

## ● 개발업무규정(0601)

제정 1998. 1. 1. 규정 제 23호  
개정 2005. 1. 18. 규정 제166호  
개정 2010. 7. 7. 규정 제354호  
개정 2018. 11. 27. 규정 제543호

### 제 1 장 총 칙

**제1조(목적)** 이 규정은 경기주택도시공사(이하 “공사”라 한다)가 시행하는 개발사업에 관한 기술연구, 계획, 조사설계 및 발주, 평가업무 등에 필요한 사항을 규정함으로써 사업수행의 적정을 기함을 목적으로 한다. <개정 18.11.27>

**제1조의2(적용범위)** 이 규정을 시행함에 있어 관련법령, 상위규정 또는 타 기관과의 공동사업 시 협의체에서 정한 기준 등의 정함이 없는 경우를 제외하고는 이 규정이 정하는 바에 따른다.  
[본조신설 18.11.27]

**제2조(용어의 정의)** 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “개발업무”라 함은 공사가 개발사업 시행에 필요한 기술연구, 조사설계, 공사시행 및 관리에 관한 업무를 말한다.
2. “조사설계”라 함은 사업시행에 앞서 시행하는 기술조사, 현황측량, 문화재조사, 토질조사, 기본계획(경관계획, 정책 포함), 전략환경영향평가, 사전재해영향성검토, 지하안전영향평가, 사전광역교통체계검토, 대중교통시설계획검토, 광역교통개선대책, 환경영향평가, 교육환경영향평가, 교통영향분석 및 개선대책, 도로교통안전진단, 집단에너지 공급타당성 검토, 에너지사용계획, 지구단위계획, 도시관리계획·구역결정, 기본설계 및 실시설계 등 관련업무를 말한다. <개정 18.11.27>
3. “기술연구”라 함은 개발사업에 관한 신공법개발, 기술축적, 사업성 검토 등 새로운 기술도입을 위한 연구와 각종 기술자료의 수집분석 및 사업개발 분야 연구에 관한 업무를 말한다.
4. “기본계획”이라 함은 개발사업 구역 내에서의 토지이용과 교통, 환경, 에너지 이용계획 등 제반 시설에 관한 배치계획을 말한다.

5. “기본설계”라 함은 기본계획의 제반조건 등을 바탕으로 하여, 사전조사 사항, 계획 및 방침(주요한 설계기준, 구조물 형식선정, 단면결정 등), 개략공정계획, 개략공사비 등의 기본적인 내용을 설계도서에 표기한 것을 말한다.
6. “실시설계”라 함은 기본설계를 구체화하여 공사 시행에 필요한 시방 및 규격서, 공사비내역, 설계도서 작성 등 세부설계를 말한다.
7. “담당부서”라 함은 제1호 및 제2호의 사업을 수행하는 부서를 말하며, 사업단계에 따라 변동 및 업무분장 될 수 있다. <신설 18.11.27>
8. “운영부서”라 함은 기술자문위원회, 평가위원회 등 개발업무에 필요한 각종 심의, 평가 등을 수행하는 부서를 말한다. <신설 18.11.27>
9. “문화재담당부서”라 함은 개발사업의 각종 문화재 조사 및 용역관리 등을 수행하는 부서를 말한다. <신설 18.11.27>
10. “계약담당부서”라 함은 개발업무에 관련된 공사, 용역 및 자재 등과 관련된 계약업무를 수행하는 부서를 말한다. <신설 18.11.27>
11. “용역감독”이라 함은 공사에서 발주하는 용역이 계약서, 과업지시서, 예정공정표, 도급내역서 등에 따라 적합하게 수행되고 있는지 감독하는 공사소속의 직원을 말한다. <신설 18.11.27>

**제3조(기술연구)** 공사는 개발사업에 필요한 기술연구를 실시할 수 있으며, 필요한 경우에는 학계 및 전문가의 자문을 구하고, 용역을 의뢰할 수 있다.

**제3조의2(설계의 경제성 등 검토)** 담당부서의 장은 관련법령에 따라 건설공사의 품질향상 및 원가절감을 위하여 설계의 경제성 등 검토(이하 “설계VE”라 한다)를 수행하여야 한다.

[본조신설 18.11.27]

**제4조(기술자문위원회)** ① 공사는 개발사업에 필요한

기술업무의 개발 및 활용, 설계 및 시공기준의 타당성, 기본계획 및 설계의 타당성, 시공기술의 적정성, 새로운 기술 및 공법에 관한 사항을 심의하기 위하여 기술자문위원회를 설치 운영 할 수 있다. <개정 05.1.18, 18.11.27>

② 공사는 제1항의 심의사항 및 그 밖에 개발업무에 관한 중요한 사항 등에 관하여 관계전문가의 자문을 구하고 자문결과를 개발업무에 반영할 수 있다. <개정 18.11.27>

③ 제1항의 기술자문위원회의 구성과 운영에 관한 사항은 기술자문위원회운영세칙으로 정한다. <신설 18.11.27>

**제4조의2(평가위원회)** ① 공사는 공사 및 용역 등의 계약상대자 또는 민간참여 공동사업시행자 결정에 필요한 평가위원회 등을 설치·운영할 수 있다.

② 제1항에 의한 평가위원회의 구성 등에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

[본조신설 18.11.27]

**제5조(자재 및 공법의 적용)** ① 담당부서의 장은 원가 절감, 품질 향상 및 이용자의 만족도를 제고할 수 있는 자재와 공법을 적용하여야 한다. <개정 18.11.27>

② 자재 및 공법의 적용 결정 등의 관한 사항은 시행세칙으로 정한다. <개정 18.11.27>

**제6조(지급자재의 선정)** 지급자재는 다음 각 호에서 정하는 품목을 대상으로 하여 선정하여야 한다.

1. 회계규정에 지급자재로 지정하는 품목
2. 품질보장을 위하여 제작과정을 확인하여야 하거나 제작완료 후 검사가 곤란한 품목
3. 시공의 통일을 요하는 품목
4. 특허품 및 독과점 품목
5. 정부의 지원이 요구되는 품목
6. 기타 지급자재로 공급하는 것이 공사에 유리한 품목

**제7조(지급자재의 조달의뢰)** 담당부서의 장은 선정된 지급자재에 대하여 계약담당부서의 장에게 조달을 의뢰하여야 한다. <개정 18.11.27>

**제8조(제 잡비율의 조정)** 담당부서에서 지구별 공사여건을 감안하여 관련 규정에 따라 정할 수 있으며, 제

잡비에 적용하는 비율은 지방자치단체 원가계산에 의한 예정가격 작성요령(행정안전부 예규)에서 정하는 범위를 초과할 수 없다. <개정 10.7.7>

**제9조** <삭제 18.11.27>

## 제 2 장 단지개발 사업계획

### 제 1 절 개발사업계획

**제10조(개발사업계획의 수립)** ① 담당부서의 장은 공사가 시행하기 위하여 선정된 사업지구에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획을 수립하여야 한다.

1. 사업의 명칭 및 위치
2. 사업내용
3. 사업목적
4. 사업성 검토
5. 재원조달계획
6. 사업기간
7. 법적근거
8. 인허가사항
9. 사업실시요건
10. 실 태
11. 경영수익
12. 문 제 점
13. 대 책

② 제1항의 개발사업 계획은 다음 각 호의 고려사항을 단계별 또는 연차별로 구분하여 작성할 수 있다.

1. 자금계획
2. 사 업 비
3. 분 양 성
4. 경영수익

### 제 2 절 설 계

**제11조(현황측량)** 공사는 개발사업 수행에 필요한 현황측량을 실시할 수 있다.

**제11조의2(문화재조사)** 공사는 개발사업 시행을 위하여 사업지구 내 문화재의 부존여부를 조사하여야 한다.

[본조신설 18.11.27]

**제12조(토질조사)** 공사는 개발사업 수행에 필요한 경우

에는 토질조사를 실시할 수 있다.

**제13조(영향평가)** 공사는 개발사업에 수반하여 관련법령에 정하는 바에 따라 각종 영향평가를 실시하여야 한다.

**제14조(시행자 지정신청)** 개발사업을 시행하고자 할 때에는 관계법령이 정하는 바에 따라 시행자 지정신청을 하여야 한다.

**제15조(기본계획)** 공사는 개발사업 수행을 위하여 기본계획을 수립하며, 필요한 경우에 관계법령에 의거 승인을 받아야 한다.

**제16조(기본설계 등)** ① 공사는 관련법령에 따라 기본계획, 경관계획, 기본설계, 실시설계 및 지구단위계획 등 설계업무를 수행하여야 한다. <개정 18.11.27>  
② 설계업무에 대한 구체적인 사항은 시행세칙으로 정한다. <신설 18.11.27>

**제17조(실시계획 승인신청 등)** ① 담당부서의 장은 개발사업 시행을 위하여 필요한 경우에는 관계법령에 의거 도시계획 결정, 개발계획 및 실시계획 등의 승인을 얻어야 한다.  
② 제1항의 실시계획 등의 수립에 포함되어야 할 내용은 각 사업별로 관계법령이 정하는 바에 의한다.

### 제 3 장 건축사업계획

#### 제 1 절 사업계획

**제18조(사업계획의 수립)** ① 담당부서의 장은 공사가 시행하기 위하여 선정한 건축 사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획을 수립하여야 한다.

1. 사업지구의 명칭 및 위치
2. 대지의 면적
3. 주택의 건설규모에 관한 계획
4. 생활여건 시설의 설치 계획
5. 건설 사업비
6. 재원 조달 계획
7. 사업기간
8. 기타 관련법령에서 정하는 사항

② 제1항의 사업계획은 다음 각 호의 사항을 고려하여 단계별 또는 연차별로 구분하여 수립할 수 있다.

1. 자금계획
2. 사업비
3. 분양성
4. 경영수익

**제19조(사업계획의 승인)** ① 담당부서의 장은 사업계획을 수립한 때에는 당해 사업과 관계법령이 정하는 바에 따라 당해 사업계획의 승인을 받아야 한다.  
② <삭제 18.11.27>

**제20조(사업계획의 집행)** 담당부서의 장은 사업계획의 승인내용에 따라 사업계획을 집행하여야 하며, 승인조건에 따른 이행을 해야 할 때에는 그 내용을 검토한 후 필요한 조치를 하여야 한다.

**제21조(사업계획의 변경)** 담당부서의 장은 사업계획을 변경해야 할 사유가 발생한 때에는 그 사유와 관련 자료를 첨부하여 관련법령에 따라 처리하여야 한다.

#### 제 2 절 설 계

**제22조(설계종합계획 수립)** 담당부서의 장은 다음 각 호의 사항이 포함된 설계종합계획을 수립할 수 있다. <개정 18.11.27>

1. 목 적
2. 신규설계의 개발계획
3. 설계의 개선계획
4. 추진일정계획
5. 기타 필요한 사항

**제23조(신규설계의 개발)** ① 담당부서의 장은 건축성능의 향상을 위하여 설계를 지속적으로 개발하여야 한다.  
② 신규설계를 개발하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항이 포함된 세부추진계획을 수립하여야 한다. 다만, 특정지구에만 적용하는 설계 및 연면적 50제곱미터 미만의 건축물 설계인 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

1. 대상 및 필요성
2. 기본방향
3. 주요 설계내용
4. 개발의 방법
5. 추진일정계획

**제24조(설계의 개선)** ① 설계를 개선하고자 할 경우에는 다음 각 호의 사항이 포함된 세부 추진계획을 수립하여야 한다.

1. 개선의 대상 및 필요성
2. 성능, 시공성, 안전 및 사후관리에 대한 검토 <개정 18.11.27>
3. 적용의 범위
4. 원가에 미치는 영향
5. 효 과

② 제1항의 세부추진계획 수립 시에는 다음 각 호의 사항을 우선적으로 고려하여야 한다.

1. 입주자의 생활편의 제공
2. 생활공간의 활용증대
3. 미관의 향상
4. 원가의 절감

## 제 4 장 발 주

**제25조(발주의뢰 계획의 수립)** 담당부서의 장은 다음연도 개발사업의 발주계획을 매년 12월까지 수립하여야 한다. <개정 18.11.27>

**제26조(사업지구의 분할)** 담당부서의 장은 개발 사업을 효율적이고 합리적으로 집행하기 위하여 현지어건 및 시공의 편리성 등을 고려하여 1개의 사업지구를 한 개 또는 수개의 사업지구로 분할하여 발주할 수 있다.

**제27조(사업기간의 설정)** 담당부서의 장은 사업규모, 공사현장의 여건, 사업추진방법 및 입주 시기 등을 감안하여 사업기간을 설정하여야 한다.

**제28조(발주기준)** ① 건설사업계획을 발주하고자 할 때에는 다음 각 호의 기준에 의하여야 한다. 다만, 특별히 정한 차관공사와 설계, 시공 일괄입찰의 방법으로 발주하는 공사에는 적용하지 아니한다.

1. 토목사업 및 건축사업의 공사는 통합하여 발주한다. 다만, 사업의 특성 상 먼저 시행하여야 할 토목공사는 분리발주 할 수 있다. <개정 18.11.27>
2. 전기공사, 정보통신공사 및 가스설비공사는 관련 법령에 따라 발주한다. <개정 18.11.27>
3. 조경공사 및 기계공사는 통합하여 발주하되 사업의 목적, 성질 등을 고려하여 필요시 분리발주 할 수 있다. <개정 18.11.27>

② 관련법령에서 정함이 없는 경우에는 건설공사의 목적, 성질 등을 고려하여 사장이 분리 또는 통합 발주를 별도로 결정할 수 있다. <신설 18.11.27>

**제29조(발주 도서의 작성)** ① 담당부서의 장은 건설공사의 계약 및 집행에 필요한 도서를 작성하여야 한다. <개정 18.11.27>

② 건설공사의 계약 및 집행에 필요한 도서는 현장여건조사(토질조사 포함) 자료, 공구분할 및 공사기간의 설정자료, 공사발주 기준 등이 포함되어야 한다. <신설 18.11.27>

**제30조(발주의뢰)** ① 담당부서의 장은 관계서류를 작성하여 계약담당부서의 장에게 발주를 의뢰하여야 한다. <개정 18.11.27>

② 제1항에 따른 발주업무에 대한 사항은 시행세칙으로 정한다. <신설 18.11.27>

**제31조(현장설명)** ① 담당부서의 장은 개발사업이 발주된 때에는 관련법령에 따라 현장설명을 할 수 있다.

② 제1항에 따른 현장설명의 시행에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

### 부 칙<98. 1. 1>

이 규정은 1998년 1월 1일부터 시행한다.

### 부 칙<05. 1. 18>

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

### 부 칙<10. 7. 7>

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

### 부 칙<18. 11. 27>

이 규정은 2018년 11월 27일부터 시행한다.