

시설물 유지보수 시장에 시설물유지통합관리(MM) 시스템 정착방안



공동주택 시설물유지관련 시스템, 통합관리 개혁이 필요하다.

공동주택은 1970년대 이후 급속한 경제성장 과정에서 건설되면서 공사비 절감, 공기단축 등으로 선진국에 비하여 태생적으로 취약요소를 가지고 있었음에도 불구하고 사후관리(외벽균열, 옥상누수, 지하주차장누수)가 제대로 이루어지지 못하고 있다.

건설된 공동주택이 기능을 유지하기 위하여 균열, 누수 사전점검 등으로 유해요인을 제거하고, 손상된 부분을 보수·보강하여 당초 건설된 상태를 유지함과 동시에 경과시간에 따라 요구되는 옥상부, 외벽, 지하주차장 누수/균열관리등이 이용자의 편의와 안전을 도모하기 위하여 꾸준한 건축물 생애주기 관리가 필요하다

완공 후 경과시간에 따라 시설물을 구성하는 부재나 부품 그리고 설비 등에 의하여 구조체는 마멸되고 노후화되어 품질이나 성능이 저하되어 이용자의 편의가 감소하고 불편을 초래하게 되며 또한 안정성이 크게 저하되어 재난과 재해의 위험성이 커진다. 시설물이 내구연수를 채우지 못하고 교체될 경우 막대한 보수비용이 소요되는 등 입주자와 관리주체 측에 불이익이 발생한다.

이를 고려할 때 공동주택에 발생하는 하자를 시공업체가 관리하고, 전문가가 아닌 영업을 동반한 시장에 의해 움직이는 것은 거시적인 면에서 잘못된 행위이다. 공법을 연구·개발하는 곳과 그것을 확인하는 전문가 집단과 시공하는 시공집단이 모두 상이한 것이 현 시장의 가장 큰 문제점이다. 연구-검증-제공 통합관리 시스템의 도입이 시급하다.

재래식공법 공급과잉과 관리한계점 도달

현 시설물유지관리 업계의 현실은 어떠한가. 공동주택에서 옥상공사(균열, 누수, 교체) 보수기간이 도래하여, 보수공법과 시공사를 선정하는 과정을 보면 문제를 알 수 있다. 비전문가집단이(입주자, 관리주체) 선정하고 입찰에 따라 시공업체와 진행한다. 시설물 유지시장의 경쟁력이 저해할 수 밖에 없는 몇 가지 심각한 문제점이 내포되어 있다.

가장 먼저 건물의 노후화를 진단하고 공법을 선정할 지식이 없는 비전문가가 주체가 되어 진행되고 있다. 옥상층의 마감재가 아스팔트 싱글인 경우 교체를 추천하는 방식으로 진행되는 경우 콘크리트에 고정못을 제거하는 과정에서 콘크리트는 손상(균열,탈락)현상이 생기며 다시 고정시키는 과정에서 새로운 손상을 모체에 타격을 입힌다. 이것이 생애주기를 관리해야하는 구조체에 옳은 방식이라 정의 할 수 있을까.

재래식 공법은 신축공사(국토교통부 표준시방서)에 의해서 정의되어 있는 것이 많이 사용되어 오나, 국토교통부에서 지정되는 시방서는 신축공사의 내용이 주로 내포되어 있다. 시설물 유지보수는 이미 노후화된 건축물에 적용되는 경우가 많기에 건축물의 노후화에 대한 정확한 연구와 그에 따른 공법개발이 중요하다. 신축의 문제점을 개선하기 위하여 만들어진 공법이 노후화된 건축물에 시공되어지는 시장의 문제점을 해결하기 위해선 유지보수 및 건축물생애주기 보강/보수 공법개발시 그에 따른 적합한 시방을 동시에 생성하며 전문가의 검증과 데이터 축적을 위한 시뮬레이션 시스템 도입이 시급하다.

신축건설업의 통합건설관리(CM)을 시설물유지통합관리(MM) 시스템 정착방안 모색해야

건설업의 전반적인 업무를 전문가들이 대행하는 cM사업은 2010년부터 꾸준히 발전해 왔으며, 통합관리 시스템의 발전으로 인하여 건설업의 시공품질의 질은 꾸준히 상승하고 있다.

CM이란 Construction Management(건설사업관리)의 약자로 건설공사에 대한 기획, 타당성조사, 분석, 설계를 비롯해 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가, 사후관리 등의 업무를 도맡아 하는 과정'이다. 시설물 유지업계에도 통합관리 시스템의 정착에 힘써야한다.

MM이란 maintenance management(유지보수통합사업관리)의 약자로 pour공법서비스에서 진행하는 연구-검증-제공을 통합하여 관리하는 시스템방식으로, 2020년 k-apt기분 시공서비스분야 1위를 달성하여 이미 실적을 인정받은 서비스이다.

POUR공법 서비스를 통한 MM(시설물유지통합관리) 시스템 발전 방향 제시

- 시설물유지업 통합역량을 제고하기 위해 공법연구-검증-제공 통합관리를 제도적 유도해야한다. 하자에 대한 책임의 회피, 업무 중복, 전문적인 시장의 비전문가가 주체가 되어 진행되는 문제를 쉽게 개선할 수 있다.

- 공법개발자가 시방서 및 하자관리에 참여하여 일괄적인 책임시스템 도입도 하나의 방법이다. - 발주처가 먼저 사업의 난이도 및 특성을 분석하고, 공법에 대한 이해를 위해 감리를 선정하는 것도 하나의 방법이나, 공법이 발주처에게 접해지기 전에 이미 검증되고 이해도를 높이기 위해 전문가의 검증을 받아서 투명하게 제공되는 서비스를 이용 할 수 있도록 하여야한다.

- MM조직 다양화를 통하여 설계, 기획, 시공, 연구, 제공이 POUR공법서비스를 이용하는 업체 외에도 제도개선을 위해 힘써야한다.



허지은

- 학력
- 강원대학교 건축공학과
- 협회인증 고급건설기술자

- 주요경력
- 구조 내진설계부 연구원
- 가양유수지 복합문화센터 안전감리
- 의정부 민락 호반베르디움 구조감리
- 신흥덕 롯데캐슬 신축현장 건축감리
- 넷폼알앤디 공법 연구개발 책임연구원