

대한설비건설협회가 건의한
CM제도의 정의 및 수행방식

1. CM제도의 정의

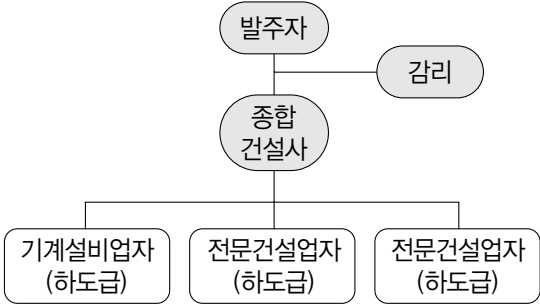
CM(Construction Management)이란 건설공사참여자들에게 합리적 수준의 이익 보장과 최소한의 비용으로 발주자의 건설목적 달성할 수 있도록 기획·설계·시공·사후관리 과정을 관리하는 방법

2. 발주방식에 따른 CM의 역할

□ 전통적인 시공사 일괄계약방식

발주자가 시공사와 일괄도급을 맺어 시공하는 전통적인 계약방식

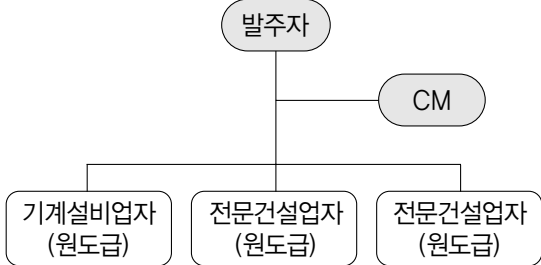
- 시공사 위주의 공사수행으로 발주자의 의사반영이 어려움.
- 계약후 잦은 설계변경으로 분쟁발생 및 최종사업비 증가.
- 저가하도급으로 인한 시공품질저하와 건설산업의 투명성 확보 미흡.



□ 선진국형 CM을 활용한 직영공사방식

발주자가 전문건설업자와 직접 계약하고 CM사가 발주자의 대리인으로 공사과정을 통합관리하는 방식

- 직접시공을 담당하는 전문건설업체에게 분리발주하여 공사비의 투명성 확보 및 시공품질향상.
- 불필요한 유통구조 혁신에 의한 원가절감.
 - 발주자, 시공사(원도급), 하도급자, 근로자 → 발주자, 전문건설업자, 근로자
- 전문적인 공정관리로 공기단축 및 공사비 절감(일괄계약방식 대비 15% 절감).◎

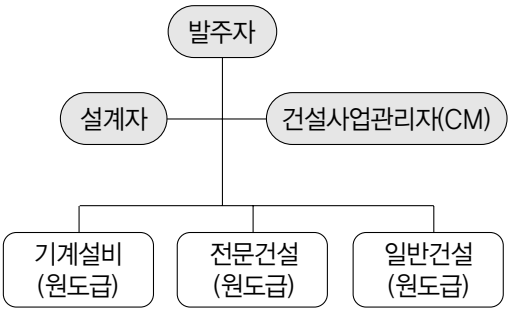
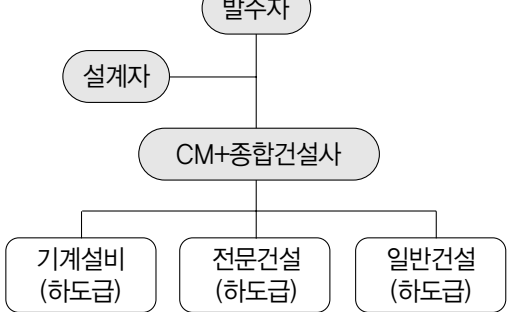


건강상식 숙취 해소법은 나라마다 천차만별


- 러시아: 오이나 토마토를 절인 소금물을 마신다.
- 프랑스: 진하고 따끈따끈한 양파 수프를 마신다.
- 스위스: 박하를 탄 브랜드를 조금 마신다.
- 몽골: 소금에 절인 양의 눈알을 넣은 토마토 주스를 마신다.
- 싱가포르: 인삼 달인 물을 마신다.

「내 몸을 망가뜨리는 건강상식사전」중 예서

3. CM 수행방식

구분	CM for Fee(사업관리형 CM)	CM at Risk(책임형 CM)
개요	CM사가 발주자를 대신하여 전체적인 공사과정을 통합관리(시공은 제외).	CM사가 시공도 담당(또는 종합건설사와 공동도급)하면서 CM의 고유업무인 전체적인 공사관리 수행(기존의 턴키방식과 유사).
수행방식 및 특징	<ul style="list-style-type: none"> • 발주자가 전문건설업자와 직접 계약을 체결하고 CM사가 발주자를 대신하여 공사과정을 통합관리. • 공사비의 투명성 확보 및 전문건설업자의 직접 시공으로 공사비절감, 시공품질 확보가 용이. 	<ul style="list-style-type: none"> • 발주자와 CM사가 전체공사를 계약하고, 시공 부분은 전문건설업자에게 하도급을 주어 수행. • 시공부분의 원·하도급 구조로 인한 저가하도급으로 발주자가 지급한 공사비의 누수와 부실 시공이 우려.
도급형태		
예산 절감	<ul style="list-style-type: none"> • 불필요한 유통구조를 개선하여 시공사의 일반 관리비와 이윤을 억제하고, 공기단축으로 일괄 계약대비 전체공사비의 15% 절감. 	<ul style="list-style-type: none"> • 설계 경제성 검토와 공사원가절감으로 일괄계약대비 전체공사비의 8% 절감.

※예산절감 근거자료는 한미파슨스의 자료를 인용



고사 성어

金蘭之交(황금 금, 난초 란, 어조사 지, 사귄 교)

쇠와 같이 굳고 난초와 같이 향기로운 사람' 이란 뜻으로, 견고한 벗 사이의 우정을 이르는 말

이 말은 역경 '계사상전'에 실려 있는 공자의 말에서 나왔다. 으며 혹은 침묵을 지키지만 혹은 크게 말한다. 두 사람이 마음 하나가 말하기를, 으음 하나로 하면 그 날카로움이 쇠를 끊고 마음을 하나로 하 "군자의 도는 혹은 나아가 벼슬하고 혹은 물러나 집에 있 으 말하면 그 향기가 난초와 같다."