

CM 발주방식에서 CM의 평가 및 낙찰자 선정 방안

우 성 권
(CERIK 부연구위원)

이 준 원
(CERIK 부연구위원)

< 요약 >

- 근래에 전통적인 설계-시공 분리 발주 방식에서 발주자가 해 오던 역할이 다른 계약 주체에게 이전되거나 또는 이를 대신할 새로운 계약 주체의 참여를 발생시키는 변형된 형태의 공사 발주 방식들이 도입되어 활용되고 있으며, 이러한 발주 방식 중의 하나가 건설사업관리(CM) 발주 방식임.
- 국내의 경우 1996년 「건설산업기본법」에서 건설사업관리를 하나의 업무 영역으로 정의함으로써 CM 발주 방식이 도입될 수 근거가 마련되었으며 정부에서는 개정안을 통해 이를 더욱 활성화할 계획임.
- 결국 국내에서도 CM 발주 방식의 활발한 사용이 예상되며, 또한 많은 업체들이 설계와 시공 외에 건설사업관리라는 새로운 시장의 진출을 선언할 것이 예상됨.
- CM은 업무 특성상 정부의 신고제를 통한 사업자의 자격 규제보다는 프로젝트에 따른 발주자의 적절한 CM 사업자의 선정 과정을 통한 관리가 합리적일 것임.
- CM 발주 방식은 특성상, 발주자와 CM 간에 신뢰를 바탕으로 한 관계가 성립되어야 하며, 이를 위해서는 프로젝트 초기에 CM 사업자의 선정부터 제대로 이루어져야 성공적인 프로젝트의 수행과 완료를 기대할 수 있으며, 이에 대한 방법과 절차는 수립되어야 함.
- 따라서, 본고에서는 발주자의 입장에서 CM 업체를 선정시 고려해야 할 여러 가지 사항들, 절차, 영향 요소, 그리고 평가 및 선정 기준 등을 고찰하였음.
- CM 발주 방식에서 CM 업체의 선정시에는 CM의 업무 범위, CM의 형태, CM의 선정 시기, 발주자의 형태 등이 고려되어야 함.
- 후보 업체의 선정시 가장 중요한 사항은 바로 당해 프로젝트의 특성과 발주자의 요구 사항으로, 이에 따른 CM 업체의 전문성이 고려되어야 함.
- CM은 가격보다는 능력과 자격 조건에 의해 선정되어야 하며, 평가에 필요한 기준들은 발주자에 의해 미리 설정되어야 함.
- 다양한 선정 기준들은 당해 프로젝트의 특성과 상황을 고려하여 상대적 중요도를 반영하는 적절한 가중치가 적용되어야 함.
- 국내의 경우 정부의 주도하에 CM 발주 방식의 활발한 사용이 예상되나, 아직 건설사업관리의 기반이 정착되지 않은 관계로 제도 도입 초기에는 많은 혼란과 어려움이 예상됨.
- CM은 신고제를 통한 획일화된 자격 조건의 통제와 관리보다는 발주자의 CM 사업자 평가와 선정 과정에서 이루어져야 함.
- CM 발주 방식의 활성화에는 발주자의 역할이 가장 중요할 것임. 명확한 CM의 선정 기준 및 절차의 정립을 통해 프로젝트에서 필요로 하는 CM을 선정하여 프로젝트를 성공적으로 수행하는 것이 CM의 활성화 방안이 될 것임.