

2020 건설사업관리(CM) 능력평가·공시 자료집



한국CM협회
The Construction Management Association of Korea



목 차

제 1장 건설사업관리(CM)란

1. CM의 개념	3
1) 국내외 CM개념	3
(1) CM정의	3
(2) CM유형	4
(3) 기대효과	6
2. CM의 역사	7
1) 국내외 CM역사	7
(1) 미국의 CM 도입배경	7
(2) 국내의 CM 도입배경	8

제 2장 CM능력평가·공시 결과 분석

1. CM능력평가·공시 개요	13
2. 건설사업관리자 현황	15
1) 업종별/지역별/규모별 분석	15
2) 경영분석	18
3) 업·등록 신고현황	21
3. CM실적 분석	24
1) 부문별	25
(1) 국내/해외	25
(2) 공공/민간	26
2) 분야별	27
(1) 건축	27
(2) 토목	28
(3) 산업환경설비·조경	29
3) 단계별	31
4) 지역별	48
5) 발주기관별	52

4. CM업무 분석	54
1) 공통업무 업무내용	54
2) 설계전단계 업무내용	55
3) 설계단계 업무내용	57
4) 구매조달단계 업무내용	58
5) 시공단계 업무내용	59
6) 시공후단계 업무내용	61
7) 발주자 니즈 및 발주 트렌드	62
5. CM관련 인력분석	64
1) 건설기술분야/사회·경제분야	64
2) 직무분야별	64

제 3장 CM시장 동향

1. 건설경기 전망	69
1) 경제동향	69
2) 건설투자 동향	74
3) 건설경기 전망	78
(1) 건설경기 동향	78
(2) 건설경기 전망	83
2. CM시장 동향	87
1) 개 황	87
2) CM 및 시공책임형 CM 시장동향	90
3) 해외수주 동향	92
4) CM업체 현황	94

제 4장 CM정책 동향

1. 건설산업기본법령	99
1) 건설산업기본법	99
2) 건설산업기본법 시행규칙	101
2. 건설기술진흥법령	104
1) 건설기술진흥법	104

2) 건설기술진흥법 시행령	109
3) 건설기술진흥법 시행규칙	117
3. 국가계약법령 및 지방계약법령	119
1) 국가계약법 시행령	119
2) 지방계약법 시행령	119

제 1장 건설사업관리(CM)란

- 1. CM의 개념
 - 2. CM의 역사
-

제 1장 건설사업관리(CM)란

1. CM의 개념

1) 국내외 CM개념

(1) CM정의

건설사업관리(Construction Management ; CM)는 업무의 범위와 내용이 건설 프로젝트 전반에 걸쳐 광범위한 만큼 세계의 여러 나라에서 다양하게 정의되고 있다.

CM시장이 가장 활성화 되어 있는 미국의 경우 ‘CM이란 프로젝트의 일정, 비용, 품질, 안전, 범위 및 성능에 대한 효과적인 관리를 발주자에게 제공하는 전문적인 서비스’라고 정의하고 있고

※ Construction management is a professional service that provides a project's owner(s) with effective management of the project's schedule, cost, quality, safety, scope, and function. Construction management is compatible with all project delivery methods. No matter the setting, a Construction Manager's (CMs) responsibility is to the owner and to a successful project.

미국CM협회(CMAA ; Construction Management Association of America)

국내 「건설산업기본법」 제2조제8호에 “건설사업관리란 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것을 말한다”고 정의하고 있다.

이외에도 영국, 스페인 등 유럽이나 일본, 중국, 인도 등 아시아 세계 각 국에서 CM 또는 PM(Project Management)이라는 다른 용어로 불리기도 하나 건설 프로젝트를 효율적·효과적으로 관리하기 위하여 사업의 초기부터 완료까지 전문적인 기술(Skills and Techniques)과 지식(Knowledge)을 적용하는 종합 관리서비스라는 개념은 공통적이다.

※ 영국 : CIOB(Chartered Institute of Building), 스페인 : CMAS(Construction Management Association of Spain), 일본 : CMAJ(Construction Management Association of Japan), 유럽연합 : IPMA(International Project Management Association), 중국 등 아시아 연합 : APFPM(Asia Pacific Federation of Project Management), 미국 : PMI(Project Management Institute) 등 세계 각국에 CM 또는 PM 단체가 활발한 활동을 하고 있음

최근 들어 CM은 인류와 지구환경의 미래를 생각하는 개발에서 한발 더 나아가 보존을 위한 책무를 지닌 관리이며, 지속가능한 건설가치 실현을 위하여 프로젝트의 전생애주기(Life Cycle)를 초월하여 사회전체에 미치는 영향까지 생각하는 관리로 포용적이면서 보편적인 개념으로 진화하고 있다.

다만, 미국 등 일부 건설 선진국에서 CM보다 확장된 개념으로 ‘프로그램 관리(Program Management ; PgM)’를 건설 프로젝트에 적용하고 있다.

PgM은 같은 공간에서 발생하는 다수의 복합 프로젝트들을 하나의 패키지로 묶어 총괄하여 사업을 관리하는 방식으로 국내외 건설 프로젝트 발주가 점차 대형화·융복합화 되는 추세에 따라 성장 잠재력이 높은 블루오션으로 주목받고 있다.

※ Program Management is the practice of professional Construction Management applied to a capital improvement program of one or more projects from inception to completion. Comprehensive Construction Management services are used to integrate the different facets of the construction process(planning, design, procurement, construction and commissioning)for the purpose of providing standardized technical and management expertise on each project. - CMAA

이에 국내도 PgM에 대한 관심을 가지고 건설산업에 도입하기 위하여 관련 법령을 정비하고 시장에 적용할 수 있도록 실질적인 시행방안을 검토해 볼 필요가 있다.

(2) CM유형

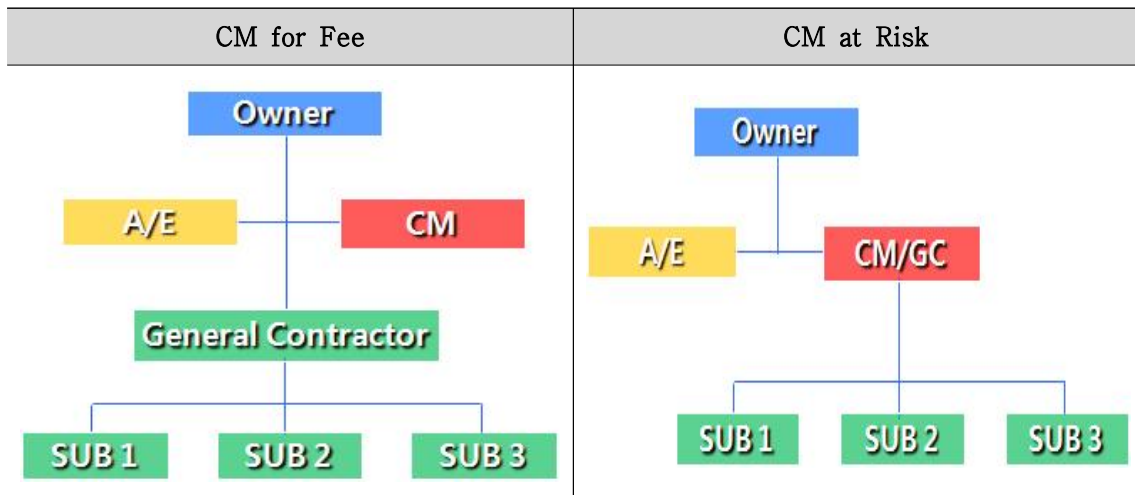
CM은 크게 발주자가 CM업무를 직접 수행하는 Owner CM과 외부 전문가에게 위탁하는 Agency CM으로 구분할 수 있다.

Agency CM은 다시 CM for Fee와 CM at Risk(시공책임형 CM)로 구분되며 그 유형은 그림 1-1과 같다.

※ 이 글에서 말하는 CM은 CM for Fee를 말함

CM at Risk, 국내에서는 시공책임형 CM이라고 하며, 종합건설사업자가 발주자로부터 CM 업무를 위탁받아 수행하면서 아울러 시공자로서 시설물을 시공하는 발주방식으로 2011년 5월 「건설산업기본법」에 도입되었다.

〈그림1-1〉 CM의 유형

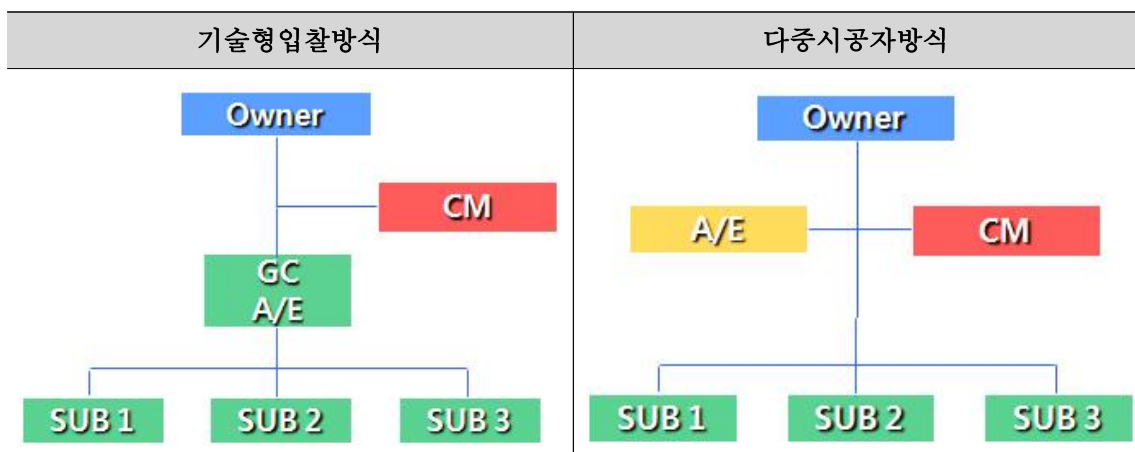


※ Owner : 발주자, A/E(Architect/Engineering) : 설계자, GC(General Contractor) : 중
합건설사업자, SUB(SUB Contractor) : 전문건설사업자

CM은 설계시공분리방식, 설계시공일괄입찰이나 대안입찰 등 기술형입찰방식,
민관협력방식(Public Private Partnership), 다중시공방식(Multiple Primes),
시공책임형 CM 등 모든 발주방식에 적용될 수 있다.

※ 다중시공방식(Multiple Primes)은 발주자가 공종별로 각각의 전문건설사업자와 직접 도
급계약을 체결하여 공사를 수행하는 발주방식임

〈그림1-2〉 발주방식에 따른 CM의 형태



※ 설계시공분리방식에서의 CM은 <그림 1-1>의 CM for Fee와 동일함

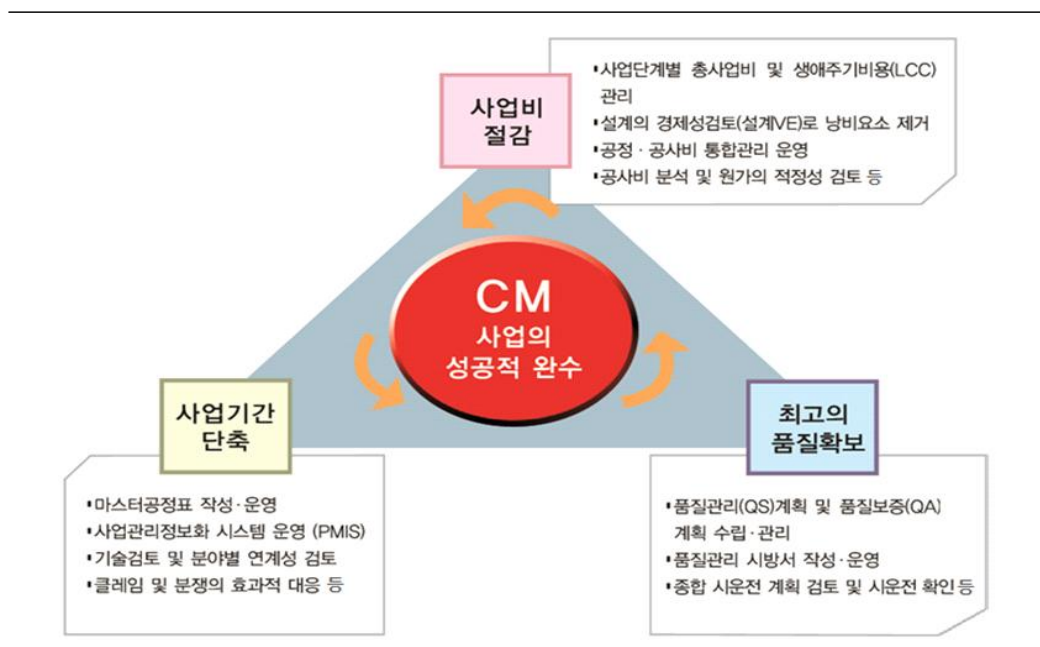
(3) 기대효과

CM은 프로젝트에 관한 풍부한 경험과 전문적 지식을 기반으로 체계적인 사업 관리 계획 및 전략을 수립하여 예산의 효과적 배분, 최적의 사업범위 설정과 조달방식 적용, 사업전체 일정 조율, 설계자·시공자 등 참여자간 작업의 효율적 조정을 통한 작업지연 예방, 부실공사 및 안전사고 방지, 분쟁해결, 사업내용(설계) 변경에 따른 불확실성 최소화 등 사업의 성공 가능성을 높이고 발주자의 부담경감 및 이익 최대화에 기여한다.

또한 발주자는 CM을 활용하여 자신이 발주하는 프로젝트의 설계나 시공, 유지관리 등에서 자신의 부족한 부분에 관한 지식을 습득할 수 있으며 특히, CM은 설계자, 시공자 등의 참여자와 같이 관련 작업수행에 직접적인 이익 당사자가 아니기 때문에 이러한 이해관계에 영향을 받지 않고 발주자가 올바른 선택과 의사결정을 신속하게 할 수 있도록 합리적인 지원을 제공한다.

따라서 CM은 발주자의 사업에 관한 관여를 축소하거나 권한을 약화시키는 것이 아니라 최고의 성과물을 만들어내기 위하여 발주자의 부족한 부분을 보완하여 전문성을 강화토록 보조하는 조력자로서 발주자의 권익을 향상시키는 가장 신뢰할 수 있는 파트너이다.

<그림1-3> CM적용 기대효과



2. CM의 역사

1) 국내외 CM역사

(1) 미국의 CM 도입배경

미국은 1960년대부터 프로젝트의 고난도화, 시장경쟁 심화로 인한 수익감소, 비효율적인 생산체계, 설계·시공 위주의 단조로운 건설 서비스 등 한계에 직면한 건설기업들이 혁신적 변화를 위한 적극적인 투자와 노력을 하였고 여기에 예산절감, 공사기간 준수, 각종 클레임이나 분쟁의 해결에 대한 부담을 해소하고 다중시공사계약(multiple prime contracting) 등 복잡한 공사수행방식을 효율적으로 관리하고자 하는 발주자의 강력한 니즈가 더해져 민간시장을 중심으로 CM이 본격적으로 활성화된 것으로 알려져 있다.

최초의 CM적용 프로젝트는 1931년 완공된 뉴욕의 엠파이어 스테이트빌딩(Empire state building)으로 당시 이 빌딩보다 1년 전에 완공되어 세계 최고 높이를 자랑하던 크라이슬러 빌딩(높이 319.4m)을 제치고 세계 최고(높이 382m, 102층)를 기록하였는데 이 초대형 프로젝트는 1929년에 착공하여 2년도 채 되지 않은 1931년 4월에 완성된 것으로 더욱 유명하다.

이후 1960년대부터 CM이 적극 활용되었는데 대표적인 프로젝트는 1968년 뉴욕의 메디슨 스퀘어 가든(Madison Square Garden), 1969년 시카고의 존 행콕 센터(John Hancock Center), 1972년 덴버의 존 먼빌월드 헤드쿼터(John Manville World Headquarters), 1973년 뉴욕의 월드 트레이드 센터(World Trade Center) 등이 있다.

이후 공공에서는 1972년부터 미국의 조달청인 GSA (General Services Administration)에서 CM을 도입하기 시작하였다.

공공시장의 대표적인 CM 프로젝트는 2010년 캘리포니아의 메르테스 예술센터(Mertes Center for the Arts), 2013년 캘리포니아의 캘리포니아 헬스케어 센터(California Health Care Facility), 2013년 샌디에고의 샌디에고 국제공항 그린빌딩 확장공사(The Green Build Expansion at San Diego International airport), 2014년 워싱턴DC의 워싱턴 기념탑 보수공사(Washington Monument Earthquake Repair) 등이 있다.

(2) 국내의 CM 도입배경

민간중심으로 CM이 성장한 미국과는 달리 국내에 CM이 도입된 배경은 1990년대 정부에서 건설공사의 부실공사 방지대책 수립 및 건설산업의 선진화 방안을 논의하는 과정에서 CM의 도입 필요성이 제기되었다. 특히, 이 시기에 착수된 경부고속철도와 인천국제공항 1단계 건설공사 등 고난도의 초대형 국책사업에 감리방식을 적용하기에는 한계가 있었고 CM 경험과 지식이 부족한 발주청이 직접 사업을 관리하기에는 역부족인 현실적인 상황에 놓여 있었다.

1992년 착공한 경부고속철도 1단계 사업은 최초의 고속철도 도입을 위한 대규모 복합 건설 프로젝트로 국내에서는 고속철도에 대한 기술과 이해가 상당히 부족한 상태였기 때문에 사업의 성공적 완수를 위하여 국제적으로 전문성과 역량을 갖춘 외부조직의 사업관리 지원이 필요하다는 판단에 따라 1993년 미국의 벡텔(Bechtel)과 종합사업관리 자문계약을 체결하였는데 이것이 국내 최초의 CM 적용 프로젝트라 할 수 있다.

이후 1994년 인천국제공항 1단계 건설사업에서 발주청인 수도권신공항건설공단(現 인천국제공항공사)을 주축으로 국내외 전문인력과 함께 CM조직을 구성하여 공항건설사업을 추진하게 되었다. 이미 공항건설사업 타당성 조사단계였던 1991년부터 CM 도입의 필요성이 제기되었으나 당시 국내에는 발전소 건설사업을 제외하고 CM을 적용한 사례가 없어 공항건설사업에 대한 CM도입의 타당성 검증이 필요하다는 전문가 의견이 있었고 1992년 4월부터 1993년 말까지 외국사례 조사 등 타당성 조사를 거친 후 인천국제공항공사 1단계 건설사업에 CM을 적용하게 되었다.

1998년 서울 상암동 월드컵 경기장, 1999년 제주 월드컵 경기장 등은 촉박한 공사기간, 한정된 예산, 국제축구연맹(FIFA)의 까다로운 경기장 시설기준 준수 등 어려운 여건 속에서 2002년 한일 월드컵 경기를 차질 없이 준비하기 위하여 CM을 적용한 대표적인 사례들이다.

이외에도 주한미군기지이전사업(2007년), 동대문디자인파크 건설공사(2008), 2012 여수세계박람회 조성사업(2009), 잠실 제2롯데월드 건설공사(2010년)의 정부 민락2지구 집단에너지 공급시설 건설공사(2011), 백운지식문화밸리 도시개발사업(2014), 고양삼송 복합쇼핑몰 건설공사(2015), 부산 관광단지 페어리 앤 바캉스 센타팩스 리조트개발사업(2017), 부산오페라하우스 건립공사(2018) 등 CM을 적용한 많은 대형 프로젝트들이 있으며 훌륭한 성과를 보이고 있다.

국내 CM도입의 제도적 측면을 살펴보면, 1996년 12월 기존의 「건설업법」을 「건설산업기본법」으로 전부 개정하고 건설산업을 건설업과 건설용역업으로 규정하면서 처음으로 CM에 대한 정의와 업무를 위탁을 할 수 있는 수행방법 등에 관한 기본적 사항을 명시하여 제도적 기틀을 마련하였다.

이후 1997년 1월 「건설기술관리법」의 정의 중 ‘설계 등 용역’에 CM을 포함하였으며 1999년 9월 「국가계약법시행령」에 국가가 발주하는 건설공사에 대한 CM계약을 체결할 수 있는 근거를 마련하였다.

그리고 2001년 1월 「건설기술관리법」에서 CM의 정의를 ‘설계 등 용역’에서 분리하여 「건설산업기본법」에 따른 CM으로 현재와 같이 정의하였고 발주청의 CM에 관한 시행방법, CM대가 및 손해배상, 다른 용역(책임감리)과의 관계 등을 법으로 규정하고 이에 따라 대가기준, 업무지침, 사업수행능력 세부평가기준, 손해배상 요령 등 CM제도를 운영하기 위한 세부적인 하위규정이 마련되어 공공의 발주청이 활용할 수 있도록 하였다.

2002년 1월에는 「건설산업기본법」에 발주자가 적정한 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 정부가 건설사업관리자의 실적, 보유인력, 재무상태 등을 종합하여 건설사업관리능력을 평가하고 공시할 수 있도록 ‘건설사업관리능력의 평가 및 공시 제도’를 도입하였고 2003년부터 시행하였다.

이후 2005년 12월 「지방계약법 시행령」에 지방자치단체가 발주하는 건설공사에 CM계약을 체결할 수 있는 근거가 마련되었고 2011년 5월 「건설산업기본법」에 시공책임형 CM의 정의와 업무수행방법 등에 관한 기본적인 사항이 명시되었으며

2013년 5월에는 국내기업의 사업관리 역량을 강화하고 해외진출 경쟁력을 제고하기 위하여 그 동안 시공단계에 국한한 품질관리 위주의 감리를 건설공사의 기획부터 유지관리까지 포괄적·탄력적으로 적용할 수 있는 CM으로 일원화하고 감리원, 품질관리자, 건설기술자를 건설기술자로 통합하는 등 「건설기술관리법」을 「건설기술진흥법」으로 전부 개정하여 2014년 5월에 시행하였다.

제 2장 CM능력평가·공시 결과 분석

- 
1. CM능력평가·공시 개요
 2. 건설사업관리자 현황
 3. CM실적 분석
 4. CM업무 분석
 5. CM관련 인력분석
- 

제 2장 CM능력평가·공시 결과 분석

1. CM능력평가·공시 개요

1) 목적

- 건설산업기본법 제23조의2에 따라 국토교통부장관이 발주자가 적정한 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 건설사업관리자의 실적 및 재무상태 등 CM능력을 평가하여 공시

2) 평가·공시대상 및 방법

- CM능력평가·공시를 받고자 하는 건설사업관리자는 매년 2월 15일까지 한국CM협회에 신청서를 제출(건설산업기본법 시행규칙 제25조의2제1항)
- 협회는 이를 평가하여 매년 8월 31일까지 건설산업지식정보시스템(www.kiscon.net)에 공시(건설산업기본법 시행규칙 제25조의4제2항)

3) 평가·공시내용(건설산업기본법 시행규칙 제25조의4제1항)

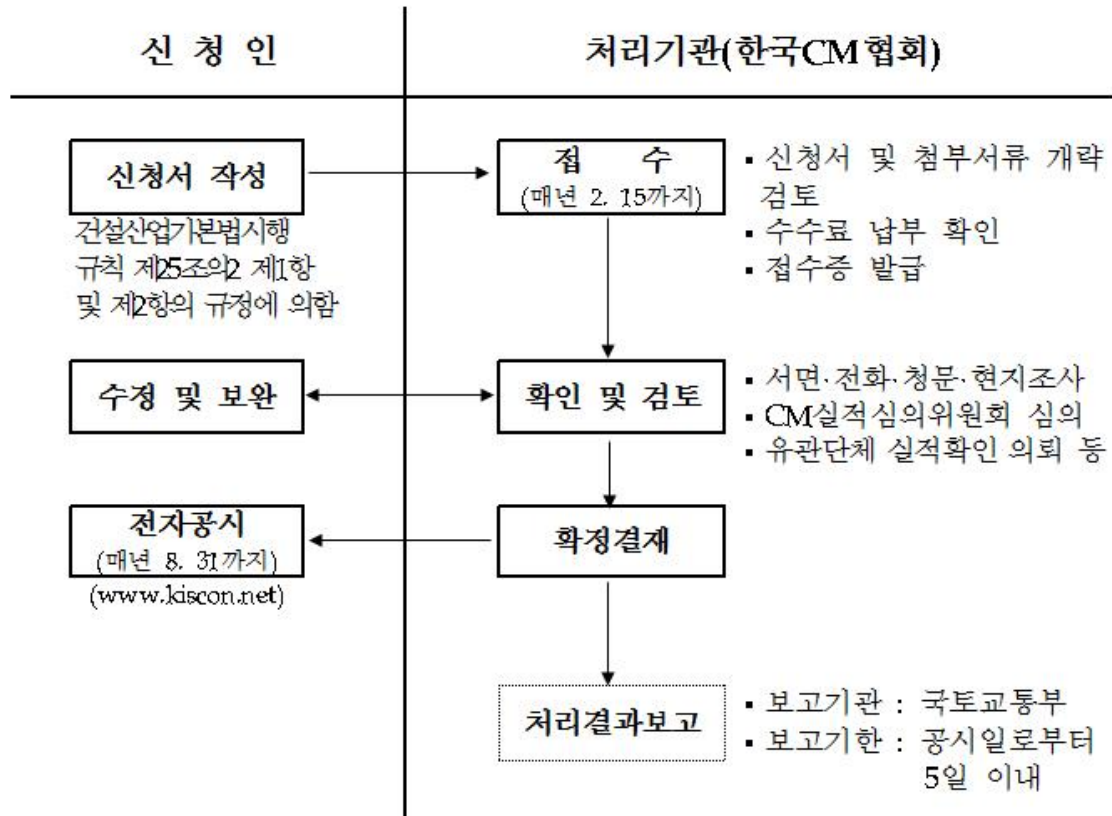
- 일반사항 : - 업체명, 대표자, 주소 및 연락처
- 건설사업관리주력분야
- 기술능력 : - 보유업종, 건설사업관리실적
- 건설공사, 건축설계, 엔지니어링 및 감리실적
- CM관련 인력보유현황
- 건 전 성 : - 재무정보현황
- 신용평가내용 (임의사항)

4) 공시기간 : 매년 공시일로부터 익년도 공시 이전일까지 1년간

5) 업무수행(위탁)기관 : 한국건설관리협회(한국CM협회)

6) 공시정보망 : 건설산업지식정보시스템(www.kiscon.net)

7) 업무처리절차



8) 참고사항

- 건설사업관리실적, 인력보유현황 및 재무상태를 거짓으로 제출한 자는 건설산업기본법 제97조의 규정에 의하여 1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처하도록 규정
- 건설사업관리(CM)실적은 CM실적심의위원회의 심의를 거쳐 확인
- 기타 신청사항의 확인을 위하여 서면, 현장실사, 전화·전송 또는 출석 청문 등을 활용

2. 건설사업관리자 현황

1) 업종별/지역별/규모별 분석

(1) 업종별 분석

2020년 CM능력평가·공시 신청업체를 업종별로 분석해 보면 건설사업자가 7개사로 전체의 15.2%를 차지하였고 용역사업자는 39개사로 전체의 84.8%를 차지한 것으로 나타났다.

〈표2-1〉 업종별 현황

(단위 : 개사, %)

구 분	2018년			2019년			2020년		
	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률
용역사업자	33	84.6	-2.9	37	86.0	12.1	39	84.8	5.4
건설사업자	6	15.4	-14.3	6	14.0	-	7	15.2	16.7
합 계	39	100	-4.9	43	100	10.3	46	100	7.0

(2) 지역별 분석

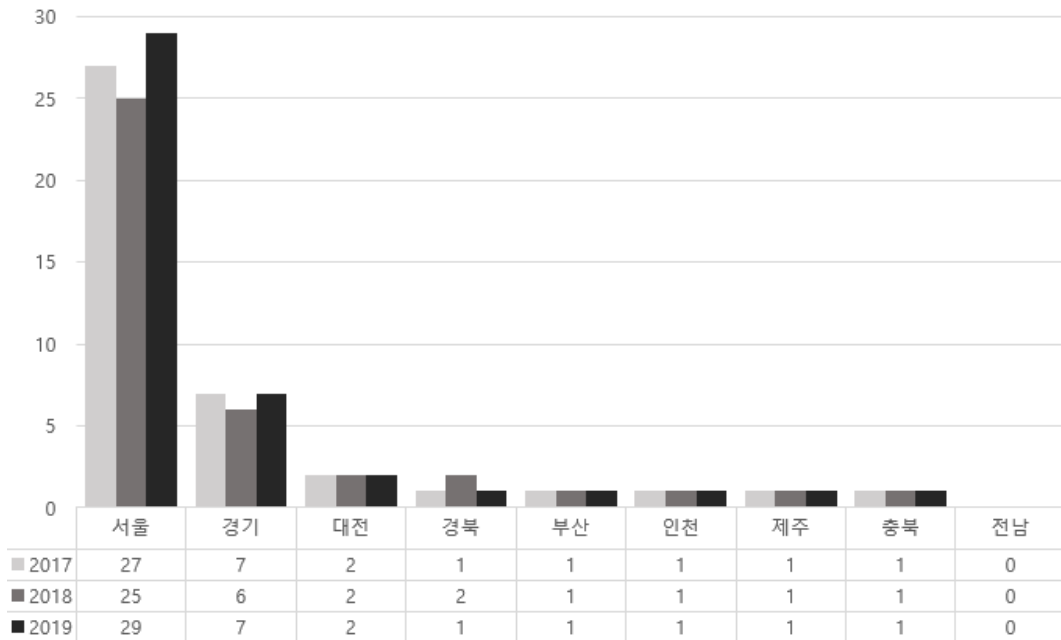
지역별로는 서울지역이 31개사(67.4%)로 가장 많았고 다음으로 경기도(17.4%) 순으로 나타났다. 분석결과를 보면 서울 및 경기지역 업체가 전체의 84.8%를 차지하고 있는데 수도권 중심으로 CM영업 활동이 활발한 것으로 보인다.

〈표2-2〉 지역별 현황

(단위 : 개사, %)

시.도.회	2018년			2019년			2020년		
	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률
서울	25	64.1	-7.4	29	67.4	16.0	31	67.4	6.9
경기	6	15.4	-14.3	7	16.3	16.7	8	17.4	14.3
대전	2	5.1	-	2	4.7	-	2	4.3	-
경북	2	5.1	100.0	1	2.3	-50.0	1	2.2	-
부산	1	2.6	-	1	2.3	-	1	2.2	-
인천	1	2.6	-	1	2.3	-	1	2.2	-
제주	1	2.6	-	1	2.3	-	1	2.2	-
충북	1	2.6	-	1	2.3	-	1	2.2	-
전남	0	-	-	0	0	-	0	0	-
전국	39	100	-4.9	43	100	10.3	46	100	7.0

〈그림2-1〉 지역별 현황



(3) 규모별 분석

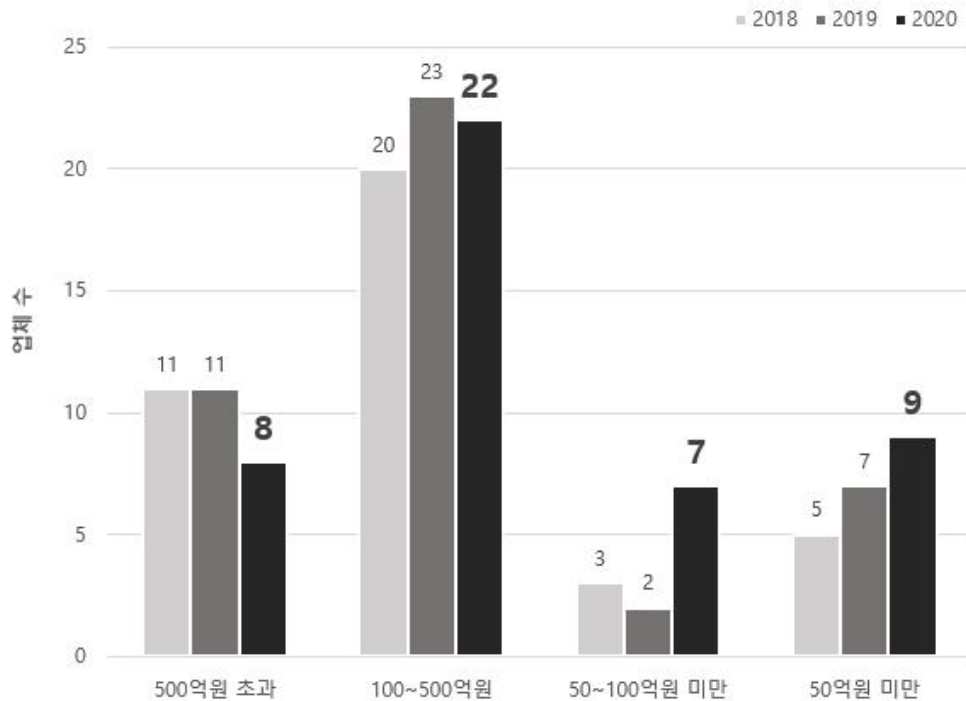
공시업체의 자산현황은 아래의 표2-3과 같다. 총 자산 50억원 미만은 9개사 (20%), 50억원~100억 미만은 7개사(15%), 100억원~500억은 22개사(48%), 500억원 초과는 8개사(17%)로 분석되며 총 자산이 100억원을 초과하는 업체가 전체 65%를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

〈표2-3〉 자산현황

(단위 : 개사, %)

구 분	2018년			2019년			2020년		
	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률
500억원 초과	11	28	-	11	26	-	8	17	-27.3
100~500억	20	51	5.3	23	53	15.0	22	48	-4.3
50~100억 미만	3	8	-40.0	2	5	-33.3	7	15	250.0
50억원 미만	5	13	-16.7	7	16	40.0	9	20	28.6
합 계	39	100	-4.9	43	100	10.3	46	100	7.0

〈그림 2-2〉 자산현황



다음으로 CM관련 인력 보유현황을 살펴보면 50명 미만은 10개사(22%), 50명 ~ 100명은 5개사(11%), 101명 ~ 300명은 14개사(30%)이고 300명 초과는 17개사(37%)로 나타났고 CM관련 인력이 100명을 초과하는 업체는 총 31개사로 전체의 67%를 차지하고 있어 건설사업관리자가 양질의 CM서비스를 공급할 수 있는 고급인력을 많이 확보하고 있는 것으로 분석된다.

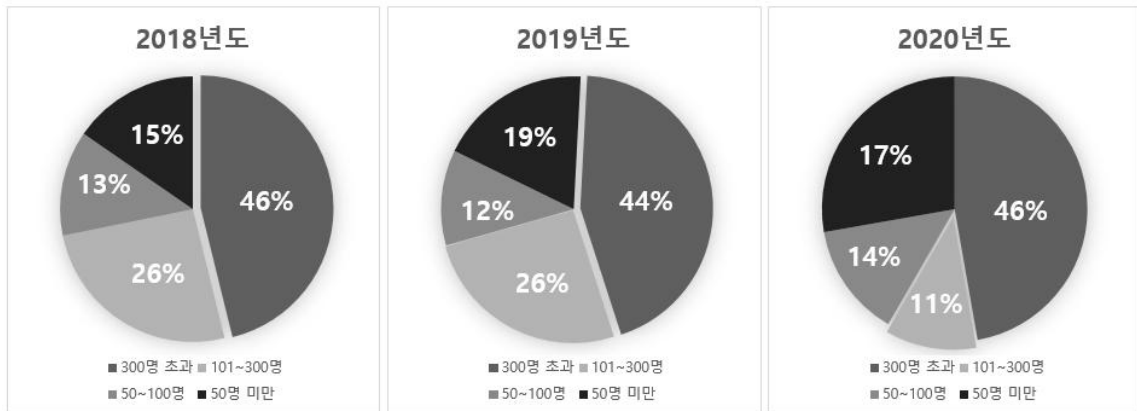
〈표2-4〉 CM관련 인력보유 현황

(단위 : 개사, %)

구 분	2018년			2019년			2020년		
	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률	업체수	구성비	증감률
300명 초과	18	46	-5.3	19	44	5.6	17	37	-10.5
101~300명	10	26	-	11	26	10.0	14	30	27.3
50~100명	5	13	-	5	12	-	5	11	-
50명 미만	6	15	-14.3	8	19	33.3	10	22	25.0
합 계	39	100	-4.9	43	100	10.3	46	100	7.0

※ CM관련 인력 : 건설산업기본법 시행규칙 제25조의3에 따른 고급 및 특급기술자, 건축사, 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 기능장을 말함

〈그림2-3〉 CM관련 인력보유 현황



2) 경영분석

(1) 매출액

CM능력평가·공시 신청업체 중 용역사업자의 평균 매출액을 살펴보면 아래의 표 2-5와 같다. CM(민간분야 감리 포함)은 310억원, 설계는 67억원, 시공은 16억원, 기타 4억원으로 용역사업자의 매출액 중 CM이 78.1%를 차지하는 것으로 나타났다.

기타 매출액은 임대수입, 안전진단, 전기감리 등으로 전체 매출액에서 1%를 차지하고 있으며 용역사업자의 경우 CM, 설계, 시공, 안전진단 등 다양한 분야에서 매출을 올리고 있는 것으로 파악된다.

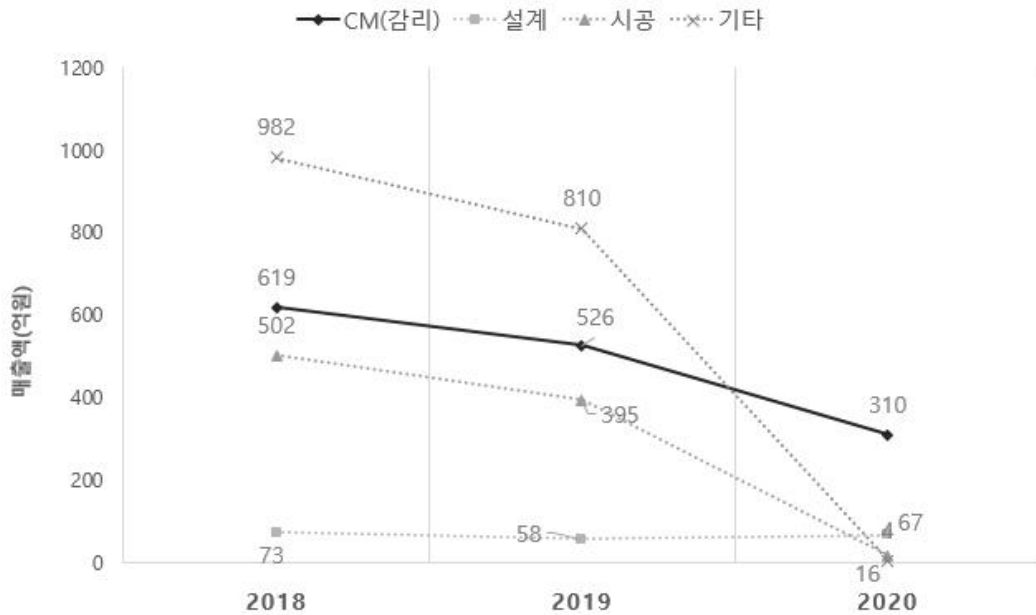
〈표2-5〉 용역사업자 평균 매출액 현황

(단위 : 억원, %)

구 분	2018년		2019년		2020년	
	매출액	구성비	매출액	구성비	매출액	구성비
CM	619	28.4	526	29.4	310	78.1
설계	73	3.4	58	3.2	67	16.9
시공	502	23.1	395	22.1	16	4.0
기타	982	45.1	810	45.3	4	1.0
합 계	2,176	100	1,789	100	397*	100

* 매출액 5조원대의 (주)에스앤아이코퍼레이션 업체의 20년 공시 미신청으로 평균 매출액 크게 감소

〈그림2-4〉 용역사업자 평균 매출액 현황



다음으로 건설사업자 평균 매출액을 살펴보면 시공은 5조 4,848억원, 기타 1조 6,683억원으로 나타났다. 건설사업자의 경우 CM과 설계의 매출은 거의 없는 것으로 분석되며 시공 비중이 전체 매출액의 76.7%로 대부분을 차지하고 있는데 향후 시공책임형 CM의 국내 도입이 본격화 될 경우 새로운 사업 포트폴리오로 자리잡을 것으로 예상된다.

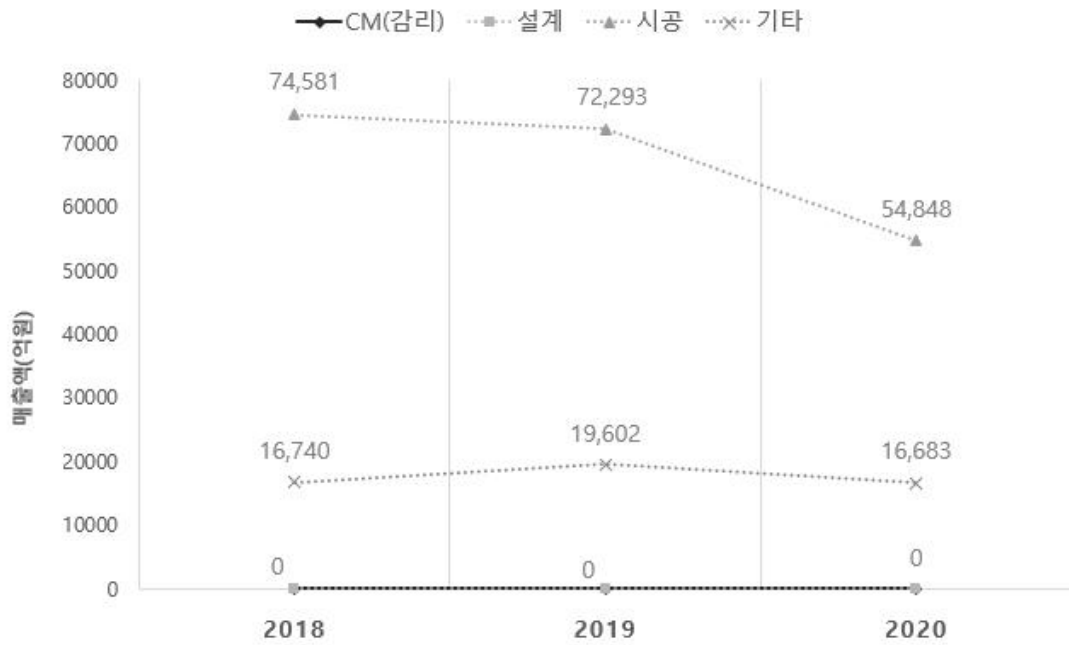
기타 매출에는 임대수입, 상품매출 등이 있으나 아직까지 도급공사 중심의 사업에 집중하고 있는 것으로 보인다.

〈표2-6〉 건설사업자 평균 매출액 현황

(단위 : 억원, %)

구 분	2018년		2019년		2020년	
	매출액	구성비	매출액	구성비	매출액	구성비
CM	0	0	0	0	0	0
설계	0	0	0	0	0	0
시공	74,581	81.7	72,293	78.7	54,848	76.7
기타	16,740	18.3	19,602	21.3	16,683	23.3
합 계	91,321	100	91,895	100	71,531	100

〈그림2-5〉 건설사업자 평균 매출액 현황



(2) 이자보상배율

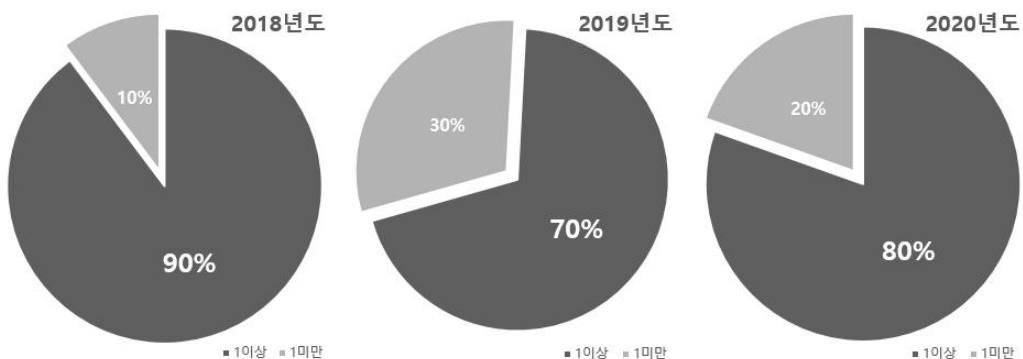
재무안정성의 지표가 되는 이자보상배율(영업이익/이자비용)이 1이상인 업체는 37개사로 전체의 80%를 차지하는 것으로 분석된다.

〈표2-7〉 이자보상배율 현황

(단위 : 개사, %)

구 분	2018년		2019년		2020년	
	업체수	구성비	업체수	구성비	업체수	구성비
1이상	35	90	30	70	37	80
1미만	4	10	13	30	9	20
합 계	39	100	43	100	46	100

〈그림 2-6〉 이자보상배율 현황



3) 업등록·신고현황

2020년 CM능력평가·공시업체 중 용역사업자의 업등록 및 신고 현황은 아래의 표 2-8과 같다. 용역사업자의 업등록·신고현황은 건설기술용역업이 36개사, 건축사사무소가 31개사, 엔지니어링사업자가 30개사, 전력시설물의감리업이 28개사, 해외건설업을 등록한 업체가 24개사 순으로 나타났으며 이 외에도 전문소방공사감리업, 전력시설물의설계업, 정비사업전문관리업, 일반소방시설설계업, 부동산개발업, 건설업, 안전진단전문기관 등이 있으며 이에 대한 전문인력을 보유하여 다양한 업무를 수행하고 있는 것으로 나타났다.

〈표2-8〉 용역사업자 업등록·신고 현황

(단위 : 개사, %)

구 분	2018년		2019년		2020년	
	면허보유	구성비	면허보유	구성비	면허보유	구성비
건설기술용역업	29	10.5	32	10.9	36	11.5
건축사사무소	26	9.4	29	9.9	31	9.9
엔지니어링사업자	27	9.8	29	9.9	30	9.6
전력시설물의감리업	24	8.7	26	8.8	28	8.9
해외건설업	22	8.0	22	7.5	24	7.7
전문소방공사감리업	20	7.2	21	7.1	24	7.7
전력시설물의설계업	21	7.6	21	7.1	22	7.0
정비사업전문관리업	9	3.3	9	3.1	13	4.2
일반소방시설설계업(기계,전기)	8	2.9	8	2.7	8	2.6
부동산개발업	7	2.5	7	2.4	8	2.6
안전진단전문기관	7	2.5	8	2.7	8	2.6
공공측량업	6	2.2	6	2.0	6	1.9
전문소방시설설계업	3	1.1	3	1.0	5	1.6
일반소방공사감리업(기계,전기)	5	1.8	5	1.7	4	1.3
소프트웨어사업자	4	1.4	4	1.4	4	1.3
전력시설물의설계감리자	3	1.1	3	1.0	4	1.3
그린리모델링사업자	4	1.4	4	1.4	3	1.0
전기공사업	2	0.7	3	1.0	3	1.0
산업디자인전문회사	2	0.7	2	0.7	3	1.0
토목건축공사업	3	1.1	3	1.0	2	0.6
정보통신공사업	2	0.7	3	1.0	2	0.6
방재안전대책수립대행자	2	0.7	2	0.7	2	0.6
시설물유지관리업	2	0.7	1	0.3	2	0.6
실내건축공사업	2	0.7	2	0.7	2	0.6
수질환경전문공사업	2	0.7	2	0.7	1	0.3
주택건설사업자	2	0.7	2	0.7	1	0.3
기타	32	11.6	37	12.6	37	11.8
합 계	276	100	294	100	313	100

〈그림2-7〉 용역사업자 업등록·신고 현황

(단위 : 개사)



다음으로 건설사업자의 업등록 및 신고 현황을 살펴보면 토목건축공사업, 조경공사업, 산업환경설비공사업, 전문소방시설공사업, 시설물유지관리업 각 6개사, 가스시설공사업, 전기공사업, 정보통신공사업 각 5개사 순으로 나타났으며 이외에 전기공사업, 정보통신공사업, 준설공사업 등 업종에 등록하여 관련 전문인력을 보유하고 있고 특히, 신재생에너지전문기업, 에너지절약전문기업 등 신사업 관련 업종을 보유하고 있다.

〈그림2-8〉 건설사업자 업등록·신고 현황

(단위 : 개사)



〈표2-9〉 건설사업자 업등록·신고 현황

(단위 : 개사, %)

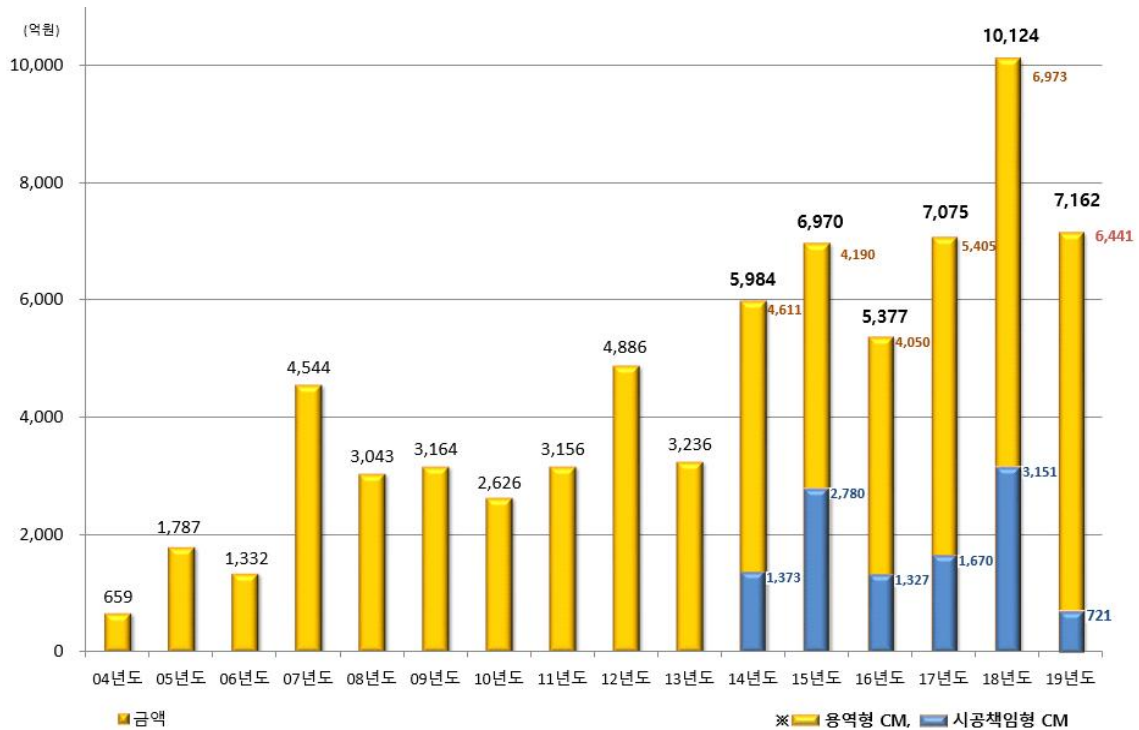
구 분	2018년		2019년		2020년	
	면허보유	구성비	면허보유	구성비	면허보유	구성비
토목건축건설업	7	9.0	6	7.8	6	6.2
조경공사업	6	7.7	6	7.8	6	6.2
산업환경설비공사업	7	9.0	6	7.8	6	6.2
전문소방시설공사업	5	6.4	6	7.8	6	6.2
시설물유지관리업	4	5.1	5	6.5	6	6.2
가스시설시공업(제1종)	5	6.4	5	6.5	5	5.2
전기공사업	4	5.1	4	5.2	5	5.2
정보통신공사업	4	5.1	4	5.2	5	5.2
준설공사업	4	5.1	4	5.2	4	4.1
부동산개발업	2	2.6	2	2.6	3	3.1
수질환경전문공사업	2	2.6	2	2.6	3	3.1
개인하수처리시설설계시공업	2	2.6	2	2.6	3	3.1
토양정화업	2	2.6	2	2.6	3	3.1
지하수정화업	2	2.6	2	2.6	3	3.1
철강재설치공사업	2	2.6	2	2.6	2	2.1
신재생에너지전문기업	2	2.6	2	2.6	2	2.1
엔지니어링사업자	1	1.3	1	1.3	2	2.1
주택건설사업자	1	1.3	1	1.3	2	2.1
대기환경전문공사업	1	1.3	1	1.3	2	2.1
기계설비공사업	1	1.3	1	1.3	2	2.1
건축공사업	0	0.0	0	0.0	1	1.0
건설기술용역업	2	2.6	1	1.3	1	1.0
전력시설물의 감리업	1	1.3	1	1.3	1	1.0
전문소방시설설계업	0	0.0	0	0.0	1	1.0
해외건설업	1	1.3	1	1.3	1	1.0
전력시설물의 설계업	1	1.3	1	1.3	1	1.0
소프트웨어사업자	1	1.3	1	1.3	1	1.0
방지시설업(수질)	1	1.3	1	1.3	1	1.0
에너지절약전문기업	1	1.3	1	1.3	1	1.0
비계구조물해체업	1	1.3	1	1.3	1	1.0
주택건설대지조성사업자	1	1.3	1	1.3	1	1.0
난방시공업	1	1.3	1	1.3	1	1.0
공공하수도 관리대행업	1	1.3	1	1.3	1	1.0
용기(냉동기 및 특정설비)제조등록	1	1.3	1	1.3	1	1.0
건설기계대여업	1	1.3	1	1.3	1	1.0
승강기설치공사업	0	0.0	0	0.0	1	1.0
지붕판금건축물조립공사업	0	0.0	0	0.0	1	1.0
소음진동환경전문공사업	0	0.0	0	0.0	1	1.0
문화재수리업	0	0.0	0	0.0	1	1.0
조경시설물설치공사업	0	0.0	0	0.0	1	1.0
조경식재공사업	0	0.0	0	0.0	1	1.0
합 계	78	100	77	100	97	100

3. CM실적 분석

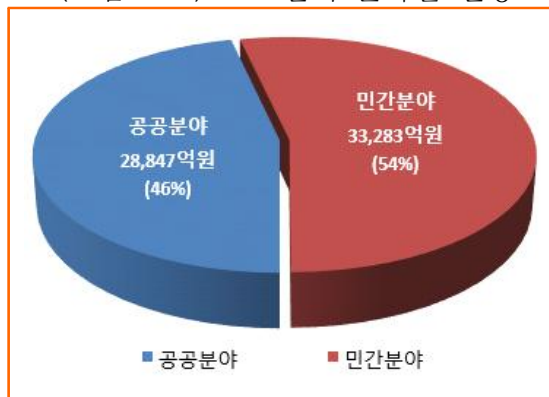
우리나라에 CM제도가 도입된 1996년 12월 이후부터 2019년 12월 말까지 총 CM실적은 6,877건 6조 2,130억원이며, 분야별로는 공공분야가 2,505건 2조 8,847억원으로 전체의 46%, 민간분야가 4,372건 3조 3,283억원 전체의 54%를 차지하고 있고, 공종별로 살펴보면 건축부문이 5조 6,312억원(90%), 토목부문은 4,203억원(7%), 산업환경설비 등 기타는 1,615억원(3%)으로 분석되어 아직까지 건축위주의 CM시장이 형성되어 있는 것으로 나타났다.

2019년 CM실적(2019.1~1 ~ 12.31)은 총 769건 6,441억원(시공책임형 CM 721억원)으로 나타났으며, 세부 내용은 다음과 같다.

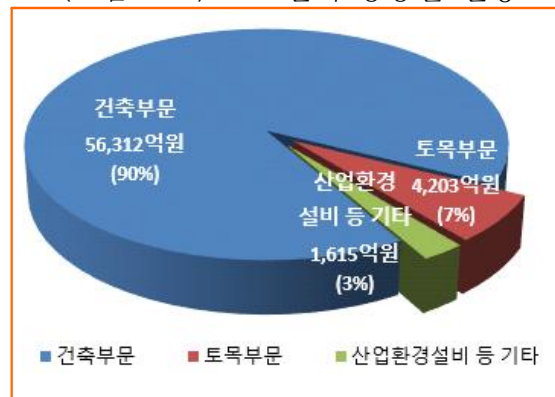
〈그림2-9〉 연도별 CM실적 현황



〈그림2-10〉 CM실적 분야별 현황



〈그림2-11〉 CM실적 공종별 현황



1) 부문별

(1) 국내/해외

2019년 국내 수주금액은 5,580억원으로 집계되어 6,383억원을 기록한 전년에 비하여 12.6% 하락했지만 계약건수는 736건으로 660건인 전년대비 11.5% 늘었다. 1건당 평균 수주금액은 전년도의 9.7억원에서 7.6억원으로 2.1억원 감소한 것으로 나타났다.

해외 수주금액은 861억원으로 집계되어 전년도의 591억원에 비하여 45.7% 증가했고, 계약건수는 33건으로 전년대비(25건) 32% 상승했다. 그리고 해외 1건당 평균 계약금액은 전년도의 23.6억원에서 26.1억원으로 2.5억원 증가했다.

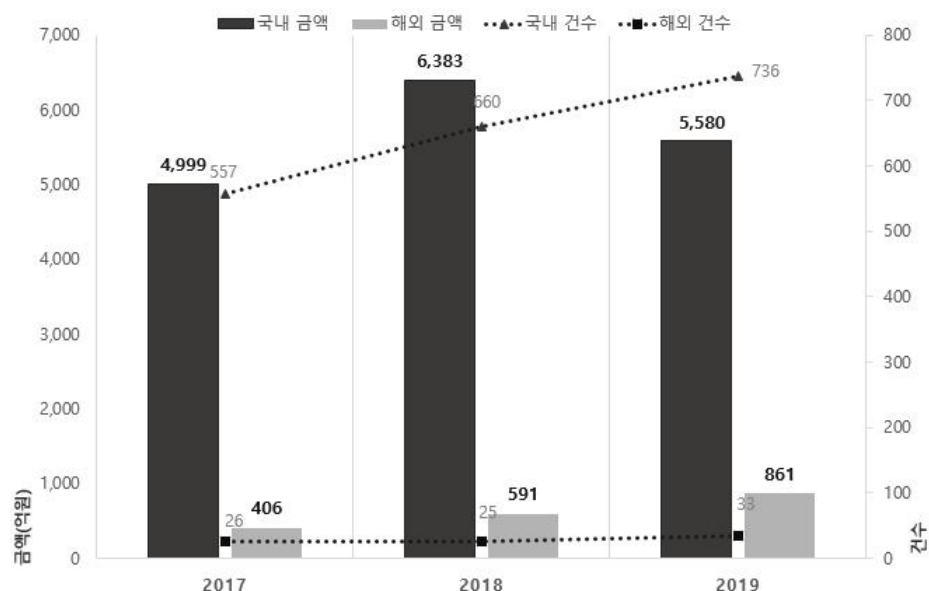
국내/해외의 비중을 보면 국내의 계약금액이 전체의 86.6%로 대부분을 차지하는 것으로 나타났으나, 1건당 평균금액은 7.6억원인 국내에 비해 해외는 26.1억원으로 18.5억원 큰 것으로 분석된다.

〈표2-10〉 국내/해외 연도별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억원, 억원, %)

구분	2017년				2018년				2019년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
국내	557	4,999	9.0	92.5	660	6,383	9.7	91.5	736	5,580	7.6	86.6
해외	26	406	15.6	7.5	25	591	23.6	8.5	33	861	26.1	13.4
합계	583	5,405	9.4	100	685	6,973	9.6	100	769	6,441	8.4	100

〈그림2-12〉 국내/해외 연도별 CM 수주현황



(2) 공공/민간

2019년 공공부문 수주금액은 3,148억원으로 집계되어 3,269억원을 달성한 전년도 대비 3.7% 하락했으나 계약건수는 291건으로 전년대비(231건) 26% 증가했다. 1건당 평균 수주금액을 살펴보면 전년도의 14.1억원에서 10.8억원으로 3.4억원 감소했다.

민간부문 수주금액은 3,293억원으로 집계되어 3,704억원을 기록한 전년도에 비하여 11.1% 줄었지만 계약건수는 478건으로 전년대비(454건) 5.3% 증가했다. 1건당 평균 계약금액은 전년의 8.2억원에서 6.9억원으로 1.3억원 감소했다.

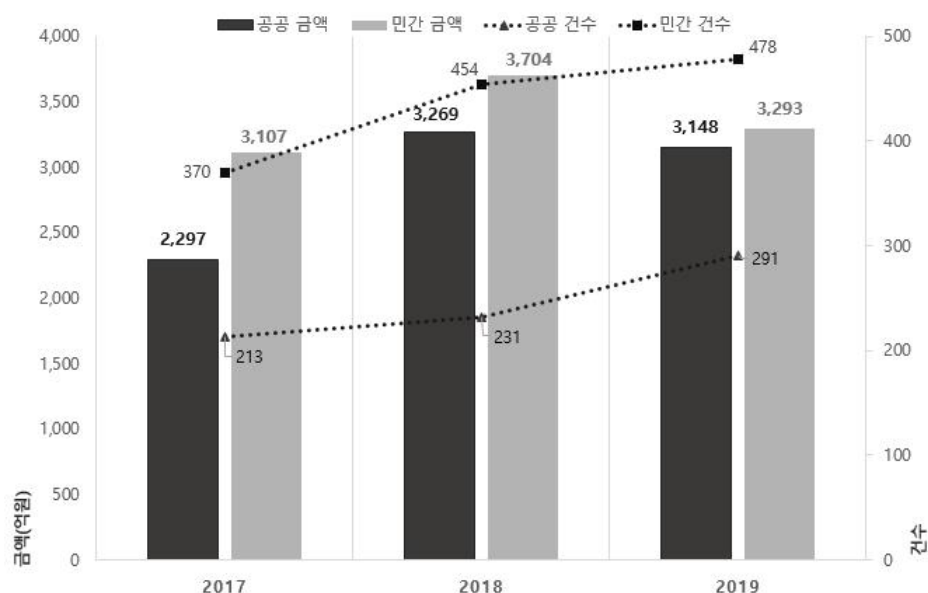
국내시장 점유율을 살펴보면 민간이 3,293억원으로 51.1%를 차지하여 공공 3,148억원(점유율 48.9%)보다 2.2% 높은 것으로 나타났으며, 계약건수도 민간이 478건으로 공공의 291건에 비해 64.2% 발주량이 많은 것으로 분석된다. 그러나 1건당 평균 수주금액은 공공이 10.8억으로 민간의 6.9억원 보다 3.9억원 높은 것으로 나타나 공공 1건의 사업규모가 민간보다 큰 것으로 보인다.

〈표2-11〉 공공/민간 연도별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억원, 억원, %)

구분	2017년				2018년				2019년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
공공	213	2,297	10.8	42.5	231	3,269	14.2	46.9	291	3,148	10.8	48.9
민간	370	3,107	8.4	57.5	454	3,704	8.2	53.1	478	3,293	6.9	51.1
합계	583	5,405	9.3	100	685	6,973	10.2	100	769	6,441	8.4	100

〈그림2-13〉 공공/민간 연도별 CM 수주현황

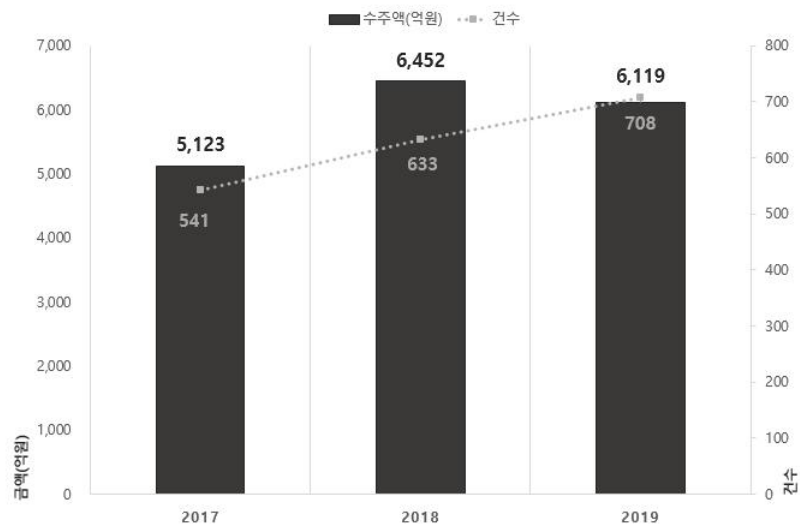


2) 분야별

(1) 건축

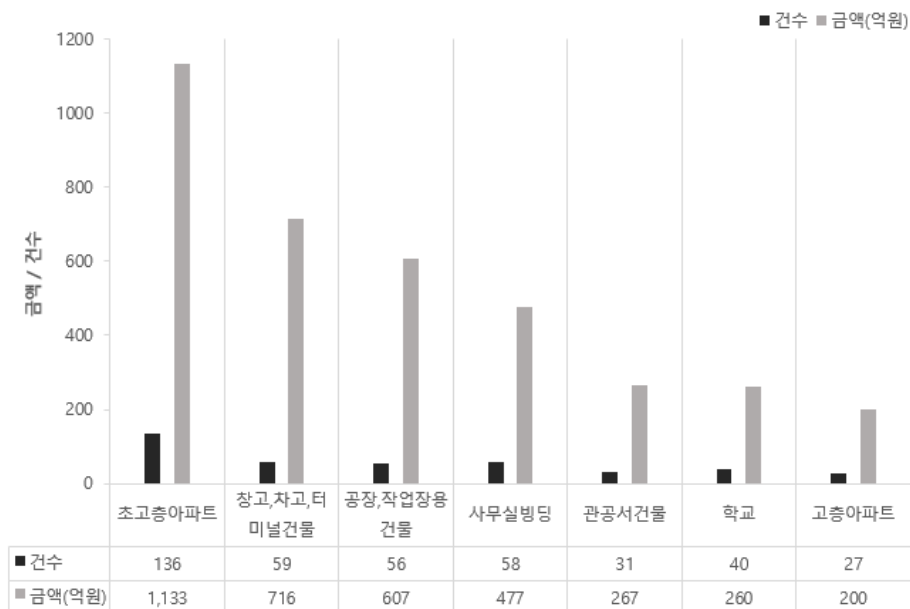
2019년 건축분야의 수주금액은 6,119억원으로 전년도 6,452억원 대비 5.2% 감소한 것으로 나타났으나 계약건수는 633건을 기록한 전년도에 비하여 11.8% 증가한 708건으로 집계되고 있다. 1건당 평균 수주금액은 전년도와 비교해 1.6억원 감소한 8.6억원으로 나타났다.

〈그림2-14〉 2017~2019 건축분야 수주현황



세부공종별로는 초고층아파트, 창고·차고·터미널건물, 공장·작업장용건물, 사무실빌딩, 관공서건물, 학교 순으로 수주금액이 높은 것으로 분석된다.

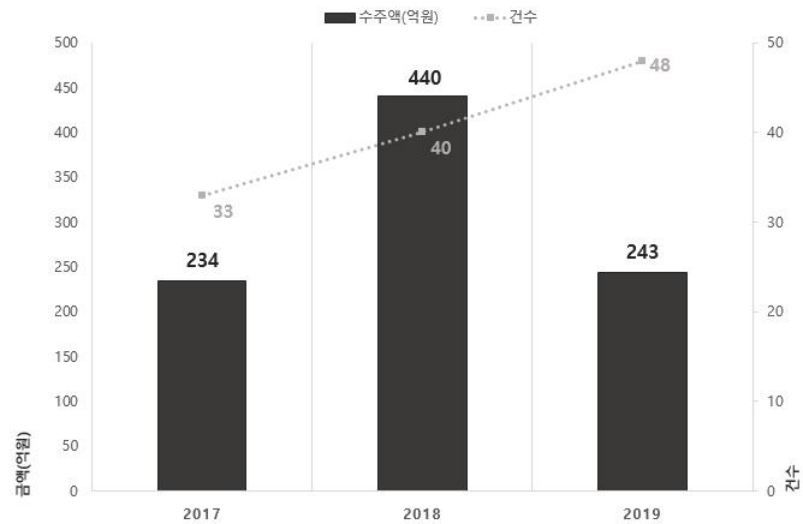
〈그림2-15〉 2019년 건축 세부공종별 수주현황



(2) 토목

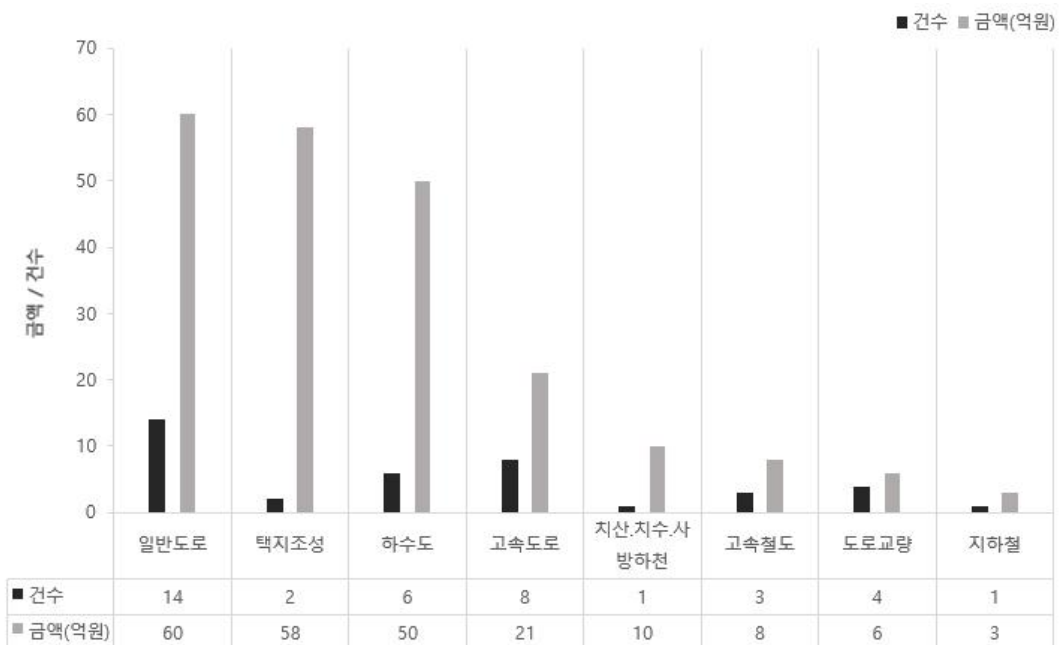
2019년 토목분야의 수주금액은 243억원으로 전년도 440억원 대비 44.8% 감소했고 건수는 40건의 전년대비 20% 증가한 48건으로 집계되었다. 1건당 평균 수주금액은 11억원인 전년도보다 5.9억 하락한 5.1억원으로 나타났다.

〈그림2-16〉 2017~2019 토목분야 수주현황



세부 공종별로는 일반도로, 택지조성, 하수도, 고속도로 순으로 수주금액이 높을 것으로 나타났다.

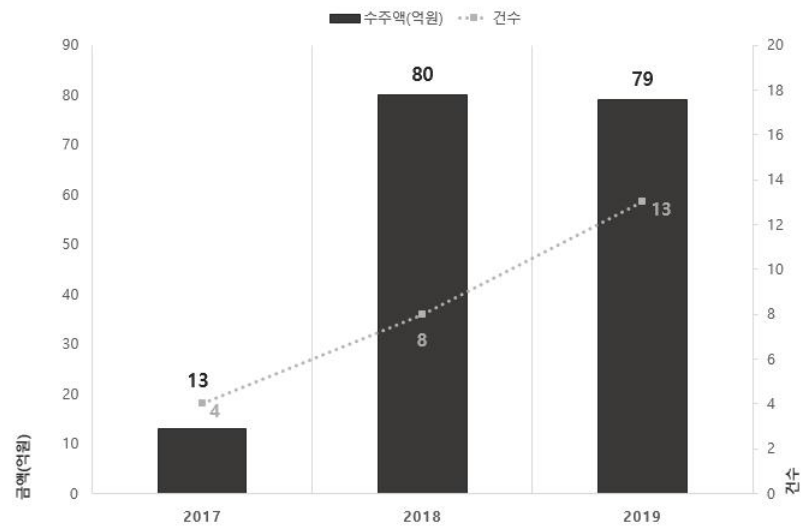
〈그림 2-17〉 2019년 토목 세부공종별 수주현황



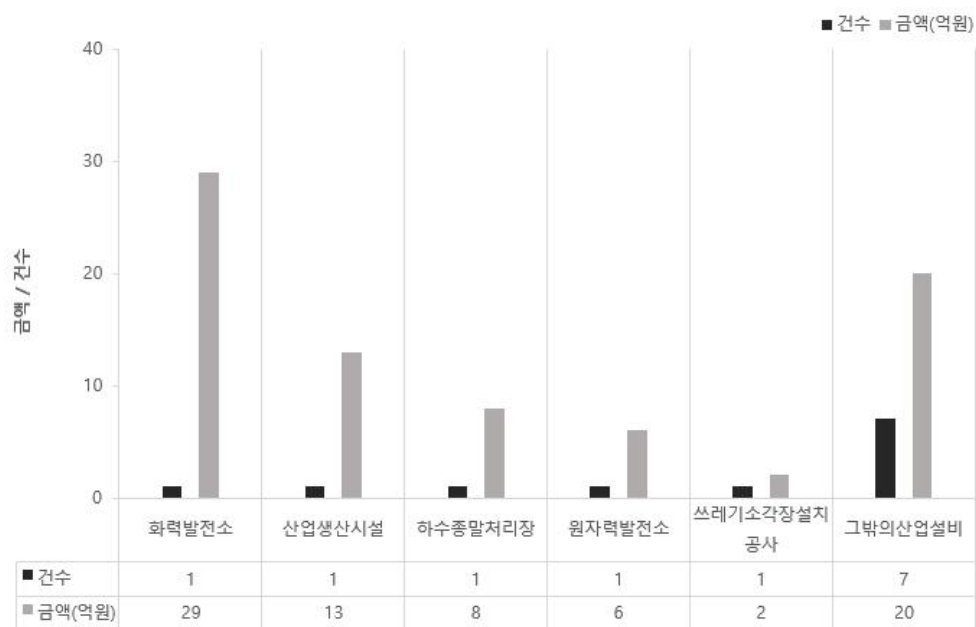
(3) 산업환경설비·조경

2019년 산업환경설비분야의 수주금액은 79억원으로 전년도 80억원 대비 1.3% 감소했다. 세부 공종별로는 화력발전소, 산업생산시설, 하수종말처리장 순으로 나타났다.

〈그림2-18〉 2017~2019 산업환경설비분야 수주현황



〈그림2-19〉 2019년 산업환경설비 세부종별 수주현황



〈표2-12〉 분야별 CM 수주현황

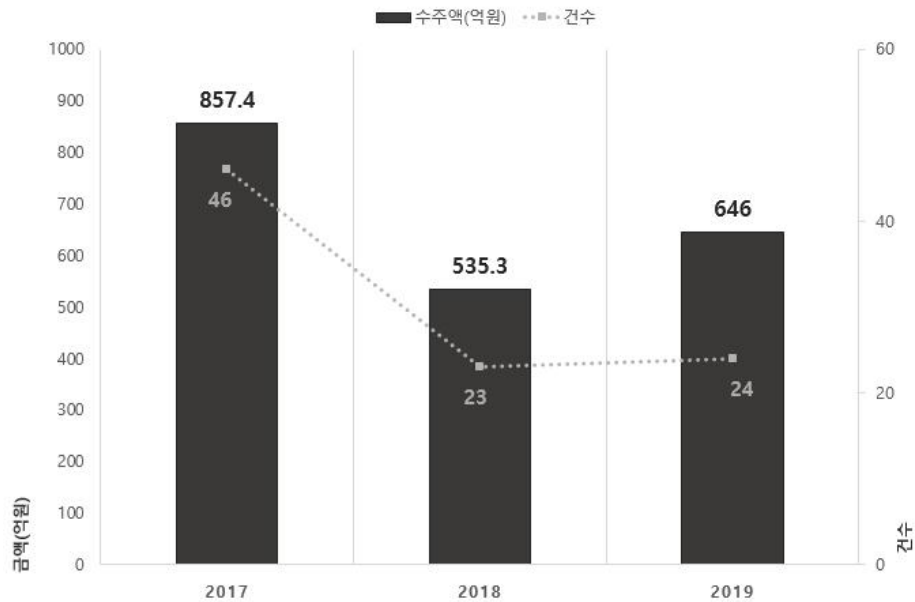
(단위 : 건, 억원, 억원, %)

구 분	2017년				2018년				2019년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
전	541	5,123	9.5	94.8	633	6,452	10.2	92.5	708	6,119	8.6	95.0
초고층아파트	46	671	14.6	12.4	106	1,269	12.0	18.2	136	1,133	8.3	17.6
관공서건물	54	510	9.4	9.4	37	377	10.2	5.4	31	267	8.6	4.1
상가,백화점,쇼핑센터	32	484	15.1	9.0	36	271	7.5	3.9	21	84	4.0	1.3
공장,작업장용건물	61	470	7.7	8.7	78	1,262	16.2	18.1	56	607	10.8	9.4
호텔,숙박시설	32	377	11.8	7.0	43	292	6.8	4.2	28	173	6.2	2.7
고층아파트	26	307	11.8	5.7	15	122	8.1	1.8	27	200	7.4	3.1
사무실빌딩	48	300	6.3	5.5	44	265	6.0	3.8	58	477	8.2	7.4
전시시설	10	151	15.1	2.8	8	150	18.8	2.2	13	124	9.5	1.9
학교	26	132	5.1	2.4	30	214	7.1	3.1	40	260	6.5	4.0
창고,차고,터미널건물	22	110	5.0	2.0	30	501	16.7	7.2	59	716	12.1	11.2
주거,사무실겸용건물	13	109	8.4	2.0	12	99	8.3	1.4	7	35	5.0	0.5
오피스텔	20	108	5.4	2.0	43	207	4.8	3.0	35	191	5.5	3.0
병원	8	62	7.8	1.1	10	134	13.4	1.9	13	125	9.6	1.9
경기장,운동장	7	54	7.7	1.0	6	22	3.7	0.3	11	85	7.7	1.3
단독주택,연립주택	14	20	1.4	0.4	11	28	2.5	0.4	5	3	0.6	0.1
저층아파트	2	3	1.5	0.1	2	18	9.0	0.3	8	48	6.0	0.7
위험물저장소	1	3	3.0	0.1	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
교회,사찰 등 종교용건물	1	1	1.0	0.0	2	6	3.0	0.1	2	8	4.0	0.1
기계,기구설치(플랜트제외)	1	0.3	0.3	0.0	0	0	0.0	0.0	2	10	5.0	0.2
인텔리전트빌딩	0	0	0.0	0.0	1	13	13.0	0.2	0	0	0.0	0.0
그밖의 공중	117	1,250	10.7	23.1	119	1,202	10.1	17.2	156	1,573	10.1	24.5
토	33	234	7.1	4.3	40	440	11.0	6.3	48	243	5.1	3.8
하수도	7	42	6.0	0.8	2	15	7.5	0.2	6	50	8.3	0.8
택지조성	6	37	6.2	0.7	2	7	3.5	0.1	2	58	29.0	0.9
일반도로	7	36	5.1	0.7	5	30	6.0	0.4	14	60	4.3	1.0
치산,치수,사방하천	3	16	5.3	0.3	1	1	1.0	0.0	1	10	10.0	0.1
지하철	2	10	5.0	0.2	0	0	0.0	0.0	1	3	3.0	0.0
고속도로	2	8	4.0	0.1	1	40	40.0	0.6	8	21	2.6	0.3
항만	1	7	7.0	0.1	1	21	21.0	0.3	1	1	1.0	0.0
공항	0	0	0.0	0.0	2	13	6.5	0.2	0	0	0.0	0.0
정수장	1	3	3.0	0.1	2	27	13.5	0.4	0	0	0.0	0.0
상수도1천mm이상	0	0	0.0	0.0	1	9	9.0	0.1	0	0	0.0	0.0
상수도1천mm이하	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
공업용지조성	0	0	0.0	0.0	1	36	36.0	0.5	0	0	0.0	0.0
고속철도	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0	3	8	2.7	0.1
일반철도	0	0	0.0	0.0	2	14	7.0	0.2	1	1	1.0	0.0
도로교량	0	0	0.0	0.0	3	10	3.3	0.1	4	6	1.5	0.1
관계수로 및 농지정리	0	0	0.0	0.0	1	2	2.0	0	0	0	0.0	0.0
그밖의 토목시설	4	76	19.0	1.4	16	216	13.5	3.1	7	25	3.6	0.4
산업환경설비	4	13	3.3	0.2	8	80	10.0	1.1	13	79	6.0	1.2
하수종말처리장	1	5	5.0	0.1	0	0	0.0	0.0	1	8	8.0	0.1
폐수종말처리장	1	2	2.0	0.0	0	0	0.0	0.0	1	0	0.1	0.0
산업생산시설	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0	1	13	13.0	0.2
집단에너지공급시설공사	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
화력발전소	0	0	0.0	0.0	1	21	21.0	0.3	1	29	29.0	0.5
원자력발전소	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0	1	6	6.0	0.1
쓰레기소각장설치공사	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0	1	2	2.0	0.0
열병합발전소	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0	0.0	0.0
그밖의산업설비	2	6	3.0	0.1	7	59	8.4	0.8	7	20	2.9	0.3
조	5	35	7.0	0.6	4	2	0.5	0	0	0	0.0	0.0
공원의 조성공사	3	34	11.3	0.6	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
그밖의 조경	2	1	0.5	0.0	4	2	0.5	0	0	0.0	0.0	0.0
합 계	583	5,405	9.3	100	685	6,973	10.2	100	769	6,441	8.4	100

3) 단계별

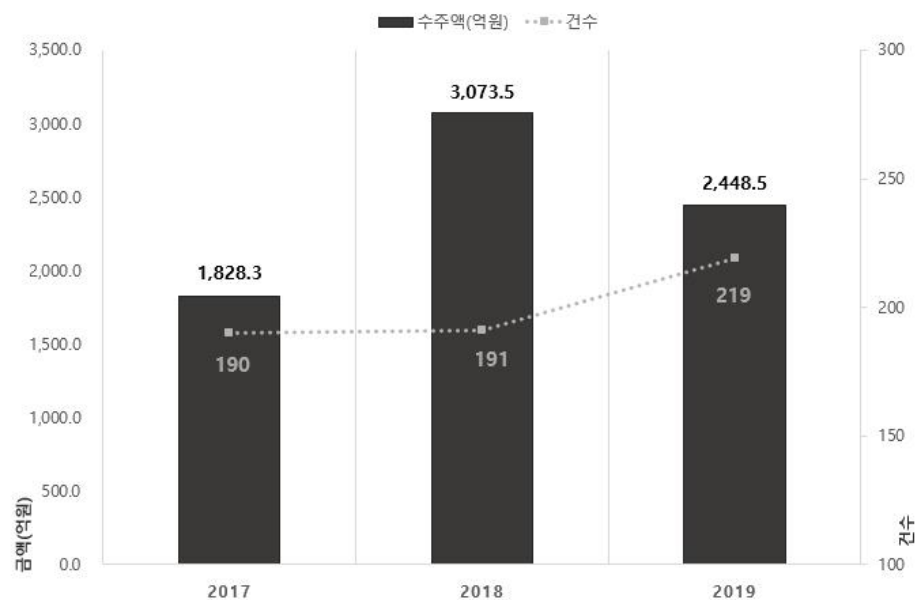
2019년 설계전~시공(시공후)단계의 수주금액은 646.0억원으로 535.3억원인 전년대비 20.7% 증가했고 건수는 24건으로 전년도(23건)에 비해 소폭 상승했다. 1건당 평균 수주금액은 전년도의 23.3억원에서 23.9억원으로 0.6억원 늘었다.

〈그림2-20〉 설계전~시공(시공후)단계 수주현황



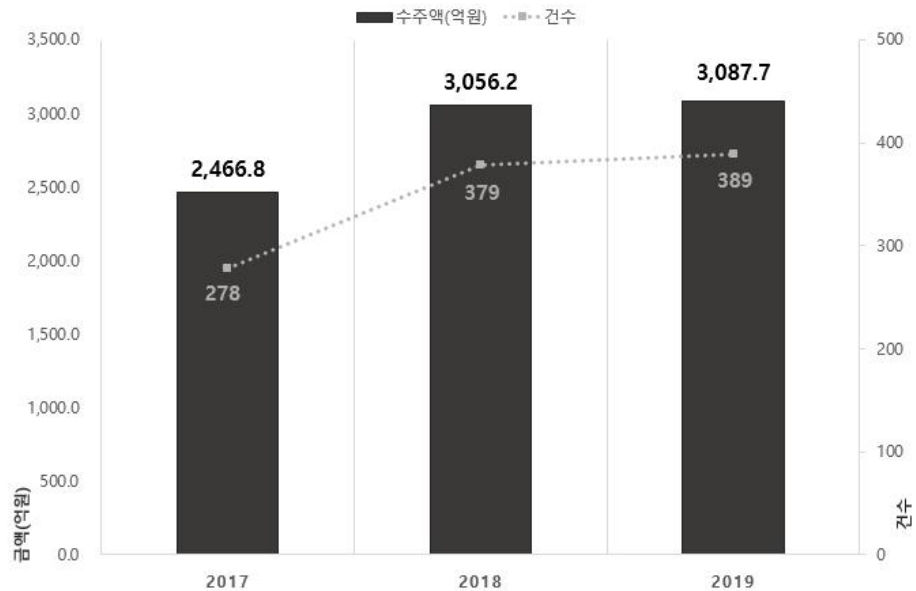
설계~시공(시공후)단계의 수주금액은 2,448.5억원으로 전년도 3,073.5억원에 비하여 20.3% 하락했으나 건수는 219건으로 전년대비(191건) 14.7% 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년도의 16.1억원에서 11.2억원으로 4.9억원 감소한 것으로 나타났다.

〈그림2-21〉 설계~시공(시공후)단계 수주현황



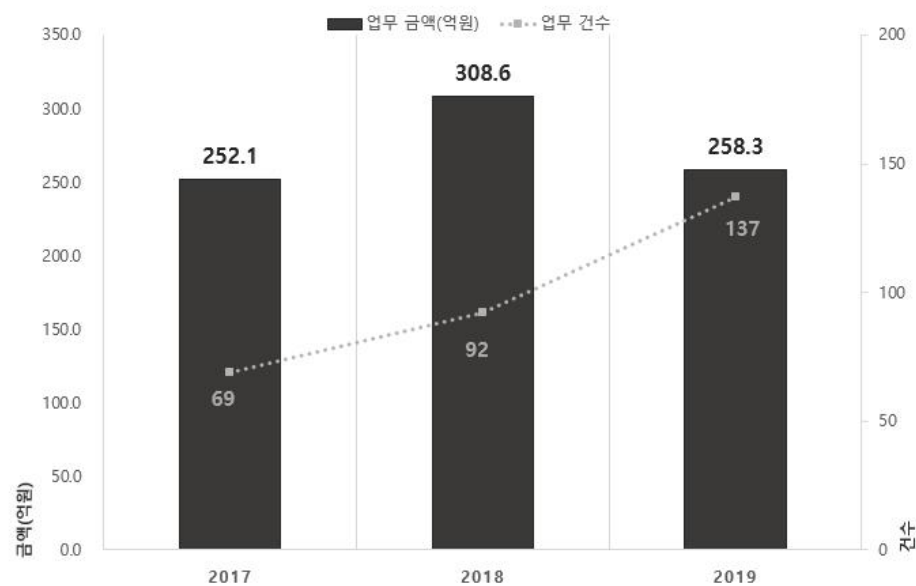
시공(시공후)단계의 수주금액은 3,087.7억원으로 전년도 3,056.2억원에 비해 1% , 건수는 389건으로 전년대비(379건) 2.6% 모두 소폭 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 8.1억원에서 7.9억원으로 0.2억원 하락한 것으로 나타났다.

〈그림2-22〉 시공(시공후)단계 수주현황



설계전~설계단계의 수주금액은 258.3억원으로 전년대비(308.6억원) 16.3% 줄었지만 건수는 137건으로 전년대비(92건) 48.9% 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 3.4억원에서 1.9억원으로 1.5억원 감소했다.

〈그림2-23〉 설계전~설계단계 수주현황



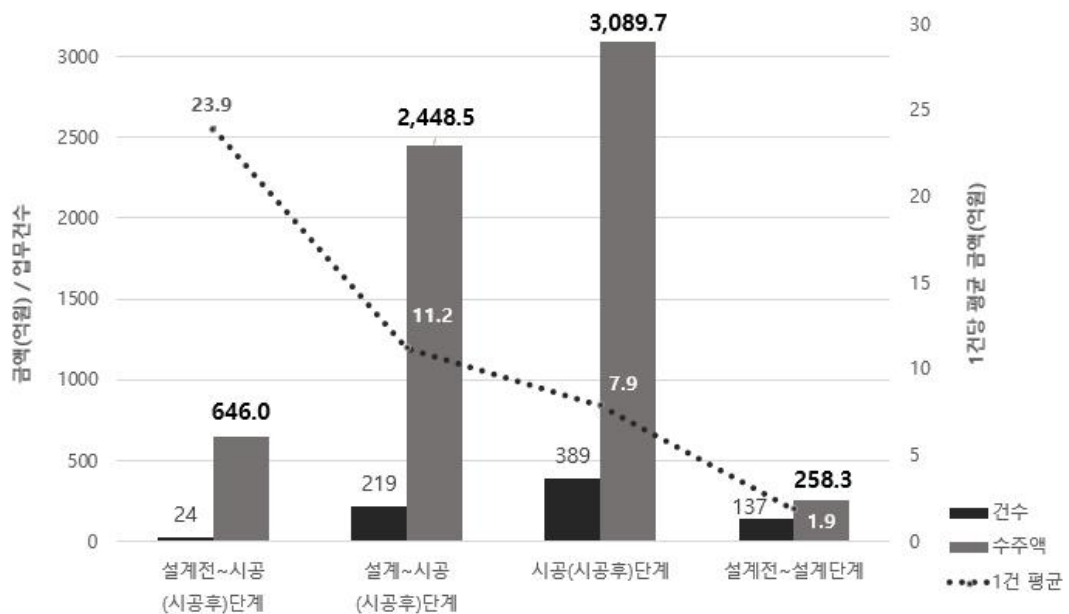
2019년 단계별 CM 수주현황을 분석해 본 결과 시공이후 단계에서 발주된 계약건 수가 389건으로 전체 769건의 50.6%로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 금액에서도 가장 많은 3,087.7억원으로 전체의 47.9%로 나타났다.

다음으로 설계단계부터 발주된 사업은 219건, 2,448.5억원으로 전체의 38%를 차지했고 설계전단계부터 발주된 사업이 24건, 646억원으로 전체의 10%로 나타났다.

설계이전부터 발주된 사업을 합산하면 3,094.5억원으로 전체의 48%를 차지하는 것으로 나타났다.

1건당 평균 수주금액은 설계전부터 발주된 사업이 23.9억원으로 설계이후(11.2억원), 시공이후(7.9억원)보다 크게 높은 것으로 분석된다.

〈그림2-24〉 2019년 단계별 수주현황



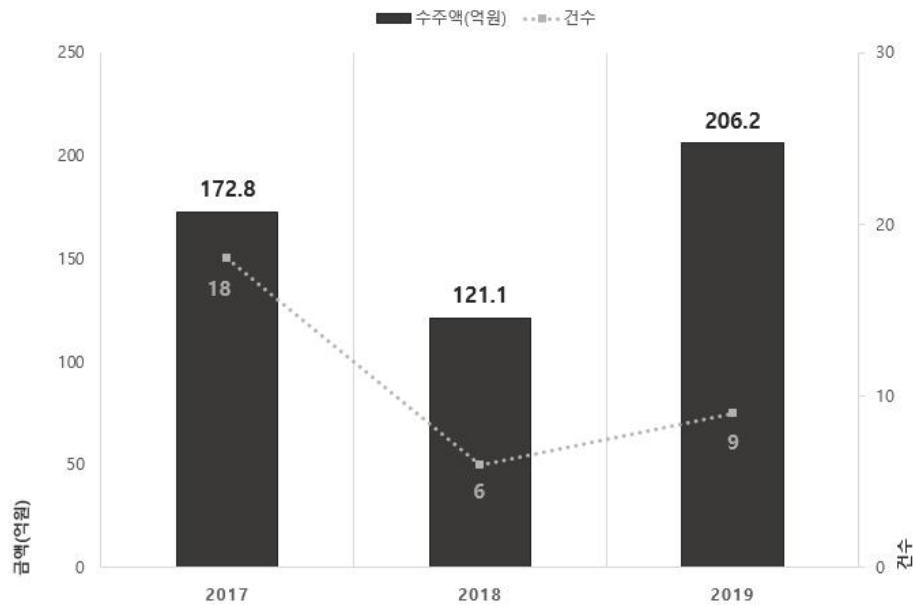
〈표2-13〉 단계별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억원, 억원, %)

구 분	2017년				2018년				2019년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
설계전~시공(시공후)단계	46	857.4	18.6	15.9	23	535.3	23.3	7.7	24	646.0	23.9	10.0
설계전설계시공	3	169.0	56.3	3.1	3	154.7	51.6	2.2	1	37.2	37.2	0.6
설계전설계시공시공후	10	210.8	21.1	3.9	11	239.6	21.8	3.5	7	100.4	14.3	1.6
설계전설계조달시공	1	7.2	7.2	0.1	2	8.7	4.4	0.1	0	0.0	0.0	0.0
설계전설계조달시공시공후	32	470.4	14.7	8.7	7	132.3	18.9	1.9	16	508.4	31.8	7.9
설계~시공(시공후)단계	190	1,828.3	9.6	33.8	191	3,073.5	16.1	44.1	219	2,448.5	11.2	38.0
설계시공	46	278.8	6.1	5.1	26	753.6	29.0	10.8	17	508.3	29.9	7.9
설계시공시공후	124	1,220.7	9.8	22.6	133	1,355.6	10.2	19.5	154	1,110.3	7.2	17.2
설계조달시공	3	37.9	12.6	0.7	2	7.6	3.8	0.1	1	2.4	2.4	0.0
설계조달시공시공후	17	290.9	17.1	5.4	30	956.7	31.9	13.7	47	827.5	17.6	12.8
시공(시공후)단계	278	2,466.8	8.9	45.6	379	3,056.2	8.1	43.8	389	3,087.7	7.9	47.9
시공	65	427.4	6.6	7.9	93	695.1	7.5	10.0	75	450.5	6.0	7.0
시공후	16	13.7	0.9	0.3	62	14.8	0.2	0.2	79	23.4	0.3	0.4
시공시공후	161	1,677.3	10.4	31.0	176	1,488.6	8.5	21.3	184	1,843.5	10.0	28.6
조달시공	2	27.4	13.7	0.5	3	22.6	7.5	0.3	2	9.9	4.9	0.2
조달시공시공후	34	321.0	9.4	5.9	45	835.1	18.6	12.0	49	760.4	15.5	11.8
설계전~설계단계	69	252.1	3.7	4.7	92	308.6	3.4	4.4	137	258.3	1.9	4.0
설계전설계	4	101.3	25.3	1.9	1	8.0	8.0	0.1	3	17.9	6.0	0.3
설계전설계조달	3	7.8	2.6	0.1	1	78.5	78.5	1.1	0	0.0	0.0	0.0
설계	39	95.9	2.5	1.8	42	134.4	3.2	1.9	40	54.6	1.4	0.8
설계조달	0	0.0	0.0	0.0	1	1.8	1.8	0.0	0	0.0	0.0	0.0
설계전	23	47.1	2.0	0.9	47	85.9	1.8	1.2	94	185.8	2.0	2.9
합 계	583	5,405	9.3	100	685	6,973	10.2	100	769	6,441	8.4	100

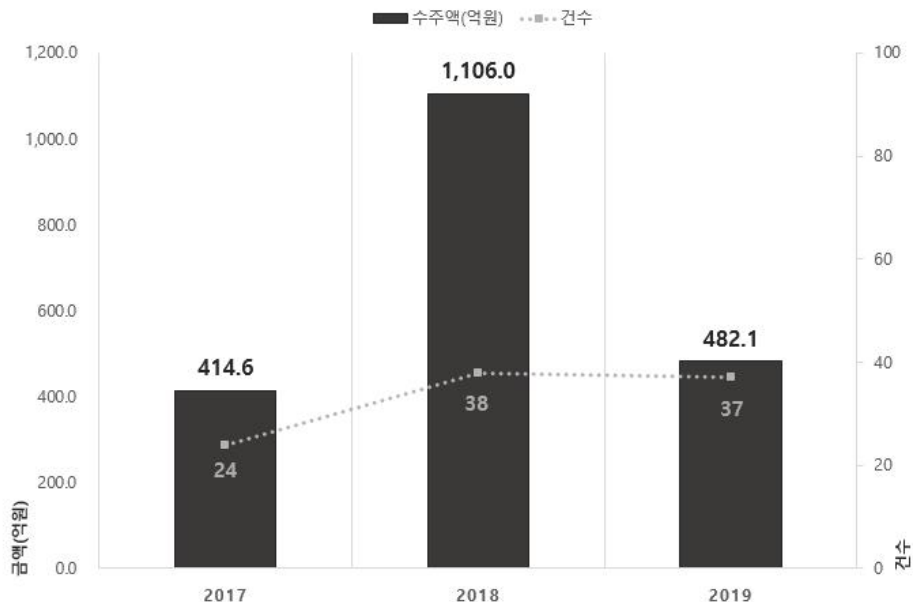
2019년 공공부문의 단계별 수주현황을 살펴보면 설계전~시공(시공후)단계의 수주금액은 206.2억원, 건수는 9건으로 전년도 121.1억원, 6건에 비하여 각각 70.3%, 50%로 크게 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 20.2억원에서 22.9억원으로 2.7억원 늘었다.

〈그림2-25〉 공공부문 설계전~시공(시공후)단계 수주현황



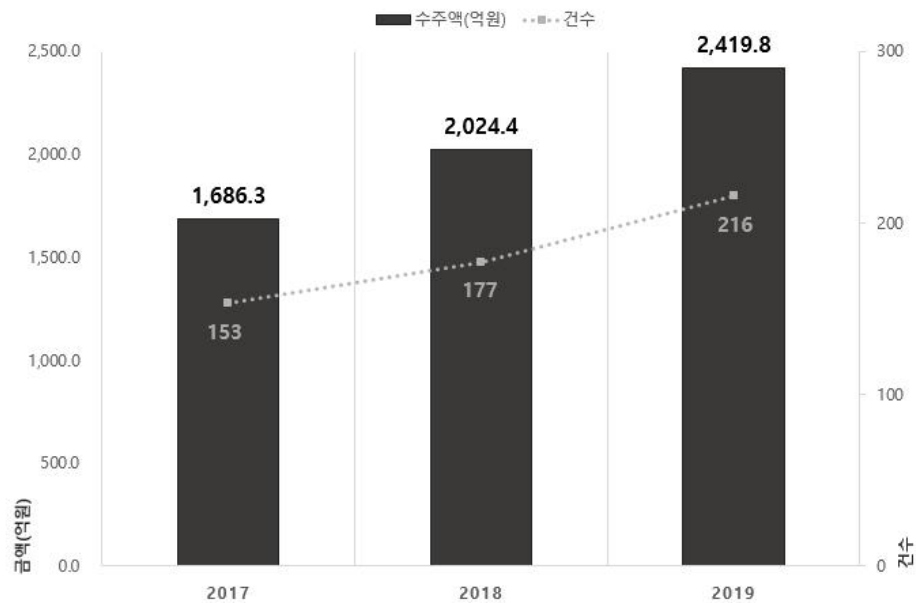
설계~시공(시공후)단계의 수주금액은 482.1억원으로 1,106억원의 전년도에 비하여 56.4% 감소했고 건수는 37건으로 전년도 38건 대비 2.6% 줄었다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 29.1억원에서 13억원으로 16.18억원 크게 하락했다.

〈그림2-26〉 공공부문 설계~시공(시공후)단계 수주현황



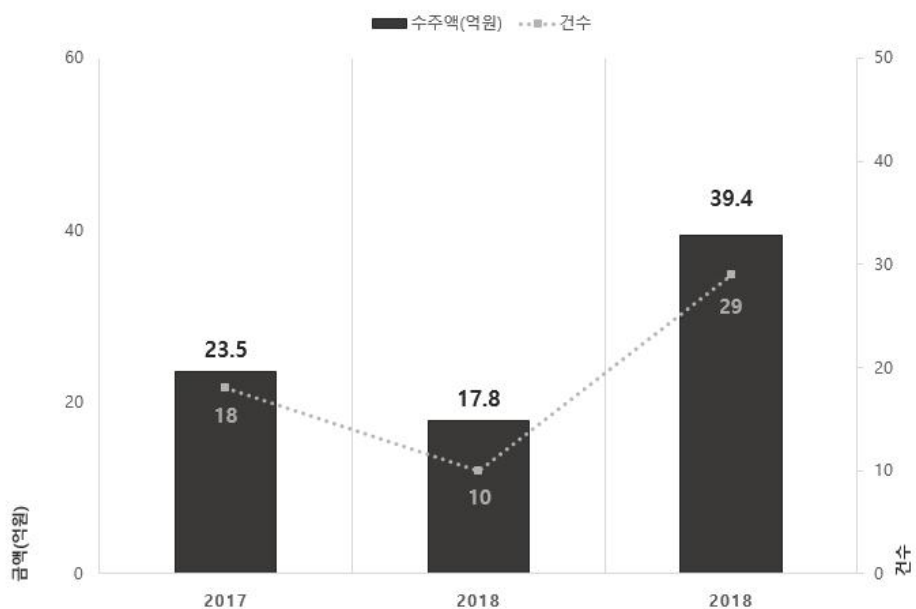
시공(시공후)단계의 수주금액은 2,419.8억원으로 전년도 2,024.4억원 대비 19.5% 상승했고 건수는 216건으로 전년대비(177건) 22% 늘었다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 11.4억원에서 11.2억원으로 0.2억원 소폭 감소했다.

〈그림2-27〉 공공부문 시공(시공후)단계 수주현황



설계전~설계단계의 수주금액은 39.4억원으로 17.8억원을 기록한 전년도에 비해 121.3%, 건수는 29건으로 전년대비(10건) 190%로 크게 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 1.8억원에서 1.4억원으로 0.4억원 하락했다.

〈그림2-28〉 공공부문 설계전~설계단계 수주현황



2019년 공공부문의 단계별 수주현황을 종합 정리해 보면 시공이후부터 발주된 사업이 216건, 2,419.8억원으로 전체의 76.9%를 차지하고 있고

설계부터 발주된 사업이 37건, 482.1억원으로 15.3%, 설계전단계부터 발주된 사업은 9건, 206.2억원으로 6.5%를 차지하고 있는 것으로 분석되어 시공단계의 발주가 압도적으로 많은 것으로 나타났다.

1건당 평균 수주금액은 설계전단계부터 발주된 사업이 22.9억원으로 가장 높았고, 다음으로 설계단계부터 발주된 사업이 13억원, 시공이후단계부터 발주된 사업은 11.2억원 순으로 나타났다.

〈그림2-29〉 2019년 공공부문 단계별 수주현황

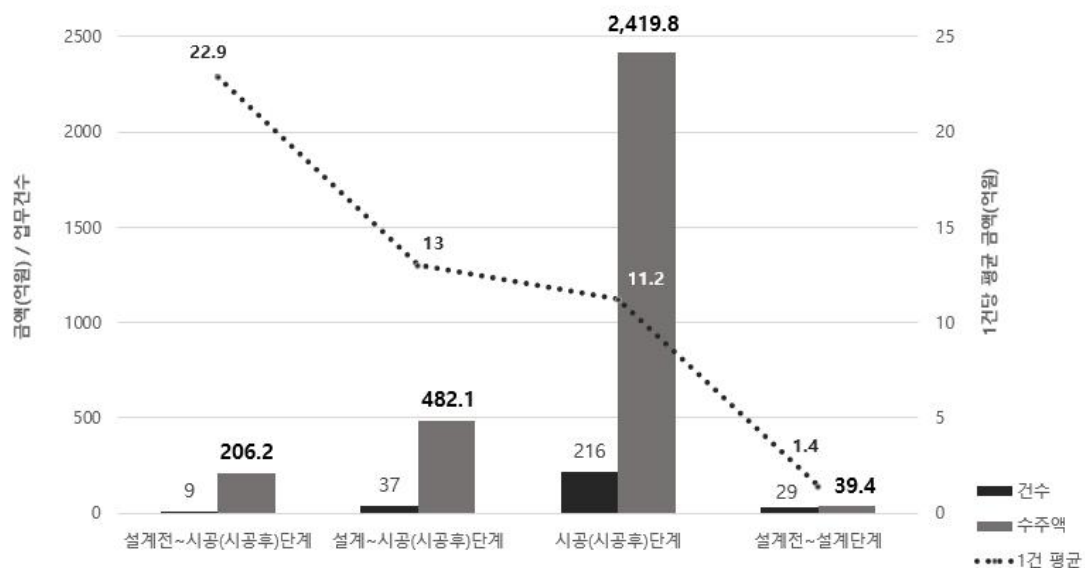


표 2-14에서 나타난 바와 같이 최근 3년간의 수주실적을 분석해 본 결과 공공분야의 경우 설계전단계나 설계단계부터 CM을 발주하는 추세가 2017년 25.5%에서 2018년 37.5%로 증가하였으나 2019년 21.8%로 감소한 것으로 나타났다.

시공단계부터의 CM발주 비중은 2017년에 73.4%, 2018년에는 61.9%로 감소했으나 2019년에는 76.9%로 다시 증가했다.

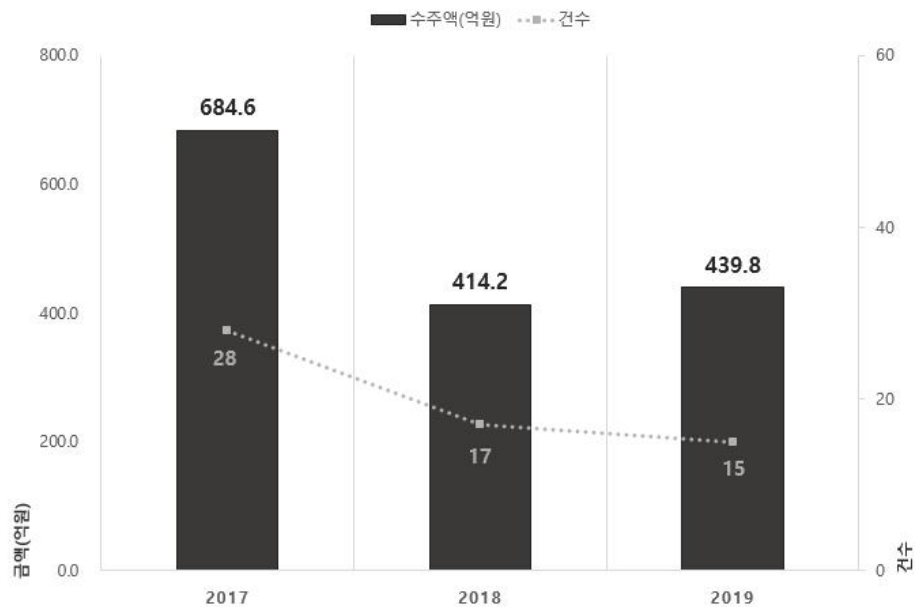
〈표2-14〉 공공부문 단계별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억원, 억원, %)

구 분	2017년				2018년				2019년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
설계전~시공(시공후)단계	18	172.8	9.6	7.5	6	121.1	20.2	3.7	9	206.2	22.9	6.5
설계전!설계!시공!시공후!	0	0.0	0.0	0.0	2	32.2	16.1	1.0	1	10.5	10.50	0.3
설계전!설계!조달!시공!시공후!	18	172.8	9.6	7.5	4	88.9	22.2	2.7	8	195.7	24.5	6.2
설계~시공(시공후)단계	24	414.6	17.3	18.0	38	1,106.0	29.1	33.8	37	482.1	13.0	15.3
설계!시공!	1	4.8	4.8	0.2	2	51.5	25.8	1.6	0	0.0	0.0	0.0
설계!시공!시공후!	16	309.0	19.3	13.4	22	712.8	32.4	21.8	20	194.5	9.7	6.2
설계!조달!시공!시공후!	7	100.8	14.4	4.4	14	341.7	24.4	10.4	17	287.6	16.9	9.1
시공(시공후)단계	153	1,686.3	11.0	73.4	177	2,024.4	11.4	61.9	216	2,419.8	11.2	76.9
시공!	11	69.3	6.3	4.0	23	217.3	9.4	6.6	26	229.5	8.8	7.3
시공!시공후!	117	1,287.6	11.0	56.1	113	1,125.2	9.6	34.4	140	1,434.1	10.2	45.6
조달!시공!	1	23.1	23.1	1.0	1	21.5	21.5	0.7	1	9.7	9.7	0.3
조달!시공!시공후!	24	306.3	12.8	13.3	40	660.4	16.5	20.2	46	745.8	16.2	23.7
시공후!	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3	0.7	0.2	0.0
설계전~설계단계	18	23.5	1.3	1.0	10	17.8	1.8	0.5	29	39.4	1.4	1.3
설계전!설계!	1	0.2	0.2	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
설계!	8	7.3	0.9	0.3	2	1.6	0.8	0.1	5	1.9	0.4	0.1
설계전!	9	16.0	1.8	0.7	8	16.2	2.0	0.5	24	37.5	1.6	1.2
합 계	213	2,297	10.8	100	231	3,269	14.2	100	291	3,148	10.8	100

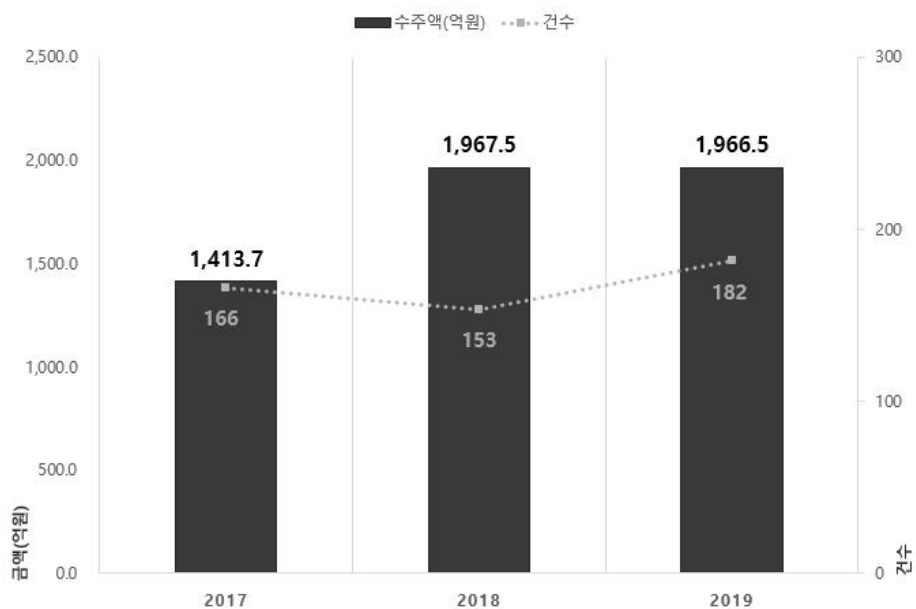
2019년 민간부문의 단계별 수주현황을 살펴보면 설계전~시공(시공후)단계의 수주금액은 439.8억원으로 전년도 414.2억원 대비 6.2% 증가했으나 건수는 15건으로 전년대비(17건) 11.8% 감소했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 24.4억원에서 29.3억원으로 4.9억원 늘었다.

〈그림2-30〉 민간부문 설계전~시공(시공후)단계 수주현황



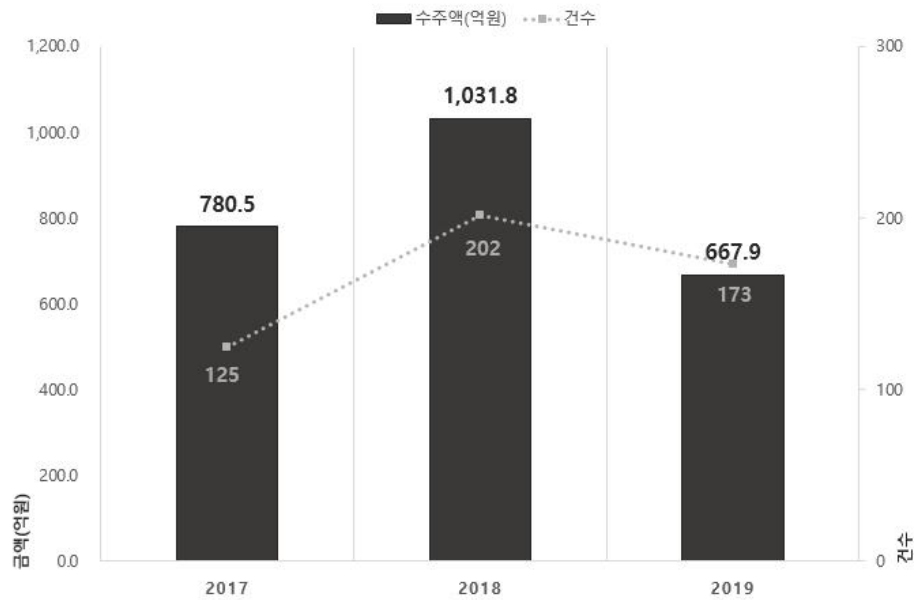
설계~시공(시공후)단계의 수주금액은 1,966.5억원으로 전년도 1,967.5억원 대비 0.1% 소폭 감소했지만 건수는 182건으로 전년대비(153건) 19% 늘었다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 12.9억원에서 10.8억원으로 2.1억원 줄었다.

〈그림2-31〉 민간부문 설계~시공(시공후)단계 수주현황



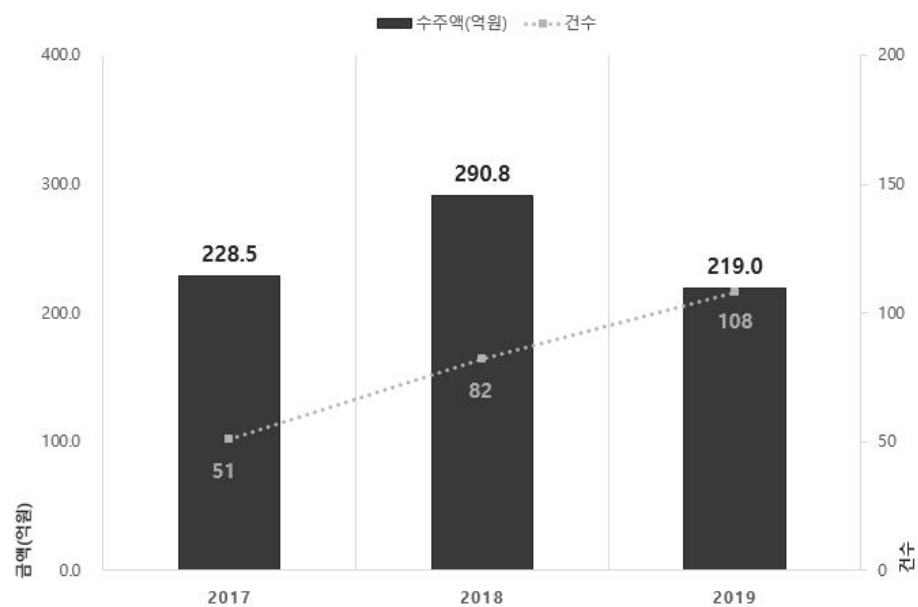
시공(시공후)단계의 수주금액은 667.9억원으로 1,031.8억원인 전년도에 비하여 35.3% 크게 하락했고 건수도 173건으로 전년도 202건 대비 14.4% 감소했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 5.1억원에서 3.9억원으로 1.2억원 줄었다.

〈그림2-32〉 민간부문 시공(시공후)단계 수주현황



설계전~설계단계의 수주금액은 219억원으로 전년도 290.8억원 대비 24.7% 감소했으나 건수는 108건으로 전년대비(82건) 31.7% 늘었다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 3.6억원에서 2억원으로 1.6억원 하락했다.

〈그림2-33〉 민간부문 설계전~설계단계 수주현황



2019년 민간부문의 단계별 수주현황을 종합 정리해 보면 설계이후부터 발주된 사업이 182건, 1,966.5억원으로 전체의 59.7%를 차지하였고

시공이후단계가 173건, 667.9억원으로 20.3%, 설계전단계가 15건, 439.8억원으로 전체의 13.4%를 차지했다.

1건당 평균 수주금액은 설계전단계부터 발주된 사업이 29.3억원으로 가장 높았고 다음으로 설계단계부터가 건당 10.8억원, 시공이후단계부터는 3.9억원으로 나타났다.

민간의 경우 설계전단계나 설계단계부터 CM을 발주하는 사례가 전체의 73.1%를 차지하는 것으로 나타나 민간 발주자들이 보다 적극적으로 사업 초기단계부터 CM을 도입하고 있는 것으로 분석된다.

〈그림2-34〉 2018년 민간부문 단계별 수주 현황

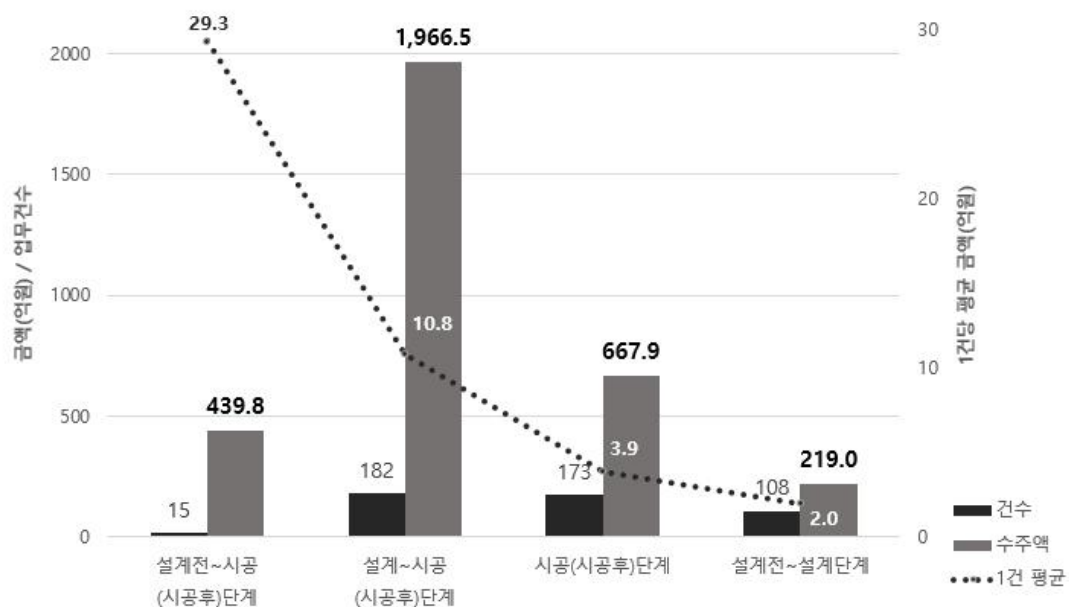


표 2-15에서 나타난 바와 같이 최근 3년간 민간분야의 수주실적을 분석해본 결과 설계전단계나 설계단계부터 CM을 발주한 비중은 2017년 67.5%에서 2018년 64.3%로 소폭 감소했으나 2019년에는 전년대비 73.1% 대폭 상승한 것으로 나타났다.

시공단계부터의 CM 발주비중은 2017년 25.1%에서 2018년 27.9%로 늘었지만 2019년에는 전년도에 비하여 20.3% 하락했다.

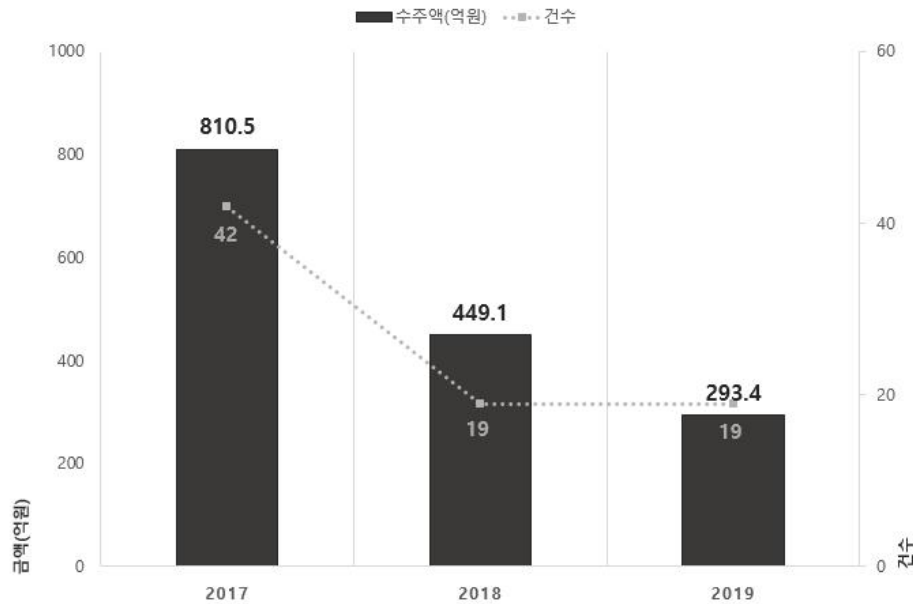
〈표2-15〉 민간부문 단계별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억원, 억원, %)

구 분	2017년				2018년				2019년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
설계전~시공(시공후)단계	28	684.6	24.5	22.0	17	414.2	24.4	11.2	15	439.8	29.3	13.4
설계전\설계\시공	3	169.0	52.0	5.4	3	154.7	51.6	4.2	1	37.2	37.2	1.1
설계전\설계\시공\시공후	10	210.8	21.1	6.8	9	207.4	23.0	5.6	7	89.9	12.8	2.7
설계전\설계\조달\시공	1	7.2	7.2	0.2	2	8.7	4.4	0.2	0	0.0	0.0	0.0
설계전\설계\조달\시공\시공후	14	297.6	21.3	9.6	3	43.4	14.5	1.2	7	312.7	44.7	9.5
설계~시공(시공후)단계	166	1,413.7	8.5	45.5	153	1,967.5	12.9	53.1	182	1,966.5	10.8	59.7
설계\시공	45	274.0	6.1	8.8	24	702.1	29.3	19.0	17	508.3	29.9	15.4
설계\시공\시공후	108	911.7	8.4	29.3	111	642.8	5.8	17.3	134	915.8	6.8	27.8
설계\조달\시공	3	37.9	12.6	1.2	2	7.6	3.8	0.2	1	2.4	2.4	0.1
설계\조달\시공\시공후	10	190.1	19.0	6.1	16	615.0	38.4	16.6	30	540.0	17.8	16.4
시공(시공후)단계	125	780.5	6.2	25.1	202	1,031.8	5.1	27.9	173	667.9	3.9	20.3
시공	54	358.1	6.6	11.5	70	477.8	6.8	12.9	49	221.0	4.5	6.7
시공후	16	13.7	0.9	0.4	62	14.8	0.2	0.4	76	22.7	0.3	0.7
시공\시공후	44	389.7	8.9	12.5	63	363.4	5.8	9.8	44	409.3	9.3	12.4
조달\시공	1	4.3	4.3	0.1	2	1.1	0.6	0	1	0.3	0.3	0.0
조달\시공\시공후	10	14.7	1.5	0.5	5	174.7	34.9	4.7	3	14.6	4.9	0.4
설계전~설계단계	51	228.5	4.5	7.4	82	290.8	3.6	7.9	108	219.0	2.0	6.6
설계	31	88.6	2.9	2.9	40	132.8	3.3	3.6	35	52.8	1.5	1.6
설계\조달	0	0.0	0.0	0.0	1	1.8	1.8	0.1	0	0.0	0.0	0.0
설계전	14	31.1	2.2	1.0	39	69.7	1.8	1.9	70	148.2	2.1	4.5
설계전\설계	3	101.0	33.7	3.3	1	8.0	8.0	0.2	3	18.0	6.0	0.5
설계전\설계\조달	3	7.8	2.6	0.2	1	78.5	18.5	2.1	0	0.0	0.0	0.0
합 계	370	3,107	8.4	100	454	3,704	8.2	100	478	3,293	6.9	100

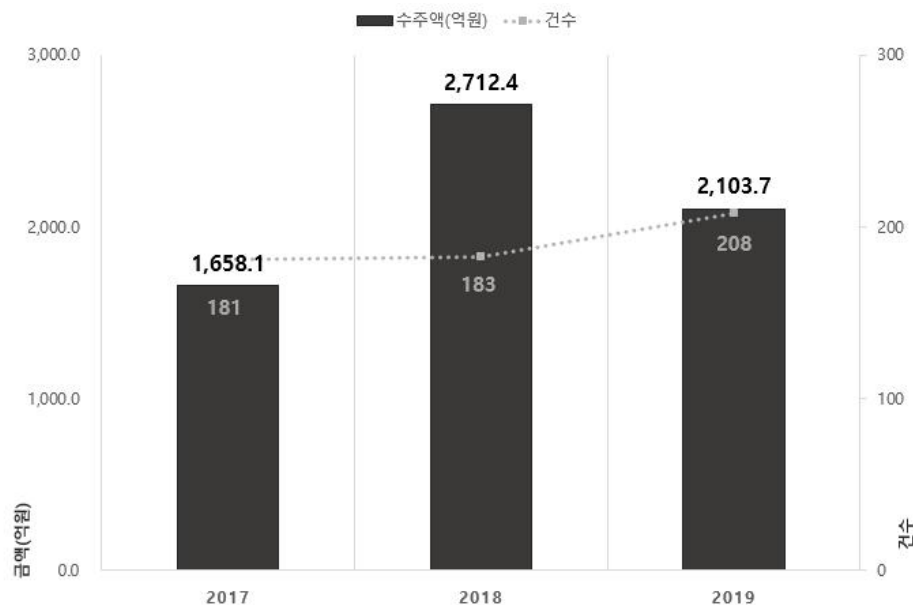
2019년 국내의 단계별 수주현황을 살펴보면 설계전~시공(시공후)단계의 수주금액은 293.4억원으로 전년도 449.1억원 대비 34.7% 감소했고 건수는 19건으로 전년도와 동일한 것으로 나타났다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 23.6억원에서 15.4억원으로 8.2억원 줄었다.

〈그림2-35〉 국내부문 설계전~시공(시공후)단계 수주현황



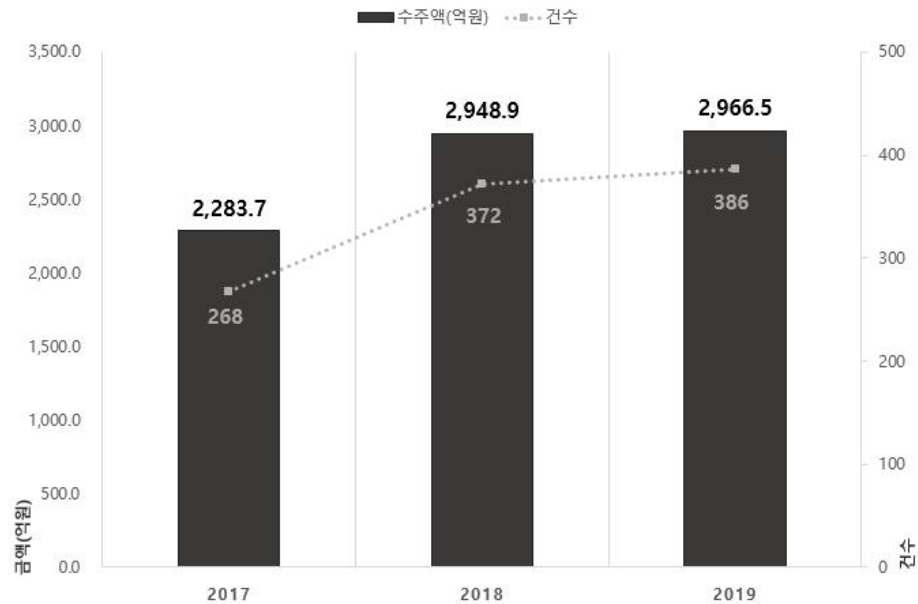
설계~시공(시공후)단계의 수주금액은 2,103.7억원으로 전년도 2,712.4억원에 비하여 22.4% 감소했지만 건수는 208건으로 전년도 183건 대비 13.7% 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년의 14.8억원에서 10.1억원으로 4.7억원으로 줄었다.

〈그림2-36〉 국내부문 설계~시공(시공후)단계 수주현황



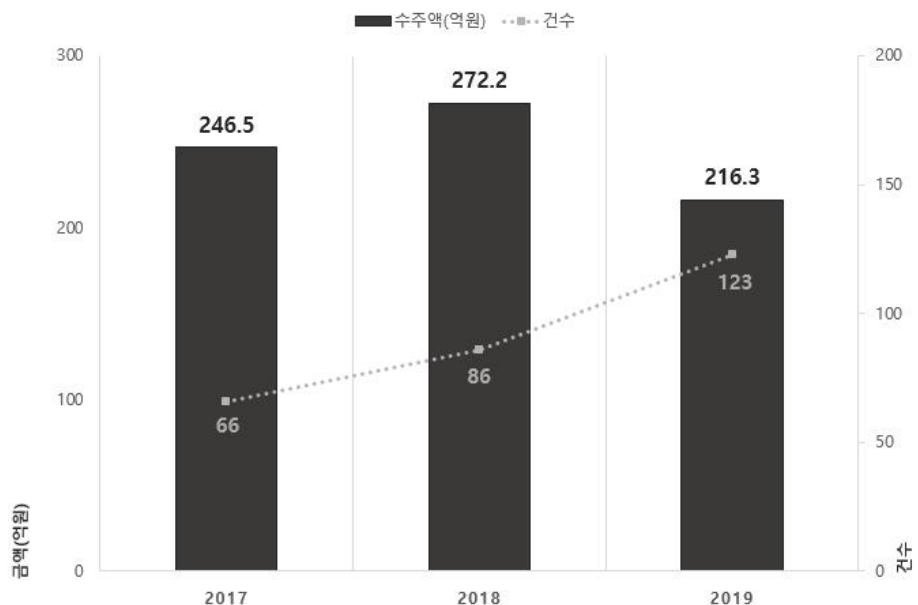
시공(시공후)단계의 수주금액은 2,966.5억원으로 전년도 2,948.9억원에 비하여 0.6% 소폭 증가했고 건수도 386건으로 전년대비(372건) 3.8% 늘었다. 그러나 1건당 평균 수주금액은 전년의 7.9억원에서 7.7억원으로 0.2억원 감소했다.

〈그림2-37〉 국내부문 시공(시공후)단계 수주현황



설계전~설계단계의 수주금액은 216.3억원으로 전년도 272.2억원 대비 20.5% 하락했으나 건수는 123건으로 전년대비(86건) 43.0% 증가했다. 다만 1건당 평균 수주금액은 전년의 3.2억원에서 1.8억원으로 1.4억원 줄었다.

〈그림2-38〉 국내부문 설계전~설계단계 수주현황



2019년 국내의 단계별 CM 수주현황을 종합 정리해 보면 시공이후단계부터 발주된 사업이 386건, 2,966.5억원으로 전체의 53.2%를 차지했고

설계이후단계가 208건, 2,103.7억원으로 37.7%, 설계전단계부터가 19건, 293.4억원으로 5.2%를 차지하는 것으로 나타났다.

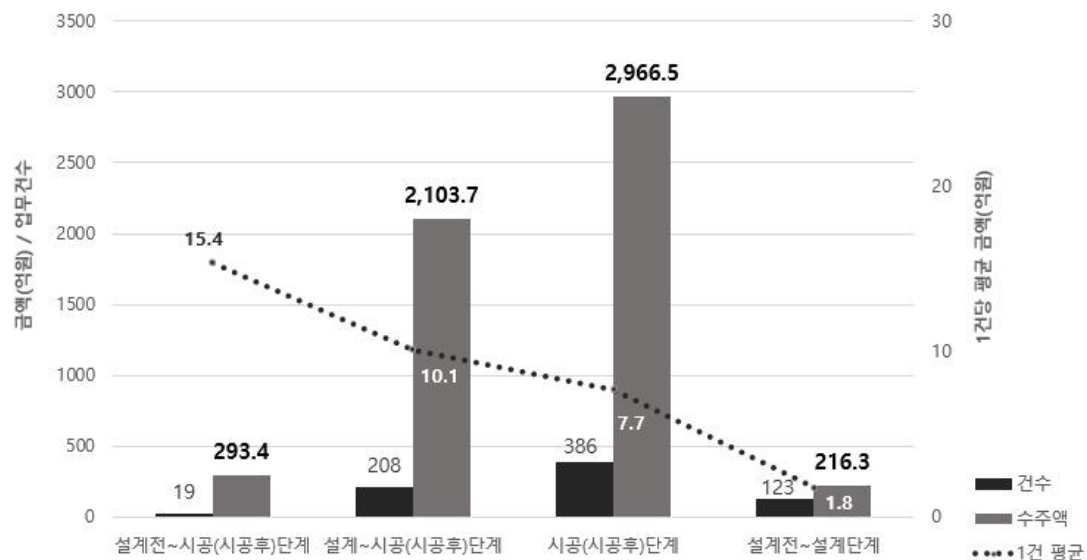
1건당 평균 수주금액은 설계전단계부터가 15.4억원으로 가장 높았고 설계단계부터가 10.1억원, 시공이후단계가 7.7억원으로 분석된다.

국내의 경우 공공/민간을 통틀어 설계전단계나 설계단계부터의 CM 발주가 전체의 42.9%를 차지했고

시공단계부터 발주가 53.2%로 설계이전단계 보다 발주가 더 많은 것으로 나타났다.

다만, 앞에서 언급한 바와 같이 민간은 설계이전부터, 공공은 시공이후부터 CM을 많이 발주하고 있는 것으로 분석된다.

〈그림2-39〉 2019년 국내부문 단계별 수주현황



〈표2-16〉 국내부문 단계별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억원, 억원, %)

구 분	2017년				2018년				2019년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
설계전~시공(시공후)단계	42	810.5	19.3	16.2	19	449.1	23.6	7.0	19	293.4	15.4	5.2
설계전!설계!시공!	3	169.0	56.3	3.4	3	154.7	51.6	2.4	1	37.2	3	0.6
설계전!설계!시공!시공후!	10	210.8	21.1	4.2	10	232.3	23.2	3.6	7	100.4	14.3	1.8
설계전!설계!조달!시공!시공후!	29	430.7	14.9	8.6	5	60.8	12.2	1.0	11	155.8	14.2	2.8
설계전!설계!조달!시공!	0	0.0	0.0	0.0	1	1.3	1.3	0	0	0.0	0.0	0.0
설계~시공(시공후)단계	181	1,658.1	9.2	33.2	183	2,712.4	14.8	42.5	208	2,103.7	10.1	37.7
설계!시공!	43	251.2	5.8	5.0	22	526.9	24.0	8.3	16	506.5	31.7	9.1
설계!시공!시공후!	118	729.2	6.2	14.6	130	1,308.4	10.1	20.5	150	999.0	66.6	17.9
설계!조달!시공!	3	37.9	12.6	0.8	2	7.6	3.8	0.1	1	2.4	2.4	0.0
설계!조달!시공!시공후!	17	290.9	17.1	5.8	29	869.5	30.0	13.6	41	595.8	14.5	10.7
시공(시공후)단계	268	2,283.7	8.5	45.7	372	2,948.9	7.9	46.2	386	2,966.5	7.7	53.2
시공!	56	246.9	4.4	4.9	91	615.4	6.8	9.6	73	332.2	4.6	6.0
시공후!	16	13.7	0.9	0.3	62	14.8	0.2	0.2	79	23.4	0.3	0.4
시공!시공후!	160	1,674.7	10.5	33.5	171	1,461.0	8.5	22.9	183	1,840.6	10.1	33.0
조달!시공!	2	27.4	13.7	0.5	3	22.6	7.5	0.4	2	9.9	5.0	0.2
조달!시공!시공후!	34	321.0	9.4	6.4	45	835.1	18.6	13.0	49	760.4	15.5	13.6
설계전~설계단계	66	246.5	3.7	4.9	86	272.2	3.2	4.3	123	216.3	1.8	3.9
설계!	38	95.5	2.5	1.9	38	99.2	2.6	1.6	35	45.0	1.3	0.8
설계!조달!	0	0.0	0.0	0	1	1.8	1.8	0	0	0.0	0.0	0.0
설계전!	21	41.9	2.0	0.8	45	84.7	1.9	1.3	86	157.2	1.8	2.8
설계전!설계!	4	101.3	25.3	2.0	1	8.0	8.0	0.1	2	14.1	7.1	0.3
설계전!설계!조달!	3	7.8	2.6	0.2	1	78.5	78.5	1.2	0	0.0	0.0	0.0
합 계	557	4,999	9.0	100	660	6,383	9.7	100	736	5,580	7.6	100

2019년 해외의 단계별 CM 수주현황을 살펴보면 설계전단계에서 발주된 사업이 5건 352.6억원, 설계단계는 11건 344.9억원, 시공단계는 3건 121.2억원 순으로 나타났다.

1건당 평균 수주금액은 설계전단계에서 발주된 사업이 70.5억원으로 가장 높았고 다음으로 시공단계가 40.4억원, 설계단계는 31.4억원으로 나타났다.

〈표2-17〉 해외부문 단계별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억원, 억원, %)

구 분	2017년				2018년				2019년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
설계전~시공(시공후)단계	4	46.9	11.7	11.6	4	86.2	21.6	14.6	5	352.6	70.5	40.9
설계전\설계\시공\시공후\	0	0.0	0.0	0.0	1	7.3	7.3	1.2	0	0.0	0.0	0.0
설계전\설계\조달\	0	0.0	0.0	0.0	1	7.4	7.4	1.3	0	0.0	0.0	0.0
설계전\설계\조달\시공\시공후\	3	39.7	13.2	9.8	2	71.5	35.8	12.1	5	352.6	70.5	40.9
설계전\설계\조달\시공\	1	7.2	7.2	1.8	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
설계~시공(시공후)단계	9	170.3	18.9	41.9	8	361.0	45.1	61.1	11	344.9	31.4	40.1
설계\시공\시공후\	6	142.8	23.8	35.2	3	47.2	15.7	8.0	4	111.3	27.8	12.9
설계\조달\시공\시공후\	0	0.0	0.0	0.0	1	87.1	87.1	14.7	6	231.8	38.6	26.9
설계\시공\	3	27.5	9.2	6.8	4	226.7	56.7	38.4	1	1.8	1.8	0.2
시공(시공후)단계	10	183.1	18.3	45.1	7	107.3	15.3	18.1	3	121.2	40.4	14.1
시공\	9	180.5	20.1	44.5	2	79.7	39.9	13.5	2	118.3	59.2	13.7
시공후\	0	0.0	0.0	0.0	2	3.6	1.8	0.6	0	0.0	0.0	0.0
시공\시공후\	1	2.6	2.6	0.6	3	24.0	8.0	4.0	1	2.9	2.9	0.3
설계전~설계단계	3	5.5	1.8	1.4	6	36.4	6.1	6.2	14	42.0	3.0	4.9
설계전\	2	5.1	2.6	1.3	2	1.2	0.6	0.2	8	28.5	3.6	3.3
설계\	1	0.4	0.4	0.1	4	35.2	8.8	6.0	5	9.6	1.9	1.1
설계전\설계\	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	3.9	3.9	0.4
합 계	26	406	15.6	100	25	591	23.6	100	33	861	26.1	100

4) 지역별

(1) 국내

① 서울지역

서울지역 수주금액은 934.9억원으로 전년도 1,066.8억원에 비하여 12.4% 감소했지만 건수는 165건으로 전년대비(145건) 13.8% 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년도 7.4억원에서 5.7억원으로 1.7억원 줄었다.

전국에서 서울지역이 차지하는 비중은 16.8%로서 경인·강원지역 다음으로 높게 나타났다.

② 경인·강원지역

경기, 인천 및 강원도지역 수주금액은 2,623.9억원으로 전년도 3,141.4억원 대비 16.5% 하락했지만 건수는 310건으로 전년대비(291건) 6.5% 증가했으며 1건당 평균 수주금액은 전년도 10.8억원에서 8.5억원으로 2.3억원 감소했다.

경인·강원지역의 CM발주는 전체 대비 47.0%로서 전국에서 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

③ 충청지역

대전, 세종, 충남, 충북 지역의 수주금액은 875.3억원으로 전년도 1,002.4억원 대비 12.7% 하락했고 건수도 83건으로 전년대비(85건) 2.4% 소폭 감소했으며 1건당 평균 수주금액은 전년도 11.8억원에서 10.5억원으로 1.3억원 줄었다.

충청지역이 차지하는 비중은 15.7%로 꾸준한 CM발주를 지속하고 있다.

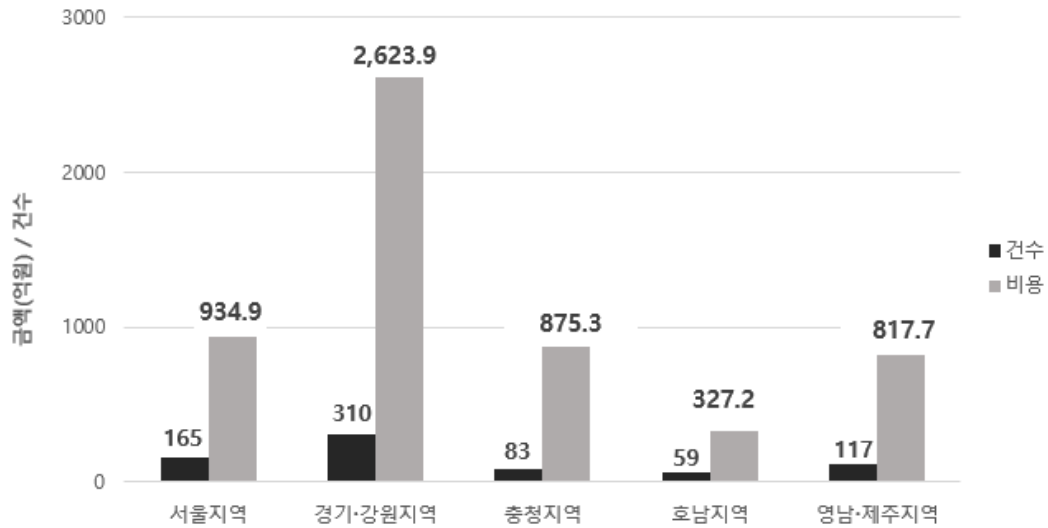
④ 호남지역

광주, 전남, 전북 지역의 수주금액은 327.2억원으로 전년도 170.9억원 대비 91.6% 크게 증가했고 건수도 59건으로 전년대비(31건) 90.3% 늘었다. 1건당 평균 수주금액은 전년도와 동일한 5.5억원으로 나타났다. 전체에서 호남지역이 차지하는 CM발주 비중은 5.9%로 전년대비 3.2% 증가했다.

⑤ 영남·제주지역

부산, 대구, 울산, 경남, 경북 및 제주지역의 수주금액은 817.7억원으로 전년도 1,001.3억원에 비하여 18.3% 감소했지만 건수는 117건으로 전년대비(108건) 8.3% 증가했다. 1건당 평균 수주금액은 전년도 9.3억원에서 7.0억원으로 2.3억원 줄었다. 전체에서 영남·제주지역이 차지하는 계약금액 비중은 14.6%로 충청지역과 비슷한 것으로 나타났다.

〈그림2-40〉 2019년 국내 지역별 수주현황



〈표2-18〉 국내 지역별 수주현황

(단위 : 건, 억원, 억원, %)

시·도·회	2017년				2018년				2019년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
서울지역	115	862.6	7.5	17.3	145	1,066.8	7.4	16.7	165	934.9	5.7	16.8
경기·강원지역	266	2,573.7	9.7	51.5	291	3,141.4	10.8	49.2	310	2,623.9	8.5	47.0
경기	205	1,883.5	9.2	37.7	218	2,064.9	9.5	32.3	241	2,009.5	8.3	36.0
인천	31	506.1	16.3	10.1	33	831.0	25.2	13.0	34	280.8	8.3	5.0
강원	30	184.1	6.1	3.7	40	245.5	6.1	3.8	35	333.6	9.5	6.0
충청지역	66	567.1	8.6	11.3	85	1,002.4	11.8	15.7	83	875.3	10.5	15.7
대전	12	64.4	5.4	1.3	13	67.5	5.2	1.1	19	343.3	18.1	6.2
세종	10	121.5	12.2	2.4	16	117.7	7.4	1.8	9	89.7	10.0	1.6
충남	23	232.9	10.1	4.7	24	557.4	23.2	8.7	26	216.8	8.3	3.9
충북	21	148.3	7.1	3.0	32	259.8	8.1	4.1	29	225.5	7.8	4.0
호남지역	26	202.6	7.8	4.1	31	170.8	5.5	2.7	59	327.2	5.5	5.9
광주	1	7.5	7.5	0.2	7	22.7	3.2	0.4	18	46.9	2.6	0.9
전남	13	125.3	9.6	2.5	16	87.2	5.5	1.4	23	140.4	6.1	2.5
전북	12	69.8	5.8	1.4	8	60.9	7.6	0.9	18	139.9	7.8	2.5
영남·제주지역	84	793	9.4	15.9	108	1,001.3	9.3	15.7	117	817.7	7.0	14.6
부산	17	282.1	16.6	5.6	26	179.6	6.9	2.8	24	130.9	5.5	2.3
대구	12	177.0	14.8	3.5	24	123.2	5.1	1.9	23	103.5	4.5	1.9
울산	4	34.9	8.7	0.7	9	92.9	10.3	1.5	7	35.2	5.0	0.6
경남	19	109.3	5.8	2.2	21	188.2	9.0	2.9	24	136.5	5.7	2.4
경북	20	151.6	7.6	3.0	12	333.9	27.8	5.2	24	329.2	13.7	5.9
제주	12	38.1	3.2	0.8	16	83.5	5.2	1.3	15	82.4	5.5	1.5
기타	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0.74	0.37	0.0
합계	557	4,999	9.0	100	660	6,383	9.7	100	736	5,580	7.6	100

(2) 해외

① 아시아지역

아시아지역 수주금액은 633.5억원으로 전년도 198.2억원 대비 219.6% 대폭 증가했고 건수도 21건으로 전년대비(13건) 61.5% 상승했다. 1건당 평균 수주금액은 전년도 15.2억원에서 30.2억원으로 15억원 크게 늘었다. 해외에서 아시아지역이 차지하는 비중은 73.6%로서 국내 업체들 대부분이 아시아 지역에서 CM 수주를 많이 하고 있는 것으로 나타났다.

② 중동지역

중동지역의 수주현황은 2건 36.3억원 수주한 것으로 집계되며 1건당 평균 수주금액은 18.2억원으로 나타났다.

③ 아프리카지역

아프리카지역의 수주현황은 5건 64.5억원 수주한 것으로 집계되며 1건당 평균 수주금액은 12.9억원으로 나타났다.

④ 유럽지역

유럽지역의 수주현황은 러시아에서 1건 2.3억원 수주한 것으로 집계된다.

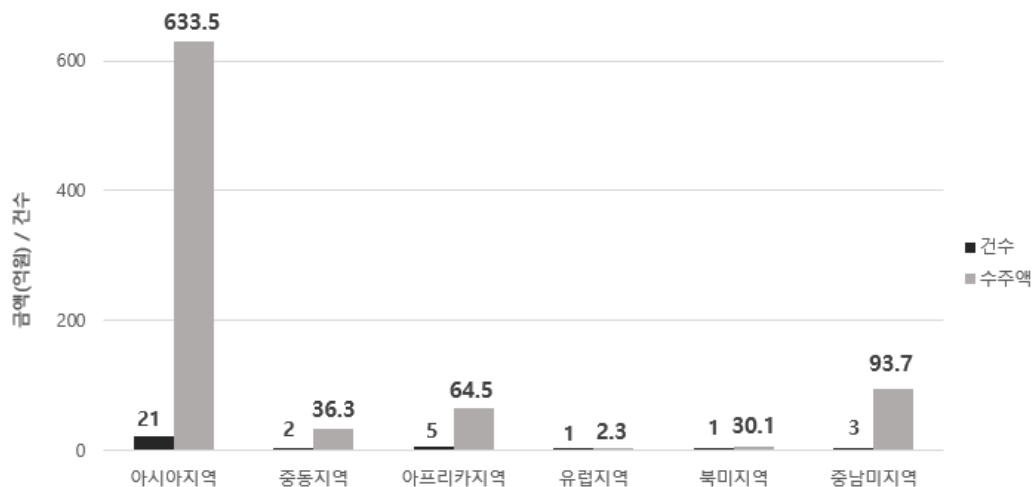
④ 북미지역

북미지역의 수주현황은 미국에서 1건 30.1억원 수주한 것으로 집계된다.

⑤ 중남미지역

중남미지역의 수주현황은 3건 93.7원에 수주한 것으로 집계되며 1건당 평균 수주금액은 31.2억원으로 나타났다.

〈그림2-41〉 2019년 해외 지역별 수주현황



〈표2-19〉 해외 지역별 CM 수주현황

(단위 : 건, 억원, 억원, %)

지역	2017년				2018년				2019년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
아시아지역	20	281.9	14.1	69.5	13	198.2	15.2	33.5	21	633.5	30.2	73.6
캄보디아	1	11.9	11.9	2.9	0	0.0	0.0	0.0	2	287.5	143.8	33.4
베트남	10	141.3	14.1	34.8	5	27.5	5.5	4.7	11	182.3	16.6	21.2
중국	8	116.5	14.6	28.7	6	117.3	19.6	19.8	2	113.3	56.7	13.2
파키스탄	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	23.2	23.2	2.7
네팔	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	21.4	21.4	2.5
몽골리안	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	1.8	1.8	0.2
동티모르	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	1.6	1.6	0.2
인도네시아	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	1.3	1.3	0.2
우즈베키스탄	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	1.1	1.1	0.1
일본	0	0.0	0.0	0.0	1	53.3	53.3	9.0	0	0.0	0.0	0.0
미얀마	0	0.0	0.0	0.0	1	0.1	0.1	0.0	0	0.0	0.0	0.0
라오스	1	12.2	12.2	3.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
중동지역	0	0.0	0.0	0.0	4	160.4	40.1	27.1	2	36.3	18.2	4.2
사우디아라비아	0	0.0	0.0	0.0	1	7.4	7.4	1.2	1	18.2	18.2	2.1
요르단	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	18.1	18.1	2.1
이란	0	0.0	0.0	0.0	1	76.1	76.1	12.9	0	0.0	0.0	0.0
아제르바이잔	0	0.0	0.0	0.0	1	67.0	67.0	11.3	0	0.0	0.0	0.0
이라크	0	0.0	0.0	0.0	1	9.8	9.8	1.7	0	0.0	0.0	0.0
아프리카지역	3	26.1	8.7	6.4	3	119.5	39.8	20.2	5	64.5	12.9	7.5
에티오피아	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	24.4	24.4	2.8
가나	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	20.1	20.1	2.3
세네갈	2	22.8	11.4	5.6	0	0.0	0.0	0.0	1	16.1	16.1	1.9
탄자니아	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	3.9	2.0	0.5
앙골라	0	0.0	0.0	0.0	2	79.7	39.9	13.5	0	0.0	0.0	0.0
케냐	0	0.0	0.0	0.0	1	39.8	39.8	6.7	0	0.0	0.0	0.0
카메룬	1	3.3	3.3	0.8	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
유럽지역	0	0.0	0.0	0.0	3	99.0	33.0	16.8	1	2.3	2.3	0.3
러시아	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	2.3	2.3	0.3
폴란드	0	0.0	0.0	0.0	1	87.1	87.1	14.7	0	0.0	0.0	0.0
체코	0	0.0	0.0	0.0	1	7.3	7.3	1.3	0	0.0	0.0	0.0
우크라이나	0	0.0	0.0	0.0	1	4.6	4.6	0.8	0	0.0	0.0	0.0
북미지역	2	78.4	39.2	19.3	1	12.8	12.8	2.2	1	30.1	30.1	3.5
미국	2	78.4	0.0	19.3	1	12.8	12.8	2.2	1	30.1	30.1	3.5
중남미지역	1	19.4	19.4	4.8	1	1.1	1.1	0.2	3	93.7	31.2	10.9
페루	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	65.5	65.5	7.6
파라과이	1	19.4	19.4	4.8	0	0.0	0.0	0.0	1	27.0	27.0	3.1
우루과이	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	1.2	1.2	0.1
볼리비아	0	0.0	0.0	0.0	1	1.1	1.1	0.2	0	0.0	0.0	0.0
합계	26	406	15.6	100	25	591	23.6	100	33	861	26.1	100

5) 발주기관별

(1) 정부기관

정부기관 CM계약금액은 542.2억원으로 전년도 772.1억원에 비하여 29.8% 감소했고 건수도 60건으로 전년대비(69건) 13% 하락했으며 1건당 평균 계약금액은 전년도 11.2억원에서 9.0억원으로 2.2억원 줄었다. 정부기관이 차지하는 CM발주 비중은 8.4%로 나타났다.

(2) 지방자치단체

지방자치단체 CM계약금액은 674.0억원으로 전년도 834.8억원 대비 19.3% 감소했지만 건수는 90건으로 전년대비(86건) 4.7% 증가했다. 1건당 평균 계약금액은 전년도 9.7억원에서 7.5억원으로 2.2억원 줄었다. 지방자치단체의 CM발주 비중은 10.5%로 나타났다.

(3) 공공기관

공공기관 CM계약금액은 1,804.3억원으로 전년도 1,622.3억원에 비하여 11.2% 증가했고 건수는 136건으로 75건인 전년도 대비 81.3% 크게 늘었다. 1건당 평균 계약금액은 전년도 21.6억원에서 13.3억원으로 8.3억원 감소했다. 공공기관이 차지하는 CM발주 비중은 28.0%로 민간부분 다음으로 높은 것으로 나타났다.

(4) 민간부분

민간부분 CM계약금액은 2,767.5억원으로 전년도 3,541.2억원에 비하여 21.8% 하락했으나 건수는 465건으로 전년대비(450건) 3.3% 늘었다. 1건당 평균 계약금액은 전년도 7.9억원에서 6.0억원으로 1.9억원 감소했다.

특히 비제조업분야의 CM발주가 2,248.5억원으로 집계되며 민간부분의 81.2%를 차지하고 있는 것으로 분석된다. 전체 CM발주 비중에서 민간부분은 43.0%로 가장 높은 것으로 나타났다.

(5) 해외

해외의 CM계약금액은 18건 652.6억원으로 나타났으며, 해외 발주자가 전체에서 차지하는 비중은 10.1%로 나타났다.

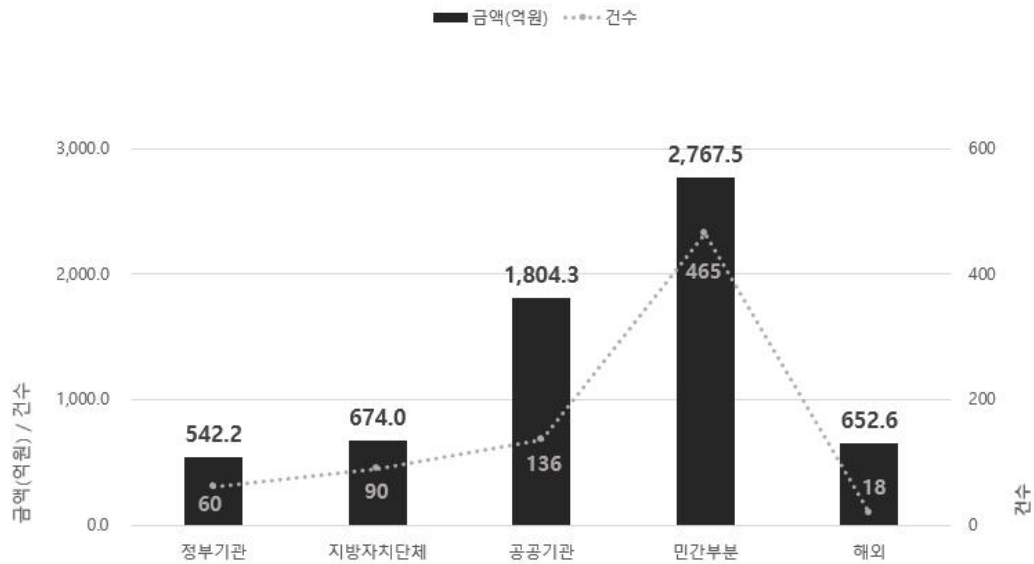
※ 국내 발주자의 해외지역에서 발주한 CM 실적은 해외 발주자에서 제외함

〈표2-20〉 국내외 발주기관별 CM 계약현황

(단위 : 건, 억원, 억원, %)

구분	2017년				2018년				2019년			
	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비	건수	금액	평균	구성비
정부기관	60	628.7	10.5	11.6	69	772.1	11.2	11.1	60	542.2	9.0	8.4
지방자치단체	73	576.9	7.9	10.6	86	834.8	9.7	12.0	90	674.0	7.5	10.5
공공기관	83	1,092.9	13.2	20.2	75	1,622.3	21.6	23.2	136	1,804.3	13.3	28.0
민간부분	366	3,031.3	8.3	56.1	450	3,541.2	7.9	50.8	465	2,767.5	6.0	43.0
제조업	68	540.6	8.0	10.0	375	2,487.3	6.6	35.7	55	519.0	9.4	8.1
비제조업	298	2,490.6	8.4	46.1	75	1,053.9	14.1	15.1	410	2,248.5	5.5	34.9
해외	1	74.8	74.8	1.4	5	203.0	40.6	2.9	18	652.6	36.3	10.1
해외공공	0	0.0	0.0	0.0	1	39.8	39.8	0.6	5	127.0	25.4	2.0
해외민간	1	74.8	74.8	1.4	4	163.2	40.8	2.3	13	525.6	40.4	8.1
합계	583	5,405	9.3	100	685	6,973	10.2	100	769	6,441	8.4	100

〈그림 2-42〉 2019년 국내외 발주기관별 CM 계약현황



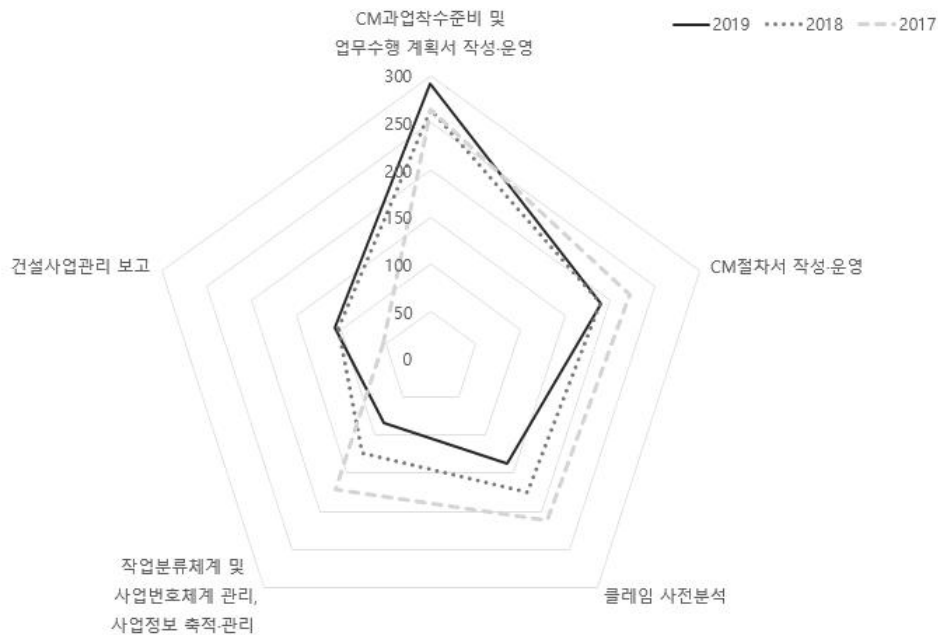
4. CM업무 분석

1) 공통업무 업무내용

공통업무 내용을 살펴보면 CM과업착수 준비 및 업무수행 계획서 작성·운영, CM 절차서 작성·운영, 클레임 사전분석, 건설사업관리 보고, 작업분류체계 및 사업번호체계 관리, 사업정보 축적·관리, PMIS 운영, 총사업비 및 LCC 관리 등의 업무를 주로 수행하고 있는 것으로 분석된다.

최근에는 건설공사 참여자간 조정업무, 리스크 관리, 발주자 의사결정 지원, 보안 관리, 발주자 요구사항 검토, 인허가 업무지원, 파이낸싱 적정성 검토 등의 업무 비중이 증가하고 있는 것으로 나타났다.

〈그림2-43〉 단계별(공통) 주요 업무내용



〈표2-21〉 단계별(공통) 주요 업무내용

(단위 : 건, %)

구분		2017년		2018년		2019년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
공 통 업 무	CM과업착수준비 및 업무수행 계획서 작성·운영	264	19.8	264	23.4	291	25.5
	CM절차서 작성·운영	222	16.6	189	16.8	190	16.7
	작업분류체계 및 사업번호체계 관리, 사업정보 축적·관리	171	12.8	124	11.0	84	7.4
	건설사업정보관리시스템(PMIS) 운영	125	9.4	76	6.7	60	5.3
	사업단계별 총사업비 및 생애주기비용 관리	126	9.4	52	4.6	56	4.9
	클레임 사전분석	211	15.8	175	15.5	138	12.1

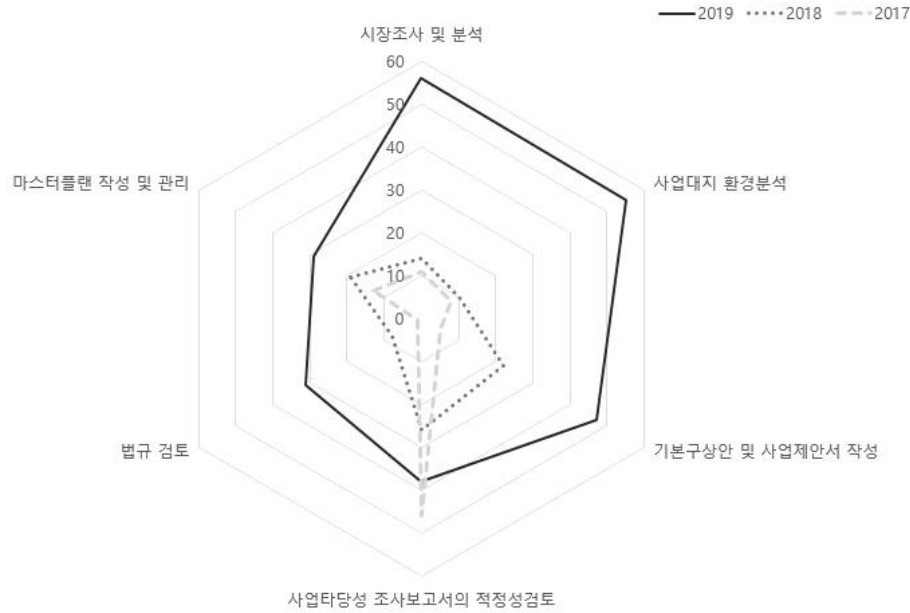
구분		2017년		2018년		2019년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
공 통 업 무	건설사업관리 보고	53	4.0	103	9.1	107	9.4
	건설공사참여자간조정업무(회의운영)	36	2.7	44	3.9	64	5.6
	발주자 의사결정 지원	6	0.4	4	0.3	16	1.4
	발주자 행정업무 지원	9	0.7	3	0.3	8	0.7
	기술검토보고서 작성	3	0.2	1	0.1	2	0.2
	코디네이션 업무	0	0.0	1	0.1	0	0.0
	건설건립지(백서) 작성	5	0.4	8	0.7	2	0.2
	입주사 지원	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	프로젝트관련 제반 이슈 검토	1	0.1	1	0.1	0	0.0
	리스크관리	27	2.0	25	2.2	30	2.6
	발주자 요구사항 검토	1	0.1	3	0.3	11	1.0
	민원사항 조사 및 검토	22	1.6	24	2.1	17	1.5
	각종 영향평가 검토 및 지원	2	0.1	3	0.3	5	0.4
	인허가 업무 지원	28	2.1	13	1.1	42	3.7
	보안관리	3	0.2	11	1.0	13	1.1
	VE/LCC관리	15	1.1	2	0.2	2	0.2
	BIM관리	3	0.2	1	0.1	1	0.1
	파이낸싱 적정성 검토	1	0.1	0	0.0	2	0.2
	LEED 인증 지원	0	0.0	1	0.1	0	0.0
	합 계	1,334	100	1,128	100	1,141	100

2) 설계전단계 업무내용

설계전단계의 업무내용을 살펴보면 시장조사 및 분석, 사업대지 환경분석, 기본구상안 및 사업제안서 작성, 사업타당성 조사 보고서의 적정성 검토, 관련법규 검토, 마스터플랜 작성 및 관리, 기본계획 보고서 적정성 검토, 총사업비 집행계획 수립 지원 등의 업무를 주로 수행하고 있는 것으로 나타났다.

최근에는 발주방식 결정 지원, 사업수익성 검토, 사업비용대비 편익검토, 전문가의 견서 검토 등의 업무 비중이 증가하고 있는 것으로 보인다.

〈그림2-44〉 설계전단계 주요 업무내용



〈표2-22〉 설계전단계 주요 업무내용

(단위 : 건, %)

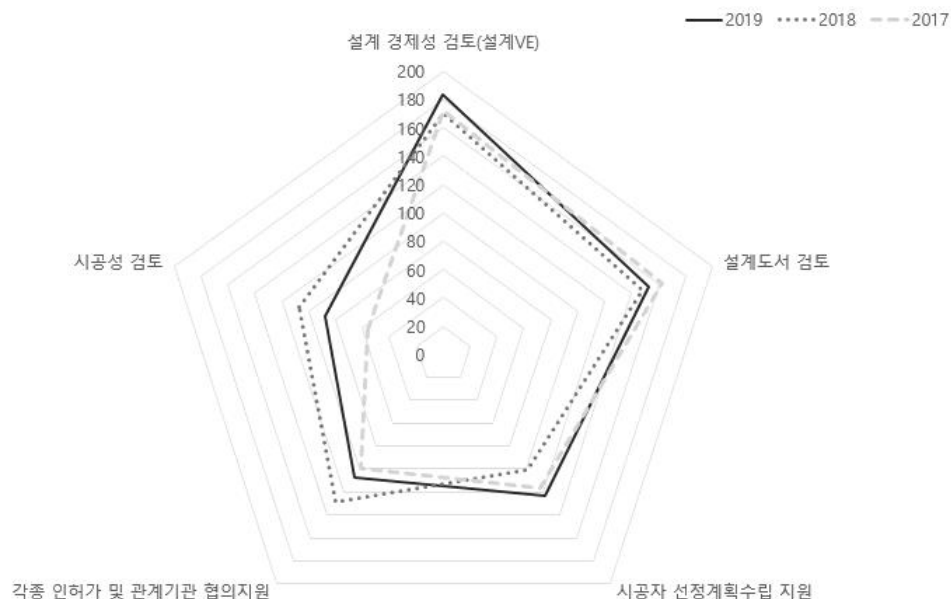
구분		2017년		2018년		2019년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
설 계 전 단 계	건설기술용역업체 선정	31	10.0	11	5.0	10	2.7
	사업타당성 조사 보고서의 적정성 검토	46	14.9	26	11.8	38	10.4
	기본계획 보고서의 적정성 검토	47	15.2	22	10.0	20	5.5
	발주방식 결정 지원	39	12.6	9	4.1	11	3.0
	관리기준 공정계획 수립	43	13.9	10	4.6	14	3.8
	총사업비 집행계획 수립지원	43	13.9	16	7.3	18	4.9
	입찰안내서 작성 및 검토	0	0.0	0	0.0	1	0.3
	공모제안서 작성	1	0.3	0	0.0	1	0.3
	사업비용 대비 편익 분석	1	0.3	0	0.0	1	0.3
	사업수익성 검토	5	1.6	8	3.6	10	2.7
	마스터플랜 작성 및 관리	13	4.2	19	8.6	29	7.9
	시장조사 및 분석	11	3.6	14	6.4	56	15.3
	사업대지 환경분석	8	2.6	10	4.5	55	15.0
	도시계획/교통계획업무 관리	1	0.3	0	0.0	0	0.0
	기술자문 및 검토	11	3.6	29	13.2	9	2.5
	건축주 의견수렴	0	0.0	1	0.5	2	0.5
	그린리모델링 설계컨설팅	0	0.0	1	0.5	0	0.0
	건축물 현황평가	0	0.0	9	4.1	3	0.8
	건물에 대한 기술적 실사	1	0.3	5	2.3	4	1.1
	리모델링 관련 기획업무	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	전문가 검토의견서 검토	2	0.6	0	0.0	4	1.1
	관련 법규 검토	1	0.3	8	3.6	31	8.5
	기본구상안 및 사업제안서 작성	5	1.6	22	10.0	47	12.8
	PMIS 구축 및 운영, 유지보수	0	0.0	0	0.0	2	0.5
	PMIS 체계도 구성 및 각종 표준양식 작성	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	PMIS개발업체선정지원및구축관련회의	0	0.0	0	0.0	0	0.0
합 계		309	100	220	100	366	100

3) 설계단계 업무내용

설계단계의 업무내용을 살펴보면 설계 조정 및 연계성 검토, 설계 경제성 검토(설계VE), 설계단계 예산검증 및 조정업무, 설계도서 검토, 시공사 선정계획수립 지원, 각종 인허가 및 관계기관 협의 지원, 시공성 검토 등의 업무를 주로 수행하고 있는 것으로 분석된다.

최근에는 설계용역 성과검토, 설계용역 기성 및 준공검사관리, 설계일정관리, 설계 품질관리, 물량산출 및 검토, 자재단가 조사 등의 업무 비중이 높아지고 있는 것으로 나타났다.

〈그림2-45〉 설계단계 주요 업무내용



〈표2-23〉 설계단계 주요 업무내용

(단위 : 건, %)

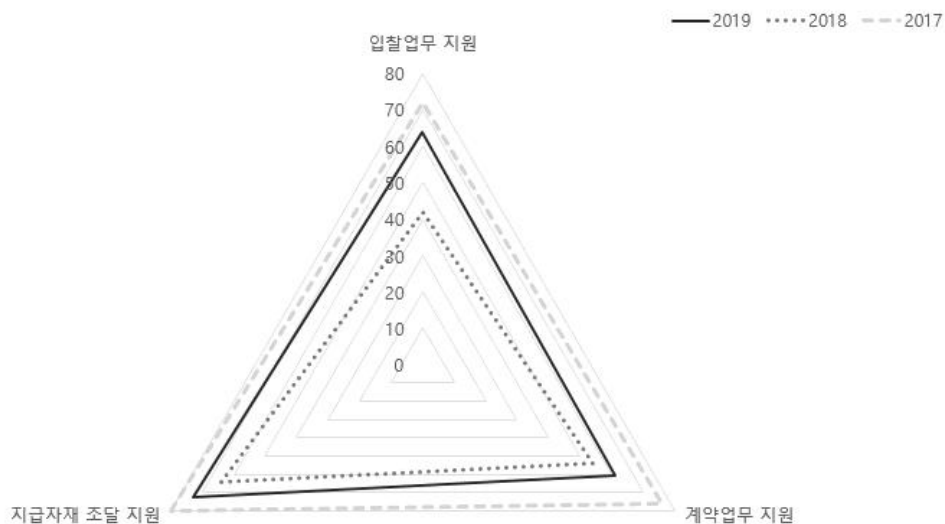
구분		2017년		2018년		2019년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
설 계 단 계	설계자 선정업무 지원	66	5.6	61	5.4	32	3.1
	설계 조정 및 연계성 검토	80	6.8	74	6.6	76	7.3
	설계단계의 예산검증 및 조정업무	109	9.3	114	10.1	62	6.0
	설계 경제성 검토(설계VE)	172	14.7	170	15.1	183	17.7
	설계용역 성과검토	69	5.9	41	3.6	47	4.5
	설계 용역 기성 및 준공검사관리	65	5.6	33	2.9	39	3.8
	각종 인허가 및 관계기관 협의 지원	99	8.5	129	11.4	107	10.3
	설계단계의 기술자문회의 운영 및 관리 지원	1	0.1	5	0.4	4	0.4
	지급자재 조달 및 관리계획 수립 지원	9	0.8	5	0.4	2	0.2
	시공사 선정계획수립 지원	116	9.9	101	8.9	123	11.9
	결과보고서 작성	3	0.3	0	0.0	0	0.0
	설계도서 검토	163	13.9	148	13.1	153	14.8

구분		2017년		2018년		2019년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
설 계 단 계	공사비 검토	60	5.1	46	4.1	29	2.8
	CPMS단가 시장조사	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	녹색건축물 예비.본인증 지원	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	발주자 기술대응 지원	4	0.3	1	0.1	0	0.0
	시공성 검토	56	4.8	107	9.5	88	8.5
	설계일정관리	60	5.1	63	5.6	62	6.0
	설계품질관리	24	2.1	15	1.3	21	2.0
	설계감리	1	0.1	2	0.2	0	0.0
	Fast Track 설계관리 체계 구축 지원	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	발주처 요구 BIM관리 및 지원	0	0.0	4	0.4	0	0.0
	BIM간섭검토	1	0.1	3	0.3	0	0.0
	BIM기술적용 타당성 검토	2	0.2	2	0.2	0	0.0
	BIM적용 위한 건설정보 기준 수립	1	0.1	1	0.1	0	0.0
	기술제안서 작성	0	0.0	1	0.1	0	0.0
	기술지원시스템 구축	0	0.0	1	0.1	0	0.0
	시방서 검토	6	0.5	0	0.0	1	0.1
	물량산출 및 검토	2	0.2	0	0.0	3	0.3
	자재단가 조사	0	0.0	0	0.0	3	0.3
	디자인감리	0	0.0	1	0.1	0	0.0
합 계		1,169	100	1,128	100	1,035	100

4) 구매조달단계 업무내용

구매조달단계의 업무내용을 분석해 보면 지급자재 조달 지원, 계약업무 지원, 입찰업무 지원을 수행하고 있으며 이 중 지급자재 조달 지원 업무가 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

〈그림2-46〉 구매조달단계 주요 업무내용



〈표2-24〉 구매조달단계 주요 업무내용

(단위 : 건, %)

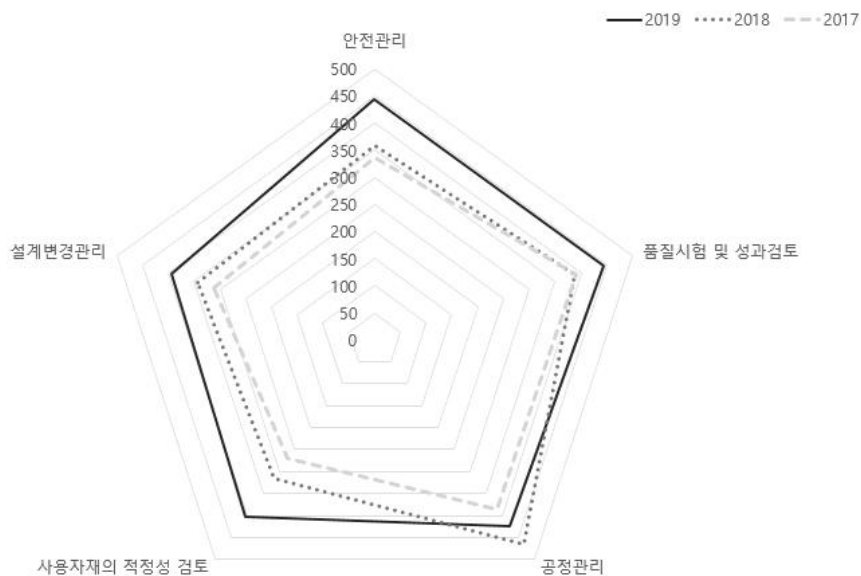
구분		2017년		2018년		2019년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
구매조달	입찰업무 지원	72	31.6	42	26.2	64	31.5
	계약업무 지원	76	33.3	54	33.8	61	30.0
	지급자재 조달 지원	80	35.1	64	40.0	78	38.4
합 계		228	100	160	100	203	100

5) 시공단계 업무내용

시공단계의 업무내용을 살펴보면 착수단계 설계도서 검토, 안전관리, 품질시험 및 성과검토, 시공계획검토, 공정관리, 사용자재의 적정성 검토, 설계변경관리, 환경관리, 기성 및 준공검사 등의 업무를 주로 수행하고 있는 것으로 나타났다.

최근에 공사착수단계 행정업무, 하도급 적정성 검토, 공정표 작성 및 관리, 기술검토 및 교육, QCS관리, 재해예방 등의 업무 비중이 높아지고 있는 것으로 분석된다.

〈그림2-47〉 시공단계 주요 업무내용



〈표2-25〉 시공단계 주요 업무내용

(단위 : 건, %)

구분		2017년		2018년		2019년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
일반행정업무		11	0.2	10	0.2	23	0.4
보고서 작성, 제출		1	0.0	0	0.0	1	0.0
공사착수단계 행정업무		267	5.6	286	5.5	332	5.9

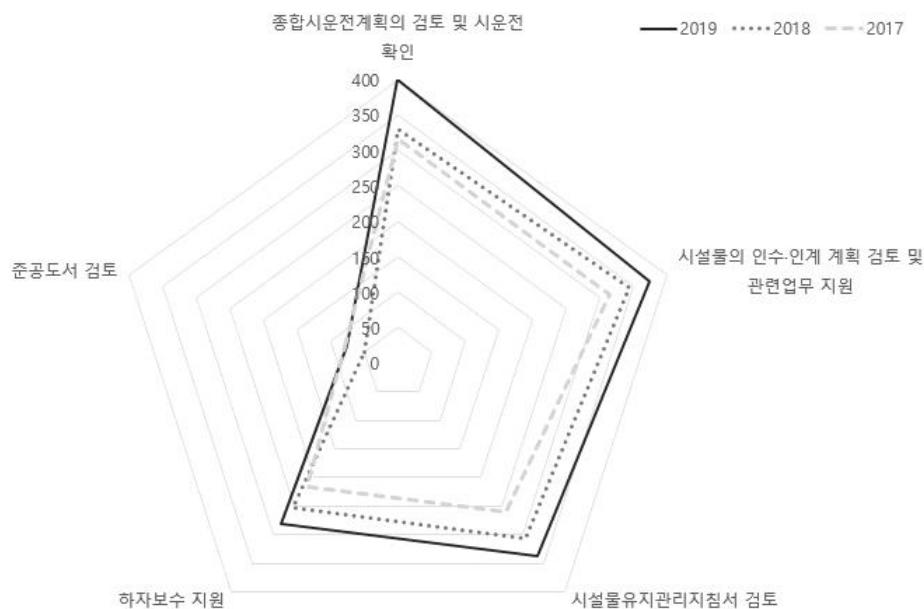
구분		2017년		2018년		2019년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
시 공 단 계	공사착수단계 설계도서 등 검토업무	260	5.5	310	5.9	332	5.9
	공사착수단계 현장관리	248	5.2	289	5.5	309	5.5
	하도급 적정성 검토	257	5.4	298	5.7	331	5.9
	시공성과 확인 및 검측 업무	279	5.9	312	6.0	331	5.9
	사용자재의 적정성 검토	271	5.7	317	6.1	404	7.2
	사용자재의 검수·관리	14	0.3	13	0.3	9	0.2
	공정표 작성 및 관리	2	0.0	8	0.2	15	0.3
	공정/공사비 통합관리	3	0.1	1	0.0	5	0.1
	품질시험 및 성과검토	391	8.3	387	7.4	443	7.9
	시공계획검토	326	6.9	376	7.2	365	6.5
	기술검토 및 교육	263	5.6	306	5.8	333	5.9
	지장물 철거 및 공사중지명령 등	0	0.0	1	0.0	1	0.0
	공사감리	52	1.1	100	1.9	81	1.4
	시공VE	27	0.6	21	0.4	21	0.4
	QCS관리	0	0.0	0	0.0	2	0.0
	시공관리	44	0.9	35	0.7	29	0.5
	사업비 관리	41	0.9	3	0.1	9	0.2
	기성관리	111	2.3	89	1.7	75	1.3
	원가관리	48	1.0	41	0.8	18	0.3
	감리자의 업무확인 및 조정	3	0.1	2	0.0	6	0.1
	공정관리	385	8.1	466	8.9	424	7.5
	안전관리	336	7.1	357	6.8	443	7.9
	환경관리	295	6.2	331	6.3	363	6.4
	설계변경 관리	313	6.6	344	6.6	393	7.0
	민원 예방 및 관리	5	0.1	1	0.0	2	0.0
	재해예방	16	0.3	4	0.1	15	0.3
	공사비 적정성검토	44	0.9	100	1.9	30	0.5
	도급 정산내역서 검토	5	0.1	1	0.0	1	0.0
	공사기간 타당성 분석	2	0.0	3	0.1	0	0.0
	건설폐자재 재활용 및 처리계획 검토	1	0.0	0	0.0	0	0.0
	건설폐자재 반출 및 관리	1	0.0	0	0.0	0	0.0
	공정관리 자문	3	0.1	5	0.1	3	0.1
	기성관리자문	2	0.0	4	0.1	4	0.1
	사업비관리자문	0	0.0	0	0.0	2	0.0
	인증(에너지효율인증,녹색건축물인증,BF)관리업무	4	0.1	0	0.0	0	0.0
	BIM 연계성 검토	0	0.0	1	0.0	0	0.0
	BIM 공정관리	1	0.0	1	0.0	1	0.0
	PMIS 구축 및 운영	1	0.0	1	0.0	2	0.0
	공법 적정성 검토(공법 시공성, 경제성, 안정성 검토)	1	0.0	2	0.0	0	0.0
	암반선 확인	149	3.1	143	2.7	109	1.9
	물가변동으로 인한 계약금액 조정	1	0.0	0	0.0	0	0.0
	업무조정회의	0	0.0	0	0.0	2	0.0
	기성·준공검사	201	4.2	231	4.4	313	5.6
	준공검사 등의 절차	26	0.5	3	0.1	5	0.1
	계약자간 시공인터페이스 조정	17	4.2	17	0.3	26	0.5
	시공단계의 예산검증 및 지원	7	0.5	11	0.2	14	0.2
합 계		4,735	100	5,231	100	5,627	100

6) 시공후단계 업무내용

시공후단계의 업무내용을 살펴보면 종합시운전계획의 검토 및 시운전 확인, 시설물의 인수·인계 계획 검토 및 관련업무 지원, 시설물 유지관리지침서 검토, 하자보수 지원, 준공도서 검토 등의 업무를 주로 수행하고 있는 것으로 나타났다.

최근에 매매협상 기술지원, 기술송무지원, 주요하자 파악 및 치유비용 검토, 변호사 준비서면 보충자료 제공 및 분석, 소송관련 현장답사 및 조사, 사업정산업무 등의 업무 비중이 증가하고 있는 것으로 보인다.

〈그림2-48〉 시공후단계 주요 업무내용



〈표2-26〉 시공후단계 주요 업무내용

(단위 : 건, %)

구분		2017년		2018년		2019년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
시 공 후 단 계	종합시운전계획의 검토 및 시운전 확인	317	22.1	331	19.9	400	23.1
	시설물 유지관리지침서 검토	261	18.2	307	18.5	336	19.4
	시설물유지관리 업체 선정	174	12.1	87	5.2	41	2.4
	시설물의 인수·인계 계획 검토 및 관련업무 지원	315	22.0	344	20.7	373	21.6
	하자보수 지원	217	15.1	252	15.1	280	16.2
	사업정산업무	30	2.1	24	1.4	43	2.5
	운영 및 지원업무	1	0.1	15	0.9	5	0.3
	유지보수 및 공사관리 컨설팅	0	0.0	2	0.1	1	0.1
	입주지원	2	0.1	1	0.1	1	0.1
	최종 건설사업관리 보고	15	1.0	59	3.6	18	1.0
	건물실사	14	1.0	3	0.2	9	0.5
	준공도서 검토	78	5.4	50	3.0	76	4.4

구분		2017년		2018년		2019년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
시 공 후 단 계	증축가능성 검토	1	0.1	0	0.0	0	0.0
	매매협상 기술지원	4	0.3	0	0.0	6	0.3
	리모델링 현황 파악	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	주요 구조물 안정검사	3	0.2	0	0.0	0	0.0
	건물가치제고방안 제시	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	주요하자 파악 및 치유비용 검토	0	0.0	42	2.5	53	3.1
	QCS시스템 사용실적 보고	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	생활환경인증 평가분석 및 등급별 개선사항 제언	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	최종 마감시공상태 확인	1	0.1	0	0.0	0	0.0
	설비시스템 기술자문	2	0.1	0	0.0	0	0.0
	내역서 및 원가계산서 검토	0	0.0	43	2.6	0	0.0
	수량산출 및 단가산정	0	0.0	44	2.6	0	0.0
	공사금액 산출내역서 검토	0	0.0	44	2.6	0	0.0
	기술송무지원 업무	0	0.0	16	1.0	17	1.0
	변호사 준비서면 보충자료 제공 및 분석	0	0.0	0	0.0	47	2.7
	소송관련 현장 답사 및 조사	0	0.0	0	0.0	23	1.3
합 계		1,435	100	1,664	100	1,729	100

7) 발주자 니즈 및 발주 트렌드

단계별 주요 업무내용을 분석해 본 결과 시장환경의 변화와 발주자의 니즈에 따라 과거에는 업무의 비중이 낮았으나 그 중요성이 점차 높아지기도 하고 전에 없던 새로운 업무가 발생하기도 했다.

해당 업무들을 각 단계별로 종합정리해 보면 전(全) 단계의 공통업무에는 건설공사 참여자간 조정업무, 리스크관리, 발주자 의사결정 지원, 보안관리, 파이낸싱 적정성 검토 등의 업무 비중이 커지거나 새롭게 나타났고

설계전단계는 발주방식 결정 지원, 사업수익성 검토, 전문가 의견서 검토 등의 업무가, 설계단계에서는 설계용역 성과검토, 설계용역 기성 및 준공검사관리, 설계일정관리, 물량산출 및 검토, 자재단가 조사 등의 업무 비중이 증가했다.

시공단계에서는 하도급 적정성 검토, 공정표 작성 및 관리, 기술검토 및 교육, QCS관리, 재해예방 등의 업무 비중이 점점 커졌으며 마지막으로 시공후단계는 매매협상 기술지원, 기술송무지원, 주요하자 파악 및 치유비용 검토, 변호사 준비서면 보충자료 제공 및 분석, 소송관련 현장답사 및 조사, 사업정산업무 등의 업무가 있었다.

최근 안전에 대한 우리 사회의 경각심이 높아지면서 재해예방, 기술검토 및 교육, QCS 관리, 하도급 적정성 검토 등의 업무를 건설사업관리자가 수행하는 사례가 늘고 있고

발주자는 사업기간 및 비용에 대한 부담을 경감할 수 있도록 사업초기부터 파이낸싱 적정성 검토, 각종 리스크 관리, BC(편익)분석, 사업성 검토 등의 경제분야 업무에 관한 전문성을 필요로 하며

준공 후 각종 하자 관련 분쟁을 해소하기 위하여 기술송무 지원, 소송관련 업무 지원 등의 서비스 제공을 요구하는 것으로 보인다.

위와 같이 발주자의 다양한 니즈와 시장 트렌드 변화에 대응하기 위하여 건설사업 관리자는 기존의 건설기술력을 향상하는 것은 물론이고 선제적이고 적극적으로 사회·경제분야의 새로운 영역을 개척해 나가면서 CM역량을 강화해야 할 것이다.

5. CM관련 인력분석

1) 건설기술분야/건설지원분야

CM능력평가·공시 신청업체의 CM관련 인력 보유현황(2019년 12월 31일 기준)은 16,637명으로 전년대비 0.3% 소폭 감소한 것으로 나타났다. 이 중 건설기술분야는 16,634명이고 건설지원분야는 3명(변호사)으로 나타났다.

2) 직무분야별

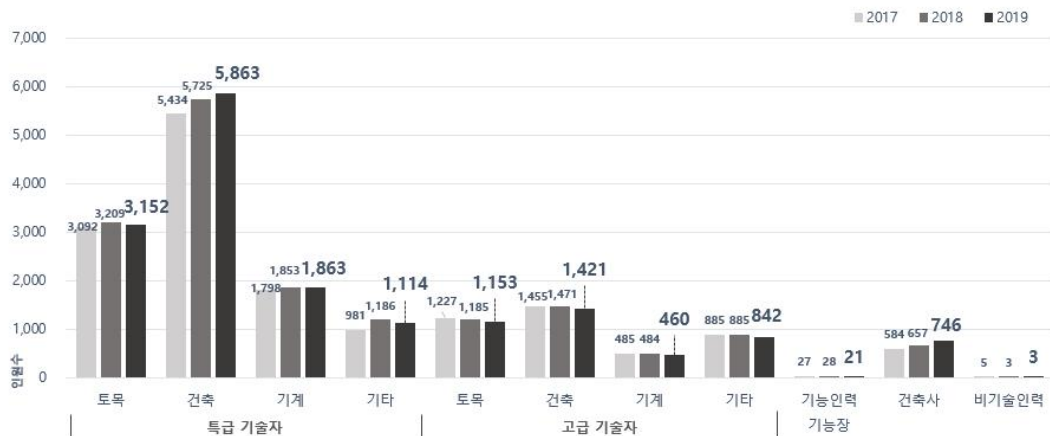
CM관련 인력 중 건설기술분야의 특급기술자는 11,991명으로 전년대비 0.2% 증가했으며, 전체의 72.1%를 차지하는 것으로 나타났다. 고급기술자는 3,876명으로 전년대비 3.7% 감소했고 전체의 23.3%를 차지하는 것으로 분석된다.

그림 2-49에서 나타난 바와 같이 직무분야별로는 특급 및 고급 기술자는 건축, 토목, 기계, 기타 순으로 높게 나타났다.

기능장은 21명으로 전년대비 7명 감소했으며, 전체의 0.1%를 차지하는 것으로 나타났다.

건축사는 746명으로 전년 657명 대비 13.5% 증가했으며, 전체의 4.5%를 차지하는 것으로 나타났다.

〈그림2-49〉 직무분야별 CM관련 인력 현황



※ CM관련 인력 : 건설산업기본법 시행규칙 제25조의3에 따른 고급 및 특급기술자, 건축사, 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 기능장을 말함

〈표2-27〉 직무분야별 CM관련 인력 현황

(단위 : 건, %)

구분		2017년		2018년		2019년	
		건수	구성비	건수	구성비	건수	구성비
기술분야		15,357	100.0	16,683	100.0	16,634	100.0
특급기술자	소계	11,305	70.8	11,973	74.8	11,991	72.1
	토목	3,092	19.4	3,209	20.1	3,152	19.0
	건축	5,434	34.0	5,725	35.8	5,863	35.2
	기계	1,798	11.3	1,853	11.6	1,863	11.2
	기타	981	6.1	1,186	7.4	1,114	6.7
고급기술자	소계	4,052	25.4	4,025	25.2	3,876	23.3
	토목	1,227	7.7	1,185	7.4	1,153	6.9
	건축	1,455	9.1	1,471	9.2	1,421	8.5
	기계	485	3.0	484	3.0	460	2.9
	기타	885	5.5	885	5.5	842	5.1
기능인력 기능장		27	0.2	28	0.2	21	0.1
건축사		584	3.7	657	4.1	746	4.5
사회경제분야		5	0.0	3	0.0	3	0.0
변호사		5	0.0	3	0.0	3	0.0
공인회계사		0	0.0	0	0.0	0	0.0
감정평가사		0	0.0	0	0.0	0	0.0
합 계		15,973	100	16,686	100	16,637	100

※ 기술분야는 고급 및 특급기술자에 한하며 건축사는 건설기술자에서 제외하여 산정함.

제 3장 CM시장 동향

- 1. 건설경기 전망
- 2. CM시장 동향

제 3장 CM시장 동향

1. 건설경기 전망

1) 경제동향

코로나19의 확산으로 세계경제는 큰 폭의 마이너스 성장률을 기록하며 대공황 이후 가장 심각한 경기침체를 겪고 있다. 코로나19로 인해 경제활동이 위축되고 서비스업종을 중심으로 민간소비가 급감하였으며 세계교역 위축으로 수출 또한 큰 폭으로 감소하는 등 국내 경제에도 엄청난 충격을 주고 있다.

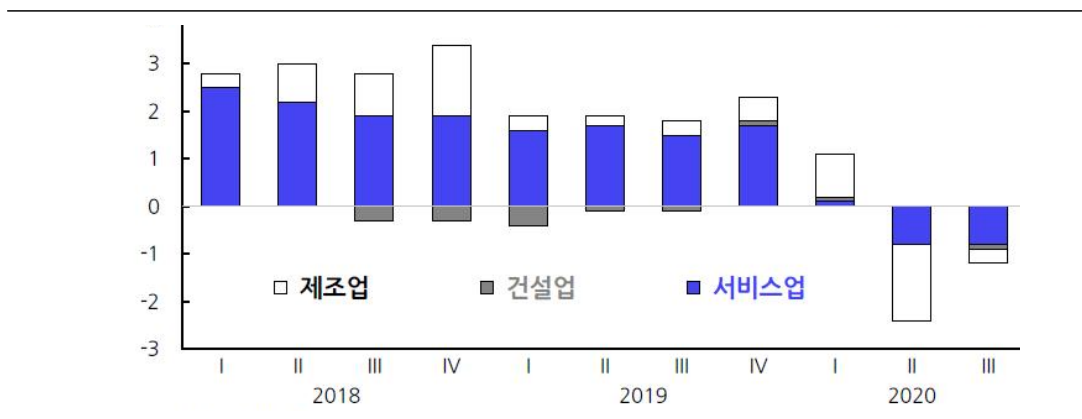
하반기 들어 세계 주요국의 경제활동이 재개되면서 국내외 경기부진이 다소 완화되고 있으나 코로나19의 전개양상에 대한 불확실성 커지며 가계소비와 기업투자의 회복은 더딘 행보를 보이고 있다.

한국개발연구원(KDI)에 따르면 2020년 하반기 국내 경제는 제조업의 완만한 회복세에도 불구하고 서비스업을 중심으로 경기 부진이 지속되고 있다고 하였다.

2분기에는 코로나19의 전 세계적인 확산으로 대내외 수요가 급격히 위축되며 제조업과 서비스업이 모두 부진하였으나 3분기부터 상품수요가 회복되며 제조업의 부진이 다소 완화되었다고 분석했다.

<그림3-1> 경제활동별 경제성장률 기여도

단위 : %(전년동기대비)



※ 자료 : KDI, 한국은행

그러나 유럽에서 코로나19의 확산이 가속화되면서 주요국들의 봉쇄조치로 인해 세계교역량이 감소되는 등 대외 여건이 악화되는 모습을 보이며 경기 하방 위험이 확대되고 있다고 덧붙였다.

대내외 경제여건을 종합적으로 감안하면 2021년 국내 경제는 경기 회복이 제한된 수준에서 서서히 진행될 것으로 전망되고 코로나19 위기로 경기 부진이 지속될 가능성이 높다는 점에서 당분간 확장적인 거시 정책으로 경기를 뒷받침 할 필요가 있으나 정부의 부채가 급증하고 있으므로 중기적인 관점에서 건전성 유지를 위한 방안을 사전에 마련해 두어야 한다고 KDI는 지적했다.

코로나의 경제적 영향을 분석하기 위해서는 코로나 확산 강도 및 이로 인한 세계 국가의 봉쇄수준이 중요한 변수가 되고 있다. 확산에 따른 정부의 정책 대응방식과 경제주체들의 행동변화에 경기의 향방이 달라지기 때문이다.

선진국에서 코로나19가 재확산되고 신흥국에서도 확산세가 지속되면서 코로나19 유행이 예상보다 장기화 되며 봉쇄→확산세 진정→봉쇄완화→재확산의 악순환 발생이 우려되는 가운데 과거 경험 및 계절적 특성(환절기) 등을 감안할 때 초겨울 2차 대유행 발생 위험이 커지고 경기의 침체가 다시 심화될 것으로 우려된다.

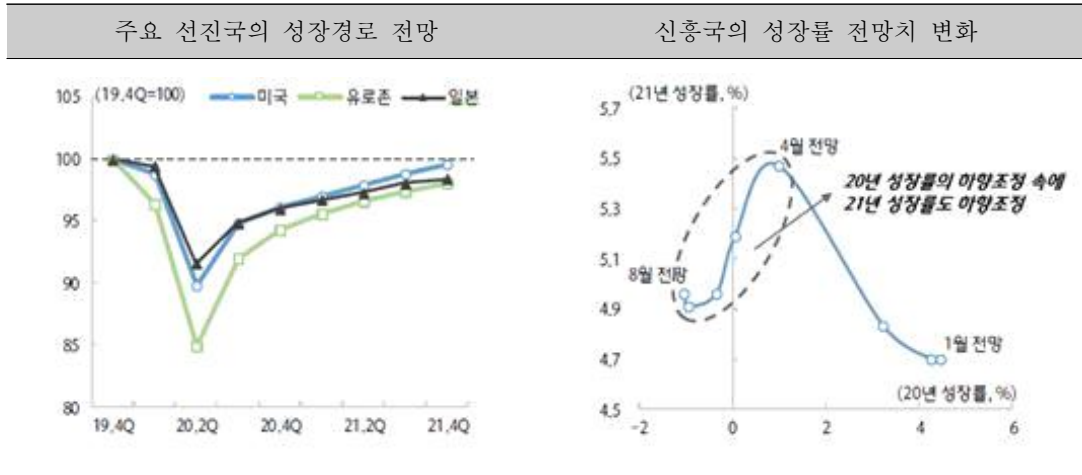
과거 팬데믹 사례를 살펴보면 1918년 봄(1차)과 겨울(2차)에 대유행하였던 스페인 독감은 여름에 경기가 회복세를 보이다 겨울에 재침체되었고 홍콩 독감은 1968년 겨울에 1차 유행이 있었고 다음해인 1969년 겨울에 다시 2차 유행이 발생하였는데 1차 때보다 2차 유행시 경기침체가 더 심각하였으며 경기는 2년여에 걸쳐 W자 회복세를 보였다.

특히 코로나19 백신 개발·보급 지연, 미·중 갈등의 장기화, 금융시스템 붕괴 우려 등 다양한 리스크가 상존하고 있어 이러한 과거의 경험을 토대로 코로나19의 영향을 고려한 다양한 경제정책에 관한 시나리오가 필요할 것이다.

하나금융연구소는 2021년 세계경제는 경제활동 재개로 주요국의 경기부양 기조가 이어지면서 극심한 침체에서 벗어날 것으로 보이지만 회복세가 국가별·지역별 차별적인 모습을 나타내며 글로벌 차원의 성장 모멘텀은 강하지 않을 것으로 전망했다.

선진국은 고용률 회복이 지연되고 정정불안 등의 악영향으로 내년 GDP 수준이 코로나 이전을 회복하지 못할 가능성이 크며 신흥국의 경우 코로나 여파 및 정책여력 축소 등이 부담으로 작용하여 국가별로 회복탄력성의 격차가 클 것으로 진단했다.

<그림3-2> 2021년 선진국 및 신흥국 성장률 전망



※ 자료 : 하나금융연구소, Bloomberg

현대경제연구원은 경제주체들이 사회적 거리두기 단계 조정을 거치며 코로나 19 재확산에 적응할 것으로 예상되면서 2020년 연초와 같은 급격한 활동 위축이 발생할 가능성이 낮음을 전제로 하여 2021년 국내 경제는 상반기 보다 하반기에 개선세가 강화되는 ‘상저하고’가 예상되며 3%의 경제성장률을 기록할 것으로 전망했다.

특히 코로나19에 따른 소비활동 제약 및 소비심리 악화가 일부 완화되고 기저 효과 등에 따라 민간소비가 증가세로 전환되며 여기에 정부의 확장적 재정정책 지속과 고용안정대책 등이 민간소비에 긍정적으로 작용할 것이라고 진단했다.

<그림3-3> 주요국 경제 성장률 전망

단위 : %

구 분	2019년	2020년			2021년(E)		
		상반	하반(E)	연간(E)	상반	하반	연간
경제성장률(%)	2.0	-0.7	-0.9	-0.8	2.6	3.4	3.0

※ 자료 : 현대경제연구원, 한국은행

또한 현대경제연구원은 2021년 국내 경제가 코로나19 충격에서 벗어나 재도약하기 위해서는 첫째 경제주체들의 생존 지원을 지속하는 한편 중장기적 경제체질 업그레이드 노력을 병행하고 둘째 코로나19 장기화로 인한 민간소비의

하방압력을 완화하고 고용시장 안정 및 소득여건 개선에 주력해야 하며 셋째 경제성장의 기반확보와 성장 잠재력 확충을 위한 투자활력 제고에 집중하고 넷째 건설경기 불확실성을 완화하기 위해 공공부문의 공사 조기발주 확대와 일관된 정책 추진이 요구되며 민간의 투자 및 사업 활성화에 대한 정책 마련이 요구된다고 강조했다.

대외경제정책연구원(KIEP)에 따르면 코로나19 확산세는 둔화되면서 진정 국면에 접어드는 가운데 2021년 중반까지 코로나 백신 공급 곤란, 사회적 거리두기 지속, 미국 등 주요국의 기준금리 현행유지, 신흥국에서 선진국으로의 급격한 자본이동 가능성 낮음, 중국의 목표 경제성장을 안정적 달성, 2021년 연평균 유가(WTI 기준) 배럴당 43.7달러 유지를 전제로 하여 2021년 세계경제는 2020년보다 10.1%p 상승한 5.0%(PPP 환율 기준)의 성장률을 기록할 것으로 전망했다.

〈표3-1〉 KIEP 세계경제 전망

단위 : 전년대비 %, 2019=100)

구분	2019년	2020년		2021년	
		[2020년 5월 (A)]	[2020년 11월 (B)]	[2020년 11월 (C)]	
세계 ²⁾	2.8	-2.6	-5.1 (▼2.5) ⁴⁾	5.0 (▲10.1) ⁵⁾	99.6 ⁶⁾
미국	2.2	-6.0	-5.0 (▲1.0)	2.8 (▲7.8)	97.7
유로 지역	1.3	-7.3	-10.0 (▼2.7)	3.7 (▲13.7)	93.3
- 독일	0.6	-6.8	-8.1 (▼1.3)	2.7 (▲10.8)	94.4
- 프랑스	1.5	-7.0	-12.3 (▼5.3)	4.8 (▲17.1)	91.9
- 이탈리아	0.3	-9.1	-12.0 (▼2.9)	4.9 (▲16.9)	92.3
- 스페인	2.0	-8.3	-14.5 (▼6.2)	4.8 (▲19.3)	89.6
영국	1.3	-6.7	-12.8 (▼6.1)	4.5 (▲17.3)	91.1
일본	0.7	-6.2	-5.8 (▲0.4)	2.0 (▲7.8)	96.1
중국	6.1	2.2	2.2 (-)	8.4 (▲6.2)	110.8
인도	4.9	2.0	-10.0 (▼12)	9.0 (▲19.0)	98.1
ASEAN 5 ³⁾	4.8	-0.3	-3.5 (▼3.2)	5.5 (▲9.0)	101.8
- 인도네시아	5.0	0.8	-1.0 (▼1.8)	5.0 (▲6.0)	104.0
- 말레이시아	4.3	-1.0	-7.0 (▼6.0)	5.5 (▲12.5)	98.1
- 필리핀	6.0	0.5	-8.0 (▼8.5)	7.5 (▲15.5)	98.9
- 태국	2.4	-5.0	-8.0 (▼3.0)	4.0 (▲12.0)	95.7
- 베트남	7.0	3.0	2.0 (▼1.0)	7.2 (▲5.2)	109.3
러시아	1.3	-4.5	-4.5 (-)	3.2 (▲7.7)	98.6
브라질	1.1	-5.3	-5.3 (-)	3.1 (▲8.4)	97.6

주: 1) [] 안은 전망시점 2) PPP 환율 기준 3) ASEAN 5개국(인도네시아, 말레이시아, 필리핀, 태국, 베트남)의 PPP 환율 적용 GDP 합 기준 4) () 안은 2020년 5월과 2020년 11월 전망의 2021년 전망치 조정(B-A)
5) () 안은 2020년 11월 전망의 2020년과 2021년 전망치 차이(C-B), 6) 2019년 말 대비 수준(2019=100).

KIEP는 주요 선진국은 경기침체로부터 다소 회복하는 모습을 보이면서 플러스 성장세를 기록할 것으로 예상하였는데 미국은 큰 폭의 경기침체로부터 다소 회복되는 모습을 보이기도 하겠지만 코로나19의 재확산으로 인한 부정적 영향이 2021년 초까지 이어지면서 2020년 대비 7.8%p 상승한 2.8%의 성장률을 기록할 것이며 유로 지역과 영국은 재정지출의 확대와 수출의 일부 회복에 힘입어 코로나19로 인한 경기침체로부터 다소 회복하면서 각각 2020년 대비 13.7%p 회복한 3.7%와 17.3%p 상승한 4.5%의 성장률을 보일 것으로 분석했다.

일본은 소비활동의 제한이 점차 풀어지면서 도쿄 올림픽·패럴림픽 개최, 세계 경제의 회복세 전환 등으로 2020년 대비 7.8%p 상승한 2.0%의 성장률을 보일 것으로 전망했다.

반면 신흥국은 2020년 하반기에 시작된 코로나19 재확산세가 진정될 경우 경기침체에서 회복하는 모습을 보일 것으로 전망하였는데 중국은 코로나19 대응을 위한 경기부양책 시행, 투자와 소비 회복, 세계경제의 회복세 전환 등의 긍정적 요인과 함께 중국 공산당이 제시한 ‘전면적 샤오캉사회’에 진입한 첫 해이자 14차 5개년 계획이 시작되는 해이므로 다양한 정부정책이 적극적으로 시행되면서 장기 성장경로로 근접하며 2020년 대비 6.2%p 상승한 8.4%의 성장률을 기록할 것으로 KIEP는 진단했다.

다만, 중국은 코로나19의 글로벌 확산세 진정 여부, 미국 바이든 정부의 대중 정책기조의 변화, 구조개혁 지연에 따른 경제모순 심화, 동북아 지정학적 요인 등이 하방요인으로 작용할 경우 장기 성장경로로 회복하지 못할 가능성도 있음을 지적했다.

인도는 전년도의 기록적인 경제규모 축소에 따른 기저효과로 2020년 대비 19.0%p 상승한 9.0%의 성장률을 기록할 것으로 전망되지만 코로나19 이전 수준의 성장경로에는 미치지 못할 것으로 예상되며 신용경색과 은행 및 비은행 금융권에 대한 구조조정 지연, 코로나19의 재확산 여부 등이 하방요인으로 작용할 가능성이 크다고 분석했다.

아세안 5개국은 코로나19 확산이 통제되고 경기부양책이 효과를 발휘할 경우 2020년 대비 9.0%p 상승한 5.5%의 성장률이 예상되며 러시아는 코로나19의 재확산세가 조기에 진정되고 국제유가 급락 등 부정적인 대외충격이 없을 경우 2020년 2/4분기를 저점으로 V자형 회복경로를 보이면서 2020년 대비 7.7%p 상승한 3.2%의 성장률을 기록할 것으로 전망했다.

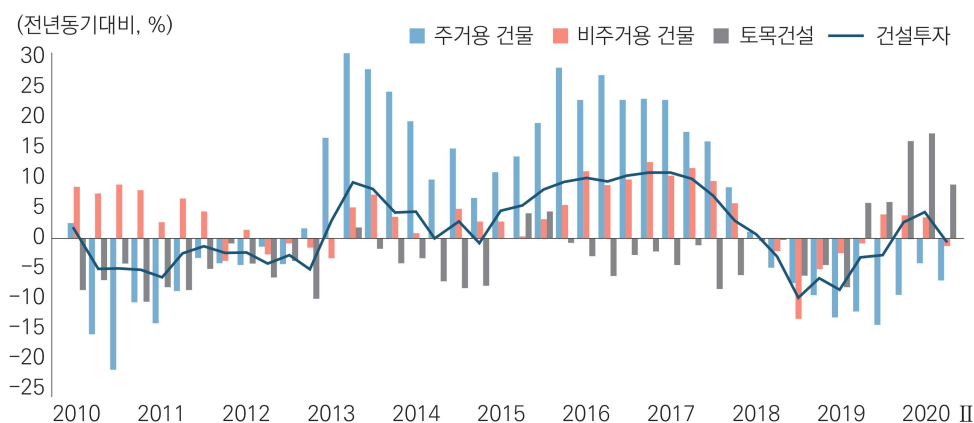
브라질은 코로나19 확산이 다소 진정되고 경기부양책이 성장에 긍정적인 요인으로 작용하면서 2020년 대비 8.4%p 상승한 3.1%의 성장률을 보일 것으로 예상되지만 2019년 향후 10년간 1,970억 달러 규모의 재정적자를 줄이는 것을 목표로 추진하는 연금개혁안이 코로나19 확산에 대응하는 경기부양책이 시행되면서 달성 여부에 대한 의문이 제기되고 있어 주의가 필요하다고 하였다.

2) 건설투자 동향

국회예산정책처에 따르면 2020년 건설투자는 지난해보다 감소폭이 다소 줄었지만 마이너스 성장을 이어갈 것으로 보이며 2020년 1/4분기 건설투자율은 전년동기대비 4.2% 상승하였으나 2/4분기에는 0.1% 감소하였는데 주거용건축(주택투자)은 2018년부터 부진이 지속되어 왔으나 토목투자와 비주거용건축의 증가세로 인해 전반적인 건설투자가 상승한 것으로 분석했다.

<그림3-4> 건설투자추이

단위 : %(전년동기대비)



※ 자료 : 국회예산정책처, 한국은행

주거용건축은 2018년부터 민간부문을 중심으로 부진이 지속되었으나 2020년 들어 감소폭이 축소되는 양상이고 비주거용건축은 코로나19의 영향으로 사무실 및 점포를 중심으로 건설수주액과 건설기성액이 모두 감소한 것으로 나타났다.

반면 토목투자는 국가균형발전프로젝트, 생활SOC 투자를 비롯한 대규모 사업 등에 따른 영향으로 2019년 2/4분기부터 상승하였고 2020년 들어 예산조기집

행 등의 효과로 증가폭이 확대되었고

하반기에는 토목투자와 비주거용투자의 개선세가 이어지나 주택투자의 위축이 지속되어 2020년 건설투자는 전년대비 0.6% 감소할 것으로 전망했다.

국회예산정책처는 2021년 건설투자는 비주거용부문과 토목부문 확대가 지속되겠지만 주택투자 부진으로 전년대비 0.3% 하락할 것으로 예측했다.

그 이유는 주택준공 물량감소, 수도권 외 지역의 미분양주택 증가로 민간부문의 주택투자가 위축될 것이기 때문으로 분석했다.

그러나 공공주택 공급 확대 및 3기 신도시 청약을 시작으로 공공부문의 확대가 이를 상쇄하여 전체 감소폭은 줄어든 것으로 전망했다.

비주거용부문은 민간공장 증설 등 공업용부동산을 중심으로 소폭 개선될 것으로 보이지만 상업용부동산은 2020년의 투자수익률 감소, 공실률 증가에 따른 부진이 지속될 것으로 예상했다.

다만 토목부문은 국가균형프로젝트, 한국판 뉴딜을 비롯한 대규모 국가사업 추진으로 공공부문 SOC 예산 확대 등의 영향과 민간투자사업 활성화를 통해 연 10조원 수준의 투자 확대를 유도할 것이기 때문에 건설투자의 위축을 어느 정도 완화할 것으로 진단했다.

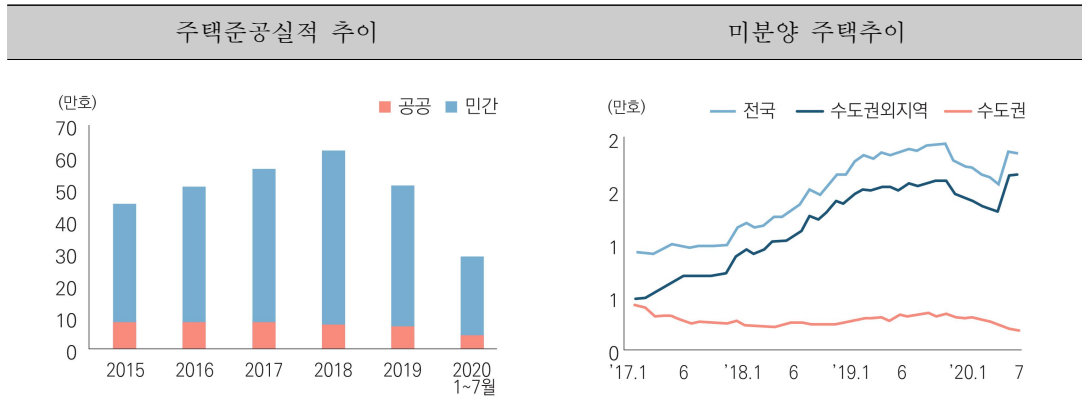
2021년 주택투자는 민간부문을 중심으로 부진이 지속되나 감소폭은 줄어든 것으로 예상되며 수도권에 127만호를 비롯하여 공공주택 공급을 확대하려는 정부의 노력으로 주택투자 부진은 다소 줄어든 것으로 전망했다.

주택준공은 2018년 62.7만호로 정점에 달한 뒤 2019년에는 51.8만호로 감소하였으며 2019년 공공부문 주택준공은 10.1%, 민간부문은 18.5% 감소하였는데 국토교통부에 따르면 2020년 전국 주택 준공물량은 45.7만호로 2019년에 비해 감소세는 지속되며 이 중 민간부문(37.0만호)은 2019년 대비 16.6% 감소하고 공공부문(8.7만호)은 17.7% 증가하여 공공부문 주택준공 증가율이 3년 만에 확대로 전환될 것이라고 하였다.

수도권 외 지역을 중심으로 미분양주택 비중이 높은 것은 주택투자를 제약 하는 주요 원인이 될 것이나 미분양주택은 수도권을 중심으로 감소하는 추세이며 향후 수도권에 공급이 집중되고 지방 준공물량이 줄면 수도권 외 지역의 과잉공급도 일부 해소될 것으로 진단했다.

<그림3-5> 주택투자추이

단위 : 만호

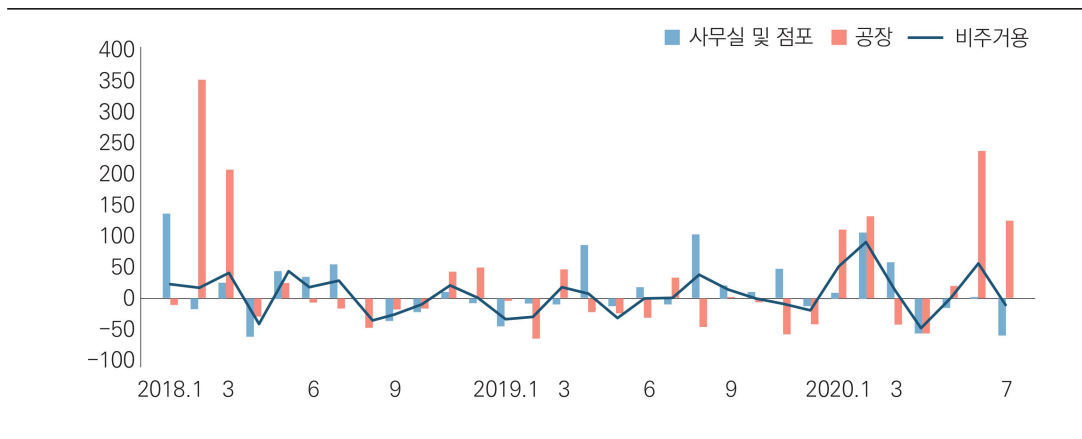


※ 자료 : 국회예산정책처, 국토교통부

2021년 비주거용건축투자는 공업용부문을 중심으로 미약한 회복 가능성이 보이는 가운데 비주거용 건축수주액은 상업용부문의 감소에도 공업용건축부문을 중심으로 증가하는 모습이며 2020년 사무실 및 점포부문 건축수주액은 코로나 19의 영향으로 3월 이후 감소하였으나 공장부문은 민간기업의 반도체 공장 증설 등에 의한 영향으로 확대될 것으로 분석했다.

<그림3-6> 비주거용 건축수주액

단위 : %(전년동월대비)



※ 자료 : 국회예산정책처, 통계청

2021년 코로나19 사태가 진정되면 내수가 회복됨에 따라 상업용부동산 투자가 회복될 가능성이 있으나 향후 코로나19 전개양상에 따른 불확실성이 상존하고 있다고 하였다.

2021년 토목투자는 예산 확대와 민간투자 창출 노력 등으로 완만한 개선세를 보일 것이라고 국회예산정책처는 전망했다.

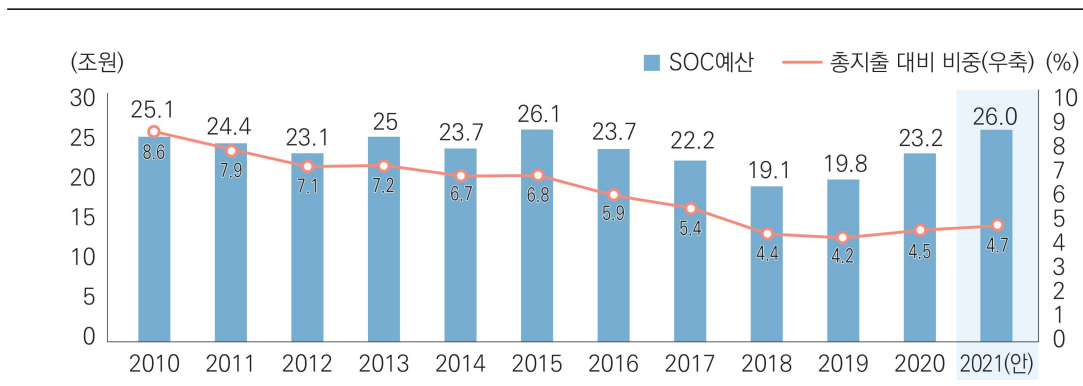
2021년 SOC 예산(안)은 전년대비 12.1% 증가한 약 26조원으로 전년도 증가율(17.2%)에 이어 큰 폭으로 확대되었고 총지출 대비 비중도 2020년에 이어 증가하고 있어 토목투자가 활성화 될 것으로 진단했다.

또한 국가균형발전프로젝트 예산을 2020년 13.3조원에서 2021년 16.6조원으로 증액하는 등 지역발전에 본격적인 투자가 예상되는 가운데 생활 SOC 예산도 1.1조원으로 약 600억원 증액되었다고 하였다.

코로나19에 대응한 국가발전전략인 ‘한국판 뉴딜’ 중 SOC 디지털화(약 2조4천억원)와 그린리모델링(약 6천억원) 투자 계획도 있어 정부의 토목투자 확대는 건설투자 부진을 완화시키는 중대한 역할을 할 것으로 예상했다.

<그림3-7> 연도별 SOC 예산 추이 및 계획

단위 : 조원(좌), %(우)



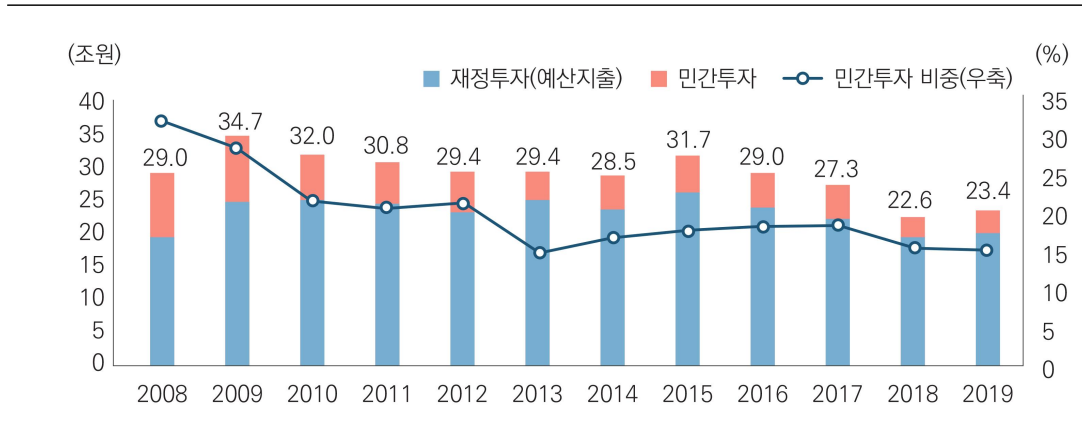
※ 자료 : 국회예산정책처, 기획재정부

또한 정부는 민간자본의 SOC 투자 확대를 유도하기 위하여 민간의 사업제안 절차 편의성 제고, 민간부담완화 대책마련 등 민간투자사업 활성화 노력을 통해 2023년부터 매년 10.0조원 이상 투자를 유도할 계획이라고 밝혔다.

특히 ‘한국판 뉴딜’에 160조원 규모의 재정투자과 함께 민간투자 유도를 추진하여 재정부담을 완화하고 코로나19 이후 경제활력을 제고하기 위하여 주요 교통망사업(약 5.0조원), 노후하수처리장 현대화(1.5조원), 학교의 그린리모델링(4.3조원)에 혼합형(BTO+BTL) 민간투자사업을 도입하여 민간투자사업의 기반을 강화할 것이라고 하였다.

<그림3-8> SOC 투자 추이

단위 : 조원(좌), %(우)



※ 자료 : 국회예산정책처, 기획재정부

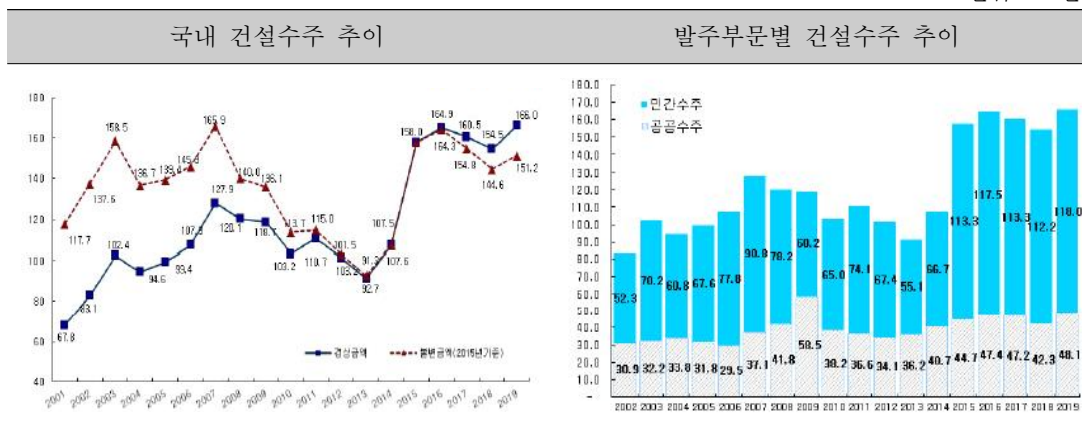
3) 건설경기 전망

(1) 건설경기 동향

국내 건설수주는 2017년과 2018년 2년 연속 감소한 이후 2019년에 전년대비 7.4% 증가한 역대 최대치인 166조원을 달성하였다. 2016년에 전년 대비 4.4% 증가한 164.9조원을 기록한 이후 2017년 2.6%, 2018년 3.7%로 감소하여 154.5조원으로 위축되었으나 이후 2019년에 큰 폭의 상승세로 전환했다.

<그림3-9> 국내 건설수주 추이

단위 : 조원



※ 자료 : 건설산업연구원, 대한건설협회

한국건설산업연구원에 따르면 공공 수주는 경기 부양을 위한 공공공사 발주가 증가한 영향으로 전년대비 13.5% 상승한 48.1조원을 기록하였는데 이는 역대 두 번째로 높은 실적이라고 강조했다.

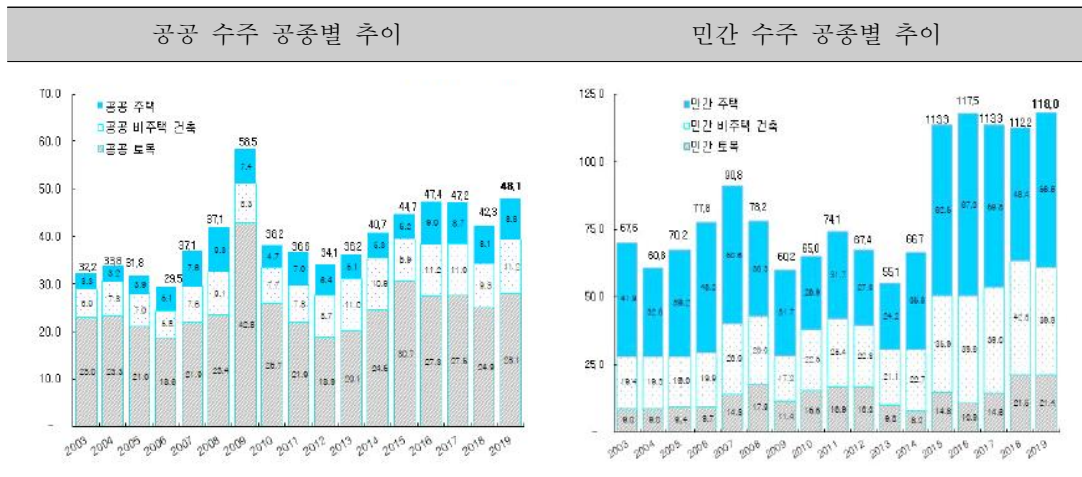
공공 토목수주는 전년보다 12.5% 증가한 28.1조원을 기록하였고 주택 수주는 전년 대비 8.6% 상승한 8.8조원을 기록하였으며 비주택 건축수주는 전년대비 20.4% 대폭 상승하며 역대 최대치인 11.2조원을 달성하였다고 하였다.

민간 수주는 다가오는 부동산 규제를 회피하기 위한 주택수주 증가의 영향으로 전년 대비 5.2% 증가한 역대 최대 실적인 118조원을 기록하였다고 하였다.

민간 토목수주는 전년보다 0.2% 감소하였으나 역대 두 번째로 높은 21.4조원으로 양호한 실적을 보였고 주택수주는 17% 큰 폭 증가한 56.6조원을 기록한 반면 비주택 건축수주는 5.7% 감소한 39.9조원으로 분석했다.

〈그림3-10〉 국내건설 공종별 수주 추이

단위 : 조원



※ 자료 : 건설산업연구원, 대한건설협회

2019년 건설수주의 증가 원인으로 정부의 24조원 규모의 국가균형 발전사업, 48조원의 생활 SOC 3개년 투자 그리고 노후 인프라 개선을 위한 32조원 투자 등 상반기에 총 104조원의 인프라 투자 계획을 통해 그동안 위축되어 왔던 인프라 건설경기에 대해서 투자 증가로 정책방향이 전환되었고

특히 글로벌 금융위기의 최저 경제성장률과 2% 미만의 성장률이 예측된 지난 2019년 10월 긴급 경제장관회의에서 경기부양책으로 건설투자를 적극 활용하

겠다는 정책을 발표한 것이 주요한 것으로 분석된다.

공공 건설수주는 2019년 4/4분기에 4대강 사업 수주실적으로 역대 최대치를 기록한 2009년 2/4분기 20.3조원과 비슷한 20.2조원으로 전년 동기 대비 24.5% 급등했다.

민간부문에서는 2018년 정부의 8.2대책으로 주택담보대출에 대한 규제를 시작으로 다주택자 중심 세제를 개편한 9.13 대책, 그 이후 분양가상한제 및 재개발·재건축 시장규제를 본격화 하는 등 지속적인 부동산 규제를 내놓았고 특히 정비사업 일몰제와 민간택지 분양가 상한제 등은 2020년 3월과 4월 각각 시행이 예정되어 있어 이를 피하기 위한 물량이 시장에 쏟아져 나와 역대 최대치인 21.7조원을 기록하였다.

〈그림3-11〉 연도별 국내 건설수주 추이

단위 : %

구분	총계	공공						민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2019년	1/4	0.7	30.8	26.4	40.5	163.9	12.3	-7.7	-12.4	-6.1	0.4	-13.9
	2/4	1.2	-10.6	1.9	-28.4	-62.0	-1.9	5.4	-7.1	7.3	15.8	-2.0
	3/4	-3.4	5.9	-7.3	24.3	12.9	36.0	-6.5	-14.3	-3.7	-12.9	8.1
	4/4	25.5	24.5	23.0	26.3	21.8	31.8	26.1	55.6	22.0	54.7	-12.5
	연간	7.4	13.5	12.5	14.9	8.6	20.4	5.2	-0.2	6.4	17.0	-5.7
2020년	1월	14.0	-1.6	-9.6	11.7	28.3	-5.8	22.6	-3.1	29.5	19.5	42.9
	2월	35.8	23.9	-16.2	108.3	12.5	129.2	41.5	-10.4	50.2	74.7	25.2
	3월	-13.1	-3.8	0.0	-12.0	-58.6	8.2	-15.7	-74.8	10.8	-1.7	33.3
	1/4	6.8	5.1	-8.0	30.8	0.8	46.9	7.4	-50.5	26.3	21.3	33.3
	4월	-31.3	-16.5	-21.4	-5.8	-10.3	-4.2	-35.2	-59.9	-32.6	-18.8	-53.8
	1~4월	-4.4	0.1	-11.2	22.8	-1.2	34.6	-5.9	-51.9	5.4	6.8	3.4

※ 자료 : 건설산업연구원, 대한건설협회

2020년 건설수주는 1월과 2월에 각각 전년 동월대비 14%, 35.8% 상승하며 양호한 모습을 보였으나 3월에는 13.1%, 4월에는 31.3% 하락하면서 침체가 심화되면서 1월부터 4월까지의 누적치는 전년 동기 대비 4.4% 감소하여 부진했다.

세부적으로 살펴보면 공공수주는 코로나19 사태의 영향으로 발주 허가 및 심의가 지연되어 3월에 3.8%, 4월에는 16.5% 감소, 4월까지의 결산수치는 전년 동기 대비 0.1% 소폭 증가하는데 그쳤다.

민간수주는 1월과 2월에는 각각 전년 동월대비 22.6%, 41.5% 큰 폭으로 상승

하였지만 3월 15.7%, 4월 35.2% 크게 감소하면서 부진한 모습을 보였고 4월까지 누적치는 전년 동기 대비 5.9% 하락했다.

그림 3-12를 보면 2020년 1월부터 8월까지 건설 수주는 전년 동기대비 24.6% 증가한 113.8조원을 기록하였으며 공공이 11.3% 증가한 26.7조원이고 민간은 29.4% 크게 상승한 87.1조원을 기록하며 역대 최고치를 경신했다.

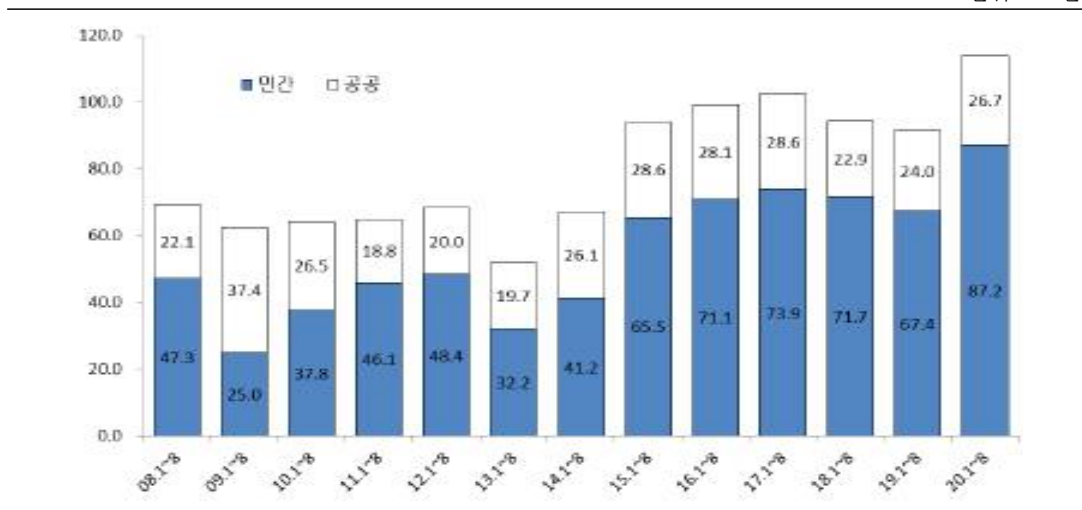
특히 민간 주택수주는 지난해 4/4분기 이후 3분기 연속 두자릿 수 증가율을 지속하며 2020년 건설시장을 이끌었다.

그러나 건설산업연구원은 건설수주금액이 역대 최대치를 달성하는 등 수치만 보면 최대 호황이라 할 수 있지만 체감하는 건설경기는 아직도 불황이라 할 수 있다고 진단했다.

코로나19 재확산에 따른 위기감, 건설일자리의 지속적인 감소세, 정부의 기업 규제 입법 추세 등을 감안하면 건설경기 회복 시그널은 아직 요원하다고 지적했다.

〈그림3-12〉 월간 국내건설수주액 비교

단위 : 조원

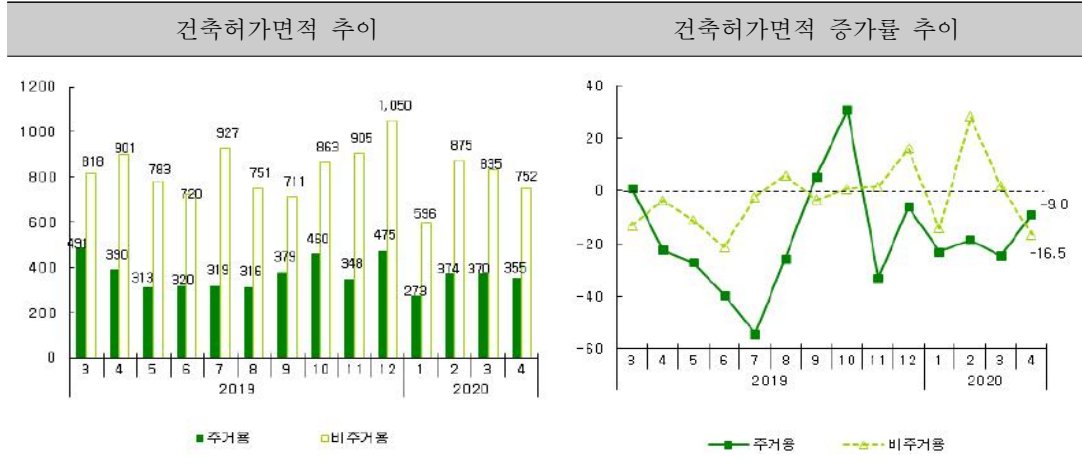


※ 자료 : 건설산업연구원, 국토교통부

건축허가면적은 2020년 1월부터 4월까지 주거용 면적은 수도권은 30.3% 감소하였고 지방도 2.5% 소폭 하락하였으며 비주거용 면적은 4년래 최저치인 3억 573만㎡를 기록하며 전년 동기대비 1.2% 감소하였는데 이 중 교육사회용이 전년 동기대비 3.4% 소폭 증가하였으나 상업용과 공업용이 각각 0.1%, 4.6%, 기타 면적도 2.1% 감소하며 부진하였다고 건설산업연구원은 분석했다.

〈그림3-13〉 월간 건축허가면적 및 증감율 추이

단위 : 만제곱미터(좌), %(우)

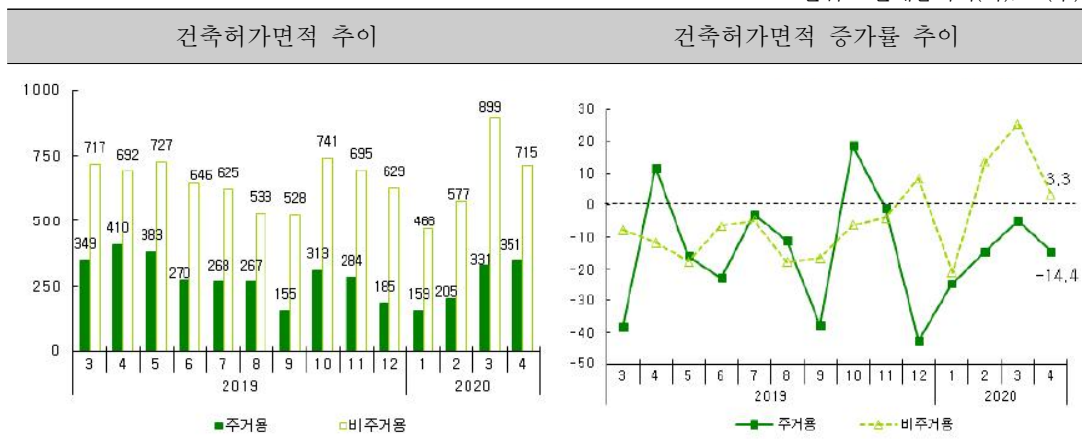


※ 자료 : 건설산업연구원, 국토교통부

건설착공면적은 주거용의 부진으로 2020년 1월에서 4월까지 전년 동기대비 0.4% 감소하며 6년래 최저치인 3억 7천30만㎡를 기록 하였다. 비주거용의 경우 6% 증가하고 공업용 0.2%, 교육사회용과 기타가 각각 31.1%, 11.8% 양호한 증가세를 보였음에도 불구하고 주거용 착공면적이 10년래 최저치인 1억 463만㎡를 기록하며 수도권에서 19.7%, 지방 5.4% 하락했다고 하였다.

〈그림3-14〉 월간 건축허가면적 및 증감율 추이

단위 : 만제곱미터(좌), %(우)



※ 자료 : 건설산업연구원, 국토교통부

(2) 건설경기 전망

국내 경제는 코로나19로 인한 민간소비와 수출의 감소로 2020년 하반기 회복세 전환에도 불구하고 1998년 외환위기 이후 2020년 GDP 성장은 1%대 마이너스 성장이 불가피할 것으로 보인다.

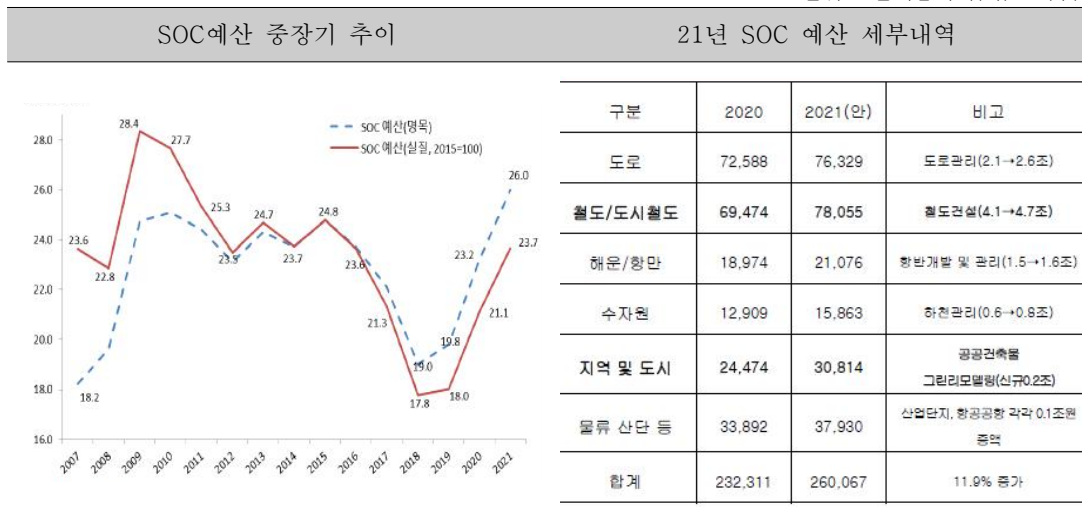
많은 경제전문가들은 2021년 코로나19 백신이 개발되어 보급되고 2차 팬데믹의 충격이 크지 않다는 전제하에 내년 하반기부터 점진적으로 경기가 회복할 것으로 전망하고 있다.

2021년 정부의 SOC 투자 규모는 명목상 역대 최대 규모인 26조원으로 2020년 본예산 대비 11.9% 증가한 2.8조원으로 나타났다. 세부적으로 살펴보면 도로사업 0.5조원, 철도사업 0.6조원, 해운/항만과 수자원 사업이 각각 0.1조원, 0.2조원 증액되었다.

이 외에도 지역도시와 물류산단이 각각 0.6조원, 0.4조원 증액 된 것으로 분석되었는데 상대적으로 철도, 지역도시, 도로 예산 순으로 규모가 컸다.

〈그림3-15〉 SOC 예산 추이

단위 : 만제곱미터(좌), %(우)



※ 자료 : 건설산업연구원, 기획재정부

정부는 1차에서 4차까지 추경을 시행·확정하였고 총 금액은 본 예산보다 42.4조원 증가 하였으나 SOC 예산은 대략 1조원 정도 감소하였다고 건설산업연구원은 분석했다.

세부적인 내용은 2차 추경에서 철도, 군시설, 상하수도 등 사업예산이 0.8조원 ~ 1조원 조정되었으나 3차 추경에서 0.6조원으로 다시 증액되어 표면적 수치로는 0.3조원 삭감된 것으로 보이지만 전통적 SOC 사업은 대략 1조원 정도가 감액된 것으로 추정된다고 하였다.

〈그림3-16〉 2020년도 추경 예산 투입 규모

단위 : 조원, %

구분	2019년	2020년				
		본예산	제1회 추경확정 3월	제2회 추경확정 4월	제3회 추경확정 6월	제4회 추경확정 9월
총수입	476.1	481.8	481.6	482.2	470.7	470.7
총지출	469.6	512.3	523.1	531.1	546.9	554.7
국가 채무	740.8 (37.1)	805.2 (39.8)	815.5 (41.2)	819.0 (41.4)	839.4 (43.5)	846.9 (43.9)
SOC 예산	19.8	23.2	23.2	22.4	22.9	22.9
추경규모 분석	세출 증액		10.9	10.9	23.9	7.9
	세입 경정(채권발행)		0.8	3.4	11.4	
	규모(국비 기준)		11.7	12.2	35.3	
	재원 조달		-	국비 : 12.2 지방비 : 2.1 (계획보다 4.6조원 증액 4.8조원 세출 조정, 8.4조원 국채 조달)	지출구조조정 10.1조원, 기금 1.4조원, 국채 23.8조원	

※ 자료 : 건설산업연구원, 기획재정부

국토부 SOC 예산 중 신규사업은 총 2천 823억원으로 이중 R&D 사업이 대부분을 차지하고 있어 내년도 신규 건설공사 발주물량은 감소할 것으로 건설산업연구원은 예측했다.

정부의 주요 사업을 살펴보면 국가균형발전 프로젝트 예산은 1천 116억원에서 3천 765억원으로 3배 이상 증액 되었는데 대표적인 사업은 세종~청주 고속도로, 서남해안 관광도로, 동해선 단선 전철화(포항~동해), 남부내륙철도(김천~거제), 새만금 신공항 등 대형공사가 있다.

한국판 뉴딜사업은 SOC 디지털화, 신재생 에너지, 그린 산단 등 국가예산 114.1조원과 민간자본 유치 등을 합하여 총 160조원의 투자를 정부에서 계획하고 있으며

SOC 디지털 사업은 SOC 핵심 인프라를 최첨단 디지털화 하는 사업으로 도시·산단·물류 등 스마트 시스템 구축, 교통·디지털·수자원·재난대응 등 4대 분야 핵심 인프라 디지털 관리체계 구축, 도시 등 공간 디지털 혁신 등을 추진한다.

또한 그린 뉴딜사업에는 도시공간 생활 인프라 녹색전환, 공공시설 제로에너지화, 깨끗하고 안전한 물관리 시스템 구축, 저탄소 분산형 에너지 기반 확산, 지능형 스마트 그리드 구축 및 전력 지중화, 신재생에너지 생산 기반구축 지원, 전기차·수소차 보급지원, 저탄소 녹색 산단 조성 등이 있다.

하지만 건설산업연구원은 노후시설 개보수, 클린사업장 조성 등 안전·안심분야 지원 강화에 따른 생활형 SOC 사업에 대한 투자가 지속적으로 확대되고 있는 것도 2021년도에 주목할 만한 부분이라고 강조했다.

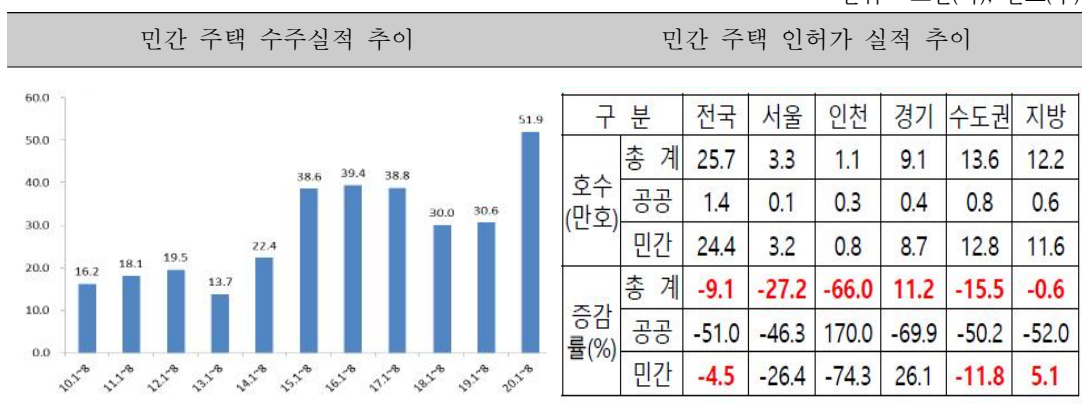
공공주택부문에서는 2021년~ 2022년 공적 주택 22~ 23만호 공급, 수도권 30만호 조기공급, 수도권 3기 신도시 조기분양, 공공재건축·재개발 발표 등 대형 사업이 다수 있어 수도권 물량 증가가 예상된다.

최근 민간 주택시장의 특징은 수주와 인허가 건수간 괴리가 발생하고 있다는 것이다. 민간주택 수주는 2019년 9월부터 2020년 2월까지 매달 두 자릿수 증가세를 보여 왔고 코로나19의 확산이 시작된 2020년 3월과 4월을 제외한 5월에서 8월까지 매달 세자릿수 이상 급등했다.

2020년 1월~8월 민간주택 누적수주는 전년 동기 대비 69.9% 증가한 51.9조 원이었으나 같은 기간 인허가 실적은 전년 동기 대비 4.5% 감소한 24.4만호에 그쳤다.

〈그림3-17〉 연도별 1월~8월 민간주택 수주 및 인허가 실적 추이

단위 : 조원(좌), 만호(우)



※ 자료 : 건설산업연구원, 대한건설협회, 국토교통부

민간 주택 수주실적과 인허가 실적의 괴리가 발생한 이유는 분양가 상한제, 재개발·재건축의 정비구역 일몰제, 공공임대 주택 공급확대방안 등 정부의 부

동산 규제 시행을 앞두고 수주 물량이 쏟아져 나왔기 때문에 2020년 민간주택 투자는 마이너스가 될 것으로 건설산업연구원은 진단했다.

2021년 비주거용 건축 또한 경기침체로 수주와 투자 모두 부진이 예상되는데 기업들의 업황 악화로 투자가 위축되고 오피스텔 수주는 이미 공급이 많은 상황에서 조정이 불가피 할 것이라고 하였다.

다만 공장 및 창고, 반도체 파운드리와 비메모리 공장 등 수주 영향으로 감소 폭은 일부 완화될 것이며 비대면 거래 증가의 영향으로 도심 첨단 물류단지 수주가 늘어날 것으로 예측했다.

민간 토목은 2018년 민간 발전소 수주 증가의 영향으로 양호하였고 2019년에는 기계설치(플랜트) 및 GTX-A 수주에 힘입어 역대 최대실적을 기록했다.

그러나 2020년은 코로나19 사태 장기화로 유가 급락 및 석유 수요부진에 따른 플랜트 발주물량 급감 등으로 고전을 면치 못했으나 2021년은 4조원 규모의 GTX-C노선, 2.3조원의 잠실MICE복합단지, 서부선 경전철(1.6조원) 등 대규모 민자사업의 긍정적 영향으로 2021년 수주물량의 증가가 예상된다.

코로나19의 2차 팬데믹에 따라 올해말에서 내년 상반기에 극심한 경기침체가 우려되는 가운데 상반기에 건설경기 부양책을 집중하여 2021년 하반기 경제회복 기조를 높여야 할 것으로 판단된다.

정부의 부동산 규제 강화로 분양시장의 불확실성과 변동성이 확대되고 있어 2021년 건설시장은 양극화가 더욱 심화될 것으로 전망된다.

수도권에 주택사업을 수행하는 건설기업들은 분양 및 청약 열풍과 풍부한 유동성을 확보할 수 있을 것으로 보이나 주택 사업을 수행하지 못한 대부분의 중소 건설기업들은 지속적으로 어려움을 겪을 것이기 때문이다.

정부의 공공공사가 증가할 것으로 보이지만 오히려 중소 건설사들의 경쟁은 더욱 치열해 질 것이고 이에 따른 사업 리스크를 효과적으로 관리하기 위하여 보수적인 사업 운영이 필요할 것이다.

유동성이 풍부한 건설기업들은 무리한 사업확장보다는 SOC디지털화, 그린뉴딜 사업 등 새로운 분야로의 전환을 모색하기 위하여 혁신 역량을 축적하는 2021년이 되어야 할 것이다.

2. CM시장 동향

1) 개 황

성장가도를 달리던 국내 건설시장은 1997년 IMF 외환위기로 인하여 하락세로 접어들었다가 1999년 이후 경기부양을 위한 정부의 SOC 투자증가로 다시 상승세를 회복하였고 마침내 2007년 건설수주 금액이 128조원을 기록하며 역사상 최고 실적을 달성했다.

이후 미국에서 촉발된 금융위기의 여파로 세계적인 경기 침체속에서 건설수주는 감소세로 전환되며 2013년은 수주액이 91.3조원으로 83.1조원을 기록한 2002년 이후 11년 만에 100조원 이하의 최저를 기록했다.

그러나 2014년부터 민간부문의 경기가 살아나면서 건설시장은 다시 회복세로 접어들기 시작하였고 마침내 2015년에는 2007년의 128조원을 상회하는 158조원으로 역대 최고치를 달성했다.

2015년은 신규주택 및 재개발·재건축의 주택시장의 호황과 초저금리에 따른 풍부한 유동성의 영향으로 오피스빌딩, 역세권 복합단지 등 수익형 부동산의 호조세가 맞물리면서 민간건축 수주가 국내 건설경기의 최고실적 달성을 견인했다.

이후 2016년에는 지속적인 민간부문의 주택경기 호황에 힘입어 전년대비 4.4% 증가한 164.9조원으로 전년도의 역대 최고치를 갱신하며 상승세를 유지하였으나 2017년에는 시중금리 인상, 주택경기 과열에 따른 불안심리 등의 작용으로 2.7% 소폭 감소한 160.4조원을 기록하며 다소 주춤했다.

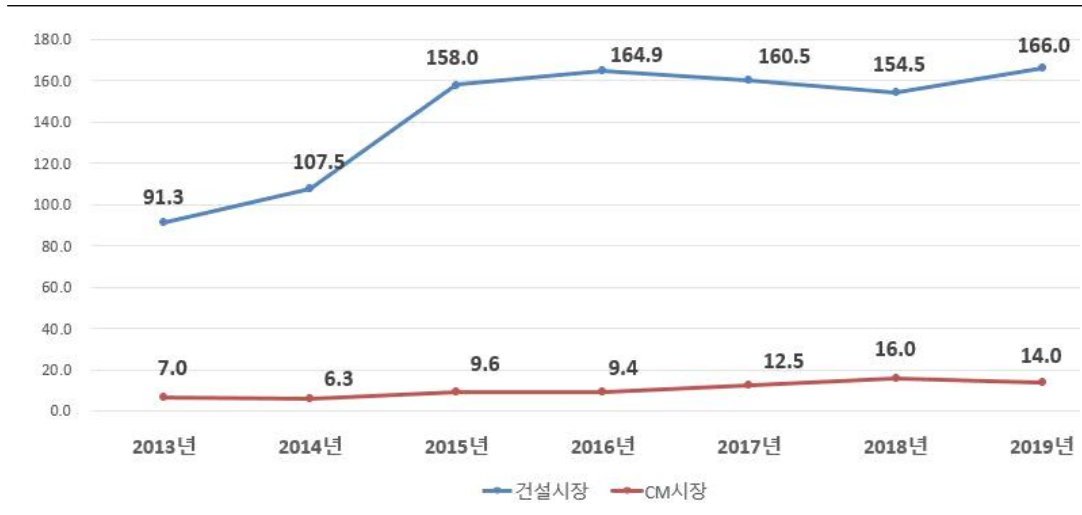
2018년에도 이러한 하강국면의 영향이 이어지면서 전년대비 3.7% 하락한 154.5조원으로 2년 연속 하락하며 침체기에 접어드는 듯했다.

하지만 2019년은 전년도에 비하여 7.4% 반등하며 역대 최대 금액인 166조원을 기록하였는데 하반기부터 정부의 경기 부양을 위한 공공부문의 발주물량이 크게 증가한 것이 주요 원인으로 분석된다.

여기에 부동산 규제를 회피하기 위한 주택 물량의 급증으로 전년대비 5.2% 증가하며 118조원을 기록한 민간수주도 2019년의 반등을 이끌었다.

〈그림3-18〉 국내의 건설 및 CM 시장 연도별 추이

단위 : 조원



※ CM시장은 CM용역금액을 총공사비의 4%로 추정하여 환산한 수치임(자료: 국토교통부)

그림3-18에서 나타난 바와 같이 국내 건설시장은 2013년 91.3조원의 최저점을 기록한 이후 2014년 107.5조원에서 민간 주택시장 호황으로 2015년 158조원으로 47% 급증하였고 2016년에는 164.9조원으로 역대 최고치를 달성하며 상승 모멘텀을 이어갔다.

그러나 2017년 160.4조원, 2018년 154.5조원으로 상승추세가 주춤하며 하락기로 접어드는 듯 보였지만 이후 2019년에는 공공과 민간 수주증가에 힘입어 166조원으로 상승세로 전환하며 2016년의 최고치를 갱신했다.

CM시장은 2013년 7조원에서 2014년 6.3조원으로 소폭 하락한 이후 2015년에는 9.6조원을 기록하며 전년대비 52.4% 급상승했다.

2016년에는 9.4조원으로 전년도와 거의 비슷한 수준을 보였고 2017년은 12.5조원으로 2016년에 비하여 33% 크게 증가하며 처음으로 10조원을 상회했다.

2018년은 전년 대비 28% 상승하며 역대 최고치인 16조원을 달성했지만 2019년에는 건설공사 수주금액의 역대 최대치에도 불구하고 14조원으로 전년도에 비하여 오히려 12.5% 하락했다.

주택 및 상업용 건축 등 민간부문 경기 호황으로 수주실적이 급등한 2014년부터 2017년, 그리고 166조원의 역대 최대 실적을 기록한 2019년, 국내 건설경기의 초호황기에도 불구하고 CM시장은 건설시장과 동조화 현상없이 완만한 수준을 유지하고 있다.

그 이유는 신규 주택 및 건축 공사가 급증한 민간부문에서는 주택법과 건축법에 따른 감리를 의무적으로 적용해야 하는 제도적 규정으로 인하여 민간 건설시장의 급성장이 CM시장의 성장에는 큰 영향을 미치지 못했기 때문인 것으로 분석된다.

시공단계에서 CM의 업무와 감리의 업무가 상당부분 겹치기 때문에 제도적으로 의무화 되어 있는 감리를 적용하는 건설공사에 임의사항인 CM을 적용하기 어렵기 때문인 것으로 판단된다.

건설공사를 효율적으로 시행하고 CM의 활성화를 도모하기 위하여 공공공사 관리방식은 2013년 5월 감리제도와 CM제도로 이원화 되어 있던 건설기술관리법을 건설기술진흥법으로 전부 개정하여 시행하면서 CM으로 일원화 되었다.

그러나 민간부문은 감리제도만을 법적으로 규정하고 있어 CM의 민간시장 진입에 어려움을 겪고 있는 실정이다. 민간시장에서 CM의 안정적 정착과 성장을 위해서 민간공사에도 CM을 활용할 수 있는 제도적 정비가 필요하다.

표3-2를 보면 국내 건설시장에서 CM이 차지하는 비율은 5% ~ 10%의 범위를 보이고 있으며 2018년은 전년에 비하여 시장 점유율이 상승하며 처음으로 10%를 넘어섰으나 2019년에 8.43%로 하락했다.

〈표3-2〉 국내의 건설 및 CM시장 연도별 현황

단위 : 조원, %

구 분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
총 건설시장 규모(A)	91.3	107.4	158.0	164.9	160.4	154.5	166.0
CM시장 규모(B)	7.0 (0.28)	6.3 (0.25)	9.6 (0.38)	9.4 (0.37)	12.5 (0.50)	16.0 (0.64)	14.0 (0.56)
CM 점유율(B/A)	7.67%	5.87%	6.08%	5.70%	7.79%	10.40%	8.43

※ CM시장은 ()의 용역금액을 총공사비의 4%로 추정 환산한 수치임(자료: 국토교통부)

CM for Fee의 점유율이 35% ~ 40%를 차지하고 있는 미국의 CM시장과 비교해 볼 때 아직까지 국내 건설시장에서 CM이 차지하는 비율은 선진국에 비해 절대적으로 낮은 실정이다. 하지만 이것은 국내 CM시장의 성장 잠재력이 매우 크다는 것을 방증한다고 볼 수 있다.

국내 CM시장의 지속적인 성장을 촉진하기 위하여 정부는 글로벌 기준에 맞지 않는 불필요한 규제를 과감히 제거하여야 할 것이고 공급자는 수요자가 만족하는 양질의 CM 서비스를 제공할 수 있도록 연구개발, CM전문인력 양성 등 더 많은 노력과 투자가 필요할 것이다.

2) CM 및 시공책임형 CM 시장동향

CM은 1990년 초부터 시장이 형성되기 시작해서 2019년까지 총 누적금액은 6조 2130억원으로 집계되고 있으며 매년 꾸준히 증가해 오다 2015년부터 다소 감소했다.

그러나 2017년에는 5천억원을 상회하는 역대 최고인 5405억원을 기록하며 상승세를 보였고 2018년은 6973억원으로 전년대비 29% 크게 증가하며 최고기록을 새롭게 달성하였으며 2019년에는 전년도 보다 7.6% 소폭 감소한 6441억원으로 2년 연속 6천억원을 넘었다.

그림3-19의 연도별 국내 CM수주금액 추이를 살펴보면 2007년 및 2012년 그리고 2014년에 급등을 보이고 있는데 그 이유는 용역금액이 1천 억원이 넘는 주한미군기지 이전사업의 대형 국책사업(2007년 1456억, 2012년 1680억)과 2014년 러시아 초고층 빌딩 건설사업(1742억) 등 대규모 해외 CM 프로젝트가 포함되어 있기 때문인 것으로 분석된다.

2004년부터 2014년까지 CM시장의 동향을 보면 초대형 국책사업이나 해외사업 실적이 있는 연도에는 CM수주금액이 4천억 이상 집계되고 있는 것으로 파악되고 있으나 2015년 이후에는 이와 유사한 대규모 사업이 없었음에도 불구하고 4천억 이상 양호한 실적을 기록하였는데 그 원인은 2014년 5월부터 공공부문에서 감리를 CM으로 일원화는 「건설기술진흥법」의 시행으로 인하여 공공공사의 감리가 CM으로 발주된 결과로 해석된다.

2019년은 국내는 5580억원(공공 2899억원, 민간 2681억원)이고 해외는 861억원으로 2018년 국내 6382억원(공공 3139억원 민간 3243억원), 해외 591억원에 비하여 국내는 12.6% 감소한 반면 해외는 45.7% 대폭 상승했다.

해외 CM수주가 크게 증가한 이유는 266억원의 캄보디아 프놈펜 신국제공항 건설공사의 대형 CM 프로젝트의 영향으로 분석된다.

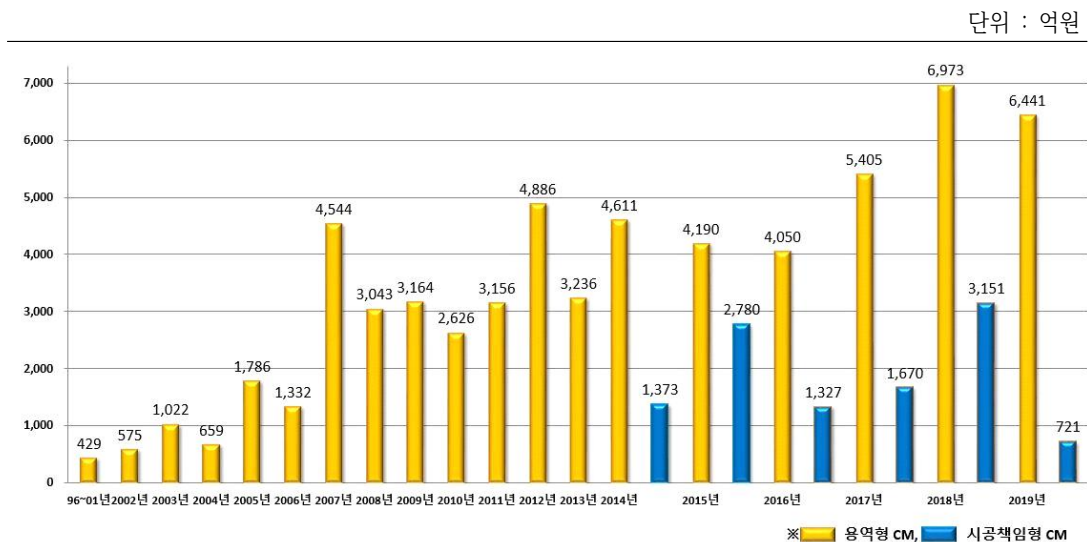
CM은 한정된 예산 및 촉박한 공사기간 준수, 사업기간 연장이나 설계변경 등 각종 클레임과 비용증가에 대한 리스크를 효과적으로 관리하고자 하는 발주자

의 니즈를 충족하고자 공급하는 전문적인 관리 서비스로 형식이나 영역에 제한이 없다.

재개발·재건축 등 민간주택 정비사업에서 주택공사에 대한 전문성이 부족한 조합이 그 동안 시공업체에게 의존해 왔던 관행을 버리고 비용·시간·품질의 효율적 관리 및 사업진행의 투명성을 제고하기 위하여 전문적인 CM서비스 공급자를 찾고 있는 사례가 증가하고 있는 이유이다.

설계, 감리, 시공의 사업구조 한계에 직면한 국내 건설기업이 혁신적 비즈니스 모델을 개발하고 해외시장 진출 경쟁력을 확보하기 위해서 CM은 기업이 반드시 갖추어야 할 혁신역량이다.

〈그림3-19〉 연도별 국내 CM수주금액 추이



※ 시공책임형 CM 금액은 공사비가 포함된 금액임

2015년 CM능력평가공시부터 집계가 되고 있는 시공책임형 CM은 공사비를 포함한 금액으로 2014년 1373억원, 2015년 2780억원, 2016년 1327억원, 2017년 1670억원을 기록하였으며 2018년에는 3151억원으로 전년대비 88.7% 큰 폭으로 상승했다.

2019년에는 721억원으로 전년대 77.1% 급락하며 지난 4년 동안 총 누적금액은 1조 1021억원으로 집계되고 있다.

이제 공시 6년차에 접어든 시공책임형 CM은 아직까지 발주자, 기업 등 국내에는 낯선 사업모델이기 때문에 국내 건설시장에 정착하기까지 다소 시간이

걸릴 것으로 예상된다.

하지만 주목할 점은 2016년부터 정부에서 건설산업 경쟁력 강화 및 발주제도의 혁신을 위하여 공공부문에 시공책임형 CM 도입과 안정적 정착을 유도하고자 한국토지주택공사(LH), 한국수자원공사 등 발주기관에서 발주하는 공공공사에 시범사업을 적용하고 있다는 것이다.

최초의 공공부문 시공책임형 CM 제1호 사업은 2017년 3월 LH가 발주한 「시흥은계 S4블록 아파트 건설공사 7공구」로 추정사업비는 2281억원이다.

현재까지(2020.11.30.기준) 시공책임형 CM 시범사업은 총 37건으로 LH에서 건축공사 28건, 토목공사 7건, 한국수자원공사에서 토목공사 2건을 발주하였고 한국철도시설공단에서 철도사업에 시범사업을 발주할 예정이다.

시공책임형 CM은 정부가 공공부문에서 생산성 향상 및 건설생산체계 투명성 제고 등 건설 선진화를 위하여 적극 나서고 있는 만큼 향후 성장 잠재력이 매우 큰 건설산업의 신성장동력으로 전망된다.

(3) 해외수주 동향

해외건설은 2005년을 기점으로 100억 달러 이상의 수주를 기록하였으며 2008년 491억 달러, 2010년에는 712억 달러로 해외진출 사상 최고 실적을 달성하는 등 꾸준한 상승세를 보여 왔으나 미국, 유럽 등 선진국의 경제위기와 이에 따른 유가 하락의 영향으로 중동지역의 발주 물량이 감소하며 점차 하락세로 접어들기 시작했다.

그림3-20에 나타난 바와 같이 해외수주는 2013년 652억 달러를 달성하는 등 2014년까지 600억 달러 이상 양호한 실적을 보이며 선전하였으나 2015년에는 461억 달러로 전년 대비 30.1% 급감하였고 2016년에는 전년에 비하여 38.8% 급락한 282억 달러로 2007년 이후 최저를 기록했다.

다만 2017년에는 290억 달러로 전년대비 3% 소폭 증가하였으나 이는 2015년부터 해외수주 급락에 따른 기저효과로 보인다. 이후 2018년 321억 달러로 상승세를 유지하며 해외수주 회복을 기대하였으나 2019년은 223억 달러로 전년 대비 30.5% 하락했는데 중동지역의 수주액이 전년보다 49%로나 감소한 것이 주요 원인으로 분석된다.

해외수주가 감소한 데에는 국제 유가하락 및 세계경제 장기불황에 따른 시장 위축 등 대외환경의 불확실성이 높은 외부적인 요인도 있지만 무엇보다도 중

동지역 및 산업설비 공종의 편중화가 심하고 도급공사 중심의 사업전략으로 차별화된 경쟁력 없이 국내 건설기업간 동일시장에서 과열경쟁을 유발하는 내부적 요인이 해외시장에서 매출하락의 중요한 원인으로 분석되고 있다.

이와 같은 문제점을 극복하고 해외진출 경쟁력을 회복하기 위해서는 4차 산업혁명 시대에 맞는 IT기술의 접목을 통한 스마트 기술개발, 신시장 개척과 공종의 다변화를 통한 밸류체인을 확장하고

투자개발형사업이나 민관협력사업(PPP ; Public Private Partnership)과 같은 프로젝트를 수행할 수 있도록 사업발굴 및 계획부터 사업성 분석, 파이낸싱, 계약, 법률, 설계, 시공, 운영에 이르기까지 전반적인 CM 역량을 갖추어야만 가능할 것이다.

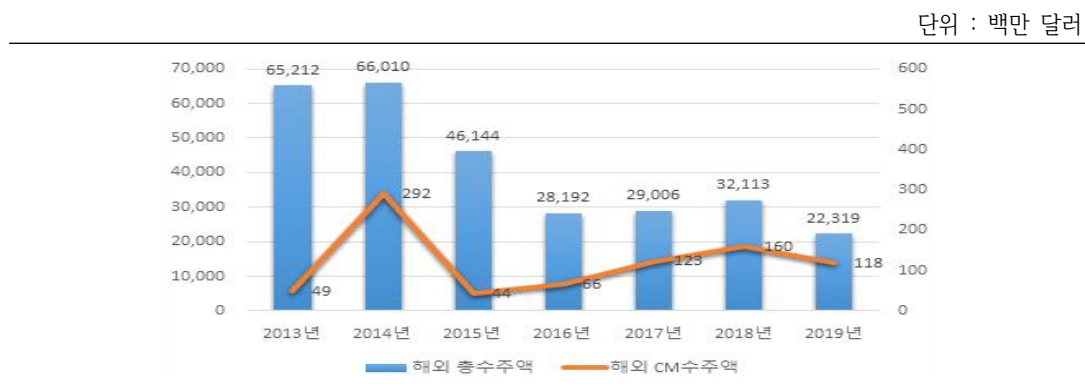
하지만 아직까지 시공중심의 산업구조와 제도적인 한계로 인하여 국내에서조차도 CM 전문성 강화를 위하여 충분한 경험을 축적할 수 있는 시장환경이 조성되어 있지 않아 국내 기업들은 글로벌 경쟁력 확보에 어려움을 겪고 있다.

그림3-20의 연도별 해외수주 현황을 살펴보면 2013년도 CM수주는 4천 9백만 달러에서 2014년 2억 9천 2백만 달러로 급상승 하였으나 이것은 1억 7천만 달러 규모의 러시아 초고층 빌딩 CM 프로젝트 1건의 영향이 절대적으로 큰 것으로 나타났다.

2015년에는 4천 4백만 달러로 가파르게 하락한 후 2016년 6천 5백만 달러로 증가세로 전환하였고 2017년에는 1억 2천 3백만 달러를 기록하며 89.2% 큰 폭으로 상승하였고 2018년은 1억 6천만 달러로 상승세를 유지했다.

하지만 대외적 건설수주 환경의 악화로 인해 2019년은 1억 1천 8백만 달러로 전년대비 26.2% 감소했다.

〈그림3-20〉 국내기업의 연도별 해외수주 현황



※ 자료: 국토교통부, 해외건설협회

2013년부터 2019년까지 해외 CM수주 평균은 1억 2천 2백만 달러로 같은 기간의 해외건설 평균 수주금액 412억 8천 5백만 달러의 0.3%에 불과하다.

이에 비해 글로벌 선진 건설기업들은 고도의 CM 전문성을 기반으로 해외시장에서 다양한 프로젝트를 수행하며 고수익을 창출하고 있으며 CM을 통해 시장을 선점한 후 설계, 시공 등 후속 발주사업을 지속적으로 수주하고 있다.

미국의 경우 자국내 풍부한 CM경험을 기반으로 해외에서 양호한 실적을 보이고 있는데 ENR 자료에 의하면 미국 건설기업의 2018년 CM for Fee의 해외수주는 56억 달러를 달성한 것으로 나타났다. 이것은 같은 해 국내 건설기업이 해외에서 달성한 총 수주금액 321억 달러의 17.5%를 차지하는 금액으로 국내 건설산업에 시사하는 바가 크다.

※ ENR(Engineering News-Record) : 미국의 대표적 건설전문지임

이제는 국내 건설산업도 시공 중심의 수주사업 구조에서 벗어나 CM 등 고부가가치 영역으로 사업방식 전환을 통해 산업전반의 체질을 바꾸고 경쟁력을 강화하여 선진 건설기업으로 도약해야 할 것이다.

(4) CM업체 현황

표3-3의 2019년 국내 CM업체 Top 20 리스트에 나타난 바와 같이 CM시장에서 주로 활동하는 국내기업들은 대부분 엔지니어링사업자 또는 건축사사무소 등 용역사업자이다.

이러한 데에는 제도적 영향이 큰데 공공부문에서 CM은 「건설기술진흥법」에 따라 건설기술용역업을 등록한 자만이 수행할 수 있는 용역업으로 규정하고 있어 다양한 기업의 공공 CM시장 진입이 어렵기 때문인 것으로 보인다.

그러나 국내 민간 및 해외에서는 이러한 제약을 받지 않기 때문에 건설사업자, 건설기술용역사업자, 엔지니어링사업자, 컨설팅사업자, 부동산개발업자(디벨로퍼) 등 다양한 기업이 CM시장에 참여하여 자신만의 차별화·특화된 CM 서비스를 무기로 자유로운 경쟁을 통해 사업영역 확장을 위한 노력을 지속하고 있다.

〈표3-3〉 2019년 국내 CM업체 Top 20

단위 : 백만원

순 위	회사명	수주금액
1	(주)희림종합건축사사무소	96,040
2	(주)삼우씨엠건축사사무소	72,962
3	(주)건축사사무소건원엔지니어링	60,530
4	(주)무영씨엠건축사사무소	40,638
5	(주)행림종합건축사사무소	38,775
6	(주)전인씨엠건축사사무소	27,964
7	(주)토문엔지니어링건축사사무소	27,730
8	(주)토펙엔지니어링건축사사무소	26,156
9	(주)선진엔지니어링종합건축사사무소	25,652
10	(주)포스코에이앤씨건축사사무소	25,587
11	(주)목양종합건축사사무소	25,542
12	(주)아이티엠코퍼레이션건축사사무소	24,877
13	(주)정림건축종합건축사사무소	24,782
14	(주)혜원까치종합건축사사무소	17,867
15	(주)해안종합건축사사무소	12,693
16	(주)신화엔지니어링종합건축사사무소	12,106
17	더블유에스피아시아리미티드(영업소)	11,824
18	(주)종합건축사사무소동일건축	10,053
19	(주)한국종합건축사사무소	9,681
20	(주)다인그룹엔지니어링건축사사무소	9,271

제 4장 CM정책 동향

- 
1. 건설산업기본법령
 2. 건설기술진흥법령
 3. 국가계약법령 및 지방계약법령
- 

제 4장 CM정책 동향

1. 건설산업기본법령

1) 건설산업기본법

- (1) 건설시장의 개방 등 대내외적 환경 변화에 부응하며 산업의 경쟁력을 강화하기 위하여 「건설업법」을 「건설산업기본법」으로 개정하면서 건설산업을 건설업 및 건설용역업으로 구분하고 CM정의 등 신설(96. 12. 30 개정, 97. 7. 1 시행)

제2조(정의) 제6호 신설

제6호 "건설사업관리"란 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것을 말한다.

제26조(건설사업관리업무의 위탁) 신설

- ① 발주자는 필요한 경우 건설사업관리업무의 전부 또는 일부를 건설사업관리에 관한 전문지식과 기술능력을 갖춘 자에게 위탁할 수 있다.
- ② 건설사업관리업무의 내용이 관계법령에 의하여 신고·등록등을 하여야 하는 업무인 경우에는 당해 법령에 의한 신고·등록등을 하지 아니한 자는 당해 건설사업관리업무를 위탁받을 수 없다. 다만, 대규모 복합공사로서 공항·고속철도·발전소·댐 또는 플랜트공사의 건설사업관리업무를 위탁받는 자가 건축사·기술사등 관계법령에 의한 설계 또는 감리업무를 수행할 수 있는 기술인력을 갖춘 경우에는 건축사법 제23조제1항 또는 건설기술관리법 제28조제1항의 규정에 불구하고 설계 또는 감리업무를 함께 위탁받아 수행할 수 있다.
- ③ 건설사업관리업무를 위탁받은 자는 발주자를 위하여 선량한 관리자의 주의로 위탁받은 업무를 수행하여야 한다.
- ④ 건설사업관리업무를 위탁받은 자는 자기 또는 자기의 계열회사(독점규제및 공정거래에관한법률 제2조제3호의 규정에 의한 계열회사를 말한다)가 당해 건설공사를 도급받도록 조언하여서는 아니된다.

(2) 건설공사의 효율적 수행을 위하여 발주자가 적정한 건설사업관리자를 선정할 수 있도록 CM능력평가·공시제도 도입(2002. 1. 26 개정, 2002. 7. 27 시행)

제23조의2(건설사업관리능력의 평가 및 공시) 신설

- ① 국토교통부장관은 발주자가 제26조제2항에 따른 건설사업관리자를 적정하게 선정할 수 있도록 하기 위하여 건설사업관리자의 신청이 있는 경우 그 건설사업관리자의 건설사업관리 실적 및 재무상태 등에 따라 건설사업관리능력을 평가하여 공시하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 평가 및 공시를 받으려는 건설사업관리자는 전년도 건설사업관리 실적, 건설사업관리 관련 인력 보유현황, 재무상태, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ③ 제1항과 제2항에 따른 건설사업관리능력의 평가방법, 제출 자료의 구체적인 사항 및 공시 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제24조(건설산업정보의 종합관리) 제2항 및 제4항 신설

- ①건설교통부장관은 건설업자의 자본금·경영실태·공사수행상황등 건설업자에 관한 정보와 건설공사에 필요한 자재·인력의 수급상황등 건설관련정보를 종합관리하여 이를 필요로 하는 건설공사의 발주자, 시·도지사 및 관련업체에 제공할 수 있다.
- ②건설교통부장관은 건설사업관리자의 자본금·경영실태·건설사업관리수행상황등 건설사업관리자에 관한 정보와 건설사업관리에 필요한 인력의 수급상황등 건설사업관리 관련정보를 종합관리하여 이를 필요로 하는 건설공사의 발주자, 시·도지사 및 관련업체에 제공할 수 있다.
- ③건설교통부장관은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 정보의 종합관리를 위하여 건설업자, 건설사업관리자, 건설자재의 생산업자 및 공급업자, 관계행정기관, 건설관련 사업자단체·공제조합 및 연구기관으로 하여금 공사수행상황, 건설자재의 생산·판매상황 및 건설사업관리실적 등에 관한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
- ④제3항의 규정에 의한 자료의 제출을 요청하는 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제26조(건설사업관리자의 업무 수행 등) 제5항 및 제6항 신설

① ~ ④ (생략)

⑤ 건설사업관리자는 건설사업관리업무를 수행함에 있어 고의 또는 과실로 발주자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우에는 이를 배상하여야 한다.

⑥ 제44조의 규정은 건설사업관리자의 손해배상에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 "건설업자"는 "건설사업관리자"로 본다.

(3) 건설산업의 선진화 및 발주제도의 다양화를 위하여 시공책임형 CM 도입(2011. 5. 24 개정, 2011. 11. 25 시행)

제2조(정의) 제9호 신설

제9호 "시공책임형 건설사업관리"란 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 건설공사에 대하여 시공 이전 단계에서 건설사업관리 업무를 수행하고 아울러 시공 단계에서 발주자와 시공 및 건설사업관리에 대한 별도의 계약을 통하여 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하면서 미리 정한 공사 금액과 공사기간 내에 시설물을 시공하는 것을 말한다.

제26조(건설사업관리자의 업무 수행 등) 제7항 및 제8항 신설

① ~ ⑥ (생략)

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정은 시공책임형 건설사업관리자가 수행하는 건설사업관리에도 적용한다.

⑧ 시공책임형 건설사업관리를 수행하는 건설업자가 발주자와 시공 단계에서 건설사업관리에 관한 계약을 체결하는 경우 그 계약의 내용은 제2조제4호에 따른 건설공사에 한정하여야 한다.

2) 건설산업기본법 시행규칙

(1) 건설산업기본법(2002. 1. 26)이 개정되어 CM능력평가·공시제도가 신설됨에 따라 시행을 위한 관련사항을 정비(2002. 9. 18 개정, 시행)

제25조의2(건설사업관리능력평가·공시신청서 등의 제출) 신설

- ①법 제23조의2제2항의 규정에 의하여 건설사업관리능력의 평가 및 공시를 받고자 하는 건설사업관리자는 매년 2월 15일(제2항제4호 및 제5호의 서류는 4월 15일)까지 별지 제22호의2서식의 건설사업관리능력평가·공시신청서를 영 제87조제1항제3호에 따른 업무를 위탁받은 기관에 제출하여야 한다.
- ②제1항에 따른 신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.
1. 사업자등록증 사본(신청인이 개인인 경우에 한정한다)
 2. 별지 제22호의3서식의 건설사업관리실적현황표
 3. 건설사업관리업무위탁계약서 등 건설사업관리실적이 있음을 증명하는 서류
 4. 별지 제22호의4서식의 건설사업관리자 재무정보현황표
 5. 재무상태를 증명하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류
가. 「법인세법」 및 「소득세법」의 규정에 의하여 관할세무서장에게 제출한 조세에 관한 신고서류(「세무사법」 제6조의 규정에 의하여 등록한 세무사 또는 동법 제20조의2의 규정에 의하여 세무대리업무등록부에 등록한 공인회계사가 동법 제2조제7호의 규정에 의하여 확인한 것으로서 대차대조표 및 손익계산서가 포함된 것을 말한다)
나. 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받은 재무제표
다. 「공인회계사법」 제7조의 규정에 의하여 등록한 공인회계사 또는 동법 제24조의 규정에 의하여 등록한 회계법인의 회계감사를 받은 재무제표
 6. 별지 제22호의5서식의 건설사업관리관련 인력보유현황표 및 그 증명서류
 7. 평가·공시를 신청하는 자가 수행하고자 하는 건설사업관리업무내용이 관계 법령에 따라 등록·신고 등을 하여야 하는 업무인 경우에는 그 등록증 사본 등의 증명서류
 8. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 신용정보회사(신용평가업무를 주된 사업으로 하는 자에 한하며, 이하 "신용정보회사"라 한다)가 실시한 신용평가를 받은 경우에는 그 신용평가서 사본
- ③국토교통부장관은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 신청서 및 첨부서류를 디스켓·디스크 또는 정보통신망을 이용하여 제출하게 할 수 있다.

제25조의3(건설사업관리관련 인력) 신설

법 제23조의2제2항에서 "건설사업관리관련 인력"이라 함은 다음 각호의 1에

해당되는 자를 말한다.

1. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1의 규정에 의한 고급기술자 및 특급기술자
2. 「건축사법」에 의한 건축사
3. 「변호사법」에 의한 변호사
4. 「공인회계사법」에 의한 공인회계사
5. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의한 감정평가사
6. 「국가기술자격법」에 의한 기능장(「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1의 규정에 의한 건설기술관련 직무분야에 해당되는 경우에 한한다)

제25조의4(건설사업관리능력의 공시항목 및 공시시기 등) 신설

①국토교통부장관은 법 제23조의2의 규정에 의하여 건설사업관리능력을 평가한 경우에는 다음의 항목을 공시하여야 한다.

1. 상호 및 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)
2. 주된 영업소의 소재지 및 연락처
3. 삭제 <2003.8.26.>
4. 건설사업관리실적
5. 건설공사실적·엔지니어링사업실적·감리용역실적 및 건축설계실적
6. 건설사업관리관련 인력보유현황
7. 법 제9조의 규정에 의한 건설업등록, 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술 용역업 등록, 「건축사법」에 의한 건축사사무소개설신고 및 「엔지니어링산업 진흥법」에 따른 엔지니어링사업자 신고 등의 건설사업관리업무의 수행과 관련이 있는 등록·신고 등을 한 경우에는 그 등록·신고현황
8. 자본금 및 매출액순이익률 등 재무상태현황
9. 신용정보회사가 실시한 신용평가를 받은 경우에는 그 신용평가내용

②제1항의 규정에 의한 건설사업관리능력의 공시는 매년 8월 31일까지로 하고, 국토교통부장관이 지정하여 고시하는 정보통신망에 공시하는 방법에 의한 다.

2. 건설기술진흥법령

1) 건설기술진흥법

- (1) 건설사업관리자의 공공분야 입찰 참여 기회를 확대하는 등 건설기술용역업을 체계적으로 육성하기 위하여 국토교통부장관이 건설기술용역업자의 현황, 발주청이 발주하는 건설기술용역 실적, 발주자가 발주하는 건설기술용역 실적 중 대통령령으로 정하는 용역의 실적을 관리(2019. 11. 26 개정, 2020.5.27. 시행)

제30조(건설기술용역의 실적 관리) 제1항 신설, 제3항 개정

- ① 국토교통부장관은 건설기술용역업을 체계적으로 육성하기 위하여 다음 각 호의 현황 및 실적을 관리하여야 한다.
1. 건설기술용역사업자의 현황
 2. 발주청이 발주하는 건설기술용역 실적
 3. 발주자가 발주하는 건설기술용역 실적 중 대통령령으로 정하는 용역의 실적
- ② 발주청은 그가 발주하는 건설기술용역의 계약을 체결하거나 변경한 경우와 건설기술용역을 준공한 경우에는 10일 이내에 그 사실을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 발주자가 적절한 건설기술용역사업자를 선정할 수 있도록 하기 위하여 제1항에 따른 건설기술용역사업자의 현황과 건설기술용역 실적을 공개할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 건설기술용역의 현황 및 실적 관리·통보·공개 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- (2) 건설기술인 교육·훈련 대행에 대한 유효기간 및 갱신제도 도입 등 건설기술인 교육·훈련 제도를 개선하고 발주청이 건설사업관리기술인의 업무에 부당하게 간섭할 수 없도록 의무를 부여하며 소규모 건설공사 현장에서의 안전관리를 강화하기 위하여 안전관리계획을 수립하여 발주자의 승인을 받은 후에 착공하도록 하고 긴급 보수·보강 공사 등의 경우로서 발주청이 사전에 승인한 경우를 제외하

고는 일요일에 공공 건설공사의 시행을 제한하도록 함(2020.6.9 개정, 2020.12.10. 시행)

제20조의2(교육·훈련의 대행) 신설

- ① 국토교통부장관은 건설기술인을 육성하기 위하여 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이나 대통령령으로 정하는 건설기술과 관련된 기관 또는 단체로 하여금 제20조제2항 전단에 따른 교육·훈련을 대행하도록 할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 교육·훈련을 대행하려는 자는 교육시설, 교수요원 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어 국토교통부장관에게 신청하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 교육·훈련을 대행하는 자(이하 "교육·훈련기관"이라 한다)에게 교육·훈련에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 교육·훈련 대행에 필요한 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.

제20조의3(교육·훈련 대행의 유효기간 및 갱신) 신설

- ① 제20조의2제1항에 따른 대행의 유효기간은 3년으로 한다.
- ② 교육·훈련기관이 대행의 유효기간이 끝난 후에도 대행을 계속하려는 경우에는 그 유효기간이 끝나기 전에 국토교통부장관의 심사를 받아 대행을 갱신하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 대행을 갱신하려는 교육·훈련기관은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 대행의 갱신을 신청하여야 한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 대행의 유효기간 및 갱신에 필요한 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.

제20조의4(교육·훈련 대행의 취소) 신설

- ① 국토교통부장관은 교육·훈련기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 교육·훈련 대행을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 정지 또는 개선을 명할 수 있다. 다만, 제1호의 경우에는 대행을 취소하여야 한다.
 1. 거짓이나 부정한 방법으로 교육·훈련기관이 된 경우
 2. 교육시설, 교수요원 등 대통령령으로 정하는 요건에 미달한 경우

3. 교육·훈련 대행의 정지 기간 중에 교육·훈련을 실시한 경우
 4. 교육·훈련 대행에 대한 개선 명령에 따르지 않은 경우
 5. 그 밖에 교육·훈련을 대행하기가 부적합한 경우로서 국토교통부장관이 정하는 사유에 해당하는 경우
- ② 제1항에 따라 교육·훈련의 대행이 취소된 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 취소된 날부터 3년이 지나기 전에는 교육·훈련의 대행을 신청할 수 없다.
1. 제1항에 따라 교육·훈련의 대행이 취소된 장소에서 교육·훈련의 대행을 신청하려는 경우
 2. 제1항에 따라 교육·훈련의 대행이 취소된 교육·훈련기관을 설립·운영한 자(법인인 경우 그 대표자를 포함한다)가 교육·훈련의 대행을 신청하려는 경우

제20조의5(교육·훈련의 관리) 신설

- 국토교통부장관은 제20조제2항 전단에 따른 교육·훈련의 효과를 높이기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.
1. 교육·훈련 지원에 관한 사항
 2. 교육·훈련 계획의 관리에 관한 사항
 3. 교육·훈련 기관의 운영에 대한 평가
 4. 그 밖에 교육·훈련의 효과를 높이기 위하여 필요한 사항

제20조의6(교육·훈련 업무의 위탁) 신설

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호에 따른 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 자에게 위탁할 수 있다.
1. 제20조의2에 따른 교육·훈련 대행에 관한 사항
 2. 제20조의3에 따른 교육·훈련 대행의 갱신에 관한 사항
 3. 제20조의4에 따른 교육·훈련 대행의 취소에 관한 사항
 4. 제20조의5에 따른 교육·훈련 관리에 관한 사항
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 업무의 위탁에 필요한 비용을 지원할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 업무 위탁의 범위, 비용 지원, 위탁 절차 등 교육·훈련 업무의 위탁에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제39조의4(건설사업관리 업무에 대한 부당간섭 배제 등) 신설

- ① 발주청 소속 직원은 제39조제2항에 따라 건설사업관리를 시행하는 건설공사에 대하여 대통령령으로 정하는 발주청의 업무 외에 정당한 사유 없이 건설사업관리 업무를 수행하는 건설기술용역사업자(이하 "건설사업관리용역사업자"라 한다) 및 건설사업관리기술인의 업무에 개입 또는 간섭하거나 권한을 침해해서는 아니 된다.
- ② 발주청의 소속 직원이 건설사업관리용역사업자 및 건설사업관리기술인의 업무에 정당한 사유 없이 개입 또는 간섭하거나 권한을 침해한 경우 해당 건설사업관리용역사업자 및 건설사업관리기술인은 발주청에 이를 보고하고 사실조사를 의뢰할 수 있다.
- ③ 발주청은 제2항에 따른 사실조사를 의뢰받은 때에는 즉시 이를 조사하여야 하고, 소속 직원이 건설사업관리용역사업자 및 건설사업관리기술인의 업무에 대하여 정당한 사유 없이 개입 또는 간섭하거나 권한을 침해한 사실이 있다고 인정되는 경우에는 방해행위의 중지, 향후 재발방지 등 시정조치를 명할 수 있다.
- ④ 발주청은 제3항에 따른 사실조사 결과 및 시정조치 명령의 내용을 국토교통부장관, 해당 건설사업관리용역사업자 및 건설사업관리기술인에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 발주청은 제2항에 따른 사실조사 의뢰 등을 이유로 건설사업관리용역사업자 및 건설사업관리기술인에게 용역대가 지급의 거부·지체 등 불이익을 주어서는 아니 된다.

제62조의2(소규모 건설공사의 안전관리) 신설

- ① 건설사업자와 주택건설등록업자는 제62조제1항에 따른 안전관리계획의 수립 대상이 아닌 건설공사 중 건설사고가 발생할 위험이 있는 공종이 포함된 경우 그 건설공사를 착공하기 전에 시공 절차 및 주의사항 등 안전관리에 대한 계획(이하 "소규모안전관리계획"이라 한다)을 수립하고, 이를 발주자(발주자가 발주청이 아닌 경우에는 인·허가기관의 장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 제출하여 승인을 받아야 한다. 소규모안전관리계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다.
- ② 제1항에 따라 소규모안전관리계획을 제출받은 발주자는 소규모 안전관리계획의 내용을 검토하여 그 결과를 건설사업자와 주택건설등록업자에게 통보하여야 한다.

③ 소규모안전관리계획을 수립하여야 하는 건설공사의 범위, 소규모안전관리 계획의 수립 기준, 제출·승인의 방법 및 절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다..

제65조의2(일요일 건설공사 시행의 제한) 신설

건설사업자가 발주청이 발주하는 건설공사를 시행하는 때에는 긴급 보수·보강 공사 등 대통령령으로 정하는 경우로서 발주청이 사전에 승인한 경우를 제외하고는 일요일에 건설공사를 시행해서는 아니 된다. 다만, 재해가 발생하거나 발생할 것으로 예상되어 일요일에 긴급 공사 등이 필요한 경우에는 건설사업자가 우선 건설공사를 시행하고 발주청이 이를 사후에 승인할 수 있다.

(3) 건설기술용역사업의 변경등록을 할 때 변경등록이 불필요한 경우를 ‘국토교통부령으로 정하는 경미한 등록사항의 변경’으로 규정하고 있어, 그 내용이 제한적이고 변경등록할 사항이 너무 포괄적이거나 명확하지 않은 문제점이 있어 ‘국토교통부령으로 정하는 사항’이 변경된 경우에만 변경등록을 하도록 명확히 함(2020.10.20 개정, 2021.1.21. 시행)

제26조(건설기술용역업의 등록 등) 제3항 개정

① ~ ② (생략)
③ 건설기술용역사업자는 제1항에 따라 등록한 사항 중 국토교통부령으로 정하는 사항이 변경된 경우에는 국토교통부령으로 정하는 기간 이내에 변경등록을 하여야 한다.
④ ~ ⑦ (생략)

(4) 발주청이 건설기술용역비를 임의로 감액하여 지급하지 못하도록 하고 설계도서를 작성한 건설기술용역사업자가 발주청으로부터 시정·보완 등의 조치를 요구받은 경우 필요한 비용을 지급하도록 규정 함(2020.10.20 개정, 2021.4.21. 시행)

제37조(건설기술용역 대가) 제1항 후단 신설

① 발주청은 건설기술용역을 건설기술용역사업자에게 수행하게 한 경우에는 다른 법령이나 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건설기술용역비 산정기준에 따라 산정한 건설기술용역비를 지급하여야 한다. 이 경우 발주청은 천재지변 등 국토교통부령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우를 제외하고는 건설기술용역비를 임의로 감액하여 지급할 수 없다.

② (생략)

제48조(설계도서의 작성 등) 제3항 후단 신설

① ~ ② (생략)

③ 제2항에 따른 설계도서의 검토 결과를 보고받은 발주청은 필요하면 설계도서를 작성한 건설기술용역사업자에게 시정·보완 등 필요한 조치를 요구하여야 한다. 이 경우 건설기술용역사업자는 요구받은 조치를 이행하는 데 필요한 비용의 지급 등을 요청할 수 있고, 발주청은 해당 조치의 원인이 건설기술용역사업자에게 있는 등 국토교통부령으로 정하는 불가피한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다

④ ~ ⑥ (생략)

2) 건설기술진흥법 시행령

(1) 스마트건설지원센터의 업무, 스마트건설지원센터 운영의 위탁 대상 및 출연금에 관한 사항을 정하고 발주청이 건설공사의 설계단계에서 실시하는 설계내용에 대한 대안별 경제성 등의 검토를 시공단계에서도 할 수 있게 함(2020.1.7. 개정, 시행)

제27조의2(스마트건설지원센터의 업무 및 운영) 신설

① 법 제10조의2제3항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제10조의2제1항에 따른 융·복합건설기술(이하 "융·복합건설기술"이라 한다)의 개발·보급 및 활용을 촉진하기 위한 시책의 수립·시행 지원
2. 융·복합건설기술 관련 예비창업자와 창업자 발굴·육성·교육 및 해외진

출 지원

3. 융·복합건설기술 관련 창업공간 조성 및 운영

4. 그 밖에 융·복합건설기술의 개발 및 활용을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항

② 국토교통부장관은 법 제10조의2제4항에 따라 같은 조 제2항에 따른 스마트건설지원센터의 운영을 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 한국건설기술연구원(이하 "건설기술연구원"이라 한다)에 위탁한다.

제27조의3(스마트건설지원센터의 운영을 위한 출연금) 신설

① 법 제10조의2제4항 및 이 영 제27조의2제2항에 따라 스마트건설지원센터의 운영을 위탁받은 건설기술연구원이 법 제10조의2제5항에 따라 출연금을 받으려는 경우에는 매년 4월 30일까지 다음 연도의 출연금예산요구서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

1. 다음 연도의 업무계획서

2. 다음 연도의 추정 재무상태표 및 추정 손익계산서

② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 서류가 타당하다고 인정하는 경우에는 출연금을 지급한다.

③ 건설기술연구원은 제2항에 따라 출연금을 지급받은 경우에는 그 출연금에 대하여 별도의 계정을 설정하여 관리해야 하며, 법 제10조의2제3항 각 호에 따른 스마트건설지원센터 업무의 용도에 한정하여 사용해야 한다.

④ 건설기술연구원은 다음 각 호의 구분에 따른 시기까지 스마트건설지원센터의 운영내용을 국토교통부장관에게 보고해야 한다.

1. 해당 연도의 세부운영계획: 매년 1월 31일까지

2. 출연금 사용실적을 포함한 전년도 운영실적: 매년 3월 31일까지

제75조(설계의 경제성등 검토) 제1항 제3호 및 제5호, 제2항 신설

① 발주청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 설계 대상 시설물의 주요 기능별로 설계내용에 대한 대안별 경제성과 현장 적용의 타당성(이하 "설계의 경제성등"이라 한다)을 직접 검토하거나 건설기술용역사업자 등 전문가가 검토하게 해야 한다.

1. ~ 2. (생략)

3. 총공사비 100억원 이상인 건설공사를 실시설계의 완료일부터 3년 이상 지난 후에 발주하는 경우. 다만, 실시설계의 완료일부터 건설공사의 발주일까지 특별한 여건변동이 없었던 경우는 제외한다.

4. (생략)

5. 건설공사의 시공단계에서 건설공사의 여건변동 등으로 인하여 발주청이 설계의 경제성등의 검토가 필요하다고 인정하는 경우

② 시공자는 도급받은 건설공사의 성능개선 및 기능향상 등을 위하여 설계의 경제성등을 검토할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 미리 발주청과 협의하여 설계의 경제성등을 직접 검토할 수 있다. 이 경우 시공자는 설계의 경제성등의 검토가 완료되면 그 결과를 발주청에 통보해야 한다.

③ ~ ⑤ (생략)

(2) 발주자가 발주하는 건설기술용역 중 국토교통부장관의 실적 관리 대상이 되는 용역과 그 관리 절차를 정함(2020.5.26. 개정, 2020.5.27 시행)

제45조(건설기술용역의 실적 관리 대상 및 실적 통보 등) 제1항 신설

① 법 제30조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 용역"이란 다음 각 호의 용역을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 제19조제1항제2호에 따라 건설기술용역사업자를 공사감리자로 지정한 건축물의 공사감리에 관한 용역

2. 「주택법 시행령」 제47조제1항에 따라 건설기술용역사업자를 감리자로 지정한 주택건설공사의 감리에 관한 용역

3. 그 밖에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건설공사에 대하여 건설기술용역사업자가 수행한 건설사업관리에 관한 용역

가. 「건축법 시행령」 제19조제1항제2호 또는 같은 조 제5항 각 호의 건축공사

나. 「주택법」 제15조에 따라 주택건설사업에 대한 사업계획의 승인이나 같은 법 제66조에 따라 리모델링의 허가를 받은 건설공사

② ~ ⑩ (생략)

(3) 건설기술인에 대한 교육·훈련을 내실화하기 위하여 교육기관 공모제 및 총량제를 도입하고, 건설기술인 교육·훈련을 개편하며, 종합 교육기관의 지정요건 중 전임강사 관련 요건을 강화하려는 것임
(2020.7.30. 개정, 2020.8.1 시행)

제43조(건설기술인에 대한 교육·훈련의 대행) 제2항 전단 개정 및 후단 신설

① (생략)

② 국토교통부장관은 법 제20조제4항에 따라 건설기술인에 대한 교육·훈련을 대행할 공공기관이나 건설기술과 관련된 기관 또는 단체(이하 "교육기관"이라 한다)를 공모를 통해 교육·훈련 대상 및 전문 분야별로 지정하여 고시할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 지정·고시할 교육기관의 수를 효율적으로 관리하기 위하여 건설기술인의 교육·훈련 수요 등을 고려하여 3년마다 교육기관의 총량을 정할 수 있다.

③ ~ ⑤ (생략)

별표3 건설기술인 교육·훈련의 종류·시간 및 내용 등(제42조제2항 관련) 개정

가. 기본교육

교육·훈련 대상	교육·훈련 시간	교육·훈련 이수시기
건설기술 업무를 수행하려는 건설기술인	35시간 이상	최초로 건설기술 업무를 수행하기 전

나. 전문교육

1) 설계·시공 등 업무를 수행하는 건설기술인(이하 "설계시공기술인"이라 한다)

교육 · 훈련 종류		교육 · 훈련 대상	교육 · 훈련 시간	교육 · 훈련 이수시기
가) 최초 교육	(1) 일반 최초교육	발주청 소속이 아닌 건설기술인	35시간 이상	최초로 설계 · 시공 등 업무를 수행하기 전
	(2) 발주청 소속 건설기술인 최초교육	발주청 소속 건설기술인	35시간 이상	발주청에 소속되어 최초로 건설공사 및 건설기술용역에 대한 감독이나 건설사업관리를

				시행하는 건설공사에 대한 관리 업무를 수행하기 전
나) 계속교육	다음의 어느 하나에 해당하는 특급 건설기술인 (1) 현장배치기술인 (2) 책임기술인	35시간 이상. 이 경우 국토교통부장관이 고시하는 학점인정 기준에 따른 학점을 90학점 이상 취득한 특급 건설기술인은 계속교육을 이수한 것으로 본다.	설계·시공 등 업무를 수행한 기간이 매 3년을 경과하기 전	
다) 승급교육	초급·중급·고급 건설기술인	35시간 이상	현재 등급보다 높은 등급으로 승급하기 전	

비고

- 위 표 나)(1)에서 "현장배치기술인"이란 「건설산업기본법」 제40조제1항 본문에 따라 건설공사 현장에 배치된 건설기술인을 말한다.
- 위 표 나)(2)에서 "책임기술인"이란 법 제35조제1항에 따라 집행계획을 작성해야 하는 건설기술용역사업의 전반에 관하여 총괄·책임을 맡은 건설기술인이나 해당 건설기술용역사업 중 전문분야에 관하여 책임을 맡은 건설기술인을 말한다.

2) 건설사업관리 업무를 수행하는 건설기술인(이하 "건설사업관리기술인"이라 한다)

교육·훈련 종류		교육·훈련 대상	교육·훈련 시간	교육·훈련 이수시기
가) 최초교육		(1) 초급·중급 건설기술인	70시간 이상	건설기술용역사업자에게 소속되어 최초로 건설사업관리 업무를 수행하기 전
		(2) 고급·특급 건설기술인	105시간 이상	
나) 계속교육	(1) 일반 계속교육	(가) 초급·중급 건설기술인	35시간 이상	건설사업관리 업무를 수행한 기간이 매 3년을 경과하기 전. 다만, 최근에 승급교육을
		(나) 고급·특급 건설	70시간 이상	

		기술인		이수한 경우에는 그 이수일을 기준으로 업무수행 기간을 계산한다.
	(2) 안전관리 계속교육	건설사업관리 중 안전관리 업무를 수행하는 건설기술인	16시간 이상	건설사업관리 중 안전관리 업무를 수행한 기간이 매 3년을 경과하기 전
다) 승급교육		(1) 초급 건설기술인	35시간 이상	현재 등급보다 높은 등급으로 승급하기 전
		(2) 중급·고급 건설기술인	70시간 이상	

3) 품질관리 업무를 수행하는 건설기술인(이하 "품질관리기술인"이라 한다)

교육·훈련 종류	교육·훈련 대상	교육·훈련 시간	교육·훈련 이수시기
가) 최초교육	초급·중급·고급·특급 건설기술인	35시간 이상	건설기술용역사업자, 건설사업자 또는 주택건설등록업자에 소속되어 최초로 품질관리 업무를 수행하기 전
나) 계속교육	초급·중급·고급·특급 건설기술인	35시간 이상	품질관리 업무를 수행한 기간이 매 3년을 경과하기 전. 다만, 최근에 승급교육을 이수한 경우에는 그 이수일을 기준으로 업무수행 기간을 계산한다.
다) 승급교육	초급·중급·고급 건설기술인	35시간 이상	현재 등급보다 높은 등급으로 승급하기 전

(4) 건설공사 별점제도를 별점을 합산하여 점검 현장 수로 나눈 평균방식에서 별점을 단순 합산하는 합산방식으로 별점의 산정방법을 변경하되, 별점 경감제도를 도입하고 건설공사 별점제도의 공정한 운영을 위하여 별점심의위원회를 통한 이의 신청절차를 도입함 (2020.11.10. 개정, 2021.1.1 시행)

제87조(건설공사 등의 부실 측정에 따른 별점 부과 등) 제2항 개정

- ① 삭제
- ② 건설기술용역, 건축설계(「건축사법」 제2조제3호에 따른 설계를 말한다), 공사감리(「건축사법」 제2조제4호에 따른 공사감리를 말한다) 또는 건설공사를 공동도급하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 별점을 부과한다.
- ③ ~ ⑤ (생략)

제87조의2(이의 신청 등) 신설

- ① 별점 부과 내용을 통보받은 별점 부과 대상자는 그 통보를 받은 날부터 30일 이내에 측정기관에 이의 신청을 할 수 있다. 이 경우 별점 부과에 대하여 불복하는 사유를 분명하게 밝혀 신청해야 한다.
- ② 제1항에 따라 이의 신청을 받은 측정기관은 제87조의3에 따른 별점심의위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의 신청일부터 40일 이내에 이의신청인에게 통보해야 한다.
- ③ 측정기관은 제2항에 따른 심의 결과 부실 측정과 별점 부과에 잘못이 있는 경우에는 별점 부과 결과를 정정해야 한다.

제87조의3(별점심의위원회) 신설

- ① 제87조의2에 따른 별점 부과 결과에 대한 이의 신청을 심의하기 위하여 각 측정기관별로 별점심의위원회를 둔다.
- ② 별점심의위원회는 측정기관이 별점을 부과한 사유·근거와 별점 부과 대상자가 심의를 의뢰한 사유·근거를 충분히 고려하여 심의해야 한다.
- ③ 별점심의위원회는 위원장 및 6명 이상의 위원으로 구성한다.
- ④ 별점심의위원회 위원장은 국토교통부, 발주청 또는 인·허가기관에 소속된

- 공무원, 임원·직원 중에서 측정기관이 임명하거나 위촉한다.
- ⑤ 별점심의위원회 위원은 건설기술에 관한 학식과 경험이 풍부한 외부 전문가 중에서 측정기관이 위촉한다.
- ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 별점심의위원회 구성·운영에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

별표8 건설공사 등의 별점관리기준(제87조제5항 관련) 개정

1. ~ 2. (생략)
3. 별점 산정방법
- 가. 업체 또는 건설기술인등이 해당 반기에 받은 모든 별점의 합계에서 반기별 경감점수를 뺀 점수를 해당 반기별점으로 한다.
- 나. 합산별점은 해당 업체 또는 건설기술인등의 최근 2년간의 반기별점의 합계를 2로 나눈 값으로 한다.
4. (생략)
5. (생략)
- 가. ~ 마. (생략)
- 바. 별점 경감기준
- 1) 반기 동안 사망사고가 없는 건설사업자 또는 주택건설등록업자에 대해서는 다음 반기에 부과된 별점의 20%를 경감하며, 반기별 연속하여 사망사고가 없는 경우에는 다음 표에 따라 다음 반기에 부과된 별점을 경감한다.
- | 무사망사고 연속반기 수 | 2반기 | 3반기 | 4반기 |
|--------------|-----|-----|-----|
| 경감률 | 36% | 49% | 59% |
- 2) 반기 동안 10회 이상의 점검을 받은 건설사업자, 주택건설등록업자 또는 건설기술용역사업자에 대해서는 반기별 점검현장 수 대비 별점 미부과 현장 비율(이하 "관리우수 비율"이라 한다)이 80% 이상인 경우에는 다음 표에 따라 해당 반기에 부과된 별점을 경감한다. 이 경우 공동수급체를 구성한 경우에는 참여 지분율을 고려하여 점검현장 수를 산정한다.
- | 관리우수 비율 | 80% 이상 ~ 90% 미만 | 90% 이상 ~ 95% 미만 | 95% 이상 |
|---------|-----------------|-----------------|--------|
| 경감점수 | 0.2점 | 0.5점 | 1점 |
- 3) 무사망사고에 따른 경감과 관리우수 비율에 따른 경감을 동시에 받는 경우에는 관리우수 비율에 따른 경감점수를 먼저 적용한다.

4) 사망사고 신고를 지연하는 등 벌점을 부당하게 경감받은 것으로 확인되는 경우에는 경감받은 벌점을 다음 반기에 가중한다.

사. (생략)

6. (생략)

3) 건설기술진흥법 시행규칙

(1) 건설업자 및 건설사업관리용역업자를 건설사업자 및 건설사업관리용역사업자로 정비하고 무선설비 및 무선통신을 이용한 건설공사 현장의 안전관리체계 구축·운영 비용을 안전관리비에 산입하여 공사금액을 산정할 수 있게 근거를 마련하며 건설공사의 착공 전에 발주자에게 제출해야 하는 안전관리계획을 총괄 안전관리계획과 공종별 세부 안전관리계획으로 구분하여 작성·제출하도록 하는 등 안전관리계획의 수립기준을 보완 (2020. 3. 18 개정, 시행)

제60조(안전관리비) 제1항 제7호 및 제2항 제7호 신설

① (생략)

1. ~ 6. (생략)

7. 「전파법」 제2조제1항제5호 및 제5호의2에 따른 무선설비 및 무선통신을 이용한 건설공사 현장의 안전관리체계 구축·운영 비용

② (생략)

1. ~ 6. (생략)

7. 제1항제7호의 비용: 건설공사 현장의 안전관리체계 구축·운영에 사용되는 무선설비의 구입·대여·유지 등에 필요한 비용과 무선통신의 구축·사용 등에 필요한 비용을 계상

③ ~ ⑤ (생략)

별표7 안전관리계획의 수립기준(제58조 관련) 개정

1. 일반기준

가. 안전관리계획은 다음 표에 따라 구분하여 각각 작성·제출해야 한다.

구분	작성 기준	제출 기한
1) 총괄 안전관리계획	제2호에 따라 건설공사 전반에 대하여 작성	건설공사 착공 전까지
2) 공종별 세부 안전관리 계획	제3호 각 목 중 해당하는 공종별로 작성	공종별로 구분하여 해당 공종의 착공 전까지

나. 각 안전관리계획서의 본문에는 반드시 필요한 내용만 작성하며, 해당 사항이 없는 내용에 대해서는 "해당 사항 없음"으로 작성한다.

다. 각 안전관리계획서에 첨부하는 관련 법령, 일반도면, 시방기준 등 일반적인 내용의 자료는 특별히 필요한 자료 외에는 최소한으로 첨부한다. 다만, 안전관리계획의 검토를 위하여 필요한 배치도, 입면도, 층별 평면도, 종·횡단면도(세부 단면도를 포함한다) 및 그 밖에 공사현황을 파악할 수 있는 주요 도면 등은 각 안전관리계획과 별도로 첨부하여 제출해야 한다.

라. 이 표에서 규정한 사항 외에 건설공사의 안전 확보를 위하여 안전관리계획에 포함해야 하는 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시할 수 있다.

2. ~ 3. (생략)

(2) 건설기술용역업의 체계적인 육성을 위하여 국토교통부장관에게 발주자가 발주하는 건설기술용역에 대한 실적을 관리하게 하는 내용으로 「건설기술 진흥법」이 개정(법률 제16624호, 2019. 11. 26. 공포, 2020. 5. 27. 시행)됨에 따라 발주자가 발주하는 건설기술용역 중 국토교통부장관의 실적 관리 대상이 되는 용역의 통보 방법 및 서식을 정함 (2020. 5. 26 개정, 2020. 5. 27 시행)

제27조(건설기술용역의 실적 통보 및 공개 등) 제1항제1호 후단 신설

① (생략)

1. 건설기술용역의 종류, 공사비, 계약금액 등 계약 현황: 별지 제27호서식의 건설기술용역의 계약체결·계약변경·준공 통보서. 이 경우 건설기술용역사업자는 영 제45조제3항제2호에 따라 건설공사의 허가·인가·승인 등을 한 행정기관(이하 "인·허가기관"이라 한다)에 실적 통보를 요청하거나 같은 조 제5항에 따라 국토교통부장관에게 같은 조 제1항제3호의 용역에 대한 실적을 직접 통보할 때에는 건설사업관리용역 계약서를 첨부해야 한다

② ~ ③ (생략)

3. 국가계약법령 및 지방계약법령

1) 국가계약법 시행령

(1) 중앙정부 등 국가가 발주하는 공사를 대상으로 CM계약을 체결할 수 있는 근거 마련 (99. 9. 9 개정)

제91조의2 (건설사업관리계약) 신설

①각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 대형공사중 건설산업기본법에 의한 건설공사를 계약함에 있어서 계약목적물의 특성·규모 및 이행기간등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공사에 관한 기획·타당성조사·설계·시공·감독·유지관리등에 관하여 그 전부 또는 일부를 종합관리하는 업무(이하 "건설사업관리업무"라 한다)를 수행하는 자와 건설사업관리업무에 관한 계약을 체결할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 계약의 체결방법 기타 필요한 사항은 재정경제부장관이 정한다.

(2) 현 행

제73조의2(건설사업관리용역계약)

①각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 「건설산업기본법」에 따른 공사를 계약함에 있어서 계약목적물의 특성·규모 및 이행기간 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「건설산업기본법」 제2조제8호에 따른 건설사업관리에 관한 업무를 수행할 수 있는 자와 건설사업관리용역계약을 체결할 수 있다.

②제1항에 따른 계약의 체결방법 그 밖에 필요한 사항은 기획재정부장관이 정한다.

2) 지방계약법 시행령

(1) 도, 시, 군 등 지방자치단체가 발주하는 공사에 CM계약 체결 근거 마련 (2005. 12. 30 제정)

제104조 (건설사업관리 계약) 신설

① 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 대형공사 중 「건설산업기본법」에 의한 건설공사를 계약함에 있어서 계약목적물의 특성·규모 및 이행기간 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공사에 관한 기획·타당성 조사·설계·시공·감독·유지관리 등에 관하여 그 전부 또는 일부를 종합관리하는 업무(이하 "건설사업관리업무"라 한다)를 수행하는 자와 건설사업관리업무에 관한 계약을 체결할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 계약의 체결방법 그 밖에 필요한 사항은 행정자치부장관이 정한다.

(2) 현 행

제89조의2(건설사업관리 용역계약)

① 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 「건설산업기본법」에 따른 공사를 계약할 때 계약목적물의 특성, 규모 및 이행기간 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「건설산업기본법」 제2조제8호에 따른 건설사업관리에 관한 업무를 수행할 수 있는 자와 건설사업관리 용역계약을 체결할 수 있다.

② 제1항에 따른 계약의 체결방법과 그 밖에 필요한 사항은 행정안전부장관이 정한다.

2020년 건설사업관리(CM)능력평가·공시 자료집

- 발 행 일 / 2020. 12. 1
- 발 행 인 / 배 영 휘
- 한국CM협회

서울특별시 서초구 서초대로 88(방배동) 유니온빌딩 4층

Tel : 02-585-4712~4 Fax : 02-585-2689
