



한옥정책 브리프 hanok policy brief

한옥 공공건축물 건축공사비 현황 분석 및 시사점

이종민 부연구위원, 이민경 부연구위원, 이재석 연구원

요약

- 2011년부터 2015년까지 조달청 나라장터에 게시된 한옥 공공건축물 발주정보를 토대로 한옥 공공건축물의 발주 현황 및 공사비 분석을 수행함
- 5년간 한옥 공공건축물은 총 111건, 연 평균 22.2건 발주되었으며, 근린생활시설(43건)과 문화·집회시설(34건)이 약 69.3%를 차지하여, 일상생활 속에서 쉽게 접할 수 있는 용도의 한옥 공공건축물이 주로 건축되고 있음
- 한옥 공공건축물 81건의 단위면적(㎡)당 평균 건축공사비는 기초금액 기준 3,106,238원/㎡, 추정금액(관급자재비 포함) 기준 3,332,842원/㎡, 그리고 개찰금액 기준 2,707,118원/㎡로, 실제 건축공사비가 되는 개찰금액은 기초금액의 약 87.2%수준임
- 한옥 공공건축물 용도별 단위면적당 평균 건축공사비는 개찰금액 기준 최대 3,804,833원/㎡(단독주택), 최소 1,905,534원/㎡(수련시설)으로 최대금액과 최소금액은 약 2.0배의 차이가 발생함
- 연면적 약 200㎡ 규모의 문화·집회시설로 발주된 한옥 공공건축물의 단위면적당 평균 건축공사비에서는 추정금액 기준 최대금액(8,052,125원/㎡)과 최소금액(949,182원/㎡)의 차이가 약 8.5배까지 나타나, 이를 통해 한옥 공공건축물의 건축공사비는 사례별 차이가 큰 것으로 파악됨
- 이러한 건축공사비의 큰 차이는 예산책정의 어려움으로 인해 한옥 공공건축물 보급 확대를 저해하는 걸림돌이 될 수 있으며, 준공이 완료된 한옥 공공건축물의 다양한 사례를 수집하여 세부 설계내역 등을 분석하여 한옥 공공건축물 건축공사비 책정의 참조점이 마련되어야 함

1. 한옥 공공건축물 공사비 현황 분석 개요

■ 분석 배경 및 목적

- 조달청에서 매년 발간하고 있는 ‘공공건축물 유형별 공사비 분석’은 공공건축물 건립 시 예산책정을 위한 기준으로 활용되고 있음
- 하지만 ‘공공건축물 유형별 공사비 분석’에는 한옥 건축물이 포함되어 있지 않아, 한옥 공공건축물의 예산책정을 위한 참고자료가 부재한 상황임
- 한옥 공공건축물의 경우, 구체적인 구조, 재료 등이 정해지지 않은 상태에서 비교견적 또는 문화재수리품셈을 적용하여 예산을 책정함으로써 잦은 설계변경과 재료변경으로 인해 한옥 공공건축물의 품격 및 성능저하가 우려되는 실정임
- 이에 한옥 공공건축물의 공사비 현황을 분석하고 일반 공공건축물과의 비교를 통해, 합리적인 예산책정을 위한 참조점을 제시하고자 함

■ 분석대상

- 2011년부터 2015년까지 조달청 나라장터를 통해 발주된 공공건축물 중 “한옥”이라는 단어가 포함된 입찰공고를 검색하여 총 111건의 한옥 공공건축물을 추출함
 - 한옥 공공건축물을 추출하기 위해 입찰공고 기간을 공고 이후 준공되기까지의 시간을 고려하여 연도의 범위를 2015년까지로 설정함
 - 추출된 한옥 공공건축물 총 111건의 입찰정보를 대상으로 해당 한옥 공공건축물의 건축물대장상 정보와 비교하여 연면적, 주구조, 주용도 등의 정보를 보완하여 활용함

표 1. 2011-2015 나라장터 발주 한옥 공공건축물 현황 분포

공고년도	2011	2012	2013	2014	2015	계
입찰공고수	27	29	24	14	17	111

■ 분석방법

- 조달청 나라장터를 통해 발주된 한옥 공공건축물의 용도·구조·연면적별 현황을 분석함
- 입찰정보 중 건축공사비를 파악하고, 입찰정보 상의 소요예산(이하 추정금액)과 입찰결과 상의 개찰금액을 토대로 연면적당 건축공사비를 분석함

2. 한옥 공공건축물 발주 현황

■ 용도별 현황

- 절반 이상(69.3%)의 한옥 공공건축물이 근린생활시설(38.7%)과 문화·집회시설(30.6%)로 건축됨
 - 2011년부터 2015년까지 조달청 나라장터를 통해 발주된 한옥 공공건축물 총 110건¹의 용도를 분석한 결과, 근린생활시설(38.7%)이 가장 많았으며, 그 다음으로는 문화·집회시설(30.6%), 관광·휴게시설(17.3%)의 순으로 파악됨
 - 2015년도에는 근린생활시설보다 문화·집회시설이 더 많이 건축되었음

표 2. 2011-2015 나라장터 발주 한옥 공공건축물 용도별 현황

공고년도	단독주택	근린생활시설	문화·집회시설	교육·연구시설	관광·휴게시설	노유자시설	창고시설	수련시설	총계
2011년	2	10	9	1	2	1	2	0	27
2012년	3	14	5	0	5	0	0	1	28
2013년	0	10	10	1	3	0	0	0	24
2014년	0	6	2	0	4	1	0	1	14
2015년	0	3	8	1	5	0	0	0	17
합계	5	43	34	3	19	2	2	2	110

■ 구조별 현황

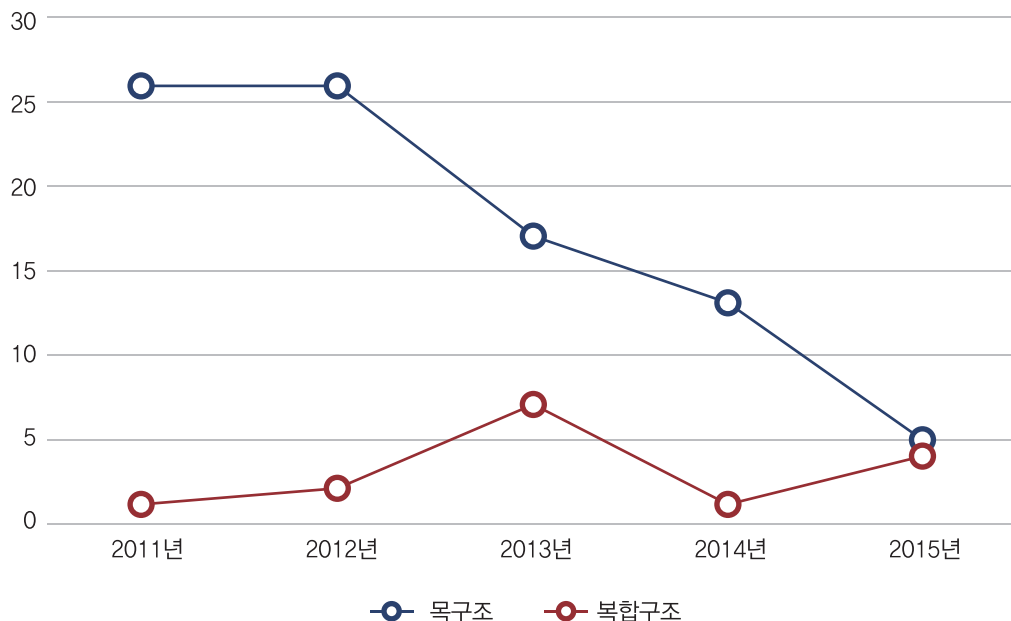
- 한옥 공공건축물 중 목구조가 87건, 복합구조가 15건으로 대부분 목구조로 건축되고 있음
 - 발주정보 111건 중 건축물대장 상에서 구조정보가 확인 가능한 102건²을 대상으로 구조를 분석한 결과, 한옥 공공건축물의 구조는 크게 목구조와 복합구조(목구조 + 철근콘크리트구조 또는 철골구조)로 구분됨
 - 2011년부터 2015년까지 발주된 한옥 공공건축물의 85.3%(총 102건 중 87건)가 목구조 건축물로서, 대다수의 한옥 공공건축물은 목구조로 건축되고 있음
 - 하지만 복합구조로 된 한옥 공공건축물은 2011년도 3.7%(27건 중 1건)에서 2015년도 44.4%(9건 중 4건)를 차지하고 있어 복합구조의 비율이 증가하고 있는 것으로 파악됨

¹ 건축물의 용도 정보가 누락된 1건의 사례를 제외함

² 건축물의 구조 정보가 누락된 9건의 사례를 제외함

표 3. 2011~2015 나라장터 발주 한옥 공공건축물 구조별 현황

공고년도	목구조	복합 구조	총계
2011	26	1	27
2012	26	2	28
2013	17	7	24
2014	13	1	14
2015	5	4	9
합계	87	15	102



■ 연면적별 현황

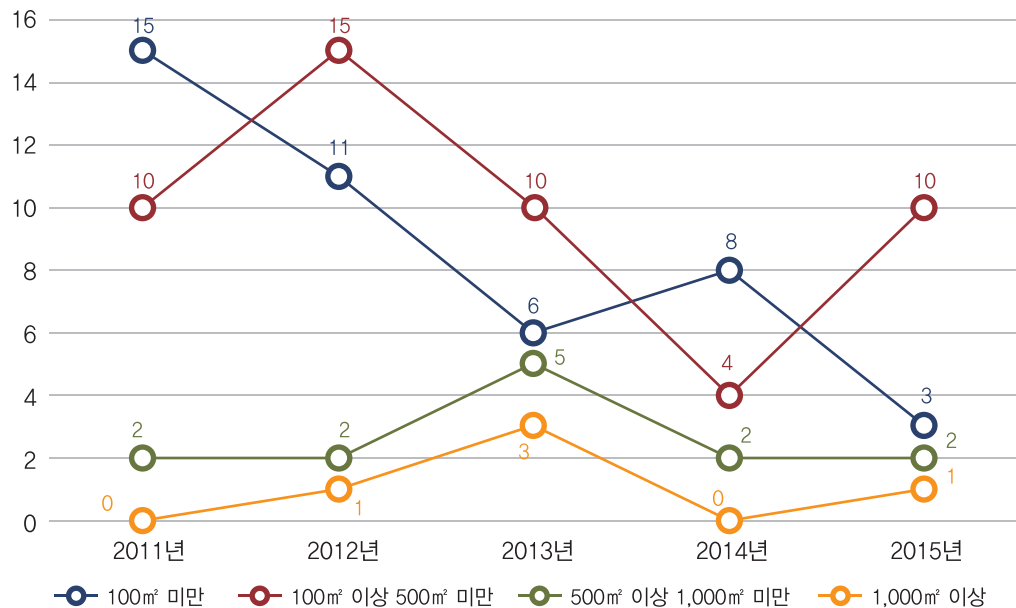
- 한옥 공공건축물은 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물이 대부분(83.6%)임
 - 한옥 공공건축물 110건³ 중 연면적 100㎡ 이상 500㎡미만인 한옥 공공건축물이 약 절반(44.5%, 110건 중 49건)을 차지하고 있음
 - 연면적 100㎡ 미만인 초소형 한옥 공공건축물 또한 39.1%(110건 중 43건)를 차지하고 있어, 2011년부터 2015년까지 발주된 한옥 공공건축물의 대부분이 소규모 건축물로 파악됨
 - 이는 구조별 현황에서 살펴보았듯이 대부분의 한옥 공공건축물이 목구조임을 감안할 때, 소규모 건축물이 많은 것으로 판단됨

³ 건축물의 연면적 정보가 누락된 1건의 사례를 제외함

- 연면적 500㎡ 미만의 소규모 한옥 공공건축물은 점차 감소하는 추세를 보이고 있으며, 연면적 500㎡ 이상의 한옥 공공건축물은 일정 수준(평균 3건/년)으로 발주되고 있는 것으로 파악됨

표 4. 2011-2015 나라장터 발주 한옥 공공건축물 연면적별 현황 분포

공고년도	100㎡ 미만	100㎡ 이상 500㎡ 미만	500㎡ 이상 1,000㎡ 미만	1,000㎡ 이상	총계
2011년	15	10	2	0	27
2012년	11	15	2	1	29
2013년	6	10	5	3	24
2014년	8	4	2	0	14
2015년	3	10	2	1	16
합계	43	49	13	5	110



3. 한옥 공공건축물 건축공사비 현황 분석

- 한옥 공공건축물 총 81건⁴의 단위면적당 평균 건축공사비는 추정금액 기준 3,332,842원/㎡, 개찰금액 기준 2,707,118원/㎡

⁴ 건축공사 이외의 공정이 총 비용에 포함되어 있어 건축공사만의 공사비를 분리할 수 없는 30건의 사례를 제외함

- 입찰정보에서의 추정금액 및 개찰금액 기준 단위면적당 평균 건축공사비는 약 625,724원/㎡의 차이를 보이고 있고, 개찰금액 기준 단위면적당 평균 건축공사비가 더 낮은 것으로 나타났으며, 추정금액 기준 단위면적당 평균 건축공사비의 약 81.2% 수준으로 분석됨
 - 이는 연면적 500㎡의 한옥 공공건축물을 조성할 경우, 단위면적당 건축공사비의 추정금액과 개찰금액 간에 약 3억원(312,862,000원)의 적지 않은 금액 차이가 발생할 것으로 예상됨

■ 한옥 공공건축물의 단위면적당 평균 건축공사비가 높은 용도는 단독주택 > 교육·연구시설 > 관광·휴게시설

- 용도별 단위면적당 평균 건축공사비를 분석한 결과, 단독주택이 추정금액 기준 4,376,684원/㎡로 가장 높았으며, 그 다음으로는 교육·연구시설(4,147,039원/㎡), 관광·휴게시설(3,917,120원/㎡), 문화·집회시설(3,390,380원/㎡)의 순으로 파악됨

표 5. 한옥 공공건축물 용도별 단위면적당 평균 건축공사비⁵ (단위 : 원/㎡)

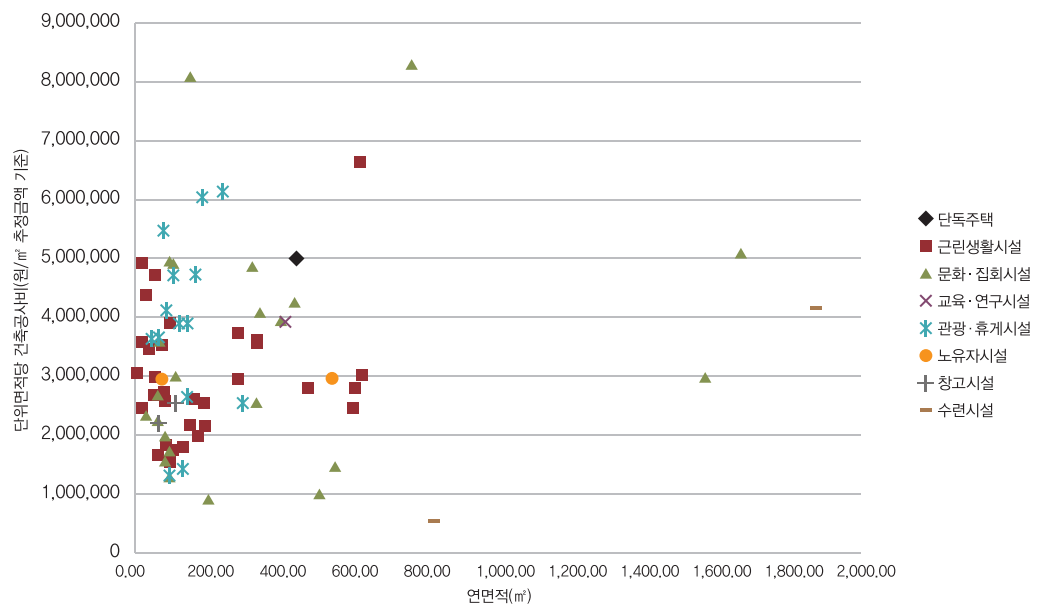
구분		단독주택	근린생활 시설	문화·집회 시설	교육·연구 시설	관광·휴게 시설	노유자 시설	창고 시설	수련 시설
2011년	추정금액	-	2,591,736	1,733,674	4,147,039	2,794,962	3,085,813	2,494,633	-
	개찰금액	-	2,242,142	1,517,960	3,600,594	2,469,393	2,625,920	2,141,442	-
2012년	추정금액	4,376,684	2,845,949	2,460,123	-	3,341,159	-	-	4,277,935
	개찰금액	3,804,833	2,182,020	2,102,319	-	2,589,399	-	-	3,368,836
2013년	추정금액	-	3,829,338	2,900,888	-	3,724,342	-	-	-
	개찰금액	-	3,033,767	2,290,942	-	3,256,863	-	-	-
2014년	추정금액	-	3,025,424	3,801,116	-	4,920,510	2,982,392	-	525,048
	개찰금액	-	2,561,851	3,015,396	-	4,144,957	2,259,450	-	442,234
2015년	추정금액	-	3,327,176	5,074,042	-	4,044,202	-	-	-
	개찰금액	-	2,902,791	3,886,891	-	3,396,099	-	-	-
용도별 평균	추정금액	4,376,684	3,062,609	3,390,380	4,147,039	3,917,605	3,034,102	2,494,633	2,401,491
	개찰금액	3,804,833	2,480,577	2,688,738	3,600,594	3,246,549	2,442,685	2,141,442	1,905,534

- 개찰금액 기준으로도 단독주택(3,804,833원/㎡) > 교육·연구시설(3,600,594원/㎡) > 관광·휴게시설 (3,246,549원/㎡) > 근린생활시설(2,480,577원/㎡) 순으로 단위면적당 건축공사비가 높은 것으로 분석됨
- 단위면적당 평균 건축공사비가 가장 높은 단독주택과 가장 낮은 수련시설의 차이는 추정금액 기준 1,975,193원/㎡, 개찰금액 기준 1,899,299원/㎡로, 단독주택의 단위면적당 건축공사비가 수련시설보다 약 1.8~2.0배 더 높은 것으로 파악됨

⁵ 본 브리프에 기재된 모든 금액정보는 해당 연도별 금액을 2015년의 소비자물가지수를 기준으로 보정한 액수임

■ 동일 용도, 유사 규모 한옥 공공건축물의 단위면적당 건축공사비에서도 큰 격차

- 건축공사비 분석 대상인 81건의 한옥 공공건축물의 연면적별 단위면적당 건축공사비 분포를 살펴본 결과, 동일 용도, 유사 규모의 한옥 공공건축물임에도 불구하고 단위면적당 건축공사비는 큰 차이를 보이고 있음
- 2011년부터 2015년까지 발주된 한옥 공공건축물 중 가장 많은 용도는 근린생활시설(■)로서, 단위면적당 건축공사비의 최대(6,744,975원/㎡)와 최소(1,587,017원/㎡)의 금액차이가 5,157,958원/㎡로, 약 4.3배의 차이가 나타났고, 그 다음으로 많은 문화·집회시설(▲)의 경우에는 최대(8,052,125원/㎡)와 최소(949,182원/㎡)의 차이가 약 8.5배까지도 나타남



4. 결론 및 시사점

■ 점차 감소하고 있는 한옥 공공건축물 발주 건수, 보급 확대방안 마련 필요

- 2011년부터 2015년까지 조달청 나라장터를 통한 발주정보 분석 결과, 한옥 공공건축물의 발주 건수는 매년 평균 22.2건이며 2014년까지는 감소하였고 2015년도에 소폭 상승하였지만 전체적으로는 감소 추세임

- 국토교통부에서 ‘지자체 한옥건축 지원사업’이 2012년부터 2016년까지 추진되었으나, 2017년도에는 해당 사업이 없어지는 등 한옥 공공건축물 보급 방안 또한 축소되고 있는 실정임
- 한옥 공공건축물을 보급하는 것은 전통건축 양식인 한옥의 우수성을 국민들이 일상생활에서 가까이 느끼고 체험할 수 있는 기회를 제공함과 동시에 국가 및 지역의 정체성을 제고하는 일임을 감안할 때, 한옥 공공건축물의 보급 확대방안 마련이 필요함

■ 한옥 공공건축물 건축공사비의 큰 변화폭, 예산책정의 참조점 필요

- 한옥 공공건축물 건축공사비는 용도 및 규모에 따라 달라지며 유사 용도 및 규모 내에서도 최대 8.5배의 차이가 발생하여 그 변화폭이 큼
- 한옥 공공건축물 건축공사비의 변화폭이 크다는 것은 구체적인 설계가 없는 상태에서 한옥 공공건축물 조성을 위한 예산을 책정하는 것이 어렵다는 것을 의미하며, 품격 있는 한옥 공공건축물 보급 확대의 걸림돌이 될 수 있음
- 건축공사비가 구체적 설계사항에 따라 변화가 있을 수 있음에도 불구하고, 최대 8.5배의 차이가 발생된다는 것은 한옥 공공건축물 조성을 위한 예산책정 시 건축공사비의 기준이 부재한 결과로 판단됨

■ 한옥 공공건축물 조성 예산책정을 위한 세부 건축공사비 분석 연구 필요

- 조달청 나라장터에 공고된 발주정보만을 대상으로 하였으며, 세부 건축공종별 공사비와 설계 및 공사내역에 대한 분석이 이루어지지 않은 한계가 있음
- 즉, 준공이 완료된 한옥 공공건축물을 대상으로 건축 재료 및 세부 설계내역 등을 고려하여 건축공사비를 분석할 필요가 있으며, 이를 토대로 한옥 공공건축물 건축공사비 책정의 참조점을 마련하기 위한 다양한 사례 분석이 필요함

문의 | 이종민 leejm@auri.re.kr
이민경 mklee@auri.re.kr
이재석 jslee@auri.re.kr



발행처 건축도시공간연구소 발행인 김대익
주소 세종특별자치시 절재로 194, 701
전화 044-417-9600 팩스 044-417-9608 www.hanokdb.kr

