

# 효율적인 CM프로젝트 수행 및 평가를 위한 산·학·연·관의 역할

글 전재열 단국대학교 건축공학과 교수, 한국건설관리학회 지속가능발전 특별위원회 위원장

SPECIAL THEME



## 1. 머리말

국내 건설산업은 제도적으로 업역화되어 있는 특징이 있다. 이러한 특징은 건설공사에 참여하는 기술자와 기능인력을 전문화시키고 각 업역간의 견제를 통하여 비용을 절감하면서 품질을 향상시킬 수 있다는 것을 전제로 하고 있다. 실제 운용과정에서는 업역간 견제가 협업의 저해요인이 되어 많은 문제점이 발생하고 있다.

CM(Construction Management)이 국내에 도입된 이후 이러한 문제해결을 위해 산·학·연·관 차원의 많은 노력이 있어 왔다. 점진적으로 CM시장의 규모가 확대되어 가고 있고, 제도적으로도 다양한 환경을 마련하고 있으나 아직까지 그 수행성과를 객관적으로 검증할 수 있는 기준 및 적용 방법이 체계화 되어 있지 않아 CM의 실효성 입증에 상당한 어려움이 있다. 또한 실제 CM이 적용된 건설현장에서 제도적·기술적인 이유로 문제점이 반복되고 있기 때문에 이에 대한 다양한 관점의 분석과 현실적인 대응방안 마련이 요구된다.

## 2. CM의 사례별 문제점 분석

CM은 건설프로젝트의 성격에 따라 매우 다양하게 적용되며, 각각의 발생하는 문제점과 이를 해결해나가는 방법 또한 다양할 것이다. 국내 공공 공사의 대표적인 사례별 문제점을 분석해보면 발주방식에 기인한 문제점, 각 관리요소별 수행능력, 그리고 사업수행주체의 이해부족 등에 의해 발생하는 것으로 나타났다.

먼저 발주방식 측면에서, 설계시공분리방식의 경우 일반적으로 기본설계가 종료되고 실시설계가 수행 중인 단계에 발주되어 설계도서의 품질향상을 위한 관리의 어려움이 발생하였고, 국제현상공모의 경우 문화적, 행정적 차이로 인한 업무의 혼선과 중복 등이 나타났다. 설계시공일괄방식의 경우 설계기간의 부족에서 오는 완성도의 미흡, 일괄사업자의 사업비 보존과 관련된 문제가 발생하였다.

PF방식의 경우는 계약상 권한의 문제 및 사업비 증액 문제가, BTL의 경우도 이와 비슷한 이유로 인한 협상의 지연과 용역비 조정문제 등이 발생하고 있다.

관리요소별 수행능력 측면에서는 사업주체별 업무범위와 책임의 명확한 기준 확보가 미비하여 상호간의 입장 충돌이 잦았고, 사업초기 중요한 계약과 사업비관리 측면에서는 부적절한 발주 시점에 따른 사전관리 미비로 인한 문제, 또한 CM의 요소기술에 대한 기술력이 여전히 부족하여 발생하는 문제점이 많음을 볼 수 있다.

발주방식이나 관리요소에 따른 문제 외에도 사업수행주체의 사업에 대한 이해부족에 의해 많은 문제가 발생하는 바, 발주자의 경우 CM에 대한 인식의 부족으로 업무범위 이상의 무리한 요구와 이에 따른 설계변경과 사업지연의 발생, 설계자나 시공자의 경우 업무분장의 문제와 협상을 포함하는 과업범위에 대한 수행역량, 기술력 부족으로 인한 문제가 발생하고 있다.

## 3. 문제 해결을 위한 산·학·연·관의 역할

이러한 문제점의 근본적인 해결과 주요 대응방안으로 산·학·연·관 차원에서 다음과 같은 공동노력을 제시한다.



산 CM요소별 전문가 양성과 기술력 강화

학 사업참여 주체별 지속적인 교육시스템 개발

연 CM선진화, Global Standard를 위한 지침 마련

관 공공 발주기관의 책임과 역량 강화

먼저 관련업계에서는 CM Feed-Back 시스템 구축을 통한 업무개선 노력과 해외 선진기술 벤치마킹 등으로 기술력을 강화하고 지속적인 사내·외 교육 프로그램 지원과 유도를 통한 인재 양성이 필요하다. 학계와 연구소에서는 발주방식의 특성과 사업주체의 역할에 대한 교육과 국제적인 인재 양성을 위한 CM전문교육, 재교육 등에 대한 교육시스템을 지속적으로 개발한다. CM평가시스템의 업그레이드와 발주방식, 사업참여 주체별 업무를 고려한 수행지침의 개발, 사업자 선정을 위한 투명한 기준 및 절차 마련이 요구된다. 정부는 다양한 발주방식의 개발, 입·낙찰 제도의 개선방안 마련과 적정 CM대가 적용을 위한 제도 마련, 자격제도의 재정비를 통한 국제적인 전문기술자 배출기반을 구축하여야 할 것이다. 공공발주기관협의체를 구성하여 Best Practice의 발굴 및 보급에 주력하고 발주자 역량평가에 따른 교육훈련 프로그램 운영도 필요할 것이다.

CM현장에서 발생하고 있는 문제점은 반복적이고 예측 가능한 요소가 많은 부분을 차지하고 있다. CM의 발전을 위해서는 실제 발생하고 있는 현실적인 문제에 대한 해결이 가장 우선 시 되어야 할 것이며 이를 바탕으로 중장기적인 대응방안 마련을 통해 CM의 선진화와 Global Standard화를 추진해 나가야 할 것이다. ☺

**SPECIAL THEME**