KICEM

[Track 6] CEM 제도와 정책

김옥규 충북대학교 건축공학과 교수
최석인 한국건설산업연구원 건설관리연구실 연구위원

[초청논문] Track 6 : CEM 제도와 정책

1) 논문제목 : 국내 건설사업관리 입찰제도 현황과 개선방안
발 표 자 : 이태원 (서울지방조달청 청장)

내용요약

효율적 건설공사 수행을 위해 발주청은 건설사업관리를 CMr 및 감리전문회사에 위탁 및 의뢰하면서 고시기준에 따라 감리대가를 지급하고 있다. 그러나 건설사업관리비의 기준이 부재하고, 책임감리비 기타 예산안의 기준단가요율의 경우 같은 건설기술 용역업무에서도 대가기준간 요율이 달라 용역비 사용처에 대한 투명성 결여되었으며 CM분야에 우수인력 유인동기가 저해되는 문제가 있다. 따라서 본 논문은 적정 용역비 산출을 위한 기준을 정립하고 이를 검증하기 위한 절차를 확립하는데 목적을 두고 예산편성지침을 기준으로 책임감리와 건설사업관리의 기술용역 대가기준 적용요율 및 요율산출기준을 비교하였다.

이를 통해 건설기술용역에서 포괄적으로 인정하고 있는 제경비 및 기술료를 각 항목별로 세분화하여 명확히 규정해야 하며, 종사원들에 대한 임금지급내역을 첨부함으로써 계약관리기능을 강화할 필요가 있다. 또한, 기획재정부 예산안 작성 세부지침에 건설관리용역의 산출기준을 추가하고, 공사 규모에 따라 제경비 및 기술료 등의 요율을 세분하여 건설기술용역 관련 대가기준의 투명성을 확보함으로써 건설사업관리분야에 우수인력을 유인하여야 할 것이다.

토의내용

상기 논문의 주된 내용은 CM용역 대가의 현실화에 대한 논의이다. 이 논의는 CM분야의 활성화 및 CM우수인력 확보에 지대한 영향을 미치는 사안으로 토론되었다.

따라서 CM용역대가의 현실화 방안은 CM학회가 중심이 되어 정부와 산업계가 협력함으로써 최우선적으로 해결해야 할 과제이다.

2) 논문제목 : CM낙찰률 분석을 통한 CM평가방안 도출
발 표 자 : 이근원 (신화엔지니어링 CM본부장)

내용요약

본 논문은 공공프로젝트의 건설공사를 효율적으로 수행하기 위한 CM용역 발주에 대한 문제점인 우수인력확보와 CM업체의 수익성 확보에 어려움을 해결하기 위해 국내 CM용역발주 중 한국 CM협회자료(205건프로젝트)를 활용하여 낙찰률을 분석하고, CM평가 개선방안을 도출하고자 하는데 목적을 두고 있다.

최근 CM용역 발주량 보합세로 수주경쟁이 심하 되고 있으며, 낮은 CM용역비의낙찰자 선정으로 인해 업체의 수익성 확보와 CM서비스 향상이 반드시 필요하다. 이에 본 연구에서는 CM평가 개선방안으로 현행평가방식 조정과 개선평가방안 도출하였다.

국내CM은 풍부한 건설기술력과 IT기반으로 성장하고 있다. 하지만 최근 발주량 감소로 수주경쟁이 심화와 부진으로 낮은 CM대가가 적용되고 있다. 현행 방식 조정과 업체평가 적합 부찰제방식 도입 또는 완전한 공사비요율방식에 의한

대가산정기준을 활용하여 제대로 된 CM서비스 적립이 필요하며, 적정CM대가 확보를 위한 산학연합과 정책수립에 반영이 되어야 할 것이다.

이는 CM업무의 효율성 향상과 CM대가 현실화를 위한 CM평가 개선방안 도출에 도움이 될 것이라 사료되어 진다.

3) 논문 제목 : 공공사업의 효율적인 CM 용역사 선정 방안에 대한 연구
발 표 자 : 하한기 (선진엔지니어링종합건축사사무소 부사장)

내용 요약

본 연구는 현재 진행하고 있는 공공사업 특히 조달청 원스탑 서비스에 의한 CM 용역 사례를 중심으로 현 평가 프로세스의 문제점과 해당 문제점에 의한 CM 용역사들의 한계점을 중심으로 연구한 것이다. 본 연구의 주요 결론은 다음과 같다.

첫째, 차별화 할 수 있는 PQ를 개발하여 적은금액(30억 이하)은 일정점수 이상이면 Pass or Fail 개념을 도입하여 통과 업체에 대해서는 같은 조건에서 가격입찰을 하도록 한다.

둘째, 입찰관련 비용 및 시간이 최소화되도록 발표 평가제도를 폐지하고, 심층적인 단장평가가 되도록 인터뷰 제도의 질의응답 시간을 확대하여 프로젝트 특성에 접합한 CM 용역사 및 CM 단장이 선정되도록 한다.

셋째, 평가 심의위원은 CM 전문인력 비중을 확대하며 전체 Pool은 소소화 및 전문화하며, 해당 전문부분만 평가한 후 평가점수와 평가서를 동시에 공개하여 전문성 및 투명성이 확보되도록 한다.

토의 내용

- 최근 경기침체로 인한 과당 경쟁으로 업체 평가에 투입되는 심사 및 평가 시간이 매우 부족하여 적정 업체 선정에 문제가 있다고 판단됨.
- 향후 전문적인 심사가 될 수 있도록 심의제도의 전반의 개선이 필요함.
- 불필요한 업체의 입찰 준비를 줄일 수 있는 체계의 마련이 필요

4) 논문 제목 : 건설사업관리 대가 산정기준의 현실화 방안
발 표 자 : 조훈희 (고려대학교 건축사회환경공학부 부교수)

내용 요약

그동안 건설사업관리는 양적인 측면에서는 지속적인 성장을 해왔으나 업계에서는 대가체계의 개선을 지속적으로 요구해 왔다. 본 연구에서는 실제 사례를 바탕으로 건설사업관리 용역의 대가수준과 인력배치 등을 분석해보았다. 분석 결과 현재의 대가산정 기준과 수준의 다소 조정될 필요가 있으며, 사업단계별 용역비 배분구조 역시 개선이 필요한 것으로 분석되었다. 적정한 대가는 양질의 서비스를 제공하기 위한 기본적인 전제조건이다. 그동안 지속적으로 성장해온 건설사업관리가 발주자의 만족도를 향상시키며 공공건설사업의 효율적인 수행을 위한 유효한 수단으로 확고히 자리매김하기 위해서는 적정한 대가수준의 확보가 필요할 것이며, 이를 위한 정부와 업계의 정책적인 지원과 노력이 필요하다.

토의 내용

- 일부 대가산정체계 혹은 비율이 높아졌다 하더라도 양(Quantity)가 늘어난 것이지 인력 투입당 단가 측면에서는 나아지지 않았음. 이에 대한 개선이 필요함.
- 외국과 같이 실지급금액(Actual Based Salary)기준으로 전환하는 것도 장기적으로 검토해 볼 필요가 있음. 국내 사업에서도 국내 인력에는 국내 기준을 해외 용역사에게는 실지급 기준으로 지급하고 있음.
- 현행의 고정된 인력 투입체계로는 대가체계 개선에 한계를 가지고 있음.