

건설사업관리 업무지침

제정 '01. 8. 20. 건관 58824-656

개정 2008.12.29 기술정책과-1022

제1조(목적) 이 지침은 발주청이 건설사업관리를 위탁시행함에 있어 건설기술관리법시행령(이하 “시행령”이라 한다) 제39조의4 규정에 의하여 건설사업관리자가 수행하여야 할 세부 업무내용 및 기타 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ①이 지침은 건설기술관리법(이하 “법”이라 한다) 제22조의2제1항에 의하여 발주청이 건설공사의 효율적인 수행을 위하여 건설사업관리를 위탁하여 시행하는 건설공사에 적용한다.

②건설사업관리 업무를 수행함에 있어 관련 법규정에 규정된 사항 이외에는 본 지침에 의하며, 각 사업시행단계별 업무에 대하여는 개별 관련 법규정을 적용한다.

제3조(업무범위) ①발주청은 건설공사 전단계에 걸쳐 건설공사의 전부 또는 일부에 대하여 건설사업관리 업무를 위탁·시행할 수 있으며, 당해 건설공사의 특성, 현장여건 및 발주청 인력구성 등을 고려하여 업무범위를 결정하여야 한다.

②발주청이 건설사업관리 업무를 위탁·시행하는 경우 그 건설공사가 법 제22조 규정에 의한 설계감리 또는 법 제27조 규정에 의한 책임감리 대상공사인 경우에는 설계감리업무 또는 책임감리업무를 건설사업관리 업무에 포함하여야 한다.

제4조(건설공사 참여주체의 역할) ①발주청은 건설사업관리자가 건설사업관리업무를 성실히 수행하고 있는지에 대하여 지도·감독을 하여야 한다.

②건설사업관리자는 당해 건설공사의 목표가 실현되도록 신의와 성실

의 원칙에 입각하여 건설사업관리업무를 수행해야 한다.

③발주청은 설계자로 하여금 설계의 경제성 등 검토(설계VE), 설계기준 및 시공성 검토 등 건설사업관리자의 업무수행에 적극 협조하도록 하여야 한다.

④발주청은 시공자로 하여금 공사일정의 검토 및 조정, 공정·공사비 성과분석 업무 등 건설사업관리자의 업무수행에 적극 협조하도록 하여야 한다.

제5조(건설사업관리자의 업무내용) ①건설사업관리자가 수행하여야 할 업무의 내용은 다음 각호와 같다.

1. 건설사업관리와 관련된 계획의 수립, 운영 및 조정 등에 관한 사업관리 일반

1의2 건설공사의 기본구상 및 타당성조사 관리

2. 설계자, 시공자 등 선정과 관련한 지원업무와 각종 설계변경, 클레임 및 분쟁에 관한 업무지원 등 계약관리

2의2 건설공사의 설계관리

3. 건설공사 시행단계별 사업예산 및 사업비 운영의 적정성 검토, 조정 등에 관한 사업비관리

4. 건설공사 시행단계별 공정의 계획, 운영 및 조정 등에 관한 공정관리

5. 건설공사 시행단계별 품질과 환경에 관한 제반 기준 및 계획의 검토, 조정 등과 관련된 품질관리

6. 건설공사 시행단계별 재해예방 및 건설안전 확보를 위한 제반기준 및 계획의 검토, 조정 등에 관한 안전관리

7. 건설공사 시행단계별 각종 문서, 도면, 기술자료 등의 체계적인 축적 및 관리 등에 관한 사업정보관리

7의2 건설공사의 준공후 사후관리

8. 기타 당해 계약에서 정하는 사항

②제1항에 규정한 건설사업관리자의 업무내용에 따른 건설공사 시행단계별 건설사업관리 세부업무내용은 <별지 1>과 같으며 발주청은 공사

의 특성에 따라 이를 조정하여 적용할 수 있다.

제6조(제출의무 등) 건설사업관리자는 발주청이 감사·수사·소송 기타 행정목적상 수행업무와 관련하여 자료제출·증언·출석요구 등 협조요구가 있는 경우 적극 협력하여야 한다.

제7조(세부시행기준) 이 지침을 운영함에 있어 필요한 세부사항은 발주청이 그 기준을 정할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 지침은 2009년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 지침은 시행일 이후에 최초로 입찰 공고한 건설사업관리 등의 용역부터 적용한다. 다만, 이 지침 시행일 전에 입찰공고한 용역은 종전의 규정에 의한다.

[별지 1]

건설공사 시행단계별 건설사업관리 세부업무내용

I. 건설사업관리 공통업무

1. 행정사항

건설사업관리자는 계약체결 즉시 인력투입계획 등 건설사업관리 업무수행과 관련하여 발주청과 협의하여야 하며, 업무 착수시 다음 각호의 서류를 첨부한 착수신고서를 제출하여 발주청의 승인을 받아야 한다.

가. 건설사업관리 업무수행계획서

나. 건설사업관리비 산출내역서

다. 건설사업관리자 경력확인서

라. 건설사업관리 조직 구성내용과 투입기간 및 담당업무

2. 주요 업무내용

가. 건설사업관리 업무수행계획서 작성·운영

당해 건설공사의 개요, 발주청의 요구사항, 수행여건 등을 고려하여 건설공사 시행단계별 계약관리, 사업비관리, 공정관리, 품질관리, 안전관리, 사업정보관리 등 건설사업관리 업무수행계획과 기타 필요한 사항을 포함하는 건설사업관리 업무수행계획서(CM Plan)를 작성·운영하는 업무를 말한다.

나. 건설사업관리 절차서 작성·운영

발주청, 설계자, 시공자, 건설사업관리자 등 건설사업 참여주체간의 역할분담, 업무내용 등을 기초로 건설사업관리 업무수행에 대한 절차 및 방법 등을 규정하는 건설사업관리 절차서(CM 절차서)를 작성·운영

하는 업무를 말하며 각 건설공사 시행단계별로 업무 착수후 각각 60일 이내 발주청에 제출하여야 한다. 다만, 건설공사의 특성을 고려하여 발주청과 건설사업관리자가 협의하여 제출기한을 조정할 수 있다.

다. 작업분류체계 및 사업번호체계 관리

당해 건설공사의 특성에 따라 시설물, 공간, 부위, 공종, 자원 등을 종합적으로 고려하여 작업분류체계(Work Breakdown Structure; WBS) 및 사업번호체계(Project Numbering System; PNS) 등을 관리하는 업무를 말한다.

라. 사업정보 추적·관리 및 사업정보관리시스템의 운영

건설공사 전단계에서 발생하는 각종 문서, 도면, 기술자료 등 사업정보를 체계적으로 추적 및 관리하고, 사업정보관리시스템을 운영하는 업무를 말한다.

마. 사업단계별 총사업비 및 생애주기비용 관리

건설사업의 각 단계별로 공사비 등을 포함한 총사업비를 산정·관리하고 생애주기비용 관점에서 분석·관리하며, 사업 진행단계별 예산 편성, 배정 및 집행을 지원하는 업무를 말한다.

바. 건설공사 참여자간의 업무협의를 주관

각종 회의 등을 통해 건설공사 참여자간의 업무협의를 또는 의견조정 등이 원활하게 이루어질 수 있도록 지원하는 업무를 말한다.

사. 건설사업관리 업무관련 각종 보고

건설사업관리 업무수행과 관련하여 정기적 또는 수시로 발주청에 자료를 작성·검토 및 보고하는 업무를 말한다.

아. 각종 인허가 및 대민업무

건설사업의 착수단계부터 설계, 시공 및, 시공후 단계에 이르기까지 당해

사업의 수행에 필요한 각종 인허가 업무를 파악하고 발주자 업무를 지원하며 대민업무에 적극적으로 대처하는 업무를 말한다.

자. 클레임 분석 및 분쟁 대응업무

건설사업 수행과정에서 설계자, 시공자 및 건설참여자 등이 제기할 수 있는 클레임을 사전에 분석하고 그 대응방안 및 예방계획을 수립하며, 클레임의 진행에 따른 사업의 영향도 등을 분석하여 발주자의 대책수립을 지원하는 업무를 말한다.

차. 기타 발주청에서 건설사업관리와 관련하여 요구하는 업무

II. 건설공사 단계별 업무

1. 설계전 단계의 업무

1.1 개요

건설사업관리자는 기본계획 및 타당성조사를 수행할 건설기술용역업체의 선정을 지원하고, 발주자의 사업계획서 작성 지원, 사업타당성조사 보고서의 적정성 검토, 입찰방법 심의를 위한 발주방식(사업수행방식) 선정업무 지원(설계·시공일괄입찰방식으로 결정된 경우에는 입찰·계약 등을 지원) 등의 업무를 수행한다.

1.2 주요 업무내용

가. 건설기술용역업체 선정

발주자가 사업계획(안)을 수립하기 위하여 기본구상, 타당성조사 및 기본계획, 건축설계경기 등을 수행할 건설기술용역업체를 선정하는 것을

지원하는 업무를 말한다. 즉, 건설기술용역업체의 선정에 필요한 입찰·계약 절차수립, 관련행정업무 및 문서작성, 평가 등에 대하여 발주청을 지원한다.

나. 사업계획서 작성 지원

기 작성된 기본계획서를 기초로 발주자의 요구사항과 사업개요를 충분히 파악하여 프로젝트의 목적에 부합하는 사업 추진이 가능하도록 발주자의 사업기본계획서 작성을 지원하는 업무를 말한다. 사업기본계획서에는 공사의 목표, 다른 법령에 의한 계획과의 연계성 등의 제약조건, 공사시행에 따른 위험요소 예측, 공사에정지의 입지조건, 공사내용 및 규모, 공사비 및 재원조달계획, 연차별 공사시행계획, 시설물 유지관리계획, 환경보전계획 등의 내용이 포함되어야 한다.

다. 사업타당성조사보고서의 적정성 검토

타당성조사 및 기본계획수립 등의 건설기술용역성과품에 대한 검토·확인 업무를 말한다. 기본계획서의 공사규모 및 공사비, 공사시행계획 등의 적정성을 검토하고, 타당성조사보고서의 경제성 분석 등의 적정성을 검토하는 등 당해 건설공사의 사업계획이 합리적으로 수립될 수 있도록 조정하는 업무를 수행한다.

라. 발주방식(사업수행방식) 결정 지원

다양한 발주방식(일괄입찰방식, 대안입찰방식, 설계·시공분리입찰방식)을 검토하여 당해 사업의 특성을 고려한 최적의 발주방식을 제안하고, 발주청의 사업수행방식 결정업무를 지원하는 업무를 말한다. 이때 설계·시공일괄입찰방식으로 결정된 경우에는 이에 필요한 입찰·계약 절차수립, 관련행정업무 및 문서작성, 평가 등에 대하여 발주청을 지원하는 업무를 수행한다.

2. 기본설계 단계의 업무

2.1 개요

건설사업관리자는 건설사업관리 수행계획서를 바탕으로 기본설계단계의 설계자 선정업무 지원, 설계의 경제성 등 검토(설계VE), 공사비 분석 및 개략공사비 적정성 검토, 설계 용역 진행상황 및 기성관리, 설계 조정 및 연계성검토(설계 Interface), 설계 품질관리 등의 업무를 수행한다.

2.2 주요 업무내용

가. 설계자 선정

기본설계 단계의 설계자 선정을 위한 입찰·계약 절차수립, 관련행정업무 및 문서작성, 평가 등에 대해 발주청을 지원하는 업무를 말한다

나. 기본설계의 경제성 등 검토(기본설계 VE)

시설물의 기능향상 또는 비용절감 등을 위해 설계내용에 대한 경제성 및 현장적용의 타당성(시공성) 등을 기능별, 대안별로 검토하는 업무로서 행령 제38조의13규정에 의한 설계의 경제성 등 검토(설계VE)업무를 말한다.

다. 공사비 분석 및 개략공사비 적정성 검토

설계단계의 공사비를 분석하고(Cost Planning), 개략공사비의 적정성을 검토하는 업무를 말한다.

라. 기본설계 용역 진행상황 및 기성관리

기본설계 용역의 진행상황 및 기성 등을 검토·확인하는 지연된 공정의 만회대책 수립 및 조치 등의 업무를 포함한다.

마. 기본설계 조정 및 연계성 검토(기본설계 Interface)

당해 건설공사와 관련된 각종 설계업무가 유기적으로 연계될 수 있도록 조정하는 업무를 말한다.

바. 기본설계의 품질관리

기본설계 용역과 관련된 각종 조사의 적정성, 설계기준 및 용역성 과품 등에 관한 검토·확인 업무를 말한다.

사. 기타

법 제2조제6호 및 제22조 규정에 의한 설계감리업무로서 가항 내지 바항에 포함되지 않는 업무를 말한다.

3. 실시설계 단계의 업무

3.1 개요

건설사업관리자는 건설사업관리 수행계획서 및 기본설계의 성과품을 바탕으로 실시설계단계의 설계자 선정업무 지원, 실시설계의 경제성 등 검토(설계 VE), 공사비 분석, 공사원가의 적정성 검토, 설계 용역 진행 상황 및 기성관리, 설계 조정 및 연계성 검토(설계 Interface), 실시설계의 품질관리, 공사 발주계획 수립 지원 등의 업무를 수행한다.

3.2 주요 업무내용

가. 설계자 선정업무 지원

실시설계 단계의 설계자 선정을 위한 입찰·계약 절차수립, 관련행정업무 및 문서작성, 평가 등에 대해 발주청을 지원하는 업무를 말한다.

나. 공사 발주계획 수립 지원

당해 건설공사의 발주단위 구분, 발주절차 및 일정 등 전반적인 발주

계획을 수립하고, 설계자가 작성하는 공사 예정공정표 등을 검토하는 업무를 말한다.

다. 실시설계의 경제성 등 검토(실시설계 VE)

시설물의 기능향상 또는 비용절감 등을 위해 설계내용에 대한 경제성 및 현장적용의 타당성(시공성) 등을 기능별, 대안별로 검토하는 업무로 시행령 제38조의13규정에 의한 설계의 경제성등 검토(설계VE)업무를 말한다.

라. 공사비 분석 및 공사원가의 적정성 검토

설계단계의 공사비를 분석하고(Cost Planning), 설계자가 최종 설계안을 기초로 산정하는 공사원가의 적정성을 검토하는 업무를 말한다.

마. 실시설계 용역 진행상황 및 기성관리

실시설계 용역의 진행상황 및 기성 등을 검토·확인하는 업무로 지연된 공정의 만회대책 수립 및 조치 등 업무를 포함한다.

바. 실시설계 조정 및 연계성 검토(실시설계 Interface)

당해 건설공사와 관련된 각종 설계업무가 유기적으로 연계될 수 있도록 조정하는 업무를 말한다.

사. 실시설계의 품질관리

실시설계 용역과 관련된 각종 조사, 설계기준, 품질시험기준 등의 적정성 및 용역성과품에 관한 검토·확인 업무를 말한다.

아. 지급자재 조달 및 관리계획 수립

당해 건설공사의 주요 자재를 대상으로 관급여부, 지급자재의 조달 및 관리계획을 수립하는 업무를 말한다.

자. 시공자 선정업무 지원

시공사 선정을 위한 입찰·계약 절차수립, 관련행정업무 및 문서작성, 평가 등에 대해 발주청을 지원하는 업무를 말한다.

차. 기타

법 제2조제6호 및 제22조 규정에 의한 설계감리업무로서 가항 내지 자항에 포함되지 않는 업무를 말한다.

4. 시공 단계의 업무

4.1 개요

건설사업관리자는 책임감리업무, 공정·공사비 통합관리계획서 검토, 성과분석 및 대책수립, 계약자간 시공인터페이스 조정 등의 업무를 수행한다.

4.2 주요 업무내용

가. 공정·공사비 통합관리계획서 검토, 성과분석 및 대책수립 업무(총 공사비가 500억원 이상인 경우)

작업분류체계에 의한 관리계정(Control Account; CA)을 바탕으로 시공자가 제출하는 공정·공사비 통합관리계획서의 검토 및 성과측정 결과를 확인하고, 이에 따른 영향분석, 대책검토를 정기적으로 실시하는 업무를 말한다.

나. 설계도서, 시공상세도 및 시공계획 검토

설계서 상호간의 일치성 및 현장 실정과의 부합여부 검토, 시공자가 제출한 시공계획서 검토·확인 및 시공상세도 승인 등 감리업무수행지침서에 규정된 설계서, 시공계획서, 시공상세도 관련 업무를 말한다.

다. 시공 확인 및 검측 업무

공사가 설계도서 및 시방서 등에 일치되게 시공되는지 확인하고 일정단계의 작업완료시기마다 검측하는 등 감리업무수행지침서에 규정된 시공 확인, 검측 업무 및 관련 업무를 말한다.

라. 품질관리 및 기술지도 (검토·확인)

시공자가 품질확보를 위하여 계약과 관계법령에 따른 품질관리를 하고 있는지 확인하고 지도하는 등 감리업무수행지침서에 규정된 품질관리·시험 및 관련 업무를 말한다.

마. 재해예방, 안전·환경관리

공사 중 재해예방, 안전사고 방지, 환경오염 방지 등 감리업무수행지침서에 규정된 재해·안전·환경 관련 업무를 말한다.

바. 공정관리 및 부진공정 만회대책 수립

공사가 정해진 공기 내에 소요의 품질을 갖추어 완성될 수 있도록 공정을 관리하도록 하고, 부진한 공정에 대해 만회대책 수립을 지시하는 등 감리업무수행지침서에 규정된 공정·진도관리 관련 업무를 말한다.

사. 계약자간 시공인터페이스 조정

토목공사, 건축공사, 기계공사, 전기공사 등 당해 건설사업에 관련된 각종 공사업무가 서로 유기적으로 연계될 수 있도록 조정하는 업무를 말한다.

아. 기성 및 준공검사

계약서류 및 관계규정에 따라 수행하는 기성검사, 준공검사 및 관련 업무를 말한다.

자. 기타

법 제27조, 시행령 제52조 및 감리업무수행지침서에 따른 책임감리업무

로서 가목 내지 아목에 포함되지 않는 업무를 말한다.

5. 시공후 단계의 업무

5.1 개요

건설사업관리자는 감리업무지침서에서 제시하고 있는 시설물의 인수·인계단계의 업무를 포함하여, 시운전 계획의 검토 및 시운전 확인, 시설물의 운영 및 유지보수 유지관리 업체 선정, 최종 건설사업관리 보고 등의 업무를 수행한다. 단, Plant 시설물, 상하수도 시설물 등과 같이 당해 시설물의 시운전 등에 고도의 전문적인 지식을 요구하는 경우는 별도의 업무로 간주한다.

5.2 주요 업무내용

가. 종합시운전계획의 검토 및 시운전 확인

시공자 등이 제공한 시운전 계획을 검토하고 시공자의 시운전업무를 확인하는 업무를 말한다.

나. 시설물의 운영 및 유지보수·유지관리 업체 선정

건설사업 준공 후 시설물 운영 및 유지보수·유지관리 업체 선정 지원 업무를 말한다. 목적물의 자산처리 및 사용관련 지원, 시설물의 유지관리를 위한 인력확보계획 수립 및 기술교육의 지원,

다. 시설물의 인수인계 계획 검토 및 관련업무 지원

시설물의 인수인계를 위한 계획을 검토하고 관련 업무를 지원하는 것을 말한다.

라. 최종 건설사업관리 보고

당해 건설사업의 준공 후 건설사업관리 수행계획서를 바탕으로 건설사업

추진현황, 건설사업관리 업무일지, 기타 주요처리사항 등을 종합적으로 정리하여 보고서를 작성·제출하는 업무를 말한다.

Ⅲ. 건설공사 단계별 역할분담(예시)

발주청, 건설사업관리자, 설계자, 시공사간의 건설공사 단계별 역할분담 예시는 아래의 표와 같으며, 발주청은 당해 건설공사의 특성 등을 고려하여 계약을 통해 정하도록 한다.

단계	업 무 내 용	역 할 분 담				비고
		발주청	사 업 관리자	설계자	시공사	
공통 업무	건설사업관리 수행계획서 작성·운영	승인	주관	-	-	
	건설사업관리 절차서 작성·운영	승인	주관	-	-	
	작업분류체계/사업번호체계 관리	승인	주관	협조	협조	
	사업정보 축적·관리 및 운영	협조	주관	협조	협조	
	사업단계별 총사업비 및 생애주기비용 관리	검토	주관	협조	협조	
	건설공사 참여자간 업무협의 주관	협조	주관	협조	협조	
	건설사업관리 업무관련 각종보고	검토	주관	협조	협조	
	각종 인허가 및 대민업무	주관	협조	협조	협조	
	클레임 분석 및 분쟁대응 업무	주관	협조	협조	협조	
	기타 건설사업관리 관련 업무	협조	주관	-	-	
설계전 단계	건설기술용역업체 선정	주관	협조	-	-	
	사업계획서 작성 지원	승인	주관	협조	-	
	사업타당성조사보고서의 적정성 검토	승인	주관	협조	-	
	발주방식(공사수행방식)결정 지원	승인	주관	-	-	
기본 설계	설계자 선정	주관	협조	-	-	
	기본설계 VE	승인	주관	협조	-	
	공사비분석 및 개략공사비 검토	승인	주관	협조	-	
	설계용역 진행상황 및 기성관리	승인	주관	협조	-	
	기본설계 조정 및 연계성 검토	검토	주관	협조	-	
	기본설계의 품질관리	승인	주관	협조	-	
	기타 기본설계 단계 설계감리 업무	승인	주관	협조		

실시 설계	설계자 선정	주관	협조	-	-	
	공사 발주계획 수립	승인	주관	협조	-	
	실시설계 VE	승인	주관	협조	-	
	공사비분석, 공사원가 적정성검토	승인	주관	협조	-	
	설계용역 진행상황 및 기성관리	승인	주관	협조	-	
	실시설계 조정 및 연계성 검토	검토	주관	협조	-	
	실시설계 품질관리	승인	주관	협조	-	
	기타 실시설계 단계 설계감리 업무	승인	주관	협조		
	지급자재 조달 및 관리계획 수립	승인	주관	협조	-	
시공사 선정	주관	협조	-	-		
시공 단계	공정·공사비 통합관리	승인	주관	-	협조	
	설계도서, 시공상세도 및 시공계획 검토	-	주관	-	협조	
	시공 확인 및 검측 업무	-	주관	-	협조	
	품질관리 및 기술지도 (검토·확인)	-	주관	-	협조	
	재해예방, 안전·환경관리	-	주관	-	협조	
	공정관리 및 부진공정 만회대책 수립	-	주관	-	협조	
	계약자간 시공인터페이스 조정	검토	주관	-	협조	
	기성 및 준공검사	승인	주관	-	협조	
	기타 시공단계 책임감리 업무 (단 계 이 동)					
시공후 단계	종합시운전계획의 검토 및 시운전 확인	승인	주관	-	협조	
	시설물의 운영 및 유지보수·유지관리업체 선정	승인	협조	-	-	
	시설물의 인수인계 계획 검토 및 관련 업무 지원	승인	주관	-	협조	
	최종 건설사업관리 보고	승인	주관	-	협조	

※ 법 제2조제6호 및 제22조 규정에 의한 설계감리, 시행령 제52조의 규정에 의한 책임 감리업무와 관련한 역할분담은 관련 규정에 의한다.