

서울 -건인- 구역
재건축/재개발정비사업

사업관리기술 회사 소개서

2020. 00. 00.



건인도시개발(주)

GUNIN Urban Development Co., Ltd

건인도시개발은

모든 구역 재건축/재개발 정비사업
성공을 위하여

● 적극적인 성공 의지로

신속하고 정확한 진행이 되도록 제반 사항을 지원해 드리겠습니다.

● PM업계 최상급 기술력으로

최선의 사업이익이 실현될 수 있도록 관리해 드리겠습니다.

● 관련자 모두가 협력하여

분열이 사라지고 화합과 축제의 장이 되도록 노력하겠습니다.

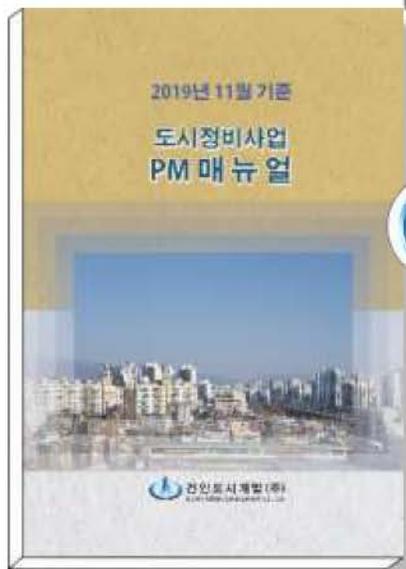
● 거주성 향상을 위하여

건축 설계관리 기술의 융복합적 관리를 지원해 드리겠습니다.

● 합리적인 자료와 분석으로

조합원들이 손쉽게 이해하는 의사결정을 지원해 드리겠습니다.

A 탁월한 건인의 기술 정비사업 4대 책자 발행 - 1



PM 매뉴얼
(2019년 11월 발행)

- 사업 단계별로 재개발, 재건축을 통합 관리하기 위한 사업관리 매뉴얼
- 각 이벤트에서 필요한 법적 사항들과 절차 및 주의사항을 정리
- 단계별로 필요한 용역을 분류
- 24개의 PM팀에서는 효과적인 업무를 위한 지름길을 안내

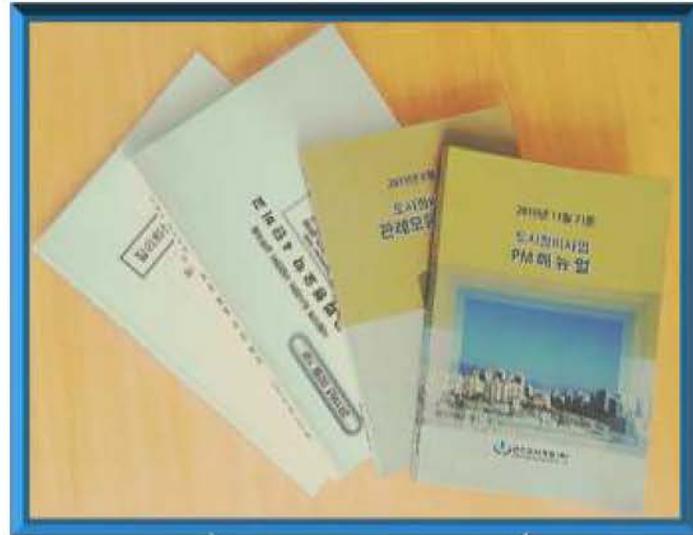


판례 모음집
(2019년 6월 발행)

- 대법원 판결을 위주로 정비사업의 단계별 판례 및 도정법 내용별로 분류 요약함
- 277개의 주요 판례에서 핵심 내용만 간추려 이해하기 쉽고 업무 적용이 쉽도록 정리함
- 법제처에서 유권해석한 도정법 35개의 주요 질의회신 내용을 요약하여 정리함
- 사업리스크 업무에서 필수 불가결한 판례집

B 탁월한 건인의 기술

정비사업 4대 책자 발행 - 2



질의회신 요약집
(2019년 1월 발행)

- 국토교통부에서 발행한 18년도 질의회신 책자 중에 주요 내용만 정리 요약함
- 도시 및 주거환경정비법을 재대로 해석하기 위한 가장 기본적인 법령해석 지침서
- 실무에서 활용하기 쉽도록 핵심만 분류
- 법제처 법령해석 사례와 전문언론(헤럴드) 변호사 오피니언들의 주요기사 요약

법령4단 요약집
(2019년 2월 발행)

- 도정법 / 시행령 / 시행규칙 / 서울시조례 등 실무에 중요한 조항만을 4단으로 비교함
- 도시계획법 / 주택법 / 건축법 / 보상법 / 집합건물법 / 학교법 등 관계 조항만 정리함
- 계약업무기준 등 정비사업 국토부 주요 기준 및 지침 8개를 요약하여 정리함
- 선정기준 등 서울시 정비사업 주요 고시 및 기준 5개를 요약하여 정리함

C 탁월한 건인의 기술 임원의 도시환경 PM 절감 사례 - 1

편집 출처 : 국토일보(<http://www.ikld.kr>)

현재 건인도시개발(주) 임원인 COO 이성일이 이전 선진엔지니어링에 근무하면서 PM단장 업무를 수행했던 청량리4구역 도시환경 정비사업 프로젝트에서 PCM업무 수행 성과에 대한 국토일보 기사를 발췌/편집 하였음

“도시정비사업, PCM 도입... 새 모델 제시 서울 동북부 랜드마크 건립 역량 모은다”

[국토일보 하종숙 기자]

“청량리4구역 도시환경정비사업에서의 PCM(Project Construction Management) 도입은 초대형 사업의 투명하고 효율적인 사업 추진은 물론 조합원들의 권익보호 및 이익 극대화를 위한 것으로, 서울 동북부 지역 랜드마크가 될 수 있도록 최선의 노력을 기울이겠습니다.” 청량리4구역 도시환경정비사업 임병영 위원장의 각오다.

특히 PCM도입으로 이미 850억원의 누락 예산을 찾아내며 사업 투명성을 자랑하고 있는 임병영 위원장을 만나 프로젝트 추진현황과 향후 계획을 들어봤다.

- 도시환경정비사업에 PCM 도입으로 주목받고 있다.

▲ (중간 생략) 지난해 강력한 의지로 PCM을 도입, 그 성과는 850억원이라는 엄청난 누락예산을 찾아내며 성과를 창출해 의미가 남다르다. (중간 생략)

- 위원회의 역할과 사명감은.

▲ 앞서 언급했으나 PCM 선정은 사업의 투명성, 공정성, 효율성을 위한 것 뿐만 아니라 조합원들의 이익을 최대화하기 위한 것으로 전문가를 통해 보다 견실한 시공, 보다 효율적인 사업 수행에 역량을 모으고 있다.

- 앞으로의 계획은.

▲ 무엇보다도 조합원 이익 최우선에 초점, 마무리까지 힘을 모으겠다. 서울 동북부 랜드마크는 물론 PCM도입 등 정비사업 새로운 모델을 제시하는데 일익을 담당하겠다.



▲ 청량리4구역 도시환경정비사업 투시도.

D 탁월한 건인의 기술 임원의 재건축 PM 절감 사례 - 2

편집 출처 : 국토일보(<http://www.ikld.kr>)

현재 건인도시개발(주) 임원인 COO 이성일과 연구소장 강강철이 이전 선진엔지니어링에 근무하면서 단장업무를 수행했던 재건축 정비사업 프로젝트에 대한 PM/CM업무 수행성과에 관련된 국토일보 기사 발췌/편집

S.J.엔지니어링, 정비사업 새로운 모델 제시한다 PM 6개월 만에 사업비 53억 절감효과 창출

[국토일보 하종숙 기자]

(주)S.J.엔지니어링이 지난 5월 수주한 '청주 운천주공 재건축 PM 및 CM용역사업'이 사업관리 6개월만에 사업비 53억원 절감효과를 거두며 정비사업에서 새로운 모델을 제시할 것으로 기대, 이목이 모아지고 있다.

(중간 생략) 특히 사업 초기단계 CM 기능을 설계 이후로 축소하고 관리처분 이전까지는 PM단이 책임을 지고 사업 성공에 필요한 총괄적인 사업관리를 수행토록 요구했다.

이에 따라 PM단은 전체 사업일정 수립과 단계별 리스크를 점검하고, 사업성을 높이기 위한 여러 방안을 조사, 최적의 계획안에 따라 사업을 추진했다.

선진엔지니어링은 PM용역 착수한 지 6개월 만에 사업기간을 2.3개월 단축했을 뿐 아니라 총 53억원 사업비용 절감효과를 창출했다.

(중간 생략) 일반적으로 진행되는 재건축사업보다 2년에 가까운 사업기간 단축을 창출, 기간단축 2년을 사업비로 환산하면 200~300억원의 절감효과를 거둔 것으로 분석되고 있어 정비사업에서 CM/PM 능력을 자랑했다는 설명이다.

PM단 중심 역할인 선진엔지니어링 이성일 상무는 "준비위원회의 탁월한 선택능력과 주민의 협력이 이같은 성과를 거두었다"며 "특히 이는 국내에서 최고의 재건축사업 진행 속도를 만들어내고 있는 만큼 재건축 사업의 성공수행에 주력하겠다"고 강조했다.

(중간 생략)

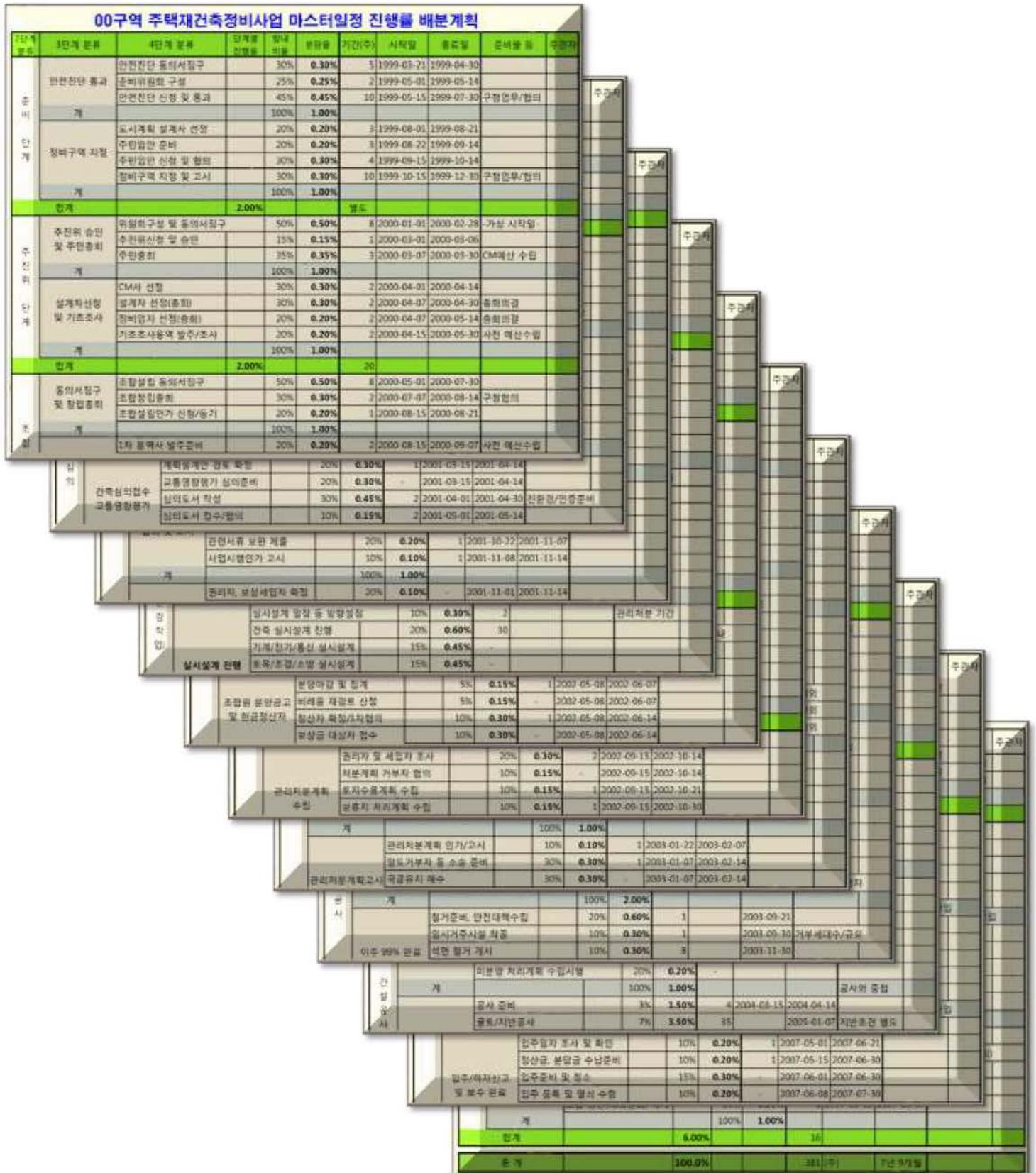


▲ 이성일, 강강철(SJ엔지니어링)이 청주 재건축 PM을 수행, 6개월만에 53억원 규모의 절감효과를 창출하다.
<사진은 PM단: 왼쪽 전면 COO 이성일, 맨 오른쪽 당시 강강철 단장>

1 탁월한 건인의 기술

정비사업 PM 도구 - 1

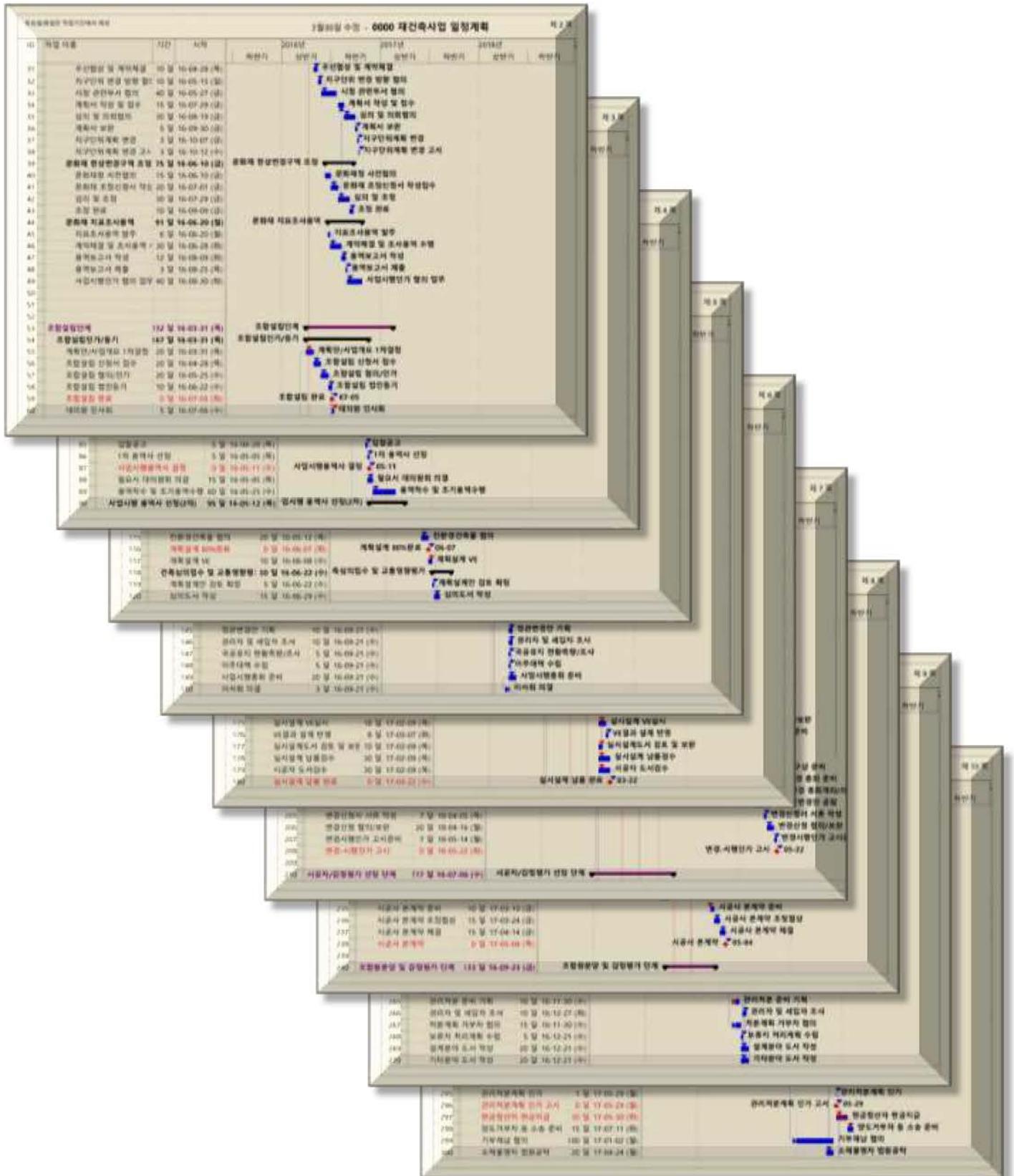
- 마스터 일정 관리



1-1 탁월한 건인의 기술

정비사업 PM 도구 - 2

- 상세 일정 관리



2 탁월한 건인의 기술

정비사업 PM 도구 - 3

- 전체 리스크 관리

정비사업 전체 리스크 분석 및 관리			
구분	리스크 요인	리스크 회피 및 관리 방안	비고
조립과 조립원 리스크	조립 내부 리스크	<ul style="list-style-type: none"> 사업자 의식 부족 - 조합원 (사업자)라는 인식 부족으로 손익 개념 부족 - 지속적인 홍보/교육 조합 일원의 [사업자] 의식 부족으로 손익관리에 실패 - 사업의식 함양 조합 집행부의 사업관련 전문지식 부족 - 사업관리 전문가 필요 장비업체에 사업관리부문을 의지 - 장비업체는 행정만 지원할 조합의 법관련 전문지식을 변호사에게 의지 - 사업이 원활한 진행보다는 복잡한 소송을 유도하는 경향 	
	조합 내부 불협 화음	<ul style="list-style-type: none"> 평소 여러 위원들과 인간적 관계 형성 및 관리 주요한 반대이건 제사자 회의 전 사전 설명/설득 주요 이슈에 대해서는 회의에 앞서 사전통보 및 의견수렴/타협과정 유도 	
	집행부의 주민간 불신	<ul style="list-style-type: none"> 조합 정책 및 방향, 운영상태 등 지속적 홍보 및 개방적 운영(문자/인터넷) 반대측 조합원에 대한 이해 및 포용정책 시행 조합정책 반대 의견자에 대한 조정역 지원 및 중간역할자 확보 	
	비대위의 반대 세력 증가	<ul style="list-style-type: none"> 평소 조합행정에 대한 주민설명회 홍보 및 기타 설명기회 강화 개인성 민원/불만 누적으로 인한 비대위 참여 가능성 차단 비대위의 근접해 있는 조합원에 대한 평소 홍보 강화 비대위의 대화 및 타협정책 시행 	
	조합과 주변/소유자	<ul style="list-style-type: none"> 모든 조합원은 사업 이익으로부터 소외되지 않는다는 홍보자료 배포 초기에 주민설명회를 자주 개최하여 주민참여 분위기 조성 및 고조 소외 주민 공권 사한 해소로 조합에서 소외되지 않았다는 느낌 형성 다종의 조합원의 주민설명회 참여 독촉전화 조합장/총무이사 직접 통화 	
	조합원간 대립관계	<ul style="list-style-type: none"> 집행/의결기구 주변 조합원의 과별 및 대립관계 형성 및 세척과 주의 대립 세력 발생사유 이해 및 포용정책 시행 대립 세력 주동자의 직접 협의 및 의견정취 기회 마련 	
사업기간 지연 리스크	행정 처리 지연 리스크	<ul style="list-style-type: none"> 의사전행 방해 - 해결 곤란 시 해당자 퇴장조치 후 회의 촉계 설계자 및 용역사의 업무수행능력 부족 - 용역사교체 가두법인 마련 설계자 용역사의 업무수행 속도 미진 - 시간에 일정합과 및 지속적 일정관리 용역비 미지급 등 이유로 작업 거부 - 용역비 직접 지급, 추후 용역비 지급방법 및 일정에 대해 홍보/통지 	
	소송으로 지연	<ul style="list-style-type: none"> 사업 손익보다 조합원들의 명분을 우선한 불필요한 소송 - 사업이익 우선 자문변호사 등이 수임을 위해 불필요 소송/정소 제기 - 변호사 직접 지명 가급적 초기에 대화로 해결하고, 소송 이외의 방법으로 다양한 해결 시도 	
건설공사 지연 리스크	건설사 착공지연	<ul style="list-style-type: none"> 건설사의 착공지연으로 인한 손해보상 계약조항 추가 '설계 99% 완료시 착공 가능조건으로 본다'고 합의사항 추가 가설 및 도급사 등 가능부분부터 부분공사 착공 독촉 가설 및 기초공사 주요자재 착공 2개월 전 발주 검토 	
	시공기간 지연	<ul style="list-style-type: none"> 핵심공정 계약규정 및 지체상환금 계약규정 협의 착공 초기에 마스터공정표 협의 확정 누적공정 5% 지연시 독촉, 10% 지연시 만회대책 수립 시행 준공기간 단축 시 행정소장 인센티브제 준비 시행 초기 공사물자/투입장비 우선 협의 착공기간 소유물자 조속발주 및 1개월 미다 공금지 재확인 	
사업 자금 리스크	공사/분할 자금 부족	<ul style="list-style-type: none"> 일부 초기 분양조합원도 개발이익을 '나눌 수 있다'는 이해자료 홍보 시공사 추가대출 요청 발도 일한 금융대출 앞선 시행 추가 대출선 확보 최소 현금 보유량 확보 및 확대 	
	이자율 변동	<ul style="list-style-type: none"> 대출금리 변동으로 사업성 변화 - 고정금리 등 대출조건 검토 조합원 개인별 대출이자율 변화 - 조합에서 통합적 대처방안 검토 	
사업 리스크	사업성 리스크	<ul style="list-style-type: none"> 지역지구 특성상, 문화재 건축제한 등 수-상행방안 마련 및 시행 불필요한 비영양부분 면적 축소로 건설비용 축소 	
	비례율 저하		
시공 리스크	해도급서 부도	<ul style="list-style-type: none"> 내년 거점의 도급사청 또는 거점의 도급 계약 유지권 알도담보 주시공사에게 하도급사를 조속히 교체토록 요구 해도급서 직원 민원/부경 등으로 인한 시공영양 차단 해도급서 공사지체/불가시 주시공사 책임시공 조합 계약안에 추가 	
	시공 품질 저하	<ul style="list-style-type: none"> 설계단계에 임의시공 가능부분 제거 시공계획 수시 점검 및 품질관리 담당선임 부설시공본 발견즉시 표시 및 촬영 보수/재시공 확인할차 	

2-1 탁월한 건인의 기술 정비사업 PM 도구 - 4

- 단계별 리스크, 민원 리스크 관리

단계별 리스크 관리 방안

사업 단계	구분		리스크 요인	관리 구분	리스크 관리 방안
	중요도	빈도			
사업 전 평가 단계	고	고	- 예상 관리처분가의 적정성 - 예상 시기별분양을 적정성 - 교통/환경 선호도의 평가치 - 투입 비용과 규모의 적정성	회피 감소	- 타당성 분석 전문능력 확보(외주/자체 확보) - 내부 임원으로 구성된 평가위원회의 정검 시행 - 현여건 중 개선 가능 부분을 선투자하여 개선 - 비용절감, 기간단축 등을 위한 전문PM 의뢰
	저	고	- 시공자 능력의 적정성 - 금융사 협력의 적정성 - 공동사업자 능력의 적정성	보유 예방	- 시공도급순위 등 업계 상위회사 선정 - 입찰시 자기자본비율 등 경영사항을 협력사 선정 평가점수에 산입 - 선행 인근조합원의 의견 수집/평가
	고	저	- 아파트 분양 트렌드 변화 - 분양경기와 국내 경제동향	전가 분산	- 협력사 계약에서 트렌드 변화의 적용범위 명시 - 국내외 거시경제/트렌드변화 동향 등을 예측, 사업시기를 조절
	저	저	- 이웃 분양 현황과 경쟁성 - 사업추진 기간의 합리성 - 사업관리 방식의 합리성 - 단위세대 규모의 적정성	보유 흡수	- 인근 조합의 분양/입주시기 조사 및 시기조정 - 사업 타당성 분석자료의 신중한 검토 - 공동분담 사업방식 등 검토 - 사전 분양평형 예비조사 설문 실시
개발 준비	고	고	- 소유자 동의율 형성의 지연 - 지자체 각종 인허가 지연	회피 감소	- 주민설명회, 소식지 등 설명/설득 강화 - 적절한 수익구조 가능성의 합리적 설명 - 지자체별 정비사업 정책방향 선도적 파악

고	저	- 굴토시 주변침하 피해발생	전가	- 분화재 보전/이전 대책 마련 - 굴토시 지하수이용 예방/최소화
		- 청산책임자 임의 사퇴	감소	- 청산 동의서(의결서)에 분쟁예방적 내용 명시

민원 리스크 분석 및 관리

조합 내부 민원의 원인 :

1. 사업성이 부족할 때 : 정상적인 사업을 추진해도 예상 비례율이 70~80% 보다 낮기 때문에 사업을 추진하더라도 결과적으로 손해가 예상되는 경우
2. 사업추진이 장기 지연될 때 : 기대했던 정비사업의 추진이 늦어지며 많은 문제점이 드러날 때 주민 내부에서 갈등이 촉발되고 확대되는 경우
3. 추진주체가 분열될 때 : 여러 준비주체가 존재하다가 한쪽이 집권한 경우 집권에 실패한 준비주체가 재집권을 시도하는 경우
4. 추진주체가 실권했을 때 : 추진위나 조합이 진행되다가 임원선거 낙선 등으로 재집권에 실패하고 새로운 집권자를 비난하는 경우
5. 기존 소유자들의 재산규모가 크게 다를 때 : 부자와 빈자가 섞인 경우, 서로의 출발지와 목적지가 크게 다른 절충된 정비사업을 추진해야 하지만, 서로 반발할 때
6. 기존 재산의 기타권리가 크게 다를 때 : 한강조망권, 편의시설 접근도, 기피시설 이격도 등 소유자들의 기타권리가 주택가격에 영향을 줄 정도로 다를 경우
7. 법령/지침 등을 위반한 때 : 도정법 절차 및 관련 규정을 위반하여 조합행정과 의결 등을 추진하였을 경우
8. 운영이 상식을 벗어날 때 : 관련법령 및 지침 등을 준수하기는 하였지만, 주민이 인정하기 어려운 비상식적인 의결 등 비난받을 운영을 하였을 때

에서 수준이 높고 실수가 없도록 준비한다.

권 등 특수이익의 보유자,

작은 취약성도 반복되면 민원의 우려가 크다. 따라서 모든 조합업무를 촘촘히 해야한다.

3 탁월한 건인의 기술 정비사업 PM 도구 - 6

- 조합원 설명/설득 관리

PM정보 1. 비례율 85%가 본전이라고?

주인 설명회에서 비례율이 85%면 본전이라고 하는데...
조합원 분양가는 일반 분양가보다 15%정도 낮게 책정되죠. 재개발에는 이 이익 15%가 숨어 있기 때문에 85%면 본전이 되죠.

PM정보 2. 청산 / 분양 무엇이 이익인가?

주인 설명회에서 무엇을 설명했어?
정산과 분양을 비교해 보여주던데 지금 생각 중이야
예! 청산이란 재산을 현금으로 받는 것인데, 실거주자는 가족수와 집면적에 따라 3백~1천만원 보상을 받지요

PM정보 3. 한 달이 늦어지면 얼마나 손해인가?

재개발은 천천히 따져가며 해야 되는 거 아니?
시간이 돈이라, 재개발이 늦어지면 손해가 크대!
이것 저것 매년 5억원은 들어가니, 지금도 모든 조합원 개인이 연간 130만원 이상 손해보고 있지요!
그럼, 조합을 해산하지 뭐!
조합원 과반수가 조합을 해산한다~

야 하나?

공평가 순위를 높여 입찰 참가를 제한하고, 입찰보증금은 기존 대어급 상황과 미지급 사업비에 활용하게 했어요

익으로

리처분 때 예상했던 비가 점차 증가되어 주 때 추가로 부담이 되는 금액인데...

추가 비용
관리처분 사업비

올해와 내년엔 많은 사업 자금이 필요합니다

가분담금을 없애고 이익을 받는 방법을 합에서 설명해준대. 께 가서 들어보자고

지금 조합 해산이 안 된다면 빨리 진행해야 모두에게 이익입니다!
서울 00조합은 기간을 단축하여 조합원에게 추가 이익을 드리려 하고 있습니다

지금 조합 해산하러 해도 조합원 개인당 평균 1천만원 이상 내야 되~

이주 후 재개발이 멈추면, 때별 이지만 5억원 정도 되고, 1년이 늦어지면 조합원 1인당 년 2~3천만원씩 손해됩니다.

이미 투입된 사업비와 미지급된 용역비 등 최소 40억은 부담해야 해산이 순조롭죠..

기투입 사업비 + 미지급 용역비 조합해산비용 ≥ 40억원

조합원끼리 다투다 재개발 사업이 멈춘 조합들이 망한 여유가 바로 여기 있군요!

철거 후에 3~4년 늦어지면 본전을 찾기도 어렵죠!

사업 자금이 원활해지고 재개발이 빨리 되겠지.

빠른 아주 철거 조합원 차감 기간축 대어급 미지 분벽

중간에 소송이 생기면 사업이 지연되면서 대어급 이지만 키우죠.

3-1 탁월한 건인의 기술

정비사업 PM 도구 - 7

- 주민설명회, 화합 관리

사업성 분석결과 주민설명회

- 01 개요 및 일반사항
- 02 정비사업비 추정, 산출
- 03 사업성 판단과 비교
- 04 CM단 수행업무 소개
- 05 질문과 답변

33.42명	39,908	부담금 수령금	20,228	10,388	548	- 9,292
--------	--------	------------	--------	--------	-----	---------

33명
269세대

상가: 393명
층수: 지하 3층, 지상 최고26층
계획 용적률: 248.03%

분양 3억 아파트 - 현재 2억 자산 = 1억원 부담
분양 3억 아파트 - 현재 4억 자산 = 1억원 수령

900만/평	109.10%	984.6만/평	같은 사업 조건에서 자산평가 금액을 높이면 비례율이 낮아지며 관리금액은 차이가 없음
1,000만/평	98.40%	984.4만/평	
1,100만/평	89.50%	984.5만/평	

총 사업수익 2,609억 - 총지출 1,719억 = 총관리금 890억 결구

비수정 산출
비율% 110
상승우수
금 등이 발생

4 건인의 업무 - PCM(임원)



Location : 서울시 동대문구 전농동
Total Area 378,433㎡ (114,476평)
Households 1,452세대 (65층/B7층)
Client 청량리4구역 도시환경사업시행자
Main Service PM(사업관리)/CM 업무



Location : 전라북도 전주시 인후동
Site Area 31,106㎡ (9,409.6평)
Households 526세대 (15층/B2층)
Client 종광대2구역 재개발정비사업조합
Main Service PM(사업관리) 업무



Location : 서울시 은평구 응암동
Total Area 107,642㎡ (32,562평)
Households 760세대 (25층/B2층)
Client 응암11구역 재개발정비사업조합
Main Service 건설사업관리(CM)업무



Location : 충청북도 청주시 운천신봉동
Total Area 251,665㎡ (76,128평)
Households 1,893세대 (29층/B2층)
Client 운천주공 재건축정비사업조합
Main Service PM(사업관리)/CM 업무

4-1 건인 업무 – 정비사업전문관리-1



Location : 서울시 강동구 고덕동
Total Area 211,408㎡ (63,950평)
Households 4,066세대, 지상34층
Client 서울 강동 고덕3단지 재건축조합
Main Service 정비사업전문관리업무



Location : 서울시 동대문구 답십리동
Site Area 33,878㎡ (10,266평)
Households 1,009세대, 지상30층
Client 서울 동대문 답십리18재개발조합
Main Service 정비사업전문관리업무



Location 경기도 안양시 비산2동
Site Area 52,237㎡ (15,801평)
Households 1,199세대 (37층/B2층)
Client 비산2동 재건축정비사업조합
Main Service 정비사업전문관리업무



Location 광주광역시 월산1동 재개발
Site Area 59,553㎡ (18,015평)
Households 889세대 (25층/B2층)
Client 월산1구역 재개발정비사업조합
Main Service 정비사업전문관리업무

4-2 건인 업무 – 정비사업전문관리-2



Location : 인천시 미추홀구 주안동
Total Area 44,178㎡ (13,363평)
Households 1,458세대, 지상31층
Client 인천광역시 주안7구역 재건축조합
Main Service 정비사업전문관리업무



Location : 인천시 계양구 효성동
Site Area 73,301㎡ (22,173평)
Households 1,598세대, 지상33층
Client 인천광역시 효성1구역 재개발조합
Main Service 정비사업전문관리업무



Location : 광주광역시 광산구 산수동
Site Area 59,553㎡ (18,015평)
Households 1,074세대, 지상25층
Client 광주광역시 산수1구역 재개발조합
Main Service 정비사업전문관리업무



Location : 부산시 부산진구 전포동
Site Area 50,921㎡ (15,403평)
Households 1,386세대, 지상34층
Client 부산시 전포1-1구역 재개발조합
Main Service 정비사업전문관리업무

4-3 건인 업무 - 정비사업전문관리-3



Location : 경기도 구리시 수택동
Total Area 147,073㎡(44,489평)
Households 3,055세대, 지상30층
Client 경기 구리 수택E구역재개발조합
Main Service 정비사업전문관리업무



Location : 강원도 속초시 중앙동
Site Area 56,142㎡ (16,982평)
Households 1,100세대, 지상40층
Client 강원 속초시 중앙동 재개발조합
Main Service 정비사업전문관리업무



Location : 경기도 구리시 교문동
Site Area 84,023㎡ (25,417평)
Households 1,120세대, 지상15층
Client 경기 구리 딸기원2 재개발조합
Main Service 정비사업전문관리업무



Location : 울산시 중구 교동
Site Area 329,926㎡ (99,802평)
Households 4,080세대, 지상29층
Client 중구B-04구역 재개발조합
Main Service 정비사업전문관리업무

- * 서울 마포구 아현4구역재개발 세대수 1,164세대, 구역 64,397㎡, 지상21층, GS건설 자이, 입주완료
 - * 경기 의정부 장암1구역재개발, 세대수 764세대, 구역 37,022㎡, 지상29층, 대우건설, 관리처분준비
 - * 인천광역시 학익3구역재개발, 세대수 1,497세대, 구역 87,367㎡, 지상49층, 대우건설, 조합설립인가
 - * 서울 마포구 공덕5구역재개발, 세대수 794세대, 구역 42,713㎡, 지상17층, 삼성 레미안, 입주완료
 - * 경남 마산시 회원2구역재개발, 세대수 1,692세대, 구역 103,636㎡, 지상27층, 대림+두산, 철거공사
 - * 경남 마산시 회원3구역재개발, 세대수 1,253세대, 구역 63,773㎡, 지상29층, 대림건설, 본공사중
 - * 서울 성동구 금호14구역재개발, 세대수 707세대, 구역 33,291㎡, 지상15층, 대우건설, 입주완료
 - * 서울 노원구 인덕마을 재건축, 세대수 859세대, 구역 43,303㎡, 지상30층, 현대산업, 입주준비
 - * 울산광역시 일산1지구재건축, 세대수 1,342세대, 구역 77,191㎡, 지상35층, 대림건설, 입주완료
- 이외 다수 프로젝트 수행 실적 보유 -

5 건인의 기술자문 네트워크

정비사업 전문 변호/법무법인

- 박종국 변호사(법무법인 을지)
- 장동훈 변호사(법무법인 주원)
- 현인혁 변호사(법무법인 한별)



정비사업 전문 세무/회계/감정평가

- 채교설 회계사(동남 회계법인)
- 주환용 회계사(현도 회계법인)
- 심재용 세무/회계사(태성 회계법인)
- 천경옥 세무사(세무법인 우진)
- 김진용 평가사(에이원 감정평가법인)
- 김항중 평가사(통일 감정평가법인)

건설을 리드하는 최고 기술사 등

- 윤영철(건축시공), 송원영(건설안전)
- 강승범(도시계획), 진승영(건축시공)
- 김민웅(건축시공), 홍기선(건축시공)
- 현종철(건축사), 허 익(건축사)
- 노 현(건축사), 건인임원건축사 2명
- 정지웅(현대측량), 유앤미도시/조경



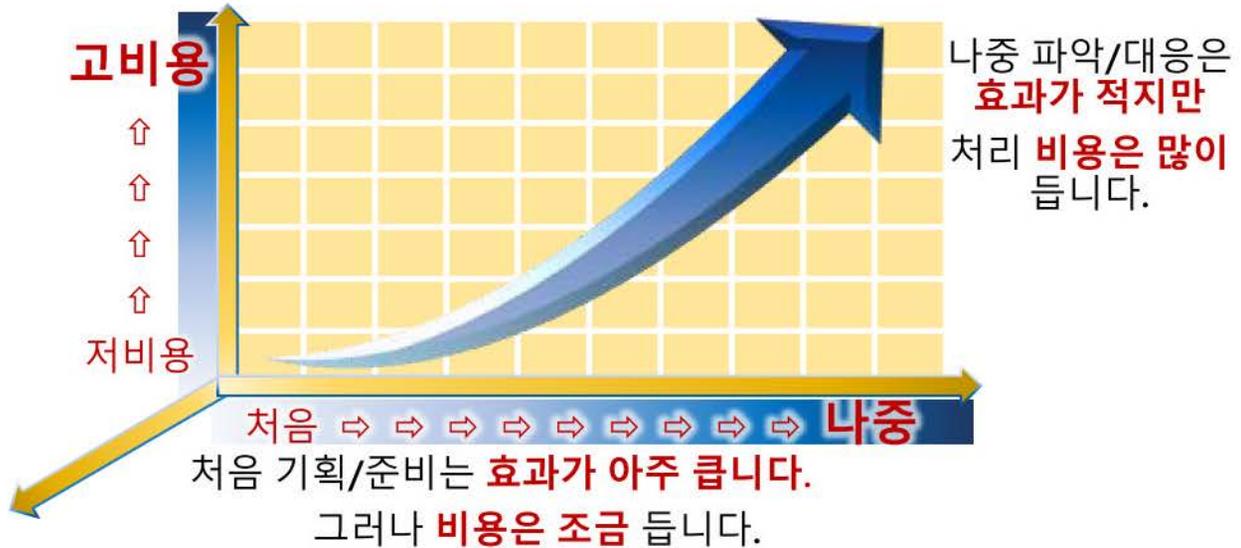
정비사업의 근간 : 건설과 금융

- 국내 우수1군 건설회사들
- 안정된 제1금융/보험사/증권사들
- 다양한 부동산/투자 신탁사들
- 최고급 마감 수입자재 전문회사

6 PM은 언제 시작하나?

빠를수록 좋습니다!

→ 사업 운락이 잡힐 때부터 기반을 튼튼하게 준비하는 것이 최선!



언제라도 필요합니다!

→ 시작부터 끝까지 → 추가 이익을 확보할 전문가는 언제라도 필요!



7 사업성 향상 관리기법

- 사업성은 최초 설계 요소에서 법적 최대한을 확보하는 것이 중요
- 품질 요소에서 경쟁성을 높이면 분양성과 분양가격이 올라감
- 비용 요소에 대한 절감대안을 실행하면 최종단계 이익이 증가함
- 기간 요소에 대한 단축이 실현되면 직간접 이익 향상이 달성됨



8 기간 단축 / 원가 관리 기법

- 기간 단축 관리는 원가/비용 관리에서 가장 중요한 요소로 작용함
- 순조롭게 기간을 줄이려면 사업의 모든 요소들을 적절히 관리해야
- 무리한 단축으로 불만 / 희생 / 품질 저하가 나타나면 목표에 실패함
- 사전적 포석과 중첩적 관리는 기간 단축 부작용을 최소화하는 기법



9 건인의 기술자문 네트워크

정비사업 전문 변호/법무법인

- 박종국 변호사(법무법인 을지)
- 장동훈 변호사(법무법인 주원)
- 현인혁 변호사(법무법인 한별)



정비사업 전문 세무/회계/감정평가

- 채교설 회계사(동남 회계법인)
- 주환용 회계사(현도 회계법인)
- 심재용 세무/회계사(태성 회계법인)
- 천경옥 세무사(세무법인 우진)
- 김진용 평가사(에이원 감정평가법인)
- 김항중 평가사(통일 감정평가법인)

건설을 리드하는 최고 기술사 등

- 윤영철(건축시공), 송원영(건설안전)
- 강승범(도시계획), 진승영(건축시공)
- 김민웅(건축시공), 홍기선(건축시공)
- 현종철(건축사), 허 익(건축사)
- 노 현(건축사), 건인임원건축사 2명
- 정지웅(현대측량), 유앤미도시/조경



정비사업의 근간 : 건설과 금융

- 국내 우수1군 건설회사들
- 안정된 제1금융/보험사/증권사들
- 다양한 부동산/투자 신탁사들
- 최고급 마감 수입자재 전문회사

건인도시개발은

모든 구역 재건축/재개발 정비사업
성공을 위하여

● 적극적인 성공 의지로

신속하고 정확한 진행이 되도록 제반 사항을 지원해 드리겠습니다.

● PM업계 최상급 기술력으로

최선의 사업이익이 실현될 수 있도록 관리해 드리겠습니다.

● 관련자 모두가 협력하여

분열이 사라지고 화합과 축제의 장이 되도록 노력하겠습니다.

● 거주성 향상을 위하여

건축 설계관리 기술의 융복합적 사업관리를 지원해 드리겠습니다.

● 합리적인 자료와 분석으로

조합원들이 손쉽게 이해하는 의사결정을 지원해 드리겠습니다.



건인도시개발(주)

GUNIN Urban Development Co., Ltd

건인도시개발(주)는 도시개발사업에 관한 전문적인
기술과 경험을 바탕으로 도시개발사업의 성공을 위하여
최선을 다하고 있습니다.