

CM 용역 사례에 대한 효과 분석 및 제도 개선방안

김 경 래, 아주대학교 건축·환경 공학부 교수



1. 서론

CM이 건설사업관리로 건설산업기본법에 제도화된 이후 이와 관련된 많은 연구가 수행되어 왔지만 실제 국내에서 건설사업관리가 적용되어 공사가 완료된 사업을 중심으로 건설사업관리가 사업성공에 어떻게 기여하였는지에 대한 건설사업관리의 구체적인 효과를 파악한 예는 거의 없다. 따라서 현재 2002년 월드컵경기가 성공적으로 종료된 시점에서 건설사업관리를 적용한 4개의 월드컵 경기장 즉, 상암, 전주, 광주, 서귀포 경기장에 대하여 과연 건설사업관리가 사업성공에 어떻게 기여하였는지에 대한 효과를 발주자와 건설사업관리자의 면담을 통하여 분석하고, 향후 건설사업관리 적용을 위한 제도 개선사항을 제안하고자 한다.

2. 사례조사 대상 사업

사례조사의 대상 사례는 모두 설계와 시공 단계에 설계·시공 일괄입찰 공사를 채택하여 적용하고 이를 효과적으로 관리하기 위하여 건설사업관리를 적용한 사업을 대상사례 현장으로 삼았다. 그리하여 서울, 전주, 광주, 서귀포에 지어진 구장들을 사례로 선정하게 되었으며

이에 대한 개략적인 설명은 <표1>의 대상사례 현장의 개요와 같다. 따라서 본 연구에서 사례조사를 통하여 파악하고자 하

는 건설사업관리의 효과는 Turn-key(설계·시공일괄입찰) + CM(건설사업관리)을 적용한 사업에 한한다.

3. 건설사업관리 사례에 대한 효과 분석 결과

4개 월드컵 경기장의 발주자와 건설사업관리자를 대상으로 하는 면담의 주제는 1)건설사업관리에 대한 개념이해, 2)건설사업관리제도에 대한 효과, 3)건설사업관리자의 업무, 4)발주자의 건설사업관리에 관한 인식제고 등이었고 이에 대한 면담의 결과를 요약 정리하면 다음과 같다.

(1) 건설사업관리에 대한 개념 이해

건설사업관리의 개념은 사업 시행초기의 건설사업관리에 관한 견해와 사업이 시행된후의 건설사업관리에 관한 견해에 대한 변화를 알고자 하기 위함이었다. 발주자의 경우 발주자의 건설사업관리에 대한 인식 부족, 전면책임감리와 비교하여 우수한 점 없음, 확실적 도입이 아닌 발주자의 능력에 따라 도입, 책임문제에 관한 명확한 조치가 필요 등의 의견이 제시되었다. 이를 분석하여 보면 사업초기에 건설사업관리의 업무와 지위에 관한 정확한 정의가 이루어지지 않은 상태에서 업무에 들어갔음을 알 수 있었다.

즉, 발주처에서는 건설사업관리자가 사업의 모든 것을 알아서 처리한다거나 사

<표> 대상사례 현장의 개요

구분	서울	전주	광주	서귀포
대지면적	216,712㎡	480,326㎡	327,391㎡	134,122㎡
건축면적	59,777㎡	52,249㎡	30,913㎡	22,286㎡
연 면 적	155,674㎡	90,667㎡	87,436㎡	75,967㎡
수용규모	65,856석 지하1층,지상6층	43,348석 지하1층,지상6층	43,118석 지상 5층	42,778석 지하2층,지상4층
구조	철골콘크리트,P.C., 철골트러스케이블	철골콘크리트,P.C., 철골트러스케이블	철골콘크리트,P.C., 스페이스 프레임	철골콘크리트,P.C., 철골트러스케이블
형태	축구전용경기장	축구전용경기장	축구전용경기장	축구전용경기장
건설비	1,945억원	1,450억원	1,588억원	1,125억원
시공기간	1998.10.20.-2001.12.27	1999.2.19-2001.10.18	1998.11.16- 2002.1.12	1999.2.20-2001.12.31

업 업무에 관한 전반적인 부분에 건설사업관리 업무의 영역을 지나치게 과대평가한 부분이 있었다. 그러나사업을 수행하면서 다시 이러한 사고는 바뀌게 되었다. 그리하여 사업이 수행된 후의 건설사업관리의 개념은 발주처의 대부분이 건설사업관리와 전면책임감리제도와와의 차이점이 모호하다고 하였다.

또한 과연 건설사업관리자의 책임범위가 명확히 어디까지인지에 대한 문제에 관한 부분이 주를 이루었다. 이는 사업수행과정에서 발주처의 경우 사업의 진행에 있어 설계 및 시공부분에서 기술적인 부분에 관한 완전한 건설사업관리자의 대처를 기대하였으나, 사업이 진행되면서 건설사업관리자의 역할이 두드러지지 못하고, 현행의전면책임 감리 수준으로 사업에 참여하였다는 생각이 지배적이기 때문이라고 생각된다. 결론적으로 발주자의 건설사업관리에 대한 이해부족과 건설사업관리자의 적극적인 사업수행에 대한 기술력 및 의지미흡이 발주처의 생각으로는 건설사업관리에 대한 회의적인 생각이 들게 하는 부분이 아니었나 생각된다.

이에 관하여 사업관리자는 건설사업관리의 개념에 대하여 발주자의 건설사업관리에 대한 인식 부족, 타 프로젝트에서 사용된 입찰서를 당해 프로젝트에 수정 없이 무분별 사용하여 계약서와 실제 사업수행간의 차이발생, 발주자와 건설사업관리자의 역할구분 모호 등을 주로 사업시행 후에 느낀 점으로 서술하였다. 사업관리자는 사업초기 건설사업관리 조직이 주도적으로 사업수행의 핵심으로서 사업을 수행하리라는 예측과는 달리 사업수행에 있어서 순수 건설사업관리의 기법들을 활용할 수 없었다고 제시하였는데, 그 이유는 대가의 문제점이 가장 컸고, 또한 발주처의 건설사업관리조직에 대한 권한 및 책임에 있어서 권한의 위임은 적고 책임은 크게 하였다는 인식이 지배적이었다. 그리하여 사업단의 역할과 발주처의 역할

이 구분되지 못하고 결국 사업단의 위치가 약해졌다는 의견이 많았다.

(2) 건설사업관리제도에 대한 효과

건설사업관리 제도의 효과에 관한 문제는 사업을 실제 수행하면서 건설사업관리 제도가 현행 사업수행방식에 비하여 사업수행에 영향을 준 면을 묻는 것이었다. 발주처의 경우 건설사업관리 성공의 전제조건으로 건설사업관리자의 설계단계 투입을 중요하게 여기고 이로 인한 효과로 설계 감리의 시행, 늦은 발주시기의 만회, Fast track 실시 등의 효과를 거두었다고 언급하였다. 또한 사업 수행의 과정에서 건설사업관리자의 기술제안 보고서의 도움을 받았다고 언급하였는데 이는 기술적인 부분에 대하여 발주처의 기술제약을 보완하는 건설사업관리조직의 효과를 언급한 것이다.

건설사업관리자의 경우, 건설사업관리 제도의 효과에 대한 대답으로 시공자가 바뀌어도 사업의 수행에 노력, 턴키 사업자와 설계자 사이의 역할 분담, 공사 금액 내에서의 사업 수행 의지, 책임 감리와 다른 차원의 서비스, 포괄적이고 애매모호한 부분의 적극 대처, 추가사업에 관한 건설사업관리조직의 활용미흡을 들었다. 사업단의 경우 발주처를 대신하여 주도적으로 사업을 수행하는 조직의 운영자 관점에서 책임감리와는 다른 건설사업관리자의 효과에 역점을 두었다. 그리하여 설계자와 사업수행자, 발주자로 대변되는 계약관계자들의 의견조율의 역할을 건설사업관리의 중요한 업무효과로 들었다.

또한 사업수행시 사업비를 고려하여 사업을 수행하는 점을 건설사업관리의 업무효과로 들었다. 마지막으로 사업단은 사업의 관리 주체이므로 계약수행상의 애매모호한 부분에 관하여 책임회피보다 적극적인 사업수행을 할 수 있다는 장점을 들었다.

(3) 건설사업관리자의 업무

건설사업관리자의 업무는 업무의 활용도와 향후 발전시켜야 할 업무에 관한 자유로운 기술이었다. 이에 관한 발주처의 의견은 건설사업관리 업무의 발전방향으로 기술적 업무의 증대는 만족하지만, 관리업무 즉, 사업비 관리와 사업관리일반 업무중 민원관련 업무의 적용은 회의적으로 기술하여, 전체적으로는 책임 감리 업무를 약간 수정한 업무의 진행방향을 원한다고 기술하였다. 이는 건설사업관리자의 활용은 기술력의 활용에 있다라는 견지에서서의 반응이라고 볼 수 있다. 이에 관하여 건설사업관리자는 Long lead item의 확인, Mock up test시행 등 기술적인 부분에서의 업무의 활용이 두드러졌다고 응답하였다. 또한 턴키 공사로 인한 설계 변경의 여지 미흡, 각 사업주체의 업무 범위의 객관적 설정의 결여 등의 부분을 사업을 수행하고 난 후 건설사업관리 업무의 활용에 저해되는 부분으로 제시하였다. 마지막으로 품질관리의 업무에 치중하게 되어 사업의 능동적인 참여가 이루어지지 못하는 점을 중요한 건설사업관리 업무가 효과적으로 이루어지지 못하는 면으로 들었다.

(4) Turn-key+건설사업관리 발주 방식

Turn-key + 건설사업관리 발주 방식은 요즘들어 지방자치 단체들이 선호하는 사업수행 방식이다. 이러한 방식은 턴키 사업 수행을 통하여 시공과 관련된 양질의 설계를 보장받고, 설계와 관련된 현장시공을 통하여 사업의 효율을 제고하고자 함이며, 건설사업관리 발주 방식을 통하여 전문가의 기술검토와 객관적인 사업수행을 하려는데 있다. 과연 이러한 시점에서 실제 사업수행을 경험한 발주자와 건설사업관리조직의 의견을 듣고자 하였다.

발주자의 경우에는 대체적으로 Turn-key + 건설사업관리에 관하여 선호하는 입장이었다. 이에 관하여 지방 자치 단체

의 경우 시공업체의 선정에 있어서 입찰에 참여하는 시공업체의 영세성에서 기인한 사업의 수행 리스크가 너무 크다는 것에 관한 우려를 나타내었다. 그 결과 현재의 제도상으로 기술력있는 업체를 선정하기 위한 방법이 Turn-key 수행방법의 선택 사유였다. 또한 기술적인 측면에서도 시공과 설계가 결합된 Turn-key 사업관리를 통하여 기술개발과 공기의 단축효과를 보고자 하였다. 이러한 경우 건설사업관리자의 선정은 Turn-key 사업 방식에 관하여 발주처를 대신하여 설계와 시공과정의 검토 및 사업의 시행을 가능케 하는 점이 장점으로 선정되어 이러한 제도의 시행에 관하여 긍정적인 반응을 나타내었다. 그러나 이러한 경우에도 사업의 규모나, 발주처의 기술능력에 따라 선별적으로 적용되어져야 함을 강조하였다.

건설사업관리자의 경우 Turn-key + 건설사업관리 보다는 내역입찰 + 건설사업관리의 사업 수행방식이 보다 합리적이라고 답변하였다. 그러한 이유는 Turn-key + 사업관리제도의 경우 건설사업관리자의 사업수행에서의 위치는 시공업체의 영향을 조절하기가 힘들어지고 이로 인하여 건설사업관리자의 의견개진에 의한 사업수행이 어려워지는 점이 이유로도 출되었다. 그러한 결과 건설사업관리자의 본연의 업무인 발주처의 대리, 능동적 사업참여에 의한 사업관계자의 이견 조정, 사업비 관리등의 업무보다 품질관리 업무에 치중되어 본질적인 효과를 보지 못한다는 의견이 지배적이었다.

(5) 발주자의 건설사업관리에 관한 인식제고

현재 수행되고 있는 건설사업관리방식에 관하여는 다양한 많은 의견이 있다. 과연 사업관리 발주체제가 필요한 것인지, 제도 자체에 관하여 어떻게 생각하는지에 관한 많은 다른 의견들이 있다. 이러한 의견들에 관하여 사업을 수행한 발주자와

사업관리조직의 입장에서 사업관리제도가 활성화되려면 어떤 면을 부각시켜야 할 지에 관한 질문이었다.

발주자는 사업수행을 하여본 결과 건설사업관리자의 기술적 조언을 통하여 발주처의 기술력과 대상물의 품질 향상을 가져 왔다고 기술하였다. 또한 사업의 운영을 발주처를 대신하여 적극적으로 대응한다는 면에서는 경제적으로 사업을 수행할 수 있었다고 기술하였다.

또한 이러한 활용을 위해서는 공무원과 건설사업관리자의 업무 분리에 관한 면을 시급한 개선사항으로 들었다. 건설사업관리자의 경우 건설사업관리의 업무중 품질 업무의 비중을 낮추어야 발주처가 바라는 건설사업관리의 원래 목적을 달성할 수 있다는 의견이 많았다. 또한 업무범위에 비하여 대가가 너무 적다는 문제점을 지적하였다.

4. 향후 건설사업관리 제도 개선 시 고려사항

건설사업관리를 적용하여 성공적으로 사업을 완료한 4개의 월드컵경기장 사례조사 결과를 바탕으로 향후 건설사업관리를 활성화시키기 위하여, 건설사업관리제도 개선시 고려하여야 할 중요한 사항은 1) 건설사업관리의 업무범위, 2) 건설사업관리 사업수행 조직, 3) 건설사업관리자의 책임, 4) 건설사업관리자의 조기 투입, 5) 발주방식으로 그 내용을 정리하면 다음과 같다.

(1) 건설사업관리 업무범위

발주자의 특성을 고려한 선별적 업무 범위 선정 필요

건설산업기본법에 따르면 건설사업관리는 발주자의 필요에 따라 선택적으로 사업에 활용토록 제도화되어 있다. 따라서 건설사업관리를 시행하기 위해서는 무엇보다도 발주자의 건설사업관리에 대한

필요성이 중요하고, 이러한 필요성은 건설사업관리에 대한 발주자의 요구사항으로 나타나게 된다.

건설사업관리에 대한 발주자의 요구사항은 입찰안내서에 건설사업관리 업무범위(CM Services and Practices)로 제시되며, 이러한 건설사업관리 업무범위를 어떻게 구체적으로 명확히 하느냐가 건설사업관리를 활용하여 긍정적인 효과를 볼 수 있는가 없는가를 결정하는 중요한 요소이다. 대상 사례현장인 월드컵경기장의 경우 사례들의 유사성 때문에 이러한 건설사업관리의 업무범위가 획일적으로 설정되어 있으나, 향후 건설사업관리를 적용하고자 하는 건설공사에서는 건설공사의 특성과 발주자의 특성에 따라 이러한 건설사업관리의 업무범위가 건설공사별로 구체화, 명확화 되어야 한다. 또한 이러한 건설사업관리의 업무범위는 사업의 목표 달성을 가시화하기 위한 수단이 되어야 한다.

세부 건설사업관리업무 개선사항

먼저, 공정관리 관련 업무의 경우 개선이 필요한 부분은 Fast track의 활용, 설계일정관리, 과학적 프로그램의 활용, 공기지연시 만회대책등이다. 이중 Fast track은 상암 월드컵경기장의 경우 기초 및 파일공사에 관한 실시설계를 기본설계 제출시 미리 제출토록 하여 Fast track을 시행한 특수 사례이다. 그러므로 해당 사업에 맞는 Fasttrack의 활용방안을 전체적으로 제시한 후 이에 대한 세부 업무를 계획하여 건설사업관리 업무범위에 구체적으로 포함시키는 것이 필요하다.

설계일정관리의 경우 계획 대비 실적을 측정할 수 있는 진도율 측정기준의 설정이 필요하고 이에 따라 부진공정을 만회하기 위한 만회대책이 제시될 수 있도록 건설사업관리의 업무범위를 구체화하여야 한다. 과학적 일정관리를 시행하기 위한 프로그램은 공정관리의 수행결과가 현장에서 용이하게 업데이트 될 수 있는 유

일한수단이다. 따라서 이에 대한 구체적인 발주자의 요구사항이 건설사업관리 업무범위에 명확하게 제시되어야 한다.

사업비관리 관련 업무는 공종별 비용관리방안과 신공법·특수공법의 활용방안에 따른 공사비 절감방안 등의 적극적인 사업비 절감을 시행할 수 있도록 하는 개선이 필요하다. 이러한 공종별 비용관리방안과 신공법·특수공법의 활용을 위해서는 이들 비용에 대한 견적이 수반되어야 한다. 따라서 건설사업관리 업무범위에 이러한 내용들이 구체화되어 포함되도록 하여야 한다.

또한 사업관리 관련 업무 중 예산관리나 설계변경관리 등 현실적으로 건설사업관리자가 이에 대한 업무를 책임과 권한을 가지고 시행하기 어려운 부분은 발주자가 직접 수행하는 것으로 역할 조정이 필요하다. 품질관리 관련 업무중 설계검토 등의 설계단계의 품질관리 활동은 실시설계 적격자 선정 전부터 지속적으로 관리되어야 이에 대한 효과를 볼 수 있으므로 이에 대한 개선이 필요하다.

즉, 건설사업관리 업무범위에 실시설계 적격자가 선정된 후에 건설사업관리가 선정되지 않도록 조정하여야 하며, 나중에 건설사업관리자가 선정된 경우는 아예 설계단계의 품질관리 활동을 건설사업관리자의 업무범위에 포함시키지 말고 별도로 다른 시행주체에 발주하는 것이 필요하다.

사업관리 일반업무와 관련되어 개선되어야 할 사항은 수감 업무 및 민원 처리 등의 업무이다. 이와 같은 업무는 업무의 특성상 건설사업관리자가 단독으로 처리하기 어려우므로 발주자의 업무로 전환하여 규정하거나 아니면 발주자가 주된 역할을 하고 건설사업관리자가 보조역할을 하는 것으로 변경하는 것이 필요하다. 이러한 업무들 때문에 건설사업관리자가 본연의 업무를 수행할 수 없다면 건설사업관리의 효과는 기대하기 어렵다.

(2) 건설사업관리 수행조직

발주자, 건설사업관리자, 검측사로 구성된 사업관리팀의 운영

현재 국내 건설산업의 문화나 건설공사의 관행 때문에 건설사업관리자가 발주자로부터 모든 권한을 위임받아 전적으로 사업을 관리하는 것은 불가능하고, 건설사업관리자가 이러한 절대적인 권한을 위임받는 것이 가능하다고 하여도 현재의 문화나 관행 하에서는 민간의 건설사업관리자도 기존의 공무원인 발주자의 한계를 극복하기 어렵다. 따라서 건설사업관리 업무를 건설공사에 참여하는 발주자나 건설사업관리자등이 실제 현실적으로 수행 가능한 부분만을 수행토록 역할분담을 하는 것이 필요하고, 이러한 역할분담에 따른 건설사업관리를 효율적으로 운영하기 위해서는 발주자, 건설사업관리자, 검측사로 구성된 이른바 사업관리팀의 Team approach가 필요하다. 여기서 발주자는 앞서 제시한 예산관리, 설계변경관리, 민원, 수감 등의 업무를 수행하고, 검측사는 시공단계의 검측업무만을 전담하고, 건설사업관리자는 본연의 업무인 건설공사의 Leading 과 Communication, Coordination의 업무를 수행토록 조정하는 것이 필요하다.

건설사업관리자 자격요건

현재 건설사업관리자의 자격 요건은 유사 공공 공사의 경험으로 가늠하고 있으나, 현실적으로 발주자에게 필요한 건설사업관리자의 자격요건은 이들의 전문적인 관리능력과 기술능력이다. 기존의 시공을 하던 건설회사들이나 책임감리를 하던 감리회사가 시공과 감리 등의 기존 업무의 연장선상에서 업무를 수행할 수 있도록 건설사업관리자의 자격요건을 규정할 것이 아니라, 진정한 의미의 Professional Service를 제공할 수 있는 능력을 갖춘 건설사업관리자가 선정되어 건설사업관리 업무를 수행하는 것이 가능토록 건

설사업관리자의 자격요건이나 선정기준을 개선하여야 한다.

공동수급체 운영지침의 개선

공동도급에 의한 건설사업관리 공동수급체는 건설공사 운영단계에서 많은 문제점이 나타나고 있으며, 이로 인하여 건설사업관리자 조직내에서 원활한 업무의 협조나 Communication이 단절되는 경우들이 종종 발생하여 발주자들을 실망시키고있다. 따라서 공동수급체 각각이 본사의 간섭이 배제된 상태에서 일본과 같은 진정한 의미의 컨소시엄 중심으로 건설공사가 운영될 수 있도록 현행의 공동도급 분담이행 방식을 지양하는 것이 필요하다.

(3) 건설사업관리자의 책임

국내에서 제도화된 CM은 그 계약형태 측면에서는 외국의 CM For Fee 방식의 CM계약과 유사하나, 건설사업관리자의 책임의 관점에서 볼 때 외국의 CM at Risk 방식의 CM계약의 특징을 반영하고 있어 상당히 특수한 계약형태로 볼 수 있다. 외국의 CM For Fee 방식의 경우는 건설사업관리자는 발주자로부터 모든 권한을 위임받고 발주자의 대리인 역할을 수행하나, 건설공사에 대한 근본적인 책임은 여전히 발주자에게 있다.

반면, 국내 건설사업관리 계약은 발주자의 권한은 건설사업관리자에게 위임이 잘되지 않은 상태에서 건설사업관리자에게 과도한 책임을 부과하여 심지어는 건설사업관리자가 수감의 대상이 되어 발주자의 방패막이 역할을 하고 있기 때문에 건설사업관리 업무범위에서 제시된 건설사업관리 업무를 소신을 가지고 충실하게 수행하기 어려운 실정이다. 따라서 건설공사의 입찰안내서에서 제시하고 있는 건설사업관리자의 책임이 외국의 경우와 같이 Professional Liability로 제한되어야 하며, 이에 따라 수감업무는 발주자의 몫

이 되어야 한다.

(4) 건설사업관리자의 조기 투입

건설사업관리가 산업에서 존재할 수 있는 두 가지이유를 요약하여 정리하면, 발주자의 대리인 역할과 발주자를 위하여 건설사업관리의 효과를 보여주어야 한다는 것이다. 이러한 건설사업관리의 효과를 가시화 하기 위하여서는 설계 이전 단계부터 조기에 건설사업관리자를 투입하여 전체 사업비에 영향력이 큰 요소들을 컨트롤 할 수 있는 기회를 건설사업관리자에게 부여하는 것이 중요하다. 또한 Fast tract을 시행하기 위하여 설계 단계의 정확한 설계검토 능력의 기회를 부여하여야 한다.

(5) 발주방식

현재까지 발주된 건설사업관리와 복합된 발주방식을 살펴보면 대부분이 턴키공사이다.

즉, 건설사업관리와 턴키공사의 복합 발주방식이다. 대상 사례로 살펴본 4개의 월드컵경기장 역시 모두 건설사업관리 +

턴키의 복합발주방식을 채택하였다. 이러한 건설사업관리 + 턴키의 발주방식을 이론적인 측면에서 살펴보면, 이것이 효과적인 조합이라고 판단하기 어렵다. 왜냐하면, 턴키계약은 발주자가 사업자에게 모든 Risk를 전가한 상태에서 사업을 진행하여 최종 결과물만 다시 인수하겠다는 특징을 가지고 있는데, 여기에 발주자가 자신의 대리인인 건설사업관리자를 활용하여 사업의 전 단계에 관여하는 것은 이론적으로 모순일 수 밖에 없다. 그러나 국내 건설산업에서는 입찰방식의 특수성 때문에 발주자들이 건설사업관리 + 턴키방식의 복합발주형태를 선호하고 있다. 이는 현재발주자가 기타공사로 건설공사를 발주하였을 경우 대부분의 시공자가 영세한 중소건설회사들이 선정되고 이들의 능력이 발주자가 기대했던 것에 미치지 못하여 시공과정이나 준공 후에도 많은 문제점들이 발생하게 된다. 따라서 대부분의 발주자는 자신이 관리하는 건설공사에 능력이 있는 대형 건설회사들이 공사를 수행하여 이러한 문제들이 원천적으로 발생하지 않기를 바라고 있기 때문에 현재

대형건설회사들을 끌어들이 수 있는 유일한 수단인 턴키공사를 활용하게 되고, 설계와 시공을 단일 주체가 시행한다는 특성 때문에 설계단계나 시공단계에 이들을 컨트롤할 수 있는 기술력을 갖춘 건설사업관리자를 선택하게 된다. 그러나 이러한 방식은 이론적 측면에서 제시했던 턴키공사의 특수성 때문에 건설사업관리의 효과를 보는데는 다소 한계가 있고, 산업적인 측면에서도 발주자가 이러한 건설사업관리 + 턴키 발주방식을 선호하게 된다면, 대형 건설회사들의 수주는 증가하는 반면 중소건설업체들의 수주는 상당히 위축될 수도 있다. 따라서 건설사업관리의 효율을 극대화하고 현행 국내 건설산업의 구조적인 문제를 해결하기 위해서는 건설사업관리 + 기타공사의 복합발주방식이 시행되어야한다. 이는 중소 건설업자들에게 보다 많은 시공의 기회를 제공할 수 있고, 발주자가 걱정하는 중소건설업체들의 기술적인 문제를 건설사업관리자를 통하여 해결하고, 궁극적으로 건설사업관리의 효과를 극대화할 수 있을 것이다.