

대형건설회사 입장에서 바라 본 CM의 전망

일 시 : 2006년 6월 8일 오전 7:30 ~ 9:00

참석자 : 이준복(경희대), 삼성건설 김재권 상무, GS건설 한용수 상무,
현대건설 이영태 부장, 대림건설 김학두 부장, 김창원(중앙대)

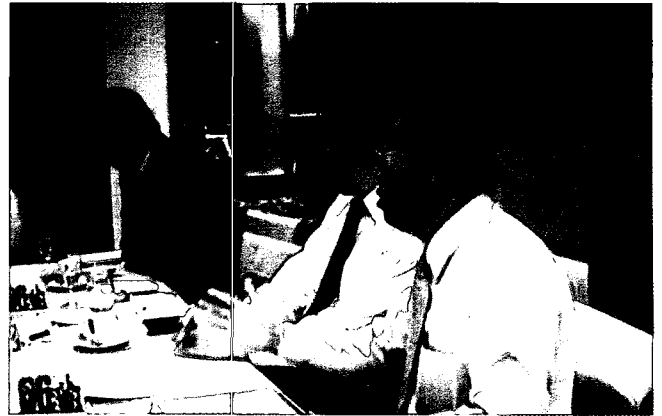
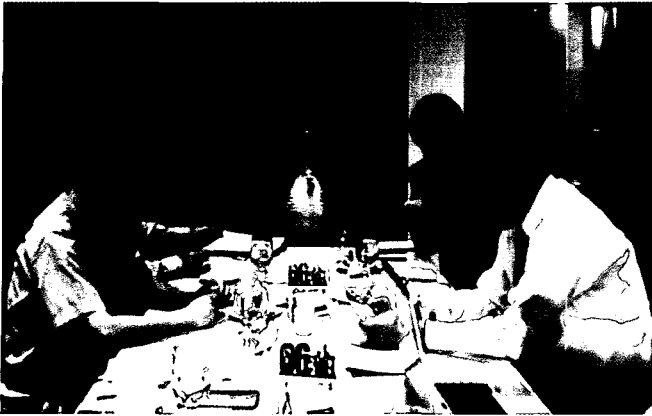
이준복 교수 : 본 간담회는 한국건설관리학회 발간사업위원회의 건설산업 참여주체별 건설관리 간담회 기획시리즈의 첫 번째로서 '대형건설회사에서 바라본 건설사업관리'라는 주제로 대형건설사 전문가 분들을 모시고 토론하고자 합니다. 간략하게 기획시리즈의 차후 계획을 말씀드리면 오늘 간담회를 시작으로 엔지니어링 업계, 지자체 발주자들의 '건설 참여주체가 보는 건설사업관리'라는 주제를 건설관리 학회지에서 다루고자 합니다. 본 기획시리즈의 의도는 건설사업관리가 도입된 지 10여년이 지났으며 건설사업관리가 현재와 같이 자리를 잡아가고 있는 실정에서 아직도 많은 부분에서 노력을 기울일 부분이 많다고 생각합니다. 이러한 부분들을 학회차원에서 정리해 보고자 합니다.

우선 국내 건설사업관리 시장의 문제점에 대해 얘기해 보도록 하겠습니다. 제가 생각하기로는 제도 및 정책적인 측면, 건설사업관리 공급업체 측면, 그리고 건설사업관리 인프라 측면의 3가지로 정리가 되겠습니다. 첫째, 제도 및 정책적인 측면은 건설사업관리 관련제도와 감리가 주로 회자되어지며 건설사업관리와 감리의 업무 중복성, CM at Risk에 관한 제도적인 기반의 취약함, 그리고 건설사업관리 용역대가의 개선 등을 제시할 수 있겠습니다. 둘째, 공급업체 측면에서는 기술력에 대한 축척 또한 투자노력의 미비, 서비스 향상을 위한 노력비용부족, 재무구조 취약, 능력평가 체계화 미흡, 공공부분 수요부족에 따른 소극적 대응, 건설사업관리 시장의 수요자 중심이 아닌 공급자 중심으로의 진

행, 등을 들 수 있겠습니다. 마지막으로 셋째, 인프라 측면은 전문 인력의 부족, 대학에서의 건설사업관리 교육의 비현실성, 각종 민간 자격증들의 공인자격제로서의 인정 문제 등이 있습니다. 이러한 문제점들을 기본으로 오늘 "대형 건설사 입장에서 바라본 건설사업관리 서비스의 기능과 역할", "건설사업관리 서비스와 감리의 비교" "건설사업관리 시장의 전망" "건설사업관리 활성화를 위한 정부정책" 등의 4가지 주제로 토론하도록 하겠습니다.

김재권 상무 : 우선 대형건설사 입장에서는 정부공사와 민간공사가 건설사업관리의 주요 시장이라고 생각합니다. 민간공사는 프로젝트를 발주하는 발주자들에 의해 양질의 건설공사가 수행되고 있어 진행이 잘 되어 가고 있습니다. 문제는 공공공사인데 정부 및 지자체에 의해서 발주되는 다시 말해 정부 및 지자체가 공사비의 일정부분을 투자하고 나머지를 민간이 부담하는 BTL (Build-Transfer-Lease) 형식의 공사방식이 우리 건설시장에서 건설사업관리의 가장 큰 시장이라고 생각합니다. 하지만 현재 상황이 리스크가 시공자에게만 부여되고 권한은 발주자에게만 주어지는 문제 때문에 공공공사에서의 CM at Risk방식을 비롯한 건설사업관리 방식의 공사 비중이 낮습니다. 다음으로 최근 감리 및 건설사업관리에 대한 서비스는 지금 현재 우리나라 감리 제도가 공사에 대한 기술사고 방지의 목





적으로만 도입이 되어 있기 때문에 감리의 수준이 제자리에 머물러 있습니다. 현재 우리나라 감리제도가 도입초기의 목적인 공사에 대한 공사의 품질부실과 기술안전사고 방지 등의 목적에만 충실하고 있어, 현재 감리의 영역과 수준이 제자리에 머물러 있다고 생각합니다. 그래서 국내 건설산업을 발전시키기 위하여서는 건설사업관리제도를 제대로 활용하여 건설사업관리자가 공사에 대한 혁신적인 시공별 프로세스를 제안하여 공사에 영향을 미칠 수 있어야 합니다. 예를 들어 시공계획을 세워 교량을 가설할 경우 현장에서 5년 소요되는 것을 건설사업관리자가 특정 공법을 제시하여 4년 안에 가설할 수 있다는 제안을 하는 등의 실질적인 프로젝트를 관리할 수 있는 시스템이 마련 되어져야 합니다. 그렇지 않으면 감리와 건설사업관리는 똑같이 질뿐입니다. CM at Risk의 개념을 생각해 보면 발주자는 건설사업관리자에게 권한을 부여하고 그에 따른 리스크를 건설사업관리자가 지는 것이 정상인데 국내의 경우 일반적으로 건설사업관리자는 리스크만 가지고 권한을 발주자에게서 받지 않았습니다. 이러한 이유로 인하여 국내 건설시장에서 CM at Risk방식의 공사가 잘 수행되지 않는 것이라고 생각합니다.

이준복 교수 : 현재의 건설사업관리를 생각해 보면 어떤 현장은 감리도 있고 건설사업관리도 있습니다. 이런 두 개의 시스템이 공존하는 경우 각기 제 역할을 하기 위해선 현재와 같은 제도가 바람직한 것인지 아니면 건설사업관리자가 감리 및 건설사업관리 업무를 수행하는 것이 나은 것인지에 대한 의견을 듣고 싶습니다. 현재와 같이 감리와 건설사업관리가 현장에 공존하는 상태로 있는 경우 업무의 중복성 문제 특히, 공공공사의 경우 중복투자를 한

다는 지적이 많이 대두되고 있는 실정입니다.

김재권 상무 : 감리는 프로세스를 체크하는 것이고 건설사업관리는 그런 것들은 관리한다는 측면에서 근본 취지는 다릅니다. 하지만 현실적으로 건설사업관리와 감리의 업무를 따져 볼 때 업무의 90%가 중복됩니다. 이러한 중복적인 업무로 인하여 공공공사의 경우 발주처의 시각으로 보면 건설사업관리에서 감리 이외의 업무로 제공할 수 있는 상당부분의 업무가 지금까지의 발주기관의 업무와 중복되기 때문에 감리를 선호하게 됩니다.

한용수 상무 : 감리와 건설사업관리의 업무가 현재 상당부분 중복되고 구분이 모호한 것이 사실입니다. 하지만 프로젝트에서 필요한 역할과 기능적 측면에서 그 차이를 살펴본다면, 감리는 공사를 진행과정에서 공사단계별로 미리 정해진 절차에 따라 시공된 결과를 확인하고 검사하는 품질관리 역할이 크다고 할 수 있는 반면, 건설사업관리는 사전에 도서검토 및 설계변경 등으로 품질오류의 가능성을 차단하는 예방업무를 포함하기도 하지만, 품질관리에 국한하지 않고 공정관리, 원가관리, 안전관리 등을 통하여 생산주체간의 사전 조정과 준비, 계획 등 통합적인 업무에 더 큰 비중을 두는 차이가 아닐까 생각합니다. 저는 국내에서 감리와 건설사업관리가 자주 충돌하는 이유는 건설사업관리가 제 역할을 하지 못하기 때문이라고 생각합니다. 즉 건설사업관리가 CM for fee로서 협의의 기능만 발휘하다 보니 충돌이 일어나는 것입니다. 따라서 건설사업관리는 좀 더 넓은 범위에서 제 기능을 다 할 필요가 있는데, 그렇게 되기 위해서는 현재 국내의 공사관리 시스템상 문제가 있고 그 중 특히 공사비 체계가 걸림돌

이 되고 있다고 봅니다. 현재 국내에서 공사 발주단계부터 계약이후 기성인정 및 수급까지 일련의 건설 생산활동을 보면 원도급, 하도급 할 것 없이 전부 공사비 내역중심으로 이루어져 있기 때문에, 현 체계 하에서 건설사업관리를 도입한다는 것은 당초의 목적인 효과적인 프로젝트의 관리는 고사하고 업무의 중복과 혼선만을 야기시킬 수 있기 때문입니다.

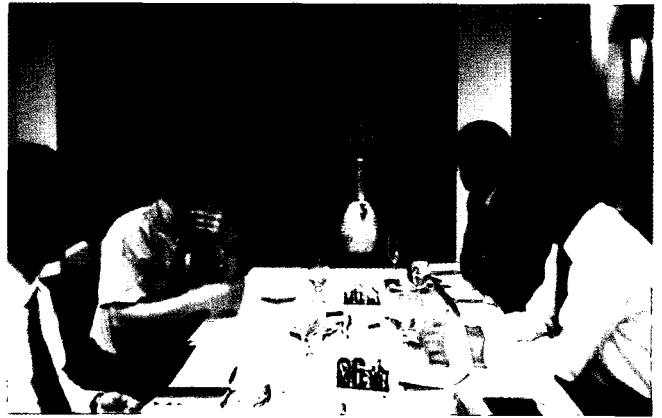
따라서 좀 더 큰 틀에서, 국가적인 차원에서 건설 생산시스템 전반에 대한 재검토가 필요하다고 생각합니다. 즉, 제 기능과 역할을 다 할 수 있도록 발주체계의 정비와 함께 생산주체간의 분명한 역할분담 등 건설사업관리가 정착 할 수 있는 환경을 먼저 만들어 줘야 한다고 생각합니다.

이준복 교수 : 다시 정리를 해 보자고 하면 결국 제도를 고쳐야 한다는 것으로 귀결되는 것 같습니다.

김재권 상무 : 입찰 계약 제도를 언급 했는데 입찰 계약 제도를 언급 했는데 공사를 수행하다 보면 세세한 가시설, 가설공사, 시공계획과 시공법에 대한 내용까지 발주자가 지정하는 경우에는 건설기술 개발과 제안, 대안 제시를 못하는 경우가 많습니다. 즉, 공사를 수행하다 보면 예를 들어 만약 지하철공사를 한다고 하면 지하철에 있는 거푸집이나 가시설물들이 정해지는데 현재는 정부에서 세세한 기술방식까지 지정하고 있지만 그런 것을 정부에서는 할 필요가 없습니다.

외국의 공사현장을 보면 민간 업자가 기술 개발을 해서 관리하고, 그런 기술들은 민간업자의 노하우와 경쟁력이 됩니다. 우리 건설업체들도 각자 기술력과 관리능력을 가지고 있으며 건설업자가 공사에 적합한 관리를 해야 합니다. 발주자가 충분한 전문기술인력 보유없이 사업을 직접 관리하는 것이 최선이 아닌 이유는 공사가 대형화 복잡화, 전문화 되고 있기 때문입니다. 선진국의 프로젝트 경우 정부에서는 시설에 대한 정의만 내리고 나머지는 건설업자가 계획해서 그 산하에 있는 전문가 그룹의 정보를 받아 프로젝트를 관리합니다. 발주자가 옛날에 조그만 공사하듯이 하면 직접 관리하면 건설사업관리는 정착이 어려울 것으로 생각합니다.

이준복 교수 : 이것이 우리가 소위 말하는 기능만 주면 되는데 시공방법까지 구체적으로 제시하다 보니까 그렇다고 생각합니다.



한용수 상무 : 건설사업관리는 결국 발주자의 프로젝트관리 업무를 대신하는 것이므로 현재 정부나 관에서 하고 있는 업무의 상당부분이 민간으로 이양되어야 할 것입니다.

미국의 예를 참고하는 것도 좋을 것 같습니다.

미국이 빠른 시간 내에 건설사업관리가 정착이 될 수 있었던 것은 미 공병단에서 많은 시행착오를 통하여 겪었던 내용들을 체계화 시켰기 때문입니다. 스피디하고 적용이 용이한 군 조직의 특수성을 활용해서 시스템을 적용하고 발생한 오류를 보완하면서 프로젝트 관리방법을 체계화 해 나갔던 것입니다. 그 후 공공공사 발주 프로젝트에 개발된 시스템을 적용하고 그 다음 민간공사에 적용하는 식으로 확대해 나감으로써 결국 국가 전체가 건설사업관리에 대한 체계화된 시스템을 가지게 된 것입니다.

미군공사를 해보면 일단 스케줄링 하는데 까지 시간이 많이 소요됩니다. 그러나 마스터 공정표에 따른 세부 공정이 확정되면 그때부터는 보합이 적용된 스케줄에 의해서 기성이 지불됩니다. 국내공사에서 처럼 거푸집 양이나 철근 양을 따지지 않습니다. 이것은 공정계획상에 이미 보합으로써 소요 물량을 반영했고, 실제 현장에서 정해진 물량의 투입 여부의 확인은 품질관리 부문의 일이라는 것이죠.

김재권 상무 : 품질문제에 대해서는 국가가 따질 필요가 없습니다. 과거에 기술안전사고와 품질에 대한 부실공사 등이 많이 발생하다 보니 품질에 관하여 관심을 가지게 되고, 발주자가 직접 사업관리와 공사 관리감독이 필요했으나 지금은 건설업체 자체의 품질관리 시스템이 잘되어 있습니다. 이러한 상황에서 공무원들이나 발주처에서 품질관리를 하다 보니 이중 작업이 됩니다. 현재시점에서 지금은 건설사업관리가 발전하는 단계라고 생각합니다. 공무원들한테 자리 뺏는 식의 의미보다는 복수 경쟁할 수 있도록 해야 합니다. 예를

들면 도로공사와 같은 조직을 여러 개를 만들어 경쟁하도록 하는 것도 방안이 될 수 있을 것 같습니다. 한국건설관리학회에서는 앞으로 10년 이내에 대형 건설공사가 CM at risk 형태로 전환되는데 적극적인 활동이 필요합니다. 장기적으로 보서는 건설회사에서 건설사업관리 업무를 많이 담당해 본 사람들이 많은 교육 프로그램에 참여를 해서 강의를 담당하여야 합니다. 현재 대학교에서 가르치고 있는 건설사업관리 교육으로는 부족한 것이 많은 것이 사실입니다. 앞으로 10년 이내에 자리를 잡아야 합니다. 그렇지 못하면 우리나라 건설산업의 경쟁력과 기술력은 낙후되고, 외국 건설회사의 협력회사로 추락될 것이 우려됩니다.

한용수 상무 : 학회를 포함한 연구소, 학계에서는 이러한 근본적인 문제에 대해서 연구를 활발히 진행하여 건설교통부 등 행정기관에 적극적으로 정책대안을 제시해야 합니다.

이준복 교수 : 우리 학회에서 건설사업관리를 활성화하고 이에 대한 제도나 정책에 대한 연구를 학회 차원에서 하고자 추진하고 있으며 그 일환으로 오늘과 같은 간담회도 개최하고 있는 것을 이해해 주시기 바랍니다.

김재권 상무 : 발주처에선 감리 자격을 취득하기 쉽고, 대형건설 공사를 현장에서 직접 수행한 현장기술자들은 감리 자격을 취득하기 매우 어렵다는 불평의 목소리를 간혹 듣게 됩니다. 현장 소장으로 퇴직하고 감리조차 못 한다고 하면서 이것은 모순입니다.

현장 소장으로 퇴직하고 감리업무 수행이 불가능하면 전문 기술자 아닌 사람에게 공사를 맡겼다는 자기모순에 빠지게 됩니다. 공사를 직접 수행한 기술자만이 공사의 Weak Point를 잘 알고 있습니다. 발주처에 프로젝트를 관리하던 사람들은 감리업무에 종사하는 것보다, 건설CM관리의 사업분야 관리를 하는 것이 적합하지 않을까 생각됩니다. 또한 발주처에서 사업관리 경험이 있는 우수한 전직 발주관서 직원들이 민간 대형CM회사를 설립 가능케 하는 제도적 보완과 CM 프로젝트를 관리하는 영역과 지위를 줘야만이 CM형 건설공사가 정착된다고 생각됩니다.

김학두 부장 : 현재 우리 건설산업의 문제점으로 업역간의 싸움이 있습니다. 유럽의 예를 들면 건설회사가 건설사업관리도 할 수 있고 시공도 할 수 있습니다. 현장을 이해하지 못한

감리는 오히려 현장에선 방해가 됩니다. 근원적으로 현재의 건설사업관리 시스템을 다시 생각해 보아야 합니다. 다만 앞으로 건설사업관리가 발전되어야 하며 발전될 희망 또한 있다고 봅니다. 공정관리를 예를 들면 공정계획을 처음에 잘 수립하면 일은 쉬워집니다. 설계사는 설계 공정관리가 있을 것이고 시공사는 시공공정관리가 있을 것입니다. 이것은 먼저 건설업 전반적인 것에 대한 업무 분할부터 제대로 이루어 져야 하며 그런 다음에 시장이 개방되는 쪽으로 가야 합니다. 그러면서 건설사업관리가 자연스럽게 등장해야 합니다. 공공발주청은 건설사업관리를 적용하면 마치 본인들의 업무가 축소되는 것처럼 생각하는 경우가 간혹 있는 것 같은데 절대 그런 것은 아닙니다. 기획기능은 발주청이 가지지만 다만 기획을 할 때 일손이 부족하고 보다 전문적인 지식이 필요하다고 판단할 때 외부 전문가에게 의뢰할 수 있는 고도의 전문 서비스 인 것입니다. 그러나, 공공건설 사업은 기획 단계부터 민간 전문가 집단에게 의뢰하여 서비스를 받는 것이 아직은 어색한 것 같습니다. 이는 우리의 문화와 관습과 무관하지 않다고 생각되며 지속적인 교육과 훈련이 필요하다고 생각합니다.

건설사업의 기획단계가 매우 중요한 것은 모든 일이 첫 단추를 잘 끼워야만 그 다음 단계의 일들도 순조롭게 진행이 가능한 이치와 같습니다. 즉, 기획단계에서 설계회사들이 산정하는 원가가 정말 정확하느냐도 문제가 됩니다. 현재 건설사업관리업체가 몇몇 있는데 건설사업관리 서비스단가는 감리단가에 일정 요율을 더하여 산정됩니다. 이렇게 해서는 건설사업관리가 제대로 시행이 되지 않습니다. 이제는 건설사업의 수행에 있어 업역간의 구분이 아닌 기능별로 제값 주고 제대로 일을 수행하도록 제도를 보완 및 개선하여 궁극적으로 전체 비용은 절감하고 품질은 향상되는 결과를 유도하여야 합니다. 최근 건설경기의 침체로 인해 최저가로 입찰이 지향되고 일부 NGO단체 등에서 '예산을 낭비하고 있다'는 등 산술적인 방법을 이용해 건설산업을 일부 오해를 하고 있습니다. 하지만 제대로 돈을 지불하면 사용 후 유지 관리비용이 적게 듭니다. 설계단계에서 유지관리단계까지를 다 포함한 소위 LCC개념을 도입하여 이제는 우리도 지속가능한 건설을 해야 합니다. 건설사업관리도 이제는 틀을 바꿔서 좀 더 기능을 세분화하고 서비스 성과를 명확히 하여 중첩되고 마찰되는 부분을 제거해야 합니다.

이영태 부장 : 건설사업관리에 대한 기본적인 마인드가 형성이

되어있지 않습니다. 쓸데없이 현장에 또 다른 사람이 들어와 방해만 놓는다고 생각하니 이런 사고에 대한 전환이 전혀 되지 않은 실정입니다. 건설사업관리를 제대로 하기 위해선 건설사업관리를 하게 되면 나타나는 효과에 대한 홍보가 되어야 하고 건설사업관리를 전문적으로 배운 사람 또는 사업관리에 대해서 실제적으로 교육을 받은 사람이 운영을 할 수 있는 분위기가 형성되어야 합니다.

이준복 교수 : 발주자 측에서도 그렇게 생각하는데 민간 투자자 입장에서 지금 지자체가 건설사업관리를 정확히 이해하고 추진하지 못하는 경우도 있는 것 같습니다. 그러면 어떻게 이해와 설득을 해야 하여야 한다고 생각하십니까?

한용수 상무 : 현실적으로 중소건설사가 공사를 하는 현장에서 건설사업관리자의 역할이 상대적으로 크다고들 하는데 그것은 대형건설사의 현재 프로젝트관리 기능의 대부분이 건설사업자의 기능과 중첩되기 때문입니다. 건설사업관리가 정착되지 못하는 것이 홍보부족이나 이해 부족일수 있지만 건설사업관리의 기능과 역할이 분명하게 구분되지 않고 모호하게 중복되고 있는 것도 하나의 이유가 될 것입니다.

이준복 교수 : 지금 건설사들이 CM at Risk 개념의 서비스를 하고 있는데 그것과 턴키는 또 어떻게 설명이 될 것이냐에 대해 토론하고 싶습니다.

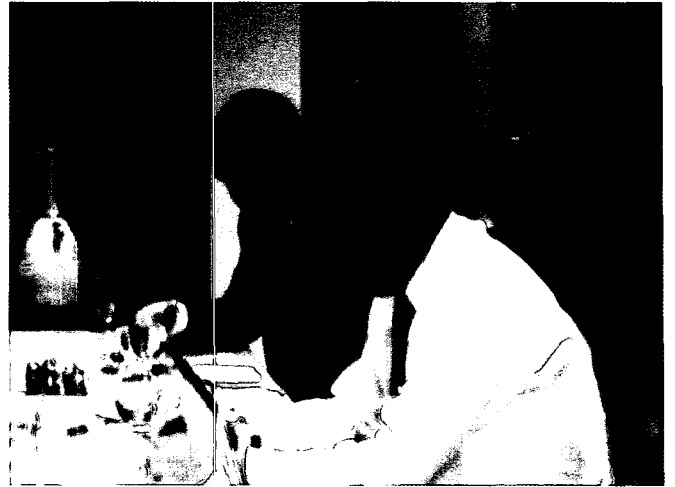
김학두 부장 : 우리나라의 턴키는 완전한 턴키가 아니라 부분적인 턴키입니다. 과연 시장을 개방한다고 해서 공무원의 일자리가 줄어드는 것은 아닙니다. 왜 그런 일들이 현재까지 이루어지고 있는가 하면 과거 정부 주도형 개발이 이루어지던 때에 관주도형태의 공무원이 국가와 민족을 위해 열심히 일 할 때는 그 개념이 통했는데 점점 복잡다기능화가 되다 보니 이제는 아닙니다. 그것을 자유경쟁체제에 맡겨서 정부가 제한된 규칙을 만들어 놓고 그 규칙만 벗어나지 않는 범위내에서 자유경쟁에 맡긴다면 더 창의적이고 좋은 아이디어가 나오고 예산도 절감됩니다. 예를 들어 마트에 가보면 마트마다 질이 다름을 알 수 있습니다. 좋은 질의 매장을 가지고 있는 마트는 평당 건축비가 가장 비쌌습니다. 가장 비싼 마트가 장사도 가장 잘 되고 있습니다. 이것이 바로 건설사업관리의 힘이라고 생각합니다. 쌍방 간에 신뢰가 부족하다면 프로젝트에 대해 발주자 측에서 요구사항에 대하여 상세

히 기술을 하면 되는 것입니다. 즉, 내가 원하는 제품의 성능 요건에 대해 상세히 설명하는 것입니다. 예를 들어, 해외 공사를 할 때 크롤러 크레인 50톤짜리를 주문하면 견적이 오는데 제조자에게 제품에 대한 견적을 요구하면 한 달이 소요되는 것이 일반적입니다. 반면, 어디지역에 사용할 것인지, 어떤 용도로 사용할 것인지에 대한 구체적인 질문이 오게 됩니다. 그런데 이에 대한 사항을 미리 정리하여 주문하면 견적이 1주일 만에 오게 됩니다. 이것이 바로 건설사업관리 기능이라고 생각합니다. 이렇듯 제반 업무가 명확히 규명이 되어야 합니다. 또한 감리는 건설사업관리 업무에 포함이 되어야 합니다. 아직 건설사업관리를 체계적으로 구체화하는 노력과 이를 가지고 정부를 설득하는 노력들이 부족하다고 생각합니다

이영태 부장 : 우선 건설회사입장에서 현재의 건설사업관리의 당위성을 공감하지 못하는 것이 사실입니다. 현장에 소장으로 나가보면 건설사업관리자는 완전 관리자적인 입장입니다. 무슨 문제가 초기 단계부터 발생이 되었을 때 해결하기 위해 약 3개월간 연구를 하게 됩니다. 사실 이와 같은 사항을 접목시키면 건설사업관리입니다. 실제로 대형 건설사들은 이런 초기단계의 관리들을 다하고 있습니다. 그래서 CEO들이 외부에서 건설사업관리를 도입하지만 현실적으로 필요성을 느끼지 못하는 이유입니다.

한용수 상무 : 중요한 것은 현실적으로 건설사업관리가 프로젝트의 성공에 얼마나 기여하고 있는냐가 중요하다고 생각합니다. 조직논리가 그렇지 않습니까? 역할과 기능이 분명하고 그 목적과 성공에 기여도가 클 때 가치를 발휘한다고 생각합니다. 건설사업관리를 개념이나 이론적 차원이 아니라 공사규모나 성격에 따라 실제현장에서 적용 가능한 다양한 형태로 연구 발전시켜야 그 필요성이 확대될 것입니다.

김학두 부장 : 현재 대학교에서 건설사업관리 교육이 이루어져서 학생들이 배출되고 있지만 아직도 현업의 입장에서 보면 아쉬움이 있는 실정입니다. 일반적으로 신입직원은 이론적인 부분 즉 페이퍼 워크는 잘하지만 실무에 투입하기 위하여 일정기간 초기 실무 교육이 필요한 것이 현실입니다. 예를 들어 설계관리를 한다고 하면 그 프로젝트가 진행되는 중간 과정들에 대한 체크리스트를 만들어 체크하고 감독하고 하는 것을 할 수 있어야 합니다. 요즘 공학교육인증제를



도입한다고 하니 커리큘럼 내부에 업계에서 필요로 하는 현장에 바로 투입되어 업무를 담당할 수 있는 능력을 배양할 수 있는 실무교과목을 과감히 보완하기 바랍니다. 또한, 공학교육인증제에 법/제도와 경영과목도 꼭 추가해 달라는 주문을 하고 싶습니다. 건설사업관리가 전문가로서 무엇을 어떻게 기획하고 시설물이 해체되는 단계까지 일어나는 업무에 대해 전체적인 분석이 되어야 하며, 감리가 해야 할 일, 시공업체가 해야 할 일, 설계가 해야 할 일이 명확히 도출되어 체크하는 것이 먼저 선행되어야 합니다. 요즘 민간에서 건설사업관리를 도입하여 공사를 한 것을 보면 감리와 그 역할 면에서 크게 다를 게 없는 실정입니다. 설계회사들이 요즘 많이들 건설사업관리제도를 도입한다고 하는 실정입니다. 따라서 시장이 자유경쟁체제로 가야 다 같이 발전할 수 있을 것이라 확신합니다.

김창완 교수 : PMIS와 건설사업관리를 연관시켜 토론해 보았으면 좋겠습니다.

한용수 상무 : 공정관리는 프로젝트의 성공적 완공을 위한 기준이 되며 우리가 여행을 떠나 목적지를 찾아갈 때 길을 알려주는 지도와 같다고 할 수 있을 것입니다. 공정관리라고 하는 것은 어느 한 생산주체나 부분에 속해 있는 것이 아니라 프로젝트 전체의 관리를 위한 것으로서 모든 생산주체와 이해당사자에게 직접적으로 연계되어 작동하는 것입니다. 국내 건설환경이 건설사업관리가 정착하기 어려운 현실에도 불구하고 GS건설은 미래를 준비하는 차원에서 내부관리를 위한 TPMS (Total Project Management System)의 자체 개발을 통해 꾸준히 노력하고 있으며 현재까지 많은 발전이

있어 왔습니다. 공정 및 원가, 품질, 안전 뿐만 아니라 자재의 적기입고 등 프로젝트의 사업관리 전체를 통합하고 매일 작업일보를 시스템상에서 입력하게 함으로써 일일단위로 관리가 가능하도록 만든 것입니다. 또한 발주처, CM사, 설계자, 감리, 원도급자, 하도급자 등 모든 생산주체 들을 연결해서 실시간으로 현황을 확인 할 수 있도록 하였습니다. 시스템 개발하는 과정에서 가장 어려웠던 부분이 손익과 공정을 연계한 통합된 공사관리 시스템이었습니다. 학교에서 건설사업관리 대한 개념과 이론보다는 실제 현업의 프로젝트에서 공사규모와 성격에 따라 어떤 관리범위로 어떻게 효과적으로 관리해 나갈 것인지 그 역할을 정리하는 것이 필요합니다. 그래서 이 부분을 집중적으로 교육시키는 것이 필요합니다.

이준복 교수 : 여러 학교에서 건설사업관리 관련 학과목을 개설해서 강의를 하고 있고 이론적인 것들은 교수들이 교육을 하지만 실무적인 내용들은 현재 실무에 계신 분들을 초빙해서 협업체계로 강의를 하고 있는 실정입니다. 마지막으로 건설사업관리를 활성화시키기 위해서 학회가 해야 할 일, 정부에 건의하고 싶은 것들에 대해 토론하고 싶습니다.

한용수 상무 : 대형건설사와 중소건설사, 그리고 전문건설사 등 규모별 전문분야별로 각 건설생산의 주체들이 향후 미래에 어떤 기능과 역할의 모습이 되어야 소위 말하는 대외경쟁력을 갖추고 상생할 수 있는 지를 고민해야 할 것 같습니다. 아무래도 대형건설사들은 규모나 기술력, 인력 등을 고려할 때 하드웨어 보다는 소프트웨어나 엔지니어링 분야로 특화되어야 할 것으로 생각됩니다. 이러한 측면에서 대형건설

회사도 건설사업관리에 참여 할 수 있도록 해야 된다고 생각하는데, 이렇게 얘기하면 일부에서는 자신의 영역을 빼앗긴다고 생각하고 심한 반대를 할 것입니다. 그런 식의 접근은 결국 서로에게 활동의 범위만 제한할 뿐 아무에게도 도움을 주지 못할 것입니다.

저는 건설사업관리를 단순히 업역다툼의 차원이 아니라 궁극적으로 프로젝트의 효과적인 관리의 발전방향과 생산주체간의 조화에 초점을 맞추고 건설사업관리 제도의 활성화와 CM at Risk의 도입 등을 더욱 활발히 논의해야 한다고 봅니다. 보다 더 미래 지향적인 접근이 필요하다고 생각합니다.

이준복 교수 : 부연하자면 CM at Risk를 하기 위해선 EC화가 되어야 된다는 말씀으로 이해해도 되겠습니까? 흔히 말하는 종합 건설업 면허의 도입 등이 필요하다는 말씀인가요?

김학두 부장 : 대형건설업체만 건설사업관리를 할 수 있다고 말을 하면 제가 계속 말씀 드렸던 업역의 통일 등이 이루어지지 않습니다. 업역의 통일이 이루어져야만 시장이 통합되고 개방되는 게 가능하게 됩니다. 규모가 작더라도 능력이 있다면 누구나 할 수 있는 것입니다. 우리시장을 글로벌한 방향으로 유도하기 위해선 정부에서 대가기준을 현실적으로 적용 할 수 있게 해 주어야 하고 관에서 빨리 건설사업관리 발주를 활성화시켜 주어야만 건설사업관리의 업역이 확대 되어 질 수 있다고 봅니다.

이영태 부장 : 건설사업관리에 해당되는 부분과 감리에 해당되는 부분을 정부쪽에서 정확히 구분을 해줘야 하는 것이 시급하다고 봅니다. 그러한 부분에서도 업계에서 동의를 하지 않는 부분이 많다고 생각합니다. 건설사업관리를 할 경우 건설사업관리 전문가들에 대한 대우문제, 제도적인 사항도 정부에서 시급히 준비해야 한다고 생각합니다. 정부측이 건설사업관리에 대해서 과연 진실로 필요성을 인식하고 있는지 궁금합니다. 처음에 감리제도를 도입할 때 발주기관에서 많은 반대가 있었던 것으로 알고 있습니다. 하지만 현재 감리시장은 지속적으로 성장하고 있습니다. 따라서, 감리제도를 시행하면서 어떠한 이익들이 있었는지 분석해서 벤치마킹을 할 필요가 있을 것입니다. 즉, 건설사업관리를 도입했을 경우에 건설사는 정부(발주자)측에서 어떠한 이익이 있을 것이냐에 대한 사항도 어느 정도 보여주어야만 할 것입니다.

김학두 부장 : 건설사업관리가 역할을 못 한다는 비판을 받는 이유는 감리는 전면책임감리, 부분책임 감리, 일반감리 등이 있는데 건설사업관리는 아직 권한 위임을 충분히 부여하지 않았기 때문에 문제가 발생하고 있는 것 같습니다. 원칙적으로는 건설사업관리자를 고용했으면 건설사업관리자에게 모든 것을 맡길 수 있어야 하는데 수수료 차이도 별로 나지 않고 감리 쪽에서 봤을 때 업무 내용에 있어 차이가 없다는 식의 생각을 가지고 있습니다. 그래서 그런 생각들부터 빨리 바꿀 수 있도록 업무영역의 명확한 규명이 필요하다고 생각합니다. 건설사업관리는 발주자를 대신해서 충분히 감독할 수 있는 권한의 규명과 이의 제도적인 장치가 있어야만 합니다. 따라서, 건설사업관리자에게 확실한 권한을 주는 공공사업일 때는 법적인 제도가 필요하며 민간사업일 때에는 시장의 자유경쟁체제에 맡기면 가능할 것이라고 생각합니다.

그나마 다행인 것은 민간부분에서는 건설사업관리가 많이 이루어지고 있습니다. 이제는 건설사업관리를 성장시키면서 공공부분으로 까지 확대시키는 것이 필요합니다. 그래서 예산을 확보하고 기획하는 부분은 정부 관련 공무원이 담당하고 획득한 예산에 대해 집행하는 것은 경쟁을 통해 민간의 건설사업관리를 활성화를 시킬 수 있는 객관적인 방향으로 제도를 보완 및 개선하면 건설사업관리가 빨리 활성화 될 수 있다고 생각합니다.

이준복 교수 : 오늘 토론의 내용이 CM과 건설 산업의 발전에 기여하길 바랍니다. 또한, 우리 학회에서 지속적으로 CM발전을 위한 마라톤 토론회를 개최함으로써 보다 많은 전문가의 의견을 수렴하여 향후 학회 차원에서 심도 있는 연구를 수행하고, 정부에 정책을 제안하는 역할을 담당하도록 노력하겠습니다. 오늘 토론에 참석하여 주신 모든 분들께 깊은 감사의 말씀을 드리면서 마치도록 하겠습니다. 감사합니다.