

Since 1993

SEBO

(주)승보이엔씨건축사사무소

설계이전단계 (기획단계)



- 사업전략(계획)수립 및 타당성 검토
- 사업조직 및 사업분류체계 결정
- 사업예산 및 관련시스템 결정
- 마스터 스케줄 준비
- 사업리스크 분석 및 대책검토
- 예산조달 및 집행계획 수립

설계단계



- 설계자 선정업무 지원
 - 입찰/계약절차 검토 및 관련 행정업무 등
- 설계의 경제성 등 검토
- 설계용역 진행상황 및 기성관리
- 공사비분석 및 공사 원가의 작성표 검토
- 설계의 조정 및 연계성 검토
- 설계단계의 품질관리
- 인·허가 관련사항수행
- 기타 설계감리 업무

발주단계



- 공사발주계획 수립
- 자금수급계획 수립
- 기자재 조달 및 관리계획 수립
- 인력투입 및 관리계획 검토
- 시공자 선정업무 지원
 - 입찰/계약절차 검토 및 관련 행정업무 등

“담대한 도전
창조적 변화
함께하는 세상”

Since 1993

- 1993.03 (주)승보건축사사무소 설립
- 2012.02 (주)승보이엔씨건축사사무소 상호 변경
- 2012.04 정비사업전문관리업(제2012-06호)

시공단계



- 공정/공사비 통합관리 계획서 검토, 성과분석 및 대책수립
- 공정관리
- 시공단계의 품질관리
- 현장안전관리계획 검토 및 기술지도
- 사업비 및 원가관리
- 세무·회계관련 업무 지원
- 설계변경 관리
- 클레임 분석 및 분쟁대응 지원
- 기성검사 및 기성금 지급검토
- 최종 건설사업관리 보고
- 기타 책임감리업무

시공이후단계 (유지관리단계)



- 시운전 및 유지관리 관련 매뉴얼 검토
- 준공도면 검토
- 각종 문서의 인수·인계 및 교육
- 유지관리에 필요한 자재조달 지원
- 사업 전반에 대한 사후평가
- 하자보수 관련업무 지원

공통사항



- CM업무 수행계획서 작성·운영
- CM절차서 작성·운영
- 작업분류체계 및 사업번호체계 관리
- 사업정보 추적 관리 및 사업정보시스템 운영
- 건설공사 참여자간 업무협의 주관
- CM업무관련 각종 보고
- 기타 발주자의 CM관련 요구업무



동부제철 - 태국공장



현대 일관 제철소



현대제철 산단지구 - 후판공장



동부제철 열연공장

CM 이란?



- 건설사업공사의 초기단계부터 기획, 타당성 조사, 분석, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 사후관리 등 완료단계까지 설계와 시공에 관하여 전문적으로 관리하는 업무를 말합니다.





CM의 역할

발주자의 대리인 역할

- 단일조직이 설계자 및 시공자를 **종합관리**
- 별도의 건설본부 및 기술자 불필요 또는 최소화
- 공사비 절감, 공기단축, 품질향상으로 발주자의 **이윤 극대화**
- 전문적, 독립적 분석평가로서 최선의 의사결정 유도

초기단계에서 사업의 성패를 결정

- 건설사업의 성패는 사업 초기단계에서 결정되며 기획단계부터 시공단계까지 시간이 지날수록 영향력과 효과가 감소됨
- CM은 예상되는 문제점 및 낭비를 최소화 하기 위해서 **가능한 한 사업 초기단계**에서부터 투입되어야 함



계약단계의 어려움

- 계약과정의 이해 및 계약서 작성의 어려움
- 프로젝트 이해 부족으로 인한 현장설명(서)의 부실
- **공사 중 발생할 문제 대비 부족**
- 설계자 및 시공자간 계약서 및 계약도서의 미비로 인한 클레임 제기에 대한 사전대비 부족

설계와 시공에 대한 통합관리가 필요함

- 발주자, 설계자, 시공자간 통합된 **Communication 관리 조정**
- 설계단계부터 V.E 등 원가절감 활동
- 충분한 사전 설계검토로 시공단계 설계변경 최소화
- 설계단계부터 참여한 전문 기술자의 시공단계 참여로 공사수행 원할



기대효과

사업기간단축

- 마스터공정표 작성, 운영
- 사업관리정보화 시스템운영(PMIS)
- 기술검토 및 분야별 연계성 검토
- 클레임 및 분쟁의 효과적 대응

CM사업의 성공적완수

사업비 절감 (VE)

- 사업단계별 총사업비 및 생애주기비용(LCC) 관리
- 설계의 경제성검토(VE)로 낭비요소 제거
- 공정 · 공사비 통합관리 운영
- 공사비 분석 및 원가의 적정성 검토

최고의 품질확보

- 품질관리(QC) 계획 및 품질보증(QA) 계획 수립 관리
- 품질관리 시방서 작성 운영
- 종합 시운전 계획 검토 및 시운전 확인

도시정비사업, 이제는 변해야 합니다.

행정관리

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

계약관리

•설계자, 시공사등의 선정과 관련된 지원업무
•각종 설계변경, 클레임 및 분쟁에 관한 업무 지원 등 계약관리

사업비관리

•건설공사 시행단계별 사업예산 및 사업비 운영의 적정성 검토, 조정 등에 관한 사업비 관리

공정관리

•건설공사 시행단계별 공정의 계획, 운영 및 조정 등에 관한 공정관리

품질관리

•건설공사 시행단계별 적정품질 확보를 위한 제반 기준 및 검측과 시험의 확인 등에 관한 품질관리

안전관리

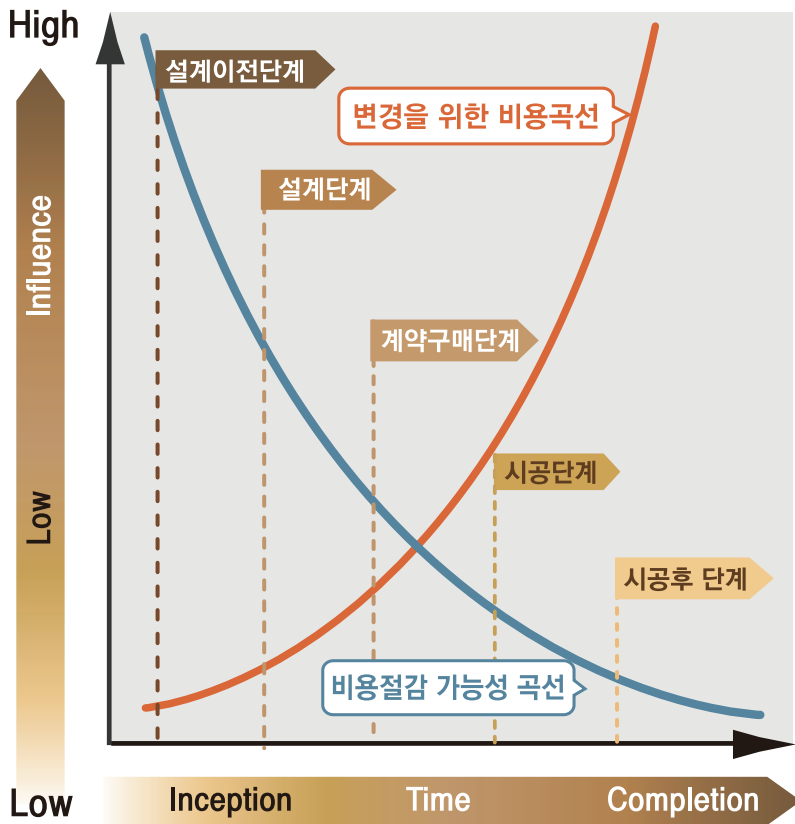
•건설공사 시행단계별 재해예방 및 건설안전 확보를 위한 제반 기준 및 계획의 검토, 조정 등에 관한 안전관리

문서관리

•건설공사 시행단계별 각종 문서, 도면, 기술자료등의 체계적인 축적 및 관리 등에 관한 사업정보관리



언제 할 것인가?



- 설계이전 단계 : 5%~30% 절감효과
- 설계이후 단계 : 2%~5% 절감효과

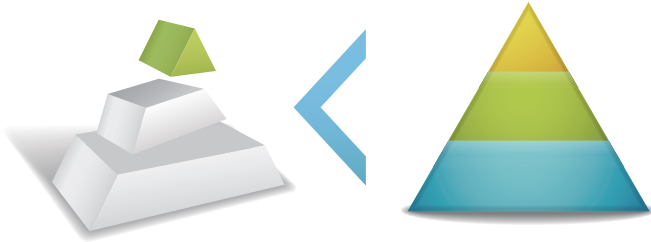
(원가절감 및 공기단축에 대한 효과는 시간이 경과함에 따라 감소)

■ 건설사업의 성패는 사업초기 단계부터 결정되므로 CM의 적용시기는 건설사업 초기단계(Pre-Design Phase)부터 도입하는 것이 중요합니다.

예상되는 문제와 손실을 최소화하기 위하여 CM은 가능한 한 사업초기 단계부터 개입되어야 가장 큰 효과를 얻을 수 있습니다.



CM 도입전

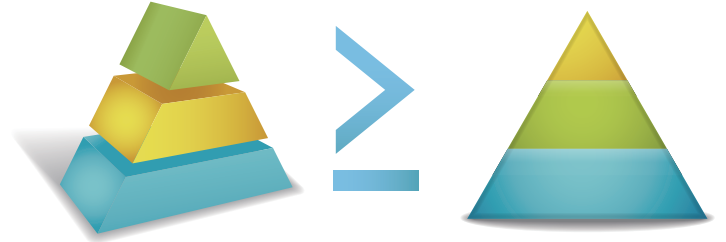


경험부족 건축주

전문적인 시공사

- 시공사에 비해 현저히 결여되는 전문성
- 계약서 내용상의 문제점 발견 역부족
- 시공사의 부당한 추가공사비 요구
- 소송으로 인한 시간과 비용의 낭비

CM 도입후



건축주

시공사

- 시공사 선정 시 입찰제안서 검토
- 공사도급 계약 시 계약서 검토
- 시공사의 공사내역 검토 · 확인
- 추가비용 발생시 적절성 여부 검토

■ 공사비 원가에 기초한 건설사업 전반에 시공사 수준 이상의 전문적인 기술력 제공



합리적이고 체계적인 사업·계약관리를 통해
서로 「Win-Win 하는 전문적인 CM의 관리서비스」 제공

주요실적



신도림 도시환경정비사업



나운동 주공3차 재건축사업



신동아파트 재건축



아산 탕정지구 1-A8블럭



미아 9-1 주택재건축



평택 서정 R1구역 재개발



백석 아이파크 1차



아산 탕정지구 1-C4블럭



현대제철 A, B지구



하이스코 CGL (순천)



하이스코 CGL (당진)



하이스코 2냉연(당진)



동부제철 당진공장



상아제약 음성공장



현대그린파워 발전소



현대제철 고로공장

주요실적



등대교회



옥동 한신 休 아파트



춘천 어린이집



노원 어린이 도서관



전주 멀티미디어 기술지원센터



양주 덕정 서희



효자동 솔파크



영화 아카데미



당진 참사랑 요양원



전통 재래닭 체험관



영월종합레저타운



은파관광호텔



운암 김성숙선생 기념관



아리랑 문학마을



충북 백야 김좌진장군 기념관



씨네마호텔

(주)승보이엔씨건축사사무소

서울특별시 서초구 서초중앙로 18길 35
(서초동, 씨앤씨빌딩 4층)

T:070-4870-0700 F:070-8260-0770
www.seboenc.com

