



Innovation in General Contractor through Project Management

- Tetsuya SEKIYA (Japan, President, Takenaka Europe GmbH) -

[요약,정리]이상엽, 건국대학교 부동산학과 교수

타케나카사의 PM/CM History

- 1989년: PM/CM의 적용을 위한 연구 시작
- 1991-1994년: 미국 건설관리회사와 PM/CM교육
- 1995년: 플랜트엔지니어링부에 CM 그룹 설치
- 1998년: CM부 설치
- 2003년: 자산가치부 설치

타케나카사의 PM/CM화 접근

- 전체 건설공사는 PM Services에 의해, 설계 및 시공단계는 CM Services에 의해 관리

PM/CM의 자문역할

- PM/CM의 기본역할 연구
- 프로젝트 조달시스템 연구
- PM/CM 전략적 기획
- 기존의 Work Procedure 분석
- PM/CM Procedure Manual 개발
- 벤치마킹

PM/CM Manual 개발을 위한 주요 사항

- 기존의 계약사업과의 차이점
- 기존의 작업플로우와의 차이점
- 전형적인 PM/CM 프로세스와 결과물
- PM/CM프로젝트의 조직적인 구조

발주자의 PM/CM에 대한 수요

- 서구의 관리시스템

- 외국의 프로젝트 매니저 참가
- 일본의 조달시스템에 대한 불신
- 영어의사소통

발주자의 CM에 대한 수요

- 일본회사
 - CM에 대한 최고경영층의 관심
 - 기존 조달시스템의 변화
 - 투명성
 - 원가절감
 - CM에 대한 연구
 - 내부엔지니어에 대한 CM화

PM/CM에 대한 오해

- CM에 의해 손쉬운 원가절감이 가능하다
- CM에 의한 신속하게 투명성 개선된다
- 일본에서 어렵지 않게 적용가능하다
- CM이 모든 책임을 가진다

사례분석 개요

- CM적용을 위한 일본의 강한 의지
- CRE의 밀접한 관련
- 프로젝트 조달을 위한 글로벌 회사기준
- 일본의 조달시스템에 대한 불신
- CRE의 경험많은 프로젝트 관리자들에 의해 주도
- CM에 따른 리스크 이해

통합관리서비스에 대한 비전

- 비즈니스결정에 대한 기여
- 총 프로젝트 계획에 대한 영향
- Facility Portfolio 최대화
- 비즈니스 솔루션
- 효율적인 프로젝트 관리
- 책임감
- 글로벌화