

1. 머리말

우리나라 건설산업이 선진화를 이룩하기 위해서는 무엇보다도 투명화, 내실화가 전제되어야 하고 이를 위해서는 과학적이고 체계적인 관리방식인 건설사업관리 [이하 "CM(Construction Management)이라함] 제도의 정착이 필수적이다.

미국 등 선진권에서는 이미 보편화되어 활용하고 있는 이 CM제도가 우리나라에서는 제도화된 지 6년이 지났지만 아직까지도 활성화되지 못하고 소극적인 상태에 머무르고 있다. 다행히 최근 들어 정부에서는 건설산업의 경쟁력 강화를 위해서는 선진관리기법인 CM제도를 하루빨리 정착시키는 것이 중요하다고 판단하여 관련법령 및 세부규정 등의 정비를 어느 정도 마무리하고 CM시범사업을 시행하는 등 부단한 노력을 전개하고 있다.

또한 전문인력이 부족한 지방자치단체를 비롯 많은 발주기관들이 CM발주를 확대하거나 각별한 관심을 보이고 있어 21세기 새로운 CM시대를 활짝 열어 갈 좋은 조짐을 보이고 있다 하겠다.

따라서 본고에서는 우리나라 CM제도의 실상과 발주동향을 살펴보고 앞으로 우리 건설인이 나아가야 할 방향을 제시해 보고자 한다.

2. 우리나라 CM제도의 실상

CM이라는 것은 단순히 건설의 한 분야로서 나타난 새로운 업종이 아니라 건설사업자체를 합리적이고 효율적으로 관리하여 최대의 효과를 거양하려는 목적에서 이루어진 자연발생적인 종합관리기법이라 할 수 있다.

우리나라에 CM이 알려지기 시작한 것은 70년대 후반 해외건설이 절정기에 달했을 무렵부터였으며 성수대교 붕괴와 삼풍백화점 참사, WTO체제 출범에 따른 건설시장개방 등을 계기로 정부에서 부실공

사를 방지하고 건설산업의 경쟁력을 제고시키기 위한 목적으로 96. 12. 30. 건설산업기본법에 CM의 정의와 업무위탁에 대한 조항을 신설함으로써 CM제도의 기틀을 마련하였다.

또한 97년도에는 공공건설사업 효율화방안의 일환으로 공공공사에 CM을 적극 활용할 수 있도록 건설기술관리법에도 세부시행 근거를 마련하였다.

그리고 99년도에는 국가를당사자로하는계약에관한법률시행령 제91조의 2에 CM업무에 관한 계약을 체결할 수 있는 근거를 신설하였다.

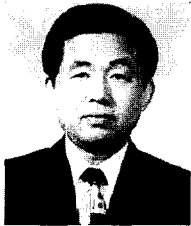
그러나 법령개정 이후 세부 운영지침 마련이 지연됨으로써 CM이 활성화 되지 못하고 공공분야 기발주공사의 경우에도 특정 공사에 편중되는 등 CM본연의 장점을 살릴 수 있는 환경이 조성되지 못하자 2001년도 들어 CM업무지침 (2001. 8. 20.) CM대가산정기준 (2001. 8. 25.) 건설사업관리자 사업수행능력평가기준 (2001. 12. 31.), 건설사업관리자의 손해배상관련규정인 설계·감리 등 용역손해배상보험 또는 공제업무요령 (2001. 12. 14.) 등을 제정시행하였다.

그리고 2002년도에는 발주자가 적절한 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 정보를 제공하고자 건설산업기본법을 개정 (2001. 1. 28.)하여 CM능력평가·공시제도를 도입하고 그동안 동법 시행령 및 시행규칙 개정을 거쳐 금년부터 시행에 들어갔다. 이 평가·공시제도는 CM활성화에 매우 중요한 사항이므로 이해를 돕기 위해 좀 더 자세히 살펴보고자 한다.

현행 건설산업기본법 제26조에 의하면 발주자는 필요한 경우 CM업무의 전부 또는 일부를 CM에 관한 전문지식과 기술능력을 갖춘자에게 위탁할 수 있도록 규정하고 있다. 다만 발주자로부터 CM을 위탁받아 수행하는 자(건설사업관리자)가 수행하는 CM업무의 내용이 이법 또는 관계법령에 의하여 신고·등록 등을 하여야 하는

최근 CM시장 환경변화 실태

주경문, 한국CM협회 본부장



업무인 경우에는 당해 법령에 의한 신고·등록 등을 한 후가 아니면 이를 수행할 수 없도록 규정하고 있어 마치 CM은 누구나 할 수 있는 것처럼 잘못 인식되고 있다. 이처럼 건설사업관리자의 일정한 자격기준이 없기 때문에 발주자가 CM으로 발주하고자 할 경우 적절한 건설사업관리자를 선정하는데 정보부족으로 어려움을 느끼고 있는 등 CM활성화의 저해요인으로 작용하고 있었다.

따라서 정부에서는 이러한 미비점을 보완하여 발주자가 적절하게 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 정보를 제공함과 동시에 건설사업관리자의 업무능력을 제고하고자 건설산업기본법 제23조의 2의 규정을 신설(2002. 1. 26)하여 당해 건설사업관리자의 CM실적, 건설관련실적, CM관련인력보유현황, 재무상태, 신용평가내용(임의사항)등 CM능력을 평가하여 공시(표-1)하도록 하였다.

따라서 CM능력평가·공시를 받고자하는 자는 매년 2월 15일까지 건설교통부장관이 동업무를 위탁(건설교통부 고시 제 2002-255호/2002. 11. 8.)한 한국CM협

회에 신청서를 제출하고 이를 접수한 협회는 매년 8월 31일까지 이를 평가하여 건설산업지식정보시스템(www.kiscon.net)에 공시하여야 한다.

금년에 처음 실시한 이 제도는 지난 2월 15일까지 신청서를 접수한 결과 101개사(시공업체 17개사, 용역업체 83개사, 외국업체 1개사)가 신청하여 현재 검증작업을 실시하고 있으며 오는 8월 31일까지 공시할 계획이다.

이 평가·공시제도는 실질적으로 CM능력을 평가하여 서열화·등급화 하는 제도가 아니고 어디까지나 발주자에게 많은 정보를 제공하고자 하는 목적이므로 건설사업관리자가 제출한 자료를 토대로 객관적으로 검증하여 공시하는 정보공시제도이다.

앞으로 건설사업관리자의 CM능력이 평가·공시되면 공신력이 제고될 것이며 발주자 역시 적절한 건설사업관리자를 선정하는 데 많은 도움이 될 것으로 보여 CM활성화에 새로운 전기가 마련될 것으로 보인다.

이와 같이 정부에서는 그 동안 CM제도

에 관하여 많은 정비를 하여 왔다. 그러나 이제부터는 그 동안 제도운영상 나타난 제반 미비점 즉 CM대가의 현실화, CM개념의 재정립, CM과 감리와의 관계 재정립, 그리고 건설업체들이 향후 CM전략으로 표방하고 있는 CM at Risk(위험분담형 CM)도입문제 등에 대하여 조속 개선책을 마련해야 할 것이며 아울러 금융, 세제 등 지원제도도 적극 발굴 추진해 나가야 할 것이다.

3. 최근 CM발주동향

아직까지 우리나라에서 CM방식으로 발주한 실적을 정확히 분석한 통계자료는 없다. 그러나 최근 한국CM협회에 CM능력평가·공시신청서를 제출한 자료에 의하면 그동안 민간부문에서는 상당히 많이 활용한 것으로 나타나고 있으며, 60여개사가 건설사업관리자로 참여하여 많은 경험과 노하우를 쌓은 것으로 분석되고 있다.

CM실적에 대해서는 96. 12. 30.부터 2002. 12. 31.까지의 기간동안 계약을 체결한 실적을 제출받아 현재 검증작업을 실시하고 있는데 CM의 범위가 너무 광범위하고 계약유형 또한 매우 다양하기 때문에 앞으로 정부, 학계, 연구기관 등 전문 인사들로 구성된 CM실적심의위원회의 심의를 거쳐 CM실적인정여부 등을 확정할 예정이다. 이렇게 되면 우리나라의 CM실적범위 및 유형 등이 어느정도 윤곽을 나타낼 것으로 보인다.

그리고 최근 CM발주 추세를 살펴보면 이미 잘 아시는 바와 같이 지난 해 6월 개최된 한·일월드컵 축구대회 시그 위용을 자랑한 전국의 월드컵경기장 건설을 CM으로 적용 성공적으로 수행한 이후 CM에 관한 관심이 매우 빠르게 확산되고 있다. 또한 정부에서도 CM을 활성화시키고자 천안 백석지구 2블럭 아파트 건설공사, 진안~적상간 국도확장공사, 대의~의령간

〈표1〉 CM능력평가·공시 주요내용

항 목	주요 평가·공시내용
1. 신청인 일반사항	<ul style="list-style-type: none"> • 상호, 대표자, 소재지 및 연락처 • 건설관련 보유업종 • 건설사업관리 주력분야
2. 주요 건설관련 실적	<ul style="list-style-type: none"> - 건설사업관리실적 • 기타 실적(전년도분) - 건설공사실적, 엔지니어링사업실적 감리용역실적, 건축설계실적
3. 건설사업관련 인력보유현황	<ul style="list-style-type: none"> • 총 인력보유현황 (고급 및 특급기술자, 건축사, 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 기능장) • 프로젝트 참여 인력현황
4. 건설사업관리자 재무정보현황	<ul style="list-style-type: none"> • 대차대조표 • 손익계산서 정보 • 재무지표정보
5. 신용평가내용	<ul style="list-style-type: none"> • 신용정보업자가 실시한 신용평가를 받은 경우 그 내용(임의사항)

국도확장공사 등 5건을 CM시범사업으로 시행하였고 또 작년에 폭우로 많은 피해를 당했던 무주군, 함양군, 거창군 등의 수해 복구사업, 그리고 대구 수성구의 문화예술 회관, 79만평 규모의 전주 서부 신시가지 조성사업 및 실내 수영장 건설사업, 태백시의 서학레저단지 조성사업, 인천국제공항 2단계사업 등 많은 프로젝트가 CM으로 발주(표-2)하였다.

또한 지금 많은 발주기관들이 CM발주를 준비하고 있거나 관심을 보이고 있어 향후 CM시장 전망은 매우 밝다고 하겠다.

4. 맺음말

이상과 같이 우리나라 CM제도의 실상과 최근 CM발주동향에 관하여 살펴보았다. 이제는 CM제도의 큰 틀을 어느 정도 마련하였고 또 CM에 대한 관심도도 그 어느 때보다도 높아지고 있다.

우리 건설인들은 이러한 추세를 계속 확산시켜 CM이 조기에 정착될 수 있도록 다 함께 노력해야 할 것이다. 그러나 기존의 건설산업구조와 생산시스템, 건설관행으로서는 선진관리기법인 CM제도가 정착되고

활성화되기에는 한계가 있다.

따라서 정부는 그 동안 시행상 나타난 제반 미비점과 지원제도를 적극 개발·보완하고 공공부문에 CM방식을 활발히 적용하여 민간부문의 CM정착화를 유도하는 등 건설경쟁력 향상에 힘써야 할 것이다. 또한 기업은 CM을 중요한 경영전략으로 삼고 CM능력을 국제적인 수준으로 제고시켜 양질의 서비스를 제공하여야 할 것이며 아울러 세계건설시장에도 CM을 수출할 수 있도록 아낌없는 투자와 노력을 기울여야 할 것이다.

〈표2〉 최근 주요 공공부문 CM발주 현황

사업명	발주처	계약금액(천만원)	계약기간	건설사업관리자
1. 천안 백석지구2BL 아파트 건립공사3,4공구(750호)	대한주택공사	121.3	2002. 6. 28.~2004. 6. 14.	아이티엘코퍼레이션 한국건설관리공사
2. 무주군지방1, 2급하천복구공사	전북무주군	226.3	2002. 11. 6.~2003. 9. 5.	한국건설관리공사
3. 전주 실내수영장신축공사	전북전주시	820.0	2002. 11. 20.~2004. 1. 19.	공간종합건축 길건축 한국건설관리공사
4. 인천국제공항철도건설사업	인천국제공항 철도(주)	2,590	2002. 11. 26.~2008. 10. 25.	한국전력기술 한국건설관리공사 대한콘설탄트 대우엔지니어링 등
5. 무주 반딧불이 환경테마 조성사업	전북무주군	39.7	2003. 1. 27~2005. 1. 26	한국건설관리공사
6. 함양군2002하천수해복구 공사	함양군	197.0	2003. 1. 4.~2004. 1. 3	한국건설관리공사 건화엔지니어링 세양엔지니어링
7. 무주축산폐수공공 처리시설공사	전북무주군	49.4	2003. 3. 14~2004. 12. 31.	한국건설관리공사
8. 진안~적상간도로확장공사	이리지방 국토관리청	455.9	2003. 3. ~2011. 3.(96개월)	만영엔지니어링
9. 대의~의령국도확장공사	부산국토관리청	312.0	2003. 3. 21~2009. 7.(76개월)	신성엔지니어링 대우엔지니어링
10. 무주임도수해복구공사	전북무주군	6.5	2003. 4. 1~2003. 7. 30.	한국건설관리공사
11. 수성문화예술회관건설사업	대구수성구청	92.0	2003. 4. ~2006. 1.(33개월)	건원엔지니어링
12. 전주서부신시가지조성사업	전북전주시	327.9	2003. 4. ~2007. 2.(46개월)	동명기술공단 남광엔지니어링
13. 서학레저단지조성사업	태백관광 개발공사	500.2	2003. 5. 19~2007. 6. 18	한국건설관리공사 동일건축
14. 거창군하천수해복구사업	거창군	114.2	2003. 5. ~2003. 12.(7개월)	한국건설관리공사 세양엔지니어링
15. 인천국제공항2단계건설사업	인천국제공항공사	3,778.5	2003. 7. ~ 2008. 12. 31	입찰공고 중