

# 요 약

최근 선진 공사수행체계의 하나인 건설사업관리제도(Construction Management Contract)가 도입, 시행되게 되면서 건설업계를 중심으로 이에 대한 준비작업이 활발하게 일어나고 있다. 건설업계에서 갖고 있는 건설사업관리에 대한 관심은 첫째, 본 제도 도입을 계기로 지금까지 수행해오던 관리체제를 체계화, 과학화하려는 것과 둘째, 새로운 업역에 대한 진출 등으로 크게 나누어 볼 수 있다. 이와 관련해 일부 건설업체들이 건설사업관리와 관련된 부서를 설치하고 준비작업을 서두르고 있으나 본 제도에 대한 경험부족과 회사차원에서의 전략부재 등의 이유로 큰 진전을 보이지 못하고 있는 실정이다. 따라서 본 연구의 목적은 건설사업관리에 대한 국내 건설업체들의 준비현황과 외국 선진 건설사업관리 회사들의 운영 현황 분석을 통하여 본 분야에 진출을 계획하고 있는 회사들에게 앞으로의 활동 방향을 제시하고 궁극적으로 건설사업관리 분야의 활성화를 도모하고자 하는 것이다.

먼저 국내 건설업체들을 대상으로 한 건설사업관리 사업추진 현황조사 결과를 요약해 보면 건설사업관리에 대한 준비작업은 주로 대형 건설회사들 중 특히 상위권에 속한 회사들을 중심으로 이루어지고 있으며 회사조직 내에 설치된 건설사업관리 관련 부서(CM 부서)가 중추적인 역할을 담당하고 있는 것으로 나타났다. 이들 부서의 주요 업무는 건설사업관리업무 수행을 위한 기반 구축 또는 교육 등에 있으나 아직은 비교적 소수 인력에 의해 운영되고 있어 보다 많은 회사차원에서의 지원이 요구되고 있는 실정이다. 건설사업관리분야에 대한 전망은 공공부문보다는 민간부문에서의 가능성이 큰 것으로 전망되었고 건설사업관리사업에 대한 전략으로는 순수한 자문형태보다는 시공부문을 동시에 수행하는 형태에 큰 비중을 두고 있는 것으로 나타났다. 또한 국내 건설사들의 건설사업관리자로서의 기술수준은 외국 선진사와 비교했을 때 전 부분에 걸쳐 매우 취약한 것으로 평가되었다. 이와 같은 현황 조사를 토대로 건설사업관리에 대한 제안사항으로는 건설사업관리 관련 부서 설치 목적의 명확화와 이 목적을 달성하기 위한 관련 부서의 위상 제고, 조직·인력 운용·기능 및 업무내용 등에 대한 구체적이고 장기적인 계획 수립, 건설사업관리에 대한 경영진의 인식 제고, 민간부문에서의 적극적인 건설사업관리 사업개발과 활용 등을 들 수 있다. 또한 건설사업관리에 필요한 전반적인 기술력 향상이 시급하며 특히 전반적인 프로젝트 관리나 설계 관련 분야, 정보관리 분야 등에 대한 기술력 향상이 필요하다.

한편, 외국의 사례로는 미국을 중심으로 건설사업관리 방식의 기본적인 개념과 제도적인 운영방식, 그리고 선진 건설사업관리 회사들의 운영현황에 대해 살펴보았다. 미국의 상황과 우리의 상황 또, 미국의 회사들과 우리나라 회사들을 일대일로 비교하는 것은 불가능하지만 제도 도입 초기단계에서 그들의 장·단점에 대한 분석은 큰 의미가 있을 것으로 판단되며, 특히 미국 건설사업관리 회사(Parsons, Bechtel, Turner Steiner International SA, Hill International)들의 운영현황을 분석한 결과, 조직 운영의 효율화와 건설사업관리 분야의 특화 및 전문화, 분야별 전문기술인력의 확보, 선 EC화, 건설사업관리 서비스의 부분별 상품화, 시공전 단계의 기술력 강화, 회사 경영전략의 차별화 등을 국내 회사들이 고려해야 할 사항으로 제안하였다.

결론적으로 건설사업관리 활동을 펴 나아가기 위해서는 회사체계의 전환이나 건설사업관리 공사

수주를 위한 사업적인 측면 모두에 있어 무엇보다 체계적이고 유기적인 관리업무를 체질화하고 건설사업관리 사업의 경험 축적이 필요하다. 여기에는 짧지 않은 시간이 필요할 것으로 예상되며 회사차원에서 장기적인 안목의 세심한 계획과 전략, 경험의 축적, 관련 기술의 개발, 전문인력의 육성 등이 요구된다.