

2024년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료

2024. 07

한국토지주택공사
스마트단지기술처

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 2024년 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

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

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	5,340
		20만m ² 초과 ~ 50만m ² 이하	5,838
		50만m ² 초과 ~ 100만m ² 이하	6,395
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	8,612
		150만m ² 초과 ~ 200만m ² 이하	10,030
		200만m ² 초과	10,614
	구릉지	100만m ² 이하	19,460
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	20,498
		150만m ² 초과	20,583
산업단지	평지	50만m ² 이하	5,382
		50만m ² 초과 ~ 100만m ² 이하	8,541
		100만m ² 초과	8,948
	구릉지	100만m ² 이하	19,110
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	20,621
		150만m ² 초과	23,144
역세권	평지	50만m ² 이하	5,002
		50만m ² 초과	5,686

- 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/m ²)
주택단지	평지	20만m ² 이하	11,235
		20만m ² 초과 ~ 50만m ² 이하	10,326
		50만m ² 초과 ~ 100만m ² 이하	10,314
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	9,791
		150만m ² 초과 ~ 200만m ² 이하	7,163
		200만m ² 초과	7,077
	구릉지	100만m ² 이하	9,195
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	7,398
		150만m ² 초과	7,244
산업단지	평지	50만m ² 이하	17,682
		50만m ² 초과 ~ 100만m ² 이하	11,318
		100만m ² 초과	10,140
	구릉지	100만m ² 이하	11,551
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	10,634
		150만m ² 초과	10,653
역세권	평지	50만m ² 이하	12,789
		50만m ² 초과	9,979

- 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	4,030
		20만㎡ 초과 ~ 50만㎡ 이하	4,067
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	3,832
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	3,836
		150만㎡ 초과 ~ 200만㎡ 이하	3,493
		200만㎡ 초과	3,459
	구릉지	100만㎡ 이하	3,095
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	3,021
		150만㎡ 초과	2,986
산업단지	평지	50만㎡ 이하	3,465
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	3,459
		100만㎡ 초과	3,333
	구릉지	100만㎡ 이하	3,858
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	3,662
		150만㎡ 초과	2,786
역세권	평지	50만㎡ 이하	3,528
		50만㎡ 초과	3,349

- 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			단위공사비(원/㎡)
주택단지	평지	20만㎡ 이하	4,142
		20만㎡ 초과 ~ 50만㎡ 이하	3,734
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	3,588
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	3,205
		150만㎡ 초과 ~ 200만㎡ 이하	2,735
		200만㎡ 초과	2,591
	구릉지	100만㎡ 이하	2,788
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	2,505
		150만㎡ 초과	2,445
산업단지	평지	50만㎡ 이하	2,840
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	2,937
		100만㎡ 초과	2,867
	구릉지	100만㎡ 이하	3,200
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	3,131
		150만㎡ 초과	2,768
역세권	평지	50만㎡ 이하	3,985
		50만㎡ 초과	4,844

- 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	18,509
		20만㎡ 초과 ~ 50만㎡ 이하	18,232
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	17,172
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	15,918
		150만㎡ 초과 ~ 200만㎡ 이하	14,823
		200만㎡ 초과	13,831
	구릉지	100만㎡ 이하	17,584
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	14,269
		150만㎡ 초과	13,490
산업단지	평지	50만㎡ 이하	18,662
		50만㎡ 초과 ~ 100만㎡ 이하	17,070
		100만㎡ 초과	13,935
	구릉지	100만㎡ 이하	15,995
		100만㎡ 초과 ~ 150만㎡ 이하	15,979
		150만㎡ 초과	11,968
역세권	평지	50만㎡ 이하	22,272
		50만㎡ 초과	19,066

- 주) 1. 보도포장 및 기타 부대공사(각종표지판, 현장관리 등) 포함(노상, 노체는 제외)
2. 포장면적당 공사비(보차도 및 자전거도로 등 포함)는 주택단지 9,901천원/a, 산업단지 10,770천원/a, 역세권 9,217천원/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) × 1.35 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	61,094	- 하천면적 기준 - 식재, 하천시설물비용 포함

주) 교량 등 하천 횡단구조물은 별도 산정

사. 저류지공

구 분	단위공사비(원/㎡)	비 고
저류지공	69,556	- 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	30만㎡ 미만	19,317	사업면적 기준 (보존형공원면적 포함)
	30만㎡ 이상~100만㎡ 미만	22,000	
	100만㎡ 이상~330만㎡ 미만	24,898	
	330만㎡ 이상	28,225	
산업단지	30만㎡ 미만	8,654	
	30만㎡ 이상~100만㎡ 미만	11,219	
	100만㎡ 이상~330만㎡ 미만	9,456	
	330만㎡ 이상	9,536	

- 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)

규 모	단위공사비(원/㎡)	비 고
100만㎡ 미만	15,813	주택/산업단지 공통 적용
100만㎡ 이상 ~ 300만㎡ 미만	14,384	
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	87	131	관로	전력선 설명(예시) A 480 * 4B ① ② ③ ①전선종류 : ACSR ②전선단면적 : 480mm ² ③전선가닥수 : 4도체(1상당)
	A 330 * 2B	106	232	전력구 (단, 2회선은 관로)	
	A 410	98	152	관로	
	A 410 * 2B	153	251	전력구 (단, 2회선은 관로)	
345kV	A 480 * 2B	222	290	전력구	
	A 480 * 4B	291	445	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		64	108	친환경(건물형)	
345kV		128	235		
154kV	A 330	22	43	일반형(관형)	* C/T : 가공선로와 지중케이블을 접속하는 시설로 송전선로 당 2개소 필요
	A 330 * 2B	27	59		
	A 410	24	49		
	A 410 * 2B	28	65		
345kV	A 480 * 2B	50	91		
	A 480 * 4B	65	117		

* 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	28	가공이설	전력선 설명(예시) A 480 * 4B ① ② ③ ①전선종류 : ACSR ②전선단면적 : 480mm ² ③전선가닥수 : 4도체(1상당)
	A 330 * 2B	22	45		
	A 410	18	34		
	A 410 * 2B	24	53		
345kV	A 480 * 2B	36	65		
	A 480 * 4B	51	93		

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	3,652	공원면적 제외한 사업면적 기준
	산업단지	2,922	
공원등	주택단지	15,730	공원면적 기준
	산업단지	12,584	
교통신호등	주택단지	2,991	공원면적 제외한 사업면적 기준
	산업단지	2,543	
경관조명		10,866	경관조명 설치면적 기준
연결도로	가로등	316,947	(원/m), 도로연장기준
	신호등	213,988	

- 주) 1. 경관조명 설치면적은 공원면적의 1/3 [용역대가 산정기준(단지분야 전기설계)]
 2. 해당 단위공사비에 설계용역비는 미포함임

2. 기타시설공사 단위공사비

가. 지하차도

구 분		단위공사비 (천원/m)	비 고
왕복4차로	U-Type	11,287	부대공(기계, 전기 등) 포함 건축(관리사무소)미포함
	BOX-Type	30,807	
왕복6차로	U-Type	23,174	
	BOX-Type	82,671	

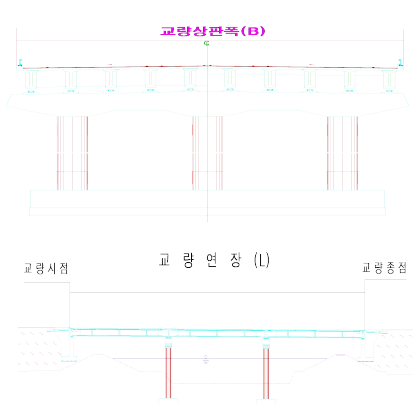
주) 비개착공법 적용 및 지하수 영향이 없는 지하차도의 경우 별도 산정

나. 생태통로

구 분	단위공사비(천원/m ²)	비 고
강교	2,865	
콘크리트교	2,125	
PSC교	2,893	

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	3,773	- 상판면적 [교량상판폭(B)×교량연장(L)] 기준 
콘크리트교	2,802	
PSC교	3,807	

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

라. 보도육교

구 분	단위공사비 (천 원/m ²)	비 고
강교	5,846	- 상판면적 [교량상관폭(B)× 교량연장(L)] 기준 - 토공, 부대시설 포함 - 지상경사로 별도 반영
PSC교	3,000	

- 주) 1. PSC교(PF계열, PSC계열 및 라멘계열), 강교(강합성 라멘형 및 강관거더교 등)
2. 승강기 비용(364백만원/대) 별도

마. 도로개설

구 분	단위공사비(천 원/m)	비 고
1차로 확장(편도)	2,184	교량, 터널 및 지하차도 등 의 구조물 제외
2차로 확장(편도)	2,461	
2차로 신설(왕복)	4,638	
4차로 신설(왕복)	5,896	
6차로 신설(왕복)	6,345	

주) 전기, 조경 및 부대시설 등 포함

바. 터널

구 분		단위공사비 (천 원/m)	비 고
차로수	2차로 신설	15,365	- NATM 공법 - 부대공(기계, 전기 등) 포함
	3차로 신설	17,839	

주) 일방향 터널 차로수 기준

사. 방음벽

구 분	방음판 높이	단위공사비(천원/m)	비 고
투명방음벽 (방음벽 기초포함)	H=3.0m	2,176	
	H=5.0m	3,249	
	H=7.0m	4,813	
	H=9.0m	6,021	
	H=11.0m	7,233	
	H=13.0m	8,455	
	H=15.0m	9,622	
흡음방음벽 (방음벽 기초포함)	H=3.0m	1,618	
	H=5.0m	2,626	
	H=7.0m	3,784	
	H=9.0m	4,641	
	H=11.0m	5,491	
	H=13.0m	6,231	
	H=15.0m	6,999	
목재방음벽 (방음벽 기초포함)	H=3.0m	1,962	
	H=5.0m	2,805	
	H=7.0m	4,192	
	H=9.0m	5,279	
	H=11.0m	6,359	
	H=13.0m	7,329	
	H=15.0m	8,326	
혼합형방음벽 (방음벽 기초포함) (투명50%+흡음50%)	H=3.0m	1,990	
	H=5.0m	3,003	
	H=7.0m	4,569	
	H=9.0m	5,585	
	H=11.0m	6,636	
	H=13.0m	7,601	
	H=15.0m	8,568	
방음터널	4차로	15,927	
	6차로	22,178	

- 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	10,035	여성토 운반비 미포함
PBD 공법	11,886	

자. 배수지

용 량(m ³)	2,500	5,000	10,000	30,000	50,000	비 고
단위공사비 (천 원/톤)	981	906	836	736	693	보 간식 ($y=2,432.2x^{-0.116}$)

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 (천 원/톤)	556	356	226	111	82	보 간식 ($y=84,806x^{-0.643}$)

주) 토목, 건축, 전기, 기계, 조경비용 포함

카. 배수처리시설

용 량(톤/분)	3,000	4,000	비 고
단위공사비 (천 원/톤)	11,694	10,836	- 배수문, 배수펌프장, 유수지 포함 - 토목, 건축, 전기, 기계, 조경 포함

타. 호안공(해안)

구 분	규격(B, H)	단위공사비		비 고
		천 원/m	천 원/m ²	
사석제	B:8.5m, H:14.8m	56,714	1,475	- 피복석, 사석 재료비 및 운반비 포함
TTP	B:12.0m, H:7.0m	26,684	1,832	- 피복석, 사석, TTP 재료비 및 운반비 포함

파. 옹벽

(단위: 천 원/m)

높이 형식	3m	5m	7m
역T형 (배면경사 1:1.8)	2,403	4,738	7,815
L형 (배면경사 1:1.8)	2,249	4,085	6,452

높이 형식	2m	4m	6m	8m	10m
보강토옹벽 (상재하중 無)	808	1,482	2,400	3,186	5,092

주) 절토부(역T형, L형), 성토부(보강토)

하. 건설폐기물 처리

구 분	단위공사비		비 고
	천 원/동	원/톤	
건설폐기물 처리	10,953	32,639	- 철거비용 및 매립·소각 등 처리비용 포함 - 수목 관련 비용은 미포함

- 주) 1. 지장건축물 ‘동’ 수는 지면·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	104,567	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	31,245	47,032	62,589	71,026	81,639	91,505	100,810	109,654	118,113	126,254
폐수처리시설	34,387	49,779	61,897	72,345	81,716	90,318	98,448	106,116	113,400	120,355

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	134,109	141,734	149,139	156,346	163,388	170,276	177,011	183,613	190,106	196,478

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	1,228	961	817	728	주민편익시설 포함
	지하형	1,765	1,381	1,174	1,047	

주) 토목, 건축, 조경, 전기, 기계비용 포함

러. 자동크린넷시설(쓰레기자동집하시설)

1) 사업지구 적용 시

구 분	단위공사비(원/㎡)	비 고
단일관로 방식	16,030	- 건축자 부담(공동주택, 상가) 시설비용 미포함 - 사업지구면적 기준
이중관로 방식	18,010	

주) 1. 기준물량 : 사업지구면적

2. 토목, 건축, 조경, 전기, 기계비용 포함

2) 아파트단지내 적용 시

구 분	단위공사비(천원/세대수)	비 고
단일관로 방식	1,864	세대수(호) 기준
이중관로 방식	2,015	

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)	785	500	458	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)	431	353	301	268	

- 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)	7,177	6,262	5,345	4,784	4,379	4,044	3,817	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
공 동 구	Km 당 유지관리비 (백만원/년)	83					
자동크린넷 시 설	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 (「공무원가 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	582	
	D400mm	811	
	D600mm	1,070	
	D800mm	1,272	
	D1000mm	1,454	
차집(오수)관로	D200mm	571	
	D400mm	676	
	D600mm	1,013	
	D800mm	1,253	
	D1000mm	1,536	
농수로이설 (개거수로)	500x500	59	
	1000x1000	217	
	1500x1000	243	
	1500x1500	511	
	2000x1000	645	
	2000x1500	775	
지구외 우수BOX	1@1.5x1.8	2,657	
	1@2.0x2.0	3,221	
	1@2.5x2.0	3,775	
	1@3.0x2.0	4,463	
	1@3.0x2.5	4,895	
	1@3.0x3.0	5,313	
	2@2.0x2.0	5,469	
	2@2.5x2.0	6,779	
	2@2.5x2.5	7,234	
	2@3.0x2.0	7,745	
	2@3.0x2.5	8,456	

- 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 m², 백만원)

면적 구분		15	30	40	50	70	100	150	200	300	500	1,000
항공측량		59	71	75	80	98	120	143	170	227	332	609
드론측량		39	54	54	54	54	68	89	109	149	227	417
토질 조사	주단	98	174	221	266	350	469	653	828	1,156	1,761	3,123
	산단	99	172	217	260	339	449	619	780	1,078	1,619	2,815
단지 조성 기본 계획	주단	443	640	755	861	1047	1290	1,637	1,939	2,464	3,334	5,030
	산단	414	596	703	801	973	1199	1,521	1,788	2,288	3,095	4,668
지구 단위 계획		378	573	681	778	953	1,180	1,505	1,788	2,281	3,099	4,697
단지 조성 기본 설계	주단	337	599	760	923	1,053	1,251	1,578	1,900	2,532	3,742	6,460
	산단	322	572	726	881	1,004	1,193	1,505	1,812	2,414	3,568	6,158
단지 조성 실시 설계	주단	491	814	1,013	1,212	1,503	1,939	2,650	3,334	4,666	7,168	12,554
	산단	466	711	959	1,148	1,424	1,836	2,507	3,154	4,413	6,781	11,878
조경 기본 설계	주단	201	275	301	390	438	583	677	753	877	1,068	1,401
	산단	139	180	195	246	273	357	410	453	524	631	818
조경 실시 설계	주단	468	627	684	875	980	1,291	1,495	1,660	1,929	2,344	3,070
	산단	328	415	447	553	613	786	899	991	1,140	1,367	1,763
확정 측량	시지역	170	329	435	540	729	1012	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
5. 전기설계용역비 별도 반영 필요 [용역대가 산정기준(단지분야 전기설계)]
6. 스마트지구인 경우 스마트도시기반시설 설계용역비 별도 반영 필요 [용역대가 산정기준(스마트도시기반시설 설계)]

나. 제영향평가

1) 전략환경영향평가 / 환경영향평가

(단위: 만㎡, 백만원)

구분 면적	전략환경영향평가		(소규모)환경영향평가		비 고
	주단	산단	주단	산단	
10	291	306	248	-	직접인건비, 직접경비, 제경비 및 기술료 포함
15	300	316	277	1,108	
30(미만)	328	343	331	1,213	
30(이상)	328	343	1,093	1,213	
40	346	361	1,124	1,273	
50	365	380	1,161	1,347	
70	401	416	1,223	1,482	
100	455	471	1,332	1,683	
150	522	522	1,519	2,022	
200	570	570	1,683	2,204	
300	648	648	2,022	2,557	
500	713	733	2,417	3,111	
750	713	733	2,820	3,117	
1,000	713	733	3,146	3,117	
1,500	713	733	3,213	3,117	

- 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)	1,013	인건비 인쇄비 제경비 포함
하수종말처리장 (10만톤/일 이상)	719	

3) 광역교통체계검토 / 광역교통개선대책

(단위: 만 m^2 , 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	252	-	-	-	-	
15	288	-	-	-	-	
20	316	253	-	-	-	
30	364	288	-	-	-	
40	401	317	-	-	-	
50	357	342	-	386	-	
70	402	384	-	431	-	
100	458	360	62	486	376	
150	529	414	73	559	432	
200	587	458	81	619	478	
300	681	529	96	715	552	
500	824	637	117	861	664	
1000	1,070	824	155	1,112	858	

- 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	36	33	-	-	- 인건비 보고서 인쇄 제경비 포함
1	37	38	-	-	
3	37	57	-	-	
5(미만)	39	74	-	-	
5(이상)	39	151	-	-	
10	46	199	-	-	
15	48	228	-	144	
20	50	248	-	155	
30	52	276	172	172	
40	54	296	185	185	
50	55	312	195	195	
70	57	335	212	212	
100	60	360	232	232	
150	62	388	256	256	
200	64	408	275	275	
300	66	436	304	304	
500	69	472	345	345	
600	70	485	364	364	
1,000	73	520	411	411	

- 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

5. 조성부대비 (개발사업 시행에 따른 제 법정 및 소모성부대비)

사업유형	규 모	적용률(%)	비 고
일반 택지	50만㎡이하	2.94	
	50~100만㎡이하	1.34	
	100~300만㎡이하	1.41	
	300만㎡이상	0.79	
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 효율(%)

[참고]

■ 단지조성공사 단위공사비

구 분		규 모	단위공사비(원/m ²)
주택단지	평지	20만m ² 이하	52,990
		20만m ² 초과 ~ 50만m ² 이하	51,690
		50만m ² 초과 ~ 100만m ² 이하	48,528
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	48,601
		150만m ² 초과 ~ 200만m ² 이하	43,981
		200만m ² 초과	43,207
	구릉지	100만m ² 이하	61,242
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	56,037
		150만m ² 초과	53,760
산업단지	평지	50만m ² 이하	58,837
		50만m ² 초과 ~ 100만m ² 이하	50,908
		100만m ² 초과	46,085
	구릉지	100만m ² 이하	63,114
		100만m ² 초과 ~ 150만m ² 이하	63,482
		150만m ² 초과	59,017
역세권	평지	50만m ² 이하	58,279
		50만m ² 초과	50,436

- 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(%)	49.98	40.96	24.7	29.1	23.5

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