

문서번호	시설관리처-594 9	★◎담당자	시설기획부장	시설관리처장	운영관리본부장 직무대행	
보존기간	년	김창열	김봉수	신동환	전결 07/03	
결재일자	2026. 7. 3.				전삼수	
공개여부	공개	협 조	재무부장	나갑성		

—안전하다 방심말고 다시한번 확인점검—

『2026년도 과천시민회관』 건축물 정기안전점검 용역 완료 보고

2026. 7.



과천도시공사
(시설관리처)

『2026년도 과천시민회관』

건축물 정기안전점검 용역 완료 결과보고

시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제11조(안전점검의 실시) 및 동법 시행령 별표3(안전점검, 정밀안전진단 실시시기)에 의거하여 실시한 과천시민회관 건축물 정기점검 시행 완료에 따라 그 결과를 아래와 같이 보고합니다.

I 점검개요

□ 대 상: 과천시민회관 건축물 전체

시설명	층 수	준공 년도	용 도	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	구 조
시민회관	지하3/ 지상4	1995. 08.	문화 집회	22,237.2	7,726.2	41,056. 04	RC

□ 기 간: 2026. 4. 8. ~ 6. 6.(60일간)

□ 용역업체: 주)시설물안전연구원

□ 용역금액: 5,700천원(금오백칠십만원)

□ 참여기술자: 책임기술자 진원중 외 5명

□ 과업추진내용

○ 사전조사

－ 과업착수 및 관련자료 수집

－ 설계도면의 검토, 관련기준 검토, 기 점검 및 진단보고서 검토 등

○ 현장조사

－ 현황조사(사용상태, 하중), 현장조사(균열, 누수 등 결함 조사)

○ 조사결과 검토·분석

－ 조사결과 검토·분석 및 정기안전점검 결과표 작성

○ 점검보고서 작성 및 결과물 제출

II 안전점검 추진결과

□ 조사결과

- 시설물은 전반적으로 양호한 상태를 유지하고 있음.
- 구조적 안정성에 영향을 미치는 중대한 결함은 발견되지 않았음.
- 일부 노후화에 따른 경미한 균열, 마감재 손상 및 보수가 필요한 사항이 확인됨.
(붙임 점검보고서 참조)
- 확인된 지적사항은 지속적인 관찰 및 보수를 통해 관리가 필요한 것으로 판단됨.

□ 정기안전점검 세부내용

부재(부위)	점검결과	조치 필요사항
기둥	- 지하층 모르타르 들뜸 - 지하층, 지상층 미장 균열 - 지하층 누수흔적, 도장열화	- 손상부 제거 후 마감시공 - 표면처리 보수 - 마감재 재시공
보	- 지하층 상부 보 균열(폭0.3mm미만) - 지하층, 지상층 상부 보 누수흔적/백태	- 표면처리보수 - 백태 제거 후 재도장
슬래브	- 지하층 상부슬래브 균열(폭 0.3mm미만) - 지하층 지상층 상부슬래브 균열(폭0.3mm이상) - 지하층, 지상층 상부슬래브 습식균열(폭0.1mm이상) - 지하층 상부슬래브 철근노출/부식 - 지하층, 지상층 상부슬래브 누수흔적/백태 - 지하층 지상층 상부 슬래브 뿔칠탈락	- 표면처리보수 - 건식주입보수 - 습식주입보수 - 철근방청 후 단면복구 - 백태제거 후 재도장 - 주의관찰 또는 재시공
벽체	- 지하층, 지상층 벽체 균열(폭 0.3mm미만) - 지상층 벽체 습식균열(폭 0.1mm이상) - 지하층, 지상층 누수흔적/백태 - 지하층 도장열화/박리,박락	- 표면처리보수 - 습식주입보수 - 백태 제거 후 재도장 - 재도장
조적벽체	- 지하층, 지상층 조적균열(폭 0.5mm미만) - 지상층 조적벽체 누수흔적	- 퍼티+도장보수 - 충전+도장보수
마감	- 천장 마감재 누수흔적 및 들뜸./탈락	- 마감재 교체
지붕층	- 지붕층 바닥 방수층 열화/들뜸/파손	- 방수층 재시공
외부 입면	- 외부 입면 마감석 균열 및 파손	- 보수 증

III 점검결과에 따른 보수방안

□ 보수방안에 따른 보수물량 산출 및 우선순위 선정

구 분	손상명	적용공법	손상 물량	단위	우선순위
구조체	균열 (폭0.3mm미만)	표면처리	44.5	m	2순위
	균열 (폭0.3mm이상)	건식주입보수	214.7	m	1순위
	습식균열 (0.1mm이상)	습식주입보수	53.2	m	1순위
	망상균열	표면처리	26.0	m ²	2순위
	철근노출/부식 (t=10mm)	단면복구	1.34	m ²	1순위
	철근노출/부식 (t=30mm)	단면복구	1.5	m ²	1순위
	누수흔적 및 백태 (건조)	표면처리 후 채도장	21.0	m ²	3순위
비 구조체	방수층 열화/들뜸/파손	방수재시공	471.6	m ²	3순위
	마감부 망상균열	유지관리	4.25	m ²	3순위
	모르타르 들뜸	유지관리	593.90	m ²	3순위
	마감부 균열	유지관리	13.20	m	3순위
	조적균열 (0.5mm미만)	표면처리	195.1	m	3순위
	조적균열 (0.5mm이상)	충진보수	164.6	m	3순위
	접합부이격	유지관리	7.50	m	3순위
	이질재 연결부 균열 (0.5mm미만)	표면처리	8.70	m	3순위
	Parapet 균열	표면처리	25.20	m	3순위
	이질재 연결부 균열 (0.5mm이상)	충진보수	41.3	m	3순위
	무근 콘크리트 균열	충진보수	30.0	m	3순위
	미장 망상균열/들뜸	유지관리	30.46	m ²	4순위
	도장열화/박리, 박락	채도장	40.25	m ²	3순위
	누수흔적/오염	유지관리	10.18	m ²	3순위
	마감재 누수흔적	유지관리	0.50	m ²	3순위
	마감재 파손/변형	유지관리	0.69	m ²	3순위
	텍스누수/누수흔적/오염	유지관리	115.00	EA	4순위
	텍스파손/탈락	유지관리	23.00	EA	4순위
	타일균열/파손	유지관리	1.00	EA	4순위

□ 보수물량에 따른 개략공사비 산정

구분	적 용 공 법		보수물량	단위	단가(원)	공사비(원)	비고
1순위	주입보수(건식, 폭 0.3mm 이상)		214.70	m	50,000	10,735,000	2026년도 하반기 보수 추진
	주입보수(습식, 폭 0.1mm 이상)		53.20	m	68,000	3,617,600	
	단면복구(Ⅰ)		1.34	m2	297,000	386,100	
	단면복구(Ⅱ)		1.50	m2	398,000	597,000	
	1순위 공사비					15,335,700	
2순위	표면처리(건식, 습식 폭 0.2mm 이하)		44.50	m	22,000	979,000	2026년도 하반기 보수 추진
	망상균열	표면처리	26.00	m2	22,000	572,000	
	2순위 공사비					1,551,000	
3순위	누수흔적/백태(건조)	표면처리 후 채도장	21.00	m2	23,000	483,000	2027년도 본 예산에 보수 예산 상정 후 보수 추진
	이질재 연결부 균열	충진보수	8.70	m	23,000	200,100	
	Parapet 균열	표면처리	25.2	m	22,000	554,400	
	방수층 열화/들뜸/파손	방수층 재시공	471.60	m2	60,000	28,296,000	
	조적균열	표면처리	195.10	m	22,000	4,292,200	
		충진보수	164.60	m	23,000	3,785,800	
	3순위 공사비					37,611,500	
보수공사 직접공사비						54,498,200	
제경비(순공사비의 30%)						16,349,460	
개략공사비						70,847,660	

※ 개략적으로 공사비를 산정하였으며, 실시 설계 시 공사비 증.감이 있을수 있음.

IV 진단결과 요약(종합결론)

- 구조체 조사결과, 중대한 만한 결함은 조사되지 않았으며, 전회 점검(2025년 정밀안전점검) 이후 기 조사된 손상은 특기할 만한 진행은 없는 것으로 조사됨.
- 지하층 육안조사 결과, 상부 보, 슬래브, 벽체에서 (습식)균열, 누수흔적/백태, 미장 들뜸, 도장열화/박리, 박락, 철근노출/부식이 조사되었으며 일부 균열 손상의 경우 주입보수를 활용한 보수가 진행되었으나, 보수 후 재균열이 확인되었고 노후화에 따른 기둥 미장균열, 누수흔적, 도장열화 등의 손상이 추가로 조사됨.
- 지상층 육안조사 결과, 상부슬래브 및 벽체에서 (습식)균열, 누수흔적/백태, 뿔칠탈락, 배관관통부 누수 등이 조사되었으며, 보 미장들뜸, 철골기둥 도장들뜸/박락 등의 손상이 추가로 조사됨.
- 또한, 수영장 하부 보 및 단부 철판보강 상태는 양호한 것으로 조사되었으며, 일부 누수가 진행되고 있으나 조사당시 유도배수 중인 것으로 확인되었다. 철판보강이 미시공된 보 구간은 전단균열이 조사되었으나, 해당구간은 보수를 실시한 상태이며, 관리주체의 주의관찰이 요구됨.
- 비구조체 및 마감 조사결과, 각 층 조적벽체에서 균열, 접합부 이격, 누수흔적, 도장 열화/박리, 박락, 몰탈박락, 타일들뜸/균열, 파손 및 천장 마감재 누수흔적 등의 손상이 조사되었으며 일부 보수가 진행된 것으로 확인됨.
- 조사된 손상은 대부분 기 점검(2025년 정밀안전점검) 시 조사된 손상으로 특기할 만한 진행성은 없는 상태로 조사되었으나, 다중이 이용하는 시설물 특성을 고려하여 이용객(시민)의 심미적 안정감 및 미관 향상차원의 보수가 요구됨.
- 지붕층 조사결과, 바닥 모르타르 들뜸, 방수층 열화/들뜸/파손, 파라펫 균열 등의 손상이 조사되었으며, 상부 냉각탑, 태양광 패널 및 옥상정원의

설치 및 관리상태는 양호한 것으로 조사되었으나, 하부구조체 균열, 누수에 대한 관리주체의 주의관찰이 요구됨.

- ☐ 외부 입면 조사결과, 기존에 조사된 외벽 마감석 균열/탈락 손상은 점검 당시 보수가 진행되고 있는 것으로 조사됨.
- ☐ 공중이 이용하는 부위 조사결과, 환기구, 체광창, 추락방지시설, 점검로 및 도로포장 상태는 특기할 만한 손상 없이 양호한 것으로 조사됨.
- ☐ 기타시설(마감재 및 부착물 등) 조사결과, 내·외부 마감재는 기능저하는 없으나, 일부 균열, 들뜸 및 탈락, 지하2층 주차장 바닥 배부름이 조사됨.
- ☐ 금회 점검결과를 토대로 대상시설물의 안전등급은 "**양호**"로 평가함.

V 행정사항

- ☐ FMS(시설물 정보관리 종합시스템)에 점검이력 기재
- ☐ 지적 내용 보수 후 도시공사 자체 시설물유지관리시스템에 이력관리 시행
- ☐ 순위(1,2순위)에 따른 하반기 자체보수 및 전문업체 보수 공사 추진
 - 대형예산이 수반되는 3순위 보수는 2027년 본예산에 반영 후 보수 진행

VI 불 임

- ☐ 과천시민회관 건축물 정기안전점검 용역 종합보고서(별도첨부) 1부. 끝.