

아파트단지 조경관리 입찰 실태와 개선방안

홍종현* · 김동필**

*부산대학교 산업대학원 조경학과 · **부산대학교 조경학과

I. 서론

1. 연구의 배경

최근 대부분의 공동주택이 주차장과 차도를 지하화하고 있어 공개공지 등 시설녹지를 포함한 조경 면적은 대지의 지상면적 중 건축물 다음으로 가장 넓은 면적을 차지하고 있으며, 그 유지 관리의 질에 따라 경제적 가치를 연장하거나 증가시킬 수 있고, 해당 주택단지의 쾌적한 주거환경과 품질이 외부로 표현됨으로써 부동산적 가치를 높일 수 있는 가장 합리적인 수단이라 할 수 있다. 무엇보다 시설의 특성상 비배타성이라는 공공재적 요소를 담고 있어 단지 외의 주변 환경에 미치는 긍정적인 영향은 매우 크다 하겠다(이봉구, 2016). 그럼에도 불구하고 조경분야와 관련한 관리용역 및 공사 발주 규모는 미미한 수준에 불과하다.

공동주택관리와 수반되는 여러 문제를 개선하기 위한 제도와 법적인 측면에서 전반적인 실태조사와 다양한 연구는 지속적으로 이루어지고 있으나, 공사 및 용역 사업자 선정과 관련한 입찰제도와 과정 등 구체적인 실무과정에 대한 연구는 거의 없으며, 이러한 전문지식이 요구되는 민원상담 및 교육, 공사·용역 자문, 관리상태 진단, 공동체 활성화 지원 등의 업무를 중앙 정부차원에서 체계적으로 지원하기 위해 국토교통부 장관이 “공동주택관리 지원기구”를 지정(공동주택관리법 제86조)하도록 하여 “공동주택관리 지원센터”가 운영되고는 있으나, 소규모 예산으로 인해 전국의 지원 요청 단지의 요구를 모두 수용하기 어려운 실정이며, 관리업무 진단과 공사기술 자문 등 그 범위가 국한되어 있어 공동주택관리 전담 지원기구로서의 역할에 한계를 보이고 있다(은난순 외(2015) 공동주택관리지원센터의 역할과 장단기 발전방안 연구).

기존의 관련 연구들에서는 공동주택 관리 제도에 초점을 맞추어 개선방안을 제시하는 정도가 주를 이루다 보니 관리주체의 실무자들이 참고할 만한 구체적인 가이드라인을 제시하지는 못하였다.

본 연구는 최근 전국 공동주택의 조경분야 관리공사 및 용역 사업자 선정에 대한 입찰 현황을 조사하여 그 실태와 문제점을 파악하고, 「공동주택관리법」, 「건설산업기본법」 등 관련 법률에

부합하여 실행되고 있는 지와 타 발주기관의 입찰제도와 적격심사 등 입찰시스템 운영 사례를 비교 분석함으로써 기존의 문제점을 보완할 수 있는 개선방안을 제시하여 일선에서 공정하고 합리적인 입찰 시스템이 운영될 수 있도록 기초 자료로 제공하고자 한다. 또한, 조경업계의 자구적인 노력을 통해 해당 분야에 대한 자격요건이나 등록기준 등을 세분화하고 강화함으로써 변화하는 환경에 대응하고 소비자의 요구에 부합하며, 대외적인 공신력을 높일 수 있는 방안을 모색하고자 한다.

II. 연구의 내용 및 방법

1. 연구의 내용

본 연구에서는 최근 전국 공동주택의 조경분야 관리 공사 및 용역 사업자 선정에 대한 입찰 현황을 조사, 그 실태를 파악하기 위하여 국토교통부를 주무 부서로 하여 한국감정원에 위탁 운영 중인 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)의 입찰정보 중 한 해 동안 공고된 전국의 입찰결과공지 자료를 전수 조사하였으며, 그 중 「건설산업기본법 시행령」 “[별표 1] 건설업의 업종과 업종별 업무내용”에 규정하고 있는 조경관련 업종인 조경공사, 조경식재공사, 조경시설물공사업의 업무내용에 해당하는 공종의 공사와 용역 사업자선정 건을 선별하여 분석하였다. 그리고 현재 적용되고 있는 공동주택관리제도 법령인 「공동주택관리법 시행령」시행규칙 고시 “주택관리업자 및 사업자 선정지침”과 관련 법령 「건설산업기본법 시행령」에 대한 규정을 살펴보고, 그에 따른 제도적 개선방안을 제시하며, 타 기관의 입찰제도 중 조달청, 행정안전부, 한국토지주택공사의 입찰방법과 적격심사 평가기준에 대한 사례를 조사, 비교 분석하여 현재의 공동주택 조경관리 사업자 선정 입찰제도에 대한 개선 방안을 중심으로 연구를 진행하였다.

2. 연구방법

“공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)”의 “입찰정보” 페이지의 “입찰결과 공지”에 한 해 동안 “낙찰공고”된 항목 중 “주택관리업자” 선정 결과를 제외한 전국 모든 공정의 공사 및

용역, 물품, 기타 “사업자” 선정 건 중 조경공사업, 조경식재공사업, 조경시설물설치공사업의 업무내용에 해당하는 공종의 공사와 용역, 물품, 기타 사업자 선정 건을 선별하여 입찰개요, 입찰진행, 입찰결과, 참가자격제한, 업체제출서류, 지급서류, 보증서 등의 항목으로 나누어, 엑셀프로그램의 표로 입력, 데이터 정렬 및 필터 등을 이용한 분류방법으로 분석, 통계하였다.

III. 결과 및 고찰

한 해 동안 전국 공동주택에서 발주된 사업자 선정 입찰결과 공지 중 낙찰공고 건 중 낙찰공고와 입찰공고문의 사업(입찰)내용 등을 참고하여 선별한 조경관련(공사, 용역, 구매, 기타) 사업자 선정 현황을 조사·분석한 결과, “최저가 낙찰 방식”의 경우 공동주택관리정보시스템의 “입찰결과공지” 페이지 “참여업체 정보” 항목에 응찰업체와 낙찰업체에 대한 정보 모두를 공개하고 있으나, “적격심사제 방식”의 경우는 대부분은 “낙찰업체 정보” 항목에 해당 낙찰업체의 정보만을 공개하고 있어 몇 개의 업체가 입찰 참여했는지, 얼마에 투찰했는지는 공개하지 않고 있다. 이번 조사에서 조경관련 사업자 선정 낙찰건 중 입찰 “참여업체 정보”를 모두 공개한 건에 대해 분석한 결과, 지역별로는 대전광역시 지역의 경우 가장 높았고 평균 입찰 참여 업체수도 가장 많이 참여한 것으로 조사되었다. 반면, 전라남도의 경우 제주도를 제외한 다른 지역에 비해 특히 낮았으며, 참여 업체 수도 입찰성립 조건을 충족하는 정도에 그쳤다. 특이할 점은 경상권인 부산, 대구, 경북, 경남이 평균보다 훨씬 높게 나타났지만, 수도권과 그 밖의 지역인 서울, 경기, 세종시, 강원도, 충북, 충남이 평균보다

비교적 낮은 것으로 조사되어 낙찰방법을 채택함에 있어 해당 지방의 성향이 어느 정도 반영되었다고 볼 수 있다.

월별로는 3월에 가장 많이 발주되었고, 동절기인 12월에는 가장 적게 발주되었다. 반면, 1월의 경우 같은 겨울철이기는 하나 병충해방제 및 유지·관리와 같이 연간 단위 작업을 요하는 공정은 연초에 발주하는 경우가 많아서 1월에 발주되었다. 연간으로 보면 상반기에 치중되는 형태를 보였다. 특히, 조경 업종의 특수성에 따라 봄철과 가을철에 집중되었다.

계절에 따른 공정별 발주 추이로는 1월에서 3월 석 달 동안에 발주되어 “조경식재공사업”에 해당하는 공종의 경우, 대부분 상반기 봄철 발주되었다. “조경시설물설치공사업”에 해당하는 항목인 휴게시설, 놀이시설, 운동시설, 데크 등은 대부분 겨울철 동절기를 제외하고는 비교적 연중 고르게 발주되었다.

참고문헌

1. 이강희, 채창우(2016) 공동주택 건물 외부공간 및 옥외시설의 공종별 수선비용 산정모델.
2. 권명희, 김선중(2013) 공동주택 관리업무의 체계적인 분류에 관한 연구.
3. 천현숙(2012) 공동주택 관리업체 선정방식의 문제점과 개선방안.
4. 이봉구(2016) 공동주택관리제도의 전문화를 위한 개선방안에 대한 법적연구.
5. 은난순 외 3인(2015) 공동주택관리지원센터의 역할과 장단기 발전방안 연구.
6. 국토교통부 녹색도시과 보도자료 2017. 9. 12.
7. 「주택법」 주택건설기준 등에 관한 규정.
8. 「건설산업기본법」 시행령.
9. 「공동주택관리법」.
10. 「산림보호법」.
11. 공동주택관리정보시스템 www.k-apt.go.kr
12. 조경신문.