

출장보고서

1. 출장개요

- 기간: 2015년 8월 10일 ~ 13일
- 방문지: 미얀마 네피도
- 방문자: 이사야
- 목적
 - 1) (임시사무소)본 건물 건축 전 임시사무소 운영방식 협의
 - 2) (임시사무소)MOST 내 임시사무소 가구배치
 - 3) (예산)전체 사업비 및 공사 단가 협의
 - 4) (부지)MDI 최종 확정부지 조사
- 주요 참석자
 - KDI: 남상우 PM, 김태영 연구원, 이사야 선임행정원
 - KOICA(현지사무소): 김세중 건축전문가
 - 미얀마 MDI PTF : Dr. Zaw Oo

2. 출장내용

- 본 건물 건축 전 임시사무소 운영방식 협의
 - 개요: 본 건물 완공까지 2년 6개월간 KDI, KOICA, 미얀마 정부 등 MDI 관련 관계자들이 임시로 사용 할 사무소 필요
 - 현지조사
 - MDI 및 MDIS 부지 현장 실사(위치, 규모, 토지 높이, 주변 건축물, 문제점 조사)
 - MOST 임시사무소 방문(실 크기, 시설물 현황 등 확인, 도면 수령)
 - MDI 부지 주변 호텔 방문(실 크기, 사용료, 시설 현황 조사)
 - 협의내용

- MDI 부지 내에 임시사무실을 건축(약 420m²) 하는 경우와 부지 인근 호텔을 렌트하여 사무실로 사용하는 경우를 가정하고 비용, 사용환경 등을 검토(붙임1 참조)
- 렌트를 하는 것이 합리적이라고 판단됨(KDI와 KOICA 실무자 의견 일치)
- 향후 계획: 붙임1 자료 및 KDI 의견을 MDI PTF에 전달 후 협의

□ MOST 내 임시사무소 가구배치

- 개요: 약 1년 여간 사용 할 MOST 임시사무소 가구배치를 위해, MOST에 요청 할 현지 가구 확인 및 가구 구매 리스트 작성
- 현지조사
 - MOST 임시사무소 방문(실 크기, 시설물 현황 등 확인, 도면 수령)
 - 시내 주요 가구점 방문조사(제품 상태, 금액, 크기, 납품소요기간 조사)
- 조사 및 협의내용
 - SINMA LIVING MALL 2층 가구점에 회의용 테이블을 포함한 사무실 가구들을 다량 보유하고 있음
 - 상기 가구점 제품을 살펴본 결과 한국과 비교하여 제품 질과 가격에 큰 차이는 없으며 주문에서 납품까지는 약 2주 소요
 - 상기 가구점 보유 제품을 기준으로 7.2×10.8m 사무실에 가구를 배치해본 결과 박사급 2~3명, 연구원급 9~16명 배치 가능(붙임 2 참조)
- 향후 계획: 붙임2 자료를 MOST에 전달 후 유사한 가구로 구입 요청

□ 전체 사업비 및 공사 단가 협의

- 개요: 1,000만불 이라는 예산 범위 내에서 최선의 건축물을 짓기 위해, 적정 공사 단가 책정 및 예산 배분 협의
- 협의내용
 - KOICA 현지사무소와 미얀마개발연구원 설립추진위원장 간 체결한 ROD를 확인 한 결과 건축분야 역할 분담이 명확히 명시되지 않아, 건축 관련 부대비용에 대한 부담 주체가 애매함(부지정지비, 지질조사비, 담장설치비, 조경비)

■ MDI ROD(RECORD OF DISCUSSION) 내용 발췌

2. Undertakings of PTF-MDI

2.6. Measures for the Construction of the Institute in Nay Pyi Taw

- A. Provide adequate and sufficient land necessary for the construction of the Institute.
- B. Provide relevant documents in English which may be necessary for construction work.
- C. Cover additional expenses, which will turn out to be over 5% of the total construction cost, caused by modifications or changes of design at the request of the Myanmar side after commencement of the construction work.
- D. Ensure all administrative procedures from issuance of design and construction related permits authorizing initiation and completion of the construction.
- E. Cooperate with the company, experts and other related personnel dispatched by KOICA for the construction of the Institute.
- F. Designate a coordinator or a coordinating group who will take charge of facilitating and monitoring the construction process and completion of the construction work.
- G. Provide a security service for the construction site during the construction and ensure safe storage and management of equipment and materials.
- H. Ensure the exemption of value added tax (VAT) on the construction costs and the exemption of import duties on construction materials according to the Myanmar laws and regulations.
- I. Provide the necessary infrastructure for the construction such as proper access roads, electricity, a water supply system, a drainage system, telephone and communication lines, etc.

- 이 문제와 관련하여 KOICA에서 미얀마 측에 비용부담을 요구 해보겠지만 미얀마 측에서 책임을 질만한 주체가 불명확하여, 부지정지비를 제외한 부대비용은 한국 부담으로 될 가능성 높음(KOICA 예상)
- 기존 건축마스터 플랜에서는 이 부대비용에 대해 미얀마 정부가 부담하는 것으로 가정하고 건축비를 산출하였기에, 상기 내용을 바탕으로 예산 배분을 다시 할 필요가 있으며, 이에 따른 건축비 축소는 건축 단가 감소나 면적 축소로 해결 할 수밖에 없음

- 건축 단가는 우리나라와 같이 명확한 데이터가 없으며 시장조사도 현실적으로 쉽지 않지만, KOICA 현지 전문가 의견으로는 본관동은 1,100~1,200불/m², 숙소동은 800불/m² 수준이 적정해 보인다고 함
- 따라서 이 단가를 하한선으로 연면적을 결정하되, 지질조사비, 담장설치비, 조경비를 최소화하고, 133만불로 계획되어 있는 기자재비를 재검토하여 건축비를 최대한 확보 할 필요 있음
- * 담장은 간단한 철제 울타리 정도로 처리하고, 조경은 건물 주위만 일부 하여 하며 부대 비용은 건축비의 약 10%인 80만불 안에서 해결

구분	기존예산배분 (단위:US \$)	변경	비고
건축공사비	8,463,600	10%가량 축소	공투사무실면적 추가 필요
설계비	612,867	건축공사비에 비례하여 조정	
기자재비	1,329,236	재검토 필요(최소화)	
부대비	-	최소 \$800,000	지질조사비, 담장설치비 포함 조경비
계	10,405,703		

- 그럼에도 불구하고 건축공사비는 10% 축소될 것으로 예상되며, 이에 사업을 1, 2차 사업으로 나누어 진행해야 할 가능성 있음
- 향후 계획: 예산 재조정 후 면적계획 수정, 완료 후 KOICA와 미얀마 측 검토 요청

□ MDI 최종 확정부지 조사

- 개요: MDIS와 MDI 부지에 대한 위치, 규모, 토지 높이, 주변 건축물, 문제점 조사
- 조사내용
 - 위치: 네피도 주 간선도로인 Yaza Thingaha Road상에 있는 Junction Centre 인근 교차로에서 서쪽으로 약 800m 떨어진 곳에 있으며, 북쪽으로는 Diplomatic Zone, 동쪽으로는 ILBC와 접해 있음. 네피도 공항과는 직선거리로 17km, MICC-1과는 2km, MICC-2와는 4km 떨어져 있음.
 - 면적: 약 60,000m²(18,000평, 15에이커)

- 부지모양 및 레벨: 남북 방향의 긴 사다리꼴 형태로 북쪽(도로쪽)에서 남쪽으로 경사가 있으며, 동쪽으로 작은 호수에 인접
- 의견: 주변 환경 및 기반 여건 시설이 네피도 타 지역보다 비교적 우수하며, 건물 신축에 특별한 어려움은 없을 것으로 판단됨. 다만 북측 도로에 비해 부지가 낮아 부지정지 작업시 성토가 필요해 보이며, 지질 조사를 우선 시행해 지반상태를 조사 해 볼 필요 있음.



[붙임1] 임시사무소 관련 렌트/건축 비교

	렌트	건축
내용	부지 인근 호텔에서 일정규모 이상의 방 렌트	MDI부지 내에 가설 사무실 건축
소요비용	126,000불 (월7,000불/월1)×18개월)	336,000 ~ 462,000불 (60인×7m ² /인×800 ~ 1,100불/m ²) ※ 불포함 내역: 관리인력 보수, 전기료 등 공과금, 부지정지비 등
장점	<ul style="list-style-type: none"> - 건축에 비해 월등히 저렴 - 인원 변동에 유연하게 대처 가능 - 청소, 시설유지보수 등 관리인력 필요 없음(렌트비에 포함) - 전기료 등 공과금 필요 없음(렌트비에 포함) - 즉시 이용 가능 - 출퇴근 시간 및 비용 없음(숙소와 같을 경우) - 호텔 식당 이용 가능 - 쾌적한 근무환경 - 외부인 방문시 쉽게 찾아올 수 있음(호텔명) 	<ul style="list-style-type: none"> - 추후 창고 등의 용도로 사용 가능 (창고 외의 타용도로 사용을 원할 경우 별도의 추가 공사비 소요)
단점	<ul style="list-style-type: none"> - 순 소요비용으로 자산으로 남는 것은 없음 	<ul style="list-style-type: none"> - 렌트에 비해 2.7 ~ 3.7배 비쌌(불포함 내역 고려시 3 ~ 4.5배 예상) - 최대 예상인원을 고려하여 건축하여야 함 - 청소, 시설유지보수 등 관리인력 고용에 따른 보수 추가 소요 - 전기료 등 공과금 추가 소요 - 부지 정지, 설계, 공사 등에 따른 시간 약 6~8개월 소요 - 출퇴근에 따른 시간 소요 및 비용 발생 - 식사를 위해 이동 필요 - 근무환경 열악함(본 공사로 인한 소음 및 먼지) - 외부인 방문시 픽업 필요(위치 설명이 쉽지 않음)

※ 본 건물 완공까지 소요시간은 30개월이며, MOST사무소에서 12개월, 외부에서 렌트 또는 건축한 사무실에서 18개월 지내는 것을 가정함

1) 약 15명에서 점차 늘어나 사업 후기에는 50명 가량 예상하는 바, 18개월간 평균적인 월간 소요 비용임

[붙임2] 가구구매(안)

구분	품명	규격 (가로*세로)	단가	수량	금액
room 1 (이사장)	책상	2000*1000	875,000	1	875,000
	책장	800*400	407,000	2	814,000
	의자	-	350,000	1	350,000
room 2 (Dr.Zaw Oo)	책상	2000*1000	875,000	1	875,000
	책장	800*400	407,000	2	814,000
	의자	-	350,000	1	350,000
staff room	책상	1520*770 (작은것필요)	170,000	2	340,000
	책장	800*400	270,000	2	540,000
	의자	-	350,000	2	700,000
waiting room	소파	-	412,000	1	412,000
	소파테이블	예상	250,000	1	250,000
meeting room	회의테이블	2800*1400	1,150,000	2	2,300,000
	의자	-	350,000	18	6,300,000
MDI section	책상	2000*1000	875,000	2	1,750,000
	책장	800*400	407,000	4	1,628,000
	의자	-	350,000	2	700,000
	책상세트 (4인용)	2400*1250	1,180,000	4	4,720,000
	책장	800*400	270,000	8	2,160,000
	의자	-	350,000	16	5,600,000
계				72	31,478,000