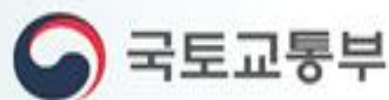


발 간 통 록 번 호

11-1613000-1000022-14

2024년

적정 공사기간 확보를 위한 가이드라인



국토교통부



KICT 한국건설기술연구원

4. 발주자의 역할

- 발주청은 공사 목적물의 품질확보는 물론 공사의 안전성, 경제성 등을 확보하면서, 해당 공사의 규모 및 난이도, 공사의 특성, 지역여건, 자연조건, 주52시간 근무 등을 고려한 작업일수의 산정 등을 바탕으로 적정 공사기간을 설정하여야 한다.
- 발주청은 목표 공사기간의 결정을 위하여 공사발주 이전에 적절한 서면 검토 절차를 갖추어야 한다.
- 발주청은 실적 데이터 기반의 공사기간 산정이 가능하도록 단위작업별 생산성 및 공사기간, 지체 요인 등의 실적자료를 축적하고 주기적으로 분석하여 활용하여야 한다.
- 발주청은 다음과 같이 건설공사 단계별로 적정 공사기간을 확보하여야 한다.

(1) 기획 단계

- 발주청은 사업 구상 및 사업추진 방침 결정과 관련하여 국가 장기종합계획 및 관련계획 등에 근거하여 사업을 구상하고, 충분한 조사 성과에 의한 기술적, 경제적, 사회적 타당성을 고려해 관계부처 심의 검토 및 협의가 지연되지 않도록 한다.
- 발주청은 관계기관 및 이해관계집단과의 사전의견 조정, 주민 설명회 등을 충실히 이행하고, 통하여 사업계획 변경 및 지연이 최소화되도록 노력하여야 한다.
- 발주청은 당해 사업이 합리적으로 추진될 수 있도록 필요한 기간을 충분히 상정한 후 예산을 요구하는 등 적절하게 사업을 기획하여야 한다.

(2) 조사 및 설계단계

- 발주청은 사업부지 및 시설 현황 등이 정확하게 설계도서에 반영될 수 있도록 사전조사를 충실히 실시하여야 한다.
- 발주청은 타당성조사 및 설계가 충실히 이루어지도록 관리하고, 대안선정 및 총사업비 산정, 자원조달계획 등을 충분히 검토하여야 한다.
- 체계적인 설계관리·감독을 수행하여 설계지연으로 인한 공사 지연, 불충분한 설계로 인한 설계 오류·누락이나 공법 변경, 공사비의 과소 책정 등의 문제가 발생하지 않도록 관리한다.

(3) 공사발주 준비단계

- 발주청은 조사 및 설계 내용에 근거한 공사내용과 시공조건 등을 적절하게 반영한 공사기간을 입찰조건으로 설정하여야 한다.

- 공사의 착수부터 완성까지의 기간이 길고, 수년에 걸친 공사에 대하여 예산확보를 위해 적극적인 조치를 강구하여야 한다.
- 지역의 건설공사 물량 파악에 노력하여 연초부터의 예산집행, 건설공사의 성수기를 피한 발주 시기 및 공사완성 시기의 검토 등 공사 시공시기의 평준화를 위해 노력하여야 한다.

(4) 용지보상 단계

- 발주청은 공사 진행에 차질이 없도록 가급적 용지보상 후 착공이 이루어지도록 한다.
- 발주청은 용지 보상의 진척상황을 고려하여 건설공사 계약기간의 산정시 보상기간을 반영하여야 한다.(아래 그림 참고)

〈참고〉 행정절차를 고려한 토지보상 기간(예시)

절차	소요기간	합계
사업인정(개발계획승인 등)		7개월
토지 및 물건조사서 작성(지장물 및 토지현황 조사)	3~4개월	
보상계획 공고 및 열람	14일간	
감정평가사 선정 및 보상협의회 개최	30일간	
감정평가	30일 이내	
보상액 사정 및 보상내역 통보	15일	
협의보상 시행	1~2개월	10개월
재결신청서류 작성 및 신청	1개월	
재결 공람 및 이의 신청	1개월	
사업시행자 의견조회 및 제출	1~2개월	
재결평가	1개월	
평가자문회의 및 현장 확인	(1개월)	
재결서 작성 및 심의	1개월	
재결 협의 및 공탁	2개월	

※ 중앙토지수용위원회
현장확인 또는
평가자문회의시
1개월 추가 소요

(5) 입찰·계약 단계

- 설계도서에 관한 질의응답에서 공사의 시공 조건, 시공 절차, 기타 공기에 영향을 미치는 사항에 대해서 가능한 명확한 답변에 노력하여야 하며, 발주 전에 불명확한 사항이 있으면 추가해서 조건을 명시하는 등 시공조건에 구체적 명시에 노력하여야 한다.
- 건설공사의 발주시 해당 공사의 목적 및 내용에 비추어 필요하다고 인정되는 경우를 제외하고 공기 단축에 대한 기술제안은 가급적 요구하지 않도록 한다. 사업 특성에 따라 공기 단축이 필요한 경우에는 공기 단축에 따른 비용을 공사비에 반영하여야 한다.
- 실시계획 변경이나 용지보상 지연 등이 예상되는 사업의 경우 계약상대자와 협의하여 공사 착수 시기를 조정하는 등 계약상대자의 건설자재 및 인력(건설기술자, 건설기능인력 배치) 확보 등의 준비부담을 완화하고 발주청의 간접비 부담을 최소화하기 위해 노력하여야 한다.
- 해체·철거공사가 포함된 경우 이에 대한 충분한 소요기간을 고려하여 안전사고가 발생하지 않도록 한다.
 - 해체·철거공사의 소요기간은 표준품셈 기준의 장비조합을 감안하여 1일 작업량을 산출하여 적용한다.
- 문화재 시굴조사의 경우 용지보상이 선행되어야 조사가 가능하며 조사대상 이외 구간은 공사가 가능하다. 문화재 관련조사로 공사의 착공 또는 진행에 차질이 예상되는 경우에는 이를 고려하여 공사기간을 정한다.

〈참고〉 문화재 시발굴 면적과 조사기간(예시)

시·발굴면적(m ²)	순 조사기간(일)
50,000 이하	91
50,000~100,000 이하	106
200,000 이하	166
300,000 이하	196
400,000 이하	226
400,000 초과	100천m ² 당 추세선식 : $y=0.0003x+76.124(x : m^2)$

〈참고〉 문화재 지표조사 및 보존 절차(예시)

절차	주요 내용
문화재 관련 사전 협의 (사업시행자⇒인허가 부서⇒시·자치구 문화재 담당부서)	<ul style="list-style-type: none"> 시행시기 : 사업 인가 전 또는 지구 지정 전 협의사항 : 지표조사, 문화재 주변 영향검토 대상 여부 등
지표조사 실시 (건설사업 시행자)	
지표조사 보고서 제출 (사업시행자⇒자치구·시장⇒문화재청장)	<ul style="list-style-type: none"> 시 기 : 사업계획 또는 실시계획 작성 시 대 상 : 원칙상 사업면적 3만㎡ 이상 ※ 예외 : 4대문안 및 3만㎡ 미만이라도 매장문화재가 포장되어 있는 것으로 인정되는 지역으로서, 지방자치단체장이 명하는 대상 조사기관 : 문화재청에서 고시한 조사기관 조사비용 : 사업시행자 부담 ※ 예외 : 사업면적 3만㎡ 미만
문화재청 문화재위원회(매장분과) 심의	
문화재 보존조치 (문화재청장⇒시·자치구⇒사업시행자)	
발굴조치 통보시 사업시행 통보시	<ul style="list-style-type: none"> 문화재위원회 개최 : 매월 1회
발굴조사 허가 신청 (사업시행자⇒자치구 ⇒문화재청장·시장)	
개발사업 시행 (종료)	
발굴조사 허가 (문화재청장⇒시·자치구⇒사업시행자)	<ul style="list-style-type: none"> 조사기관 : 문화재청에서 고시한 전문 조사기관 조사비용 : 사업 시행자 부담 ※ 예외 : 단독주택 등 총면적 264㎡이하이면서 대지면적 792㎡이하인 경우 국고 지원
발굴조사 실시 (사업시행자)	
전문가 검토회의 개최(문화재청장)	<ul style="list-style-type: none"> 전문가 검토회의에서 '기록보존 후 개발 가하다'고 검토되는 경우는 심의 상정하지 않음
발굴 완료 보고 (사업시행자⇒자치구⇒시장·문화재청장)	
문화재청 문화재위원회(매장분과) 심의	<ul style="list-style-type: none"> 보존조치 : 원위치 원형 보존, 이전 복원, 기록보존 (발굴조사보고서 작성, 발간) 등
문화재 보존조치 (문화재청장⇒시·자치구⇒사업시행자)	
발굴유물 소유자 확인 공고(시장)	<ul style="list-style-type: none"> 14일간 공고, 거처기간 90일
발굴유물 국가귀속 처리(문화재청장)	<ul style="list-style-type: none"> 보관·관리관청 : 국립박물관·연구소 외에 공립박물관 지정 ※ 서울시에서 출토된 국가 귀속문화재는 서울시에서 보관 관리토록 문화재청과 협의 완료(2012년)

(6) 시공 단계

- 발주청은 시공자가 제출한 공정계획표에 따라 시공자가 공사를 수행할 수 있도록 필요한 기한 내에 용지를 제공하고, 필요한 인·허가를 완료하여야 한다.
- 공정에 지연이 발생하지 않도록 시공계획, 시공도 등의 승인을 신속하게 실시하고, 수주자로부터 질의 및 협의요청이 있는 경우 최대한 신속하게 답변하도록 한다.
- 계약상대자가 작성하고 발주청이 승인한 실시공정표에 근거하여 공사 진척상황을 정확하게 파악하고 지연유무를 확인하여야 한다.
- 하나의 공사현장에서 복수 계약에 근거한 공사가 실시되는 경우에는 전체 공정에 지연이 발생하지 않도록 각 공사간의 조정을 적절하게 실시하여야 한다.
- 발주청은 다음 각 호의 사유가 계약기간 내에 발생하여 시공자로부터 공사기간 연장 요청을 받는 경우 즉시 그 사실을 조사·확인하고 공사가 적절히 이행될 수 있도록 계약기간 연장 및 계약금액 조정 등 필요한 조치를 하여야 한다.
 - 시공자의 책임이 아닌 사유로 공사수행이 지연되는 경우(문화재 시발굴로 인한 공사중지를 포함한다.)
 - 설계변경(시공자의 책임 없는 사유)으로 인하여 준공기한 내 계약을 이행할 수 없는 경우
 - 발주청의 책임 있는 사유로 공사기간이 연장된 경우
 - 천재·지변 등 불가항력(태풍·홍수, 폭염, 기타 악천후, 전쟁 또는 사변, 지진, 화재, 전염병, 폭동, 파업 등 시공자의 통제범위를 벗어난 사태의 발생)의 사유로 인하여 공사이행에 직접적인 영향을 미친 경우로서 계약당사자 누구의 책임에도 속하지 아니하는 경우
 - 시공품질 및 안전확보(시방기준, 산업안전보건기준 개정 등)를 위해 추가 조치가 필요한 경우
※ 예) 강우 시, 한중 콘크리트 타설 기준 등 콘크리트 표준시방서 개정사항 반영
 - 공사기간에 영향을 미치는 법령의 제·개정으로 준공기한 내 계약을 이행할 수 없는 경우
 - 시공자의 부도 등으로 보증기관이 보증이행업체를 지정하여 보증 시공할 경우
- 폭염, 악천후 등 불가항력의 사유로 인하여 공사기간이 증가(공사기간 산정 시 계산했던 기상 조건 관련 비작업일수보다 실제 공사 중 기상조건으로 인한 비작업일수가 많은 경우)한 경우 계약기간 연장조치를 하여야 한다.