

## 미국의 공공건축 설계서비스 조달의 법제도의 특성과 시사점\*

A Study on U.S.'s Procurement System for Architects-Engineers Services

임진우\*\*

본 연구의 목적은 우리나라의 건축설계 공공조달과 관련된 법·제도의 개선점을 위한 시사점을 도출하기 위하여 미국의 건축설계 공공조달과 관련된 법과 제도를 살펴보고, 그 속에 담긴 의미와 논리, 철학을 이해하여 이들이 어떻게 하위 규정에서 운영주체의 방침을 이루고 있는지를 이해하는데 목적이 있다. 미국은 1972년 건축설계 공공조달에서 가격경쟁을 금지하고 협상을 통하여 가격을 결정하는 내용의 브룩법을 제정하여 일반 제품과 서비스와는 별도의 조달 제도를 마련하였다. 이 같은 원칙의 조달제도가 지금까지 40년이 넘는 기간 동안 정착되어 활용되고 있는 이유로 건축설계업의 특수성에 대한 이해를 바탕으로 여러 법제도에서 일관되고 폭넓게 적용될 수 있는 건축설계의 법적 정의 확보하고, 설계자의 능력을 평가함에 있어서 정량적인 기준 이외에 정성적인 부분을 심사할 수 있는 인튜, 협상과 같은 방법을 마련한 점 등을 확인하였다.

주요어: 건축설계, 건축서비스, 조달

---

\* 본 연구는 홍익대학교 신입교수 연구지원비에 의하여 지원되었음.

\*\* 홍익대학교 건축공학부 조교수(jwlim@hongik.ac.kr)

## 1. 서론

### 1) 연구의 배경 및 목적

건축설계와 관련한 우리나라의 공공 조달과 관련된 법과 제도는 그 동안 수없이 만들어지고 개정되었고, 이 과정에서 여러 선진국의 법과 제도를 벤치마킹하였다. 또한 우리나라가 정부조달협정(Government Procurement Agreement)에 가입하면서 외형상 우리나라의 조달 관련 법과 제도는 많이 선진화되었다. 하지만 여전히 건축설계 관련 공공 조달 제도에 대한 문제점은 끊임없이 지적되고 있다. 이는 공공 조달 관련 법과 제도가 지향해야 하는 가치와 목표의 방향설정 없이 부분적으로 나타난 문제에 대한 해결안만을 제시해온 결과였다고 할 수 있다.

건축 및 엔지니어링 설계는 창조성을 바탕으로 고부가가치를 창출하는 분야이며 이의 후속 단계인 시공, 유지관리, 그리고 건축물의 사용에 직접적이고 근본적인 영향을 미친다는 관점에서 건설 산업의 중심이라고 할 수 있다. 하지만 우리나라의 건설 산업의 관련 법·제도는 시공업체 중심으로 고착되어 설계, 엔지니어링 업체의 창조적 기술발달을 저해하고 법·제도의 개선에 어려움을 주고 있다. 대표적인 예로 우리나라의 건설산업기본법은 “건설용역업이란 건설공사에 관한 조사, 설계, 감리, 사업관리, 유지관리 등 건설공사와 관련된 용역을 하는 업을 말한다.”<sup>1)</sup>라고 정의하여 건축설계가 건설업에 일부인 용역업이라고 잘못 규정하고 있어 이를 근거하는 법, 제도, 그리고 여러 규정들에 그릇된 방향설정을 하고 있다. 이와 같은 건축설계에 대한 인식은 건축 프로젝트에서 건축 설계서비스의 조달(procurement of architectural service)은 발주 시스템(project delivery system)을 이루는 하나의 절차에 불과하다는 생각을 가지게 하였다. 하지만 발주 방식에 따라 설계자 선정의 기준이 바뀌는 것이 아니라

1) 「건설산업기본법」, 제2조 제3항.

명확한 기준과 원칙에 의한 설계자 선정 방식이 해당 프로젝트에 적합한 발주방식에 적용되어야 하는 것으로, 미국이나 유럽의 여러 나라에서는 설계서비스의 공공조달 법과 제도를 규정하여 일관된 설계서비스 조달의 원칙을 지키고 있다.

본 연구에서는 오랜 기간 동안 공공건축설계 조달 제도를 성공적으로 유지, 발전시켜온 미국의 건축설계 공공조달과 관련한 법과 제도를 살펴보고, 그 속에 담긴 의미와 논리, 철학을 이해하여 이들이 어떻게 하위 규정에서 운영주체의 방침을 이루고 있는지를 이해하고 우리나라 건축설계 관련 공공조달의 법과 제도 개선을 위한 시사점을 도출하는데 목적이 있다.

## 2) 건축설계 공공조달에 관한 선행연구 검토

건축설계 공공조달과에 관련한 기존의 연구로는 미국 연방정부법률에 의한 건축설계 조달의 기본제도인 자격조건선정절차(Qualifications-Based Selection: 이하 ‘QBS’)가 디자인-시공 분리발주와 디자인-시공 동시발주, 그리고 Double-Envelope 발주 방식에 적용되는 방식과 이를 통한 시사점에 관한 연구(김도년 외, 2012)가 있으며, 이외의 대부분의 연구에서는 국가 공공건축지원센터 구축 및 운영방안, 공공건축물의 효율적인 운영방안, 최고가치(Best Value) 낙찰제도, 그리고 사업특성에 적합한 다양한 발주방식 시범적용 등의 연구에서 해외 사례 중 일부로 미국의 조달제도의 기본적인 개념과 행정 절차를 소개하는 연구(서수정 외, 2011; 이상민 외, 2009; 이상호 외, 2006; 대통령자문 건설기술·건축문화 선진화위원회, 2007)가 주를 이루고 있다.

미국의 건축설계 조달의 기본개념인 QBS제도를 규정한 The Brook Architect-Engineers Act<sup>2)</sup>(이하 ‘브룩법’)는 사실 매우 단순한 개념으로 가격

2) Public Law, 92-582.

경쟁을 금지하는 경쟁적 협상조달제도이며 이 법안이 제정된 이후 40년 이 넘는 기간 동안 크게 바뀌지 않았다. 하지만 이러한 기본 개념을 실천하기 위한 세부 규정인 연방조달규정(Federal Acquisition Regulations: 이하 ‘FAR’)은 브록법의 개념을 다양한 건축설계 조달에 적용하기 위하여 많은 변화를 통하여 발전하였다. 본 연구에서는 우리나라 상황에 맞는 구체적이며 실천적인 시사점을 도출하기 위하여 브록법이 제시된 연방정부법률(United States Code: 이하 ‘USC’)뿐 아니라 FAR의 세부 규정을 구체적으로 분석하고 우리나라의 건설기술관리법과 조달청의 설계 등 용역업자 사업수행능력 세부평가기준과 비교하였다.

## 2. 미국 건축설계 공공 조달 법제도의 역사와 개념

### 1) 건축설계 공공 조달 법제도의 역사

미국의 공공 조달 관련 법제도는 남북전쟁, 2차 대전과 같은 미국 국내의 정치, 경제, 사회의 변화와 함께 발전하였다. 또한 시대에 따른 미국 국유지 관련 정책의 변화는 공공건축 설계 조달 관련 법·제도에 영향을 미쳤다. 미국의 국유지 정책은 시기적으로 3부분으로 분류할 수 있다. “1970년대 이전의 처분 위주의 정책은 1970년대~1990년대에는 국유지의 유지 및 보존위주의 정책으로 바뀌어 시행되었으며, 1990년대 이후에는 국유지의 활용 및 확대위주의 정책으로 정착되어 현재는 국유지의 기획, 설계단계의 체계적 업무 구조와 더불어 부동산 및 임대사업에도 주력하여 업무를 수행하고 있다.”<sup>3)</sup>

미국 정부의 조달관련 독립된 법적 근거는 1795년 Purveyor of Public Affairs Act로 최초로 제정되었다. 하지만 1939년 이전까지 미국의 공공

3) 서수정 외, 2008: 162.

건축물은 연방정부에서 직접 건축설계를 담당하여 공공건축 설계에 관련한 조달 법제도는 없었다. 공공건축 설계와 관련한 업무가 늘어남에 따라 1939년 제정된 Public Law No. 76-43에 따라서 미국 연방정부는 가격경쟁을 바탕으로 민간 업체에 외주를 주기 시작하였다. 이후 1949년에는 효율적이고 경제적인 정부의 자산 조달, 보급 시스템을 구축하기 위하여 연방자산 및 행정관리 법률(Federal Property and Administrative Service Act)을 제정하고, 이를 근거로 우리나라의 조달청에 해당하는 General Services Administration(GSA)과 이의 소속 기관으로 공공건축물을 관리하는 Public Buildings Service(PBS)를 설립하였다.

1950년대~1960년대에도 공공 조달 법제도는 지속적으로 개선, 수정 되었으나 건축설계관련 조달 시스템에 가장 큰 변화를 가져온 것은 1972년에 제정된 브룩법이다. 이 법령은 공공건축물의 건축-엔지니어 서비스(Architect-Engineer Services: 이하 'A/E서비스')를 정부가 조달하는 다른 상품이나 서비스와 구분하여 A/E서비스 공급자를 선정하는 과정과 절차를 규정하고 있다. 이 법안은 정부가 A/E서비스를 조달할 때에 가격경쟁을 금지하고 해당 프로젝트에 가장 적합한 입찰자를 선정하고 협상을 통하여 조달 가격을 정하도록 규정하였다. 이 법안을 통해 제시된 QBS제도는 연방정부와 주정부에서 지금까지 40년이 넘는 기간 동안 정착되어 활용되고 있다. 또한 QBS제도는 건축설계 서비스 분야뿐만 아니라 IT분야와 같이 단순한 최저가 낙찰제로 최적의 입찰자를 선정하기 어려운 여러 분야의 공공조달에 사용되고 있다.

1994년에 제정된 연방조달 간소화 법률(Federal Acquisition Streamlining Act)은 복잡하고 시대에 맞지 않는 조달과정을 간소화하고, 최적의 입찰자를 선정하기 위한 평가 및 선정방식을 개선하였다. 또한 이 법안을 통하여 미국정부는 기존의 최저가 선정(lowest bid)보다는 입찰자의 종합적 능력을 평가하여 발주자에게 최고가치(best value)를 제공할 수 있는 입찰자를 선정하도록 공공조달의 정책을 변화 하였다. 이는 단순한 최저가 선정방식으로 오히려 더 많은 비용을 초래할 수 있는 거짓 효율성(false

<표 1> 미국 공공조달 관련 법제도 역사

연도	법. 규정	내용
1795	Purveyor of Public Affairs Act	정부 조달의 법적 근거 마련
1861	The Civil Sundry Appropriations Act	광고를 통한 공공 조달 (1861~65년 남북전쟁)
1939	Public Law No. 76-43	공공건축설계의 민간의뢰의 법적 근거
1947	The Armed Services Procurement Act	군조달규정 제정 FPR내용의 근간 형성
1949	Federal Property and Administrative Procedures Act	GSA 설립, Federal Procurement Regulations(FPR) 제정
1972	The Brook Architect-Engineers Act (Public Law 92-582)	A/E서비스의 공공 조달 절차 규정
1974	Office of Federal Procurement Policy Act	이 법안에 따라 FAR이 Code of Federal Regulations(CFR)에 성문화됨
1984	Competition in Contracting Act	국방부의 조달규정과 민간의 조달규정이 FAR로 통합
1994	Federal Acquisition Streamlining Act	조달 절차의 간소화 공공조달에서 최저 가격에서 최고가치 개념으로 전환

economy)을 방지하여 총체적인 이익을 극대화하기 위함이었다.

## 2) 건축설계 공공 조달 법제도의 기본 개념

20세기 중반까지 미국 공공조달의 원칙인 경쟁 입찰(competitive seal bidding)방식은 경제성과 공정성(economy and fairness)이라는 두 원칙을 지켜 낭비와 부패를 방지하는데 큰 역할을 하였다. 이러한 원칙은 현재 공공 조달에서도 매우 중요한 개념이지만, 미국 정부가 A/E서비스 공공조달 분야에서의 브룩법(1972년 제정)과 연방조달 간소화 법률(1994년 제정), 그리고 미국정부의 Nation’s Building Regulatory Process Project(1995년)을 통해 제시한 또 다른 중요 개념은 ‘최고가치(best value)’이다. 최고가치의 개념은 “정부조달 결과물이 발주자가 요구하는 총체적인 이익을 극대화”<sup>4)</sup> 하는 것을 의미하는 것으로, 단순하게 해당 프로젝트의 용역비용을 최소

화 하는 것이 아니라 총생애주기 관점에서 초기비용, 유지관리비용, 투자효율성 등을 종합적으로 고려하여 발주자와 사용자, 그리고 국민에게 총체적 이익을 극대화하는 조달의 개념이다. 이러한 미국 공공조달의 경제성, 공정성, 그리고 최고가치의 개념은 FAR에서 다음과 같이 규정되고 있다. “연방조달시스템의 비전은 공공의 신뢰를 확보하고 공공정책의 목표를 수행하면서 수요자에게 가장 가치 있는 물품이나 용역(best value product or service)을 제때 조달하는 것이다. … 연방조달시스템은 (1) 비용, 품질, 적시성 측면에서 수요자를 만족시켜야 하고, (2) 행정적인 운영비용을 절감해야 하며, (3) 공정하고 공개적으로 운용되어야 하고, (4) 공공의 정책목표를 달성해야 한다.”<sup>5)</sup>

이와 같이 공공 건축설계 서비스 조달에서 경제성, 공정성, 그리고 최고가치의 기본 원칙을 실현하기 위하여 FAR에서는 가격과 비가격 요소를 종합적으로 판단하고 낙찰 업체의 성과를 평가할 수 있는 경쟁적 협상조달(competitive negotiated acquisitions)의 방침을 제시하고 있다.

### 3) 공공 조달 법·제도에서의 A/E서비스 정의

미국 정부는 공공 조달에서 A/E서비스를 다른 서비스나 상품과 구분하여, 브룩법을 통하여 A/E서비스 조달의 원칙과 절차를 규정하고 있다. 따라서 이 법안을 합리적으로 시행하려면 이 법안을 적용할 수 있는 A/E서비스의 정확한 법적 정의가 필수적이다.

미국의 산업 분류<sup>6)</sup>에서 건축서비스산업은 “건축행위와 관련된 도시계획법(조닝), 건축법규, 건축재료, 시공, 디자인 등의 지식을 적용하여 주거, 업무, 레저, 상업, 산업 등의 용도를 위한 건축물 및 구조물을 계획하고 설계하는 행위들”<sup>7)</sup>로 정의되며, 건축설계를 포함하여 조정, 엔지니어

4) FAR 2.101.

5) FAR 1.102, 한글 번역은 이상호 외(2006: 69)에서 인용함.

6) 북미산업분류체계(The North American Industry Classification System: NAICS).

어링, 도면작업, 감리, 측량 및 맵핑, 그리고 실험 등을 포함하는 산업을 “건축, 엔지니어링 및 관련 서비스(Architectural, Engineering, and Related Services)”라고 지칭하고 있다. 하지만 실제 건축설계와 관련된 용역업은 건축설계와 이와 연관된 산업뿐 아니라 다른 분야의 여러 서비스 업무가 복합적으로 연관되어 있고, 이들이 하나의 용역으로 발주되는 경우도 많다. 따라서 A/E서비스의 용역업을 조달하고 계약하기 위한 조달 법·제도에서의 A/E서비스 정의는 산업분류에서의 정의를 그대로 적용하기 힘들다.

브록법이 제정될 당시 A/E서비스는 “건축 혹은 엔지니어링, 그리고 이와 관련한 부수적인 성격을 지닌 전문 서비스”<sup>8)</sup>라고 규정하고 있으나, 현재 브록법이 명시된 USC에서는 A/E서비스를 아래와 같이 좀 더 자세히, 그리고 포괄적으로 적용할 수 있도록 정의하고 있다.

“A) 전문 면허가 있는 사람에 의해 본 법에 의해 정의되는 서비스가 실행되거나 승인되는 것이 요구되는 건축적 성격을 갖는 전문적 서비스,

B) 토지에 관련된 연구, 조사, 계획, 개발, 디자인(설계), 시공, 개축, 수선, 수리와 연관되어 계약에 의해 실행되는 건축적 성격을 갖는 전문적 서비스, 그리고

C) 건축전문가가 일을 수행할 때 논리적 또는 당연하게 건축적 성격을 갖는 다른 전문적 서비스 또는 이와 관련된 서비스(예: 연구, 조사, 맵핑, 시험, 평가, 컨설팅, 개념설계, 기본설계, 기획, 시방서, 시공단계 서비스, 토지공학, 프로그램 매니지먼트, 도면점검 등)”<sup>9)</sup>

USC의 법령을 바탕으로 A/E서비스 공공조달의 세부 규정을 제시하고 있는 FAR에서는 위의 A/E서비스 정의에 “설계 또는 엔지니어링 성격의 전문 측량 및 지도제작 서비스”를 추가하여 정의하고 있다.<sup>10)</sup> 이 같은

7) NAICS의 한글 번역은 김도년 외(2012: 122)에서 인용함.

8) Public Law, 92~582, §901(3).

9) 40 USC, §1102(2), 한글 번역은 김도년 외(2012: 122)에서 인용함.

10) FAR 36.601-4.



법률적 정의가 가지는 의미는 건축설계와 관련 업무를 포함한 건축가의 실질적 업무 영역을 폭넓게 규정하여 건축설계와 관련 업무 서비스의 조달, 발주, 그리고 계약 시 건축가 혹은 건축전문가의 업역을 분명하게 하고, 이러한 서비스를 정부에서 조달할 때에 브룩법에서 제시한 QBS절차가 적용될 수 있도록 하여 공공 건설산업 공공조달에서 최고가치를 실현할 수 있는 것이다.

### 3. 미국 건축설계 관련 공공 조달 법·제도

#### 1) 브룩법(The Brook Architect-Engineers Act)

1972년에 제정된 브룩법은 발주기관의 요구에 대응할 수 있는 충분한 자격을 갖추고 최고 가치를 실현시킬 수 있는 설계자를 선정하기 위하여 제정되었고, 이는 현재 USC Title 40, Chapter 11에 명시되어있다. 이 법안의 주요 개념은 <표 2>에서와 같이 네 가지로 정리할 수 있다.

첫 번째 개념은 평등, 공정성의 원칙으로 발주기관이 조달할 A/E서비스의 요건을 공고하도록 하여 관련 업체들이 프로젝트에 참여할 기회를 제공한다. 두 번째 개념은 선(先) 자격평가, 후(後) 가격협상의 원칙이다. 브룩법은 발주기관이 해당 프로젝트를 수행하기에 최적의 자격을 갖춘 입찰자(설계자)를 자격심사 자료와 인터뷰를 통하여 입찰자를 선정한 후 프로젝트 범위와 이해를 기반으로 협상을 통하여 용역비를 산출하고, A/E 서비스 용역을 계약하도록 선정 과정을 제시하고 있다. 이러한 과정은 발주자가 업체를 선정하고 평가하는 과정에서 입찰자들의 가격을 비교할 수 없도록 하여 발주자가 입찰자를 평가할 때에 가격이 아닌 자격요건에 근거하여 입찰자를 평가할 수 있도록 하였다. 세 번째 개념은 경쟁의 원칙이다. 발주기관은 업체의 제안서와 데이터를 바탕으로 자격요건 평가와 인터뷰를 통해 최소 3개의 업체를 선정하고, 이들 중 높은 점수

<표 2> 브룩법에 나타난 A/E서비스 조달의 개념

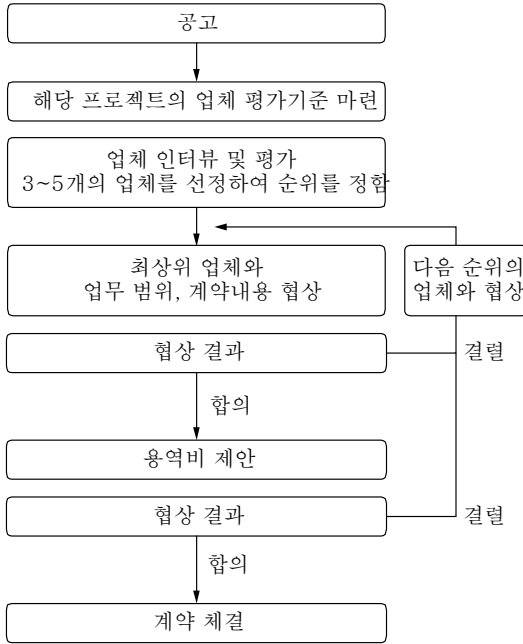
개념	내용
평등, 공정의 원칙	조달할 A/E서비스의 요건을 공고한다. (40USC §1101)
선(先) 자격평가 후(後) 가격협상 원칙	-업체에 대한 자격 평가를 통해 자격요건을 갖춘 업체를 선정하고, 이후 용역업에 대한 가격을 협상하도록 하여 발주자가 업체 평가 과정에서 업체들의 용역 가격을 비교할 수 없도록 함. (40USC §1103, 1104)
경쟁의 원칙 (입찰업체의 자격평가와 선정)	-업체의 제안서와 데이터를 바탕으로 자격요건 평가와 인터뷰를 통해 최소 3개의 업체를 선정한다. (40USC §1103)
협상의 원칙 (용역 대가 결정, 계약체결)	-업무의 범위, 복잡성, 전문성, 예상가격 등을 고려하여 합리적 용역 대가를 최상위 업체와 협상하고, 협상이 결렬되면 2순위, 3순위 순서로 협상한다. (40USC §1104)

를 받은 입찰자 순으로 가격협상을 진행한다. 그리고 네 번째 특징은 용역 대가를 결정하기 위한 협상의 원칙이다. 발주기관은 업무의 범위, 복잡성, 전문성, 예상가격 등을 고려하여 합리적 용역 대가를 최상위 업체와 협상하고, 협상이 결렬되면 2순위, 3순위의 입찰 업체 순서로 용역 대가를 협상한다.

## 2) 자격조건선정절차(QBS)제도

브룩법에서 연방정부가 제시한 위와 같은 원칙의 A/E서비스 조달 과정은 <그림 1>과 같으며, 이는 자격조건선정절차(QBS)로 널리 알려져 있다. QBS는 American Public Works Association(APWA), Consulting Engineers Council(ACEC), American Institute of Architects(AIA), 그리고 National Society of Professional Engineers(NSPE) 등과 같은 건축설계 및 엔지니어링과 관련한 미국의 여러 전문협회에서 지지를 받고 있으며, 42개의 주(州)에서 운용되어 A/E서비스의 공공 조달의 기본 원칙으로 자리 잡았다. 이와 같이 미국의 건축설계관련 공공조달에서 QBS제도가 주정부,

<그림 1> QBS 절차 다이어그램<sup>11)</sup>



전문협회, 민간 입찰자들에게 지지를 받으며 지속적으로 운용되는 이유는 아래와 같다.

첫째, A/E서비스는 관련 산업의 전후방연계가 높고 이들 전체에 미치는 영향이 매우 크지만, 이에 비하여 A/E서비스 용역비는 해당 건축물의 총생애비용의 1%도 되지 않을 정도로 매우 적다.<sup>12)</sup> 또한 건물의 규모가 커지고 기능이 복잡화될수록 A/E서비스의 질적 차이가 미치는 전체적인 영향은 커지기 마련이다. 따라서 장기적인 경제적 측면에서 판단할 때, 해당 프로젝트에 대하여 설계능력이 가장 뛰어난 입찰자를 선정하는 것

11) Architects and Engineers Conference Committee of California, 1993: 5.

12) Qiao, Y., 2003: 226.

이 가격경쟁으로 입찰자를 조달하는 것보다 발주자에게 이로운 것이다. 실제로 1976년에서 1983년 사이에 QBS제도를 적용한 플로리다 주와 기존의 조달제도를 이용한 메릴랜드 주의 A/E서비스 조달의 비교 연구<sup>13)</sup>에서, QBS제도를 사용한 결과 설계자 선정, 설계, 시공 단계에 소요되는 시간과 비용을 절감하였으며, 발주자와 설계자 양측의 만족도 또한 QBS제도를 적용한 플로리다 주의 사례가 높은 것으로 조사되었다.

둘째, 건축설계는 창의적 전문 서비스(creative professional services)로 조달 단계에서 그 서비스의 결과를 정확히 기술하기 어렵다. 또한 건축설계 프로젝트를 발주할 때에 발주자의 요구조건이 덜 명료하거나, 더 많은 보완이 필요한 경우가 많고, 프로젝트의 세부적인 요구사항이나 필요조건은 설계가 진행되는 과정에서 구체화되는 경우가 많기 때문이다. 따라서 발주자에게 해당 프로젝트와 유사한 경험과 기술을 가진 전문가와의 협업은 필수적인 것이다. 전통적인 가격경쟁 낙찰제도와 달리, 업체의 자격요건에 대한 요인이 낙찰자 선정에 중요한 역할을 하게 되는 QBS제도가 건축설계 조달에 합리적인 것이다.

셋째, QBS는 인터뷰와 협상을 통하여 입찰자를 선정하고 계약을 체결하게 된다. 이 과정에서 프로젝트의 범위, 복잡성, 업체의 능력과 전문성, 그리고 해당 프로젝트의 가치 등을 고려하여 입찰자의 업무 범위와 용역비를 합의하게 되는데, 이러한 과정에서 발주자는 자연스럽게 해당 프로젝트에 대한 입찰자의 전문적 입장과 의견을 교환할 수 있는 기회를 가진다. 이는 발주자가 해당 프로젝트에 대하여 고려해야할 여러 가지 사항들을 구체화하게 되어 프로젝트 기획단계의 전문성을 높이게 된다.

또한 실무자 간의 인터뷰와 협상과정은 발주자와 설계회사 간의 파트너십 관계를 증진시켜 ‘신뢰를 바탕으로 한 관계(fiduciary relationship)’ 형성에 도움을 준다. 설계자는 시공자를 포함한 프로젝트와 관련한 여러 이해관계자와 발주자 사이의 관계에서 발주자의 이익을 보호해 주는 대

13) AIA, 1985.

변인의 역할을 하기 때문에 프로젝트가 진행되는 과정에서 발주자와 설계자 사이에서 지속적인 의사교환과 협의를 통하여 친밀한 관계 형성하는 것은 성공적인 프로젝트를 위하여 필수적인 것이다.

### 3) 연방조달규정에 나타난 공공조달 법·제도 특성<sup>14)</sup>

미국의 건축설계 조달관련 법제도는 미국연방정부법률(USC), 연방행정규칙(Code of Federal Regulations: 이하 ‘CFR’), 그리고 연방조달규정(FAR)에 명시되어 있다. 여기서 USC는 공공조달 관련 최상위 법률로 Title 40에서 공공의 건물과 재산과 관련된 법을, CFR Title 41에서는 공공 계약과 공공 재산 관리에 관한 규칙을, 그리고 가장 하위 규정의 FAR Subpart 36.6에서는 A/E 서비스의 세부 조달 규정을 제시하고 있다. FAR은 1974년 Office of Federal Procurement Policy Act에 의해 제정되었으며, A/E서비스의 공공 조달과 관련하여 브록법에서 규정된 원칙들을 구현하기 위한 세부 규정은 FAR 36.6에 제시되어 있다. FAR에서는 A/E서비스 조달 업무와 관련한 선정권자, A/E평가위원회, 계약전담부서, 계약담당관, 평가담당관, 정부, A/E 업체 등의 주요 관련자들의 구성, 자격, 역할과 이들이 수행하는 업무의 절차와 규칙을 제시하고 있다.<sup>15)</sup>

#### (1) 업체선정 기준

업체 평가기준으로 FAR에서는 “1) 필요한 용역의 만족스러운 수행을 위해 요구되는 전문적 능력과 자격, 2) 주어진 업무 유형에 있어 전문적인 경험과 기술적인 능력, 3) 주어진 시간 안에 용역을 수행할 수 있는 능력, 4) 원가, 품질, 일정 등의 관점에서 과거 정부기관과의, 민간부분에서의 계약 이행 실적, 5) 프로젝트의 지역적 위치와 해당 지역에 대한 지

14) 본 연구에서 FAR의 한글 번역 및 요약은 김예상 외(2005)에서 인용함.

15) <표 3> 참조.

< 표 3 > FAR에 제시된 A/E서비스의 조달의 주요 내용

내용	FAR 규정
주요관련자 규정	- 선정권자, 평가위원회, 계약 전담부서, 계약 담당관, 평가 담당관
업체 평가	- 평가 실무자 및 위원회 조직: 설계, 엔지니어링, 시공, 정부의 구매 조달 업무 등에 경험이 있는 공무원과 규정에 의한 민간 전문가 - FAR 36.602-1의 기준과 프로젝트의 특성을 반영한 세부 평가기준 마련 - 계약 담당부서, 혹은 상설 평가위원회에서 업체 데이터 접수, 분류 및 관리 - 업체의 자격요건 데이터, 과거 프로젝트의 수행평가보고서 등을 바탕으로 업체 평가
업체 선정	- 평가위원회에서 최소 3개 회사와 프로젝트에 관한 설계 개념, 서비스 수행, 대안 등에 대해 토론(인터뷰) - 3개의 업체를 우선순위에 따라 추천하는 보고서 작성 - 협상에서 합의를 이루면 선정권자가 최종 승인 - 발주기관의 승인이 있을 경우 업체선정 최종 결정
협상	- \$100,000 이상의 계약의 경우 정부가 독자적 견적 업무를 수행하고 협상 전 계약담당관에게 전달 - 계약 실행 부서 조직 및 담당관 - 계약 담당관은 평가위원회에서 최종 선정된 업체와 협상 업무 착수 및 수행 - 협상에 필요한 제안서를 업체에 요청 - 협상시 제도적 제약, 계약정보를 업체에 제공
조달 업무 전/후의 업무	- 발주처의 전담부서에서 업체 데이터 파일 유지 관리: 적어도 1년에 한 번 이상 자격 데이터 파일 검토 및 업데이트 - \$25,000 이상의 계약에 대해서 수행평가보고서를 작성

식, 6) 기타 평가기준에 대한 적합성<sup>16)</sup> 등을 제시하고 있다. 이러한 기준에서 확인할 수 있는 것은 발주기관이 업체를 선정할 때에 업체의 절대적인 외형적 자격요건을 확인하는 것이 아니라 해당 프로젝트와 관련한 업체의 자격요건을 중심으로 판단한다는 점이다. 이는 규모와 상관없이 다양한 관련 업체들에게 정부 프로젝트 수주의 기회를 제공한다는 점을 의미한다. 평가위원회는 위의 기준에 따라 업체를 평가하고 적어도

16) FAR 36.602-1.

가장 우수한 자격을 갖춘 3개 회사와 설계개념, 서비스 수행 대안의 유용성 등에 대해 토론회를 개최하여 발주기관의 장 또는 지정된 선정권자가 최종 업체를 결정하도록 한다.

## (2) 업체 데이터 수집 및 프로젝트 수행평가

공공건축의 A/E서비스 조달은 기본적으로 설계안을 선정하는 것이 아니라 해당 프로젝트에 가장 적합한 설계자를 선정하는 것이므로 FAR에서는 업체 관련 자료를 수집, 관리하고, 프로젝트를 수행 후 업체 평가와 관련한 부분을 자세히 규정하고 있다.

발주기관은 정부계약에 참여하기를 원하는 업체들에 대한 데이터를 적어도 1년에 한 번 이상 지정된 양식에 따라 작성된 자격 데이터 파일을 검토하고, 업체들의 회사 위치, 특화된 경력, 전문적인 능력, 수행 업무 범위 등에 따라 각 업체를 분류한다. 이를 위하여 정부 발주기관은 이러한 업체 데이터를 관리하기 위한 전담부서 또는 상설 평가위원회를 설치하거나, 다른 기관의 부서 또는 위원회를 같은 목적으로 활용할 수 있도록 규정하고 있다.

또한 FAR은 업체들의 수행 계약을 기록하고 이에 대한 수행성과보고서를 작성하도록 규정하고 있다. 수행성과평가보고서는 \$25,000 이상의 계약에 대해서 계약종료 후 이를 작성해야 하며, 업체의 전반적인 성과에 대하여 부정적인 결론지를 경우 평가 담당자는 업체에 이와 같은 사실을 보고서를 제출하기 이전에 알려야 하며, 보고서에 이에 대한 업체의 의견을 첨부할 수 있도록 하고 있다.

이러한 업체 데이터 관리는 규모와 지역, 성격이 다양한 공공건축 프로젝트 A/E서비스에 대하여 단순한 외형적 수치로 업체들의 능력을 평가하는 것이 아니라 각각의 프로젝트에 적합한 다양한 업체들을 효율적이고 공정하게 선정하는 기준이 된다. 또한 수행성과평가보고서의 작성 과정 규정은 발주처의 일방적 방식이 아니라 업체의 의견을 반영하여 최대한 객관적성을 유지하려는 노력을 보여준다.

<표 4> GSA A/E 업체 평가 항목

데이터(서류) 평가 항목	비중	인터뷰 평가 항목	비중
업체의 과거 수행 평가	35%	디자인 팀 수행 평가	50%
디자인 철학과 의도	25%	팀 조직 및 관리	30%
책임 설계자의 포트폴리오	25%	전문적 자격	15%
책임 설계자의 이력	15%	수행프로젝트 위치	5%

### (3) 업체 선정과 협상

발주기관의 평가위원회에서는 업체의 데이터 검토를 통하여 3-5개의 상위 업체를 선정하여 인터뷰를 진행하고 이를 종합하여 업체의 순위를 정한다. 업체들의 데이터 평가 및 인터뷰의 과정과 내용은 해당 프로젝트마다 다를 수밖에 없기 때문에 FAR에서 그 규정이 자세히 기술되어 있지는 않다. 하지만 FAR의 규정을 업무에 적용하기 위한 GSA의 가이드 라인에 규정되어있는 내용을 살펴보면, 발주처가 업체에 대하여 일방적, 단편적으로 평가하는 것을 너머 업체와 책임 설계자(Lead Designer)의 수행 실적의 창의성, 접근의 명확성, 디자인 철학, 전문가적 실적과 경력, 그리고 업무수행 능력, 유사 프로젝트에 대한 경험, 필요 직원의 가용성, 이전 프로젝트에서의 공기 및 비용에 대한 성과 등을 평가하도록 한다. 특히 발주기관이 A/E 업체를 선정하는 과정에서 중요히 여기는 점은 해당 프로젝트를 실제로 담당하여 팀을 이끌어갈 실무자인 책임 설계자의 이력과 업무수행능력이다. 이는 <표 4>에서 확인할 수 있듯이 데이터 평가 비중에서 40%를 차지할 정도로 비중이 높으며 이를 인터뷰를 통하여 확인하도록 하여 해당 프로젝트를 직접 담당하게 될 실무자들의 자격 조건을 정확하게 판단하도록 한다.

협상은 발주기관의 평가위원회에서 최종 선정한 업체와 협상업무를 착수하게 된다. 협상에 앞서 발주기관은 업체에게 계약정보, 제도적 제약 등의 정보를 전달하고, 업체는 발주기관에 업무 범위, 계약 내용, 그리고 용역비를 포함한 제안서를 제출한다. 또한 A/E 업체의 선정은 자격



조건에 근거하는 것이므로 해당 업체가 고용하게 될 하청 업체의 자격요건도 중요한 안건이 된다. 협상 단계에서는 해당 하청 업체의 자격 요건과 하청 업무 범위에 대해서 합의를 이루게 된다. 발주기관과 업체가 협상에 실패할 경우 발주기관은 이를 업체에 통보하고 평가위원회에서 선정한 2순위의 업체와 협상을 시작한다.

(4) 정부의 독자적 견적 업무와 설계 오류·결함에 대한 업체의 책임  
 FAR은 QBS방식에 의한 A/E서비스 조달의 위험요소를 최소화하기 위하여 정부의 독자적 견적 업무를 통하여 용역비 협상의 기준을 마련하고, 설계 오류·결함에 대한 업체의 책임을 규정하고 있다. FAR은 \$100,000 이상의 계약에 대하여 정부가 독자적으로 제안서 수준의 상세한 견적 업무를 수행하도록 하여 입찰자와의 협상에서 업체의 전문적, 기술적 제안과 함께 고려하여 용역비를 협의하게 된다. 이 같은 협의 절차는 기획단계에서 발주처가 좀 더 객관적이고 자세하게 프로젝트를 이해하고 예상 용역비의 정확성을 높이고 업체의 과도한 고가/저가의 입찰 가격의 가능성을 줄여 합리적인 A/E서비스의 대가 산정에 기여한다.

또한 FAR에서는 A/E서비스 업체가 전문가로서의 품질, 기술적인 정확성, 계약에 의해 요구되는 모든 설계 용역 서비스의 조정 업무 등에 책임을 지도록 하고, 공사비 예산 한계를 고려한 설계와 이에 대한 책임지도록 규정하고 있다. 이러한 내용은 수행성과평가보고서를 통하여 이행기록을 남기도록 하여 업체들이 성과물에 대하여 계약의 종료까지 최선을 다하여 설계의 품질을 확보하도록 한다.

#### 4. 미국 건축설계 관련 공공조달 법·제도의 특성

2장에서 언급한 바와 같이 미국의 건축설계 관련 조달제도에서 중요한 원칙은 경제성, 공정성, 그리고 최고가치의 개념이다. 경제성과 공정

성의 원칙은 일반적인 조달제도의 원칙으로 우리나라의 건축설계 관련 조달제도에서도 확인할 수 있는 점이지만, 미국의 건축설계 조달제도에서는 총생애비용 관점에서 발주자가 요구하는 총체적인 이익을 극대화하기 위하여 건축설계업의 특성을 반영하여 일반 상품과 서비스의 조달 제도와는 달리 운영되고 있는 점이 우리나라의 건축설계 조달제도와의 차이점이다.

### 1) 건축설계 정의와 독립적 조달제도

우리나라에서 건축설계의 법적 정의와 이에 대한 해석은 명확하지 않다. 가장 큰 이유 중 하나는 건설산업기본법, 건축사법, 그리고 건축기본법에서 정의하는 건축설계의 의미가 각기 다르기 때문이다. 건설산업기본법에서는 “건설용역업이란 건설공사에 관한 조사, 설계, 감리, 사업관리, 유지관리 등 건설공사와 관련된 용역을 하는 업을 말한다.”(제2조 제3항)라고 정의하여 건축설계를 건설업의 ‘용역업’으로 정의하고 있어 건축설계의 특수한 성격을 반영하고 있지 못하다. 또한 건축사법에서는 “건축물, 건축설비, 공작물 및 공간환경을 조사하고 건축 등을 기획하는 행위나 도면, 구조계획서, 공사 설계 설명서, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공사에 필요한 서류(이하 ‘설계도서’)를 작성하는 행위, 그리고 설계도서에서 의도한 바를 해설·조언하는 행위”(제2조 제3항)로 정의하고 있다. 이 같은 건축사법의 정의는 조사, 기획, 설계도서의 작성과 해설 및 조언 등 건축설계의 다양한 업역을 포함하고 있으나, 이는 설계의 과정보다는 결과물인 설계도서를 작성하는 작업에 초점이 맞추어져 있다. 그리고 건축기본법에서는 “건축디자인이란 품격과 품질이 우수한 건축물과 공간환경의 조성으로 건축의 공공성을 실현하기 위하여 건축물과 공간환경을 기획·설계하고 개선하는 행위를 말한다.”(제3조 4항)라고 건축설계라는 용어 대신에 건축디자인이라는 용어를 사용하여 정의하고 있다. 하지만 이러한 정의를 관련 법·제도에 적용하기에 보편적이거나

구체적이지 않다.

이에 반해, 2장에서 살펴보았듯이 미국의 건축설계에 대한 법적 정의는 연방계약법에 명시되어있으며 관련된 법·제도에 일관성 있게 적용되고 있다. 연방계약법에서 건축설계의 정의는 건축사 혹은 건축전문가가 일을 수행할 때에 건축적 성격을 갖는 전문적 서비스와 이와 관련된 서비스를 포괄적으로 규정되어 있어 일반적인 건축설계뿐만 아니라 이와 관련된 연구, 조사, 컨설팅, 프로그램 매니지먼트 등의 건축설계와 연계된 여러 서비스들이 건축설계의 법적 정의에 적용되어 이 같은 건축설계와 관련된 다양한 용역이 브룩법에 의거하여 공공 조달될 수 있도록 하고 있다.

미국의 공공조달에서 건축설계 서비스가 다른 서비스나 제품과 달리 브룩법에 의하여 별도로 운영되는 이유는 건축설계가 창의적 전문서비스로 조달 단계에서 그 서비스의 결과를 예측하기 어렵고, 설계자의 능력에 따라 품질의 차이가 틀리기 때문이다. 이러한 이유로 연방정부법률에서는 설계자 선정과정에서 가격경쟁을 금지하고 협상을 통하여 가격을 정하도록 하고 있다. 건축설계에 대한 정확한 법적 정의가 근본적으로 필요한 이유는 이와 같이 건축설계 공공 조달과정에서 다른 서비스나 제품과 다르기 때문에 어떠한 용역이 건축설계 조달과정을 통해야 하는지를 명확히 구분해야 하기 때문이다.

## 2) 가격경쟁 금지와 정부의 독자적 견적업무

1972년에 제정된 브룩법과 QBS제도의 가장 큰 특징은 선(先)자격평가/후(後)가격협상을 통하여 설계용역 조달에서 가격경쟁을 금지한 점이다. 이와 같이 최저가선정방식을 따르지 않고 설계자의 자격요건을 용역 가격과 독립적으로 평가하도록 한 것은 그만큼 해당 프로젝트에 적합한 자격요건을 갖춘 설계자를 객관적이고 정확하게 평가하고 선정하는 것이 중요한 점이라고 할 수 있다.

이를 위하여 연방조달규정에서는 설계자의 능력을 외형적인 자료뿐 아니라 실제로 프로젝트를 진행하게 될 책임자와의 면담을 통하여 설계자의 기술, 디자인 철학, 그리고 업무 능력 등을 파악하도록 한다. 또한 발주기관은 매년 관련 업체들의 데이터를 수집하여 이들의 특화된 경력, 수행 업무 범위, 그리고 수행한 프로젝트의 성과 및 평가내용 등을 지속적으로 파악하도록 하고 있다.

또한 3장에서 언급한 바와 같이 가격협상의 위험요소를 관리하기 위하여 FAR에서는 \$100,000 이상의 계약에 대하여 정부가 독자적으로 제안서 수준의 상세한 견적 업무를 수행하고, 인터뷰와 협상 과정에서 설계 용역의 가격을 구성하는 여러 가지 복합적인 요소들을 파악하여 계약에 속하는 업무 범위를 정확하게 정하도록 하고 있다. 이 같은 가격협상 과정은 프로젝트마다 조건과 특성이 다른 건축 설계용역에서 발주처와 용역업체 양측에 위험부담을 줄이고 합리적인 가격을 결정하는데 도움이 되며, 가격 협상에 실패하는 경우에는 2순위, 3순위의 입찰 업체 순서로 용역 대가를 협상하게 된다.

위와 같은 미국의 가격경쟁 금지와 제안서 수준의 독자적 견적업무, 그리고 면담·협상의 과정은 우리나라의 건축설계 조달과정과 가장 크게 차이가 나는 점이다. 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제 43조에서는 계약 이행의 전문성·기술성·긴급성, 공공시설물의 안전성 및 그 밖에 국가안보목적 등의 이유로 필요하다고 인정되는 경우에는 협상 절차를 통하여 계약할 수 있도록 규정하고 있다. 하지만 이는 건축설계 관련 분야에서 고난도 또는 고기술을 요구하는 건설기술 분야에만 적용이 가능하여 대부분의 건축설계 용역은 협상을 통하여 계약을 체결할 수 없고 용역업체의 수행능력을 가격과 분리하여 평가할 수 없다.

### 3) 서류평가, 인터뷰를 통한 종합적 사업수행평가

우리나라 건축설계 공공 조달과 관련하여 건설기술관리법 시행령 제

50조 제1항에서는 입찰에 참가할 수 있는 설계자 선정을 위하여 설계자의 능력, 사업의 수행실적, 신용도 등을 종합적으로 고려한 사업수행능력 평가기준에 따라 평가하도록 규정하고 있다. 하지만 이러한 평가기준은 근본적으로 업체의 입찰 참여 자격을 평가하는 것이므로 최종 건축가 선정에는 입찰 용역비가 상당히 영향을 미칠 수 있다. 또한, 설계 용역비가 5억 원 미만인 용역에 대해서는 가격입찰이 끝난 후 사업수행능력을 평가할 수 있기 때문에 대부분의 공공사업이 사업수행능력 평가점수보다 가격점수에 의해 결정된다. 그리고 건설기술관리법에서 제시하고 있는 사업수행능력 평가기준은<sup>17)</sup> 참여기술자, 유사용역 수행실적, 신용도, 기술개발 및 투자실적, 그리고 업무중첩도 등으로 설계 업체의 창의성을 평가하기에는 충분하지 못하다. 특히, 100점 만점에 50점에 해당하는 참여기술자의 등급·경력·실적·교육훈련 등의 평가기준은 건설기술관리법 시행령의 건설기술자의 기술등급에 근거한 것으로 자격요건을 갖춘 건축사의 참여 여부는 평가 대상이 아니며, 이러한 평가 자체도 실제로 프로젝트를 담당하게 될 실무진에 제한된 것은 아니므로 적절한 평가기준이라고 하기에 무리가 있다.

이에 반하여 미국 GSA의 사업수행능력 평가에서는 서류를 통하여 업체의 과거 수행 평가, 디자인 철학과 의도, 책임 설계자의 이력과 포트폴리오 등을 평가하고, 인터뷰를 통하여 디자인 팀 수행 평가, 팀 조직 및 관리 등의 전문적 자격을 평가하도록 제시하고 있다. 이와 같은 평가 기준은 단순한 용역 업체에 대한 평가를 넘어 업체(회사), 팀(업무 조직), 책임설계자(개인)와 같이 설계 품질에 영향을 미치는 다양한 설계 주체에 대하여 창의성, 신뢰성, 그리고 실적 등을 평가할 수 있다는 점에서 우리나라의 사업수행능력 평가기준과 차이점을 가진다.

17) 「건설기술관리법」 시행규칙 별표5 제1호에서 제시하고 있는 배점범위와 평가 방법을 보면, 참여기술자가 50점, 유사용역 수행실적이 15점, 신용도 10점, 기술개발 및 투자 실적 15점, 업무중첩도 10으로 규정되고 있다.

#### 4) 조달 규정의 관리체계

건축설계 조달과 관련한 미국의 법·제도는 그 동안 필요와 시대의 변화에 따라 수정 및 변경되었다. 이 같은 FAR 관련 법·제도 관리 업무는 군조달규정심의회<sup>18)</sup>(Defense Acquisition Regulations Council: DARC)와 민간조달심의회(Civilian Agency Acquisition Council: CAAC) 두 위원회에서 맡고 있다. CAAC의 위원은 각 행정부처의 공공조달 전문가들로 구성되며 General Services Administration(GSA)은 이들에게 행정적 지원과 법률적 조언을 제공하는 역할을 한다. 이와 같이 GSA는 FAR의 규정을 업무지침에 적용하고 실행하는 기관이지만 한편으로는 CAAC를 통하여 조달 규정을 수정하고 제안하는 과정에 참여하는 역할을 하기도 한다.<sup>19)</sup> 이를 위하여 GSA는 산하기관인 규제연구 및 시책 검토국(Regulatory Study and Advocacy Office)을 통하여 “법안 처리 상황이나 영향에 대한 정보 제공, 정책적 이슈 제공 및 주요인사와의 접촉 보조, 의회의 요청·조사 대응에 대한 정보 제공, 본 당국의 법규, 규제, 지침에 대한 교육 시행, 지침과 법규의 수정 및 개선, 신규·변경 규제 및 법규를 검토, 국회, 행정관리 예산국의 브리핑 준비 보조”<sup>20)</sup> 등의 업무를 수행한다. 이와 같이 미국의 조달규정은 여러 관련 기관들의 의견을 취합할 수 있는 기관을 마련하여 이를 보완·수정하도록 하고 있으며, 사용자(GSA)와 관리자(DARC, CAAC)가 분리되어 있지만 사용자의 의견이 반영될 수 있는 구조를 마련하고 있어 합리적이고 효율적인 조달 법·제도 운영에 기여하고 있음을 알 수 있다.

18) 미국의 군조달규정심의회는 국방부(DOD), 국방부군수국(DLA), 미국항공우주국(NASA)의 대표자로 구성된다.

19) GSA에서 제안한 FAR의 개선안, 수정안은 CAAC에서 심사한다.

20) 이상민 외, 2009: 106.

## 5. 결론

본 연구는 미국의 공공 건축설계 조달을 위한 법령을 분석하여 A/E서비스 공공조달의 기본 개념 및 논리와 이를 시행하기 위한 제도에 나타난 세부 절차와 특징을 살펴보고, 이를 통하여 우리나라 건축설계 공공조달 법·제도 개선을 위한 시사점을 제시하였다.

미국 건축설계를 위한 공공조달의 법과 제도의 특징은 설계, 시공, 유지관리, 사용에 이르기까지 총체적인 건설산업의 최고가치를 실현하기 위하여 자격요건을 근거로 경쟁을 통하여 입찰자를 선정할 후, 최상위 업체와 용역대가를 협상을 통하여 결정하도록 그 절차를 규정하고 있다는 점이다. 이는 업체들의 A/E서비스 용역비 차이가 업체선정에 영향을 미치지 못하게 하여 발주처에서 해당 프로젝트에 대한 업체의 자격요건만을 근거로 업체를 선정할 수 있도록 한 것이다. 이러한 기본 개념은 변호사나 의사를 선택하는 논리와 같은 것으로 전체적인 이익을 위해서 가격보다는 자격요건을 근거로 선정하는 것이 유익하다는 개념인 것이다.

이와 같은 원칙을 시행하기 위하여 미국의 공공조달제도인 FAR에서는 1) A/E서비스의 법적인 정의를 확보하여 실질적인 건축가의 업무에 법·제도가 적용될 수 있도록 하고, 2) 업체 선정과 관련한 주요 관련자를 규정하고 이들의 책임과 역할을 분명히 하며, 3) 발주자가 업체들의 자격요건을 객관적으로 평가하기 위한 절차와 방법을 규정하고, 4) 발주기관이 업체들의 데이터를 지속적이고 객관적으로 관리하도록 규정하고 있다.

이러한 A/E서비스의 조달제도는 발주자와 업체 간의 신뢰를 바탕으로 한 합리적인 관계형성을 도모하고, 기획과정에서 전문적 기술과 의견을 반영하여 프로젝트의 오류를 줄이는 결과를 가져왔다. 또한 미국 정부는 조달과정을 통하여 발주자가 확보하는 관련 업체들의 데이터를 활용하여 다양한 업체들이 자신의 규모와 특성에 맞는 여러 공공 건축설계 프

로젝트에 참여할 수 있는 발판을 마련하였고, 이를 통하여 건축 설계 산업의 다양한 생태계 형성에 기여하고 있다. 이와 같은 미국의 조달 제도는 현재 우리나라의 시공 중심의 공공 조달제도와 명확한 차별점들이 있으며, 이를 통해 우리나라의 건축설계를 위한 공공조달 법·제도의 개선 방향을 정리하면 다음과 같다.

우선 건축설계의 법적 정의를 확립하는 것이 필요하다. 현재 건설기술 관리법과 조달청에서 제시하고 있는 설계자의 사업수행능력 평가기준 등에서 기술과 설계 능력이 모호하게 서술되고 있는 점은 여러 법·제도에서 건축설계를 각기 다르고 부정확하게 정의하고 있기 때문이다. 또한 설계자의 능력을 평가함에 있어서 정량적인 기준 이외에 건축설계의 특수성을 반영한 정성적인 부분을 심사할 수 있는 인터뷰, 협상과 같은 방법을 마련해야 할 것이다. 그리고 무엇보다도 건축설계업의 특수성에 대한 이해를 바탕으로 여러 관련 기관들의 의견을 모아 체계적으로 조달 법·제도를 개선할 필요가 있다. 건축설계는 전후방 연계가 매우 크고, 설계의 품질이 시공, 유지관리 등에 매우 큰 영향을 미치는 반면, 건축설계 비용이 건물의 총생애비용에서 차지하는 비율은 매우 낮다. 따라서 공공의 이익을 위한 건축설계의 조달에서는 설계용역 가격에 앞서 질 높은 설계품질을 확보하는 것이 중요하다는 이해가 반드시 필요할 것이다.

원고접수일: 2014년 2월 15일

1차심사완료일: 2014년 2월 25일

1차수정완료일: 2014년 3월 7일

2차심사완료일: 2014년 3월 19일

게재확정일: 2014년 3월 19일

최종원고접수일: 2014년 3월 22일



❖ Abstract

A Study on U.S.'s Procurement System for Architects-Engineers Services

Lim, Jin-Woo

The purpose of this study is to draw a lesson for the public procurement system for architectural services in Korean through the studies of the public procurement system for architectural and engineering services in U.S. To understand U.S. procurement system, it explored the QBS (Qualifications Based Selection) and the legal bases for the QBS use. The federal government passed the Brook Act in 1972, which outlined the qualifications based selection process, for the alternate source selection methods in public procurement of architectural and engineering services. QBS, basing selection on qualification and competence, was adopted to fosters greater creativity and flexibility of the services and increases the overall value of the project. To understand how the idea of the Brook Act is conducted pubic agencies, this study analysis United States Code, Federal Acquisition Regulations and General Services Administration guidelines related to the public procurement of the architectural and engineering services.

Keywords: Architectural Design, Architectural Service, Procurement

## 참고문헌

- 김도년 외. 2012. 『미국의 건축설계 관련 공공발주 법·제도의 특성과 시사점』. 《대한 건축학회논문집》, 28(1), 121~128.
- 김예상 외. 2005. 『미국의 설계경쟁력은 어디서 오나?』. 보문당.
- 대통령자문 건설기술·건축문화 선진화위원회. 2007. 『사업특성에 적합한 다양한 발주방식 시범적용에 관한 연구(요약보고서)』.
- 서수정 외. 2011. 『국가 공공건축지원센터 구축 및 운영방안 연구』. 『건축도시공간연구소 연구보고서(협동)』.
- 이상민 외. 2009. 『공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구』. 『건축도시공간연구소 연구보고서(기본)』.
- 이상호 외. 2006. 『최고가치(Best Value) 낙찰제도 도입을 위한 기초 연구』. 『한국건설산업연구』.
- AIA. 1985. “Selecting Architects and Engineers for Public Building Projects: An Analysis and Comparison of the Maryland and Florida Systems(Executive Summary and Conclusions).”
- Architects and Engineers Conference Committee of California. 1993. “Qualifications-Based Selection: A Guide for the selection of Professional Consultant Services for Public Owners.”
- Qiao, Y., & Cummings, G. 2003. “The Use of Qualifications-Based Selection in Public Procurement: A Survey Research.” *Journal of Public Procurement*, 3(2), 215~249.
- [www.aia.org](http://www.aia.org)
- [www.gsa.gov](http://www.gsa.gov)
- [www.wbdg.org/ccb/GSAMAN/design\\_excellence\\_pp.pdf](http://www.wbdg.org/ccb/GSAMAN/design_excellence_pp.pdf)