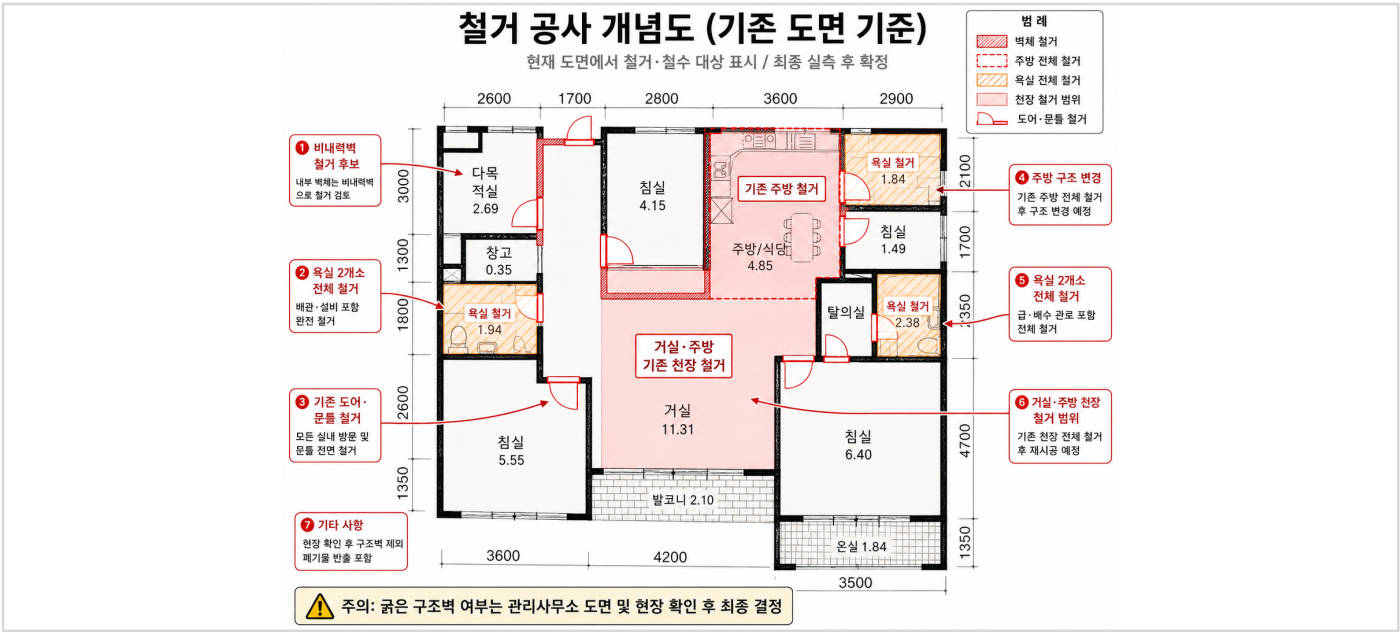


공사 범위

- 기존 주방가구, 상판, 후드, 불박이장 등 변경 도면상 철거 대상 전체 철거
- 방문·문틀 전면 교체 예정이므로 기존 방문 및 문틀 철거: 약 5~7세트 예상
- 욕실 2개소 전체 철거: 타일, 도기, 천장, 거울장, 수전류 포함
- 거실·주방 천장 재시공 범위 약 55~60㎡ 철거 및 정리
- 비내력 칸막이 철거 후보 약 15~20m. 굵은 구조벽·내력벽은 철거 금지
- 바닥은 최종 마감재 결정에 따라 약 145㎡ 범위 철거 여부 현장확정
- 공용부·엘리베이터·현관 보양, 폐기물 상차·운반·처리까지 포함 견적 요청

도면 및 철거 참고



철거 개념도 - 실제 철거선은 현장 실측 후 확정

견적서에는 인건비, 보양비, 폐기물 차량대수/톤수, 운반비, 사다리차 또는 양중비, 부가세 포함 여부를 각각 표시해 달라고 요청하세요.

주요 작업

- 욕실 2개소 급수·온수·배수 배관 점검 및 필요한 구간 교체
- 주방 변경 위치에 맞춘 싱크 급수·온수·배수 재배치. 배수구배 확보가 최우선
- 워시타워/세탁기 위치 급배수, 배수트랩 및 누수 대비
- 가스레인지 사용 시 가스배관은 자격업체 별도 시공. 인덕션 사용 시 전기 전용회로로 전환
- 철거 중 난방배관 손상 시 보수 단가를 사전 명시
- 배관 매립 전 누수 및 배수 테스트 후 사진 기록

견적에 반드시 포함할 항목

- ☐ 배관 자재 규격 및 브랜드
- ☐ 욕실별 배관 교체/재사용 범위
- ☐ 주방 배수 이동거리
- ☐ 타공·미장·몰탈 복구 포함 여부
- ☐ 누수 테스트 및 하자보수 기간
- ☐ 추가 배관 1m당 단가

시공 기준

- 욕실 바닥 배수는 타일 마감 전에 배수구배를 확인
- 배관 연결부는 목공·타일로 가리기 전 사진 촬영
- 주방 싱크와 식기세척기 배수는 역류·악취 방지 트랩 적용

설비는 철거 직후 가장 먼저 확정해야 합니다. 주방가구·욕실타일이 들어간 뒤 배관 위치를 바꾸면 재공사비가 크게 발생합니다.

전기 계획

- 기존 배선 상태와 분전반 용량을 먼저 점검하고 인덕션·에어컨·주방가전 전용회로 필요 여부 확인
- 콘센트 약 25~30개, 스위치 약 12~15개를 예산 수량으로 잡고 현장 실측 후 확정
- TV벽: 220V 전원, LAN, TV 동축, 셋톱박스/공유기 숨김용 배선 계획
- 욕실 2곳: 비데, 드라이기, 거울조명, 환풍기용 방습 콘센트/배선
- 전동커튼 계획 시 커튼박스 안쪽에 220V 전원 선시공

거실 조명은 5회로 분리

- ☐ 1. 거실 간접조명
- ☐ 2. 거실 다운라이트
- ☐ 3. 커튼박스 간접조명
- ☐ 4. 주방 작업조명
- ☐ 5. 식탁 펜던트/포인트조명

색온도·배치 기준

- 거실 간접·다운라이트: 3000~3500K
- 주방 작업등: 약 4000K
- CRI 90 이상 권장, 눈부심이 적은 깊은 매입형 다운라이트 권장
- 거실 다운라이트는 바둑판식 과다배치 금지. 약 8~12개 분산 배치

전기 1차 배선이 끝난 뒤 목공 천장을 시작합니다. 천장을 먼저 막아버리면 추가 배선마다 재철거 비용이 생깁니다.

거실 디자인 방향



참고 이미지: 평천장 + 실링팬 + 간접조명 중심의 호텔형 거실

시공 치수

- 거실 중앙 플로팅 천장: 거실 중심축에 맞춰 크게 한 면으로 구성
- 천장 단차: 약 70~90mm
- 간접조명 홈 폭: 약 120~150mm
- 커튼박스 폭/깊이: 약 180~220mm 기준 현장 조정
- 거실 천장 약 37㎡, 거실+주방 천장 공사 범위 약 53~60㎡
- TV벽과 소파 중심축을 기준으로 천장 정렬. 주방측에 맞추지 않음

목공 세부

- 신설 경량벽·문틀 보강·TV벽 보강을 천장 공사와 함께 시행
- 석고보드 이음부는 크랙 방지를 위해 테이핑·퍼티 충분히 시행
- 에어컨, 스프링클러, 감지기, 환기구 위치를 목공 전에 확정

여러 겹 우물천장이나 복잡한 라인조명은 피하고 “큰 면 + 얇은 간접선”으로 단순하게 가는 것이 50평대에서 더 고급스럽습니다.

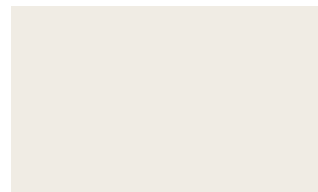
공통 시공 순서

- 완전 철거 → 배관점검 → 바탕면 보수 → 방수 → 담수시험 → 타일 → 천장 → 도기·수전 → 거울장·환풍기 → 실리콘
- 방수 재시공과 담수시험을 견적서에 반드시 포함
- 바닥은 미끄럼방지 타일, 배수구 방향으로 충분한 구배 확보

디자인 권장



욕실 디자인 참고



원 베이지



그레이지

- 안방 욕실: 600×1200 포세린계열, 간접조명 거울장, 수납형 세면대, 매입감 있는 수전 디자인
- 공용 욕실: 600×600 계열, 밝은 베이지/그레이지, 관리 쉬운 수납과 일반 수전 구성
- 두 욕실의 금속 컬러와 타일 계열을 통일하면 집 전체의 완성도가 높아짐

견적 확인

- ☐ 타일 자재비/시공비 분리
- ☐ 양변기·세면대·수전 브랜드/모델
- ☐ 방수 범위와 담수시험
- ☐ 천장재·환풍기·거울장 포함 여부
- ☐ 줄리컷/코너마감 추가비
- ☐ 실리콘 및 A/S 기간

권장 사양



도어 스타일 참고: 무광 화이트·웜그레이의 단순한 민자문

- 방문 및 욕실문 포함 약 5~7세트 예상. 최종 개구부 수량은 현장확인
- ABS 무광 민자도어 권장. 화려한 무늬나 유광 우드 패턴은 지양
- 문틀도 전면 교체하고 문짝과 동일 또는 유사 색상으로 통일
- 손잡이는 심플 레버형, 무광 니켈·샴페인·블랙 중 한 계열로 통일
- 욕실문은 하부 수분 노출을 고려한 방수형 사양 적용
- 문 개폐방향은 변경도면 동선과 가구 간섭을 확인한 뒤 확정

견적 요청 단위

- 문짝 + 문틀 + 문선 또는 무문선마감 + 경첩 + 손잡이 + 도어스토퍼 + 설치비를 “1세트 완성가격”으로 견적
- 철거·폐기비가 철거업체 견적과 중복되지 않도록 별도 표시
- 문틀 시공 후 벽·바닥 마감과의 단차 보수 포함 여부 확인

문틀은 수직·수평이 매우 중요합니다. 목공업체와 문업체 중 누가 문틀 기준을 책임지는지 계약 전에 한 업체로 명확히 정하세요.

추천 마감 컨셉



바닥 및 벽 마감 톤 참고

- 전체 색감은 원화이트 + 라이트베이지 + 라이트그레이 정도의 2~3톤으로 제한
- 바닥: 밝은 오크 계열 강마루 또는 대형 포세린 타일 중 선택
- 거실 호텔형 천장은 도장 마감을 우선 추천. 퍼티·샌딩 품질이 핵심
- 벽은 실크벽지 또는 도장 중 예산과 유지관리성을 고려해 선택
- 문·문틀·가구 필름은 각각 다른 색을 쓰지 말고 동일 계열로 통일
- 걸레받이는 얇고 낮게, 가능하면 벽과 같은 색으로 존재감을 줄임

견적시 확인

- ☐ 바닥 평탄화 비용 포함 여부
- ☐ 자재 브랜드·등급·규격
- ☐ 도장 퍼티 횟수와 샌딩 포함
- ☐ 도배 초배지/부직포 포함 여부
- ☐ 필름 모서리/문선 마감 범위
- ☐ 보양 및 하자보수

50평대는 마감재 종류를 많이 섞는 것보다 넓은 면을 같은 톤으로 연결하는 편이 훨씬 고급스럽습니다.

주방 디자인 방향



주방 참고: 상부장 최소화 + 키큰장 + 밝은 무광 도어

- 변경 도면의 냉장고·냉동고·김치냉장고·광파오븐 위치를 실제 가전 치수로 최종 확정
- 무광 PET/도장 계열의 웜화이트·라이트베이지 도어 권장
- 상부장은 과도하게 채우기보다 필요한 구역만 사용해 개방감 확보
- 키큰장에 냉장고군과 소형가전을 정돈하고 콘센트·환기공간 확보
- 상판은 엔지니어드스톤 또는 세라믹. 자재명·두께·촉판 마감까지 견적서 기재
- 아일랜드/식탁은 거실 동선을 막지 않도록 변경도면상의 1m 내외 통로 확보

업체 실측 전에 준비할 것

- ☐ 냉장고/김치냉장고 모델명
- ☐ 식기세척기/오븐/인덕션 모델명
- ☐ 싱크볼·수전 타입
- ☐ 후드 배기 방식
- ☐ 아일랜드 콘센트 필요 여부
- ☐ 팬트리와 키큰장 수납 구성

주방업체 최종 실측은 벽체와 바닥 기준이 잡힌 뒤 진행하세요. 공사 초기에 주문하면 실제 치수 오차가 생길 수 있습니다.

거실 조명 디자인



참고 이미지: 대형 면조명 대신 간접조명과 소형 다운라이트

- 거실 외곽 간접 LED 약 20m 전후, 커튼박스 LED 약 5m 전후 예상
- 다운라이트 약 8~12개. 벽면과 동선 중심으로 배치하고 중앙은 과도하게 채우지 않음
- 거실 간접·다운라이트 3000~3500K, 주방 작업등 4000K 권장
- LED 컨버터는 교체 가능한 점검 위치에 설치
- 디밍을 원하면 전원/컨버터/스위치의 디밍 호환 여부를 세트로 확인

최종 점등 테스트

- ☐ 각 5회로가 독립 제어되는지
- ☐ 간접등에 굵김·점박이 현상이 없는지
- ☐ 다운라이트 눈부심 및 광색 차이
- ☐ TV 화면 반사 여부
- ☐ 커튼과 간접등 간섭 여부
- ☐ 스위치 라벨링

공정별 최종 검사

- ☐ 벽/천장: 크랙, 파티자국, 도장 얼룩, 도배 들뜸
- ☐ 바닥: 찍힘, 벌어짐, 수평, 걸레반이 마감
- ☐ 문/문틀: 수직·수평, 문짝 간격, 닫힘, 손잡이 작동
- ☐ 욕실 2곳: 누수, 배수속도, 악취, 실리콘, 환풍기, 수전
- ☐ 주방: 문짝 정렬, 상판 이음, 수전누수, 배수, 가전 간섭
- ☐ 전기: 모든 콘센트·스위치·조명·통신 단자 작동
- ☐ 거실 천장: 간접등 밝기 균일, 다운라이트 정렬, 천장 크랙
- ☐ 창호·실리콘: 틈새, 오염, 실리콘 누락
- ☐ 입주청소 후 보호필름·스티커·공사분진 완전 제거

직발주 현장관리 원칙

- 각 업체 작업 시작 전 “작업범위·포함항목·금액·공사일수”를 문자나 견적서로 남김
- 다음 공정으로 덮이기 전 배관·전기·목공 내부를 사진으로 기록
- 잔금은 공정 완료 확인과 하자 목록 확인 후 지급
- 추가공사는 반드시 작업 전에 금액을 합의하고 기록
- 공정 간 책임이 겹치는 항목(문틀, 실리콘, 타공, 보수)은 담당업체를 미리 지정

권장 전체 공사 순서

- 철거 → 설비·배관 → 전기 1차 → 에어컨/소방 → 신설벽·문틀/목공 → 욕실 방수·타일 → 도장·도배 → 바닥 → 주방·가구 → 방문 → 전기·조명
보수·청소

이 10장의 지침서를 해당 분야 업체에 각각 보내 동일 조건으로 2~3곳 견적을 받으면, 턴키 없이도 견적 비교와 공정관리가 훨씬 쉬워집니다.