개발사업규정을 다음과 같이 시행한다.

규정 제332호

개발사업규정

확 정 일 : 2025년 2월 28일

시 행 일 : 2025년 3월 10일

개발사업규정 일부 개정

1. 제안이유

- 「개발사업규정」에서 정하고 있는 '기술심의위원회'의 명칭을 위원회 설치 근거 법령인 「건설기술 진흥법」에서 규정하고 있는 명칭으로 변경하여 법령과 사규를 일치

2. 주요골자

- 제4조의2에서 정하고 있는 '기술심의위원회'를 '기술자문위원회로' 변경

개발사업규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

개발사업규정 일부 개정(안)

제4조의2를 다음과 같이 한다.

제4조의2(기술자문위원회 등) ① 공사는 단지개발사업 및 주택건설사업에 필요한 기술업무의 개발 및 활용, 설계 및 시공기준의 타당성, 기본계획 및 설계의 타당성, 시공기술의 적정성, 새로운 기술 및 공법, 건설공사의 입찰방법, 설계 및 시공 일괄입찰, 대안입찰 등에 관한 사항을 심의하기 위하여 기술자문위원회를 설치하여 운영할 수 있다.

② 공사는 제1항의 심의사항 및 그 밖에 개발업무에 관한 중요사항 등에 관하여 관계전문가의 자문을 구하고 자문결과를 개발업무에 반영할 수 있다.

③ 제1항에 따라 기술자문위원회의 심의에 관한 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

부칙 <2025.02.28.>

이 규정은 2025년 3월 10일부터 시행한다.

신구조문 대비표

현 행	개 정 안	사 유
제4조의2(기술심의위원회 등) ① 공사는 단지개발사업 및 주택건설사업에 필요한 기술업무의 개발 및 활용, 설계 및 시공기준의 타당성, 기본계획 및 설계의 타당성, 시공기술의 적정성, 새로운 기술 및 공법, 건설공사의 입찰방법, 설계 및 시공 일괄입찰, 대안입찰 등에 관한 사항을 심의하기 위하여 기술심의위원회를 설치하여 운영할 수 있다. ② 공사는 제1항의 심의사항 및 그 밖에 개발업무에 관한 중요사항 등에 관하여 관계전문가의 자문을 구하고 자문결과를 개발업무에 반영할 수 있다. ③ 제1항에 따라 기술심의위원회의 심의에 관한 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.	제4조의2(기술자문위원회 등) ① 공사는 단지개발사업 및 주택건설사업에 필요한 기술업무의 개발 및 활용, 설계 및 시공기준의 타당성, 기본계획 및 설계의 타당성, 시공기술의 적정성, 새로운 기술 및 공법, 건설공사의 입찰방법, 설계 및 시공 일괄입찰, 대안입찰 등에 관한 사항을 심의하기 위하여 기술자문위원회를 설치하여 운영할 수 있다. ② 공사는 제1항의 심의사항 및 그 밖에 개발업무에 관한 중요사항 등에 관하여 관계전문가의 자문을 구하고 자문결과를 개발업무에 반영할 수 있다. ③ 제1항에 따라 기술자문위원회의 심의에 관한 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.	- 「건설기술 진흥법」 반영

개발사업규정

개정 2025. 2. 28 규정 제332호

제1편 총칙

제1조(목적) 이 규정은 「한국토지주택공사법」에서 정하는 각종 개발 업무수행에 필요한 사항 등을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. “단지개발사업”이란 「한국토지주택공사법」 제8조의 사업과 이와 유사한 사업을 말한다.
2. “주택건설사업”(이하 “건설사업”이라 한다)이란 「한국토지주택공사법」 제8조제1항에 따른 주택의 건설에 관한 사업을 말한다.
3. “사업후보지”란 관계법령이 정하는 바에 따라 단지개발사업을 시행하고자 하는 일단의 토지로 구획된 지구를 말한다.
4. “단지개발업무”란 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)가 시행하는 각종 단지개발사업에 대한 후보지 조사 및 선정, 지구지정, 개발계획, 실시·지구계획, 각종 인·허가, 기술연구 및 조사, 조사설계, 용역시행 및 관리, 건설공사 시행 및 관리, 공사 및 사업준공, 사후관리 등의 업무를 수행하는 것을 말한다.
5. “기본계획”이란 사업지구에 대한 기본구상, 토지이용, 교통, 위생, 환

경, 산업 등 제반시설에 관한 배치계획을 말한다.

6. “기본설계”란 타당성조사 및 기본계획을 감안하여 시설물의 규모, 배치, 형태, 개략공사방법 및 기간, 개략 공사비 등에 관한 조사, 분석, 비교, 검토를 거쳐 최적안을 선정하고 이를 설계도서로 표현하여 제시하는 설계업무로서 각종사업의 도시관리계획 또는 구역 결정과 인·허가를 위한 설계를 포함하며, 설계기준 및 조건 등 실시설계용역에 필요한 기술자료를 작성하는 것을 말한다.

7. “주택단지 계획설계”란 지구별 현장조사, 규모검토, 설계지침 등을 참작하여 건축물의 규모, 예산, 기능, 질, 미관 등의 설계목표를 정하고 가능한 해법을 제시하는 단계로서, 디자인 개념의 설정 및 구조 등 기본적인 내용을 검토하여 설계하는 것을 말한다.

8. “실시설계”란 기본설계의 결과를 토대로 시설물의 규모, 배치, 형태, 공사방법과 기간, 공사비, 유지관리 등에 관하여 세부조사 및 분석, 비교·검토를 통하여 최적안을 선정하여 시공 및 유지관리에 필요한 설계도서, 도면, 시방서, 내역서, 구조 및 수리계산서 등을 작성하는 세부설계를 작성하는 것을 말한다.

9. “주택단지계획”이란 단지의 특성에 따른 현황을 분석하여 토지의 이용과 주택·생활여건시설 등의 규모 및 그 시설물의 배치 등이 그 용도와 목적에 가장 부합될 수 있도록 계획하는 것을 말한다.

10. “기술연구”란 개발사업에 관한 신공법개발, 기술축적, 새로운 기술도입을 위한 연구와 각종 기술자료의 수집, 분석 및 정리, 관계법령 검토 등에 관한 업무를 말한다.

11. “기술조사”란 개발사업에 수반하여 행하는 기술적 타당성조사와 검토(교통・환경・재해・교육・경관・정책 등 포함)를 말한다.

12. “조사설계”란 공사시행에 앞서 시행하는 기술조사, 현황측량, 문화재조사, 지반조사, 기본계획(경관계획, 정책 포함), 사전환경성검토, 사전재해영향성검토, 사전광역교통체계검토, 대중교통시설계획 검토, 광역교통개선대책, 환경영향평가, 교육환경평가, 교통영향분석 및 개선대책, 도로교통안전진단, 집단에너지 공급 타당성 검토, 에너지사용계획, 지구단위계획, 도시관리계획・구역결정, 기본설계 및 실시설계를 말한다.

13. “건설공사”란 공사가 시행하는 「건설산업기본법」에 따른 건설공사, 「전기공사업법」에 따른 전기공사, 「정보통신공사업법」에 따른 정보통신공사 및 「소방시설공사업법」에 따른 소방시설공사를 말한다.

14. “용역업무수행자”란 개발업무에 수반하여 행하는 용역의 감독 및 그에 따른 사업관리업무를 수행하는 자를 말한다.

15. “공사업무수행자”란 개발업무에 수반하여 행하는 공사감독(건설사업관리포함) 및 그에 따른 사업관리업무를 수행하는 자를 말한다.

16. “용역감독”이란 제14호의 용역업무수행자 업무 중에서 도급계약에 의해 시행되는 용역을 감독하는 자를 말한다.

17. “공사감독”이란 제15호의 공사업무수행자 업무 중에서 도급계약에 의해 시행되는 건설공사를 감독하는 자를 말한다.

18. “설계서”란 건설공사의 시공에 필요한 설계도면, 시방서 및 현장설명서 등을 말한다.

19. “설계VE”란 건설공사의 품질향상 및 원가절감을 도모하기 위하여

설계내용에 대한 경제성 및 현장적용 타당성 등을 기능별, 대안별로 검토하여 최적의 설계안을 마련하는 일련의 절차를 말한다.

20. “건설사업관리시스템”이란 공사가 건설사업 과정에서 발생하는 자료를 전사적으로 관리하는 정보시스템을 말한다.

21. “건설사업관리”란「건설기술진흥법」에 따른 건설사업관리를 말한다. 단, 「전기공사업법」에 따른 전기공사, 「정보통신공사업법」에 따른 정보통신공사 및 「소방시설공사업법」에 따른 소방시설공사 및 기타 관련법령의 “감리” 는 “건설사업관리”를 말한다.

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

② 모든 건설공사는 도급으로 시행함을 원칙으로 한다. 다만, 공사규모・시기・형식 등에 따라 사장이 필요하다고 판단하는 경우 공사가 직접 시행할 수 있다.

③ 공사는 효율적인 개발업무 수행을 위하여 전자적 정보처리에 의한 조사설계 및 건설공사 등의 관리업무를 시행할 수 있다.

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

제4조의2(기술자문위원회 등) ① 공사는 단지개발사업 및 주택건설사업에 필요한 기술업무의 개발 및 활용, 설계 및 시공기준의 타당성, 기본계획

및 설계의 타당성, 시공기술의 적정성, 새로운 기술 및 공법, 건설공사의 입찰방법, 설계 및 시공 일괄입찰, 대안입찰 등에 관한 사항을 심의하기 위하여 기술자문위원회를 설치하여 운영할 수 있다.

② 공사는 제1항의 심의사항 및 그 밖에 개발업무에 관한 중요사항 등에 관하여 관계전문가의 자문을 구하고 자문결과를 개발업무에 반영할 수 있다.

③ 제1항에 따라 기술자문위원회의 심의에 관한 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제4조의3(용역평가) ① 공사는 설계용역 및 건설사업관리용역업자의 기술수준의 향상과 건설공사의 품질확보를 위하여「건설기술진흥법」에서 정하는 일정규모 이상의 용역에 대하여 평가를 실시한다.

② 용역평가에 관한 세부 사항은 사장이 따로 정한다.

제2편 단지개발

제1장 개발가능지 조사 및 관리

제5조(지역분석) ① 지역본부장은 관할지역 개발가능지에 대한 분석을 시행하여 조성사업의 유형 및 규모의 결정, 후보지의 조사 및 선정, 토지이용계획의 수립 등의 업무에 활용하여야 한다.

② 지역본부장은 지역분석결과를 기초로 지역별로 단지개발사업이 가능한 토지를 조사하여 사업타당성 분석, 및 토지에 대한 변동사항을 파악

관리하여야 한다.

③ 지역분석의 실시에 관하여 필요한 세부적인 사항은 시행세칙으로 정한다.

제6조(광역적 사업추진계획 수립) 지역종합개발 부서장은 지역분석 결과에 따라 토지의 수급여건 등을 고려하여 광역적 사업추진계획을 수립하여야 하며, 관련 부서장이 개발용지 수급계획, 사업후보지 선정 계획 등에 반영할 수 있도록 광역적 사업추진계획을 통보하여야 한다.

제7조(개발용지 수급계획의 수립) ① 개발용지에 대한 수급계획을 담당하는 각 부서장은 중장기경영계획, 개발용지확보현황, 광역적 사업계획 등을 감안하여 장·단기 개발용지 수급계획을 수립하여야 한다.

② 개발용지 수급계획 수립시기 및 이에 포함하여야 할 내용은 시행세칙으로 정한다.

제2장 후보지 조사 및 관리

제1절 후보지 조사 및 선정

제8조(사업후보지 조사 및 선정) ① 지역본부장은 지역분석결과와 장·단기 개발용지 수급계획을 기초로 후보지를 조사·선정하고 사장에게 보고하여야 한다.

② 지역본부장은 지역개발의 참여 또는 사업후보지의 확보 등을 위하여 필요한 경우에는 후보지부서장과 협의하여 관할 지방자치단체장과 단지

개발사업에 관한 협약을 체결하여 사업을 추진할 수 있다.

③ 사업후보지부서장은 지역본부장이 조사한 사업후보지에 대하여 관계 법령에 따라 지구지정제안 등에 필요한 제반의 조치를 취하여야 한다.

④ 사업후보지의 조사·선정 등에 관하여 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제9조(예정지구 지정 등) ① 사업주관부서장 또는 지역본부장은 제8조에 따라 선정된 사업후보지를 개발하고자 하는 경우에는 관계법령에 따라 예정지구(이하 “예정지구”라 한다)의 지정제안을 하여야 한다. 지정된 예정지구의 면적 또는 경계를 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다.

② 예정지구의 효율적인 관리를 위하여 후보지부서장은 예정지구 지정 고시가 있는 때에는 지체 없이 관련 부서장 및 지역본부장에게 그 내용을 통보하여야 한다.

③ 예정지구 지정 제안에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제2절 개발 및 실시계획

제10조(개발계획 수립 및 승인) ① 사업주관부서장 또는 지역본부장은 개발하고자 하는 예정지구에 관한 개발계획을 수립하여야 한다.

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

④ 지역본부장은 개발계획승인(변경승인을 포함한다)이 있는 때에는 그 내용과 승인조건 등을 관련 부서장에게 통보하여야 한다. 다만, 사업주관 부서장이 개발계획승인을 받은 경우에는 관련 부서장 및 지역본부장에게 승인내용을 통보하여야 한다.

⑤ 개발계획 수립에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제11조(영향평가 등) ① 공사는 관계법령에 따라 단지개발사업에 따른 사전환경성검토, 사전재해영향성검토, 사전광역교통체계검토(광역교통체계검토), 광역교통개선대책, 연계교통체계구축검토, 도로교통안전진단, 환경영향평가, 교통영향분석 및 개선대책, 교육환경평가 및 에너지사용계획 등에 필요한 평가서 또는 협의서류 등을 작성하여야 한다.

② 공사는 제1항에 따라 영향평가 협의절차를 완료한 후 사업계획의 변경으로 수반되는 제 영향평가 변경협의 또는 심의 절차를 이행하여야 한다.

제12조(실시계획의 수립 및 승인신청) ① 사업주관부서장 또는 지역본부장(실시계획의 승인권한이 시·도지사에게 위임된 경우 지역본부장)은 개발계획이 승인고시 된 때에는 관계법령에 따라 단지개발사업의 시행에 관한 실시계획 또는 지구계획 등(이하 “실시계획”이라 한다)을 수립하여 승인권자에게 승인신청을 하여야 하며 실시계획을 변경(관계법령에서 정하는 경미한 사항은 제외한다)하고자 할 때에도 또한 같다.

② 지역본부장이 실시계획의 수립을 위한 토지이용계획과 연차별 투자

및 회수계획 등을 수립하는 때에는 미리 사업주관부서장과 협의하여야 한다.

③ 지역본부장이 실시계획승인을 신청하는 경우에는 그 내용을 사업주관부서장에게 알려야 하며, 승인된 사항을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

④ 실시계획수립에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제13조(실시계획 승인) 사업주관부서장 또는 지역본부장은 실시계획이 승인된 경우 관련 부서장에게 통보하여야 하며, 승인된 실시계획을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

제14조(관계기관 협의) ① 지역본부장은 예정지구의 지정, 개발계획 및 실시계획의 승인을 위하여 관계기관 및 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다. 다만 중앙행정기관과의 협의 시에는 사업주관부서장이 하여야 한다.

② 사업주관부서장 및 지역본부장은 관계기관의 장이 협의에 필요한 자료를 요청한 때에는 지체 없이 이를 작성하여 제출하여야 한다.

제3장 기술연구, 조사설계용역 및 공사발주

제1절 기술연구 및 조사설계

제15조(기술연구 등) 공사는 개발사업에 필요한 기술연구 및 기술조사를 실시할 수 있다.

제16조 삭제<2013.8.27>

제17조(현황측량) 공사는 단지개발사업의 계획수립, 계획 및 설계, 시공 등을 위하여 필요한 경우 현황측량을 실시할 수 있다.

제18조(문화재조사) 공사는 단지개발사업 시행을 위하여 사업지구 내 문화재의 부존여부를 조사하여야 한다.

제19조(토질조사) 공사는 단지개발사업지구의 선정, 계획 및 설계, 공사시행 등의 기초 자료로 활용하기 위하여 필요한 경우 토질조사를 실시할 수 있다.

제20조(설계업무 수행) ① 사업주관부서장 또는 설계부서장은 단지개발사업에 대한 기본계획, 경관계획, 기본설계, 실시설계 및 지구단위계획 등의 설계업무를 수행하여야 한다.

② 설계업무에 대한 구체적인 사항은 시행세칙으로 정한다.

제21조(설계VE) ① 효과적인 설계VE의 수행을 위하여 설계VE부서장은 VE통합관리기준 및 시행방침, 분야별 매뉴얼 등을 작성하고 관리하여야 한다.

② 설계VE부서장은 설계VE 위원회를 운영할 수 있다.

③ 설계부서장은 설계단계별로 시행세칙에서 정하는 바에 따라 VE결과를 반영하여 설계도서를 확정하여야 한다.

④ 설계부서장은 설계도서를 적정하게 작성하고 관리하여야 하며 설계도면의 작성 등은 시행세칙에서 정한다.

제22조(설계개발 및 개선) ① 설계기준부서장 및 설계부서장은 지속가능한 토지 및 도시개발을 위하여 설계와 공법을 지속적으로 개발하여야 한다.

② 신규설계는 자체개발을 원칙으로 한다. 다만, 필요한 경우 용역에 의하여 개발할 수 있다.

③ 설계기준부서장 또는 설계부서장은 설계자료 조사, 실태조사 및 설계환류체계 운용 등을 실시하여 설계를 개선하고 이를 설계에 반영될 수 있도록 하여야 한다.

④ 설계부서장은 지역본부장과 협의하여 이미 발주한 지구에 제1항의 설계개선 사항을 적용하거나 특정지구의 설계를 변경할 수 있다.

제23조(자재 및 공법의 적용) 설계부서장은 원가절감, 품질 향상 및 이용자의 만족도를 제고할 수 있는 자재와 공법을 적용하여야 한다.

제24조(지급자재의 선정 및 조달의뢰) ① 설계부서장은 지급자재를 선정하여 관련 부서장 및 지역본부장에게 알려야 한다.

② 지급자재는 품질, 가격, 공급, 시공성, 하자관리, 정부지원 등을 종합적으로 고려하여 선정하여야 한다.

③ 설계부서장은 지급자재 선정결과에 따라 적용할 지구 및 소요량을 정하여야 한다.

④ 지역본부장은 공사착공 후 해당공부별 지급자재 소요량 및 소요시기 등을 파악하여 조달의뢰를 하여야 한다.

제2절 용역시행 및 관리

제25조(용역발주) ① 공사가 기본계획, 조사설계, 건설사업관리 및 확정측량 등의 용역(이하 “용역”이라 한다)을 발주하고자 할 때에는 관계서류

를 작성하여 입찰에 필요한 사항을 공고하고 현장설명 등의 필요한 조치를 취하여야 한다.

② 용역대가산정기준과 발주업무에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제26조(용역착수 등) ① 공사는 수급인으로 하여금 계약에서 정한 착수(예정)일에 용역이 착수되도록 하여야 한다.

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

제27조(참여기술자) 공사는 사업수행능력평가 대상용역의 책임기술자 및 분야별 책임기술자에 대하여 반드시 해당 용역에 참여토록 하며, 부득이한 사유로 인하여 교체가 불가피한 경우에는 동등 또는 그 이상의 능력을 가진 자로 교체토록 하여야 한다.

제28조(하도급제한) 공사가 시행하는 건설엔지니어링을 도급받은 수급인은 해당 용역 중 개별 전문분야 전체를 다른 건설엔지니어링사업자에게 하도급 할 수 없다. 다만, 시행세칙이 정하는 바에 따라 공사가 승인하는 경우에는 예외로 한다.

제29조(용역관리 등) ① 수급인이 기성 및 준공검사 요청 등의 서류를 제출할 때에는 용역감독을 경유토록 하며, 중요사항에 대하여는 사장에게 보고하여야 한다.

② 공사는 인·허가 협의결과 및 사업지구의 여건변동과 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

정당하다고 인정될 때에는 용역준공기한을 연기 할 수 있다.

④ 공사는 용역시행과정에서 불가피한 사유가 발생한 경우 시행중인 용역의 전부 또는 일부를 중지할 수 있으며 이에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제30조(용역준공) 공사는 용역이 완료된 때 준공검사를 실시하며, 계약서, 과업지시서, 그 밖에 약정대로 이행되었는지 여부를 확인 후 준공하여야 한다.

제31조 삭제<2013.8.27>

제3절 공사발주

제32조(공구분할) 설계부서장은 건설공사를 효율적이며 합리적으로 집행하기 위하여 현지여건 및 시공의 편리성 등을 고려하여 1개의 단지개발사업지구를 수개의 공구로 분할하여 발주할 수 있다.

제33조(공사기간의 설정) 설계부서장은 건설규모, 공사현장의 여건, 사업추진방법 및 입주 시기 등을 감안하여 발주공사의 적정기간을 설정하여야 한다.

제34조(발주도서의 작성) ① 설계부서장은 건설공사의 계약 및 집행에 필요한 도서를 작성하여야 한다.

② 건설공사의 계약 및 집행에 필요한 도서는 현장의 지반 및 여건조사자료, 공구분할 및 공사기간의 설정자료, 공사발주 기준 등이 포함되어야한다.

제35조(공사발주) ① 설계부서장은 관계서류를 작성하여 계약부서장에게 발주를 의뢰하여야 하며, 입찰에 필요한 현장설명 등을 실시하여야 한다.

② 제1항에 따른 공사비 산정기준 및 발주업무에 대한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제4장 공사관리 및 준공

제1절 공사관리

제36조(공사착공) 공사는 수급인으로 하여금 계약에서 정한 착공(예정)일에 건설공사가 원활히 착공되도록 하여야 한다.

제37조(개발사업소 설치) 공사는 효율적인 사업수행을 위하여 공사단위별로 개발사업소를 설치할 수 있다. 다만, 소규모공사에 있어서는 공사업무수행자만 배치할 수 있다.

제38조(공사업무수행자 등) 공사는 공사업무수행자를 임명하여야 하며, 공사업무수행자는 시행세칙에서 정하고 있는 업무를 수행하여야 한다. 다만, 공사수행부서장이 필요한 사유가 있다고 판단하는 경우 시공단계 건설사업관리를 배치하여 공사감독의 업무를 대리하게 할 수 있다.

제2절 시공관리

제39조(건설현장관리) ① 공사는 수급인이 공사현장에 상주하여 공사감독의 지시에 따라 공사현장에 관한 제반사항을 처리토록 하여야 한다.

② 공사는 설계서 및 계약서류에 따라 수급인으로 하여금 품질, 안전, 환경, 하도급, 공정, 자재관리 등의 건설업무를 수행하도록 수급인을 독려하여야 한다.

제40조(적격심사사항 관리) 공사는 수급인으로 하여금 건설공사 적격심사시 제출한 계획사항을 준수토록 하며, 그 이행여부를 확인하여야 한다.

제41조(하도급 관리) ① 공사는 수급인이 하도급계약을 체결한 경우 그 사실을 통보토록 하고, 관계법령에서 정한 경우를 제외하고는 수급인이 도급받은 건설 공사의 전부 또는 주요부분의 대부분을 다른 건설업자에게 하도급하지 못하도록 하여야 한다.

② 하도급 통보, 제한 및 대금의 지급 등에 관하여 필요한 사항은 「건설산업기본법」, 「하도급거래 공정화에 관한 법률」 등 관계법령에 따른다.

③ 공사는 수급인이 제1항 및 제2항을 위반하였을 때에는 지체 없이 관계법령에 따라 조치하여야 한다.

④ 하도급 제한 및 통보에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제42조(공사보고) 지역본부장은 다음 각 호의 사항을 사장에게 보고하여야 한다.

1. 공사착공 및 준공
2. 설계변경
3. 준공기한연기

4. 사고보고

5. 하도급제한사항 위반

6. 그 밖에 필요한 사항

제43조(각종검사) ① 공사는 건설공사에 대해 주기적으로 검사를 실시하여야 한다.

② 검사의 종류 및 시행시기, 시행절차 등은 시행세칙으로 정한다.

제44조(공사중지) ① 공사는 불가피한 사유로 인하여 공사중지가 필요하다고 인정되는 경우에는 건설공사의 전부 또는 일부에 대하여 중지시킬 수 있다.

② 제1항에 따라 공사중지가 필요한 경우와 행정조치에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제45조(설계변경 방침) ① 공사는 사업계획변경, 현장여건변동, 설계오류 및 물가변동 등의 불가피한 사유가 있을 경우에는 설계변경을 할 수 있다.

② 설계변경에 관한 세부적인 사항은 시행세칙으로 정한다.

제46조(공정관리) ① 공사는 공정진척사항 등을 수급인으로부터 제출받아 이를 검토하여 건설공사가 원활히 수행되도록 한다.

② 공사는 건설공사의 추진에 장애가 발생하거나 발생할 우려가 있을 경우에는 수급인에게 그 문제점과 대책을 수립하도록 한다.

제47조(준공기한연기) 공사는 수급인으로부터 건설공사 준공기한 연기신청이 있을 경우 그 사유가 타당하다고 인정될 때에는 연기 조치할 수 있다.

제3절 품질 및 안전관리

제48조(품질관리) 공사는 수급인으로 하여금 체계적이고 계획적인 품질관리활동을 도모하고 건설공사의 적정한 품질확보를 위하여 품질관리계획 또는 품질시험계획을 수립토록 하고 그 이행의 적정여부를 확인한다.

제49조(품질검사 등) ① 공사는 수급인으로 하여금 시공단계별 또는 완성부분에 대하여 설계도면 및 시방서 등과 일치되게 시공되었는지 여부를 검측 받도록 한다.

② 공사는 대가의 지급, 품질관리, 공사목적물의 완성여부 및 하자보수 확인 등을 위하여 엄격한 검사를 실시한다.

③ 공사는 건설공사의 품질향상 및 부실공사예방을 위하여 시공실태점검을 실시할 수 있다.

④ 품질시험, 검사, 시공실태점검 등에 관하여 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제50조(건설공사 등의 벌점) ① 공사는 일정규모 이상의 설계 등 용역, 감독권한대행 등 건설사업관리 또는 건설공사 등을 수행하는 업체와 건설기술자 중 부실공사를 초래하거나 초래할 우려가 있는 업체 및 건설기술자에 대하여 벌점을 부과하고 관리하여야 한다.

② 공사는 제1항의 벌점측정결과를 관계법령에 따라 관리기관에 통보하여야 한다.

③ 벌점의 부과 및 관리 등에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제51조(안전 및 환경관리) ① 공사는 관련 법규 등에 따라 사업장의 안전·방재관리체계 및 국가안전관리세부집행계획을 수립하여야 하며, 수급인으로 하여금 건설공사의 안전관리가 계획적이고 체계적으로 이루어질 수 있도록 「건설기술진흥법」에 따른 안전관리계획을 수립·이행토록 한다.

② 공사는 건설공사 수행 중 건설환경이 적절하게 유지되도록 지도·감독하여야 한다.

③ 국가안전관리세부집행계획 및 안전관리계획의 수립 등에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제4절 자재관리

제52조(건설공사용 자재의 검사 및 품질시험) ① 건설공사에 사용할 자재는 사용 전에 관계법령 및 공사건설전문시방서 등에 따른 품질기준에 따라 품질시험 및 검사를 거쳐야 한다.

② 건설현장의 장 및 공사감독은 제1항에 따른 품질시험 및 검사에 합격된 자재만 건설공사에 사용하게 하여야 한다.

제53조(지급자재수불 및 관리) ① 공사용 지급자재의 수불 및 관리에 관한 사항은 지역본부장의 책임하에 수행한다.

② 자재의 검사 및 인수, 관리 등에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제5절 준공 및 사후관리

제54조(시공평가) ① 공사는 건설업자의 기술수준 향상과 건설공사의 품질 확보를 위하여 「건설기술진흥법」에서 정하는 일정규모 이상의 건설공사에 대하여 시공평가를 실시한다.

② 공사는 제1항에 따른 시공평가결과를 관계법령에 따라 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

③ 시공평가의 시행방법 등은 시행세칙으로 정한다.

제55조(공사준공) ① 공사는 「건설기술진흥법」에 따라 공사준공전 예비준공검사를 실시할 수 있다.

② 공사는 해당공사가 완료되었을 때에는 준공검사를 실시한 후 공사준공 조치를 취하여야 한다.

제56조(준공시설물의 관리) ① 공사는 이관대상 준공시설물의 인계인수 완료시까지 유지관리를 지속적으로 하여 시설물 인계인수가 원활히 이루어지도록 한다.

② 이관대상 준공시설물의 관리 및 시설물 인계인수 등에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제57조(공사하자관리) ① 공사는 시공하자가 발생하였을 경우 수급인으로 하여금 지체 없이 보수를 하도록 필요한 조치를 취하여야 한다.

② 하자점검의 종류 및 시행시기, 하자검사 등에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제58조(사후평가) ① 공사는 「건설기술진흥법」에서 정하고 있는 일정규모 이상의 건설공사가 완료된 때에는 사후평가를 실시하여야 한다.

② 사후평가 등에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제59조(사업준공) ① 공사는 공사준공 및 확정측량이 완료되고 실시계획 등 인·허가상의 제반조건이 이행된 경우 지체 없이 관계법령의 절차에 따라 사업 준공 조치를 하여야 한다.

② 지역본부장은 단지개발사업을 완료한 때에는 지체 없이 관계법령에 따른 준공검사를 실시하고 사장에게 그 내용을 보고하여야 하며, 사업주관부서장은 보고 받은 준공조치결과를 지체 없이 해당 중앙부처의 장에게 보고하여야 한다.

제60조 (원가충당부채 설정대상 등) ① 원가충당부채는「회계기준 시행세칙」제119조에 따른 제조원가 확정시기까지 집행되지 아니한 용지비, 조성공사비, 건물공사비 등 제조원가에 투입되는 사업비로서 향후 집행될 가능성이 높아 원가에 포함시킬 필요가 있는 비용을 대상으로 설정한다.

② 원가충당부채를 설정한 부서장은 매 회계연도마다「회계기준 시행세칙」제113조의 원가계산단위별 원가충당부채 잔액을 검토하고, 설정목적의 이행, 변경, 또는 소멸 등 변동사항을 반영하여 잔액규모를 조정하여야 한다.

③ 원가충당부채를 설정하는 부서장은 제1항의 설정 및 제2항의 잔액규모 조정을 위하여 원가충당부채 관리위원회를 둘 수 있다.

④ 그 밖에 원가충당부채에 관한 세부적인 사항은 시행세칙으로 정한다.

제3편 주택건설사업

제1장 주택건설사업계획

제61조(주택건설사업계획 수립) ① 사업주관부서장 또는 지역본부장은 지구별로 주택건설사업계획(이하 “건설사업계획”이라 한다)을 수립하고, 그 내용을 관련 부서장에게 송부하여야 한다. 건설사업계획을 변경한 경우에도 또한 같다.

② 사업주관부서장 또는 지역본부장은 필요한 경우 건설사업계획을 단계별 또는 연차별로 구분하여 수립할 수 있다.

제62조(사업성 판단) 사업주관부서장 또는 지역본부장은 건설사업계획을 수립하고자 하는 때에는 사업후보지에 대하여 시행세칙에 따라 사업성을 판단하여야 한다.

제63조(주택건설사업계획 승인) ① 관련 부서장 및 지역본부장은 건설사업계획을 수립하거나 변경한 때에는 해당 건설사업계획의 승인 또는 변경승인을 받는데 필요한 조치를 하여야 한다.

② 건설사업계획의 승인(변경승인을 포함한다)이 있는 때에는 승인내용을 관련 부서장에게 통보하여야 한다.

제64조(주택건설사업계획 집행) 관련 부서장 및 지역본부장은 건설사업계획의 승인내용을 통보받은 때에는 건설사업계획을 집행하여야 한다.

제2장 주택단지설계

제65조(주택설계종합계획 수립) 설계부서장은 주거성능의 지속적인 향상과 설계업무수행을 위해 주택설계종합계획을 수립하여야 한다.

제66조(주택설계기준) ① 설계는 설계기준을 준수하여 수행하여야 하며 기술기준부서장은 설계업무 수행에 필요한 설계기준 및 지침 등을 작성·관리하여야 한다.

② 설계부서장 및 지역본부장은 사업성 및 지역여건을 고려하여 설계기준을 변경하여 시행할 수 있다.

제67조(주택신규설계 개발) ① 설계부서장은 주거성능의 향상 및 최신 주거 트랜드 반영을 위하여 설계를 지속적으로 개발하여야 한다.

② 설계부서장은 설계수준 저하방지를 위해 신규설계 및 입주자선호 우수설계를 표준설계로 운영할 수 있다.

③ 신규설계는 자체설계에 의하여 개발하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시행세칙에서 정하는 바에 따라 용역설계에 의하여 개발할 수 있다.

제68조(심사 및 평가) 설계부서장은 설계용역에 의해 수행되는 사업에 대해 접수된 공모안을 심사부서장에게 심사 및 평가를 의뢰하고 심사부서장은 그 결과를 통보하여야 한다.

제69조(주택설계업무 수행) 설계부서장은 운영계획 및 설계종합계획에 따라 주택단지계획, 계획설계, 실시설계 등의 설계업무를 수행하여야 한다.

제70조(자재 및 공법의 적용) 주택의 질을 향상시키거나 입주자의 만족도를 제고할 수 있는 자재 및 공법을 적용하여야 한다.

제71조(주택설계의 적정성 확인) 기술기준부서장은 설계에 대한 적정성 확인을 위해 주택품평회 또는 기존단지조사평가 등을 실시할 수 있다.

제72조(주택설계VE) 설계부서장은 설계단계별로 시행세칙에서 정하는 바에 따라 설계VE를 수행하고 VE결과를 반영하여 설계도서를 확정하여야

한다.

제73조(주택설계도서의 작성 및 관리) 설계부서장은 설계도서를 적정하게 작성하고 관리하여야 하며 설계도면의 작성 등은 시행세칙에서 정한다.

제74조(주택설계개선) 기술기준부서장은 설계자료 조사, 거주실태조사 및 설계환류체계 운용 등을 실시하여 설계를 개선하고 이를 설계에 반영될 수 있도록 하여야 한다.

제75조(설계변경) 기발주 지구에 설계개선 사항을 적용하거나 특정지구의 설계를 변경하는 경우는 시행세칙에 정하는 바에 따라 시행한다.

제76조(지급자재의 선정 및 조달의뢰) ① 견적지원부서장은 지급자재를 선정하여 관련 부서장 및 지역본부장에게 통보하여야 한다.

② 지급자재는 품질, 가격, 공급, 시공성, 하자관리, 정부지원 등을 종합적으로 고려하여 선정하여야 한다.

③ 견적지원부서장은 지급자재의 선정시 품목별 소요현황을 파악하여 계약부서장에게 조달의뢰를 하여야 한다.

제77조(일위대가 작성) 견적지원부서장은 일위대가를 작성하여야 한다.

제78조(제 비율 조정) 견적지원부서장은 지역별 공사여건을 감안하여 제잡비에 적용하는 비율을 조정할 수 있으며 조정한 경우에는 그 내용을 관련 부서장에게 통보하여야 한다.

제79조(공사비 분석) ① 견적지원부서장은 설계, 자재 및 공법을 개선하여 적용하는 경우에는 건설사업에 투입되는 공사비를 분석하고 그 결과를 관련 부서장에게 송부하여야 한다.

② 견적지원부서장은 건설사업에 투입되는 공사비를 정기적으로 분석하

여 건설사업계획 시 활용할 수 있도록 관련 부서장에게 송부하여야 한다.

제3장 주택건설공사 발주

제80조(공구분할) 견적부서장은 건설공사를 효율적이며 합리적으로 집행하기 위하여 현지여건 및 시공의 편리성 등을 고려하여 1개의 주택건설사업지구를 수개의 공구로 분할하여 발주할 수 있다.

제81조(공사기간의 설정) 견적부서장은 건설규모, 공사현장의 여건, 사업추진방법 및 입주시기 등을 감안하여 발주공사기간을 설정하여야 한다.

제82조(발주기준) ① 건설공사를 발주하고자 할 때에는 다음 각 호의 기준에 따라야 한다. 다만, 설계·시공 일괄입찰의 방법으로 발주되는 공사는 설계·시공 일괄입찰공사 시행지침에 따른다.

1. 건축공사, 단지토목공사 및 옥내기계공사는 통합하여 발주한다. 다만, 사업면적 10만㎡ 이하의 소규모 대지조성 및 도시기반시설공사는 단지토목공사와 통합 발주할 수 있으며, 옥내기계공사는 사장의 승인을 받아 분리하여 발주할 수 있다.
2. 전기공사 및 정보통신공사는 관계법령에 따라 발주한다.
3. 옥외기계공사, 가스설비공사 및 조경공사는 분리하여 발주한다. 다만, 사장의 승인을 받아 통합하여 발주할 수 있다.
4. 제1호부터 제3호까지의 규정 이외의 사항은 견적업무기준에 따른다.

② 제1항의 기준 이외에 건설공사의 목적, 성질 등을 고려하여 사장이 별도의 기준을 정할 수 있다.

제83조(발주도서의 작성) 견적부서장은 건설공사의 계약 및 집행에 필요한 도서를 작성하여야 한다.

제84조(발주의뢰) 견적부서장은 건설사업계획의 승인통보를 받은 때에는 사업추진일정에 차질이 없도록 계약부서장에게 건설공사의 발주를 의뢰하여야 한다.

제85조(현장설명) ① 견적부서장은 건설공사가 발주된 때에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따라 현장설명을 하여야 한다.

② 현장설명을 할 때에는 계약부서 및 지역본부의 공사 담당직원이 입회하여야 한다.

제4장 주택설계위원회

제86조 삭제<2013.8.27>

제5장 공사관리

제87조(공사관리) 주택건설사업 수행을 위한 건설공사 관련 사항은 시행세칙으로 정한다.

부칙

이 규정은 2009년 10월 1일부터 시행한다.

부칙<2013.8.27>

이 규정은 2013년 8월 27일부터 시행한다.

부칙<2014.10.17>

이 규정은 2014년 10월 20일부터 시행한다.

부칙<2018.4.26>

이 규정은 2018년 5월 1일부터 시행한다.

부칙<2022.4.29>

이 규정은 2022년 5월 20일부터 시행한다.

부칙<2025.2.28>

이 규정은 2025년 3월 10일부터 시행한다.