

# 요약

## I. 서론

- 본 연구는 용역형 CM/PM 시장과 관련 제도를 중심으로 활성화된다는 여러 전제조건 하에 안정기로 진입할 시기와 시장규모를 전망하고 이러한 규모로 성장하기 위해 요구되는 각종 정책적 개선 방안을 제안하는 것을 목적으로 수행하였다.
- 이를 위해 본 연구에서는 국내에서 그동안 건설사업관리가 적용된 민간공사/공공공사/민간투자사업을 조사하였다. 그리고 미국 CM/PM 시장에 대한 벤치마킹, 국내의 건설산업 환경변화 전망과 CM/PM으로의 파급효과를 분석하였다. 또한, 공공 발주자를 대상으로 현행 「건기법」 CM제도에 대한 각종 평가 및 개선사항에 대한 의견을 설문 조사하였다.

## II. 과거와 현재의 CM/PM의 수요 및 현황

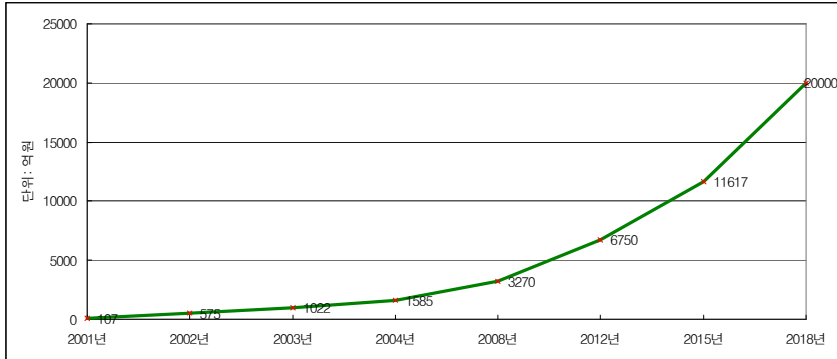
- 본장에서는 과거 우리나라에서 CM/PM 방식이 적용되었거나 현재 수행하고 있는 건설사업과 발주기관의 형태 및 특징을 분석하였다. 분석에 따르면 대형 사업, 민간공사 및 공공공사 등에 CM/PM 방식이 매우 오래전부터 적용되기 시작하였고 그 수요는 매우 다양했던 것으로 조사되었다.
- 공통적으로 지적되었던 문제점으로는 1994년 책임감리 의무화로 인한 CM/PM과 책임감리 사이의 책임과 기능 및 역할의 분담 문제로 나타났다. 또한, 특별법에 의한 것이지만, Fast Track을 통한 공기의 단축이 가장 큰 효과로 나타났고 둘째로, 대규모 공사에 체계적인 CM/PM 도입의 필요성이 확인되었으며, 셋째로, 고품질과 예산절감의 효과 등 많은 부문에 있어서 좋은 결과를 가져다준 것으로 나타났다.

- 하지만 현 「건기법」 제도는 그동안의 국내 건설사업에서의 CM/PM 수요와 비교했을 때 앞으로도 수요에 대한 대응 측면에서 제한적일 수밖에 없을 것으로 분석되었다. 이의 가장 큰 원인은 현행 제도가 감리업무를 기반으로 하는 CM 서비스로 그 범위가 한정되어 있기 때문이다.

### III. 국내외 CM/PM 시장 현황 분석 및 전망

- 시장 전망과 관련해 미국의 용역형 CM시장(CM for Fee)은 공공부문에 제도가 도입된 후 20년 동안 성장하여 현재는 당해연도의 경기에 따라 변동은 있지만, 약 50억 달러에서 80억 달러 사이의 성숙기를 지나 안정된 절대물량의 시장을 가지고 있는 것으로 분석되었다.
- 결국, 국내의 용역형 CM/PM 시장이 만약 활성화된다면 미국의 용역형 CM 시장과 같이 성숙기를 거쳐 안정기를 가지면서 현행의 감리시장과 같이 절대 물량을 가질 가능성이 충분하다는 결론을 얻었다.
- 그리고 현재 국내 건설산업의 미래 전망의 각종 영향 즉, 건설산업 구조 개편, 「지방계약법」, 민간투자사업 활성화, 각종 정부사업 계획 등을 보았을 때 용역형 CM/PM 시장은 현재보다 크게 성장될 것이라는 근거를 제공해주고 있다.
- 본 연구에서는 이러한 각종 분석을 통해 최종적으로 국내의 시장이 활성화된다고 가정하였을 경우 2018년 정도에 약 2조원 규모의 시장이 형성될 수 있다고 판단하였으며, 그 이후부터 감리시장과의 관계에 따라 물량의 변동은 있을 수 있으나 2조에서 3조원 규모의 시장을 상당 기간 동안 확보할 수 있다고 예상하였다. 물론, 이러한 전망에는 현재의 관련한 제도 개선 및 기타 환경이 변화된다는 전제조건과 달성 기간 역시 국내 상황에 따라 다소 변동이 있을 수 있다는 가정이 포함되어 있다.

### 국내 용역형 CM/PM 시장의 장기 전망(2005 ~ 2018년)



#### IV. 현 CM제도에 대한 공공 발주자 인식 조사

- 설문 분석을 통해 본 연구는 현행 CM/PM 방식을 국내 공공부문에 적용하기 위한 제도 개선이 반드시 필요하다는 것을 인식하였다. 설문 분석을 통해 얻을 수 있었던 주요 시사점을 다음과 같이 정리하였다.

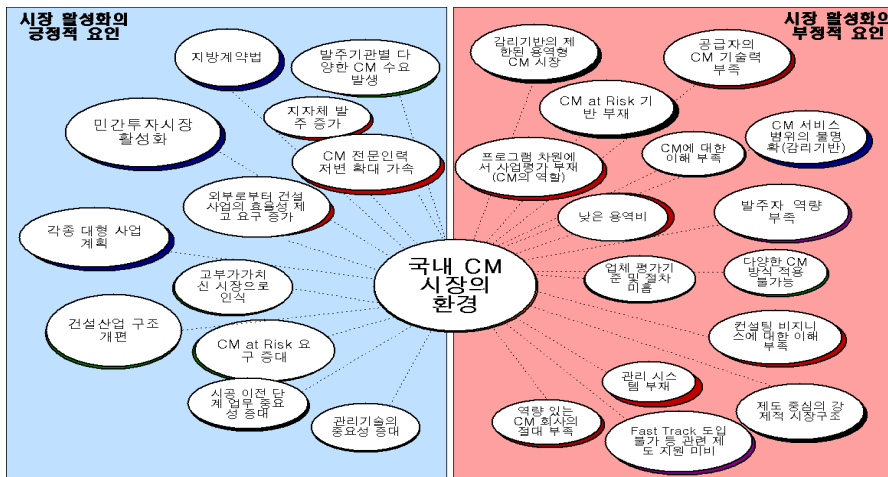
- ① 전반적인 성과는 보통을 중심으로 인식하고 있는 것으로 조사돼 앞으로 용역형 CM/PM 시장을 활성화하기 위해서는 발주자의 만족도를 더욱 늘릴 수 있는 제도 개선 및 업체의 역량 강화가 필요할 것으로 분석됨. 즉, 좋은 서비스를 제공할 수 있는 인력을 투입할 수 있는 기반의 마련이 뒤따라야 함. 구체적으로 발주자가 요구하는 건설사업관리 전문 인력을 투입할 수 있는 업체 선정기준 및 절차가 개선되어야 하며, 기존의 감리 대가의 패러다임에서 벗어난 용역 대가의 근본적인 변화가 필요함.
- ② 당해 건설사업에 따라 발주기관마다 처해 있는 제반 환경이 다르기 때문에 현행의 획일적인 감리 기반의 용역형 CM이 아니라 발주청의 상황에 따라 탄력적으로 적용할 수 있는 용역형 CM제도의 변화가 요구되고 있음을 본 설문조사를 통해 확인하였음.

- ③ 결국, 유일한 용역형 CM제도인 「건기법」 CM제도는 대형 사업의 종합사업관리가 요구되거나 이미 내부적인 관리 인력을 많이 보유하고 있는 발주기관의 경우 적용되기 힘든 구조로 되어 있음. 즉, 당해 사업과 발주기관의 상황에 따라 발생하는 다양한 CM/PM 업무의 수요에 대해 제대로 대응하지 못하고 있다는 것임.
- ④ 또한, 종래에 많은 발주자가 CM/PM에 대해 가지고 있는 인식 즉, 기술 지원 및 자문의 개념으로 CM/PM 서비스를 국한하지 말고, 그 뜻 그대로 발주자가 당해 사업에 필요한 행정 및 기술을 포함한 다양한 사업관리 서비스 가운데 발주자의 여건에 따라 아웃소싱이 필요한 부분을 전문적인 업체에 맡긴다는 개념으로 인식이 전환되어야 할 것으로 판단됨.

## V. CM/PM 시장의 활성화를 위한 정책 제언

- 본 연구는 이상과 같은 분석 결과를 바탕으로 국내 용역형 CM/PM 시장에 영향을 주는 긍정 요인과 부정적 요인을 대별하여 개선대상을 선별하였다. 그리고 부정적 요인을 해결한다면 현행의 문제점과 용역형 CM/PM시장 역시 상당히 성장할 수 있다고 판단하였다.

국내 CM/PM 시장에 미치는 긍정/부정적 요인



- 본 연구에서는 부정적 요인 가운데 가장 선결되어야 할 과제로 「건기법」 CM제도, Fast Track 허용, 사업 프로그램 단위의 사업성과 측정 시스템 도입과 관련한 개선안을 제안하였다. 「건기법」의 경우 현행의 단일화된 체계에서 사업 특성과 발주기관의 역량에 따라 다양하고 탄력적인 서비스 제공이 가능하도록 감리업무 의무 조항을 임의화하는 방안, 감리업무 기반의 대가 산정의 개선, 업체 평가기준에 대한 개선안을 제안하였다.
- 그리고 CM/PM 방식 도입의 주요 이유 중의 하나인 Fast Track 방식이 가능하도록 관련 규정의 수정 방안을 제시하였다. 마지막으로 현행 공공 발주자의 주 관심 대상을 입찰/계약 단계에서 사업의 전 단계로 전환하기 위해 사업 프로그램 단위로 사업의 성과를 평가하는 체제의 도입을 제안하였다. 즉, 건설사업 전 과정의 효율성 제고의 요구가 발주자에게 압박을 준다면 발주자는 자연스럽게 당해 사업의 관리 분야에 관심과 노력을 집중할 것이며, 용역형 CM/PM 역시 이 부분에 많은 기여를 할 것으로 판단된다.

## VI. 결론

- 본 연구에서 제시한 내용 가운데 용역형 CM/PM 시장의 장기 전망을 일반 건설 관련 전망과 같이 인식하기보다는 하나의 목표 물량의 개념으로 인식할 필요가 있으며, 이러한 시장 규모에 도달하기 위해서는 현행 제도의 개선 및 변화가 반드시 필요하다는 것에 초점을 맞춘 것이다.
- 즉, 단순히 CM/PM 시장의 성장만을 고려한 것이 아니라 현 용역형 CM이 발주자에게 그 효용성을 인정받기 위해서는 우선 현행 제도 개선이 선행되어야 하며, 결국, 발주자가 선택할 수 있는 방법이 다양해지면 당해 사업에 맞는 최적의 CM 방식을 적용할 수 있기 때문에 지금보다 CM/PM방식의 효과는 더 커진다는 논리이다.

- 또한, 이러한 용역형 CM/PM의 다양화 및 이를 통한 시장의 성장은 능력 있는 건설기업의 CM/PM 참여도 함께 유도할 수 있는 기회를 제공할 것이다.
- 물론 이와 함께 현재 건설사업관리의 전문 역량과 관련한 저변이 매우 취약한 상태이기 때문에 능력 있는 서비스 공급자를 배양하는 각종 노력과 관심이 동반되어야 하며, 공공부문보다는 민간부문에서 그 효용성이 더 큰 CM at Risk 도입에 대한 심도 있는 논의도 함께 이루어져야 할 것이다.