

다중시공방식에서 합리적인 공사 분리발주 방안

A study on the Construction Procurement System at Multi-Trade Contract Method

김 세 범* 전 민 창** 이 상 범** 김 대 영***
Kim, Se-Bum Jeon, Min-Chang Lee, Sang-Beom Kim, Dae-Young

Abstract

In this paper, to prevent overspending of the CM Fee, Agent CM for the normal work-oriented, Willing to separate order model being used in the construction, using a multi-national grouping Go to offer the right company, a number of groups according to the appropriate CM Fee setting is aimed to suggest a reasonable basis. This paper does not use the domestic point of order characteristic of the model, and using a different theory of affinity grouping projection method is presented. The main disadvantage of the domestic order model because it is a contractual relationship, the contractual relationship as unified as possible by the most reasonable way of construction and construction capabilities and commercialization agreement upon the ability of companies also expect to be very helpful. The grouping by using the multi-order construction of the separation problem of the increase and thus the management object construction type administration was to solve the problem.

키 워 드 : CM for fee, 친화도법, 다중시공 분리발주
Keywords : CM for fee, KJ method, multi-trade contract method

1. 서 론

1.1 연구의 목적

최근 건설 산업의 대형화, 복잡화, 다양화 추세에 따른 사업의 난이도와 위험의 증대는 선진 국가들을 중심으로 새로운 발주 방식이 나타나고 있다. 국내 건설 환경에서 제한된 예산, 공기와 공동수급업체 간 갈등심화 등으로 고도의 사업관리 능력이 절실히 요구되고 있다. 이러한 요구에 따라 다양한 CM발주방식이 도입되었으며, 이 중에서 CM for fee 방식은 사업계획 수립 및 타당성 분석 투자의 결정 등 다양한 측면에서 기대되는 발주방식이다.

현재 국내의 CM for fee방식은 종합건설업자가 공사 관리자 형식으로 참여하는 방식이므로, CM은 발주자와 시공사 간의 분쟁조정에 머무르는 제한적 관리자의 형태이다. 그로 인한 CM fee의 과도한 지출을 막고, CM의 정상적 업무를 위하여 외국에서 사용 중인 다중시공분리발주모델을 사용하여 국내실정에 맞는 업체의 Grouping의 합리적 기준을 제안하는 것이 목적이다.

2. 국내외 CM의 분석 및 분리발주 현황

2.1 국내 CM 분석

현재 국내에서의 CM for fee 방식이란 제도적으로 도급 기반을 우선시하고 있기 때문에 원 하도급 기반 CM for fee형태로서 책임감리 업무에 추가 서비스를 제공하는 형태로 발전되어 왔다. 또한, 건설 생애주기 상에 있어 CM for fee방식의 업무 수행 범위를 살펴보면 크게 설계시공 분리입찰 방식과 설계시공 일괄 입찰에 따라 분류할 수 있다. 전통적인 방식인 감리의 경우 설계감리와 공사감리가 분류되어 각각 관리하게 되나, CM의 경우에는 설계시공분리 또는 일괄방식에 있어 업무 수행범위가 구분되지 않는다. 따라서 국내 공사의 CM for fee방식은 기획단계의 일부를 포함할 수 있으나 대부분이 기본설계단계에서부터 시공단계 관리업무에 대한 전반적인 서비스를 발주자에게 제공하는 것으로 볼 수 있다. 국내의 현재 CM발주방식은 그림 1과 같다.

2.2 미국 CM 분석

미국 건설시장의 경우 CM for fee가 상승세를 기록하고 있다. 미국의 100대 CM업체를 조사한 건설주간지 ENR의 발표에 따르면, CM

* 동의대학교 건축공학과 석사과정
** 동의대학교 건축공학과 교수
*** 동의대학교 건축공학과 교수, 교신저자(kimdy@deu.ac.kr)

for fee 방식은 1999년 72.1억 달러의 매출을 기록하고 있으며 현재까지도 계속 상승하고 있는 추세이다.

미국 CMAA와 ENR에 따르면 CM for fee의 경우 총공사비가 아닌 fee만이 통계이고, risk방식의 경우 총공사비 통계이다. 따라서 일반적인 fee의 수준이 총공사비의 2~4%인 점을 고려한다면 CM for fee시장의 규모는 risk보다 5~10배의 규모라고 이해할 수 있다. 미국의 CM발주방식은 그림 2와 같다.

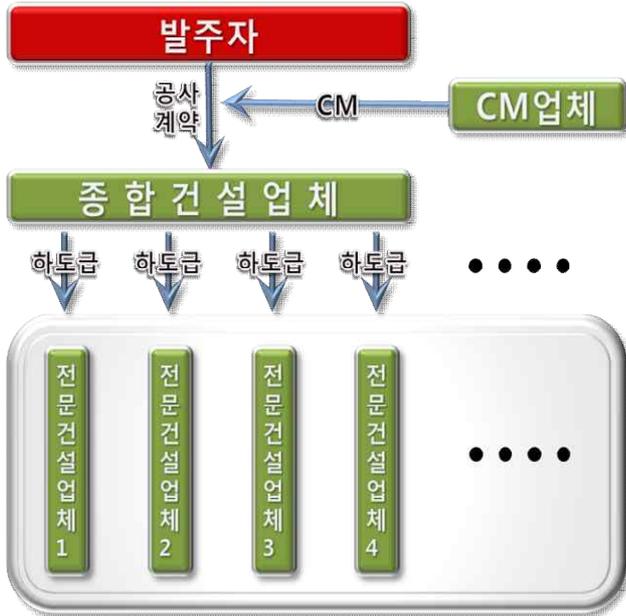


그림 1. 국내의 CM발주 현황

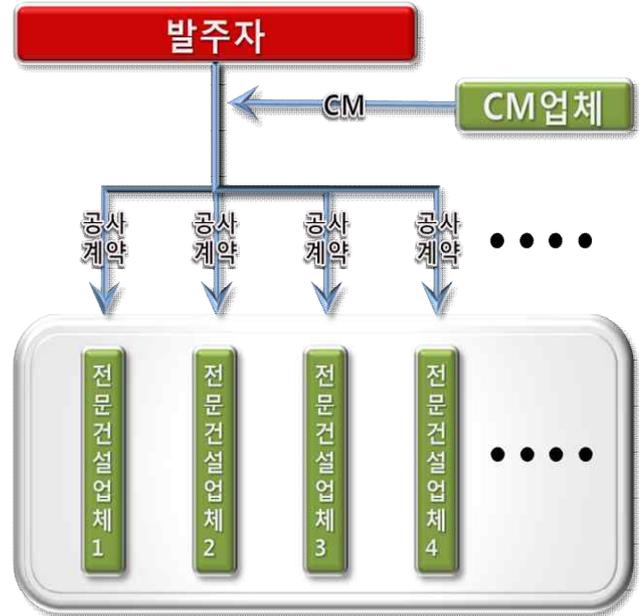


그림 2. 미국의 CM발주 현황

3. 국내 다중시공방식의 Grouping방안

국내에서는 종합건설업체가 전문건설업체와 직접 계약하는 방식이며, 다중시공분리방식 개념을 적용한 해외 방식의 경우

CM업체가 전문건설업체와 직접 계약하는 방식이다. 이에 따라 공사비의 투명성 확보, 원가 절감, 발주자의 비전문성 보강 등이 이루어질 수 있다. 다중시공방식의 Grouping방안으로 전문가 인터뷰와 친화도법을 이용하여 29공종 개별 Grouping, 건축법상에 의한 6개의 grouping, 관리상 편의를 위한 Grouping등 세 가지 방법을 제안하였다.

4. 결 론

본 연구는 현행 하도급 방식의 문제를 개선시킬 수 있는 해결책을 제시한 의의가 있다. 하지만, 향후 다중시공 분리발주방식의 운영결과 축적된 Grouping의 실적 데이터를 기반으로 한 연구와 모델, 검증이 필요하다. 분리발주 Grouping에 대한 실적 데이터 부족의 한계로 본 연구는 전문가 인터뷰 및 친화도법을 이용하여 관리상 편의를 위한 Grouping의 새로운 방법을 제시하였으며, 이는 앞으로 국내의 CM발주방식이 나아가야 할 방향을 제시한 자료라고 할 수 있다.

참 고 문 헌

1. 문혁 외 1, 공공부문 건설사업관리(CM) 적용 실태 및 개선에 관한 연구, 한국건설관리학회, 2006
2. 김삼남, 국내 건설사업관리자의 운용 현황에 관한 연구, 동아대학교 석사학위 논문, 2007
3. 박광배 외 1, 전문공사 분리발주제도 활성화 방안, 대한건설정책연구소, 2012