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 4

3. 과업내용 4

4. 과업의 일반원칙 7

5. 과업수행 방법 10

6. 과업성과품 제출 11

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, 新수도는 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 최종보고시 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 280,000인 이며 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 글로

벌 서비스(자문) 회사에서 시행)

2. **과업기간** : 계약일로부터 240일

3. **과업내용**

□ 인니 신수도 공무원주택 시범단지 기본계획 및 타당성 조사

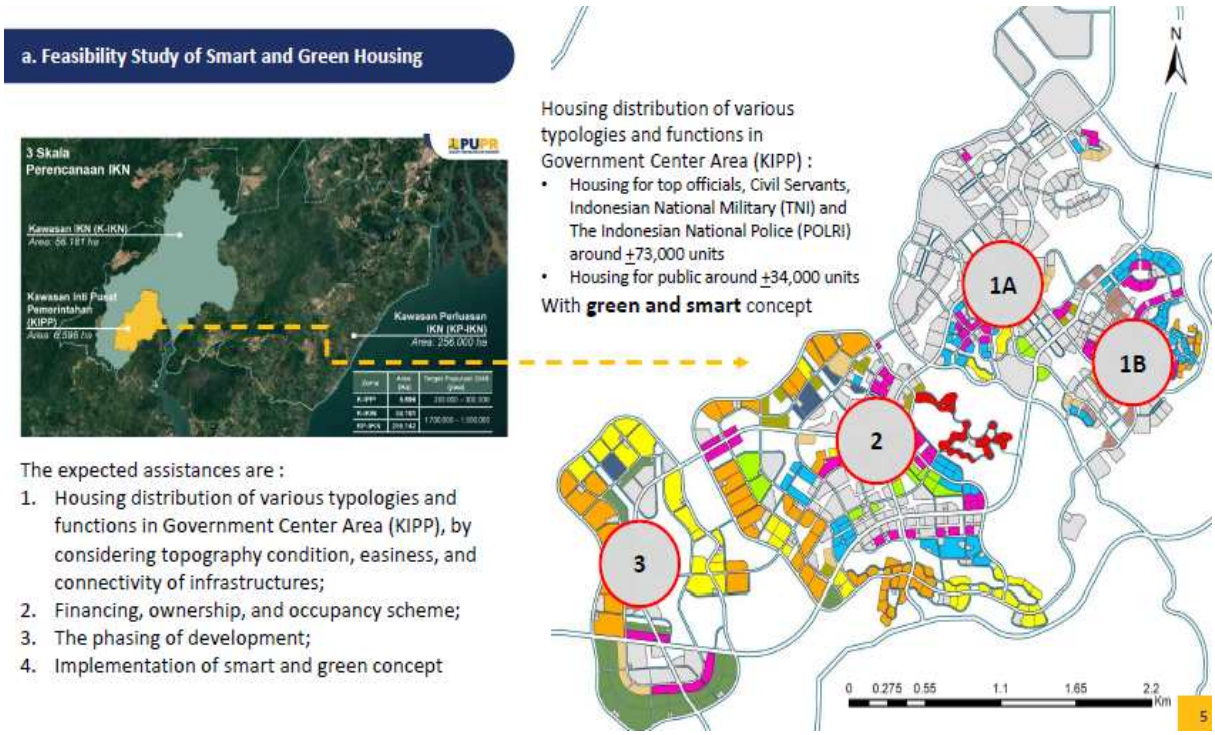
○ 배경

– 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



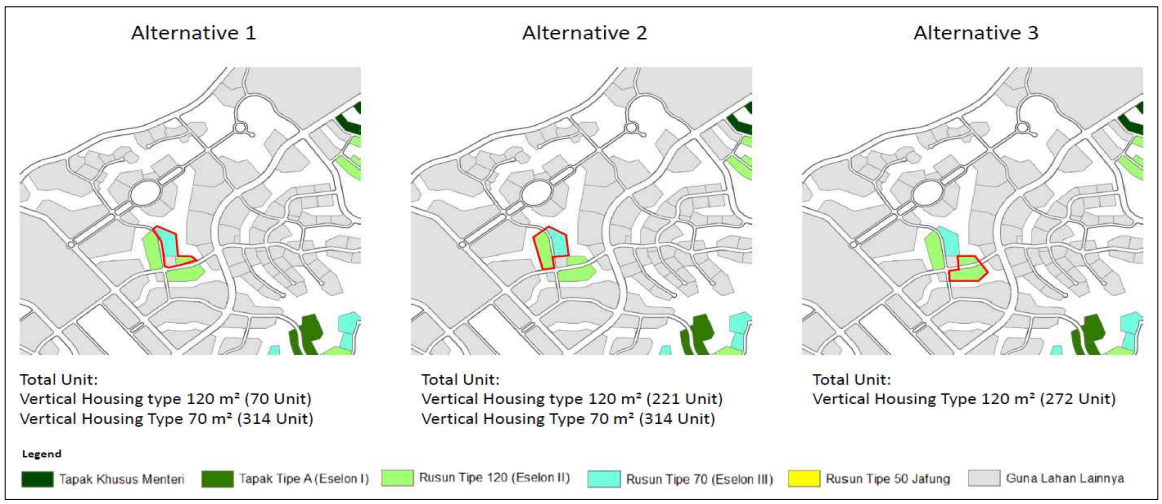
○ 세부내용

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) 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
- 국내·외 스마트 기술 현황 분석으로 시범단지 내 적용 가능한 스마트 솔루션 도출 및 제시

3) 공무원 주택 컨셉 제시
- 지형조건, 용이성 및 인프라의 연결성을 고려한 KIPP내 다양한 유형 및 기능의 주거형태 제시

- 스마트·그린 개념의 주택 구현
- 주택 기본계획 수립
  · 시범사업 컨셉수립, 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
  · Unit 유형 제시
  · 스마트, 그린 기술 적용기술 제시(스마트 하우징)
  · 기본계획 및 설계가이드라인(기본설계, 기술지침) 작성



4) 스마트 솔루션 실행 계획 수립
- 스마트 인프라(솔루션) 타당성 검토
- 스마트 인프라(솔루션) 구축 및 운영 방안 수립
- 스마트 인프라 재원조달계획
- 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) 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 지원부문(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 Rist 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 1개 아파트동 건설 수준의 소규모이므로, 상기 공무원 주택단지 사업권 확보시 인니측 제안 파일럿 사업 무상제공 등 시범사업과 공무원 주택단지 사업권을 연계방안 제시

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(①주택소유시 자산가치 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

○ 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 수

집하여 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 필요

한 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

□ 제안서 발표회 시, 해외정부 대상 사전 영문 자료 준비 및 제공(이메일)

6. 과업성과품 제출

□ 착수보고 (국내 수행 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 국내에서 수행(국문, 영문 보고PPT 준비)

* 착수보고회 일정은'21.9.8~10 중 시행

* COVID-19로 현지 수행 제한 시 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 현지 수행 제한 시 감독관 및 현지정부와 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, 정규직원에 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