



사단  
법인 아태행정산업연구원



Asia Pacific Institute of Administration & Industry

# Asia Pacific Institute of Administration & Industry

인사말  
Salutation

사단법인 아태행정산업연구원은 안전행정부 제2009 - 47호로 허가를 받아 설립되었으며, 연구를 전문으로 수행하는 『학술연구기관』입니다.

우리 연구원은 공공부분 사업타당성 · 경제성 분석 등의 학술연구를 중심으로 **계약연구센터**에서는 계약과 관련된 계약관리 · 계약금액조정 · 건설클레임 및 건설경영 분야의 공정관리, 설계 · 원가의 적정성 검토 등의 연구를 수행하고 있으며, **환경연구센터**에서는 환경분야 기후 · 대기 · 물환경 · 자원순환 · 환경시설 · 환경건설링 연구, **산업연구센터**에서는 개발사업과 관련된 재건축 · 재개발사업, 정비기반시설, 국 · 공유지 토지수용 행정업무, 분양가상한제 및 개발부담금 산정, 친환경 건축물인증 컨설팅 등의 연구를 진행하고 있습니다.

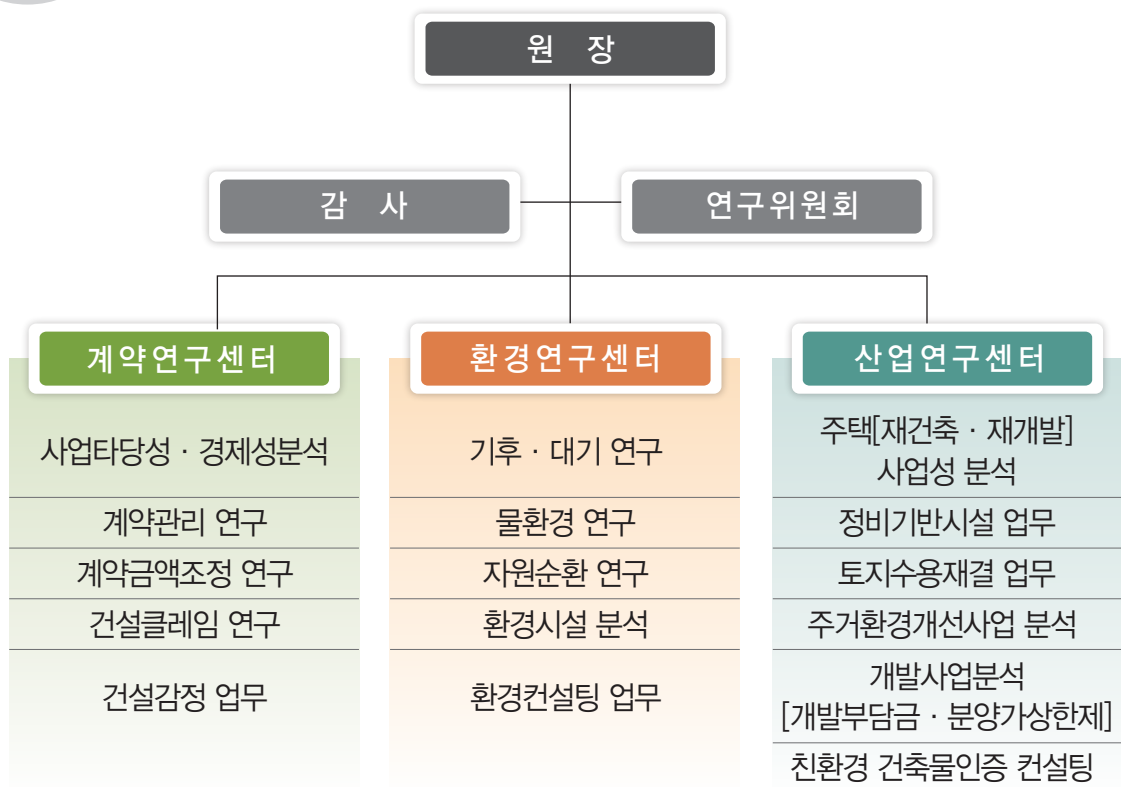
또한 우리 연구원은 엔지니어링 활동주체로써 전문가를 구성하여 체계적인 연구를 진행하고 있으며, 사업추진 과정에서 발생할 수 있는 기술 및 행정적인 문제를 해결하기 위하여 최선을 다하고 사회환경 변화에 적극적으로 대처함으로써 지역사회 발전에 기여하고 있습니다.



이사장/공학박사

성 낙 원

## 조직도 Chart







## 계약연구센터

### 01 계약관리

건설공사의 Life Cycle 측면에서 계약주체에 대한 책임과 의무를 부여하는 것은 계약이며, 이에 대한 관리가 계약관리(contract administration)이다.

계약관리의 범위는 계약체결 및 과업착수에서 시작하여 물가변동, 설계변경, 기타 계약내용의 변경, 클레임 관리까지 큰 틀에서 진행되고 있다.

즉, 착공에서 준공까지 체계적인 관리를 통해서 계약상대자는 성실한 의무이행으로 정당한 권리를 찾을 수 있도록 함으로써 원가절감 및 성공적인 공사완료의 목적이라 할 수 있다.

### 02 계약금액조정

물가변동으로 인한 계약금액조정: 계약체결 후 계약금액을 구성하는 각종 품목 또는 비목의 가격이 상승 또는 하락된 경우, 계약금액을 조정하여 계약당사자 일방의 불공평한 부담을 경감시켜 줌으로써 원활한 계약이행을 도모한다.

설계변경으로 인한 계약금액조정: 공사의 시공도 중 예기치 못했던 사태의 발생이나 공사물량의 증감, 설계의 변경 등으로 당초의 계약내용을 변경시키는 것.

기타 계약내용 변경으로 인한 계약금액조정: 설계변경, 물가변동 외에 계약내용이 변경되어 계약금액을 조정하는 것임. 여기서의 계약내용의 변경이란 공사물량의 증감 없이 설계서 등의 변경이 있는 경우를 말하는 바, 동 변경으로 계약금액을 조정할 필요가 있는 경우에 해당하는 것이 기타 계약내용의 변경으로 인한 계약금액 조정제도.

### 03 건설클레임

'클레임'이란 이의신청 또는 이의제기로서 계약하의 양당사자 어느 일방이 일종의 법률상 권리로서, 계약하에서 혹은 계약과 관련하여 발생하는 제반 분쟁에 대하여 금전적인 지급을 구하거나 계약조항의 조정이나 해석의 요구 또는 그밖에 다른 구제 조치를 요구하는 서면청구 또는 주장을 말한다.

반면에 '분쟁'은 변경된 사항에 대하여 발주자와 계약 상대방의 상호간에 이견이 발생하여 상호협상에 의해서 해결하지 못하고, 제3자의 조정이나 중재 또는 소송의 개념으로 진행한다.

따라서 일반적으로 분쟁(dispute)의 이전 단계를 클레임(claims)이라고 한다.

### 04 건설감정

건설분쟁에서 토목구조물, 건축물의 하자, 공사비 감정, 건축피해 감정 등 다양한 방면에서 감정이 이루어지고 있다.





## 환경연구센터

### 01 기후대기

「저탄소 녹색성장 기본법」에 따른 온실가스 감축목표, 기후변화대응 역량강화, 대기질 및 대기환경 관리, 자동차 환경사업 등 기후대기 관련 연구

### 02 물환경

상·하수도 정책지원, 지방상수도 통합운영, 수처리기술진단 및 환경시설기술지원, 상·하수도선진화 사업 등과 관련된 연구

### 03 자원순환

자원순환사업 지원, 포장재질, 포장방법 검사 및 분리배출 표시 재질시험, 압수물자원화사업, 영농폐기물 수거처리 사업 등 자원순환사업 관련 연구

### 04 환경시설

수생태복원 및 수처리시설, 생태하천복원, 비점오염저감사업, 환경기초시설 등 환경인프라 관련 연구

### 05 환경컨설팅

환경관련 조사·분석·진단·상담·정보제공·교육대행 서비스 등 지식기반 환경서비스

- 국·내외 환경 관련 규제에 대한 분석·상담 및 정보제공
- 사업장과 각종 시설의 입지 및 건설, 운영관리 등과 관련된 환경규제에 대한 진단 및 조사
- 환경오염의 예방과 최적 처리를 위한 진단·조사 등 및 교육
- 사업장의 환경성에 대한 진단·조사 등 및 교육
- 환경기술의 개발 및 실용화에 대한 진단·조사 등 및 교육



## 산업연구센터

### 01 재개발·재건축사업의 사업성분석

재개발·재건축 등 조합설립 단계시 관련법에 의거 조합설립을 위한 동의요건을 제시하기 위해서는 정비사업의 내용에 따른 조합원별 개별분담금을 토지 등 소유자 개개인 별로 공개하여야 한다.

관련법률: 도시 및 주거환경정비법 제16조[조합의 설립인가 등] ⑥항 및 시행령 제27조[조합설립인가내용의 경미한 변경]

### 02 정비기반시설 설치비용 산정

정비사업구역내에서 새로이 설치되는 정비기반시설(도로, 공원, 녹지 등)은 그 설치내역을 사업시행계획서에 포함하여 제출해야한다(의무사항). 또한 그 설치비용(토지비+공사비)의 범위 내에서 기존 구역내 국·공유지의 무상상여 범위가 결정된다.

관련법률: 도시 및 주거환경정비법 시행령 제41조[사업시행계획서의 작성]

### 03 재건축부담금 예정액 산정

재건축조합의 경우 사업시행인가 고시일로부터 3개월 이내에 재건축초과이익 환수에 관한 법률에 따라 재건축부담금예정액 산정명세서를 해당 지방자치단체에 제출하여야 한다.

관련법률: 재건축초과이익 환수에 관한 법률 제14조[재건축부담금의 예정액 통지 등]

### 04 임대주택 매각·매입대금 산정

주택재개발/재건축 및 도시환경 정비사업구역 내에서 건립하는 임대주택은 향후 해당 지자체 또는 공사에서 매입하게 되는데, 이때 매입가격 산정을 위한 사전협의 절차를 거쳐야 한다.

**임대주택 매각대금 = 건축비(표준건축비 + 건축비가산비용) + 택지비(감정평가금액 + 택지가산비용)**

임대주택의 표준건축비 및 택지비외 별도의 가산비용을 인정받으면 임대주택 매각대금이 상승하게 되어 조합의 수익증대 효과를 얻을 수 있게 된다.

관련법률: 도시 및 주거환경정비법 시행령 제54조의 2 [임대주택 인수방법 및 절차]

## 05 친환경 건축물인증 컨설팅

녹색건축물 인증, 녹색건축물 인증, 장애물없는 생활환경 인증, 지능형건축물 인증

관련법률: 건축법 제2조[정의], 장애인, 노인 등의 편의증진 보장에 관한 법률

## 06 국·공유지 무상양도 업무

정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국·공유지는 설치비용의 범위내에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다.

관련법률: 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항[정비기반시설 및 토지 등의 귀속]

## 07 토지수용재결 행정업무

재개발사업의 경우 사업을 시행하기 위하여 필요한 경우의 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용」 토지수용은 공익사업의 시행을 위한 제도이나 수용대상 토지소유자의 재산권을 보장하기 위한 행정절차 등이 마련되어 있다. 따라서 토지수용은 개인재산권에 대한 소유권 변동을 수반하게 되므로 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 등에서 정한 요건을 구비하고 그 절차를 거쳐야 한다.

관련법률: 도시 및 주거환경정비법 제37조[손실보상], 제40조[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률의 준용], 제49조[관리처분계획의 공람 및 인가절차 등]

## 08 분양가상한제에 따른 분양가격 산정

공공택지 및 공공택지 외의 택지(민간택지)에서 건설·공급하는 공동주택에 대하여 '주택법'에서 정하는 기준에 따라 분양가를 산정한다.

관련법률: 공동주택 분양가격 산정을 위한 규칙

## 09 개발부담금 산정

개발부담금 부과대상사업(도시환경정비사업, 택지개발사업, 형질변경수반사업)의 개발부담금 산정 및 검토용역

관련법률: 개발이익환수에 관한 법률

## 10 토지 등의 이전 설치비 산정

토지 등의 취득 또는 사용에 따라 이전하여야 하는 동산에 대해서는 이전비를 보상하여야 하며, 이에 따른 이전비 산정 및 평가

관련법률: 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제55조 영업손실 보상평가지침 제19조



# APIAI

Asia Pacific Institute of Administration & Industry



## ○ 학술연구

사업타당성 · 경제성분석

계약관리 · 계약금액조정 · 건설클레임 연구

기후 · 대기 · 물환경 · 자원순환 연구

환경시설 분석 · 환경컨설팅 업무

주택[재건축 · 재개발]사업성 분석

정비기반시설 업무 · 토지수용재결 업무

도시환경정비 · 주거환경개선사업 분석

개발사업[개발부담금 · 분양가상한제]분석

○ 친환경 건축물인증 컨설팅 등



13516 경기도 성남시 분당구 판교로 700, D동 504호 (야탑동, 분당테크노파크)  
TEL 031-707-1505 | FAX 031-707-1506 | <http://www.API.re.kr>