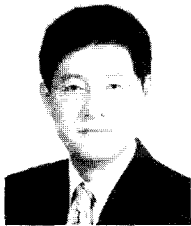


건설사업관리(CM) 능력평가 · 공시제 현황 및 정책방향

전재열, 단국대학교 건축대학 교수



1. 목적

국내건설 시장에 CM발주 방식을 확대 시키고자 하는 정부의 노력에 힘입어 최근 국내CM시장의 동향은 큰 성장세를 보이고 있다. 1996년 “건설산업기본법”에서 CM 방식도입을 시작으로 “건설기술관리법” “국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률” 등에 포함되어 왔다.

정부에서는 이러한 관련제도 정비를 어느 정도 마무리하고 시범사업을 시행하는 등 CM보급을 가속화하고 있는 가운데 전문인력이 부족한 지방자치단체나 민간개발업자를 비롯한 많은 발주자들이 CM발주를 서두르는 등 관심이 날로 증가하고 있다. 이에 따라 발주자가 적절한 건설 사업관리자를 선정할 수 있도록 기초자료를 제공하고자 CM능력평가 · 공시제도를 도입하여 2003년 9월에 처음으로 공시하였다. 본고에서는 CM능력평가 및 공시개요 및 현황, 관련법규 및 향후정책의 방향등을 정리함으로써 국내 건설시장의 CM 조속정착을 위한 기초자료의 제시를 목적으로 한다.

2. 국내 CM 시장 환경

국내 CM시장의 환경은 다음과 같은 경향으로 나타났다.

- 1) 국내 공공건설시장 CM 발주 방식 크게 증가추세
- 2) 건설관련 법령 턴키발주, 책임감리제도 등은 발주방식의 일반화
- 3) CM 발주 방식은 임의화 되어 있음에도 최근 공공 부분에서 시장의 급속 성장
- 4) 최근 발주된 CM 프로젝트의 특징은 공항, 철도, 고속도로 등 복합공종 보다는 청사건물이나 체육시설물등 책임관리를 포함한 CM방식을 포함하여 발주되는 경향

3. CM능력평가 · 공시 개요

3.1 목적

건설산업기본법 제23조의 2의 규정에 의거 발주자가 적절한 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 기초자료를 제공한다.

3.2 주요공시내용

- (1) 업체일반정보 : 업체명, 대표자, 소재지 및 전화번호, 건설 관련 보유업종, 건설사업관리 주력분야
- (2) 기술 능력 : CM실적 및 CM유사실적, 설공사, 건축설계, 엔지니어링 및 감리실적, CM관련인력보유
- (3) 건 전 성 : 재무정보현황, 신용평가현황 (임의사항)

3.3 평가확인 및 검증

- (1) CM실적 및 CM유사실적 : CM실적심의위원회에서 심의 확정
- (2) 건설관련실적 : 아래 기관에서 제공 또는 확인하는 자료에 의하거나 발주자의 확인서류로 확인
 - 건설공사실적 : 대한건설협회, 대한전문건설협회
 - 건축설계실적 : 대한건축사협회
 - 엔지니어링사업실적 : 한국엔지니어링진흥협회
 - 감리실적 : 한국건설감리협회
- (3) CM관련인력보유현황 : 한국기술인협회 및 한국건설감리협회 발급자료 등으로 확인
- (4) 재무정보현황 : 관할세무서에 제출한 재무제표로 확인
- (5) 신용 평가 현황 (임의사항) : 신용평가기관에서 발급한 신용평가서로 확인

3.4 기타

- (1) CM능력평가 · 공사업무협의회 운영 : 정부 및 7개 건설관련단체 임원 등으로 구성

- (2) CM실적심의위원회 운영 : 정부, 학계, 연구기관인사 등으로 구성

4. CM능력평가·공시 관계법규

4.1 건설산업기본법

- (1) 제23조의 2 (건설사업관리능력평가 및 공시) : 건설교통부장관은 발주자가 적정하게 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 하기 위하여 건설사업관리자의 신청이 있는 경우 당해 건설사업관리자의 CM실적 및 재무상태 등에 따라 CM능력을 평가공시, 평가·공시를 받고자 하는 건설사업관리자는 전년도 CM실적, CM관련 인력 보유현황, 재무상태 등을 건설교통부장관에게 제출

4.2 건설산업기본법 시행규칙

- (1) 제 25조의 2(건설사업관리능력평가·공시신청서 등의 제출) : CM능력의 평가 및 공시를 받고자 하는 건설사업관리자는 매년 2월15일까지 CM능력평가·공시신청서를 업무 위탁기관에 제출
- (2) 제 25조의 3(건설사업관리관련 인력) : 건설기술관리법시행령에 의한 고급기술자 및 특급기술자, 건축사, 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 건설기술관련 직무분야에 해당하는 기능장
- (3) 제 25조의 4(건설사업관리능력의 공시항목 및 공시시기) : CM능력을 평가한 경우 그 공시항목은 신청자의 일반현황 외에 CM실적, CM관련인력보유현황, 재무정보현황 등으로 하고, CM능력의 공시는 매년 8월 31일까지 건설교통부장관이 지정 고시하는 정보통신망에 공시하도록 함

4.3 건설교통부고시

- (1) 위탁업무내용 및 수행기관 : CM능력의 평가 및 공시
- (2) 제출자료의 확인 및 검증방법 : 각종자료의 확인 및 검증은 유관기관에서 제공 또는 확인하는 자료에 의하거나 발주자의 확인에 의함
- (3) 정보통신망 : 건설산업지식정보시스템

5. CM능력평가 현황분석

5.1 현황분석

CM능력평가 신청업체 : 건설업체 17개사, 건설용역업(CM전문업, 감리업, 설계 및 엔지니어링 업체 등)83개사, 외국업체 1개사 등 총 101개사로 나타났으며 약 300여건의 각종 실적이 등록되었음

- (1) 연도별 : 2000년도 이전 349억원, 2000년도 29억원, 2001년도 141억원, 2002년도 568억원으로 매년 증가추세
- (2) 분야별 : 공공분야가 327억원(30%), 민간분야가 760억원(70%)으로서 민간 분야가 공공분야보다 활발하게 적용하고 있는 것으로 나타났음
- (3) 공종별 : 건축부문 735억원(68%), 토목부문 315억원(29%), 기타 37억원 (3%)으로 건축부문이 주종을 이루고 있음
- (4) 규모별 : 5억원 미만 71건(64%), 5억~10억원 미만 14건(13%), 10억원~30억원 미만 16건(15%), 30억원 이상 9건(8%)공공부문보다는 소규모 민간부문에서 CM활용이 높아짐

5.2 CM관련 인력보유현황

CM관련 인력범위 : 고급 및 특급기술자, 건축사, 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 기능장 등 총 101개사 중 50명 미

만 30개사(30%), 50명~100명 미만 20개사(20%), 100명~500명 미만 43개사(42%), 500명 이상 8개사(8%)로 50명 이상을 보유한 업체가 71개사 (70%)로서 건설사업관리자가 양질의 서비스를 공급할 수 있는 고급인력을 다수 확보

5.3 자본금 현황

총 101개사 중 10억원 미만 37개사(37%), 10억원~50억원 미만 41개사(40%), 50억원 이상23개사(23%)로서 10억원 이상이 63개 사(63%)로서 시공업체 및 용역업체 중 주로 대형업체가 CM에 관심을 갖고 업무를 수행하고 있는 것으로 나타났음

5.4 CM발주유형 분석

- (1) 발주자의 기능역할의 상당부분은 CM으로 발주하는 경우
 - 해당 사업을 직접 관리하기에 발주자의 조직과 인력 및 역량 모두가 부족
 - CM 방식이 태어난 배경이기도 한 발주 방식
 - 지방자치단체의 자체 개발 프로젝트
- (2) 발주대상 사업이 긴급을 요하는 시간적 제약과 함께 해당공 범위를 규정하기 어려운 경우
- (3) 사업규모가 초대형으로 1회성으로 끝나는 사업
- (4) CM 방식의 효과를 경험하고 이해하여 발주자 CM으로 하는 경우
- (5) 최근 CM 시장에서 활발히 움직이고 있는 기업 형태
 - 1) 건축설계 및 종합 책임감리 전문회사
 - 건축부문에 책임감리 시장을 선점하고 있음
 - CM 방식의 대상공사가 건축공사에 많은 상관관계를 보임
 - 2) 토목시설설계와 토목책임감리 전문 회사

- 전통적 토목엔지니어링 전문회사
- CM 시범사업으로 지정된 국토 건설에 참여회사
- 3) 설계, 엔지니어링 보다 감리 또는 CM 시장에만 주력하는 건설링업체
- 재건축시장에 CM 방식이 활성화 예상

6. 건설사업관리 정책방향

6.1 제2차 건설산업진흥기본계획

(1) 계획기 : 2003~2007년

(2) 주요내용

- 1) 발주자의 관리능력 부족을 보완하고 건설사업의 종합적 관리를 통한 효율성 제고를 위하여 CM방식 활성화
- 2) 예산확보방식, 업체능력 평가, 대가산정 등에 대한 시행기준을 제정 또는 보완하여 CM계약의 활성화기반 구축
- 3) CM for fee 방식을 우선 정착시키되 건설사업관리자가 시공까지 총괄하여 관리할 수 있도록 업무범위에 시공을 포함하는 방안도 검토

6.2 제3차 건설기술진흥기본계획

(1) 계획기간 : 2003~2007년

(2) 주요내용

- 1) 건설사업관리를 위한 기반구축, CM적용을 위한 관련법 적용의 예외조항 신설
 - 전문건설업체에 직발주 인정
 - 프로젝트예산의 지급방법을 변경하여 시공사에 예산신청 권한을 부여하고 CM업체에는 승인 권한 인정
 - 부분발주, 부분준공, 패스트 트랙 등에 관한 세부시행기준 마련
 - CM at Risk 등 다양한 제도의 도입 추진
- 2) 시범 프로젝트의 적극적 추진
 - 산·학·연·관으로 구성된 시범 프로젝트 추진반 구성
 - 시범 프로젝트의 지속적인 모니터링 및 평가서의 작성
 - 시범 프로젝트의 평가를 통해 CM프로젝트의 추진 가이드라인 작성 및 공표
- 3) 건설사업관리의 적용 확대

- 2007년까지 정부공사의 CM적용 프로젝트를 20%까지 확대
- 4) 건설사업수행체계의 디지털화
 - CM제도 변화에 대응하는 정보화
 - 디지털기반의 건설CM체계 정착

7. 제 언

상기의 현황분석에서 나타나듯이 CM 발주방식은 민간 및 공공공사 부문에서 꾸준한 증가를 나타내고 있으며 향후에도 지속세를 탈 것으로 예상된다. 관련기관의 장려 정책과는 별도로 지자체의 개발사업이 늘어나고 재개발 재건축 사업의 시행 절차 변경은 필연적으로 공공시장 뿐만 아니라 민간시장에서도 CM 발주방식이 상당히 증가될 것으로 예상된다. 최근 들어 다수의 기업들이 CM 수주 경쟁력을 선점하기 위하여 노력하고 있다. 능력공시 평가 기준의 시행 초기인 만큼 꾸준한 관련정책 및 제도의 보완과 산학연의 유대 및 관련 주체간의 긴밀한 협조가 요구된다.

(자료제공 : 건설교통부, 한국CM협회)