

인도네시아 신수도 공무원주택 시범단지
기본계획 수립 및 타당성 조사

과 업 지 시 서

2021. 07.

한국해외인프라도시개발지원공사

목 차

I. 과업지시서.....	1
1. 개요.....	1
2. 과업기간.....	3
3. 과업내용.....	3
4. 과업의 일반원칙.....	8
5. 과업수행 방법.....	10
6. 과업성과품 제출.....	12
7. 보안대책.....	13

I. 과업지시서

1. 개 요

□ 과업명 : 인도네시아 신수도 공무원주택 시범단지 기본계획 수립 및 타당성조사

□ 과업배경

○ 수도이전 배경

- 인도네시아는 자카르타와 자바섬의 인구 집중 및 경제력 편중 심화, 심각한 교통체증과 대기오염, 물 문제, 지반침하 등 환경문제가 대두되어
- 동부 칼리만탄섬(Kutai Kartanegara군, 北Penajam Paser군)으로 신수도 이전계획을 수립하였으며, 신수도는 친환경 Smart City로 건설 계획(목표인구 150만명)
- ‘21년 실행기반 마련(마스터플랜 수립, 법령정비, 조직신설 등)하고 ‘22년 착공, ‘24년 수도 이전 개시(‘45년 도시 완성) 예정임
- 인니 정부는 총사업비 약 40조원(446조루피아)를 예상하며, 정부재정으로 19%를 부담하고 나머지는 민관협력(PPP) 및 민간투자로 충당예정임

○ 공무원 주택단지 제안

- 신수도 개발사업은 현재 인도네시아 정부에 의해 마스터플랜 및 도시디자인이 수립되고 있음
- 신수도는 스마트, 그린 도시를 목표로 함. 이렇듯 신수도 이전지역의 산림 등 자연환경을 보전하고 지속가능한 도시를 만들기 위해 스마트시티로서 개발을 추진하고 있음
- 현재 수립되고 있는 공무원 주택공급계획 또한 스마트, 녹색성장을 기반

으로한 계획이 수립되어야 하기에, 스마트시티를 적용한 공무원주택단지 계획 타당성조사와 이를 적용한 파일럿 사업을 제안함(21.05.31 KCN 1차 최종보고서 최초 제시)

□ 과업목적

○ 과업 목적

- 인도네시아 정부는 2021년 대한민국의 K-City Network 프로그램에 스마트, 녹색성장을 기반으로한 신수도 공무원주택단지의 타당성조사, 시범사업 기본계획 수립을 요청(접수 : 21.2.18~21.4.20)

[KCN 신청 개요]

- (프로젝트명) Feasibility Study and Pilot Project for Housing Development
- (위치) 정부핵심구역 내
 - * 정부핵심구역은 면적 6,595Ha, 목표인구 280,000인이며 고위직, 공무원, 군인 경찰을 위한 정부주택(73,000units) 및 공공주택(34,000units) 구성
- (요청사항) Master Plan, Feasibility Study, and Pilot Project

- 이에 상기 요청 분야에 대한 공무원주택단지 시범사업 기본계획 수립 및 타당성조사 시행하여 인니정부에 한국의 스마트시티 노하우를 전하고, 한국기업에 투자기회를 제공하는 한편, 인니정부가 목표로하는 지속가능한 친환경 스마트 공무원주택단지 건설이 이루어질 수 있도록 기술적, 재정적, 법제도적 지원방안을 모색하는데 목적이 있음

※ 과업수행자는 과업착수 후 인니정부와의 사전협의를 통해 과업의 구체적인 범위 및 세부사항을 협의하고 반영하여야 함

※ 인도네시아 정부에서 수립중인 Master Plan, Urban Design 용역 내용을 반영하고 연계된 결과를 제시하여야 함

※ 과업수행자는 인니 정부 및 현지기관, 인도네시아 주재 공공사업주택부 수도이전협력관 및 수도이전협력 팀코리아 참여기관, Collaboration Team, 전문가의 의견을 듣고 협업하여야 하고, 필요시 사안별로 전문기관에 하도급 등 시행할 수 있으며, 이 경우 발주자의 승인을 득해야 함 (e.g. 현지 시장조사 등은 현지 리서치 및 마케팅 수행경험이 있는 글로벌

벌 또는 로컬서비스(자문) 회사에서 시행)

2. 과업기간 : 계약일로부터 240일

3. 과업내용

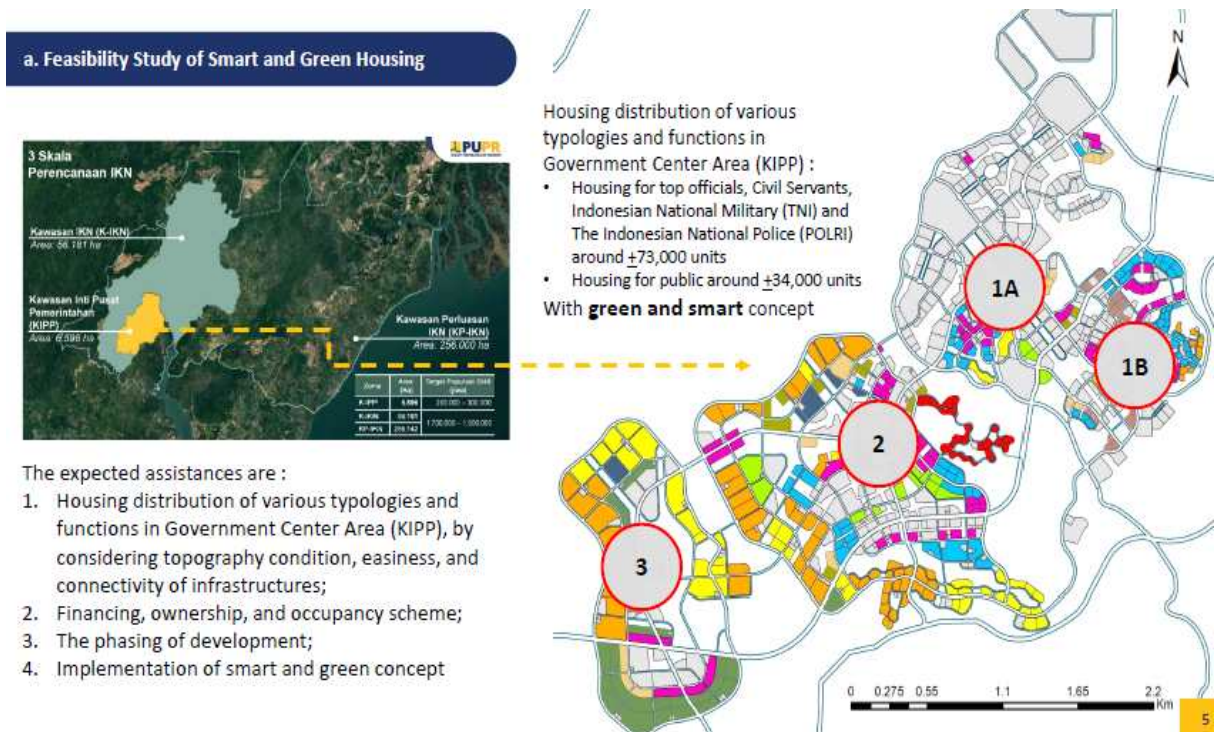
□ 인니 신수도 공무원주택 시범단지 기본계획 및 타당성 조사

○ 배경

- 스마트, 그린 공무원 주택단지 공급목표 및 스마트, 그린시티 컨셉에 기반한 공무원주택단지 타당성 조사

<신수도 주택계획>

- 2034년까지 신수도 내 공무원 주택 총 199,677호 공급, 총 222조 루피아(약 17조원) 규모
- 정부핵심구역 내 주택 총 73,026호 공급, 89.2조 루피아(약 6.9조원) 규모
- * '22~'24년까지 공공사업주택부 예산 19.4조 루피아(약 1.6조원) 확보 후 정부핵심구역 내 공무원 주택 12,000호 국가에서 직접 공급(호당 1.3억원 수준) 예정



○ 세부내용

1) 기초 현황조사 및 부동산 시장조사, 개발여건 조사분석

- 도시계획, 인구추계를 통한 적정인구 수요추정
- 정부핵심구역 계획인구 규모를 감안한 인구 수용계획 수립
- 인도네시아 토지취득 관련 정책 및 규제 검토
- 도시개발 및 토지 관련 법령·제도 분석
- 도시개발에 필요한 토지이용의 분류와 규제검토
- 토지용도별 건폐율·용적률·높이제한 등 건축법령 조사 분석
- 인도네시아에서 추진중인 Master Plan 및 Urban Design등 상위 개발계획 검토

2) 정부핵심구역 내 공무원주택 시범단지 계획 수립

- Urban Design을 기반으로 한 대상지 현황 및 개발여건을 분석하여 시범단지 적정 구역 설정·제안
- 공무원 주택을 중심으로 실질적인 도시운영에 필요한 상업·업무·지원시설 등을 포함한 종합적인 도시계획 수립에 필요한 면적 산출
- 공무원 주택단지 토지이용계획 수립
- 공무원 주택 외에 상업 및 업무, 지원시설 근로자 및 가족들을 위한 주택 공급계획 수립
- 시범단지(지구내·외) 인프라 개발계획 수립; 인구 및 주택계획, 교통계획, 공급처리시설 계획 등을 고려한 적정 인프라 계획 수립
- 시범단지 내·외부 도로·교통망 계획 수립
- 상수/오수/우수/전력 등에 관한 상위계획 및 인접 도시기반시설 등을 고려한 합리적인 공급처리시설 계획 수립
- Green Space 구현 및 자연환경을 고려한 도시환경 조성 계획 수립
- 인니 PUPR의 KPI(Key Performance Indicators)를 고려한 Green, Smart housing 개발 타당성조사
- 국내·외 스마트 기술 현황 분석으로 시범단지 내 적용 가능한 스마트 솔루션 도출 및 제시

3) 정부핵심구역 내 공무원 주택 컨셉 제시

- 지형조건, 용이성 및 인프라의 연결성을 고려한 KIPP 내 다양한 유형 및 기능의 주거형태 제시
- 스마트·그린 개념의 주택 구현
- 주택 기본계획 수립
 - 시범사업 컨셉수립, 단지계획, 규모 설정
 - 환경영향 검토
 - 공간구조 설정
 - 단지내 보행, 차도 가로망 설계
 - 복합 커뮤니티 시설
 - 배치 유형 제시
 - * e.g. 수평 - Ladder, E Court, Box Court, Bar, Connected Bar
 - 수직 - Tower, Step Tower, Flat, Terrace
 - 경관, 조경 기준 제시
 - 정부핵심구역 주택단지 구역별 Unit 유형 제시
 - 스마트, 그린 기술 적용기술 제시(스마트 하우스)
 - 주택개발 기술 가이드라인 작성

4) 스마트 솔루션 실행 계획 수립

- 스마트 인프라(솔루션) 타당성 검토
- 스마트 인프라(솔루션) 구축 및 운영 방안 수립
- 스마트 인프라 자원조달계획
- PPP 사업화 방안제시

5) 한국기업 참여 사업방안 제시

- e.g.1 인니정부+한국기업 지분투자 -> 신수도 주택공급 총괄관리합작회사 설립 -> 분양사업 시행
- e.g.2 인니 정부의 공무원 주택 BTL, BOT 사업에 한국기업 참여 -> 임대사업 시행(PPP사업으로)
- ※ 인니측과 용역수행중 Working Meeting 통해 사업참여 방안 지속논의

6) 정부핵심구역 내 공무원주택 시범단지 사업방식 제시 및 재무타당성 분석

(분양 or PPP 여부에 따라 적정검토)

- 개발 단계 구분
- 사업비 및 분양가, 임대료 산정
- 민간 투자부분 및 정부 지원부분(ex, 인프라 등)를 구분하여 개략 공사비 산정
- 재무모델 작성
- 재원조달계획 수립
- 경제성 및 재무분석
- 민감도 및 시나리오 분석
- 사업위험 분석; 잠재 Risk 도출 및 Risk Mitigation Plan 수립
- 스마트 기반시설 운영단계 조직 및 비용 제시
- 필요한 인니정부의 지원사항 제시(예산반영, VGF, 임대료 보전 등)

7) 공무원주택 실행방안 제시

- 공사비 검토
- 적정가격, 임대료 제시
- 시범사업 제시내용이 소규모이므로, 상기 공무원 주택단지 사업권 확보 시 인니측 제안 파일럿 사업 무상제공 등 시범사업건설과 공무원 주택단지 사업권 연계방안 제시



※ K-City Network 프로그램의 직접지원 대상은 아니나, 인니와 과업범위 협의시 아래와 같이 단지 내 시범아파트 건설을 요청하였음을 참고
(인니 제안) Construction of multi-storey housing referring to feasibility study and basic design in the decided pilot housing complex and in the scale of construction that is agreed.

8) 법률검토(분양 or PPP 여부에 따라 적정법 검토)

- 외국인 투자 조건, 권한, 제약
- 외국인 투자법, 관련 제도(정부 고시) 등의 분석
- 합작법인 설립 관련 제약사항
- 사업관련법규, 토지제도 검토
- 부동산 투자 관련법 조사
- 본 사업구조 적용을 위한 인니 PPP관련법 검토
- 투자형태(PPP 포함)에 따른 외국기업 인센티브, 세제 등 법제 분석

8) 공무원 입주 지원계획 수립

- 세종시 Case Study
- 입주 계획 수립(전체 KIPP 유관공무원 주택공급 및 입주계획 제시)
- 인센티브 부여 방안(①주택소유(사용)시 자산(사용)가치 상승, ②정부 보증 임대시 저렴한 임대료 제공)
- 분양금 대출, 보증제도 제시

9) 기타 인니측 제안에 따른 적정 규모별 사업화 방안에 유동적으로 대응검토

- e.g. 우선 공급필요한 Zone 1A 특화 주택단지계획 수립 요청 등

□ 사업국 관계자 역량강화활동

○ 사업관계자 및 공무원 초청연수 실시

- 인니 수도이전, 주택정책 관계자 및 공무원 등 실무급을 대상으로 역량강화 교육, 경험공유, 현장방문 등을 실시
- 중간보고회와 연계하여 수행

○ 현지 워크숍 개최 (1회 이상)

- 과업성과의 제고 및 사업의 원활한 추진을 위해 현지 기관 등의 관계자를 포함하여 진행
- 국내외 관련 사례 및 경험 등을 제시하여 관계자 역량강화 도모

- 성과의 중간보고, 최종보고 또는 초청연수시 병행하여 진행 가능

※ 역량강화의 경우, COVID-19 등 상황으로 현지 출장이 어려울 경우, 감독관 및 현지정부와 협의하여 온라인 등 적정 대안으로 대체 가능

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 과업수행자(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

- 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

□ 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, 인도네시아 주재 공공사업주택부 수도이전협력관 및 수도이전협력팀코리아 참여기관의 전문가 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
 - * COVID-19 등 불가피한 사유로 현지 출장 조사가 어려울 시, 감독관과 협의하여 현지 업체 활용 등 대안 시행

□ 상대국 실무협의

- 대표사가 회의(온라인 포함) 개최 주관
- 업무추진 관련 e-mail 실무협의
- 현지 Contact point 운영(수행사 내 현지 인력 있을 시)
 - * 필요시 우리공사 또는 국토부의 상대국향 협의 공문 발송 요청

□ 통역 제공

- 필요시 각 보고회, 초청연수, 현지 협의 등의 원활한 수행을 위해 통역 사용

□ 공정보고 및 추진현황 회의

- 매월 말 기준으로 과업의 추진상황을 작성하여 용역진도보고서를 익월 5일까지 제출 하여야 함

- 주간단위 계획/실적 보고 제출(이메일)
- 국토부 및 공사 요청시 추진현황 보고회의 참석

6. 과업성과품 제출

□ 착수보고 (국내 시행 원칙)

- 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
- 착수 보고회는 현지에서 수행(국문, 영문 보고PPT 준비)
 - * 착수보고회 일정은 ‘21.9.8~10 중 시행
 - * COVID-19로 현지 수행 제한시 감독관 및 현지정부와 협의하여 적정 보고회 추진방안 마련

□ 중간보고 (국내 수행 원칙)

- 중간보고는 감독관과 보고일정을 협의하고 보고서 5부를 제출하여야 하며, 동 보고서에는 착수보고 시 확인한 주요내용에 대한 과업수행방법을 구체화하고, 검토한 내용의 잠정결론 및 세부내용이 포함되어야 함(국문, 영문)
 - 해당 사업의 현지 관련기관 협의를 위해 영문으로 작성한 중간보고 요약서 및 프레젠테이션 자료를 첨부하여야 함
- 중간보고회는 상대국 초청연수(역량강화 활동)와 연계하여 국내에서 수행(국문, 영문보고 PPT 준비)
 - * COVID-19로 초청연수 수행 제한시 감독관 및 상대국과 협의하여 적정 보고회 추진방안 마련

□ 최종보고 (현지 수행 원칙)

- 최종보고는 감독관과 협의하여 일정을 결정하고 조사연구한 최종 내용을

보고해야 함. 단, 최종보고에서 제안된 수정 내용을 감안하여 최종보고서를 작성해야 함(국문, 영문)

- 최종보고서는 본 제안요청서의 성과물작성 등을 고려하여 작성하며 국·영문 각 25부를 제출하여야 함. 또한 최종보고서, 기타 참고자료 및 재무모델의 전자파일(USB 3개)을 함께 제출하여야 함
 - 해당 사업의 현지 관련기관 협의를 위해 영문으로 작성한 최종보고 요약서(국·영문) 및 프레젠테이션(국·영문) 자료를 첨부하여야 함
 - (요약본) 인도네시아의 현행 규정 및 양식을 준수하는 요약본 별도작성 제출(국·영문·필요시 인니어 각 10부)
- 최종 보고회는 현지에서 수행(국문, 영문 보고PPT 준비)
 - * COVID-19로 현지 수행 제한시 감독관 및 현지정부와 협의하여 적정 보고회 추진방안 마련

□ 수정보고서

- 과업수행자는 최종보고서 제출 후 6개월 이내에 시범사업의 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 국토교통부보안업무시행규칙 제54조(용역업체에 대한 보안대책)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