

공공공사 발주 방식에서의 CM at Risk 도입 방안

2016. 3

김우영 · 박희대

■ 배경	4
■ CM at Risk의 이해	7
■ 미국의 CM at Risk 운영 현황	11
■ 국내 도입의 조건	21
■ 결론	32

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

요 약

- ▶ 국내 업체들의 해외 사업 수주가 도급사업을 대상으로 한 저가 수주 중심으로 이뤄진다는 지적이 지속적으로 제기되면서 글로벌 기업 수준의 사업관리 역량 수주와 시공 기술 경쟁력을 극대화할 수 있는 기술 중심의 수주 필요성이 강조되어 왔음.
- ▶ 국내 건설시장은 글로벌 시장의 메커니즘과 매우 상이한 체계로 운영되고 있어 업체들의 기술력 향상 및 글로벌 시장 진출을 위한 실적 확보를 도모하지 못하는 실정임.
 - 발주자의 재량과 무관히 건설사업의 조건에 따른 획일적인 발주 방식 규정, 가격 중심으로 이뤄진 입찰 결정 방식은 업체들의 창의성과 기술력 향상을 유도하기 어려움.
- ▶ 본고는 국내 건설업체들의 기술력 향상 및 글로벌 시장에서의 수익성 높은 사업 참여 기반 구축을 위한 발주제도 개선의 하나로, CM at Risk 방식의 도입 방안을 검토함.
- ▶ CM at Risk 계약은 2단계로, 시공 이전에는 Agency CM으로 계약을 체결해 건설사업 관리 서비스를 제공하며, 설계가 일정 정도 완성된 시점에서 시공 계약을 체결하여 업체가 공기 및 공사비에 대한 책임을 지고 공사를 수행하는 방식임.
 - 설계와 시공이 중첩되는 패스트트랙 방식이 가능하며, 발주자의 재정적 리스크 노출의 경감, 공사비 절감, 시공성 높은 설계안 확보 등의 효과를 기대할 수 있음.
- ▶ 1980년대부터 공공부문에 CM at Risk를 도입한 미국은 현재 32개 주에서 공공공사 적용의 법적 기틀을 마련하고, 연방정부 차원에서 CM at Risk 확산에 노력 중임.
 - 기존의 발주 방식 대비 우수한 사업 성과 경험을 토대로, 경제적이고 효율적인 사업 추진을 위해 공공사업의 CM at Risk 도입 확산을 위한 법안 도입이 증가하고 있음.
- ▶ CM at Risk에서는 발주자, 계약자 등 참여 주체간 역할 관계뿐만 아니라 협상에 의한 계약자 선정 및 수의계약, GMP 결정, 수익 공유 등 전통적 발주 방식과 상이한 요소가 존재하므로 이에 대한 검토가 수반되어야 함.
 - CM at Risk의 통합적인 관리, 목표 책임 등을 감안한 통합 발주 허용, 수직적 구조에 대한 융통성 부여가 필요하며, 계약자 선정시 시공 수행 능력 고려 및 협상에 의한 계약자 선정, 수의계약 해당 여부 등에 대한 검토가 이뤄져야 함.
 - 또한 CM at Risk의 도입 효과를 얻기 위해서는 계속비계약 방식이 적합하며, 개산 건축에 기초한 GMP 계약 체결 가능 여부, GMP 이하의 사업 완료시 발주자와 계약자의 수익 공유 방안에 대한 「국가계약법」 보완이 필요함.
- ▶ 공공 건설사업의 CM at Risk 도입은 전술한 「국가계약법」을 포함한 공공공사 발주 및 계약 관련 법령상의 여러 제약 사항을 정비할 필요가 있으므로, 유관 기관들이 참여한 “범건설제도개선협의체” 구성을 통한 논의 및 해결 방안 모색이 필요함.