건축사는 '국가공인 건축가' 입니다

좋은 건축물은 합리적 대가의 지불에서 시작됩니다!

대한건축사협회

안 내 문

[2018001호]

건축사법에 따라 공공대가기준을 지급하도록 의무화 되어
건축물의 설계대가 산정에 대하여 안내합니다.
(민간대가는 공공대가기준을 참고・활용 하시기 바랍니다.)

2018. 2. 12

대한건축사협회 회장

□ 건축물의 설계대가 산출표

설계대가 : 일금 0원정(VAT포함)

※ 근거 : 건축사법 제19조의 3 및 건축사법 대가기준 지급 의무화에 따른 법률 등

구분		연번	내용	산식	기준금액	적용	단위	산출금액	참조
기획		(1)	기획업무	총계 x (3~8%)	0원	0	%	0원	개략규모 등으로 총계의 3%에서 8% 사이값을 입력한다.(VAT별도)
직접비	직접인건비	(2)	기본설계대가	표1, 표2 참조	0원	1	일식	0원	공사비요율에 따른 산정 방식 및 인월수산정방식 중 1선택 (표1,표2 참조)
	직접경비	(3)	리모델링 설계	(2) x 1.5배	0원	0	배	0원	리모델링, 인테리어, 전통방식적용 설계는 직접인건비(2)에 1.5배로 자동산출된다. 다만 적용(일식) 여부는 건수에따라 입력하여야 한다.
		(4)	인테리어 설계	(2) x 1.5배	0원	0	배	0원	
		(5)	전통방식적용	(2) x 1.5배	0원	0	배	0원	
		(6)	각종심의	실비 x 건	0원	0	건	0원	각종심의는 해당심의 비용과 해당건수를 입력한다.
		(7)	지능형(IBS) 인증	(2) x (7.0~5.0)%	0원	0	%	0원	대가의 7.0~5.0%
		(8)	에너지효율등급 인증	(2) x (7.5~5.5)%	0원	0	%	0원	대가의 7.5~5.5%
		(9)	친환경 인증	(2) x (9.5~8)%	0원	0	%	0원	대가의 9.5~8.0%
									인증대가는 해당등급에 따라 해당요율을 입력한다.
		(10)	3D 모델링	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	기준금액을 고려하여 실비와 해당 회수(일식)를 입력한다.
		(11)	음향,차음,방음,방진 설계	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(12)	모형	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(13)	조감도	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(14)	투시도	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(15)	VE	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(16)	FAST TRACK	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(17)	흙막이 상세도	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(18)	상세시공도서	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(19)	BIM	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(20)	등기용도면	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(21)	사용승인도면	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(22)	특기시방서	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(23)	석면 등 조사 검사업무	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(24)	사후설계관리업무	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	
		(25)	외국에서 설계하는 경우	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	외국에 나가서 설계하는 경우 또는 외국어사용 설계를 하는 경우
		(26)	외국어사용 설계를 하는 경우	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	발주자와 협의한 금액을 입력한다.
		(27)	타 법령에서 정한 건축사 업무	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	타 법령에서 정한 건축사업무는 실비와 일식을 입력한다.
		(28)	특수자료비	사용료 x 일식	0원	0	일식	0원	특허 노하우 등의 사용료와 일식을 입력한다.
		(29)	공사견적비(적산)	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	공사견적(적산) 비용 및 이를 담당하는 직원의 소요인건비를 합한 실비와 일식을 입력한다.
		(30)	컨설팅 업무 등 건축사상담	시간당노임 x 시간	45,411원	0	시간	0원	건축사 상담 등으로 발생하는 시간당 건축사 비용을 말하며 ENG대가 1일의 노임을 8시간으로
		(31)	현장지도비(전기, 설비, 자재, 나무 등)	인월수 x 회	0원	0	회	0원	나눈 비용으로 시간당 건축사 노임과 시간을 입력한다. (※참조: ENG 건축사(기술사)노임 단가)
		(32)	제출도서의 인쇄 및 청사진 등	실비 x 부수	0원	0	부	0원	제출도서의 인쇄 및 청사진 등은 실비와 출력 부수를 입력한다.
		(33)	행정대행업무	인월수 x 일	0원	0	일식	0원	세움터 입력작업비용은 건축사 또는 건축사를 보조하는 책임기술자(엔지니어링 노임단가기준)의
		(34)	세움터 등록(입력)비용	인월수 x 일	0원	0	일식	0원	노임과 작업일수를 입력한다. (※참조: ENG 건축사(기술사)노임 단가)
		(35)	건축물 사용 설명서 작성비	인월수 x 일	0원	0	일식	0원	
		(36)	숙박비	실비 x 건	0원	0	건	0원	출장비를 포함한 실비와 건수를 입력한다.
		(37)	교통비	실비 x 건	0원	0	건	0원	단 ENG 노임단가의 인건비 보다 낮은 경우 ENG노임단가를 적용한다
		(38)	여비	실비 x 건	0원	0	건	0원	
		(39)	인지대 등	실비 x 건	0원	0	건	0원	실비와 건수를 입력한다.
		(40)	기타	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	상기항목외 기타 사항을 입력한다.
	소계		(3)~(40)	-	-	-	-	0원	
계		A	-	직접인건비+직접경비	-	-	-	0원	직접비로써 직접인건비와 직접경비를 합한 비용을 말한다.
종합조정비		B	-	수탁비 총합 x 20%	0원	20	%	0원	건축주가 분리수탁하는 경우 분리수탁비용(건축주가 위탁한 계약서 확인)을 입력한다.
제경비(간접비)		C	-	직접인건비 x (110~120)%	0원	0	%	0원	제경비는 직접인건비의 110~120%의 요율을 입력한다.
창작 및 기술료		D	-	(직접인건비+제경비) x 20~40%	0원	0	%	0원	직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20~40%의 요율을 입력한다.
합 계			A+B+C+D	-	-	-	-	0원	
설계대가의 조정		E	물가의 변동(물가상승률)	합계 x 물가상승률(%)	0원	0	%	0원	계약후 1년 경과시 국가가 발표하는 물가 상승률을 적용 입력한다.
		F	설계변경	합계 x 설계변경율(%)	0원	0	%	0원	면적의 변경(축소, 증가)또는 평면변경, 형태변경 등 설계변경에 따른 업무 증가율을 입력한다.
		G	계약내용의 변경	합계 x 계약내용변경율(%)	0원	0	%	0원	계약변경으로 인한 업무 증가율을 입력한다.
		H	계약에 특별히 정한 내용	계약내용에 따른 추가금액	0원	0	일식	0원	계약에 따라 추가 비용을 입력한다.
총 계			A+B+C+D+E+F+G+H	VAT(부가가치세) 제외	-	-	-	0원	
설계대가			(A+B+C+D+E+F+G+H) x 1.1	VAT(부가가치세) 포함	-	-	-	0원	

표1) 공사비요율에 따른 설계대가 산정방식

기본설계대가(직접인건비) = 공사비 X 요율 = 일금 0원

※ 요율 계산법 (직선보간법) $Y = y1 - \frac{(X - x2)\ (y1 - y2)}{x1 - x2}$

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

※ 공사비에 따른 적용 요율표

요율(%)

구분	종별	제3종(복잡)			제2종(보통)			제1종(단순)		
공사비	도서의 양	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
50,000,000원		11.83	9.86	7.88	10.75	8.96	7.17	9.68	8.06	6.45
100,000,000원		11.11	9.26	7.41	10.1	8.42	6.74	9.09	7.58	6.06
200,000,000원		8.87	7.39	5.91	8.06	6.72	5.38	7.26	6.05	4.84
300,000,000원		8.09	6.74	5.39	7.36	6.13	4.9	6.62	5.52	4.41
500,000,000원		7.58	6.31	5.05	6.89	5.74	4.59	6.2	5.17	4.13
1,000,000,000원		6.48	5.4	4.32	5.89	4.91	3.93	5.3	4.42	3.54
2,000,000,000원		5.97	4.97	3.98	5.42	4.52	3.62	4.88	4.07	3.25
3,000,000,000원		5.76	4.8	3.84	5.23	4.36	3.49	4.71	3.92	3.14
5,000,000,000원		5.65	4.71	3.77	5.14	4.28	3.42	4.62	3.85	3.08

구분	종별	제3종(복잡)			제2종(보통)			제1종(단순)		
공사비	도서의 양	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
10,000,000,000원		5.5	4.59	3.67	5	4.17	3.34	4.5	3.75	3
20,000,000,000원		5.33	4.44	3.56	4.85	4.04	3.23	4.36	3.64	2.91
30,000,000,000원		5.29	4.41	3.53	4.81	4.01	3.21	4.33	3.61	2.89
50,000,000,000원		5.19	4.32	3.46	4.72	3.93	3.14	4.24	3.54	2.83
100,000,000,000원		5.1	4.25	3.4	4.63	3.86	3.09	4.17	3.47	2.78
200,000,000,000원		5.03	4.19	3.35	4.57	3.81	3.05	4.11	3.43	2.74
300,000,000,000원		4.95	4.13	3.3	4.5	3.75	3	4.05	3.38	2.7
500,000,000,000원		4.88	4.07	3.26	4.44	3.7	2.96	4	3.33	2.66

표2) 인월수에 따른 설계대가 산정방식

기본설계대가(직접인건비) = 1일단가 X 인원 X 투입일 = 일금 0원

기본설계대가 직접인건비는 1일 노임단가x 인원x투입일
(※매년 발표하는 ENG기술자 노임단가사용)

※ 엔지니어링기술부문별 기술자 노임단가(2017년 기준)

구분	1일단가	인원	투입일	소계
건축사	363,289원	0	0	0원
특급기술자	276,720원	0	0	0원
고급기술자	224,307원	0	0	0원
중급기술자	198,567원	0	0	0원
합계	-	-	-	0원

구분	1일단가	인원	투입일	소계
초급기술자	156,448원	0	0	0원
고급숙련기술자	196,898원	0	0	0원
중급숙련기술자	162,349원	0	0	0원
초급숙련기술자	147,296원	0	0	0원
합계	-	-	-	0원

안 내 문

[2018002호]

건축사법에 따라 공공대가기준을 지급하도록 의무화 되어
건축물의 공사감리대가 산정에 대하여 안내합니다.
(민간대가는 공공대가기준을 참고・활용 하시기 바랍니다.)

2018. 2. 12

대한건축사협회 회장

□ 건축물의 공사감리대가 산출표

감리대가 : 일금 0원정(VAT포함)

※ 근거 : 건축사법 제19조의 3 및 건축사법 대가기준 지급 의무화에 따른 법률 등

구분		연번	내용	산식	기준금액	적용	단위	산출금액	참조
직접비	직접인건비	(1)	기본감리대가	표1 또는 표2 중 1선택	0원	1	식	0원	공사비요율에 따른 산정 방식 및 인월수산정방식 중 1선택 (표1,표2 참조)
	직접경비	(2)	건축물의 사후관리 매뉴얼 작성	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	건축물의 사후관리 매뉴얼 작성은 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(3)	건축물의 사후평가	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	건축물의 사후평가 업무는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(4)	건설사업관리	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	건설사업관리비는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(5)	공사감리 체크리스트 기본외업무	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	공사감리 체크리스트 기본외업무는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(6)	건설사업관리(CM)업무	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	건설사업관리(CM)업무는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(7)	지구단위계획 등의 설계기준 작성 업무	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	지구단위계획 등의 설계기준을 작성하는 업무는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(8)	건축물의 현장조사 및 검사 등에 관한 업무	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	건축물의 현장조사 및 검사 등의 업무는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(9)	건축공사 준공도서를 작성하는 업무	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	건축공사 준공도서를 작성하는 업무는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(10)	종합계획도(Master Plan) 작성	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	종합계획도(Master plan)작성료는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(11)	건축공사 사업타당성 분석	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	건축공사 사업타당성 분석 업무는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(12)	건축물의 수명비용 분석	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	건축물의 수명비용 분석업무는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(13)	건축물의 분양관련 지원	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	건축물의 분양관련 지원업무는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(14)	건축물의 조사 또는 감정에 관한 업무	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	건축물의 조사 또는 감정에 관한 업무는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(15)	정부요청 양식 외 감리일지 작성료	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	정부요청 양식 외 감리일지 작성료는 실비와 일식종류수를 입력한다.
		(16)	감리앱의 사용료	사용료 x 사용월수	0원	0	월	0원	감리앱의 사용료는 권장료(50,000/월)를 참조 후 사용료와 사용월수를 입력한다.
		(17)	감리외 건축사 상담	인월수 x 시간	45,411원	0	시간	0원	감리외 건축주가 요청하는 업무는 시간당 건축사 노임단가와 시간을 입력한다.
		(18)	추가업무시	인월수 x 시간	0원	0	시간	0원	건축사(기술사)노임단가 등 해당기술자 시간당 노임단가와 시간을 입력한다.
		(19)	제출도서의 인쇄 등	실비 x 부수	0원	0	부	0원	제출도서의 인쇄 등은 실비와 출력부수를 입력한다.
		(20)	숙박비	인월수 x 건	0원	0	건	0원	출장비를 포함한 실비와 건수를 입력한다. 단 ENG 노임단가의 인건비 보다 낮은 경우 ENG노임단가를 적용한다.
		(21)	교통비	인월수 x 건	0원	0	건	0원	
		(22)	여비	인월수 x 건	0원	0	건	0원	
		(23)	행정대행업무	인월수 x 일식	0원	0	일식	0원	건축사(기술사)노임단가 등 해당기술자의 시간당 노임단가와 일식을 입력한다.
		(24)	인지대 등	실비 x 건	0원	0	건	0원	실비와 건수를 입력한다.
		(25)	타 법령에서 정한 건축사 업무	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	타 법령에서 정한 건축사업무는 실비와 일식을 입력한다.
		(26)	기타	실비 x 일식	0원	0	일식	0원	상기항목외 기타사항을 입력한다.
	소계		(2)~(26)	-	-	-	-	0원	
계		A	-	직접인건비+직접경비	-	-	-	0원	직접비로써 직접인건비와 직접경비를 합한 비용을 말한다.
제경비(간접비)		B	-	직접인건비 x (110~120)%	0원	0	%	0원	직접인건비의 110~120%의 요율을 입력한다.
기술료		C	-	(직접인건비+제경비) x20~40%	0원	0	%	0원	직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20~40%의 요율을 입력한다.
합 계			A+B+C	-	-	-	-	0원	
감리대가의 조정		D	물가의 변동(물가상승률)	합계 x 물가상승률(%)	0원	0	%	0원	계약후 1년경과시 국가가발표하는 물가상승률을 적용 입력한다.
		E	설계변경으로 인한 감리업무 변경	합계 x 감리업무변경율(%)	0원	0	%	0원	면적의 변경(축소,증가) 또는 평면변경, 형태변경 등 설계변경에 따른 감리 업무증가율을 입력한다.
		F	계약내용의 변경	합계 x 계약내용변경율(%)	0원	0	%	0원	계약변경으로 인한 업무증가율을 입력한다.
		G	계약에 특별히 정한 내용	계약내용에 따른 추가비용	0원	0	일식	0원	계약에 따라 추가비용을 입력한다.
		H	관계 법령에 근거한 전문분야 감리대가	해당 법령에서 정한 대가 전액	0원	0	일식	0원	관계법령에 의해 수행되는 전기,소방 등의 전문분야 감리대가는 해당 법령에서 정한 대가 전액을 별도 추가한다.
총 계			A+B+C+D+E+F+G+H	-	-	-	-	0원	
감리대가			(A+B+C+D+E+F+G+H) x 1.1	VAT(부가가치세) 포함	-	-	-	0원	

표1) 공사비요율에 따른 공사감리대가 산정방식

기본감리대가(직접인건비) = 공사비 X 요율 = 일금 0원

※ 요율 계산법 (직선보간법) $Y = y1 - \frac{(X - x2)\ (y1 - y2)}{x1 - x2}$

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

※ 공사비에 따른 적용 요율표

요율(%)

공사비	제3종(복잡)	제2종(보통)	제1종(단순)	공사비	제3종(복잡)	제2종(보통)	제1종(단순)
50,000,000원	2.46	2.24	2.02	10,000,000,000원	1.14	1.04	0.94
100,000,000원	2.32	2.11	1.9	20,000,000,000원	1.11	1.01	0.91
200,000,000원	1.85	1.68	1.51	30,000,000,000원	1.1	1	0.9
300,000,000원	1.7	1.54	1.39	50,000,000,000원	1.08	0.98	0.88
500,000,000원	1.57	1.43	1.29	100,000,000,000원	1.07	0.97	0.87
1,000,000,000원	1.35	1.23	1.11	200,000,000,000원	1.05	0.95	0.86
2,000,000,000원	1.24	1.13	1.02	300,000,000,000원	1.03	0.94	0.85
3,000,000,000원	1.2	1.09	0.98	500,000,000,000원	1.02	0.93	0.84
5,000,000,000원	1.18	1.07	0.96				

※감리대가 산정방식에 적용하는 건축물의 종별 구분

- 1종(단순) : 가설건축물, 창고시설(하역장), 자동차 관련시설(정비공장, 운전학원, 정비학원 제외), 동물 및 식물관련시설(가축용 창고, 관리사, 가축시장, 버섯재배사), 기타 제1종 용도와 유사한 것, ※ 제1종 시설로서 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제2종을 적용
- 2종(보통) : 공작물(굴뚝, 옹벽, 고가수조 등), 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 판매시설, 장례식장, 교육연구시설(도서관 제외), 노유자시설, 수련시설, 업무시설, 숙박시설(관광숙박시설 제외), 위락시설, 공장, 창고시설(냉장, 냉동창고 포함), 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(정비공장, 운전학원, 정비학원), 동물 및 식물관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 교정 및 군사시설, 묘지관련시설(화장장 제외), 관광휴게시설(관망탑 제외), 기타 제2종 용도와 유사한 것, ※ 제2종 시설로서 특수구조 또는 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제3종을 적용
- 3종(복잡) : 문화 및 집회시설, 운수시설(철도시설, 공항시설, 항만시설, 종합여객 시설 등), 의료시설, 교육연구시설 중 도서관, 운동시설, 숙박시설 중 관광숙박시설, 발전시설(발전소, 집단에너지 공급시설 포함), 방송통신시설(방송, 통신시설, 촬영시설), 묘지관련시설 중 화장장, 관광휴게시설 중 관망탑, 기타 제3종 용도와 유사한 것

표2) 인월수에 따른 공사감리대가 산정방식

기본감리대가(직접인건비) = 1일단가 X 인원 X 투입일 = 일금 0원

기본감리대가 직접인건비는 1일 노임단가x 인원x투입일
(※매년 발표하는 ENG기술자 노임단가사용)

※ 엔지니어링기술부문별 기술자 노임단가(2017년 기준)

구분	1일단가	인원	투입일	소계	구분	1일단가	인원	투입일	소계
건축사	363,289원	0	0	0원	초급기술자	156,448원	0	0	0원
특급기술자	276,720원	0	0	0원	고급숙련기술자	196,898원	0	0	0원
고급기술자	224,307원	0	0	0원	중급숙련기술자	162,349원	0	0	0원
중급기술자	198,567원	0	0	0원	초급숙련기술자	147,296원	0	0	0원
합계	-	-	-	0원	합계	-	-	-	0원