

★ ◎

본부장 방침 제465호

문서번호	건축공사1팀-5671
보존기간	10년
결재일자	2015.12.01
공개여부	공개
일상감사	대상아님

팀 원	건축공사1팀장	건설사업처장	건설사업본부장	
전재만	정성호	김영수	장달수	12/01
협 조	전기공사팀장	박귀서	기계공사팀장	김혁재
	단지조경팀장	이상태	단지조성팀장	나재하

항동8단지 아파트 건설공사 건설사업관리방식 검토보고

서울특별시 SH공사
(건설사업본부 건축공사1팀)

항동8단지 아파트 건설공사 건설사업관리방식 검토보고

『항동8단지 아파트 건설공사』와 관련, ‘건설사업관리대가 산정기준’에 따라 건설사업 관리 적정성 평가를 통해 당 사업에 적합한 건설사업관리방식을 선정코자 아래와 같이 검토·보고합니다.

I 공사개요

(단위 : 백만원, 간접비포함)

구분	위치	규모(연면적)	층수	공사기간(일수)	총공사비
항동8단지	구로구 항동 공공주택지구	5개동 384세대 (43,514.34㎡)	지하2층~ 지상15층	15.12~18.03 (808일)	52,285

※ 공사기간은 공사 입찰공고(2015.08.12.) 기준

※ 총공사비 : 건축(폐기물처리비 제외), 토목, 기계(소방, 승강기 포함), 조경

※ 총공사비는 공사 입찰공고 기준으로서 지급자재비, 이설비 포함 금액임

II 공사추진경위

- 2015.09.11 : 주택건설사업계획 승인
- 2015.09.25 : 서울시 계약심사 결과 통보
- 2015.10.13 : 공사입찰공고
- 2015.11.12 : 현장설명회
- 2015.12월 : 계약체결 및 착공(예정)

III 건설사업관리방식 검토

● 관련근거

- 업무편람 '건설사업관리 대가산정기준 5. 용역 시행전 적정성 검토'

발주부서에서는 건설사업관리 용역 시행 전 국토교통부 고시 '건설사업관리 적정성

검토기준 및 업무수행지침(2015.06.30.)'에 의거 건설사업관리의 적정성을 평가해야 하며, 평가결과에 따라 적정한 건설사업관리용역을 발주해야 함.

● 건설사업관리 적적성 검토 목적

- 발주청이 수행하고자 하는 사업의 특성 및 사업관리에 필요한 소요인력에 대한 발주청의 역량을 검토하여 적합한 사업관리방식을 선정하기 위함
- 사업관리방식 배정 기준
 - 사업특성 및 발주청 역량평가 후 총점 기준에 따라 적합한 사업관리방식 배정

평가점수(총점)	건설사업관리 방식
80점 이상	시공단계에서 감독 권한대행 등 건설사업관리 적용(舊 책임감리용역)
65점 이상	시공단계에서 감독 권한대행 등 건설사업관리 적용할 수 있음
50점 이상	시공단계에서 감독 권한대행 등 건설사업관리 적용하지 않음
50점 미만	직접감독

● 사업특성 및 발주청 역량 평가 결과

구 분	평가항목	배점	점수	비 고
공사특성	공종난이도	15	10	보통공종
	공사난이도	15	5	지하2층, 지상15층
	소계	30	15	
사업여건	사업규모	10	8	200억이상 500억미만
	사업기간	5	3	1년이상 3년미만
	민원발생가능성	5	1	가능성 낮음
	유사사업경험	5	1	최근5년간 5건 이상 수행
	소계	25	13	
공사수행방식	공사수행방식	15	10	기타공사
	소계	15	10	
발주청 역량	인력수	20	20	가용인력/소요인력=31% (붙임1참조)
	경력	10	7	평균실무경력 12년 이상 15년 미만
	소계	30	27	
합 계		100	65	

- 검토결과

- **항동8단지** : 평가결과 총점 65점으로서 '시공단계에서 감독 권한대행 등 건설사업관리 적용할 수 있음'에 해당됨으로 '시공단계에서 감독 권한대행 등 건설사업관리' 방식을 적용할 수 있으나, **원가절감 및 효율적인 사업관리를 위하여 자체감리를 시행.**
- 주공정 수행부서인 건축공사1팀의 항동 관리단지는 2,8단지이므로 8단지를 자체감리 하면서 2단지 책임감리현장을 현장관리 용이

IV

건설사업관리용역 시행(안)

● 공종별 건설사업관리용역 시행 의견

구 분	건설사업관리◎, 자체●							비 고
	건축	토목	기계	조경	소방	전기	통신	
항동8단지	●	●	●	●	●	●	●	

● 건설사업관리 시행 방안 검토

- 항동2단지 아파트는 대규모 단지로 자체감리 시 원가절감 효과가 클 것으로 판단되나 인,월수 절대부족으로 자체감리 배치가 어려우므로 항동8단지를 자체감리 시행하고 건설사업관리용역 단지까지 병행관리하여 업무효율과 원가절감에 기여코져 함.

V

행정사항

● 상기 방침 결정사항 관련부서 통보

- 붙임 1. 항동8단지 건설사업관리용역 설계서
 2. 건설사업관리기술자 배치표(항동8)
 3. 가용인력 검토. 끝.