

공무 국외출장 결과 보고서

[인도네시아]

2022. 10.

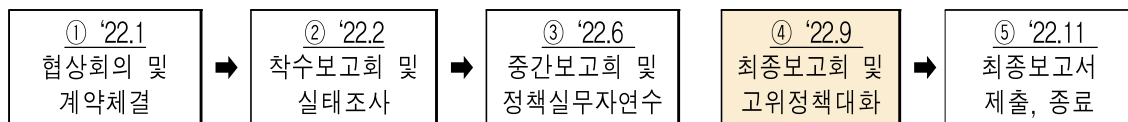
글로벌사업처

□ 출장목적

- (EIPP 과업 최종보고) 인니 신수도 건설 토지확보, 민간투자 유치를 위한 토지활용 방안 제시 등을 과업으로 하는 EIPP 컨설팅 최종보고

〈EIPP 용역 개요〉

- ◆(용역명) 인도네시아 신수도 개발계획 2차 - 토지확보, 활용 및 실행관리조직(PMO) 운영
- ◆(발주기관) 한국해외인프라도시개발지원공사
- ◆(기간·금액) '22.1.12 ~ '22.11.7, 372백만원(LH 지분 10%)
- ◆(수행사) LH 컨소시엄(LH, KMAC, 수성Eng)
- ◆(과업내용) ① 신수도 건설을 위한 토지확보방안 ② 민간투자를 유인할 수 있는 신수도 토지활용방안 ③ 신수도 실행추진체계 지원을 위한 운영구조 분석 등
- ◆(추진경과)



- (양국 부처간 협의지원) 인니 신수도 이전 관련 LH 모델 설립 지원 및 신수도 전체 PM 참여를 위한 관계기관* 협의

* [인니] 공공사업주택부(PUPR), 신수도청(IKN Authority) [한국] 국토부, LH

□ 출장 개요

- (일 정) '22. 9.26(월) ~ 9.30(금), 3박 5일
- (출장자) 김윤영 단장, 김영도 차장, 류경수 전문위원

성명	업무분장	비고
김윤영 (단장)	• 양국 부처간 신규사업 참여 협의지원 등	
김영도 (차장)	• EIPP 용역 총괄 및 인니 정부부처 면담	
류경수 (전문위원)	• EIPP 용역 세종시 보상경험 자문	자문위원 (부산울산지역본부)

- (출장지) 인도네시아 자카르타

□ 세부 출장일정

일자	활동 내용	
	출 발	도 착
1일차 9.26(월)	인천(15:05)	자카르타(20:05)
	○ (오후) 도착 및 향후 일정 준비	
2일차 9.27(화)	○ (오전) 국가개발기획부(Bappenas) 면담(PM 참여방안 협의) ○ (오후) KOICA 인니 사무소 면담(신수도 지역내 ODA 참여방안 협의)	
3일차 9.28(수)	○ (오전) EIPP 최종보고회(토지취득 및 활용방안) ○ (오후) 국토부-PUPR 회담 참석(양국 시범사업 발굴 지원)	
4일차 9.29(목)	○ (오전) 국가개발기획부(Bappenas) 2차 확대 회의(LH의 PM 참여 방안 등) ○ (오후) PUPR 면담(공무원주택 사업범위 관련)	
	자카르타(21:45)	인천(07:05 ⁺¹)

3

국외출장 주요내용

① KOICA 인니 사무소 면담 (ODA 연계)

일 시	'22.09.27(화) 14:00~15:30
장 소	KOICA 인니 사무소
참석기관	KOICA, 행복청, LH



□ 신수도 공무원주택 사업 추진 연계 ODA 사업 추진 협의

- LH가 추진중인 공무원주택사업에 대한 개요·진행사항 공유하고 이와 관련한 KOICA ODA 사업으로 도서관, 병원 등 설립 추진 협의

□ 기관별 입장

- (KOICA) 인니 신수도는 큰 주제, 25년 사업으로 도시개발, 전기차 사업 등과 패키지로 적극 검토하겠음
- (인니 정부*) ODA 추진시 Green Book 등재 등 절차가 까다로움, 공무원주택 사업의 시급성에 비춰 사업지구 밖 인근에 추진 희망

* 9/29(목) 공공사업주택부(PUPR) 공무원주택 사업 관련 면담시 논의내용

2 EIPP 최종보고회 (토지취득, 활용방안 및 PM 참여제안)

일 시	'22.09.28(수) 10:00~12:00 / 13:00~16:00
장 소	KOICA 인니 사무소
참석기관	[인니] BAPPENAS, PUPR 등 [한국] 국토부, 행복청, LH 컨소시엄
	

□ 최종보고 개요

- 우리정부의 EIPP 2년차 5개 과제중 제1번 과제로 신수도 토지취득, 지가관리 및 활용방안 등에 대한 경험공유 및 제안
 - 최종보고 내용에 LH의 신수도 전체 PM 참여제안 포함

< EIPP 용역 개요 >

- (용역명) 인니 신수도 개발계획 2차 - 토지확보, 활용 및 실행관리조직(PMO) 운영
- (기간/금액) '22.1.12 ~ '22.11.7 / 372백만원 (LH, KMAC, 수성 ENG)
- (과업 내용) ① 신수도 건설을 위한 토지확보방안 ② 민간투자를 유인할 수 있는 신수도 토지 활용방안 ③ 신수도 실행추진체계 지원을 위한 운영구조 분석 등

□ EIPP 용역 참여성과

- 신수도사업 총괄부처인 국가개발기획부에 세종시 건설경험 등 LH 역량 소개, 신수도 전체에 대한 LH의 PM 자격보유 공감
- 신수도 전체 PM 참여 관련 LH의 참여안 구체화 및 추가회의 요청 (이후 동 주제에 대한 별도 회의 2회 개최)

3 국토부-공공사업주택부 면담 (양국 MOU 시범사업 발굴)

일 시	'22.09.28(수) 15:00~17:00
장 소	공공주택사업부(PUPR) 회의실
참석기관	[인니] PUPR [한국] 국토부, 행복청, LH
	

□ 인니 신수도 관련 양국 부처간 협력 MOU 시범사업 발굴 개요

- '22.8월 조코위 대통령 방한시 국토부-공공사업주택부(PUPR) 간 MOU 3년 연장 체결에 따른 양국간 신수도 협력 시범사업 발굴

□ 국토부-공공사업주택부(Bappenas) 시범사업 논의 주요내용

- (신수도 스마트시티 협력센터) 신수도 전체 스마트시티 마스터플랜 수립 지원 및 기술협력, 한국기업 스마트시티 기술 전시 등 진출 지원

4 국가개발기획부 면담 (LH의 신수도 PM 참여방안 협의)

일 시	'22.09.29(목) 10:00~12:00
장 소	국가개발기획부(BAPPENAS) 회의실
참석기관	[인니] BAPPENAS [한국] LH 컨소시엄



□ 협의 개요

- 신수도 건설 전체에 대하여 LH가 세종시, 신도시 경험을 바탕으로 PM으로 참여 방안 협의
 - 인니 국가개발기획부가 EIPP 용역(토지취득, 활용 및 PM참여 방안) 수행 중 PM 참여와 관련 진전된 대화를 희망

□ LH-국가개발기획부(BAPPENAS) 협의 주요내용

- (PM 정의) 개발, 설계, 금융, 건설, 운영 및 유지보수 단계에서 신수도 프로젝트 전반을 조화와 균형을 유지하면 관리하는 것
- (PM 필요성) 신수도 건설자금 상당부분을 PPP 등 민간유치 계획인 바, 프로젝트 공기준수, 자원배분, 이해관계자 조정 실패시 프로젝트 기간 연장이 불가피하고 이는 곧 비용상승으로 연결되는 바 철저한 관리가 필요
- (PM 역할) 금융, 건설에 대한 전체적/단계별 스케줄 관리, 예산 분배관리, 이해관계자 이해조정, 설계-공사-운영으로 연결되는 총체적 리스크 관리, 프로젝트 매니징 IT 시스템 구축 및 운영 지원 등
 - 인니 정부는 사무실 및 한국 전문가와 협업할 전문가 배치

5 공공사업주택부 면담 (신수도 공무원주택 시범단지 협의)

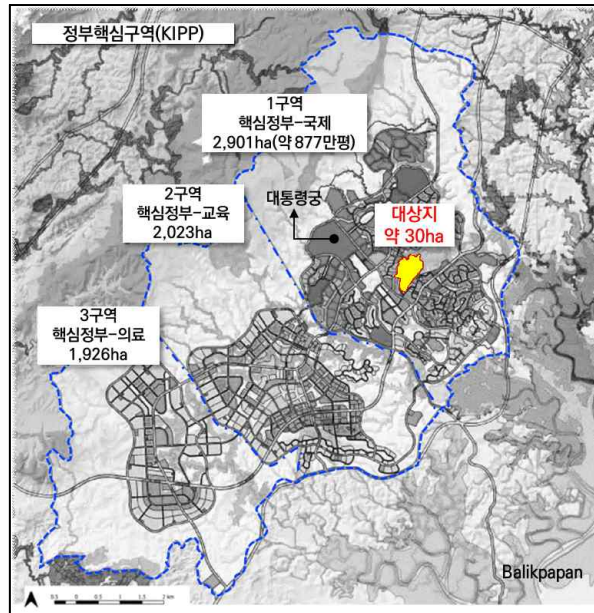
일 시	'22.09.29(목) 14:00~16:00
장 소	공공사업주택부(PUPR) 회의실
참석기관	[인니] PUPR, 신수도청 [한국] LH



□ 신수도 공무원주택 시범단지 사업 범위 협의

- (사업 개요) 총30ha(약91천평) 5개 단지에 98, 190, 290m² 3개 평형 1,569세대의 공무원 주택단지를 PPP(공공민간합동개발)로 건설 예정
 - 종전 총6개 단지(1,907세대) 공급을 제안하였으나, 인니 정부가 그 중 1개 단지에 대하여는 자체 재정사업(APBN)으로 추진 희망하여 제외
 - 단지 내에 공원, 녹지, 공공시설, 스마트시티, 학교 용지 반영
- (투자 방식) 총6,000억원대(인니정부의 면적조정 요청에 따라 재산정 중)의 사업비를 약 17년에 걸쳐 균등분할 회수 (IRR 9%로 고정)
 - (Availability Payment) 공무원주택 입주가능 시점(Availability)부터 매월, 또는 매분기 인니 정부가 균등분할 지급(Payment)
 - 최근 자재값, 금리, 환율 상승분 반영하여 회수금액 조정 예정
 - AP 방식에 따라 사실상 무위험 사업이기는 하나 인니정부의 확실한 AP지급이 관건 (인니 인프라보증 펀드인 IIGF의 보증 협의 예정)
- (사업참여 의의) 핵심인 주택건설은 민간이 주도하되, LH는 G2G구조 하에서 정부협상창구 등 역할하며 추가 사업발굴 기회로 활용

<신수도 공무원주택 시범단지 위치도>



<신수도 공무원주택 시범단지 사업지구 및 2, 3단계 참여 검토범위>



- (단계적 참여) 지원단지까지 동시 개발시 수요리스크에 노출되고 사업구조가 복잡해짐, 인니정부도 신속개발에 초점을 둠
 - 인니 정부는 재정사업 외 첫 번째 성과사업으로 본사업을 인식, '24년 8월 신수도 오픈 세리머니시 최소 착공후 모습 희망 피력
 - 향후 상황에 맞춰 LH가 역세권 지원단지 및 역사 연계 특화개발 방안도 제시해 줄 것을 희망
- (사업 절차) 본타당성조사 및 관련서류 준비 및 평가와 PPP사업 조달 절차는 인니 정부가 최대한 신속하게 처리하는 방안 검토 가능 표명

<신수도 공무원주택 시범단지 사업 프로세스>

No.	Activity Description	Year 2022										Year 2023												2024 - 2025
		Apr	May	Jun	Jul	Ag	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Ag	Sep	Okt	Nov	Des		
1	Letter of Intent submission	■																						
2	Evaluation of Letter Intent and supporting document		■																					
3	Letter to Proceed issuance						■																	
4	Preparation of Feasibility Study and Transaction Document							■	■	■	■	■	■											
5	Evaluation of Feasibility Study and Transaction Document												■											
6	PPP Procurement												■	■	■	■	■							
7	PPP Agreement signing																	■						
8	Financial Close																	■	■	■	■			
9	Construction																					■	■	

□ 신수도 주요 인프라계획 동향

- 인니 정부는 ‘24년까지 신수도 주요 건축물 및 인프라시설 완공 예정이고 그 오프닝 세리머니를 독립기념일에 맞춰 ‘24.8.17 개최 예정
 - 대상 건축물 및 인프라시설은 대통령궁, 부통령궁, 4개 주요 정부청사(교통부, 조정부, 공공주택사업부 등), 장관용 공무원주택단지, 광장, 발릭파판-신수도 구간 고속도로(톨로드), 댐, 수도(19개 저수지 포함)
- 전력은 신수도청에 의하면, PLN(인니 전력공사)가 칼리만탄에 그리드를 보유하고 있고 관련 검토를 진행중으로 안다고 함

4

향후 추진 계획

- (EIPP 용역 준공) EIPP 최종보고서 작성 및 용역준공(‘22.11월)
- (공무원 주택 사업) 인니측 LTP(협상개시 승인서) 발급(‘22.10월) 후 본타당성조사 추진 등 관련절차 수행