

설계자	확인자		
		설계년월일	

필리핀 뉴클락 교육도시 개발사업 예비타당성조사

과업지시서

한국해외인프라도시개발지원공사

목 차

I . 과업지시서.....	1
1. 개요.....	1
2. 과업기간.....	1
3. 과업내용.....	2
4. 과업의 일반원칙.....	13
5. 과업 수행 방법.....	15
6. 과업성과품 제출.....	16
7. 보안대책.....	17
II. 예정공정표.....	19

I. 과업지시서

1. 개 요

□ 과업명 : 필리핀 뉴클락 교육도시 개발사업 예비 타당성조사

□ 과업목적

- 필리핀 뉴클락 교육도시 개발사업은 인구분산을 목표로 마닐라 북서쪽 약 100Km지점에 개발하고 있는 뉴클락시티(New Clark City)부지 9,450Ha內 위치하여 정부행정센터, 종합경기장 등 주요시설물 부지와 인접하고, 마닐라~클락 남북철도 완공('25~' 26)시 마닐라 도심 통근 생활권에 포함되어, 토지가치 및 분양가 상승이 예상됨
- 추가 임차 예정인 부지에 국제학교 및 고급 주거단지를 건설/개발하는 사업이며, 필리핀 정부 차원에서 추진중인 행정 수도로, 본 사업개발 추진 시 정부 기관인 BCDA는 물론 NEDA 등 중앙정부 및 지방정부의 전폭적인 지지와 협조가 예상되어 안전성과 수익성이 높을 것으로 판단되는 바 검토를 진행함
- 본 교육도시 개발사업 시행을 위한 인근 부동산 시장조사, 필리핀 토지·부동산 제도분석, 사업환경 분석 및 토지이용계획 수립, 사업구조 수립 및 재무적 타당성 검토, 법률 및 기술검토 등을 수행하여 투자 의사 결정에 요구되는 사업의 수익성 및 리스크를 진단하고 필리핀 중앙정부(지방정부 포함) 및 민간 공동개발 현지 인허가 기관인 BCDA / CDC에 교육도시 개발 제안 및 협의를 위한 기본 자료로 활용하는데 그 목적이 있음
- 본 사업 대상지는 BCDA(기지전환개발청) 임대를 기본으로, 골프코스, 주거 및 상업시설 등 기존 대규모 개발사업에 해당 개발사업지로 진입시 거쳐가야 하는 관문 역할이 가능한 43Ha를 추가 확보하여 추진하는 사업으로, 본 승인을 위한 Master Plan 진행중으로 앞으로 승인 예상되는 Master Plan 등 예비 사업주의 제공자료를 참고하여 본 과업을 수행하여야 함

2. 과업기간 : 계약일로부터 180일

3. 과업내용

1) 시장조사

□ 사업환경 조사

- 본 사업 대상지(뉴클락시티) 및 그 인근(클락 경제자유구역) 조사
 - 인구(가구수, 경제 인구수, 인구구조 등), 사회, 정치, 경제, 문화, 환경, 주거문화, 사업구조 및 생활양식 등 사회 지표에 대한 전반적 현황 및 변화 추세조사
 - 국가발전 계획, 국토 종합 개발 계획(국토, 도시개발정책, 토지 및 주택관련 정책, 부동산 개발 및 건설산업에 대한 정책 등), 필리핀 국가발전 및 개발 방향성 및 정책 등에 대한 조사 및 분석
 - 국가 주요 인프라(도로, 철도, 항만, 공항, 전력망, 주거/산업단지 및 공공 시설 등) 시설현황, 변화 추이 및 정책 방향성 등 주요 사항 분석
 - 외국기업에 대한 인식, 정책 방향성 및 외국기업 현지 활동 현황과 추이 조사
 - 현지 학교 등 교육시설 현황 및 개발계획 조사(공공 및 민간학교 확충 계획 및 정책·법률 포함) <사업주 수행>
 - 현지 교육시설 규모, 운영현황 등 통계자료 수집 및 분석 <사업주 수행>
 - 학교 및 교육시설 운영전문 업체(Facilities Management co. 등) 현황 조사 (회사 규모, 운영 실적 등 포함) <사업주 수행>
 - 고급 교육시설 관련 제도, 도입 현황과 국가 계획 및 방향성 조사 및 추이 분석 <사업주 수행>
 - 외국계 명문사립 국제학교에 대한 현지 인식 및 수요 조사 <사업주 수행>

□ 부동산 시장조사

- 필리핀 전체 부동산시장 및 본 사업 대상지와 그 인근 지역(뉴클락시티, 클락 및 마닐라 등) 분석
 - 토지(산업단지 및 주거단지 등 사용 목적 별), 상업시설(오피스 및 상가 등), 명문사립 국제학교 인근 주택(빌라, 상가주택 및 콘도미니엄 등) 거래 가격 조사

- 지역 및 목적물별 임대료 및 시장가격 조사
- 기 공급된 토지, 상업시설 및 주택(콘도미니엄) 현황 조사 : 등급, 위치, 접근성, 공급 시기, 노후도, 소유계층 등(주거상품 유형별, 지역별 재고(stock) 파악 및 미분양 현황 분석)
- 병원, 학교(국제학교 포함), 공공시설 등을 포함한 도시 인프라 및 산업 인프라 환경 조사
- 토지, 상업시설 및 교육시설 인근 주택수요, 공급, 가격 동향 및 전망
- 부동산시장 동향 분석 및 미래 전망(적정가치 도출, 미래가치 전망 등)
- 정부(지방정부 포함) 정책, 방향성 및 지원 사례 등 조사 및 그에 따른 영향분석
- Hann Reserve 개발사업 및 사업지 입지 분석
 - Hann Reserve 개발사업 계획 및 개발 현황 조사
 - Hann Reserve 개발사업에 대한 인지도 및 선호도, 활성화 정도
 - Hann Reserve 개발사업 인근 토지 및 시설(주거, 오피스, 상업시설) 분양 현황(분양가, 분양률, 입주율 등) 및 향후 계획 조사
 - Hann Reserve 개발사업 인근 토지 거래가격 조사
 - Hann Reserve 개발사업 인근 아파트(콘도미니엄) 등급별 특징 및 가격 조사, 구매자 분석
 - 본 사업대상지 입지 여건 분석(접근성, 편의성 등) 및 평가
- 국제학교(K12) 시장조사<사업주 수행>
 - 시장규모 및 잠재력 분석 관점에서 뉴클라시티 국제학교 시장구조에 대한 이해
 - 인근 수요 및 공급 분석(K12)
 - 잠재 수요와 공급간 차이 분석(Gap 분석)
 - 마닐라 또는 외국 학생(boarding students) 잠재 수요 분석
 - K12 국제학교 핵심 비교 요소 조사
 - 상위 5개 경쟁업체 벤치마크
 - 경쟁업체들의 개요, 운영, 재무, 핵심 성공요소 파악
 - 벤치마킹을 통한 핵심 시장진입 주안점 발굴
 - 시장 진입 가능성 및 그 확장성 발굴
 - 국제학교 가치에 기반한 기회부분의 사업성 분석
 - 이상적인 마닐라 및 외국의 외부유입 학생(boarding students) 비율 추천 및 단계별 개발 전략 추천

- 주거시설(콘도미니엄) 및 상업시설 공급 및 수요 조사
 - 뉴클락시티, 클락 및 마닐라 등 인근 지역 주거시설(콘도미니엄), 상업시설 기공급 및 예정 물량 조사
 - 현지 선호 단지 유형, 주거 면적, 타입, 커뮤니티시설, 인테리어(마감재) 및 빌트인 가구 및 가전 제공 수준 등 주거시설(아파트) 트렌드 조사
 - 주거시설(콘도미니엄), 상업시설 등급별 분양가 및 분양 현황(분양률, 분양 속도 등)
 - 사업지의 수요 추정과 예상 수분양자 범주 설정(타겟 수요층, 등급, 가격)
 - 예상 수분양자(타겟 수요층) 특징(자산수준, 구매목적 등) 조사

- 경쟁사업 분석
 - 필리핀 뉴클락시티, 클락 및 마닐라 등 주요도시에 시행 준비중, 시행 중 및 최근 1년 내 시행 완료된 도시개발사업 (소규모사업 단지조성, 주택단지 조성 및 주택 건축사업 등 포함) 및 국제학교 교육주거단지 개발사업 조사(최소 8건 이상)
 - 경쟁사업 분석 : 위치, 사업진척도, 기능, 사업 구도, 자원 조달방식, 분양 및 임대 방식, 미래 전망, 인센티브 및 가격 등 검토
- 외국인(외국기업, 학교법인 포함) 도시개발(복합개발) 및 국제학교 교육주거단지개발 진출 사례 분석 <사업주 수행>
 - 필리핀 뉴클락시티, 클락 및 마닐라 등 주요도시에 최근 3년내 외국 기업의 단독 개발, 외국기업과 로컬기업의 JV개발, 로컬사 단독 개발 등 사례별 조사
- 필리핀 주요 사업개발자(Developer) 조사
 - 주요 사업개발자의 재무 현황을 포함한 주요연혁, 사업수행 이력 및 주요 이슈 사항 등 전반적 조사

2) 토지 및 주택·분양 제도 분석

- 필리핀 토지취득 (사용권 포함) 제도 검토
 - 관련 법령 주요 내용 검토
 - 주택 및 교육주거단지 개발사업 시행 시 고려사항 분석
- 주택개발 법제 및 관행 조사
 - 주택개발 및 분양 관련 법령 조사 분석 및 시행 절차

- 주택 소유 관련 규제 검토
- 주택시장 관행(분양대금 수금 방식, 주택 인도 조건, 금융 지원 및 프로모션 등) 조사
- ※ 사업개발 주체별(현지인, 외국인 및 합작법인 등) 제도 및 절차 상이시, 상황별 제도 및 절차 확인
- 기초조사 종합분석 및 시사점 도출
- ※ 시장조사는 필리핀에서 부동산 및 국제학교 관련 리서치 또는 마케팅 수행경험이 있는 글로벌 부동산 서비스(자문) 회사에서 수행

3) 기술분야 사업타당성 분석

□ 사업환경 분석

- 부지조사 (Site Survey)
 - 현황조사
 - : 부지 상태 및 주변 현황(작업 Access 확보 가능 여부 등) 포함
 - 지반 및 지장물 조사
 - : 사업 부지 지반조사(10공수), 주변 건축물 지질조사서 확보, 지하수위 및 사업부지 지반 예측 등
 - 인프라 공급현황 및 계획
 - : 상수, 하수(오수- 우수- 폐수), 전력, 통신, 교통, 폐기물 등
 - 각종 법규의 기술규제 사항 확인
 - : 대상부지 관련(고도/층고/면적 등) 기술적 제한사항 확인
 - : 자연재해 및 교통/사회/유적/환경 관련 기술적 제한사항 확인
- 비용부문 조사 (Cost)
 - 건축·주택 공사비 원가체계 조사(원가요소 별 산출기준 포함)
 - 자재비, 노무비, 장비비 단가 조사
 - : 토공사, 골조, 외장, 내장, 습식, 전기, 소방, 통신, 설비 및 조경 등 자재비, 노무비 및 장비비 각각 품목
 - 부대비용 단가 조사
 - : 설계비, 용역비 공사수행을 위한 컨설팅 용역(PM) 등
 - 유사 규모 건축공사 사례 조사
 - : 유사 규모(층수, 연면적) 프로젝트 m2당 공사비 조사

- : 주요 공정별 일위대가 및 수행업체 조사
- 공사비 산정
 - : 현지 여건을 감안한 공사 물량산출(BOQ) 및 합리적 공사비 산정
 - : 설계 변경 검토에 따른 개선사항 적용시 공사비 산정
 - : 제세공과금, 보증, 보험, 경비 등 공사관련 원가항목 및 산출기준 포함
- 본 공사 수행 가능한 종합건설업체 현황조사 및 List- up

- 공정부문 조사 (Schedule)
 - 사업 쏘단계 법규 및 인허가 사항 파악
 - : 단계별(개발- 설계- 착공- 준공- 운영- 청산) 인허가 주체 및 관련기관, 비용 및 소요기간 포함
 - : 작업 가능 시간 등 관련 규정 조사
 - 주요 노무기술자 및 장비 시장 상황 조사
 - : 공종별 과· 부족 현황 및 수급 예상
 - 노무기술자 및 장비 생산성 조사
 - : 공종별 Cycle 조사
 - 사업 예정 공정표 작성 및 제시
 - : 주요 인허가 포함하여 Main Activities 반영, 최소 Level 4(상세공종) 업무 분류 체계(WBS) 포함
 - 유사 규모 건축공사 사례 분석
 - : 유사규모(층수, 연면적 기준) 프로젝트 실제 공기 조사 및 공종별 공사 기간 파악

- 기존 설계 및 설계변경 검토 (Design)
 - Mater Plan등 기존 설계 자료 검토(Aedas 기수행분)
 - 시장분석 결과를 고려한 설계 개선사항(고급화 적용 등) 도출 및 제안
 - : 건축, 구조, MEP 시스템 등 전반적인 설계 개선사항 검토
 - : 내· 외장, 평면 타입, 조경, IoT 기술 적용 여부 등
 - 기존 설계안과 변경안 비교(변경 BOQ 및 비용 등)
 - 설계 변경에 따른 인허가 절차 및 소요기간 조사

- 사업 전반의 기술 리스크 식별 및 대응방안 수립
 - 주요 기술 리스크 식별 및 조치계획(Risk Management Plan) 수립

- 국제학교 교육주거단지 관련 현황조사 <사업주 수행>
 - 현지 제도 및 정부(지방정부 포함) 계획 등을 고려한 교육주거단지 개발

방향 현황 조사 및 추이 분석

- 필리핀 현지 특성(인프라 구축계획, 서비스 구성, 체계확립, 적용효과, 유지 관리보수 및 사업성 등) 등을 고려한 본 사업 대상지에 적용 가능한 고급 교육주거단지 아이템 조사
 - 필리핀 내 교육주거단지 사업수행(개발, 시공, 유지 및 보수 관리 등) 가능업체 조사
 - 교육주거단지 추진을 위한 조직, 역할, 제도, 거버넌스, 이해관계자간 상호 협력 방안 등에 대한 조사 및 분석
-
- 유망산업 조사 분석 및 시행방안 제안
 - 상업시설(휴양, 의료, 관광) 및 업무(상업)시설 산업사례 분석
 - 종합분석
 - 사업 대상지 현황 및 개발 여건 분석을 바탕으로 SWOT 분석 등 실시
 - 종합분석 자료를 바탕으로 개발 방향 설정 시 활용 가능한 방안 제시

□ 개발전략 및 기본구상

- 개발구역 위치 검토 및 설정
 - 도시개발 기본계획, 사업지 현황(지장물, 토지관 등) 및 현지 제도 등과 연계하여 신도시 및 교육주거단지 개발 시 필요사항에 대한 검토 및 방안 제시
- 개발컨셉 및 도입기능 설정
 - 사업환경 분석, 기본계획 등을 바탕으로 도입 기능 및 시설 제시
 - 인구와 인근 산업 등 관련 지표를 감안하여 미래지향적 공간구조가 형성 될 수 있도록 개발축, 교통축, 녹지축 등과 상호 연관관계를 고려하여 설정
 - 현지 법제 등을 고려하여 합리적 토지이용 및 개발방향 제시
- 토지 용도별 배분 계획수립
 - 물리적, 지리적, 역사, 문화적 지역 특성 및 지속 가능한 개발과 자연환경 보존과 균형이 유지될 수 있는 계획 제시
 - 부동산 시장조사, 토지 및 도시개발 제도 분석 및 사업환경 분석 등을 바탕으로 토지 용도별 배분 및 도입 시설 계획 및 방향성 제시
- 교육주거단지 개발 및 실행전략 제시

- 기초조사 및 개발 경쟁력 분석에 근거한 교육주거단지 개발전략 수립
: 지속적 국제학교 주거단지 운영/사업성 확보를 위한 적정 개발규모 및 단계별 개발방안 제안(국제학교 단계별 개발, 단계별 적정 분양 레지던스 규모 제안 등)
- 필리핀 뉴클락시티에 적합한 교육주거단지 특화 솔루션 제시
- 국제학교 학생 인구 구성, 학교 지원을 위한 필수/필요 요소 등 제안
- 수요자 유치 전략 <사업주 수행>
- 필리핀 진출 외국 기업/ 명문 학교법인 조사 및 사례 분석
- 필리핀 뉴클락시티, 클락 및 마닐라 등 주요도시 상류층 및 분야별 외국 기업 주재원 등 실 수요자 유치 경쟁력 분석
: 필리핀 국내외(항로 5시간 이내 주요 국가인 한국, 일본, 중국, 싱가포르, 태국, 홍콩 및 말레이시아 등) 수요자 유치 경쟁력 포함
- 수요자 유치 Criteria 분석 및 유치 전략 작성
- 사업 시행 로드맵 수립
- 도시개발사업 및 교육주거단지개발 준공 및 분양 완료 시까지 필요한 필수 인허가 승인항목 분석 및 방안 제시
- 사업시행 로드맵 수립

□ 토지이용계획 재검토 및 보완

- 토지이용계획 재검토 및 보완
 - 인구 및 주택계획
 - 공원 및 녹지계획
 - 도로 및 교통계획
 - 기타 공공시설(병원, 학교 및 정부시설 등) 계획
 - 교육주거단지 배치 및 구획 검토
- 인프라 공급 계획 수립
 - 상위계획, 기본계획 등을 고려한 기반시설 설치 방향 제시
 - 공급처리시설 계획 수립(진입도로, 상수, 우·오수, 전력, 통신 등)
 - 교육주거단지 내 신재생에너지 (Rooftop Solar 등) 활용 및 전력 공급 계획
 - 친환경 계획 및 재해 예방 저감 대책 수립
 - 스마트인프라 도입 계획 수립

※ 기술분야 보고서 작성을 위한 MP 설계사 및 현지 총괄 PM 자문사와의 주기적인conference call등 업무 협업 필수

4) 재무분야 사업타당성 분석

□ 주요 전제조건 수립

- 사업구조 수립
 - 사업 시행을 위한 최적의 사업구조 제시 및 대안 도출 (토지 소유 형태, 관련법, 투자자 특성 등 고려)
- 사업비 및 분양가 산정
 - 공사비, 금융비용 및 기타비용 등으로 구분하여 사업비 산출
 - 1) 기초조사, 2) 기술분야 사업타당성분석 조사 내용을 기초로 분양가/임대가 산정

□ 재무적 타당성 분석

- 본 재무 분석은 국제학교의 사업비 조달 및 운영 관련 재무 분석을 기반으로 주변 주거시설과 기타 상업시설들의 분양/운영, 사업비 조달 및 개발 방식이 결합된 통합된 재무분석이 되어야 함(건설 및 운영 단계 통합 재무 분석)
- 재원 조달계획 수립
 - 자기자본 투입계획, 타인자본 조달계획, 분양수입(임대 및 사용료 수입포함)을 활용한 사업비 조달계획 수립
 - : 타인자본 금융조건 및 조달처 제시(사업주 신용공여 수준 고려 기간, 규모, 금리, 수수료 등)
 - 환율변동 및 환전 리스크 헷지 방안 검토
 - 필리핀, 해외 또는 국내 정부기관 및 인프라 투자기관 보증을 통한 재원 조달 방안 검토
 - 도시개발사업 및 교육주거단지개발 Project Financing 사례 검토 통한 최적 조달방안 수립 및 제시
 - : 필리핀 국내외(항로 5시간 이내 주요 국가인 한국, 일본, 중국, 싱가포르, 태국, 홍콩 및 말레이시아 등) 포함

- 재무모델 작성
 - 사업의 주요 가정사항 및 현지 법인세, 부가세, 부담금(CDC, BCDA 세금) 등 주요세제 반영된 초기 재무모델(Excel File) 제공
 - : 필리핀/ CFEZ 조세 체계(기본개요, SPC 설립/운영시점), 세제혜택 인센티브 및 투자 제약사항 등
 - 국제학교 재무모델 분석 <사업주 수행>
 - : 손익, 재무제표, 현금흐름표, NPV&IRR 분석, 시나리오 분석
 - 사업수지 및 기간별 현금흐름 추정
 - 운영수입 산정
 - : 사업성 확보 가능한 수입산정
 - : 유사 사업 사례 조사를 통한 수입의 적정성 검토
 - 운영비용 산정
 - : 운영 및 유지관리(O&M) 계획에 따른 사업주 운영비용 산정
 - : 자산별 내용연수 및 대수선 등을 고려한 재투자비용 산정
 - : 현지 세제 및 적용 가능한 Tax Incentive를 고려한 법인세 비용 산정 등
 - 타당성조사 결과를 반영하여 최적 투자 구조 도출을 위한 재무모델 작성
 - 경제성 및 재무 분석
 - 수익성지표 분석(NPV, ROE, ROI, 회수 기간 등)
 - 안정성지표 분석(DSCR, 현금 과부족 발생 여부 등)
 - SPC 추정재무제표 작성
 - 민감도 및 시나리오 분석
 - 사업시행 주요 이슈에 대한 시나리오 분석
 - 자금조달 시나리오 분석(재원 조달구조 변경, 재원별 : 외국자본, 국내자본 등)
 - 주요 변수에 대한 민감도 분석(사업비, 토지사용료, 분양가, 임대료, 운영비, 이자율, 환율, 자금조달 등)
 - 사업위험 분석(Risk Analysis)
 - 미분양 위험
 - 재원조달 및 사업방식
 - 환율 및 물가
 - 공사비 초과
 - 단계별 개발계획 등
 - 재무분야 사업타당성 종합분석 및 시사점 도출
- ※ 재무분야 분석을 위한 현지 외주용역 발주 시 국제학교 관련 수행 경험이

있는 글로벌 재무 컨설팅 회사가 대상이며, 현지 자문사의 자문보고서 원본 포함시켜야 함

5) 법률 검토

- 토지권리 확보, 도시개발 및 교육주거단지 등과 같은 부동산투자개발 및 분양/임대 및 시공 등 과 관련된 법률 및 인허가 분석
 - 본 사업 시행을 포함 시공 및 유지관리 서비스 제공 등 부동산개발사업을 위한 관련 법제 및 인허가 절차 검토
 - 본 사업에 적용 가능한 법규(토지법, 주택법, 부동산사업법, 건축법, 도시계획법, 도시개발관리법, 노동법, 환경법 등) 조사
- 필리핀의 외국인 투자환경 및 관련 법률 분석
 - 외국인 투자에 대한 조건, 권한, 제약 등 재무적 투자자 관점에서의 투자 관련 법률 검토
 - 외국인 투자법 관련 제도(정부 고시) 등 검토
 - 국/내외 과소자본세제, 외환, 차입규제 등 자본구조에 대한 제약조건 검토
 - 투자 형태에 따른 세제 검토
 - 외국인 투자에 대한 인센티브 등 검토
 - 외국인의 토지사용권 취득 절차, 조건 및 부동산개발 및 투자에 대한 조건, 권한, 제약 및 절차 등에 대한 검토
 - 분쟁조정 처리법령 및 진행절차 등에 대한 검토
 - 기타 관련 규정 검토
- 사업 구도 및 절차 검토
 - 필리핀 및 제3국 등 본 사업과 관련한 최적의 사업 구도에 따른 국가별 법인 설립절차 및 제도 검토
 - 지분참여-중간매각-청산, 투자금-수익금 역외/역내 금융거래의 인허가 사항, 소요기간, 발생비용 및 산출기준 포함
 - 기존 사업법인 형태, 지분 구도 등 조사
 - 지분인수 절차 및 소요기간 검토
 - 최소자본금 규정, 고용제한, 법인소득세율 등
 - 외국기업 SPC, EPC, O&M 및 학교법인 설립·운영 사례
 - 민간(SPC) 및 공공 기관 발주 공사 수행 시, 법인설립 필요 유무 분석
- 교육주거단지 관련 법제 검토

- 필리핀 교육주거단지 관련 국가 계획 및 및 관련법 조사 및 분석
- 교육주거단지 개발 인센티브 및 지원 프로그램 조사 및 분석
- 교육주거단지 추진 정부 조직 및 이해관계자간 상호 협력 방안 등에 대한 조사 및 분석
- 교육시설 설치 및 관리에 관한 법률
 - 교육시설 등급 및 민자 학교 관리에 관한 규정
 - 교육시설 사업권과 관련된 법령·규정
 - 교육시설 손괴 관련 원인자부담금 등 관련규정
 - 학교 등 공익시설의 민간의 운영참여에 대한 규제사항 등
- 고용 및 노동환경 등 조사
 - 노동력 수급사정, 임금 및 복지후생 수준 등 관련 규정
 - 외국인 취업제한 여부 및 노동조합 등 관련 규정
 - 사업추진/수행 인력이 취득하는 체류/취업비자 발급/유지조건
- 환경영향평가 관련 법률 및 제도 검토
- 기타, 계약관련 외국인 투자자에 불합리한 현지관행 존재여부 및 해결 방안 확인
- 사업대상지의 토지사용권 및 인허가 실사
 - 토지 소유권자 확인 및 인허가 현황 조사
 - 사업 대상지 토지사용권 증서, 사업권, 개발기간 실사
 - 기타 주요 제약사항 검토
- 법률분야 보고서 작성을 위한 현지 외주용역 발주 시 현지 자문사의 자문 보고서 원본 포함시켜야 함
 - 클락 경제자유구역내 개발사업 관련 수행경험 실적 보유 자문사 활용 필수
- 법무 리스크 식별 및 대응방안 수립
 - 법무 리스크 식별 및 리스크 조치계획(Risk Management Plan) 포함
- 법무검토 종합분석 및 시사점 도출

6) 기타 사항

- 현지 파트너사와의 협의를 위해 주요자료(분야별 요약서, 기술분야 타당성, 재무분야 타당성 및 법률 검토 파일 등)는 한국어, 영어로 작성되어야 함

4. 과업의 일반원칙

□ 자료활용

- 시장조사와 관계 문헌은 국내 기존자료는 물론 외국의 자료를 충분히 수집하여 활용하여야 하며, 통계 등을 반영할 때는 공신력 있는 기관의 자료를 활용하여야 함
- 본 과업 수행을 위해 공공기관, 전문 연구기관의 보고서, 각종 행정통계 등을 사용할 때는 반드시 그 출처를 명시해야 함

□ 과업 수행원칙

- 최종 낙찰자(이하 ‘과업수행자’)는 과업 수행상 주요 사항과 본 지침에 명시되어 있지 않은 사항은 감독관과 사전에 협의하여 수행해야 함
- 본 과업 수행 시, 세부 추진 일정 및 자료협조 등 관련기관의 협조가 필요한 경우에는 감독관과 사전에 협의하여 수행해야 함
- 본 과업의 수행상 시장조사, 법률, 기술, 수요 등 외부 전문기관에 위탁하여 과업을 수행할 경우, 위탁범위 및 내용, 위탁금액, 위탁의 필요성, 수탁자 선정의 적정성 등을 명시하여 우리 공사의 승인을 받아 시행해야 함
- 외부 업무위탁을 수행하는 기관을 포함하여 과업 수행 과정에서 발생하는 제반 안전사고의 책임 및 행정적, 기술적 제비용과 문제처리는 과업수행(계약상대자, 외부 전문기관포함)가 부담해야 함
- 과업수행자는 수행연구자별 세부 업무 범위 등을 정하여 우리 공사와 협의를 통해 최종적으로 확정하여야 함

□ 과업의 변경

- 계약 후 과업지시서 및 설계예산 내역서의 내용은 계약당사자 간 합의에 따라 변경할 수 있으며, 과업 수행 중 여건 변화, 과업 내용의 추가 등으로 우리 공사가 필요하다고 인정할 때는 과업 범위 및 내용 등을 변경할 수 있음
- 본 과업에 대하여 부득이한 사유로 과업 기간을 연장할 필요가 있을 때는

우리 공사의 사전승인을 받아 연장할 수 있음

- 기타 과업지시서 및 설계예산내역서의 해석상 의문이나 문제가 있을 때는 당사자가 협의하기로 하며 협의가 안될 시에는 관련 규정에 따름

□ 일반조건

- 과업 진행에 대하여 우리 공사의 설명 요구가 있을 때는 과업책임자와 책임 연구원이 참석하여 과업내용을 설명하고 우리 공사의 수정지시 사항을 성실히 이행해야 함
- 각 부문별 과업 항목은 각 세부 항목별로 수행 일정 계획서를 작성하여 감독관에게 승인받고 계획에 따라 추진해야 함
- 본 과업 수행과정에서 취득한 제반 자료와 정보에 대해서는 과업 수행의 전후를 막론하고 임의로 사용하거나 누설하여서는 아니 되며, 임의 유출에 대한 손해배상 등의 제반 책임은 과업수행자가 짐
- 과업 수행상 경비는 계약된 범위 내에서 사용하고 초과 사용하는 경우 과업 수행자가 부담하며, 사용내역에 대한 집행 근거(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 관계 규정이 정하는 바에 따르되, 주요 사항은 우리 공사의 지시에 따라야 함

□ 특별조건

- 본 과업 수행과 관련하여 제3자의 특허권 또는 저작권을 침해하였을 경우 모든 책임은 과업수행자가 부담하며, 과업 수행의 성과품은 우리공사가 소유함
- ※ 우리 공사는 과업수행자의 동의 없이 성과품을 사업주에게 제공할 수 있음
- 사전승인을 득한 연구인력으로 과업을 수행하며 변경할 경우, 기존 인력대비 업무수행역량이 동등 이상인 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 자료 제출 및 보충 설명의 요구가 있을 때는 이에 응하여야 하며, 그 결과 성과품이 과업지시서 내용과 상이 또는 미흡하여 우리 공사에서 보완을 요구할 때는 즉시 보완하여 계약기간 내에 인쇄, 납품해야 함
 - 성과품의 작성 방법, 양식, 활자 크기, 지질 및 표지색 등에 대해서는 감독관과 협의 결정 해야함
 - 공정보고, 현지조사, 착수보고, 중간보고, 최종보고 등 과업수행자가 감독관에게 제출하는 모든 보고 및 관련 자료는 서면과 전자파일로 제출해야 함
 - 과업수행자는 본 과업 목적을 달성할 수 있도록 사업주로부터 <사업주수행> 과업 (해당 시)의 결과물을 제공받아 과업 내용 전체를 아우르는 최종 성과물을 작성하여야 함. 이를 위한 세부 방안은 감독관 및 사업주와 협의하여 결정함
- ※<사업주 수행> 과업에 대해서는 사업주가 책임을 지고 수행

□ 기타

- 과업수행자는 우리 공사가 과업지시서의 범위 내에서 세부적으로 지시하는 사항에 대하여 이를 준수해야 함
- 용역성과보고서 등 관련 문서는 보안 관련 제규정을 준수하여 사전에 보안성을 면밀하게 검토하여야 함
- 과업수행자는 과업 수행 중에 발생한 각종 자료와 성과품을 용역 준공 시에 전부 납품하여야 하며, 성과품은 우리 공사의 승인 없이는 추가로 인쇄할 수 없음

5. 과업 수행 방법

□ 전문가 자문

- 본 과업 내용 관련기관의 실무책임자 또는 외부전문가 중에서 선정하여 중간 보고서 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 과업 수행을 위해 사업대상국 현지조사를 실시해야 함
- 과업수행자는 조사지역 및 일정, 조사자(과업책임자 및 참여연구원, 위탁 외부전문 기관 포함) 등 해외 조사계획을 감독관의 사전승인을 받고 실시함
- 과업수행자는 해외 조사 종료 후 7일 이내에 조사 관련 활동 내역 등 조사 결과를 보고하여야 함

□ 공정보고 및 추진현황 회의

- 매월 말 기준으로 과업의 추진상황을 작성하여 용역 진도보고를 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 주요 내용을 확인 하고, 이에 대한 구체적인 수행 방법, 과업참여자 명단, 과업 수행조직의 편성 및 공정계획 등을 포함하여 보고해야 함

□ 중간보고

- 중간보고는 감독관과 보고 일정을 협의하고 보고서 5부를 제출하여야 하며, 동 보고서에는 착수보고 시 확인한 주요 내용에 대한 과업 수행 방법을

- 구체화하고, 검토한 내용의 잠정 결론 및 세부 내용이 포함되어야 함
- 해당 사업의 현지 관련기관 협의를 위해 영문으로 작성한 중간보고 요약서 및 프레젠테이션 자료를 첨부하여야 함

□ 최종보고

- 최종보고는 감독관과 협의하여 일정을 결정하고 조사 연구한 최종 내용을 보고해야 함. 단, 최종보고에서 제안된 수정 내용을 고려하여 최종 보고서를 작성해야 함
- 최종보고서는 본 제안요청서의 성과물 작성 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 6개월 이내에 추정 수입 및 운영비 추정 등에 사용된 기초자료의 변경이 있는 경우에는 본 변경사항을 반영한 수정보고서를 우리 공사의 검토를 받은 후 인쇄하여 10부를 제출하여야 하고, 이때 수정보고서, 수정 참고자료, 수정 재무모델의 전자파일을 함께 제출하여야 함

7. 보안대책

- 과업책임자는 국토교통부 보안업무규칙 제54조(외부용역 발주시 보안대책)를 준수하여야 하며, 본 과업에 참여하는 자에 대하여 동 규정에 따른 보안 서약서(별지서식)를 제출 받아 과업 착수와 동시에 제출하여야 함
- 과업수행자는 보안 사항의 누설과 관련 자료의 도난, 분실, 기타 손괴 등을 방지하고, 제반 보안 사항의 조치를 강구 또는 감독하기 위하여 정부 보안 책임자를 지정하여야 하며, 자료 보관함은 별도 비치하되, 대외비와 일반자료 보관함으로 구분하여 보관하여야 함

- 과업참여자의 교체 시에는 인계인수를 철저히 하여 자료의 유출을 방지하고, 감독관의 확인을 받아야 함
- 과업참여자가 교체될 시는 보안각서를 제출하여야 하고 보안규정 이행 여부에 대하여 감독관의 확인을 받아야 함
- 최종보고서 등 성과물(확정안 포함)은 감독관과 사전 협의하여 내용의 중요도에 따라 대외비로 생산·관리하여야 함
- 과업수행 중 생산된 모든 자료 및 성과품은 우리 공사의 사전승인 없이 타목적용을 위해 사용할 수 없음
- 대외비로 분류된 성과물을 발간하고자 할 때는 정부 비밀취급 인가 업체를 이용하고 보안 책임자가 입회하여야 하며, 성과품에는 발간 근거 명시 (업체명, 인가근거, 참여자, 발간 일자) 및 원지, 폐지, 잉여분 회수 등 소각을 철저히 하여야 함
- 과업 내용상 외부에 유출될 때 물의를 일으킬 수 있는 성과품 작성 시에는 참여 인원을 최소화하되, 정규직원에 한하여 업무를 수행하게 해야 함
- 과업 수행과정 중 각종 회의 시 배포될 자료에 본 과업 내용이 포함될 때는 필요한 최소부문만 생산해야 함
- 과업수행자는 과업 수행과정에서 취득한 내용을 임의로 사용하여 국가에 손해를 입혔을 경우 이에 대한 손해를 배상하여야 하며, 기타 보안 사항 불이행으로 발생하는 모든 책임을 짐
- 과업수행자는 본 과업 수행과정에서 산출된 각종 자료에 대하여 보안 필요성을 사전에 면밀히 검토하여 우리 공사가 필요하다고 인정하는 경우 보안 관련 제규정을 준수하고 감독관의 지시를 받아야 함
- 과업 내용 중 일부를 외국의 전문기술 및 지식을 활용하거나, 외부기관에 의뢰하여 과업을 수행할 때도 동일한 보안대책을 수립, 시행하여야 함
- 성과품은 일련번호를 부여하여 관리하여야 함

II. 예정공정표

항목		30일	60일	90일	120일	150일	180일
1. 자료 수집 및 검토		■					
2. 사업환경 분석 (현장조사 포함)			■				
3. 용역 세부추진계획 수립 및 시행			■	■			
4. 기술/재무/법률 검토 (현지법률자문, 지반조사 등 외부용역 시행)				■	■	■	
5. 대안 검토 및 사업비 도출					■	■	
6. 기술/재무/법률 타당성검토 (재무모델 작성)					■	■	■
7. 성과품 작성		■			■		■
보고회		착수보고			중간보고		최종보고
과업 진도율	당기	10	20	20	20	20	10
	누적	10	30	50	70	90	100

※ 상기 예정공정표는 과업의 이해를 돕기 위한 자료로서 계약체결 후 수급인이 감독관과 협의, 수정하여 과업수행계획서 제출시 반영 가능