

★ ◎

본부장 방침 제460호

|      |             |
|------|-------------|
| 문서번호 | 건축공사1팀-5595 |
| 보존기간 | 1년          |
| 결재일자 | 2015.11.25  |
| 공개여부 | 공개          |
| 일상감사 | 대상아님        |

|     |         |        |         |       |
|-----|---------|--------|---------|-------|
| 파트장 | 건축공사1팀장 | 건설사업처장 | 건설사업본부장 |       |
| 이철규 | 정성호     | 김영수    | 장달수     | 11/25 |
| 협조  | 단지조성팀장  | 나재하    | 단지조경팀장  | 이상태   |
|     | 전기공사팀장  | 박귀서    | 기계공사팀장  | 김혁재   |

항동지구 2단지 아파트 건설공사

## 항동지구 2단지 건설사업관리방식 검토 보고

서울특별시 SH공사  
(건축공사 1팀)

# 건설사업관리방식 검토 보고

## (항동지구 2단지 아파트 건설공사)

『항동지구 2단지 아파트 건설공사』와 관련, ‘건설사업관리대가 산정기준’에 따라 건설사업관리 적정성 평가를 통해 당 사업에 적합한 건설사업관리방식을 선정코자 아래와 같이 검토·보고합니다.

### I 공사개요

(단위:백만원, 간접비포함)

| 구분                      | 위치                             | 규모<br>(연면적)               | 층수                 | 공사기간<br>(일수)                              | 총공사비   |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|---|--------|
| 항동지구 2단지<br>아파트<br>건설공사 | 구로구 항<br>동 공공주택<br>지구내 2단<br>지 | 6개동<br>646세대<br>(91,208㎡) | 지하2층<br>~<br>지상18층 | 2016.01.02.<br>~<br>2018.04.22.<br>(842일) | 99,400 |

- ※ 공사기간은 공사 입찰공고(2015.10.13.) 기준
- ※ 총공사비 : 건축(폐기물처리비제외),토목,기계(소방,승강기포함),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. : 건설사업관리용역 입찰공고
- 2015.12. : 계약체결 및 착공(예정)

● 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 적정성 검토 목적

- 발주청이 수행하고자 하는 사업의 특성 및 사업관리에 필요한 소요인력에 대한 발주청의 역량을 검토하여 적합한 사업관리방식을 선정하기 위함

● 사업특성 및 발주청 역량 평가 결과

| 구 분    | 평가항목    | 배점  | 점수 | 비 고                           |
|--------|---------|-----|----|-------------------------------|
| 공사특성   | 공종난이도   | 15  | 10 | 보통공종                          |
|        | 공사난이도   | 15  | 10 | 2종 시설물                        |
|        | 소계      | 30  | 15 |                               |
| 사업여건   | 사업규모    | 10  | 10 | 500억미만                        |
|        | 사업기간    | 5   | 3  | 1년이상 3년미만                     |
|        | 민원발생가능성 | 5   | 3  | 통상적인 수준                       |
|        | 유사사업경험  | 5   | 3  | 최근5년간 5건 미만 수행                |
|        | 소계      | 25  | 19 |                               |
| 공사수행방식 | 공사수행방식  | 15  | 10 | 기타공사                          |
|        | 소계      | 15  | 10 |                               |
| 발주청 역량 | 인력수     | 20  | 20 | 가용인력/소요인력=37%<br>[세부내용 붙임1참조] |
|        | 경력      | 10  | 10 | 평균실무경력 12년 미만                 |
|        | 소계      | 30  | 30 |                               |
| 합 계    |         | 100 | 79 |                               |

※ 평가결과 총점 79점으로서 '시공단계에서 감독 권한대행 등 건설사업관리 적용할 수 있음'에 해당됨으로 '시공단계에서 감독 권한대행 등 건설사업관리' 방식을 적용함.

※ 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                                 |

## IV 건설사업관리용역 시행(안)

### ● 공종별 건설사업관리용역 시행 의견

| 구 분                  | 건설사업관리◎, 자체● |    |    |    |    |    |    | 비 고 |
|----------------------|--------------|----|----|----|----|----|----|-----|
|                      | 건축           | 토목 | 기계 | 조경 | 소방 | 전기 | 통신 |     |
| 항동지구 2단지 아파트<br>건설공사 | ◎            | ◎  | ◎  | ◎  | ◎  | ◎  | ◎  |     |

### ● 건설사업관리용역 시행

- 효율적인 아파트 건설공사 추진을 위해 항동지구 2단지 아파트 건설공사를 '시공 단계에서 감독 권한대행 등 건설사업관리'방식(舊 책임감리용역)으로 추진하는 것이 타당할 것으로 판단됨

### ● 건설사업관리용역 시행(안)

| 구 분                  | 감 리 용 역 기 간                                    | 인 · 월수<br>(상주+비상주) |        | 추정용역비(천원) | 비 고 |
|----------------------|--|--------------------|--------|-----------|-----|
|                      |  | 구분                 | 월수     |           |     |
| 항동지구 2단지<br>아파트 건설공사 | 공사기간(27.77개월)<br>+<br>준공후(3개월)<br>=<br>30.77개월 | 건축                 | 282.69 |           |     |
|                      |  | 소방,전기              | 81.03  |           |     |
|                      |  | 계                  | 363.72 |           |     |

※ 상기 추정용역비는 서울시 기술용역타당성 심사결과에 따라 조정될 수 있음.

※ SH공사 『건설사업관리용역 관리지침』에 의거 감리용역기간은 준공후 3개월로 산정

### ● 건설사업관리용역업자 선정방식

- 당 건설사업관리용역은 '추정가액 20억원 이상'으로서, SH공사 『건설사업관리용역업자 사업수행능력 세부평가기준(2015.08.01 개정)』에 의거 '기술자평가서(수행실적평가 포함) 평가'로 적격업체 선정
- 공사발주진행 중으로 건설공사 착공 후 건설사업관리용역 착수가 예상되어, 건설사업관리용역 착수 전까지 각 공종별 자체감독 실시.

## V

**향후 추진계획**

- 2015.11.25 : 기술용역 타당성 심사 요청
- 2015.11.27 : 사업수행능력평가 세부기준 건설기술심의 요청(서면협의로 대체가능)  
※ '사업수행능력평가 기준 자문위원회'는 서울시 건설기술심의로 같음
- 2015.12.02 : 발주시행 품의
- 2015.12.07 : 입찰공고
- 2015.12.14 : 수행실적 평가서 접수
- 2015.12.23 : 기술자평가서 접수
- 2015.12.28 : 소위원회(기술자평가서 평가 및 책임기술자 면접) 개최
- 2015.12.29 : 본위원회 개최 및 결과 통보, 이의신청 접수
- 2016.01.05 : 입찰
- 2016.01.08 : 적격심사 및 낙찰자 선정, 평가결과 홈페이지 공개
- 2016.01.12 : 계약 체결 및 착수

※ 상기 일정은 발주여건 등에 따라서 조정 될 수 있음.

- 붙임 1. 건설사업관리기술자 배치표(항동2)  
2. 항동2단지 건설사업관리용역 설계서. 끝.