

현장운영관리지침

• 2022.07.27 제정

총칙

목적

이 지침은 건축사업부 내 현장의 조직 및 부서간 책임과 권한을 정의하고 단계별 조치 사항을 명확히 하며, 효율적인 현장운영의 표준을 제공하여 현장의 경쟁력을 강화함을 목적으로 한다.

지침의 구성

1.2.1 총칙 기본정의 및 총괄 설명 1.2.2 착공단계 관리지침 수주 후부터 착공직후 단계까지의 주요 업무지침을 시간흐름별로 정리함 1.2.3 본공사단계 관리지침 프로젝트 운영시 관리 관점별 주요지침 정리 ※ 붙임2. 구성 MATRIX 참조 1.2.4 준공단계 관리지침 준공을 위한 준공 전 준비부터 준공 후 사후처리를 포함한 단계까지의 주요 업무 지침을 시간흐름별로 정리함

용어의 정의

1.3.1 프로젝트의 분류 ① 건축공공: T/K, BTL, 도급(적격, 최저가, FED) ② 건축개발사업: 민간, 그룹사, 공모형 PF 등 ③ 개발사업: 자체, 주택도급(공동시행/단순도급) ④ 정비사업: 재개발, 재건축, 리모델링
1.3.2 수주 당사에서 해당공사를 시공하기로 법률적으로 결정되는 행위를 말하며 그 기준 시점은 공사의 종류에 따라 아래와 같이 구분한다. ① T/K: 실시설계적격자 선정일 ② BTL: 우선협상대상자 지정일 ③ BTO/BOT/공모형PF: 실시협약 체결일 ④ 적격: 적격심사 통과 통보일 ⑤ 최저가: 낙찰자 선정 통보일 ⑥ 민간/그룹사: 도급계약일 ⑦ 자체공사: 사업승인인가일 ⑧ 주택도급(공동시행): 사업승인 후 본계약일 ⑨ 재개발, 재건축, 리모델링: 본계약일 (관리처분총회) ※ 붙임1. 사업단계별 주요 Milestone 참조
1.3.3 약정 당사에서 해당공사를 시공하기로 가계약이 체결된 경우를 말한다. ① BTO/BOT/공모형PF: 우선협상대상자 지정일 ② 주택도급(공동시행): 가계약일 ③ 재개발, 재건축, 리모델링: 가계약일 ④ 공모형PF: 우선협상대상자 지정일 ※ 붙임1. 사업단계별 주요 Milestone 참조 1.3.4 Cross Functional Team(CFT) 프로젝트 사업화를 지원하기 위해 편성되는 전문가조직을 말하며 신규프로젝트의 이익을 극대화하고 프로젝트 사업일정을 조기화하여 성과를 공유한다. 1.3.5 Front-End Management 공공공사, 재개발, 재건축, 자체공사 등 당사 수주 혹은 약정 후 착공 전 사업장에 대해서 프로젝트의 초기 단계 시 관리역량을 집중시켜 성공적인 프로젝트가 될 수 있도록 종합 관리하는 것을 통칭하며, 그 구체적인 관리활동으로는 CFT회의, 수주공사 정보회의, FES회의 등이 있다. 1.3.6 Front-End Schedule Meeting(FES 회의) ① 목적 TFT장(혹은 현장소장)이 선임된 착공전 단계의 현장에 대해 본사 유관팀의 지원을 적기에 집중하여 본공사 착공의 준비/점검에 철저를 기하고 MOB, 토공사 등 초기공사의 공정추진이 원활하게 추진되도록 하여 초기 공기손실을 방지하고 궁극적으로 수익성을 제고하는데 있다. ② 시기 : 매월 1회(TFT 및 소장 발령후 ~ 실행예산 승인 시) ③ 주관 : 건축공사관리팀장 (현장별 담당PM) ④ 주요내용 : 착공시 원활한 진행을 위한 사전 준비/점검 사항 일체 가. 설계도서의 시공상 적합성 검증 및 일정관리 나. 실행예산 수립일정관리 다. 현장개설 관련 인허가업무 지원/관리 라. 초기 공중 발주준비 및 기술인력 배치 등 1.3.7 CFT 회의 영업담당임원 주관 하에 Front-End 단계별 사업일정 및 원가이력 현황을 관리하며, 해당 프로젝트의 진행을 촉진하고 최적화하기 위해 CFT담당별 지원이 적정하게 되는지 점검하며, 사업관련 주요 이슈에 대해 종합적으로 검토/토론하고 결정하는 회의를 말한다. 1.3.8 실행예산 실행예산은 공사 착수 전에 관련 서류 및 도서에 의거하여 실제로 시공에 요하는 공사원가를 예정하고, 현장의 평가기준이 되며 적정품질을 위하여 관리하는 현장활동의 구체적 집행기준을 말한다. 현장요청으로 건축기술팀에서 편성하며 세부적인 사항은 실행예산 편성/관리 지침을 참조한다. ① 가실행예산: 설계도서가 미확정된 상태에서 현장 여건상 진행시켜야 할 공사에 대하여 편성한다. 단가는 변동이 없으며 설계

도서 확정 후 확정된 물량에 대해 수량 정산한다. ② 본실행예산: 설계도서가 확정된 후 편성하는 실행예산으로 연간/준공시 평가기준이 된다. 일부 공종에 대해 편성한 경우 부분실행예산으로 칭한다. ③ 변경 실행예산: 매출금액의 증감으로 실행예산의 변경이 필요한 경우에 편성되며 준공정산으로 인한 변경 시 정산실행예산으로 칭한다. 1.3.9 실행예산편성 Kick-off Meeting FES관리활동의 한 부분으로서 예산편성 담당자가 실행예산 편성을 착수하기 전에 주요 유관팀(건축기술팀 건축설계팀, 건축공사관리팀, 현장 등)의 실무담당이 모여 예산의 편성범위, 근거도서, 방침, 기타 예산에 영향을 미칠 수 있는 조건/정보 등에 대해 상호 확인, 공유하는 착수회의를 말하며 명확한 사전 의사소통을 통해 예산편성의 오류를 예방하고 예산의 정확도를 제고함에 목적이 있다. 1.3.10 품의 현장의 의사결정사항에 대해 업무절차 및 위임전결규정에 따라 전결권자에게 승인을 받는 행위를 말한다. ① 집행품의 변경된 실행에 대하여 기시공 중인 업체의 변경 계약이 필요하거나 위임전결 규정상 집행방법의 승인이 필요한 경우 품의한다. 가. 변경계약 집행품의 나. 수의계약 집행품의 다. 직영 집행품의 라. 용역 집행품의 마. 기타(민원보상비, 예비비 집행 시) ② 실정보고 가. 예산초과품의: 실행예산을 초과하여 집행이 필요한 경우 (1) 예산외 추가공사로 인하여 실행예산을 초과하는 경우 (2) 기타의 사유로 기 편성된 실행예산을 초과하는 경우 나. 사전시공품의: 변경도급계약 체결 전 시공은 원칙상 불가하나, 해당공종의 지연으로 후속공사의 진행에 큰 차질이 우려되어 사전시공이 필요한 경우(단, 공사비 청구/회수의 담보를 위해 필히 발주처의 작업지시 관련 서면근거를 첨부하여야 함. 건축공사관리팀은 사전시공의 타당성을 검토하고 건축기술팀은 수량과 단가의 적정성을 검토/심사하며, 전결권자의 승인을 득한 경우 변경가실행예산이 승인된 것으로 갈음함. 현장은 변경도급계약 체결 시 사전시공품의시의 가실행과 대비하여 변경실행예산을 별도로 요청함) (1) 도급변경 전 계약(발주) 또는 변경계약 (2) 가실행편성 시 누락되었으나 전체사업이익에 영향을 끼치지 않는 경미한 공사로서 본실행 편성시 반영이 가능한 공사 ※ 가설공사(가설Fence, 가설도로 등), 착공초기 기타 용역 등

1.3.11 (해당)영업팀장 건축영업팀, 주택사업관리팀 중에 프로젝트별로 수주단계에 참여하여 업무를 주관했던 해당 영업팀의 장을 지칭한다. 1.3.12 설계도서 사업승인, 착공, 공사를 위해 해당 인허가 관청에 제출되거나 관리기준이 되는 도면, 시방서 등 관련서류로 아래와 같이 구분한다. 구 분 일반도급 TK / BTL / 공모형PF 주택 기본설계도서 - 입찰기준도서 사업시행인가/승인용 착공설계도서 - - 착공신고용 실시설계도서 계약/시공도서 계약/시공도서 시공용 준공도서 준공도서 준공도서 준공도서 ※ 주택: 개발사업, 정비사업 ① 기본설계도서 가. 실시설계적격자 선정 시 검토되는 입찰 기본도서 (TK / BTL / 공모형PF) 나. 해당 인허가 관청의 사업승인을 위해 제출되는 기본도서 (주택) (사업승인(자체), 사업시행인가(개발사업, 정비사업 등)) ② 착공설계도서 가. 착공을 위해 착공 전 해당 인허가관청에 제출되는 설계도서로서 기본설계도서에 변경 및 추가사항을 반영하여 작성된다. 나. 인허가의 기준이 되므로 일반도급 및 TK / BTL / 공모형PF의 계약도서에 준하는 도서이며 이를 보완하여 실시설계도서가 작성된다. ③ 실시설계도서 가. 착공후 60일 이내에 건축설계팀에서 착공설계도서를 보완하여 현장에 인계하는 설계도서로서 설계VE 결과가 반영되어 있으며 공사관리의 기준이 된다. ※ 건축설계팀은 M/H 오픈 지연 시 실시설계도서를 공사에 지장을 주지 않도록 순차적으로 제공한다. 나. 공사진행간에 설계변경으로 도면이 변경된 경우 해당 인허가 관청에 변경사업승인의 기본도면이 된다. (주택) 다. TF팀/건축설계팀이 협업하여 작성하는 설계도서로서 실시설계 심의 통과 후 계약 및 공사 관리의 기준이 된다. (TK / BTL / 공모형PF) ④ 관리준공도서(Working As-built) 실시설계도서를 기본으로 설계변경사항 및 실시공 상태를 추적/반영하여 변경이력을 관리하는 도서(설계도면, 시방서)로서 준공도서 작성 시 누락/오류 등이 발생하지 않도록 상시 현행성을 유지/관리해야 함. ⑤ 준공도서 공사진행 중 실시공된 내용 및 사양을 반영하고 발주처와 해당 관청에 제출되는 도서로서 건축공사관리팀(CS파트, Customer Service)의 Feed-back을 통해 향후 클레임이 발생되지 않도록 철저히 작성하여야 한다. 1.3.13 Master Schedule 프로젝트의 시작부터 완료까지의 설계(D)/엔지니어링(E)/조달(P)/시공(C)에 대한 실행공정표로서 프로젝트 전(全) 단계에 걸쳐 운영되는 현장의 관리기준 공정표이다. 1.3.14 Milestone (마일스톤) Project의 성공적 완수를 위해 설정하는 중간 관리 목표 개념의 중요 이벤트로서, 공정상 Milestone 목표일정은 반드시 지켜야 하는 절대적 사항으로 '단계별 준공일'이라 인식하고 관리해야 하는 항목이다. 1.3.15 Key Engineer (KE) Key Engineer는 기술표준 제/개정작업 및 현장 기술지원 업무를 수행하여 당사의 기술경쟁력을 제고하고, CKMS의 구축을 통한 조직지식자산의 관리를 담당하는 공종별 사내전문가이다. 1.3.16 Underground Work(U/W) 공사수행상 불확실한 리스크가 가장 많이 내포된 지하부 공사를 지칭하며 아래의 사항을 포함한다. ① 사전준비 가실행편성, 업체선정, 지장물 검토, 시공도면 확보, 측량, U/W시공계획 수립 ② 굴토준비 굴토, 암굴착(발파), 흙막이, 차수/지수, 지반보강 등 ③ 지하부 구조공사 지정공사, 기초공사, 지

하골조공사 1.3.17 엔지니어링(Engineering) 설계도서 등의 형태로 표현된 요구사항을 구현하기 위한 최적의 기술적 방법론을 추구하는 활동을 포괄적으로 지칭함 ※ 엔지니어링 리뷰의 관점 : 공정(T)/품질(Q)/원가(C) /안전(S) 등 1.3.18 Engineering Early Involvement (EEI) 프로젝트는 F/S(사업기획) > D(설계) > E(엔지니어링) > P(조달) > C(시공) > M(유지관리)의 단계로 구체화하고 실현되며, 이 과정에서 프로젝트 최적화의 개선기회는 선행단계에서 가장 크고 뒤로 갈수록 줄어 든다. 이러한 관점에서 과거 프로젝트 조달/시공단계에서 획득/축적된 지식과 정보를 선행단계로 피드백하고 당해 프로젝트의 최적화 기회를 초기 선행단계에서 집중적으로 모색하는 체계적 엔지니어링 활동을 <Engineering Early Involvement>라고 정의한다. 1.3.19 RFP (Request for Proposal) 입찰설명서(국가계약법), 입찰안내서(TK), 현장설명서(적격), 제안요청서(민자) 등 다양하게 번역되는 용어로서 입찰 시 사전에 정밀하게 분석되고 검토되어야 하는 중요문서임. 일반적으로 계약문서의 일부를 구성하는 효력을 지님. 1.3.20 품질부적합 / 하자 ① 품질부적합 (Non-conformance) 건설생산과정 혹은 고객(발주처)에 준공/인도 전에 시행되는 자체점검에서 내부 품질기준에 미달하는 것으로 판정되어 보완 혹은 재시공이 필요하다고 판단되는 사항 ② 하자(Defect) 고객(발주처)에 인도 후 외부고객이 제기하는 품질불만족 사항 1.3.21 QC / QA ① QC (Quality Control : 품질관리) 허용오차관리, Inspection 등 공사수행단계에서 수행되는 직접적인 품질관리활동 으로서 현장의 공사담당이 관리주체임. ② QA (Quality Assurance : 품질보증) 품질관리 시스템 운영의 적정성을 모니터링하며 QC활동이 체계적, 효율적으로 수행될 수 있도록 지원하고 품질관리 프로세스의 최적화를 추구함. 즉, 무결점의 품질보증을 지향하는 활동으로 본사의 건축공사관리팀(CS파트) BS담당, 품질안전팀이 관리주체임. 1.3.22 CS Track-Record 시스템 시공단계별 품질부적합 사례의 CS시스템을 활용한 체계적인 공유/피드백 시스템

적용범위/제외

건축사업부 산하 단위조직(팀, 현장 등)에 적용한다. 단, 긴급공사나 돌관공사 등과 같이 특수한 상황의 현장에서 이 지침의 적용이 회사, 현장의 목적에 반할 시는 해당 전결권자의 승인을 받아 별도로 적용할 수 있다.

다른 사규와의 관계

<위임전결규정>, <업무분장규정>, <공사관리규정>에 정의되지 않은 사항에 대하여는 이 지침을 적용한다.

관리조건

건축공사관리팀 주관으로 매년 1회 또는 조직간 주요 변동 사항이 발생했을 때 개정하며, 해당 전결권자의 최종 승인을 득하여 효력이 발생된다.

현장직원의 기본자세

현장의 소장 및 전 직원은 회사의 제반 규정을 준수하여야 하고 다음 각호의 사항들을 실천하여야 한다. 1.7.1 고객중심 1.7.2 국가와 사회 발전에 공헌 1.7.3 윤리의식 견지 1.7.4 성실한 업무수행 1.7.5 공과사의 명확한 구분 1.7.6 정보 및 보안관리

현장조직 및 본사지원조직의 R&R (역할과 책임)

1.8.1 현장조직의 R&R ① 현장소장 대표이사의 대리인으로서 해당 프로젝트의 전체 관련사항에 대해서 소속직원에 대한 통솔과 현장내의 모든 업무를 총괄 관리하는 현장의 총책임자로서 다음의 직무를 수행한다. 가. 프로젝트 목적달성에 필요한 제반사항 총괄관리(사업인수 ~ 사업인계) (1) 사업인수시점: 현

장소장발령 후 수주공사정보회의 시 (2) 사업인계시점: 공사완성보고 시 (공사담당임원에게 인계됨)
나. 현장직원 관리 및 개별역량 멘토링 다. 현장 내 각 담당 보고자료의 검토 및 승인, 사안별 본사보고
② 관리담당 현장 경영관리에 참여하여 현장소장의 주요 경영 의사결정을 보좌하고 사업관리 업무, 공사
수행을 지원하는 자원관리 및 조직관리를 수행하여 사업성과를 극대화하는 자로서 관리담당은 다음의
사업관리 및 현장관리 직무를 수행한다. (단, 사업관리는 해당 영업팀의 업무분장 및 전결규정을 준용한
다.) 가. 사업관리 업무 주관 (1) 대고객 및 이해관계자 관리 (대관청, 시행사, 조합, 분양계약자, 금융
기관, J/V, 협력사 등) (2) 인허가 및 승인조건 이행사항 (3) 기타 영업담당 임원으로부터 인수받은 사
업관리 업무 (4) 이주, 철거, 관리처분 이행 지원/관리 (정비사업) (□) SPC운영, 지장물 철거, 잔여지 처
리 (개발사업) 나. 시공지원업무 (1) 착공준비 : 환경인허가, 가설건축물 확보, 집기/비품, 현장시스템
오픈 등 (2) 자원관리 : 외주관리, 자재관리, 폐기물관리, 장비관리, 인사/노무관리, 총무 (3) 위험관리
: 부도관리, 민원관리, 안전관리, 보안관리, 위기관리, 대외 환경관리 (4) 준공 후 사업인계관리 다. 재
무 및 회계관리 (1) 자금조달, 통제 및 수금관리 (2) 영업자산 및 부외자산 관리 (3) 현장의 전도자금,
하도급/자재/노무/장비 등 투입비용의 관리 (4) 회계결산 (공동도급 원가이체 및 정산 포함) 라. 조직
및 목표관리 (1) 성과목표관리 (2) 사업비 예산관리 (3) 윤리경영 ③ 공무담당 현장의 원가와 품질의
균형을 유지하고, 실행예산대비 실적에 대한 지속적인 모니터링을 통해 발생 가능한 위험요소를 사전에
방하며, 사규에 기초한 합리적인 의사결정으로 현장성과를 극대화시키는 자로서 다음의 직무를 수행한
다. 가. 현장 실행예산 관리 나. 연간 사업계획 작성, 매월 현황 관리 및 성과실적 관리 다. 착공, 준공 등
인허가관련 각종 서류작성 및 승인요청 등 대관업무 라. 대발주처/감리계약 및 설계변경 관련서류 작성,
계약 설계도서 관리 등 발주처/감리 관련업무 마. 하도급업체선정의뢰, 변경계약의뢰 및 정산 등 하도급
계약관련 업무 바. 공동도급 협약서 작성 관리 등 사. 기타 각종 본사보고서류 작성 및 제출 ④ 공사담당
현장의 전체적인 공정, 품질 및 안전계획을 수립하며 그에 따라 공사별, 공종별 수행계획을 수립하고 지
속적인 공사관리를 통해 현장 시공업무를 주관, 수행하는 자로서 다음의 직무를 수행한다. 가. 공정 계획
의 수립 및 관리 나. 공사 자원 투입 계획의 수립 및 관리 다. 시공 계획 수립, 집행 및 결과 분석 라. 시공
에 관한 공법 및 기술검토 등의 엔지니어링 업무 마. 안전/품질 관리 바. 설계변경 검토 및 입안 사. 공종
별 PCM의 준비 및 진행 아. 도급 및 하도급 기성고 조서 작성 자. 환경 시설물 설치, 운영, 지도 등 대내
환경관리 ⑤ 품질담당 현장 내 품질관련 업무를 담당하는 자로 다음의 직무를 수행한다. 가. 품질관리계
획 또는 품질시험계획의 수립 및 이행 나. 건설자재,부재 등 주요 사용자재의 적격품 사용 여부 확인 다.
공사현장에 설치된 시험실 및 시험,검사 장비의 관리 라. 공사현장 근로자에 대한 품질교육 마. 공사현장
에 대한 자체 품질점검 및 조치 바. 부적합한 제품 및 공정에 대한 지도,관리 사. 엔지니어링 및 Shop
Drawing 작성지원 ⑥ 안전담당 현장 내 안전을 위한 교육, 관리활동 등 안전관련 제반 업무를 담당하는
자로서 다음의 직무를 수행한다. 가. 안전교육 업무 나. 안전시설물의 설치, 유지 관련 업무 다. 안전관리
비 사용내역 작성, 안전기록관리 등 안전관련 제반 서무업무 1.8.2 본사지원조직의 현장관련직무 R&R
① 영업담당임원 프로젝트의 착공시 집행부서에 사업을 인계하고 PS(또는 PD)로서 영업적 부분을 수행하
며, 공동도급 Sub현장의 대주간사 협의지원을 수행한다. 가. 사업 전 단계간의 성과 책임 나. 수주심사 ~
착공, 준공 후 인도 ~ 청산 단계의 사업이력 관리 다. 집행단계 현장지원 (1) 공사담당 PS (Project
Sponsor) 현장과 관련된 발주처 조직을 관리하며 현장의 대발주처 주요 협의 시 지원하는 자. 현장보고
에 대한 결재권한은 없음. (2) 공사담당 PD (Project Director) 타사업(본)부, 타사의 긴밀한 협조, 조정
이 필요하거나 프로젝트의 특성(대규모, 초고층, 복합 등)상 중점관리가 필요한 주요현장에 대해서 선임
할 수 있으며, 이 경우 공사담당PD는 해당 현장에 대해 공사담당임원의 직무를 수행함. ② CFT 해당 프로
젝트별 영업담당임원의 발의에 의해 구성되는 영업, 마케팅, 디자인, 기술, 집행을 포괄하는 사업화 지원
협업조직으로서 아래의 직무를 수행한다. 가. 신규 프로젝트의 약정 및 수주 지원 나. 해당 프로젝트의
사업화 단계 계약 및 설계 일정관리 다. 사업화 예산편성 라. 본계약 및 착공 후 프로젝트 관련 정보의 인
계 마. 전략적 가격 책정(시나리오별 상황 고려) 바. 전략적 가격에 목표수익을 고려한 원가혁신방안 강
구 ③ 건축영업팀, 주택사업관리팀 가. 수주단계에서 입수한 정보, 자료의 현장 제공 및 지원 (수주공사
정보회의 주관) 나. 월별 사업장별 사업관리 현황보고 다. CFT회의 주관 라. TFT회의, FES회의 지원 마.
공사 수주 후 계약에 관한 업무지원 ※ 주택사업관리팀 (1) 미착공 프로젝트의 본계약 전 사업장 관리
(2) 사업비예산 연간계획 수립, 집행 및 정산 (3) 사업장별 영업자산 및 채권, 조합원 분양대금 관리
④ 마케팅팀 가. 해당 프로젝트의 분양 및 모델하우스 관련 정보/자료의 현장제공 및 지원 나. 분양시장
리서치 및 상품기획 전략 수립을 위한 정보 제공 다. 분양경비의 집행 라. 분양계약자 관리, 분양계약자
수금계획 및 실적관리 ⑤ 건축설계팀 가. 기획단계의 사전조사, 설계조직 구성, 기획설계 업무 나. 분양
상품계획 업무 다. 계획/기본설계 단계의 설계관리 업무 라. 모델하우스(M/H) 설계관리 및 품평회 주관
업무 마. 실시설계 단계의 설계관리 업무(주택사업) 바. 실시설계 단계의 TFT지원 업무(건축사업) 사.

공사단계 설계지원 업무(조경 품질관리 지원, 토목 U/W지원 포함) 아. 트렌드/신상품/특허/인증/홍보 지원 업무 자. 설계 매뉴얼 및 네트워크 관리 업무 ⑥ 건축기술팀 영업단계의 수주전적업무에서부터 및 본 공사의 실행예산 편성과 현장의 실정보고 검토, 엔지니어링 지원 및 기술개발과 관련된 업무를 수행한다. 가. 입찰전적 및 가실행예산 편성 관련 업무 나. 실행예산 편성, 변경 및 검토 등 실행예산 관련 업무 다. 현장 실정보고 자료 중 공법, 수량 및 단가 검토 라. 계약 후 현장에 대한 기술/가격/기타 정보 지원 마. 지식경영 및 학습조직 운영/관리 바. 단계별, 직급별 직무교육 교안 작성 및 교육 실시 사. 핵심기술 확보, 기술지식 체계화, 엔지니어링 지원(설계관리/기술지원) 아. 현장별 기계설비/전기공사 업무지원 및 기술 지원 자. 현장별 품질관리 활동(기계, 전기) 차. 기계, 전기직 현장 직원 배치 추천 카. 준공 현장 AS업무(기계, 전기) 타. 기계, 전기분야 하자사례 분석 및 Feed-back ⑦ 건축공사관리팀 가. 경영활동관리 파트 (1) 현장관리 가) 현장별 연간 사업계획 및 성과목표(BSC) 취합/검토/조정 나) 연간 사업계획 대비 실적 현황관리 다) 연간 성과평가 및 피드백 라) 준공현장 평가 (2) 인사관리 가) 중기 기술인력계획 수립 및 관리 나) 연간 인력계획 수립 및 관리 다) 현장인력 표준 배치기준 수립 및 개정 라) 현장직원 배치에 관한 인사관리 마) 현재직/PJT 채용 및 급여조정 검토/승인 바) TFT의 구성 및 운영관리 지원 (3) 직무관리 가) 현장 직무구조화 관련 규정/절차의 개선 및 유지관리 나) 현장운영관리지침 유지/개정 관리 다) 현장관리매뉴얼(시공/공무/공정) 유지/개정 관리 라) 경영혁신활동(6시그마, 현장 경쟁력 강화 운영관리) 나. Cost & Schedule(PM) 파트 (1) 공기설계 및 표준공정 관리 업무 가) 공기설계 지원 / 주택 표준공정표 관리 나) Master Schedule 관리 (검토/승인) 다) 공정관리 교육 계획 수립/집행/보고 (2) 착공 단계 가) 수주공사정보회의 지원 : 해당 영업팀 주관 나) 현장별 사전조사보고서 검토 다) FES 관리 : 계획수립 지원 및 진행현황 관리 라) 종합시공계획수립 지원 마) 공동도급 협약서 심사/체결지원 바) 모델하우스(M/H) 공사관리 1) 공사 안전관리자 선임 2) 건립업체 선정 3) 공사관리(단위세대 내부 제외) 4) 기성관리 단, M/H건립 전 현장인원 편성시 현장에 위임한다. (3) 본공사 단계 가) 종합시공계획 대비 공사추진 실적관리 나) 연간사업계획 대비 실적관리 (공사현황보고 검토) 다) 실행예산 대비 원가현황관리 라) 자원조달관련 지원/검토 : 하도선정의뢰 검토, 용역업체 지명 마) 용역업체 Pool 관리 (예술장식품, 안전진단, Shop Dwg. 등) 바) 공동도급사 관리지원 사) 현장혁신활동, PCM, Mock-up시공 결과보고회 지원 (4) 준공 단계 가) 예비준공점검(D-90) 주관 나) 준공보고회(D+30) 지원 및 보고서 검토 다) 완성보고서(D+60 건축 / D+90 주택) 검토 라) 현장 Cost & Schedule 프로세스자산 수집/DB화 마) 직원철수계획 검토, 현장인계 및 준공 후 미결현안 관리 다. PMS 파트 (□) PMIS구축을 위한 계획 수립 및 시스템 구성기획 (2) 중장기 및 연간 IT 투자계획 수립 / 시스템 개발 / 유지개선 (3) 시스템 유지개선 및 시스템화 교육/지원 라. CS 파트 (□) CS담당 가) 고객지원 운영안 수립 및 시행 나) 고객 민원 접수 및 처리 (Call Center) 다) CS 교육 프로그램 개발 및 시행 라) 고객만족 서비스 메뉴 개발 및 시행 마) 하자처리 평가기준 작성 및 시행 바) 하자관련 소송업무 관리 사) 종료현장의 대고객관련 업무로서 타팀 업무분장에 속하지 않는 업무 아) 위탁관리업체 선정 및 관리 자) 센트레빌 홈페이지 「고객의 소리」 관리 (□) AS담당 가) AS관련 현장 주요 품질행사 주관 및 지원 나) 발생된 하자에 대한 관련자료 수집, 분석 및 관리 다) 기동처리반 운영, 하자속보 발행 및 Happy Call 수행 라) 하자보수예산 편성 및 집행 마) 하자보수 수행 및 발생된 하자 관련자료 수집/분석/관리 바) 입주자 대표 및 관리사무소 관리 사) 준공현장 협력업체 평가 아) CS시스템 운영 및 개선 (□) BS담당 가) 사업승인/착공설계도서 검토 및 품질 부적합 예산 부분 발체, 수정보완 지원 나) 현장 공사진행 단계별 품질활동 지원 다) BS관련 현장 주요 품질행사 지원 라) 품질 Feedback 협의체 회의 주관 마) CS시스템 운영 및 개선 바) 현장의 품질관리활동 성과평가 ⑧ 건축기획팀 (1) 사업부 Standard 경영계획 수립 및 주요 경영지표 관리 (2) 성과관리 운영(목표수립-점검-평가 및 피드백) (3) 사업부 전략회의체 운영 (4) 신사업(운영사업 등) 발굴 및 추진 (5) 사업부내 단위조직간 업무 조정

착공단계 관리지침

본공사단계 관리지침

준공단계 관리지침

From:
<https://www.conschoool.co.kr/> - DB World

Permanent link:
<https://www.conschoool.co.kr/%EC%82%AC%EA%B7%9C/%ED%98%84%EC%9E%A5%EC%9A%B4%EC%98%81%EA%B4%80%EB%A6%AC%EC%A7%80%EC%B9%A8?rev=1679633501>

Last update: 2023/03/24 13:51

