

# 17. 건설사업관리 활성화를 위한 건설기술관리법 개정방안

자료제공 : 한국건설기술연구원

조 문 영(한국건설기술연구원 건설관리연구그룹 그룹장)

이 자료는 지난 7월 22일 건설교통부와 한국건설기술연구원이 주최한 「건설사업  
관리 활성화를 위한 공청회」 주제발표문입니다. <편집자주>

## I. 건설사업관리제도 운영현황 및 활성화 필요성

### 1. 건설사업관리제도 도입배경

- 국내에 건설사업관리의 개념이 소개된 것은 '70년대 해외건설에 참여한 민간기업을 통해 부분적으로 전파되었으며, 정부내에서는 '90년대 전후 부실공사 방지대책의 수립과정에서 논의되기 시작하였음.
- 그러나 '80년 중반부터 원자력발전소 건설사업을 비롯하여 '90년대초에 착공된 신공항건설사업, 고속철도건설사업 등 대형국책사업에 대하여 공기, 예산, 품질등의 종합적인 관리를 목적으로 외국의 전문사업관리업체에 의하여 부분적으로 건설사업관리가 적용되었으며 '96년 12월 “건설산업기본법”이 개정되면서 건설사업관리가 제도화되었음.

## 2. 건설사업관리제도 운영현황

- 현행 제도상의 문제점
  - 건설산업기본법에서 규정하고 있는 건설사업관리는 법 제정이후 시행령·시행규칙 등 세부시행기준이 마련되지 않았으며 책임감리등 기존 제도와의 관계 등에 관한 규정의 미비로 책임감리와의 혼합된 형태로 발주되고 있어 문제점으로 지적되고 있는 실정
- 현행 건설사업기본법의 건설사업관리 규정 및 계약 현황

### [제2조 제6호]

“건설사업관리”라 함은 건설공사에 관한 기획·타당성조사·분석·설계·조달·계약·시공관리·감리·평가·사후관리등에 관한 관리업무의 전부 또는 일부를 수행하는 것을 말한다.

### [제26조]

- ① 발주자는 필요한 경우 건설사업관리업무의 전부 또는 일부를 건설사업관리에 관한 전문지식과 기술능력을 갖춘 자에게 위탁할 수 있다.
- ② 건설사업관리업무의 내용이 관계법령에 의하여 신고·등록 등을 하여야 하는 업무인 경우에는 당해 법령에 의한 신고·등록 등을 하지 아니한 자는 당해 건설사업관리업무를 위탁 받을 수 없다. 다만, 대규모 복합공사로서 공항·고속철도·발전소·댐 또는 플랜트공사의 건설사업관리업무를 위탁받는 자가 건축사·기술사등 관계법령에 의한 설계 또는 감리업무를 수행할 수 있는 기술인력을 갖춘 경우에는 건축사법 제23조제1항 또는 건설기술관리법 제28조제1항의 규정에 불구하고 설계 또는 감리업무를 함께 위탁받아 수행할 수 있다.
- ③ 건설사업관리업무를 위탁받은 자는 발주자를 위하여 선량한 관리자의 주의로 위탁받은 업무를 수행하여야 한다.
- ④ 건설사업관리업무를 위탁받은 자는 자기 또는 자기의 계열회사(독점규제및공정거래에관한법률 제2조제3호의 규정에 의한 계열회사를 말한다)가 당해 건설공사로 도급받도록 조언하여서는 아니된다.

[표 1] 건설사업관리제도 도입이후 건설사업관리 용역발주 현황

사업명	발주청	용역기간	용역금액 (천원)	용역의 성격	건설사업 관리자
남원원료 공장 현대화사업	한국담배 인산공사	1999.1~ 2001. 4	1,500,000	책임감리+전력시설물감 리+소방감리+사업관리	현대건설, POSAC
상암동 월드컵 경기장	서울시	1998.9~ 2002. 4	4,390,000	설계감리+책임감리+전 력시설물감리+소방감리 +정보통신 공사감리+사 업관리	한미건설, 건 원, 유신건축, 유신 Corp, 창 목건축
광주 월드컵 경기장	광주시	1998. 11 ~ 2002. 3	2,179,688	상동	현대건설, POSAC, 전원주택
전주 월드컵 경기장	전주시	1998. 12~ 2002. 4	3,890,000	상동	토문Eng, 동일기술공사, 동일건축
서귀포 월드컵 경기장	서귀포시	1999. 1~ 2002. 4	3,237,710	상동	현대건설, POSAC, 청화감리공단

### 3. 건설사업관리 활성화를 위한 건기법 개정의 필요성

- 현재까지 건설사업관리 운영실태에 대한 주요 내용은,
  - 건설사업관리자의 정확한 역할과 업무범위 등에 관한 규정이 마련되지 않아 발주자의 소극적인 대응으로 건설사업관리의 활성화 부진
  - 세부운영기준이 정비되지 않아 건설사업관리에 관한 인식의 부재로 혼란초래 및 이로 인한 업계의 대응부재
  - 건설사업관리와 현행 설계감리 및 책임감리와의 상호관계가 정립되지 않아 단지 책임 감리와 유사한 개념의 혼용으로 건설사업관리 제도의 왜곡 심화

- 건설사업관리의 업무범위가 책임감리에 비하여 광범위함에도 불구하고 건설사업관리대가는 책임감리대가 수준 또는 미달로 유명무실한 건설사업관리 운영
- 이와같이 필요한 최소한의 규정의 부재로 인하여 “건설사업관리제도”는 도입 당시의 기대와는 달리 제도의 실효성이 불투명하고 활성화되지도 못하는 실정
- 현재 건설사업관리제도가 일정한 기준이 없이 제각기 상이하게 운영함에 따른 비효율을 극복하고 보다 체계적인 제도로 정착 및 활성화될 수 있도록 공공건설사업에 대한 건설사업관리 활성화를 도모하고 나아가서 공공건설사업 효율화 기반을 마련

## II. 건설사업관리 활성화 방향

### 1. 기본목표

#### 1) 공공건설사업에 대한 건설사업관리 선도적 정착

- 공공건설사업을 대상으로 건설사업관리제도를 우선 정착하여 점차적으로 민간 건설부문으로 확산 유도
- 공공부문에서 건설사업관리제도 활성화 유도 및 발주방식 다양화
  - 신공항·고속철도건설사업과 같은 대규모 복합공종의 건설 사업을 기본으로 하되 기타 건설사업에 대해서도 발주청이 판단하여 건설사업관리를 적용할 수 있는 탄력적 체제 구축

#### 2) 공공 건설사업의 효율화

- 투명하고 철저한 공사관리체계 구축을 통한 효율적 사업추진
  - 공공사업효율화 종합대책의 일환으로 효율적이며 경제적인 건설공사시행 기반 구축
- 설계 및 시공단계에서 품질뿐만 아니라 비용, 시간 등을 종합적으로 관리하는 종합적 공사관리체계 구축

### 3) 민간부문의 기술력 제고 및 공공부문에 민간 기술력 활용

- 건설사업관리 분야의 기술경쟁력 제고 및 기반구축
  - 선진국에 비해 낙후·정체되어 있는 국내 건설기술수준 제고
    - 선진국 대비 '93년 65% 수준, '97년 67% 수준
  - 엔지니어링 및 종합 사업관리 기술력 제고를 통한 건설산업의 고부가가치산업화
- 합리적·과학적 공사관리체제 도입으로 선진 건설공사관리기법의 정착
  - 건설사업 초기단계에서부터 우수한 민간전문인력의 참여로 효율적인 비용·시간·품질 관리를 종합적이며 체계적으로 관리

## 2. 건설사업관리 활성화를 위한 건기법 개정방향

### 1) 건설사업관리의 정의

- 현행 건설산업기본법의 건설사업관리체계내에서 공공건설 사업수행의 특성을 고려하여 건설기술관리법에서 건설사업관리 정의
  - 공공건설공사에서 건설사업관리라 함은 조달, 계약, 설계 및 시공(감리를 포함한다), 평가를 포함한 사후관리 등에 관한 관리업무로 정함

### 2) 건설사업관리자의 자격

- 건설사업관리자에 대하여 면허, 등록, 신고 등의 업역을 신설하지 않고 건설사업관리 기술력을 갖춘 자가 참여할 수 있도록 하여 시장진입 규제 최소화
  - 건설사업관리자는 개별법에 의한 건설공사의 설계·감리·시공업무를 수행하는 자 또는 건설공사관련 용역업체로 규정
- 다만, 현행 설계감리와 책임감리와 의 일관성을 유지하기 위해 건설사업관리 대상공사가 설계감리 또는 책임감리 대상공사인 경우 건설사업관리업무범위에 포함하여 수행하도록 규정

- 1개 이상의 회사가 공동으로 참여할 수 있으며 발주청이 자체기술인력을 확보하고 있는 경우 건설사업관리 전문인력을 활용하여 직접 건설사업관리업무를 수행할 수 있도록 규정

### 3) 건설사업관리 대상공사 및 업무위탁

- 현행 책임감리와 같이 일정규모 이상공사에 대해 의무적으로 적용토록 하는 것이 아니라, 발주청의 판단에 따라 건설사업관리용역을 발주할 수 있는 탄력적인 제도 구축
- 다만, 건설사업관리 적용대상 공사의 범위를 대략적으로 제시
  - ① 대규모 복합공종의 공사로서 종합적인 관리업무가 필요한 공사
  - ② 공기단축의 필요성이 높은 공사
  - ③ 공사의 특성상 설계변경, 공사비 증액, 공기지연 등이 예상되어 체계적이며 종합적인 공사관리가 필요한 공사
  - ④ 설계 및 시공의 난이도가 높아 철저한 관리가 필요한 공사등
  - ⑤ 기타 발주청이 필요하여 건설사업관리를 적용하는 공사

### 4) 책임감리제도와의 관계

- 건설기술관리법에 의한 설계감리, 책임감리, 기타 타법에 의한 감리 대상공사일 경우
  - 발주청은 반드시 설계감리 또는 책임감리, 타법에 의한 감리업무를 포함하여 발주하도록 규정
  - 발주청은 개별법에 의한 감리를 통합하여 일괄수행함으로써 통합감리가 가능하도록 규정

## 3. 외국 유사 제도와 비교

- Project Management (PM)
  - 건설사업의 기획단계를 포함한 초기단계부터 사후관리 단계에 이르기까지 사업의 원활한 수행을 위한 조합적 관리활동

- 건설산업기본법상 건설사업관리제도가 정의하고 있는 포괄적업무범위와 유사
- Construction Management (CM)
  - 주로 설계·시공단계에서 비용, 시간, 품질을 종합관리하는 활동으로 국내 「책임감리」와 유사한 점이 있으나 책임감리가 품질위주의 단순공사관리체제인데 반하여 CM은 보다 포괄적이며 능동적인 사업관리 활동
- Design/Engineering Management
  - 설계 또는 엔지니어링 결과물인 조사, 설계, 시방서 등의 품질과 이와 관련된 비용, 시간, 구매업무 등에 대한 관리활동
  - 건거법상의 「설계감리」와 유사하나 보다 포괄적이고 적극적인 활동임
- Program Management
  - 대형 복합공종의 공사 또는 하나 이상의 프로젝트로 구성된 건설사업에 대하여 개별 단위사업에 대한 관리활동을 포함하여 전체적인 프로젝트에 대한 종합적 관리활동

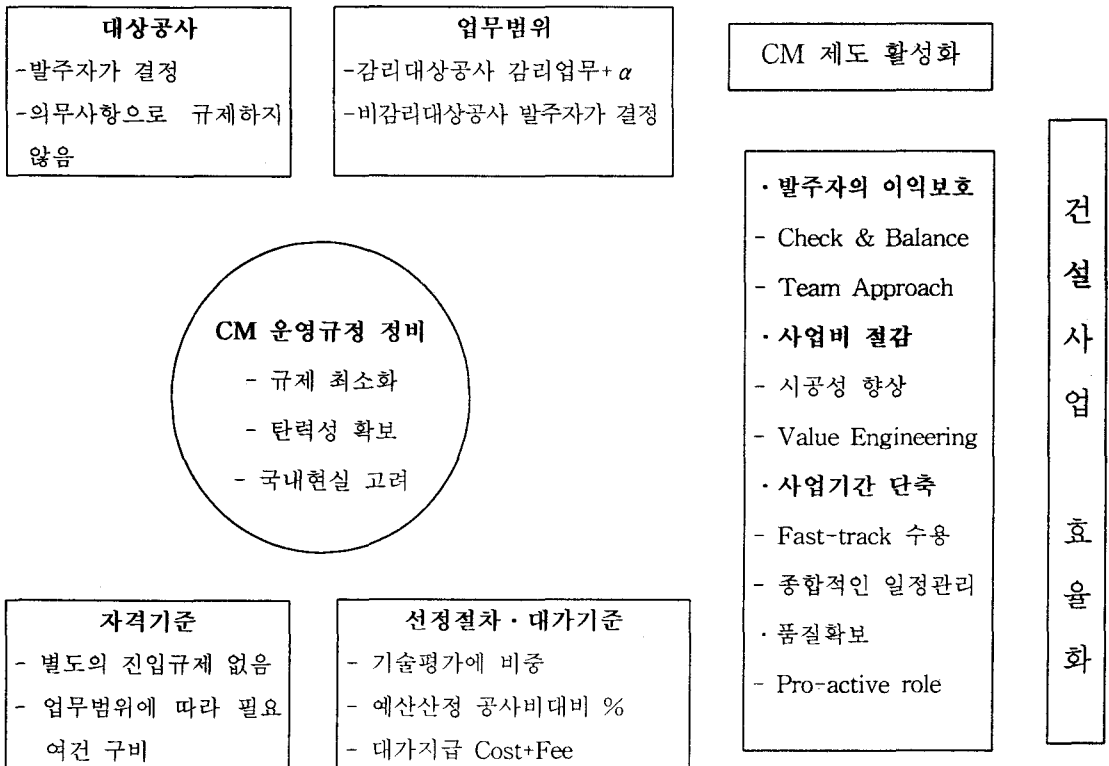
#### 4. 기대효과

- 건설사업 전반에 걸친 생산성 향상 유도
  - 건설사업관리자는 발주자와 설계자, 시공자 등 건설사업 참여주체의 업무를 관리·조정·통합함으로써 생산성 극대화
  - 품질뿐만 아니라 비용, 시간 등 사업수행 전반의 효율에 대한 관리를 통해 발주자의 이익 확보
  - 설계와 시공단계에서의 전반적인 공정을 통합관리하고, 건설사업관리자가 설계와 시공을 중첩시키는 Fast-track 체계주도
  - 사업초기단계의 VE실시, 생애주기비용(LCC) 분석, 시공성 검토 등을 통하여 사업비 절감효과 극대화
- 기존 건설주체들의 기술력·경쟁력 제고
  - 시공회사
    - 설계단계에서 제안된 VE결과와 시공성 검토 결과를 바탕으로 시공의 효율성과 생산성을 높일 수 있고 설계변경, 클레임 등의 조기 해결이 가능한 환경으로 사

업위험 저감

- 설계 및 엔지니어링 회사
  - 합리적인 설계 · 엔지니어링 용역활동의 기반을 구축하고 설계품질의 향상과 시공분야와의 교류를 활성화 가능
- 감리회사
  - 단순한 공사관리 기능에서 선진화된 종합관리 역할 가능
- 고부가가치 산업으로 체질개선
  - 건설관련 주체들이 종합관리능력을 배양하므로써 종래의 매출액 위주의 경영방식으로부터 고부가가치 사업 영역으로 발전기대

건설사업관리제도 정비의 목표 및 기본골격





### Ⅲ. 건설사업관리자의 역할과 업무

#### 1. 기본방향

- 사업수행 전단계를 포함하는 업무범위 설정
  - 기획, 예비타당성조사, 타당성조사등 사전단계가 사업시행 결정 이전에 미리 결정되는 공공 건설사업의 특성상 예산 배정단계까지는 건설사업관리자간의 참여가 현실적으로 곤란하므로
  - 건설사업관리자는 기본설계 또는 실시설계부터 선정하여 참여 하도록 규정
- 발주방식 및 사업목표에 따라 발주청이 CM업무범위의 선택적용
  - 건설사업관리자는 설계·시공분리발주 공사나 턴키공사에 참여할 수 있도록 하고 업무 범위는 발주청의 사업목표에 따라 선택하도록 규정
- 건설사업관리 업무와 기존 감리업무의 차이
  - 품질관리 중심의 현행 설계감리 및 책임감리에 비하여 사업비, 시간, 품질 등 종합적인 관리업무를 수행하는 공사관리체제로 건설사업관리자의 업무범위 설정

[표 2] 기존 감리업무와 사업관리업무 비교

구 분	설계감리업무	책임감리 업무	사업관리 업무
설계 초기 단계	-	-	1. 발주자가 제시한 기획안 및 타당성 검토 결과의 검토 및 제안 2. 각종 설계자입찰문서의 작성지원 및 조언 3. 설계 및 시공단계의 마스터 스케줄 작성 4. 단계적 시공발주방식의 경우, 설계 및 시공패키지 체계 결정 5. 설계 및 시공관련 정보관리체계 수립

구 분	설계감리업무	책임감리 업무	사업관리 업무
설계 단계	1. 계획, 조사, 설계등 이 건설공사설계기 준 및 건설공사시 공기준등에 부합하 는지의 검토 확인 등, 설계감리업무에 균한 업무수행	-	1. 설계안에 대한 VE 및 시공성 검토 제안 2. 설계진도 확인 3. 공사비 적산 및 적정성 검토· 조정 4. 시공자입찰관련 각종 문서 작성 지원 및 조언
시공 단계	-	1. 책임감리 업무에 준한 업무 수행	1. 필요시 시공자들간의 조정업무 2. 타 부문 감리자들과의 조정업무 3. 변경사항에 대한 영향 검토 4. 클레임 및 분쟁 관리 및 조치 5. 시공법, 시공절차 등에 대한 기 술조언
시공 후 단계	-	1. 책임감리 업무에 준한 업무수행	책임감리 업무내용과 유사

※ 이 표에 제시된 건설사업관리자의 시공단계 업무내용은 현행 “건설기술관리법 시행령”과 “감리  
업무수행지침서”에서 규정하고 있는 감리자의 업무내용과 중복되지 않는 사항 중 중요한 내용  
만을 기술한것임

## 2. 사업단계별 건설사업관리자의 주요 업무

### ◦ 건기법상의 업무범위(안)

- 건설사업관리자의 업무는 기능별로 분류하여 사업관리일반, 사업비관리, 공정관리, 품질  
/환경관리, 안전관리, 계약/클레임관리, 구매관리, 사업정보관리 등 건설공사 효율성 향  
상을 위해 중요한 7개 부문에 관련된 업무로 규정함.

① 사업수행체계·절차 등과 관련된 계획의 수립·운영·조치 등에 관한 사업관리일반  
업무

- ② 사업단계별 사업예산 검토 및 사업비 운영·조치 등에 관한 사업비관리업무
  - ③ 사업단계별 일정계획의 수립·운영·조치 등에 관한 공정관리 업무
  - ④ 설계 및 시공 결과물의 품질확보와 환경기준 부합여부와 관련된 품질/환경관리업무
  - ⑤ 재해예방 및 건설안전 확보를 위한 안전관리업무
  - ⑥ 설계자, 시공자 선정, 각종 설계변경, 클레임 및 분쟁 등에 관한 계약/클레임 관리 업무
  - ⑦ 설계, 시공관련 각종 사업정보관리업무
- 사업단계별 세부 업무
- 건설사업관리자의 업무는 위의 7개 기본업무를 중심으로 [표-3]와 같이 구성될 수 있으며 발주청은 필요할 경우 이를 가감하여 선택적으로 적용하되 계약서 또는 계약조건에 건설사업관리자의 업무범위 명시하여 적용하도록 함.

[표 3] 건설사업관리자의 업무 범위

구 분	사업관리 일반	사업관리	공정관리
기본설계 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 종합사업관리계획 (Project Management Plan) 수립</li> <li>· 설계 용역 발주 및 시공발주 방식 검토</li> <li>· 기본설계 설계관리 체제 및 절차 수립</li> <li>· 기본설계 설계관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업비 예산 검토 및 조연(Cost Planning)</li> <li>· 자금수지(Cash Flow) 계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기본설계 공정계획 수립</li> <li>· 기본설계 공정 모니터링 및 조연</li> <li>· 마스터 공정표 및 마일스톤 공정표 작성</li> </ul>
실시설계 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 종합사업관리계획 수정 및 보완</li> <li>· 실시설계 설계관리체제 및 절차 수립</li> <li>· 실시설계 설계관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업비 예산 검토 및 조연</li> <li>· 실시설계 단계 원가계획</li> <li>· 자재, 장비, 시스템 대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 실시설계공정계획수립</li> <li>· 실시설계 공정모니터링 및 조연</li> <li>· Long-lcad item 공정관리</li> </ul>

구 분	사업관리 일반	사업관리	공정관리
		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 한 등의 비용 및 일정 영향 평가</li> <li>· 예정가격 검토</li> <li>· VE 업무 주관</li> <li>· 자금수지계획 수정 및 보완</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 마스터 공정표 및 마일스톤 공정표 수정 및 보완</li> </ul>
조달계약 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰·계약 및 시공사 선정업무 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰가격 평가</li> </ul>	
시공단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 종합사업관리계획 수정 및 보완</li> <li>· 시공관리체계 및 절차 수립</li> <li>· 시공관리</li> <li>· 시공계획의 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업비 예산 검토 및 조언</li> <li>· 사업비 예산 대비 집행액 평가 및 잔여 사업비 예측</li> <li>· 기성관리체계 수립 및 기성관리업무 지원</li> <li>· 자금수지계획 수정 및 보완</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시공 공정계획 검토 및 조정</li> <li>· 시공 공정 모니터링 및 조언</li> <li>· 마스터 공정표 및 마일스톤 공정표 수정 및 보완</li> <li>· 공정표의 검토</li> </ul>
준공 및 인수인계 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 준공 및 인수인계 업무 관리체계 및 절차 수립</li> <li>· 준공 및 인수인계 지원</li> <li>· 완공도면의 검토 및 준공검사등(*)등 정산 관련 업무 지원</li> <li>· 유지관리매뉴얼 작성 업무 지원 및 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최종기성관리업무 지원</li> </ul>	

구 분	품질/환경관리	안전관리	계약/클레임관리	계약/클레임관리
기본설계 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 발주자 사업요구사항 (Client's Brief) 파악 및 문서화</li> <li>· 기본설계 파업지시서 이행여부 검토 및 조언</li> <li>· 설계감리 업무*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 안전 관련 규정 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기본설계 사업자 선정업무 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기본설계, 사업정보관리</li> </ul>
실시설계 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 실시설계 파업지시서 이행여부 검토 및 조언</li> <li>· 시공성 검토 주관 및 조언</li> <li>· 환경 관련 제기준 실시설계 반영 여부 검토</li> <li>· 설계감리 업무*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 안전 관련 제기준 반영여부 검토 및 조언</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 실시설계 사업자 선정 업무 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 실시설계 사업정보관리</li> </ul>
조달계약 단계				<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰 · 계약정보 관리</li> </ul>
시공단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 품질보증 계획에 대한 확인, 품질보증계획의 지도, 품질시험 및 검사 성과에 대한 검토, 확인 등 책임감리 업무중 품질관리 관련 업무*</li> <li>· 환경관리계획 및 이행 여부 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 재해예방대책 및 안전관리의 확인*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 하도급에 대한 타당성 검토*</li> <li>· 설계변경에 관한 사항의 검토, 확인* 등 설계변경 관리</li> <li>· 클레임 관리체계 수립 및 조언</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시공사업정보 관리</li> </ul>
준공 및 인수인계 단계				<ul style="list-style-type: none"> <li>· 준공 및 인수인계 정보관리</li> </ul>

\* 표는 건기법 시행령 등에서 규정된 감리업무

### 3. 사업참여자간 역할분담

- 건설사업관리제도의 효율적인 운영 및 효과를 극대화하기 위하여 건설사업관리자와 발주자, 설계자, 도급자 등 사업참여자간에 명확한 역할분담과 상호 협조관계가 조성되도록 함
- 건설사업관리자의 역할
  - 건설사업관리자는 발주자의 이익을 위하여 사업수행중에 설계자, 도급자 등 사업참여자들을 조정·통제·지시하여 요구되는 품질을 달성하고 적절한 공기와 사업비내에서 사업이 효율적으로 추진되도록 역할을 함
- 설계자 및 발주자의 역할
  - 설계자는 건설사업관리자가 수행하는 VE 및 설계기준 및 시공성검토 내용에 대해 적극 협조하고 발주청은 그가 검토, 확인, 승인 및 이행하여야 하는 업무에 대해 신속히 대처하도록 표준계약서를 제정
- 사업관리자와 시공회사와의 관계
  - 건설사업관리자와 시공회사 사이에 직접적인 계약관계가 없으므로 건설사업관리자가 시공회사의 업무를 조정·통제할 수 있는 권한을 부여
  - 건설사업관리자 또는 건설사업관리자의 계열회사는 당해 건설사업의 설계 및 시공에 참여할 수 없도록 규정

## IV. 건설사업관리 대가

### 1. 기본방향

- 적절한 용역대가 기준설정
  - 건설사업관리자의 업무수행을 보장할 수 있도록 건설사업관리자에게 적정 용역대가를 지급하도록 규정

- 건설사업관리자의 기본업무인 설계·책임감리업무와 추가업무를 감안하여 현행 설계·책임감리 대가수준 및 추가업무에 대한 대가를 지급하도록 함
- 추가업무에 투입되는 인력 및 제경비 등 소요비용을 정량적으로 산정하여 적절한 사업관리업무를 수행될 수 있도록 용역대가기준 마련
- 건설사업관리자 선정과정에서 적정 가격경쟁체제 확보
  - 가격경쟁 요인을 최소화하여 과당경쟁으로 인해 저가낙찰로 초래되는 부실한 건설사업관리 방지

## 2. 국내외 사례분석

- 국내 건설사업관리 발주공사의 사례
  - 기 시행된 상암동 등 4개 월드컵 축구경기장 및 담배인삼공사 남원공장 현대화사업에 대한 건설사업관리 용역대가의 분석결과 예정가격산정은 책임감리대가 수준으로 산정되었음
  - 또한 대가지급은 실비정액방식에 의하여 투입된 인원의 등급별 단가에 따라 실투입일을 기준으로 산정
  - 현행 책임감리 대가수준으로는 건설사업관리자가 적절한 용역수행을 기대하기 어려우므로 건설사업관리자의 업무범위를 바탕으로 합리적인 대가기준 마련
- 미연방조달청의 경우 건설사업관리 용역의 역무범위에 따라 예정공사비 대비 2.6~8.8% 정도의 건설사업관리 용역대가를 지급하고 있음.

## 3. 대가산정 및 지급기준 수립방향

- 기본적으로 건설사업관리자에 대한 대가기준은 건설사업관리 업무범위를 근거로 산정함을 원칙으로 하며 건설기술관리법에서는 발주청이 건설사업관리자가 수행하는 업무를 감안하여 적절한 대가를 산정·지급할 수 있도록 규정함
- 대가산정방식

- 건설사업관리 대가기준은 총공사비 대비 효율에 의한 방식과 정액적산방식이 일반적인 방법이므로 업무범위에 따라 설계·책임감리에 해당하는 업무범위에 대해서는 설계·책임감리 대가 수준을 지급하고 추가되는 업무에 대해서는 엔지니어링 대가 수준으로 지급
- 대가지급방식
  - 계약이 체결된 건설사업관리자에 대한 대가 지급방법은 건설사업관리자가 업무를 수행하는데 투입되는 비용을 보장할 수 있도록 실투입 인건비를 중심으로 한 실비정액정산 방식(Cost Plus Fee)을 적용토록 함.

## V. 건설사업관리자의 선정절차 및 방법

### 1. 기본방향

- 건설사업관리자 자격 요건의 최소화
  - 건설사업관리는 설계, 시공, 감리, 사업관리 부문의 종합적 지식을 기반으로 하는 것이므로 관련 업무에 대해 능력을 갖춘 자라면 누구나 참여할 수 있도록 하고 별도의 면허나 자격을 신설하지 않도록 함.
  - 또한 책임감리와 마찬가지로 정부투자기관 등과 같이 해당 사업에 대해 자체 보유인력 및 조직체계, 기술력 등으로 사업관리업무를 수행할 수 있을 경우에는 발주청 자체의 소속직원 또는 건설사업관리자의 업무위탁으로 발주청이 직접 건설사업관리를 수행할 수 있도록 규정
- 철저하고 엄격한 기술평가를 통한 사업관리자 선정체계 확립
  - 건설사업관리자의 적정한 사업관리능력이 사업을 수행에 근간이 되므로 가격경쟁보다는 기술능력평가 등을 통한 사업수행 능력에 따라 업체가 선정되도록 규정
  - 사업에 참여하고자 하는 건설사업관리자의 업무수행 능력, 해당사업의 실적·경험 및 건설사업관리 수행계획 등을 엄격히 심사할 수 있도록 규정



- 사업관리 수행능력 향상 및 전문인력 양성 유도
  - 객관성과 공정성을 확보하면서 향후 건설산업계의 기술력 향상 및 기술인력 육성을 적극 유도할 수 있도록 평가방법 마련
  - 국내 건설사업관리 시행경험이 일천하여 건설사업관리경험 및 전문인력의 부족 등의 문제가 있으므로 제도 시행 초기에는 해당사업의 전반적인 수행실적, 수행능력 등을 중심으로 평가체계를 마련하고,
  - 건설사업관리 정착단계에 가서는 실제 건설사업관리업무 수행실적 및 기능별 전문인력의 보유현황, 사업관리 업무수행계획 및 수행방법 등을 중심으로 평가기준을 마련
- 건설사업관리자의 지도감독
  - 건설사업관리자의 수행실적에 대한 객관적 평가가 쉽지는 않지만 당초 사업목표에 달성정도를 발주청이 평가하도록 하고 평가결과는 차기 사업의 참여평가시 반영

## 2. 건설사업관리자 선정절차

- 건설사업관리자의 선정 기본방향은 가격경쟁에 의한 방법보다는 사업수행기술능력에 대한 평가를 중심으로 선정절차 마련
  - CM업체의 선정은 기술인력 보유현황, 유사용역실적등 사업수행능력뿐만 아니라 사업수행계획, 방법등 기술능력에 대한 평가를 토대로 가격경쟁을 도입한 종합적 평가 필요
  - 현행 전기법의 용역업체 선정규정에 따라 PQ+TP에 의한 적격 심사방법 또는 기술가격분리입찰방법으로 CM업체 선정

# VI. 추진과제 및 향후 추진일정

## 1. 추진과제

- 건설기술관리법에서 건설사업관리 관련 규정에 대한 포괄적인 설정방향과 제도 운영방

향을 제시

- 건설사업관리 관련규정의 관련법령과의 일관성 확보를 위하여 건설기술관리법에서는 공공건설사업에 적용할 수 있는 용역형 사업관리체제인 CM for Fee 방식 도입
- 건설기술관리법령의 개정을 통하여 공공부문 건설사업관리 활성화를 위한 토대를 마련하고 향후 세부적 운영규정(시행령, 시행규칙 등)을 정비
  - 건설사업관리자 세부 선정절차 및 평가기준
  - 건설사업관리 대가산정 모델
  - 건설사업관리 표준계약서 및 업무수행지침서
  - 공사비-공정 통합관리(계획-실적관리) 모델
- 또한 건설사업관리 활성화를 위한 인프라구축의 일환으로 건설사업관리 전문인력의 육성 및 다양한 교육프로그램 개발 추진
- 건설사업관리 시행초기에는 업체간 제휴, 외국 전문기술의 활용 등을 유도하여 국내업체의 사업관리 수행능력 제고 유도

## 2. 추진일정

- '99. 7 : 건기법 개정안 관계기관 의견조회
- '98. 8 : 입법예고
- '99. 10 : 건기법 개정안 국회제출
- '99. 12 : 건기법 개정