

# 국내 건설사업관리 업무만족도 및 성과평가

## Satisfaction Level and Performance Evaluation for CM Service in Korea

김원태\*                      장철기\*\*  
Kim, Won-Tae                Chang, Chul-Ki

### Abstract

The domestic CM business market has continued to grow, but its size is relatively small yet in comparison with the total size of the domestic construction industry. Evaluation of CM projects was conducted through questionnaire surveys. Both clients and CM firms showed positive satisfaction levels. Nevertheless, the clients' satisfaction levels were relatively low in safety management, cost management, and document and information management. Superior areas of CM tasks were time management and recovery scheduling, quality control and technical instruction, and design value engineering. On the other hand, inferior areas of CM tasks were claim analysis and dispute resolution, cost estimation, and life cycle costing. Both entities have agreed with the positive effects of CM involvement in terms of cost saving, time reduction, quality improvement, and safety incidents prevention to at least 0~5% extent.

**Keywords :** Construction Management, Market Trend Analysis, Performance Evaluation, Satisfaction Level

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

국내에서 '건설사업관리(Construction Management, 이하 CM)'는 1996년 12월 「건설산업기본법(이하 건설법)」의 개정으로 CM의 업무범위와 동 업무위탁에 대한 규정이 도입된 후 「건설기술관리법 (이하 건기법)」에 세부적인 법적 시행근거가 마련되면서, 대형 국책사업을 중심으로 본격적으로 적용되기 시작했다. 하지만 제도 도입 과정에서 책임 감리를 기반으로 한 사업관리로 설정되면서 매우 제한적인 업무 수행범위를 가지게 되었으며, 국내 건설사업관리 업체가 제공하는 서비스가 여타 감리방식과 차별성을 보이지 못하고 있는 실정이다.

CM시장의 성장세를 예측하였지만, 2011년 말 기준, 누적 수주량 기준으로 총 2,308건에 21,331억 원으로서 동기간 건설수

주 총액 8,725,898억 원의 2.5%에도 못 미치는 다소 부진한 실적을 나타내고 있다. 공동계약의 중복된 실적건수와 약 2,500억 원에 달하는 미군기지이전사업 실적을 제외하면 그 금액은 훨씬 줄어들게 된다. 그동안 CM시장의 활성화를 주제로 한 다수의 연구(권오경 2005, 문혁 외 2006, 이복남 외 2006, 윤병식 외 2007)가 진행되어 시장 규모의 전망과 제도 개선 방안 등을 제안하였으나, 실제 CM시장의 성장세는 담보 상태에 머물러 있다는 평가가 지배적이다. 또한 CM 성과 평가(최석인 외 2006, 김상철 외 2010)에 관한 연구도 수행되었지만, CM 수요 주체나 공급 주체가 갖고 있는 일반 인식 조사에 한정된 것으로 실제 CM 사업을 집행된 단위 사업을 대상으로 한 CM 업무평가는 수행된 바 없었다.

이에 본 연구에서는 국내 CM시장의 최신 동향을 살펴보고, 국내에서 수행된 CM사업을 대상으로 관련 주체들의 업무 수행 만족도와 업무 성과 평가를 수행하고자 한다.

\* 일반회원, 한국건설산업연구원 건설관리연구실 연구위원, wontkim@cerik.re.kr

\*\* 중신회원, 한남대학교 건축공학과 조교수, 공학박사(교신저자), ckchang@hnu.kr

## 1.2 연구의 내용 및 방법

본 연구는 문헌조사·설문조사·워크샵 등의 다양한 조사 방법을 통해 수행되었으며, 주요내용은 다음과 같다.

첫째, 국토해양부 건설사업관리(CM)능력평가 공시 보도자료를 바탕으로, CM제도 도입이후 국내 시장 규모 변화 추이 등 전반적인 시장동향을 파악하였다.

둘째, CM 사업 수행 경험을 가진 발주자와 건설관리업체를 대상으로 설문조사를 실시하여, 사업관리 업무의 중요도 및 만족도, 기수행사업의 성과 등에 대한 인식조사를 시행하고 주요 시사점을 도출하였다.

## 2. 국내 CM 시장 동향

### 2.1 국내 건설시장 및 CM 시장<sup>1)</sup>

1991년부터 2010년까지 과거 20년간의 국내 건설수주액 추이를 보면, 2011년 건설시장은 약 110조원 규모로 1991년 대비 약 3.5배 성장하였다. 국내 건설시장은 성장세 속에서도 많은 등락을 경험하였는데, 1997년 IMF이후 큰 폭으로 하락된 시장이 다시 2년 후부터 회복추세를 보이다가 2008년 글로벌 금융위기 이후 민간시장의 침체 속에 다시 하락하는 모습을 보여 왔다.

표 1. 국내건설시장과 CM 시장의 연도별 규모

(단위 : 억원)

구분	건설시장(A)		CM시장(B)		점유율(B/A*100)	
	건수	금액	건수	금액	건수(%)	금액(%)
2003	8,465	808,973	109	1,022	1.29	0.13
2004	7,291	777,744	75	659	1.03	0.08
2005	6,197	834,894	175	1,786	2.82	0.21
2006	5,453	910,011	218	1,332	4.00	0.15
2007	6,189	1,125,016	273	4,544	4.41	0.40
2008	5,379	1,039,068	400	3,043	7.44	0.29
2009	6,207	1,090,885	336	3,164	5.41	0.29
2010	6,135	1,032,298	332	2,625	5.41	0.25
2011	7,546	1,107,009	390	3,156	5.17	0.29

\* 출처 : 통계청 국가통계포털 건설수주액(2003~2012) 및 국토해양부 건설사업관리(CM)능력평가 공시 보도자료(2005~2012)

1) 본 절에서 국내 CM시장 동향을 분석하기 위해 국토해양부 건설산업지식정보시스템(이하 KISCON) 건설사업관리(CM)능력평가공시 자료를 활용하였다. 이 자료는 크게 두 가지 형태를 가지고 있는데, 매년 8월31에 공시되는 건설사업관리(CM)능력평가 공시 보도자료와 KISCON에 등록되어 있는 연도별/업체별 CM계약실적이다. 이 자료들은 출처가 동일함에도 불구하고 일부 상이한 자료값이 있는 경우, 공신력을 갖으면서 연도별 동향 파악이 가능한 국토해양부의 보도 자료를 활용하였다.

표 1에 나타난 바와 같이 국내 건설시장의 발주건수는 2003년부터 감소하고 있다. 발주금액은 2007년 대폭 증가한 후, 2007년을 기점으로 하향세를 보이고 있다. CM시장은 발주건수와 금액 모두 증가한 것으로 나타났다.

국토해양부에서 공시한 국내 CM능력 평가 자료를 바탕으로 국내 CM시장의 현황을 살펴보면, 2011년에 CM 발주금액이 3,156억원 수준으로서 2003년 1,022억원 수준에서 점차 증가하는 추세를 보여 CM시장이 앞으로 계속 성장할 것으로 전망해 볼 수 있다. 하지만 실제 건설시장에서 차지하는 CM의 점유율은 금액기준으로 0.1~0.4% 수준(건수기준, 1.0~7.5%)에 불과하여, 건설 시장 규모에 비해 CM의 점유율은 매우 낮아, 본격적으로 시장이 형성되었다고 보기는 어려운 수준으로 판단된다.

공공건설시장의 경우 발주건수는 2003년 이후 감소하다가 2007년부터 다시 증가하는 형태를 보이고 있다. 발주금액은 큰 증가를 보이지는 않지만 2006년까지 20조 원 내외의 일정수준을 유지하다가 2008년부터 30조 원대에 접어들면서 이후 급격한 증가세를 보였다가 다시 하락하고 있는 모습을 보이고 있다(표2).

표 2. 연도별 공공건설시장과 공공 CM시장 규모

(단위 : 억원)

구분	공공건설시장(C)		공공CM시장(D)		점유율(D/C*100)	
	건수	금액	건수	금액	건수(%)	금액(%)
2003	4,649	195,710	-	-	-	-
2004	4,118	222,102	-	-	-	-
2005	3,399	218,247	41	533	1.21	0.24
2006	2,733	204,596	71	496	2.60	0.24
2007	3,169	286,963	92	3,314	2.90	1.15
2008	3,068	315,589	135	1,545	4.40	0.49
2009	4,095	514,881	137	1,331	3.35	0.26
2010	3,412	382,368	127	1,544	3.72	0.40
2011	4,658	366,248	142	1,175	3.05	0.32

\* 출처 : 통계청 국가통계포털(2003~2012) 및 국토해양부 건설사업관리(CM)능력평가 공시 보도자료(2005~2012)

\* 공공CM시장의 실적건수 중 2009~2011년의 수치는 추정치임.

공공부문의 CM사업은 건수 및 금액 모두 매년 증가형태를 보이고 있다. 금액측면의 경우 특정연도(2007년)에 큰 변동이 나타나는데, 이는 해당 연도에 발주된 대형 국책사업의 영향에 따른 일시적인 현상으로 해석<sup>2)</sup>된다. 이후 2008년부터 약 1,500억원대 시장을 형성하고 있다. 한편, 계약건수는 꾸준한 증가세를 보이다가 2010년에 다소 하락하였다. 국내 건설시장

2) 2007년에는 국방부의 주한미군이전사업 종합사업관리용역(사업관리계약 금액 2,572억원)발주로, 전년도에 비해 241%라는 큰 성장세를 보였다.

에서 공공부문이 차지하는 점유율(금액)은 점차 높아지고 있음(2003년 24%, 2011년 33%)을 감안하면, 향후 공공부문의 CM시장의 확대될 여지가 있음을 예상해 볼 수 있다. 다만, 국내 건설시장이 상당한 불황을 겪고 있고, 향후에도 공공 건설투자의 증가를 기대하기 어렵다는 점이 상당한 리스크 요인으로 작용하고 있다고 판단된다.

민간부문 건설시장의 경우 건수측면에서 2003년 이후 지속적으로 감소추세를 보이다가, 2010년 이후 다소 증가한 것으로 조사되었다. 이와 달리 금액측면에서는 매년 증가추세를 보이다가, 2008년 이후부터 감소 후 2010년 이후 다소 회복 현상을 보이고 있다(표3).

표 3. 연도별 민간건설시장과 민간CM시장 규모

(단위 : 억원)

구분	민간건설시장(E)		민간CM시장(F)		점유율(F/E*100)	
	건수	금액	건수	금액	건수(%)	금액(%)
2003	3,696	582,712	-	-	-	-
2004	3,004	515,101	-	-	-	-
2005	2,624	589,746	134	1,254	5.11	0.21
2006	2,491	665,499	147	836	5.90	0.13
2007	2,743	775,543	181	1,230	6.60	0.16
2008	2,040	664,403	265	1,498	12.99	0.23
2009	1,848	531,594	199	1,833	10.77	0.34
2010	2,431	649,931	205	1,082	8.43	0.17
2011	2,583	740,762	248	1,981	9.60	0.27

\* 출처 : 통계청 국가통계포털 및 국토해양부 건설사업관리(CM)능력평가 공시 보도자료(2005~2012)

\* 민간CM시장의 실적건수 중 2009~2011년의 수치는 추정치임.

한편, 민간부문에서의 CM시장 점유율은 계약건수측면에서 공공 부문 CM시장과는 다소 차이가 나타났다. 즉, 2005년부터 2011년까지 계약금액의 점유율은 0.1~0.3% 수준이지만 건수의 점유율은 5~13% 수준으로 높게 나타났다. 이는 민간 CM시장의 경우 소규모 프로젝트에 적용 사례가 최근 늘어나고 있는 것으로 해석된다.

실제 2005년에서 2011년 공공건설사업 발주 물량은 24,534건에 총금액 228조 8,882억 원으로서 평균 규모 93억 원이나, 동기간 CM발주건수는 745건에 총금액 9,938억 원으로서 CM용역당 평균 13.34억 원으로 나타났으며, 반면 민간부문은 16,760건에 총금액 461조 7,478억 원으로서 평균규모 276억 원이나, CM발주건수는 1,379건에 총용역금액 9,714억 원으로서 CM용역당 평균 약 7억 원으로 나타나고 있다. 이는 공공건설사업의 경우 CM 용역 건당 평균 계약금액은 민간부문보다 높게 형성되고 있는 것으로 분석될 수 있다.

민간부문의 경우 제도도입 이전부터 CM방식의 건설 활동

이 이루어져 왔고, 이와 관련된 발주물량도 꾸준히 늘어나고 있다. 하지만 공공부문의 경우 대형국책사업에 정책적으로 적용한 사례를 제외하면 CM의 활용이 민간에 미치지 못한 것이 현실이었다. 실제 2007년 CM도입이후 공공부문의 실적이 민간부문을 처음으로 앞선바 있는데, 이는 2007년 전체 공공CM발주금액 3,314억 원 중 2,572억 원에 달하는 주한미군이전사업 CM용역의 영향으로, 이 금액을 제외하면 다소 미미한 것이 현실이다. 하지만, 현재 CM도입 초기에 비해 금액측면에서는 민간부문과 동등한 수준의 시장을 형성하고 있고, 전반적으로 건수나 금액측면에서 증가추세를 보이고 있어 향후 공공부문의 CM시장 확대에 대해 긍정적으로 평가해 볼 수 있다.

## 2.2 국내 CM 실적 추이<sup>3)</sup>

### 2.2.1 공종별 CM 실적 추이

주요 공종별 CM시장 현황을 계약금액기준으로 살펴보면 표 4와 같다. CM 도입 이후 지속적으로 건축부문이 주종을 이루고 있는 것으로 나타났다. 토목부문 실적이 낮게 나타난 것은 국내에서 발주되는 토목공사의 많은 비중을 차지하는 국토해양부 산하 지방국토관리청은 대부분의 사업관리를 책임감리 형태로 발주하고, 한국도로공사와 같은 발주기관들이 자체적으로 사업관리 조직 및 인력을 보유하고 있어 일부 대형 국책사업 외에는 CM 발주를 거의 하지 않는 데서 그 원인을 찾을 수 있을 것이다.

표 4. 공종별 CM 실적 추이

(단위 : 억원)

공종	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
건축	1,358	1,042	4,191	2,514	2,629	2,382	2,971
	76.0%	78.2%	92.2%	82.6%	83.1%	90.7%	94.1%
토목	371	202	226	454	516	108	79
	20.8%	15.2%	5.0%	14.9%	16.3%	4.1%	2.5%
기타	57	88	127	75	19	136	106
	3.2%	6.6%	2.8%	2.5%	0.6%	5.2%	3.4%
합계	1,786	1,332	4,544	3,043	3,164	2,626	3,156

### 2.2.2 분야별 CM 실적 추이

국내 CM실적을 기획, 타당성조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가, 사후관리 등으로 나누어 분석하면, 표

3) 국토해양부와 한국CM협회가 「건설산업기본법 제23조의2 및 동법 시행규칙 제25조의4」에 따라 실시되고 있는 건설사업관리능력평가 결과를 매년 8월 말 공시하여 1년간 제공하고 있다.

[국토해양부, 건설사업관리(CM)능력평가공시 보도자료(2005~2011), [www.kiscon.net/pcm/pcm\\_info.asp](http://www.kiscon.net/pcm/pcm_info.asp)]

5에 나타나는 바와 같이, 설계, 시공관리, 감리분야의 실적이 전체의 약 85%를 차지하며 주력분야로 나타났다. 연도별 추이를 살펴보면, 시공관리는 2002년 33%에서 2011년 27.7%로 점차 비중이 감소하고 있는 것으로 조사되었고, 이와 달리 기획분야는 2002년 1.6%에서 2010년에는 4.9%로 그 비중이 점차 증가하는 형태를 보였다. CM의 업무가 시공관리에서 사업전반에 걸친 관리로 CM에 대한 인식이 전환되어 가고 있으며, 특히 사업초기 단계 관리의 중요성을 인식하고 있는 것으로 판단된다.

표 5. 분야별 CM 실적 추이

(단위 : %)

분야	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
기획	1.6	4.2	2.4	3.2	3.7	1.8	3.6	3.1	4.9	3.7
타당성조사	14.6	12.1	2.8	6.4	5.0	1.1	4.6	4.2	1.8	3.4
분석	0.3	1.0	0.4	0.2	1.7	1.2	1.8	2.3	2.6	2.6
설계	25.2	23.9	23.7	26.7	24.2	32.2	27.1	26.3	28.0	27.8
조달	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
계약	5.8	3.6	1.9	0.5	0.7	0.3	1.2	1.2	2.6	2.1
시공관리	33.0	30.5	33.3	30.1	33.0	30.9	28.0	28.0	25.1	27.7
감리	16.2	21.4	33.2	30.7	30.5	31.4	29.4	30.5	29.5	29.0
평가	-	-	-	0.1	0.4	0.3	0.3	0.2	-	-
사후관리	3.2	3.4	2.3	2.2	0.8	0.8	3.8	4.2	5.5	3.7

\* 분야별 실적 : 건설산업지식정보시스템(이하 KISCON) 건설사업관리 실적은 신고 계약건별로, 계약된 업무 범위를 모두 포함하고 있어 (예, A계약의 업무범위 : 기획, 설계) 실적금액에 중복 포함되었다. 본 표에서는 이를 바탕으로 비중을 도출하였다.

### 3. CM 업무 중요도 및 만족도 평가

#### 3.1 설문 조사 개요

##### 3.1.1 조사 목적 및 방법

기 수행되었던 CM 사업에 대한 관련 주체별(발주자와 CM업체) 업무 수행 만족도를 평가하기 위해 설문조사를 실시하였다. 본 설문 조사 및 분석은 CM 제도가 도입된 이후 CM이 적용된 사업을 대상으로 해당 사업 참여주체인 발주자 및 CM업체를 대상으로 사업관리 업무 수행 만족도를 처음으로 조사한다는 데 의의가 있다.

설문 조사지는 크게 일반 사항, 주요 사업관리 분야별 중요도 및 만족도 평가, 세부 사업관리 분야별 우수 및 취약 업무 평가, 기 수행 사업의 사업관리 성과 및 향후 목표 평가 등으로 구성하였다.

설문 조사 방식은 설문지 양식을 담당자에게 이메일과 팩스로 배포한 후 수거하는 형식을 취했다. 조사는 예비조사기간을 포함하여 약 40일간에 걸쳐 실시되었으며, 설문지는 120부 배

포 후 총 75부가 회수되었다 (회수율 62.5%).

#### 3.1.2 설문 응답자 일반 사항

설문응답의 소속기관별 분포는 발주자 23부(31%), CM업체의 사업관리 수행자 52부(69%)이며, 공공부문이 55%, 민간부문이 45%로 구성되었다. 응답자 경력은 16년 이상이 70.7%이며, 설문 대상 사업의 발주 공종은 건축이 68%, 토목이 12%, 기타 20%를 차지하였다.

### 3.2 사업관리 주요 분야별 업무 중요도 및 만족도 평가<sup>4)</sup>

사업관리 분야별 업무 중요도 및 만족도 평가는 사업기획 및 계획관리, 계약 및 구매관리, 사업비 관리, 공정관리, 설계관리, 품질관리, 안전관리, 정보 및 문서관리 등 8개 분야로 구분하여 각 설문항목에 대해 10점 척도를 이용하여 '매우 중요하다'가 10점, '전혀 중요하지 않다'가 1점으로 구분하여 평가하였다.

#### 3.2.1 사업 기획 및 계획 관리

사업 기획 및 계획 관리 분야에 대한 사업관리 업무의 중요도 및 만족도 평가 결과는 표 6과 같다. 업무 중요도 관점에서 발주자와 CM업체는 각각 평점 9.0과 8.8의 평가를 내리, 전반적으로 매우 중요한 분야로 인식하고 있는 것으로 나타났다. 사업 기획 및 계획 관리 분야의 사업관리 업무 만족도는 발주자와 CM업체 각각 6.7점과 7.0점의 평가를 내렸다. 높은 중요도에 대한 인식에 비해 상대적으로 만족도는 전체 분야의 평균(7.0점)이나 그 이하를 밑도는 것으로 나타났다.

표 6. 사업 기획 및 계획 관리 분야 사업관리 업무 평가

구분	사업 기획 및 계획 관리 분야의 중요도/만족도 평가										중요도/만족도 평균
	매우 중요하다					중요하지 않다					
	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	
중요도	← 매우 중요하다					중요하지 않다 →					
발주자 평가	7	7	1	1	0	1	0	0	0	0	9.0
CM 평가	10	6	4	1	2	1	0	0	0	0	8.8
만족도	← 매우 만족한다					만족하지 않는다 →					
발주자 평가	1	1	2	6	4	2	0	1	0	0	6.7
CM 평가	1	6	5	4	2	2	3	1	0	0	7.0

#### 3.2.2 계약 및 구매 관리

4) CM 대상 사업은 사업 목표, 수행 조건, 제약 사항 등에 따라 다양한 방식과 형태를 취할 수 있다. 즉, 당해 사업의 특수성에 따라 다양한 조합이 이루어질 수 있다는 것이다. 이에 따라 본 중요도 및 만족도 평가는 CM을 경험한 관련 주체의 전반적인 인식을 파악하는 목적으로 한정하고자 한다.

계약 및 구매 관리 분야에 관한 사업관리 업무 중요도에 대해서는 발주자와 CM업체는 각각 8.5와 8.1의 평점을 매겼다. 발주자는 CM업체에 비해 계약 및 구매 관리 분야의 업무 중요도를 높게 인식하고 있는 것으로 조사되었다. 업무의 만족도에 대해서는 발주자와 CM업체가 동일하게 평가(7.1점)하고 있는 것으로 나타났다.

표 7. 계약 및 구매 관리 분야 사업관리 업무 평가

구분	계약 및 구매 관리 분야의 중요도/만족도 평가										
중요도	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	중요도평균
발주자 평가	3	5	1	2	0	1	0	0	0	0	8.5
CM 평가	4	10	6	10	3	0	0	0	0	0	8.1
만족도	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	만족도평균
발주자 평가	1	2	3	3	0	1	1	1	0	0	7.1
CM 평가	1	3	13	6	5	3	1	1	0	0	7.1

### 3.2.3 사업비 관리

사업비(공사비) 관리 업무의 중요도에 대한 인식에서는 발주자와 CM업체는 각각 평점 9.3과 8.7로 중요하게 인식하고 있는 것으로 나타났다. 특히 발주자가 평가한 전체 사업 관리 분야 중 사업비 관리 분야의 중요도는 가장 높은 평점을 기록했으며, 주체별 중요도의 인식 차이도 가장 큰 분야임을 주목해야 할 필요가 있다. 그러나 사업비 관리 업무 만족도 평가에 있어서는 발주자와 CM업체가 각각 평점 6.3, 7.5을 매겨, 주체별 만족도의 차이가 전체 분야 중 안전 관리(1.4점) 다음으로 큰 것(1.2점)으로 나타나 CM업체가 향후 관리역량을 집중해야 할 분야로 판단된다.

표 8. 사업비 관리 분야의 사업관리 업무 평가

구분	사업비 관리 분야의 중요도/만족도 평가										
중요도	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	중요도평균
발주자 평가	8	9	2	0	0	0	0	0	0	0	9.3
CM 평가	11	21	6	9	1	0	0	0	0	0	8.7
만족도	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	만족도평균
발주자 평가	0	2	5	4	2	2	1	2	0	1	6.3
CM 평가	2	13	10	15	4	1	1	1	0	1	7.5

### 3.2.4 공정 관리

공정 관리 분야의 사업관리 업무 중요도는 발주자와 CM업체는 각각 평점 9.0과 8.7의 평가를 내려, 주체간 중요도 인식에 있어서는 유사한 것으로 조사되었다. 하지만, 공정 관리 분야의 업무 만족도에 대한 발주자의 평점은 6.8점이었고, CM업체는 7.7점으로 나타나, 사업비 관리업무와 더불어 주체별 만족도 차이(0.9점)가 큰 또 다른 분야로 나타났다.

표 9. 공정 관리 분야의 사업관리 업무 평가

구분	공정 관리 분야의 중요도/만족도 평가										
중요도	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	중요도평균
발주자 평가	9	8	3	1	0	1	0	0	0	0	9.0
CM 평가	16	14	11	9	1	0	0	0	0	0	8.7
만족도	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	만족도평균
발주자 평가	1	7	1	1	8	2	0	0	1	1	6.8
CM 평가	7	11	14	9	5	2	2	1	0	0	7.7

### 3.2.5 설계 관리

설계 관리 분야에 대한 사업관리 업무 중요도에 대해 발주자와 CM업체는 각각 9.2와 8.9의 평점을 매겼다. 설계 관리 분야의 업무 중요도는 사업비 관리(9.3점) 다음으로 발주자가 평가한 가장 높은 중요도를 갖는 분야로 나타났지만, 업무 만족도는 발주자와 CM업체는 각각 6.7점과 7.4점으로 평가해, 전체 분야별 평균치 수준에 그치고 있다. 발주자가 인식한 높은 설계관리 업무의 중요도를 감안할 경우, 발주자의 기대 수준에 부합할 수 있는 CM업체의 역량 강화가 요구되는 부분이라 판단된다.

표 10. 설계 관리 분야 사업관리 업무 평가

구분	설계 관리 분야의 중요도/만족도 평가										
중요도	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	중요도평균
발주자 평가	8	10	4	0	0	0	0	0	0	0	9.2
CM 평가	12	20	9	3	1	0	0	0	0	0	8.9
만족도	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	만족도평균
발주자 평가	1	2	7	4	5	0	1	0	1	1	6.8
CM 평가	3	6	14	11	7	2	1	1	0	0	7.4

### 3.2.6 품질 및 환경 관리

품질 및 환경 관리 분야의 사업관리 업무 중요도에 대해 발주자와 CM업체는 각각 평점 8.7과 8.3의 평가를 하여, 업무의 중요도는 타 분야에 비해 다소 낮은 것으로 인식되고 있다. 품질 및 환경 분야의 업무 만족도는 발주자와 CM업체는 각각 6.7점과 7.4점의 평가를 내렸다.

표 11. 품질 및 환경 관리 분야 평가

구분	품질 및 환경 관리 분야의 중요도/만족도 평가										
중요도	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	중요도평균
발주자 평가	6	6	7	1	1	0	0	0	0	0	8.7
CM 평가	8	14	16	7	4	0	0	0	0	0	8.3
만족도	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	만족도평균
발주자 평가	1	5	5	1	4	2	0	0	1	2	6.7
CM 평가	3	8	10	18	5	5	0	0	0	0	7.4

### 3.2.7 안전 관리

안전관리 분야 업무에 대해 발주자와 CM업체는 각각 평점 7.9와 8.1의 평가를 내려, 사업관리 분야 중 업무의 중요도는 상대적으로 낮은 것으로 인식을 하고 있는 것으로 나타났다. 이에 반해, 안전 관리 분야의 업무 만족도는 주체별 만족도 차이 중 가장 큰 차이를 나타냈다. 안전 관리 분야의 사업관리 업무 만족도는 발주자의 경우 6.2점으로 평가해 전체 분야 중 가장 낮은 만족도를 보이고 있는 것으로 조사되었지만, CM업체의 만족도는 7.6점으로 나타나, CM업체의 분야별 만족도 평균(7.4점)을 상회하는 것으로 평가되는 상반된 결과를 보이고 있어, 발주자의 불만족이 재발되지 않게 하기 위해서는 CM업체의 안전 관리 관련 업무를 더욱 보강해야 할 것으로 판단된다.

표 12. 안전 관리 분야의 사업관리 업무 평가

구분	안전 관리 분야의 중요도/만족도 평가										
	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	중요도평균
중요도											
발주자 평가	4	6	3	4	1	2	1	0	0	0	7.9
CM 평가	7	18	12	4	4	2	2	0	0	0	8.1
만족도											
발주자 평가	1	3	5	1	3	2	2	0	1	2	6.2
CM 평가	5	7	19	7	5	5	1	0	0	0	7.6

### 3.2.8 정보 및 문서 관리

정보 및 문서 관리 분야의 업무 중요도에 대한 평가 결과 발주자와 CM업체는 각각 평점 8.5과 8.0로 인식을 하고 있는 것으로 나타났다. 정보 및 문서 관리에 대한 발주자의 만족도는 6.5점으로 타 분야에 비해 상대적으로 만족도가 낮은 반면 CM업체의 만족도는 7.4점으로 나타나, 전체 분야별 만족도 평균과 유사한 수준이었다.

표 13. 정보 및 문서 관리 업무 평가

구분	정보 및 문서 관리 분야의 중요도/만족도 평가										
	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	중요도평균
중요도											
발주자 평가	2	11	4	2	0	0	1	0	0	0	8.5
CM 평가	7	14	14	8	5	3	0	0	0	0	8.0
만족도											
발주자 평가	1	2	4	6	1	2	2	0	1	1	6.5
CM 평가	4	7	15	11	10	4	1	0	0	0	7.4

### 3.2.9 사업관리 분야별 평가의 시사점

사업관리 주요 분야별 사업관리 업무에 대한 주체별 중요도와 만족도조사 결과를 도식화하여 요약하면 그림 1과 같다. 주체별로 사업관리 분야에 대한 중요도 인식 수준도 상대적 차이를 보였다. 중요도에 대한 우선순위로 CM업체는 설계관리, 기획 및

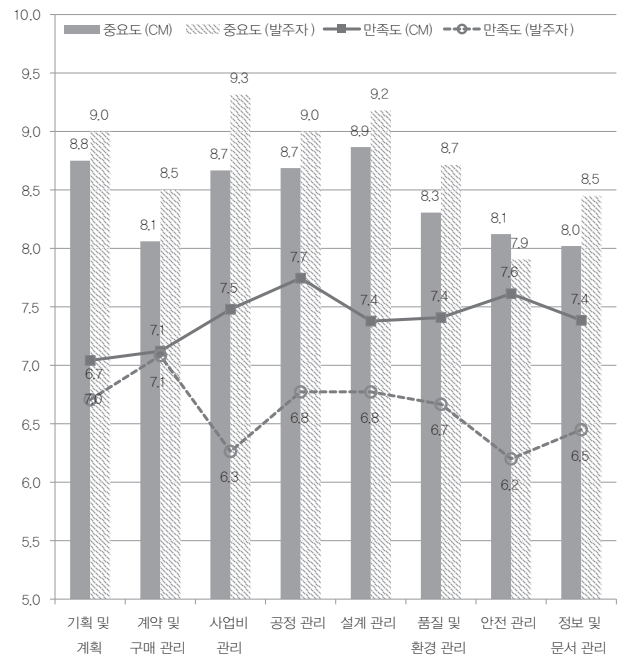


그림 1. 사업 관리 분야별 중요도 및 만족도 조사

계획, 사업비관리, 공정관리, 품질 및 환경 관리 등의 순으로 평가하였지만, 발주자는 이와는 다소 다른 양상을 보이며, 사업비 관리, 설계관리, 기획 및 계획, 품질 및 환경 관리 등의 순으로 사업관리 분야별 중요도를 인식하고 있는 것으로 분석되었다.

분야별 업무 평가에서 발주자 만족도가 가장 낮은 분야로는 안전관리, 사업비관리, 정보 및 문서 관리 분야로 파악되었다. 또한 주체별 만족도 편차가 가장 심한 분야도 안전관리(1.4점)으로 나타났고, 다음으로 사업비 관리 분야(1.2점), 공정관리(0.9점)과 정보 및 문서관리(0.9점) 등의 순으로 발주자와 CM업체 간의 만족도에 대한 인식의 차이가 발생하고 있다.

### 3.3 사업관리 세부 업무에 대한 우수 및 취약 업무 평가

사업관리의 효과가 큰 세부 업무와 향후 개선이 요구되는 세부 업무를 파악하고자 설문 대상자에게 사업관리 세부 업무 중 우수 업무와 취약 업무를 각각 5가지 평가해 주기를 요청하였다. 세부 업무 평가 항목은 건설사업관리 업무 지침(국토해양부 고시 58824-656)상의 사업관리자가 주관 또는 협조해야 하는 사업관리업무를 대상으로 구성하였다.

표 14는 사업관리 세부 우수 및 취약 업무의 설문 평가 결과이다. 사업관리 수행 유경험자가 평가한 사업관리 세부 업무별 우수 부문은 향후 발주자가 CM업체를 활용하는 방향을 모색하는데 도움이 될 것이다. 발주자가 평가한 사업관리 우수 세부 업무는 공정관리 및 부진 공정 만회 대책 수립이나 품질관

리 및 기술지도, 설계 VE 등의 순이었으며, CM업체의 평가 결과도 이와 유사한 결과를 나타내, 품질관리 및 기술지도, 공정관리 및 부진 공정 만회 대책 수립, 설계 VE 등이 우수 업무로 평가되었다. 시공 품질 관리나 공정 관리와 관련된 세부 업무는 비교적 우수하게 처리하고 있는 것으로 풀이된다.

표 14. 사업 관리 세부 우수 및 취약 업무 평가 결과

발주자 평가				세부 수행 업무 내용	CM업체 평가			
우수업무		취약업무			우수업무		취약업무	
1	1.0%	2	1.9%	건설사업관리 수행계획서 작성·운영	11	4.5%	2	0.8%
4	4.0%	2	1.9%	건설사업관리 절차서 작성·운영	4	1.6%	4	1.6%
2	2.0%	1	1.0%	작업분류체계/사업번호체계 관리	4	1.6%	10	4.0%
2	2.0%	2	1.9%	사업정보 축적·관리 및 운영	8	3.3%	6	2.4%
2	2.0%	6	5.7%	사업단계별 총사업비 및 생애주기비용 관리	2	0.8%	21	8.4%
4	4.0%	2	1.9%	건설공사 참여자간 업무협약의 주관	10	4.1%	5	2.0%
5	5.0%	1	1.0%	건설사업관리 업무관련 각종보고	5	2.0%	3	1.2%
1	1.0%	7	6.7%	각종 인허가 및 대민업무	4	1.6%	6	2.4%
5	5.0%	9	8.6%	클레임 분석 및 분쟁대응 업무	8	3.3%	25	10.0%
0	0.0%	1	1.0%	기타건설사업관리관련업무	0	0.0%	4	1.6%
0	0.0%	1	1.0%	건설기술용역업체 선정	3	1.2%	1	0.4%
3	3.0%	2	1.9%	사업계획서 작성 지원	1	0.4%	5	2.0%
0	0.0%	3	2.9%	사업타당성조사보고서의 적정성 검토	3	1.2%	16	6.4%
3	3.0%	2	1.9%	발주방식(공사수행방식)결정 지원	4	1.6%	2	0.8%
0	0.0%	5	4.8%	설계자 선정	4	1.6%	1	0.4%
7	6.9%	1	1.0%	기본설계 VE	9	3.7%	1	0.4%
2	2.0%	1	1.0%	공사비분석 및 개략공사비 검토	6	2.5%	16	6.4%
1	1.0%	3	2.9%	설계용역 진행상황 및 기성관리	3	1.2%	7	2.8%
0	0.0%	2	1.9%	기본설계 조정 및 연계성 검토	4	1.6%	2	0.8%
1	1.0%	2	1.9%	기본설계의 품질관리	2	0.8%	0	0.0%
1	1.0%	0	0.0%	기타 기본설계 단계 설계감리 업무	1	0.4%	7	2.8%
0	0.0%	5	4.8%	설계자 선정	4	1.6%	1	0.4%
0	0.0%	1	1.0%	공사 발주계획 수립	3	1.2%	4	1.6%
4	4.0%	2	1.9%	실시설계 VE	12	4.9%	2	0.8%
5	5.0%	2	1.9%	공사비분석, 공사원가 적정성검토	9	3.7%	14	5.6%
1	1.0%	3	2.9%	설계용역 진행상황 및 기성관리	3	1.2%	7	2.8%
4	4.0%	0	0.0%	실시설계 조정 및 연계성 검토	4	1.6%	3	1.2%
0	0.0%	3	2.9%	실시설계 품질관리	10	4.1%	5	2.0%
1	1.0%	2	1.9%	기타 실시설계 단계 설계감리 업무	2	0.8%	3	1.2%
0	0.0%	3	2.9%	지급자재 조달 및 관리계획 수립	2	0.8%	6	2.4%
0	0.0%	3	2.9%	시공자 선정	4	1.6%	0	0.0%
2	2.0%	3	2.9%	공정·공사비 통합관리	11	4.5%	16	6.4%
3	3.0%	2	1.9%	설계도서, 시공상세도 및 시공계획 검토	10	4.1%	4	1.6%
5	5.0%	1	1.0%	시공 확인 및 검측 업무	8	3.3%	5	2.0%
7	6.9%	1	1.0%	품질관리 및 기술지도 (검토·확인)	14	5.7%	1	0.4%
1	1.0%	2	1.9%	재해예방, 안전·환경관리	2	0.8%	3	1.2%
8	7.9%	3	2.9%	공정관리 및 부진공정 만회대책 수립	13	5.3%	5	2.0%
5	5.0%	4	3.8%	계약자간 시공인터페이스 조정	10	4.1%	9	3.6%
3	3.0%	1	1.0%	기성 및 준공검사	6	2.5%	2	0.8%
1	1.0%	0	0.0%	기타 시공단계 책임감리 업무	2	0.8%	2	0.8%
4	4.0%	2	1.9%	총합시운전계획의 검토 및 시운전 확인	12	4.9%	2	0.8%
1	1.0%	3	2.9%	시설물의 운영 및 유지보수·유지관리업체 선정	0	0.0%	8	3.2%
2	2.0%	4	3.8%	시설물의 인수·인계 계획 검토 및 관련 업무 지원	6	2.5%	2	0.8%
0	0.0%	0	0.0%	최종 건설사업관리 보고	1	0.4%	3	1.2%

반면, 다소 취약하다고 인식하고 있는 사업관리 세부업무를 살펴보면, 발주자는 클레임 분석 및 분쟁대응 업무, 각종 인허가 및 대민업무, 사업단계별 총사업비 및 생애주기비용 관리, 설계자 선정, 계약자간 시공인터페이스 조정, 시설물의 인수·인계 계획 검토관련 업무 지원 등의 사업관리 세부업무를 CM업체가 제공하는 사업관리 서비스 중 취약한 세부업무로 평가하였으며, CM업체는 클레임 분석 및 분쟁대응 업무, 공사비 분석 및 개략 공사비 검토 등 사업 전반에 걸친 공사비 관리 관련 업무가 주종을 이루고 있으며, 공사원가의 적정성 검토, 공정 및 공사비 통합관리 등에 관한 업무가 취약한 것으로 자체 평가하고 있었다.

발주자와 CM업체 수행 주체 모두 클레임 분석 및 분쟁 대응 업무와 사업단계별 총사업비 및 생애주기비용 관리가 가장 취약한 업무로 평가하였다. 지적된 취약 업무에 대한 업체 스스로의 개선 노력과 분발이 요구된다고 할 수 있겠다.

### 3.4 CM 수행성과 및 향후 목표 평가

선수요 후공급의 일품 생산적인 건설 생산의 특수성으로 인해 건설 사업의 수행 목표를 획일적이고도 일률적으로 규정하는 것은 분명 무리가 있지만, 최근 CM의 효과성에 대한 확신이 없는 상황에서, CM 사업을 직접 경험한 관련 주체에 그 효과를 평가하여 검증하는 작업은 의미 있는 것으로 판단된다. 이에 본 연구에서는 CM 사업의 수행 경험을 바탕으로 기 수행 사업의 성과치와 향후 현실적인 가능하다고 판단하는 목표치에 대한 설문과 분석을 실시하였다.

#### 3.4.1 공사비 절감 성과 및 목표 평가

주체별 공사비 절감에 대한 실적 성과 및 향후 목표 평가 관련 설문에 대해, 표 15와 같이 발주자와 CM업체 양 주체 모두 전반적으로 CM 사업의 공사비 절감 성과에 대해서는 긍정적으로 응답하였다. 공사비 절감 측면에서의 기 수행 사업은 발주자 및 CM업체 모두 대부분 0~5%대 이상의 성과를 거둔 것으로 평가하였다. 향후 사업에 대한 공사비 절감 목표는 양측 모두 보다 공격적인 수준인 것으로 조사되었다. 다수의 발주자는 10~15%대의 공사비 절감까지도 현실적으로 가능하다는 판단을 내렸고, CM업체는 발주자보다 한 단계 낮은 5~10%대의 절감이 가능한 것으로 가장 많이 응답하였다.

표 15. 공사비 절감 목표에 대한 실적 및 향후 목표 평가

구분	발주자 평가				CM업체 평가			
	기 수행성과		향후 수행 목표		기 수행성과		향후 수행 목표	
	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중
0% 이하	2	8.7%	0	0.0%	2	3.8%	1	1.9%
0~5%	13	56.5%	6	26.1%	21	40.4%	7	13.5%
5~10%	2	8.7%	5	21.7%	13	25.0%	19	36.5%
10~15%	4	17.4%	9	39.1%	10	19.2%	11	21.2%
15~20%	1	4.3%	2	8.7%	3	5.8%	10	19.2%
20~25%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.9%	1	1.9%
30% 이상	0	0.0%	0	0.0%	1	1.9%	0	0.0%
결측치	1	4.3%	1	4.3%	1	1.9%	3	5.8%
합계	23	100.0%	23	100.0%	52	100.0%	52	100.0%

3.4.2 공기 단축 성과 및 목표 평가

발주자 및 CM업체 양측 모두 사업관리방식의 공기 단축 실적 성과에 대해서는 표 16과 같이 긍정적으로 평가하였다. 공기 단축 측면에서 기 수행 사업의 성과는 발주자의 경우 0~5%대 응답률(39.1%)이 가장 많았지만 공기 단축의 효과가 없다는 응답률(34.8%) 또한 큰 비중을 차지하여 공기 단축 성과가 예상보다는 크지 않았음을 알 수 있었다. CM의 실적 단축 성과는 5~10%대의 응답률(36.5%)이 가장 많았고, 다음으로 10~15%대(21.2%), 15~20%대(19.2%)로 나타났다. 향후 사업에 대한 공사비 절감 목표는 발주자의 경우 좀 더 과감한 목표를 수립한 반면, CM업체는 기 수행 성과와 유사한 수준의 단축 목표를 제시한 것으로 나타났다.

표 16. 공기 단축 목표에 대한 실적 및 향후 목표 평가

구분	발주자 평가				CM업체 평가			
	기 수행성과		향후 수행 목표		기 수행성과		향후 수행 목표	
	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중
0% 이하	8	34.8%	1	4.3%	1	1.9%	3	5.8%
0~5%	9	39.1%	9	39.1%	7	13.5%	12	23.1%
5~10%	3	13.0%	6	26.1%	19	36.5%	23	44.2%
10~15%	1	4.3%	4	17.4%	11	21.2%	8	15.4%
15~20%	1	4.3%	2	8.7%	10	19.2%	4	7.7%
20~25%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.9%	0	0.0%
30% 이상	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
결측치	1	4.3%	1	4.3%	3	5.8%	2	3.8%
합계	23	100.0%	23	100.0%	52	100.0%	52	100.0%

3.4.3 품질 개선 성과 및 목표 평가

전반적으로 기 수행된 CM 사업의 품질 개선 효과에 대해서 양측 모두 긍정적으로 응답하였다. 품질 개선 실적 성과 평가 수준은 발주자보다 CM업체의 성과 평가가 더 높게 측정되었다. 향후 사업에 대한 품질 개선 목표는 양측 좀 더 공격적인 수준의 목표를 제시한 것으로 조사되었다. 발주자와 CM업체

모두 15~20%대의 품질 개선 목표를 수립한 응답 비중이 가장 많은 것으로 나타났다.

표 17. 품질 개선 목표에 대한 실적 및 향후 목표 평가

구분	발주자 평가				CM업체 평가			
	기 수행성과		향후 수행 목표		기 수행성과		향후 수행 목표	
	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중
0% 이하	1	4.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
0~5%	9	39.1%	2	8.7%	8	15.4%	3	5.8%
5~10%	6	26.1%	6	26.1%	12	23.1%	7	13.5%
10~15%	2	8.7%	6	26.1%	13	25.0%	12	23.1%
15~20%	3	13.0%	7	30.4%	13	25.0%	17	32.7%
20~25%	1	4.3%	1	4.3%	3	5.8%	8	15.4%
30% 이상	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.9%
결측치	1	4.3%	1	4.3%	3	5.8%	4	7.7%
합계	23	100.0%	23	100.0%	52	100.0%	52	100.0%

3.4.4 안전 재해 방지 성과 및 목표 평가

표 18과 같이 안전 재해 방지 실적 성과와 향후 목표에 대한 주체별 인식 수준은 다소 차이가 있는 것으로 나타났다. 발주자는 판단한 안전 재해 방지 실적 성과는 0~5%대의 응답률(39.1%)이 가장 높았지만, CM업체의 경우, 20~25%대의 응답률(25.0%)을 차지하는 등 성과 평가에 대한 인식 수준에 차이를 보였다. 향후 사업에 대한 안전 재해 방지 목표는 양측 모두 좀 더 안전한 사업을 수행할 수 있는 것으로 평가하였다.

표 18. 안전 재해 방지 목표에 대한 실적 및 향후 목표 평가

구분	발주자 평가				CM업체 평가			
	기 수행성과		향후 수행 목표		기 수행성과		향후 수행 목표	
	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중	빈도	비중
안전재해 방지율								
0% 이하	3	13.0%	1	4.3%	1	1.9%	1	1.9%
0~5%	9	39.1%	5	21.7%	7	13.5%	6	11.5%
5~10%	3	13.0%	3	13.0%	7	13.5%	8	15.4%
10~15%	2	8.7%	4	17.4%	11	21.2%	6	11.5%
15~20%	4	17.4%	5	21.7%	5	9.6%	5	9.6%
20~25%	0	0.0%	2	8.7%	13	25.0%	7	13.5%
30% 이상	1	4.3%	2	8.7%	5	9.6%	15	28.8%
결측치	1	4.3%	1	4.3%	3	5.8%	4	7.7%
합계	23	100.0%	23	100.0%	52	100.0%	52	100.0%

3.4.5 사업관리 수행성과 및 향후 목표 평가의 시사점

CM의 효용성이나 수행성과에 대한 많은 이들의 불신에도 불구하고, 설문 조사를 통한 주요 수행성과에 대한 CM사업 경험자의 의견은 대체적으로 긍정적이었다. 기 집행된 사업의 주요 달성 성과를 살펴보면, 발주자와 CM업체 모두 공사비 절감, 공기 단축, 품질 개선, 안전 재해 방지 효과가 기존 사업에



비해 모두 최소 0~5%대 이상인 것으로 평가하였다. 발주자에 비해 CM업체가 판단하는 성과치는 다소 높은 것으로 나타났다. 향후 수행 사업의 목표치는 공사비 절감, 공기 단축, 품질 개선, 안전 재해 방지 등 효과가 기존에 비해 5~20%대로 평가했다. 향후 사업에서의 목표치에 대한 설문에서 기존 사업에서보다 더욱 공격적인 목표를 제시하고 있는 것으로 나타난 것은, CM사업 수행 환경이 개선되고 제도적 기반이 더욱 공고히 조성된다면, CM 효용성은 더욱 증대될 수 있음을 시사 하는 것으로 해석할 수 있겠다.

#### 4. 결론

국내 CM 시장은 2011년을 기준으로 3,156억원 수준으로서 건설 시장 규모(10.7조)에 비해 점유율은 0.29%로 매우 낮아, 본격적으로 시장이 형성되었다고 보기는 어려운 수준으로 판단된다. 발주부문별로 살펴보면 공공 및 민간부문 모두 건수, 금액측면에서 증가추세를 보이고 있지만, 공공부문의 경우 대형국책사업에 정책적으로 적용한 사례를 제외하면 CM의 활용이 민간에 미치지 못하고 있다.

사업관리 분야별 업무 만족도 평가에서 발주자측 만족도가 가장 낮은 분야인 안전관리, 사업비관리, 정보 및 문서 관리 분야, 그리고 주체별 만족도 편차가 가장 심한 안전관리, 사업비 관리, 공정관리와 정보 및 문서관리 분야, 만족도가 낮게 평가된 세부업무(클레임 분석 및 분쟁 대응 업무와 사업단계별 총사업비 및 생애주기비용 관리 등)에 대해서는 해당 업무에 대한 CM업체의 업무역량 향상이 필요한 부분으로 판단된다. 특히 클레임 분석 및 분쟁 대응 업무와 사업단계별 총사업비 및 생애주기비용 관리가 가장 취약한 업무로 조사되어 역량 강화가 시급한 영역으로 평가된다.

CM시장의 활성화의 가장 큰 관건이 CM서비스에 대한 발주자의 만족에 있다는 것을 인식하고, 이러한 만족도의 차이를 극복해 나가기 위해서는 CM업체의 해당 업무에 대한 역량 강화를 통한 보다 질 높은 서비스의 제공이 필요하다. 아울러 이러한 CM 유경험자의 긍정적인 평가에도 불구하고, CM시장의 성장세는 사실상 정체되어 있다는 것은 기반 환경 자체가 다양한 문제점에 노출되어 있다고 볼 수 있다. CM업체가 양질의 서비스를 제공하기 위해서는 CM에 대한 발주자의 인식, 고급인력의 투입이 가능한 대가 산정 등과 같은 관련 제도의 개선을 통한 제반 여건의 조성이 필요하다. 일례로 공공건설사업에서 CM업체와 시공사는 체계적인 공정계획 수립 및 관리 능력이 있더라도 장기계속계약제도하에서의 전체사업에 대한 공정관리는 요원하기 때문이다. CM업체의 서

비스 질 향상을 위한 노력과 CM의 본래의 기대효과가 발현될 수 있는 여건의 조성을 통해 이론적으로만 얘기되고 있는 CM의 장점이 실현될 수 있을 것으로 판단된다.

#### 참고문헌

윤병식 · 이정현 · 유정호 · 김창덕 (2007). “국내 CM방식의 현황 및 활성화 분석에 관한 연구”, 정기학술발표대회 논문집, 제7권, 한국건설관리학회, pp. 483~486

문혁 · 김재준 (2006). “공공부문 건설사업관리 적용실태 및 개선에 관한 연구”, 한국건설관리학회 논문집, 제7권 제1호, 한국건설관리학회, pp. 119~127

최석인 · 장현승 (2006). “공공발주자가 인식하고 있는 용역형 CM 사업에 대한 성과 및 개선점”, 건설관리기술과 동향 II, 한국건설관리학회, pp. 45~49

김희정 · 김창교 (2006). “국내 건설사업관리(CM)제도의 문제점 및 활성화 방안”, 전국대학생학술발표대회 논문집, 한국건설관리학회, pp. 106~109

이복남 · 최석인 · 장현승 (2005). “국내 용역형 CM시장 활성화를 위한 개선방안”, 한국건설산업연구원

권오경 (2005). “건설사업관리(Construction Management) 활성화 방안”, 건설관리, 제6권 제2호, 한국건설관리학회, pp. 35~37

국토해양부 (2005~2012), 건설사업관리자 CM능력 평가 공시 보도자료

건설산업지식정보시스템(<http://www.kiscon.net/>), 건설사업관리능력공시자료

통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr/>)

논문제출일: 2013.03.22  
 논문심사일: 2013.03.29  
 심사완료일: 2013.05.20

---

## 요 약

국내 건설사업관리(CM) 시장은 지속적으로 성장 추세를 보이고 있으나, 건설시장에 비해 규모가 너무 작아 본격적으로 시장이 형성되었다고 보기에는 어려운 수준이다. 공공 및 민간 부문의 계약 건수 및 금액 모두 증가하여 시장이 성장한 것으로 조사되지만, 공공의 경우 대형 국책사업에 정책적으로 적용한 사례를 제외하면 CM 계약 실적이 미미해 민간의 활용 수준에 미치지 못하고 있다. 국내 CM 사업의 현 수준을 파악하기 위하여 관련 주체를 대상으로 사업관리 업무의 중요도 및 기 수행된 CM 사업의 성과에 대한 설문조사를 시행하였다. 사업관리 주요 분야별 업무 중요도 조사에서, 발주자는 사업비 관리, 설계 관리, 기획 및 계획 등을 중요하게 판단하였으며, 사업관리자는 사업비 관리를 제외하고 이와 유사하게 응답하였다. 한편, 분야별 업무 만족도에 대하여 발주자가 만족도가 가장 낮은 분야로 안전관리, 사업비 관리를 선택한 반면, 사업관리자는 공정관리, 안전관리, 사업비 관리 등의 만족도를 높게 평가하여 상반된 결과가 나타났다. 사업관리 세부 업무에 대한 우수 및 취약 업무 평가 결과, 사업관리 효과가 큰 우수 세부 업무에 대해서는 발주자 및 사업관리자 모두 공정관리 및 부진 공정 만회 대책 수립, 품질관리 및 기술 지도, 실시설계 VE 등을 높게 평가하였다. 이에 반해 취약 업무로는 양주체 모두 클레임 분석 및 분쟁 대응 업무, 사업 단계별 총사업비 및 생애주기비용 관리 등을 공통적으로 지적하였다. CM 사업에 대한 공사비, 공기, 품질, 안전 등 4대 항목의 성과 및 향후 목표치 평가에서 CM 0~5% 수준대의 개선 효과가 있는 것으로 조사되었다.

**키워드** : 사업관리, 시장 동향 분석, 성과 평가, 만족도 수준

---