

# 공공사업의 CM제도 개선 및 정책방향

## A Review of the Improvement of Construction Management (CM) System and the CM Policy for the Public Construction Works

장기창\*  
Jang, Kie-Chang

### 요 약

우리나라에서 건설산업의 구조개편, 건설기술의 경쟁력 향상 등과 맞물려 CM에 대한 다양한 논의과정이 있었으며 건설산업기본법('97) 및 건설기술관리법('01)에 CM제도가 규정됨으로써 명실상부하게 체계를 갖추게 되었다. 이 중 특히 공공사업에 대해서는 효율성 제고라는 문제의식에서 출발하여 제도의 활성화를 위한 시범사업(Pilot Project)이 정부를 중심으로 추진중에 있다. 현재 추진중인 시범사업은 제도의 정착, 활성화 뿐만아니라 기존의 CM제도를 좀더 구체화하고 다양화하는 과정으로서 그 시행의 중요성을 인식할 수 있을 것이다. 이러한 시범사업의 추진을 통하여 현재의 감리중심의 CM제도에서 발주자 및 사업특성을 고려할 수 있도록 Owner형 CM, PM형, 민자사업 적용방안 등 다양한 CM적용형태를 모색해야 할 것이다. 이러한 노력들은 공공사업의 효율성 제고 뿐만아니라 민간부분에도 많은 영향을 미칠 것으로 기대된다.

키워드: CM, 시범사업(Pilot Project), Owner형 CM, 공공사업의 효율성

### 1. 서 론

우리나라에 건설사업관리(CM, Construction Management)의 개념이 소개된 것은 아마도 70년대 들어 국내 건설기술자들이 중동에 진출하면서 선진의 건설기술과 관리기법을 접하면서 부터라고 할 수 있을 것이다. 이후, 80년대에 들어서면서 다양한 학자층에서 CM제도 도입의 필요성 등을 언급하기 시작하였으며, 건축·토목등 건설관련학과에서도 이런 분야의 연구에 관심을 기울이기 시작하였다.

실제 건설사업을 대상으로 최초로 CM제도가 적용된 것은 아마도 70년대 말 고리원전사업에 사업관리를 적용한 것으로 보아야 할 것이며, 이후 90년대에 들어서면서 경부고속철도사업과 인천신공항사업에 적용되었고 월드컵경기장 건설사업 등에 적용되면서 건설산업에서 보다 일반화되었다고 할 것이다.

그러나 본격적인 제도화는 상당히 늦게 시작되었다고 볼 수 있다. '96.12에 기존의 건설업법이 건설산업기본법으로 전면적으로 재편되면서 CM의 개념과 위탁규정이 도입되었고, '01.1 건설기술관리법에 공공발주청을 대상으로 CM대상공사, 업무범위, 대가, 업체선정 등을 규정하면서 보다 체계화되었다. 이와 더불어 최근에는 CM능력평가 등의 내용이 제도화되면서 CM제도의 기반이 보다 공고해지고 있다고 할 것이다.

여기서는 국내 CM제도의 현황과 문제점을 살펴보고 현재 진행중인 CM시범사업을 통해 향후의 정책방향에 대해 간략히 언급해 보고자 한다.

### 2. 공공사업 CM 제도 현황 및 문제점

#### 2.1 제도 현황

현재 건설산업기본법, 건설기술관리법, 국가계약법 등에 CM과 관련된 규정을 살펴보면 다음과 같다.

건설산업기본법의 경우 사실상 CM과 관련하여 가장 먼저 입법되어 모법으로서의 형태를 갖추고 있다. CM의 정의, 위탁규정, 능력공시제 등 가장 기본적이고 포괄적인 사항에 대해 규정하고 있으며 CM에 참여하는 자가 갖추어야 할 기본적 사항에 대해서도 간략히 언급하고 있다.

건설기술관리법의 경우는 CM을 건설기술의 일부로 보는 입장을 견지하고 있으며, 공공발주청이 CM을 적용하는 경우 필요한 CM대상공사, 업무지침, 대가, 보험 등 세부적인 기준에 대해 규정하고 있다. 따라서 건설기술관리법의 규정은 공공사업을 대상으로 구체적으로 CM에 대해 언급하고 있다고 할 수 있다.

그리고 국가계약법의 경우는 CM계약을 별도의 계약형태로 규정하고 있는데, 현재까지는 세부규정이 마련되지 않아 실제 발주청에 집행하는 경우 CM계약이 아닌 건설기

\* 일반회원, 건설교통부 건설관리과장

술용역계약의 형태로 추진될 수 밖에 없는 실정이다.

표 1. 관계법에서의 CM규정현황

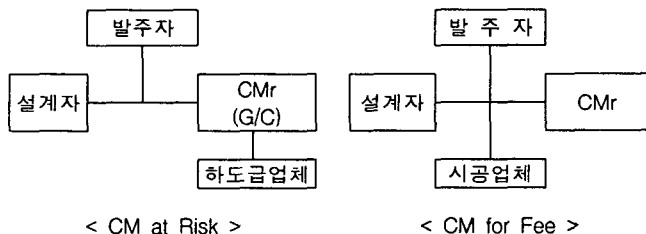
항 목	건설산업기본법	건설기술관리법	국가계약법
정의	○		
위탁규정	○	○	
대상공사		○	
대가기준		○	
업무내용		○	
업체선정		○	
감리와의 관계		○	
CM참가기준	○		
CM손해배상		○	
CM능력공시	○		
CM계약			○

## 2.2 현행 제도의 특징

현재에 규정된 CM제도를 세부적으로 살펴보면 국내 건설문화와 환경을 반영하려는 노력을 엿볼 수 있는데, 제도의 특징 및 문제점을 정리해 보면 다음과 같다.

### ○ CM의 정의

CM은 미국에서 처음 출현한 계약의 한 형태 또는 사업관리방법으로서 매우 다양한 형태로 적용되고 있으나, 일반적으로 CM for Fee와 CM at Risk를 이야기하고 있다. 국내의 경우는 현재 건설산업기본법에서 직접시공을 제외한 "건설사업 전반에 걸친 관리업무의 전부 또는 일부"의 형태로 규정하고 있어 용역형태의 규정이라고 볼 수 있다. 그러나, 건설기술관리법에서는 감리와의 관계를 규정하면서 CM을 적용하는 사업이 책임감리대상사업의 경우는 반드시 CM업무내용에 책임감리를 포함하도록 하여 CM의 책임(risk)에 대해 규정하고 있다. 따라서 현재의 CM형태는 책임감리를 포함한 용역형태의 CM이라고 볼 수 있으며, 책임관계를 규정하고 있어 엄밀한 형태의 CM for Fee라고도 보기 어려운 점이 있다. 이것은 책임감리라는 우리나라 특유의 제도를 고려했기 때문이며, 긍정적인 시각에서는 우리 건설문화가 반영된 한국형 CM제도로 볼 수 있을 것이다.



### ○ CM업무범위

업무범위와 관련해서는 CM을 적용하는 사업 또는 발주청에 따라 차별적인 것이 일반적이다. 현재 건설산업기본법과 건설기술관리법에서도 이러한 개념은 지켜지고 있다. 또한, 세부적으로 건설기술관리법의 CM업무지침에서는 사업의 시행단계별, 기능별로 모자이크형태의 조합을 언급하고 있는데, 즉 설계이전단계, 설계단계, 시공단계, 시공이후단계에 대한 업무내용을 규정하고 있다. 그러면서도 설계단계와 시공단계에 대해 보다 심도 있게 언급한 것은 공공사업의 CM업무가 주로 이 단계를 중심으로 추진되어야 할 것임을 강조한다고 볼 수 있다. 실제로 미 조달청(GSA) 지침 등 외국의 사례를 살펴보더라도 공공사업의 경우는 설계, 시공단계를 중심으로 있다. 아울러 추가업무를 규정하여 발주청의 필요에 그 범위를 확장, 조정할 수 있도록 그 탄력성을 확보하고 있다.

표 2. CMr의 참여범위

PROJECT PHASE						
	Pre-design phase	Design phase	Bid and Award phase	Construction phase	Post-Construction phase	Additional services
CMAA						
GSA		Design phase	Procurement phase	Construction phase		Other optional services
AIA			Pre-Construction phase	Construction phase		Additional services
AGC		Design phase		Construction phase		Additional services

표 3. CM의 업무범위 (CM업무지침)

기능	업무범위	설계 이전단계	설계단계		시공단계	시공 이후단계
			기본설계	실시설계		
사업관리일반	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 추가업무</li> <li>○ 기본업무                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계감리, 책임감리업무</li> </ul> </li> <li>○ 전문업무                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계VE, 설계 연계성 검토(interface) 등 CM 고유업무</li> </ul> </li> <li>○ 추가업무                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- PMIS개발, 설계·시공 단계에서 특별히 요구하는 업무</li> </ul> </li> </ul>					
계약관리						○ 추가업무
사업비관리						
공정관리						
품질관리						
안전관리						
정보/문서관리						

### ○ 대가기준

CM대가기준의 존재는 일종의 규제사항에 해당하는 것

이다. 그러나, 현재와 같이 CM제도가 건설산업에 뿌리내리지 못한 시점에서 시장가격이 형성되지 않아 대가의 산정이 사실상 곤란하므로 제도의 활성화 및 효율적인 정착이라는 측면에서 규정되어 있다고 볼 수 있다. 따라서 제도운용이 정상화 단계에 돌입한다면 당연히 감리대가와 같이 폐지될 수밖에 없을 것이다.

현재 대가산정기준에는 공사비요율방법과 실비정액가산방법이 규정되어 있으며 이는 엔지니어링 대가기준이 규정하고 있는 방법론과 동일하다.

이러한 대가기준은 비록 공공사업에 대해서 적용한다고 하더라도 사실상 민간에서 발주하는 사업에서도 이 기준을 대상으로 대가가 지급될 수밖에 없을 것으로 보이며, 아울러 의도하지는 않았다 하더라도 이 기준은 선진 외국업체가 국내건설사업에 참여할 수 있는 가능성을 상당히 막고 있다고 볼 수 있다.

### ○ CM참여자

현행 건설산업기본법의 규정에는 CM업무에 포함되는 단위업무에 대해 개별법에서 등록, 신고, 허가 등을 요하는 경우에는 이를 만족하는 자가 참여하도록 하고 있어 사실상 건설과 관련된 업체가 참여할 수 있도록 그 참여범위를 정해 놓고 있다. 또한 CM의 정의에 직접시공이 빠져 있어 건설업체(시공업체)의 직접적인 참여는 제한되어 있다. 그러나, 건설기술관리법상의 CM업체선정 사전자격심사기준에는 실적평가시 유사용역뿐만 아니라 공사실적에 대해서도 평가할 수 있도록 하고 있어, 건설업체가 용역업체와 공동참여하는 경우에는 가능하도록 길을 열어놓고 있다. 이는 현재의 CM규정이 비록 용역형태로 규정하고 있지만 향후 CM에 대해서는 건설업계와 용역업계의 역할이 모두 필요하므로 CM 체계의 변화에 대해 건설관련업체가 모두 관심을 가지고 대비할 수 있도록 하는데 목적이 있다고 볼 수 있을 것이다.

### ○ CM대상공사와 적용여부

'94년 도입된 책임감리제도는 현재 100억이상 22개공종에 대해 감리전문회사로 하여금 감리업무를 수행하도록 의무화하여 일종의 감리업역과 시장을 제도화했다고 볼 수 있다. 책임감리제도의 경우 나름대로의 장점이 있음에도 불구하고 의무적용이 가지는 문제점이 지속적으로 노정된 것이 사실이다.

CM의 경우는 그 적용에 있어서의 다양성 때문에 현재 의무적으로 적용하는 것은 어려우며, 비록 조기활성화를 위해 필요하다고 하더라도 그 적용여부는 당장은 발주청의 재량으로 두는 것이 바람직할 것이다.

따라서, 현행규정에는 특정사업에 대한 CM적용여부를 발주청에서 판단할 수 있도록 하고, 적용시 유리한 대상공사를 가이드라인의 형태로 제시하고 있다.

### ○ 책임감리와의 차별성

건설기술관리법에는 CM의 업무범위에 책임감리를 포함하도록 하여 사실상 감리확장형태의 CM을 언급하고 있다. 이 때문에 일부에서는 과연 책임감리와 현행의 CM에는 어떠한 차이가 있는지 의문을 가지는 경우가 있다.

여기에 대한 대답은 건설사업의 효율성과 품질이라는 문제부터 이야기해야 할 것이다. 우선 책임감리는 시공단계에 대해 설계도서대로 시공이 되고 있는지 등에 대해 과거 발주청 감독의 업무를 대신해서 수행하는 것이라고 볼 수 있을 것이며 이는 전적으로 품질과 관련된 문제이다. 그러나 설계도서가 제대로 작성되었는지, 설계단계에서 시공성이 제대로 검토되었는지에 대한 부분에서 다른 역할을 할 수가 없는 것이 현실이다. 이는 설계-시공의 분절과 직접적으로 관계가 있다고 할 것이다.

그러나, CM에 대해서는 그것이 감리확장형태로 축소해석을 할 수도 있겠으나, 가장 큰 차이점을 이야기한다면 기존의 설계단계에 대한 설계감리등 관리활동과 시공단계에 대한 책임감리 등 관리활동을 연관하여 수행토록 하는 것일 것이다. 즉, 이러한 경우를 좀 더 이상적으로 표현한다면 최상의 설계도서를 확보함으로써 품질문제를 근원적인 부분부터 검토할 수 있는 강점이 있다. 또한 건설사업의 비용이 설계 혹은 설계이전단계에 거의 결정된다는 것을 고려할 때 건설사업추진의 효율성을 검토해 줄 수 있다.

이러한 부분을 생각해 본다면 비록 현재의 CM형태가 기존의 감리를 포함한 형태라고 하더라도 적용결과는 전혀 다를 수 있다고 할 것이다.

## 2.3 현행 제도의 문제점

CM제도가 관계법에 규정되어 나름대로 제도적 기반은 갖추고 있으나, 그 완성도 면에서는 조금 떨어진다고 볼 수 있다. 여기서는 현행제도와 실제 적용시의 문제점을 간략히 살펴보기로 한다.

### ○ 대규모 건설사업에의 적용

앞에서도 언급했듯이 현행 CM규정은 CMr이 책임감리의 역할까지 같이 하도록 규정하고 있고, 대가기준에 있어서도 계산식을 제시하고 있기는 하나 대상공사비가 2000억원 이하에 대해서 검토하고 있어, 기본적으로 공구분할이 적은 소규모 프로젝트를 대상으로 한다고 볼 수 있다. 이는 대상공사규정에서 대형사업을 규정한 것과 위배되는 부분이기도 하다.

실제로 대규모프로젝트에서 공구분할이 많고 계약패키지가 많아지는 경우에는 현행의 CM제도로는 감당하기 불가능한 면이 많다고 볼 수 있다.

### ○ 설계시공일관입찰, 설계시공분리입찰에의 적용

현재까지 CM이 적용된 사업을 살펴보면 경부고속철도

이거나 인천신공항과 같은 초대형 국책사업, 월드컵 경기장 등의 설계시공일괄입찰공사 등에 적용되었으며, 아직까지 설계시공분리입찰에 적용된 사례를 찾지 못하였다. 턴키입찰공사에 많이 사용된 이유는 아마도 CM적용이 비교적 쉽고, 발주청 입장에서 CM적용시 check-balance가 가능하기 때문으로 판단된다.

이처럼 본래의 취지는 설계시공의 단절에서 발생하는 비효율 문제의 대응책으로 이야기되었으나, 실제로 적용되는 현실은 설계시공일괄사업을 중심으로 하고 있어 제도 도입의 취지를 무색하게 하고 있는 실정이다. 그러나 현재와 같은 계약제도하에서 설계시공분리입찰에 어떻게 적용할 것인가에 대한 사항도 검토대상이자 아울러 관심거리가 될 수 있다.

○ 전문발주청과 공공사업의 효율성

현재까지 국내에는 사실상 CMr로서의 역할을 하고 있는 전문발주청들이 존재하고 있다. 예를 들면, 지방국토관리청, 한국도로공사, 한국수자원공사 등이 될 수 있을 것이다. CM적용여부를 판단함에 있어 이들의 업무수행능력보다 민간의 능력이 뛰어난 것인가에서부터 이러한 부분에 대해 민간에 '아웃소싱'하는 것이 과연 효율적인가는 깊이 고려해야 할 대목이다.

따라서, 공공사업에 CM을 적용했을 때 장점을 볼 수 있는 사업이나 업무영역 등의 개발이 필요하지만 아직까지는 제도적으로 제시되고 있지 못한 실정이다.

또한, CM은 본질적으로 위탁수행을 전제로 하고 있어 전문발주청에 의한 Owner 형태의 CM을 어떻게 받아들일 것인가가 규정되어 있지 못하다.

○ 민자사업에의 적용

SOC사업의 민간자본 참여는 어느 정도 큰 줄기를 이루어 가고 있다고 볼 수 있다. 그러나 민자사업에 CM을 적용하는 경우 감리자를 사업시행자인 민간사업자가 아닌 행정청이 선정하도록 하고 있는 실정으로서 민자사업의 취지가 희석되고 있는 실정이다. 물론 이러한 것은 다중이용시설에 대한 안전성 및 품질을 담보하기 위한 최소한의 조치로 볼 수도 있으나, 앞으로는 재검토의 대상이 될 수 있다고 본다.

3. 시범사업의 추진

3.1 추진배경

앞에서 언급한 바와 같이 CM의 제도기반의 완성에도 불구하고 제도도입초기인 점을 고려한다면 시범사업의 우선 추진을 통하여 관련 제도의 개선을 모색하는 과정이 필요하다. 아울러 CM의 활성화 및 정착은 기본적으로 CM이

라는 서비스의 수요자가 그 필요성을 인정해야만 가능한 것이므로 시범사업을 통해 CM에 대한 발주자의 인식전환 및 공급자의 서비스 능력 제고 등이 필요하다. 시범사업의 필요성을 정리하면 다음과 같다.

- CM 활성화의 전기마련
  - 발주자 인식제고 및 활성화를 위한 전략적 추진 필요
  - 한국형 CM제도의 시험운영 필요  
(턴키입찰공사 + CM, 설계시공분리입찰공사 + CM)
- 제도의 지속적 개선보완
  - 민자유치사업에 대한 고려 필요
  - 대상사업의 특징을 고려한 다양한 형태의 CM적용 필요  
(PM고려, Owner CM등)

3.2 시범사업의 선정

시범사업을 추진하면서 가장 어려웠던 부분이 대상사업의 선정과 관련한 부분이었다. 시범사업의 추진을 위해 '02.5 시범사업 자문단을 구성하여 다양한 형태의 의견을 수렴하고 합의점을 도출하려고 노력하였다.

우선 시범사업의 대상을 민간사업에서 선정하느냐 아니면 공공사업에서 선정하느냐의 문제인데, 민간사업은 선정하기가 현실적으로도 어렵고 공공사업에서 시범적으로 선도하고자 대상은 공공사업에서 선정하는 것이 바람직하다고 판단했다.

표 4. CM적용 대상 사업 검토

	공공사업	민간사업
점유비중 ('00)	45% (대규모 사업 위주)	55% (소규모 공사 위주)
주요 공종	토 목 (SOC사업 중심)	건 축 (주거용, 상업용 빌딩 중심)
전문발주자 유무	공사, 지방청 등 공종별 전문 발주청 있음	없 음
CM적용형태	CM for Fee	CM for Fee CM at Risk
적용법령	건기법, 건산법, 국가계약법	건산법 등
CM업무범위	설계·시공단계 중심	사업 전단계
적합사업	- 기술력이 부족한 경우 - 발주경험이 없는 경우 - 사업특성상 체계적 관리가 필요한 경우	- 재건축 사업 - 재개발 사업 - 쇼핑센터 등 복합시설 - 소규모 개인주택 등

그 다음이 공공부문 중에서는 어떤 사업 또는 공종을 대상으로 하느냐의 문제였다. 이 부분을 검토하기 위해서는 CM을 적용했을 때 효과를 얻을 수 있는 사업으로서 충분한 홍보 및 교육효과가 있어야 하고, 만일 부득이하게 그럴 수 없다고 한다면 한국형 CM제도를 보다 체계화할 수 있는 경우여야만 할 것이다. 많은 논의 작업 끝에 향후 CM적용이 유용한 부분은 비록 전문성이 부족한 발주청이

라고 하더라도, 시범사업 추진의 역할은 건설교통부 산하기관 및 발주청에서 담당하기로 하고 이러한 시범사업의 결과를 CM적용이 필요한 발주기관 및 민간에 전파하여 CM을 활성화하는 방향으로 추진하는 것이 합리적인 것으로 판단되었다.

시범사업은 건설교통부 부산지방국토관리청·익산지방국토관리청, 한국도로공사, 대한주택공사의 협조를 받아 아래의 표와 같이 선정할 수 있었다.

표 5. CM시범사업 발주청 및 대상사업

발주청	공사명	형태	비고
부산지방국토관리청	대의-의령간 도로확장공사	CM용역	토목(도로)
익산지방국토관리청	진안-적성간 도로확장공사	CM용역	토목(도로)
도로공사	동명(상,하) 휴게소 (중앙고속도로)	CM용역	건축(휴게소) 민자유치사업
주택공사	천안백석지구 아파트 건설공사	Owner CM	건축(아파트) 자체 CM조직
	마포용강 아파트 리모델링 공사		

### 3.3 대상선정의 특징

CM시범사업의 대상사업을 살펴보면 토목2건, 건축3건의 형태로 되어 있으며 토목의 경우는 도로사업, 건축의 경우는 휴게소사업 및 공동주택 건설 및 리모델링 사업이다.

우선 토목사업의 경우 건설교통부 산하 기관에서 수행하는 사업은 주로 도로, 하천중심으로 비교적 단순한 공종이나, 현재까지의 CM이 주로 턴키 베이스로 하는 것이었으므로 설계시공분리입찰사업인 사업에 처음으로 적용한다는 점, 도로사업에서의 CM적용가능성을 판단해 본다는 점 등 충분한 의미가 있는 것으로 판단된다.

도로공사의 휴게소 사업의 경우는 민자유치사업으로서 향후 증가할 것으로 예측되는 민자에 의한 SOC건설에서의 CM적용가능성, 문제점, 향후 제도개선방향 등을 평가해 보는데 매우 유익하리라 볼 수 있다.

마지막으로 주택공사사업의 경우는 주택공사에서 자체 CM조직을 구성하고 필요한 부분에 대해서 외주를 주는 형태로 추진하고 있으며, 전문발주청의 CM능력향상에 많은 도움이 있을 것으로 본다. 또한, 주공의 경우는 재건축사업 중 리모델링사업을 수주하여 이를 시범사업으로 추진함으로써 재건축 또는 리모델링사업에서의 향후 CM적용가능성 등에 대해서도 좋은 결과를 얻을 수 있을 것으로 판단된다.

### 3.4 시범사업의 관리 및 평가

시범사업의 시행에 있어서 중요한 부분중의 하나가 그 관리와 평가라고 할 수 있다. 우선 체계적인 관리를 위해 해당 발주청에서 과업지시서를 작성하는 경우 건설교통부와 시범사업자문단의 검토과정을 거치도록 하고 있으며, 사업이 진행되는 동안 일정간격으로 건설교통부에 진행상황을 보고하도록 하고 있다. 또한 그 평가에 있어서도 사업에 따라 사업기간이 최장 10년까지도 가능할 수 있으므로 일 단 설계단계의 과정이 마치면 중간평가를 실시하고, 시공단계 종료시 최종평가를 실시하여 그 결과를 활용할 수 있도록 하였다.

## 4. 정책방향

### 4.1 제도 및 정책방향

현재의 CM제도는 보다 구체화되고 다양화되어야 할 것이다. CM은 하나의 형태로 고정된 것이 아니며 대상사업의 특징과 발주자의 필요에 따라서 다르게 적용되어질 수 있을 것이다.

즉, 발주자의 능력 및 수준, 대상사업의 특징, 입찰형태에 따라서 다양하게 적용할 수 있는 여지를 만들어야 할 것이며, 아울러 CM능력이 있는 발주청이 직접 CM을 수행하는 경우를 제도권내에서 어떻게 해야 할 것인지 검토해야 할 것이다.

만일, 공공사업에 대해 한정하여 언급한다면, 현재와 같이 CM이 책임감리업무를 수행토록 하는 것은 소규모 사업에 적합하다고 판단되는 만큼, 일정이상 대규모 프로젝트 이면서 발주자가 필요성을 인식하는 경우에는 CM과 책임감리자를 분리하여 CM이 발주자를 보조하면서 전체 프로젝트를 관리하는 형태(소위 PM형태)를 규정할 필요가 있다.

또한, 민자유치사업에 CM을 적용하는 경우 현행법령상에 구체적인 규정이 미비한 실정이므로 효율적으로 적용할 수 있도록 체계화하여야 할 것이며, 이러한 경우 감리자의 선정은 현재와 같이 행정청이 담당하는 것보다는 민자유치의 사유를 고려하여 민자유사업자가 선정할 수 있도록 하는 것도 검토해야 할 사항이다.

당분간은 감리와 CM이 병존하더라도 장기적으로는 현재의 감리체제는 CM체제와 융합하여 품질위주의 비교적 소극적 관리의 개념에서 효율성을 고려할 수 있는 적극적인 관리개념으로 확대 발전시켜야 할 것이다.

### 4.2 CM의 활성화

CM의 활성화를 우리나라에서 고려하여 본다면 크게 제도화 단계, 인식확산단계, 활성화 단계로 나뉘 볼 수 있을 것이다. 현재의 단계는 아마도 제도화 단계 중 중기의 전반기에 해당한다고 볼 수 있을 것이며 추진중인 시범사업은 인식확산단계로 전환하기 위한 발판이 된다고 볼 수 있을

것이다. CM의 활성화 단계를 진행상황별로 살펴보면 다음과 같이 추론해 볼 수 있을 것이다.

- 제도화 단계 ('96~'04)
  - 현행 국내 건설생산시스템의 문제인식 및 CM제도의 필요성에 대한 산·학·연의 공통인식
  - 초기 제도화 : 건설행사의 규정(용역형태의 CM정의 및 위임규정)
  - 중기 제도화 : 건기법상의 규정(공공사업에 대한 세부 시행기준)
  - 후기 제도화 : 현행 업역이 모두 참여할 수 있는 형태의 CM규정 개선, CM 적용 형태의 다양화
- 인식확산 단계 ('02~'06)
  - 건설교통부 산하 발주청을 대상으로 시범사업을 추진('02)
  - 시범사업의 내용 전파를 통해 지자체 등 사업관리능력이 부족한 발주청으로 하여금 CM적용 유도('03), 민자사업 등에 CM적용 유도
  - CM이 발주자의 이익을 최대한 보장해 줄 수 있다는 전반적 인식 확대
- 활성화 단계
  - 발주청은 사업특성을 고려하여 CM, 책임감리, 시공감리, 검측감리 등 필요한 관리형태를 선택하여 사업 추진(책임감리 체제는 장기적으로 CM체제로 개편)
  - 재개발, 재건축, 상가, 단독주택 등 적극적·차별적 마케팅
  - 국내시장에 입증된 기술력을 바탕으로 해외 시장 개척

## 5. 맺음말

CM활성화에 있어 공공부문을 먼저 이야기하는 것은 사업추진의 효율성제고와 민간사업 활성화를 위한 촉매제로서의 역할을 하기 위함이라 할 것이다. 그리고 공공사업에 대해 CM을 적용하는 경우에도 기존 공공발주청을 이용하는 것이 효율적인지 외주가 효율적인지를 심도 있게 검토해야 할 것이다.

업계에 대해서는 과거와 같이 정부에서 일정물량을 마련 해주어야 시장이 성숙한다라는 입장을 대신해서 어떤 사업에 CM을 적용해야 업체와 발주자에게 서로 이익인지를 명확히 해야 할 것이다. 현재처럼 CM만 적용하면 아마도 좋을 것이다라는 입장은 서비스의 공급자 입장에서 매우 막연한 일이며 이러한 입장으로는 발주자로부터 신뢰를 쌓을 수 없을 것으로 본다.

이를 개선하기 위해서는 업체마다의 특정분야, 특정공종에 전문성을 가지고 있으므로 각 업체의 마케팅의 대상을 차별적으로 규정하여 시장확대에 나서는 것이 바람직할 것으로 보인다.

CM제도의 지속적인 개선과 건설업체의 CM시장에 대한 차별적·적극적 타겟 마케팅, 그리고 발주자의 인식개선, 그리고 무엇보다 CM은 어느 한쪽만 노력한다고 해서 활성화되는 것이 아니라 모든 분야가 함께 노력하는 것이 건설산업에 CM이 제대로 뿌리내리게 하는 필수요소라 할 것이며, 현재 추진중이 시범사업이 이러한 요소들을 마련하는데 조금이나마 도움이 될 수 있기를 바라는 바이다.

## 6. 참고문헌

1. 이유섭, 강태경 등, "건설사업관리 발주체계 및 조달시스템 개발 연구보고서", 건설교통부, 2000
2. 건설교통부 건설관리과, "공공사업 CM 정책방향", 2002

---

## Abstract

The Construction Management(CM) System in Korea is systematized both in name and reality by being prescribed in Construction Industry Act('97) and Construction Management Act('01) through various discussions considering reformation of construction industry structure and enhancement of construction technology competitiveness. Specially in the public construction works, CM Pilot Project is promoted by central government for the activation of CM system introduced for efficiency of public construction project. The promotion of Pilot Project is not only the settlement and activation of CM system but also the process to embody and diversify the CM system. Now we should develop various CM application type such as Owner type, PM type and type for private capital project in doing so. And with this efforts, we could expect that CM system should play an important role to enhance the efficiency of public construction works and should affect private construction sector.

**Keywords :** CM, Pilot Project, Owner type CM, Efficiency in Public construction works

---