

## 1. 과업내용

### 1.1 대상사업의 개요

파주시 금촌(2)택지개발지구 C3블럭 공동주택건설공사(이하, 파주금촌Apt) CM용역은 파주시가 2003년 11월에 발주하여 2003년 12월에 건원엔지니어링 컨소시엄이 낙찰자로 선정되어 CM용역을 수행하고 있으며 주요 사업내용은 다음과 같다.

- 1) 사업명 : 파주시 금촌(2)택지개발지구 C3블럭 공동주택건설공사
- 2) 발주자 : 파주시
- 3) 위치 : 금촌(2) 택지개발지구 C3블럭내
- 4) 사업개요(예정)
  - 대지면적 : 48,680㎡(17,725평)
  - 연면적 : 103,009㎡(31,160평)
  - 건물용도 : 공동주택 및 근린생활시설
  - 사업규모 : 지하2층, 지상 15-25층
  - 건설호수 : 820세대(36-47평형)
  - 주요구조 : 철근콘크리트조
  - 예정공사비 : 약 천억원
  - 사업기간(CM용역기간) : 2004. 01 ~ 2007. 12(48개월)
  - CM사 : 건원엔지니어링 컨소시엄
  - CM용역비 : 34억2천만원

### 1.2 과업내용

과업내용은 '파주금촌 Apt'의 설계 및 공사전반에 대한 건설사업관리 용역이다.

- 건설기술관리법에 의한 시공단계의 책임감리
- 전기사업법, 전기공사업법에 의한 전기공사 감리
- 소방법에 의한 소방감리
- 전기통신 기본법, 정보통신공사업법에 의한 통신공사 감리
- 설계단계의 기본설계 및 실시설계 검토

- 설계단계의 건설사업관리업무
- 설계VE(설계의 경제성 등에 관한 검토)관리
- PMIS를 통한 통합관리
- 기타 건설사업관리업무
- 공동주택 분양관련업무

즉 지방정부인 파주시를 대신하여 설계 전단계, 설계단계, 입찰 및 계약단계, 시공 단계, 시공후단계의 모든 업무에 더하여 공동주택의 분양업무까지 CM이 관리하는 새로운 사업관리 방식이라고 할 수 있다.

## 2. 본 사업의 CM발주의 의의

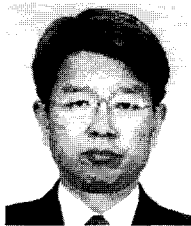
본 파주금촌Apt CM 용역의 발주가 CM시장에 미치는 영향은 매우 크며, 기존의 공공공사 프로젝트와는 다른 특징을 가지고 있다.

첫째 : 지방정부의 수익사업을 목적으로 하는 공동주택 사업을 공동주택의 설계와 감리 경험과 엔지니어링 능력을 가지고 있는 CM업체로 하여금 설계와 시공관리 뿐만 아니라 사업성공의 방향을 제시하고 분양 업무를 대행하게 하는 등의 CM 영역의 확대를 들 수 있다. 즉 지방정부인 파주시는 프로젝트의 주체로서 민간기업과 같은 방법으로 토지를 구입하고 공동주택 사업의 시행자로서 사업의 진행을 직접 수행해 나가는 역할을 수행하며, 일체의 사업절차를 CM전문기업의 Know-How를 활용하여 사업의 효율을 극대화 할 뿐 아니라 정부의 수익 사업에 대한 분양업무를 CM업체가 대행하므로 CM업체의 업무영역 확대를 꼽을 수 있다.

둘째 : CM업체를 프로젝트의 초기단계에 선정하여 리스크를 줄이겠다는 것이다. 주지하다시피 프로젝트의 성공을 위해서는 가능한 한 프로젝트의 초기 단계에 CM업체의 선정이 요구되고 있는 바, 본 프로

# 파주시 금촌(2)택지개발지구 C3블럭 공동주택건설공사 CM용역

김호중, 건원엔지니어링 CM본부 부장



젝트는 초기 단계에 CM이 선정되어 설계 이전단계에 사업의 수익성과 분양성을 포함한 사업의 전체 방향을 검토하고 건축 설계경기부터 CM이 발주자를 대신하여 설계자 선정 등의 관리업무를 시작하는 것으로 하여, 설계단계의 철저한 설계관리 및 설계VE실시와 입찰 및 계약단계의 시공자 선정, 시공단계의 책임감리업무를 포함한 공사관리와 시공후의 입주점검 및 유지관리 등의 업무를 수행하며, 이러한 모든 과정을 PMIS를 사용하여 통합관리하도록 되어 있다.

셋째 : 본사 지원부서의 역할이 강조된 것이다. 여태까지 발주된 공공공사의 대부분은 주어진 예산 내에서 설계지침을 만들고 설계관리를 하는 정도의 업무 이었으나 파주 금촌 Apt의 경우는 분양의 성공 여부가 전체사업의 성패를 가름할 수 있는 중요한 관건이 되며 이러한 고도의 업무는 현장에 상주하는 소수의 인원으로는 해결될 수 없으므로 본사의 여러 지원부서가 시장의 흐름을 면밀히 주시하고 입주자의 선호평수를 파악하며, 적절한 분양시기와 분양가 등을 책정해야 하고 이러한 사항들이 설계에 반영될 수 있도록 하며 이에 대한 거시적, 미시적 그리고 프로젝트의 리스크를 식별하여 정확한 분석을 통하여 적절한 대책을 마련해야 하는 것이다.

넷째 : 다른 지방정부의 수익사업 모델을 제시하는 것이다. 지방자치제도가 시작된 이래로 지금 서울시와 그 인근의 몇몇 도시와 광역시 등을 제외하면 거의 모든 지방정부(자치단체)가 열악한 재정 형편으로 중앙정부의 지원에 의존하고 있어 실질적인 자치가 어려운 형편인데 이러한 수익사업 모델을 제시하여 재정수입이 적은 여타 지방정부의 재정 확충을 통한 지방자치제도의 완성에 일조 하는데 있다.

### 3. 사업추진에 대한 CM의 역할

파주시는 1996년도에 시로 승격되면서 1999년도부터 본격적인 개발이 이루어지고 있는 도농 복합의 균형개발로 지역경쟁력 있는 친환경적 정주(定住)체계를 갖춘 서울·경기 수도권의 북부지역 신주거 및 산업단지 신도시로서 본 사업의 가장 기본적인 목적은 공동주택사업을 통한 지방재정수입의 확대와 지방정부의 탄탄한 재정 기반으로 지역경제발전 및 대외적 인지도 향상과 공익성을 확보한 주민의 삶의 질 향상에 있으며, 나아가서 다른 지방정부의 수익사업 모델을 제시하는데 있다.

따라서 건설사업관리자는 본 사업을 통해 지방정부의 수익성을 높이는 것 뿐 아니라 지역주민에 대한 공익성을 동시에 추구하기 위하여 다음과 같은 업무를 추진하여야 한다.

첫째는 공공사업을 통한 지역주민의 주거생활안정으로 단순한 수익지향형 모델보다는 공공성과 수익성의 입장에서 사업의 컨셉을 형성하여 기존 민간건설 아파트에 비하여 주민의 삶의 질을 향상시킬 수 있는 방안을 강구하여야 한다.

둘째는 수익사업의 모델제공으로 지방정부의 발전을 능동적 입장에서 추진하는 대안으로 지방재정 수입의 확충방안의 전형으로 만들어야 한다.

셋째는 지역경제의 발전을 꾀할 수 있으며 약 천억원 이상의 공사규모로 고용창출 효과를 통한 실업안정에 기여하여 파주시의 지역경제 활성화를 촉진 하도록 한다.

넷째는 시범화 단지를 제시 하여야 한다. 본 단지는 평범하게 계획 하여서는 안 되며, 우수한 작품성과 예술성을 추구하여

서울지역 아파트보다 돋보이는 입면계획과 평면계획으로 기존의 공동주택 건설의 틀에서 벗어나 새롭고 뛰어난 주거생활의 모델을 제시 한다.

마지막으로 파주지역의 이미지를 향상시킬 수 있도록 설계지침의 평범성을 탈피하여 단지의 수준을 높이고 지역의 Landmark화를 추구 하여 입주자가 투자 가치의 향상을 기대할 수 있도록 한다.

### 4. 결론

파주 금촌Apt CM용역은 공공부분의 CM시장에 시사하는 바가 매우 크다고 할 수 있다. CM영역의 확대는 물론이고 공사비 절감 차원을 넘어 Cost Management를 한 단계 높인 파주금촌 Apt CM용역은 정부차원의 사업수익 모델로서, 사업수익을 많이 내느냐 혹은 적게 내느냐 하는 문제가 사업전체의 비전과 방향을 제시하고 분양을 성공적으로 수행해야 할 CM업체의 능력 여하에 달려 있기 때문이다.

따라서 발주자는 물론이고 사업에 참여하는 CM사, 설계자, 시공자 등은 모두가 공동의 목표를 가진 Partnering 체제를 갖추어서 사업을 완수하여 하나의 새로운 사업관리방식 전형을 제시한다면 재정난을 겪고 있는 많은 지방정부가 이러한 수익성 사업으로 지방재정의 확충과 지방경제의 활성화를 가져와 지방자치제도의 완성을 높일 수 있을 것이다.

건설사업의 새로운 분야를 선구적으로 과감히 도입한 파주시의 용단에 박수를 보내며 CM을 비롯한 우리 건설인 모두는 이런 여러 가지 의미가 있는 프로젝트를 성공적으로 완수하여 CM의 새로운 업역으로 자리매김 하여야 할 것이다.