

## 연구용역사업 개요

# 쿠웨이트 사우스 사드 알 압둘라 신도시

### 1 사업개요(안)

① 사업명		쿠웨이트 사우스 사드 알 압둘라 신도시		
② 총투자비 (자체, 국고)		2x,xxx억원 (LH 출자금 : SPV 자기자본 x,xxx억원의 xx%인 2,xxx억원)	③ 사업기간	'19년~'24년 (총 4단계 중 1단계)
③ 추진 주체	주관기관	한국토지 주택공사	사업추진부서	쿠웨이트사업단 (단장 황필재 / 031-738-5130 / royal@lh.or.kr)
			예산부서	사업계획실 사업조사1부 (부장 정상훈 / 055-922-3192 / hooni@lh.or.kr)
	주무기관 · 지자체	국토교통부 / 해외건설지원과 (김준영 사무관 / 044-201-3529 / kij2543@korea.kr)		
④ 사업목적		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (쿠웨이트) 해외 신도시 개발 전문기관 협업을 통해 세계적 수준의 스마트시티 도입 및 다양한 유형의 주택 공급을 통해 주거문화를 개선하고 자국 내 만성적인 주택 부족을 조기에 해결</li> <li>○ (LH) 쿠웨이트 주거복지청(PAHW)* 과 공동투자자로 참여하여 한국형 스마트시티 수출 모델을 구축하고, 높은 성장이 지속될 것으로 기대되는 중동 지역 내 도시 개발 분야에서 안정적인 투자환경을 마련하여 우리기업의 시장진출 및 일자리 창출에 기여</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">* PAHW : Public Authority for Housing Welfare</p>		
⑤ 추진경위		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 추진 근거                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- (정부정책) 2017.7 「국정운영 5개년 계획」의 100대 국정과제 중 “국익을 증진하는 경제외교 및 개발협력 강화” 포함 ⇒ 국가간 협력을 기반으로 해외 인프라 사업에 참여하여 민간 기업 해외진출 및 일자리 창출에 기여</li> <li>- (관계법령) 한국토지주택공사법 제8조</li> <li>- (협약) 압둘라 신도시 사업에서의 양국간 협력체계 구축을 위하여 2016.5.9 국토부↔(쿠)주택부 및 LH↔PAHW간 압둘라 신도시 개발협력 양해각서(MOU) 체결</li> </ul> </li> <li>○ 사전절차 추진 내용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014.09 : 국토교통부↔(쿠)주택부 간 MOU 체결 (협력분야) 신도시 개발전략 정책자문, 전문가 상호파견 등</li> </ul> </li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2015.04 : (쿠) 총리 방한, 한국에 신도시 개발사업 참여 공식 요청</li> <li>- 2015.06 : PAHW↔LH 간 신도시개발 MOM 체결</li> <li>- 2016.05 : 압둘라 신도시 개발협력 MOU 체결 <ul style="list-style-type: none"> <li>* (韓)국토부장관 ↔ (쿠) 주택부장관, (LH)사장 ↔ PAHW청장</li> <li>** (쿠)주택부와 LH가 공동투자하여 압둘라 신도시 개발</li> </ul> </li> <li>- 2016.10 : 압둘라 신도시 MP 및 실시설계 용역 입찰공고</li> <li>- 2017.04 : 압둘라 신도시 MP수립 및 실시설계 용역 수주 및 계약 체결 (PAHW↔LH, LH↔선진컨소시엄)</li> <li>- 2018.05 : 개발계획(마스터플랜) 및 실시계획 승인 완료</li> <li>- 2018.11 : 예비사업약정 체결 예정</li> <li>- 2019 : 본사업약정 체결, SPV 설립 및 공사 착공 예정</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <b>압둘라 신도시 개발협력 MOU 주요내용</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(협력목적)</b> 압둘라 신도시를 세계적 수준의 스마트 도시로 개발하기 위한 양국간 협력체계 구축</li> <li>• <b>(사업내용)</b> LH 주도로 MP 수립 및 사업성 분석 후, LH와 PAHW가 SPV를 설립하여 신도시 개발</li> <li>• <b>(사업조건)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 신도시 외부 기반시설은 쿠웨이트 정부가 부담</li> <li>② 미분양 주택시설은 PAHW에서 매입</li> </ul> </li> </ul>
<b>⑥ 현 추진 단계</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 압둘라 신도시 마스터플랜 수립 및 MP위원회 승인 완료</li> <li>○ PAHW와 사업에 대한 의사결정 기본방향을 합의하는 예비사업약정 체결 추진 중 ('18.11월 중 체결 예정)</li> </ul>
<b>⑦ 사업규모</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위 치 : 쿠웨이트시티 서측 경계로부터 3.5Km 위치(국유지)</li> <li>○ 사업면적 : 전체 64,427천㎡ 중 우선추진 구간인 1단계 9,470천㎡ <ul style="list-style-type: none"> <li>※ SPV 사업범위 : 미분양 매입확약이 제공되는 전체 17개 주거단지(단지조성+주택건설)에 적용하되 1단계 사업(4개 단지조성 및 1개 시범주택단지 2,595호 건축)을 우선 추진</li> <li>* 상업, 업무, 산업용지 등 비주거용지는 SPV 사업범위에서 제외</li> </ul> </li> </ul>
<b>⑧ 사업추진체계</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업수행주체 : SPV(PAHW 및 LH)</li> <li>○ 사업추진구조 : 양국 정부간 협력 구도하에, LH와 PAHW간 출자를 통한 SPV를 구성하여 사업 시행</li> </ul>

<p>⑨ <b>재원조달구조</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총투자비 : 2x,xxx억원</li> <li>○ 재원조달구조와 기관의 참여형태 : 현지법인(SPV)에 출자 <ul style="list-style-type: none"> <li>① SPV는 자기자본 xx%, 타인자본 xx%으로 자금 조달</li> <li>② LH출자: 자기자본 중 xx% 2,xxx억원(차입금)</li> </ul> </li> </ul>								
<p>⑩ <b>투자재원회수</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업의 총투자비 회수방식 : 주거용지 및 주택 판매 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미분양된 주거용지 및 주택은 쿠웨이트 정부가 매입(인수)</li> </ul> </li> <li>○ 자체의 투자비 회수방식 : 청산시 일괄 배당</li> </ul>								
<p>⑪ <b>향후 진행 절차 및 일정</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 향후 사업진행절차 및 일정</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">'18.11월</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">'19년 상</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">'19년 하</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">'20년</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">예비사업 약정 체결</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">→ 본사업약정 체결</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">→ SPV 설립 및 출자</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">→ 단지조성 공사착공</td> </tr> </table>	'18.11월	'19년 상	'19년 하	'20년	예비사업 약정 체결	→ 본사업약정 체결	→ SPV 설립 및 출자	→ 단지조성 공사착공
'18.11월	'19년 상	'19년 하	'20년						
예비사업 약정 체결	→ 본사업약정 체결	→ SPV 설립 및 출자	→ 단지조성 공사착공						
<p>⑫ <b>사전용역</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조사기관 : 선진컨소시엄(Eng사 + 삼일PwC)</li> <li>○ 조사내용 : 개발 및 실시계획 수립, 사업 타당성 분석</li> <li>○ 조사기간 : '17.4~'18.10 (진행중)</li> <li>○ 용역결과 : PI=x.xx</li> </ul>								
<p>⑬ <b>사업기대효과</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 스마트, 지역냉방 등 기반시설 분야에서 LH중심의 공공, 민간 기업군의 협업체제 구축을 통한 선단(船團)식 진출로 기업진출 및 일자리 창출에 기여</li> <li>○ (쿠)의 매입확약 조건 추진으로 적정수익 보장</li> <li>○ 중동지역 최초의 스마트 신도시 수출로 주변국가의 신도시 수출 확산 도모</li> <li>○ 해외 건설사업 수행에 있어 단순공종, 수주형 사업에서 탈피하여 복합공종, 투자형 사업으로 전환할 수 있는 계기 마련</li> </ul>								

2 사업 추진의 필요성

--	--

<p>① 사업추진의 적시성</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2019년 예산배정 및 기반시설 공사 착공, 2024년 완공 예정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현재 개발계획(마스터플랜) 및 실시계획 승인이 완료되었으며 2019.4 「MP 및 실시설계 용역」의 준공 후 2019년 하반기 SPV 설립 및 SPV를 통한 기반시설 공사 적기 추진 필요</li> <li>- PAHW는 주택부족 해소를 위해 빠른 사업진행을 요구하고 있으며, 압둘라 신도시 개발협력 MOU상 SPV 설립의 상세 내용을 마스터플랜 승인 이후 결정하기로 함에 따라 현재 구체적인 투자 협상을 진행 중</li> </ul> </li> </ul>																				
<p>② 중장기 계획과의 연계성</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 문재인 정부는 100대 국정과제에 “국익을 증진하는 경제외교 및 개발협력강화”와 “국토교통산업 경쟁력 강화”를 포함하여 국가간 개발협력 해외인프라 사업수주를 통한 기업 해외진출과 일자리 창출에 기여할 것을 강조</li> <li>○ LH는 정부정책 방향에 따라 해외사업을 수주형에서 G2G기반 투자형 협력사업으로 전환을 모색중으로, 이의 일환으로 압둘라 신도시 개발 사업 참여를 추진중</li> </ul>																				
<p>③ 기존 사업과의 차별성</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 쿠웨이트 또는 인근 중동국가 도시개발 사업에 대한 (韓) 투자사례 없음</li> <li>○ 압둘라 신도시는 쿠웨이트에서 새롭게 시도하는 G2G 방식의 도시개발 사업임</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">구분</th> <th style="width: 20%;">압둘라 신도시</th> <th style="width: 20%;">Al Mutlaa City (공공)</th> <th style="width: 20%;">Al Khiran City (민간)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>사업목적</td> <td>주택공급 도심인구 분산</td> <td>주택공급 도심인구 분산</td> <td>수변도시 개발</td> </tr> <tr> <td>추진방법</td> <td>G2G 방식 SPV 설립</td> <td>재정사업</td> <td>민간개발</td> </tr> <tr> <td>사업규모</td> <td>9.5km<sup>2</sup> (1단계) 64.4km<sup>2</sup> (전체)</td> <td>103km<sup>2</sup></td> <td>6.4km<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>사업위치</td> <td>쿠웨이트시티 서측경계 3.5Km</td> <td>쿠웨이트시티 북서측 40Km</td> <td>쿠웨이트시티 남측 85Km</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 쿠웨이트 내 신도시 개발은 대부분 PAHW가 재정투입 방식으로 추진하여 왔으나, 단순 주택공급 위주로 계획되어 자족성이 부족하고 민간투자 유치 부진으로 대부분 베드타운화되는 문제점이 있음</li> <li>- Al Khiran City와 같이 일부 민간개발 사례 있으나 규모가 작고 시행 초기 단계로 성공여부 미지수</li> <li>- 이에 쿠웨이트는 상기 재정방식 및 민자방식이 아닌 G2G 사업 방식을 새롭게 도입, 스마트 도시 노하우를 구축한 LH와 협업을 통해 살기 좋은 도시를 구현하고 민간 투자를 활성화 하고자 함</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단순 수주형 사업방식에서 탈피, 최근 해외시장에서 비중이</li> </ul>	구분	압둘라 신도시	Al Mutlaa City (공공)	Al Khiran City (민간)	사업목적	주택공급 도심인구 분산	주택공급 도심인구 분산	수변도시 개발	추진방법	G2G 방식 SPV 설립	재정사업	민간개발	사업규모	9.5km <sup>2</sup> (1단계) 64.4km <sup>2</sup> (전체)	103km <sup>2</sup>	6.4km <sup>2</sup>	사업위치	쿠웨이트시티 서측경계 3.5Km	쿠웨이트시티 북서측 40Km	쿠웨이트시티 남측 85Km
구분	압둘라 신도시	Al Mutlaa City (공공)	Al Khiran City (민간)																		
사업목적	주택공급 도심인구 분산	주택공급 도심인구 분산	수변도시 개발																		
추진방법	G2G 방식 SPV 설립	재정사업	민간개발																		
사업규모	9.5km <sup>2</sup> (1단계) 64.4km <sup>2</sup> (전체)	103km <sup>2</sup>	6.4km <sup>2</sup>																		
사업위치	쿠웨이트시티 서측경계 3.5Km	쿠웨이트시티 북서측 40Km	쿠웨이트시티 남측 85Km																		

	<p>높아지고 있는 투자개발사업방식(PPP)임</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 갑을관계가 아닌 대등한 투자 파트너로서 정당한 권리 행사 가능</li> <li>- 공공기관인 내가 사업주로 참여함으로써 향후 (韓)공공, 민간 기업의 투자와 수주기회를 확대할 수 있는 여건 마련</li> </ul> <p>○ 쿠웨이트의 미매각 주거시설 매입 확약이 제공되는 안정적인 사업구조로서 리스크 최소화가 가능함</p>
--	---

### ③ 사업추진상의 위험요인과 대응방안

<p>① 국가위험 평가</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (정치외교) 정치적으로 안정적인 입헌군주제 국가이면서 아라비아 반도 중 유일하게 의회제도를 운영. 정부에서 계획한 중장기 경제개발 계획을 의회에서 타당성을 검토하여 체계적으로 추진하는 합리적인 의사 결정 구조를 갖춘. 사우디아라비아와 UAE 등 주변국가는 물론 親美 성향으로 서방 국가들과도 긴밀한 정치적 유대관계를 형성하고 있으며 카타르와 사우디아라비아간의 중재자 역할을 하는 등 외교적 안정성과 국제 신뢰를 구축하고 있음</li> <li>○ (경제환경) 국가신용등급은 S&amp;P AA, Moody's Aa2, Fitch AA로서 우리나라보다 약간 높은 수준. 달러화 대비 안정적인 환율 및 연간 2~3%의 물가상승 수준을 유지함. 저유가 영향으로 1999/2000 회계연도 이래 처음으로 2015/2016 회계에 182억 달러 재정적자를 기록했으나 최근 재정 건전성이 회복되고 있으며 민간투자가 활성화되는 조짐을 보이고 있어 2018년도 쿠웨이트 경제는 전년대비 3% 대 성장에 예상됨. 특히 5,240억 달러에 달하는 막대한 국부펀드와 매년 이라크에서 지급받는 50~60억 달러의 전쟁배상금을 바탕으로 안정적인 공공지출을 유지하고 있음</li> <li>○ (산업환경) 세계 원유 매장량의 6.9%를 보유한 세계 6대 산유국이며 원유수출 의존도는 GDP의 50%, 재정수입의 90%를 차지하고 있음. 쿠웨이트 정부는 걸프전이 발발하기 이전에 누리던 중동의 금융, 물류 허브로 재도약을 위하여 국가개발 5개년 계획(2015~2019) 및 "New Kuwait 2035" 계획에 따라 원유증산, 정유공장 건설, 북부개발, 발전, 철도, 메트로, 신도시 등 대규모 국책 프로젝트를 적극 추진중</li> <li>○ (종합) 안정적인 정치상황, 외교적 신뢰도, 국가 주도의 경제성장 기조 등을 감안하면 쿠웨이트의 국가 위험은 낮은 것으로 평가됨</li> </ul>
<p>② 사업위험 평가</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (입지여건) 쿠웨이트시티 서측 경계에서 3.5Km 에 위치하고</li> </ul>

	<p>있으며 3개 간선도로(6th, 6.5th, 7.0th ring road)로 연결되어 도심에서의 접근성이 매우 우수함</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (시장여건) 2017년 현재 주택 신청 대기자는 9.6만명이나 비효율적 행정 시스템으로 주택 공급량이 부족하여 주택을 공급받는 데 평균 7~18년을 기다려야 하는 상황으로 사업의 필요성과 주택 수요 기반이 충분함</li> <li>○ (종합) 입지적으로 우수하고 주거시설에 대한 수요는 충분하며 PAHW의 주거시설 매입확약이 제공되므로 사업위험이 매우 낮음</li> </ul>
③ 사업참여기관간 위험배분	○ LH의 사업위험 저감을 위하여 PAHW가 미분양 주택시설에 대한 매입확약을 제공
④ 민원 및 분쟁 가능성 등 기타 예상되는 문제점	○ SPV 설립 지연으로 주택 공급이 늦어질 경우 쿠웨이트 국민의 민원이 우려되며 빠른 신도시 개발 노하우를 부각시켜 온 LH의 사업참여 명분도 약화되므로 조속한 사업추진 필요

#### 4] 소요자원의 규모와 확보방안

① 소요 자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소요예산 : 총사업비 2x,xxx억원</li> <li>* 실시설계 결과 및 쿠웨이트와의 최종 협의 결과에 따라 일부 조정 예상</li> <li>○ 예산확보방안 <span style="float: right;">(단위: 억원)</span></li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 10%;">'19</th> <th style="width: 10%;">'20</th> <th style="width: 10%;">'21</th> <th style="width: 10%;">'22</th> <th style="width: 10%;">'23</th> <th style="width: 10%;">'24</th> <th style="width: 10%;">계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>출자기관</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>(자체)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>대출기관 (분양수입)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>기타</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		'19	'20	'21	'22	'23	'24	계	출자기관							0	(자체)							0	대출기관 (분양수입)							0	기타							0	계	0	0	0	0	0	0	0
	'19	'20	'21	'22	'23	'24	계																																										
출자기관							0																																										
(자체)							0																																										
대출기관 (분양수입)							0																																										
기타							0																																										
계	0	0	0	0	0	0	0																																										
② 소요 인력 등	※ 사업시행기관인 PAHW 및 LH 자체인력 운용																																																

#### 5] 사업의 수익성 검토

① 사업의 재무성	○ 사업 추진으로 인한 예상 현금 흐름
-----------	-----------------------

		(단위: 억원)						
		'19	'20	'21	'22	'23	'24	계
사업비								0
매출액								0
단순수지			0	0	0	0	0	0
○ PI= x.xx								
○ 기대 수익률(목표 수익률) : LH 5년 평균 ROE 4.14%, LH 자본 비용 적용률 3.48% 등에 쿠웨이트 국가 리스크를 감안하여 설정								
<b>② 기관의 재무성</b>		(단위: 억원)						
		'19	'20	'21	'22	'23	'24	계
출자액								0
회수액								0
<b>③ 기관의 재무 안정성</b>		구 분		'15	'16	'17		
		영업이익률(%)		6	14	13		
		자기자본순이익률(%)		3	6	7		
		부채비율(%)		376	342	306		
		금융부채비율(%)		253	214	179		
		차입금의존도(%)		53	49	44		
		* 'K-IFRS기준						

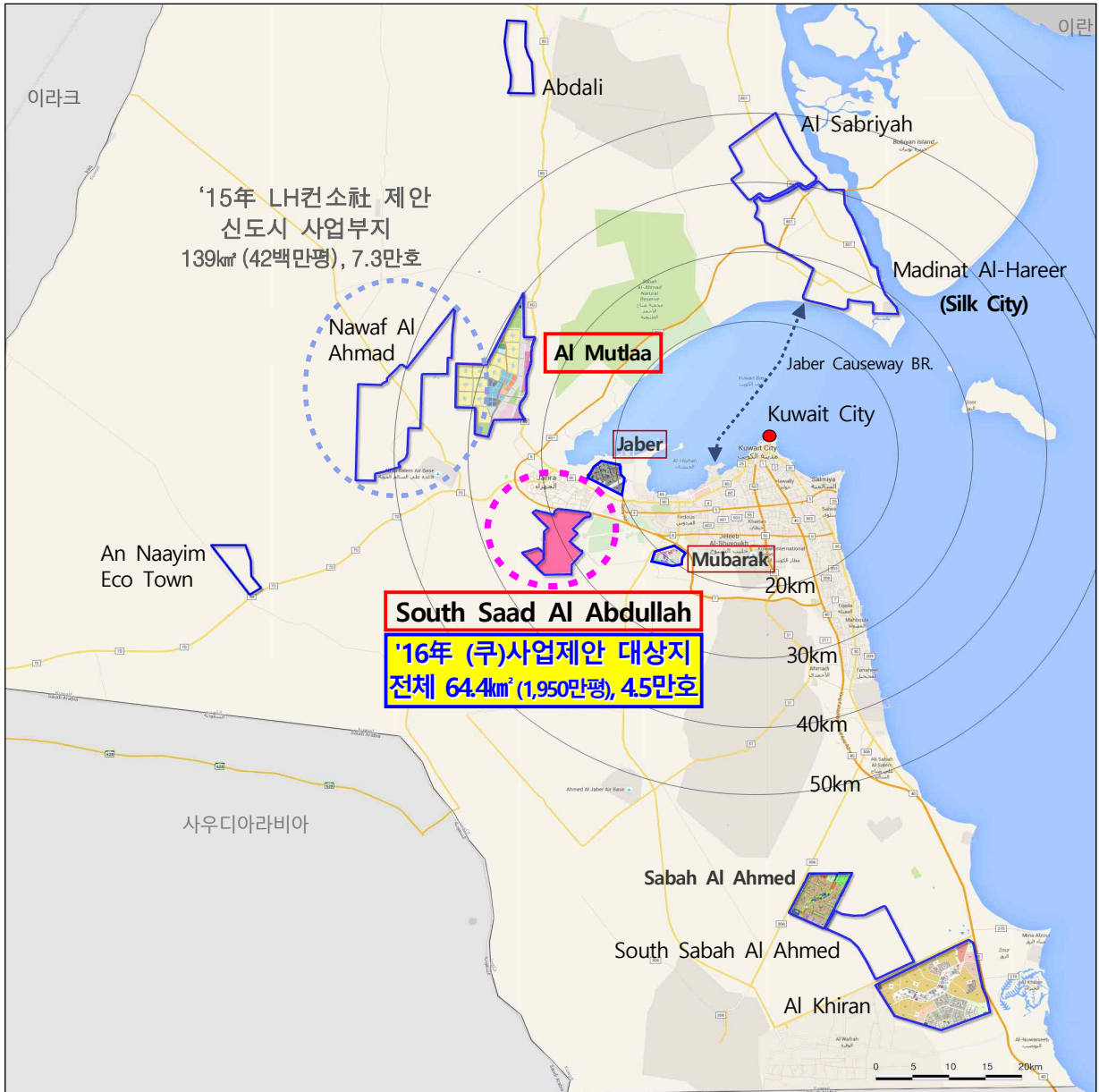
⑥ 예비타당성조사 면제대상 사유(면제대상 확인요구 시에만 해당)

<b>① 예비타당성조사 면제대상 사유</b>	○ 해당없음
--------------------------	--------

**1. 사업개요**

- 사 업 명 : South Saad Al Abdullah 신도시(SSAC)
- 위 치 : 쿠웨이트시티 서측 경계로부터 3.5km 위치(국유지)
- 사 업 규 모 : (1단계) 9,470천㎡, 2,595호(자국민용 주택)
- 사 업 기 간 : (1단계) 2019년~2024년

<위 치 도>



## 2. 개발여건

- 지 형 : 사막, 서고동저(Slope=0.5%), 남고북저(0.56%)
- 인프라 : 국가계획에 기반영된 인프라를 (쿠)정부가 적기에 공급할 예정
- 장 점 : 국가계획 신도시 중 가장 우수한 입지\*
  - \* 지구 북측 고속도로(운영 중), 지구 중앙고속도로(설계 중) 및 남측 고속도로(착공예정)
- 단 점 : 고압 송전선로 대상지 북쪽 횡단

## 3. 마스터플랜

(‘18.5월, 쿠웨이트 정부 승인 완료)

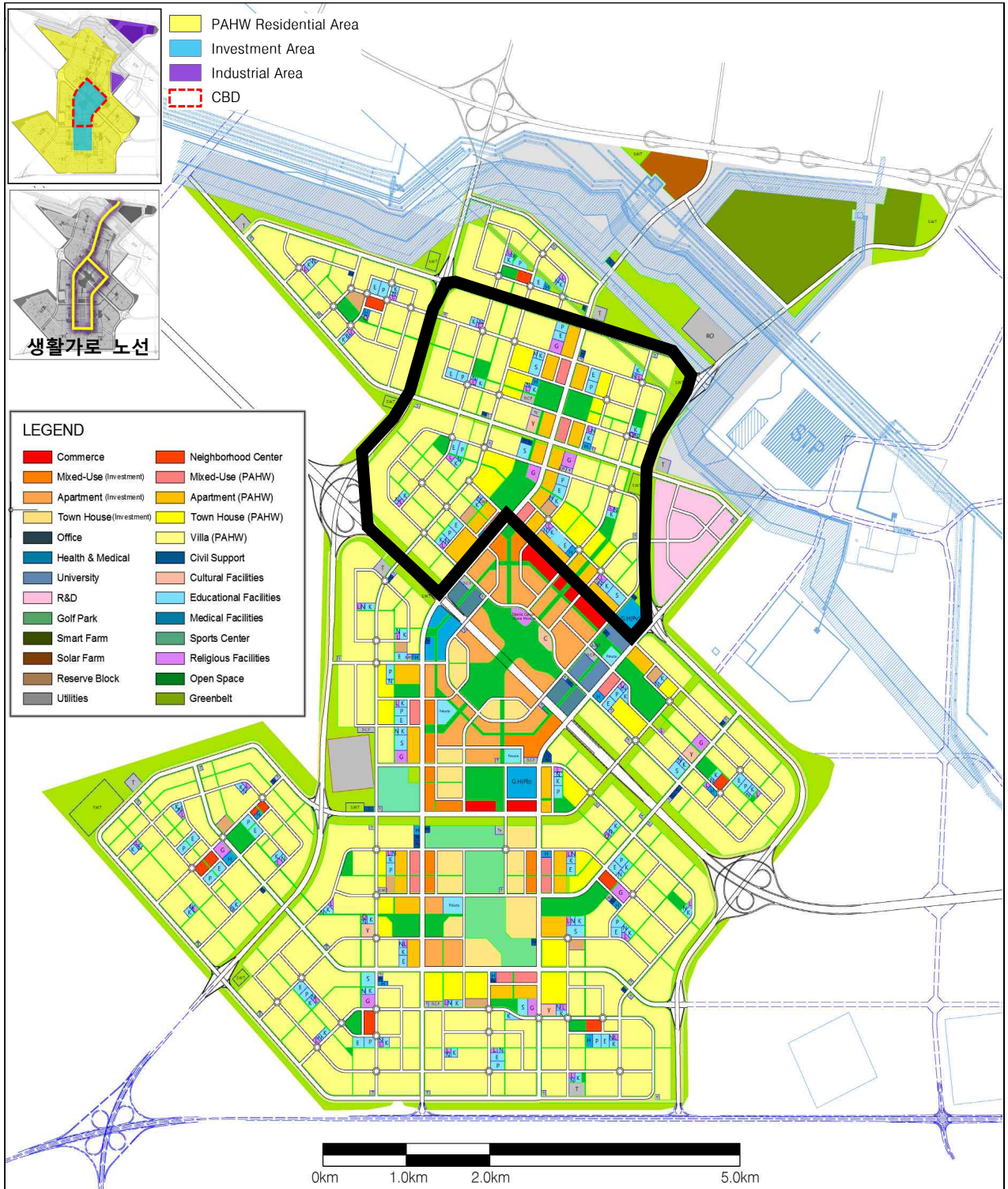
□ 토지이용계획(1단계)

구 분		면 적		비 율 (%)	비 고
		천 m <sup>2</sup>	만평		
총 계		9,470	286	100.0	
주 거	주거용지 소계	3,095	93	32.7	
	PAHW 주거지역	3,095	93	32.7	자국민 주거복지용 주택
공공시설	공공시설 소계	6,375	193	67.3	
	Community 시설	777	24	8.2	모스크, 근린상가, 학교 등
	도로, 공원, 녹지 등	5,598	169	59.1	도로, 공원, 녹지 등

□ 인구 및 주택계획(1단계)

구 분	계	SPV 건설 (PAHW+LH)	타 민간사업자 건설
인 구	5.7만명	1.8만명 (31.6%)	3.9만명 (68.4%)
가 구	8,219만호	2,595호 (31.6%)	5,624호 (68.4%)

□ 토지이용계획도



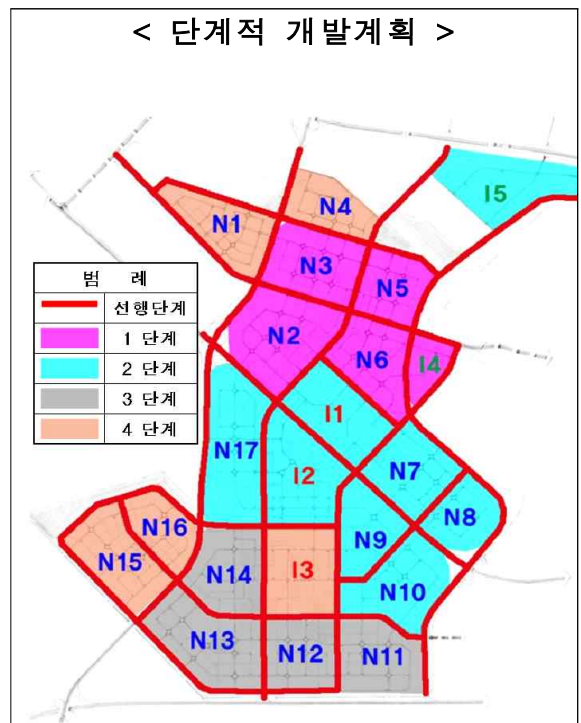
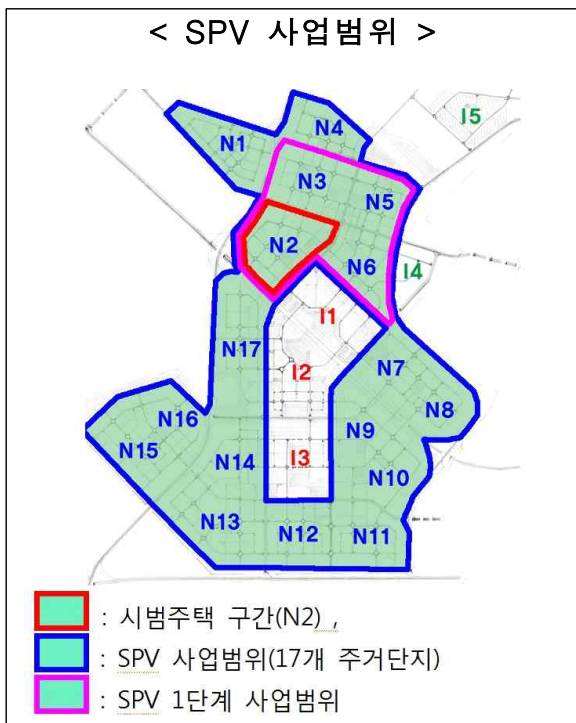
1. 사업범위

□ SPV 사업범위

- 1단계 단지조성(N2,N3,N5,N6) 및 시범주택 건축(N2)을 우선 추진
  - 17개 주거단지(단지조성+주택건설)를 시행하되 1단계 이후 사업은 별도 합의
- 상업, 업무, 산업용지 등 투자지역은 사업범위 제외

※ (참고) 신도시 전체 사업범위

- 투자규모 적정성과 리스크 최소화를 위해 4단계로 구분
- ※ 주거단지(NFU) 17개, 투자지역 5개로 구성된 도시를 4단계로 구분
  - \* 사업기간 15년, 각 단계별 공사기간 약 4년
  - (사전단계) 주간선도로와 도시인프라 (상하수도, 전기 등)
  - (주거단지) 단계별로 각 4~5개, 총 17개 주거단지
  - (투자지역) 1단계(I4), 2단계(I1,I2,I5), 4단계(I3)로 총 5개 단지



## 2. 사업비

□ 1단계 사업비 : 약 2.x조원

□ 공사비 부담합의 기본원칙

○ (공통기반시설) (쿠)정부부담 범위를 지구 내 인프라로 확대(협의 完)

※ 당초 MOU에서는 지구내 기반시설은 SPV 부담이었으나, 협의를 통해 공통 기반시설 일부만 SPV가 부담(세부 분담사항은 변동 가능)

○ (투자지역) 상업지역은 민간사업자가 개발하고, 스마트팜, 솔라팜 등은 정부 또는 정부·민간 합작사업으로 개발

○ (주거단지 및 주택) PAHW·LH가 투자하는 SPV가 개발

**붙임3**

**MP 용역현황**

◆ 2단계에서 마스터플랜을 포함한 개발계획 및 실시계획이 확정되었으며 이후 3,4단계는 공사발주를 위한 실시설계 단계임

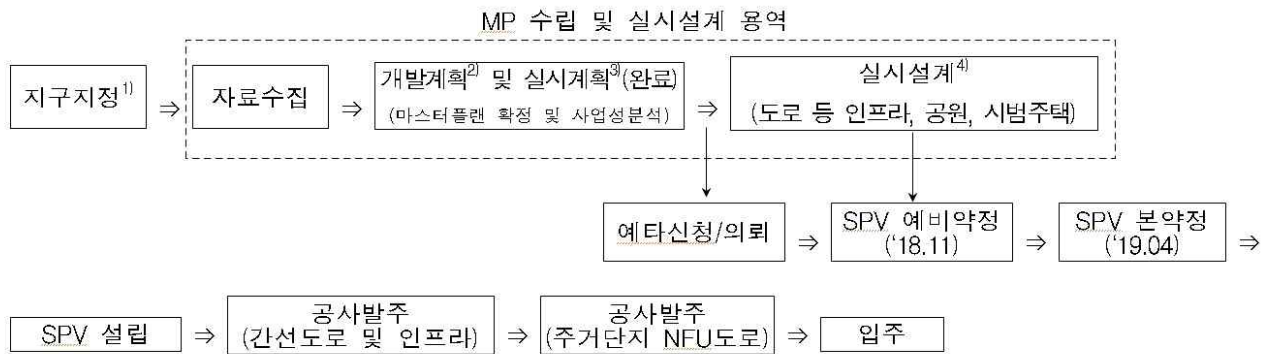
- 용역명 : 쿠웨이트 압둘라 신도시 MP수립 및 실시설계용역
- 용역비 : 약 433억원 (LH : 10%, 용역업체 90%)
- 용역업체 : 선진컨소시엄
- 용역기간 : '17.4.30~'19.4.29 (2년)
- 과업내용
  - (1) 마스터플랜 수립 및 실시설계 (도시/토목)
  - (2) 시범단지 (2,500~3,000세대 규모 단독·공동주택 실시설계)
  - (3) 스마트도시 계획 및 실시설계
  - (4) 사업성 분석

○ 용역 추진 현황 : 단계별 일정은 제출완료일 기준임

단계	1 단계(완료) (‘17.4.30~10.31)	2 단계(완료) (‘17.9.1~ ‘18.2.28)	3 단계(진행중) (‘18.1.1~‘18.10.31)	4 단계 (‘18.10.1~‘19.4.29)
주요과업	. 지하수 영향 검토 . 환경조사 . 스마트시티 조사 . 주택조사	. 마스터플랜 확정 . 개발계획 및 실시계획 확정 . 공사비확정 및 사업성 분석	. 공사발주를 위한 실시설계 (주택, 호수공원, 도로/인프라 등)	. 투자사업 방안 . 스마트시티 계획 . 각 부문 실시설계 . 최종 사업타당성



☞ 국내사업의 경우 예타 통과 후 지구지정 하나, 압둘라 신도시 사업은 지구지정 후 개발 및 실시계획까지 완료된 상황임



- 1) 지구지정 : 해외사업은 MOU 체결로 지구지정을 같음
- 2) 개발계획 : 마스터플랜의 수립
- 3) 실시계획 : 개발계획을 기반으로 도시계획 시설(도로, 공원 등)의 결정, 공사방법 등을 계획하는 것
- 4) 실시계획 : 공사발주를 위한 상세 도면, 시방서, 산출내역서 등의 작성

## 연구용역계획서 작성요령

### 1. 표준형식 및 내용

- A4용지 (아래 한글)
- 작성형식
  - 다음 표준목차를 참조하여 작성하되 전체적으로 40쪽 범위 내에서 작성
  - 표준목차를 통합하거나 세분하는 경우에는 이를 표준목차와 비교한 표 작성
- 표준목차

구 분	내 용
요 약 문	· 본문의 주요내용을 간결하게 서술식으로 요약
자원개발(가스전)사업에 대한 이해	· 자원개발(가스) 분야에 대한 이해 · 자원개발(가스) 사업의 타당성 검토 방안 · 예상되는 주요 쟁점
접 근 방 법	· 용역사업의 접근방법론과 주요 단계별 업무
기 관 소 개	· 기관의 일반적 현황 (설립년도, 총인력 수, 연구인력 수, 일반행정요원 수, 기관조직) · 최근 년도의 재무상태 · 본 용역사업 수행에서의 장점 (예: 대규모 사업에 대한 타당성조사 경험 등으로 타당성조사에 대한 높은 이해도 및 보유인력의 우수성 등을 부각)
추진체계 및 일정	· 용역업무 추진체계(투입인력간 지휘·의사소통체계) · 용역업무 수행일정 · 용역업무 수행과정 중 한국개발연구원과 유기적 협조방안
산출물의 내용	· 중간보고서와 최종보고서에 담길 산출물

구 분	내 용
투입인력 및 활용방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 투입인력의 이력서(주요 경력, 투입인력의 과거 용역수행 실적 구체적으로 포함.)</li> <li>· 투입인력의 업무 분장 등</li> </ul>
소요연구비 및 산출내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 학술연구용역 원가계산 예정가격 작성 준칙 ‘기획재정부 계약예규’를 참조하여 작성</li> </ul>
유사용역 수행실적	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최근 3년간 컨소시엄의 대표기관이 정부, 공공기관 또는 국내외 금융기관 및 민간기관에서 발주한 국내외 사회기반시설(사업비 규모 2,000억원 이상)에 대한 사업타당성조사 등 유사용역 수행 실적(용역 의뢰기관, 계약금액, 용역사업내용, 용역의뢰기관의 접촉창구 등을 명시)</li> <li>· 기 용역결과의 실효성(결과물이 용역의뢰기관의 정책 등에 반영되어 있는 정도)</li> </ul>
해외사례 자료	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용역사업과 관련한 해외사례에 대하여 보유하고 있는 정보</li> <li>· 향후 관련 정보의 수집방안</li> </ul>
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 앞에 기술한 내용 이외에 연구수행의 강점이 되는 사항을 기재</li> </ul>

## 2. 작성시 유의사항

- 투입인력에 대한 이력서 제출(주요 경력 및 과거 용역수행 실적 구체적으로 포함.)
- 연구용역계획서에 제시한 투입인력이 실제 용역사업에 투입되지 않을 경우 계약 해지
- 연구의 질 제고를 위해 학계, 민간 엔지니어링회사 등 관련 전문가를 참여시켜 연구팀 구성
- 연구수행기간은 계약체결일로부터 120일

## 연구용역사업 입찰유의서

제1조 【목적】 이 유의서는 한국개발연구원(이하 “연구원”이라 한다)이 행하는 공공기관 사업 예비타당성조사 해외용역사업에 대한 입찰에 참가하고자 하는 자가 유의하여야 할 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조 【용어의 정의】 이 유의서에 사용하는 용어의 정의는 이 유의서에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 국가를당사자로하는계약에관한법률시행령, 국가를당사자로하는계약에관한법률시행규칙, 특정조달을위한국가를당사자로하는계약에관한법률시행령특례규정(이하 각각 “시행령”, “시행규칙” 및 “특례규정”이라 한다) 및 연구원 연구용역계약일반조건(이하 “일반조건”이라 한다)과 연구원 회계규정에서 정하는 바에 의한다.

제3조 【입찰참가신청】 ① 입찰에 참가하고자 하는 자는 입찰공고에 기재된 입찰참가신청 마감일까지 다음 각호의 서류를 연구원에 제출하여 입찰참가 신청을 하여야 한다.

1. 연구용역계획서(소정서식) 10부.
2. 사업자등록증명원 1부.
3. 입찰참가자격을 증명하는 서류 사본 1부.
4. 인감증명서 1부.
5. 법인등기부등본 1부.
6. 입찰대상사업 사전용역 미참여 확인서 1부.
7. 기타 공고 또는 통지로 요구하는 서류 각 1부.

② 제1항 제3호의 경우에는 소속인력 중 최근 3년간 2,000억원 이상 대규모 유사 해외사업에 대한 타당성평가, 예비타당성조사 및 타당성조사 경험 등이 있는 인력의 성명, 해당인력의 수행 과제명, 수행과제의 총사업비 규모, 수행년도 등을 기재하여 제1항 제4호로 신고한 인감으로

날인하여 제출하여야 한다.

③입찰에 참가하는 자가 공동도급을 하고자 하는 경우에는 재정경제부 회계예규 “공동도급계약운용요령”에서 정하는 표준공동수급협정서를 참조하여 작성한 기관간 공동수급 협정서를 제1항의 기한까지 제출하여야 한다.

제4조 【입찰에 관한 서류】 ①입찰에 참가하고자 하는 자는 다음 각호의 서류(이하 “입찰에 관한 서류”라 한다)를 열람할 수 있다.

1. 연구용역사업 개요
2. 연구용역계획서 작성요령
3. 예비타당성조사 연구용역사업 입찰유의서
4. 연구계획 평가 및 용역기관 선정
5. 연구용역계약서
6. 연구용역계약일반조건
7. 선급금지급 부대조건
8. 과업지시서
9. 연구용역계획서 발표 요령
10. 기타 참고사항을 기재한 서류

②연구원은 제1항의 입찰에 관한 서류를 교부하는 경우에는 입찰공고 등에서 정한 금액을 납부할 것을 요구할 수 있으며, 이 경우 입찰에 참가하고자 하는 자는 이에 응하여야 한다.

제5조 【관계법령 등의 숙지】 ①입찰에 참가하고자 하는 자는 시행령 등 입찰관련 법령 및 제4조제1항의 규정에 의한 입찰에 관한 서류를 입찰전에 완전히 숙지하여야 하며 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰참가자에게 있다.

제6조 【입찰보증금】 ①입찰에 참가하고자 하는 자는 입찰참가 신청 마감일(공휴일인 때에는 전일)까지 입찰금액의 100분의 5이상에 상당하는 입

찰보증금을 시행령 제37조 제2항에 규정된 보증서로 연구원에 납부하여야 한다.

②낙찰자가 소정의 기한 내에 계약을 체결하지 아니할 때에는 당해 입찰보증금은 연구원에 귀속한다.

③낙찰되지 아니한 입찰자의 입찰보증금은 낙찰자가 결정된 후 즉시 이를 반환한다. 다만, 낙찰자의 입찰보증금은 계약체결 후 즉시 반환한다.

④보증서 등에 의한 입찰보증금의 보증기간은 입찰서 제출마감일 이전부터 입찰서 제출마감일 30일 이후까지이어야 한다.

제7조 【연구용역계획서 작성·제출】 ①연구용역계획서는 연구원 소정의 서식에 의하여 작성하여야 한다.

②연구용역계획서에 사용하는 인감은 제3조에 의거 신고한 인감을 사용하여야 한다.

③연구용역계획서의 기재사항 중 말소 또는 정정한 것이 있을 때에는 제3조에 의해 신고한 인감으로 날인하여야 한다.

④입찰신청자는 제출한 연구용역계획서를 교환·변경·취소할 수 없다.

⑤제출된 연구용역계획서는 반환하지 않는다.

제8조 【경쟁입찰의 성립】 ①경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로써 성립한다.

제9조 【입찰의 무효】 다음 각호의 1에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

1. 입찰참가자격이 없는 자가 한 입찰
2. 대리권이 없는 자가 한 입찰
3. 입찰서류가 소정일시까지 소정장소에 도착하지 아니한 입찰
4. 동일사항에 대하여 동일인이 2통 이상의 연구용역계획서를 제출한 입찰

5. 동일사항에 대하여 타인이 대리권을 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰
6. 입찰금액 등 중요한 부분이 불분명하거나 정정한 후 정정날인을 누락한 입찰
7. 담합하거나 타인의 경쟁참가를 방해 또는 관계공무원의 공무집행을 방해한 자의 입찰
8. 입찰자의 기명날인 없는 입찰
9. 공동계약의 공동수급체구성원이 동일 입찰 건에 대하여 공동수급체를 중복적으로 결성하여 참가한 입찰, 입찰등록 시 공동수급표준협정서를 제출하지 아니한 입찰 및 공동수급체의 구성원이 5인을 초과하거나 구성원별 계약참여 최소지분율이 10% 미만으로 공동수급체를 구성한 입찰

제10조 【입찰의 연기】 ①연구원은 다음 각호의 경우 입찰공고에 기재된 입찰신청서류 제출마감 일시를 연기할 수 있다.

1. 제5조제2항의 규정에 의한 설명요구사항의 내용이 중대하여 연기가 불가피하다고 판단되는 경우
2. 기타 불가피한 사유로 인하여 지정된 일시에 입찰을 실시하지 못한 경우

②제1항의 규정에 의한 입찰연기의 경우에는 연기사유와 일시를 당초 방법과 동일한 방법으로 공고 또는 통지하여야 한다.

제11조 【재공고입찰】 ①계약담당직원은 경쟁입찰에 있어서 2인 이상의 유효한 입찰자가 없거나 낙찰자가 없는 경우 또는 낙찰자가 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 재공고 입찰에 부칠 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 재공고입찰시에는 기한을 제외하고는 최초의 입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 기타조건을 변경할 수 없다.

제12조 【낙찰자의 결정】 ①입찰평가 합산점수의 최고득점자를 낙찰자로 한다. 다만, 합산점수가 동일한 제안자가 2인 이상일 경우에는 기술능력 평가점수가 높은 제안자를 우선순위로 하고, 기술능력 평

가점수도 동일한 경우에는 기술능력의 세부평가항목 중 배점이 큰 항목에서 높은 점수를 얻은 자를 선순위자로 한다.

제13조 【계약의 체결】 ①낙찰자는 연구원으로부터 낙찰통지를 받은 후 10일 이내에 소정의 서식에 의한 계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하고 그 낙찰금액에 대한 산출내역서를 계약체결시까지 계약담당 직원에게 제출하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 연구원과 계약을 체결하고자 하는 자는 관계법령의 규정에 의하여 필요한 관계서류를 계약담당직원에게 제출하여야 한다.

③계약담당직원은 낙찰자가 정당한 이유 없이 제1항의 규정에 의하여 계약을 체결하지 아니하는 때에는 낙찰을 취소할 수 있다.

④ 입찰결과 부가가치세 면제 대상기관이 낙찰자로 선정되어 계약을 체결하는 경우, 낙찰금액에서 부가가치세를 차감한 금액을 계약금액으로 한다.

제14조 【공동계약허용여부】 시행령 제72조의 규정에 의한 공동계약은 허용되나 공동계약시 공동수급자들을 대표하여 연구관리 및 대금 청구 등의 권한을 갖는 대표자를 선정하여야 한다.

제15조 【계약의 성립】 계약은 계약서를 작성하고 계약담당직원과 낙찰자가 기명, 날인함으로써 확정된다.

제16조 【부정당업자의 입찰참가자격 제한】 입찰자 또는 낙찰자가 국가계약법 등에 의거 국가계약법 시행령 제76조의 규정에 지방자치단체 또는 공공기관으로부터 부정당업자로 지정되어 입찰참가가 제한되는 자는 본 연구용역 입찰에 참여할 수 없다.

제17조 【연구의 중단】 계약체결 이후 예비타당성조사 수행 중 공공기관이 조사의뢰를 철회하는 경우 조사를 중단할 수 있다. 이 경우 조사 진행 정도에 따라 용역금액, 용역수행기관 및 연구의 주요내용이 변경될 수 있다.

제18조 【비밀유지의 의무】 입찰자는 연구원으로부터 배부받은 입찰에 관한 서류 또는 각종 자료 및 입찰과정에서 얻은 정보를 당해 입찰 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

제19조 【기타사항】 입찰공고조건 및 이 유의서에 명시되지 아니한 기타 사항에 대하여는 연구원에서 정하는 바에 의한다.

## 연구계획 평가 및 용역기관 선정

### 1. 연구용역계획서 평가방법

- 연구용역계획서 평가표를 이용하여 용역사업에 대한 이해, 기관평가, 용역가격, 기술성 등 6개 항목을 평가

구분	수	우	미	양	가
평가치	9.0이상 ~ 10.0이하	8.0이상 ~ 9.0미만	7.0이상 ~ 8.0미만	6.0이상 ~ 7.0미만	6.0미만 ~ 0.0

\* 평가치는 소수점 첫째자리(예시 8.4)까지 부여함.

- 평가항목별 평가치에 가중치를 곱하여 평가자별 점수를 산정하며, 평가자별 100점을 만점으로 함.
- 평가자별 점수를 합산한 총점을 기준으로 최고득점자를 용역기관으로 선정하며, 평가자별 점수의 평균이 70점 미만인 경우 선정대상에서 제외함. 다만, 총점 및 평균점수 산정시 최고·최저 평가자 각 1인의 점수는 제외함.

### 2. 평가요소별 가중치

평가항목		평가요소	평가치 (만점)	가중치	배점
기술성	1	이해 · 예비타당성조사에 대한 이해정도 · 조사대상분야에 대한 이해정도 · 예상 쟁점의 사전검토 수준	10	1.5	15
	2	접근방법 · 접근방법의 우수성, 정교성 · 접근방법의 적용 가능성	10	2.5	25
	3	기관평가 · 해당분야의 상대적 강점 · 관련 Knowledge base의 보유 여부 (전문연구인력 등) · 설립년도, 매출액, 주요실적	10	1.5	15
	4	추진일정별 산출물 · 용역업무 추진일정 및 세부추진계획의 우수성 · 일정별 산출물의 기대효과와 적절성	10	1.0	10
	5	투입인력 평가 · 연구팀 구성의 우수성 · 투입인력의 경력, 유사 프로젝트 경험, 학력 등 · 인력투입의 적절성	10	2.5	25
가격	6	용역가격 평점 = $\frac{\text{최저입찰가격}}{\text{당해입찰가격}} \times 10$	10	1.0	10
합 계				-	100

## 과업지시서

1. 사 업 명 :

2. 용역기간 : 계약체결일로부터 120일

3. 과업내용

가. 조사대상사업의 검토

- 1) 대상사업의 개요, 목적, 기대효과
- 2) 자연적, 사회경제적 사업환경분석
- 3) 사업예정지 및 관계기관 방문조사
- 4) 조사의 쟁점

나. 공공성 분석

- 1) 정책성
  - 사업추진기관의 설립목적과의 합치성
  - 국가정책 및 상위관련계획과의 일치성
  - 주무부처 등 이해당사자의 사업추진의지
  - 사업의 준비정도
- 2) 국내경제 파급효과
  - 수출·고용 효과 등
  - 기관 경쟁력 제고효과

다. 수익성 분석

- 1) 사업의 재무성, 재무안정성 및 해외사업 위험도 등
  - 사업내용에 따른 기술적 분석, 총사업비의 산정 및 적정성 검토
  - 해당사업에 대한 도로 등 기반시설 계획의 적정성 및 적기 준공 여부 등 검토
  - 사업자가 제시하는 자기자본 투입계획, 타인자본 조달계획, 예비재원 조달계획의 적정성을 검토

- 사업수지 및 기간별 현금흐름 추정
- 현금흐름 안정성 및 투자수익성 검토(PI, IRR, NPV, DSCR 등)
- 주거시설의 분양위험 평가
- 필요 시 상업/투자/산업용지 등의 미분양 및 장기 사업시행에 따른 리스크 분석
- 민감도 및 시나리오 분석(사업비, 수요, 운영비, 이자율 등)
- 시행사 및 시공사 위험 분석
- 수입 감소 및 운영비용 증가 위험 분석 등

## 2) 기타

- 단계별 추진에 따른 상호 연계방안 검토
- SPV 설립 구조 및 절차의 적정성 등 검토
- 사업추진 주체간 위험분산 가능성 검토
- 사업대상국의 외국인 투자환경 및 관련 법률 분석
- 기획 및 위험요소 분석 및 대응방안 검토

## 4. 보고 및 성과품 제출

### 가. 보고

- 1) 중간보고 : 수익성 분석 결과를 중심으로 보고함.
- 2) 최종보고 : 과업의 최종연구결과를 작성하여 과업종료 15일 전에 보고함.

### 나. 성과품 목록

- 1) 중간보고서
- 2) 최종보고서
  - 본보고서, 요약보고서, 자료집, 기타 전산파일 등

## 5. 기타

- 세부 연구범위 및 방법 등은 기획재정부의 『공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 운용지침』과 한국개발연구원의 『공공기관 해외사업 예비타당성조사 수행을 위한 표준지침 연구』, 착수회의 자료 및 예비타당성조사 수행을 위한 요령 등 지침을 따름.

<붙임 1-6>

## 연구용역계획서 발표 요령

### 1. 입찰심사

- 각 사업 참가자별 발표시간 및 장소는 입찰 마감 후 개별연락

### 2. 발표형식

- 연구용역계획서 내용을 토대로 빔프로젝트를 이용할 수 있도록 발표자료를 작성하여 입찰서류와 함께 제출
- 참가기관별 심의시간은 총 40분 이내(20분 발표 후 20분 질의·응답) 진행

### 3. 심사결과 통보

- 심사결과는 컨소시엄 대표기관에 개별통보