
- 인스빌아파트 재건축진단 용역 -
과 업 지 시 서

2026. 6.



의 왕 시

목 차

I. 총 칙

- 1.1 과업의 명칭
- 1.2 과업의 목적
- 1.3 과업의 개요
- 1.4 일반사항

II. 과업의 내용

- 2.1 과업의 내용
- 2.2 과업의 일반사항
- 2.3 자료수집 분석
- 2.4 현장조사 및 시험
- 2.5 조사결과 검토 및 분석
- 2.6 구조안전성 및 주거환경중심 평가
- 2.7 종합평가
- 2.8 보수·보강방법 제시
- 2.9 유지관리방안 제시
- 2.10 보고서 작성

I. 총칙

1.1 과업의 명칭

본 과업의 명칭은 “인스빌아파트 재건축진단 용역” 이라 한다.

1.2 과업의 목적

가. 본 용역은 「도시 및 주거환경정비법」 및 「주택 재건축 판정을 위한 재건축진단 기준」 규정에 의거 하여 재건축 여부를 판단하는 재건축진단 용역으로서,

나. 주거환경, 건축 마감 및 설비노후도, 구조안전성 및 비용분석 평가를 통해 ‘유지보수’, ‘조건부재건축’, ‘재건축’ 으로 구분하여 종합판정하고, 기타 보수보강 등의 방법 및 시설물의 보수 범위 등을 정하는 필요한 자료를 제공하는데 그 목적이 있음.

1.3 과업의 개요

가. 과업 범위

의왕시 왕곡동 592번지 일원 인스빌아파트 재건축 실시 여부 판단을 결정할 수 있도록 하는 재건축진단에 해당하는 일체 과업

나. 과업 대상

구분	대지면적 (m ²)	연면적 (m ²)	층수	세대수	구조	준공년도
인스빌아파트 1단지	18,220.2	51,718.36	지하1~18층	276	철근 콘크리트	1994. 10.
인스빌아파트 2단지	14,928.9	39,585.2	지하1~18층	228		
계	33,149.1	91,303.56	(아파트 8개동 및 부대복리시설)			

※ 표본동: 총 2개동 (104동, 203동)

다. 과업내용 및 범위

- (1) 과업수행계획 수립
- (2) 자료 수집 및 분석
- (3) 조사 및 시험
- (4) 조사결과 검토 및 분석

- (5) 구조안전성 평가
 - (가) 기울기 및 침하
 - (나) 내하력
 - (다) 내구성
- (6) 주거환경 평가
 - (가) 안전성(소방활동의 용이성, 침수피해 가능성, 단지 안정성)
 - (나) 편의성(주차환경, 노약자와 어린이 생활환경, 단지환경)
 - (다) 쾌적성(에너지 효율성, 세대간 소음, 공기의 질)
 - (라) 거주성(주택 거주성, 단지 거주성)
- (7) 건축마감 및 설비노후도 평가
 - (가) 건축마감(지붕·외벽·계단실·공용창호 등)
 - (나) 기계설비노후도(난방·급수급탕·오배수·소화 설비 등)
 - (다) 전기·통신설비노후도(수변전·전력간선·정보통신 설비 등)
- (8) 비용분석 평가
 - (가) 기본사항(내용연수, 실질이자율, LCC분석, 비용산정근거 등)
 - (나) 개·보수 비용 산정(철거공사비, 구조체보수보강비용 등)
 - (다) 재건축 비용 산정
- (9) 구조물의 안전성, 사용성 평가
- (10) 보수·보강방법 제시(필요시)
- (11) 유지관리방안 제시(필요시)
- (12) 종합평가(재건축 여부 판정) 및 보고서 작성
- (13) 기타 책임기술자가 필요하다고 판단되는 사항
- (14) 기타 발주기관이 필요하다고 요구하는 사항

라. 과업기간: 착수일로부터 90일

마. 발주기관 및 연락처

- (1) 발주기관 : 의왕시청 도시정비과
- (2) 주 소 : 경기도 의왕시 시청로 11(고천동 171)
- (3) 연 락 처 : 031-345-3497

1.4 일반사항

- 수급인(본문에서 “계약상대자”라 칭함)은 용역 과정에서 의왕시 도시정비과(본문에서 “발주기관”이라 칭함)의 감독 하에 「도시 및 주거환경정비법」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」, 「주택재건축 판정을 위한 재건축진단 기준」 등 관계 법령 및 규정에 따라 본 용역을 성실히 수행해야 한다.
- 계약상대자는 본 과업지시서와 관계 법령, 규칙, 규정, 지침에 따라 제반사항을 성실하게 수행하여야 하고, 수행한 과업의 결과 정확도에 대한 전적인 책임을 진다.
- 계약상대자는 사업추진 조직에 책임기술자 및 분야별 책임기술자 이외에도 해당 분야에 경험이 풍부한 기술자를 배치하여 과업 수행에 원활을 기해야 한다.
- 본 과업지시서 내용에 대한 해석상의 의견을 달리하는 경우에는 상호 협의하여 시행한다.
- 계약상대자의 귀책사유로 인하여 과업이 중단·지연되어 발생한 발주기관의 손해금에 대해 계약상대자는 배상책임을 진다.
- 계약상대자는 재건축진단에 필요한 행위(조사대상 건축물에 대한 시료채취 등)에 대하여는 반드시 사전에 발주기관과 협의하여 시행하여야 하며, 행위 후에는 반드시 원상복구를 실시하여 분쟁이 발생치 않도록 만전을 기하여야 한다.
- 조사 시 긴급보수를 요하는 사항은 즉시 결함사항을 발주기관에 제시하여 안전관리에 최선을 다해야 하며, 계약상대자는 조사 중 안전관리 미흡으로 발생하는 안전사고에 대하여 모든 민·형사상의 책임을 져야 한다.
- 제출한 과업 성과상의 하자로 인하여 예산 손실 또는 인명피해 등 진행상 지장을 초래한 때에는 해당 부분의 과업을 원인자 부담으로 재시행하고, 관련법에 따라 발주기관이 정하는 책임 부분에 대하여 계약상대자는 책임을 진다.
- 발주기관은 제출한 결과보고서의 표본수량, 필수 검사시험, 증빙자료의 오류나 자료 부족에 대해 계약상대자에게 소명이나 보완을 요청할 수 있고, 계약상대자는 이에 따라야 한다.

- 본 과업지시서에 명시되지 않은 사항이라도 과업수행에 필요하다고 판단되어 발주기관에서 요구할 경우 이를 성실하게 수행하여야 한다.
- 계약상대자는 재건축진단 결과보고서에 대한 적정성 검토가 필요한 경우 국토안전관리원 및 한국건설기술연구원의 자료 요청에 따라야 한다.
- 계약상대자는 「엔지니어링 손해배상보험 또는 공제 업무처리 요령(산업통상자원부 고시 제2017-069호, 2017. 5. 18.)」에 따라 보험 또는 공제 증서를 용역계약 체결 시 제출하여야 한다.

가. 과업기간

- (1) 본 과업기간은 착수일로부터 90일(공휴일 등 포함)로 한다.
- (2) 과업 시행 중 발주기관의 계획 또는 방침 변경 등의 사유나 감독원이 필요하다고 인정하여 과업 변경을 요구하는 때에는 발주기관은 계약상대자와 사전협의 결정하며 계약상대자는 지체없이 이행하여야 한다.
- (3) 실행 공정이 예정공정 대비 90%미만일 때에는 만회 대책을 강구하고 대책을 발주기관에 제출하여야 한다.
- (4) 본 과업은 계약 기간 내에 예정공정에 맞추어 착오 없이 수행되어야 한다.
- (5) 과업 추진은 계약상대자가 제출한 합리적인 공정계획에 따라 차질 없이 수행하여야 하며, 다만 불가항력적인 사유 및 부득이한 사유 발생 등 아래의 경우에 해당하는 경우 발주기관의 승인을 얻어 과업기간을 변경(연장 또는 단축 등 조정)할 수 있다.
 - 천재지변 등 불가항력의 사유로 과업 수행에 차질이 있을 때
 - 발주기관의 계획 변경 등 방침에 따라 과업의 중단이나 내용의 현저한 변경으로 과업 내용에 증감이 있을 때
 - 과업수행중 예기치 못한 일이 발생하여 변경이 불가피하게 될 때

나. 과업수행계획 및 기타서류

- (1) 계약상대자는 착공계 제출일로부터 7일 이내 과업 수행을 위한 계획서를 제출하여 발주기관의 승인을 받아야 한다.
 - 착공계 제출서류는 다음과 같다.
 - 착공계, 공정표, 현장대리인 선임계

- 과업수행 계획서, 안전보건관리계획(해당시), 내역서
- 과업수행 계획서에는 다음 내용이 포함되어야 한다.
 - 과업추진 방향 및 계획
 - 과업수행을 위한 조직체계 및 인원투입 계획
 - 각 부위별 조사항목에 대한 조사방법에 따른 일정 계획 포함
 - 과업의 정도를 고양하기 위한 중점 검토대상 항목과 추진계획
 - 예정공정표(주간 단위 구성)
 - 보안대책 및 각서(종사자 안전관리 교육훈련 계획서 포함)
 - 과업 책임기술자 및 분야별 책임기술자의 사용 인감계 또는 서명
 - 과업 수행을 위한 안전조치 계획
 - 기타 진단수행에 필요한 사항

(2) 계약상대자는 필요한 시기에 다음 제반서류를 제출하여 승인을 득하여야 한다.

- 기성부분 검사원
- 준공기한 연기원
- 준공검사원 등

다. 특수기술 보유 전문 업체 선정 수행

(1) 계약상대자는 필요시 발주기관이 인정하는 업무 또는 전문성이 요구되는 아래 수행항목에 대하여는 사전에 발주기관과 협의하여 선정·수행할 수 있다.

(2) 수행항목

- 계약 대상자가 보유하지 아니한 고성능 탐사장비의 이용 필요시
- 각종 측량 및 이와 유사한 작업
- 제도 및 도면 작성 등의 작업
- 전문적인 시료 채취 및 평가
- 고도의 식견을 요하는 지반해석, 구조해석, 진동 및 굴절, 변위측정 등 전문분야
- 기타 발주기관이 필요하다고 인정하는 업무

라. 업무협의 및 공정보고

(1) 최초 업무협의를 과업수행계획서 제출시 하고, 이후 다음과 같은

경우에는 반드시 업무협의를 하여야 한다.

- 조사 및 자료수집 완료 시
- 과업 항목별 시작 및 완료 시(유지관리계획 포함)
- 성과품 작성 시
- 자문회의(필요시), 공정 보고 시(필요시)
- 준공 시

(2) 상기 협의를 포함하여 과업수행 기간 동안 발주기관 필요 시 업무협의를 갖는다.

(3) 계약상대자는 과업수행계획서의 예정공정표를 기준하여 공정보고 [책임기술자(현장대리인) 명의]를 착수일로부터 7일 기간으로 작성하여 제출한다.

마. 계약상대자는 과업 완료 후라도 본 과업과 관련하여 필요시에는 발주기관의 자문에 협조한다.

바. 본 과업을 위하여 보고회 등이 필요한 때에는 발주기관과 협의한 후 이에 응해야 한다. 과업수행자는 보고회용 보고서를 회의개최 5일전까지 발주기관에 제출하여야 하며, 과업성과물은 보고회에서 지적된 사항 등을 보완하여 작성하여야 한다.

사. 기타 본 과업시행에 필요한 적용기준은 관계 법령·지침 개정사항 등 다른 특별한 사유가 없는 한 다음 지침서에 따른다.

- (1) 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법
- (2) 시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침(국토교통부 고시 제2025-470호, 2025. 9. 1.)
- (3) 주택재건축 판정을 위한 재건축진단 기준(국토교통부 고시 제2025-284호, 2025. 6. 4.)
- (4) 재건축사업의 재건축진단 매뉴얼(국토안전관리원, 2025. 6. 4.)
- (5) 기타 건축물 구조안전 등과 관련된 법규
- (6) 콘크리트 표준시방서 및 철골철근콘크리트구조 시방서 등

아. 본 과업지시서에 명시되지 아니한 사항과 추가조사 항목은 발주기관과

상호협의를, 예산의 범위 내에서 시행 정산한다.

자. 보안사항

- (1) 계약상대자는 과업수행 기간 중 본 진단수행과 관련된 사항에 대한 보안책임이 있으며, 보안규정을 준수하여야 한다.
- (2) 계약상대자는 보안 대책을 수립하고 대표자와 참여 기술자의 보안각서를 과업수행계획서 제출 시 발주기관에 제출하여야 한다.
- (3) 과업 완료 후 성과품은 발주기관의 허락 없이 임의로 소유하거나 복사 또는 외부로 유출할 수 없으며, 만일 외부로 유출되어 발생하는 모든 문제의 책임은 전적으로 계약상대자에게 있다.
- (4) 본 과업수행과 관련하여 습득한 기록, 자료 등은 감독원의 사전 승인이 없이는 본 업무와 관련이 없는 일에 사용할 수 없으며, 과업수행 참여자에게 이를 주지시켜야 한다.
- (5) 과업 수행 중 발생한 폐기물 (과업 수행 폐기물 및 작업장 보안사진)은 소각 처리하여야 하며, 작업용 보안사진은 발주기관의 입회하에 폐기 처리하여야 한다.
- (6) 기타 보안규정 불이행으로 발생하는 모든 책임은 계약상대자가 진다.

차. 과업수행 책임한계

- (1) 계약상대자가 제출한 과업 성과의 하자로 예산손실 또는 인명 피해 기타 공사 진행상 지장을 초래하였을 때에는 원인을 파악하여 보완, 재시행하여야 하며 발주기관이 결정하는 적정하고, 합리적인 책임범위에 대하여 손해배상을 하여야 한다.
- (2) 본 과업지시서에 명시되지 않은 사항이라도 발주기관이 과업 수행상 필요하여 요청하는 경미한 사항에 대해서도 계약상대자 부담하에 성실히 수행하여야 한다.
- (3) 본 용역과 관련하여 과업 완료 후에도 발주기관의 요청이 있는 경우 계약상대자는 자료내용 보완과 전산화 관련 도면 작성에 최대한 협조하여야 한다.
- (4) 재건축진단 대상 외의 건축구조물이라도 긴급진단 필요 요건 발생 시에는

- 외부전문가와 합동으로 조사 및 점검을 시행하여 그 결과를 제시하여야 한다.
- (5) 미 계약된 물량이라도 긴급진단 필요 요건 발생 시에는 물량을 조정하여 최우선적으로 시행토록 하여야 하며, 추가비용 소요시 상호 협의하여 지급할 수 있다.
 - (6) 과업 수행 중 발주기관 판단에 의한 제반 업무 수행에 대한 요청이 있을 시 계약상대자는 성실히 협조하여야 한다.

카. 안전 사항

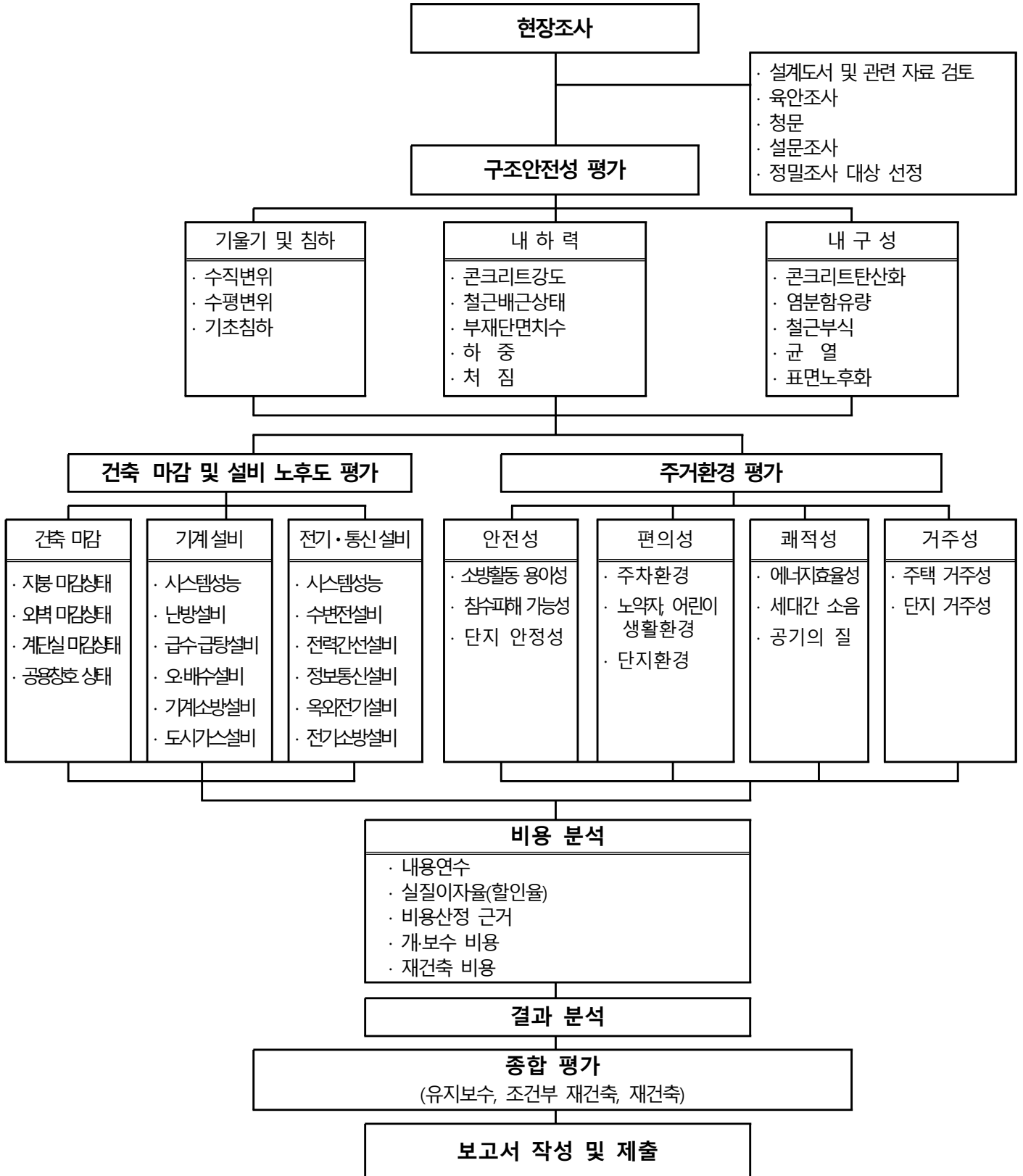
- (1) 본 과업 수행은 주간작업을 원칙으로 하며 입주민의 불편을 최소화하고 안전사고 예방을 위하여 안전수칙을 철저히 이행하여야 한다.
- (2) 구간별 및 공종별 책임기술자는 매일 작업착수 전에 과업 참여자에 대하여 안전교육을 시행하여야 한다.
- (3) 과업 시행 전에는 안전복장 및 보호구를 착용하고 점검장소에 안전감시원을 반드시 배치하여야 한다.
- (4) 점검장소 주변에 안전펜스를 설치하고 적색표시등 및 작업위치를 식별할 수 있는 장치를 설치하여 해당 지역 주민들이 충분히 작업중임을 인식할 수 있도록 조치하여야 한다.
- (5) 과업수행에 필요한 작업, 점검 등 모든 작업을 할 때에는 안전보건 조건에 따른 철저한 안전대책을 수립한 후 작업에 임하여야 하며, 안전사고가 발생한 때에는 과업 수행자의 책임하에 후속 조치를 취하여야 한다.
- (6) 과업을 수행함에 있어 종사자 및 이용자 등의 안전을 확보하기 위해 안전·보건 관계 법령 및 중대재해처벌법 상 의무사항을 이행하고, 의무사항 불이행으로 중대산업·시민재해가 발생할 경우 그에 따른 법적 처벌 및 의왕시의 불이익 조치에 대해 이의를 제기하지 않는다.
- (7) 과업의 종사자 및 이용자 등으로부터 유해·위험요인에 대한 신고가 접수될 경우 개선 작업을 신속하게 조치하고, 발주기관 및 관계기관의 이행명령에 따른 개선사항을 성실히 이행한다.

타. 특수조건

- (1) 구조계산서 등 관계 자료와 산출 근거는 부록에 수록하여야 한다.
- (2) 시설물 조사표는 정형화하여야 하며, 발주기관의 유지관리에 활용할 수 있도록 작성하여야 한다.
- (3) 구조물의 변형이나 손상을 유형별로 원인을 분석하여 안전등급 평가와 보수 및 보강방안을 제시하고 시설물의 사용년도 경과에 따른 유지관리방향 등을 제시하여야 한다.
- (4) 해외 선진국의 시설물 유지관리에 관한 조사자료 및 새로운 기술, 자재, 장비 보강공법 등 필요한 연구 자료를 수집하고 보수공사를 체계적으로 시행될 수 있도록 방향을 제시한다.
- (5) 과업 중 시설물의 안전에 심각한 이상이 발견되어 긴급보수를 필요로 할 경우 발주기관에 즉시 보고하고 긴급조치가 가능하도록 긴급보고서(보수방안 및 시공사례, 시방서, 기본도면 등)를 14일 이내에 제출하여야 한다.

II. 과업의 내용

2.1 과업의 내용



2.2 과업 일반사항

- 가. 구조물의 안전성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있는 인접 시설에 대하여 충분히 조사 후 안전성 평가에 반영한다.
- 나. 균열 등 결함사항에 대해 진행성 여부 판단이 어려운 경우 자문을 받아 의견을 제시한다.
- 다. 균열 폭이 비교적 크고, 이로 인한 영향으로 안전에 지장을 초래할 수 있다고 판단될 중요 결함사항에 대해서는 외부하중 및 자체의 재료적 특성 등에 의한 영향 여부 분석 및 대처방안을 제시한다.
- 라. 유지관리 방안 및 결함사항 중 지속적으로 관찰이 요구되는 사안에 대해서는 계측관리 방안을 제시한다.
- 마. 부재 두께가 얇은 구조물에 대해서는 특별히 세심하게 진동에 의한 영향검토를 해야 한다.
- 바. 각종 측정 장비는 성능에 이상이 없는 것의 사용을 원칙으로 하되, 사전에 협의하여야 한다.
- 사. 지반침하 건축물의 기울기 등의 진단을 위해서 진단대상 시설물의 구조물과 주변 지반의 상호관계에 대한 모델링과 지반 거동에 대한 모델(탄성, 탄소성 등)에 대한 합리적인 배경이 명시되어야 하며, 특히 사용된 지반상수 선정과정 및 적용기준 등이 명백히 설명되어야 하므로 반드시 토질 및 기초분야 기술자의 검토를 필하여야 한다.
- 아. 계측 필요 개소에 대하여 계측기기의 종류 및 측정 빈도, 계측관리 방안과 구조물 거동에 따른 안전대책 방안을 제시하되, 사전에 협의하여야 한다.
- 자. 각종 조사 및 품질시험 항목은 국토교통부 제정 “안전점검 및 정밀안전진단 세부 지침”에 따라 진단대상 시설물의 제반여건을 고려하여 추가 항목이 필요 할 때에는 상호 협의하여 결정한다.

2.3 자료수집 분석

- 가. 준공도면, 구조계산서, 특별시방서 등 관련자료

- 나. 시공·보수도면 제작 및 작업도면
- 다. 재료증명서, 품질시험기록
- 라. 유지관리 자료수집(시설물 관리대장) 및 담당자 면담

2.4 현장조사 및 시험

- 가. 전체부재의 외관조사(육안검사) 및 외관조사망도 작성
 - 하중상태 조사, 부재변형, 비파괴 장비조사, 볼트(용접)접합상태 필요시 볼트 토크시험, 접합(용접)부 조사 등
 - 균열, 누수, 파손 및 손상, 재질열화, 배수상태, 기타 등
 - ※ 필요시 발주기관과 충분한 협의 후 시행
- 나. 시험
 - 안전점검 및 정밀안전진단 세부지침에 의거 시행하되 코어채취 등 시료채취는 콘크리트 구조물에 손상을 최소화하는 범위에서 채취시험량은 사전에 감독원과 협의 시행하여야 한다.
 - ※ 현장조사 및 시험 부위 사진촬영 시 측정부위와 날짜를 명기하여 촬영

2.5 조사결과 검토 및 분석

- 가. 조사결과 정리 및 기록
- 나. 손상 및 결함 원인 분석

2.6 구조안전성 및 주거환경중심 평가

- 가. 구조안전성 평가
- 나. 주거환경 평가
- 다. 건축마감 및 설비노후도 평가
- 라. 비용분석 평가

2.7 종합평가(재건축 여부 판정)

공동주택에 대한 구조안전성 평가·주거환경평가·건축마감 및 설비노후도

평가비용분석의 결과를 종합하여 유지보수조건부 재건축재건축으로 구분하여
판정하고, 이에 따른 세부적인 판단근거 제시

2.8 보수·보강방법 제시(필요시)

- 가. 과업 수행중 유지관리상 문제점은 적절한 보완대책을 강구하고 유지관리
개선방안을 제시
- 나. 구조물의 결함부위에 대하여 상세한 보수·보강대책을 제시
(외관 조사망도에 결함위치를 표기하면서 기둥번호도 병행 표기)
- 다. 염해, 탄산화, 침출 등 각종 열화 평가 결과 대책 제시
- 라. 내구성능 평가 결과 대책 제시
- 마. 보수·보강 대상별로 보수시기, 우선순위 및 단기, 중기, 장기 보수·보강
대책 및 유지관리 방안 제시
- 바. 보수·보강방안으로 제시된 공법에 대한 사항들에 대해 구체적으로
명기토록 한다.
- 사. 보수보강에 제시된 공법이 품질관리 및 기술이론상 특수시공이 요구되는
공법인 경우에는 그에 대한 시방 또는 특기사항을 표기하여 성과의 활용에
착오가 없도록 하여야 한다.
- 아. 보수보강 제시 시 유형별·조건별 특성에 맞는 적정 공법을 제시하여야 한다.
- 자. 집중적인 균열, 누수가 있는 곳은 원인과 대책을 상세하게 기술하여
유지관리자가 쉽게 이해할 수 있도록 제시하여야 한다.

2.9 유지관리방안 제시(필요시)

- 가. 구조물의 변형이나 손상을 유형별로 원인을 분석하여 상태등급 평가와
보수·보강 방안을 제시하고 시설물의 사용년도 경과에 따른 유지관리
방향 등을 제시
- 나. 구조물의 특성에 맞는 효율적인 유지관리방안 제시
- 다. 국내외 보수보강 사례 현장답습 또는 수집자료 직접제시 및 활용방안 제시
- 라. 차기 안전점검시 비교 검토가 필요한 사항에 대한 자료제시

2.10 보고서 작성(필요시 발주기관과 협의하여 조정)

가. 재건축진단에 대한 결과보고서에 따라 재건축 실시 여부가 결정되므로 명확하고 상세하게 작성되어야 하며, 보고서에는 책임기술자가 친필 서명을 하여야 한다.

나. 최종보고서는 시설물 안전점검 및 재건축진단 지침 등에 따라 체계적으로 작성하여야 하며, 각종 측정·시험 사진에는 날짜를 기재하여야 한다.

※ 최종보고서는 각 분야별 참여기술자의 직접 서명과 서명 날짜가 기재되어 있어야 한다(원본 및 부분 직접 서명할 것).

다. 계약상대자는 재건축진단 종합보고서 제출 15일 이전에 발주기관에 사전검사를 받아야 하며, 여기에서 지적되는 미비사항을 보완하여 종합보고서를 작성 제출토록 한다(일정은 발주기관과 별도 협의한다).

라. 제출목록

- (1) 재건축진단 종합보고서(유지관리 지침서): 5부
- (2) 재건축진단 요약보고서: 5부
- (3) 외관조사 및 각종 비파괴시험 보고서: 5부
- (4) 결함사항 조사표: 5부(총괄표 및 구조물 조사표, 개소별 전개도)
- (5) 사진첩: 5부
 - 현황 사진
 - 과업수행 사진
 - 대표적 결함부위 사진(위치, 결함종류, 규모 등 명시)
- (6) e-보고서[성과품(제출도서 일체)] CD(USB): 5Set(종합보고서)
- (7) 보수·보강 개략도면(CD 또는 USB포함): 도면 5부(필요시)
- (8) 기타 발주기관이 요구하는 자료. 끝.