

공사명 : 대경대학교 한류캠퍼스 태권도실습실 증축공사(건축,기계)

현 장 설 명 서

(과업지시서)

2026. 08.





위 치 도



조 감 도



현 장 설 명 서

1. 공 사 명 : 대경대학교 한류캠퍼스(남양주) 태권도실습장 증축공사(건축, 기계)
2. 공사목적 : 학생들의 부족한 학습공간을 확보하고, 최신 교육 트렌드에 부합하는 가변형 강의실 및 실습실을 확충하여 대학 교육 역량 강화와 쾌적한 캠퍼스 환경조성을 하고자 함.
3. 현장위치 : 경기도 남양주시 진접읍 팔아리 산 64-21번지 일원 (대경대학교 내)
4. 공사개요

구 분		설 계 내 역	비 고
건 물 개 요	공 사 명	대경대학교 한류캠퍼스(남양주) 태권도실습장 증축공사	
	대 지 위 치	경기도 남양주시 진접읍 팔아리 841외 25필지	
	지 역 지 구	계획관리지역, 학교(대경대학교)	
	대 지 면 적	190,855 m ²	
	도 로 현 황	15m 도로	
	연 면 적	기존:660.00m ² 변경:1,459.65m ² 증감:799.65m ²	
	건 축 면 적	기존:660.00m ² 변경:662.80m ² 증감:2.80m ²	
	건 폐 율	1.72	
	용 적 륜	3.97	
	구 조	철근콘크리트, 철골	
	층 수	지상3층	
	용 도	교육연구시설(강의동)	
최 고 높 이		18 m	
주차대수		계획대수 : 변경없음	
정 화 조		하수종말처리장 유입처리	
승 강 기		12인용 승강기 1대(장애인 겸용)	

◎ 외부 마감 : 건축도면 참조

- 외벽 : 준불연 그라스울 패널 등
- 외부창호 : 창호일람 참조(창호일람표)

◎ 내부 마감 : 건축도면 참조(실내마감표)

◎ 층별 바닥면적

구분	면적(m ²)	용 도
(증축) 3층	139.65	관람석
(증축) 2층	660.00	강당, 창고
(기존) 1층	660.00	태권도 실습실, 교수연구실, 기자재 창고, 샤워실, 탈의실
지상층 소계	1,459.65	
지하층 소계	-	
합 계	1,459.65	

5. 공사범위

◎ 본 공사는 설계도서(도면, 내역서, 시방서 등)에 의거하여 시공하며, 세부내용은 설계도서, 입찰서류, 건축허가조건 등 참조.

- 1) 건축공사 : 설계도면상 기재된 모든 내용(기계, 부대토목, 조경 등 부대시설 공사 및 폐기물처리 포함)

◎ 설계도서 열람은 8번 참고

※ 물량내역서(공내역서)는 단순 참고용으로 활용하고, 입찰금액 산정시 물량 누락부분에 대한 설계변경은 인정하지 않음

◎ 지급자재 없음

6. 계약조건(계약 시 별도 합의 내용이 있는 경우 이를 우선 적용함)

- 1) 입찰보증금 : 입찰금액의 5/100이상의 건설공제조합보증서나 이행보증보험증서를 제출하고, 낙찰자가 정당한 사유 없이 계약을 미체결 시 입찰보증금은 발주기관에 귀속됨
- 2) 공사이행보증금 : 계약금액의 10/100이상의 건설공제조합보증서나 이행보증보험증서를 제출하고, 시공자가 정당한 사유 없이 계약상의 의무를 이행하지 아니한 때에는 공사이행보증금은 발주기관에 귀속됨
- 3) 지체상금 : 매 지체일당 계약금액의 0.5/1,000으로 하며, 공사 지연에 따라 발생하는 제반비용은 별도로 배상함
- 4) 하자보수보증금 : 공사완료 후 계약금액의 3/100을 건설공제조합보증서나 이행보증보험증서로 제출하고, 보증기간은 「건설산업기본법 시행령」 제30조(하자담보책임기간) <별표4>, 「전기공사업법 시행령」 제11조의2(전기공사의 종류별 하자담보책임기간), 「정보통신공사업법 시행령」 제37조(공사의 하자담보책임) 「소방시설공사업법 시행령」 제6조(하자보수대상 소방시설과 하자보수보증기간)에서 정한 기간으로 함
- 5) 선금금 : 계약금액의 20% 이내로 하며, 세부내용은 「(계약예규) 정부 입찰·계약 집행기준」 제12장(선금의 지급 등)에서 정한 바에 따름
- 6) 기성조건 : 2개월 1회로 공정 진행률에 따라 지급함
공사비 잔액 지급의 경우 원사업자와 수급자가 합의하여 결정한다.(학교 업무 특수성에 따른 지급 기일 협의)
- 7) 각종보험료 : 관련법령에 의거 계상하여 응찰하고, 사후 정산함
- 8) 기타 : 사후정산(원가계산서상 금액내에서 정산)에 따른 일반관리비 및 이윤 등은 산출내역서상의 비율을 적용함

7. 공사기간

◎계약일로부터 6개월로 하고, 다음의 경우에 한하여 발주기관의 승인을 받아 그 기간을 연장할 수 있음

- 1) 발주기관의 책임이 귀착하는 상황의 발생
- 2) 천재지변 등 불가항력적인 상황의 발생
- 3) 기타 관련법령의 제·개정 등으로 공사기간 연장이 불가피할 때

8. 설계도서

첨부파일 참조

9. 특기사항

- 1) 본 공사 입찰방법은 입찰공고서 내용에 따른다.
- 2) 시공자는 공사 착수 전 및 준공 전 자기 부담으로 확인측량 및 시공경계 명시측량을 하고 사업대상지 내 원형보존지에 대한 측량을 함께 실시하여 적정한 시공이 이루어지도록 한다. (사업부지 내 원형존치지에 대한 훼손 시 민·형사상의 문제점 발생 시 시공자가 책임진다.)
- 3) 다음과 같은 사유가 발생하여 불가피할 경우에는 발주기관의 승인을 받아 설계를 변경할 수 있음
 - 가. 지질, 용수, 지하매설물 등 공사현장의 상태가 설계도서와 다를 경우
 - 나. 새로운 기술공법 사용으로 공사비 절감 및 공기단축 등의 효과가 현저할 경우
 - 다. 그 밖에 발주기관이 설계도서를 변경할 필요가 있다고 인정할 경우
- 4) 설계변경으로 인한 계약금액의 조정
 - 가. 증감된 공사의 단가는 계약체결 시 시공자가 제출한 공사비 산출내역서상의 단가를 기준으로 산정함
 - 나. 산출내역서에 없는 품목·비목(동일한 품목이라도 성능, 규격 등이 다른 경우를 포함하며, 이하 “신규비목”이라 함)의 단가는 계약당사자간에 협의하여 결정함
 - 다. 증감된 공사에 대한 일반관리비 및 이윤 등은 산출내역서상의 비율을 적용함
- 5) 시공자는 공사 착수 전에 가설시설물 설치계획서, 시공계획서 및 관련법

규에 따라 품질시험계획서, 안전관리계획서를 제출하여 공사감독관의 승인을 받아 시행하여야 하며, 또한 시공자부담으로 가설사무실(상황실 및 공사감독관실, 감리실 등)에 비치하여야 할 공사현황판, 컴퓨터(인터넷), 사무집기류 등은 공사감독관의 지시에 따라 설치하여야 한다.

- 6) 시공자는 본 공사 발주 당시의 현장여건을 정밀 파악하고 본 공사로 인하여 인근 시설물에 피해가 없도록 하여야 하며, 인근 시설물에 피해가 있을 경우에는 시공자 부담으로 즉시 원상복구하거나 변상 조치하여야 한다.
- 7) 시공자는 공사 착수 전 공사에 지장을 초래할 수 있는 지중 매설물에 대한 조사를 실시하여야 하며 가스관로, 전기·통신관로, 상·하수도관로 등은 관할기관의 협조를 받아 공사에 장애가 되지 않도록 사전에 확인 조치한다.
- 8) 시공자는 지질조사보고서를 면밀히 검토하여 공사 시행중 토층구성이상이 하거나 지하수위의 변동, 지내력 부족 등의 사유로 기초공사에 하자가 예상될 경우 피해예방을 위하여 즉시 공사감독관에게 보고하고 공사감독관의 지시에 따라 변경시공 등 적절한 조치를 취하여야 한다. 추가 지질조사가 필요한 경우 시추 위치 및 개소 등 제반사항에 대하여 공사감독관의 승인을 득해 지질조사를 추가 진행 할 수 있다.
- 9) 시공자는 공사착수 전에 설계 도서를 철저히 검토하여 시공에 불합리하거나, 사후 중대한 하자가 예상되거나, 현장상황과 상이한 부분이 있을 경우에는 즉시 공사감독관에게 서면으로 보고하여 도면이 보완될 수 있도록 조치하여야 하며, 물량의 과다산출 및 누락, 설계서 간모순, 누락, 오류 등이 있을 시 공사감독관에게 보고하고 공사감독관의 지시에 따라 시공하여야 하며, 시공 및 구조상 필요한 부분은 시공 상세도면을 작성하여 공사감독관의 승인을 받아 시행한다.
- 10) 시공자는 공사 시행중 품질관리를 위하여 필요시 시공자 부담으로 토질, 구조, 시공 등 전문기관의 자문을 받을 수 있다.
- 11) 시공자는 공사 착수 전에 가설시설물 설치계획서, 시공계획서, 품질 시험계획서, 안전관리계획서, 예정공정표 등이 포함된 착공계를 제출하여

공사감독관의 승인을 받아야 하며 계약착수일로부터 14일 이내에 가설 사무실(현장사무실, 공사감독관실 및 상황실, 감리실 등) 설치를 착수하여 1개월 이내에 사용 할 수 있도록 가설건축물 축조신고 및 설치를 완료하여 업무 수행에 차질이 없도록 하여야 한다.

- 12) 시공자는 공종별 시공계획서를 공종착수 14일 전에 제출하여 공사감독관의 승인을 받아 시공하여야 하며, 본 공사에 투입되는 모든 자재는 사전에 견본품을 제출하여 공사감독관의 승인을 받은 후 사용한다.
- 13) 시공자는 **현장대리인(현장경력 10년 이상, 특급기술자) 및 담당기술자(건축공사과장 1명, 공무 1인, 설비 1인, 토목/조경 1인)**를 배치함에 있어 기술과 경험이 풍부하고 본 공사와 유사한 건축물의 시공경험이 있는 기술자를 선정·배치하도록 협조하여야 하며, 사전에 공사감독관의 확인을 받아 공사착공과 동시에 현장에 반드시 상주토록 조치하여야 한다.
- 14) 시공자는 산업안전보건법 제30조에 따라 산업재해예방을 위한 산업안전보건관리비를 도급금액에 계상하여야 한다. 또한 산업안전보건법 시행령 제12조, 산업안전보건법시행령 제14조에 의한 안전관리자를 선임하고 산업안전보건법시행령 제13조의 업무를 수행하도록 하여야 한다.
- 15) 시공자는 건설기술진흥법 제62조, 동법시행령 제100조에 의거 안전관리계획서에서 정한 시기와 횟수에 따라 안전점검을 실시하여야 하며, 정기 및 정밀안전점검 대상에 해당될 경우에는 건설안전 점검전문기관에 의뢰하여 실시하여야 한다.
- 16) 공사시행 중 건축법, 도로법, 총포화약류단속법, 소방법, 공해방지법, 환경보전법, 대기환경보전법, 수질환경보전법, 소음·진동규제법, 폐기물관리법, 전염병예방법, 오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 등에 저촉되지 않도록 하여야 하며 정부의 에너지정책과 환경정책에 부응하여야 한다.
- 17) 시공자는 건설산업기본법 제22조, 건설산업기본법 시행령 제26조에 의거 모든 하도급공사에 대하여 하도급계약을 체결한 날로부터 30일 이내에 발주자에게 통보를 하여야 한다. (하도급공사의 경우 반드시 감독관을 경유 하여 사전승인을 득한 후 발주하여야함.)

- 18) 시공자는 건축인·허가 조건 등을 이행하여야 하며, 입찰/낙찰 후 계약한 공사내용과 건축허가 조건, 각종 인가조건이 변경 시 이를 발주 기관과 협의 후 설계변경 조치 하여야한다.(남양주 시 관련 부서)
- 19) 시공자는 시공 시 공사 종사자에 대한 안전교육을 실시하고 공사전반에 대한 안전관리, 소방관리 및 방재관리를 철저히 하여야 하며, 민·형사상의 문제점 발생 시 시공자가 책임진다.
- 20) 공사범위의 구분은 공종별 도면 및 내역에 따르고 도면에 표기되지 않은 사항 및 현장 여건상 설계변경이 불가피한 부분은 공사감독관의 승인을 받아 변경할 수 있다.
- 21) 시공자는 설계변경 및 시공변경 등에 대한 공사내용을 정확히 기록, 유지하여 준공 시 준공설계도서(에 명확히 표기하여 제출(준공도면: A3 평철제본 공종별 3부, A3 반점 제본 공종별 각 3부, 준공내역서 3부)하여야 하며 준공 사진첩 및 공사 종결보고서, 기타 공사 관련 서류를 편철하여 제출한다. 또한, 상기 전체내용이 포함된 CD 3부를 작성하여 제출하여야 한다. 단, 작성방법에 대하여는 감독관의 지시에 따른다.
- 22) 공사현장에서 발생하는 부산물 및 일체의 폐기물은 관계법을 준수하여 재활용이 가능한 품목은 재활용하고 재활용이 어려운 일반(건설)폐기물은 관계법에 따라 처리되도록 조치하여야 한다. 다만, 즉시 장외처리가 어려운 경우에는 공정진행에 방해되지 않는 장소에 모아서 보관하여야 하며 미관에 지장이 없도록 비닐 등으로 덮고 폐기물이 주위로 확산되지 않도록 조치하여야 한다. 아울러, 관련법에 따라 폐기물 성상별 분리배출을 철저히 하고 가수, 토사혼입 등으로 인한 폐기물 물량 오류(증가)를 방지하는 등 시공자는 관리를 철저히 하여야 할 책임이 있다.
- 23) 공사 준공 전 공사감독관이 지정하는 기한까지 전기 수전이 되도록 하여야 하며, 본전수전 및 시수통수 후의 사용량에 따른 각 기본료는 발주자가 납부하고 시운전 등 공사를 시행하는데 소요되는 사용료는 시공자가 부담한다. 아울러, 발주(수요)기관의 사정으로 준공 전 사전 입주 시에는 준공검사 및 건물인수인계 전까지 비용은 시공자가 사용한 사용료 부분만 시공자가 부담하는 것으로 한다.

- 24) 각종 장비 시운전은 1개월 이상 실시하여 반드시 사용검사를 받은 후 사용하는 데 이상이 없을 시에 발주자에게 시설물을 인계한다.
- 25) 시공자는 외부로의 토사 반출시 관련규정에 따라 필요한 경우 축중계를 설치·관리하여야 한다.
- 26) 시공자는 자재의 소요시기 및 제작, 발주기간 등을 충분히 감안하여 구매에 필요한 관련자료를 반드시 공사추진에 지장이 없도록 최소한 3개월 전까지 발주기관에 사전 승인을 받아야 한다.
- 27) 지급자재 등의 소유권은 발주자에 있으며, 인도후의 지급자재에 대한 관리상의 책임은 시공자에게 있다. 이를 멸실 또는 훼손하였을 경우에는 발주자에게 변상하여야 한다.
- 28) 기타 내용은 일반시방서(국토교통부제정 표준시방서 포함), 전문시방서 및 설계서 등에 의한다.
- 29) 문화재 시굴/발굴로 인하여 공사착공이 전체 또는 일부 지연 발생시 발주기관의 지시에 따라 공사를 수행하여야 한다.
- 30) 토석물량 및 반출·입시기 등의 변동사항을 토석정보시스템(<http://www.tocycle.com>)에 즉시 입력·관리하여야 하며, 변경사항이 있을 경우에는 공사감독관과 협의 하여야 한다.(물량 증·감 발생시 추후 정산처리 함)
- 31) 본 공사 입찰에 참가하고자 하는 자(공동도급 구성원 포함)는 반드시 공사입찰 설명서를 열람 숙지하여야 하며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있다.
- 32) 건축물관리대장 작성 시 각 동별 정리 및 면적기입 등은 발주자 및 공사감독관의 확인을 득해야 한다.
- 33) 본 입찰은 총액입찰로서 제공한 설계도서는 단순 참고용으로서 제출서류에 대한 모든 책임은 입찰자에게 있으며, 내역 누락 또는 도면과 내역의 불일치 등은 설계변경으로 인정하지 않으며 **물가변동은 반영하지 않는다.**
- 34) 시공자는 건설공사보험에 가입하여야 하며, 해당 보험금액은 실비 정산하여 입찰가격조서와 별도로 지급 한다. 추후, 건설공사보험금에 대하여는 한국사학진흥재단에서 질권을 설정 하며 관련 업무는 재단에서 처리할

예정임.

- 35) 낙찰자로 선정된 업체는 산출내역서를 계약시까지 제출하여야 한다. 단, 산출내역서상에 각 공종별 총액을 각각의 원가계산방법으로 기재한다.
- 36) 시공자는 지급자재의 소요시기 및 제작 발주기간 등을 충분히 감안하여 구매에 필요한 관련자료를 공사추진에 지장이 없도록 최소한 3개월 전까지 발주기관에 사전 제출하여야 한다.
- 37) 공사현장 주변에는 사람과 차량의 통행이 명확하게 구분될 수 있도록 안전 시설물과 안전 통행로를 설치하고 신호수를 충분히 배치하여 사고를 예방할 수 있도록 함. 발주기관은 안전시설물 및 신호수의 배치가 부족할 경우 추가 배치를 요청할 수 있으며 시공자는 즉시 이에 응하여야 한다.
- 38) 공사용으로 사용하고자 하는 임시사용전력과 급수시설 등은 시공자가 적법한 절차를 거쳐 시행하고 이에 대한 시설비 및 사용요금은 입찰금액에 포함 하여야 한다.
- 39) 시공자는 가설계획 시 관련법규 및 건축허가조건에 맞게 각종 가시설물을 설치 운영 하여야 하며 공사현장에는 공사관계자 외에는 출입을 할 수 없도록 조치하고 현장주변에 CCTV를 설치하여 주변에서 발생할 수 있는 사항에 대하여 기록하여야 한다.
- 40) 시공자는 준공 후 보수에 필요한 천장재, 벽재, 바닥재, 화장실 타일, 도기류 및 수전 등 기타 마감재 동일 제품 중 일부를 발주기관이 지정한 장소에 보관하여야 한다.
- 41) 시공자는 공사와 관련이 있는 각종 행사(착공식, 준공식 등)에 사용되는 시설물 설치 및 장비 제공에 협조하여야 한다
- 42) 준공청소 후 사생실 및 공용실 등에 가구 집기류 등이 반입된 후에 다시 입주청소를 하여야 하며 이에 소요되는 비용은 시공자의 부담으로 한다.
- 43) 준공식 제작 및 설치 비용은 입찰금액에 포함한다
- 44) 임시소방시설 설치비용은 시공자의 부담으로 하며 계약내역서에 반영 해야 한다.
- 45) 준공 후 보수에 필요한 천장재, 벽재, 바닥재, 타일류, 도기류 및 수전 등 기타마감재 중 일부(3%)를 발주기관이 지정한 장소에 보관하여야 한다.
- 46) 동절기공사는 공사기간에 포함되며, 이에 따른 비용은 입찰금액에 반영하여야 함.
- 47) 냉난방기 설치에 수반되는 사전 기반작업(장비 실외기 패드 타설, 코어 타공, 슬리브 매립, 응축수 드레인 배관 등) 및 배선작업은 본 공사 범위에 포함하여 시공

하여야 한다.

- 48) 판넬 및 창호 설치 전, 자재 및 시공법에 대한 안전성이 확보된 구조검토서를 제출하여 사전 승인을 받아야 한다.
- 49) 판넬 공사 중 징크판넬 설치공사 범위는 도면을 참조하며 기존에 시공된(1층) 판넬 외부도 포함하여야 함.(도면참조)

◎민원

- 1) 시공자는 공사수행 중 발생할 수 있는 소음, 진동, 분진, 수해, 교통혼잡, 인접건물 파손 등의 민원에 대하여 적극적으로 대응하여야 하며 민원대응이 미흡할 경우, 발주기관의 판단에 의하여 공사를 중지 시킬 수 있음
- 2) 민원발생에 따른 공사 지연, 보상 및 민·형사상의 모든 제반사항은 시공자의 책임 하에 처리함
- 3) 시공자는 공사 발주 당시의 현장여건을 정밀 파악하고 공사로 인하여 인근 시설물에 피해가 없도록 하여야 하며, 인근 시설물에 피해가 있을 경우에는 시공자 부담으로 즉시 원상복구하거나 변상 조치하여야 함
- 4) 현장작업원의 주차는 불법주차 발생하지 않도록 반드시 공사현장 내에 주차장을 마련하거나, 인근 부지의 토지사용승인을 득하여 적법한 주차관리를 하여야 함(불법주차에 의한 민원발생 시, 관할경찰서 및 지자체 등에 적법조치 의뢰할 계획)

◎기타

- 1) 기타 내용은 일반시방서 특기시방서 및 설계도서 등에 의한다.
- 2) 입찰에 참가하고자 하는 자(공동수급체 구성원 포함)는 반드시 입찰에 관한 제반사항을 숙지하여야 하며 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있다.
- 3) 발주기관 내부 사정에 의해 낙찰자 결정 전 입찰공고가 취소될 수 있으며, 낙찰자 선정 후에도 내부 사정에 의해 계약이 연기 또는 취소될 수 있다.
(서식10 필수제출)
- 4) “시공자”는 장애인편의시설 관련하여 해당기관 및 관련 부서와의 협의를 통한 적법한 절차를 거쳐 준공 전 ‘장애인 편의시설 설치 확인 검사 “ 승인

을 받아야 하며, 이에 필요한 비용을 입찰금액에 포함 하여야 한다.(관련도면 참조)

또한 검사결과 부적합 판정을 받거나 보완지시가 내려질 경우 “시공자”의 책임으로 즉시 재시공 또는 보완 조치하여 준공일정에 차질이 없도록 하여야 한다.

- 5) 본 공사는 사후환경영향조사 대상 사업으로 “시공자”는 관련 업무 관리책임자를 배치하여 공사 진행시 적법한 관리 및 조치를 실시하여야 한다. (관리책임자 자격사항 참조)
- 6) 각종 예비인증, 녹색건축, 에너지효율등급 등 결과에 의한 공사내용을 충실히 수행하고 공사의 준공 전에 최종설계서 및 현장 확인을 거쳐 본 인증 획득에 적극협조 하여야 하며 본 인증 시 인증기관으로부터 지적 또는 보완요구사항이 있을 경우에는 이를 보완 시공하여야 한다.