

2023년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료

2023. 06

한국토지주택공사
단지기술처

※ 본 자료는 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제9조제1항제7호에
따른 비공개 대상 정보이므로 대외유출을 금지합니다.

I. 총칙

1. 목적

「경영투자심사위원회 운영시행세칙」 제3조 제1호에 따른 주택단지 및 산업단지 등 개발사업의 후보지선정, 개발계획(안) 수립 및 사업착수 등 투자 의사결정을 위한 검토 시 필요한 조성비 및 기반시설설치비 추정을 위하여 기 발주한 사업지구 및 최근의 설계자료, 관련 연구보고서 등을 기초로 공종별 단위공사비 기초자료를 제공하는데 그 목적이 있다.

2. 산정기준

가. 모든 단위공사비는 제경비 포함(부가세 제외) 금액이다.

나. 단위공사비의 산출은 최근 발주자료 등을 기초로 **2023년 1월** 기준으로 현가화 하여 평균산출, 회귀분석 및 개략설계 등의 방법으로 산출하였다.

3. 적용방법

가. 본 추정자료는 국토교통부고시 「공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법」에 따른 조성비 및 기반시설설치비 추정에 활용한다.

나. 주택단지란 택지개발촉진법, 도시개발법, 공공주택 특별법 및 이와 유사한 법률에 의거 개발되는 조성단지를 말하며, 산업단지란 산업입지 및 개발에 관한 법률 및 이와 유사한 법률에 의거 개발되는 조성단지를 말한다.

다. 조성비 및 기반시설설치비 추정 시 개략설계에 의한 추정공사비 적용이 우선이며, 설계기초자료 부족으로 개략설계가 어려울 경우에 한하여 본 추정자료를 활용하되, 공사도급계약에 따른 낙찰차액 및 설계변경 변동금액 등을 감안하여 적용할 수 있다.

라. 기반시설설치비 추정 시 각종 부담금(광역교통시설부담금, 생태보전협력금, 상·하수도시설원인자부담금, 폐기물처리시설설치부담금 등)은 관련 법령이나 인·허가조건에 따른다.

마. 각 공종별 및 시설물별 면적과 물량이 기준면적 및 기준물량 사이일 경우 별도 표기된 보간식 또는 직선보간법으로 산정한다.

바. 단위공사비는 통계적인 방법에 따라 산출된 값이므로 현장여건 및 시설물 처리방식이 특이한 경우 이를 감안하여 산정할 수 있다.(도시첨단산업단지와 같이 그 특성이 주택단지와 유사한 경우 주택단지 단위공사비 적용가능)

사. 타 기관과의 협약 등에 의해 공사분담비율이 있는 경우 분담률을 고려하여 적용한다.

아. 공사비 추정 기본 산정식

$$(\text{사업면적} \times \text{단위공사비} + \text{연차별 물가변동금액 누계}) \times \text{부가세}(1.1)$$

- 주) 1. 물가변동률(건설부문) : 2.85% / 년 (모든 공사에 공통적용)
 2. 공사착수시기, 공정계획을 감안하여 공종별 물가변동 적용여부 및 대상금액 (기성률 고려), 적용기간 등을 합리적으로 산정한다.(P.26 예시 첨부)

Ⅱ. 조성비 및 기반시설설치비 추정자료

1. 기본시설공사 단위공사비

가. 토공

구 분		규 모	단위공사비(원/m ²)
주택단지	평지	20만m ² 이하	5,073
		20만m ² 초과 ~ 50만m ² 이하	5,541
		50만m ² 초과 ~ 100만m ² 이하	6,077
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	8,185
		150만m ² 초과 ~ 200만m ² 이하	9,549
		200만m ² 초과	10,105
	구릉지	100만m ² 이하	18,491
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	19,452
		150만m ² 초과	19,561
산업단지	평지	50만m ² 이하	5,138
		50만m ² 초과 ~ 100만m ² 이하	8,142
		100만m ² 초과	8,523
	구릉지	100만m ² 이하	18,192
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	19,609
		150만m ² 초과	21,982
역세권	평지	50만m ² 이하	4,748
		50만m ² 초과	5,422

- 주) 1. 단지내 절성토(절취, 상차운반, 정지 포함) 공사비로써 외부 반출입 토공사비는 제외되어 있으며, 기준규모 면적이란 사업면적에서 보존형공원면적을 제외한 것임
2. 구릉지의 기준은 원지형 경사도 5° 이상이 50% 이상인 사업지구에 적용하며, 토질별 토공 물량추정이 가능할 경우 발파암 비율 12% 이상인 경우 구릉지 적용

나. 우수공

구 분			단위공사비(원/㎡)
주택단지	평지	20만㎡ 이하	10,613
		20만㎡ 초과 ~ 50만㎡ 이하	9,658
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	9,747
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	9,233
		150만㎡ 초과 ~ 200만㎡ 이하	6,760
		200만㎡ 초과	6,668
	구릉지	100만㎡ 이하	8,682
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	7,000
		150만㎡ 초과	6,836
산업단지	평지	50만㎡ 이하	16,663
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	10,835
		100만㎡ 초과	9,886
	구릉지	100만㎡ 이하	10,922
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	10,126
		150만㎡ 초과	10,055
역세권	평지	50만㎡ 이하	11,991
		50만㎡ 초과	9,441

- 주) 1. 토공 및 부대공사비가 포함되어 있으며, 기준규모 면적이란 사업면적에서 보존형
공원면적을 제외한 것임
2. 구릉지의 기준은 원지형 경사도 5° 이상이 50% 이상인 사업지구에 적용하며,
토질별 토공 물량추정이 가능할 경우 발파암 비율 12% 이상인 경우 구릉지
적용

다. 오수공

구 분			단위공사비(원/㎡)
주택단지	평지	20만㎡ 이하	3,854
		20만㎡ 초과 ~ 50만㎡ 이하	3,888
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	3,665
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	3,683
		150만㎡ 초과 ~ 200만㎡ 이하	3,353
		200만㎡ 초과	3,320
	구릉지	100만㎡ 이하	2,967
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	2,898
		150만㎡ 초과	2,866
산업단지	평지	50만㎡ 이하	3,316
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	3,313
		100만㎡ 초과	3,188
	구릉지	100만㎡ 이하	3,691
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	3,520
		150만㎡ 초과	2,671
역세권	평지	50만㎡ 이하	3,393
		50만㎡ 초과	3,204

- 주) 1. 토공 및 부대공사비가 포함되어 있으며, 기준규모 면적이란 사업면적에서 보존형
공원면적을 제외한 것임
2. 구릉지의 기준은 원지형 경사도 5° 이상이 50% 이상인 사업지구에 적용하며,
토질별 토공 물량추정이 가능할 경우 발파암 비율 12% 이상인 경우 구릉지
적용

라. 상수공

구 분			단위 공사비(원/㎡)
주택단지	평지	20만㎡ 이하	3,910
		20만㎡ 초과 ~ 50만㎡ 이하	3,528
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	3,400
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	3,038
		150만㎡ 초과 ~ 200만㎡ 이하	2,596
		200만㎡ 초과	2,452
	구릉지	100만㎡ 이하	2,629
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	2,386
		150만㎡ 초과	2,319
산업단지	평지	50만㎡ 이하	2,702
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	2,795
		100만㎡ 초과	2,726
	구릉지	100만㎡ 이하	3,023
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	2,955
		150만㎡ 초과	2,643
역세권	평지	50만㎡ 이하	3,747
		50만㎡ 초과	4,545

- 주) 1. 토공 및 부대공사비가 포함되어 있으며, 기준규모 면적이란 사업면적에서 보존형공원면적을 제외한 것임
2. 구릉지의 기준은 원지형 경사도 5° 이상이 50% 이상인 사업지구에 적용하며, 토질별 토공 물량추정이 가능할 경우 발파암 비율 12% 이상인 경우 구릉지 적용

마. 포장공

구 분			단위공사비(원/㎡)
주택단지	평지	20만㎡ 이하	18,340
		20만㎡ 초과 ~ 50만㎡ 이하	17,921
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	16,942
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	15,759
		150만㎡ 초과 ~ 200만㎡ 이하	14,677
		200만㎡ 초과	13,687
	구릉지	100만㎡ 이하	17,368
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	14,115
		150만㎡ 초과	13,370
산업단지	평지	50만㎡ 이하	18,502
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	17,027
		100만㎡ 초과	13,817
	구릉지	100만㎡ 이하	16,109
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	15,593
		150만㎡ 초과	11,907
역세권	평지	50만㎡ 이하	21,993
		50만㎡ 초과	18,986

- 주) 1. 보도포장 및 기타 부대공사(각종표지판, 현장관리 등) 포함(노상, 노체는 제외)
2. 포장면적당 공사비(보차도 및 자전거도로 등 포함)는 주택단지 9,789천원/a, 산업단지 10,698천원/a, 역세권 9,141천원/a이며 기준규모 면적이란 사업면적에서 보존형공원면적을 제외한 것임
3. 저소음포장 공사비는 저소음포장면적 × 포장면적당 공사비(천원/a) × 1.1 적용
(복층저소음포장 공사비는 복층저소음포장면적 × 포장면적당 공사비(천원/a) × 1.34 적용)
4. 구릉지의 기준은 원지형 경사도 5° 이상이 50% 이상인 사업지구에 적용하며, 토질별 토공 물량추정이 가능할 경우 발파암 비율 12% 이상인 경우 구릉지 적용

바. 하천공

구 분	단위공사비(원/㎡)	비 고
하천공	56,447	- 하천면적 기준 - 식재, 하천시설물비용 포함

주) 교량 등 하천 횡단구조물은 별도 산정

사. 저류지공

구 분	단위공사비(원/㎡)	비 고
저류지공	66,454	- 저류 총용량 기준 - 부대공(웬스, 진입도로 등) 포함

주) 낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률에 따른 완충저류시설은 별도 산정

아. 조경공

구 분	단위공사비(원/㎡)	비 고
주택단지	21,100	사업면적 기준 (보존형공원면적 포함)
산업단지	8,500	

- 주) 1. 사업지구가 점성토(해성점토)일 경우 염해방지시설 등 추가공사비 별도 반영가능
 2. 개발계획·사업착수 경영투자심의 시에는 용역대가 산정기준(조경계획 및 설계)에 따라 공원·녹지 면적을 기준으로 공사비 산출

자. 전기공

- 배전간선 지중화 비용(용역비, 공사비, 한전부담금 포함)

구 모	단위공사비(원/㎡)	비 고
100만㎡ 미만	16,270	주택/산업단지 공통 적용
100만㎡ 이상 ~ 300만㎡ 미만	14,349	
300만㎡ 이상	14,124	

- 주) 1. 단위공사비와 면적을 곱하여 산출한 추정비용에 분담비율 적용
 2. 분담비율은 배전간선시설 및 지장전주 이설업무지침 제7조 및 별표2에 따르며, 적용법령에 따라 분담비율을 달리 적용하여야 함

- 송전선로 지중화 비용 (용역비, 공사비, 철거공사비, 한전부담금 포함, C/T 설치비 제외)

구 분		단위공사비(억원/km)		적용공법	비 고
전 압	전력선	2회선	4회선		
154kV	A 330	77	113	관로	전력선 설명(예시) A 480 * 4B ① ② ③ ①전선종류 : ACSR ②전선단면적 : 480mm ² ③전선가닥수 : 4도체(1상당)
	A 330 * 2B	149	199	전력구	
	A 410	89	139	관로	
	A 410 * 2B	134	217	전력구 (단, 2회선은 관로)	
345kV	A 480 * 2B	181	260	전력구	
	A 480 * 4B	286	444	전력구	

- 송전선로 C/T 설치 비용 (용역비, 공사비, 철거공사비, 한전부담금 포함)

구 분		단위공사비(억원/개소)		적용공법	비 고
전 압	전력선	2회선	4회선		
	154kV	61	103	친환경(건물형)	* C/T : 가공선로와 지중케이블을 접속하는 시설로 송전선로 당 2개소 필요
	345kV	122	224		
154kV	A 330	22	41	일반형(관형)	
	A 330 * 2B	26	56		
	A 410	23	47		
	A 410 * 2B	27	63		
345kV	A 480 * 2B	48	87		
	A 480 * 4B	62	112		

* 택지개발사업지구와 관련한 모든 C/T는 친환경(건물형) C/T 적용

[관련문서 : “환경친화형 신모델 케이블헤드”적용 안내, 한전 송운(송전)-3025(2021.05.26.)호]

- 송전선로 가공이설 비용 (용역비, 공사비, 철거공사비, 한전부담금 포함)

구 분		단위공사비(억원/km)		적용공법	비 고
전 압	전력선	2회선	4회선		
154kV	A 330	17	27	가공이설	전력선 설명(예시) A 480 * 4B ① ② ③ ①전선종류 : ACSR ②전선단면적 : 480mm ² ③전선가닥수 : 4도체(1상당)
	A 330 * 2B	21	44		
	A 410	18	33		
	A 410 * 2B	23	51		
345kV	A 480 * 2B	34	61		
	A 480 * 4B	49	89		

주) 1. 전기사업법 제 72조에 의거 택지개발지구 등에서의 송전선로 이설공사비는 이설요청자인 우리공사에서 전액 비용을 부담하여야 함

2. 송전선로 가공이설 비용은 지구 내 임시 가공이설공사 비용으로 참조 가능

3. 사업지구 내 변전소 건설(신설·증설, 이전)에 대한 원가산정이 필요한 경우 원가계산용역기관에 원가계산을 의뢰할 수 있음

차. 가로등공

시설물 분류		단위공사비 (원/m ²)	비 고
가로등	주택단지	3,423	공원면적 제외한 사업면적 기준
	산업단지	2,738	
공원등	주택단지	15,730	공원면적 기준
	산업단지	12,584	
교통신호등	주택단지	2,520	공원면적 제외한 사업면적 기준
	산업단지	2,016	
경관조명		10,866	경관조명 설치면적 기준
연결도로	가로등	316,947	(원/m), 도로연장기준
	신호등	213,988	

2. 기타시설공사 단위공사비

가. 지하차도

구 분		단위공사비 (천원/m)	비 고
왕복4차로	U-Type	10,759	부대공(기계, 전기 등) 포함 건축(관리사무소)미포함
	BOX-Type	29,875	
왕복6차로	U-Type	22,413	
	BOX-Type	81,032	

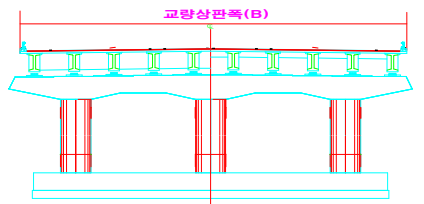
주) 비개착공법 적용 및 지하수 영향이 없는 지하차도의 경우 별도 산정

나. 생태통로

구 분	단위공사비(천원/m ²)	비 고
강교	2,728	
콘크리트교	2,007	
PSC교	2,790	

주) 콘크리트교(RC아치형 및 RC BOX형), PSC교(PF계열, PSC계열 및 라멘계열), 강교(강합성 라멘형 및 강관거더교 등)

다. 교량

구 분	단위공사비(천원/m ²)	비 고
강교	3,619	- 상판면적 [교량상판폭(B)×교량연장(L)] 기준 
콘크리트교	2,660	
PSC교	3,645	

주) 콘크리트교(RC아치형 및 RC BOX형), PSC교(PF계열, PSC계열 및 라멘계열), 강교(강합성 라멘형 및 강관거더교 등)

라. 보도육교

구 분	단위공사비 (천원/m ²)	비 고
강교	5,611	- 상판면적 [교량상판폭(B)×교량연장(L)] 기준 - 토공, 부대시설 포함 - 지상경사로 별도 반영
PSC교	2,858	

- 주) 1. PSC교(PF계열, PSC계열 및 라멘계열), 강교(강합성 라멘형 및 강관거더교 등)
 2. 승강기 비용(319백만원/대) 별도

마. 도로개설

구 분	단위공사비(천원/m)	비 고
1차로 확장(편도)	2,187	교량, 터널 및 지하차도 등의 구조물 제외
2차로 확장(편도)	2,468	
2차로 신설(왕복)	4,597	
4차로 신설(왕복)	5,894	
6차로 신설(왕복)	6,319	

주) 전기, 조경 및 부대시설 등 포함

바. 터널

구 분		단위공사비 (천 원/m)	비 고
차로수	2차로 신설	14,835	- NATM 공법 - 부대공(기계, 전기 등) 포함
	3차로 신설	17,155	

주) 일방향 터널 차로수 기준

사. 방음벽

구 분	방음판 높이	단위공사비(천원/m)	비 고
투명방음벽 (방음벽 기초포함)	H=3.0m	2,082	
	H=5.0m	3,170	
	H=7.0m	4,631	
	H=9.0m	5,757	
	H=11.0m	6,920	
	H=13.0m	8,093	
	H=15.0m	9,218	
	H=17.0m	12,412	
흡음방음벽 (방음벽 기초포함)	H=3.0m	1,544	
	H=5.0m	2,570	
	H=7.0m	3,640	
	H=9.0m	4,427	
	H=11.0m	5,241	
	H=13.0m	5,953	
	H=15.0m	6,693	
	H=17.0m	10,642	
목재방음벽 (방음벽 기초포함)	H=3.0m	1,876	
	H=5.0m	2,742	
	H=7.0m	4,033	
	H=9.0m	5,041	
	H=11.0m	6,077	
	H=13.0m	7,010	
	H=15.0m	7,971	
	H=17.0m	11,477	
혼합형방음벽 (방음벽 기초포함) (투명50%+흡음50%)	H=3.0m	1,903	
	H=5.0m	2,933	
	H=7.0m	4,396	
	H=9.0m	5,336	
	H=11.0m	6,344	
	H=13.0m	7,271	
	H=15.0m	8,204	
	H=17.0m	11,813	
방음터널	4차로	15,095	
	6차로	20,978	

- 주) 1. 고속도로변 방음벽일 경우 도로공사와 협약체결 한 “방음시설에 관한 합의문(‘13.11.08)”에 따른 추가비용 별도 계상
2. 방음벽 단위공사비 내 방음벽 기초 비용이 포함된 것이며, 방음판 높이는 순수 방음판 높이임.
(예 : 방음판 높이 H=9.0m의 경우, 방음벽 높이는 기초(노출부) 1m + 방음판 높이 9m = 10m)
3. 방음터널 단위공사비는 방음터널 본선 차로수 기준임

아. 연약지반처리공

구 분	단위공사비(원/m ²)	비 고
Pre_loading 공법	9,616	여성토 운반비 미포함
PBD 공법	11,402	

자. 배수지

용 량(m ³)	2,500	5,000	10,000	30,000	50,000	비 고
단위공사비 (천원/톤)	946	870	801	702	660	보간식 ($y=2,417.9x^{-0.120}$)

주) 토목, 건축, 전기, 기계, 조경비용 포함

차. 가압펌프장 및 오수중계펌프장

용 량(톤/일)	2,500	5,000	10,000	30,000	50,000	비 고
단위공사비 (천원/톤)	545	349	222	109	80	보간식 ($y=83,306x^{-0.643}$)

주) 토목, 건축, 전기, 기계, 조경비용 포함

카. 배수처리시설

용 량(톤/분)	3,000	4,000	비 고
단위공사비 (천원/톤)	11,255	10,426	- 배수문, 배수펌프장, 유수지 포함 - 토목, 건축, 전기, 기계, 조경 포함

타. 호안공(해안)

구 분	규격(B, H)	단위공사비		비 고
		천원/m	천원/m ²	
사석제	B:8.5m, H:14.8m	55,610	1,446	- 피복석, 사석 재료비 및 운반비 포함
TTP	B:12.0m, H:7.0m	26,165	1,796	- 피복석, 사석, TTP 재료비 및 운반비 포함

파. 옹벽

(단위: 천 원/m)

높이 형식	3m	5m	7m
역T형 (배면경사 1:1.8)	2,204	4,367	7,201
L형 (배면경사 1:1.8)	2,062	3,754	5,964

높이 형식	2m	4m	6m	8m	10m
보강토옹벽 (상재하중 無)	760	1,397	2,265	3,013	4,821

주) 절토부(역T형, L형), 성토부(보강토)

6~8m (m2) 377,500

하. 건설폐기물 처리

구 분	단위공사비		비 고
	천 원/동	원/톤	
건설폐기물 처리	10,740	32,004	- 철거비용 및 매립·소각 등 처리비용 포함 - 수목 관련 비용은 미포함

- 주) 1. 지장건축물 ‘동’ 수는 지번·용도·건축허가 여부에 관계없이 독립된 건축물 수로 산정.(단, 비닐하우스나 벽체 없이 기둥과 지붕으로 이루어진 구조(예, 쇠파이프 천막조 등)는 제외)
2. 지정폐기물 처리단가는 환경부 고시(방치폐기물처리이행보증금 산출을 위한 폐기물의 종류별 처리단가) 참조
3. 건설폐기물 물량추정이 가능할 경우 톤당 단위공사비 우선 적용가능

거. 매립폐기물선별공

구 분	단위공사비(원/m³)	비 고
매립폐기물선별공	102,532	폐기물위탁처리비 미포함

너. 수질복원센터(하·폐수처리시설)

(단위 : 백만원)

용 량(톤/일)	5,000	10,000	15,000	20,000	25,000	30,000	35,000	40,000	45,000	50,000
하수처리시설	30,637	46,117	61,371	69,644	80,050	89,724	98,848	107,520	115,815	123,797
폐수처리시설	33,718	48,810	60,692	70,937	80,125	88,560	96,532	104,051	111,193	118,012

용 량(톤/일)	55,000	60,000	65,000	70,000	75,000	80,000	85,000	90,000	95,000	100,000
하수처리시설	131,499	138,975	146,236	153,303	160,208	166,962	173,566	180,040	186,406	192,654

주) 토목, 건축, 조경, 전기, 기계비용 포함(환경영향평가에 따른 재이용설비, 지구여건에 따른 방류관거 및 차집관리, 슬러지처리시설, 주민편익시설 등 지자체 요구사항 등 미포함)

더. 크린센터(쓰레기소각시설)

용 량(톤/일)		50	100	150	200	비 고
단위공사비 (백만원/톤)	지상형	1,202	941	800	713	주민편익시설 포함
	지하형	1,728	1,352	1,150	1,025	

주) 토목, 건축, 조경, 전기, 기계비용 포함

러. 자동크린넷시설(쓰레기자동집하시설)

1) 사업지구 적용 시

구 분	단위공사비(원/m ²)	비 고
단일관로 방식	15,700	- 건축자 부담(공동주택, 상가) 시설비용 미포함 - 사업지구면적 기준
이중관로 방식	17,640	

주) 1. 기준물량 : 사업지구면적

2. 토목, 건축, 조경, 전기, 기계비용 포함

2) 아파트단지내 적용 시

구 분	단위공사비(천원/세대수)	비 고
단일관로 방식	1,762	세대수(호) 기준
이중관로 방식	1,905	

주) 1. 기준물량 : 세대수(호)

2. 토목, 건축, 조경, 전기, 기계비용 포함

며. 크린에너지센터(음식물자원화시설)

용 량(톤/일)	50이하	100이하	100초과	비 고
단위공사비 (백만원/톤)	769	490	448	시설지하화, 주민편익시설 포함

- 주) 1. 기준물량 : 처리용량 톤(m^3)/일
2. 토목, 건축, 조경, 전기, 기계비용 포함

버. 폐기물연료화시설[MBT(RDF화)시설]

용 량(톤/일)	50	100	150	200	비 고
단위공사비 (백만원/톤)	442	346	294	262	

- 주) 1. 기준물량 : 처리용량 톤(m^3)/일
2. 토목, 건축, 조경, 전기, 기계비용 포함

서. 스마트시티 구축비

사업면적(천 m^2)	1,100	2,200	3,300	4,950	6,600	8,260	9,900	비 고
단위공사비(원/ m^2)	6,895	6,015	5,135	4,595	4,207	3,885	3,666	건축비 미포함

- 주) 사업지구 면적이 위 표의 각 단위 중간에 있는 경우 단위공사비는 직선보간법으로 산출하여 적용하되 1,100천 m^2 보다 작은 경우는 1,100천 m^2 단위공사비 적용

어. 공공시설물 사후관리비

- 1) 사후관리공사 및 A/S 비용(도로, 교량, 터널, 지하차도, 고가차도, 광장, 공공용지, 공원, 녹지, 상·하수관로시설, 배수지 등 관리청으로 이관될 시설물 대상)

구 분	요율	비 고
주택단지, 역세권	조성비 및 기반시설설치비의 2%	
산업단지(유통단지)	조성비 및 기반시설설치비의 1%	

- 주) 대규모 사업지구의 경우 산출과다 시 요율이하로 조정가능

2) 공공시설물 유지관리비용

구분		금액					비 고
공동구	Km 당 유지관리비 (백만원/년)	83					
자동크린넷 시설	집하장 수	1개소	2개소	3개소	4개소	5개소	
	년간 유지관리비 (백만원/년)	400	600	800	950	1,000	
폐기물 연료화시설	시설용량 (톤/일)	100이하			100초과		
	TON 당 유지관리비 (백만원/년)	25			15		

구분		금액				비 고
스마트시티	유지관리비 (백만원/년)	구축비의 7%				
하수종말 처리장	처리공법별	고도처리		비 고도처리		평균 : 100.1
	TON 당 유지관리비 (원/톤·일)	108.4		90.4		
폐수종말 처리장	시설용량 (톤/일)	500이하	500~2,000미만	2,000이상 ~ 10,000미만	10,000이상	
	TON 당 유지관리비 (원/톤·일)	1,197	647	495	245	

- 주) 1. 1Km 당 공동구 연간 유지관리비 : 유지관리비(백만원/년) × 점용비율(%)
 2. 하수종말처리장 연간 유지관리비 산정 예) 시설용량(톤/일) × 유지관리비(원/톤) × 365일
 3. 시설물인수인계 시기 및 주체 미확정 등의 사유로 불가피하게 공사에서
 직접유지관리가 필요한 최소한의 기간만 반영(최대 사업준공전까지)

저. 부대공 (「공사원가 산정지침(토목)」에 따른 공통·직접 가설공사 및 구체적으로
 항목화 하기 어려운 공사)

구분	규모	요율(%)
주택단지, 역세권 및 산업단지	50만㎡ 이하	15 ~ 30
	50만㎡ 초과~150만㎡ 이하	10 ~ 25
	150만㎡ 초과	10 ~ 20

- 주) 1. 산정방법 = [기본시설공사비(아.항부터 차.항까지 제외) + 기타시설공사비(너.항부터
 저.항까지 제외)] × 요율(%)
 2. 경투심 초기단계 및 사업지구 여건(기존 시가지 인접, 지형조건 등)에 따라
 부대공사 비중이 높을 것으로 예상되는 경우에는 큰 값 적용

처. 지구외 관로

구 분	규 격	단위공사비(천원/m)	비 고
송수(상수)관로	D200mm	561	
	D400mm	782	
	D600mm	1,032	
	D800mm	1,224	
	D1000mm	1,398	
차집(오수)관로	D200mm	550	
	D400mm	652	
	D600mm	933	
	D800mm	1,143	
	D1000mm	1,388	
농수로이설 (개거수로)	500x500	56	
	1000x1000	207	
	1500x1000	231	
	1500x1500	488	
	2000x1000	618	
	2000x1500	743	
지구외 우수BOX	1@1.5x1.8	2,525	
	1@2.0x2.0	3,063	
	1@2.5x2.0	3,591	
	1@3.0x2.0	4,246	
	1@3.0x2.5	4,655	
	1@3.0x3.0	5,051	
	2@2.0x2.0	5,212	
	2@2.5x2.0	6,465	
	2@2.5x2.5	6,895	
	2@3.0x2.0	7,384	
	2@3.0x2.5	8,057	

- 주) 1. 기존도로 철거 및 복구, 터파기, 가시설(조립식), 부대시설 등 포함
2. 일반터파기 50%, 가시설 터파기 50% 반영

3. 조사설계비

가. 항공측량, 드론측량, 토질조사, 기본계획, 지구단위계획, 기본 및 실시설계, 확정측량
(단위:만㎡, 백만원)

구분 \ 면적		15	30	40	50	70	100	150	200	300	500	1,000
항공측량		54	65	69	74	91	111	133	157	210	308	566
드론측량		35	49	49	49	50	62	81	100	137	209	385
토질조사	주단	96	170	215	258	339	454	633	800	1,114	1,691	2,979
	산단	97	168	211	252	328	435	600	753	1,038	1,555	2,691
단지조성 기본계획	주단	422	609	719	819	996	1227	1,558	1,845	2,344	3,172	4,786
	산단	394	567	669	762	927	1141	1,448	1,715	2,178	2,945	4,443
지구단위 계획		360	545	648	741	907	1,123	1,432	1,702	2,171	2,949	4,470
단지조성 기본설계	주단	325	577	732	890	1,015	1,207	1,522	1,833	2,442	3,610	6,233
	산단	310	551	700	850	969	1,151	1,452	1,748	2,329	3,442	5,942
단지조성 실시설계	주단	474	785	977	1,169	1,449	1,869	2,555	3,214	4,498	6,912	12,106
	산단	449	743	925	1,107	1,372	1,770	2,417	3,041	4,255	6,539	11,454
조경기본 설계	주단	194	265	291	377	423	562	652	726	846	1,030	1,350
	산단	135	175	190	238	264	344	395	437	505	608	788
조경 실시설계	주단	455	608	664	848	949	1,248	1,444	1,603	1,864	2,264	2,961
	산단	320	404	435	536	593	760	868	956	1,099	1,318	1,699
확정 측량	시지역	170	329	435	540	729	1,012	1,426	1,840	2,554	3,752	6,747
	구지역	184	356	470	584	789	1,095	1,542	1,990	2,762	4,057	7,296
	군지역	166	321	424	527	711	987	1,391	1,796	2,492	3,662	6,585

- 주) 1. 기본계획(개발사업 경관계획, 생태환경도시조성계획, 교육환경평가 포함) 및 지구단위계획(경관상세계획 포함) 직접경비부분은 제외한 비용임(3D 시뮬레이션 등)
2. 확정측량은 말박기 포함한 금액임
3. 관리용역비, GIS구축용역비 및 문화재 조사비 등은 관련 대가 산정기준에 따라 추가 가능
4. 사업타당성 조사 집행비용이 있는 경우 조성비에 반영

나. 제영향평가

1) 전략환경영향평가 / 환경영향평가

(단위: 만㎡, 백만원)

구분 면적	전략환경영향평가		(소규모)환경영향평가		비 고
	주단	산단	주단	산단	
10	240	255	208	-	직접인건비, 직접경비, 제경비 및 기술료 포함
15	249	263	234	925	
30(미만)	273	287	281	1,012	
30(이상)	273	287	926	1,012	
40	288	303	953	1,066	
50	305	319	985	1,123	
70	336	351	1,045	1,235	
100	384	398	1,135	1,403	
150	438	443	1,295	1,686	
200	480	484	1,437	1,836	
300	548	553	1,734	2,130	
500	607	625	2,075	2,635	
750	607	625	2,425	2,692	
1,000	607	625	2,710	2,692	
1,500	607	625	2,768	2,692	

- 주) 1. 전략환경영향평가 및 환경영향평가를 분리 발주하는 것으로 적용
 2. 전략환경영향평가의 경우, 기준면적 35배 초과시(주거단지 및 산업단지 350만㎡) 용역비 동일
 3. 환경영향평가의 경우, 기준면적 35배 초과시(주거단지 1,050만㎡, 산업단지 525만㎡) 용역비 동일
 4. 관리용역을 제외한 본용역 기준 금액

2) 시설부문 (쓰레기소각시설, 하수종말처리장)

구분	환경영향평가(백만원)	비 고
쓰레기소각시설 (100톤 이상)	974	인건비 인쇄비 제경비 포함
하수종말처리장 (10만톤/일 이상)	631	

3) 광역교통체계검토 / 광역교통개선대책

(단위: 만㎡, 백만원)

구분 면적	교통영향평가		광역교통 체계검토	광역교통 개선대책	연계교통 체계구축대책	비 고
	주단	산단	주단	주단	산단	
5	-	-	-	-	-	인건비, 보고서 인쇄 및 제경비 포함
10	224	-	-	-	-	
15	258	-	-	-	-	
20	292	224	-	-	-	
30	337	258	-	-	-	
40	380	292	-	-	-	
50	338	316	-	373	-	
70	380	356	-	416	-	
100	434	340	80	469	404	
150	502	391	94	539	474	
200	558	434	105	596	532	
300	647	502	123	688	626	
500	784	606	150	828	768	
1000	1,020	784	197	1,069	1,013	

- 주) 1. 교통영향평가, 광역교통체계검토, 광역교통개선대책, 연계교통체계구축대책을 분리 발주하는 것으로 적용
2. 교통영향평가는 관리용역을 제외한 본용역, 비수도권 기준 금액
3. 광역교통체계검토, 광역교통개선대책, 연계교통체계구축대책은 수도권 기준

4) 재해영향성검토 및 재해영향평가 / 에너지사용계획수립

(단위: 만㎡, 백만원)

구분 면적	재해 영향성검토	재해영향평가	에너지사용계획수립		비 고
			도시개발	산업단지	
0.5	35	29	-	-	- 인건비 보고서 인쇄 제경비 포함
1	35	34	-	-	
3	35	52	-	-	
5(미만)	36	70	-	-	
5(이상)	36	145	-	-	
10	44	191	-	-	
15	45	218	-	139	
20	47	237	-	149	
30	50	265	165	165	
40	51	284	177	177	
50	53	298	187	187	
70	55	321	204	204	
100	56	345	222	222	
150	59	372	245	245	
200	60	391	264	264	
300	63	418	292	292	
500	65	453	331	331	
600	66	465	349	349	
1,000	69	499	394	394	

- 주) 1. 재해영향성검토, 재해영향평가를 분리 발주한 금액
 2. 주택단지와 산업단지를 동일하게 적용
 3. 에너지사용계획수립 : 에너지이용 합리화법에 의거하여 도시개발은 30만㎡,
 산업단지는 15만㎡ 이상 면적부터 산정
 4. 재해영향평가는 관리용역을 제외한 본용역 기준 금액

4. 조성예비비 (추후 구체적 항목의 예산증액에 대비하기 위한 예산)

구분	사업여건	각 사업비 대비 예비비 설정기준
		조성비
지구지정 (심의)	- 지구지정 검토단계 - 개략사업비	전지역 20%
개발계획승인 (심의)	- 토지이용계획 확정 - 토지보상비 추정 - 개략공사비	대도시 : 5%이내(100만㎡이하) ↑ 대도시 : 10%이내(300만㎡초과) 기타지역: 5%이내
사업착수 (심의)	- 사업착수시기 결정 - 표본감정에 의한 토지보상비 추정 - 단위공사비 현실화	3%이내
단위지구 예산반영, 원가공개심의	- 단위사업지구 반영 - 토지보상비 확정 - 단위공사비 구체화	운영계획의 단위사업지구 반영시기부터 예비비 미설정

- 주) 1. 대도시: 대도시 지역중 광역교통계획수립이 필요한 지구를 말함
 2. 예비비 설정기준액인 조성비(기반시설설치비 포함)는 예비비, 부대비를 제외한 금액
 3. 택지개발촉진법 개정으로 지구지정과 개발계획승인을 동시에 추진하는 사업지구는 개발계획승인의 설정기준 범위 내에서 예비비 설정
 4. 실시계획승인 시점은 단위지구 예산반영시점 기준과 동일하게 적용

5. 조성부대비 (개발사업 시행에 따른 제 법정 및 소모성부대비)

사업유형	규 모	적용률(%)	비 고
일반 택지	50만㎡이하	1.12	
	50~100만㎡이하	0.60	
	100~300만㎡이하	0.51	
	300만㎡이상	0.50	
산업 단지	50만㎡이하	1.18	
	50~100만㎡이하	1.18	
	100~300만㎡이하	0.98	
	300만㎡이상	0.98	

주) 산정방법 = [조성비(조성예비비 및 조성부대비 제외)+기반시설설치비] ×
 조성부대비 요율(%)

[참고]

■ 단지조성공사 단위공사비

구 분		규 모	단위공사비(원/㎡)
주택단지	평지	20만㎡ 이하	51,193
		20만㎡ 초과 ~ 50만㎡ 이하	49,656
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	46,802
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	46,880
		150만㎡ 초과 ~ 200만㎡ 이하	42,475
		200만㎡ 초과	41,666
	구릉지	100만㎡ 이하	58,911
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	53,876
		150만㎡ 초과	51,694
산업단지	평지	50만㎡ 이하	56,743
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	49,481
		100만㎡ 초과	44,815
	구릉지	100만㎡ 이하	61,028
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	60,868
		150만㎡ 초과	56,646
역세권	평지	50만㎡ 이하	56,193
		50만㎡ 초과	48,879

- 주) 1. 기본공종(하천, 저류지 제외) 공사비만 포함되어 있으며, 특수구조물 등 추가공종은 미포함
2. 공사비 효율방식에 의한 기술용역대가(기본 및 실시설계) 산출을 위한 추정공사비 산정 시 적용

■ 물가변동금액 산정예시(물가변동률 2.85% 가정)

구 분		합계	1차년	2차년	3차년	4차년	5차년
OO공	대상금액(백만원)		1,000	1,028.5	1,057.8	1,081.9	1,097.3
	미기성률(%)		100	100	80	50	30
	물가변동금액	106.7	28.5	29.3	24.1	15.4	9.4

* 사업비 추정시점부터 물가변동금액 산정

■ 평균 설계변경률(물가변동금액 제외) 현황

구 분	공사종류				
	단지 조성공사	도로개설 및 구조물 공사	조경공사	도시기반 전기공사	전기 지중화 공사
평균 설계변경률(%)	38.3	32.1	23.1	28.9	23.5

* 본 자료는 공사 준공 현장을 대상으로 산술평균방식으로 산출하였으므로 조사 표본수 증가 및 분석방법에 따라 변경될 수 있음