

# 오염된 부동산 고려사항

## 환경 컨설턴트 고용에 중점

이 간행물은 오염된 부동산을 조사하고 정화하기 위해 컨설턴트를 고용하려는 사람들을 위한 것입니다.

환경 컨설턴트는 환경 문제를 정의하고, 정화 단계에 대해 명확한 계획을 세우며, 정화 솔루션을 제공할 수 있는 전문가입니다. 컨설팅 서비스에는 인허가, 설계 및 엔지니어링, 시공, 샘플링 및 테스트, 폐기물 관리, 부동산 거래에 대한 실사, 저감 작업 및 정화가 포함될 수 있습니다. 컨설턴트의 기술, 경험, 그리고 실적은 매우 다양할 수 있습니다.

컨설턴트는 종종 환경 변호사, 분석 실험실, 건설 계약자 및 그 하청업체와 같은 다른 환경 서비스 제공업체와 협력하여 고객의 프로젝트를 관리합니다. 건설 하청업체에는 환경 시추업자, 굴착업자, 폐기물 운송업체가 포함될 수 있습니다.

환경 컨설턴트를 고용하는 일은 어려울 수 있습니다. 이 간행물은 환경 컨설턴트를 찾는 데 도움을 주기 위해 제작되었습니다. 이 가이드는 법률 자문을 **대체할 수 없습니다**.

워싱턴 주 환경부는 특정 컨설팅 회사를 추천하지 않습니다. [자발적 정화 프로그램](#)<sup>i</sup>을 통해 유료로 기술 지원을 받을 수 있습니다. 또한, [브라운필드 프로그램](#)<sup>ii</sup>은 귀하의 프로젝트를 다양한 연방 및 주 자금 지원 및 기술 지원 기회와 연결하는 데 도움을 줄 수 있습니다. [정화 옵션](#)<sup>iii</sup>

### 정보 수집

웹사이트와 온라인 리뷰를 통해 컨설턴트에 대한 조사를 시작할 수 있습니다. 또한, 동료, 환경 및 전문 단체, 지역 기업, 상공회의소, 그리고 소비자보호원([Better Business Bureau](#))<sup>iv</sup> 으로부터 추천을 받을 수도 있습니다.

조사 과정에서 컨설턴트의 적합성과 신뢰성을 고려하십시오.

### 귀하의 정화 목표와의 적합성

- 컨설턴트가 귀하의 부지 또는 시설 유형과 관련된 작업 경험이 있습니까?
- 필요한 기술 전문성과 경험을 제공할 수 있습니까?
- 컨설턴트가 귀하의 도시나 카운티에서 작업한 경험이 있습니까?

### 신뢰성

- 평판이 좋은가요?
- 신뢰할 수 있는 고객 추천서를 제공할 수 있나요?
- 관련 전문 단체 및 업계 동료들과의 관계가 양호한가요?
- 해당 전문 자격증, 인증, 그리고 교육을 보유하고 있나요?
- 직원들이 필요한 배경 지식을 갖추고 있나요?



## 컨설턴트 인터뷰

최소 세 명의 컨설턴트를 인터뷰하십시오. 인터뷰 과정은 컨설턴트가 귀하의 프로젝트에 대한 제안을 준비할 수 있도록 작업 범위를 정의하는 데 도움이 될 수 있습니다.

### 질문해야 할 사항

모든 컨설팅 회사에 동일한 질문을 하십시오. 가능하다면 영업 직원이 아닌 귀하의 프로젝트 관리자가 될 사람과 직접 대화하십시오.

### 자격 요건

1. 귀하 또는 귀하의 회사는 사업을 얼마나 오랫동안 운영해 왔습니까?
2. 어떤 교육, 훈련, 그리고 경험을 가지고 있습니까?
3. 어떤 자격증이나 인증서를 보유하고 있습니까?
4. 전문 책임 보험에 가입되어 있습니까? 있다면, 오염 관련 청구도 보장됩니까?
5. 귀하와 귀하의 하청업체는 환경 책임 보험에 가입되어 있습니까? 표준 상해 및 자산 보험으로 보장되지 않을 수 있는 예상치 못한 오염 노출로부터 보호할 수 있는 보험 증명을 요청하십시오.
6. 귀하의 현장 직원은 워싱턴 산업안전보건법(WISHA)에서 요구하는 안전 절차에 대한 교육을 받았습니까?
7. 처음부터 끝까지 서비스를 제공합니까, 아니면 서비스가 제한적입니까?
8. 이 지역의 규제 당국과의 업무 관계는 어떻습니까?
9. 계약 조건과 조항은 무엇입니까?
10. 이 작업 범위와 관련된 프로젝트를 제시기에 예산 내에 완료한 기록은 어떻습니까?

### 전문 인증

지질학, 수리지질학, 또는 엔지니어링 작업이 포함된 문서는 적절한 자격을 갖춘 전문가의 도장을 받아야 합니다. 어떤 작업이 면허를 요구하는지에 대한 지침은 다음을 참조하십시오:

- 지질학자: RCW [18.220장](#)<sup>v</sup>  
WAC [308-15장](#)<sup>vi</sup> | [면허 위원회](#)<sup>vii</sup>
- 엔지니어: RCW [18.43장](#)<sup>viii</sup>  
WAC [Title 196](#)<sup>ix</sup> | [면허 위원회](#)<sup>x</sup>

### 관련 정화 및 프로젝트별 경험

1. 워싱턴 주의 모델 독성 관리법 (Model Toxics Control Act) 요건에 따라 토양, 지하수, 지표수, 퇴적물 또는 실내 공기(해당되는 경우)의 다른 정화 작업을 수행한 경험이 있습니까? 있다면, 어떤 정화 방법을 사용했거나 추천했습니까?
2. 워싱턴 주에서 완료한 프로젝트는 무엇입니까? 이 프로젝트에 대한 참조를 제공할 수 있습니까? 그들과 연락해도 괜찮습니까?
3. 환경 샘플 분석을 위해 인증된 실험실을 사용합니까?
4. 적절한 규제 허가를 받는 데 대한 실적은 어떻습니까?
5. 정화 프로젝트가 완료된 후 주 환경부가 추가 정보를 요청한다면, 이를 제공하는 데 추가 비용이 발생합니까?
6. 귀하의 서비스가 정확하고 충분하여 프로젝트가 규정을 준수하도록 보장할 수 있는 보증은 무엇입니까?
7. 작업 범위 중 어떤 부분을 하청할 계획입니까? 하청업체 활동은 경쟁 입찰을 통해 이루어집니까? 하청업체 목록을 요청하고 그들의 경험을 확인하십시오.

### 시간 투입 및 인력 배치

1. 프로젝트 진행 중 귀하의 시간이 얼마나 필요합니까? 프로젝트를 제시기에 예산 내에서 완료할 수 있도록 귀하의 책임은 무엇입니까?
2. 조사 및 정화 작업이 현장 활동(직원 근무 일정, 고객 및 이웃과의 관계)에 어떤 영향을 미칠까요? 권장 작업 접근 방식을 간단히 설명해 주십시오.
3. 귀하의 프로젝트에 배정될 인력은 누구입니까? 그들이 워싱턴 주에서 작업할 수 있습니까? 주 환경부에 제출하기 전에 납품 보고서를 검토할 사람은 누구입니까? 컨설턴트에게 직원 역할을 구체적으로 명시하도록 요청하십시오.
4. 배정된 직원이 프로젝트 기간 동안 계속 근무할 수 있습니까? 프로젝트를 완료하기 위해 필요한 경우 추가 인력 지원을 제공할 계획입니까?
5. 단기 작업이 잠재적인 장기 작업을 보완할 수 있도록 비용을 어떻게 효과적으로 관리할 계획입니까?

## 컨설턴트에게 정보 제공

인터뷰 중에 프로젝트에 대한 정보를 가능한 한 많이 공유하십시오. 그런 다음 연락하는 각 컨설턴트에게 동일한 정보를 공유하십시오. 가능한 오염에 대해 알고 있는 내용을 전달하십시오.

컨설턴트의 질문에 답할 준비를 하십시오. 잠재적 컨설턴트와 공유할 일반적인 부동산 정보는 다음을 포함합니다:

- 현재 및 과거의 토지 사용 및 사업 운영
- 현재 또는 과거에 사용, 저장, 재활용, 유출 또는 폐기된 제품 및 자재
- 잠재적 오염 지역 및 오염원(저장 탱크 또는 지역, 폐기물 처리장, 누출 장비)
- 수원
- 주변 부동산의 토지 사용

## 프로젝트 제안서 요청

각 인터뷰가 끝난 후, 컨설턴트에게 다음 내용을 포함하는 서면 프로젝트 제안을 준비해 달라고 요청하십시오:

- 적절한 작업 범위 설명
- 프로젝트 일정 예측
- 주요 이정표 설정
- 청구 요금 및 수수료 추정
- 작업 산출물 납품 항목 식별
- 프로젝트 관리자 및 프로젝트를 지원할 기타 직원의 최신 이력서와 추천서 포함



지하 저장 탱크는 잠재적인 오염원일 수 있습니다.

## 제안서 검토

각 컨설턴트의 제안서와 인터뷰 질문에 대한 응답을 신중히 비교하십시오. 제안된 작업, 산출물, 및 프로젝트 일정은 일관되고 비교 가능해야 합니다. 제안서에서 이해되지 않거나 요청하지 않은 내용이 있다면 질문하십시오.

## 비용 효율성 이해

가장 저렴한 제안이 항상 최상의 가치나 성과를 제공하는 것은 아닙니다. 작업 범위를 변경할 필요 없이 계획대로 완료할 수 있다면, 비용이 더 높은 제안이 장기적으로 비용을 절감할 수 있습니다. 제안서를 검토할 때 다음 사항을 고려하십시오:

- 컨설턴트의 수수료가 예산 내에 포함됩니까?
- 특정 서비스에 대해 고정 요금을 제공합니까?
- 비용 지출이 타당합니까?
- 정화 프로젝트를 지원할 수 있는 공공 자금원이 있습니까?
- 컨설턴트가 세부적이고 완전한 작업 범위를 제안했습니까?
- 추가 비용이 발생하거나 작업 범위에 포함되지 않는 서비스는 무엇입니까?

## 계약서 서명

모든 계약은 서면으로 제공되어야 합니다. 귀하의 계약서에는 작업 범위, 일정, 예산, 그리고 작업을 수행할 담당자가 명시되어야 합니다. 또한, 계약서에는 귀하가 받은 특정 제안서에 대한 참조가 포함되어야 합니다. 계약서에는 다음을 포함하는 작업 범위가 명시되어야 합니다:

- 수행할 작업의 세부 사항
- 해당 작업을 수행하기 위해 필요한 직원의 세부 교육 내용
- 작업이 수행되고 완료될 일정
- 수행할 각 작업에 대한 비용

계약서에 서명하기 전에 이해하지 못한 사항은 명확히 하십시오. 계약서를 검토할 때 다음을 확인하십시오:

- 보고서나 허가 신청서와 같은 기대 산출물 및 작업 산출물을 확인하십시오.
- 예상 비용(프로젝트에 기여할 다양한 직원의 시간당 요금, 초과 근무 또는 "시간 외" 보상, 특정 서비스에 대한 고정 요금, 여행 비용, 실험실 및 기타 테스트 비용)에 대한 요금이 어떻게 결정되고 누적되는지 이해하십시오.
- 지급 조건, 방법, 및 일정을 확인하십시오(일괄 지급, 시간당 요금, 월별 청구).
- 프로젝트 완료 후 후속 커뮤니케이션에 대한 요금이 청구되는지 물어보십시오.
- 오염 책임 보험 적용 조건 및 정책 한도 금액을 포함하십시오.
- 컨설턴트가 보유해야 할 다른 보험 유형 및 그 정책 한도를 확인하십시오(상업 일반 책임 보험, 근로자 보상 보험, 전문 책임 보험).

## 관련 정보

- [주택 소유자와 소규모 사업체를 위한 온라인 정화 가이드](#)<sup>xi</sup>
- [독립 계약자 가이드: 워싱턴 주에서 독립 계약자를 고용하기 위한 단계별 가이드](#)<sup>xii</sup>
- [계약자, 기술자 또는 사업체 확인하기](#)<sup>xiii</sup>



정책 및 기술 서비스 유닛  
유해물질 정화 프로그램  
전화: 360-407-7170



주 환경부에 ADA 편의를 요청하려면, 전화 360-407-6831로 연락하거나 이메일 [ecyadacoordinator@ecy.wa.gov](mailto:ecyadacoordinator@ecy.wa.gov)로 문의하시기 바랍니다. 또는 <https://ecology.wa.gov/accessibility>를 방문하십시오. 중계 서비스 또는 TTY를 사용하려면, 711 또는 877-833-6341로 전화하십시오.

<sup>i</sup> <https://ecology.wa.gov/VCP>

<sup>ii</sup> <https://ecology.wa.gov/Brownfields>

<sup>iii</sup> <https://ecology.wa.gov/Spills-Cleanup/Contamination-cleanup/Cleanup-process/Cleanup-options>

<sup>iv</sup> <https://www.bbb.org/>

<sup>v</sup> <http://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=18.220>

<sup>vi</sup> <http://app.leg.wa.gov/WAC/default.aspx?cite=308-15>

<sup>vii</sup> <https://dol.wa.gov/professional-licenses/geologists>

<sup>viii</sup> <http://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=18.43>

<sup>ix</sup> <http://app.leg.wa.gov/wac/default.aspx?cite=196>

<sup>x</sup> <https://brpels.wa.gov/engineers>

<sup>xi</sup> <https://ecology.wa.gov/Regulations-Permits/Guidance-technical-assistance/Guidance-for-residential-cleanups>

<sup>xii</sup> <https://lni.wa.gov/forms-publications/F101-063-000.pdf>

<sup>xiii</sup> <https://lni.wa.gov/licensing-permits/contractors/hiring-a-contractor/verify-contractor-tradesperson-business>