

공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련 [안]

2020

서울특별시
[기술심사담당관]

목 차

1. 용도별 공사비 책정 가이드라인 총괄	
1-1. 적용요령	3
1-2. 일반사항	3
1-3. 참고사항	5
2. 공사비(용도 및 공사종별) 책정 가이드라인	
2-1. 업무시설 (119안전센터, 공공업무사무소, 소방서 복지지원센터, 복합청사, 동청사, 의회청사)	6 7
2-2. 문화 및 집회시설 (전시·박물관, 문화예술회관·문화집회시설)	8 8
2-3. 복지시설 (종합사회복지관, 장애인복지관, 노인복지센터, 노인요양, 장애인·노인자활작업장)	9 10
2-4. 의료 및 교육연구시설 (병원, 보건소, 산모건강증진센터, 대학교·교육센터, 도서관, 연구시설)	10 11 12
2-5. 노유자시설 (육아보육, 키즈센터, 경로당, 노인정, 주민공동이용시설, 어린이집, 청소년문화수련시설)	12 13 14
2-6. 운동시설 (체육관, 배드민턴장)	14
2-7. 기타 (공중화장실, 환승센터·주차장전용, 자재보관창고, 친환경전용건축, 공영주차장, 폐기물중간처리)	15 16
2-8. 리모델링·개보수(리모델링, 개보수)	17
3. 철거 공사비 책정 가이드라인	20
4. 석면철거 공사비 책정 가이드라인	22
5. 설계용역비 책정 가이드라인	
5-1. 설계용역비	24
5-2. 설계공모 보상비	30
5-3. 감리비(건설사업관리)	31

1. 용도별 공사비 책정 가이드라인 총괄

1-1. 적용요령

- 본 자료는 서울시에서 시행된 공사의 설계가를 평균 공사비로 산정하여 물가 상승률 등을 감안하여 보정한 자료로써 사업계획 수립시 개략적인 공사비 추정을 통해 예산편성에 참고할 수 있도록 작성된 자료임
- 단, 공모설계 등으로 선정된 건축물로써 특수용도, 건설목적 등이 특별히 요구되는 건축물은 그 특성에 따라 공사비가 예외적으로 적용될 수 있으며, 발주기관에서 별도의 조사가격을 탄력적으로 적용할 수 있음.

1-2. 일반사항

- 본 자료의 공사비 보정은 한국건설기술연구원에서 발표하는 『건설공사비 지수 상승률』 을 적용함

[건설공사비지수 상승률]

기준년도 대상공사	2017년 3월	2018년 3월	2019년 3월	2020년 3월	상승률
비주택 건축	106.14	110.42	115.65	117.05	▶'17.3.~'20.3.: 10.28%

- 신축공사비(건축, 토목, 조경, 기계, 전기, 소방, 통신) 기준 자료로써, 공사비는 이설비(기존 건물 철거비, 폐기물 처리비, 도시가스 인입공사 등)를 제외한 추정금액(도급비+부가가치세+관급비)을 말함

- 증축(수평) : 기존 건축물과 별동으로 증축하는 경우로서 신축공사 대비 대지 조성, 조경, 토목 및 부대시설비가 절감됨
 - 신축 공사비의 95% ~ 100% 범위임

- 증축(수직) : 기존 건축물의 옥상에 증축하는 경우로서 토공사비가 절감되며, 수직 증축으로 인한 기존 건축물의 안전진단 및 구조 보강공사비가 증가될 수 있음. 본 가이드라인은 안전진단 및 구조보강 공사비가 고려되어 있지 않음
 - 신축 공사비의 85% ~ 90% 범위임

- 서울시에서 시행된 공사의 설계가를 평균 공사비로 산정한 자료이므로 구조(철근 콘크리트조, 철골조, 조적조 등), 지하층 유무, 세부 공간구성, 마감재 수준 등 시공내용에 따라 공사비를 감안하여 적용할 수 있고, 관계법령의 개정과 원가 산정 기준 등의 변경으로 인한 가격 등의 변경을 반영할 수 있음(예, 주휴수당 등)

- 리모델링, 개보수 등의 공사는 공사범위에 따라 평균 공사비 차이가 많아 일괄적인 적용이 곤란하므로 계획 중인 공사 여건과 유사한 경우에 한하여 참고적으로 활용할 수 있음 (2-8, 리모델링, 개보수 참고)

- 본 자료는 2020.3월 기준으로 작성된 공사비이므로 당해 가이드라인을 참고하여 예산편성 할 경우, 향후 설계 등 절차상 소요기간을 감안하여 최종 공사발주 시점에는 물가상승률 등을 당해 공사비에 반영하여 적용할 수 있음

※ 제시된 공사비는 부가가치세가 포함된 금액임

1 - 3. 참고사항

건축 공사를 시행하기 위하여 소요되는 다음 용역비 및 공사비 등은 예산 편성 시 누락시키지 않도록 해야함

- 건축관련 용역비는 타당성조사 용역비(필요시), 기본계획 용역비(필요시)
 - 기존 건물, 구조물 철거관련(설계, 감리비, 석면철거) 및 건축물 정밀안전진단비
 - 교통, 환경영향 평가비, 지하안전영향평가 용역비
 - 설계공모비(설계공모 시행 비용, 설계보상비 등), 설계비, 감리비, 설계VE 비용, 설계감리비(필요시), 측량비 등
- 건축 공사비는 본 공사비, 부대공사비(펜스, 안내사인물, 보안·안전시설 등)
 - 이전비(전기수용, 수도, 가스), 기존건물 철거비, 기타 지장물 이설비
 - 하수도원인자 부담금, 미술장식품 설치비 등
 - 시설부대비(계약체결 수수료, 공고비, 공공요금, 수용비, 기공식 및 준공식에 따르는 최소한의 의식비 등 법정요율 및 감정평가 및 현장지도, 공사과정에서 발생하는 경미한 피해에 대한 보상비 또는 복구비, 행정감독 및 검수비 등)
- 동 가이드라인 외 추가 자료가 필요할 경우 조달청(조달청 → 정보제공 → 정책자료 → 발간자료)의 “공공건축물 유형별 공사비 분석” 중 공사 유형별 설계내용 참고 바람
- 제로에너지건축물(ZEB) 적용에 따른 추가 공사비는 현재 국토교통부 제2차 녹색 건축물 기본계획(2019.12.)에 약 5.2%(5등급 기준) 추가 적용토록 권고되고 있음
 - 향후 국토교통부의 「제로에너지 추가 공사비 예측 시스템 구축사업」이 완료되면 용역 결과에 따라 세부 공사비 반영여부 등 검토 예정임

2. 공사비 책정 가이드 라인

2-1. 업무시설

119 안전센터

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
800㎡미만	2,557	2,430	2,250	
800㎡~900㎡	2,530	2,429	-	
900㎡초과	2,412	2,315	-	
평 균	2,482	2,384	-	

공공업무사무소

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
500㎡미만	3,139	2,982	2,668	
500㎡~1,500㎡	3,067	2,914	-	
1,500㎡~5,000㎡	2,903	2,816	-	
5,000㎡초과	2,844	2,765	-	
평 균	2,914	2,831	-	

소방서

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
3,000㎡미만	2,558	2,456	2,176	
3,000㎡~5,000㎡	2,476	2,377	-	
5,000㎡초과	2,423	2,326	-	
평 균	2,472	2,373	-	

복지지원센터

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
5,000㎡미만	2,972	2,853	2,530	
5,000㎡~15,000㎡	2,855	2,741	-	
15,000㎡초과	2,771	2,660	-	
평 균	2,858	2,743	-	

복합청사 [대형청사]

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
3,000㎡미만	2,928	2,811	2,514	
3,000㎡~4,000㎡	2,829	2,701	-	
4,000㎡~10,000㎡	2,794	2,676	-	
10,000㎡초과	2,720	2,584	-	
평 균	2,843	2,715	-	

동청사(주민자치센터)

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,500㎡미만	3,009	2,859	2,619	
1,500㎡~2,000㎡	2,972	2,824	-	
2,000㎡초과	2,874	2,731	-	
평 균	2,914	2,769	-	

의회청사

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,500㎡미만	3,508	3,367	3,087	
1,500㎡~5,000㎡	3,408	3,270	-	
5,000㎡초과	3,335	3,201	-	
평 균	3,404	3,270	-	

2-2. 문화 및 집회시설

전시·박물관

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
3,000㎡미만	3,937	3,741	3,386	- 전시물 및 전시대 설치비 제외 됨
3,000㎡~5,000㎡	3,802	3,645	-	
5,000㎡~10,000㎡	3,746	3,570	-	
10,000초과	3,698	3,513	-	
평 균	3,763	3,573	-	

문화예술회관 · 문화집회시설

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
3,000㎡미만	3,694	3,583	3,141	
3,000㎡~4,000㎡	3,651	3,542	-	
4,000㎡~10,000㎡	3,572	3,464	-	
10,000㎡초과	3,498	3,393	-	
평 균	3,569	3,461	-	

2-3. 복지시설

종합사회복지관

[단위 : 천원/㎡]

구분 규모(연면적)	신축	증축(수평)	증축(수직)	비고
1,000㎡미만	3,042	2,920	2,676	
1,000㎡~3,000㎡	2,999	2,878	-	
3,000㎡~5,000㎡	2,922	2,805	-	
5,000㎡초과	2,880	2,764	-	
평균	2,925	2,809	-	

장애인복지관

[단위 : 천원/㎡]

구분 규모(연면적)	신축	증축(수평)	증축(수직)	비고
1,000㎡미만	3,100	3,006	2,636	
1,000㎡~3,000㎡	3,083	2,990	-	
3,000㎡~5,000㎡	2,991	2,901	-	
5,000㎡초과	2,905	2,817	-	
평균	2,994	2,889	-	

노인복지센터

[단위 : 천원/㎡]

구분 규모(연면적)	신축	증축(수평)	증축(수직)	비고
1,000㎡미만	2,965	2,833	2,608	
1,000㎡~3,000㎡	2,950	2,831	-	
3,000㎡~5,000㎡	2,893	2,779	-	
5,000㎡초과	2,813	2,692	-	
평균	2,867	2,776	-	

노인요양

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
2,000㎡미만	3,043	2,921	2,586	
2,000㎡~5,000㎡	2,983	2,864	-	
5,000㎡~10,000㎡	2,898	2,782	-	
10,000㎡초과	2,810	2,698	-	
평 균	2,897	2,782	-	

장애인·노인 자활작업장

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
2,000㎡미만	2,765	2,655	2,426	
2,000㎡~5,000㎡	2,736	2,628	-	
5,000㎡~10,000㎡	2,684	2,576	-	
10,000㎡초과	2,633	2,527	-	
평 균	2,688	2,580	-	

2-4. 의료 및 교육연구시설

병원

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
10,000㎡미만	3,026	2,905	2,663	
10,000㎡~30,000㎡	2,915	2,798	-	
30,000㎡~50,000㎡	2,851	2,736	-	
50,000㎡초과	2,808	2,694	-	
평 균	2,909	2,794	-	

보건소

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	2,983	2,864	2,625	
1,000㎡~2,000㎡	2,980	2,860	-	
2,000㎡~3,000㎡	2,924	2,807	-	
3,000㎡초과	2,840	2,726	-	
평 균	2,927	2,810	-	

산모건강 증진센터

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	3,478	3,339	3,061	
1,000㎡~3,000㎡	3,459	3,322	-	
3,000㎡~5,000㎡	3,386	3,251	-	
5,000㎡초과	2,292	3,159	-	
평 균	3,393	3,258	-	

대학교 · 교육센터

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
5000㎡미만	2,794	2,654	2,402	
5000㎡~10,000㎡	2,713	2,578	-	
10,000㎡~20,000㎡	2,676	2,543	-	
20,000㎡초과	2,671	2,538	-	
평 균	2,711	2,576	-	

도서관

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,500㎡미만	3,125	3,003	2,657	
1,500㎡~2,000㎡	3,099	2,978	-	
2,000㎡~6,000㎡	3,034	2,915	-	
6,000㎡초과	2,963	2,848	-	
평 균	3,024	2,906	-	

연구시설

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
10,000㎡미만	4,131	3,967	3,635	-설비공사비 증가 (환기, 온습도 등)
10,000㎡~15,000㎡	4,003	3,842	-	
15,000㎡~20,000㎡	3,907	3,790	-	
20,000㎡초과	3,891	3,734	-	
평 균	4,011	3,839	-	

2-5. 노유자 시설

육아·보육, 키즈센터

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
5,000㎡미만	3,254	3,104	2,815	
5,000㎡~8,000㎡	3,201	3,054	-	
8,000㎡~10,000㎡	3,126	2,971	-	
10,000㎡초과	3,081	2,951	-	
평 균	3,143	2,986	-	

경로당, 노인정

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
200㎡미만	2,952	2,834	2,597	
200㎡~400㎡	2,868	2,753	-	
400㎡초과	2,824	2,711	-	
평 균	2,866	2,750	-	

주민공동이용시설

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
200㎡미만	3,461	3,305	3,030	
200㎡~400㎡	3,403	3,249	-	
400㎡초과	3,300	3,150	-	
평 균	3,400	3,247	-	

어린이집

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
500㎡미만	3,303	3,167	2,903	
500㎡~800㎡	3,286	3,153	-	
800㎡~1,000㎡	3,193	3,064	-	
1,000㎡초과	3,094	2,968	-	
평 균	3,190	3,060	-	

청소년 · 문화수련시설

[단위 : 천원/㎡]

구분 규모(연면적)	신축	증축(수평)	증축(수직)	비고
1,500㎡미만	3,044	2,906	2,611	
1,500㎡~2,000㎡	3,042	2,900	-	
2,000㎡~6,000㎡	2,949	2,810	-	
6,000㎡초과	2,888	2,751	-	
평균	2,947	2,808	-	

2-6 운동시설

체육관(체육센터)

[단위 : 천원/㎡]

구분 규모(연면적)	신축	증축(수평)	증축(수직)	비고
3,500㎡미만	3,387	3,241	2,889	-주요시설: 헬스장, 다목적 체육관(농구장, 배드민턴장, 배구장, 탁구장 등) -기타 수영장, 볼링장 등
3,500㎡~5,000㎡	3,356	3,220	-	
5,000㎡~10,000㎡	3,285	3,152	-	
10,000㎡초과	3,211	3,080	-	
평균	3,280	3,145	-	

배드민턴장

[단위 : 천원/㎡]

구분 규모(연면적)	신축	증축(수평)	증축(수직)	비고
500㎡미만	2,224	2,113	1,891	-주요구조 (비율) ▶철골구조(50%) ▶철골+철근콘크리트 구조(50%)
500㎡~1,000㎡	2,151	2,057	-	
1,000㎡초과	2,146	2,040	-	
평균	2,149	2,052	-	

2-7. 기타

공중화장실

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
50㎡미만	3,509	3,369	3,088	-화장실 전용으로 독립된 건축물이며 디자인 및 편의시설이 고급화된 시설임
50㎡~100㎡	3,418	3,281	-	
100㎡~200㎡	3,345	3,211	-	
200㎡초과	3,303	3,171	-	
평 균	3,405	3,269	-	

환승센터, 주차장 전용

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
2,000㎡미만	2,284	2,193	2,010	
2,000㎡~5,000㎡	2,241	2,151	-	
5,000㎡~10,000㎡	2,186	2,098	-	
10,000㎡초과	2,132	2,046	-	
평 균	2,198	2,111	-	

자재보관 창고(차량 정비고)

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	1,707	1,639	1,503	
1,000㎡~2,000㎡	1,683	1,615	-	
2,000㎡~3,000㎡	1,637	1,572	-	
3,000㎡초과	1,577	1,514	-	
평 균	1,642	1,576	-	

친환경 전용건축(에너지 제로하우스)

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	6,668	6,401	5,867	- 자재비(건축재료) 및 신·재생에너지 설치비 증가
1,000㎡~3,000㎡	6,539	6,277	-	
3,000㎡~5,000㎡	6,344	6,091	-	
5,000㎡초과	6,158	5,911	-	
평 균	6,348	6,094	-	

공영주차장

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	2,224	2,115	1,936	
1,000㎡~3,000㎡	2,198	2,090	-	
3,000㎡~5,000㎡	2,158	2,051	-	
5,000㎡초과	2,103	1,998	-	
평 균	2,156	2,049	-	

폐기물 중간처리시설

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	비 고
1,000㎡미만	3,733	3,584	3,286	- 플랜트(기계, 장비비) 설치비 증가
1,000㎡~3,000㎡	3,679	3,532	-	
3,000㎡~5,000㎡	3,616	3,471	-	
5,000㎡초과	3,509	3,369	-	
평 균	3,617	3,473	-	

2-8. 리모델링, 개보수

리모델링

[단위 : 천원]

구분 용도(발주기관)	종별	연면적 (㎡)	공사비	공사비/㎡	공사범위
대림1동 데이케어센터 (영등포구 건축과)	리모델링 (증축)	484 (232)	1,259,890	2,864	외벽(점토벽돌), 내부, 방수, 창호, 유리, 기초, 기계, 전기, 통신
영등포구 휴양소 (영등포구 건축과)	리모델링 (증축)	1,747 (612)	3,781,193	2,293	외벽(화강석 등), 내부, 방수, 창호, 유리, 기계, 전기, 통신
문래예술종합지원센터 (영등포구 건축과)	리모델링	616	1,339,664	2,175	외벽(치장벽돌,내후성강판), 내부, 방수, 창호, 유리, 기계, 전기, 통신, 정화조
천왕역 일자리토털 플랫폼 (구로구 건축과)	리모델링	2,256	3,446,826	1,619	외벽(알루미늄시트판넬), 내부, 창호, 유리, 기계, 전기, 통신
수송어린이집 (종로구 건축과)	리모델링	1,223	2,252,084	1,953	외벽(테라코타, 리얼징크), 외단열, 내부, 방수, 유리, 기계, 전기, 통신
모두의학교 (도기본 건축부)	리모델링 (증축)	2,483 (152)	5,661,118	2,638	외벽(적벽돌,수성페인트), 내부, 방수, 창호, 유리, 기초, 기계, 전기, 통신, 에너지효율1+등급, 그린1등급
근로자복지관 (도기본 건축부)	리모델링 (증축)	901 (455)	2,145,977	2,524	외벽(화강석,AL복합판넬 등), 내부, 방수, 창호, 유리, 기계, 전기, 통신
서울창업허브 별관 (도기본 건축부)	리모델링	5,656	10,176,716	2,082	외벽(적벽돌), 외단열, 내부, 방수, 창호, 유리, 기계, 전기, 통신, 철골조 구조보강
서울혁신파크 1단계 (도기본 건축부)	리모델링 (증축)	13,437 (829)	23,739,305	2,045	외벽(메탈판넬, 알루미늄시트), 내부, 방수, 창호, 유리, 기초 (PHC파일), 조경, 기계, 전기, 통신
시민생활사박물관 (도기본 건축부)	리모델링 (증축)	6,919 (597)	16,015,618	2,547	외벽(노출콘크리트,아연도강판), 내부, 방수, 창호, 유리, 기초 (독립 및 파일), 토목(CIP 및 SAP), 기계, 전기, 통신, 에너지 효율1++등급, 그린3등급

구 분 용 도(발주기관)	종별	연면적 (㎡)	공사비	공사비/㎡	공사범위
동자동 쪽방주민지원시설 (도기본 건축부)	리모델링	588	1,225,171	2,110	외벽(시멘트판넬), 내부, 방수, 창호, 유리, 기계, 전기, 통신, 내진보강
노원어린이도서관 (노원구 건축과)	리모델링 (증축)	1,362 (86)	2,241,971	1,744	외벽(화강석), 내부, 방수, 창호, 유리, 전기, 통신, 주출입구 캐노피 설치
복합 어르신복지센터 (영등포구 건축과)	리모델링 (증축)	893 (242)	1,725,025	2,252	외벽(라임스톤, 화강석 등), 내부, 방수, 창호, 유리, 기초, 옥상 녹화, 기계, 전기, 통신
중곡1동 주민센터 (광진구 건축과)	리모델링 (증축)	1,396 (603)	3,434,726	2,868	외벽(치장전돌타일), 내부, 방수, 창호, 유리, 기초, 토목, 기계, 전기, 통신

- * 건축법 제2조1항 10호에 의한 "리모델링"이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말하는 행위로서, 법적 리모델링 공사가 아닐 수도 있음
- * 공사비 단가는 물가상승률을 반영한 자료임

개·보수

[단위 : 천원]

구 분 용 도(발주기관)	종별	연면적 (㎡)	공사비	공사비/㎡	공사범위
제1스포츠센터 (영등포구 건축과)	개보수	9,169	3,862,221	446	방수: 우레탄노출방수 바닥: PVC타일, 화강석, 타일 벽 : 페인트, 타일, 흡음보드 천장: SMC, 흡음텍스 기계, 전기, 통신
통합민원실 설치 및 청사 정비 (영등포구 건축과)	개보수	1,120	2,271,029	2,028	바닥: 대리석타일, 목재데크, 비닐타일 벽 : 인조석, 목재, 석고보드 천장: 석고보드, 텍스, 금속루버 등 기계(EHP), 전기, 통신(CCTV)
청소년수련관 (송파구 건축과)	개보수	2,455	1,860,461	767	바닥: 비닐타일 벽 : 수성페인트, 석고보드 천장: 석고보드위 페인트, 흡음텍스 기계, 전기, 통신
종로문화체육센터 (종로구 건축과)	개보수	1,149	2,403,714	2,118	바닥: 수영장 논슬립타일, PVC타일, 화강석 벽 : 수영장 자기질모자이크타일, 수성페인트 천장: 수영장 PVC흡음방습판넬, 페인트 기계, 전기, 통신
강남환경자원센터 (강남구 건축과)	개보수	7,717	3,784,550	519	바닥: 콘크리트 폴리싱 벽 : 수성페인트 천장: 퍼라이트뿔칠 창호: 방화셔더 교체 기동,보,슬라브 구조보강, 기계, 전기, 통신
중랑구립정보도서관 (중랑구 건축과)	개보수	2,100	1,660,341	801	바닥: 에폭시 마감, 자기질타일 벽 : 적벽돌, 수성페인트 천장: 메탈천정재 기계(EHP, ERV), 전기, 통신, 소방
장애인커뮤니티센터 (용산구 건축과)	개보수	1,496	1,641,562	1,110	바닥: 비닐타일 벽 : 친환경페인트 천장: 흡음텍스 기계, 전기, 통신, 엘리베이터 교체

* 건축법 제2조1항 10호에 의한 "리모델링"이 아닌 마감재료 교체, 수선, 장비교체 등 구조적 공사를 수반하지 않는 비교적 단순 공사임

* 공사비 단가는 물가상승률을 반영한 자료임

3. 철거 공사비 책정 가이드 라인

3-1. 일반사항

- 건축물의 철거과정에서 각종 안전사고와 환경의 훼손을 최소화하도록 시행하고 건축 폐재류는 재활용 방안 적극강구
- 해체물의 종류와 규모에 맞게 공법을 선정하여 공정표 작성 및 소음, 분진, 진동에 대한 대책 수립
- 비산분진과 소음 등의 차단과 안전관리를 위하여 가설올타리를 설치하고 가설급수와 가설전기를 원활히 공급
- 「건축물 관리법」 및 건축물 해체공사 안전관리 매뉴얼(2019.12.) 준수

건축물을 해체(철거)하려는 경우에는 해체계획서를 작성하여야 한다.

○ 신고대상

- 건축법 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 경우
- 연면적 500㎡ 미만의 건축물
- 건축물의 높이가 12m 미만인 건축물
- 지상층과 지하층을 포함하여 3개층 이하인 건축물

○ 허가대상

- 신고대상 건축물에 해당되지 않는 모든 건축물

- 해체(철거)공사 허가를 받으려는 자는 건축사사무소 개설신고한 자, 기술사사무소 개설등록한 자, 안전진단전문기관의 전문가 검토를 받아야 한다.

3-2. 철거 공사비 적용

- 본 자료의 공사비는 우리시에서 시행한 철거공사 실적을 평균 공사비로 제시한 것으로서, 철거재의 성상, 공사여건, 철거장비, 안전시설의 설치정도 등에 따라 상이하므로 본 공사비 기준을 현장 여건을 감안하여 조사자료를 탄력적으로 활용하고,
- 기간 보정은 한국건설기술연구원에서 발표하는 건설공사비지수 상승률 적용

[철거 공사비 및 철거 설계비 등 조사자료]

[단위 : 천원/㎡]

철거건축물	철거 및 설계현황	공사비	설계비	기 타
국세청 남대문별관	지상6층 연면적 4,223㎡, 공사비 319,793천원, 2015년 시행 75.726천원/㎡, 설계비 20,600천원	88.2	5.7	· 지하층 철거제외 · 철거시 안전전문가 확인 (경비반영) · 가설비계 및 안전망, 기림막 보강
옥인시범아파트	지상5층 연면적 17,556㎡, 공사비 895,000천원, 2008년 시행 50.979천원/㎡, 설계비 34,694천원	68.3	2.6	· 세륜시설, 가설비계 및 안전망 · 바닥포장 철거 · 공가관리
용강시범아파트	지상6층 연면적 12,376㎡, 공사비 625,000천원, 2008년 시행 50.500천원/㎡, 설계비 20,600천원	67.8	2.2	· 세륜시설, 가설비계 및 안전망 · 바닥포장 철거
평 균		74.7	3.5	

* 공사비 등 단가는 물가상승률을 반영한 자료임

■ **공사비는 설계가를 기준으로 작성하였으며, 부가세가 포함됨**

※ **건설기술심의 대상 건축물 부지에 기존 건축물 또는 시설물이 있는 경우 설계심의 시 철거계획을 건설기술 심의도서에 포함하여 제출**

3-3. 철거비 및 설계비 책정기준

[단위 : 천원/㎡]

구 분 규모(층수)	철거비	철거설계비	비 고
6층 이상	77.9	3.7	- 가설비계, 가림·분진 방지 시설 등 도심 지 안전시설 보강, 아트펜스 설치 - 철거재 재활용(매각처리)등 계획 - 조적조, 목조건축 등 철거비는 별도산정(감액산정)
3층~5층	74.6	3.5	
2층 이하	70.4	3.3	
평 균	74.7	3.5	

4. 석면철거 공사비 책정 가이드 라인

4-1. 일반사항

- 일반 건축물의 연면적 50㎡이상, 주택 및 그 부속 건축물의 연면적 200㎡이상, 단열재, 보온재, 분무재, 내화피복재 등 설비재 면적의 합계가 15㎡ 또는 부피의 합이 1㎡, 파이프 보온재 길이의 합이 80m 이상
 - 철거 전 석면이 함유되었는지 여부, 함유된 석면의 종류 및 함유량, 석면 함유제품의 위치 및 면적에 대하여 고용노동부가 지정한 석면조사기관을 통해 석면조사를 하여야 함
- 석면해체·제거업자는 작업을 하기 전에 석면해체·제거작업 신고서를 작성하여 작업 시작 7일전 까지 작업장 소재지 관한 지방노동관서에 제출하여 석면해체·제거작업 신고증명서를 교부받아 석면해체 공사를 시행하여야 함
- 건축물 석면관리 가이드라인(2009.4. 환경부)에 의하여 공사시행 토록 함

4-2. 철거공사비 적용

- 본 공사비는 우리시에서 시행한 석면해체 공사의 실적공사비로 제시한 것으로서, 시설 사용 중 석면 철거로 시민의 안전을 고려한 보양시설 및 철거 시간의 제약(야간작업 등) 철거 여건에 따라 공사비 편차가 심함
- 따라서 현장별 석면철거 공사비 및 감리비 현황을 참고하여 철거하고자 하는 현장 여건을 감안하여 조사자료를 활용하도록 함

[석면 철거공사 및 석면 감리비 등 조사자료]

[단위 : 천원/㎡]

철거건축물	철거 및 설계현황	공사비	감리비	기 타
소방서 및 안전센터	- 석면재 해체·철거 2,163㎡ - 해체공사비 54,700천원, 2019년 시행	25.6	3.6	· 신축을 위한 기존건물 철거로 철거환경 양호
노들섬 특화공간	- 석면재 해체·철거 152㎡ - 해체공사비 4,981천원, 2018년 시행	34.7	-	· 신축을 위한 기존건물 철거로 철거환경 양호
서울공예박물관	- 석면재 해체·철거 5,718㎡ - 해체공사비 206,547천원, 2018년 시행	38.3	3.1	· 리모델링시 철거로 철거환경 양호
공영주차장 (3개동)	- 석면재 해체·철거 707㎡ - 해체공사비 38,577천원, 2019년 시행	55.2	5.4	· 개보수 공사중 철거로 철거환경 양호
소방서 (2개동)	- 석면재 해체·철거 1,876㎡ - 해체공사비 45,760천원, 2019년 시행	24.7	4.7	· 리모델링시 철거로 철거환경 양호
평창동 미술문화복합공간	- 석면재 해체·철거 911㎡ - 해체공사비 35,426천원, 2019년 시행	43.3	-	· 신축을 위한 기존건물 철거로 철거환경 양호
휴양소	- 석면재 해체·철거 1,257㎡ - 해체공사비 53,400천원, 2018년 시행	45.0	2.8	· 개보수 공사중 철거로 철거환경 양호

* 공사비 단가는 물가상승률을 반영한 자료임

- 공사비는 설계가를 기준으로 작성하였으며, 부가세가 포함됨

5. 설계용역비 등 책정 가이드라인

5-1. 설계용역비 산정기준

- 기준 : 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부 고시 제2015-911호)
 - 하나의 대지안에 각기 규모 및 구조가 다른 2동 이상의 건축물 신축하는 경우의 설계업무 대가는 각 동마다 산출한 대가를 합산함
 - ※ 동일한 설계일 경우에는 동 기준 11조 제2항 2호 적용 산정
 - 1동 건축물에 2이상의 용도가 혼용되어 건축물의 종별이 2이상인 경우에는 각 종별에 해당하는 면적 중 가장 넓은 바닥면적을 가진 건축물의 종별을 적용
 - 전통양식의 설계업무는 산출된 대가의 1.5배를 적용하되 건축물의 종별구분은 제3종 중급을 적용한다
 - 친환경건축물의 인증에 관한 설계업무의 대가는 “건축설계대가 요율”에 따라 산출된 대가에 친환경건축물 인증등급에 따라 다음 비율을 추가로 산정한 값을 더하여 산출한다.
 - 최우수등급 : 대가의 9.5%
 - 우수등급 : 대가의 9%
 - 우량등급 : 대가의 8.5%
 - 일반등급 : 대가의 8%
 - 지능형건축물(IBS)의 인증에 관한 설계업무의 대가는 “건축설계대가 요율”에 따라 산출된 대가에 지능형건축물 인증등급에 따라 다음 비율을 추가로 산정한 값을 더하여 산출한다
 - 1등급 : 대가의 7%
 - 2등급 : 대가의 6.5%
 - 3등급 : 대가의 6%
 - 4등급 : 대가의 5.5%
 - 5등급 : 대가의 5%

- 에너지효율등급 인증 설계업무대가는 건축설계 대가요금 “건축설계대가
요금”에 따라 산출된 대가에 에너지효율등급에 따라 다음 비율을 추가로
산정한 값을 더하여 산출한다.

- 1등급 : 대가의 7.5%
- 2등급 : 대가의 7%
- 3등급 : 대가의 6.5%
- 4등급 : 대가의 6%
- 5등급 : 대가의 5.5%

※ 2개 이상의 인증사항을 반영할 경우 동 기준 11조 제4항 6호 적용 산정

1) 건축설계 대가요금

(단위 : %)

공사비	종 별	제 3종(복잡)			제 2 종(보통)			제 1 종(단순)		
	도서역량	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
5000만원		11.83	9.86	7.88	10.75	8.96	7.17	9.68	8.06	6.45
1억원		11.11	9.26	7.41	10.10	8.42	6.74	9.09	7.58	6.06
2억원		8.87	7.39	5.91	8.06	6.72	5.38	7.26	6.05	4.84
3억원		8.09	6.74	5.39	7.36	6.13	4.90	6.62	5.52	4.41
5억원		7.58	6.31	5.05	6.89	5.74	4.59	6.20	5.17	4.13
10억원		6.48	5.40	4.32	5.89	4.91	3.93	5.30	4.42	3.54
20억원		5.97	4.97	3.98	5.42	4.52	3.62	4.88	4.07	3.25
30억원		5.76	4.80	3.84	5.23	4.36	3.49	4.71	3.92	3.14
50억원		5.65	4.71	3.77	5.14	4.28	3.42	4.62	3.85	3.08
100억원		5.50	4.59	3.67	5.00	4.17	3.34	4.50	3.75	3.00
200억원		5.33	4.44	3.56	4.85	4.04	3.23	4.36	3.64	2.91
300억원		5.29	4.41	3.53	4.81	4.01	3.21	4.33	3.61	2.89
500억원		5.19	4.32	3.46	4.72	3.93	3.14	4.24	3.54	2.83
1000억원		5.10	4.25	3.40	4.63	3.86	3.09	4.17	3.47	2.78
2000억원		5.03	4.19	3.35	4.57	3.81	3.05	4.11	3.43	2.74
3000억원		4.95	4.13	3.30	4.50	3.75	3.00	4.05	3.38	2.70
5000억원		4.88	4.07	3.26	4.44	3.70	2.96	4.00	3.33	2.66

주 : “공사비”라 함은 건축주의 공사비 총예정금액(자재대 포함)중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말한다.

2) 건축공사감리 대가요율(건축법에 의한 감리)

(단위 : %)

공사비	제3종(복잡)	제2종(보통)	제1종(단순)
5천만원	2.46	2.24	2.02
1억원	2.32	2.11	1.90
2억원	1.85	1.68	1.51
3억원	1.70	1.54	1.39
5억원	1.57	1.43	1.29
10억원	1.35	1.23	1.11
20억원	1.24	1.13	1.02
30억원	1.20	1.09	0.98
50억원	1.18	1.07	0.96
100억원	1.14	1.04	0.94
200억원	1.11	1.01	0.91
300억원	1.10	1.00	0.9
500억원	1.08	0.98	0.88
1000억원	1.07	0.97	0.87
2000억원	1.05	0.95	0.86
3000억원	1.03	0.94	0.85
5000억원	1.02	0.93	0.84

주 : "공사비"라 함은 건축주의 공사비 총예정금액(자재대 포함)중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말한다.

3) 대가를 산정함에 있어 공사비가 중간부분에 있는 경우의 요율은 직선보간법에 따라서 다음과 같이 산정한다.

$$Y = y_1 - \frac{(X - x_2)(y_1 - y_2)}{x_1 - x_2}$$

X : 당해 금액 x1 : 큰 금액 x2 : 작은 금액
 Y : 당해 공사비요율 y1 : 작은 금액 요율 y2 : 큰 금액 요율

4) 건축물의 종별 구분

종 별	건축물의 종류
1 종 (단순)	<ul style="list-style-type: none"> · 가설건축물 · 자동차관련시설(정비공장, 운전학원·정비학원제외) · 동물 및 식물관련시설(가축용 창고, 관리사, 가축시장, 버섯재배사) · 기타 제1종 용도와 유사한 것 ※ 제1종 시설로서 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제2종을 적용
2 종 (보통)	<ul style="list-style-type: none"> · 공작물(굴뚝·옹벽·고가수조 등) · 공동주택 · 제2종 근린생활시설 · 장례식장 · 노유자시설 · 업무시설 · 위락시설 · 창고시설(냉장·냉동창고 포함) · 자동차 관련시설(정비공장, 운전학원,정비학원) · 분노 및 쓰레기처리시설 · 묘지관련시설(화장장 제외) · 관광휴게시설(관망탑 제외) · 기타 제2종 용도와 유사한 것 ※ 제2종 시설로서 특수구조 또는 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제3종을 적용
3 종 (복잡)	<ul style="list-style-type: none"> · 문화 및 집회시설 · 운수시설(철도시설, 공항시설, 항만시설, 종합여객 시설) · 의료시설 · 운동시설 · 발전시설(발전소, 집단에너지 공급시설 포함) · 방송통신시설(방송·통신시설, 촬영시설) · 관광휴게시설 중 관망탑 · 교육연구 및 복지시설 중 도서관 · 숙박시설 중 관광숙박시설 · 묘지관련시설 중 화장장 · 기타 제3종 용도와 유사한 것

5) 건축설계 대가요율을 적용함에 있어 필요한 “도서의 양” 구분

“기본” : 소규모 건축물 등과 같이 인·허가와 관련된 최소한의 설계도서만을 요구하는 경우

“중급” : 공중별 공사비 산정을 위한 설계도서를 작성하는 경우

“상급” : 중급에 비하여 세부적인 공사비 산정을 위한 구체적인 설계도서 작성을 요구하는 경우.

6) “건축설계”는 다음과 같이 계획설계·중간설계 및 실시설계의 단계로 구분한다.

가. “계획설계”라 함은 건축물의 규모, 예산, 기능, 질, 미관적 측면에서 설계목표를 정하고 가능한 해법을 제시하는 단계로서, 계획안을 발주자에게 제안하여 승인을 받는 단계를 말한다.

나. “중간설계”라 함은 계획설계 내용을 구체화하여 발전된 안을 정하고, 각종 자재, 장비의 규모, 용량이 구체화된 설계도서를 작성하여 발주자로부터 승인을 받는 단계를 말한다.

다. “실시설계”라 함은 중간설계를 바탕으로 하여 입찰, 계약 및 공사에 필요한 설계도서를 작성하는 단계를 말한다.

7) 공공 건축물의 각 단계별 업무비율

구 분	일괄수행시 업무비율(%)	발주자의 요구에 따른 분리수행시 업무비율(%)
계획설계	20	25
중간설계	30	35
실시설계	50	60
계	100	120

설계용역비 (건축법에 의한 설계용역비 및 감리비 산출) 예시

공 사 비	설 계 비 (천원)			감리비(천원) (건축법 감리)
	1종(중급)	2종(중급)	3종(중급)	
1억	7,580	8,420	9,260	2,110
2억	12,100	13,440	14,780	3,360
3억	16,560	18,390	20,220	4,620
5억	25,850	28,700	31,550	7,150
10억	44,200	49,100	54,000	12,300
20억	81,400	90,400	99,400	22,600
30억	117,600	130,800	144,000	32,700
50억	192,500	214,000	235,500	53,500
100억	375,000	417,000	459,000	104,000
300억	1,083,000	1,203,000	1,323,000	300,000
500억	1,770,000	1,965,000	2,160,000	490,000
1000억	3,470,000	3,860,000	4,250,000	970,000

※ 본 자료는 신축일 경우 “도서의 양 중급”으로 적용한 개략 설계비와 건축법 감리대상 건축물의 감리비를 산정한 예시 임

5-2. 설계공모 보상비

1) 건축 설계공모 운영지침,

국토교통부 고시 제2019-196호, 2019.4.30.

- 발주기관등은 입상작의 응모작에 대하여는 제5조의 규정에 의하여 공고한 내용에 따라 공모안 제작비 및 상금을 지급하여야 한다.
- 지급되는 금액은 건축사업무 및 보수기준의 관계규정이 정하는 바에 따라 산정한다.
- 발주기관등은 공모안 제작비 및 상금의 지급을 이유로 당해 사업의 설계비를 감액하여서는 아니된다

2) 설계공모 보상비 지급 기준

공공건축물 설계발주 기준, 도시공간개선단 2015.4.15.

- 발주기관은 건축가의 설계공모 참여환경 조성과 저변 확대 및 실험적 시도를 통한 디자인의 다양성 확보, 창작동기 부여와 설계산업 활성화를 도모할 수 있도록 공모안의 작성 비용 일부를 보상한다.
- 지방계약법시행령 제42조의4 제3항에 따라 공모안의 작성비용을 보상받을 수 있는 자는 입상작으로 선정된 자중 낙찰자로 결정되지 아니한 자(이하 “낙찰 탈락자”라 한다)로서 4인 이내로 한다.

설계경기 보상금 지급기준

탈락자수	해당금액	보상금 지급률			
		1위	2위	3위	4위
4명	설계비의 10%	4/10	3/10	2/10	1/10
3명		4/10	3/10	2/10	
2명		4/10	3/10		
1명		1/3			

5-3. 감리비(건설사업관리 대가기준)

- 1) 건설기술진흥법 제39조, 시행령 55조에 의하여 건설기술응역자가 국내에서 수주하는 건설공사의 건설사업관리 등의 대가임
 - 건설사업관리 : 총공사비 200억 이상인 22개 공종 (시행령 55조 관련)
 - 부분책임감리 : 발주기관이 부분책임감리 대상공사로 인정하는 공사
 - 기타 발주기관이 필요하다고 인정되는 공사

【건설사업관리 대가기준】

(국토교통부 고시 제2017-414호)

2) 건설사업관리기술자의 배치기준

- 총 건설사업관리기술자 배치 인원은 별표 1에 의하여 산정
(시공단계의 기술자수는 기술지원기술자수를 포함)

3) 건설사업관리 대가기준

■ 직접인건비

- 직접인건비는 해당 건설사업관리 업무에 종사하는 기술자의 급료에 제수당, 상여금, 퇴직적립금, 산재보험금 등을 포함한 것으로 건설사업관리기술자수에 건설사업관리기술자의 노임가격(일임금액)을 곱하여 산출

■ 직접경비

- 직접경비는 건설사업관리 업무에 필요한 현장주재비, 숙박비, 출장여비, 특수자료비, 제출도서의 인쇄 및 복사비, 시험비 또는 조사비, 현지 차량 운행비, 현장 운영경비 등 실제 소요비용

▪ 제경비

- 제경비는 직접비(직접인건비 및 직접경비를 말한다)에 포함되지 아니하는 비용으로 직접인건비의 110~120%로 적용

▪ 기술료

- 기술료는 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20~40%로 적용

▪ 추가업무비용

- 발주청이 특별히 요구하는 경우에 소요되는 비용으로서, 다음 각 호의 비용에 대하여 실비로 별도 계상
 - 가. 특허, 노하우 등의 사용료
 - 나. 모형제작비, 현장계측비
 - 다. 해외 및 원격지 출장여비 및 경비
 - 라. 설계자, 전문기술자에 의한 자문비 또는 위탁비용
 - 마. 사업정보관리시스템 개발비
 - 바. 그 밖에 계약특수조건, 과업지시서 등에서 정한 추가업무비용

[별표 1]

건설사업관리기술자 배치기준

1. 건설사업관리기술자수 산정방법

가. 전체 건설사업관리기술자수의 산정은 다음에 의하여 산출하는 것을 원칙으로 한다.

- 1) 전체 투입인원수는 공통, 설계전 단계, 기본설계단계, 실시설계단계, 구매조달단계, 시공단계, 시공후 단계 중 해당 건설사업관리영역의 업무범위에 해당하는 단계의 업무별 투입인원수를 산정하여 합산한다.
- 2) 각 업무별 투입인원수는 제2호에 제시된 분야별 투입인원수 산정기준을 활용하여 산정하며, 투입인원수는 고급기술자를 기준으로 한다.
- 3) 산정방법은 각 업무별로 기준인원수에 적용수량과 보정계수, 공사난이도를 곱하여 산정하며, 각 업무별 투입인원수는 소수점 둘째자리에서 반올림한다.
- 4) 적용수량 단위 중 1개월의 기간은 22일을 기준으로 한다.
- 5) 보정계수 및 공사난이도는 제2호에 제시된 기준에 따라 각 업무별로 해당되는 항목을 적용하며, 공사의 특성에 따라 필요한 경우 적용 여부를 조정하되, 보정계수는 최대 3개까지 적용할 수 있다.
- 6) 단계별 업무는 제2호에 제시된 업무를 기본으로 하되, 공사의 특성 및 발주청 여건에 따라 업무를 추가하거나 제외하고 산정할 수 있다.

나. 발주청은 2이상의 공종이 복합된 공사로서 공종별로 건설사업관리기술자를 구분하여 배치할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 기술자수를 공종별로 구분·산정할 수 있다.

다. 제2호의 기준에 따라 산정된 시공단계의 투입인원수는 감독 권한대행 등 건설사업관리를 시행하는 경우를 기준으로 한 것이며, 감독 권한대행 등 건설사업관리가 아닌 경우에는 시공단계의 투입인원수에서 20%를 감하여 산정한다.

라. 공사난이도 산정시 건설사업관리기간 보정을 위한 시공단계의 평균건설사업관리기간은 공사비에 따라 다음과 같이 적용한다.

공사비(억원)	50 이하	70	100	150	200	300	400	500	700	1,000 이상
평균건설사업관리기간(개월)	17	24	28	30	37	38	38	39	45	54

마. 발주청은 통합 건설사업관리를 시행하고자 하는 경우에는 제1호의 규정에 의하여 각 공사별로 산정한 기술자수를 합한 총 건설사업관리기술자수와 단일 공사로 보고 산정한 총 건설사업관리기술자수 사이에서 해당 건설공사의 특성, 공사현장 간의 거리 등을 감안하여 산정한다.

바. 기술지원기술자(시공단계에 한정한다)수는 산출된 시공단계 건설사업관리 기술자수에 일정 비율(단순한 공종 10%, 보통의 공종 15%, 복잡한 공종 20%)을 곱하여 산정하는 것을 원칙으로 한다.

사. 단순한 공종, 보통의 공종 및 복잡한 공종은 다음과 같이 구분한다.

2) 건축공사 (건축법 시행령 별표 1의 용도분류에 의함)

구분	단순한 공종	보통의 공종	복잡한 공종
해당 공종 · 용도	<ul style="list-style-type: none"> - 공장 - 창고시설 - 자동차 관련시설 - 동물 및 식물 관련시설 	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 - 제1,2종 근린생활시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 수련시설 - 업무시설 - 숙박시설 - 교정 및 군사시설 - 판매시설 - 관광휴게시설 - 방송통신시설 - 발전시설 - 묘지관련시설 - 기타 단순한 공종, 복잡한 공종에 해당하지 아니한 시설 	<ul style="list-style-type: none"> - 운동시설 - 문화 및 집회시설 - 의료시설 - 자원순환 관련시설 - 관광휴게시설(관망탑에 한함) - 운수시설

2. 건설사업관리기술자수 산정기준

다. 건축분야

1) 투입인원수 산정기준

업무분류체계		적용 수량 단위	기준인원수 (인·일) 고급	보정계수			난이도
단계	기본업무			a	b	c	
공통 업무	과업착수준비	식	7.0				
	건설사업관리 업무수행계획서 작성	식	20.5				
	건설사업관리 절차서 작성·운영	식	27.3				
	작업분류체계 및 사업번호체계 관리, 사업 정보축적·관리	식	22.3				○
	사업정보관리시스템의 운영	운영 일수	0.3				○
	클레임 사전분석	식	31.0		○		
	최종 건설사업관리 보고	1)시공전 단계	식	27.3			
2)시공 이후 단계		54.6					
설계 전 단계	건설기술용역업체 선정	식	43.7				
	사업타당성조사보고서의 적정성 검토	식	21.6				○
	기본계획보고서의 적정성 검토	식	21.3				○
	발주방식(사업수행방식) 결정 지원	식	31.0				
	관리기준공정계획수립	식	18.0	○	○		○
	총사업비 집행계획수립지원(종합예산계획서)	식	11.4				
기본 설계 단계	기본설계 설계자 선정업무 지원	식	17.1				
	기본설계 조정 및 연계성 검토	용역 개월	8.4	○	○	○	○
	기본설계단계의 예산검증 및 조정업무	식	22.5				○
	기본설계의 경제성(VE) 검토	식	90.6				○
	기본설계용역성과검토	용역 개월	8.8	○	○	○	○
	기본설계 용역 기성 및 준공검사관리	회	3.7				
	각종 인허가 및 관계기관협의 지원	식	6.8				
	설계자문회의 운영 및 관리	회	2.5				
실시 설계 단계	실시설계 설계자 선정업무 지원	식	13.9				
	실시설계 조정 및 연계성 검토	용역 개월	18.4	○	○	○	○
	실시설계단계의 예산검증 및 조정업무	식	23.3				○
	실시설계의 경제성(VE) 검토	식	123.3				○

업무분류체계		적용 수량 단위	기준인원수 (인·일)	보정계수			난이도
단계	기본업무			고급	a	b	
	실시설계용역성과검토	용역 개월	18.9	○	○	○	○
	실시설계 용역 기성 및 준공검사관리	회	8.1				
	지급자재 조달 및 관리계획 수립	식	10.2				
	각종 인허가 및 관계기관협의 지원	식	8.3				
	설계자문회의 운영 및 관리	회	6.4				
	시공사 선정계획수립	식	16.9				
구매 조달 단계	입찰업무지원	식	37.7				
	계약업무지원	식	27.5				
	지급자재 조달지원	공사 개월	0.6	○		○	
시공 단계	공사착수	식	72.7				
	시공성과확인 및 적정성 검토	공사 일수	2.9	○	○	○	○
	사용자재의 적정성 검토	공사 개월	10.0	○	○		○
	품질시험 및 성과검토	공사 개월	12.6	○			○
	시공계획검토	공사 개월	8.8	○	○	○	○
	기술검토 및 교육	공사 개월	10.1	○			○
	공정관리	공사 개월	9.0	○	○		○
	안전관리	공사 개월	7.9		○		○
	환경관리	공사 개월	5.3		○		○
	설계변경 관리	공사 개월	7.5			○	○
	기성검사	회	6.6				
	준공검사	식	3.8				
	계약자간 시공인터페이스 조정	공사 개월	2.8	○			
	하도급타당성검토	공사 년수	23.0				○
	시공단계의 예산검증 및 지원	회	36.4				○
	일반행정업무	용역 일수	1.6				○
시공 후 단계	종합시운전계획의 검토 및 시운전 확인	식	13.6	○			
	시설물 유지관리지침서 검토	식	32.6				
	시설물유지관리 업체 선정	식	20.8				
	시설물의 인수·인계 계획 검토 및 관련 업무 지원	식	27.2				

2) 보정계수

분야	항목	보정계수 값
건축	a.건축용도	①단순공종 : 0.9 ②보통공종 : 1.0 ③복잡공종 : 1.1 (별표 1 제1호사목2)에 따라 공종 구분)
	b.공사성격	①신축 : 1.0 ②전면 리모델링(증축포함) : 1.1 ③순환 리모델링 : 1.2
	c.BIM적용여부	①미적용 : 1.0 ②적용 : 1.1

※ 여러 용도, 성격 등이 혼재된 경우 해당 공사비를 기준으로 가중평균한 값 적용

3) 공사난이도

구분	난이도 산식
시공 단계 (총공사비 2,000억원 이하)	· 공사난이도=0.011*총공사비*(1-0.0025*총공사비)+건설사업관리기간보정계수 +(0.5*골조공사비 비중)+0.2 (※ 골조공사비중 = 골조공사비/총공사비)
시공전 단계 (총공사비 2,000억원 이하)	· 공사난이도 = 0.015*총공사비*(1-0.001*총공사비)
총공사비 2,000억원 초과	· 공사난이도 = 총공사비 2,000억원 시 공사난이도+{(총공사비-200)/250}
비고	· 공사비는 10억원 단위로 하며, 전기·통신·소방 공사비는 제외 · 건설사업관리기간보정계수 = {(평균건설사업관리기간-해당공사 건설사업관리기간)/평균 건설사업관리기간}×0.1 ※건설사업관리기간 보정계수의 평균건설사업관리기간은 별표 1 제1호라목에서 직선보간법으로 도출