

CM정책에 대한 CM기업의 인식과 평가에 관한 연구

조유경¹ · 김한수*

¹세종대학교 대학원 건축학과

Perception and Evaluation of Construction Management Firms toward Government Policies for Construction Management

Jo, You Gyeong¹, Kim, Han Soo*

¹Department of Architecture, Graduate School, Sejong University

Abstract : Since a government policy greatly affects markets and firms, an evaluation on government's policies is recognized as a critical issue. In Korea, two major policy plans on CM(Construction Management) include the Construction Industry Promotion Plan and the Construction Technology Promotion Plan from which Government's CM policies can be understood. The objective of the study is to analyze and discuss CM firm's perception and evaluation toward the Government's CM policies of the two plans based on the Gap analysis. The paper identified that the CM firms perceive that the Government's CM policies properly deal with key issues of the industry. However, they evaluate that the execution of the policies has been overall under-performed. As a way forward, the Government needs to improve on the execution plan and performance measurement rather than to develop new policy agenda.

Keyword : CM Policy Evaluation, CM Firms, GAP Analysis, Importance, Performance

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

정책이란 사회문제 해결과 공공의 목적을 달성하기 위한 정부의 수단 또는 전략으로 정의된다 (Sakong 2008). 정부 정책은 시장과 기업에 많은 영향력을 행사하기 때문에 (Park 2005), 정부정책에 대한 평가는 중요한 현안으로 인식되고 있다 (Oh 2011).

건설산업에서도 정부정책에 대한 평가는 중요한 사안으로 인식되고 있다 (Jang et al. 2012a). 정부정책에 대한 평가는 정부활동에 대한 책임성과 정부의 의사결정 개선을 위한 수단이라는 중요성을 지니며, 정부의 새로운 정책수요를 정당화 하는 근거가 된다 (Moon and Yoon 2008; Park et al 2010).

현재 우리나라에서 CM(Construction Management, 건설사업관리)정책을 다루고 있는 가장 대표적인 정책자료는 5개년 단위로 계획·실행되는 「건설산업기본계획」과 「건설기술진흥기본계획」이다. 비록 이 기본계획들이 CM정책만을 다루고 있는 것은 아니지만 CM정책을 제시하는 가장 대표적인 정책 자료이기 때문에 정부의 CM정책을 이해하고 평

가하기 위한 주요 대상이 된다.

본 연구의 목적은 “정부의 CM정책에 대해 CM기업은 어떠한 인식을 가지고 있으며 어떠한 평가를 내리고 있는가?”라는 연구질문(research question)을 바탕으로 CM정책에 대한 CM기업의 인식과 평가를 중요도(인식)와 실행도(평가)의 관점에서 분석하여 주요 특징 및 시사점을 도출하는데 있다.

CM정책에 대한 평가는 향후 CM정책의 방향성 설정 및 정책수요 이해와 CM정책에 관한 의사결정의 효과성을 제고시킨다는 측면에서 중요한 의의를 지닌다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 가장 최근(2012년) 종료된 제3차 건설산업진흥기본계획(2008년~2012년)과 제4차 건설기술진흥기본계획(2008년~2012년)에 제시된 CM정책을 연구 범위로 설정하였다.

상기 기본계획들에 제시된 CM정책은 용역형 CM(CM for Fee)정책과 시공책임형 CM(CM at Risk)정책으로 구분된다.

이 중 본 연구에서는 현재 국내 CM시장이 용역형 CM을 중심으로 형성되어 있는 현실을 감안하여 용역형 CM정책에 초점을 맞추었다.

본 연구의 수행단계 및 주요 내용은 다음과 같다.

첫째, 정부의 건설정책에 대한 평가 관련 문헌 조사·분석

* Corresponding author: Kim, Han Soo, Department of Architecture, Sejong University, Seoul 143-747, Korea
E-mail : hskim@sejong.ac.kr
Received October 5, 2013; revised November 22, 2013
accepted December 6, 2013

을 통해 유사 연구 동향을 파악하였으며, 제3차 건설산업진흥기본계획과 제4차 건설기술진흥기본계획에 대한 분석을 통해 CM정책에 관련된 항목(이하 “CM정책항목”)을 분석하였으며 그 결과 10개 CM정책항목이 도출되었다.

둘째, CM정책 평가를 위한 방법론 설정을 위해 관련 문헌 고찰을 실시하였으며 그 결과로 Gap분석기법을 CM정책에 대한 CM기업의 인식(중요도)과 평가(실행도)를 위한 연구방법론으로 채택하였다.

셋째, 상기 10개 CM정책항목에 대한 CM기업의 인식과 평가의 데이터 수집을 위해 설문서를 작성하고, CM기업의 주요 경영진을 대상으로 설문조사를 실시하였다.

마지막으로 수집된 데이터를 Gap분석기법을 통해 분석하여 CM정책에 대한 CM기업의 인식과 평가에서 나타나는 주요 특징과 시사점을 제시하였다.

2. 예비적 고찰

2.1 주요 관련 연구 동향

정부의 건설정책 평가와 관련된 연구 동향을 이해하기 위해 문헌 조사를 실시하였다. Lee et al (2006)는 공공 건설사업 기술정책 인식도 분석을 통해 정책 인지도, 실무활용도, 효율성 및 만족도를 평가하였다. Yoon (2009)은 녹색건설 정책현황을 분석하였으며, Kim (2009)은 아파트 분양가 상한제 정책이 아파트 가격에 미치는 영향에 대해서 분석하였다. Kim (2011)는 공동주택 리모델링 정책의 효과를 분석하였으며, Park et al (2010)는 건설기술 정책의 성과분석을 실시하였다. Lee and Lee (2011)는 해외 건설업체 평가지표를 벤치마킹하여 정책평가 지표를 제시하였으며, Choi (2011)는 최근 건설업의 위기 진단과 향후 건설 정책 방향을 제시하였다. Lee and Lee (2012)는 일본의 건설정책 평가제도에 대한 고찰을 통해 시사점을 제시하였으며, Jang et al (2012a)는 건설정책 추진효과에 대한 분석을 실시하였다.

상기에 검토된 바와 같이 리모델링 정책, 기술정책, 정책 효과 등과 같이 건설정책과 관련된 다양한 연구가 수행된 것으로 조사되었다. 이는 건설정책의 중요성과 높은 관심을 시사하는 것이다.

그러나 CM정책에 대한 평가, 특히 CM기업 관점에서의 CM정책 평가에 관한 기존 연구는 발견되지 않았으며 이러한 측면에서 본 연구는 차별성을 지니고 있다.

2.2 CM정책 분석

정부의 CM정책을 이해하기 위하여 제3차 건설산업진흥기본계획과 제4차 건설기술진흥기본계획을 분석하였다. 분석 결과, CM정책은 총 14개 항목인 것으로 파악되었다. 그

중 시공책임형 CM정책항목 4개를 제외하면 본 연구의 범위인 용역형 CM정책항목은 10개인 것으로 파악되었으며 <Table 1>에 제시된 바와 같다.

Table 1. List of CM policies

Code	CM Policies
1	Legislating CM business
2	Developing CM guides in accordance with public client's needs
3	Selecting test-bed projects and analysing CM achievements
4	Promoting client's awareness through case studies of successful CM projects
5	Promoting R&D in CM techniques
6	Developing decision-making support systems for selecting various types of CM
7	Promoting the QBS(Quality Based Selection) method for CM procurement
8	Adopting cost plus types in CM payment system
9	Rationalizing existing systems of classification, career management and training system for construction management personnel
10	Assisting large QS(Quality Supervision) firms in transforming to CM firms

<Table 1>에 제시된 각 정책항목의 주요 내용은 다음과 같다.

- ① 건설사업관리의 법제화 추진: 건설사업관리업 등록 제도를 도입하되 종합건설업종과 업무내용 등이 충돌되지 않도록 규정
- ② 발주기관의 니즈를 고려한 CM방식 적용 가이드 제시: 발주기관별 조직 특성과 내부역량 및 니즈를 토대로 CM 적용이 효과적인 것으로 예상되는 사업의 유형과 수행방식을 검토하여 세부 가이드 라인을 제시
- ③ Test-bed 사업의 선정 및 건설사업관리 적용 성과분석: 행정중심복합도시 등을 Test-bed 사업으로 선정하여 건설사업관리 적용. 이후 성공·실패요인 분석 및 도입 효과 측정 등 성과분석 실시
- ④ CM 적용사례의 전파를 통한 발주자 인식 제고: 시설물별 건설사업관리 적용사례에 대한 교육·홍보 등 전파방법을 체계화함으로써 CM 발주자의 인식 제고
- ⑤ 건설사업관리 요소기술에 대한 연구개발 활성화: 건설사업관리 기술력을 제고하기 위하여 사업비관리, 공정관리, 리스크관리 등 사업관리 요소기술에 대한 연구개발 활성화
- ⑥ 다양한 CM 발주방식의 선정을 위한 의사결정 지원시스템 개발: 최적의 CM발주방식 선정을 위한 의사결정 지원시스템 개발 및 발주기관별 역량을 기반으로 한 발주방식 선정지침(가칭) 제정·운영
- ⑦ CM 선정방식을 기술·가격분리방식으로 전환: 적격심사방식 위주의 건설사업관리자 선정방식을 기술·가격분리방식이나 협상에 의한 계약방식으로 전환
- ⑧ CM 대가체계를 실비정액가산방식으로 전환: 건설사업

관리 대가체계를 국제적으로 통용되는 방식인 실비정액가산방식으로 전환하되 CM대가 실적자료의 축적 및 분석 기관을 지정하여 시설물별 공사비 요율을 조사·분석하여 합리적인 수준의 요율(Range) 발표하도록 함.

- ⑨ 건설사업관리자의 등급 및 경력관리, 교육체계 정비: 감리원 자격기준 및 경력관리 체계와의 형평성을 고려하여 건설사업관리자를 위한 등급 및 경력관리체계 정비하고 방만하게 운영되고 있는 각종 CM 교육프로그램의 정비
- ⑩ 대형 감리업체를 CM 전문기업으로 육성: 감리를 중심으로 설계, CM을 겸업하고 있는 대형 건설기술용역업체를 건설사업관리 전문기업으로 육성

본 연구에서는 상기 10개 CM정책항목을 활용하여 정부의 CM정책에 대한 CM기업의 인식과 평가에 대한 분석을 실시하였다.

2.3 연구방법론 고찰

CM정책에 대한 인식 및 평가에 대한 분석을 위해 다양한 분야의 관련 연구방법론을 고찰하였다. 그 결과, Gap분석기법(Jang et al 2012b), IPA기법(Jeon and Yoon 2012) 교차분석(Kim 2011), AHP기법(Song and Sung 2010), 퍼지집합이론(Rhee et al 2007) 등 다양한 분석기법들이 유사한 연구 주제에서 활용된 것으로 파악되었다.

다양한 연구방법론의 특징과 본 연구의 목표를 감안하여, 본 연구에서는 Gap분석기법을 연구방법론으로 채택하였다. Gap분석기법을 연구방법론으로 채택한 주된 이유는 중요도(인식)와 실행도(평가)의 격차분석을 통해 이에 따른 특징을 분석하는데 용이하고(Lee et al 2012), CM정책에 대한 CM기업들의 직관적인 인식과 평가를 도출하는데 유용하기 때문이었다. Gap분석기법에서는 중요도와 실행도의 격차를 수치적으로 분석하거나 웹차트(web chart)를 이용해 비교하는 것이 일반적이다(Jang et al 2008).

본 연구에서는 Gap분석기법을 활용하여 10개 CM정책항목의 중요도와 실행도에 대한 종합적인 격차와 응답자 그룹간의 격차를 비교·분석하였다. 본 연구에서 Gap분석기법을 채택한 주된 이유는 CM정책항목의 중요도와 실행도를 격차라는 관점에서 조명하여 실행이 부진한 사항을 발굴하기 위함이었다.

3. 데이터 수집을 위한 설문 조사

3.1 조사 개요 및 방법

CM정책에 대한 CM기업의 인식과 평가를 위한 데이터 수집을 위해 <Table 1>에 제시된 10개 CM정책항목을 설문

서 형태로 작성하였다. 중요도와 실행도의 평가척도는 Gap 분석기법에서 일반적으로 채택하는 리커트(Likert) 5점 척도를 활용하였다.

중요도의 경우, 1점은 “전혀 중요하지 않음”, 5점은 “매우 중요함”을 의미하며, 실행도의 경우는 1점은 “전혀 실행되지 않음”, 5점은 “매우 잘 실행되었음”을 의미한다.

데이터 수집을 위해 작성된 설문서를 25개 CM기업의 이사급 이상의 경영진 89명에게 배포하였다. 그 중 22개 CM기업, 57명으로부터 설문서가 회수되어 64.0%의 회신율을 보였으며, 1:1 연락을 통해 회신을 관리하였기 때문에 높은 회신율을 확보할 수 있었다.

회수된 설문서 검토 결과, 일부 응답이 누락된 설문서가 있어 이를 제외한 52부(명)의 설문서만을 분석에 활용하여 최종적으로 59.4%의 유효 회신율을 보였다.

3.2 응답자 일반사항

데이터 분석에 사용된 52부 설문서의 응답자 일반사항은 <Table 2>에 제시된 바와 같다.

Table 2. Status of Respondents

Classification		Respondents (percentage)	Note
Position	Director	4 (7.7%)	Total 52 respondents
	Managing Director	20 (38.5%)	
	Senior Managing Director	8 (15.4%)	
	Senior Executive Vice President	11 (21.1%)	
	President	9 (17.3%)	
Construction Industry Experience	Less than 20 years	2 (3.9%)	Average 28.1 years
	Over 20 years ~ Less than 30 years	22 (42.3%)	
	Over 30 years ~ Less than 40 years	27 (51.9%)	
	Less than 40 years	1 (1.9%)	
CM Experience	Less than 10 years	21 (40.4%)	Average 9.6 years
	Over 10 year ~ Less than 20 years	29 (55.8%)	
	Over 20 years	2 (3.8%)	

<Table 2>에 제시된 바와 같이 설문응답자는 전원 CM기업의 임원급으로 건설산업경력(평균 28.1년)이나 CM경력(평균 9.6년) 측면에서 CM정책에 대한 인식 및 평가를 위한 데이터 수집을 위해 적합한 대상으로 판단되었다.

3.3 정부의 CM활성화 의지에 관한 평가

CM정책에 대한 인식과 평가에 관한 본(本) 질문에 앞서 CM정책에 대한 설문응답자의 일반적인 인식을 파악하기 위하여 최근 5년간 정부의 CM활성화 의지에 대한 인식을 조사하였으며 그 결과는 <Fig. 1>에 제시된 바와 같다.

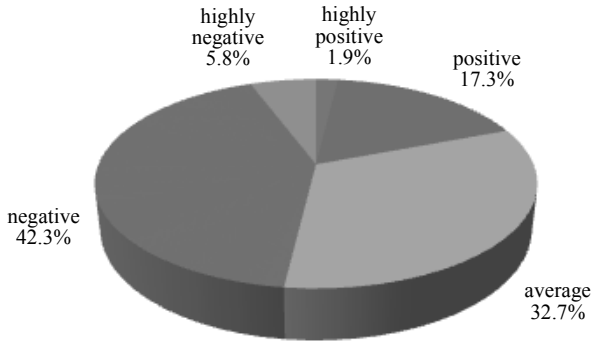


Fig. 1. Perception of Government's Attitude towards Vitalizing CM

<Fig. 1>에 제시된 바와 같이 전반적으로 정부의 CM활성화 의지에 대해 긍정적인 평가(19.2%)보다는 부정적인 평가(48.1%)가 높은 것으로 나타났다. 이러한 인식은 CM정책의 실행도에 관한 응답에서 투영되고 있음이 이후 관찰된다.

4. CM정책 인식과 평가: 종합 분석

4.1 수집 데이터

CM정책에 대한 CM기업의 인식(중요도)과 평가(실행도)를 위해 수집된 데이터 현황은 <Table 3>에 제시된 바와 같으며 주요 특징은 4.2절~4.4절에 제시된 바와 같다.

Table 3. Importance and Performance in Government Policies for CM: Overall Analysis

Code	CM Policies	Importance	ranking	performance	ranking
1	Legislating CM business	4.212	1	2.885	1
2	Developing CM guides	4.058	3	2.500	3
3	Selecting test-bed projects	3.731	9	2.500	3
4	Promoting client's awareness	4.135	2	2.615	2
5	Promoting R&D	3.981	4	2.423	6
6	Developing decision-making support systems	3.904	7	2.423	6
7	Promoting the QBS method	3.808	8	2.442	5
8	Adopting cost plus types	3.923	6	2.192	10
9	Rationalizing existing systems	3.981	4	2.404	8
10	Assisting large QS firms	3.654	10	2.365	9
	평균	3.938		2.475	

수집된 데이터의 신뢰성 검증을 위하여 크론바 알파(Cronbach's Alpha) 테스트를 실시하였으며 그 결과 중요도의 크론바 알파계수는 0.744, 실행도의 경우는 0.794로 나타났다. 이는 사회과학분야에서 신뢰성 기준으로 삼은 0.6 이상의 수치로(Na and Park 2009; Woo 2010), 수집된 데이터의 신뢰성이 확보된 것으로 검증되었다.

4.2 중요도 분석

<Table 3>에 제시된 내용 중 10개 CM정책항목의 중요도(importance)에 대한 CM기업의 인식에서 나타나는 주요 특징은 다음과 같다.

첫째, 10개 CM정책항목에 대한 중요도는 전반적으로 높은 것으로 나타났다. 5점 척도 기준으로 중요도 평균이 3.938점으로 비교적 높게 나타났으며, 중요도의 분포도 최저 3.654점~최고 4.212점으로 나타나 전반적으로 높은 수치를 보였다. 이는 제3차 건설산업진흥기본계획과 제4차 건설기술진흥기본계획에 제시된 CM정책이 전반적으로 중요한 사안을 다루고 있음을 의미하는 것이다. 이러한 결과는 사실 연구 기획단계에서 이미 어느 정도 예견된 사항이며 건설산업진흥기본계획과 건설기술진흥기본계획은 산학연관의 많은 전문가들이 참여하여 개발된 계획이기 때문이다. 그럼에도 불구하고 중요도와 실행도의 격차를 비교하기 위하여 중요도 평가는 필요한 연구 과정이었다.

둘째, 중요도가 가장 높은 CM정책항목은 ① 건설사업관리 법제화추진(4.212점)으로 나타났다. 그간 우리 시장에서 CM업을 위한 별도의 전용 면허, 등록, 신고 제도는 존재하지 않았으며 건축사사무소, 엔지니어링활동주체, 감리전문회사 등으로 신고·등록되어 있으면 CM업무를 수행할 수 있었다. 그러나 이제는 CM업역을 제도적으로 보다 정형화시키는 것이 중요하다는 CM기업의 인식이 이 CM정책항목을 통해 표출됨을 관찰 할 수 있다.

셋째, 발주자 지향적인 CM정책항목의 중요도가 높은 것으로 평가되었다. 중요도 2위인 ④ CM 적용사례의 전파를 통한 발주자 인식 제고(4.135점)와 3위인 ② 발주기관의 니즈를 고려한 CM방식 적용 가이드 제시(4.058점)는 모두 발주자 지향적인 CM정책항목이라는 성격을 지니고 있다. 이는 CM시장의 성장을 위해 고객(발주자)에게 CM의 가치를 인식시키고 고객의 수요를 이해하는 것이 중요하다는 CM기업의 인식을 반영한 것으로 분석된다.

4.3 실행도 분석

<Table 3>에 제시된 내용 중 10개 CM정책항목의 실행도에서 나타나는 주요 특징은 전반적으로 실행이 부진한 것으로 평가되었다는 것이다. 5점 척도 기준으로 실행도 평균이 2.475점으로 나타났으며, 실행도의 분포도 최저 2.192점~최고 2.885점으로 나타나 모두 저조한 실행도를 보이고 있다.

이러한 저조한 실행도는 CM기업의 평가에서뿐만 아니라 정부의 자평(自評)에서도 나타나고 있다. 국토해양부(現 국토교통부)가 제5차 건설기술진흥기본계획(2013년~2017년)을 발표하면서 전차(前次) 추진실적을 평가한 내용을 살펴보면 CM분야의 추진실적이 타 분야에 비해 저조한 것으로 평가되고 있다.

실행도를 확인하는 과정에서 나타난 주요 특징은 실행 여부를 0% 또는 100%로 평가하기 어렵다는 것이었다. 그 주된 이유는 건설산업진흥기본계획과 건설기술진흥기본계획에 제시된 CM정책항목들이 다소 복합적인 성격을 지니고 있었고 실행과정에서 그 내용이 일부 수정되거나 부분적으로 실행된 것들이 많았기 때문이다.

결국 최초로 제시된 내용과는 다소 다른 방향과 내용으로 부분적으로 진행되었기 때문에 이를 실행되었다(100%), 실행되지 않았다(0%)의 이분법으로 평가하기 어려운 측면이 있기에 응답자인 CM전문가의 답변도 부분적 실행이라는 답변이 많이 나타나고 있으며 이러한 특징은 나머지 CM정책항목들에서도 전반적으로 나타난 특징이었다.

4.4 중요도-실행도 Gap 분석

CM정책항목에 대한 중요도-실행도의 격차를 웹 차트를 이용해 시각적으로 표현하면 <Fig. 2>에 제시된 바와 같다.

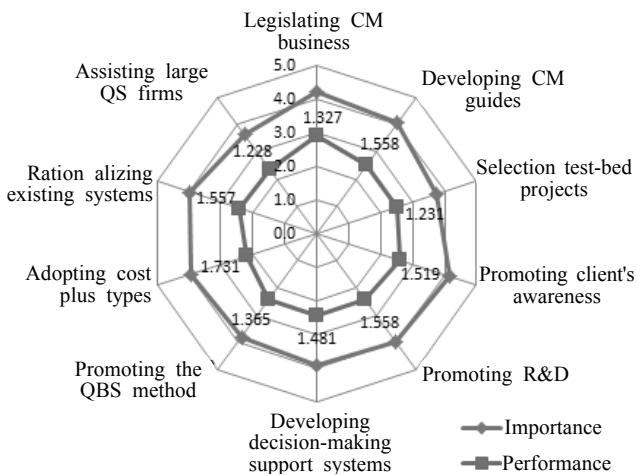


Fig. 2. Gap Analysis between Importance and Performance: Overall Analysis

<Fig. 2>에 제시된 바와 같이 10개 CM정책항목에 대한 CM기업의 중요도와 실행도 격차는 모든 항목에서 매우 현격한 것으로 나타났다.

세부적으로 살펴보면 중요도-실행도의 평균 격차는 1.463 이고 최저 격차 1.231, 최고 격차 1.731을 보이고 있다. 이러한 현상은 중요도는 전반적으로 높고 실행도는 전반적으로 낮은 결과가 반영되었기 때문이다.

CM정책에 대한 CM기업의 인식과 평가를 종합해보면 CM정책을 수립함에 있어서 중요한 CM정책항목을 적절하게 설정하였지만 그 실행에 있어서는 부진하였다고 요약될 수 있다. 이러한 인식과 평가는 <Fig. 1>에 제시된 바와 같이 정부의 CM활성화 의지에 대해 부정적인 평가를 내린 것과 상호 연관성을 지니고 있는 것으로 해석된다.

5. CM정책 인식과 평가: 상하위 그룹별 Gap 분석

5.1 상하위 그룹 구분

전(前) 장에서는 수집된 데이터를 종합적인 관점에서 분석하였다. 그러나 분석과정에서“CM정책에 대한 CM기업의 인식과 평가가 CM기업의 규모에 따라 차이가 있을까?”라는 분석관점이 대두되었다. 이를 위해서는 응답자가 소속된 CM기업을 상위 및 하위 그룹으로 구분하여 비교·분석하는 과정이 필요하였다.

CM기업을 상하위 그룹으로 구분하기 위하여 한국CM협회에서 발표하는 2012년 CM실적평가 공시자료를 참조하였다. 이 자료를 활용하여 CM실적공시의 15위내에 속한 CM기업을 상위그룹으로, 16위 이하 CM기업을 하위그룹으로 구분하였다. 상위 15위 그룹의 실적은 2011년 전체 CM실적인 3,156억원 중 2,637억으로 CM실적 중 83.5%에 해당되는 CM시장을 차지하고 있다. 그 결과, 응답자가 속한 그룹은 상위그룹은 9개 기업, 27명(51.9%), 하위그룹은 13개 기업, 25명(48.1%)으로 구분되었다.

5.2 중요도 Gap분석

10개 CM정책항목의 중요성에 대한 CM기업의 인식을 상하위 그룹으로 구분하여 분석한 결과는 <Table 4>에 제시된 바와 같으며 이를 웹 차트를 이용해 시각적으로 표현하면 <Fig. 3>에 제시된 바와 같다.

Table 4. Importance in Government CM Policies by Group

code	CM Policies	Upper Group		Lower Group		Gap
		importance	ranking	importance	ranking	
1	Legislating CM business	4.222	2	4.200	1	0.022
2	Developing CM guides	4.111	4	4.000	2	0.111
3	Selecting test-bed projects	3.741	9	3.720	7	0.021
4	Promoting client's awareness	4.259	1	4.000	2	0.259
5	Promoting R&D	4.074	6	3.880	6	0.194
6	Developing decision-making support systems	4.148	3	3.640	8	0.508
7	Promoting the QBS method	4.000	5	3.600	9	0.400
8	Adopting cost plus types	3.926	7	3.920	5	0.006
9	Rationalizing existing systems	3.926	7	4.000	2	-0.074
10	Assisting large QS firms	3.704	10	3.600	9	0.104
Average		4.011		3.856		0.155

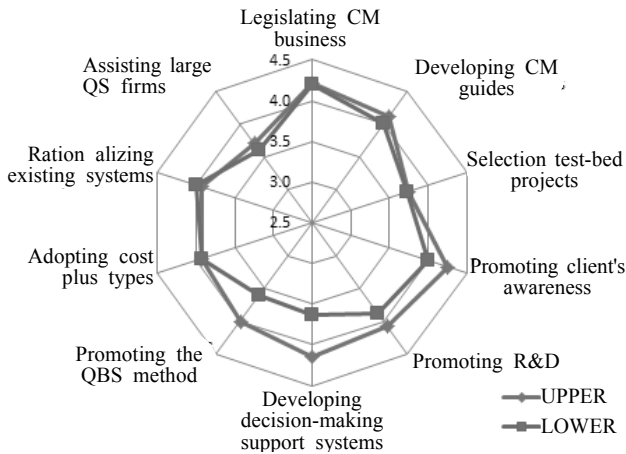


Fig. 3. Gap Analysis in Importance by Group

CM정책항목에 대한 상위 그룹간의 중요도의 격차를 살펴보면 상위그룹이 하위그룹에 비해 높은 중요도로 나타났다. 상위그룹은 하위그룹과 비교하여 평균 0.155 격차로 대부분의 CM정책항목이 중요도가 높게 인식하였다.

<Table 4>를 상위 그룹의 공통점 관점에서 중요도를 분석하면 다음과 같다. 상위 그룹 공통적으로 건설사업관리 법제화 추진과 발주자 지향적인 CM정책항목을 중요하다고 인식하고 있다. ① 건설사업관리의 법제화 추진 ④ CM 적용사례의 전파를 통한 발주자 인식제고, ② 발주기관의 니즈를 고려한 CM방식 적용 가이드 제시가 이에 해당된다.

그러나 상위 그룹간에 서로 다른 중요도 인식을 보이는 CM정책항목도 나타났다. 특히 ⑥ 다양한 CM 발주방식의 선정을 위한 의사결정 지원시스템 개발과 ⑦ CM 선정방식을 기술·가격방식으로 전환에 있어서 두드러진 격차가 나타나고 있다. 상위그룹에서는 다양한 형태의 CM사업이 발주되는 기반의 조성을 상대적으로 더 중요한 것으로 인식하고 있는 반면 하위그룹은 이에 대한 낮은 관심을 보이고 있다.

또한 상위그룹은 기술·가격방식으로 CM사업자를 선정하는 것이 상대적으로 더 중요하다고 인식하는 반면 하위그룹은 상반되는 인식을 보이고 있다. 이는 현재 기술·가격방식이 활성화되고 있지 않은 CM시장 환경을 그대로 반영하고 있는 것으로 해석된다. 일반적으로 상위그룹은 기술·가격방식이 CM수주에 유리하다고 인식하고 있는 반면 하위그룹은 상대적으로 열세에 있다고 판단하는 인식이 표출된 것이다.

5.3 실행도 Gap분석

10개 CM정책항목의 실행도에 대한 CM기업의 평가를 상위 그룹으로 구분하여 분석한 결과는 <Table 5>에 제시된 바와 같으며 웹 차트를 이용해 시각적으로 표현하면 <Fig. 4>에 제시된 바와 같다.

Table 5. Performance in Government CM Policies by Group

code	CM Policies	UPPER		LOWER		Upper-Lower Gap
		performance	ranking	performance	ranking	
1	Legislating CM business	2.889	1	2.880	1	0.009
2	Developing CM guides	2.444	5	2.560	5	-0.116
3	Selecting test-bed projects	2.556	2	2.440	8	0.116
4	Promoting client's awareness	2.556	2	2.680	2	-0.124
5	Promoting R&D	2.556	2	2.280	10	0.276
6	Developing decision-making support systems	2.370	6	2.480	6	-0.110
7	Promoting the QBS method	2.222	8	2.680	2	-0.458
8	Adopting cost plus types	2.037	10	2.360	9	-0.323
9	Rationalizing existing systems	2.333	7	2.480	6	-0.147
10	Assisting large QS firms	2.148	9	2.600	4	-0.452
average		2.411		2.544		-0.133

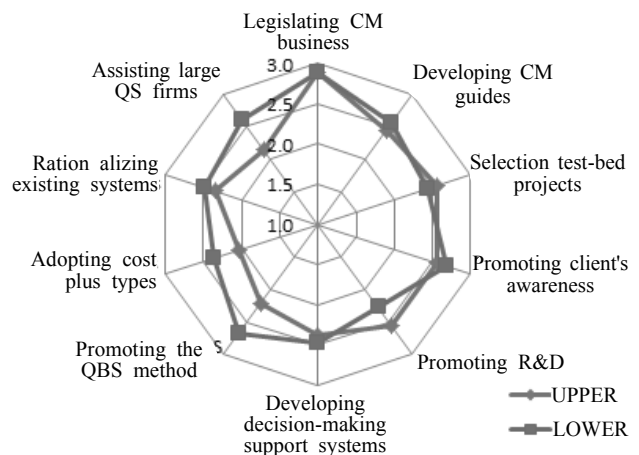


Fig. 4. Gap Analysis in Performance by Group

CM정책항목의 실행도에 대한 상위 그룹간의 평가를 살펴보면 하위그룹은 상위그룹과 비교하여 평균 0.133 격차로 정부의 CM정책 실행을 상대적으로 높게 평가하였다.

그러나 전체적인 평가 값이 상위그룹은 평균 2.411, 하위그룹 평균 2.544로 전반적으로 낮게 나타났기 때문에 이러한 격차가 큰 의미를 둔다고 해석하기 어렵다. 따라서 실행도에 관한 그룹간 비교에서 나타나는 가장 두드러진 특징은 비록 CM정책항목에 따라 다소 차이는 있는 전반적으로 상위 그룹 모두 실행도에 대해 낮은 평가를 내리고 있다는 것이다.

5.4 중요도와 실행도 격차 비교분석

10개 CM정책항목의 중요성에 대한 CM기업의 인식과 정

부의 실행도 평가의 격차를 상하위 그룹으로 구분하여 비교 분석한 결과는 <Table 6>에 제시된 바와 같다.

Table 6. Gap between Importance and Performance by Group

code	CM Policies	UPPER		LOWER	
		Importance-performance Gap	ranking	importance-performance Gap	ranking
1	Legislating CM business	1.333	9	1.320	5
2	Developing CM guides	1.667	5	1.440	4
3	Selecting test-bed projects	1.185	10	1.280	7
4	Promoting client's awareness	1.704	4	1.320	6
5	Promoting R&D	1.519	8	1.600	1
6	Developing decision-making support systems	1.778	2	1.160	8
7	Promoting the QBS method	1.778	2	0.920	10
8	Adopting cost plus types	1.889	1	1.560	2
9	Rationalizing existing systems	1.593	6	1.520	3
10	Assisting large QS firms	1.556	7	1.000	9
average		1.600		1.312	

CM정책항목의 중요도와 실행도 격차에서 집중해야할 부분은 중요도는 높지만 실행도가 작아 큰 격차를 보이는 항목으로, 정부의 중점관리 정책항목이다.

<Table 6> 살펴보면 ⑧ CM대가체계를 실비정액가산방식으로 전환 항목은 상하위 그룹에서 모두 중요도와 실행도의 격차가 크게 나타났으며, 이는 중점관리 항목으로 CM정책의 우선 개선사항이라고 할 수 있다. 향후 이 CM정책항목에 대한 정부의 노력이 우선시 될 필요가 있다.

그러나 상기 논의된 CM정책 항목을 제외한 CM정책항목의 격차 순위가 대부분 상반된 결과를 보이는 것으로 파악되었다. 상위그룹은 CM 사업의 적용 방식 및 지원과 관련된 CM정책항목이, 하위 그룹은 CM기업의 역량과 관련된 CM정책항목이 중점관리 항목으로 도출되었다. 이는 CM정책에 대한 상하위 그룹의 관심사가 다른 것을 시사하는 것이다.

6. 결론

본 연구에서는 제3차 건설산업진흥기본계획과 제4차 건설기술진흥기본계획에 제시된 CM정책에 대한 CM기업의 인식과 평가를 분석하고자 하였다. 본 연구를 통해 도출된 주요 특징 및 시사점은 다음과 같이 요약될 수 있다.

첫째, 정부의 CM정책은 전반적으로 중요하고 적절한 사안을 다루고 있는 것으로 나타났다. 반면, CM정책의 실행에 있어서는 다소 부진한 것으로 CM기업은 평가하고 있었다. 이는 향후 CM정책을 수립함에 있어서 새로운 어젠다(agenda)의 개발 보다는 이행전략과 성과점검이 더 중요하다는 것을 시사한다.

둘째, CM기업들은 CM제도 및 발주자 지향적인 CM정책

항목을 가장 중요하게 인식하고 있으며, 높은 관심을 보이는 것으로 분석되었다. 이는 CM시장에서 CM업역을 제도적으로 정형화 하고, 고객에게 CM을 인지시키는 것이 중요하다는 것을 시사한다. 향후 정부는 (잠재) CM고객에게 CM의 필요성과 가치를 인식시키고 효율적인 CM제도 환경의 조성을 위해 노력할 필요가 있다.

셋째, CM기업은 건설사업관리 운영기준 및 체계에 관한 CM정책항목에 관심도는 높으나, 정부의 실행을 낮게 평가하는 것으로 나타났다. CM기업은 해당 정책이 실행됨에 따라 변하는 운영기준의 직접적인 영향을 받는 주체이다. 해당 정책의 부진한 실행은 정부 정책에 대한 부정적 인식으로 작용될 수 있다.

마지막으로, 상하위 그룹의 인식과 평가를 비교 분석한 결과, 상호 유사한 인식과 평가를 보인 CM정책항목도 있지만 다른 인식과 평가를 보이는 경우도 관찰되었다. 이는 각 기업이 처한 입장과 시각을 반영한 결과이며 정부는 CM정책수립에 있어 이러한 유사점과 차이점에 대한 고려와 균형에 대해 노력할 필요가 있다.

본 연구에서는 정부 CM정책에 대한 CM기업의 인식과 평가에 초점을 맞추었다. 그러나 CM서비스의 수요자인 발주자는 어떤 인식과 평가를 내리고 있는지를 분석하는 것은 CM고객의 정책수요를 이해한다는 측면에서 중요하며 향후 연구과제로 설정하였다.

References

- Choi, M. S. (2011). "Recent Crisis in Construction Industry and Future Policy Directions", *CERIK Journal*, 185, Construction Economy Research Institute of Korea, pp. 4-6.
- Jang, H. S., Lee, B. N., Choi, S. I., and Koo, B. S. (2008). "Competency assessment of Korean construction firms on international plant projects", *Korean journal of Construction Engineering and Management*, KICEM, 9(4), pp. 173-181.
- Jang, H. S., Sohn, T. H., Lee, K. S., and Lee, D. H. (2012a) "A study on the evaluation framework to analyze construction policy performance", *Korean Journal of Construction Engineering and Management*, KICEM, 13(5), pp. 76-83.
- Jang, Y. C., Shin, Y. S., Kim, M. C., Jung, J. H., and Lee, S. W. (2012b). "Analysis of implementation and activities against PCBs pollution: phase-out road map using AHP and GAP methods", *Journal of Environmental Policy and Administration*, Korea Environmental Policy and Administration Society, 20(3), pp. 135-150.
- Jeon, J. S. and Yoon, Y. J. (2012). "Evaluation of school sport

- club foster project policy using the IPA method”, *Journal of Sport Sociology*, KAHPERD, 51(2), pp. 215-225.
- Kim, J. Y. (2009). “Policy appraisal of maximum sale pride for apartment house: focused on busan city, Mater thesis, Pusan National University.
- Kim, M. G. (2011). “A study on the effectiveness analysis of apartment remodeling policy”, Ph. D thesis, Kyungwon University.
- Lee, D. H., Park, H. S., and Lee, K. S. (2006). “Industry’s perception of construction technology policy for Public sector projects”, *Korean Journal of Construction Engineering and Management*, Korea Institute of Construction Engineering and Management, 7(3), pp. 122-129.
- Lee, D. H. and Lee, K. S. (2011). “A development of indicators for public construction technology policy evaluation”, *Journal of the Korea Institute of Building Construction*, Korea Institute of Building Construction, 11(2), pp. 191-193.
- Lee, E. D., Lee, J. W., and Kim, H. S. (2012). “A Study on the competitiveness of green construction in construction firms”, *Korean journal of Construction Engineering and Management*, Korea Institute of Construction Engineering and Management, 13(5), pp. 125-134.
- Lee, Y. H. and Lee, K. S. (2012). “A study of the Japanese construction policy evaluation system”, *Journal of the Korea institute of Building Construction*, Korea Institute of Building Construction, 12(1), pp. 185-188.
- MOLIM (2008), *The Fourth Construction Technology Promotion Plan*, Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs.
- MOLIM (2009), *The Third Construction Industry Promotion Plan*, Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs.
- Moon, S. Y. and Yoon, G. C. (2008). *Understanding of Performance Analysis: Integrated Analysis on Public Services*, 1st ed, Samyoungsa.
- Na, Y. and Park, S. G. (2009). *Understanding of Statistical Research Methods*, 1st ed, Shinyoungsa.
- Oh, C. H. (2011). “Discussion Point: Policy Evaluation and Performance Management”, *Korean Journal of Policy Analysis and Evaluation*, Korea Association for Policy Analysis and Evaluation, 21(3), pp. 1-11.
- Park, H. S., Lee, K. S., and Lee, D. H. (2010). “Performance analysis of construction technology policy”, *Korean Journal of Construction Engineering and Management*, Korea Institute of Construction Engineering and Management, 11(4), pp. 80-88.
- Park, Y. H. (2005). “A comparative study of the importance of business environment factors including government policy on decision making of Korea and U.S.A. businesses with emphasis on hospitality and tourism industries”, *Korean Journal of Tourism Research*, Korea Academic Society of Tourism Management, 20(1), pp. 229-249.
- Rhee, H. C., Lee, K. Y., and Lee, I. J. (2007) “Fuzzy set theory as a method of policy evaluation: with a case of job creation policy.” *Korean Policy Studies Review*, Korean Association for Policy Studies, 16(3), pp. 67-90.
- Sakong, Y. H. (2008). “What is policy?: An introspection on the instrumental value of policy”, *Korean Policy Studies Review*, The Korean Association for Policy Studies, 17(4), pp. 1-36.
- Song, H. S. and Sung, H. G. (2010). “A study on establishing directions of metropolitan transportation policies using the AHP method”, *Asian pacific Planning Review*, 45(1), Korea Planners Association, pp. 171-184.
- Woo, S, M. (2010). *PASWI8.0*, 1st ed, Human and Welfare Books.
- Yoon, H. J. (2009). “Policy Trends in Green Construction and Future Strategies”, *Construction Economy*, Korea Research Institute for Human Settlements, 61, pp. 30-37.

요약: 정부정책은 시장과 기업에 많은 영향력을 행사하기 때문에 정부정책에 대한 평가는 중요한 현안이다. 현재 우리나라에서 CM정책을 제시하는 대표적인 자료는 건설산업기본계획과 건설기술진흥기본계획으로 이를 통해 정부의 CM정책을 이해할 수 있다. 본 연구의 목적은 제3차 건설산업기본계획과 제4차 건설기술진흥기본계획에 제시된 CM정책항목을 중심으로 CM정책에 대한 CM기업의 인식과 평가를 Gap 분석기법을 활용하여 중요도와 실행도의 관점에서 분석하고 주요 특징 및 시사점을 도출하는데 있다. 본 연구를 통해 나타난 주요 결과는 정부가 제시한 CM정책항목에 대해서는 전반적으로 중요하다고 CM기업이 인식하고 있는 반면 실행도에 대해서는 낮은 평가를 내리고 있다는 것이다. 향후 정부는 새로운 CM정책항목의 발굴보다는 이미 발굴되어 있는 CM정책항목의 이행전략과 성과점검에 보다 노력을 경주할 필요가 있는 것으로 나타났다.

키워드 : CM정책 평가, CM기업, GAP 분석, 중요도, 실행도