

과천시공사 개발업무규정

제정 2020.5.20. 규정 제38호

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 과천시공사(이하 “공사” 라 한다)가 시행하는 개발 사업에 관한 계획, 기술연구, 조사설계, 발주 등에 필요한 사항을 규정함으로써 효율적이고 적정한 사업수행을 목적으로 한다.

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

1. “개발사업”이란 공사 설립 및 운영 조례와 정관에 따라 공사가 각종 개발 관련 법령에 의해 시행하는 사업을 말한다.
2. “개발업무”란 공사가 개발사업 시행에 필요한 사업 후보지 선정, 기술연구, 조사설계, 기본 및 실시설계, 용역시행 및 관리, 각종 인허가 등에 관한 업무를 말한다.
3. “사업후보지”란 관계 법령이 정하는 바에 따라 단지개발 사업을 시행하고자하는 일단의 토지로 구획된 지구를 말한다.
4. “후보지선정”이란 공사가 사업을 시행하기 위하여 사업후보지를 사업지구로 결정하는 것을 말한다.
5. “사업지구”란 조사된 사업후보지 중 공사가 시행하기로 결정하여 선정된 구획을 말한다.
6. “기본계획”이란 개발사업 구역 내에서의 토지 이용과 교통, 환경, 에너지 이용계획 등 제반시설에 관한 배치계획을 말한다.
7. “기술연구”란 개발사업에 관한 신공법개발, 기술축적, 새로운 기술 도입을 위한 연구와 각종 기술자료의 수집분석 및 정리, 관계법령 검토 등 사업개발 분야 연구에 관한 업무를 말한다.
8. “기술조사”란 개발사업에 수반하여 행하는 기술적 타당성조사와 검토(교통·환경·재해·교육·경관·정책 등 포함)를 말한다.

9. “조사설계”란 사업시행에 앞서 실시하는 기술조사, 사업성 판단, 현황측량, 토질조사, 기본계획(경관계획, 정책포함), 사전 환경성 검토, 사전 재해 영향성 검토, 사전 광역 교통체계 검토, 대중교통 시설계획 검토, 광역 교통개선 대책, 환경영향평가, 교육환경평가, 교통영향분석 및 개선대책, 도로교통안전진단, 집단 에너지 공급 타당성검토, 에너지사용계획, 지구단위 계획, 도시관리 계획·구역 결정, 기본설계 및 실시설계 등을 말한다.
10. “기본설계”란 기본계획의 제반조건 등을 바탕으로 하여 사전조사 사항, 계획 및 방침(주요한 설계기준, 구조물 형식 선정, 단면결정 등), 개략공정 계획, 개략공사비 등의 기본적인 내용을 설계도서에 표기한 것을 말한다.
11. “실시설계”란 기본설계를 구체화하여 공사 시행에 필요한 시방 및 규격서, 공사비내역, 설계도서 작성 등 세부설계를 말한다.
12. “용역업무수행자”란 개발업무에 수반하여 행하는 용역의 감독 및 그에 따른 사업관리 업무를 수행하는 자를 말한다.
13. “용역감독”이란 제12호의 용역업무수행자 업무중에서 도급계약에 의해 시행되는 용역을 감독하는 자를 말한다.
14. “담당부서”란 공사의 직제상 사업후보지선정, 보상, 공급, 공사 및 관련 인허가업무를 담당하는 부서를 말한다.

제3조(사업시행 등) ① 이 규정에서 정하는 지구지정, 개발 및 실시 계획, 기술 연구, 기술조사, 조사설계 등에 관한 업무는 공사가 자체 시행함을 원칙으로 한다. 다만, 필요한 경우에는 외부에 의뢰하여 용역으로 시행할 수 있다.

② 모든 건설 공사는 도급으로 시행함을 원칙으로 한다. 다만, 공사 규모·시기·형식 등에 따라 사장이 필요하다고 판단하는 경우 공사가 직접 시행할 수 있다.

③ 공사는 효율적인 개발업무 수행을 위하여 전자적 정보처리 등에 따른 조사설계 및 건설공사 등의 관리 업무를 시행할 수 있다.

제4조(홍보관 및 견본주택설치) 공사는 개발사업 및 실적의 홍보와 분양성 향상을 위하여 홍보관, 상설주택전시관 및 견본주택을 설치하여 운영할 수 있으며, 이에 필요한 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.

제5조(기술연구) 공사는 개발사업에 필요한 기술연구를 실시할 수 있으며, 필요한 경우에는 학계 및 전문가의 자문을 구하고, 용역을 의뢰할 수 있다.

제6조(기술자문위원회) ① 공사는 개발 사업에 필요한 기술업무의 발전과 원가 절감을 위한 공법개발, 개발사업에 대한 사업성 검토, 사업 확정 등의 심의와

자문을 위하여 기술자문위원회를 설치 운영할 수 있다.

② 제1항에 따른 기술자문위원회의 구성과 운영에 관한 사항은 세칙으로 정한다.

제2장 단지개발 사업계획

제1절 개발가능지 조사 및 관리

제7조(지역분석) ① 담당 부서의 장은(이하 “담당부서장”이라 한다) 다음 각 호에 해당하는 개발가능지에 대해 분석을 시행하여 개발사업의 유형 및 규모의 결정, 후보지의 조사 및 선정, 토지이용계획의 수립 등의 업무에 활용하도록 한다.

1. 사업성이 있는 지역
2. 생활여건 및 간선시설이 설치되어있거나 설치가 가능한 지역
3. 관계법령에 저촉되지 아니하거나 저촉사항의 해제가 가능한 지역

② 제1항의 지역분석결과를 기초로 지역별로 단지개발사업이 가능한 토지를 조사하여 사업타당성분석 및 토지에 대한 변동사항을 파악, 관리하여야 한다.

제2절 사업후보지 조사 및 선정

제8조(사업후보지 조사 및 선정) 담당부서장은 지역분석결과를 기초로 후보지를 조사·선정하고 사장에게 보고하여야 한다.

제9조(사업지구 지정제안) 담당부서장은 사업 후보지를 개발하고자 하는 경우에는 관계법령이 정하는 절차에 따라 지정권자에게 지정을 제안하여야 한다. 지정된 지구의 면적 또는 경계를 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다.

제3절 개발 및 실시계획

제10조(개발계획 수립) ① 담당부서장은 개발하고자 하는 사업지구에 관한 개발계획을 수립하여야 한다.

② 개발계획 수립 시 개발용지에 대한 시장조사 및 시장성분석을 하여야 하며 이를 바탕으로 토지이용계획을 수립하여야 한다. 필요한 경우 시장조사 및 시

장성분석 등에 관한 업무는 전문기관에 위탁 또는 용역으로 시행할 수 있다.

③ 토지이용계획 수립 시 개발용지 외에 현황보존녹지 및 시설물 등을 적절히 보존하거나 존치하게 할 수 있다.

제11조(영향평가 등) 담당부서장은 개발사업에 수반하여 관계법령이 정하는 바에 따라 각종 영향평가를 수립·시행하고 그 결과를 개발계획 및 실시계획에 반영하여야 한다.

제12조(개발계획의 승인신청) 담당부서장은 개발계획을 수립한 때에는 관계법령에 정하여진 바에 따라 승인신청 하여야 한다. 승인된 개발계획을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

제13조(시행자 지정신청) 담당부서장은 개발사업을 시행하고자 할 때에는 관계법령이 정하는 바에 따라 시행자 지정신청을 하여야 한다.

제14조(실시계획의 수립) 담당부서장은 시행하고자 하는 사업지구에 대한 실시계획 또는 지구계획 등(이하 “실시계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

제15조(실시계획 승인신청 등) ① 담당부서장은 실시계획을 수립한 때에는 관계법령에 정하여진 바에 따라 승인권자에게 실시계획 승인을 신청하여야 한다. 실시계획을 변경(관계법령에서 정하는 경미한 사항은 제외한다)하고자 하는 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 실시계획 등의 수립에 포함되어야 할 내용은 각 사업별로 관계법령이 정하는 바에 따른다.

제16조(관계기관 협의) ① 담당부서장은 지구지정, 개발계획 및 실시계획 승인을 위하여 승인권자가 관련기관의 장에게 협의(사전협의를 포함한다)를 요청한 때에는 담당부서장은 협의 요청한 관련기관의 장과 협의하여야 한다.

② 관련기관의 장이 협의에 필요한 자료를 요청한 때에는 지체 없이 이를 작성하여 제출하여야 한다.

제17조(실시계획 승인) 담당부서장은 실시계획이 승인된 경우 관련부서의 장에게 통보하여야 한다. 승인된 실시계획을 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다.

제4절 기술연구 및 조사설계

제18조(기술연구 등) 공사는 개발사업에 필요한 기술연구 및 기술조사를 실시할 수 있으며, 필요한 경우에는 학계 및 전문가의 자문을 구하거나 외부전문가에게 용역을 의뢰 할 수 있다.

제19조(현황측량) 공사는 개발사업 수행에 필요한 현황측량을 실시할 수 있다.

제20조(문화재조사) 공사는 개발사업 수행을 위하여 사업지구내 문화재 존부여부를 조사하여야한다.

제21조(토질조사) 공사는 개발사업 수행에 필요한 경우에는 토질조사를 실시할 수 있다.

제22조(설계업무 수행) 담당부서장은 단지개발사업에 대한 기본계획, 경관계획, 기본설계, 실시설계 및 지구단위계획 등의 설계업무를 수행하여야하며, 필요한 경우에 관계법령에 따라 심의·승인·면허신청을 하여야한다.

제5절 용역시행 및 관리

제23조(용역발주) 공사가 기본계획, 조사설계, 건설사업 관리 및 확정 측량 등의 용역(이하 “용역” 이라한다)을 발주하고자 할 때에는 관계서류를 작성하여 입찰에 필요한 사항을 공고하고 현장설명 등의 필요한 조치를 취하여야한다.

제24조(용역착수 등) ① 공사는 수급인으로 하여금 계약에 정한 착수(예정)일에 용역이 착수되도록 하여야한다.

② 공사는 용역업무수행자를 임명하고, 용역감독은 이에 관련한 업무를 수행토록 하여야 한다.

제25조(참여기술자) 공사는 사업수행능력 평가대상 용역의 책임기술자 및 분야별 책임기술자에 대하여 반드시 해당 용역에 참여토록하며, 부득이한 사유로 인하여 교체가 불가피한경우에는 동등 또는 그 이상의 능력을 가진 자로 교체토록 하여야 한다.

제26조(하도급제한) 공사가 시행하는 용역은 수급인이 무면허업자 또는 다른 용역업자에게 일괄하여 하도급 할 수 없으며, 하도급 통보 또는 하도급 제한사항을 위반하여 용역을 수행 할 수 없다.

제27조(용역관리 등) ① 수급인이 기성 및 준공검사 요청 등의 서류를 제출할 때에는 용역감독을 경유하여야 한다. 다만, 중요사항에 관하여는 사장에게 보고하여야 한다.

② 공사는 인·허가 협의결과 및 사업지구의 여건 변동과 그 밖에 사장이 정하는 불가피한 사유가 발생함에 따라 용역의 과업변경이 요구될 경우에는 이에 필요한 조치를 할 수 있다.

③ 공사는 수급인으로부터 준공기한 연기신청이 있을 경우 그 사유가 정당하

다고 인정될 때에는 용역준공기한을 연기 할 수 있다.

④ 공사는 용역 시행과정에서 불가피한 사유가 발생한 경우 시행중인 용역의 전부 또는 일부를 중지 할 수 있다.

제28조(용역준공) 공사는 용역이 완료된 때 준공검사를 실시하며 계약서, 과업지시서, 그 밖에 약정대로 이행되었는지 여부를 확인 후 준공하여야 한다.

제3장 건설사업계획

제1절 건설사업계획

제29조(사업계획의 수립) ① 담당부서장은 공사가 시행하기 위하여 선정한 건설 사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획을 수립하여야 한다.

1. 사업지구의 명칭 및 위치
2. 대지의 면적
3. 주택의 건설규모에 관한계획
4. 생활여건시설의 설치계획
5. 건설사업비
6. 재원조달계획
7. 사업기간

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

1. 자금계획
2. 사업비
3. 분양성
4. 경영수익

제30조(사업계획의 승인) ① 담당부서장은 사업계획을 수립한 때에는 해당 사업 과 관계법령이 정하는바에 따라 해당 사업계획의 승인을 받아야 한다.

② 제1항의 사업계획 등의 수립에 포함되어야 할 내용은 각 사업별로 관계법령이 정하는 바에 따른다.

제31조(사업계획의 집행) 담당부서장은 사업계획의 승인내용에 따라 사업계획을 집행하여야하며, 승인 조건에 따른 이행을 해야 할 때에는 그 내용을 검토한

후 필요한 조치를 하여야한다.

제32조(사업계획의 변경) 담당부서장은 사업 계획을 변경해야 할 사유가 발생한 때에는 그 사유와 관련자료를 첨부하여 관계 법령에 따라 처리하여야 한다.

제2절 설 계

제33조(설계종합계획 수립) 담당부서장은 다음 각 호의 사항이 포함된 설계 종합계획을 사업 시행 전에 수립하여야 한다.

1. 목적
2. 신규설계의 개발계획
3. 설계의 개선계획
4. 추진일정계획
5. 그 밖에 필요한 사항

제34조(신규설계의 개발) ① 담당부서장은 건축 성능의 향상을 위하여 설계를 지속적으로 개발하여야 한다.

② 신규설계는 자체설계에 따라 개발하는 것을 원칙으로 하되, 사장이 필요하다고 판단하는 경우 용역설계에 따라 개발 할 수 있다.

③ 신규설계를 개발하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항이 포함된 세부 추진계획을 수립하여야 한다. 다만, 특정지구에만 적용하는 설계 및 연면적 50제곱미터 미만의 건축물 설계인 경우에는 제외할 수 있다.

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

제35조(설계업무의 수행) 담당부서장은 설계종합계획에 따라 단지계획, 계획설계, 실시설계 등의 설계업무를 수행하여야 한다.

제36조(설계VE) ① 담당부서장은 효과적인 설계VE(가치분석)의 수행을 위하여 필요한 경우 전문기관에 위탁 또는 용역을 시행하거나 기술자문위원회에 심의를 의뢰할 수 있다.

② 제1항에 따라 설계VE를 수행한 경우 VE결과를 설계도서에 반영하여야 한다.

제37조(설계의 개선) ① 설계를 개선하고자 할 경우에는 다음 각 호의 사항이

포함된 세부 추진계획을 수립하여야 한다.

1. 개선의 대상 및 필요성
2. 성능, 시공성 및 사후관리에 대한 검토
3. 적용의 범위
4. 원가에 미치는 영향
5. 효과

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

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

제38조(자재 및 공법의 적용) ① 설계에는 품질을 향상시키거나 원가를 절감할 수 있는 자재(KS인증) 및 공법을 적용하여야 한다.

② 불가피하게 비 인증 KS자재를 사용 시에는 사전에 국가품질공인시험기관에 의뢰하여 합격한 제품만 사용하여야 한다.

③ 담당부서의 장은 신자재의 시험시공 또는 자재를 설계에 적용하기로 결정되었을 때에는 절차에 따라 시험 시공 또는 설계에 적용하여야 한다.

제39조(지급자재의 선정) 지급자재는 다음 각 호에서 정하는 품목을 대상으로 하여 선정하여야 한다.

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

제40조(지급자재의 조달의뢰) 담당부서장은 제39조에 의해 선정된 지급자재에 대하여 계약업무를 담당하는 부서의 장에게 조달 의뢰를 하여야한다.

제41조(제잡비율의 조정) 담당부서장은 관련부서의 장에게 제잡비율 등을 결정하기 위한 관련 자료를 요구하여 그 자료를 기초로 지구별 공사여건을 고려한 제잡비율을 관계규정에 따라 정할 수 있으며, 제잡비에 적용하는 비율은 지방자치단체 입찰 및 계약집행기준에서 정하는 범위를 초과할 수 없다.

- 제42조(공사비 분석)** ① 담당부서장은 설계, 자재 및 공법을 개선하거나 건설사업에 활용하기 위하여 건설사업에 투입되는 공사비를 분석하여야 한다.
- ② 제1항의 공사비 분석은 형별, 공종별 및 구조물별 등으로 준공 시 시행하여야 한다.

제3장 발 주

제43조(발주의뢰 계획 수립) 담당부서장은 해당연도 개발사업의 발주의뢰 계획을 매년 1월말까지 수립하여야 한다.

제44조(사업지구의 분할) 담당부서장은 개발사업을 효율적이고 합리적으로 집행하기 위하여 현지 여건 및 시공의 편리성 등을 고려하여 하나의 사업지구를 여러 개의 공구로 분할하여 발주할 수 있다.

제45조(사업기간의 설정) 담당부서장은 사업 규모, 공사 현장의 여건, 사업 추진 방법 및 입주 시기 등을 고려하여 사업기간을 설정하여야 한다.

제46조(발주기준) 건설사업계획을 발주하고자 할 때에는 다음 각 호의 기준에 따라야 한다. 다만, 설계, 시공 일괄입찰의 방법으로 발주하는 공사에는 적용하지 아니한다.

1. 토목공사, 건축공사 및 기계공사는 통합하여 발주한다.
2. 전기공사, 통신공사, 가스공사 및 조경공사는 각각 분리하여 발주한다.
3. 제1호의 규정에 불구하고 옥외기계공사, 대지면적이 330,000㎡이상인 사업지구의 토목공사 또는 대지조성공사를 먼저 시행하여야 할 사업지구의 토목공사는 분리하여 발주할 수 있다.

제47조(발주도서의 작성) 담당부서장은 다음 각 호의 사항을 반영하여 개발사업의 계약 및 집행에 필요한 도서를 작성하여야 한다.

1. 사업의 여건 조사자료
2. 공구분할 및 사업기간의 설정자료
3. 발주기준

제48조(발주의뢰) 담당부서장은 사업계획의 승인 및 심의확정 통보를 받은 때에는 계약업무를 담당하는 부서의 장에게 개발사업의 발주를 의뢰하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우 개발사업의 승인, 심의통보를 받기 이전이라도 발주를 의뢰할 수 있다.

제49조(현장설명) ① 담당부서장은 개발사업이 발주된 때에는 다음 각 호의 사항이 포함된 현장설명을 하여야 한다.

1. 사업에 대한 개요
2. 현장여건
3. 사업기간
4. 지급 자재의 범위
5. 기성고 지불 횟수 및 방법
6. 그 밖에 필요한 사항

② 현장설명을 할 때에는 계약부서 및 집행부서의 담당직원이 입회하여야 한다.

③ 현장설명은 사업의 규모, 성격에 따라 자료 배포로 대체할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 규정 시행 전에 이미 시행된 사항은 이 규정에 의하여 시행된 것으로 본다.