

설계자	확인자	설계년월일	2021.02. .
김은애	홍영탁		

인도네시아 브카시 복합산업단지 개발사업
예비타당성조사

과업지시서

한국해외인프라도시개발지원공사

목 차

I. 과업지시서.....	1
1. 개요.....	1
2. 과업기간.....	1
3. 과업내용.....	1
4. 과업의 일반원칙.....	8
5. 과업수행 방법.....	11
6. 과업성과품 제출.....	11
7. 보안대책.....	13
II. 예정공정표.....	15

I. 과업지시서

1. 개 요

□ 과업명 : 인도네시아 브카시 복합산업단지 개발사업 예비타당성조사

□ 과업목적

- 인도네시아 브카시 복합산업단지 개발사업은 수도 자카르타에서 동측 직선거리 35km에 위치한 브카시군(Bekasi Regnecy) 지역의 400ha (120만 평) 규모 부지에 복합산업단지를 조성하여(토지조성 및 도로, 상하수도 등 기반시설 설치) 토지 및 주택을 분양하는 사업임
 - 사업대상지 주변은 한국기업을 포함하여 다수의 글로벌 기업이 진출한 산업클러스터이며, 현대자동차 인도네시아 생산공장 가동('21년 말) 시 산업용지에 대한 수요가 증대될 것으로 기대되는 지역임
- 이에 따라, 복합산업단지 개발사업 시행을 위한 부동산 시장조사, 입주기업 수요조사, 사업환경 분석 및 토지이용계획 수립, 사업구조 수립 및 재무적 타당성 검토, 법률 검토를 수행하여 투자 의사결정에 요구되는 사업의 수익성 및 리스크를 진단하고 사업참여자 의사결정, 공동투자자 모집 등 투자개발사업 추진을 위한 기본 자료로 활용하는데 그 목적이 있음

2. 과업기간 : 계약일로부터 150일

3. 과업내용

1) 시장조사

□ 부동산 시장조사

- 인도네시아 산업단지 시장 분석
 - 인도네시아 제조업 현황 및 전망

- 인도네시아 진출 주요 기업 및 업종 분석
- 산업단지 시장동향 분석
- 부동산 시장 미래 전망
- 지역 부동산시장 분석 (자카르타, 자카르타 동부 회랑(Jakarta Eastern Corridor: 브카시, 까라왕), 보고르, 땅그랑 등)
 - 지역 부동산 시장동향 분석
 - 기 공급된 토지(산업, 주거용지) 및 주택 현황조사
 - : 위치, 규모, 분양가격 및 거래가격, 공급시기, 분양대상자, 입주기업 등
 - 지역 부동산 시장 미래 전망
- 산업용지 시장 분석
 - 산업용지 거래가격 및 임대료 조사
 - 임대형 공장(Ready-Built-Factory) 검토를 위한 산업시설 임대료 조사
 - 산업용지 공급 분석
 - 산업용지 미분양 현황
 - 산업용지 수요 분석
- 주거용지 시장 분석
 - 주거용지 시장 현황
 - 주거용 토지 및 주택 거래가격 조사
 - 주택 유형별, 지역별 임대료 조사
 - 주거용지 공급 분석
 - 주거용지 미분양 현황
 - 주거용지 수요 분석
- 상업·오피스용지 시장 분석
 - 상업·오피스용지 시장 현황
 - 상업·오피스용지 거래가격 조사
 - 상업·오피스용지 공급 분석
 - 상업·오피스용지 미분양 현황
 - 상업·오피스용지 수요 분석
- 경쟁사업(자카르타 동부 회랑) 분석

- 산업단지 및 주택단지 현황
 - 개발 완료 및 개발 중인(계획 수립, 공사 중) 산업단지, 주택단지 프로젝트 조사
 - 경쟁사업 분석: 사업주, 위치, 면적, 용도별 토지공급 규모, 분양가격, 미분양 현황, 입주기업 및 업종, 경쟁력 검토
 - 외국기업 산업단지 개발사업 진출 사례 분석
 - 외국기업 단독개발, 외국기업과 로컬기업의 JV개발, 로컬사 단독개발 등 사례별 구분
 - 분양가 산정
 - 조성용지 적정 분양가 산정
 - 산업단지 전략 유치업종 제안
 - 사업대상지 내 토지의 현재 가치
 - 토지 거래가격 및 시세
 - 과거 5년간 시세 분석 및 미래가치 전망
- ※ 시장조사는 인도네시아에서 부동산 관련 리서치 또는 마케팅 수행 경험이 있는 글로벌 부동산 서비스(자문) 회사에서 수행함을 권장

2) 입주기업 수요조사

□ 입주기업 수요조사

- 인도네시아 기 진출기업 분석
 - * KOTRA 인도네시아 진출기업 리스트 활용
- 업종, 매출액 고려 인도네시아 신규 진출 실수요 기업 범주 설정 및 분석
 - * 민간 정보회사 데이터 활용 (사업주 제공 예정)
- 홍보 및 입주의향 조사
 - 홍보 DM 작성, 타겟기업 홍보 DM 발송, 상담사 직접 전화연락 후 사

업안내 및 입주의향 조사

3) 기술분야 사업타당성 분석

□ 사업환경 분석

- 현황조사
 - 대상지 및 주변 지역 일반현황 조사
 - 인구, 가구 수 등 사회경제지표 조사
 - 국가계획, 지역계획, 도시계획, 지역 관련 개발계획 등 조사
 - 자연환경, 사회·경제·문화·환경 현황조사, 등
 - 관련자료 수집 및 현장조사
- 토지조사
 - 토지이용현황 조사
 - 토지소유권 조사 (로컬사업주 협조예정)
 - 지장물 및 개발 장애요인 조사
- 종합분석
 - 사업대상지 현황 및 개발여건 분석을 바탕으로 SWOT 분석 등 실시
 - 종합분석 자료를 바탕으로 개발 방향 설정

□ 지반조사

- 사업부지와 관련된 지형, 지질 자료 수집 및 분석
- 지형도, 지질도 및 지진이력 분석
- 사업대상지의 현지 시추조사(3공 이상) 및 물리탐사 수행

※ 지반조사는 현지 전문기업에서 수행함을 권장

□ 개발전략 및 기본구상

- 개발구역 위치 검토

- 사업대상지 지구계 검토 및 대안 제시(지장물, 토지 관계, 분양성 등 고려)
- 개발컨셉 및 도입기능 설정
 - 사업환경 분석을 바탕으로 도입기능 및 시설 제시
 - 개발컨셉은 제조업 관련 관련지표를 감안하여 분양성 제고를 위한 공간 구조가 형성될 수 있도록 설정
 - 현지 토지개발 법제를 고려하여 합리적 토지이용 및 개발방향 제시
- 토지용도별 배분 계획 수립
 - 부동산 시장조사 보고서 검토
 - 진행 중인 개발사업을 고려하고, 부동산 시장조사 자료를 바탕으로 용도별 수요 분석
 - 도입기능별 대상지와 인근 지역과의 경쟁구조 분석을 통해 대상지의 용도별 수급권 범위 분석
 - 산업 업종별 유치계획 수립
 - 산업용지·주거용지 배분 계획 수립, 인구수용 규모와 밀도, 주택 유형 및 규모, 토지용도별 배분 계획 수립
- 사업 시행 로드맵 수립
 - 산업단지 개발사업 준공 시까지 필수 인허가 승인 항목 분석 및 제시
 - 단계별 시행 계획(ex. 1단계 200ha / 2단계 200ha) 및 사업 시행 로드맵 수립

□ 토지이용계획 수립

- 토지이용계획 수립
 - 산업시설 유치 계획에 따른 산업용지 배치
 - 인구 및 주택계획, 도로 및 교통계획, 공원 및 녹지계획, 기타 공공시설 계획
- 인프라 공급 계획 수립
 - 상위계획, 기본계획 등을 고려한 기반시설 설치 방안 제시

- 진입도로 설치 계획 수립
- 공급처리시설 계획 수립 (상수, 우·오수, 전력, 통신 등)
- 친환경 계획 및 재해 예방 저감대책 수립
- 하천 치수, 방재계획 수립

□ 공사비 산정

- 공사비 산정 및 기반시설 재원 검토
 - 현지 여건을 감안한 합리적인 공사비 산정
 - 지구의 도로, 상·하수도 등 상위계획을 고려한 본 사업구역의 기반시설 소요재원 및 사업비 검토

4) 재무분야 사업타당성 분석

□ 사업구조 수립

- 사업구조 수립
 - 사업시행을 위한 최적의 사업구조 제시
 - 본 사업의 적정 부채비율 및 타인자본 조달비용 제시
- 사업비 및 분양가 산정
 - 보상비, 공사비, 금융비용 및 기타비용 등으로 구분하여 사업비 산출
 - 부동산 시장조사 보고서를 토대로 적정 분양가격 산정

□ 재무적 타당성 분석

- 재원조달계획 수립
 - 자기자본 투입계획, 타인자본 조달계획, 분양수입을 활용한 사업비 조달계획 수립
 - 브릿지론 등을 활용한 잔여토지(184ha) 매입 방안 수립
 - PF 기획 및 금융조건 협의, 상업은행 등을 통한 타인자본 조달방안 수립
 - 적정한 자기자본 투입계획 및 예비재원 조달계획 수립

- 환율 변동 및 환전 리스크 헷지 방안 검토
- 기존 인도네시아 산업단지 개발사업 Project Financing 사례 및 금융조건 조사
- 재무분석 및 재무모델 작성
 - 사업의 주요 가정사항 및 현지 법인세, 부가세 등 주요 세제 반영된 초기 재무모델(Excel File) 제공
 - 단계별 시행에 따른 사업성 검토
 - 수익성지표 분석(NPV, ROE, ROI, 회수기간 등)
 - 안정성지표 분석(DSCR, 현금과부족 발생여부 등)
 - SPC 추정재무제표 작성
- 민감도 및 시나리오 분석
 - 자금조달 시나리오 분석(재원조달 구조 변경, 재원별: 외국자본, 국내자본 등)
 - 주요 변수에 대한 민감도 분석(사업비, 운영비, 이자율, 환율, 자금조달 등)
 - 리스크 분석 및 헷지 방안 도출

□ 세무 검토

- 인도네시아 SPC 설립 및 운영, 산업단지 개발사업 시행 시 관련 세무 검토 : 법인세, 부가가치세 납부 및 환급, 원천징수, 이월결손금, 연결납세, 주식양도에 대한 과세, 부동산세제 등
- 인도네시아 세법상 본 사업에 적용 가능한 세제 혜택 또는 부담금
- 리스크 분석 및 헷지 방안 도출

5) 법률 검토

- 토지 관련 법령·제도 조사
 - 외국인(법인) 토지 취득 절차, 조건 검토
 - 외국인(법인)의 부동산 소유권 보유, 매매거래(조성된 토지 분양) 및 리스 관련 법률 검토
 - 산업용지 임대 및 임대형 공장(Ready-Built-Factory) 운영에 관련 법률적 검토

- 사업대상국의 외국인 투자 관련 법령 분석
 - 사업대상국의 외국인 투자에 대한 조건, 제약, 인센티브 등 재무적 투자자 관점에서의 투자 관련 법률 검토
 - 국/내외 과소자본세제, 외환, 차입규제 등 자본구조에 대한 제약조건 검토
 - 리스크 분석 및 헷지 방안 도출

※ 기존 검토자료(발주처 제공)를 활용하여 최근 변경사항 등 재검토

- 법인 설립 절차
 - 법인(외국인투자회사) 설립 절차 검토
 - 산업단지 개발사업 시행 절차 및 요건 검토

4. 과업의 일반원칙

□ 자료활용

- 시장조사와 관계문헌은 국내 기존자료는 물론 외국의 자료를 충분히 수집하여 활용하여야 하며, 통계 등을 반영할 경우 공신력 있는 기관의 자료를 활용하여야 함
- 본 과업수행을 위해 공공기관, 전문연구기관의 보고서, 각종 행정통계 등을 사용하는 경우에는 반드시 그 출처를 명시해야 함

□ 과업수행원칙

- 최종낙찰자(이하 ‘과업수행자’)는 과업수행 상의 주요사항과 본 지침에 명시되어 있지 않은 사항은 감독관과 사전에 협의하여 수행해야 함
- 본 과업수행 시 세부 추진일정 및 자료협조 등 관련기관의 협조가 필요한 경우에는 감독관과 사전에 협의하여 수행해야 함
- 본 과업의 수행상 시장조사, 법률, 기술, 수요 등 외부전문기관에 위탁하여 과업을 수행할 경우 위탁범위 및 내용, 위탁금액, 위탁의 필요성, 수탁자 선정의 적정성 등을 명시하여 우리 공사의 승인을 받아 시행해야 함
- 외부업무위탁을 수행하는 기관을 포함하여 과업 수행과정에서 발생하는 제반 안전사고의 책임 및 행정적·기술적 제비용과 문제처리는 과업수행

자(계약상대자, 외부전문기관 포함)가 부담해야 함

- 과업수행자는 수행연구자별 세부 업무범위 등을 정하여 우리 공사와 협의를 통해 최종확정하여야 함

□ 과업의 변경

- 계약 후 과업지시서 및 설계예산내역서의 내용은 계약당사자 간 합의에 따라 변경할 수 있으며, 과업수행 중 여건변화, 과업 내용의 추가 등으로 우리 공사가 필요하다고 인정할 때에는 과업 범위 및 내용 등을 변경할 수 있음
- 본 과업에 대하여 부득이한 사유로 과업기간을 연장할 필요가 있을 때는 우리 공사의 사전승인을 받아 연장할 수 있음
- 기타 과업지시서 및 설계예산내역서의 해석상 의문이나 문제가 있을 때는 당사자가 협의하기로 하며 협의가 안 될 시에는 관련 규정에 따름

□ 일반조건

- 과업진행에 대하여 우리 공사의 설명요구가 있을 때는 과업책임자와 책임연구원이 참석하여 과업내용을 설명하고 우리 공사의 수정 지시사항을 성실히 이행해야 함
- 각 부문별 과업 항목은 각 세부항목별로 수행일정 계획서를 작성하여 감독관에게 승인을 받고 계획에 따라 추진해야 함
- 본 과업수행 과정에서 취득한 제반자료와 정보에 대하여는 과업수행의 전후를 막론하고 임의로 사용하거나 누설하여서는 아니 되며, 임의유출에 대한 손해배상 등의 제반책임은 과업수행자가 짐
- 과업수행 상 경비는 계약된 범위 내에서 사용하고 초과 사용하는 경우 과업수행자가 부담하며, 사용내역에 대한 집행근거(영수증 등)는 준공 시 제출하여 부당하게 지출되었다고 판단할 경우 그 금액에 대하여서는 사후에 감액 또는 환수할 수 있음
- 기타 과업의 일반지침에 명기되지 않은 사항은 관계규정이 정하는 바에 따르되 주요사항은 우리 공사의 지시에 따라야 함

□ 특별조건

- 본 과업수행과 관련하여 제3자의 특허권 또는 저작권을 침해하였을 경우 모든 책임은 과업수행자가 부담하며, 과업수행의 성과품은 우리 공사가 소유함
- ※ 우리 공사는 과업수행자의 동의 없이 성과품을 사업주에게 제공할 수 있음
- 사전승인을 득한 연구인력으로 과업을 수행하며, 변경할 경우, 기존 인력보다 업무수행역량이 높은 자로 한정하며, 우리 공사의 사전승인을 받아야 함

□ 성과물 작성

- 사용되는 용어는 국문 및 영문으로 통일성 있게 작성하며, 전문용어는 () 안에 한자 또는 영문으로 표기하며, 교육부제정 한글맞춤법 및 외래어 표기법에 따라야 함
- 작성된 최종보고서 원안은 우리 공사의 승인을 받아야 하고, 이에 필요한 자료제출 및 보충설명의 요구가 있을 때는 이에 응하여야 하며, 그 결과 성과품이 과업지시서 내용과 상이 또는 미흡하여 우리 공사에서 보완을 요구할 경우에는 즉시 보완하여 계약기간 내에 인쇄·납품해야 함
- 성과품에 대한 작성방법, 양식, 활자크기, 지질 및 표지색 등에 대해서는 감독관과 협의·결정해야 함
- 공정보고, 현지조사, 착수보고, 중간보고, 최종보고 등 과업수행자가 감독관에게 제출하는 모든 보고 및 관련자료는 서면과 전자파일로 제출해야 함
- 과업수행자는 본 과업목적 달성을 수 있도록 사업주로부터 <사업주 수행> 과업(해당 시)의 결과물을 제공받아 과업내용 전체를 아우르는 최종 성과물을 작성하여야 함. 이를 위한 세부 방안은 감독관 및 사업주와 협의하여 결정함
- ※ <사업주 수행> 과업에 대해서는 사업주가 책임을 지고 수행

□ 기 타

- 과업수행자는 우리 공사가 과업지시서의 범위 내에서 세부적으로 지시하는 사항에 대하여 이를 준수해야 함

- 용역성과보고서 등 관련문서는 보안관련 제 규정을 준수하여 사전에 보안성을 면밀하게 검토하여야 함
- 과업수행자는 과업의 수행 중 발생한 각종 자료와 성과품을 용역 준공 시에 전부 납품하여야 하며, 성과품은 우리 공사의 승인 없이는 추가로 인쇄할 수 없음

5. 과업수행 방법

□ 전문가 자문

- 본 과업내용 관련 기관의 실무책임자 또는 외부전문가 중에서 선정하여 중간보고서 제출 전, 최종보고서 제출 전 등 2회 이상 자문계획(자문회의, 토론회, 워크숍 등)을 수립하여 감독관의 승인을 받고 실시하여야 함

□ 현지조사

- 사업대상국의 인문, 자연, 경제, 법률 및 사업환경 조사 등 내실 있는 과업수행을 위해 사업대상국 현지조사를 실시해야 함
- 과업수행자는 조사지역 및 일정, 조사자(과업책임자 및 참여연구원, 위탁 외부전문기관 포함) 등 해외조사계획을 감독관의 사전 승인을 받고 실시함
- 과업수행자는 해외조사 종료 후 7일 이내에 조사 관련 활동 내역 등 조사결과를 보고하여야 함

□ 공정보고 및 추진현황 회의

- 매월 말 기준으로 과업의 추진상황을 작성하여 용역진도보고를 익월 5일 까지 제출해야 함

6. 과업성과품 제출

□ 착수보고

- 계약일로부터 7일 이내에 착수계, 보안각서 및 기타 필요 서류를 첨부한 과업수행계획서를 제출하여야 함

- 착수보고는 과업수행자가 과업을 수행하기 위한 과업 주요내용을 확인하고, 이에 대한 구체적인 수행방법, 과업참여자 명단, 과업수행조직의 편성 및 공정계획 등을 포함하여 보고해야 함

□ 중간보고

- 중간보고는 감독관과 보고일정을 협의하고 보고서 5부를 제출하여야 하며, 동 보고서에는 착수보고 시 확인한 주요내용에 대한 과업수행방법을 구체화하고, 검토한 내용의 잠정결론 및 세부내용이 포함되어야 함
 - 해당 사업의 현지 관련기관 협의를 위해 영문으로 작성한 중간보고 요약서 및 프레젠테이션 자료를 첨부하여야 함

□ 최종보고

- 최종보고는 감독관과 협의하여 일정을 결정하고 조사연구한 최종 내용을 보고해야 함. 단, 최종보고에서 제안된 수정 내용을 감안하여 최종보고서를 작성해야 함
- 최종보고서는 본 제안요청서의 성과물작성 등을 고려하여 작성하며 20부를 제출하여야 함. 또한 최종보고서, 기타 참고자료 및 재무모델의 전자파일을 함께 제출하여야 함
 - 해당 사업의 현지 관련기관 협의를 위해 영문으로 작성한 최종보고 요약서 및 프레젠테이션 자료를 첨부하여야 함

※ 각종 성과물은 한글 및 영문으로 각각 제출

※ 성과물 제출시에는 성과물의 내용을 정리한 ppt 형식의 자료를 동시에 제출

□ 수정보고서

- 과업수행자는 최종보고서 제출 후 5개월 이내에 추정수입 및 운영비 추정 등에 사용된 기초자료의 변경이 있는 경우에는 본 변경사항을 반영한 수정보고서를 우리 공사의 검토를 받은 후 인쇄하여 10부를 제출하여야 하고, 이 때 수정보고서, 수정 참고자료, 수정 재무모델의 전자파일을 함께 제출하여야 함

7. 보안대책

- 과업책임자는 국토교통부보안업무시행세칙 제54조(용역업체에 대한 보안 대책)를 준수하여야 하며, 본 과업에 참여하는 자에 대하여 동 세칙에 의한 보안각서(별첨)를 제출받아 과업착수와 동시에 제출하여야 함
- 과업수행자는 보안사항의 누설과 관련 자료의 도난, 분실, 기타 손괴 등을 방지하고, 제반 보안사항의 조치를 강구 또는 감독하기 위하여 정·부 보안책임자를 지정하여야 하며, 자료 보관함은 별도 비치하되, 대외비와 일반자료보관함으로 구분하여 보관하여야 함
- 과업참여자의 교체 시에는 인계인수를 철저히 하여 자료의 유출을 방지하고, 감독관의 확인을 받아야 함
- 과업참여자가 교체될 시는 보안각서를 제출하여야 하고 보안규정 이행여부에 대하여 감독관의 확인을 받아야 함
- 최종보고서 등 성과물(확정안 포함)은 감독관과 사전 협의하여 내용의 중요도에 따라 대외비로 생산·관리하여야 함
- 과업수행 중 생산된 모든 자료 및 성과품은 우리 공사의 사전 승인 없이 타 목적을 위해 사용할 수 없음
- 대외비로 분류된 성과물을 발간하고자 할 때는 정부 비밀취급인가 업체를 이용하고 보안책임자가 입회하여야 하며, 성과품에는 발간근거 명시(업체명, 인가근거, 참여자, 발간일자) 및 원지, 폐지, 잉여분 회수 등 소각을 철저히 하여야 함

- 과업 내용상 외부에 유출될 경우 물의를 일으킬 수 있는 성과품 작성 시에는 참여 인원을 최소화하되, 정규직원에게 한하여 업무를 수행하게 해야 함
- 과업수행 과정 중 각종 회의 시 배포될 자료에 본 과업내용이 포함될 때는 필요한 최소부문만 생산해야 함
- 과업수행자는 과업 수행과정에서 취득한 내용을 임의로 사용하여 국가에 손해를 입혔을 경우 이에 대한 손해를 배상하여야 하며, 기타 보안사항 불이행으로 발생하는 모든 책임을 짐
- 과업수행자는 본 과업 수행과정에서 산출된 각종 자료에 대하여 보안 필요성을 사전에 면밀히 검토하여 우리 공사가 필요하다고 인정하는 경우 보안관계 제 규정을 준수하고 감독관의 지시를 받아야 함
- 과업내용 중 일부를 외국의 전문기술 및 지식을 활용하거나, 외부기관에 의뢰하여 과업을 수행할 경우에도 동일한 보안대책을 수립/시행하여야 함
- 성과품은 일련번호를 부여하여 관리하여야 함

II. 예정공정표

항목		1개월	2개월	3개월	4개월	5개월	비고
1. 부동산 시장조사							
2. 입주기업 수요조사							
3. 기술분야 사업타당성 분석							
4. 재무분야 사업타당성 분석							
5. 법률 검토							
보고회		착수 보고			중간 보고		최종 보고
과업 진도 율	당기	15	25	20	20	20	
	누적	15	40	60	80	100	

* 상기에정공정표는 과업의 이해를 돕기 위한 자료로서 계약체결 후 수급인이 감독원과 협의·수정하여 과업수행계획서 제출 시 반영 가능