

★ ◎

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
협 조	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 (연면적)	층수	공사기간 (일수)	총공사비
항동지구 2단지 아파트 건설공사	구로구 항 동 공공주택 지구내 2단 지	6개동 646세대 (91,208㎡)	지하2층 ~ 지상18층	2016.01.02. ~ 2018.04.22. (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% [세부내용 불입1참조]
	경력	10	10	평균실무경력 12년 미만
	소계	30	30	
합 계		100	79	

※ 평가결과 총점 79점으로 '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 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 (상주+비상주)		추정용역비(천원)	비 고
		구분	월수		
항동지구 2단지 아파트 건설공사	공사기간(27.77개월) + 준공후(3개월) = 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.