

설계자	확인자		
		설계년월일	2019.06. .

베트남 중꺀(Dung Quat) 도시개발 사업
예비타당성조사
과 업 지 시 서

한국해외인프라도시개발지원공사

목 차

I. 과업지시서.....	1
1. 개요.....	1
2. 과업기간.....	1
3. 과업내용.....	1
4. 과업의 일반원칙.....	7
5. 과업수행 방법.....	9
6. 과업성과품 제출.....	10
7. 보안대책.....	11
II. 예정공정표.....	13

I. 과업지시서

1. 개 요

□ 과업명 : 베트남 중궤(Dung Quat) 도시개발 사업 예비타당성조사

□ 과업목적

- 베트남 중궤(Dung Quat) 도시개발 사업은 베트남 중부 Quang Ngai 성, Dung Quat Economic Zone 내 119ha 규모로 주택 8,000세대, 상업시설, 지식센터, 농수산물센터, 물류센터, 병원, 학교, 공원 등을 조성하는 사업임
 - Quang Ngai 성의 Dung Quat 경제구역(Economic Zone)은 베트남 정부의 인프라 투자 우선지역이며, 현재 베트남 제1정유공장, 철강공장 등 베트남 중화학 공업의 핵심지역임
- 이에 따라, 도시개발 사업 시행을 위한 부동산 시장조사, 베트남 토지·부동산 제도 분석, 사업환경 분석 및 토지이용계획 수립, 사업구조 수립 및 재무적 타당성 검토, 법률 검토를 수행하여 투자 의사결정에 요구되는 사업의 수익성 및 리스크를 진단하고 사업주의 ‘1/500 Detailed Plan’ 수립지원, 최종 투자의사결정, 재무적 투자자 협의, 스마트시티 기반시설 구축 및 운영, 기부채납계획 수립 등을 위한 기본 자료로 활용하는데 그 목적이 있음

2. 과업기간 : 계약일로부터 130일 (2019. 12. 16. 한)

3. 과업내용

1) 사업현황 및 시장조사

□ 사업현황 분석

- 추진배경, 사업개요(규모, 입지, 기간 등), 추진경위 분석

□ 부동산 시장조사

- 베트남(중부, Dung Quat, EZ) 부동산시장 분석
 - 토지 및 주택 거래가격 조사
 - 지역별 임대료 및 시장가격 조사
 - 기 공급된 토지 및 주택 현황조사: 위치, 접근성, 공급시기, 노후도, 소유계층 등
 - 용도별(주거, 상업, 오피스 등) 토지 및 주택 수요 추정
 - 부동산 시장동향 분석 및 미래 전망
 - 경쟁사업 분석
 - 중부지역, Quang Ngai, Dung Quat EZ에서 시행준비 중 및 시행 중인 도시개발사업(소규모 주택건축사업 포함) 조사
 - 경쟁사업 분석: 위치, 기능, 가격별 검토
 - 외국기업 도시개발(복합개발) 진출 사례 분석
 - 외국기업 단독개발, 외국기업과 로컬기업의 JV개발, 로컬사 단독개발 등 사례별 구분
 - 매각 대상토지 매수의향자 조사
 - 주택용지, 상업용지, 공공시설용지 등의 매수수요 조사(분양가, 필요면적, 분양 또는 임대 의향)
- ※ 시장조사는 베트남에서 부동산 관련 리서치 또는 마케팅 수행 경험이 있는 글로벌 부동산 서비스(자문) 회사에서 수행함을 권장

2) 토지 및 도시개발 제도 분석

□ 베트남 토지 및 도시개발 제도 분석

- 베트남 토지사용 관련 법제 검토
 - 법 주요내용 검토
 - 도시개발사업 시행 시 고려사항 분석
- 토지권리 확보 방안 및 토지보상 관련 제도 조사
 - 외국인 토지사용권 취득 절차, 조건 검토

- 토지사용권 취득에 따른 원주민 이주대책 검토
- 안정적인 토지 확보 방안 제시
- 개발단계의 토지사용권 취득, 운영단계의 토지사용권 임대
- 매각, 청산단계의 토지처분
- 도시개발 법제 조사
 - 도시개발 및 토지 관련 법령 조사 분석 및 시행 절차 검토
 - 토지이용의 분류와 규제 검토
 - 토지 용도변경 조건 및 절차 분석(ex. 농지 → 주거·상업)
 - 원활한 사업시행을 위한 제도개선 사항 분석
- 베트남 경제구역(Economic Zone) 분석
 - 경제구역 관련 법제도 분석
 - 경제구역 관련 정책, 각종 지원사항 분석

3) 기술분야 사업타당성 분석

□ 사업환경 분석

- 현황조사
 - 대상지 및 주변 지역 일반현황 조사
 - 인구, 가구수 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
 - 지장물 및 개발 장애요인 조사
- 종합분석
 - 사업대상지 현황 및 개발여건 분석을 바탕으로 SWOT 분석 등 실시
 - 종합분석 자료를 바탕으로 개발 방향 설정 시 활용 가능한 방안 제시

□ 개발전략 및 기본구상 확인

- 개발구역 검토
 - ‘1:2000 Master Plan’ 수립내용 검토, ‘1:500 Detailed Plan (상세계획)’ 수립 기초 검토, 사업지 현황(지장물, 토지 관계 등), 지구 외 진입도로 등을 고려한 구역설정 내용 검토 및 필요시 대안제시
- 개발컨셉 및 도입기능 검토
 - 사업환경 분석, ‘1:2000 Master Plan’ 등을 바탕으로 도입기능 및 시설 검토
 - 개발컨셉은 인구와 산업 등 관련지표를 감안하여 미래지향적 공간구조가 형성될 수 있도록 개발축, 교통축, 녹지축 등과 상호 연관관계를 고려하여 설정
 - 현지 토지개발 법제를 고려하여 합리적 토지이용 및 개발방향 제시
 - 스마트시티 구축 및 한국 ICT Infra업체 연계 수출, 유지관리 및 운영, 해당국 기부채납 방안 제시
- 사업 시행 로드맵 수립
 - 도시개발사업 준공 시까지 필수 인허가 승인항목 분석 및 제시
 - 사업 시행 로드맵 수립
- 인프라 공급 계획 수립
 - 상위계획, 기본계획 등을 고려한 기반시설 설치 방향 제시
 - 공급처리시설 계획 수립 (진입도로, 상수, 우·오수, 전력, 통신 등)
 - 친환경 계획 및 재해 예방 저감대책 수립
 - 스마트시티기반시설 공급계획 수립

□ 공사비 산정

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

4) 재무분야 사업타당성 분석

□ 사업구조 수립

- 사업구조 수립
 - 사업 대상지 현황 및 관계기관, 잠재투자기관 파트너십 설정 및 협의
 - 베트남 및 해외 재원조달 사례조사 및 시사점 도출
 - 베트남 남부 및 외부 투자유치 현황분석
 - 사업시행을 위한 최적의 사업구조 제시
 - 본 사업의 적정 부채비율 및 타인자본 조달비용 제시
 - 금융조달 방식 검토 및 제안
- 사업비 및 분양가, 스마트시티 기반시설 운영비용 산정
 - 보상비, 공사비, 금융비용 및 기타비용 등으로 구분하여 사업비 산출
 - 부동산 시장조사 보고서를 토대로 적정 분양가격 산정
 - 적정기간의 스마트시티 운영비용 산정 및 기부채납

□ 재무적 타당성 분석

- 재무모델 작성
 - 사업의 주요 가정사항 및 현지 법인세, 부가세 등 주요 세제 반영된 초기 재무모델(Excel File) 제공
 - 타당성조사 결과를 반영한 최종 재무모델 작성
- 재원조달계획 수립
 - 자기자본 투입계획, 타인자본 조달계획, 분양수입을 활용한 사업비 조달계획 수립
 - 정치적 위험, 계약불이행 등과 관련된 보험(국제기구 보증 포함) 검토
 - 해당국 내 도시개발사업 Project Financing 사례 검토
- 경제성 및 재무 분석
 - 수익성지표 분석(NPV, IRR, ROE, ROI, 회수기간 등)
 - 안정성지표 분석(DSCR, 현금과부족 발생여부 등)
 - 회수기간 (Payback period) 도출
 - SPC 추정재무제표 작성

- 민감도 및 시나리오 분석
 - 차입방식, 차입조건 상세화
 - 자금조달 시나리오 분석(재원조달 구조 변경, 재원별: 외국자본, 국내자본 등)
 - 주요 변수에 대한 민감도 분석(사업비, 운영비, 이자율, 환율, 자금조달 등)

□ 사업위험 분석 (Risk Analysis)

- 시행사 위험(인허가, SPC 설립 및 출자, 과실송금 등) 분석
- 투자 회수전략 수립 시 통화간 환율변동에 따른 리스크 헷지방안
- 리스크 조치계획(Risk Management Plan) 수립

5) 법률 검토

□ 사업대상국의 외국인 투자환경 및 관련 법률 분석

- 사업대상국의 외국인 투자에 대한 조건, 권한, 제약 등 재무적 투자자 관점에서의 투자 관련 법률 검토
- 외국인투자법, 관련 제도(정부 고시) 등 검토
- 국/내외 과소자본세제, 외환, 차입규제 등 자본구조에 대한 제약조건 검토
- 투자형태에 따른 세제 검토

□ 법인 설립 절차

- 법인 설립 절차 검토
- 단지 조성 후 분양에 관한 법률적 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 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
 ※ 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 과업목적을 달성할 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

□ 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 중

요도에 따라 대외비로 생산·관리하여야 함

- 과업수행 중 생산된 모든 자료 및 성과품은 우리 공사의 사전승인 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 (10일)	비고
1. 현황조사		■					
2. 부동산 시장조사		■					
3. 토지·부동산 제도분석		■					
4. 기본구상 및 토지이용계획 검토			■				
5. 법률 검토		■					
6. 타당성 및 경제성 검토				■			
7. 성과품 작성						■	
보고회		착수 보고			중간 보고	최종 보고	
과업 진도 율	당기	15	25	20	20	20	
	누적	15	40	60	80	100	