고, 행사 진행 등)
- 분양성, 분양가의 유기적인 검토로 조합의 수익성 최대화 보장
- 사용검사 승인 서류검토(서류 및 사업승인 조건 이행 현황 등)

(5) 사업완료 단계

이 단계는 사용검사 이후 입주, 사업정산, 등기 이전과 주민총회를 통한 조합해산으로 이어지는 일련의 청산작업이 해당된다. 이 중 CM적용시 비중이 큰 업무는 다음과 같다.

- 최종평가서 작성·제출
- 개발이익 배분계획 수립·제안

3.3. CM적용시 업무설정의 방향

일반적인 CM의 업무와 재건축시 요구되는 업무에는 상당한 차이가 있다. 그러나 본 연구에서는 재건축사업 또한 하나의 건설프로젝트이며, 발주자를 대리하는 것이 CM의 기본역할임에 착안하여 재건축사업에서 CM의 업무를 제시하고자 한다.

이를 위해서는 조합의 비전문성을 극복할 수 있는 측면의 업무를 중심으로 업무를 선정할 필요가 있으며, 특히 사업추진 관련문제와 사업참여조직간의 문제해결을 중점적으로 다루는 것이 필요하다.

또한 재건축사업이 복잡하고, 조합이 비전문가라 하더라도 모든 업무를 동일한 비중으로 제시하는 것은 대가산정 등에 있어 문제의 소지가 있으므로, 재건축사업의 특성상 사업추진을 위하여 필수적으로 이루어져야 하는 업무를 기본업무로, 필수적이지는 않지만 해당 업무를 수행함으로써 원활한 사업추진을 가능하게 하는 업무를 부가업무로 분류하여 제시하고자 한다. 이러한 업무의 도출과정은 <그림 2>와 같다.

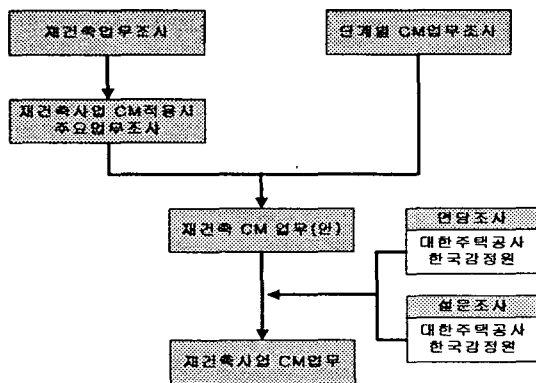


그림 2. 재건축사업 CM업무 도출과정

<그림 2>와 같이 앞에서 제시한 재건축사업의 CM적용시 주요업무와 일반적인 CM업무를 기본업무와 부가업무로 구분하여 재건축사업 CM업무(案)을 도출한 후 이를 토대로 면담조사 및 설문조사를 실시하여 재건축사업의 CM업무를 제안하고자 한다.

4. 재건축사업의 CM업무

면담조사 및 설문조사를 통하여 도출된 CM업무들이 실제 적용되기 위해서는 재건축사업에 CM이 전면적으로 도입되어야 하며 적용시점에 있어서도 중장기적 측면을 고려하여 차등 적용할 필요가 있는 것으로 나타났다.

또한 본 연구에서는 CM의 중요업무 중 하나인 시공단계의 각종 감독, 관리 업무의 경우 현행 주택건설촉진법 상 책임감리가 담당하게 되어있으나 선도적인 입장에서 향후 법이 개정되어 책임감리 업무를 CM이 담당할 것으로 전제하고 업무를 정리하였다.

이러한 단계별 기본업무와 부가업무를 나타낸 업무의 예는 <표 2>와 같다.

4.1. 기본업무

각 단계의 CM업무(案) 중에서 전문가 면담조사결과 도출된 기본업무는 다음과 같다.

(1) 조합설립 단계

전체 35개 업무 중 CM계획 수립, 재건축 사업성 검토와 같은 29개 업무를 기본업무로 구분하여 제시하였다.

(2) 사업계획단계

전체 47개 업무 중 CM계획 수정·보완·확정을 포함한 45개 업무를 기본업무로 구분하여 제시하였다.

(3) 사업시행1단계

전체 16개 업무 중 법무사를 통한 토지신탁을 포함한 나머지 14개 업무를 기본업무로 구분하여 제시하였다.

(4) 사업시행2단계

전체 57개 업무 중 공사관련자 회의 주관, 일반분양 업무지원과 같은 47개 업무를 기본업무로 구분하여 제시하였다.

(5) 사업완료단계

전체 10개 업무 중 프로젝트 최종보고서 제안·건의사항 작성을 포함한 9개 업무를 기본업무로 구분하여 제시하였다.

4.2. 부가업무

각 단계의 CM업무(案) 중에서 전문가 면담조사결과 도출된 부가업무는 다음과 같다.

(1) 조합설립 단계

전체 35개 업무 중 재건축관련 공청회업무지원, 공사비 견적, 창립총회 운영방식에 대한 업무지원과 같은 6개 업무를 부가업무로 구분하여 제시하였다.

(2) 사업계획단계

전체 47개 업무 중 주변민원 사전대응, 입찰자의 종합공정스케줄 수정·보완·내용 제공의 2개의 업무만 부가업무

로 구분하여 제시하였다.

(3) 사업시행1단계

전체 16개 업무 중 이주비 지급에 대한 업무지원, 구청 선임 감리자에 대한 객관적인 자료 제공 등 2가지 업무만을 부가업무로 구분하여 제시하였다.

(4) 사업시행2단계

전체 57개 업무 중 품질검사 및 관리, 안전관리계획 검토와 같은 10개의 업무를 부가업무로 구분하여 제시하였다.

(5) 사업완료단계

전체 10개 업무 중 사업비 실적 DB화를 통한 설계변경 관리 업무제공만 부가업무로 구분하여 제시하였다.

표 2. 공동주택 재건축사업의 추진단계별 CM의 업무 예

재건축 건설사업관리업무						
구분	업무절차	업무내용	기본업무	부가업무		
추진	위원의	재건축사업 추진 가능성 자문(안전진단 시행전)	●			
		재건축사업에 대한 사업성 검토(규모, 수입/지출)	●			
	구성	재건축사업 관련 설문조사/공청회 업무 지원		●		
		재건축사업 시행/조합원 가입 독려(동의서)	●			
안전진단	안전	조합 규약 초안 작성 등 기타 업무 지원	●			
		안전진단 실시를 위한 서류 업무 및 구청 협의	●			
		안전진단을 위한 구비서류 준비/접수(신청/동의서)	●			
		안전진단 업무 진행(진단부위 선정, 진단업무 관리)	●			
	진단	안전진단 기관과의 업무협의(구조, 기능성 부족 등)	●			
		점검결과 부적격 판정시 차기 안전업체 선정 추진		●		
		조합설립단계	창립총회	프로젝트 조직구성		●
				발주자, CM설계자, 시공자 정보관리체계 수립	●	
				설계자 선정 및 계약업무 지원	●	
				설계단계 기간동안 보고, 회의, 행정절차 수립	●	
창립	재건축사업 계획안 수립(배치, 용적율, 세대수 등)		●			
	재건축사업 Master Plan 수립(사업손익, 일정 등)		●			
	건설사업관리 계획수립		●			
	사업관리 절차서 개발		●			
	공사비 견적			●		
	비용관리 절차, 보고체계 확립 및 운용		●			
조합	설립	Master Schedule 작성	●			
		Mile Stone Schedule 작성	●			
		종합공정스케줄에 의거 일할일정 수립	●			
		조합규약 수립(조합원자격 의 조합운영 계획 등)	●			
	인가	창립총회 운영방식에 대한 업무지원		●		
		미동의자에 대한 법적절차(최고 절차) 진행	●			
		사업시행 방식 결정(지분제, 도급제) 지원	●			
		조합원(일반 분양분 포함)에 대한 개략 평형 제시	●			
		시공사 선정시 평형 확정 제시(조합원의견 반영)	●			
		주민들에 대한 재건축 동의 업무지원	●			
인가	인가	조합원 명부작성 업무지원(자격 심의 등)	●			
		전반적인 사업진행 관련 업무지원(조합인준 등)	●			
		조합설립인가 관련 서류작성 및 관련 판공서 업무	●			
		설계자와의 계약지원(좌업범위, 계약조건 등)	●			
		각종 진행현황 공시		●		

6. 결론

본 연구는 공동주택 재건축사업에서 발생하는 다양한 문

9) <표 2>는 재건축사업 CM업무 5단계 중 조합설립단계만을 나타낸 것이다.

제점들을 CM를 적용하여 해결하고자 하였으며, 재건축사업에 있어서 실제적 도움이 될 수 있는 업무를 중심으로 연구하였다. 연구의 결과는 다음과 같다.

1) 문헌조사를 통하여 재건축사업의 개념과 CM의 개념을 살펴보고 재건축사업의 문제점을 분석한 후 재건축사업의 CM적용의 필요성을 분석하였다.

2) 분석된 내용을 토대로 공동주택 재건축사업의 CM 업무를 5단계로 구분하고, 면담조사를 통해 재건축사업에 필요한 CM업무(案)을 도출할 수 있었다.

3) 도출된 CM업무(案)를 기본업무와 부가업무로 구분하고, 면담 및 설문조사 등을 통하여 공동주택 재건축사업의 CM업무를 제안하였다.

4) 이러한 기준을 근거로 공동주택 재건축사업의 CM업무를 조합설립단계에서 사업완료단계까지 5단계 총 165개 업무를 제시하고 이를 144개 기본업무, 21개 부가업무로 구분하여 제안하였다.

본 연구에서 제안한 재건축사업 CM업무는 재건축사업 CM업무표준을 제시하기 위한 것으로, 업무를 기본업무와 부가업무로 구분하여 제시함으로써 향후 재건축사업의 원활한 CM 정착을 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것이다. 또한 사업시행자인 조합과 CM회사에서 이를 활용하여 업무기준을 정할 수 있을 것이다.

연구의 결과에도 불구하고 아직까지는 조합은 물론 재건축사업의 CM대행사들이 CM에 대한 인식이 부족하기 때문에 재건축사업의 CM적용은 일부 업무에 대한 컨설팅 수준에 머물 것으로 판단된다. 따라서 재건축사업에 CM을 적용하기 위한 단기적·중장기적 연구가 필요하고, 재건축사업에 본격적인 CM도입 및 정착을 위해 CM에 대한 사회전반의 인식을 제고하기 위한 노력이 필요할 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 건설교통부, "건설사업관리 활성화를 위한 공청회 자료", 한국건설기술연구원, 1999
2. 건설교통부, "재개발·재건축제도 개선방안", 2000
3. 건설기술교육원, "CM 인력확보 비상", 건설교통114 제 15호, 2001
4. 건설기술연구원, "공공건설사업 CM제도 전개방향 및 운영방안", 2001
5. 김관희, "공동주택 재건축사업의 건설사업관리 적용방안에 관한 연구" 서울시립대학교 산업대학원 석사학위논문, 2001
6. 김대명, "고층아파트 재건축사업의 시행방안에 관한 연구", 성균관대학교 석사학위논문, 1999
7. 대한주택공사, 재건축 업무편람, 2000
8. 오인택, "재건축 시행과정에서의 문제점과 개선방안 연구 : 이해당사자 간 문제분석과 해소방안 모색을 중심으로", 서울대학교 대학원 도시공학과 석사학위논문, 1997
9. 이성봉, "국내 건설사업관리의 업무범위 설정에 관한 연구", 서울시립대학교 산업대학원 석사학위논문, 1999
10. 이연재, "공동주택 재건축사업의 건설사업관리 도입방

안에 관한 연구 : 재건축사업 진행과정을 중심으로”, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 2001

11. 재건축신문, “재개발·재건축 사업의 효율적 추진방안”, 제52호, 2001
12. 한국건설산업연구원, “공공건설사업 CM제도 전개방향 및 운영방안”, 2001
13. 현창택, “재건축·재개발 사업에서의 건설사업관리 활용방안”, 재건축·재개발·리모델링 등 민간수요자를 위한 CM설명회, 한국CM협회, 2001

---

### Abstract

After the late 70's, the apartment housing have been constructed numerously, but the apartment housing has been deteriorated and the maintenance cost has been increasingly upward as time goes by. Because of that, the reconstruction of the apartment housing is widespread in the late 90's. But as the owner, the congregation, is not an expert, there are many problems in the reconstruction projects. Thus, the necessity of the CM in the reconstruction project is getting higher, but the appropriate method for the application of the CM is not established yet. In this study, the CM work scope that is applicable in the reconstruction project is developed through the inquiry and interview to the experts. Especially, The work scope developed in this study is established to be adapted easily in the practical use for each project phase.

**Keywords : Reconstruction of the apartment housing, Construction Management,  
CM work scope in the reconstruction project**

---