

출장보고서

1. 출장개요

기간: 2015년 9월 15일 ~ 18일

방문지: 미얀마 양곤, 네피도

방문자: 이사야

목적

1) 임시사무소 Space Program 협의

2) 임시사무소 위치 협의

3) 임시사무소 건축 일정 협의

4) 전체 사업비 및 공사 단가 협의

5) 기타 건축관련 협의

주요 참석자

○ KDI: 이사야 선임행정원

○ KOICA(현지사무소): 남권형 소장, 김혜원 부소장, 김세중 전문가

○ KOICA(본부): 박정훈 전문가

○ 토팩엔지니어링(CM단): 지갑수 부사장

2. 출장내용

□ 임시사무소 Space Program 협의

- 개요: 2017년 말 본 건물 완공까지 2년 3개월간 KDI, KOICA, 미얀마 정부 등 MDI 관련 관계자들이 임시로 사용 할 사무소 필요
- 임시사무소 사용 인원 협의
 - 예산, 공기 등을 감안할 때 임시사무소는 최소화 할 필요가 있어 임시사무소 인원을 최소한으로 제한
 - 인원: 시니어 10명, 연구원 25명
- Space Program

구분		수용 인원 (인)	단위 면적 (㎡/인)	개소 (실)	면적 (㎡)	임시사무소 활용실	비고
사무실	시니어급 (원장,이사장)	2	25	2	50	창고100 체력단련실 100 남녀 샤워실 75 당직실 25 기사대기실 25 양호실 25	1인1실
	시니어급	8	12.5	4	100		2인1실
	연구원급	17	6	1	100		통합사무실
회의실 (테이블14명+배석14명)			50	1	50		인원 증가시 연구원급 사무실(8석)로 전환
문서고 및 복사실			25	1	25		
탕비실 겸용 휴게실			25	1	25		싱크대, 간이 식탁 등
전용면적 계(a)					350	350	
공용면적 계(b)					158	158	전용면적 45%(중복도 등으로 면적 최소화)
연면적(c=a+b)					508	508	

- 임시사무소 활용방안
 - 별동(복리후생동)으로 활용하며, 체력단련실, 남녀샤워실, 당직실, 기사대기실, 양호실, 창고 등의 용도로 전환하여 사용
 - 본 공사시 리모델링 필요

□ 임시사무소 위치 협의

- 개요: 예산, 공기들을 고려하여 임시사무소 최적 위치 결정
- 고려사항
 - 본 공사에 지장을 주지 않는 위치
 - 본 공사 완료 후 연구원동과 숙소동 양측에서 모두 쉽게 접근 할 수 있어야함
 - 현재 부지가 원형지 상태임을 감안하여, 토목비용을 최소화 할 수 있도록 가능한 도로 쪽에 위치
- 상기 고려사항을 감안하여 2개의 안 협의
 - (1안) 부지 중간 호숫가
 - (2안) 부지 중간 도로가
 - 결론: 건물 용도, 전망 등을 고려하면 1안이 좋으나, 현장 실사 결과 1안 위치에 현지인의 밭이 있어 보상절차기간 동안 공사를 하지 못하며, 도로가에서 멀어 토목 비용이 과다하게 발생할 것으로 판단되어 2안으로 결정
- 임시사무소 예정지 위성사진



□ 임시사무소 건축 일정(CM단 계획 / 연내착공 목표)

일	업무	상세업무	비고
09월26일	계획도면, 계약시방서 작성, 사무소 예산확정	- 9월 22일까지 KDI에서 Space Program 작성 - 현지사무소에서 이를근거로 계획 평면 작성 후 CM에 송부 - 이를 근거로 CM에서 RFP 작성	
10월06일	시공사 선정 계획안 송부	- 현지사무소에서 시공사 선정 계획안 작성 후 KOICA 본부로 송부	
10월13일	입찰공고	- 시공사 입찰 공고	설계시공 일괄
10월19일	입찰설명회	- CM에서 입찰설명회 전까지 설계 과업지시서 작성	PQ과정 생략, 현지에서 건축공사를 수행하고 있는 업체로 제한
11월02일	입찰서 접수		입찰 공고 후 입찰서 접수까지 기간 2주 가정
11월05일	시공사 선정		최저가 방식
	시공계약		
	부지정지	- 계약 후 2주 내 부지 정지 및 Access road 착수	부지 정지가 되어야 현장에서 기공식 가능
11월10일	설계 및 건축허가	- Boring Test 계약 후 바로 착수 - 배치도 및 허가용 도면 계약 후 2주내 완료 - 허가용 도면 입수 후 2주 내 허가 획득(현지사무소 주관) - 착공 전까지 기초도면 완료 / 터파기 착공 가능	
12월10일	착공		기공식: 시공사 준비(예산에 비용 포함되어야하며, 수원국 주관이면 필요 없음)

□ 전체 사업비 및 공사 단가 협의

- 개요: 전체 사업비 배분 문제에 대해 협의하여 순수 건축비 산정 필요
- KOICA 현지사무소 의견
 - KOICA 현지사무소와 미얀마개발연구원 설립추진위원장 간 체결한 ROD 상 역할 분담이 명확하지 않았던 부지정리비, 지질조사비, 담장설치비, 조경비 등은 KOICA 총사업비(10백만USD) 내에서 해결해야함
 - 면적을 줄이더라도 건축 단가를 높여 기념비적인 건축물이 되어야 하며, 필요시 KOICA에서 예산증액을 고려 할 수 있음(개별냉방 등으로 기계실 면적 최소화 등 면적조절 필요)
 - 현재 잡혀있는 본관동 단가(1,100USD/m²)는 기념비적인 건축물이 되기에는 부족하며, 1,300~1,400USD/m²은 되어야 할 것임
- CM단 의견
 - 미얀마 건축 단가는 베트남보다 40%정도 높음
 - ※ 현재 베트남에서 사업 추진중인 V-KIST 본관동 건축단가 924USD/m², 숙소동 건축단가 659USD/m²
- 결론
 - 면적을 최소화 하여 최대한 건축단가를 높이고, 부족한 면적은 추가 사업을 통해 증축 고려
 - 임시사무소 면적 확정 후 전체사업비, 단가, 연면적 재조정

□ 기타 협의사항

- 마스터플랜 건축분야 과업범위 관련
 - KOICA 현지사무소 의견: 배치도, 투시도는 포함되어야 함
 - ※ KDI와 업무범위에 대해 해석차이가 있는 만큼 KOICA 본부와 협의 필요함
 - ※ 요청한대로 과업수행시 외부 설계사무소 용역이 필수적이며, 용역비 4~5천만원 예상
- 본 공사 완료 시점
 - 2017년 12월 준공을 목표로 할 것(KOICA 현지사무소 의견)
 - CM단, KOICA 본부 모두 가능하다는 의견이며 이에 맞추어 일정 조정

- 임시사무소 구조 관련
 - 미얀마에서는 prefab 방식이 철근콘크리트보다 오히려 단가가 비싸며, 내구성이 떨어지는만큼 철근콘크리트+조적 방식으로 건축
- 예산수립 관련
 - Boring Test 1공당 금액 한화 약 100만원, 10공 약 1,000만원
 - 설계비: 시공비의 6~8%
 - CM비: 시공비의 5~10%
 - 담장 m당 50USD
- 조경 관련
 - 부지가 넓고 예산이 부족한 관계로 건물주변 조경에 집중