

요 약

- ▶ CM의 적절한 도입을 위해서는 CM for Fee와 CM at Risk의 정확한 정의와 속성을 이해해야 하며 CM at Risk는 완전히 정립된 형태가 아님을 인지해야 함.
 - CM(Construction Management ; 이하 CM) for Fee와 CM at Risk는 동일한 기술과 관리능력을 사용하는 CM 서비스이지만 CM for Fee가 단순히 자문을 제공하는 반면, CM at Risk는 CM이 시공을 담당하고 GMP(Guaranteed Maximum Price ; 이하 GMP)를 제공하여 CM의 진정한 가치를 보일 수 있다는 장점과 발주자는 GMP를 통해 안정적인 사업비 관리가 가능
 - CM at Risk는 전통적인 계약방식의 3자(발주자/설계자/시공사) 관계를 허무는 것으로 다양한 형태가 존재하며 이론적으로도 완전히 정립된 형태라 할 수 없음.
 - 또한, 말 그대로 CM이 상당한 위험부담을 진다는 사실을 CM at Risk 업체는 분명히 인지하고 있어야만 하며 위험관리(Risk Management) 능력을 갖추어야 함.
- ▶ 발주자의 요구와 민간분야의 창의성이 결합되어 지속 성장하고 있는 CM at Risk
 - GMP를 통해 발주자는 위험부담을 줄이고 CM 역시 사업수행에 있어 CM for Fee 형태보다 원활히 사업을 이끌고 나갈 수 있다는 장점이 부각되며 민간분야에서 인기를 얻고 있음.
 - CM at Risk의 성장으로 CM for Fee 서비스를 수행해오던 설계/CM회사들이 시공부문을 도입하려는 움직임을 보이고 있으나 현재까지 CM at Risk는 시공업체의 전유물
 - 공공분야에 있어서 일부 국공립학교, 소형체육시설 등 소형 정부시설물에 대하여 CM at Risk로 발주된 사례와 학교사업을 위해 법령을 개정한 경우가 있으나 아직까지는 미미한 수준
 - 기업규모와 순위 비교검토 결과 대형 민간분야의 CM at Risk는 최상위권 시공업체에 집중되며 그 외 CM at Risk의 주요 대상인 소형 건축물에 대해서는 중위권에 분포된 것으로 유추
- ▶ CM at Risk의 국내 공공부문 도입은 위험성이 높고 정착할 수 있는 문화가 없어 시기상조이며 민간부문에서 우선 배양되어야 함.
 - 미국의 CM 역시 민간부문에서 성숙되어 공공부문에 적용되기 시작했듯이 특히 위험성이 높은 CM at Risk는 민간부문에서 우선 발전시켜야만 함.
 - CM at Risk는 CM의 능력도 중요하지만 대상사업의 계획과 조건이 비교적 명확해야 하며 발주자 역시 적절한 CM을 선정할 수 있는 재량이 필요함.
 - 국내 도입에 있어서 제도/문화적 차이, 발주자의 발주능력부족, CM에 대한 인식부족은 사업의 실패와 수많은 클레임을 야기할 우려가 있음.
 - 먼저 CM for Fee의 활성화를 통해 발주자가 CM의 효용을 인정해야만 하며, CM은 인적자원이 전부라 할 수 있으므로 기업의 장기적인 기술개발과 인력육성을 위한 투자가 선행되어야만 함.
 - 업역 첼페시 업체의 효율적 관리를 위해 시공단계에 한해 건설사업관리의 부분적 도입검토 필요