

2022년 제2회 사업계획 적정성 검토 보고서

서울 송파경찰서 재건축

2022년 제2회 사업계획 적정성 검토 보고서

서울 송파경찰서 재건축

제 출 문

기획재정부 장관 귀하

본 보고서를 귀 기획재정부가 의뢰한 『서울 송파경찰서 재건축』의 사업계획 적정성 검토 최종보고서로 제출합니다.

2023. 8.

한국조세재정연구원 원장 김 재 진

< 연구진 >

■ 「서울 송파경찰서 재건축」 사업계획 적정성 검토

한국조세재정연구원 연구진: 배진수 부연구위원(연구총괄)

고지현 부연구위원

주재민 연구원

외부 연구진:

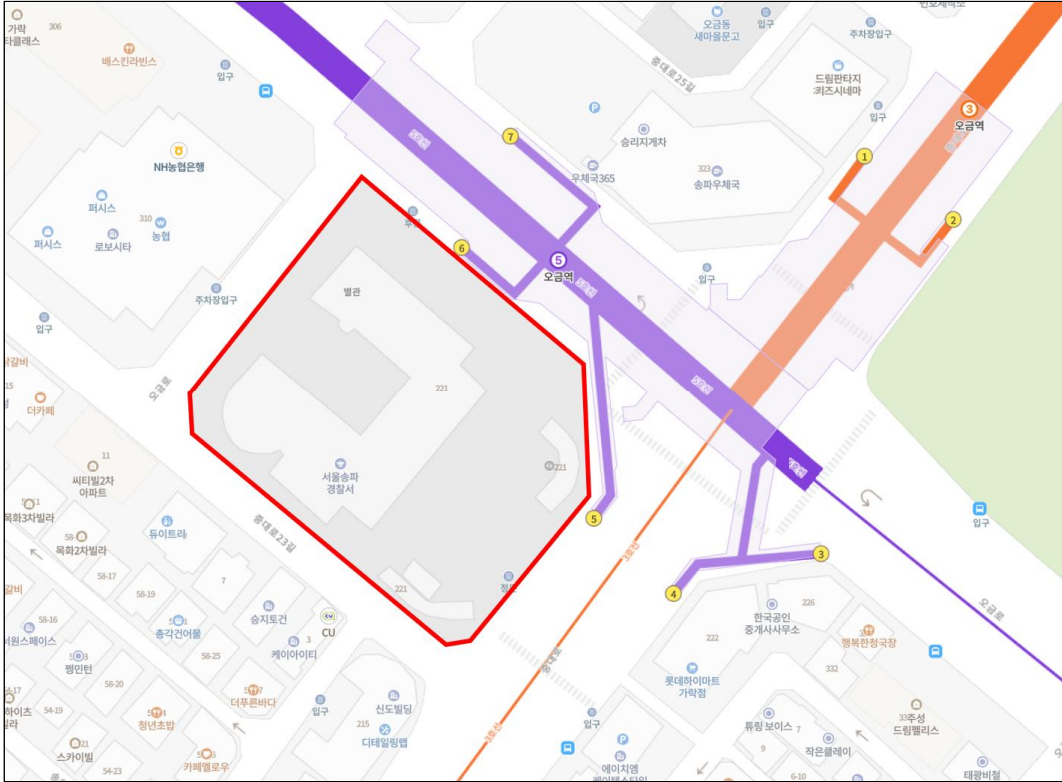
이정철 정인건축도시연구소 대표

고인석 정인건축도시연구소 소장

검토위원:

박태성 공공건축연구원 소장

〈사업 예정 부지 위치도〉



주: 현 부지에 재건축

자료: 네이버 지도, 검색일자: 2022. 11. 28.

- 면 적: 7,395.1㎡
- 건폐율: 미정, 용적률: 400%
- 연면적: 22,518.68㎡
- 용도지역: 도시지역, 준주거지역, 잠실광역중심 제1지구

목 차

요약	1
I. 사업계획 적정성 검토의 개요	37
1. 사업의 추진 배경 및 목적	37
가. 사업의 추진 배경	37
나. 사업의 목적 및 기대효과	37
2. 사업의 주요 내용	38
가. 사업의 추진근거	38
나. 사업의 추진경위	41
다. 사업의 개요	42
3. 사업계획 적정성 검토의 주요 내용	46
가. 사업계획 적정성 검토의 절차	46
나. 사업계획 적정성 검토의 주요 내용	47
II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점	49
1. 사업대상 지역 주변 환경 분석	49
가. 서울특별시	49
나. 송파구	53
2. 사업대상 지역 치안 현황 분석	58
3. 관련계획 검토	62
가. 사업대상 부지 관련 계획	62
나. 사업대상 관련 계획	65
4. 사업계획 적정성 검토의 주요 쟁점	69
가. 기술적 검토 관련 쟁점	69
나. 비용 추정 관련 쟁점	70

III. 사업계획의 적절성 검토	72
1. 사업의 개요	72
2. 사업 목적의 적정성 검토	73
3. 사업부지의 적정성 검토	78
가. 부지 위치	78
나. 부지 면적	79
다. 사업계획안 규모 건축 가능 여부 검토	83
4. 시설규모의 적절성 검토	87
가. 시설면적 검토기준	87
나. 사업계획 면적 검토	97
다. 대안 설정	105
IV. 비용 추정	129
1. 비용 추정의 개요	129
2. 사업계획의 총사업비	131
3. 총사업비 추정	132
가. 공사비	132
나. 시설부대경비	147
다. 기타비용	157
라. 용지보상비	158
마. 예비비	158
바. 총사업비 추정	159
V. 정책성 분석	161
1. 정책성 분석 개요	161
2. 사업추진 여건	163
가. 정책 일치성 등 내부여건	163
나. 지역주민의 태도 등 외부여건	167

VI. 지역균형발전 분석	173
VII. 종합결론 및 정책제언	174
1. 종합평가	174
2. 정책제언	176
가. 정책제언	176
나. 「경찰관서 시설면적 기준」에 관한 제언	177
참고문헌	181
부록	183
1. 관련 공문	183

표 목차

〈표 Ⅰ-1〉 사업의 추진경과	42
〈표 Ⅰ-2〉 사업의 주요 내용	43
〈표 Ⅰ-3〉 총사업비 산출내역	43
〈표 Ⅰ-4〉 시설규모 산출내역	44
〈표 Ⅱ-1〉 서울특별시 행정구역 현황	49
〈표 Ⅱ-2〉 서울특별시 등록인구 현황	50
〈표 Ⅱ-3〉 서울특별시 점유형태별 가구수	51
〈표 Ⅱ-4〉 서울특별시 사업체 및 종사자 수	52
〈표 Ⅱ-5〉 서울특별시 자동차등록 현황	53
〈표 Ⅱ-6〉 송파구 행정구역 현황	54
〈표 Ⅱ-7〉 송파구 등록인구 현황	55
〈표 Ⅱ-8〉 송파구 거처의 종류별 점유형태별 가구수	56
〈표 Ⅱ-9〉 송파구 사업체 및 종사자 수	57
〈표 Ⅱ-10〉 전국 범죄 발생현황	58
〈표 Ⅱ-11〉 서울특별시 범죄 발생현황	59
〈표 Ⅱ-12〉 서울특별시 5대 범죄 발생현황	60
〈표 Ⅱ-13〉 범죄 발생부터 검거까지의 기간	61
〈표 Ⅱ-14〉 신축과 리모델링(증축포함) 기준	66
〈표 Ⅱ-15〉 시설 및 면적 기준 주요 변경 사항	67
〈표 Ⅲ-1〉 송파경찰서 재건축 사업 개요	72
〈표 Ⅲ-2〉 송파경찰서 현 청사 순 사무실 현황	74
〈표 Ⅲ-3〉 송파경찰서 기존 청사 협소도 재산정	76
〈표 Ⅲ-4〉 오금지구중심 지구단위계획 건폐율	82
〈표 Ⅲ-5〉 오금지구중심 지구단위계획 높이	83

〈표 Ⅲ-6〉 오금지구중심 지구단위계획 용적률	83
〈표 Ⅲ-7〉 오금지구중심 지구단위계획 용도	83
〈표 Ⅲ-8〉 사업계획안 건설개요 현황	84
〈표 Ⅲ-9〉 사업대상지 내 건축 가능 여부 적정성 검토 결과	84
〈표 Ⅲ-10〉 유사사례 건축개요 비교	85
〈표 Ⅲ-11〉 경찰관서 청사취득 및 배정 면적 기준	87
〈표 Ⅲ-12〉 정원의 시설 면적 기준	88
〈표 Ⅲ-13〉 경찰관서 시설 면적 기준	88
〈표 Ⅲ-14〉 경찰관 기동대 시설 및 면적기준	94
〈표 Ⅲ-15〉 송파경찰서 사업계획서 인원	98
〈표 Ⅲ-16〉 사업계획서 순 사무실 면적 산정	98
〈표 Ⅲ-17〉 송파경찰서 인원(정원, 정원 외) 변경(2022. 2.)	99
〈표 Ⅲ-18〉 송파경찰서 직급별 인원 현황	100
〈표 Ⅲ-19〉 관할 지역관서 인원현황	100
〈표 Ⅲ-20〉 경찰서 인원별 시설면적 적용 범위	101
〈표 Ⅲ-21〉 사업계획안, 변경안 인원 비교	101
〈표 Ⅲ-22〉 사업계획 면적	102
〈표 Ⅲ-23〉 세부 시설별 면적 현황(사업계획안)	102
〈표 Ⅲ-24〉 검토안 및 대안 설정 기준 비교	106
〈표 Ⅲ-25〉 순 사무실 적용 인원 및 면적 기준	106
〈표 Ⅲ-26〉 행정·관리, 수사조사, 과학수사 부서 순 사무실 면적 기준	107
〈표 Ⅲ-27〉 순 사무실 면적 대안설정	107
〈표 Ⅲ-28〉 소회의실 시설면적 기준 비교	108
〈표 Ⅲ-29〉 송파경찰서 과별 인원 및 소회의실 적용 현황	109
〈표 Ⅲ-30〉 회의실 면적 대안설정	110
〈표 Ⅲ-31〉 진술녹화실, 진술녹화모니터실 사업계획 현황	111
〈표 Ⅲ-32〉 진술녹화실 및 진술모니터실 면적 및 이용 현황	111
〈표 Ⅲ-33〉 진술녹화실, 진술녹화모니터실 대안 검토	112

〈표 Ⅲ-34〉 송파경찰서 유치장 수용인원 현황(2019~2021)	113
〈표 Ⅲ-35〉 광역유치장 공용/전용면적 구분	114
〈표 Ⅲ-36〉 특수시설 면적 대안설정	115
〈표 Ⅲ-37〉 편의시설 면적 대안설정	116
〈표 Ⅲ-38〉 정보통신 시설 면적 대안설정	117
〈표 Ⅲ-39〉 저장·보관실 면적 대안설정	118
〈표 Ⅲ-40〉 관리시설 면적 대안설정	119
〈표 Ⅲ-41〉 보조시설 면적 대안설정	119
〈표 Ⅲ-42〉 공용면적 산정 기준(경찰관서 시설 면적 기준)	120
〈표 Ⅲ-43〉 공용면적 대안설정	120
〈표 Ⅲ-44〉 시설관리 면적 산정 전용연면적	121
〈표 Ⅲ-45〉 시설관리 면적 대안설정	121
〈표 Ⅲ-46〉 사업계획안 주차배치 계획	121
〈표 Ⅲ-47〉 부설주차장 최대 대수 재산정	122
〈표 Ⅲ-48〉 송파경찰서 청사 주차장 운영현황	123
〈표 Ⅲ-49〉 지하주차장 서울시 경찰서 유사사례 조사	124
〈표 Ⅲ-50〉 부설 주차장 배치 대안	124
〈표 Ⅲ-51〉 서울 송파경찰서 재건축 면적 대안설정	126
〈표 Ⅳ-1〉 비용 보정지수(건설투자 GDP 디플레이터)	129
〈표 Ⅳ-2〉 총사업비 항목	130
〈표 Ⅳ-3〉 사업계획 총사업비	131
〈표 Ⅳ-4〉 조달청(경찰관서) 건축공사 사례 검토(2019~2021년)	132
〈표 Ⅳ-5〉 조달청(연면적 10,000㎡ 이상) 최근 3년 유사사례 단위공사비 산정	134
〈표 Ⅳ-6〉 건축공사비 산정	134
〈표 Ⅳ-7〉 송파경찰서 건물 현황	135
〈표 Ⅳ-8〉 철거공사비 및 철거설계비 단가 검토	136
〈표 Ⅳ-9〉 기존 지장물 철거공사비 및 철거설계비 검토	136

〈표 IV-10〉 단위면적당 건설폐기물 발생량	137
〈표 IV-11〉 건설폐기물 배출지별 중간처리단가(2021)	137
〈표 IV-12〉 지장물 폐기물 처리비 검토	138
〈표 IV-13〉 건설폐기물 수집·운반비 단가	138
〈표 IV-14〉 철거공사비 합계	138
〈표 IV-15〉 석면 해체 및 설계비	139
〈표 IV-16〉 송파경찰서 석면 함유 건축자재 및 면적	139
〈표 IV-17〉 석면해체 공사비 산정	139
〈표 IV-18〉 폐석면 처리단가	140
〈표 IV-19〉 폐석면 발생량	140
〈표 IV-20〉 폐석면 처리비	140
〈표 IV-21〉 철거공사비 합계	141
〈표 IV-22〉 신·재생에너지 공급의무비율	141
〈표 IV-23〉 단위에너지사용량 및 지역계수	142
〈표 IV-24〉 예상 에너지사용량 및 신·재생에너지 생산량 산정	142
〈표 IV-25〉 신·재생에너지 종류별 단위에너지생산량 및 원별 보정계수	143
〈표 IV-26〉 검토안 및 대안의 신·재생에너지 설비 증액분 산정	143
〈표 IV-27〉 신·재생에너지 융복합지원사업 설비 및 지원단가	143
〈표 IV-28〉 검토안 및 대안의 신·재생에너지 설비 설치비 증액분 산정	144
〈표 IV-29〉 제로에너지건축 단계적 의무화 적용 대상	144
〈표 IV-30〉 제로에너지건축 인증기준	145
〈표 IV-31〉 제로에너지건축 적용 시 공사비 증가 비율	145
〈표 IV-32〉 제로에너지 건축 추가공사비	146
〈표 IV-33〉 공사비 종합	146
〈표 IV-34〉 시설부대비 산정용 공사비 합계	147
〈표 IV-35〉 건축물의 종별 구분	148
〈표 IV-36〉 건축설계 대가요율	148
〈표 IV-37〉 설계비 요율 산정	149

〈표 IV-38〉 설계비 산정	149
〈표 IV-39〉 추가 설계대가 요율 산정	150
〈표 IV-40〉 추가 설계대가 산정	150
〈표 IV-41〉 설계비 종합	151
〈표 IV-42〉 공사복잡도에 따른 구분(건축분야)	151
〈표 IV-43〉 전면 책임감리 요율	152
〈표 IV-44〉 전면책임감리비 요율 산정	152
〈표 IV-45〉 전면책임감리비 산정	153
〈표 IV-46〉 교통영향평가 용역비 산출	153
〈표 IV-47〉 에너지 절약계획서 검토 수수료	154
〈표 IV-48〉 문화재 표본조사 비용 산출	155
〈표 IV-49〉 시설부대비 요율	156
〈표 IV-50〉 시설부대비 산정	156
〈표 IV-51〉 시설부대경비 종합	157
〈표 IV-52〉 미술장식품 설치비 산정	158
〈표 IV-53〉 단계별 예비비 반영 비율	159
〈표 IV-54〉 예비비 산정	159
〈표 IV-55〉 총사업비 추정 결과	160
〈표 V-1〉 본 사업의 정책성 분석 항목의 세부 평가항목	161
〈표 V-2〉 경찰관서 시설환경개선 5개년 계획 연도별 신축 대상 경찰서	164
〈표 V-3〉 시설 및 면적 기준 주요 변경 사항	165
〈표 VII-1〉 서울 송파경찰서 재건축 사업계획 적정성 검토 총괄요약표	176
〈표 VII-2〉 소회의실 시설면적 기준 비교	177
〈표 VII-3〉 영상녹화의 대상	178
〈표 VII-4〉 휴게실 면적 기준	179
〈표 VII-5〉 청사 공용면적 기준 비교	180

그림 목차

[그림 I-1] 서울 송파경찰서 재건축 부지	42
[그림 I-2] 사업계획 적정성 검토 수행 흐름도	46
[그림 II-1] 2030 서울플랜 중심지체계	63
[그림 II-2] 오금지구중심 3차원공간 구성(안)	65
[그림 III-1] 경찰서 현장조사 사진대지	77
[그림 III-2] 송파경찰서 위치도	78
[그림 III-3] 송파경찰서 부지 토지이용계획	79
[그림 III-4] 서울시 지구단위계획 수립절차	80
[그림 III-5] 오금지구중심 지구단위계획구역 결정도	81
[그림 III-6] 오금지구중심 지구단위계획 용도지역·지구예 관한 결정도	82
[그림 III-7] 송파경찰서 부지 배치대안 작성	86
[그림 III-8] 일반유치장 평면도(면적: 24m×16m)	96
[그림 III-9] 광역유치장 평면도(면적: 24m×24m)	96
[그림 III-10] 초광역유치장 평면도(면적: 32m×24m)	97
[그림 III-11] 송파경찰서 주차 관련 민원 현황	123
[그림 III-12] 송파경찰서 옥외주차 배치대안 작성	125
[그림 IV-1] 송파경찰서 부지 주변 문화재 조사지역	155
[그림 V-1] 협소도로 인한 민원사례(송파경찰서 2022년 치안고객만족도 조사결과)	169
[그림 V-2] 오금지구중심 3차원 공간 구성(안)	172

요 약

I. 사업계획 적정성 검토의 개요

1. 사업의 추진 배경 및 목적

가. 사업의 추진 배경

□ 사업의 추진 배경

- 1990년 건축 후 30년이 경과한 현 청사는 매년 청사유지보수 비용이 증가하고 있으며, 인구 및 교통량 증가에 따른 주차공간이 부족한 실정
- 건물이 노후하고 협소하여 민원인의 편의시설이 부족할 뿐만 아니라, 근무환경이 열악하여 주민 불편을 유발하는 등 치안서비스의 저해요소가 되고 있음
- 현 청사를 포함한 주변 지역은 상업지역으로 10층 이상의 고층빌딩으로 개발이 완료되거나 진행 예정인 상황으로 현 청사를 개발하지 않고 존치한다면 도시미관이 저해 될 우려가 있음
- 수도권 중심 신도시 확장으로 인구 증가에 따른 치안 수요 증가

나. 사업의 목적 및 기대효과

□ 사업의 목적

- 노후하고 협소한 청사를 신축하여 쾌적한 근무환경을 조성함으로써 내부 직원의 근무의욕 고취 및 민원인 치안 만족도 제고 도모

□ 사업의 기대효과

- 업무 공간 확충 및 편의시설 확보를 통한 치안서비스의 품질 제고
- 노후하고 협소한 경찰서를 재건축하여 편의시설 등의 치안서비스 제공
- 방문 민원인의 편의성 제고 및 주민들의 경찰업무에 대한 체감 안전도 향상
- 경찰서 신축으로 건물 안전성 확보
 - 건축물의 노후화로 인한 지반 침하와 건물 균열 등으로부터 안전성 확보

2. 사업의 주요 내용

가. 사업의 추진근거

□ 지원근거

- 「국유재산법」 제26조의5(국유재산관리기금의 용도)
- 「국유재산관리기금 운용지침」 제16조(신규사업의 타당성 심사)
- 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제12조(국가경찰의 조직), 제13조(경찰사무의 지역적 분장기관)
- 「경찰청과 그 소속기관 직제」 제2조(소속기관)

나. 사업의 추진경위

- 주무부처는 현 청사가 건축 후 32년 경과한 노후관서이며, 협소도 60% 이하로 확인되어 2021년부터 청사 신축을 추진
 - 2021년에 2022~2026년 국유재산기금 증기사업계획서에 포함되어 신청했으나 반영되지 못함
 - 2023년 공용재산취득계획서가 2022년 3월에 제출되었으며, 2022년도 제2차 예비타당성조사 면제 사업에 선정되어 사업계획 적정성 검토를 실시

다. 사업의 주요 내용

□ 사업내용

- 사업위치: 서울특별시 송파구 중대로 221(가락동 9)
- 사업규모
 - 부지면적: 7,395㎡
 - 연면적: 23,518.68㎡(지하 3층~지상 7층)
- 사업기간: 2023~2028년(6년)
- 총사업비: 70,933백만원

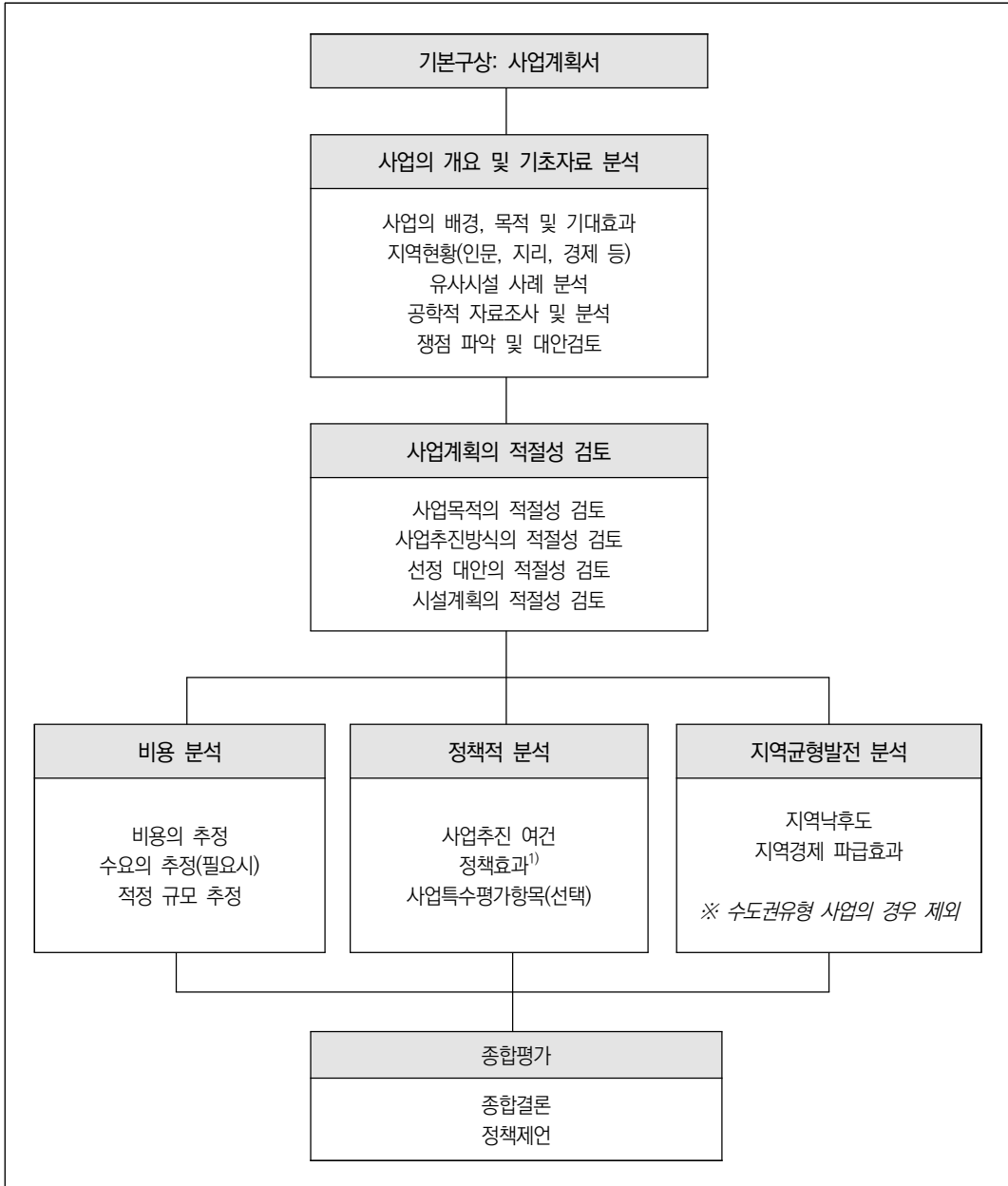
〈표 1〉 총사업비 산출내역

구분	사업비(천원)	산출근거
기본설계비	1,566,000	① 요율반영: 공사비×4.6814%×40% ② 녹색건축인증: 요율반영분×9% ③ 에너지효율등급: 요율반영분×7.5%×1/2 ④ BF인증비용: 4백만원
실시설계비	1,537,000	공사비×4.6814%×60%
공사비	64,545,000	연면적×2,662천원/㎡
감리비	3,137,000	공사비×3.496%
시설부대비	148,000	공사비×0.23%
합계	70,933,000	

자료: 경찰청, 「국유기금 세부사업 설명자료(경찰청)」, 2022. 6.

3. 사업계획 적정성 검토의 주요 내용

[그림 1] 사업계획 적정성 검토 수행 흐름도



주: 1) 사업계획 적정성 검토에서는 정책효과 분석 생략 가능

II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점

1. 사업대상 지역 주변 환경 분석

가. 서울특별시

- 본 사업의 대상지가 위치하는 서울특별시는 대한민국의 수도로 전체 면적은 약 605.24km²이며, 행정구역은 25개 자치구와 426개 행정동 및 466개 법정동으로 구성
 - 『2022 서울통계연보』에 따르면 2021년 기준 서울특별시 인구는 약 974만명
 - 서울특별시의 주택수는 약 378만호이며 약 398만 가구가 거주하고 있고, 인구수 대비 주택의 양적지표 중 하나인 천인당 주택수는 394.2호이며, 자가점유율은 약 43.5%임
 - 2021년 기준 약 318만대 차량이 등록

나. 송파구

- 본 사업의 대상지가 위치하는 송파구는 서울특별시의 동남단에 위치하며, 전체 면적은 33.9km²이고, 행정구역은 27개 행정동 및 13개 법정동으로 구성
 - 『2021 송파통계연보』에 따르면 2020년 기준 송파구 인구는 약 67만명
 - 송파구의 주택수는 약 24만호이며, 자가점유율은 약 39.3%로 서울특별시에서 여섯 번째로 낮은 수준

2. 사업대상 지역 치안 환경 분석

- 2021년 기준 전국에서 약 143만건의 범죄가 발생했으며, 지난 5년간 감소하는 추세
 - 서울특별시의 범죄 발생건수 역시 감소 추세이며, 2021년 기준 약 26만건의 범죄가 발생
 - 2021년도 기준 서울특별시에서 살인, 강도, 강간·강제추행, 절도, 폭력 등의 5대 범죄는 약 8만건이 발생했는데, 본 사업의 대상지인 송파구에서는 약 5,000건이 발생했으며, 이는 서울특별시 전체 발생건수 대비 약 5.9%로 두 번째로 높은 수치
 - 2021년도에 검거된 범죄 가운데 1년 이내 검거 비율은 93.1%로 나타남

3. 관련 계획 검토

가. 사업대상 부지 관련 계획

- 2030 서울도시기본계획(2030 서울플랜)
 - ‘위험·폭력으로부터 안전한 환경 조성’ 등 본 사업과 관련한 계획을 제시
 - ‘시민의 역사자원 접근성 개선’ 등 역사문화거점지역 중 하나인 본 사업대상의 관할 구역과 관련한 계획을 제시
 - 본 사업대상의 관할구역 중 하나인 잠실은 광역중심으로 선정
- 오금지구중심 지구단위계획
 - 송파구는 본 사업의 대상지를 포함한 오금역 일대를 오금지구중심 지구단위계획에 포함하여 관련 계획을 입안 중
 - 건폐율, 높이, 용적률 등은 고시를 통해 계획이 확정되어야 확인 가능하므로 불확실성이 존재

나. 사업대상 관련 계획

- 경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)
 - 건물 안전도, 직제 신설, 면적 협소, 준공 후 30년 이상의 관서를 신축 대상으로 정함
 - 신·증축 시 적용할 기준면적(안) 제시
 - 본 사업 추진 관련 내용은 미제시
- 경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선
 - 변화하는 근무환경을 반영하여 2020년에 수정 및 조정
 - 시설면적기준 산출 시 기준이 되는 인원을 순수 정원과 전체 정원으로 구분

4. 사업계획 적정성 검토의 주요 쟁점

가. 기술적 검토 관련 쟁점

- 송파경찰서 부지가 포함된 도시관리계획 입안 절차가 진행되어 부지 적정성 여부에 대한 판단 요구
 - 사업계획은 서울시 조례에 따라 용적률·건폐율·용도를 정했으나, 지구단위계획 결정에서 허용하는 용도·건폐율·용적률·최고 층수 고려 필요
 - 지구단위계획 입안 자료를 제출받아 사업계획 규모의 청사 건립 가능 여부 검토 필요
- 시설규모 산정에 필요한 송파경찰서 근무 정원 및 정원외 등 기준 인원을 확인하여 청사 규모에 적절히 반영되었는지 검토 필요
 - 사업계획에서 제시된 인원 규모와 시설규모에 반영된 정원이 불일치하므로 최종 정원 및 정원외 인원 규모를 확인하여 시설규모에 반영 필요
- 사업계획 구체화의 측면에서 제시한 부지면적에 계획된 건축규모, 주차장 설치, 조경면적의 확보 가능 여부 검토 필요
- 세부시설 규모 산정 시 적용한 기준의 적정성 검토 필요
 - 경찰관서 시설기준을 적용한 소회의실, 진술녹화실, 진술모니터실 등의 산정내역과다 여부에 대해 청사수급관리계획 기준 및 유사사례 등을 검토하여 적정 면적 추정 필요
- 사업계획에서 요구하는 주차대수의 적정성 여부 검토 필요
 - 사업계획은 지하 120대, 지상 120대, 총 240대 요구
 - 서울특별시 지역 경찰서 주차규모 사례, 주차수요, 서울시 조례 등을 고려하여 적정성 여부 검토 필요

나. 비용 추정 관련 쟁점

- 기본공사비 단가를 「국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」에 의거하여 작성했으나 과다 산정 우려가 있으므로 최근 3년간 경찰청·경찰서 사례의 평균단가를 바탕으로 검토 필요
- 기존 지장물 철거공사비가 적절하게 반영되었는지 검토 필요
 - 철거공사비, 폐기물 처리비, 폐기물 운반비, 석면 해체 및 처리비 포함
- 사업계획에 미반영 비용의 추가 필요
 - 신재생에너지 공사비, 제로에너지 건축비, 미술장식품 설치비, 예비비 등

Ⅲ. 사업계획의 적절성 검토

1. 사업의 개요

구분	내용	비고
사업명	서울 송파경찰서 재건축	
대지위치	서울특별시 송파구 가락동 9번지	
지역지구	준주거지역, 개발행위허가제한지역, 조망가로특화경관지구, 도시관리계획 입안 중(지구단위계획구역입안), 3m 건축선 지정구역, 가로구역별 최고높이 제한지역	
용도	공공업무시설(경찰청사)	
규모	지하 3층~지상 7층	
연면적	23,518.68㎡	
대지면적	7,395.1㎡	
주차개요	총 240대(지상 120대, 지하 120대)	

자료: 서울 경찰청, 국유기금 세부사업 설명자료, 2022.

2. 사업 목적의 적정성 검토

- 주무부처는 「국유재산관리기금 운용지침」 제16조(신규사업의 타당성 심사) 기준에서 ‘협소도 60% 이하’, ‘노후화 30년 이상된 청사’ 요건을 충족한다고 제시
 - 주무부처는 현 청사 면적의 정원에 따른 청사시설 기준 면적 대비 비율로 52%의 협소도를 제시
 - 그러나 「국유재산관리기금 운용지침」은 순 사무실 면적을 기준으로 정하고 있어 지침에 따라 재산정한 결과 협소도는 57%로 확인되어 요건 충족

3. 사업부지의 적정성 검토

가. 부지위치

[그림 2] 송파경찰서 위치도



자료: 국토정보플랫폼 <https://map.ngii.go.kr>

나. 부지 면적

- 송파경찰서의 부지 면적은 7,395.1㎡로 지역지구는 준주거지역, 개발행위허가제한지역, 조망가로특화경관지구에 해당하여, 도로가 접하고 있어 경찰청사를 신축하는 데 법적 제약은 없는 것으로 판단
 - 그러나 지구단위계획구역에 포함되어 도시관리계획 입안 중으로 확인되어 지구단위 계획 진행 절차 및 세부내용에 대한 확인 필요

다. 사업계획안 규모 건축 가능 여부 검토

- 송파경찰서의 부지 면적은 7,395.1㎡, 연면적은 23,518.68㎡임
 - 용적률 산정 시 제외되는 지하주차장 및 시설관리, 사격장 면적을 제외하면 17,898.68㎡로 용적률은 약 250%로 추정
 - 최고 층수 7층을 감안할 때 건축면적은 최소 2,557㎡가 요구될 것으로 예상
 - 본 사업의 대상지가 현재 준주거지역임을 감안하면 법정 용적률(300%) 이하에 해당하여 부지 규모는 적절한 것으로 예상되나 지구단위계획 입안자료 확인이 필요

〈표 2〉 사업대상지 내 건축 가능 여부 적정성 검토 결과

구분	사업대상지 지구단위계획	사업계획	적정 여부
허용 용도	공공청사	경찰청사	적정
건폐율	60%	미계획	적정
기준용적률	법정 300% 이하	$(17,898.68 \div 7,395.1) \times 100\% = 242.0\%$	적정
최고 높이	80m 이하	7층(약 35m)	적정

자료: 연구진 직접 작성

- 최근 유사사례를 활용하여 청사 및 옥외주차장 등 외부공간 배치 가능 여부를 확인
 - 서초경찰서 신축계획안을 기준으로 송파경찰서 부지 배치대안 작성 결과 조경면적 및 공개공지 확보, 부속 건축물 추가 등을 감안하면 여유공간 부족 예상

4. 시설규모의 적절성 검토

가. 시설면적 검토기준

- 경찰관서 직급별 순 사무실 면적 배분은 ‘경찰관서 청사취득 및 배정 면적 기준’에 따라 검토
 - 정원의 인원에 관해서는 「청사수급관리계획 작성지침」에 따라 검토
 - 1인당 7㎡, 교대근무자 등 비상근은 5㎡ 반영
- ‘경찰관서 시설환경 개선 5개년 계획’을 기준으로 「경찰관서 시설면적 기준개선」(2020)에 따라 개선된 기준을 추가 반영하여 청사 면적 검토
 - 유치장의 경우 「유치장 설계 표준 규칙」에 따라 유치장 운영 자료를 검토하여 규모 반영

나. 사업계획 면적 검토

- ‘경찰관서 청사취득 및 배정 면적 기준’ 및 ‘경찰관서 시설 면적 기준’은 정원에 따른 면적 기준을 제시하고 있으므로, 인원에 대한 검토가 필요
 - 주무부처에 질의·응답을 통해 최종인원을 확정된 결과 총인원은 541명(정원 508명, 정원외 33명)으로, 사업계획 대비 32명(정원 26명, 정원외 6명) 증가
 - 송파경찰서 관할 지역관서 인원은 총 542명으로 확인
- 사업계획의 순 사무실 면적은 ‘경찰관서 청사취득 및 배정 면적 기준’을 적용했으며, 업무시설 및 특수시설, 보조저장시설, 관리시설, 공용시설은 ‘경찰관서 시설 면적 기준’을 적용

〈표 3〉 사업계획 면적

(단위: ㎡)

구분		면적	비고
전용면적	업무시설	순 사무실	4,877.0
		회의실	1,623.0

〈표 3〉의 계속

(단위: m²)

구분		면적	비고
전용면적	특수시설	2,926.0	
	편의시설	976.1	
	정보통신	123.0	
	저장시설	1,963.8	
	관리시설	4,309.0	지하주차장 120면
	보조시설	575.0	인원대비 식당면적 적용
	전용면적 소계	17,372.8	
공용면적		5,211.8	전용면적의 30% 추가 17,372.8m ² ×30%
시설관리 면적		934.0	
합계		23,518.68	

자료: 경찰청, 「국유기금 세부사업 설명자료(경찰청)», 2022. 9. 참고하여 연구진 재구성

다. 대안 설정

- 대안의 시설면적은 경찰관서 설계기준을 우선 적용하고, 특수 목적에 따라 추가 요구된 시설은 유사기관의 사례를 근거로 배정면적 기준을 적용하여 검토

〈표 4〉 검토안 및 대안 설정 기준 비교

구분	사업계획안	검토안 (공사비 단가 등 조정)	대안 (공사비 단가+면적 조정)
인력수요	-		2022년 2월 정원 기준
규모	사업계획안		조정안
면적산정 기준	경찰관서 시설면적기준	사업계획안 준용	경찰관서 시설면적기준
공사비단가 산정기준	국유재산관리기금 단가	조정(사례)단가	조정(사례)단가

자료: 연구진 직접 작성

□ 순 사무실 면적은 정원 508명, 정원의 33명을 반영하여 4,998.0㎡로 산출

〈표 5〉 순 사무실 면적 대안설정

(단위: 명, ㎡)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)			
		산출근거	면적				
정원	기관장(경무관2, 3급)	1	80.00	1	1명×80㎡	80.00	0.00
	과장(5급)	14	420.00	14	14명×30㎡	420.00	0.00
	행정업무(6급 이하)	238	1,666.00	221	221명×7㎡	1,547.00	-119.00
	수사·조사업무(6급 이하)	255	2,550.00	272	272명×10㎡	2,720.00	170.00
	소계	508	4,716.00	508		4,767.00	51.00
정원의외	과학수사팀	23	161.00	23	23명 ×7㎡	161.00	0.00
	계약직		-	10	10명×7㎡	70.00	70.00
	기타		-	-	-	-	-
	소계	23	161.00	33		231.00	70.00
순사무실 합계		531	4,877.00	541		4,998.00	121.00

자료: 연구진 직접 작성

□ 회의실 면적은 대강당, 대회의실, 소회의실, 업무자료실을 합하여 1,378.6㎡로 산출

- 사업계획은 소회의실에 대해 13개과에 각각 50㎡를 반영하여 총 650㎡를 요구하였으나, 과별 인원 차이 등을 고려하여 청사수급관리계획의 기준인 '20명 미만은 50㎡, 20명 이상은 1명 증가마다 0.7㎡ 가산'을 적용

〈표 6〉 소회의실 시설면적 기준 비교

구분	청사수급관리계획	경찰관서 시설면적 기준	
		2020년 기준	2021년 기준
면적산정 기준	<회의실> • 50㎡ + 0.7㎡(정원 20명) • 20인 이하는 미설치	<소회의실> • 20명 미만: 50㎡ • 20명 이상은 1명 증가마다 0.7㎡ 가산	<소회의실> • 20명 미만: 50㎡ • 국, 관, 과별 설치

자료: 1) 행정안전부, 「2021년도 청사수급관리계획 작성지침(안)」, 2020. 1. 1.

2) 경찰청, 경찰관서(시도청, 경찰서) 시설면적 기준

〈표 7〉 회의실 면적 대안설정

(단위: 명, m²)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
		산출근거	면적		
회의실	대강당	751.00	1,050 • 400~600명 미만: 450m ² • 600명 이상은 10명 증가마다 7m ² 가산 • 450m ² +(1,050-600)×7m ²	765.00	14.00
	대회의실	189.00	508 • 100~200명 미만: 99m ² • 200명 이상은 10명 증가마다 3m ² 가산 • 99m ² +(508-200)×3m ²	189.00	0.00
	소회의실	650.00	• 20명 미만: 50m ² • 20명 이상은 1명 증가마다 0.7m ² 가산 • 50m ² +(508-20)×0.7m ²	391.60	-258.4
	업무자료실 (서고·열람실)	33.00	• 경찰서 최소 기준: 33m ²	33.00	0.00
회의실 합계	1,623.00		1,378.60	-244.40	

자료: 연구진 직접 작성

- 특수시설 면적은 진술녹화실 및 모니터실, 피의자(피해자) 및 참고인 대기실, 민원실, 유치장, 상황실, 상무관, 사격장, 정보화 교육장을 합하여 2,845.0m²로 산출
 - 진술녹화실 및 진술녹화모니터실은 사업계획안과 동일한 기준을 적용하여 27개소로 면적을 산정
 - ‘경찰관서 시설면적기준’에서 제시하는 유치장 면적은 공용면적이 포함되어 있으므로 전용면적을 추정하여 산출

〈표 8〉 특수시설 면적 대안설정

(단위: m²)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
		산출근거	면적		
특수시설	진술녹화실	275.00	• 11m ² • 수사관 10명당 1실 ※ 수사, 형사, 여청수사, 교통조사, 청문 근무자 해당	297.00	22.00
	진술녹화모니터실	250.00	• 10m ² • 수사관 10명당 1실	270.00	20.00
	피의자(피해자), 참고인대기실	90.00	• 3m ² ×5명, 6개 부서	90.00	0.00

〈표 8〉의 계속

(단위: m²)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
		산출근거	면적		
특수시설	민원실	300.00	• 300~400명: 280m ² • 400명 이상은 10명 증가마다 2m ² 가산 • 280m ² +(508-400)×2m ²	300.00	0.00
	유치장	576.00	• 광역유치장 기준 (전용 443m ² , 공용 133m ²)	443.00	-133.00
	상황실	175.00	• 400~600명 미만: 175m ²	175.00	0.00
	상무관(체력단련)	615.00	• 400~600명 미만: 400m ² • 600명 이상은 10명 증가마다 5m ² 가산 • 400m ² +(1050-600)×0.5m ²	625.00	10.00
	사격장	570.00	• 400~600명 미만 (10개사로):570m ²	570.00	0.00
	정보화 교육장	75.00	• 1급서 교육인원 25명	75.00	0.00
소계	2,926.00		2,845.00	-81.00	

주: 진술녹화실, 진술녹화모니터실은 수사1, 수사2, 형사1, 형사2, 여청, 교통 6개부서 각 1개소 적용

자료: 연구진 직접 작성

□ 편의시설 면적은 직원 및 여직원 휴게실, 관복보관 및 탈의실, 체육실, 목욕실, 종교시설, 협의회실을 합하여 976.06m²로 산출

〈표 9〉 편의시설 면적 대안설정

(단위: m²)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
		산출근거	면적		
편의시설	직원휴게실	116.40	• 9.9m ² +(508명-24명)×0.22m ²	116.38	-0.02
	여경·여직원 휴게실	54.00	• 17~24명 기준: 54m ²	54.00	0.00
	관복보관 및 탈의실(남·여)	140.30	• 508명×0.55m ²	279.40	0.00
	체육실	140.30	• 75m ² +(508명-100명)×0.16m ²	140.28	-0.02
	목욕실(남·여)	200.00	• 508명 400~600명 미만: 200m ²	200.00	0.00
	종교시설	120.00	• 3실×40m ²	120.00	0.00
	협의회	66.00	• 2실×33m ²	66.00	0.00
편의시설 합계	976.10		976.06	-0.04	

자료: 연구진 직접 작성

□ 정보통신시설 면적은 통신장비실, 전산장비실, 보안실을 합하여 123.0㎡로 산출

〈표 10〉 정보통신시설 면적 대안설정

(단위: ㎡)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
		산출근거	면적		
정보통신	통신장비실	40.00	• 장비 8조×5㎡	40.00	0.00
	전산장비실	50.00	• 전산기 10개×5㎡	50.00	0.00
	보안실	33.00	• 1실×33㎡	33.00	0.00
정보통신시설 합계		123.00		123.00	0.00

자료: 연구진 직접 작성

□ 저장·보관실 면적은 문서고, 창고, 보관실, 무기고, 탄약고, 총포실 등을 합하여 1,993.58㎡로 산출

〈표 11〉 저장·보관실 면적 대안설정

(단위: ㎡)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)		
		산출근거	면적			
저장· 보관실	문서고	341.40	• 4,998㎡(순 사무실 면적)×7%	349.86	8.46	
	비품 창고	341.40	• 4,998㎡(순 사무실 면적)×7%	349.86	8.46	
	소모품 창고	341.40	• 4,998㎡(순 사무실 면적)×7%	349.86	8.46	
	피복 창고	175.10	• 1050명×0.17㎡	178.50	3.40	
	수사	영치물 압수보관실	20.00	• 1실×20㎡	20.00	0.00
		수사자료(송치)실	34.00	• 1실×34㎡	34.00	0.00
		증거분석(보관)실	83.00	• 1실×83㎡	83.00	0.00
	경무	문서 보관실	28.00	• 1실×28㎡	28.00	0.00
		지출서류 보관실	32.00	• 1실×32㎡	32.00	0.00
		물품 보관실	60.00	• 1실×60㎡	60.00	0.00
	생활 안전	즉결유실물 보관실	15.00	• 1실×15㎡	15.00	0.00
		압수물 보관실	52.00	• 1실×52㎡	52.00	0.00
		자료·장비 보관실	60.00	• 1실×60㎡	60.00	0.00
	정보	정보기록 보관실	74.00	• 1실×74㎡	74.00	0.00
	경비	장비·물품 보관실	145.00	• 1실×145㎡(피복보관실 포함)	145.00	0.00

〈표 11〉의 계속

(단위: m²)

구분		사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
			산출근거	면적		
저장· 보관실	무기고	81.50	1,050명	• 400~600명 미만 60m ² 600명 이상은 10명 증가마다 0.5m ² 가산	82.50	1.00
	탄약고	20.00	• 1실×20m ²		20.00	0.00
	민간소유 총포실	30.00	• 1실×30m ²		30.00	0.00
	화학 보관실	30.00	• 1실×30m ²		30.00	0.00
저장·보관실 합계		1,963.80			1,993.58	29.78

자료: 연구진 직접 작성

□ 지하주차장을 제외한 관리시설 면적은 정문안내소, 당직실, 청사관리 용역 사무실을 합하여 193.0m²로 산출

○ 지하주차장은 전용면적에 포함되지 않으므로 별도 검토

〈표 12〉 관리시설 면적 대안설정

(단위: m²)

구분		사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
			산출근거	면적		
관리시설	정문안내소	15.00	• 1개×15m ²	15.00	0.00	
	당직실	160.00	• 1급서: 160m ²	160.00	0.00	
	차고	대형차	0.00	• 20m ² /대	0.00	0.00
		중형차	0.00	• 15m ² /대	0.00	0.00
		소형차	0.00	• 13.2m ² /대	0.00	0.00
	주차장	4,116.00	• 별도 검토		(4,116.00)	-4,116.00
	청사관리 용역 사무실	18.00	• 6명×3m ² (1급서 기준: 18m ²)		18.00	0.00
관리시설 합계		4,309.00			193.00	-4,116.00

자료: 연구진 직접 작성

□ 보조시설 면적은 사업계획 준용

〈표 13〉 보조시설 면적 대안설정

(단위: m²)

구분		사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
			산출근거	면적		
보조시설	식당 (주방·창고·매점 포함)	575.00	541명	• 400~600명 미만: 575m ²	575.00	0.00
보조시설 합계					575.00	0.00

자료: 연구진 직접 작성

□ 공용면적은 전용면적의 30%를 추가하도록 되어 있으며 3,924.67m²로 산출

〈표 14〉 공용면적 대안설정

(단위: m²)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)
		산출근거	면적	
공용면적	5,211.8	• 전용면적 13,082.24m ² ×30%	3,924.67	-1,287.13

주: 사업계획안의 전용면적 합은 17,372.8m²에 해당함(17,372.8×30%=5,211.8)

자료: 연구진 직접 작성

□ 시설관리 면적은 기계실, 전기실, 발전기실을 합하여 934.0m²로 산출

〈표 15〉 시설관리 면적 대안설정

(단위: m²)

구분		사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)
			산출근거	면적	
시설관리	기계실	600.00	• 전용면적 15,000m ² 이하: 600m ²	600.00	0.00
	전기실	280.00	• 전용면적 20,000m ² 이하: 280m ²	280.00	0.00
	발전기실	54.00	• 전용면적 15,000m ² 이하: 54m ²	54.00	0.00
시설관리 합계		934.00		934.00	0.00

주: 시설관리 규모 산정을 위한 전용면적에 지하주차장 및 공용면적은 제외함

자료: 연구진 직접 작성

□ 지하주차장 규모는 사업계획안 준용

- 사업계획은 지하주차장 120대를 포함하여 240대의 주차공간을 요청했으나, 총사업비 관리지침에 따라(법정주차대수 2배 이내) 전체 주차장 설치규모는 180대로 검토

〈표 16〉 부설 주차장 배치 대안

사업계획안			대안		
지하주차장	옥외주차장	합계	지하주차장	옥외주차장	합계
120대 (4,116㎡)	120대	240대 (법정대비 2.45배)	120대(준용) (4,116㎡)	60대 (68대 가능)	180대 (법정대비 2.0배)

자료: 연구진 직접 작성

- 시설면적을 검토한 결과 사업계획에서 제시한 23,518.68㎡ 대비 1,461.77㎡ 감소한 22,056.91㎡로 추정
 - 확정된 최종인원이 증가함에 따라 순 사무실이 121㎡ 증가했으며, 이에 따라 대강당, 대회의실, 저장·보관실 면적이 일부 증가
 - 소회의실 면적은 청사수급관리계획과 동일한 기준¹⁾을 적용함에 따라 약 258㎡ 감소했으며, 공용면적 산정을 위한 전용면적에서 지하주차장 면적을 제외하고, 유치장 전용면적을 구분 반영함에 따라 공용면적이 감소

〈표 17〉 서울 송파경찰서 재건축 면적 대안설정

(단위: ㎡)

용도별	시설명		요구안	사업계획 적정성검토		비고
			면적	대안	면적증감	
순 사무실	정원	총경(서장)	80.00	80.00	0.00	부속실 포함
		경정(5급과장)	420.00	420.00	0.00	
		행정업무직원	1,666.00	1,547.00	-119.00	
		수사조사직원	2,550.00	2,720.00	170.00	
		소계	4,716.00	4,767.00	51.00	
	정원외	과학수사팀 직원	161.00	161.00	0.00	
		계약직	0.00	70.00	70.00	
		고용직	0.00	0.00	0.00	
		기타	0.00	0.00	0.00	
		소계	161.00	231.00	70.00	
	순 사무실 합계		4,877.00	4,998.00	121.00	

1) 20명 미만은 50㎡, 20명 이상은 1명 증가마다 0.7㎡ 가산. 이는 2020년에 경찰관서 시설면적 기준을 개정하기 전 기준과 동일

〈표 17〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	요구안	사업계획 적정성검토		비고	
		면적	대안	면적증감		
회의실	대강당	751.00	765.00	14.00		
	대회의실	189.00	189.00	0.00		
	소회의실	650.00	391.60	-258.40		
	업무자료실	33.00	33.00	0.00		
	회의실 소계	1,623.00	1,378.60	-244.40		
특수시설	진술녹화실	275.00	297.00	22.00		
	진술녹화모니터실	250.00	270.00	20.00		
	피의자(피해자), 참고인 대기실	90.00	90.00	0.00		
	민원실	300.00	300.00	0.00		
	유치장	576.00	443.00	-133.00		
	상황실(지령실)	175.00	175.00	0.00		
	상무관(체력단련)	615.00	625.00	10.00	지역관서 포함	
	사격장	570.00	570.00	0.00	지역관서 포함	
	정보화 교육장	75.00	75.00	0.00		
	소계	2,926.00	2,845.00	-81.00		
편의시설	직원휴게실	116.40	116.38	-0.02		
	여경, 여직원 휴게실	54.00	54.00	0.00		
	체육실	140.30	140.28	-0.02		
	관복보관 및 탈의실	279.40	279.40	0.00		
	목욕실(남·여)	200.00	200.00	0.00		
	종교단체	120.00	120.00	0.00	경목, 경승, 경신	
	협의회	66.00	66.00	0.00		
	소계	976.10	976.06	-0.04		
정보통신	통신장비실	40.00	40.00	0.00		
	전산장비실	50.00	50.00	0.00		
	보안실	33.00	33.00	0.00		
	소계	123.00	123.00	0.00		
저장·보관실	문서고	341.40	349.86	8.46		
	비품 창고	341.40	349.86	8.46		
	소모품 창고	341.40	349.86	8.46		
	피복 창고	175.10	178.50	3.40		
	수사	영치물압수 보관실	20.00	20.00	0.00	
		수사자료(송치)실	34.00	34.00	0.00	
		증거분석(보관)실	83.00	83.00	0.00	

〈표 17〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명		요구안	사업계획 적정성검토		비고	
			면적	대안	면적증감		
저장·보관실	경무	문서 보관실	28.00	28.00	0.00		
		지출서류 보관실	32.00	32.00	0.00		
		물품 보관실	60.00	60.00	0.00		
	생활 안전	즉결유실물 보관실	15.00	15.00	0.00		
		압수물 보관실	52.00	52.00	0.00		
		자료·장비 보관실	60.00	60.00	0.00		
	정보	정보기록 보관실	74.00	74.00	0.00		
		경비	장비·물품 보관실	145.00	145.00	0.00	
		무기고	81.50	82.50	1.00		
		탄약고	20.00	20.00	0.00		
		민간소유 총포실	30.00	30.00	0.00		
		화학 보관실	30.00	30.00	0.00		
		소계	1,963.80	1,993.58	29.78		
관리시설	정문안내소		15.00	15.00	0.00		
	당직실		160.00	160.00	0.00	1급서 기준	
	차고	대형차	0.00	0.00	0.00		
		중형차			0.00		
		소형차			0.00		
		지하주차장	4,116.00	0.00	-4,116.00	별도 구분	
	청사관리용역사무실		18.00	18.00	0.00	1급서 기준	
소계	4,309.00	193.00	-4,116.00				
보조시설	식당		575.00	575.00	0.00		
	소계		575.00	575.00	0.00		
전용면적 합계			17,372.90	13,082.24	-4,290.66		
공용면적			5,211.80	3,924.67	-1,287.13		
지하주차장			0.00	4,116.00	4,116.00	별도 구분	
시설관리	기계실		600.00	600.00	0.00		
	전기실		280.00	280.00	0.00		
	발전기실		54.00	54.00	0.00		
	소계		934.0	934.0	0.00		
총계(연면적)			23,518.68	22,056.91	-1,461.77		

자료: 연구진 직접 작성

IV. 비용 추정

1. 비용추정의 개요

- 총사업비 항목을 보정하고 각 항목의 관련 지침 및 법령에 따라 재산정하여 검토한 결과 비교분석
 - 건축공사비는 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 자료를 비롯하여 조달청 공공건축물 정보광장 중 본 사업과 유사한 경찰관서의 최근 자료를 검토
 - 시설부대경비 중 측량조사비, 설계비 및 감리비는 신재생에너지설비 및 제로에너지 건축비를 포함한 건축공사비를 기준으로 산정하며, 부대비는 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022)을 기준으로 반영
 - 기준연도는 2021년도 말이며, 유사사례 공사비 가격시점이 상이할 경우 건설투자 GDP Deflator를 적용하여 보정

〈표 18〉 총사업비 항목

구분	추정 방법론
A. 공사비	
A-1. 건축공사비	• 공공업무시설: 「공공건축물 유형별 공사비 분석」(조달청) 유사 규모 대형청사 공사비 평균단가
A-2. 철거비	• 「공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」의 철거 공사비 책정 가이드 라인 (서울특별시, 2021) • 폐기물 처리비: 단위면적당 건설폐기물 예상 발생량(건설공사 표준품셈) 건설폐기물 배출지별 처리단가(한국건설자원협회, 2021)
A-3 신재생에너지	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제12조
A-4 제로에너지건축	• 「제로에너지건축 보급 확산 방안 발표」(국토교통부, 2019) • 제로에너지빌딩 경제성 분석 참고서(한국에너지공단, 2020)
A-5 예비인증	• B-2 각종 인증대가에서 비용 산정
B. 시설부대경비	
B-1. 설계비	• 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」, 「엔지니어링 사업대가의 기준」(국토교통부, 2020)

〈표 18〉의 계속

구분	추정 방법론
B-2 각종 인증대가	<ul style="list-style-type: none"> • 녹색건축인증 및 에너지 효율등급 인증 수수료 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제16조, 제17조 • 장애물 없는 생활인증 수수료 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률」 제10조의2
B-4. 감리비	• 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용 계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022)
B-5. 측량비 및 조사비	• 2022년 제2차 예비타당성조사 착수회의 자료
B-6. 시설부대비	• 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용 계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022)
C. 기타비용	
C-1. 미술장식품 설치비	• 「문화예술진흥법」 시행령 제12조(건축물에 대한 미술작품의 설치)
D. 예비비	• 예비비 10% 반영함

자료: 연구진 직접 작성

2. 사업계획의 총사업비

□ 사업계획의 총사업비는 709억원으로 기본설계비, 실시설계비, 공사비, 시설부대비로 구성

〈표 19〉 사업계획 총사업비

구분	총사업비 (천원)	산출근거
합계	70,933,000	
기본설계비	1,566,000	<ul style="list-style-type: none"> • 요율반영: 공사비 64,545,000 × 4.6814% × 40% ※ 11. 시설부대경비 마. 건축부문요율 제2종(보통)상급 • 녹색건축인증: 요율반영분 1,631,150 × 9% • 에너지효율등급: 1,631,150 × 7.5% × 1/2 • BF인증비용: 4백만원
실시설계비	1,537,000	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비 64,545,000 × 4.6814% × 60% ※ 11. 시설부대경비 마. 건축부문요율 제2종(보통)상급
건설보상비		• 대지면적 m ² × 0천원/m ²
공사비	64,545,000	• 연면적 23,519m ² × 2,662천원/m ²
감리비	3,137,000	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비 64,545,000 × 3.496% ※ 11. 시설부대경비 바. 전면책임감리비요율(보통)
시설부대비	148,000	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비 64,545,000 × 0.23% ※ 11. 시설부대경비 바. 건설부문요율(시설부대비)

자료: 경찰청, 「국유기금 세부사업 설명자료」, 2022. 9.

3. 총사업비 추정

가. 공사비

- 본 사업규모와 유사한 연면적 10,000㎡ 이상인 최근 3개연도의 경찰관서 신축공사를 유사사례로 선정하여 단위공사비를 추정
 - 유사사례의 공사비에서 철거비를 제외한 단위공사비를 2021년 말 기준으로 보정하여 검토한 결과 평균 단위공사비는 2,210천원/㎡로 산정
 - 검토안과 대안의 시설규모를 기준으로 단위공사비를 적용한 결과 건축공사비는 검토안 51,976백만원, 대안 48,746백만원으로 산정

〈표 20〉 건축공사비 산정

(단위: ㎡, 천원/㎡, 백만원)

구분	연면적	건축공사비 단가		공사비 (부가세 제외)
		부가세 포함	부가세 제외	
요구안	23,518	2,662	2,420	56,914
검토안	23,518	2,431	2,210	51,976
대안	22,057	2,431	2,210	48,746

주: 건축공사비 단가 단위는 천원/㎡임

자료: 연구진 직접 작성

- 기존 지장물 철거 공사비 및 철거 설계비, 폐기물 처리비, 건설폐기물 운반비를 합산하여 산출한 철거 공사비는 2,649백만원으로, 석면해체 공사비와 폐석면 처리비를 합산한 석면 철거비는 530백만원으로 산정

〈표 21〉 철거 공사비 합계

(단위: 백만원)

구분	철거 공사비	철거 설계비	폐기물 처리비	폐기물 운반비	합계
지장물 철거비	1,015	41	1,155	438	2,649
석면 철거비	489		41		530
합계					3,178

주: 부가세 별도

자료: 연구진 직접 작성

□ 검토안과 대안의 신재생에너지 설비 설치비의 증액분은 각각 341백만원과 316백만원으로 추정

〈표 22〉 검토안 및 대안의 신·재생에너지 설비 설치비 증액분 산정

(단위: kW, 천원)

구분	설치규모			설비가격		산출금액		
	태양광	지열	총용량	태양광	지열	태양광	지열	계
요구안	-	-	-	-	-	-	-	-
검토안	112	132	244	1,664	1,174	185,983	155,484	341,467
대안	103	122	225	1,664	1,174	171,971	143,770	315,741

주: 1) 원별 설치규모=신·재생에너지 생산량×원별 설치비율(태양광 50%, 지열 50%)/(단위 에너지생산량×원별 보정계수)

2) 부가가치세 제외 금액임

자료: 연구진 직접 작성

□ 제로에너지건축물(ZEB) 5등급 적용 시 공사비 증가분 5%를 적용하여 추가 반영

〈표 23〉 제로에너지 건축 추가공사비

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
공사비(백만원)	56,914	51,976	48,746
ZEB 5등급 공사비 증가비율	-	5.0%	
공사비 증가분+	-	2,599	2,437
공사비 합계	-	54,575	51,183

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 직접 작성

□ 공사비를 검토한 결과 검토안 63,904백만원, 대안 60,145백만원으로 산정

〈표 24〉 공사비 종합

(단위: 백만원)

구분	요구안(A)	검토안(B)	대안(C)	증감(B-A)	증감(C-A)
A-1 건축 공사비	56,914	51,976	48,746	-4,937	-8,168
A-2 철거 공사비	1,760	3,178	3,178	1,418	1,418
A-3 신재생 에너지	0	341	316	341	316
A-4 제로에너지 건축	0	2,599	2,437	2,599	2,437
A-5 BF인증	4	0	0	-4	-4

〈표 24〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	요구안(A)	검토안(B)	대안(C)	증감(B-A)	증감(C-A)
소계	58,677	58,095	54,677	-582	-4,000
부가가치세	5,867	5,809	5,468	-58	-400
합계	64,545	63,904	60,145	-640	-4,400

자료: 연구진 직접 작성

나. 시설부대경비

- 설계비, 추가설계비를 합한 검토안과 대안의 설계비는 각각 3,007백만원, 2,823백만원으로 산정
 - 건축설계비 산정을 위한 건축물의 종별구분은 2종(보통)을 적용하고, 설계도서의 양은 상급 요율을 적용

〈표 25〉 설계비 종합

(단위: 백만원)

구분	설계비	추가설계비	최종 설계비
요구안	2,329	306	2,635
검토안	2,615	392	3,007
대안	2,455	368	2,823

주: 부가세 제외 금액임

자료: 연구진 직접 작성

- 전면책임 감리비는 검토안과 대안이 각각 2,944백만원, 2,818백만원으로 산정
 - 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022)에 따른 요율 적용

〈표 26〉 전면책임 감리비 산정

(단위: 백만원, %)

구분	공사비	적용요율	감리비
요구안	58,674	4.86	2,852
검토안	54,917	5.36	2,944
대안	51,499	5.47	2,818

주: 감리비 산정을 위한 기준 공사비는 부가세 제외 금액임

자료: 연구진 직접 작성

- 측량 및 조사비는 사업계획서 등에서 제시된 내용을 세분하여 검토
 - 교통영향평가 용역비와 BF 본인증 수수료는 사업계획서를 준용하여 각각 202백만원, 4백만원 반영
 - 에너지 절약계획서 검토 수수료는 「녹색건축법」 시행규칙에서 제시된 기준에 따라 2백만원 반영
 - 문화재 표본조사 비용은 「매장문화재 조사용역 대가의 기준(문화재청 고시 제2022-호)」에 따라 67백만원으로 산정

- 시설부대비는 검토안과 대안이 각각 126백만원, 118백만원으로 산정
 - 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(기획재정부, 2022)에 따른 요율 적용

〈표 27〉 시설부대비 산정

(단위: 백만원, %)

구분	공사비	시설부대비 요율	시설부대비
요구안	58,674	0.23	135
검토안	54,917	0.23	126
대안	51,499	0.23	118

자료: 연구진 직접 작성

- 시설부대경비를 검토한 결과 검토안이 6,959백만원, 대안이 6,610백만원으로 산정

〈표 28〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획(A)	검토안(B)	대안(C)	증감(B-A)	증감(C-A)
B-1-A 기본 설계비	932	2,615	2,455	286	126
B-1-B 실시 설계비	1,397				
B-2 추가 설계대가	306	392	368	86	62
B-4 책임 감리비	2,852	2,944	2,818	92	-34
B-5 교통영향평가	184	184	184	184	184
B-6 에너지절약계획서	2	2	2	2	2
B-7 BF 본인증	-	4	4	4	4
B-8 문화재표본조사	-	60	60	60	60

〈표 28〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	사업계획(A)	검토안(B)	대안(C)	증감(B-A)	증감(C-A)
B-9 시설부대비	135	126	118	-8	-16
소계	5,807	6,327	6,009	519	202
부가가치세	581	633	601	52	20
합계	6,388	6,959	6,610	571	222

자료: 연구진 직접 작성

다. 기타비용

- 사업계획에 미반영된 미술장식품 설치비를 검토한 결과 검토안이 344백만원, 대안이 317백만원으로 산정

〈표 29〉 미술장식품 설치비 산정

(단위: m², 원/m², %, 백만원)

구분	기준면적 ¹⁾	표준건축비 ²⁾	적용비율	미술장식품 설치비	
				VAT 포함	VAT 제외
요구안	18,469	-	-	-	-
검토안	18,469	2,048,000	1	378	344
대안	17,007	2,048,000	1	348	317

주: 1) 기준면적은 연면적에서 기계실, 공조실, 지하주차장 면적을 제외함

2) 「수도권정비계획법」 제14조 규정에 따른 과밀부담금 부과를 위한 2021년도 표준건축비는 2,048,000원/m²(국토교통부고시 제2021-1051호, 2020. 12. 29.)

자료: 연구진 직접 작성

라. 용지보상비

- 본 사업에서 용지보상비는 발생하지 않음

마. 예비비

- 본 사업은 기본계획 수립 이전 단계이므로, 부가가치세가 포함된 총사업비의 10%를 적용하여 예비비를 산정

〈표 30〉 예비비 산정

(단위: 백만원, %)

구분	공사비+용지보상비+시설부대경비	반영비율	예비비
요구안	70,933	-	-
검토안	71,242	10	7,124
대안	67,103	10	6,710

주: 상기 금액은 부가가치세 포함금액 기준임

자료: 연구진 직접 작성

바. 총사업비 추정

- 총사업비 추정 결과 검토안은 78,366백만원으로 사업계획 대비 7,433백만원 증가했으며, 대안은 73,814백만원으로 사업계획 대비 2,881백만원 증가
 - 기존 지장물 철거공사비가 증가했으며, 신재생에너지 설비비 증액분과 제로에너지 건축비가 추가
 - 미술장식품 설치비, 예비비 추가 반영
 - 반면 유사사례를 반영하여 공사비 단가를 적용함에 따라 공사비가 일부 조정
 - 예비비를 제외한 경우 검토안은 309백만원 증가한 71,242백만원, 대안은 3,829백만원 감소한 67,103백만원으로 산정

〈표 31〉 총사업비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)		대안(C)		
			증감 (B-A)		증감 (C-A)	
공사비 합계	64,545	63,904	-640	60,145	-4,400	
공사비	A-1 건축 공사비	56,914	51,976	-4,937	48,746	-8,168
	A-2 철거 공사비	1,760	3,178	1,418	3,178	1,418
	A-3 신재생에너지	-	341	341	316	316
	A-4 제로에너지 건축	-	2,599	2,599	2,437	2,437
	A-5 BF 본인증	4	-	-4	-	-4
	소계	58,677	58,095	-582	54,677	-4,000
	부가가치세	5,867	5,809	-58	5,468	-400

〈표 31〉 총사업비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안 (A)	검토안(B)		대안(C)		
			증감 (B-A)		증감 (C-A)	
시설부대경비	시설부대경비 합계	6,388	6,959	571	6,610	222
시설부대경비	B-1-A 기본 설계비	932	2,615	286	2,455	126
	B-1-B 실시 설계비	1,397				
	B-2 추가설계대가	306	392	86	368	62
	B-4 책임 감리비	2,852	2,944	92	2,818	-34
	B-5 교통영향평가	184	184	-	184	-
	B-6 에너지절약계획서	2	2	-	2	-
	B-7 BF 본인증	(4)	4	4	4	4
	B-8 문화재표본조사	-	60	60	60	60
	B-9 시설부대비	135	126	-8	118	-16
	소계	5,807	6,327	519	6,009	202
	부가가치세	581	633	52	601	20
기타비용	기타비용 합계	-	378	378	348	348
기타비용	C-1 미술장식품 설치비	-	344	344	317	317
	부가가치세	-	34	34	32	32
	D.용지보상비	-	-	-	-	-
	E.예비비	-	7,124	7,124	6,710	6,710
	사업비 합계	70,933	78,366	7,433	73,814	2,881

주: 반올림으로 인한 단수차이가 있을 수 있음

자료: 연구진 직접 작성

V. 정책성 분석

1. 정책성 분석 개요

- 정책성 분석은 규모 및 비용의 적정성 분석에 포함되지는 않았으나 사업의 타당성을 평가하는 데 고려해야 할 다양한 사항들을 분석
 - 정책성 분석은 크게 사업추진 여건, 정책효과(사회적 가치), 사업특수 평가항목의 세 가지 중분류 항목으로 구성

- 사업추진 여건은 정책 일치성 등 내부여건과 지역주민 사업태도 등 외부여건의 두 가지 세부평가항목으로 구성
 - 정책효과는 일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성 평가, 안정성 평가 등의 세부항목으로 구성
 - 개별 사업의 특수성을 고려할 필요가 있는 경우 정책성 평가항목으로 특수 평가항목을 반영할 수 있음
- 본 사업계획 적정성 검토는 정책 일치성 등 내부여건과 지역주민 사업태도 등 외부여건의 두 가지 세부평가항목으로 이루어져 있는 사업추진 여건을 중심으로 점검·검토
 - 사업계획 적정성 검토에서는 정책효과 분석의 생략이 가능
 - 본 사업은 전액 국고지원 사업으로 진행되어 재원조달의 위험성은 없는 것으로 보이며, 동일 부지에 경찰서를 재건축하는 사업으로 문화재 가치 및 기타 사업특수 평가항목이 없는 것으로 판단

2. 사업추진 여건

가. 정책 일치성 등 내부여건

- 본 사업은 서울경찰청이라는 상시적인 사업추진 주체를 보유하고 있어 사업의 준비 정도가 내부여건 진단에 큰 요인이 되지 않을 것으로 판단되므로, 경찰청의 상위 및 관련 계획과의 일치성을 중심으로 정책 일치성 등 내부여건을 검토
 - 본 사업을 명시적으로 포함하고 있는 상위 계획이 확인되지 않아, 본 사업과 관련성이 있는 상위 및 관련 계획을 바탕으로 검토
- 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』
 - 경찰관서 노후시설 환경개선에 대한 현장요구와 근무인원 증가 및 여성 청소년과 신설 등 치안환경 변화에 따른 시설 부족 등에 대한 체계적 시설환경 개선계획 수립을 위해 마련
 - 노후 및 협소한 경찰관서를 우선적으로 신축하고 노후하여도 공간이 충분한 곳은 리모델링 병행 계획을 제시

- 본 사업 송파경찰서는 2020년을 기점으로 준공 30년이 되었으며, 협소도는 57%로 나타나 국유재산관리기금 지침상 노후관서 요건(30년 이상, 협소도 60% 이하)을 충족
- 『경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선』
 - 의경 폐지 등 변화하는 현장 근무여건을 반영하여 경찰관서 소회의실, 진술녹화실 등의 시설면적에 대한 새로운 기준을 제시
 - 본 사업은 ‘경찰관서 청사취득 및 배정 면적 기준’, ‘경찰관서 시설 면적 기준’을 적용하여 해당 계획에 대해 일관성 있게 구성되었다고 판단

나. 지역주민의 태도 등 외부여건

- 주무부처가 제공한 자료와 현장 실사를 토대로 지역주민의 본 사업에 대한 태도를 점검하고 본 사업에 영향을 줄 수 있는 지구단위계획에 대한 내용을 검토
 - 외부여건에는 해당 사업이 시행되는 공간적 영향권에 거주하는 지역주민의 태도뿐 아니라, 해당 사업의 시행으로 영향을 받을 수 있는 모든 이해당사자의 사업에 대한 태도 및 갈등 여부도 포함될 수 있음
- 본 사업의 중요한 이해관계자인 송파경찰서의 민원인이나 지역주민들이 본 사업에 대해 부정적인 태도를 가지고 있는 것으로 보이지 않음
 - 오히려 부족한 민원 수용 공간 및 주차공간으로 인해 여러 불편을 느끼는 상황으로 경찰서의 신축 및 확장에 대한 수요가 있음을 확인
 - 2022년 1~11월간 송파경찰서를 이용한 민원인들의 치안고객만족도 조사결과 협소한 주차공간에 대해 조치를 취해주도록 요청하는 의견 다수 제기
 - 현장 실사를 통해 공간 부족으로 인해 독립된 조사 공간이 부재하여 민원인 진술 시에 사생활 및 비밀보장이 어려운 상황과 피해자와 피의자 간 분리가 제대로 이루어지지 못하는 상황 발생 가능성을 확인
 - 본 사업을 통해 이와 같은 불편 사항이 해결되고 민원인에 대한 서비스 및 치안대응 능력이 향상된다면 지역 주민의 효용증가로도 이어질 수 있을 것으로 보임
 - 다만 지역주민들의 의견을 공식적으로 수렴·검토하는 과정을 거치지 않았으므로 이에 대한 노력은 필요해 보임

- 민원인들이나 지역주민들이 현재 본 사업에 대해 부정적인 입장을 취하지 않는다고 할 지라도 사업 진행과정에서 불편이 발생한다면 이는 이해관계자들의 민원으로 이어질 수 있음
 - 신축사업기간 동안 이전할 임시청사의 접근성 등의 여건에 따라 민원인들이 불편을 겪을 수 있으므로, 적절한 임시청사 위치의 모색이 필요
 - 예를 들어, 모든 과가 한 장소에 모일 수 없는 상황이라면, 업무의 성격에 따라 민원인들이 여러 장소를 오가는 불편을 겪게 될 가능성 존재
 - 철거 및 공사로 인한 소음 및 분진, 유해물질 발생 등에 대한 인근 주민들과 상인들의 불편이 발생할 수 있으므로, 이에 대한 대책 마련에 대한 노력과 더불어 지역주민들 및 지자체와의 적극적인 소통을 통해서 민원발생 최소화 필요
 - 특히 본 사업의 대상지인 송파경찰서가 오금역에 인접하여 위치하고 있음을 고려할 때 지하철 이용객들에게도 피해가 있을 수 있어 이를 위한 각별한 주의와 계획이 필요
- 본 사업의 대상지인 송파경찰서가 ‘오금지구중심 지구단위계획’에 포함되어 관련 계획이 입안 중으로 확인되므로, 이후 사업 진행에 불확실성을 제거하기 위해 송파구와 긴밀한 협조 및 지속적인 확인이 필요
 - 열람공고용 지구단위계획 결정안에 따르면 오금역세권의 상업·업무 기능강화 및 성동구치소, 경찰기동대 등 대규모 이전적지 개발추진에 따른 주변지역의 연계개발 및 체계적 도시 관리를 위해 지구단위계획구역 결정
 - 열람공고용 결정안에 기반한다면 건폐율이나 용적률, 높이 제한 등에는 영향이 없을 것으로 보이며, 송파구 담당부서 또한 변동사항이 없을 예정이라는 답변을 확인
 - 하지만 지구단위계획의 완료 시점이 2023년 말로 예상되며, 사업대상 부지에 인접하여 광장 조성 계획이 추진되고 있다는 점은 이후 사업 진행에 불확실성으로 남아 있음

서울 송파경찰서 재건축

- I. 사업계획 적정성 검토의 개요
- II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점
- III. 사업계획의 적절성 검토
- IV. 비용 추정
- V. 정책성 분석
- VI. 지역균형발전 분석
- VII. 종합결론 및 정책제언

I. 사업계획 적정성 검토의 개요

1. 사업의 추진 배경 및 목적

가. 사업의 추진 배경

본 사업 「서울 송파경찰서 재건축」의 대상인 송파경찰서는 1990년에 개서했다. 본 사업의 주무부처인 서울경찰청에서 제시한 설명 자료에 따르면 현 청사는 건축 후 30년이 경과하여 매년 청사유지보수 비용이 증가하고 있으며, 관할지역의 인구 및 교통량 증가로 인해 주차공간이 부족한 상황이다. 또한 주변지역은 상업지역으로 개발되어 10층 이상의 고층 빌딩이 건축되거나 건축 추진 중으로 현 청사를 개발하지 않을 경우 도시미관이 저해될 우려가 있음을 주장하고 있다. 이에 따라 노후하고 협소한 청사를 신축하여 쾌적한 근무환경 조성으로 내부직원의 근무의욕 고취 및 민원인 치안 만족도 제고 도모를 목적으로 송파경찰서 재건축을 추진하고 있다.

나. 사업의 목적 및 기대효과

서울경찰청은 치안서비스 저해요소를 해소하고자 송파경찰서 재건축을 추진하고 있다. 노후하고 협소한 현 청사를 재건축하여 지반 침하나 건물 균열 등으로부터 안전성을 확보하고, 편의시설을 확충하여 치안서비스의 품질이 제고될 수 있을 것으로 예상하고 있다. 또한 방문 민원인의 편의성 제고와 주민들의 경찰업무에 대한 체감안전도도 향상될 것으로 기대하고 있다.

2. 사업의 주요 내용

가. 사업의 추진근거

서울경찰청은 본 사업의 지원근거로 「국유재산법」, 「국유재산관리기금 운용지침」, 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」, 「경찰청과 그 소속기관 등 직제」를 제시했다.

1) 「국유재산법」, 「국유재산관리기금 운용지침」

「국유재산법」 제26조의5는 국유재산관리기금의 용도에 대해 정하고 있으며, 제1항제1호에 의하면 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출을 위해 국유재산관리기금을 사용할 수 있다.

<p>「국유재산법」 [시행 2022. 6. 29.] [법률 제18661호, 2021. 12. 28., 타법개정]</p> <p>제26조의5(국유재산관리기금의 용도) ① 국유재산관리기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출</p>
--

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

국유재산관리기금은 「국유재산법」 제26조의2에 따라 국유재산의 원활한 수급과 개발 등을 통한 국유재산의 효용을 높이기 위해 설치되었으며, 「국유재산관리기금 운용지침」을 통해 투명하고 효율적인 운용에 필요한 사항을 규정하고 있다. 「국유재산관리기금 운용지침」 제11조는 취득사업의 대상을 정하고 있으며, 공용재산의 신·증축에 필요한 비용은 대상이 될 수 있다. 이 외에도 제12조는 취득사업의 면적 및 단가 기준을, 제14조는 취득계획안의 심사원칙 및 방법을 정하고 있으며, 특히 제14조제2항은 사업 타당성과 적정성 등에 대하여 심사·조정하여야 함을 명시하고 있다.

「국유재산관리기금 운용지침」

[시행 2022. 12. 31.] [기획재정부지침 제371호, 2022. 12. 31., 전부개정]

제11조(취득사업의 대상) 공용재산을 취득하고자 하는 사업청은 다음 각 호에 해당하는 사업에 대해 제10조의 취득계획안을 작성하여 제출하여야 한다.

1. 재산종류

가. 법 제6조제2항제1호의 규정에 의한 공용재산(부동산 및 그 종물에 한함)으로서 법 제26조의5제2항에 따라 취득 후 일반회계 소속이 되는 공용재산

2. 취득방법

가. 대상: 매입, 신·증축, 유상관리전환, 유상교환 등의 방법으로 국가가 소유권을 취득하는 경우

3. 비용내역

가. 대상: 토지매입비(건물 등 포함), 기본조사설계비(예비타당성 조사비용은 제외), 실시설계비, 시설비, 감리비, 시설 부대비 등 6개 항목(건물매입에 따른 자산취득비 포함)

제14조(취득계획안의 심사원칙 및 방법) ② 기금청은 취득계획안을 신규사업과 계속사업으로 분류하여 기금지원 범위, 사업 타당성과 적정성 등에 대하여 심사·조정하여야 한다.

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

신규사업의 타당성 심사는 운용지침 제16조에서 정하고 있으며, 사무용·사업용 공용재산의 경우 안전도를 우선 심사하여 반영 여부를 결정하고 기타사유를 종합 심사하여 기금 운용계획안 반영 여부를 결정한다.

「국유재산관리기금 운용지침」

[시행 2022. 12. 31.] [기획재정부지침 제371호, 2022. 12. 31., 전부개정]

제16조(신규사업의 타당성 심사) ① 기금청은 취득계획안에 대하여 안전도를 우선 심사하여 반영 여부를 결정하고 기타 다음 각 호의 사유에 해당하는지 여부를 종합 심사하여 기금운용계획안에 반영 여부를 결정한다.

1. 사무용·사업용 공용재산

가. 안전도(안전성 평가결과, 안전진단 결과 D, E 등급의 권고내용을 감안)

나. 기타사유

(1) 철거대상: 도시계획, 도로부지 편입 등에 따른 철거(지자체가 주민안전시설을 설치하고자 적절한 보상을 통해 청사이전을 요청할 경우 신축 타당성 우선 고려)

(2) 택지개발지구 편입: 택지개발에 따른 토지 취득

(3) 협소: 당해건물의 1인당 사무실 면적(단위건물 내의 순 사무실 면적/단위건물 내에 부여된 정원)이 기준면적(정부청사관리규정 시행규칙 [별표 1], 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침 '정부청사시설 기준표' 준용)보다 60% 이하인 경우

(4) 직제 제·개정: 직제 제·개정에 따른 신규 청사 소요 발생

(5) 노후화: 안전진단을 받지 않은 30년 이상된 청사

(6) 임차청사 매입전환: 연간 임차비 수준이 매입비의 10% 이상인 경우

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

한편 서울경찰청은 예비타당성조사 면제요구서에서 추진근거로 국유기금 지침상 노후관서(30년 이상, 협소도 60% 이하)를 제시하고 있다. 그러나 예비타당성조사 면제요구서에 의하면 송파경찰서는 2021년 정밀안전진단 결과 종합평가 C등급을 받은 것으로 확인되어 안전도 기준에 부합하는 것인지 검토가 필요해 보인다. 또한 기타사유와 관련해서는 건축 후 30년 이상된 청사이기는 하지만 안전진단을 받았다는 점에서 노후화 사유에 해당하는지 불분명하며, 협소 사유에 해당하는지에 대해서는 운용지침에서 제시하는 방식으로 계산된 것인지 검토가 필요한 것으로 보인다.

2) 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」, 「경찰청과 그 소속기관 직제」

서울경찰청은 사업의 지원근거 중 하나로 ‘경찰법 제2조 2항(경찰의 조직)’을 제시하고 있다. 제시된 경찰법은 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」(약칭: 경찰법)로 보이나, 제2조는 국가와 지방자치단체의 책무에 관한 조항으로 제시된 내용과는 상이하다. 서울경찰청에서 제시한 ‘경찰법 제2조 2항(경찰의 조직)’은 구(舊)법인 ‘경찰법[시행 2018. 4. 17.]’인 것으로 보이며, 이 법은 2021년에 두 차례 개정되어 현재의 「경찰법」이 되었다. 구법의 제2조는 국가경찰의 조직에 관한 조항이며, 제2항은 지방경찰청과 경찰서의 설치에 관한 내용을 담고 있다.

「경찰법」

[시행 2018. 4. 17.] [법률 제15566호, 2018. 4. 17., 일부개정]

제2조(국가경찰의 조직) ① 치안에 관한 사무를 관장하게 하기 위하여 행정안전부장관 소속으로 경찰청을 둔다.
② 경찰청의 사무를 지역적으로 분담하여 수행하게 하기 위하여 특별시장·광역시장 및 도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 소속으로 지방경찰청을 두고, 지방경찰청장 소속으로 경찰서를 둔다. 이 경우 인구, 행정구역, 면적, 지리적 특성, 교통 및 그 밖의 조건을 고려하여 시·도지사 소속으로 2개의 지방경찰청을 둘 수 있다.

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

현재의 「경찰법」은 제12조에서 경찰의 조직을 정하고 있으며, 제13조에서 경찰사무의 지역적 분장기관을 제시하고 있다. 해당 조항들에 따라 행정안전부 소속의 경찰청이 있고, 경찰청의 사무를 지역적으로 분담하여 수행하는 서울경찰청이 있으며, 서울경찰청 소속으로 송파경찰서가 설치된 것으로 보인다.

「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」(약칭: 경찰법)

[시행 2021. 7. 1.] [법률 제17990호, 2021. 3. 30., 일부개정]

제12조(국가경찰의 조직) 치안에 관한 사무를 관장하게 하기 위하여 행정안전부장관 소속으로 경찰청을 둔다.

제13조(경찰사무의 지역적 분장기관) 경찰청의 사무를 지역적으로 분담하여 수행하게 하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 시·도경찰청을 두고, 시·도경찰청장 소속으로 경찰서를 둔다. 이 경우 인구, 행정구역, 면적, 지리적 특성, 교통 및 그 밖의 조건을 고려하여 시·도에 2개의 시·도경찰청을 둘 수 있다.

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

「경찰청과 그 소속기관 등 직제」의 제2조는 소속기관에 대해 정하고 있으며, 제3항은 시·도경찰청과 경찰서가 경찰청의 소속기관임을 제시하고 있다.

「경찰청과 그 소속기관 직제」

[시행 2022. 12. 29.] [대통령령 제33175호, 2022. 12. 29., 일부개정]

제2조(소속기관) ③ 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제13조에 따라 시·도경찰청과 경찰서를 둔다.

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

주무부처인 서울경찰청은 이상의 법령들에 따라 송파경찰서가 경찰청의 소속기관으로 설치되었으므로 본 사업에 대한 지원근거가 있음을 제시하고 있다.

나. 사업의 추진경위

주무부처가 제시한 설명 자료에 의하면 본 사업은 2022~2026년 국유재산기금 증기사업계획서에 포함되어 신청되었으나 반영되지 못했다. 이후 2023~2027년 국유재산기금 증기사업계획서에 포함되어 다시 신청되었으며, 2022년도 제2차 예비타당성조사 면제 사업에 선정²⁾되어 사업계획 적정성 검토를 실시하게 되었다.

2) 「국가재정법」

제38조(예비타당성조사) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업은 대통령령으로 정하는 절차에 따라 예비타당성조사 대상에서 제외한다.

1. 공공청사, 교정시설, 초·중등 교육시설의 신·증축 사업

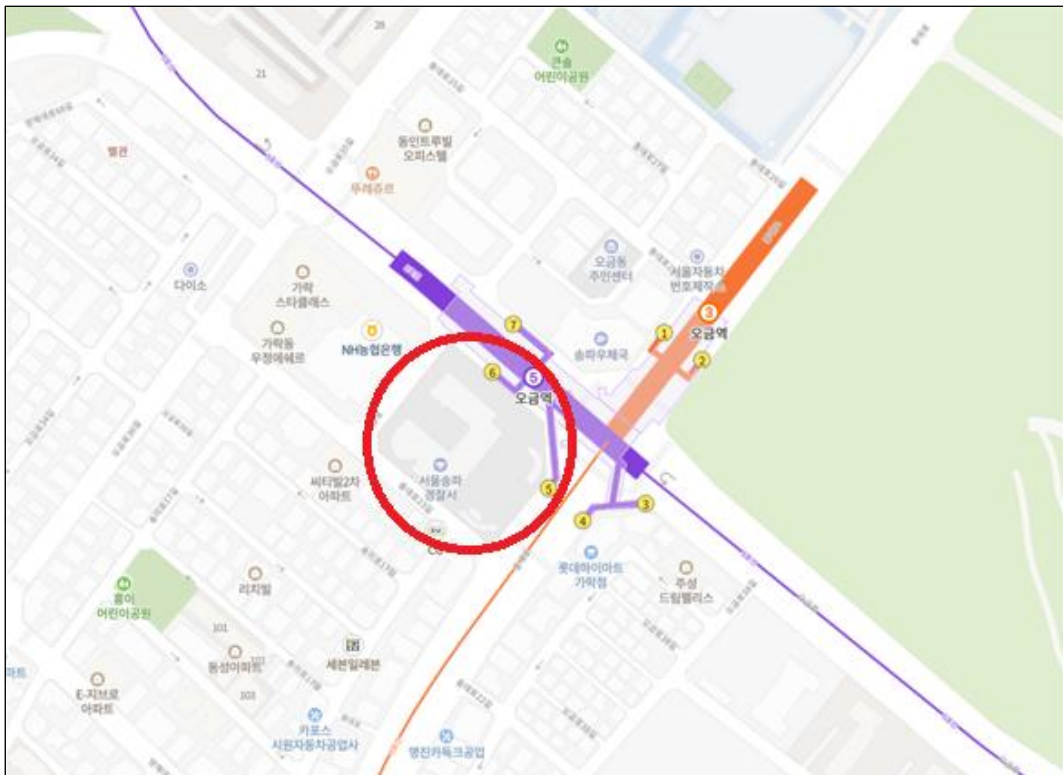
〈표 1-1〉 사업의 추진경과

연월	내용
2021. 3.	2022년도 경찰청 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 제출
2022. 3.	2023년도 경찰청 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 제출
2022. 8.	2022년도 제2차 예비타당성조사 면제 사업 선정

다. 사업의 개요

서울 송파경찰서는 서울특별시 송파구 중대로 221(가락동 9번지)에 위치하고 있으며, 본 사업은 현 부지의 청사를 철거한 후 신축하는 계획을 제시하고 있다. 이에 따라 실시설계 완료시점에 맞추어 임시청사 사용계약을 체결할 예정이다.

〔그림 1-1〕 서울 송파경찰서 재건축 부지



자료: 네이버 지도, 2022. 11. 24.

본 사업은 현 부지 7,395㎡에 연면적 23,518.68㎡의 청사를 신축하는 사업으로 사업기간은 2028년까지로 계획되어 있으며, 총사업비는 70,933백만원으로 제시되었다.

〈표 1-2〉 사업의 주요 내용

구분	내용
사업기간	'23~'28
총사업비	70,933백만원
사업규모	부지면적 7,395㎡ / 연면적 23,518.68㎡ / 지하3층~지상7층
지원조건	직접수행(전액 국고지원)
사업시행주체	경찰청(서울경찰청)

자료: 경찰청, 「국유기금 세부사업 설명자료(경찰청)」, 2022. 6.

〈표 1-3〉 총사업비 산출내역

구분	사업비(천원)	산출근거
기본설계비	1,566,000	① 요율반영: 공사비×4.6814%×40% ② 녹색건축인증: 요율반영분×9% ③ 에너지효율등급: 요율반영분×7.5%×1/2 ④ BF 인증비용: 4백만원
실시설계비	1,537,000	공사비×4.6814%×60%
공사비	64,545,000	연면적×2,662천원/㎡
감리비	3,137,000	공사비×3.496%
시설부대비	148,000	공사비×0.23%
합계	70,933,000	

자료: 경찰청, 「국유기금 세부사업 설명자료(경찰청)」, 2022. 6.

〈표 1-4〉 시설규모 산출내역

시설명	소요면적(㎡)	산출근거
회의실	1,623.0	① 대강당(전체정원 1,030명) : 450㎡ + 600명 이상은 10명 증가마다 7㎡ 가산 = 751.0㎡ ② 대회의실(순수정원 508명) : 99㎡ + 200명 이상은 10명 증가마다 3㎡ 가산 = 189.0㎡ ③ 소회의실(112상황실 제외): 13과 × 50㎡ = 650.0㎡ ④ 업무자료실: 1실 × 33㎡ = 33.0㎡
순 사무실	4,877.0	① 서장실: 1실 × 80㎡ = 80.0㎡ ② 과장실: 14과 × 30㎡ = 420.0㎡ ③ 행정업무부서: 238명 × 7㎡ = 1,666.0㎡ ④ 수사조사부서: 255명 × 10㎡ = 2,550.0㎡ ⑤ 과학수사팀: 23명 × 7㎡ = 161.0㎡
특수시설	2,926.0	① 진술녹화실(10명당 1실): 255명 × 11㎡ = 275.0㎡ ② 진술녹화모니터실(10명당 1실): 255명 × 10㎡ = 250.0㎡ ③ 피의자(피해자), 참고인 대기실(과별 5명 기준) : 6과 × 5명 × 3㎡ = 90.0㎡ ④ 민원실(순수정원 508명) : 280㎡ + 400명 이상은 10명 증가마다 2㎡ 가산 = 300.0㎡ ⑤ 유치장(광역): 1식 × 576㎡ = 576.0㎡ ⑥ 상황실(지령실)(순수정원 508명) : 1식 × 400~600명 미만은 175㎡ = 175.0㎡ ⑦ 상무관(전체정원 1,030명) : 400㎡ + 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡ 가산 = 615.0㎡ ⑧ 사격장(전체정원 1,030명): 1식 × 400~600명 미만은 570㎡ = 570.0㎡ ⑨ 정보화교육장: 1급서 교육인원 25명 × 3㎡ = 75.0㎡
편의시설	976.1	① 직원휴게실(순수정원 508명): 9.9㎡ + (508 - 24) × 0.22㎡ = 116.4㎡ ② 여경, 여직원 휴게실: 1식 × 17~24인 기준 54㎡ = 54.0㎡ ③ 체육실(순수정원 508명): 75㎡ + (508 - 100) × 0.16㎡ = 140.3㎡ ④ 관복보관 및 탈의실(순수정원 508명): 508명 × 0.55㎡ = 279.4㎡ ⑤ 목욕실(남·여)(순수정원 508명) : 1식 × 400~600명 미만은 200㎡ = 200.0㎡ ⑥ 종교단체: 3실 × 40㎡ = 120.0㎡ ⑦ 협의회: 2실 × 33㎡ = 66.0㎡
정보통신	123.0	① 통신장비실: 1식 × 40㎡ = 40.0㎡ ② 전산장비실: 1식 × 50㎡ = 50.0㎡ ③ 보안실: 1실 × 33㎡ = 33.0㎡
저장시설	1,963.8	① 문서고: 순사무실 면적 × 7% = 341.4㎡ ② 비품창고: 순사무실 면적 × 7% = 341.4㎡ ③ 소모품창고: 순사무실 면적 × 7% = 341.4㎡ ④ 피복창고(전체정원 1,030명): 1,030명 × 0.17㎡ = 175.1㎡ ⑤ (수사)영치물압수보관실: 1실 × 20㎡ = 20.0㎡ ⑥ (수사)수사자료(송치)실: 1실 × 34㎡ = 34.0㎡

〈표 1-4〉의 계속

시설명	소요면적(㎡)	산출근거
저장시설	1,963.8	⑦ (수사)증거분석(보관)실: 1실 × 83㎡ = 83.0㎡ ⑧ (경무)문서보관실: 1실 × 28㎡ = 28.0㎡ ⑨ (경무)지출서류보관실: 1실 × 32㎡ = 32.0㎡ ⑩ (경무)물품보관실: 1실 × 60㎡ = 60.0㎡ ⑪ (생안)죽결유실물보관실: 1실 × 15㎡ = 15.0㎡ ⑫ (생안)압수물보관실: 1실 × 52㎡ = 52.0㎡ ⑬ (생안)자료, 장비보관실: 1실 × 60㎡ = 60.0㎡ ⑭ 정보기록보관실: 1실 × 74㎡ = 74.0㎡ ⑮ 경비장비, 물품보관실: 1실 × 145㎡ = 145.0㎡ ⑯ 무기고(전체정원 1,030명) : 60㎡ + 600명 이상은 10명 증가마다 0.5㎡ 가산 = 81.5㎡ ⑰ 탄약고: 1실 × 20㎡ = 20.0㎡ ⑱ 민간소유총포실: 1실 × 30㎡ = 30.0㎡ ⑲ 화학보관실: 1실 × 30㎡ = 30.0㎡
관리시설	4,309.0	① 정문안내소: 1실 × 15㎡ = 15.0㎡ ② 당직실: 1식 × 1급서 160㎡ = 160.0㎡ ③ 지하주차장: 120대 × 34.3㎡ = 4,116.0㎡ ④ 청사관리용역사무실: 1식 × 1급서 18㎡ = 18.0㎡
보조시설	575.0	① 식당: 1식 × 400~600명 미만은 575㎡ = 575.0㎡
공용면적	6,145.8	① 기계실 : 1식 × 전용연면적 15,000㎡ 이하(지하주차장 제외) 600㎡ = 600.0㎡ ② 전기실 : 1식 × 전용연면적 20,000㎡ 이하(지하주차장 제외) 280㎡ = 280.0㎡ ③ 발전기 : 1식 × 전용연면적 15,000㎡ 이하(지하주차장 제외) 54㎡ = 54.0㎡ ④ 공용면적: 1식 × 전용면적의 30% = 5,211.8㎡
옥외주차장		① 120대
합계	23,518.68	

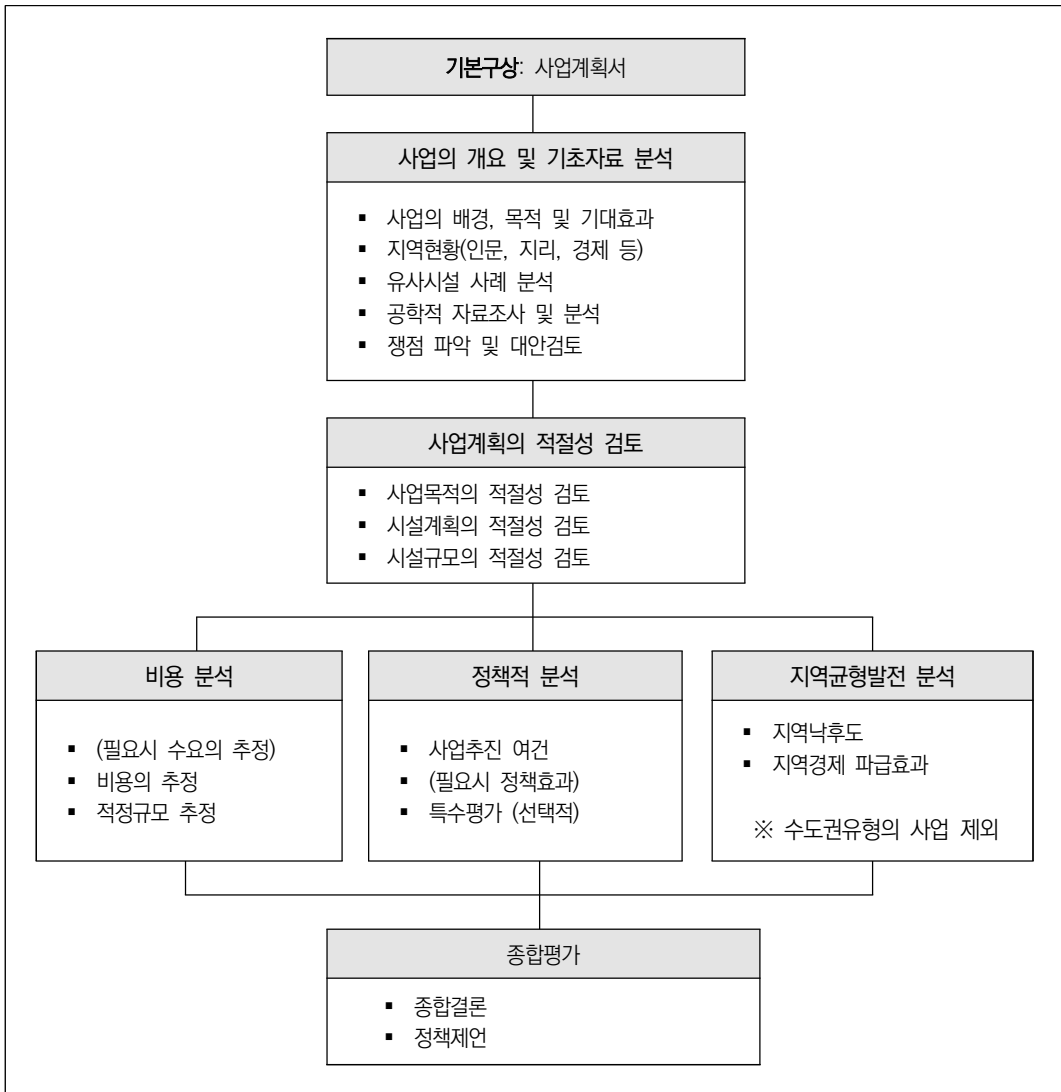
자료: 경찰청, 「국유기금 세부사업 설명자료(경찰청)」, 2022. 6.

3. 사업계획 적정성 검토의 주요 내용

가. 사업계획 적정성 검토의 절차

사업계획 적정성 검토는 [그림 1-2]와 같은 절차로 수행된다. 다만, 본 사업은 수도권 지역 사업으로 지역균형발전 분석은 수행하지 않는다.

[그림 1-2] 사업계획 적정성 검토 수행 흐름도



주: 사업계획 적정성 검토에서는 정책효과분석 생략 가능

나. 사업계획 적정성 검토의 주요 내용

본 사업에 대한 사업계획 적정성 검토는 기획재정부의 「예비타당성조사 및 사업계획 적정성 검토 수행 요청(조세연)」(타당성심사과-494, 2022.08.25.)에 의거하여 수행된다. 본 사업의 검토 항목별 주요 내용은 다음과 같다.

1) 기초자료 분석 및 조사의 쟁점 도출

주무부처에서 제시한 사업 관련 자료에 기초하여 대상사업의 목적을 중심으로 추진배경과 계획된 사업의 내용을 파악하고 조사의 쟁점을 도출한다. 사업의 추진 여부에 영향을 미칠 수 있는 상위·관련 계획들을 고려하여 사업의 목적 달성을 위한 여러 대안들을 비교·검토하고 다양한 조사 쟁점을 도출한다. 제기된 조사의 쟁점을 분석함으로써 사업계획 적정성 검토의 결론 및 정책제언을 도출할 수 있게 된다.

2) 사업계획 적절성 검토

주무부처에서 제시한 사업계획에 대해 사업목적의 적절성, 시설계획의 적절성, 시설규모의 적절성 등의 측면에서 검토한다. 적절한 사업규모를 판단하기 위해서는 사업목적의 적절성 측면에서 사업의 필요성 및 효과에 대한 검토가 수행되어야 한다. 또한 사업목적 달성을 위한 수단으로 시설계획과 시설규모에 대한 적절성을 검토하고 기술적 타당성 및 경제적 효율성이 있는 대안을 발굴한다.

3) 비용 분석

주무부처에서 제시한 사업계획에 대해 기술 및 비용의 측면에서 검토하고 앞서 제시한 대안들과 비교·검토한다. 이에 따라 적정 규모와 비용 변동 등의 요소들을 고려하여 검토를 수행한다.

4) 정책성 분석

정책성 분석에서는 해당 사업의 추진과 관련하여 제기될 수 있는 모든 정책적인 쟁점을

평가한다. 본 검토에서는 「예비타당성조사 총괄 수행지침」 제4장 정책성 분석 및 ‘예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구’³⁾에 따라 정책 일치성 등 내부여건과 지역 주민 사업태도 등 외부여건을 중심으로 사업추진 여건에 대한 분석을 수행한다.

5) 종합평가 및 정책제언

종합결론에서는 본 사업의 주요 쟁점을 분석하고 비용 및 정책성 분석 결과를 종합적으로 검토한다. 최종적인 검토 결과와 함께 본 검토의 한계와 향후 사업 추진에 있어 고려하여야 할 사항들에 대한 정책제언을 제시한다.

3) 기획재정부·한국개발연구원, 「예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구」, 2021년도 예비타당성조사 연구보고서, 2021. 5.

II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점

1. 사업대상 지역 주변 환경 분석

가. 서울특별시⁴⁾

본 사업의 대상지가 위치하는 서울특별시는 대한민국의 수도로 동서 간의 거리는 36.78km 이고, 남북 간의 거리는 30.30km이며, 전체 면적은 약 605.24km²이다. 행정구역은 25개 자치구와 426개 행정동 및 466개 법정동으로 구성되어 있다.

〈표 II-1〉 서울특별시 행정구역 현황

행정구역명	면적		동		통	반
	(km ²)	구성비(%)	행정	법정		
종로구	23.91	3.95	17	87	279	1,475
중구	9.96	1.65	15	74	253	1,580
용산구	21.87	3.61	16	36	356	2,597
성동구	16.86	2.79	17	17	471	3,645
광진구	17.06	2.82	15	7	370	3,012
동대문구	14.22	2.35	14	10	360	2,631
중랑구	18.50	3.06	16	6	558	4,241
성북구	24.58	4.06	20	39	468	3,671
강북구	23.60	3.90	13	4	389	3,381
도봉구	20.65	3.41	14	4	396	2,993
노원구	35.44	5.86	19	5	716	5,873
은평구	29.71	4.91	16	11	572	4,240
서대문구	17.63	2.91	14	20	516	3,694
마포구	23.85	3.94	16	26	418	3,281
양천구	17.41	2.88	18	3	563	4,604
강서구	41.45	6.85	20	13	646	5,089
구로구	20.12	3.32	16	10	623	4,871
금천구	13.02	2.15	10	3	386	2,912
영등포구	24.55	4.06	18	33	583	4,935
동작구	16.36	2.70	15	9	528	3,559
관악구	29.57	4.89	21	3	631	5,136
서초구	46.98	7.76	18	10	560	3,796
강남구	39.50	6.53	22	14	842	5,578
송파구	33.88	5.60	27	13	754	4,231
강동구	24.59	4.06	19	9	621	5,446
계	605.24	100.00	426	466	12,859	96,471

자료: 서울특별시, 「제62회 2022 서울통계연보(2021년 기준)」, 2022. 12.

4) 서울특별시에서 발간한 「제62회 2022 서울통계연보(2021년 기준)」의 내용을 바탕으로 작성

「2022 서울통계연보」에 따르면 2021년 기준 서울특별시의 인구는 약 974만명이다. 서울특별시의 인구는 1988년 처음으로 1,000만을 넘어선 이후 1992년(약 1,097만명)에 정점을 기록했으며, 이후 점차 감소하여 2020년 말에 1,000만명 미만으로 감소하였다.

〈표 11-2〉 서울특별시 등록인구 현황

(단위: 천명)

행정구역명	합계		한국인		외국인				
	남	여	남	여	남	여			
종로구	154	74	80	145	70	75	9	4	5
중구	132	64	68	122	60	63	9	4	5
용산구	237	115	122	223	107	116	14	8	6
성동구	293	142	150	286	139	147	7	3	4
광진구	353	169	183	340	164	176	13	5	7
동대문구	352	172	180	337	167	171	15	6	9
중랑구	392	193	199	387	191	196	5	2	3
성북구	440	211	229	431	208	223	10	4	6
강북구	303	147	156	299	146	153	3	1	2
도봉구	319	155	164	317	154	163	2	1	1
노원구	515	248	267	511	246	265	4	2	2
은평구	477	228	249	473	226	247	4	2	2
서대문구	316	150	166	305	146	159	11	4	7
마포구	379	177	201	369	174	195	10	4	6
양천구	450	221	230	447	219	228	3	1	2
강서구	580	279	301	574	276	298	5	2	3
구로구	421	209	212	397	196	201	24	13	11
금천구	245	124	121	231	117	114	14	8	6
영등포구	401	199	202	377	186	191	24	13	11
동작구	394	190	204	385	186	199	9	4	5
관악구	499	250	249	486	244	242	14	6	8
서초구	416	199	217	412	197	215	4	2	2
강남구	538	257	281	533	255	278	5	2	3
송파구	664	320	344	658	317	341	6	3	3
강동구	466	229	238	463	227	236	4	2	2
계	9,736	4,722	5,014	9,509	4,618	4,891	227	104	123

자료: 서울특별시, 「제62회 2022 서울통계연보(2021년 기준)」, 2022. 12.

2020년 기준 서울특별시의 주택수는 약 378만호이며, 아파트가 약 177만호로 가장 많은 비중을 차지하고 다가구주택이 약 95만호로 두 번째로 많은 비중을 차지하고 있다. 한편 2020년 기준 서울특별시에는 약 398만 가구가 거주하고 있고, 인구수 대비 주택의 양적지표 중 하나인 천인당 주택수는 394.2호⁵⁾이며 자가점유율은 약 43.5%이다.

5) 국토교통부, 「주택보급률」, 2021, 2023. 5. 8., 인구천인당 주택수

〈표 II-3〉 서울특별시 점유형태별 가구수

(단위: 호)

행정구역명	일반가구	자기집	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세	무상
종로구	63,414	28,559	12,259	17,661	1,739	523	2,673
중구	55,093	21,470	13,608	15,914	2,144	294	1,663
용산구	95,714	32,638	30,080	26,339	2,591	206	3,860
성동구	122,186	48,991	35,142	33,667	1,169	280	2,937
광진구	152,090	55,756	39,244	49,756	3,612	417	3,305
동대문구	150,373	63,107	34,734	45,483	2,997	336	3,716
중랑구	164,832	73,132	40,501	42,160	4,192	461	4,386
성북구	179,660	87,204	40,917	44,404	2,818	343	3,974
강북구	129,805	61,818	27,876	32,997	2,592	343	4,179
도봉구	127,362	74,507	24,698	22,359	1,831	252	3,715
노원구	202,695	104,051	43,955	46,272	3,059	497	4,861
은평구	190,631	99,109	47,845	35,424	1,623	985	5,645
서대문구	133,112	62,799	29,763	34,325	2,232	329	3,664
마포구	160,681	63,825	42,801	46,887	2,473	258	4,437
양천구	166,044	83,149	45,237	31,103	2,342	403	3,810
강서구	244,097	100,998	70,947	62,076	2,927	715	6,434
구로구	164,083	83,154	36,450	36,717	3,816	295	3,651
금천구	103,432	43,049	26,222	28,778	2,828	307	2,248
영등포구	162,391	70,461	43,357	40,005	4,363	273	3,932
동작구	167,766	71,947	42,604	44,032	4,639	267	4,277
관악구	248,959	78,971	62,787	95,218	6,161	533	5,289
서초구	156,123	69,254	44,286	36,501	2,957	125	3,000
강남구	208,833	76,399	56,300	65,075	4,707	487	5,865
송파구	255,766	100,611	78,169	68,072	3,484	308	5,122
강동구	177,148	75,712	52,697	42,716	2,496	351	3,176
계	3,982,290	1,730,671	1,022,479	1,043,941	75,792	9,588	99,819

주: 무상은 관사, 사택 등을 포함

자료: 통계청, 「인구총조사」, 2020, 2022. 12. 30., 거처의 종류별/점유형태별 가구(일반가구)-시군구.

2020년 기준 서울특별시의 사업체 수는 약 121만개이며, 종사자 수는 약 587만명이다. 산업별로는 도매 및 소매업의 사업체 수가 약 35만개로 가장 많으며, 숙박 및 음식점업이 약 15만개로 두 번째로 많다. 종사자 수는 도매 및 소매업이 약 104만명으로 가장 많으며, 전문, 과학 및 기술 서비스업이 약 59만명으로 두 번째로 많다.

〈표 II-4〉 서울특별시 사업체 및 종사자 수

행정구역명	사업체 수	종사자 수		
		남	여	
종로구	50,531	284,570	162,430	122,140
중구	76,129	408,064	226,039	182,025
용산구	31,507	154,288	86,558	67,730
성동구	41,582	196,377	111,824	84,553
광진구	35,423	134,230	72,340	61,890
동대문구	43,029	148,308	79,053	69,255
중랑구	38,558	111,086	58,836	52,250
성북구	34,420	121,798	59,311	62,487
강북구	26,711	83,276	41,265	42,011
도봉구	25,607	79,429	41,322	38,107
노원구	37,442	127,454	61,190	66,264
은평구	36,273	108,362	52,259	56,103
서대문구	28,769	120,347	59,983	60,364
마포구	58,694	285,083	155,216	129,867
양천구	37,183	130,371	68,388	61,983
강서구	58,788	280,238	159,658	120,580
구로구	53,547	239,168	141,405	97,763
금천구	47,354	262,665	163,327	99,338
영등포구	74,060	434,698	258,921	175,777
동작구	28,505	110,642	55,441	55,201
관악구	38,639	135,681	74,003	61,678
서초구	75,858	497,678	296,068	201,610
강남구	115,054	838,446	478,061	360,385
송파구	76,412	411,898	251,531	160,367
강동구	40,978	164,769	90,515	74,254
계	1,211,053	5,868,926	3,304,944	2,563,982

자료: 서울특별시, 「제62회 2022 서울통계연보(2021년 기준)」, 2022. 12.

2021년 기준 서울특별시에 등록된 차량 수는 약 318만대이며, 그중 승용차가 약 274만대로 가장 많은 비중을 차지하고 있다. 전체 등록 차량 중 약 296만대가 자가용이며, 영업용 약 21만대, 관용 차량 약 1만대가 등록되어 있다.

〈표 II-5〉 서울특별시 자동차등록 현황

행정구역명	합계	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜차
종로구	50,348	41,475	3,576	5,066	231	13,121
중구	61,158	50,888	2,969	7,060	241	14,202
용산구	79,740	70,885	2,195	6,522	138	16,714
성동구	107,564	93,171	3,147	10,971	275	17,369
광진구	98,371	82,952	2,942	12,143	334	18,829
동대문구	98,466	82,777	3,216	12,252	221	24,154
중랑구	114,375	94,876	4,178	14,813	508	24,822
성북구	121,073	105,568	4,476	10,781	248	23,849
강북구	75,337	63,086	3,338	8,704	209	17,649
도봉구	95,631	81,288	3,415	10,621	307	13,619
노원구	152,285	134,415	4,833	12,600	437	15,206
은평구	133,175	115,926	4,422	12,484	343	19,304
서대문구	89,199	77,942	2,850	8,047	360	13,062
마포구	121,364	105,464	3,579	11,954	367	17,762
양천구	151,338	131,797	4,381	14,514	646	16,184
강서구	205,058	177,096	6,409	20,989	564	19,647
구로구	145,874	123,092	5,431	16,918	433	14,898
금천구	90,169	73,167	3,647	13,102	253	11,281
영등포구	146,095	120,935	4,531	19,441	1,188	18,626
동작구	106,229	94,732	2,815	8,314	368	15,437
관악구	118,082	102,151	3,979	11,626	326	21,266
서초구	177,133	156,537	4,223	15,964	409	11,623
강남구	239,643	218,661	5,013	15,546	423	16,608
송파구	246,858	208,974	6,397	30,845	642	20,250
강동구	152,178	132,189	4,441	15,148	400	17,528
계	3,176,743	2,740,044	100,403	326,425	9,871	433,010

주: 합계에 이륜차는 미포함

자료: 서울특별시, 「제62회 2022 서울통계연보(2021년 기준)」, 2022. 12.

나. 송파구⁶⁾

본 사업의 대상지가 위치하는 송파구는 서울특별시의 동남단에 위치하고 있으며, 북쪽으로는 한강을 경계로 광진구와, 서쪽으로는 탄천을 경계로 강남구와 접하고, 동쪽으로는 강동구 및 경기도 하남시와, 남쪽으로는 경기도 성남시와 접하고 있다. 동서 간의 거리는 8.31km이고, 남북 간의 거리는 8.51km이며, 전체 면적은 33.9km²이다. 행정구역은 27개의 행정동 및 13개의 법정동으로 구성되어 있다.

6) 송파구에서 발간한 「제33회 송파통계연보 2021」의 내용을 바탕으로 작성

〈표 11-6〉 송파구 행정구역 현황

행정구역명	면적(km ²)		동		통	반
	구성비(%)	행정	법정			
풍납1동	0.8	2.4	1	1	22	111
풍납2동	1.6	4.7	1	-	30	168
거여1동	0.5	1.5	1	1	15	78
거여2동	0.5	1.5	1	-	25	134
마천1동	0.6	1.8	1	1	26	133
마천2동	0.9	2.7	1	-	26	147
방이1동	0.5	1.5	1	1	18	102
방이2동	0.8	2.4	1	-	34	198
오륜동	3.2	9.4	1	-	15	100
오금동	1.7	5.0	1	1	44	227
송파1동	0.8	2.4	1	1	31	181
송파2동	0.5	1.5	1	-	21	116
석촌동	1.0	2.9	1	1	40	240
삼전동	1.0	2.9	1	1	43	258
가락본동	1.1	3.2	1	1	28	155
가락1동	1.3	3.8	1	-	23	154
가락2동	1.0	2.9	1	-	32	193
문정1동	0.6	1.8	1	1	22	132
문정2동	2.2	6.5	1	-	36	183
장지동	1.4	4.1	1	1	34	204
위례동	2.6	7.7	1	-	26	109
잠실본동	0.9	2.7	1	1	39	234
잠실2동	2.2	6.5	1	-	26	156
잠실3동	1.5	4.4	1	-	33	186
잠실4동	1.6	4.7	1	1	24	138
잠실6동	2.8	8.3	1	-	20	103
잠실7동	0.6	1.8	1	-	10	52
계	33.9	100.0	27	13	743	4,192

자료: 송파구, 「제33회 송파통계연보 2021」, 2021. 1.

「2021 송파통계연보」에 따르면 2020년 기준 송파구의 인구는 약 67만명이고, 평균 연령은 41.7세이며, 인구밀도는 19,896명/km²이다.

〈표 11-7〉 송파구 등록인구 현황

(단위: 명)

행정구역명	합계			한국인			외국인		
	남	여		남	여		남	여	
풍납1동	14,585	7,158	7,427	13,901	6,829	7,072	684	329	355
풍납2동	25,703	12,213	13,490	25,518	12,133	13,385	185	80	105
거여1동	13,077	6,615	6,462	12,980	6,579	6,401	97	36	61
거여2동	19,330	9,484	9,846	19,243	9,451	9,792	87	33	54
마천1동	19,909	10,137	9,772	19,731	10,071	9,660	178	66	112
마천2동	19,719	9,988	9,731	19,561	9,919	9,642	158	69	89
방이1동	16,298	7,858	8,440	16,188	7,803	8,385	110	55	55
방이2동	26,675	12,549	14,126	26,169	12,316	13,853	506	233	273
오륜동	18,495	9,095	9,400	18,484	9,090	9,394	11	5	6
오금동	39,668	19,228	20,440	39,504	19,152	20,352	164	76	88
송파1동	25,190	11,829	13,361	24,813	11,629	13,184	377	200	177
송파2동	20,800	9,988	10,812	20,646	9,908	10,738	154	80	74
석촌동	33,166	15,800	17,366	32,527	15,501	17,026	639	299	340
삼전동	31,839	14,999	16,840	31,455	14,838	16,617	384	161	223
가락본동	27,368	13,556	13,812	27,057	13,410	13,647	311	146	165
가락1동	27,876	13,544	14,332	27,792	13,505	14,287	84	39	45
가락2동	33,204	16,323	16,881	33,015	16,240	16,775	189	83	106
문정1동	20,868	10,281	10,587	20,689	10,203	10,486	179	78	101
문정2동	29,547	13,670	15,877	29,378	13,608	15,770	169	62	107
장지동	30,370	14,716	15,654	30,199	14,627	15,572	171	89	82
위례동	30,366	14,772	15,594	30,305	14,751	15,554	61	21	40
잠실본동	29,093	13,735	15,358	28,572	13,495	15,077	521	240	281
잠실2동	36,216	17,314	18,902	36,110	17,248	18,862	106	66	40
잠실3동	35,497	16,919	18,578	35,316	16,824	18,492	181	95	86
잠실4동	21,798	10,475	11,323	21,721	10,438	11,283	77	37	40
잠실6동	17,366	8,214	9,152	17,198	8,119	9,079	168	95	73
잠실7동	9,903	4,620	5,283	9,888	4,612	5,276	15	8	7
계	673,926	325,080	348,846	667,960	322,299	345,661	5,966	2,781	3,185

자료: 송파구, 「제33회 송파통계연보 2021」, 2021. 1.

2020년 기준 송파구의 주택수는 약 24만호이며, 아파트가 약 12만호로 가장 많은 비중을 차지하고 있다. 한편 2020년 기준 송파구에는 약 26만 가구가 거주하고 있고, 자가점유율은 약 39.3%로 관악, 용산, 강남, 광진, 중구에 이어 서울특별시에서 여섯 번째로 낮은 수치를 나타내고 있다.7)

〈표 11-8〉 송파구 거처의 종류별 점유형태별 가구수

(단위: 호)

거처의 종류	일반가구	자기집	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세	무상
주택	236,830	98,257	72,348	59,540	1,877	288	4,520
- 단독주택	37,540	7,269	10,571	17,875	878	166	781
- 아파트	123,898	68,401	34,899	17,886	316	35	2,361
- 연립주택	4,692	2,612	1,053	899	59	-	69
- 다세대주택	66,022	18,996	24,231	21,063	501	78	1,153
- 비거주용 건물 내 주택	4,678	979	1,594	1,817	123	9	156
주택 이외의 거처	18,936	2,354	5,821	8,532	1,607	20	602
계	255,766	100,611	78,169	68,072	3,484	308	5,122

주: 무상은 관사, 사택 등을 포함

자료: 통계청, 「인구총조사」, 2020, 2023. 1. 5., 거처의 종류별/점유형태별 가구(일반가구)-시군구.

2019년 기준 송파구의 사업체 수는 약 5만개이며, 종사자 수는 약 34만명이다. 앞선 서울특별시의 사업체 수와의 차이는 2020년부터 전자상거래, 프리랜서 등이 포함됨에 따라 발생했다. 산업별로는 도매 및 소매업의 사업체 수 및 종사자 수가 가장 많은 것으로 조사되었다.

7) 관악: 31.7%, 용산: 34.1%, 강남: 36.6%, 광진: 36.7%, 중구: 39.0%
참고로 자가점유율이 가장 높은 지역은 도봉구(58.5%)임

〈표 11-9〉 송파구 사업체 및 종사자 수

(단위: 개, 명)

행정구역명	사업체 수	종사자 수		
		남	여	
풍납1동	730	2,489	1,107	1,382
풍납2동	1,151	16,316	6,241	10,075
거여1동	826	3,649	1,831	1,818
거여2동	841	4,560	2,425	2,135
마천1동	994	2,411	1,293	1,118
마천2동	1,350	4,236	2,256	1,980
방이1동	1,317	8,454	5,014	3,440
방이2동	3,125	19,808	12,136	7,672
오륜동	496	5,724	3,159	2,565
오금동	2,397	16,687	9,362	7,325
송파1동	2,509	14,692	9,137	5,555
송파2동	836	4,149	2,114	2,035
석촌동	2,666	15,306	9,093	6,213
삼전동	2,028	11,418	7,236	4,182
가락본동	3,489	25,440	15,642	9,798
가락1동	2,988	11,391	7,674	3,717
가락2동	1,901	9,763	5,295	4,468
문정1동	1,295	6,194	3,644	2,550
문정2동	7,131	59,850	40,335	19,515
장지동	1,337	9,229	6,032	3,197
위례동	667	3,859	2,126	1,733
잠실본동	3,042	19,197	11,398	7,799
잠실2동	777	4,583	2,071	2,512
잠실3동	1,543	9,536	3,884	5,652
잠실4동	383	1,696	535	1,161
잠실6동	2,629	49,280	30,612	18,668
잠실7동	196	1,284	561	723
계	48,644	341,201	202,213	138,988

자료: 송파구, 「제33회 송파통계연보 2021」, 2021. 1.

2. 사업대상 지역 치안 현황 분석

2021년 기준 전국에서 약 143만건의 범죄가 발생하였다. 지난 5년간의 통계를 비교하면 범죄 발생건수가 감소하는 것으로 나타났으며, 특히 2021년에는 전년대비 약 10.0% 감소한 것으로 나타났다.

〈표 II-10〉 전국 범죄 발생현황

(단위: 건)

죄종별	2017	2018	2019	2020	2021
강력범죄	27,274	26,787	26,476	24,332	22,476
절도범죄	183,757	176,809	186,957	179,517	166,409
폭력범죄	293,086	287,611	287,913	265,768	232,661
지능범죄	302,466	344,698	381,533	424,642	361,107
풍속범죄	22,501	20,162	21,153	22,632	23,360
특별경제범죄	53,356	53,994	51,400	47,826	40,708
마약범죄	7,501	6,513	8,038	9,186	8,088
보건범죄	12,561	11,033	12,570	14,595	16,936
환경범죄	4,879	4,791	3,877	3,568	3,656
교통범죄	501,162	408,371	377,354	348,725	308,634
노동범죄	2,862	1,883	975	356	406
안보범죄	98	69	169	216	206
선거범죄	640	1,897	611	829	274
병역범죄	15,327	14,271	12,712	3,845	1,823
기타범죄	234,871	221,862	240,168	241,829	243,082
계	1,662,341	1,580,751	1,611,906	1,587,866	1,429,826

자료: 경찰청, 「경찰청범죄통계」, 2021, 2023. 1. 5., 범죄 발생 및 검거 현황(전국)

범죄 발생건수의 감소 추세는 서울특별시를 기준으로 한 자료에서도 확인할 수 있다. 2021년 기준 서울특별시에서는 약 26만건의 범죄가 발생하였으며, 2021년에는 전년대비 약 12.9% 감소한 것으로 나타났다.

〈표 II-11〉 서울특별시 범죄 발생현황

(단위: 건)

죄종별	2017	2018	2019	2020	2021
강력범죄	7,499	6,991	6,993	6,265	5,344
절도범죄	41,162	39,175	42,204	38,293	33,531
폭력범죄	59,449	56,122	54,762	48,422	41,834
지능범죄	70,782	75,843	80,728	85,991	68,342
풍속범죄	5,381	4,737	5,018	5,022	5,385
특별경제범죄	15,328	14,066	13,089	11,833	9,233
마약범죄	1,736	1,553	1,882	2,142	2,183
보건범죄	3,612	2,899	3,432	3,946	4,275
환경범죄	52	66	90	39	30
교통범죄	67,379	61,139	55,278	50,899	43,243
노동범죄	586	184	98	57	79
안보범죄	24	30	109	136	103
선거범죄	142	214	27	205	134
병역범죄	3,784	3,456	3,068	765	318
기타범죄	43,277	42,522	42,491	42,163	43,935
계	320,193	308,997	309,269	296,178	257,969

자료: 경찰청, 「경찰청범죄통계」, 2021, 2023. 1. 5., 범죄 발생 및 검거 현황(서울청)

2021년도에 서울특별시에서 살인, 강도, 강간·강제추행, 절도, 폭력 등의 5대 범죄는 약 8만건이 발생했다. 사업대상지인 송파구에서는 약 5천건이 발생했으며, 이는 서울특별시 전체 발생건수 대비 약 5.9%로 강남구에 이어 두 번째로 높은 수치이다.

〈표 II-12〉 서울특별시 5대 범죄 발생현황

(단위: 건)

행정구역명	소계	살인	강도	강간·강제추행	절도	폭력
종로구	2,712	6	4	156	1,079	1,467
중구	2,861	6	6	161	1,279	1,409
용산구	2,381	3	1	141	945	1,291
성동구	2,112	3	4	110	905	1,090
광진구	3,087	5	4	208	1,414	1,456
동대문구	2,959	3	7	169	1,240	1,540
중랑구	3,210	4	6	141	1,399	1,660
성북구	2,411	4	2	118	895	1,392
강북구	2,301	4	1	136	777	1,383
도봉구	1,860	2	2	72	772	1,012
노원구	3,425	6	3	156	1,361	1,899
은평구	3,244	4	3	166	1,424	1,647
서대문구	2,278	3	2	137	1,027	1,109
마포구	3,540	4	4	321	1,510	1,701
양천구	3,015	1	3	116	1,349	1,546
강서구	3,896	9	3	246	1,540	2,098
구로구	3,486	5	2	182	1,390	1,907
금천구	2,439	7	3	134	1,013	1,282
영등포구	4,179	8	11	279	1,712	2,169
동작구	2,631	2	1	180	1,129	1,319
관악구	4,444	8	7	321	1,860	2,248
서초구	3,656	9	5	312	1,503	1,827
강남구	6,146	12	25	578	2,372	3,159
송파구	4,714	3	7	247	2,024	2,433
강동구	3,458	3	6	124	1,612	1,713
계	80,445	124	122	4,911	33,531	41,757

자료: 서울특별시, 「서울특별시기본통계」, 2021, 2023. 1. 5., 5대 범죄 발생현황

2021년도에 검거된 범죄 가운데 범죄 발생 후 1일 이내에 검거된 비율은 약 24.1%이며, 약 59.5%는 범죄 발생 후 1개월 이내에 검거된 것으로 나타났다. 검거까지 1년이 넘게 걸린 경우는 약 6.9%로 나타나 대부분 범죄 발생 후 1년 이내에 검거되는 것으로 보인다. 한편, 같은 통계를 2017년부터 비교하면 범죄 발생 후 1개월 이내 검거비율은 점차 감소 (68.8%(2017) → 59.5%(2021))하고 있으나, 1년 이내 검거 비율은 증가(91.8%(2017) → 93.1%(2021))하는 것으로 나타났다.

〈표 II-13〉 범죄 발생부터 검거까지의 기간

(단위: 건)

죄종별	계	1일 이내	10일 이내 ¹⁾	1개월 이내	3개월 이내	1년 이내 ²⁾	1년 초과
강력범죄	21,294	4,553	1,911	4,719	6,012	2,585	1,514
절도범죄	104,013	12,964	23,463	32,825	24,286	8,795	1,680
폭력범죄	200,808	48,757	44,079	56,824	36,992	11,399	2,757
지능범죄	215,471	8,218	10,493	29,177	64,371	64,877	38,335
풍속범죄	20,139	3,576	1,421	2,600	5,192	5,152	2,198
특별경제범죄	34,525	7,352	2,512	5,298	8,400	7,619	3,344
마약범죄	7,569	1,480	568	911	1,680	2,246	684
보건범죄	16,229	1,177	2,476	5,356	4,635	1,974	611
환경범죄	3,457	124	452	1,045	1,121	560	155
교통범죄	300,680	156,195	67,848	49,943	21,109	4,394	1,191
노동범죄	383	13	17	66	100	126	61
안보범죄	150	2	2	12	23	30	81
선거범죄	199	23	31	31	61	42	11
병역범죄	1,365	11	98	194	336	359	367
기타범죄	210,383	29,528	20,758	36,816	47,162	50,464	25,655
계	1,136,665	273,973	176,129	225,817	221,480	160,622	78,644

주: 1) 10일 이내: 2일 이내, 3일 이내, 10일 이내 합산

2) 1년 이내: 6개월 이내, 1년 이내 합산

자료: 경찰청, 「경찰청범죄통계」, 2021, 2023. 1. 16., 범죄 발생부터 검거까지의 기간. 내용을 재구성

3. 관련 계획 검토

가. 사업대상 부지 관련 계획

1) 2030 서울도시기본계획(2030 서울플랜)⁸⁾

서울플랜은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거한 도시기본계획을 서울의 특성에 맞게 재구성하여 수립한 서울형 도시기본계획을 의미한다. 계획의 기준연도는 2010년으로 서울의 인구, 산업, 경제, 환경, 교통, 주택 등 부문별 현황을 파악하고, 이를 바탕으로 2030년을 목표로 공간구조 및 토지이용을 비롯한 분야별 목표와 전략을 수립했다.

서울플랜은 다섯 가지 핵심 이슈⁹⁾와 17개 목표를 제시하고 있으며, 각 목표에 따른 세부전략 역시 제시하고 있다. 다섯 가지 핵심 이슈 가운데 첫 번째 핵심 이슈는 ‘차별 없이 더불어 사는 사람중심 도시’이다. 목표 가운데 하나로는 ‘성평등과 사회적 돌봄의 실현’이 제시되었으며, 세부전략의 하나로 ‘위험·폭력으로부터 안전한 환경 조성’을 제시하고, 위험·폭력으로부터 아동·여성·노인을 보호할 촘촘한 안전망 구축, 위험·폭력 관련 캠페인, 교육 등 예방적 정책수단 강화, 위험·폭력 피해자에 대한 지원 강화 등의 과제들을 추진하고 있다. 이 외에도 ‘전 생애에 걸쳐 학습 가능한 교육시스템 구축’ 목표 아래 세부전략으로 학교안전 및 폭력예방을 위한 인력 및 시설 지원을 강화하고 학교보안관 배치 등의 내용을 담고 있는 ‘전인교육을 위한 학교의 기능 회복 지원’에서도 본 사업과 연관된 계획을 확인할 수 있다.

세 번째 핵심이슈는 ‘역사가 살아 있는 즐거운 문화도시’이다. 목표 가운데 하나로는 ‘생활 속에 살아 숨 쉬는 도시역사 구현’이 제시되었으며, 세부전략의 하나로 ‘시민의 역사자원 접근성 개선’을 제시하고, 주요 유적지의 역사문화거점 조성, 다양한 역사문화프로그램과 축제 개발, 역사문화 안내 및 홍보 체계 마련의 과제들을 추진하고 있다. 본 사업의 대상지인 송파구에는 역사문화거점지역 중 하나인 백제 위례성의 역사문화유산인 풍납토성이 있다. 이 외에도 ‘역사자원의 시간적 공간적 확대’, ‘실행력 있는 역사보전의 추진’의 세부전략에서도 송파구 지역의 역사문화자원의 보전과 관리에 대한 계획을 제시하고 있다.

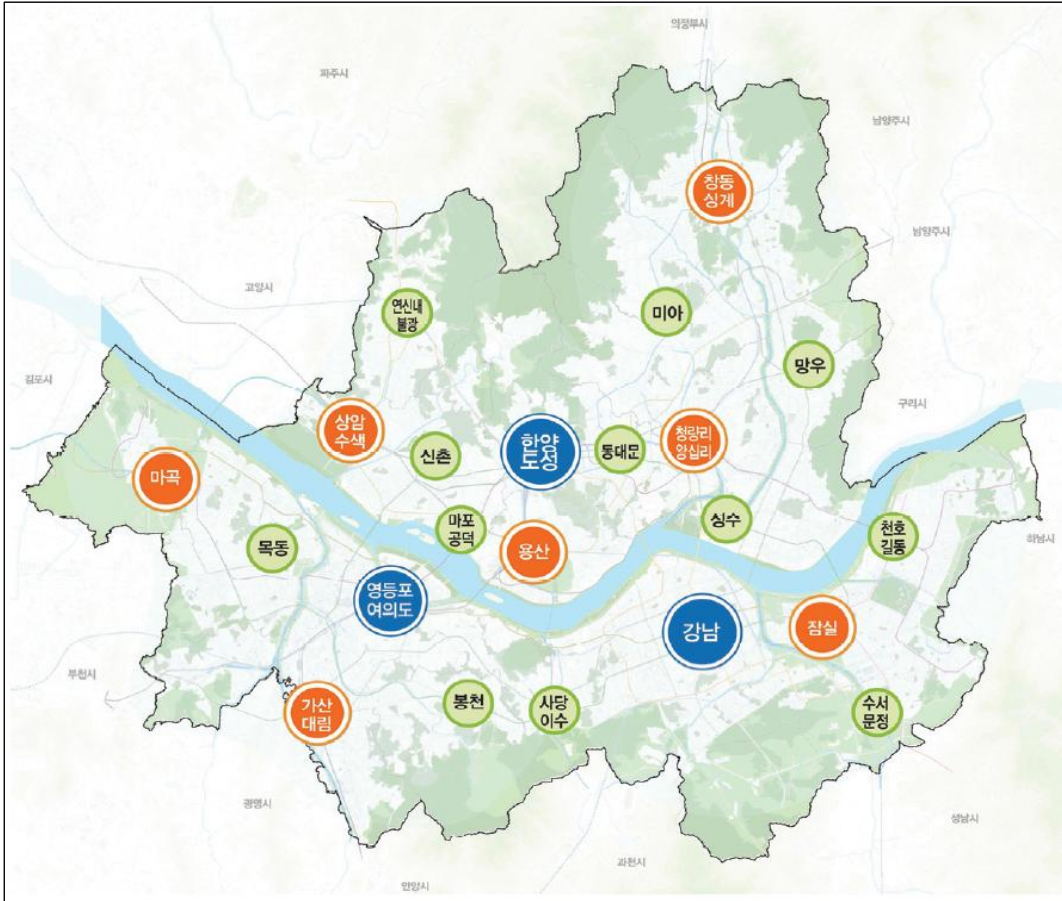
8) 서울특별시에서 발간한 「2030서울플랜(도시기본계획)」의 내용을 바탕으로 작성

9) ① 차별없이 더불어 사는 사람중심 도시, ② 일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시, ③ 역사가 살아 있는 즐거운 문화도시, ④ 생명이 살아 숨 쉬는 안심도시, ⑤ 주거가 안정되고 이동이 편한 주민 공동체 도시

목표 가운데 하나인 ‘모두가 함께 누리는 다양한 도시문화 창출’의 세부전략인 ‘문화생태 네트워크 형성’에서는 5대 생활권역별 특성을 반영한 문화축 구상의 과제를 추진하고 있다. 본 사업의 대상지인 송파구는 강남구와 함께 동남권의 중심으로, 대중음악 관련 시설 및 공연장 확충, 연예 및 디자인 산업발전기반 구축을 통해 다양한 대중문화 활동이 이루어지는 특화된 지역으로 발전시키는 과제를 추진하고 있다.

네 번째 핵심이슈는 ‘생명이 살아 숨 쉬는 안심도시’이다. 목표 가운데 하나로는 ‘다 함께 지켜주는 안전한 도시 만들기’가 제시되었으며, 세부전략으로는 ‘위험정보의 획득 및 활용체계 고도화’, ‘조기대응 신속성 확보 및 역량 증진’, ‘도시 생활 안전 거버넌스 확대’ 등이 제시되었다. 주요 과제로는 범죄 등 시민의 안심과 관련한 정보를 구축하고 활용할 수

[그림 11-1] 2030 서울플랜 중심지체계



자료: 서울특별시, 「2030서울플랜(도시기본계획)」, 2014, p. 142

있는 방안 강구 및 관련 기관들 간 정보공유를 통한 협력체계 강화, 비상출동 차선 관리방식 개발 및 적용, 범죄 예방을 위한 도시 환경설계 기법(CPTED: Crime Prevention Through Environmental Design) 활용 등이 제시되고 있다.

2030 서울플랜에서는 주민의 삶의 질 향상 요구와 권역 간 격차 해소, 서울대도시권의 광역화, 글로벌 대도시권 간 경쟁심화 등 공간구조와 관련한 과제를 해결하기 위해 3도심, 7광역중심, 12지역중심으로 중심지체계 개편을 제시하고 있다.

본 사업의 대상지가 속해 있는 송파구에서는 잠실을 광역중심으로 선정하여 강남 도심과 연계하여 MICE(Meeting, Incentives, Convention, Exhibition) 산업 등을 육성하여 국제적 관광·쇼핑기반 구축을 도모하고 있다. 또한 수서·문정(동남권)은 지역중심으로 선정하여 광역교통기능(KTX)과 연계하여 업무·R&D·물류 등 복합기반 구축을 추진하고 있다. 이외에도 본 사업의 대상지인 송파경찰서 부지는 각 권역생활권 내에서 이루어지는 일상생활활동의 거점인 지구중심 중 하나인 오금지구중심에 위치해 있다.

서울플랜은 일정한 공간적 범위를 갖는 생활권역을 대상으로 그 지역의 생활환경과 지역 주민의 특성을 종합적으로 고려하여 각 생활권의 발전방향과 정책목표, 추진전략 등을 제시하는 생활권계획도 수립하고 있다. 본 사업의 대상지는 동남권에 속해 있으며 발전방향으로 '글로벌 업무·상업기능 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리'가 제시되었다. 1970년대 이후 대량으로 건설된 공동주택의 재건축 수요가 비슷한 시기에 집중될 가능성이 높아 이에 대한 계획적 관리방안 마련이 요구되는 점과, 쾌적한 도시생활환경의 유지·강화를 위해 이와 같은 발전방향이 제시되었다.

2) 오금지구중심 지구단위계획

본 사업 송파경찰서가 위치한 곳은 서울특별시 송파구 가락동 9번지(중대로 221)이며, 지하철 3호선 오금역이 인접하고 있다. 최근 송파구는 해당 지역을 오금지구중심 지구단위계획으로 결정하고 관련 계획을 입안 중이다. 열람공고용 지구단위계획 결정안에 따르면 오금역세권의 상업·업무 기능강화 및 성동구치소, 경찰기동대 등 대규모 이전적지 개발추진에 따른 주변지역의 연계개발 및 체계적 도시관리를 위해 지구단위계획구역이 결정된 것으로 보인다. 서울특별시 송파구 가락동 162번지 일대에 있던 성동구치소는 지난 2017년 이전을 완료했으며, 해당 부지는 공동주택으로 개발할 예정으로 알려져 있다. 또한 서울특별시 송파구 가락동 161번지에 있던 경찰기동대는 이보다 앞선 2015년에 이전을 완료했다.

사업계획 적정성 검토가 진행 중인 현재(2023년 1월) 기준으로는 계획 입안 중으로 고시를 통해 계획이 확정되어야 본 사업에의 영향을 판단할 수 있다. 열람공공용 결정안에 따르면 본 사업의 부지와 관련하여 용도에 따른 건폐율이나 용적률, 높이 제한 등에 영향은 없을 것으로 보인다. 하지만 고시를 통해 확정되지 않았다는 점과 함께 사업대상 부지에 인접하여 광장 조성 계획이 추진되고 있다는 점에서 이후 사업 진행에 불확실성은 존재하고 있다.

[그림 11-2] 오금지구중심 3차원공간 구성(안)



자료: 송파구, 「오금지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 전략환경영향평가 항목 등의 결정내용」, 2022. 8., p. 10

나. 사업대상 관련 계획

1) 경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)

경찰관서 노후시설 환경개선에 대한 현장의 요구와 근무인원 증가 및 여성청소년과 신설 등 치안환경 변화에 따라 부족시설의 확보가 필요한 상황에서 체계적인 시설환경 개선계획의 수립이 추진되었다. 이에 따라 예산 요구의 측면에서는 일선관서의 요구를 취합하여 단년도 요구사업으로 진행하던 방식에서 벗어나, 5년 단위 중장기 계획을 수립하여 연도별 목표제를 도입하고 예산을 요구하는 방식으로 변경했다.

계획에 따르면 신축은 건물안전도, 직제 신설, 면적 협소, 준공 후 30년 이상 등의 관서를 대상으로 하며, 신축대상 중 면적이 충분한 곳은 리모델링을 추진하고, 준공 후 15년 이상 관서 중 청사 노후도, 치안수요 등을 고려하여 증축 대상을 선정했다. 이러한 기준에 부합하는 준공 후 30년 이상 23개서와 준공 후 25~30년이 경과한 29개서를 대상으로 2013~2018년의 기간에 매년 10개 경찰서의 신축 계획이 수립되었다.

〈표 II-14〉 신축과 리모델링(증축포함) 기준

<p>지구대·파출소 등 지역경찰관서 우선개선</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 신축은 건물 안전도, 직제 신설, 면적 협소, 30년 이상 등의 관서 ▶ 리모델링(증축)은 <ul style="list-style-type: none"> · 신축대상 중 면적이 충분한 곳은 리모델링 추진 · 15년 이상 관서 중 청사 노후도, 치안수요 등 고려하여 선정
--

자료: 경찰청, 「경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)」, 2013. 1., p. 3

계획에서는 신·증축 시 적용할 기준면적의 조정(안)도 제시하였다. 이에 따라 피의자(참고인) 대기실과 전산자료실이 신설되었고, 수사(조사)공간도 10㎡로 조정되었다. 이외에도 사용빈도가 많은 강당, 소회의실, 상황실, 상무관(체력단련장), 전의경 숙영시설 등을 경찰 업무 특성에 맞게 기준 개선이 이루어졌다.

향후 추진계획에서는 경찰시설 환경개선계획을 5개년 단위로 수립 및 시행하고, 예산 반영 여부에 따라 계획을 수정하는 방안을 제시하였다. 그러나 주무부처에 확인한 결과 이후로는 이러한 계획을 수립하고 있지 않으며, 현재 신축 대상의 우선순위를 정하는 경찰청의 자체 기준은 안전도(철거 등), 노후도, 협소도 순인 것으로 회신되었다.

2) 경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선

의경 폐지 등 변화하는 현장 근무 여건을 반영하여 경찰관서 시설면적 기준이 2020년에 수정 및 조정되었다. 새로운 기준에 따르면 시설면적기준 산출 시 기준이 되는 인원은 순수 지방청·경찰서 정원을 기준으로 하되 대강당, 상무관 등 전체 근무자가 사용하는 시설은 전체 정원(경찰서의 경우 지역관서 포함)을 기준으로 산정하도록 조정되었다.

〈표 II-15〉 시설 및 면적 기준 주요 변경 사항

용도별	시설명	기준	비고
업무시설	대강당	<ul style="list-style-type: none"> • 200명 미만: 350㎡ • 200~400명 미만: 400㎡ • 400~600명 미만: 450㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 7㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 포함)
	대회의실	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만: 66㎡ • 100~200명 미만: 99㎡ • 200명 이상은 10명 증가마다 3㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	소회의실	<ul style="list-style-type: none"> • 20명 미만: 50㎡ (20명 이상 기준 삭제) 	<ul style="list-style-type: none"> • 국, 관, 과별 설치 • 112상황실은 미설치
	업무자료실	<ul style="list-style-type: none"> • 경찰서 최소 기준 33㎡ 일괄 적용 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청은 개별검토 • 명칭 변경(도서실 → 업무자료실)
	진술녹화실	<ul style="list-style-type: none"> • 11㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 수사관 10명당 1실 • 면적 축소(12㎡ → 11㎡)
	피의자(피해자) 대기실	<ul style="list-style-type: none"> • 피의자(피해자)×3㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 설치 과 기준 신설(수사, 형사, 여청과, 교통과) • 과별 5명 기준
	민원실	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만: 120㎡ • 100~200명 미만: 160㎡ • 200~300명 미만: 220㎡ • 300~400명 미만: 280㎡ • 400명 이상은 10명 증가마다 2㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 제외) • 면적 기준 조정
	상황실(지령실)	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만: 79㎡ • 100~200명 미만: 100㎡ • 200~400명 미만: 125㎡ • 400~600명 미만: 175㎡ • 600명 이상은 1명 증가마다 2.5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	상무관 (체력단련장)	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만: 75㎡ • 100~200명 미만: 200㎡ • 200~400명 미만: 300㎡ • 400~600명 미만: 400㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 포함)
	사격장	<ul style="list-style-type: none"> • 200명 미만(6개 사로) : 366㎡ • 200~400명 미만(8개 사로) : 464㎡ • 400~600명 미만(10개 사로) : 570㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 포함)
정보화교육장	<ul style="list-style-type: none"> • 교육인원×3㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 급지별 기준 추가 (1급서-25명, 2급서-17명, 3급서-10명) 	

〈표 II-15〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
편의시설	직원휴게실	• 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡	• 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	여경·여직원 휴게실	• 1~4인 기준: 15㎡ • 5~8인 기준: 21㎡ • 9~16인 기준: 36㎡ • 17~24인 기준: 54㎡	• 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	체육실	• 75㎡+(정원-100)×0.16㎡	• 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	관복보관 및 탈의실	• 인원×0.55㎡	• 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	목욕실	• 인원×1.5㎡ • 200명 미만: 100㎡ • 200~400명 미만: 150㎡ • 400~600명 미만: 200㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 2.5㎡ 가산	• 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	종교단체	• 1실: 40㎡	• 경목, 경승, 경신실
	협의회	• 1실: 33㎡	• 경우회, 청소년육성회
정보통신	통신장비실	• 40㎡	• 면적 기준 조정 (장비 1조×5㎡→40㎡)
	전산장비실	• 50㎡	• 면적 기준 조정 (전산기 수×5㎡→50㎡)
저장· 보관실	피복창고	• 인원×0.17㎡	• 인원 기준 추가 (지역관서 포함)
관리시설	정문안내소	• 15㎡	• 면적 기준 조정 (근무자 수×3㎡→15㎡)
	당직실	• 1급서: 160㎡ • 2급서: 120㎡ • 3급서: 80㎡	• 면적 기준 조정 (당직자 수×3㎡→급지별 구분 지정)
	지하주차장	• 차량 수×34.3㎡	• 면적 기준 조정 (차량 수×28㎡→차량 수×34.3㎡)
	청사관리구역 사무실	• 1급서: 18㎡ • 2급서: 12㎡ • 3급서: 10㎡	• 면적 기준 조정 (용역원 수×3㎡→급지별 구분 지정)

자료: 경찰청, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」, 2020. 2.의 내용을 재구성

4. 사업계획 적정성 검토의 주요 쟁점

가. 기술적 검토 관련 쟁점

본 사업은 현 경찰서가 1990년 준공 이후 33년이 경과됨에 따라 청사 노후화로 인한 유지보수 비용 증가, 공간 협소, 인구 및 교통량 증가로 인한 주차 공간 협소 등으로 인해 기존 부지에 청사를 동일 부지에 재건축하고자 하는 경우에 해당한다.

사업계획 적정성 검토는 「예비타당성조사 운용지침」 제23조에 의거하여 예비타당성조사 방식에 준하여 재원조달방안, 중장기 재정소요, 효율적 대안 등의 분석을 실시해 적정 사업규모를 검토한다.

본 송파경찰서에 대한 사업계획 적정성 검토는 경찰서 시설규모 및 총사업비 추정을 중심으로 수행하였으며, 사업계획 적정성과 관련하여 다음과 같은 쟁점을 도출할 수 있다.

첫째, 본 사업계획 적정성 검토 진행 중 송파경찰서 부지가 도시관리계획 입안 절차가 진행되어, 기존 일반지역에서 지구단위계획구역으로 변경되어 부지 적정성 여부에 관한 판단이 요구된다. 송파경찰서는 서울시 조례에 따라 부지의 용적률·건폐율·용도를 정하였으나, 청사 부지가 오금지구중심 지구단위계획 구역에 포함될 예정이므로 지구단위계획 결정에서 정하는 허용용도, 허용 건폐율 및 용적률, 최고 층수에 따라 규모를 정해야 한다. 그러므로 오금지구중심 지구단위계획 입안 자료를 제출받아 사업계획 규모의 청사 건립 가능 여부를 판단해야 할 것이다.

둘째, 시설규모 산정을 위한 송파경찰서 근무 정원 및 정원의 등 기준 인원을 확인하여 청사 규모에 적절히 반영되었는지 검토해야 한다. 경찰서 세부시설 규모는 정원, 정원의 인원, 지역관서 인원 기준으로 「지방청·경찰서 시설 및 면적기준」에 따라 산정한다. 사업계획서에 제시된 인원 규모와 시설규모에 반영된 정원이 상호 불일치하므로 최종 정원 및 정원의 인원 규모를 직급별로 구분한 최종 자료를 제출받아 사업계획 적정성 검토 시 적용해야 할 것이다.

셋째, 사업계획의 구체화 측면에서 주무부처에서 제출한 자료에는 건축물의 규모 및 세부시설 내역은 작성되었으나 경찰서 배치도, 층별 평면도 등 사업 규모에 관한 사업구상자료가 미제시되었다. 본 검토에서는 사업계획에서 제시한 부지면적 7,395㎡ 내에 경찰청사 건축규모(연면적 23,518.68㎡, 지하3층/지상7층), 지상주차 120대, 법정 조경면적(대지면

적의 15% 이상¹⁰⁾)의 설치 가능 여부를 검토할 필요가 있다.

넷째, 경찰서 청사는 「경찰관서 시설면적(2021년)」을 기준으로 시설 규모를 적용하나, 세부시설 규모 산정 시 해당 기준에 관한 적정성에 관하여서도 검토할 필요가 있다. 경찰관서 시설기준에 적정성 여부에 관한 세부시설 중 ① 소회의실 ② 특수시설 중 진술녹화실, 진술모니터실 기준에 관한 해당 기준 규모의 과다 산정 여부에 관하여 청사수급관리계획 기준 및 유사사례 등을 검토하여 적정 면적을 추정하였다.

마지막으로 주차장 규모에 관한 사항으로 사업계획서에서 제시한 주차대수는 지하주차장 120대, 지상주차장 120대 총 240대이다. 사업계획 검토에서는 서울특별시 지역 경찰서 주차규모 사례, 주차수요(민원/일반/긴급차량) 현황, 서울시 부설주차장 조례 등을 고려하여 적정성 여부를 판단하고자 하였다.

나. 비용 추정 관련 쟁점

본 조사에서는 사업계획안에서 제시한 총사업비 70,933백만원에 대하여 「예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구」(한국개발연구원, 2021)에 따라 2021년 말을 시점 기준으로 하여 항목 구분과 관련 비용을 추정하고자 한다.

총사업비의 항목별 비용인 용지보상비, 총공사비, 시설부대경비, 예비비 등이 사업계획에 누락되었거나 사업계획상 구분이 모호한 비용 항목을 구분하여 검토할 예정이다. 특히 공사비, 기본설계비, 실시설계비, 감리비, 시설부대비의 세부항목별 소요예산 산정근거(산정기준 시점, 부가세 포함 여부)를 확인하여 반영할 필요가 있다.

첫째, 사업계획에서는 「2022년 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」의 2022년 경찰청 신규발주 2,336,000원을 기준으로 2024년 건설공사 지수를 계상하여 기본공사비 단가로 2,662천원/㎡를 적용했으나, 이 경우 공사비 과다 산정의 우려가 있다. 따라서 본 검토에서는 최근 3년간 경찰청·경찰서 건축의 사례 중 본 사업과 유사한 시설면적 10,000㎡ 이상인 사례의 평균단가를 바탕으로 기본공사비 단가를 검토할 예정이다.

10) 서울특별시 건축조례 제24조(대지안의 조정) ① 면적 200제곱미터 이상인 대지에 건축물을 건축하고자 하는 자는 법 제42조제1항에 따라 다음 각 호의 기준에 따른 식수 등 조정에 필요한 면적(이하 “조정면적”이라 한다)을 확보하여야 한다. <개정 2018. 7. 19.>

1. 연면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물: 대지면적의 15퍼센트 이상

둘째, 기존 지장물 철거공사비가 적절하게 비용 항목으로 반영되었는지 검토해야 한다. 송파경찰서 기존 지장물 12,240.91㎡(지하1, 지상 5층) 철거공사비로 1,936,000천원을 반영하고 있다. 철거공사비 합계는 ① 철거공사비, ② 폐기물 처리비 ③ 폐기물 운반비, ④ 석면 해체 및 처리비(운반비 포함) 비용 항목을 포함해야 한다.

본 사업계획 적정성 검토에서는 철거공사비 추정 시 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020/서울시)」, 건설공사표준품셈, 건설폐기물 배출지별 처리단가(한국건설자원협회) 기준을 반영하여 철거비용을 재산정할 예정이다.

셋째, 사업계획에서 미반영된 신재생에너지 공사비 및 제로에너지 건축 적용에 따른 공사비 상승분을 추가 반영해야 한다.

본 사업계획 적정성 검토에서는 본 사업이 2026년 이후 착공 예정임을 감안하여 신재생에너지 공급의무비율에 따른 공사비 반영을 검토한다. 아울러 「국토교통부 제로에너지 건축 보급 확산 방안 발표」에 의거 2020년 이후 연면적 1,000㎡ 이상의 공공건축물의 경우 제로에너지건축을 적용하므로 법령상 최소 기준인 ZEB5 적용을 반영하고 이에 따른 추가 비용을 추정한다.

또한 사업계획안에서는 미반영된 미술장식품 설치비 반영 여부에 관하여 검토해야 한다. 「건축물의 대한 미술장식품 설치 업무처리 지침」에 따라 지하주차장 및 설비관계 면적을 제외한 연면적이 10,000㎡를 상회하는 경우 미술품을 설치하도록 정하고 있다. 본 검토에서는 미술장식품 설치 여부를 판단하여 추가 비용을 반영한다.

마지막으로 예비비 반영에 관한 사항이다. 사업계획에서는 총사업비의 10%에 해당하는 예비비가 미반영되었다. 500억원 이상 사업의 경우로 사업 진행상의 예기치 못한 비용 증가에 대한 예방조치로 예비비를 추가로 산정해야 하며, 본 사업의 경우 예비비 여부를 검토하여 반영할 예정이다.

Ⅲ. 사업계획의 적절성 검토

1. 사업의 개요

송파경찰서 재건축 사업은 기존 청사가 1990년 준공되어 약 33년이 경과됨에 따라 건축구조물 및 전기·설비 시설 노후화 인한 청사 유지보수 비용이 증가하고, 사업계획에 따르면 청사 협소도가 52%에 불과하여, 업무 공간 과부족으로 인한 업무효율 저하가 우려되어, 「국유재산관리기금 운용지침」 제12조 사업의 타당성 심사 요건에 해당하여 발생한 사업에 해당한다.

사업부지는 서울특별시 송파구 가락동 9번지 일원에 위치하며, 지역지구는 준주거지역으로 부지면적 7,395.1㎡로 2022년 10월 도시관리계획 입안 중이다. 사업계획에 따르면 건축 규모는 지하 3층~지상 7층으로 연면적은 23,518.68㎡이며 업무차량, 긴급차량 민원인 차량에 관한 주차는 지상 120대, 지하 120대로 <표 Ⅲ-1>과 같이 계획 중이다.

<표 Ⅲ-1> 송파경찰서 재건축 사업 개요

구분	내용	비고
사업명	송파경찰서 재건축 사업	
대지위치	서울특별시 송파구 가락동 9번지	
지역지구	준주거지역, 개발행위허가제한지역, 조망가로특화경관지구, 도시관리계획 입안 중(지구단위계획구역입안), 3m 건축선 지정구역, 가로구역별 최고높이 제한지역	
용도	공공업무시설(경찰청사)	
규모	지하 3층~지상 7층	
연면적	23,518.68㎡	
대지면적	7,395.1㎡	
주차개요	총 240대(지상 120대, 지하 120대)	

자료: 서울 경찰청, 「국유기금 세부사업 설명자료」, 2022

2. 사업 목적의 적정성 검토

사업계획의 적정성 검토는 사업 규모, 총사업비, 효율적 대안 등을 검토하여 과도한 재정지출을 방지하고 재정운영의 효율성을 제고하는 것을 목적으로 하며, 이를 위해서는 사업목적의 적정성을 확보해야 한다.

주무부처에서는 「국유재산관리기금 운용지침」 제16조(신규사업의 타당성 심사) 기준에서 ‘협소도 60% 이하’, ‘노후화 30년 이상된 청사’ 요건을 충족한다고 제시하고 있다.

「국유재산관리기금 운용지침」	
[시행 2022. 12. 31.] [기획재정부지침 제371호, 2022. 12. 31., 전부개정]	
<p>제16조(신규사업의 타당성 심사) ① 기금청은 취득계획안에 대하여 안전도를 우선 심사하여 반영여부를 결정하고 기타 다음 각 호의 사유에 해당하는지 여부를 종합 심사하여 기금운용계획안에 반영여부를 결정한다.</p>	
<p>1. 사무용·사업용 공용재산</p>	
<p>가. 안전도(안전성 평가결과, 안전진단 결과 D, E 등급의 권고내용을 감안)</p>	
<p>나. 기타사유</p>	
<p>(1) 철거대상: 도시계획, 도로부지 편입 등에 따른 철거(지자체가 주민안전시설을 설치하고자 적절한 보상을 통해 청사이전을 요청할 경우 신축 타당성 우선 고려)</p>	
<p>(2) 택지개발지구 편입: 택지개발에 따른 토지 취득</p>	
<p>(3) 협소: 당해건물의 1인당 사무실 면적(단위건물 내의 순 사무실 면적/단위건물 내에 부여된 정원)이 기준면적(정부청사관리규정 시행규칙 [별표1], 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침 '정부청사시설 기준표' 준용)보다 60% 이하인 경우</p>	
<p>(4) 직제 제·개정: 직제 제·개정에 따른 신규 청사 소요 발생</p>	
<p>(5) 노후화: 안전진단을 받지 않은 30년 이상된 청사</p>	
<p>(6) 임차청사 매입전환: 연간 임차비 수준이 매입비의 10% 이상인 경우</p>	

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

본 연구진은 사업계획서에서 제시하는 경찰청사 협소도 52% 산정 근거 자료요청을 하였으며, 주무부처에서는 그 근거로 아래와 같이 현 청사(12,241㎡) 대비 정원에 따른 청사 시설 기준 전체 면적(23,519㎡)의 백분율로 산정하였음을 제시하였다.

협소도 산정 근거 자료	
<p>13. 현재 청사 협소도 52% 산정 근거</p>	
<p>○ 현 청사 면적(12,241㎡) / 정원에 따른 청사시설기준면적(23,519㎡)×100</p>	

자료: 서울특별시경찰청, 서울 송파경찰서 재건축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협조 요청(1차) 회신, 2022. 11. 14.

그러나 「국유재산관리기금 운용지침」에 따른 협소도는 청사 전체 면적이 아닌 순 사무실 면적을 기준으로 산정해야 한다. 따라서 본 사업계획 적정성 검토에서는 협소도를 순 사무실 기준으로 재산정¹¹⁾하여 사업타당성 심사 요건의 충족 여부를 확인할 필요가 있다.

주무부처에 현 청사 층별 실별 면적 현황자료를 제출받아 순 사무실 면적을 확인하면 아래와 같이 지하 1층 223㎡, 1층 594.72㎡, 2층 581.87㎡, 3층 674.98㎡, 4층 382.24㎡, 5층 330.12㎡로 그 총합계는 2,786.93㎡로 파악된다.

〈표 III-2〉 송파경찰서 현 청사 순 사무실 현황

구분	과	부서	면적(㎡)	인원(명)	
B1층	1	교통과	교통사고조사계	223	33
	소계		223		
1층	2	형사1과	형사1팀~5팀	278	90
	3	형사1과	형사1과장실	40.48	
	4	교통과	교통관리계 민원실(12명)	151.6	
	5	청문감사인권관	청문감사인권관 민원실(3명)		
	6	형사2과	실종수사팀	43.6	
	7	수사심사관	통합수사지원팀	81.04	
	소계		594.72		
2층	8	경무과	경무계	79.5	159
	9	경무과	서장실	75	
	10	여성청소년과	여성청소년 과장실	45.5	
	11	경무과	경무과장실	35.6	
	12	청문감사인권관	청문감사인권관 과장실	13.9	
	13	경무과	정보화 장비계	56.77	
	14	청문감사인권관	청문감사인권관 사무실	26.4	
	15	교통과	교통안전계(교통외근포함)	39.2	
	16	여성청소년과	여성청소년계	52.8	
	17	여성청소년과	여성청소년 수사1팀~4팀	157.2	
소계		581.87			

11) 협소는 당해건물의 1인당 사무실 면적(단위건물 내의 순 사무실 면적/단위건물 내에 부여된 정원)이 기준면적(정부청사관리규정 시행규칙[별표 1], 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침 '정부청사시설 기준표' 준용)의 60% 이하인 경우

〈표 III-2〉의 계속

구분	과	부서	면적(㎡)	인원(명)	
3층	18	경무과	경리계	50.25	104
	19	수사2과	지능1팀	35.2	
	20	수사2과	지능2팀	31.62	
	21	수사2과	지능3팀	44.53	
	22	안보과	안보계	56.84	
	23	공공안녕정보외사과	정보계	80.6	
	24	공공안녕정보외사과	외사계	31.1	
	25	형사2과	강력1팀~7팀	233.3	
	26	안보과	안보과장실	24.2	
	27	수사2과	수사2과장실	23.6	
	28	형사2과	진술녹화실	36.34	
	29	형사2과	형사2과장실	27.4	
	소계			674.98	
4층	30	생활안전과	생활안전계	47.58	51
	31	생활안전과	생활질서계	58.08	
	32	경비과	경비계	48.86	
	33	수사2과	사이버1팀	34.48	
	34	수사2과	사이버2팀	43.56	
	35	수사1과	경제11팀	37	
	36	형사2과	마약수사팀	43.58	
	37	형사2과	과학수사팀	69.1	
	소계			382.24	
5층	38	수사1과	경제1팀~10팀	265	71
	39	수사심사관	영장심사실	45.28	
	40	수사1과	수사1과장	19.84	
	소계			330.12	
연면적			2,786.93	508	

자료: 주무부처 질의응답 제출자료, 2023. 2.

한편 사업계획안에서 제시하는 청사 규모는 23,518.68㎡ 중 순 사무실 면적 규모는 4,877.00㎡이다. 협소도는 당해 건물 1인당 사무실 면적(단위건물 내의 순 사무실 면적/단위건물 내에 부여된 정원)을 기준으로 산정되는데 현 청사 근무 인원과 사업계획 인원은 동일한 것으로 파악된다. 순 사무실 협소도를 재산정하면 아래와 같이 57%로 산정되어 「국유재산관리기금 운용지침」에 따른 신규 사업의 타당성 심사요건을 충족한다.

〈표 III-3〉 송파경찰서 기존 청사 협소도 재산정

(단위: ㎡)

구분	기존청사	사업계획안	협소도 산정	비고
순 사무실	2,786.93	4,877.00	$(2,786.93 \div 4,877.00) \times 100 = 57\%$	
연면적	12,241.00	23,518.68	-	

자료: 연구진 직접 작성

상기 협소도에서도 확인하였듯이 송파경찰서 업무 공간 과부족 현황은 현장조사 결과 파악 가능하였다. 수사팀 업무공간이 협소하였으며, 보행통로 또한 이동 및 통행에 불편한 정도였으며, 전시 비축창고는 지하주차장을 점유하고 있는 실정이었다. 또한 피복보관실은 테크 외부공간에 배치되어 있어 피복 활동이 곤란한 것으로 파악되었으며, 로비 등 공용공간이 매우 협소하여 피의자·피해자 등 민원인 영역 분리가 열악한 상황이다. 경찰 업무는 피의자 또는 피해자와의 전술 조사가 중요한 업무 특성이나, 협소한 공간에서 진술이 이루어지므로 피해 또는 피의 사실이 주변으로 노출됨을 기피함에 따라 경찰 업무에 차질이 발생할 우려가 있다.

송파경찰서 기존 청사는 유지관리가 비교적 양호하나, 청사 구조물 재령이 33년을 경과함에 따라 외부 마감재 및 방수재의 열화 현상이 발생하고 있으며, 업무 공간 내 누수가 발생하는 것으로 조사되었다. 또한 기계 설비 노후화로 배관 내 스케일이 발생하고 있어 추후 유지관리비 증가가 우려되어, 청사 재건축이 필요하다고 판단된다.

현장 조사를 종합한 결과, 위와 같이 송파경찰서의 열악한 협소도로 인한 경찰업무 기능 저하, 건축물 노후화, 전기·기계 설비의 노후화로 인한 유지관리비 상승이 우려된다.

[그림 III-1] 경찰서 현장조사 사진대지



자료: 서울 송파경찰서 현장조사(2022. 11. 17.) 사진자료

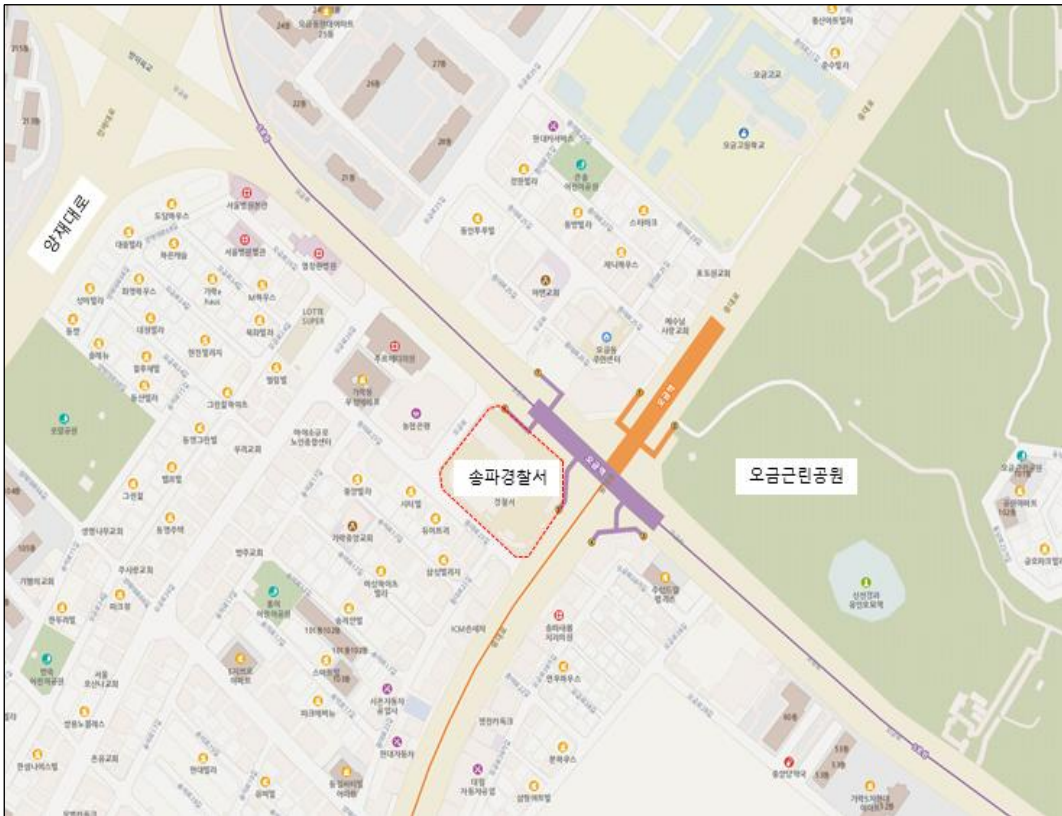
3. 사업부지의 적정성 검토

가. 부지 위치

송파경찰서는 [그림 III-2]와 같이 서울특별시 송파구 가락동 9번지에 위치하고 있으며, 오금로(36m)와 중대로(38m)에서 본 부지로 접근 가능하다. 또한 대중교통으로는 오금역 3호선, 5호선으로 이용 가능하여 교통 여건이 비교적 양호하다.

부지 위치 동측으로는 오금근린공원이 위치하고 있으며, 주변으로는 송파우체국과 오금주민센터 등 공공 업무시설, 오금고등학교 등 교육연구시설 및 주거시설이 분포하고 있다.

[그림 III-2] 송파경찰서 위치도



자료: 국토정보플랫폼 <https://map.ngii.go.kr>

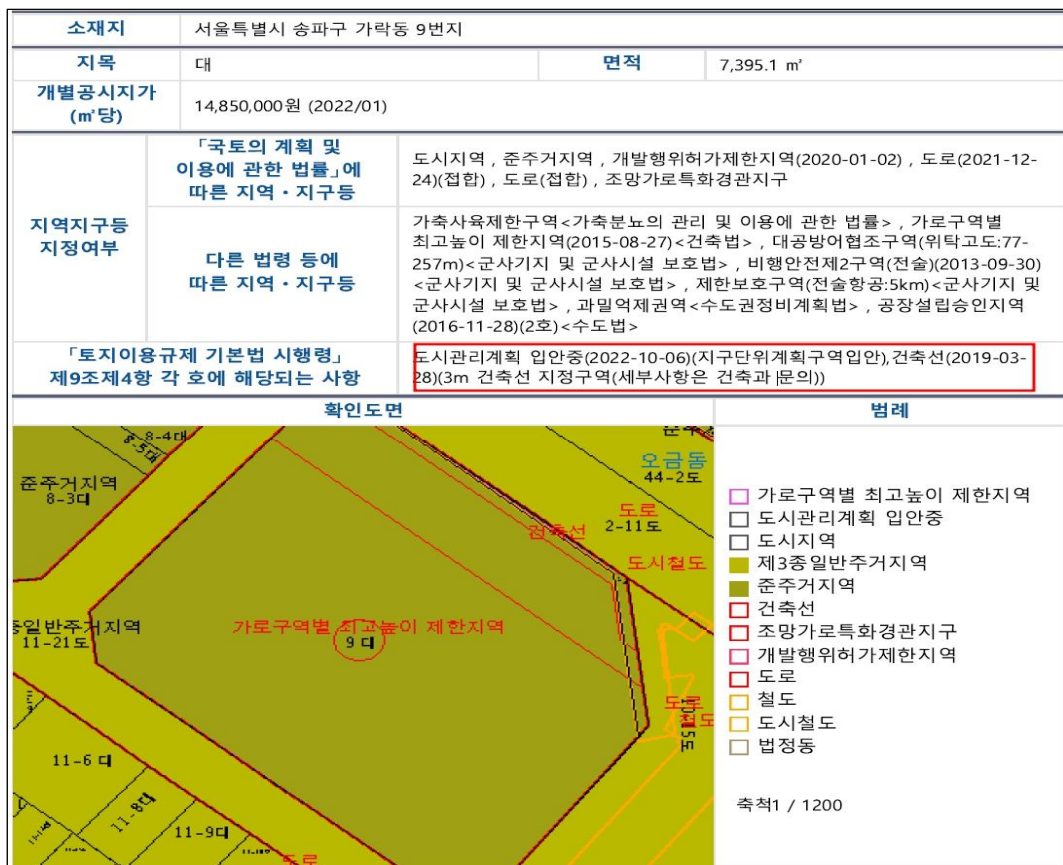
나. 부지 면적

「총사업비 관리지침」 91조(건축규모 등)에 따르면 부지 규모 검토는 「건축법」·「도시계획법」 등 관계법령의 규정에 의하되 용적률, 건폐율, 건물의 규모 또는 용도 등을 종합적으로 감안하여 합리적인 수준으로 결정하도록 하고 있다.

송파경찰서는 부지면적 7,395.1㎡로 지역지구는 준주거지역, 개발행위허가제한지역, 조망가로특화경관지구에 해당하며 전면에 도로가 접하고 있어, 경찰청사를 신축하는 데 법적 제약이 없다고 판단된다.

그러나 송파경찰서 부지는 사업계획적정성 검토 중 지구단위계획구역 입안 중으로 확인되어 변경되는 도시관리계획에 관하여 지구단위계획 진행 절차 및 세부내용에 관한 확인이 필요하다.

[그림 III-3] 송파경찰서 부지 토지이용계획

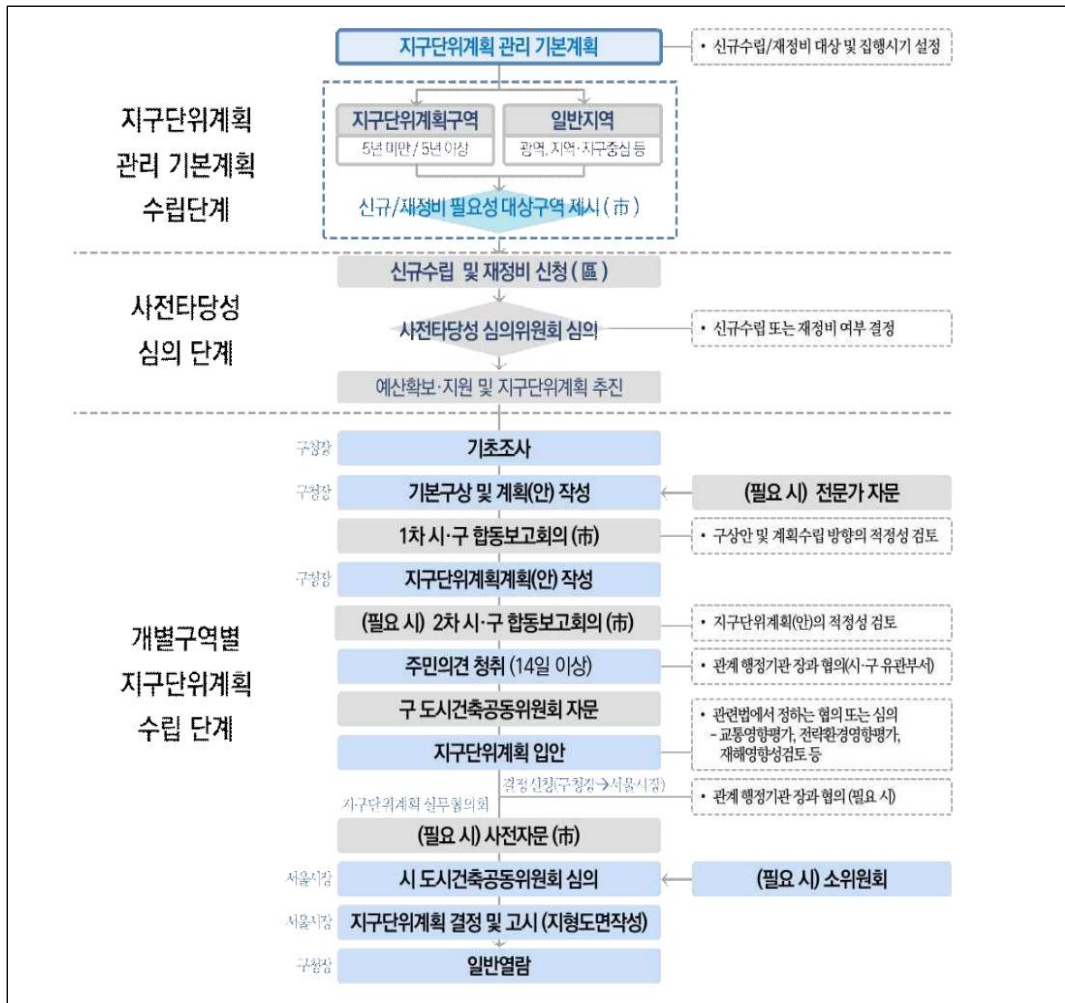


자료: 토지이음 <http://www.eum.go.kr/>

서울시 지구단위계획 수립절차는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼」에 따라 [그림 III-4]와 같이 진행한다.

송파경찰서 부지는 전략환경영향평가가 진행 중인데 이는 지구단위계획 수립 절차 중에서 지구단위계획 입안 단계에 해당한다. 이후 서울시에서 사전자문을 청취한 후 시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획 결정 및 고시를 진행할 것으로 예상된다.

[그림 III-4] 서울시 지구단위계획 수립절차

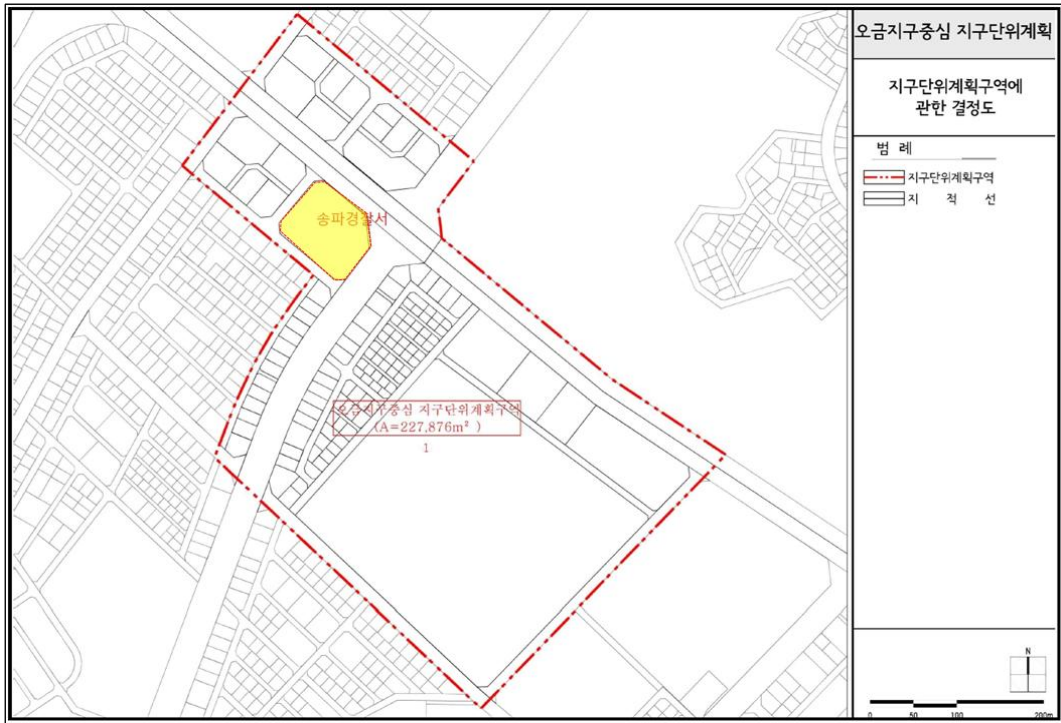


자료: 서울특별시, 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」, 2022. 5.

송파구에서 홈페이지에 공개한 자료에 따르면 송파경찰서는 오금지구중심 지구단위계획 구역에 포함되며 지구단위계획 결정도 및 용도지역·지구에 관한 결정도는 [그림 III-5]와 같다.

송파구청 홈페이지에 공개된 오금지구 중심 지구단위계획 전략환경영향평가 자료에 따르면 오금역 주변으로 227,876㎡가 지구단위계획입안 구역에 포함된다.

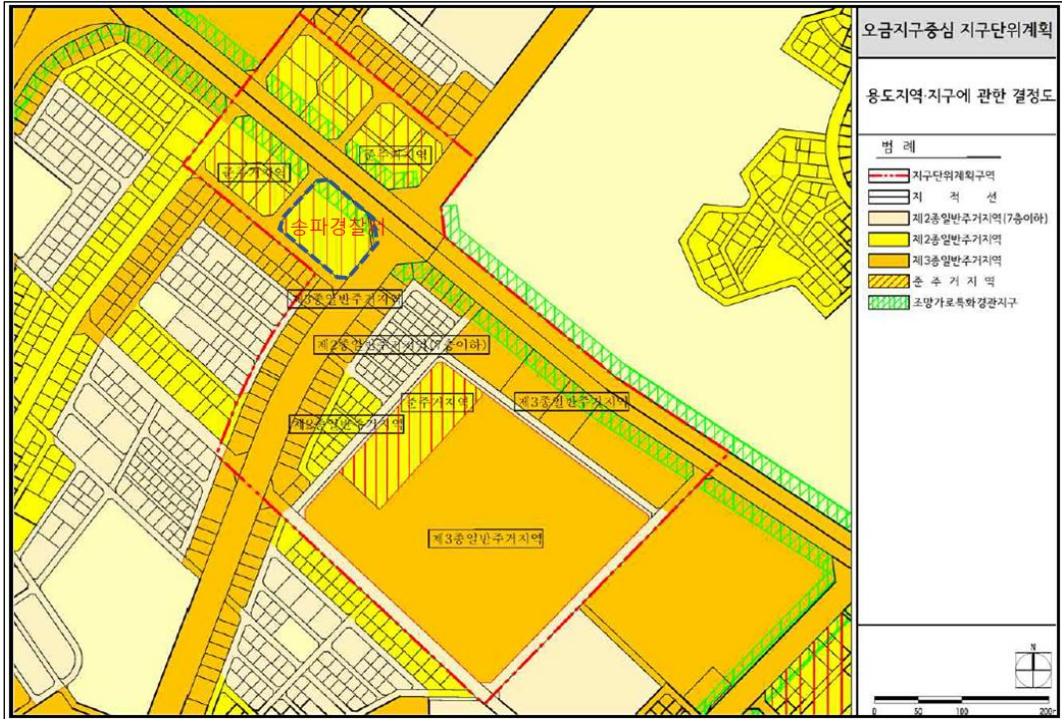
[그림 III-5] 오금지구중심 지구단위계획구역 결정도



자료: 송파구청 홈페이지, 오금지구 중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 전략환경영향평가 항목 등의 결정 내용

송파경찰서는 기존과 동일하게 준주거지역으로 오금로 주변으로 조망가로특화경관지구로 결정되었음을 알 수 있다.

[그림 III-6] 오금지구중심 지구단위계획 용도지역·지구에 관한 결정도



자료: 송파구청 홈페이지, 오금지구 중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 전략환경영향평가 항목 등의 결정 내용

송파경찰서 부지에 사업계획 규모의 경찰청사 재건축 가능 여부를 판단하기 위해서는 지구단위계획에서 최종적으로 고시하는 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고 층수 등을 확인해야 한다.

지구단위계획은 입안 중에 있으나 주무부처에서 제출한 진행 자료를 확인한 결과, 오금 지구중심 지구단위계획에서 정하는 준주거지역 건폐율은 60% 이하, 기준용적률은 300% 이하에 해당하는 것으로 파악되었으며, 간선부 준주거지역 최고 높이는 80m 이하이다.

〈표 III-4〉 오금지구중심 지구단위계획 건폐율

구분		건폐율	비고
주거지역	준주거지역	60% 이하	서울시 도시계획조례 제54조

자료: 주무부처 제출자료, 2023. 4.

〈표 III-5〉 오금지구중심 지구단위계획 높이

구분		최고높이	비고
간선부	준주거지역	80m 이하	

자료: 주무부처 제출자료, 2023. 4.

〈표 III-6〉 오금지구중심 지구단위계획 용적률

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
주거지역	준주거지역	300% 이하	400% 이하	법정 용적률의 2배 이하	서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 II.3-4-2(2)

자료: 주무부처 제출자료, 2023. 4.

또한 준주거지역의 허용용도는 〈표 III-7〉과 같으며, 경찰청사에 해당하는 업무시설은 권장 용도에 해당한다.

〈표 III-7〉 오금지구중심 지구단위계획 용도

구분	권장용도		
	전층	1층	비고
1	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 (극장, 영화관, 연예장, 음악당) 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양병원 제외) 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외) 제외) 	가로 활성화 용도	준주거지역, 제3종일반 주거지역

자료: 주무부처 제출자료, 2023. 4.

다. 사업계획안 규모 건축 가능 여부 검토

「총사업비 관리지침」 91조(건축규모 등)에 따르면 부지 규모 검토는 「건축법」·「도시계획법」 등 관계법령의 규정에 의하되, 용적률·건폐율 건축물의 규모 또는 용도 등을 종합적으로 감안하여 합리적인 수준으로 결정하도록 정하고 있다.

그러나 주무부처에서 제시한 송파경찰서 사업규모는 연면적, 층수, 부지면적 등에 한정하고 있으며 구체적인 배치안, 평면안 등 구상안이 아래와 같이 제시되지 않아 송파경찰서 부지면적 내 사업계획안 규모 청사의 건축 및 옥외주차장 배치 가능 여부에 관해 검토할 필요가 있다.

〈표 III-8〉 사업계획안 건설개요 현황

구분	내용	비고
부지면적	7,395.1㎡	
규모	지하 3층 ~ 지상 7층	
연면적	23,518.68㎡	
건축면적	최소 2,557㎡ 이상	
주차개요	총 240대(지상 120대, 지하 120대)	

송파경찰서 부지면적은 7,395.1㎡, 연면적은 23,518.68㎡에 해당하며 여기서 용적률 산정 시 제외되는 연면적으로 지하주차장(4,116㎡) 및 시설관리(934㎡)(기계실, 전기실, 발전기실) 면적, 사격장(570㎡)을 제외하면 17,898.68㎡에 해당하며, 용적률은 약 250% 정도로 추정된다. 건축면적 최소 규모 추정은 지상층 연면적 17,898.68㎡에 최고 층수 7층이므로 건축면적은 최소 2,557㎡¹²⁾가 요구될 것으로 예상된다.

사업대상지에 사업규모 경찰청사 건축 가능 여부 검토 결과 기준용적률 기준 300% 이내 범위에 해당하고 건폐율, 최고 층수 등이 적정한 것으로 파악되었다.

〈표 III-9〉 사업대상지 내 건축 가능 여부 적정성 검토 결과

구분	사업대상지 지구단위계획	사업계획	적정 여부
허용 용도	공공청사	경찰청사	적정
건폐율	60%	미계획	적정
기준용적률	법정 300% 이하	(17,898.68 ÷ 7,395.1) × 100% = 242.0%	적정
최고 높이	80m 이하	7층(약 35m)	적정

자료: 연구진 직접 작성

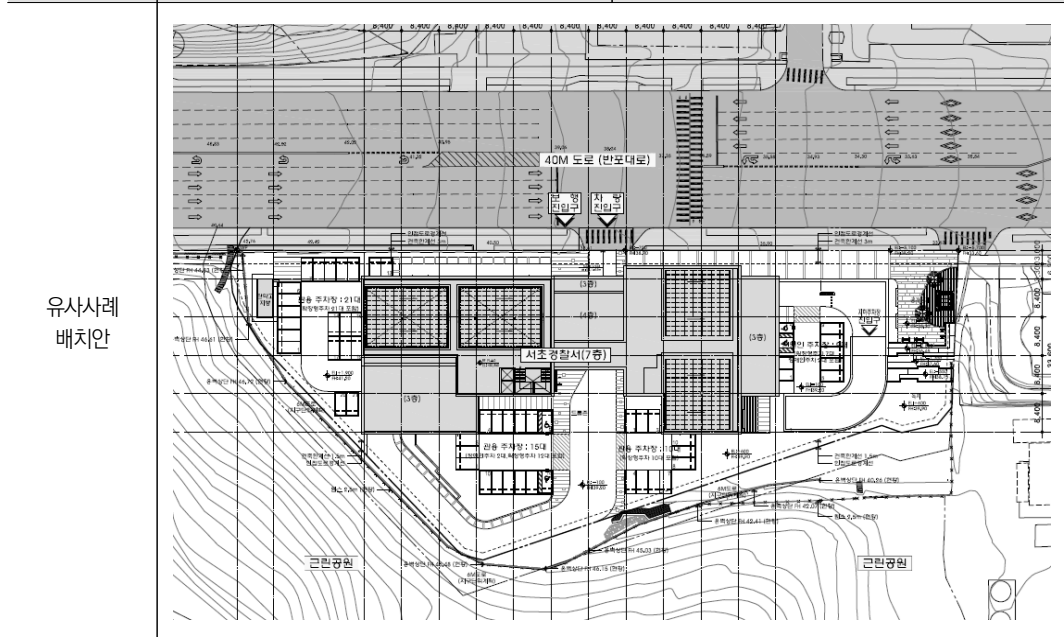
12) 건축면적 추정은 지상층 연면적에 사업계획상 최고 층수 7층을 반영하여 추정하였다.
지상층 연면적 17,898.68㎡ ÷ 최고 층수 7층 = 2,557㎡

본 사업계획 적정성 검토에서는 서울시 관내 최근 유사사례를 활용하여 청사 및 옥외주차장 등 외부 공간 배치 가능 여부를 확인하고자 한다.

사업계획 적정성 검토를 위한 유사사례는 서울관내에 위치하는 동시에 최근 계획된 경찰서를 조사한 결과, 서초경찰서 신축계획안으로 선정하였다. 서초경찰서는 부지면적 7,793㎡에 지상 7층, 연면적 18,790㎡로 신축하고자 하는 계획을 수립하고 있으며, 건축면적은 2,547㎡에 해당한다. 이는 사업계획안과 부지면적, 층수, 최소 건축면적 규모와 유사하여 송파경찰서 부지 내 배치대안으로 활용하겠다.

〈표 III-10〉 유사사례 건축개요 비교

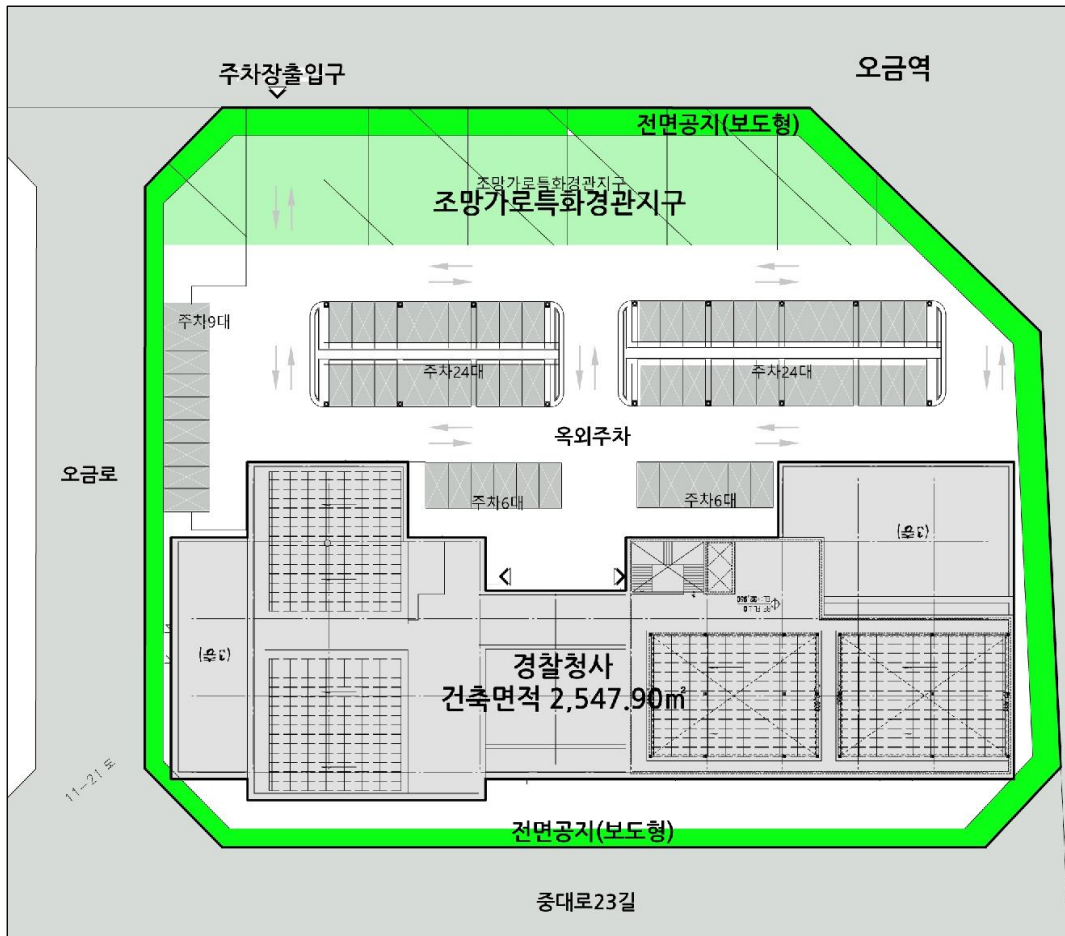
구분	유사사례(서초경찰서)	사업계획안
부지면적	7,793㎡	7,395.1㎡
규모	지하 2층 ~ 지상 7층	지하 3층 ~ 지상 7층
연면적	18,790㎡	23,518.68㎡(지상층 17,898.69㎡ 예상)
건축면적	2,547㎡	최소 2,557㎡ 예상



자료: 주무부처 제출자료, 2023. 7.

송파경찰서 부지 배치대안을 작성하면 그 결과는 [그림 III-7]과 같다. 배치대안에서는 건축면적 2,547㎡ 규모에 지구단위계획에서 정하는 조망특화경관지구 및 전면공지에 시설 배치를 제외하고 옥외주차장을 설치하였다. 사업계획에서는 약 120대의 옥외주차장을 제시하였으나, 배치대안 작성 결과 현장 여건을 감안하여 옥외주차장은 약 70대 이내로 계획하는 것이 합리적인 것으로 파악되었다.

[그림 III-7] 송파경찰서 부지 배치대안 작성



주: 유사사례 경찰서(서초경찰서) 건축계획안을 송파경찰서 부지에 반영하고, 옥외주차장을 계획하였음
 자료: 연구진 직접 작성

4. 시설규모의 적절성 검토

가. 시설면적 검토기준

본 사업계획 적정성 검토는 ‘정원 및 정원의 인원’ 기준으로 해당 법령에 따라 시설면적을 산출하므로, 인원 기준 및 시설면적 기준에 대해 각 항목을 검토하겠다.

1) 「경찰관서 청사 취득 및 배정면적 기준」(경찰청, 2011)

경찰관서 직급별 순 사무실 면적 배분은 「경찰관서 청사 취득 및 배정면적 기준(재정담당관실-3656(2011. 10.))」에 따르며 그 기준은 아래와 같다.

본 송파경찰서 인원 및 직급별 순 사무실 면적 산정 시 아래의 기준을 반영하겠다.

〈표 III-11〉 경찰관서 청사취득 및 배정 면적 기준

(단위: m²)

계급별	구분	면적	비고
치안총감	청장실	165	집무실·부속실
치안정감 (치안감)	청의 차장실	105	집무실·부속실
	시도청장실	120	집무실·부속실
	기관장실	105	집무실·부속실
치안감	국장실	85	집무실·부속실
	시도청의 차장실	85	집무실·부속실
경무관	기관장실	82	집무실·부속실
	국장실, 관리관실	82	집무실·부속실
	시도청의 차장·부장실	82	집무실·부속실
총경	경찰서장실	80	집무실·부속실
	특수기관장실	66	집무실·부속실
	과장실	44	집무실
경정	특수기관장실	30	집무실
	과장실	30	집무실
경감	지구대장·파출소장실	20	집무실
	특수기관장실	20	집무실
	일반직원	7	집무면적
경위급 이하	파출소장실	20	집무면적
	일반직원	7	집무면적

주: 경찰업무의 특수성 고려 「정부청사관리규정(대통령령)」을 준용
(관련: 재정담당관실-3656(2011. 10. 26.) 「경찰관서장 집무실 면적조정」)

자료: 경찰청, 「경찰관서 설계기준」, 2021.

2) 청사수급관리계획 작성지침(정원의 인원)

경찰관서 내 정원의 인원에 관해서는 「경찰관서 청사 취득 및 배정면적 기준」(재정담당 관실-3656(2011. 10))에 따라 면적 산정기준을 정하고 있지 않으므로, 정원의 인원에 한하여 청사수급관리계획 작성지침에 따라 면적을 추정하겠다.

「정부청사 수급관리계획」의 청사 취득 및 배정면적 기준에서는 확정된 정원기준으로 직급별·직위별 기준면적을 적용하여 산정하되 정원의 근무자는 1인당 7㎡를 적용(단, 교대근무자 등 비상근 5㎡)하도록 정하고 있다.

본 사업계획 적정성 검토에서는 정원의 근무자는 1인당 7㎡, 교대근무자 등 비상근은 5㎡를 반영하도록 하겠다.

〈표 III-12〉 정원의 시설 면적 기준

○ 청사 취득 및 배정면적 기준
- 확정된 정원기준으로 직급별·직위별 기준면적 적용하여 산정
※ 고위공무원단: 기급은 1급 적용, 나급은 2·3급 적용
※ 정원의 근무자: 1인당 7㎡ 적용(단, 교대근무자 등 비상근 5㎡)

자료: 정부청사관리본부, 「2021년도 청사수급관리계획 작성지침」(2020)

3) 「경찰관서 시설환경 개선 5개년 계획」(2013. 1. 18.) 및 「경찰관서 시설면적 기준개선」(2020. 2. 25.)

본 송파경찰서는 「경찰관서 시설환경 개선 5개년 계획」(2013)을 기준으로 「경찰관서 시설면적 기준개선」(2020)에 따라 개선된 기준을 추가 반영하여 청사 면적을 산정하겠다. 개선된 기준을 추가 반영한 경찰서 시설면적 기준은 〈표 III-13〉과 같다.

〈표 III-13〉 경찰관서 시설 면적 기준

용도별	시설명	기준	비고	
업무 시설	회의실	대강당	<ul style="list-style-type: none"> • 200명 미만: 350㎡ • 200~400명 미만: 400㎡ • 400~600명 미만: 450㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 7㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 경찰시설 표준화기준 • 시도청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함

〈표 III-13〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고	
업무 시설	회의실	대회의실	<ul style="list-style-type: none"> • 직원 100명 미만: 66㎡ • 100~200명 미만: 99㎡ • 200명 이상은 10명 증가마다 3㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 법무시설기준(법무부) • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
		소회의실	<ul style="list-style-type: none"> • 20명 미만: 50㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 경찰시설 표준화기준 • 국, 관, 과별 설치 ※ 112상황실은 미설치
		업무자료실	<ul style="list-style-type: none"> • 서고: 장서수/200 • 열람실: 서고×20% 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청 개별검토 • 경찰서 최소 기준 33㎡(10평) 일괄 적용
	수사 형사 생활안전 여청 외사 교통 청문감사 경무 정보 보안/장비	행정·관리업무부서	<ul style="list-style-type: none"> • 근무자 수×7㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 행정업무 근무자 적용
		수사·조사공간	<ul style="list-style-type: none"> • 근무자 수×10㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 수사·조사 부서 근무자 적용 ※ 순수 수사업무 담당자만 해당, 수사지원팀 등 행정업무 수행 근무자는 7㎡ 적용
		과학수사(신설)	<ul style="list-style-type: none"> • 근무자 수×7㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 과학수사팀 근무자 적용 ※ 광역과학수사팀 운영 경찰서만 적용
		진술녹화실	<ul style="list-style-type: none"> • 11㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 영상녹화조사실 설치기준 ※ 경찰청 내부 지침(2015년) • 수사관 10명당 1실 ※ 수사, 형사, 여청수사, 교통조사, 청문 근무자 해당
		진술녹화모니터실	<ul style="list-style-type: none"> • 10㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 영상녹화조사실 설치기준 ※ 경찰청 내부 지침(2015년) • 수사관 10명당 1실
		거짓말탐지검사실	<ul style="list-style-type: none"> • 20㎡(4×5) 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청만 해당
		거짓말탐지관찰실	<ul style="list-style-type: none"> • 10㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청만 해당
사고조사		<ul style="list-style-type: none"> • 미적용 	<ul style="list-style-type: none"> • 수사부서 근무 인원에 편입 	
디지털증거분석실		<ul style="list-style-type: none"> • 분석관 수×11.5㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청만 해당 ※ 경찰청 디지털증거분석실 표준설계 지침(2018년) 	
피의자(피해자)대기실	<ul style="list-style-type: none"> • 피의자(피해자)×3㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청 수사인력에 따라 검토 • 경찰서 수사(경제·지능, 형사(강력·당직), 여청과, 교통과 등 6개 부서 ※ 수사, 형사과는 업무특성상 별도 구분 필요 		

〈표 III-13〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고	
업무 시설	청문감사	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만 120㎡ • 100~200명 미만 160㎡ • 200~300명 미만 220㎡ • 300~400명 미만 280㎡ • 400명 이상은 10명 증가마다 2㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용 ※ 통합민원실 운영에 따른 종합전산조회실, 수사상담센터, 인권상담센터, 다목적상담부수 면적 민원실에 추가 	
	수사	일반유치장	<ul style="list-style-type: none"> • 일일평균 수용인원 8명 이하. 최다수용인원 12명 이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 수용인원 고려 개별 검토·적용 ※ 경찰청 유치장 관리부서 이관 시범운영 확대 및 인력재배치 계획에 의거 현재 일시 사용치 않는 유치장은 일반유치장 적용
		광역유치장	<ul style="list-style-type: none"> • 일일평균 수용인원 16명 이하. 최다수용인원 27명 이하 	
		초광역유치장	<ul style="list-style-type: none"> • 일일평균 수용인원 28명 이하. 최다수용인원 43명 이하 	
	경비	상황실(지령실)	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만 79㎡ • 100~200명 미만 100㎡ • 200~400명 미만 125㎡ • 400~600명 미만 175㎡ • 600명 이상은 1명 증가마다 2.5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	생활안전	112신고센터	<ul style="list-style-type: none"> • 1실: 327㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청만 해당
	경우	상무관 (체력단련장)	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만 75㎡ • 100~200명 미만 200㎡ • 200~400명 미만 300㎡ • 400~600명 미만 400㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
		사격장	<ul style="list-style-type: none"> • 200명 미만(6개사로): 366㎡ • 200~400명 미만(8개 사로): 464㎡ • 400~600명 미만(10개 사로): 570㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
		정보화교육장	<ul style="list-style-type: none"> • 교육인원×3.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청 개별검토 • 경찰서 1급서 교육인원 25명 2급서 교육인원 17명 3급서 교육인원 10명
	편의시설	직원휴게실	<ul style="list-style-type: none"> • 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
여경·여직원 휴게실		<ul style="list-style-type: none"> • 1~4인 기준 15㎡ • 5~8인 기준 21㎡ • 9~16인 기준 36㎡ • 17~24인 기준 54㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원(여) 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외 	

〈표 III-13〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고	
편의시설	체육실	• 75㎡+(정원-100)×0.16㎡	• 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외	
	관복보관 및 탈의실	• 직원 수×0.55㎡	• 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외	
	목욕실(남·여)	• 인원×1.5㎡ • 200명 미만 100㎡ • 200~400명 미만 150㎡ • 400~600명 미만 200㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 2.5㎡ 가산	• 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외	
	종교단체	• 1실: 40㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용(금지구분 없음) ※ 경목, 경승, 경신실(3개소)	
	협의회	• 1실: 33㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용(금지구분 없음) ※ 경우회, 청소년육성회(2개소)	
정보통신	통신장비실	• 장비 1조×5㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용(금지구분 없이 40㎡ 적용)	
	전산장비실	• 전산기 수×5㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용(금지구분 없이 50㎡ 적용)	
	전산실 및 전산자료실	• 전산기 수×5㎡	• 시도청 적용	
	교환실	• 미적용	• 미운영 시설로 제외	
	보안실	• 1실: 33㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용(1실 33㎡)	
저장·보관실	문서고	문서고	• 순 사무실 면적×7%	
	창고	비품창고	• 순 사무실 면적×7%	• 청사시설 기준(행안부)
		소모품창고	• 순 사무실 면적×7%	
		피복창고	• 직원 수×0.17㎡	• 시도청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	수사	통합증거물보관실	• 1실: 103㎡	• 시도청 개별검토 • 영치물압수보관실, 증거분석보관실 통합하여 통합증거물보관실로 변경
	수사기록보관실(신설) ※ 수사국 최종 지침 개정에 따라 면적 변동 가능	• 1만권 ^당 99㎡ * A4용지 400박스 분량	• 수사기록 보관실 경찰서(금지별 구분) 1급서 104㎡ 2급서 35㎡ 3급서 12㎡ • 경찰서 수사 과학수사 통합 * 수사자료송치실 삭제 ※ 전산조회실, 저장·보관실 항목에서 삭제 업무시설인 민원실 면적에 포함	

〈표 III-13〉의 계속

용도별		시설명	기준	비고
저장·보관실	경우	문서보관실 지출서류보관실 물품보관실	• 1실: 28㎡ • 1실: 32㎡ • 1실: 60㎡	
	생활 안전	즉결유실물보관실 압수물보관실 자료·장비보관실	• 1실: 15㎡ • 1실: 52㎡ • 1실: 60㎡	• 시도청, 경찰서 평균
	정보	정보기록보관실	• 1실: 74㎡	• 시도청, 경찰서 평균
	경비	장비·물품보관실	• 1실: 145㎡	• 피복보관실 포함
	무기	무기고	• 200명 미만 40㎡ • 200~400명 미만 50㎡ • 400~600명 미만 60㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 0.5㎡ 가산	• 시도청, 경찰서 평균
	탄약	탄약고 민간소유총포실 화학보관실	• 1실: 20㎡ • 1실: 30㎡ • 1실: 30㎡	
관리시설		정문안내소	• 15㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용(금지구분 없음)
		당직실	• 시도청(당직자수×10㎡) • 경찰서(금지별 구분) - 1급서: 160㎡ - 2급서: 120㎡ - 3급서: 80㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 금지별 구분
		차고	• 미적용	• 지하주차장 면적에 포함
		지하주차장	• 차량 수×34.3㎡	• 램프 및 통로면적 포함하여 34.3㎡로 조정
		운전원대기실	• 미적용	• 미운영 시설로 제외
		청사관리용역사무실	• 시도청(용역원 수×3㎡) • 경찰서(금지별 구분) - 1급서: 18㎡ - 2급서: 12㎡ - 3급서: 10㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 금지별 구분
부대 시설	식당	식당	• 직원수×1/2×1.5㎡	• 청사시설 기준(행안부)
		주방 면적	• 식당면적×1/3	• 법무시설 기준(법무부)
		주식 창고	• 식당면적×35%	
		부식 창고	• 식당면적×25%	

〈표 III-13〉의 계속

용도별		시설명	기준	비고
부대 시설	식당	조리원 샤워장	• 인원×1.7㎡(탈의실 포함)	
		조리원 휴게실	• 인원×3.3㎡	
			• 200명 미만 250㎡ • 200~400명 미만 310㎡ • 400~600명 미만 575㎡ 600명 이상은 10명 증가마다 13㎡ 가산	• 시도청, 경찰서 평균 • 주방, 창고, 매점 포함
시설관리	기계실	• 전용면적 : 기준면적 5,000㎡ 이하 : 290㎡ 10,000㎡ 이하 : 450㎡ 15,000㎡ 이하 : 600㎡ 20,000㎡ 이하 : 770㎡	• 경찰시설 기준 ※ 전용면적: 기계·전기·발전실 면적, 지하주차장 면적 및 공용면적 제외	
	전기실	• 전용면적 : 기준면적 1,000㎡ 이하 : 40㎡ 2,000㎡ 이하 : 65㎡ 3,000㎡ 이하 : 87㎡ 4,000㎡ 이하 : 106㎡ 5,000㎡ 이하 : 124㎡ 10,000㎡ 이하 : 175㎡ 20,000㎡ 이하 : 280㎡ 30,000㎡ 이하 : 380㎡	• 경찰시설 기준 (전기설비설계 및 시공) (법무시설 기준)	
	발전기	• 전용면적 : 기준면적 2,500㎡ 이하 : 19㎡ 5,000㎡ 이하 : 24㎡ 10,000㎡ 이하 : 38㎡ 15,000㎡ 이하 : 54㎡ 30,000㎡ 이하 : 70㎡	• 경찰시설 기준 (전기설비설계 및 시공) (법무시설 기준)	
기타시설	공용면적	• 전용면적의 30% 추가 (복도, 계단, 화장실, 공조실 등)	• 「건축계획 각론」	

주: 시설면적 기준 산출 시 기준이 되는 인원은 순수 시도청·경찰서 정원을 기준으로 하되 대강당, 상무관 등 전체 근무자가 사용하는 시설은 전체 정원을 기준으로 산정. 경찰관 기동대, 기동순찰대, 112타격대 등 정원의 별도 근무자가 상주하는 경우에는 해당 시설의 면적 추가 가능(의경 폐지에 따라 방법순찰대 시설면적 기준은 제외)

자료: 경찰청, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」, 2020. 2.의 내용을 재구성

〈표 III-14〉 경찰관 기동대 시설 및 면적기준

구분	시설물	산출근거	적용기준
사무시설	기동대장실	경정급 30㎡×1명	경찰청사시설 기준
	제대연구실	경감급 20㎡×3명	경찰청사시설 기준
	행정실	5명×7㎡	경찰청사시설 기준
	제대 사무실	96명×6.3㎡	국방시설 기준
	상담실	제대당 15㎡×1개	국방시설 기준
부대시설	식당	96명×1/2×1.5㎡	국방시설 기준
	주방	식당면적×1/3	경찰청사시설 기준
	주·부식창고	식당면적×60%	경찰청사시설 기준
	주방휴게실	취사 3명×3.3㎡	경찰청사시설 기준
	차고	출동버스 3·트럭 1대×42.3㎡, 승합 1대×20㎡, 지휘차 1대×15㎡, 운전요원 대기실 6명×1.65㎡	국방시설 기준 경찰청사시설 기준
	정문 안내소	근무 2명×3㎡	경찰청사시설 기준
저장시설	장비창고	96명×0.33㎡	경찰청사시설 기준
	물품창고	96명×0.33㎡	경찰청사시설 기준
	문서고	사무시설(125㎡)×7%	경찰청사시설 기준
편의시설	휴게실	9.9㎡+(96명-24명)×0.22㎡	경찰청사시설 기준
	대회의실	100명 미만	법무시설 기준
	소회의실	20명 미만	경찰청사시설 기준
	상무관(무도훈련장)	100명 미만	경찰청사시설 기준
	체육실	75㎡+(96명-100명)×0.16㎡	경찰청사시설 기준
	관복보관 및 탈의실	96명×0.55㎡	경찰청사시설 기준
	세면장	96명×1/8×1.93㎡	국방시설 기준
	샤워장	96명×1.5㎡(탈의실 포함)	경찰청사시설 기준
	화장실	96명×1/12×4.62㎡	국방시설 기준
정보통신	통신·전산장비실	50㎡	경찰청사시설 기준
관리시설	정문안내소	15㎡	경찰청사시설 기준
	당직실	80㎡(3급)	경찰청사시설 기준
	지하주차장	차량 수×34.3㎡	경찰청사시설 기준
	청사관리용역사무실	10㎡(3급)	경찰청사시설 기준
특수시설	무기고	200명 미만	경찰청사시설 기준
	탄약고	1실 20㎡	경찰청사시설 기준

주: 1개 기동대 96명 기준임

자료: 경찰청, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」, 2020. 2.

4) 유치장 설계기준

경찰청 설계 표준 규칙은 유치인의 인권을 보장하고 유치장의 운영과 유치인 보호·관찰 업무를 효율적이고 안전하게 수행할 수 있도록 유치장의 신축·개축 또는 시설 개선을 위한 계획수립과 설계·시공 및 배치의 기준을 규정하여 적절한 시설표준을 규정함을 목적으로 한다(「유치장 설계 표준규칙」 제1조 목적).

유치장 시설개선을 위해 경찰청에서는 아래와 같이 「유치장 설계 표준규칙」을 제정하여 시행하고 있다.

「경찰청 유치장 설계표준 규칙」(경찰청예규 제564호)에는 유치장의 위치, 시설, 건축설계 일반사항 등을 규정하며, 일반유치장 표준 설계 평면도, 조도 확보를 위한 유치장 천정 평면도, 유치실 색채에 관한 전반적인 사항을 정한다.

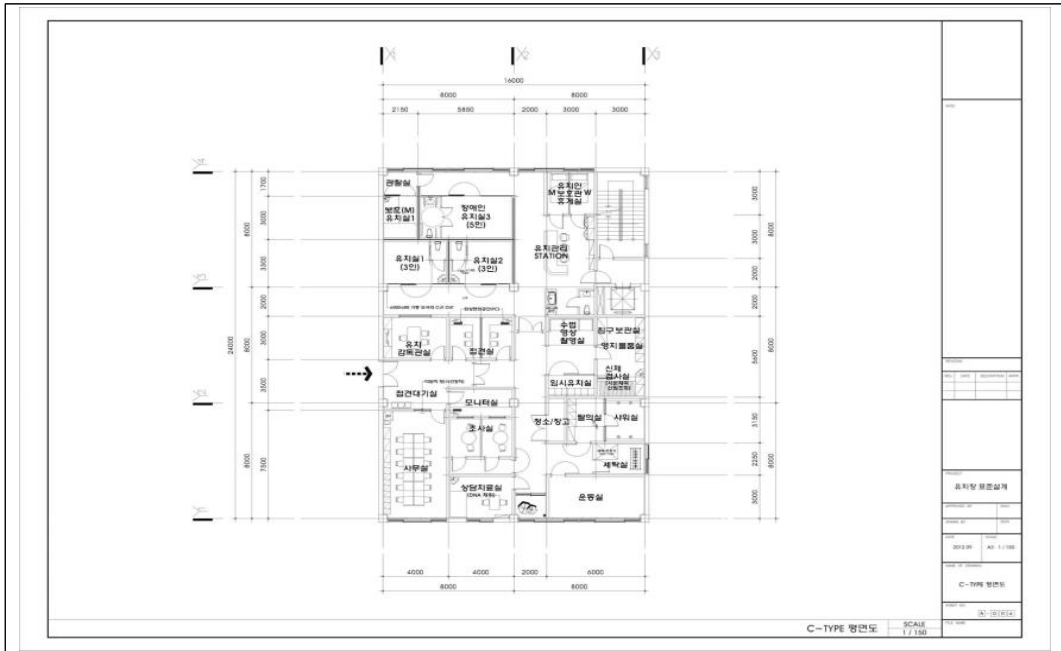
「경찰청」 유치장 설계 표준 규칙	
[시행 2020. 7. 16.] [경찰청예규 제564호, 2020. 7. 16., 일부개정]	
제4조(시설 등)	① 유치장은 보안단계에 따라 다음 영역의 우선순위를 설정하여 영역별 출입자를 통제할 수 있어야 한다. 1. 유치관리 영역: 유치감독관실, 유치인보호관 사무실, 접견대기실을 설치한다. 2. 유치전이 영역: 복도, 접견실(일반인/변호인), 수법영상촬영실, 신체검사실, 침구보관 및 영치물품실, 진술녹화실, 상담치료실, 임시유치실을 설치한다. 3. 유치거주(편의) 영역: 운동실, 세탁실, 탈의실, 샤워실, 창고를 설치한다. 4. 유치거주(거실) 영역: 유치실, 보호유치실, 장애인유치실, 청소년유치실, 여성유치실, 유치관리 스테이션, 유치인보호관 휴게실(남/녀 구분), 유치인보호관 화장실(남/녀 구분), 탕비실을 설치한다. ② 유치장 내부로부터 비상코어로 나가는 비상구를 반드시 1개 설치하여야 한다. ③ 비상코어에는 피난 계단을 설치하여야 하며 형사당직 사무실이나 호송차 보안주차장 또는 피난옥상으로 통하게 하여야 한다. ④ 비상코어에는 필요시 유치장전용 엘리베이터를 설치할 수 있다.
제6조(유치장 유형)	유치장은 일일평균수용인원과 최다수용인원 통계를 기준으로 다음 각 호와 같이 구분하여 설치한다. 1. 일반 유치장: 일일평균수용인원 8명 이하, 최다수용인원 12명 이하 2. 광역 유치장: 일일평균수용인원 16명 이하, 최다수용인원 27명 이하 3. 초광역 유치장: 일일평균수용인원 28명 이하, 최다수용인원 43명 이하

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

일반유치장의 경우 일일 평균 수용인원 8명 이하, 최다 수용인원 12명 이하, 광역유치장은 일일 평균 수용인원 16명 이하, 최다 수용인원 27명 이하, 초광역유치장은 일일 평균 수용인원 28명 이하, 최다 수용인원 43명 이하의 기준에 따라 경찰관서의 유치장 규모가 결정된다.

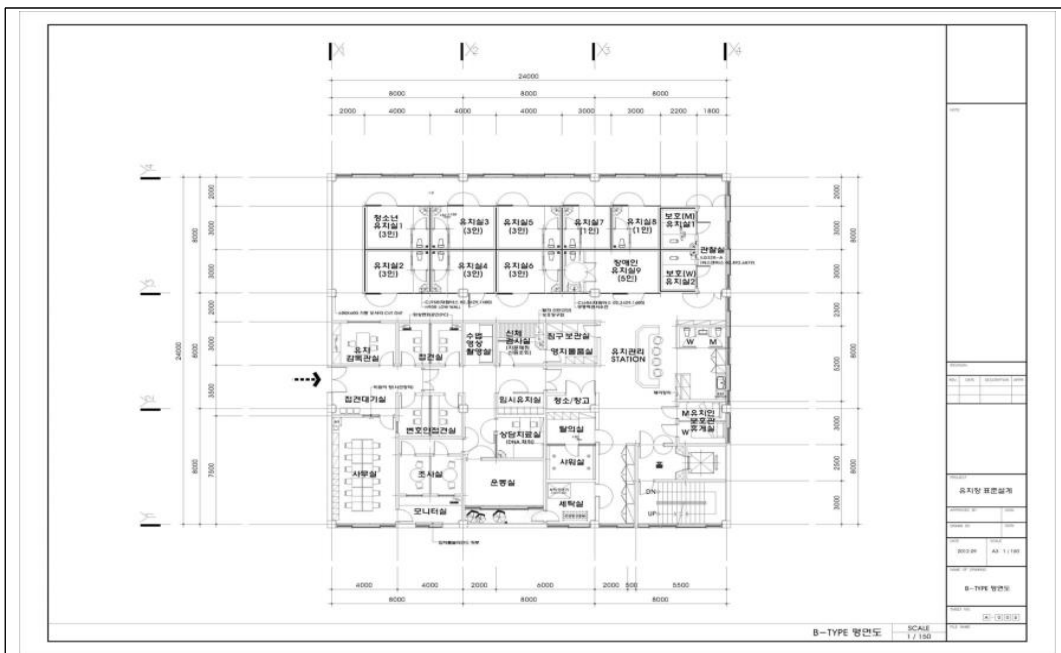
「유치장 설계 표준 규칙」 제5조(건축 설계 일반사항) ① 항에서는 별도 1~별도 3의 평면도에 의하여 유치장 규모를 정하며, 아래 별도의 내용은 각각 [별도 1] 초광역유치장 평면도, [별도 2] 광역유치장 평면도, [별도 3] 일반유치장 평면도에 해당한다.

[그림 III-8] 일반유치장 평면도(면적: 24m × 16m)



자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

[그림 III-9] 광역유치장 평면도(면적: 24m × 24m)



자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

[그림 III-10] 초광역유치장 평면도(면적: 32m×24m)



자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

경찰청사의 유치장 유형으로는 일반유치장, 광역유치장, 초광역유치장으로 구분하여 각 평면도와 규모를 「(경찰청)유치장 설계 표준규칙」 별표 3에서 제시하고 있으며 본 사업 계획검토에서는 유치장 운영 자료를 검토하여 적용 규모를 반영하겠다.

나. 사업계획 면적 검토

1) 인원 검토

경찰서 『경찰관서 설계기준』의 「경찰관서 청사취득 및 배정 면적 기준」 및 「경찰관서 시설 면적 기준」은 정원에 따른 면적 기준을 제시하고 있으므로 기준 인원에 따라 건축 규모가 달라진다. 또한 「경찰관서 청사취득 및 배정 면적 기준」에서는 경찰업무의 특수성을 고려하여 행정 및 외근 인원을 구분하여 행정 인원만 사무실 근무 인원으로 산정하며, 기동대의 경우 별도의 「경찰관 기동대 시설 및 면적기준」에 따라 적정면적을 산정하고 있다. 이에 송파경찰서의 인원내에 대한 검토를 우선으로 시설면적의 적정성을 검토하고자 한다.

당초 주무부처는 송파경찰서의 실별·직급별 세부 인원 내역을 다음과 같이 정원 482명, 정원외 27명, 총 509명을 제시하였다.

〈표 III-15〉 송파경찰서 사업계획서 인원

구분		장관급	차관급	차관보·1급	2·3급	4급	5급	6급 이하	계	비고
정원	경무관	-	-	-	1	-	-	-	1	
	경정	-	-	-	-	-	13	-	13	
	경감	-	-	-	-	-	-	54	54	
	경위	-	-	-	-	-	-	63	63	
	경사	-	-	-	-	-	-	127	127	
	경장	-	-	-	-	-	-	204	204	
	순경	-	-	-	-	-	-	20	20	
	소계	-	-	-	1	-	13	468	482	
정원 외	행정	-	-	-	-	-	-	17	17	
	무기계약	-	-	-	-	-	-	3	3	
	기간제	-	-	-	-	-	-	7	7	
	소계	-	-	-	-	-	-	27	27	
계		-	-	-	1	-	13	495	509	

자료: 경찰청, 국유기금 세부사업 설명자료(경찰청), 2022.

그러나 사업계획서에서 제시하는 순 사무실 규모 검토에서는 상기 사업계획 인원과 상이하게 총인원 531명, 정원 508명, 과학수사팀 23명으로 반영하여 동일 자료 내에서도 인원 규모가 상호 불일치하고 있음을 확인하였다.

〈표 III-16〉 사업계획서 순 사무실 면적 산정

(단위: 명, m²)

순 사무실	인원	면적	산출기준
서장실	1	80.00	
과장실	14	420.00	
행정업무부서	238	1,666.00	• 근무자 수×7m ²
수사·조사부서	255	2,550.00	• 근무자 수×10m ² ※ 근무자(7m ²)+피의자(3m ²)
과학수사팀	23	161.00	• 근무자 수×7m ²
소계	531	4,877.00	

주: 본 면적산정 자료에서는 정원 508명, 과학수사 23명으로 순 사무실 규모를 적용하고 있음

자료: 경찰청, 국유기금 세부사업 설명자료(경찰청), 2022.

이에 따라 송파경찰서 최종인원 확정 및 인원 기준연도 확인을 위해 해당 자료를 주무부처에 질의·응답을 통해 요청하였으며 그 결과는 아래와 같다.

주무부처에서 경찰서 최종인원 및 인원 기준연도 자료에 따르면 인원수는 <표 III-17>과 같이 총인원 541명(정원 508명, 정원외 33명¹³⁾)으로 확인하였으며, 사업계획안 대비 정원 26명, 정원외 6명이 증가한 것을 확인할 수 있다.

<표 III-17> 송파경찰서 인원(정원, 정원외) 변경(2022. 2.)

(단위: 명)

연번	경찰서(14과)	계급별 인원(총정원 508명)	정원외(총 33명)	
			상근	비상근
1	경무과	정원 25 (경무관 1, 경정 1, 경감 1, 경위 3, 경사 6, 경장 3, 일반직 10)	10	0
2	청문감사인권관실	정원 9 (경정 1, 경감 1, 경위 2, 경사 4, 경장 1)	0	0
3	112치안종합상황실	정원 23 (경정 1, 경감 4, 경위 2, 경사 7, 경장 8, 순경 1)	0	0
4	공공안녕정보외사과	정원 23 (경정 1, 경감 2, 경위 2, 경사 4, 경장 13, 순경 1)	0	0
5	안보과	정원 20 (경정 1, 경감 1, 경위 5, 경사 12, 경장 1)	0	0
6	생활안전과	정원 18 (경정 1, 경감 2, 경위 2, 경사 3, 경장 7, 순경 2, 일반직 1)	0	0
7	수사심사관	정원 32 (경정 1, 경감 4, 경위 1, 경사 13, 경장 7, 순경 2, 일반직 4)	0	0
8	수사1과	정원 72 (경정 1, 경감 11, 경위 16, 경사 24, 경장 18, 순경 2)	0	0
9	수사2과	정원 35 (경정 1, 경감 4, 경위 5, 경사 11, 경장 12, 순경 2)	0	0
10	형사1과	정원 41 (경정 1, 경감 4, 경사 5, 경장 29명, 순경 2)	0	0
11	형사2과	정원 46 (경정 1, 경감 9, 경위 1, 경사 7, 경장 26, 순경 2)	0	0
12	여성청소년과	정원 57 (경정 1, 경감 8, 경위 3, 경사 15, 경장 29, 순경 1)	0	0
13	경비과	정원 8 (경정 1, 경감 1, 경위 1, 경사 1명, 경장 4)	0	0
14	교통과	정원 99 (경정 1, 경감 3, 경위 15, 경사 15, 경장 57, 순경 5, 일반직 3)	0	0
	기타	과학수사	0	23

자료: 서울특별시경찰청, 서울 송파경찰서 재건축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협조 요청(2차) 화신, 2022. 12. 29.

13) 과학수사대 23명 포함

주무부처에서 제출한 직급별 인원현황을 재구성하면 <표 III-18>과 같다.

<표 III-18> 송파경찰서 직급별 인원 현황

(단위: 명)

연번	경찰서(14과)	경무관	경정	경감	경위	경사	경장	순경	일반	정원	정원의외
1	경무과	1	1	1	3	6	3	-	10	25	10
2	청문감사인권관실	-	1	1	2	4	1	-	-	9	-
3	112치안종합상황실	-	1	4	2	7	8	1	-	23	-
4	공공안녕정보외사과	-	1	2	2	4	13	1	-	23	-
5	안보과	-	1	1	5	12	1	-	-	20	-
6	생활안전과	-	1	2	2	3	7	2	1	18	-
7	수사심사관	-	1	4	1	13	7	2	4	32	-
8	수사1과	-	1	11	16	24	18	2	-	72	-
9	수사2과	-	1	4	5	11	12	2	-	35	-
10	형사1과	-	1	4		5	29	2	-	41	-
11	형사2과	-	1	9	1	7	26	2	-	46	-
12	여성청소년과	-	1	8	3	15	29	1	-	57	-
13	경비과	-	1	1	1	1	4	-	-	8	-
14	교통과	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-
	과학수사과	-	-	-	-	-	-	-	-	0	23
	합계	1	14	55	58	127	215	20	18	508	33

자료: 주무부처 화신자료 연구진 재구성

또한 송파경찰서 관할 지역관서 인원은 지역 지구대 및 파출소를 포함하여 총 542명으로 확인되었다.

<표 III-19> 관할 지역관서 인원현황

(단위: 명)

구분	잠실 지구대	방이 지구대	삼전 지구대	가락 파출소	문정 지구대	마천 파출소	거여 파출소	풍납 파출소	오금 파출소	신천 파출소	위례 파출소
총 542명	77	79	63	69	54	35	33	32	33	35	32

자료: 서울특별시경찰청, 서울 송파경찰서 재건축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협조 요청(1차) 화신, 2022. 11. 14.

경찰서 면적 추정 시 세부시설의 근거로 사용인원이 반영되는데, 정원+정원외 인원을 적용하는 시설은 순 사무실, 식당에 반영하며 관할 지역관서 인원을 포함하여 적용하는 세부시설에는 대강당, 사격장, 상무관, 피복창고가 포함된다.

〈표 III-20〉 경찰서 인원별 시설면적 적용 범위

구분	정원	정원외 포함	지역관서 포함
시설적용 범위	순 사무실, 회의실, 특수시설, 편의시설	순 사무실 식당	대강당, 사격장, 상무관, 피복창고

자료: 연구진 직접 작성

송파경찰서 규모 추정 시 기준이 되는 인원은 〈표 III-21〉과 같이 정원 508명, 정원외 33명, 지역관서 542명을 기준으로 해당되는 각 세부시설에 적용하겠다.

〈표 III-21〉 사업계획안, 변경안 인원 비교

(단위: 명)

구분	정원	정원외 (정원+정원외)	지역관서 (송파경찰서 정원+지역관서)
사업계획안(A)	482	27 (509)	미제시 (1,030)
변경안(B) (2022. 2. 기준)	508	33 (541)	542 (1,050)
증감(B-A)	26(증)	6(증)	(53(증))

자료: 연구진 직접 작성

2) 사업계획안의 시설계획

본 사업계획안은 면적 산정 시, 순 사무실 면적은 '경찰관서 청사취득 및 배정 면적 기준'을, 업무시설 및 특수시설, 보조저장시설, 관리시설, 공용시설은 '경찰관서 시설 면적 기준'을 적용하여 계획하였다.

〈표 III-22〉 사업계획 면적

구분		면적(㎡)	비고
전용면적	업무시설	순 사무실	4,877.0
		회의실	1,623.0
	특수시설	2,926.0	
	편의시설	976.1	
	정보통신	123.0	
	저장시설	1,963.8	
	관리시설	4,309.0	지하주차장 120면
	보조시설	507.0	인원 대비 식당면적 적용
	전용면적 소계	17,372.8	
공용면적		5,211.8	전용면적의 30% 추가 17,372.8㎡×30%
시설관리 면적		934.0	
합계		22,518.68	

자료: 경찰청, 「국유기금 세부사업 설명자료(경찰청)」, 2022. 9. 참고하여 연구진 재구성

〈표 III-23〉 세부 시설별 면적 현황(사업계획안)

용도별	시설명	사용기준	단위	소요면적(㎡)	산출근거
업무 시설	1. 회의실				
	대강당	1,030	명	751.0	• 400~600명 미만: 450㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 7㎡ 가산
	대회의실	508	명	189.0	• 100~200명 미만: 99㎡ • 200명 이상은 10명 증가마다 3㎡ 가산
	소회의실	13	개	650.0	• 20명 미만: 50㎡
	업무자료실	1	실	33.0	• 서고·열람실: 33㎡
	2. 순 사무실				
	서장실	1	명	80.0	
	과장실	14	명	420.0	
	행정업무부서	238	명	1,666.0	• 근무자 수×7㎡
	수사·조사부서	255	명	2,550.0	• 근무자 수×10㎡ ※ 근무자(7㎡)+피의자(3㎡)
	과학수사팀	23	명	161.0	• 근무자 수×7㎡

〈표 III-23〉의 계속

용도별	시설명	사용기준	단위	소요면적(㎡)	산출근거
특수 시설	3. 특수시설				
	진술녹화실	255	명	275.0	• 11㎡
	진술녹화모니터실	255	명	250.0	• 10㎡
	피의자(피해자), 참고인 대기실	6	개	90.0	• 과별 5명 기준 ※ 피의자(피해자)×3㎡
	민원실	508	명	300.0	• 300~400명 미만: 280㎡ • 400명 이상은 10명 증가마다 2㎡ 가산
	유치장	광역		576.0	• 광역유치장 576㎡
	상황실(지령실)	508	명	175.0	• 400~600명 미만: 175㎡
	상무관	1,030	명	615.0	• 400~600명 미만: 400㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡ 가산
	사격장	1,030	명	570.0	• 400~600명 미만(10개 사로): 570㎡
정보화교육장	1급	등급	75.0	• 경찰서(금지별구분) - 1급서 교육인원: 25명	
편의 시설	1. 직원휴게실	508	명	116.4	• 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡
	2. 여경·여직원 휴게실	102	명	54.0	• 17~24인 기준 54㎡
	3. 체육실	508	명	140.3	• 75㎡+(정원-100)×0.16㎡
	4. 관복보관 및 탈의실	508	명	279.4	• 직원 수×0.55㎡
	5. 목욕실(남·여)	508	명	200.0	• 400~600명 미만: 200㎡
	6. 종교단체	3	실	120.0	• 1실: 40㎡ 3개소
	7. 협의회	2	실	66.0	• 1실: 33㎡ 2개소
	소계			976.1	
정보 통신 시설	1. 통신장비실	8	조	40.0	• 장비 1조×5㎡
	2. 전산장비실	10	수	50.0	• 전산기 수×5㎡
	3. 전산실 및 전산자료실	-	수	-	• 전산기 수×5㎡
	4. 교환실	-	실	-	
	5. 보안실	1	실	33.0	• 1실: 33㎡
	소계			123.0	
저장 시설	1. 문서고	4,877	㎡	341.4	• 순 사무실 면적×7%
	2. 비품창고	4,877	㎡	341.4	• 순 사무실 면적×7%
	3. 소모품창고	4,877	㎡	341.4	• 순 사무실 면적×7%
	4. 피복창고	1,030	명	175.1	• 직원 수×0.17㎡

〈표 III-23〉의 계속

용도별	시설명	사용기준	단위	소요면적(㎡)	산출근거
저장 시설	5. 수사·과학수사				
	영치물 압수보관실	1	실	20.0	• 1실: 20㎡
	수사자료(송치)실	1	실	34.0	• 1실: 34㎡
	증거분석(보관)실	1	실	83.0	• 1실: 83㎡
	6. 경무				
	문서보관실	1	실	28.0	• 1실: 28㎡
	지출서류 보관실	1	실	32.0	• 1실: 32㎡
	물품보관실	1	실	60.0	• 1실: 60㎡
	7. 생활안전				
	즉결유실물보관실	1	실	15.0	• 1실: 15㎡
	압수물보관실	1	실	52.0	• 1실: 52㎡
	자료, 장비보관실	1	실	60.0	• 1실: 60㎡
	8. 정보기록보관실	1	실	74.0	• 1실: 74㎡
	9. 경비 장비, 물품보관실	1	실	145.0	• 1실: 145㎡(피복보관실 포함)
	10. 무기·탄약				
	무기고	1,030	명	81.5	• 400~600명 미만: 60㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 0.5㎡ 가산
	탄약고	1	실	20.0	• 1실: 20㎡
	민간소유 총포실	1	실	30.0	• 1실: 30㎡
	화학보관실	1	실	30.0	• 1실: 30㎡
	소계			1,963.8	
관리 시설	1. 정문안내소	1	실	15.0	• 15㎡
	2. 당직실	1급	등급	160.0	• 1급서: 160㎡
	3. 차고				
	대형차	-	대	-	
	중형차	-	대	-	
	소형차	-	대	-	
	소계			-	
	4. 지하주차장	120	대	4,116.0	• 차량 수×34.3㎡
	5. 운전원 대기실	-	명	-	
	6. 청사관리용역사무실	1급	등급	18.0	• 1급서: 18㎡
	소계			4,309.0	

〈표 III-23〉의 계속

용도별	시설명	사용기준	단위	소요면적(㎡)	산출근거
보조 시설	1. 식당	508	명	575.0	• 400~600명 미만: 575㎡
전용면적계				17,372.8	
시설 관리	1. 기계실	13,256.8	㎡	600.0	• 전용면적 : 기준면적 15,000㎡ 이하 : 600㎡
	2. 전기실	13,256.8	㎡	280.0	• 전용면적 : 기준면적 20,000㎡ 이하 : 280㎡
	3. 발전기	13,256.8	㎡	54.0	• 전용면적 : 기준면적 15,000㎡ 이하 : 54㎡
시설관리계				934.0	
공용면적		17,372.8	㎡	5,211.8	• 전용면적의 30% 추가
합계				23,518.68	

자료: 경찰청, 「국유기금 세부사업 설명자료(경찰청)」, 2022. 9. 참고하여 연구진 재구성

다. 대안 설정

1) 검토 기준

대안 설정 시 시설면적에 대하여 경찰청 『경찰관서 설계기준』(2021) 내 「경찰관서 청사 취득 및 배정 면적 기준」, 「경찰관서 시설 면적 기준」 및 「경찰관 기동대 시설 면적 기준」을 적용하고, 상기 기준에 없는 특수 목적에 따라 추가 요구된 시설은 유사기관의 사례를 근거로 배정면적 기준을 적용하여 시설면적을 검토하고자 한다.

또한 본 검토에서는 주무부처와 질의·응답을 통해 확인된 〈표 III-18〉의 2022년 2월 기준 인원인 정원 541명으로 시설규모 적정면적을 재산정하고 이를 대안으로 설정한다.

본 대안 설정은 검토안과 달리 공사비 단가 등 총사업비의 조정 외에 면적의 적정성 검토결과가 반영되는 특징이 있다.

〈표 Ⅲ-24〉 검토안 및 대안 설정 기준 비교

구분	사업계획안	검토안 (공사비 단가 등 조정)	대안 (공사비 단가+면적 조정)
인력수요	-		2022년 2월 정원 기준
규모	사업계획안		조정안
면적산정 기준	- 기본시설 및 특수시설: 『경찰관서 설계기준』 등	사업계획안 준용	- 기본시설 및 특수시설: 『경찰관서 설계기준』 등
공사비단가 산정기준	국유재산관리기금 단가	조정(사례)단가	조정(사례)단가

자료: 연구진 직접 작성

2) 세부시설 검토

본 검토에서는 사업계획안 및 질의답변을 통해 제시된 자료 등의 산정근거로 본 계획면적에 대한 주요 시설에 대하여 적정성을 검토하였다.

대안 설정에서 검토한 주요 시설별 구체적인 내용은 다음과 같다.

가) 순 사무실

송파경찰서 순 사무실에 적용하는 최종 인원은 아래와 같이 정원 508명, 정원외 33명으로 확인되었으며, 경찰기동대는 미배치되어 제외하였다.

〈표 Ⅲ-25〉 순 사무실 적용 인원 및 면적 기준

(단위: 명)

구분	순 사무실 적용 인원		기동대(미배치)	비고
	정원	정원외		
인원	508	33	0	
면적 적용 기준	「경찰관서 청사 취득 및 배정 면적 기준」	「청사 취득 및 배정면적 기준」	「경찰관 기동대 시설 및 면적기준」	
비고		행정주무관 10명 과학수사 23명	0	

자료: 연구진 직접 작성

순 사무실 규모는 「경찰관서 청사 취득 및 배정면적 기준」(경찰청, 2011)에 따라 계급별로 구분하여 규모를 산정하였다.

서장(총경)은 1인 기준 80㎡, 경정(5급 과장급)은 30㎡, 경감 이하(6급 이하)는 7㎡, 과학수사팀 7㎡를 반영하였다.

한편 순 사무실 산정 기준인 「경찰관서 청사 취득 및 배정면적 기준」(경찰청, 2011)과 함께 행정·관리업무 인원, 수사조사 인원, 과학수사 인원은 「경찰관서 시설기준」에서 정하고 있다. 이에 따라 수사·조사¹⁴⁾ 부서의 1인당 순 사무실 점유면적은 1인(7㎡)+피의자 또는 피해자(3㎡)의 합계 면적 10㎡로 재산정하였다. 정원외 인원은 상기 기준에 포함되지 않으므로 2021년도 청사 수급관리계획 작성지침에 따라 1인당 7㎡를 반영하였다.

〈표 Ⅲ-26〉 행정·관리, 수사조사, 과학수사 부서 순 사무실 면적 기준

시설명	기준	비고
행정·관리업무부서	• 근무자 수×7㎡	• 행정업무 근무자 적용
수사·조사공간	• 근무자 수×10㎡	• 수사·조사 부서 근무자 적용 ※ 순수 수사업무 담당자만 해당, 수사지원팀 등 행정업무 수행 근무자는 7㎡ 적용
과학수사(시설)	• 근무자 수×7㎡	• 과학수사팀 근무자 적용 ※ 광역과학수사팀 운영 경찰서만 적용

주: 경찰관서 시설환경개선 5개년 계획 기준에서 행정·관리업무부서, 수사·조사, 과학수사 인원대비 순 사무실 기준을 정하고 있음

순 사무실 면적을 검토한 결과 정원 508명, 정원외 33명 등 541명을 반영하여 순 사무실 면적 합계는 4,998.0㎡로 산출되었다.

〈표 Ⅲ-27〉 순 사무실 면적 대안설정

(단위: 명, ㎡)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)			
		산출근거	면적				
정원	서장(총경)	1	80.00	1	1명×80㎡	80.00	0.00
	과장(5급)	14	420.00	14	14명×30㎡	420.00	0.00
	행정업무(6급 이하)	238	1,666.00	221	221명×7㎡	1,547.00	-119.00
	수사·조사업무(6급 이하)	255	2,550.00	272	272명×10㎡	2,720.00	170.00
	소계	508	4,716.00	508		4,767.00	51.00
정원외	과학수사팀	23	161.00	23	23명×7㎡	161.00	0.00
	계약직		-	10	10명×7㎡	70.00	70.00
	기타		-	-	-	-	
	소계	23	161.00	33		231.00	70.00
순 사무실 합계		531	4,877.00	541		4,998.00	121.00

자료: 연구진 직접 작성

14) 3차 질의회신 결과 경감(6급) 이하 정원은 493명이었으며, 수사·조사 업무 정원은 272명, 일반행정 업무 정원은 221명으로 확인되었음

나) 회의실

회의실은 「경찰관서 시설 면적 기준」에 따라 대강당, 대회의실, 소회의실, 업무자료실로 세부시설을 구분하여 산출하였다.

경찰서의 대강당은 지역 관서 인원을 포함하여 전체 정원을 적용하며, 508명 지역관서 인원 542명의 합계 1,050명 기준으로 「경찰관서 시설 면적 기준」에 따라 산정하여 765㎡가 반영되었다.

대회의실 면적은 정원 508명을 「경찰관서 시설 면적 기준」으로 검토한 결과 189.0㎡로 산정되었다.

소회의실 면적 추정 시 경찰관서 시설면적 기준은 아래와 같이 당초 현행 2020년 기준에 따르면 “20명 미만인 경우 50㎡ 반영, 20명 이상은 1명 증가할 때마다 0.7㎡ 가산”하도록 정하였다. 이것은 아래 표와 같이 행정안전부 「청사수급관리계획」 중 회의실 면적 산정 기준을 참조하여 경찰서 소회의실 면적기준을 적용했다고 볼 수 있다. 그러나 경찰관서 시설면적기준이 「2021년도 조정안」으로 변경되면서 20명 미만에 관한 기준으로 50㎡를 정하고 있으나, 인원 20명 이상의 기준을 삭제하였다. 이로 인해 사업계획안에서는 각 13개에 각 1개소 50㎡ 소회의실을 요구하여 회의실 시설물 규모가 과다 산정될 우려가 있다.

〈표 III-28〉 소회의실 시설면적 기준 비교

구분	청사수급관리계획	경찰관서 시설면적 기준	
		2020년 기준	2021기준
면적산정 기준	〈회의실〉 • 50㎡ + 0.7㎡(정원-20인) • 20인 이하는 미설치	〈소회의실〉 • 20명 미만: 50㎡ • 20명 이상은 1명 증가마다 0.7㎡ 가산	〈소회의실〉 • 20명 미만: 50㎡ • 국, 관, 과별 설치

자료: 1) 행정안전부, 「2021년도 청사수급관리계획 작성지침(안)」, 2020. 1. 1.
 2) 경찰청, 경찰관서(시도청, 경찰서) 시설면적 기준

사업계획안에서는 112상황실을 제외하고 13개과에 각각 50㎡ 소회의실을 반영하여 총 650㎡를 요구하고 있다. 그러나 〈표 III-29〉와 같이 각 과별 인원 구성이 청문감사인권관실 9명, 경비과는 8명에 불과한 반면 수사1과 72명, 교통과는 99명에 해당하여 과별 인원 편차가 상당함을 확인할 수 있다.

〈표 Ⅲ-29〉 송파경찰서 과별 인원 및 소회의실 적용 현황

연번	경찰서(14과)	정원(명)	사업계획안 소회의실 면적	비고
1	경무과	25	1개소 50㎡	
2	청문감사인권관실	9	1개소 50㎡	
3	112치안종합상황실	23	-	제외
4	공공안녕정보외사과	23	1개소 50㎡	
5	안보과	20	1개소 50㎡	
6	생활안전과	18	1개소 50㎡	
7	수사심사관	32	1개소 50㎡	
8	수사1과	72	1개소 50㎡	
9	수사2과	35	1개소 50㎡	
10	형사1과	41	1개소 50㎡	
11	형사2과	46	1개소 50㎡	
12	여성청소년과	57	1개소 50㎡	
13	경비과	8	1개소 50㎡	
14	교통과	99	1개소 50㎡	
	합계	508	13개소 650㎡	

자료: 연구진 직접 작성

본 사업계획 검토에서는 다음의 사항들을 고려하여 소회의실 규모의 대안을 작성하고자 한다. 첫째, 경찰관서 조정(2021년~) 기준 중 소회의실 면적 산정은 인원 20명 미만 기준을 유지하고 있으나, 20명 이상 인원 규모에 관해서는 해당 내용을 삭제하여 그 기준이 불분명하다는 점이다.

둘째, 사업계획안과 같이 각 과별 소회의실 50㎡를 일률 적용할 경우, 각 과마다 정원 규모 편차가 상당함에도 불구하고 정원이 최소인 경비과(8명)와 최대인 교통과(99명)가 동일규모의 소회의실을 배정받는 오류가 발생할 수 있다는 점이다.

셋째, 당초 소회의실 면적 기준이 청사 수급관리계획 “20명 미만: 50㎡, 20명 이상은 1명 증가마다 0.7㎡ 가산”을 참조한 점을 고려할 때, 본 사업계획 적정성 검토에서는 오히려 현행안에서 적용한 2020년 기준 “20명 미만: 50㎡, 20명 이상은 1명 증가마다 0.7㎡ 가산”을 타당하다고 판단, 이를 반영하여 규모를 추정하였다. 이는 청사 수급계획과 비교해 볼 때 경찰서에서는 대강당 및 대회의실에 관하여 추가 면적을 별도 반영하는 점 또한 고려하였다.

이로 인해 사업계획안에서 소회의실을 650㎡로 요구하였으나, 대안에서는 391.60㎡를 반영하여 258.4㎡가 감소하였으며, 추후 건축설계 시 각 과마다 정원 규모를 감안하여 소회의실 면적을 안배하여 계획할 것으로 예상된다.

업무자료실은 경찰서 최소기준 33㎡를 사업계획안과 동일하게 반영하였다.

〈표 III-30〉 회의실 면적 대안설정

(단위: ㎡)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
		산출근거	면적		
회의실	대강당	751.00	1,050명 • 400~600명 미만: 450㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 7㎡ 가산 • 450㎡+(1,050-600)×7㎡	765.00	14.00
	대회의실	189.00	508명 • 100~200명 미만: 99㎡ • 200명 이상은 10명 증가마다 3㎡ 가산 • 99㎡+(508-200)×3㎡	189.0	0.00
	소회의실	650.00	• 20명 미만 : 50㎡ • 20명 이상은 1명 증가마다 0.7㎡ 가산 • 50㎡+(508-20)×0.7㎡	391.60	-258.4
	업무자료실 (서고·열람실)	33.00	• 경찰서 최소 기준: 33㎡	33.00	0.00
회의실 합계		1,623.00		1,378.60	-244.40

자료: 연구진 직접 작성

다) 특수시설

경찰서 특수시설의 세부시설은 진술녹화실, 진술녹화모니터실, 피의자(피해자)·참고인 대기실, 민원실, 유치장, 상황실, 상무관, 사격장, 정보화교육장이 해당된다.

진술녹화실 및 진술녹화모니터실은 피의자·피해자·참고인 등 조사대상자 인권보호와 안전보장, 수사절차 투명성 확보, 수사상 비밀유지 등 사건수사와 관련된 관련자들의 진술 증거능력 확보를 위해 필요하며 「형사소송법」 제244조의 2(피해자진술의 영상녹화)를 근거 법령으로 설치한다.

「경찰관서 시설기준」에 따라 ‘진술녹화실 및 진술녹화 모니터실’ 시설 면적 기준은 수사관 10명당 1실로 1실은 각각 11㎡, 10㎡를 반영하도록 정하고 있다.

이에 따라 송파경찰서 사업계획에서는 「경찰관서 시설기준」에 따라 아래와 같이 진술 녹화실 275㎡, 진술모니터실 250㎡ 규모로 각각 25실을 요구하고 있다.

〈표 III-31〉 진술녹화실, 진술녹화모니터실 사업계획 현황

구분	시설명	시설면적 기준		사업계획서 (㎡)
		사용기준	산출근거	
회의실·특수시설	진술녹화실	255명 (25실)	<ul style="list-style-type: none"> • 11㎡ • 수사관 10명당 1실 ※ 수사, 형사, 여청수사, 교통조사, 청문 근무자 해당 	275
	진술녹화모니터실		<ul style="list-style-type: none"> • 10㎡ • 수사관 10명당 1실 	250

자료: 서울특별시경찰청, 국유기금 세부사업 설명 자료, 2022.

주무부처와 질의응답 결과, 현재 송파경찰서에서 운영 중인 진술녹화실 및 진술모니터실은 3개소로 2021년 이용 현황을 보면 3개소에 관한 일평균 이용 건수가 3.7건에 불과한 것으로 파악된다. 이에 대해서는 유사사례 및 활용도를 감안하여 그 적정성 여부를 검토할 필요가 있다.

〈표 III-32〉 진술녹화실 및 진술모니터실 면적 및 이용 현황

<ul style="list-style-type: none"> ○ 형사(27.72㎡) / 강력(16.6㎡) / 여성청소년과(10.8㎡) ○ 이용현황(2021년): 총 1,363건(일평균 3.7건)

자료: 서울특별시경찰청, 서울 송파경찰서 재건축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협조 요청(1차) 회신, 2022. 11. 14.

「경찰청 영상녹화 업무처리지침」 제3조(영상녹화의 대상) 제3항에 의거하면 경찰관은 다음 각 호에 해당하는 피의자신문은 원칙적으로 영상녹화해야 한다. 제1호는 체포·구속된 피의자신문(다만, 경미범죄의 현행범인으로 불구속 수사하거나, 즉시 석방하는 경우에는 생략 가능), 제2호는 살인, 성폭력, 증수뢰, 선거범죄, 강도, 마약, 피해액이 5억원 이상인 사기·횡령·배임 등 중요 범죄 피의자신문, 제3호는 피의자가 영상녹화를 요청한 경우에 해당한다.

경찰청 통계자료에 따르면 2021년도 전국 범죄건수는 1,587,966건이며, 영상녹화한 실적 합계는 82,375건¹⁵⁾으로 전체 범죄 대비 약 5.1%에 해당하는 것으로 파악된다.

「경찰관서 시설면적 기준」의 진술녹화실 규모 산정 시 수사관 인원수는 「경찰청 영상녹화 업무처리지침」에서 제시하는 사건 배당 수사관 규모로 한정하는 것이 타당하다고 판단된다. 그러나 해당 사건의 수사인원 및 영상녹화 기록대장 정보에 대한 접근 등의 한계로 본 검토에서 적정성 여부를 판단하기 위한 기초자료 확보가 곤란한 점이 있다.

따라서 진술녹화실 및 진술녹화모니터실은 사업계획안과 동일하게 수사관 전체를 기준으로 10명당 1개소로 각각 그 규모를 산정했다.

〈표 III-33〉 진술녹화실, 진술녹화모니터실 대안 검토

(단위: m²)

구분	시설명	사업계획서(A)	대안(B)		증감(B-A)
				면적	
특수시설	진술녹화실	275	<ul style="list-style-type: none"> • 11m² • 수사관 10명당 1실 ※ 수사, 형사, 여청수사, 교통조사, 청문 근무자 해당 	297	22
	진술녹화모니터실	250	<ul style="list-style-type: none"> • 10m² • 수사관 10명당 1실 	270	20

자료: 연구진 직접 작성

피의자(피해자)·참고인 대기실은 사업계획과 동일하게 수사·조사와 6개소에 과별 5명을 계획하여 90m²를 반영하였다.

민원실은 국민편의와 직결되는 일반민원 42종에 대해 원스톱으로 처리될 수 있도록 통합민원실 설치, 민원·보안구역 분리 운영을 위한 전용공간으로 활용되며 「경찰 민원봉사실 운영규칙」(경찰청예규 제582호) 제3조 1항에 따라 설치한다.

민원실 설치 규모는 「경찰관서 시설면적기준」에 따라 근무자 정원 508명 기준으로 300.0m²를 반영하였다.

15) 경찰청의 2021년도 『경찰 통계연보』 자료 참조, 2021년도 전국 전체 범죄 건수는 1,587,966건이며, 전국에 799개소(서울 143개소)의 영상녹화실이 설치되어 있으므로, 영상녹화실 1개소당 1년 103회 정도 사용한 것으로 파악됨

사업계획안에서 유치장은 광역유치장 규모로 요구하였다. 유치장은 「경찰청 유치장 설계 표준 규칙」(경찰청예규 제564호)에 따라 아래와 같이 일일평균수용인원과 최다수용인원 통계를 기준으로 그 규모를 정한다.

「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」		
[시행 2020. 7. 16.] [경찰청예규 제564호, 2020. 7. 16., 일부개정]		
제6조(유치장 유형) 유치장은 일일평균수용인원과 최다수용인원 통계를 기준으로 다음 각 호와 같이 구분하여 설치한다.		
1. 일반 유치장:	일일평균수용인원 8명 이하, 최다수용인원 12명 이하	
2. 광역 유치장:	일일평균수용인원 16명 이하, 최다수용인원 27명 이하	
3. 초광역 유치장:	일일평균수용인원 28명 이하, 최다수용인원 43명 이하	

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

주무부처에서 요구하는 광역유치장은 일일평균수용인원 16명 이하, 최다수용인원 27명 이하에 해당하는 경우를 반영하며, 주부무처에 송파경찰서 유치장 현황 자료를 요청하였다.

주무부처에 최근 3년간 송파경찰서 유치장 평균수용인원 및 최다수용인원 자료를 요청한 결과 <표 III-34>와 같이 최다수용인원이 2019년도 23명, 2020년도 29명, 2021년도 17명에 해당하여 광역유치장 설치 기준에 해당됨을 확인할 수 있다.

<표 III-34> 송파경찰서 유치장 수용인원 현황(2019~2021)

(단위: 명)

구분	실제수용인원			연 수용인원			일 평균수용인원			최다수용인원		
	소계	남자	여자	소계	남자	여자	소계	남자	여자	소계	남자	여자
2019년	734	595	139	2,285	2,036	249	6	6	1	23	14	9
2020년	551	464	87	1,911	1,720	191	5	5	1	29	15	14
2021년	385	339	46	1,492	1,351	141	4	4	0	17	13	4

자료: 경찰청, 2차 질의응답 자료제출, 2022. 12.

「유치장 설계 표준 규칙」의 [별표 2]에 따르면 광역유치장의 규모는 576㎡(24m×24m)로 복도, 화장실, 계단, 엘리베이터 등 공용면적이 포함된 면적이다. 본 시설별 면적 검토는 전용면적 기준으로 산정하여야 하므로 공용면적이 제외된 시설면적으로 산정되어야 한다.

다. 「경찰청사 시설 및 면적 기준」에 따르면 공용면적은 전용면적의 30%를 적용하므로, 이를 반영하여 광역유치장의 전용면적을 구하면 다음과 같다.

〈표 Ⅲ-35〉 광역유치장 공용/전용면적 구분

구분	면적비율(%)	면적(㎡)
광역유치장 전체면적	130	576
전용면적	100	443
공용면적	30	133

자료: 연구진 직접 작성

특수시설 중 상황실은 접수된 112신고에 대하여 상황파악, 지령, 출동, 조치 등 전체과정을 총괄 관제하여 신속하고 효율적인 치안업무 수행을 위한 시설로서 「112종합상황실 운영 및 신고처리 규칙」(경찰청예규 제582호) 제4조를 설치 근거로 하고 있다.

상황실은 「경찰관서 시설면적 기준」에 따라 정원이 508명에 해당하므로 400~600명 미만 기준인 175㎡를 사업계획안과 동일하게 적용하였다.

상무관(체력단련실)은 경찰공무원의 경찰력의 유지 및 제고를 위한 체력단련 및 무도훈련 공간으로 「경찰공무원 직장훈련 규칙」(경찰청훈령 제1003호) 제7조 및 제9조를 설치 근거로 하고 있다.

상무관은 경찰서 정원 및 지역관서 정원을 포함하여 1,050명을 반영하여 경찰관서 시설면적 기준에 따라 규모를 검토하였다.

사격장은 경찰력의 유지 및 제고를 위해 경찰공무원의 총기사용훈련 및 사격훈련 공간으로 「경찰공무원 직장훈련 규칙」(경찰청훈령 제1003호) 제7조 및 제9조, 「경찰공무원 사격 규칙」(경찰청훈령 제1003호) 제1조를 설치 근거로 하고 있다.

사격장 규모는 「경찰관서 시설 면적 기준」에 따라 지역관서 인원을 포함하여 산출한다. 그 결과 사격장 최대 규모 기준인 ‘10개 사로 사격장’ 면적 570㎡를 사업계획 규모와 동일하게 대안으로 반영하였다.

정보화교육장은 경찰력의 유지 및 제고를 위해 소속 직원들의 직무와 관련된 학식·기술·응용능력 배양을 위해 정보화교육장으로 활용한다. 정보화교육장은 「경찰공무원법」 제22조, ‘경찰공무원 직장훈련 규정’ 제6조 및 제9조에 설치 근거를 두고 있다. 송파경찰서는 정보화교육장은 1급서 교육인원 25명을 기준으로 75㎡를 사업계획안과 동일하게 반영하였다.

검토 결과, <표 III-33>과 같이 특수시설 면적은 2,845.00㎡로 사업계획안 대비 81.00㎡ 감소하였다.

<표 III-36> 특수시설 면적 대안설정

(단위: ㎡)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
		산출근거	면적		
특수시설	진술녹화실	275.00	• 11㎡ • 수사관 10명당 1실 ※ 수사, 형사, 여청수사, 교통조사, 청문 근무자 해당	297.00	22.00
	진술녹화모니터실	250.00	• 10㎡ • 수사관 10명당 1실	270.00	20.00
	피의자(피해자), 참고인 대기실	90.00	• 3㎡×5명, 6개 부서	90.00	0.00
	민원실	300.00	• 300~400명: 280㎡ • 400명 이상은 10명 증가마다 2㎡ 가산 • 280㎡+(508-400)×2㎡	300.00	0.00
	유치장	576.00	• 광역유치장 기준 (전용 443㎡, 공용 133㎡)	443.00	-133.00
	상황실	175.00	• 400~600명 미만: 175㎡	175.00	0.00
	상무관(체력단련)	615.00	• 400~600명 미만: 400㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡ 가산 • 400㎡+(1050-600)×0.5㎡	625.00	10.00
	사격장	570.00	• 400~600명 미만 (10개 사로): 570㎡	570.0	0.00
	정보화교육장	75.00	• 1급서 교육인원 25명	75.00	0.00
소계	2,926.00		2,845.00	-81.00	

자료: 연구진 직접 작성

라) 편의시설

「경찰관서 시설 면적 기준」에 따른 편의시설은 직원휴게실, 여경·여직원 휴게실, 체육실, 관복보관 및 탈의실, 목욕실(남·여), 종교시설, 협의회가 해당된다. 대안면적 검토 시 기준 인원은 정원 508명을 기준으로 산정하였다.

직원 휴게실은 정원 508명을 기준으로 경찰관서 시설면적 기준을 반영하되 여경휴게실 반영 인원 24인을 제외한 484명을 기준으로 116.38㎡가 산출되었다. 여경·여직원 휴게실은 17~24명을 기준으로 54㎡를 적용하였으며, 관복보관 및 탈의실 279.4㎡, 체육실 140.28㎡, 목욕실 200㎡를 반영하였다.

종교시설은 「경찰관서 시설면적 기준」에 따라 경신, 경승, 경목 3개소를 반영하여 120㎡를 적용하였으며, 협의회에는 「경찰관서 시설면적 기준」으로 2개소 66㎡를 반영하였다.

편의시설 면적 대안 면적은 아래와 같이 976.06㎡로 산출되었으며, 사업계획안에 비해 0.04㎡가 감소하였는데, 이는 요구안에서는 소수점 둘째 자리에서 면적을 사사오입한 결과 차이 정도로 추정된다.

〈표 III-37〉 편의시설 면적 대안설정

(단위: ㎡)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
		산출근거	면적		
편의시설	직원휴게실	116.40	• 9.9㎡+(508-24)×0.22㎡	116.38	-0.02
	여경·여직원 휴게실	54.00	• 17~24명 기준: 54㎡	54.00	0.00
	관복보관 및 탈의실(남·여)	279.40	• 508명×0.55㎡	279.40	0.00
	체육실	140.30	• 75㎡+(508명-100명)×0.16㎡	140.28	-0.02
	목욕실(남·여)	200.00	• 400~600명 미만: 200㎡	200.00	0.00
	종교시설	120.00	• 3실×40㎡	120.00	0.00
	협의회	66.00	• 2실×33㎡	66.00	0.00
편의시설 합계		976.10		976.06	-0.04

자료: 연구진 직접 작성

마) 정보통신

통신장비실, 전산장비실, 보안실 면적은 「경찰관서 시설 면적 기준」에 따라 산정한 사업계획안을 준용하여 동일하게 산정하였다.

통신장비실, 전산장비실, 보안실은 급지 구분 없이 각각 40㎡, 50㎡, 33㎡를 적용하였으며, 〈표 III-38〉과 같이 123㎡가 산출되었다.

〈표 III-38〉 정보통신 시설 면적 대안설정

(단위: m²)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
		산출근거	면적		
정보통신	통신장비실	40.00	• 장비 8조×5m ²	40.00	0.00
	전산장비실	50.00	• 전산기 10개×5m ²	50.00	0.00
	보안실	33.00	• 1실×33m ²	33.00	0.00
정보통신 합계		123.00		123.00	0.00

자료: 연구진 직접 작성

바) 저장·보관실

저장·보관실의 문서고, 비품창고, 소모품창고의 면적은 「경찰관서 시설 면적 기준」에 따라 순 사무실 면적 4,998m²의 7%로 산정하였으며, 피복창고는 지역관서 인원을 포함·산출하여 1,050명을 기준으로 적용하여 요구안 대비 3.4m²가 증가한 178.5m²를 반영하였다.

수사, 경무, 생활안전, 정보, 경비에 해당하는 각 보관실은 「경찰관서 시설 면적 기준」에 따라 사업계획안과 동일하게 반영하였다.

무기·탄약 무기고는 지역관서 인원을 포함한 인원 1,050명을 기준으로 산정하여 면적 기준 82.5m²를 반영하였다. 그 외 「경찰관서 시설 면적 기준」에 따라 탄약고 1실 20m², 민간소유 총포실 1실 30m², 화학보관실 1실 30m²를 적용하였다.

검토 결과, 〈표 III-39〉와 같이 저장·보관실 면적은 1,993.58m²로 사업계획안 대비 29.78m² 증가하였다. 이는 근무인원 기준 증가에 따른 순 사무실 증가 및 경찰관서 인원 증가분을 반영한 결과이다.

〈표 III-39〉 저장·보관실 면적 대안설정

(단위: m²)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)		
		산출근거	면적			
저장· 보관실	문서고	341.40	• 4,998m ² (순 사무실 면적)×7%	349.86	8.46	
	비품창고	341.40	• 4,998m ² (순 사무실 면적)×7%	349.86	8.46	
	소모품창고	341.40	• 4,998m ² (순 사무실 면적)×7%	349.86	8.46	
	피복창고	175.10	• 1,050명×0.17m ²	178.50	3.40	
	수사	영치물압수보관실	20.00	• 1실×20m ²	20.00	0.00
		수사자료(송치)실	34.00	• 1실×34m ²	34.00	0.00
		증거분석(보관)실	83.00	• 1실×83m ²	83.00	0.00
	경무	문서보관실	28.00	• 1실×28m ²	28.00	0.00
		지출서류보관실	32.00	• 1실×32m ²	32.00	0.00
		물품보관실	60.00	• 1실×60m ²	60.00	0.00
	생활 안전	즉결유실물보관실	15.00	• 1실×15m ²	15.00	0.00
		압수물보관실	52.00	• 1실×52m ²	52.00	0.00
		자료·장비보관실	60.00	• 1실×60m ²	60.00	0.00
	정보	정보기록보관실	74.00	• 1실×74m ²	74.00	0.00
	경비	장비·물품보관실	145.00	• 1실×145m ² (피복보관실 포함)	145.00	0.00
		무기고	81.50	1,050명 • 400~600명 미만: 60m ² • 600명 이상은 10명 증가마다 0.5m ² 가산 • 60m ² +(1,050-600)×0.5m ²	82.50	1.00
		탄약고	20.00	• 1실×20m ²	20.00	0.00
		민간소유총포실	30.00	• 1실×30m ²	30.00	0.00
		화학보관실	30.00	• 1실×30m ²	30.00	0.00
	저장·보관실 합계		1,963.80		1,993.58	29.78

자료: 연구진 직접 작성

사) 관리시설

「경찰관서 시설 면적 기준」에 따른 관리시설은 정문안내소, 당직실, 청사관리용역사무실, 옥내주차장이 있다. 정문안내소는 1개소 15m²를 반영하였으며, 당직실은 경찰서 1급서 기준 160m²를 사업계획안과 동일하게 적용하였다. 또한 청사관리용역사무실은 1급서 기준으로 18m²를 반영하였다.

한편 사업계획에서는 옥내주차장을 전용면적으로 포함하고 있으며, 추후 공용면적 산정 시 해당면적에 30%를 가산하고 있다. 그러나 지하주차장은 전용면적에 해당하지 않으므로 관리시설과는 별도로 검토하겠다.

사업계획안에서는 관리시설 면적을 지하주차장을 포함하여 4,309.0㎡로 제시했으나, 대안에서는 지하주차장을 별도 구분하여 제외한 결과 관리시설이 193.0㎡로 산정되었다.

〈표 III-40〉 관리시설 면적 대안설정

(단위: ㎡)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)		
		산출근거	면적			
관리시설	정문안내소	15.00	• 1개×15㎡	15.00	0.00	
	당직실	160.00	• 1급서: 160㎡	160.00	0.00	
	차고	대형차	0.00	• 20㎡/대	0.00	0.00
		중형차	0.00	• 15㎡/대	0.00	0.00
		소형차	0.00	• 13.2㎡/대	0.00	0.00
	주차장	4,116.00	• 관리시설에서 별도 구분		(0.00)	-4,116.00
	청사관리 용역 사무실	18.00	• 6명×3㎡(1급서 기준: 18㎡)		18.00	0.00
관리시설 합계	4,309.00			193.00	-4,116.00	

자료: 연구진 직접 작성

아) 보조시설

보조시설(식당)은 「경찰관서 시설 면적 기준」에 따라 시·도청 및 경찰서 평균 면적으로 산정한 사업계획안을 준용하여 동일하게 산정하였다.

〈표 III-41〉 보조시설 면적 대안설정

(단위: ㎡)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
		산출근거	면적		
보조시설	식당 (주방, 창고, 매점 포함)	575.00	541명 • 400~600명 미만: 575㎡	575.00	0.00
보조시설 합계		575.00		575.00	0.00

자료: 연구진 직접 작성

자) 공용면적

본 대안에서는 공용면적 산정 시 아래와 같이 「경찰관서 시설 면적 기준」을 적용하였다. 경찰관서 시설면적 기준에서는 공용면적 산정 시 전용면적의 30%를 추가하도록 정하고 있다.

〈표 III-42〉 공용면적 산정 기준(경찰관서 시설 면적 기준)

용도별	시설명	면적 기준	비고
기타시설	공용면적	전용면적의 30% 추가 (복도, 계단, 화장실, 공조실 등)	건축계획 각론

주: 공용면적 산정 시 반영하는 전용면적은 관리시설(지하주차장) 면적을 제외함
 자료: 경찰청, 『경찰관서 설계기준』, 2021

공용면적 대안은 전용면적 13,082.24㎡에 30%를 적용하여 3,924.67㎡로 산출되었으며, 사업계획면적 대비 1,287.13㎡가 감소하였다.

〈표 III-43〉 공용면적 대안설정

(단위: ㎡)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)
		산출근거	면적	
공용면적	5,211.80	• 전용면적 13,082.24㎡×30%	3,924.67	-1,287.13

주: 사업계획안의 전용면적 합은 17,372.8㎡에 해당함(17,372.8×30%=5,211.8)
 자료: 연구진 직접 작성

차) 시설관리

시설관리시설에는 기계실, 전기실, 발전기실을 포함하고 있다. 사업계획서와 대안 검토에서 「경찰관서 시설 면적 기준」을 동일하게 적용하였다. 「경찰관서 시설면적 기준」에 따른 시설관리 면적 산정 시 기준이 되는 전용면적은 지하주차장 및 공용면적을 제외한 면적을 의미한다.

대안 검토를 위해 시설관리 면적 산정을 위한 전용면적은 아래와 같이 13,082.24㎡를 기준으로 반영하겠다.

〈표 III-44〉 시설관리 면적 산정 전용연면적

(단위: m²)

사업계획안			대안
전용면적 (주차장 면적)	주차장 면적	시설관리산정 전용연면적	시설관리산정 전용연면적
17,372.80(a)	4,116.0(b)	a-b =13,256.9	13,082.24

자료: 연구진 직접 작성

검토 결과, 〈표 III-46〉과 같이 시설관리 면적은 934.00m²를 반영하였다.

〈표 III-45〉 시설관리 면적 대안설정

(단위: m²)

구분	사업계획안 (A)	대안(B)		증감 (B-A)	
		산출근거	면적		
시설관리	기계실	600.00	• 전용연면적 15,000m ² 이하: 600m ²	600.00	0.00
	전기실	280.00	• 전용연면적 20,000m ² 이하: 280m ²	280.00	0.00
	발전기실	54.00	• 전용연면적 15,000m ² 이하: 54m ²	54.00	0.00
시설관리 합계		934.00		934.00	0.00

주: 시설관리 규모 산정을 위한 전용연면적에 지하주차장 및 공용면적은 제외함

자료: 연구진 직접 작성

카) 지하주차장

사업계획에서는 아래와 같이 지하주차장 120대, 옥외주차장 120대로 총 240대 배치를 제시하고 있다. 이에 관한 근거로서 법정 주차대수 2배수 이하로 계획하되, 공사비에 직접 적 영향을 미치는 지하주차장은 법정주차의 1배수로 요구하고 있다. 그러나 〈표 III-47〉과 같이 주차장 대수 산정 시 시설면적은 옥내주차장 면적을 제외하여야 하며, 이 경우 사업계획에서 제시하는 주차대수 240대는 법정대비 247%에 해당한다.

〈표 III-46〉 사업계획안 주차배치 계획

합계	지하주차장		옥외주차장	
	대수	면적	대수	면적
240대 (법정대비 247%)	120대	4,116m ²	120대	0m ²

자료: 연구진 직접 작성

「총사업비 관리지침」 제93조(부설주차장의 설치)에 의거 도심지역에 건축하는 청사의 부설주차장 면적은 대중교통의 당해 청사 접근성, 업무용 차량 보유대수, 비상근무자를 위한 주차 수요 등을 종합적으로 고려하여 결정하되, 원칙적으로 법정주차대수의 2배 이내, 지하주차장의 경우 지하 2층 이내로 하도록 정하고 있다.

먼저 사업계획안 주차대수 적정성 여부를 판단하기 위해 법정 주차대수를 산출하겠다. 송파경찰서는 서울에 위치한 공공청사 용도로서 사업부지 내 건축물 주차대수는 「서울시 부설주차장 설치대상 시설물 종류 및 설치기준(서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제4장 20조) 2-1 업무시설」에 따라 산정한다.

송파경찰서의 경우 아래와 같이 서울시 부설주차장 조례에 의거 시설 연면적 200㎡당 1대로 법정 주차대수는 사업계획안 97대, 대안 90대가 산출되며, 「총사업비 관리지침」 제 93조에 의거 부설주차장 최대주차대수는 사업계획안 97대×2배수=194대, 대안 90×2배수=180대에 해당한다.

〈표 III-47〉 부설주차장 최대 대수 재산정

(단위: ㎡)

구분	주차 최대 대수 산정		비고
	사업계획	대안	
주차장 산정 연면적	19,402.68㎡ (23,518.68㎡-4,116㎡)	17,886.31㎡	
주차장 설치기준	200㎡당 1대	200㎡당 1대	서울시조례 공공업무시설 기준
법정 주차대수	97대(법정 97.01대)	90대(89.7대)	
부설주차장 최대주차대수	97대×2배수=194대	90대×2배수=180대	「총사업비 관리지침」 기준

- 주: 1) 서울시 조례에 따라 사업계획안과 대안 주차대수를 재산정함
 2) 주차장 산정 시 연면적은 옥내주차장 면적을 제외함
 3) 「총사업비 관리지침」 제93조에 의거 부설주차장 최대 대수는 법정 대수의 2배수 이내임

주무부처에 따르면 현 송파경찰서 주차장은 총 244대가 운영되고 있으며 이 중 옥외주차장 202대,¹⁶⁾ 지하주차장 42대를 배치하고 있다.

16) 舊 2기동단 직원주차 100대는 사업부지 외부에 위치함

〈표 III-48〉 송파경찰서 청사 주차장 운영현황

(단위: 대수)

구분	합계	옥외(지상)				지하	비고
		서정	후정	舊2기동단 (외부)	소계		
행정(공용)차량	54	4	8		12	42	
민원인	42	36	6		42		전기차 포함
장애인	5	4	1		5		
직원주차	143	11	32	100	143		
합계	244	55	47	100	202	42	

주: 옥외 주차 202대 중 구2기동단 주차 100대는 사업부지 외에 설치되어 있음

자료: 서울특별시경찰청, 사업계획 적정성 검토 3차 자료 제출[송파경찰서, 2023. 1. 12.]

그러나 민원인에게 개방된 주차대수가 42대에 불과하여 [그림 III-11]과 같이 주차장 시설 개선에 관한 민원을 근거로 주무부처에서는 충분한 주차장 확보를 요구하고 있다.

[그림 III-11] 송파경찰서 주차 관련 민원 현황

지리부서	처리업무	접수일자	의견내용(1)
서울송파경찰서	교통민원	2022-01-20	주차장협소함
서울송파경찰서	유실물	2022-01-25	근무환경이 벽 좋아보이진 않네요. 주차문 제라던지 실내환경에 대한 개선사항이 필요할것 같습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-02-07	대한민국 주차시설은 경찰서에서도 불편함이 엄청납니다.
서울송파경찰서	교통민원	2022-02-07	주차공간 부족 심각하네요..
서울송파경찰서	교통민원	2022-02-14	주차공간확보 시급
서울송파경찰서	교통민원	2022-03-01	주차장이 너무 협소하여 조금 여유가 있었으면 좋겠습니다. 주차환경개선이 있었으면 좋겠습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-03-04	주차시설 개선
서울송파경찰서	유실물	2022-03-16	민원인주차장확대요망
서울송파경찰서	교통민원	2022-04-07	주차장협소
서울송파경찰서	교통민원	2022-04-19	주차가 너무 불편합니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-11	송파경찰서 주차장이 너무 좁아요. ㅠ
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-11	주차장이 협소하고 불편해서 결국은 유료주차장에 세웠습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-20	주차장이용에 애를 먹어 몇번이나 계속 자리가 나기를 기다려야했습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-23	주차장 자리가 너무 없어서 아쉬웠습니다..
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-23	주차장이 너무 작고 협소합니다. 여힘을 미리 공지해 주시면 좋겠습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-24	주차장 협소

자료: 서울특별시경찰청, 서울 송파경찰서 재건축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협소 요청(2차) 화신, 2022. 12. 29.

우선 사업비 증액과 연관된 지하주차장 120대에 관한 적정성 검토를 위해 서울특별시 내 최근 설계되고 있는 경찰서 주차장 사례를 다음과 같이 조사하였다.

서울시 조례에 따라 공공 업무시설의 경우 연면적 200㎡당 1대를 부설주차장으로 설치하도록 정하고 있다. 여기서 의미하는 연면적에는 지하주차장 면적이 제외된다.

서울시 경찰서 유사사례를 조사한 결과, 지하주차장 설치대수 평균은 경찰서당 100대, 법정대비 약 144.4% 정도로 확인되었다. 송파경찰서 규모가 서울 관내 최대 규모인 점을 감안할 때, 사업계획에서 제시하는 지하주차장 120대는 법정대비 123.7%대에 해당하여 유사사례와 비교했을 때 적정규모를 제시했다고 판단할 수 있다.

〈표 III-49〉 지하주차장 서울시 경찰서 유사사례 조사

(단위: 대수, ㎡)

구분	서초경찰서	양천경찰서	용산경찰서	종암경찰서	평균	사업계획
연면적	18,653	18,796	18,416	15,088		23,518
주차장	3,087	3,087	3,773	3,080		4,116
주차장정용 연면적	15,566	15,709	14,643	12,008		19,402
법정대수	77.83	78.5	73.2	60.0	72.4	97.0
설치대수	90	90	120	110	100	120
법정대비	115.6%	114.6%	163.9%	183.3%	144.4%	123.7%
비고	2021년도 설계지침	2021년도 설계지침	2020년도 설계지침	2019년도 설계지침		

자료: 서울지방조달청, 경찰서 설계용역 과업내용서

부설주차장 규모 대안검토에서는 사업계획에서 요구하는 지하주차대수 120대(시설면적 4,116㎡)를 준용하되, 법정대수 2배수 이내에서 120대를 제외한 잔여 주차 60대는 옥외 배치를 제안한다. 연구진이 배치도 대안을 작성한 결과 옥외주차장은 68대까지 설치 가능한 것으로 파악되어 옥외 공간에 여유가 있음을 확인하였다.

〈표 III-50〉 부설 주차장 배치 대안

사업계획안			대안		
지하주차장	옥외주차장	합계	지하주차장	옥외주차장	합계
120대 (4,116㎡)	120대	240대 (법정대비 2.45배)	120대(준용) (4,116㎡)	60대 (68대 가능)	180대 (법정대비 2.0배)

자료: 연구진 직접 작성

[그림 III-12]는 오금지구중심 지구단위계획에서 송파경찰서 부지 내 시설배치가 곤란한 조망가로특화경관지구 및 전면공지(보도형)는 배치를 제외하고, 주차 출입구 기준 등은 지구단위계획을 반영한 결과 대안에서 제시한 옥외주차장 60대 이상 및 경찰청사 배치가 가능한 것으로 판단된다.

[그림 III-12] 송파경찰서 옥외주차 배치대안 작성



자료: 연구진 직접 작성

3) 검토결과 종합

송파경찰서 시설면적 검토결과 사업계획안에서 제시한 23,518.68㎡에 비해 1,461.77㎡가 감소한 대안 면적 22,056.91㎡로 <표 III-51>과 같이 추정되었다.

순 사무실의 경우, 확정된 최종인원이 사업계획안 기준인원에 비해 증가함에 따라 순 사무실 면적 121㎡가 증가하였으며, 정원 기준에 영향을 받은 대강당, 대회의실, 저장 및 보관실 규모가 일부 상승하였다.

반면 면적 감소 요인으로 회의실 중 소회의실의 면적 기준 적정성 검토결과, 청사수급관리계획과 동일한 기준을 적용하여 약 258㎡가 감소하였다. 또한 사업계획안과 달리 지하 주차장 면적을 공용면적 산정 시 전용면적에서 제외했으며, 유치장 또한 전용면적과 공용면적을 구분하여 반영함에 따라 공용면적이 약 1,287㎡ 감소하였다.

<표 III-51> 서울 송파경찰서 재건축 면적 대안설정

(단위: ㎡)

용도별	시설명		요구안	사업계획 적정성검토		비고
			면적	대안	면적증감	
순 사무실	정원	총경(서장)	80.00	80.00	0.00	부속실 포함
		경정(5급과장)	420.00	420.00	0.00	
		행정업무직원	1,666.00	1,547.00	-119.00	
		수사조사직원	2,550.00	2,720.00	170.00	
		소계	4,716.00	4,767.00	51.00	
	정원외	과학수사팀 직원	161.00	161.00	0.00	
		계약직	0.00	70.00	70.00	
		고용직	0.00	0.00	0.00	
		기타	0.00	0.00	0.00	
		소계	161.00	231.00	70.00	
	순 사무실합계		4,877.00	4,998.00	121.00	
	회의실	대강당	751.00	765.00	14.00	
		대회의실	189.00	189.00	0.00	
		소회의실	650.00	391.60	-258.40	
업무자료실		33.00	33.00	0.00		
회의실 소계		1,623.00	1,378.60	-244.40		

〈표 III-51〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	요구안	사업계획 적정성검토		비고	
		면적	대안	면적증감		
특수시설	진술녹화실	275.00	297.00	22.00		
	진술녹화모니터실	250.00	270.00	20.00		
	피의자(피해자), 참고인 대기실	90.00	90.00	0.00		
	민원실	300.00	300.00	0.00		
	유치장	576.00	443.00	-133.00		
	상황실(지령실)	175.00	175.00	0.00		
	상무관(체력단련)	615.00	625.00	10.00	지역관서 포함	
	사격장	570.00	570.00	0.00	지역관서 포함	
	정보화교육장	75.00	75.00	0.00		
	소계	2,926.00	2,845.00	-81.00		
편의시설	직원휴게실	116.40	116.38	-0.02		
	여경·여직원 휴게실	54.00	54.00	0.00		
	체육실	140.30	140.28	-0.02		
	관복보관 및 탈의실	279.40	279.40	0.00		
	목욕실(남·여)	200.00	200.00	0.00		
	종교시설	120.00	120.00	0.00	경목, 경승, 경신	
	협의회	66.00	66.00	0.00		
	소계	976.10	976.06	-0.04		
정보통신 시설	통신장비실	40.00	40.00	0.00		
	전산장비실	50.00	50.00	0.00		
	보안실	33.00	33.00	0.00		
	소계	123.00	123.00	0.00		
저장· 보관실	문서고	341.40	349.86	8.46		
	비품창고	341.40	349.86	8.46		
	소모품창고	341.40	349.86	8.46		
	피복창고	175.10	178.50	3.40		
	수사	영치물압수보관실	20.00	20.00	0.00	
		수사자료(송치)실	34.00	34.00	0.00	
		증거분석(보관)실	83.00	83.00	0.00	
	경무	문서보관실	28.00	28.00	0.00	
		지출서류보관실	32.00	32.00	0.00	
		물품보관실	60.00	60.00	0.00	

〈표 III-51〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명		요구안	사업계획 적정성검토		비고	
			면적	대안	면적증감		
저장·보관실	생활 안전	즉결유실물보관실	15.00	15.00	0.00		
		압수물보관실	52.00	52.00	0.00		
		자료·장비보관실	60.00	60.00	0.00		
	정보	정보기록보관실	74.00	74.00	0.00		
		경비	장비·물품보관실	145.00	145.00	0.00	
			무기고	81.50	82.50	1.00	
		탄약고	20.00	20.00	0.00		
		민간소유총포실	30.00	30.00	0.00		
		화학보관실	30.00	30.00	0.00		
		소계	1,963.80	1,993.58	29.78		
관리시설	정문안내소		15.00	15.00	0.00		
	당직실		160.00	160.00	0.00	1급서 기준	
	차고	대형차	0.00	0.00	0.00		
		중형차			0.00		
		소형차			0.00		
		지하주차장			4,116.00	0.00	-4,116.00
	청사관리용역사무실		18.00	18.00	0.00	1급서 기준	
소계		4,309.00	193.00	-4,116.00			
보조시설	식당		575.00	575.00	0.00		
	소계		575.00	575.00	0.00		
전용면적 합계			17,372.90	13,082.24	-4,290.66		
공용면적			5,211.80	3,924.67	-1,287.13		
지하주차장			0.00	4,116.00	4,116.00	별도 구분	
시설관리 시설	기계실		600.00	600.00	0.00		
	전기실		280.00	280.00	0.00		
	발전기실		54.00	54.00	0.00		
	소계		934.0	934.0	0.00		
총계(연면적)			23,518.68	22,056.91	-1,461.77		

자료: 연구진 직접 작성

IV. 비용 추정

1. 비용 추정의 개요

본 조사를 통해 총사업비 항목을 보정하고 각 항목의 관련 지침 및 법령에 따라 재산정하여 검토안과 비교분석을 하고자 한다.

총사업비 항목별 산정기준은 다음과 같다. 본 비용 추정은 예비타당성조사의 분석 방법을 준용하되 사업계획 적정성 검토이므로 비용편익 분석을 위한 총사업비는 산정하지 않았다. 본 조사는 한국개발연구원의 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(KDI, 2021. 5.)의 기준을 준용하여 부가가치세를 포함한 총사업비를 산정하고자 한다.

첫째, 건축공사비는 『공공건축물 유형별 공사비 분석』 자료를 비롯하여 조달청 최근 공공건축물 정보광장 중 본 사업과 유사한 경찰관서(경찰청·경찰서)의 유사규모인 대형청사 기준단가를 기준자료로 살펴보고자 한다.

〈표 IV-1〉 비용 보정지수(건설투자 GDP 디플레이터)

연도	건설투자 GDP 디플레이터															
2007	100.0															
2008	111.3	100.0														
2009	113.2	101.7	100.0													
2010	117.7	105.8	104.0	100.0												
2011	124.9	112.2	110.4	106.1	100.0											
2012	127.6	114.6	112.7	108.3	102.1	100.0										
2013	127.7	114.8	112.9	108.5	102.3	100.1	100.0									
2014	129.5	116.4	114.4	110.0	103.7	101.5	101.4	100.0								
2015	129.7	116.6	114.6	110.2	103.8	101.7	101.6	100.2	100.0							
2016	130.1	116.9	115.0	110.5	104.2	102.0	101.9	100.5	100.3	100.0						
2017	134.5	120.9	118.9	114.3	107.7	105.5	105.3	103.9	103.7	103.4	100.0					
2018	138.7	124.6	122.6	117.8	111.0	108.7	108.6	107.1	106.9	106.6	103.1	100.0				
2019	142.5	128.0	125.9	121.0	114.1	111.7	111.6	110.0	109.8	109.5	105.9	102.7	100.0			
2020	144.0	129.4	127.2	122.3	115.3	112.9	112.7	111.2	111.0	110.6	107.0	103.8	101.0	100.0		
2021	156.1	140.2	137.9	132.6	124.9	122.4	122.2	120.5	120.3	119.9	116.0	112.5	109.5	108.4	100.0	

주: 1) 건설투자 GDP 디플레이터는 국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설투자 항목이며, 기준연도 2015년 자료 이용함

2) 음영으로 표시된 2021년 자료는 잠정치임

자료: 한국은행 경제통계시스템(ecos.bok.or.kr), 한국은행 최종공표일 2022. 9. 1.

둘째, 시설부대경비 중 측량조사비, 설계비 및 감리비는 신재생에너지설비 및 제로에너지 건축비를 포함한 건축공사비(부가세 제외)를 기준으로 산정하며, 부대비는 『2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성』(기획재정부, 2022)을 기준으로 반영한다.

셋째, 본 사업의 분석 기준연도는 2021년도 말이며, 유사사례 공사비 가격시점이 상이할 경우 <표 IV-1>의 건설투자 GDP Deflator 지수를 적용하여 보정한다.

본 사업계획 적정성 검토에서는 아래와 같이 총사업비 항목 및 추정방법론에 따라 사업비를 검토하겠다.

〈표 IV-2〉 총사업비 항목

구분	추정방법론
A. 공사비	
A-1. 건축공사비	• 공공업무시설: 「공공건축물 유형별 공사비 분석」(조달청) 유사 규모 대형청사 공사비 평균단가
A-2. 철거비	• 「공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」의 철거공사비 책정 가이드라인(서울특별시, 2022) • 폐기물처리비: 단위면적당 건설폐기물 예상 발생량(건설공사 표준품셈) 건설폐기물 배출지별 처리단가(한국건설자원협회, 2021)
A-3 신재생에너지	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제12조
A-4 제로에너지건축	• 「제로에너지건축 보급 확산 방안 발표」(국토교통부, 2019) • 「제로에너지빌딩 경제성 분석 참고서」(한국에너지공단, 2020)
A-5 예비인증	• B-2 각종 인증대가에서 비용 산정
B. 시설부대경비	
B-1. 설계비	• 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 엔지니어링 사업대가의 기준(국토교통부, 2020)
B-2 각종인증대가	• 녹색건축인증 및 에너지 효율등급 인증 수수료 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제16조, 제17조 • 장애물 없는 생활인증 수수료 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률」 제10조의2
B-4. 감리비	• 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용 계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022)
B-5. 교통영향평가 용역비	• 「교통영향평가 대행비용 산정기준」 국토부 고시(2021)
B-6. 에너지 절약계획서 수수료	• 「녹색건축물 조성지원법 시행규칙」 제7조제4항
B-7. 문화재 조사비	• 「매장문화재 조사용역 대가의 기준」(문화재청 고시 제2022-2호)
B-9. 시설부대비	• 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용 계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022)
C. 기타비용	
C-1. 미술장식품 설치비	• 「문화예술진흥법」 시행령 제12조(건축물에 대한 미술작품의 설치)
D. 예비비	• 예비비 10% 반영함

자료: 연구진 직접 작성

2. 사업계획의 총사업비

본 사업계획의 총사업비는 709억원으로 기본설계비, 실시설계비, 공사비, 시설부대비로 구성되었다.

사업계획안의 공사비는 64,545,000천원으로 단위 공사비는 2,662천원/㎡를 적용했으며, 이는 「2022년 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」에 의해 2022년 경찰청 신규발주 단가 2,336,000원/㎡를 2024년 공사비 상승분을 계상하여 산출한 것으로 확인된다.

그러나 본 사업계획 적정성 검토는 기준연도가 2021년도에 해당하므로 사업계획서에서 2024년을 기준으로 공사비 상승분을 반영할 경우 사업비가 과다 산정될 우려가 있다.

또한 지장물 철거비는 1,936,000천원이 반영되었으나, 철거공사 총비용은 지장물 철거비, 폐기물 처리비, 폐기물 운반비 외에도 지정폐기물에 해당하는 석면철거비도 포함해야 하므로 철거공사비는 증가할 수 있다.

한편, 사업계획안에 신재생에너지설비 및 제로에너지 건축비, 설계공모에 따른 설계보상비, 미술장식품 설치비, 예비비 등을 미반영하였으며 본 조사에서는 미반영된 항목에 대해 관련 지침 및 법령에 따라 산정하여 총사업비에 반영하고자 한다.

〈표 IV-3〉 사업계획 총사업비

구분	총사업비(천원)	산출근거
합계	70,933,000	
기본설계비	1,566,000	<ul style="list-style-type: none"> • 요율반영: 공사비 64,545,000 × 4.6814% × 40% ※ 11. 시설부대경비 마. 건축부문요율 제2종(보통)상급 • 녹색건축인증: 요율반영분 1,631,150 × 9% • 에너지효율등급 1,631,150 × 7.5% × 1/2 • BF인증비용: 4백만원
실시설계비	1,537,000	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비 64,545,000 × 4.6814% × 60% ※ 11. 시설부대경비 마. 건축부문요율 제2종(보통)상급
건설보상비		• 대지면적 m ² × 0천원/m ²
공사비	64,545,000	• 연면적 23,519m ² × 2,662천원/m ²
감리비	3,137,000	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비 64,545,000 × 3.496% ※ 11. 시설부대경비 바. 전면책임감리비율 (보통)
시설부대비	148,000	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비 64,545,000 × 0.23% ※ 11. 시설부대경비 바. 건설부문요율(시설부대비)

자료: 경찰청, 「국유기금 세부사업 설명자료(경찰청)」, 2022. 9.

3. 총사업비 추정

가. 공사비

1) 기본공사비 산정

「국유재산관리기금 운용지침」 제13조(면적·단가 기준) 제1호에서는 사무용 공용재산에 대한 면적·기준단가를 심사하는 경우 시설비는 조달청에서 발간하는 「공공시설물 유형별 공사비 분석」의 공사용형별 단위면적(1㎡)당 기준단가를 적용하도록 정하고 있으므로, 본 검토에서도 조달청 발간 「공공시설물 유형별 공사비 분석」 및 조달청 공사비 정보광장의 유형별 공사비 사례 중 본 사업과 유사한 경찰관서 사례를 기준으로 검토하였다.

먼저 조달청 공사비정보광장의 유형별 공사비 사례 중 2018년부터 2021년까지의 경찰관서(경찰청·경찰서)의 건축공사 사례는 <표 IV-4>와 같이 총 18건으로 조사되었다.

<표 IV-4> 조달청(경찰관서) 건축공사 사례 검토(2019~2021년)

(단위: ㎡, 백만원, 천원/㎡)

구분	발주 연도	연면적	총공사비	단위 공사비 ¹⁾ (a)	해체 공사비 ²⁾ 제외(b)	a-b	보정 단위공사비		지역	
							부가세 포함	부가세 제외		
1	종암경찰서 신축	2021	14,189	35,872	2,528	33	2,495	2,495	2,268	서울
2	부천소사경찰서 신축	2020	10,229	24,495	2,395	-	2,395	2,596	2,360	경기
3	순창경찰서 신축	2020	5,320	10,974	2,063	25	2,038	2,210	2,009	전북
4	안동경찰서 신축	2020	10,138	24,628	2,429	-	2,429	2,633	2,394	경북
5	의성경찰서 신축	2020	6,234	13,947	2,237	-	2,237	2,425	2,205	경북
6	진천경찰서 청사이전 신축	2020	6,355	13,245	2,084	7	2,077	2,252	2,047	충북
7	경기북부경찰청 별관 증축	2020	10,979	22,896	2,085	0	2,085	2,261	2,055	경기
8	경남경찰청 신관 증축	2019	15,811	33,639	2,128	3	2,125	2,326	2,115	경남
9	인천지방경찰청 증축	2019	6,562	13,790	2,101	-	2,101	2,301	2,092	인천
10	제주지방경찰청 이전	2019	15,837	32,900	2,077	21	2,057	2,252	2,047	제주
11	부안해양경찰서 청사	2019	6,674	14,931	2,237	-	2,237	2,450	2,227	전북
12	창원해양경찰서 청사	2019	6,980	17,492	2,506	-	2,506	2,744	2,495	경남

〈표 IV-4〉의 계속

구분	발주 연도	연면적	총공사비	단위 공사비 ¹⁾ (a)	해체 공사비 ²⁾ 제외(b)	a-b	보정 단위공사비		지역	
							부가세 포함	부가세 제외		
13	남양주북부경찰서	2019	9,858	23,494	2,383	-	2,383	2,610	2,372	경기
14	보령경찰서 이전 신축	2019	7,308	15,494	2,120	-	2,120	2,322	2,111	충남
15	세종남부경찰서 건축	2019	9,509	22,187	2,333	-	2,333	2,555	2,323	세종
16	순천경찰서 청사 신축	2019	14,341	32,324	2,254	14	2,240	2,452	2,229	전남
17	포항북부경찰서 신축	2019	9,046	23,867	2,638	-	2,638	2,889	2,626	포항
18	여수해양경찰서 신축	2019	6,779	14,517	2,141	19	2,122	2,324	2,113	전남
평균 공사비								2,450	2,227	

주: 1) 단위공사비 단위는 천원/㎡임

2) 기존 지장물 해체공사비는 사업비 검토 시 별도산정하므로 기본공사비에서 제외함

3) 2019~2021년 공공청사 중 경찰관서(경찰청·경찰서) 건축공사 사례를 선정함

자료: 조달청, 「공사비정보광장」, <http://pcae.g2b.go.kr>

본 검토에서는 위 경찰관서 건축공사 사례 중 본 사업규모와 유사한 연면적 10,000㎡ 이상의 최근 3개연도의 경찰관서 신축공사를 유사사례로 최종 선정하여 단위공사비를 추정하였다.

〈표 IV-5〉와 같이 선정된 유사사례의 단위공사비는 부가가치세가 포함된 금액이며, 가격 기준 시점이 상이하므로 2021년 말 기준으로 보정 및 부가가치세를 제외하여 검토하였다. 또한 사업계획검토 시 기존 지장물 해체 공사비를 별도 산정하므로 유사사례에 포함된 지장물 해체 공사비를 제외하여 반영한 결과 평균 단위공사비는 2,210천원/㎡로 산정되었다.

〈표 IV-5〉 조달청(연면적 10,000㎡ 이상) 최근 3년 유사사례 단위공사비 산정

(단위: ㎡, 백만원, 천원/㎡)

구분	발주 연도	연면적	총공사비	단위 공사비 ¹⁾ (a)	해체 공사비 ²⁾ 제외(b)	a-b	보정 단위공사비		지역	
							부가세 포함	부가세 제외		
1	중앙경찰서 신축	2021	14,189	35,872	2,528	33	2,495	2,495	2,268	서울
2	부천소사경찰서 신축	2020	10,229	24,495	2,395	-	2,395	2,596	2,360	경기
3	안동경찰서 신축	2020	10,138	24,628	2,429	-	2,429	2,633	2,394	경북
4	북부경찰청 별관 증축	2020	10,979	22,896	2,085	0	2,085	2,261	2,055	경기
5	경남경찰청 신관 증축	2019	15,811	33,639	2,128	3	2,125	2,326	2,115	경남
6	제주지방경찰청 이전 신축	2019	15,837	32,900	2,077	21	2,057	2,252	2,047	제주
7	순천경찰서 신축	2019	14,341	32,324	2,254	14	2,240	2,452	2,229	전남
평균 공사비								2,431	2,210	

주: 1) 단위공사비 단위는 천원/㎡임

2) 기존 지장물 해체공사비는 사업비 검토 시 별도산정하므로 기본공사비에서 제외함

3) 2019~2021년 공공청사 중 경찰관서(경찰청·경찰서, 연면적 10,000㎡ 이상) 건축공사 사례를 선정

자료: 조달청, 「공사비정보광장」, <http://pcae.g2b.go.kr>

본 사업의 검토안, 대안의 시설규모를 기준으로 재산정된 단위공사비 2,210천원/㎡를 적용한 결과, 건축공사비는 검토안 51,976백만원, 대안 48,746백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-6〉 건축공사비 산정

(단위: ㎡, 천원/㎡, 백만원)

구분	연면적	건축공사비 단가		공사비 (부가세 제외)
		부가세 포함	부가세 제외	
요구안	23,518	2,662	2,420	56,914
검토안	23,518	2,431	2,210	51,976
대안	22,057	2,431	2,210	48,746

주: 건축공사비 단가 단위는 천원/㎡임

자료: 연구진 직접 작성

2) 지장물 철거 공사비

본 사업은 기존 지장물을 철거하고 신축하는 계획으로 철거공사비 및 철거설계비 단가는 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련」(서울시, 2022)에서 제시한 철거공사비 책정 가이드라인 기준에 의거 검토하였다.

송파경찰서 현 청사 지장물 규모는 <표 IV-7>과 같이 6개동으로 구성되었으며, 그 면적의 합계는 12,240.91㎡이다. 경찰서 본관은 1990년도에 취득하여 약 33년이 경과되었다. 송파경찰서 본관은 지하1층/지상5층에 해당하며 그 외 지장물은 지상 1층 또는 지하 1층으로 구성된다.

여기서 제시되는 철거공사비 및 철거설계비는 기존 지장물 범위에 한정하므로 청사 신축 공사와 별도로 비용을 추정하며, 본장 이후 제시되는 청사 신축공사비용과 연동되는 신재생에너지 비용, 제로에너지 비용, 시설부대경비 등과 연동하지 않는다.

<표 IV-7> 송파경찰서 건물 현황

건물명	건축연도 (취득연도)	구조	층수		연면적(㎡)	비고
			지하	지상		
본관	1990	철근콘크리트	1	5	12,116.9	
정문초소	1990	연약조		1	13.77	
창고	2007	시멘트벽돌조		1	22	
쓰레기집하장	2007	조적조		1	53.55	
화장실	2007	조적조		1	8.14	
창고	2007	조적조	1		26.55	
계					12,240.91	

자료: 경찰청, 국유기금 세부사업 설명자료, 2022. 9.

가) 철거공사비 및 철거설계비

서울시 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련」 기준은 층별로 철거공사비 및 철거설계비를 <표 IV-8>과 같이 구분하고 있다.

〈표 IV-8〉 철거공사비 및 철거설계비 단가 검토

(단위: 천원/㎡)

구분(규모)	철거공사비	철거설계비	비고
6층 이상	95.2	4.5	가설 비계, 가림막, 분진 방지시설 등 도심지 안전보강, 아트펜스 설치 비용 포함
3~5층	91.2	4.3	
2층 이하	86.0	5.0	
평균	91.3	4.3	-

주: 부가가치세 포함

자료: 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련」(서울시, 2022)

해당 지장물의 규모에 따라 제곱미터당 철거공사비 및 철거설계비 단가를 적용하면 〈표 IV-9〉와 같으며, 지장물 해체 과정 중 발생하는 고철 및 비철금속 등 부산물로 인한 부가 수익은 현재 단계에서 예상하기 곤란하여 제외하였다.

〈표 IV-9〉 기존 지장물 철거공사비 및 철거설계비 검토

(단위: 백만원)

구분	층수(지상)	연면적(㎡)	철거공사비	철거설계비	철거비 합계		
					부가세 포함	부가세 제외	
3~5층	본관동	B1/4F	12,116.90	1,105	45	1,150	1,045
소계			7,014.93	1,105	45	1,150	1,045
2층 이하	정문초소	2F	13.77	1	0	1	1
	창고	1F	22.00	2	0	2	2
	쓰레기집하장	1F	53.55	5	0	5	4
	화장실	1F	8.14	1	0	1	1
	창고	B1	26.55	2	0	2	2
소계			124.01	11	1	12	11
합계			12,240.91	1,116	45	1,162	1,056

주: 1) 3~5층 철거공사비 91.2천원/㎡, 철거설계비 4.5천원/㎡

2) 2층 이하 철거공사비 86.0천원/㎡, 철거설계비 5.0천원/㎡ 적용함

나) 지장물 건설 폐기물 처리비

건설폐기물처리비는 「건설기술 진흥법 시행규칙」 [별표 8] 환경관리비의 세부 산출기준에 의거, 국토교통부 한국건설기술연구원의 「건설공사 표준품셈」의 단위면적당 건설폐기물 발생량과 한국건설자원협회의 ‘건설폐기물 배출지별 중간처리단가’를 고려하여 비용을 검토하였다.

건축물의 해체 단위면적당 건설폐기물은 「건설공사 표준품셈」의 건설폐기물 발생기준 중 비주거용 철근콘크리트 기준 1.6959톤/㎡로 산출했다.

〈표 IV-10〉 단위면적당 건설폐기물 발생량

(단위: 톤/㎡)

구분	구분	페콘크리트류	폐금속류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물	총계
주거용	단독주택	1.3321	0.0010	0.0968	0.0263	0.2030	1.6792
	아파트	1.4770	0.0655	0.0150	0.0261	0.1637	1.7993
비주거용	철근콘크리트조	1.4028	0.0170	0.0638	0.0215	0.1348	1.6959
	철골조	0.9167	0.0550	0.0194	0.0261	0.1348	1.1624
	철골철근콘크리트조	1.5861	0.1220	0.0018	0.0245	0.1452	1.8796

주: 「건설공사 표준품셈」의 ‘건설폐기물 발생량 산출기준’ 개정 사항으로 2020년 7월 이후 적용함
 자료: 「건설공사 표준품셈」(국토교통부·한국건설기술연구원)

건설폐기물 처리 단가는 「2021년 건설폐기물 중간처리단가」 혼합건설폐기물 61,197원/톤을 기준으로 산출하였다.

〈표 IV-11〉 건설폐기물 배출지별 중간처리단가(2021)

(단위: 원/톤)

배출지	품명	적용범위	적용단가
재건축·재개발 공사 (주택·아파트 등 철거·해체 공사)	건설폐재류	가연성폐기물이 제거된 상태에서 페콘크리트·페아스콘이 일부 포함되어 있고, 폐벽돌·폐기와·페토사 등 재활용이 가능한 비금속광물질이 각각 또는 혼합 배출된 상태	42,608
	건설오니	준설공사, 굴착공사, 지하구조물공사 등 건설공사 과정에서 발생하거나 건설폐재류를 중간처리하는 과정 또는 건설공사장 세륜(洗輪)시설에서 발생하는 무기성오니로서 함수율 85% 이내로 건조되어 운반 및 처리 가능한 상태	53,023
	혼합 건설폐기물	건설폐재류에 가연성 건설폐기물이 중량 기준 5% 이하 혼합된 것	61,197

자료: 「2021년 건설폐기물 중간처리단가」(한국건설자원협회)

지장물 건설폐기물 예상 발생량에 따른 폐기물 처리비는 다음과 같다.

〈표 IV-12〉 지장물 폐기물 처리비 검토

구분	연면적	㎡당폐기물발생량 (ton)	예상발생량 (ton)	톤당폐기물 처리비(원)	합계(백만원)	
					부가세 포함	부가세 제외
본관 외 5개동	12,240.91	1.696	20,761	61,197	1,270	1,155

주: 부가세 별도

자료: 연구진 직접 작성

다) 건설폐기물 수집·운반비

지장물 철거 건설폐기물 수집 운반비 단가는 아래와 같으며, 건설폐기물 수집 및 운반비는 폐기물 예상발생량 20,761ton × 23,190원/ton(운반거리 40km 기준) = 438백만원(부가세 제외)으로 산출된다.

〈표 IV-13〉 건설폐기물 수집·운반비 단가

(단위: 원)

구분			30km	40km	50km
24톤 덤프트럭 중간처리 대상폐기물	중량기준 1ton	상차비	3,520	3,520	3,520
		운반비	15,990	19,670	23,380
	계		19,510	23,190	26,900

주: 부가가치세 포함 단가임

자료: (사)한국건설폐기물수집운반협회

라) 철거공사비 소개

기존 지장물 철거공사비, 철거설계비, 폐기물 처리비, 운반비는 아래와 같다.

〈표 IV-14〉 철거공사비 합계

(단위: 백만원)

구분	철거공사비	철거설계비	폐기물 처리비	건설폐기물 운반비	합계
지장물 철거비	1,015	41	1,155	438	2,649

주: 부가세 별도

자료: 연구진 직접 작성

마) 석면(지정폐기물) 해체·제거 및 설계비

「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에서 제시하는 석면해체 및 설계비, 감리비 합계 평균은 73.1천원/㎡에 해당하며, 본 단가를 적용하였다.

〈표 IV-15〉 석면 해체 및 설계비

철거건축물	공사비	감리비 (천원/㎡)	철거 및 설계현황
	(천원/㎡)		
개화119안전센터	65	4	석면재 해체·철거 847㎡
서울애니메이션센터	56	-	석면재 해체·철거 3,221.34㎡
목동119안전센터	39	-	석면재 해체·철거 1,581㎡
동대문소방서	87	-	석면재 해체·철거 847㎡
미아119안전센터	132	5	석면재 해체·철거 778㎡
마포소방서 외 2개소	37	3	석면재 해체·철거 1,729.17㎡
평균공사비	69	4	

자료: 서울시, 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」(2022)

송파경찰서 기존 지장물 석면정보는 환경부 석면관리 종합정보망을 활용했으며 그 결과 석면 해체 공사비는 아래와 같이 산출되었다.

〈표 IV-16〉 송파경찰서 석면 함유 건축자재 및 면적

석면 함유 건축자재	석면 면적(㎡)	합계(㎡)	비고
천장재	6523.23	7,357.85	
벽재	582.46		
칸막이	252.16		

자료: 환경부 석면관리 종합정보망, <https://asbestos.me.go.kr>

〈표 IV-17〉 석면해체 공사비 산정

구분	산출방법	단가(원) ¹⁾	철거대상 면적(㎡)	총공사비(백만원)	
				부가세 포함	부가세 제외
본청사 외 청사	단가 × 연면적	73,067	7,357.85	538	489

주: 공사비 단가에 석면 철거설계비 포함됨(공사비 69,167원 + 설계비 3,900원 = 73,067원)

자료: 연구진 직접 작성

바) 석면(지정폐기물) 해체·제거 및 운반비

폐석면 처리비는 「방치폐기물 처리이행보증보험금 산출 등을 위한 폐기물의 종류별 처리 단가」[시행 2022. 1. 1.][환경부고시 제2021-259호]에서 제시하고 있는 처리단가를 적용하였다.

〈표 IV-18〉 폐석면 처리단가

구분	단가	비고
폐석면 처리단가	645,000원/톤	

자료: 「방치폐기물 처리이행보증보험금 산출 등을 위한 폐기물의 종류별 처리단가」, 환경부고시 제2021-259호, 시행 2022. 1. 1.

폐석면 발생량은 아래와 같이 산출되었다.

〈표 IV-19〉 폐석면 발생량

구분	석면 면적(㎡)	발생량(ton/㎡)	발생량(톤)
폐석면 발생량	7,357.85	0.0095	69.90

자료: 연구진 직접 작성

폐석면 처리비는 아래와 같이 산출되었다.

〈표 IV-20〉 폐석면 처리비

구분	단가	발생량(톤)	석면처리비(백만원)	
			부가세 포함	부가세 제외
폐석면 처리비	645,000원/톤	69.9	45	41

자료: 연구진 직접 작성

사) 지장물 철거 및 석면(지정폐기물) 해체·제거 공사비 합계
 송파경찰서 지장물 및 폐석면 철거공사비 합계는 아래와 같이 산출된다.

〈표 IV-21〉 철거공사비 합계

(단위: 백만원)

구분	철거공사비	철거설계비	폐기물처리비	폐기물 운반비	합계
지장물 철거비	1,015	41	1,155	438	2,649
석면 철거비	489		41		530
합계					3,178

주: 부가세 별도
 자료: 연구진 직접 작성

3) 신재생에너지 설치비

본 검토안 및 대안에서는 『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정방안』(한국개발연구원, 2021. 4.)의 지침에 따른 사업계획에서 누락된 신재생에너지설비 설치비를 산정하여 추가 반영하였다. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법 시행령」 제15조 제1항에 따라 연면적 1,000㎡ 이상인 공공건축물의 신축·증축 또는 개축 시 건축 인허가 시점을 기준으로 〈표 IV-22〉의 신·재생에너지 공급의무 비율을 적용하도록 하고 있으며, 공공청사는 업무시설로 공급의무 비율 적용 대상 건축물에 해당한다.

〈표 IV-22〉 신·재생에너지 공급의무비율

(단위: %)

구분	2017	2018	2019	2020~ 2021	2022~ 2023	2024~ 2025	2026~ 2027	2028~ 2029	2030 이후
공급 의무비율	21	24	27	30	32	34	36	38	40

자료: 산업통상자원부, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」 [별표 2]

계획안에서 제시한 본 사업의 건축 인·허가 시점은 실시설계가 종료되는 2025년 이후일 것으로 가정하므로, 각 시설별 공사비 단가 기준 시점과 인·허가 시점의 의무공급 비율 차이가 발생하게 되며 그 비율 차이에 대한 신재생에너지 공사비를 추가 반영하여야 한다. 따라서 주무부처가 제시한 본 사업 시설물의 인·허가 시점인 2025년의 공급의무 비율

34%에서 공사비 단가 기준 시점인 2021년의 공급의무비율 30%를 제외한 증액분 4%p를 추가로 반영하고자 한다.

「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」(산업통상자원부 고시) 제48조 및 [별표 2]에 따른 신·재생에너지 공급의무 비율의 산정기준 및 방법 등은 다음과 같다.

- 신·재생에너지 공급의무 비율=신·재생에너지 생산량/예상 에너지사용량×100
- 신·재생에너지 생산량=원별 설치규모×단위에너지생산량×원별 보정계수
- 예상 에너지사용량=건축 연면적×단위에너지사용량×지역계수

「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」에 따른 단위에너지생산량 및 지역계수는 <표 IV-23>과 같다.

<표 IV-23> 단위에너지사용량 및 지역계수

구분	단위에너지사용량	구분	지역계수
공공용 업무시설	371.66kWh/㎡·yr	서울	1

자료: 산업통상자원부, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 [별표 2], 2021. 4. 16.

본 사업의 예상 에너지사용량과 그중 공급의무 비율 증액분 4%p를 적용하여 산정한 검토안 및 대안의 신·재생에너지 생산량은 <표 IV-24>와 같다. 추정 시 적용한 건축 연면적은 지하주차장 면적을 제외한 면적이다.

<표 IV-24> 예상 에너지사용량 및 신·재생에너지 생산량 산정

(단위: ㎡)

구분	건축 연면적	단위에너지 사용량 (kWh/㎡·yr)	지역계수	예상에너지 연간사용량 (kWh/yr)	공급 의무비율 (증액분)	신·재생에너지 생산량 (kWh/yr)
검토안	19,402.68	371.66	1	7,211,200	4.0%p	288,448
대안	17,940.91	371.66	1	6,667,919	4.0%p	266,717

주: 에너지 사용량을 산정하기 위한 건축 연면적은 지하주차장 면적을 제외한 면적임
 자료: 연구진 직접 작성

「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단, 2022. 8.)에서는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지 등의 단위에너지생산량 및 원별 보정계수를 제시하고 있으며, 사업 계획안에서 신·재생에너지 설비에 대한 세부 계획을 제시하지 않았으므로 본 검토에서는 보편적으로 설치 비중이 큰 태양광 및 지열 비율을 50%:50%로 가정하여 에너지원별 생산량을 산정하였다.

〈표 IV-25〉 신·재생에너지 종류별 단위에너지생산량 및 원별 보정계수

(단위: kWh/m²·yr)

신·재생에너지원		단위에너지생산량	원별 보정계수
태양광	고정식	1,358	0.95
지열	수직밀폐형	864	1.26

주: 1) 단위에너지생산량은 신·재생에너지원별 단위 설치규모에서 연간 생산되는 에너지의 양임

2) 원별 보정계수란 신·재생에너지원별 연간 에너지생산량을 보정하기 위한 계수임

자료: 한국에너지공단, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」, 2022. 8. 17.

〈표 IV-26〉 검토안 및 대안의 신·재생에너지 설비 증액분 산정

(단위: kWh/m²·yr, kW)

구분	생산량 (4%p증가분)		원별 단위에너지 생산량		원별 보정계수(%)		설치규모		
	태양광 (2%p증)	지열 (2%p증)	태양광	지열	태양광	지열	태양광	지열	총용량
검토안	144,224	144,224	1,358	864	0.95	1.26	112	132	244
대안	139,561	139,561	1,358	864	0.95	1.26	103	122	225

주: 에너지 생산량은 태양광 2%p + 지열 2%p = 4%p 증가분에 해당함

자료: 연구진 직접 작성

신재생에너지설비비의 기준단가는 「2023년 융복합지원사업 설비 및 지원단가」(한국에너지공단) 중 본 검토에서 기준으로 설정한 에너지원으로 태양광 및 지열의 건물형식과 일반 효율, 육지의 설비가격을 기준으로 적용하고자 한다.

〈표 IV-27〉 신·재생에너지 융복합지원사업 설비 및 지원단가

(단위: 천원)

구분	형식(용량)	효율	설비가격 (육지)	설비가격 (부가세 제외)
태양광	건물(100kW 이하)	일반	1,830	1,664
지열	건물(1,000kW 이하)		1,291	1,174

자료: 한국에너지공단, 「2023년 융복합지원사업 설비 및 지원단가」, 2022. 5.

검토안과 대안의 신·재생에너지 설비 설치비의 증액분은 각각 341백만원과 316백만원으로 추정되었다.

〈표 IV-28〉 검토안 및 대안의 신·재생에너지 설비 설치비 증액분 산정

(단위: kW, 천원)

구분	설치규모			설비가격		산출금액		
	태양광	지열	총용량	태양광	지열	태양광	지열	계
요구안	-	-	-	-	-	-	-	-
검토안	112	132	244	1,664	1,174	185,983	155,484	341,467
대안	103	122	225	1,664	1,174	171,971	143,770	315,741

주: 1) 원별 설치규모=신·재생에너지 생산량×원별 설치비율(태양광 50%, 지열 50%)/(단위에너지생산량×원별 보정계수)
2) 부가가치세 제외 금액임

자료: 연구진 직접 작성

4) 제로에너지건축물(ZEB) 추가공사비

제로에너지건축은 단열·기밀성능 강화를 통해 건축물 에너지 사용량을 절약하고, 태양광 등 신재생에너지설비로 에너지생산을 통해 에너지소비를 최소화하는 건축물을 의미한다.¹⁷⁾

제로에너지건축물 인증은 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조 제5항 및 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제12조 제1항에 따라 2020년부터 연면적 1,000㎡ 이상의 신축·재축 또는 별도 증축 공공건축물을 시작으로 2030년까지 단계적 의무화를 시행하고 있다.

이에 따라 연면적 1,000㎡ 이상인 공공건축물의 건축주는 해당 건축물에 대하여 에너지 효율등급 인증 또는 제로에너지건축물 인증을 받아 그 결과를 표시하고, 「건축법」 제22조에 따라 건축물의 사용승인을 신청할 때 관련 서류를 첨부하여야 한다.

〈표 IV-29〉 제로에너지건축 단계적 의무화 적용 대상

2020년	2025년	2030년
공공건축물 (연면적 1,000㎡ 이상)	공공건축물(연면적 500㎡ 이상) 민간건축물(연면적 1,000㎡ 이상) 공동주택(30세대 이상)	민간·공공 건축물 (연면적 500㎡ 이상)

자료: 국토교통부 보도자료, 「제로에너지건축 보급 확산 방안」(2019. 6. 21. 배포)

17) 『제로에너지 건축물 인증 기술요소 참고서』 내용 참조

〈표 IV-30〉 제로에너지건축 인증기준

구분	에너지효율등급	에너지 자립률	BEMS 또는 전자원격 검침계량기 설치
등급	1++ 등급 이상	ZEB등급(1~5등급)	에너지 관리 효율 향상
적용	1차 에너지 연간 소요량 비주거용 140kWh/m ² 년	신재생에너지 비율 20~100%	에너지 사용량 계측 실시간 관리 시스템 적용

자료: 한국에너지공단, 『제로에너지빌딩 경제성 분석 참고서』, 2020. 3.

본 사업은 제로에너지 인증 표시 의무 건축물에 해당한다. 따라서 제로에너지 인증기준에 따라 건축물에너지효율등급 1++ 이상, 에너지 자립률 20% 이상, 건물에너지관리시스템(BEMS)¹⁸⁾ 또는 원격검침전자식계량기를 설치하여야 하며, 이는 최소 기준이다.

공사비 증가 비율은 제로에너지빌딩 경제성분석 참고서(2020. 3.) 자료를 근거로 산정하였으며 제로에너지 건축 적용 시 공사비 증가 비율은 규모와 용도에 따라 다소 상이하며 본 사업은 최소등급(ZEB 5등급) 공사비 증가율의 평균치인 5.0%¹⁹⁾를 적용하여 반영하겠다.

〈표 IV-31〉 제로에너지건축 적용 시 공사비 증가 비율

구분	연면적평균(m ²)	공사비 증가율(%)		
		ZEB 5등급	ZEB 4등급	ZEB 1등급
대학교	9,241	5.1	12.2	18.9
연구시설	8,767	5.6	12.9	18.4
초중고학교	11,408	4.8	11.5	17.3
업무중형	8,138	4.8	9.7	15.2
업무대형	27,854	5.2	10.7	18.3

주: 제로에너지 건축물 적용 사례 중 중부지역 시설별 사례를 평균값으로 재산정하였으며, 남부지역 및 소규모 건축물은 제외하였음
 자료: 한국에너지공단, 『제로에너지빌딩 경제성분석 참고서』(2020. 3.)

18) 건물에너지 관리시스템(BEMS: Building Energy Management System): 건물의 쾌적한 실내환경을 유지하고 에너지를 효율적으로 사용하도록 지원하는 제어·관리·운영 통합 시스템을 의미하며, 주요 기능으로 Peak 전력 모니터링, 조명 부하관리, 냉온열 부하관리, 에너지통합시스템, 분산형 마이크로그리드 연계(신재생에너지, 전기차 충전 인프라) 등이 있다(한국BEMS협회 자료 참조).

19) 한국개발연구원, 「제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정 방안」, 2021. 4. 일부 준용, 실적 공사비 5% 할증 적용기준. 주무부처 세부 제출자료 없고, 용도별 특수성을 반영하기 어려운 복합 시설, 세부 공종별 건축공사비 확인이 가능한 경우에 제한적 허용

* 실적 공사비는 건축공사비에 한정(토목, 조경, 신·재생에너지 설치비, 통신, 소방 관련 비용 제외)
 공사비 분기가 어려워 총공사비를 활용하는 경우 보정 요율 적용 검토

총공사비 대비, ZEB 5등급 적용 시 공사비 증가분은 약 5.0%에 해당하며 그 결과는 <표 IV-32>와 같이 산출되었다. 사업계획에 미반영된 제로에너지건축물 추가 공사비는 건축공사비를 기준으로 공사비의 5.0%를 적용하여 산정하였다.

〈표 IV-32〉 제로에너지 건축 추가공사비

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
공사비	56,914	51,976	48,746
ZEB 5등급 공사비 증가비율	-	5.0%	
공사비 증가분+	-	2,599	2,437
공사비 합계	-	54,575	51,183

주: 부가가치세 제외
 자료: 연구진 직접 작성

5) 공사비 종합

본 사업계획의 단위공사비를 재산정하고 제로에너지건축 및 신·재생에너지설비 설치비를 추가 반영한 공사비는 검토안 63,904백만원, 대안 60,145백만원으로 산정되었으며, 주요 항목은 <표 IV-33>과 같다.

아울러 요구안에서 제시한 BF인증비 4백만원은 시설부대경비 부분에 포함해 반영하였다.

〈표 IV-33〉 공사비 종합

(단위: 백만원)

구분	요구안(A)	검토안(B)	대안(C)	증감(B-A)	증감(C-A)
A-1 건축 공사비	56,914	51,976	48,746	-4,937	-8,168
A-2 철거 공사비	1,760	3,178	3,178	1,418	1,418
A-3 신재생 에너지	0	341	316	341	316
A-4 제로에너지 건축	0	2,599	2,437	2,599	2,437
A-5 BF인증	4	0	0	-4	-4
소계	58,677	58,095	54,677	-582	-4,000
부가가치세	5,867	5,809	5,468	-58	-400
합계	64,545	63,904	60,145	-640	-4,400

자료: 연구진 직접 작성

나. 시설부대경비

시설부대경비는 측량비 및 조사비와 설계비, 감리비, 부대비용 등의 실제 소요경비를 반영하기 위한 시설부대비 등으로 구성된다. 본 검토에서 시설부대경비는 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022)의 기준에 따른 요율을 적용하여 산정하였다.

요구안에서는 철거비를 시설부대경비 산정을 위한 공사비에 합산 반영하였으나, 시설부대비는 청사 신축을 위한 설계비, 책임감리비, 측량 및 조사비, 시설부대비에 해당하므로 시설부대경비 산정용 건축공사비 종합에서 철거비를 제외하여 해당 요율을 적용하겠다.

〈표 IV-34〉 시설부대비 산정용 공사비 합계

(단위:백만원)

검토안	합계	건축공사비	신재생에너지	ZEB5	비고
	54,917	51,976	341	2,599	
대안	합계	건축공사비	신재생에너지	ZEB5	
	51,499	48,746	316	2,437	

주: 부대비 산정용 공사비는 건축공사비 종합에서 철거공사비와 부가세 제외함

1) 설계비

설계비는 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부 고시 제2020-635호, 2020. 9. 14.) 및 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022)에 따라 건축부문 요율을 적용하여 검토안 및 대안의 요율을 산정하였다.

가) 건축설계비

건축설계비 산정을 위한 건축물의 종별구분은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따라 사업계획안과 동일하게 업무시설인 2종(보통)을 적용하였다.

〈표 IV-35〉 건축물의 종별 구분

종별	건축물의 종류	
1종 (단순)	<ul style="list-style-type: none"> • 가설건축물 • 창고시설(하역장) • 자동차관련시설(정비공장, 운전학원·정비학원 제외) • 동물 및 식물 관련 시설(가축용 창고, 관리사, 가축시장, 버섯재배사) • 기타 제1종 용도와 유사한 것 ※ 제1종 시설로서 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제2종을 적용	
2종 (보통)	<ul style="list-style-type: none"> • 공작물(굴뚝·옹벽·고가수조 등) • 단독주택 • 공동주택 • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설 • 판매시설 • 장례식장 • 교육연구시설(도서관 제외) • 노유자시설 • 수련시설 • 업무시설 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> • 위탁시설 • 공장 • 창고시설(냉장·냉동창고 포함) • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(정비공장, 운전학원, 정비학원) • 동물 및 식물 관련시설 • 분노 및 쓰레기 처리시설 • 교정 및 군사 시설 • 묘지관련시설(화장장 제외) • 관광휴게시설(관망탑 제외) • 기타 제2종 용도와 유사한 것
	※ 제2종 시설로서 특수구조 또는 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제3종을 적용	
3종 (복잡)	<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회 시설 • 운수시설(철도시설, 공항시설, 항만시설, 종합여객 시설 등) • 의료시설 • 교육연구시설 중 도서관 • 운동시설 • 숙박시설 중 관광숙박시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 발전시설(발전소, 집단에너지 공급시설 포함) • 방송통신시설(방송·통신시설, 촬영시설) • 묘지관련시설 중 화장장 • 관광휴게시설 중 관망탑 • 기타 제3종 용도와 유사한 것

자료: 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부 고시 제2020-635호, 2020. 9. 14.) [별표 3]

건축설계용역의 대가요율은 공사비에 따라 〈표 IV-34〉의 건축설계 대가요율을 적용하며, 공사난이도 및 공공발주인 점을 감안하여 설계도서의 양은 사업계획안과 동일하게 상급 요율을 적용하였다.

〈표 IV-36〉 건축설계 대가요율

(단위: %)

공사비	종별 (도서의 양)	제3종(복잡)			제2종(보통)			제1종(단순)		
		상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
300억원		5.32	4.44	3.55	4.84	4.03	3.23	4.36	3.63	2.91
500억원		5.25	4.38	3.50	4.77	3.98	3.18	4.30	3.58	2.87
1,000억원		5.14	4.29	3.43	4.68	3.90	3.12	4.21	3.50	2.80
2,000억원		5.06	4.22	3.38	4.60	3.84	3.07	4.14	3.45	2.76

자료: 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 4], 국토교통부고시(제2020-635호, 2020. 9.)

상기 대가요율에서 공사금액이 구간 중간에 있을 경우에는 다음의 설계비 요율 직선보간 산정식에 따라 대가요율을 산정하도록 하고 있다.

<p>설계비 요율 직선보간 산정식</p> <p>설계비 요율(%)=Y1-[(당해공사비-X1)×(Y1-Y2)/(X2-X1)] (X1: 작은 금액, X2: 큰 금액, Y1: 작은 금액 요율, Y2: 큰 금액 요율)</p>
--

위와 같이 설계비 요율 직선보간 산정식에 따라 공사비 대비 설계비 요율을 구한 후 검토안 및 각 대안의 공사비를 곱하는 방식으로 <표 IV-37>과 같이 설계비를 산정하였다. 검토안과 대안의 설계비는 각각 2,615백만원, 2,455백만원으로 산정되었다.

<표 IV-37> 설계비 요율 산정

(단위: 백만원, %)

구분	직선보간 산정식 대입	설계비 요율
검토안	4.77 - $\frac{(54,917-50,000) \times (4.77-4.68)}{100,000-50,000}$	4.761
대안	4.77 - $\frac{(51,499-50,000) \times (4.77-4.68)}{100,000-50,000}$	4.767

자료: 연구진 직접 작성

<표 IV-38> 설계비 산정

(단위: 백만원, %)

구분	공사비	적용요율	설계비	
			기본설계	실사설계
요구안	58,674	3.966	932	1,397
검토안	54,892	4.761	2,615	
대안	51,476	4.767	2,455	

주: 설계비 산정을 위한 기준 공사비는 부가세 제외 금액임

자료: 연구진 직접 작성

나) 추가설계비

본 사업은 연면적 3,000㎡ 이상의 공공건축물로 사업계획안에서 적용한 추가설계 대가요율은 녹색건축인증, 제로에너지건축물인증, 장애물 없는 생활환경(BF)인증이다.

본 검토에서는 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조에서 하나의 건물에 동일한 설계에 따라 제5조 제1호 라목 12)부터 14)까지의 인증 관련 설계업무 중 2개 이상의 인증사항을 설계에 반영하는 경우 적용되는 산정식²⁰⁾에 따라 추가 설계대가를 산정하였다.

〈표 IV-39〉 추가 설계대가 요율 산정

(단위: %)

구분	산정기준	요율
A: 녹색건축인증(최우수)=9.5% B: 제로에너지건축물인증(5등급)=8%	$9.5\% + (1/2 \times 8\%)$	13.5
장애물 없는 생활환경(BF)인증	서울 어울림프라자 건립사업 타당성 조사(2016) 적용요율	1.5
추가 설계대가 요율 합계		15.0

자료: 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부 고시 제2020-635호, 2020. 9. 14.)

녹색건축물최우수, 제로에너지 5등급, 장애물없는 생활환경(BF) 인증을 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따라 적용 요율은 설계비에 15%로 검토되며, 추가 설계비용은 아래와 같이 산출된다.

〈표 IV-40〉 추가 설계대가 산정

(단위: 백만원, %)

구분	설계비	적용요율	추가 설계비
요구안	2,329	15.0	306
검토안	2,615		392
대안	2,455		368

주: 1) 부가세 제외 금액임

2) 요구안 추가설계비 합계는 541백만원으로 BF예비인증 3백만원 + 녹색건축인증 231백만원 + 제로에너지인증 102백만원

자료: 연구진 직접 작성

다) 설계비 종합

본 검토에서 설계비, 추가설계비를 합한 검토안과 대안의 설계비는 각각 3,007백만원, 2,823백만원으로 산정되었다.

20) 추가설계대가 요율= $A + 1/2B + 1/3C$

A: 녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급 또는 제로에너지건축물 인증 관련 설계 추가요율 중 최상위 값

B: 녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급 또는 제로에너지건축물 인증 관련 설계 추가요율 중 차상위 값

C: 녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급 또는 제로에너지건축물 인증 관련 설계 추가요율 중 최하위 값

〈표 IV-41〉 설계비 종합

(단위: 백만원)

구분	설계비	추가설계비	최종설계비
요구안	2,329	306	2,635
검토안	2,615	392	3,007
대안	2,455	368	2,823

주: 부가세 제외 금액임
 자료: 연구진 직접 작성

2) 책임감리비

감리비는 기획재정부 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022)에 따라 전면책임감리비 요율을 적용하여 산정하였다.

건축부문 책임감리비는 〈표 IV-42〉와 같이 공사복잡도에 따른 구분에 따라 단순, 보통, 복잡한 공종으로 요율을 달리 적용하는데, 본 건축물은 업무시설에 해당하므로 보통의 공종을 적용하였다.

〈표 IV-42〉 공사복잡도에 따른 구분(건축분야)

구분	단순한 공종	보통의 공종	복잡한 공종
해당 공종	<ul style="list-style-type: none"> • 공장 • 창고시설 • 주차장 등 자동차 관련 시설 • 축사 등 동물 관련 시설 • 종묘배양시설 등 식물 관련 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 • 기숙사 • 근린생활시설 • 소방서, 우체국 등 근린공공시설 • 종교시설 • 유치원, 노인복지시설 등 노유자시설 • 학교, 교육원 등 교육연구시설 • 묘지 관련 시설 • 업무시설 • 숙박시설 • 교도소 등 교정시설 • 판매시설 • 유스호스텔 등 청소년 시설 • 기타 단순 또는 복잡한 공종에 해당되지 아니하는 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 체육관, 운동장 등 운동시설 • 공연장 등 관람집회시설 • 박물관 등 전시시설 • 의료시설 • 공항·여객자동차 터미널 등 운수시설 • 방송국 등 방송·통신시설 • 분뇨·쓰레기처리 시설 • 관광휴게시설 중 관망탑

자료: 기획재정부, 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2022.

전면 책임감리비 개선 요율은 아래와 같으며 건축공사비가 검토안 551억원, 대안 536억 원에 해당하므로 요율표에서 작은 금액 500억(5.52%)~큰 금액 700억(4.87%) 구간에 해당한다.

〈표 IV-43〉 전면 책임감리 요율

(단위: 억원, %)

공사비	개선요율		
	단순한 공종	보통의 공종	복잡한 공종
300	6.24	6.92	7.62
400	5.48	6.09	6.70
500	4.96	5.52	6.07
700	4.38	4.87	5.35

주: 공사비는 부가세를 제외한 금액임

자료: 기획재정부, 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2022.

책임감리비는 상기 공사비 대비 요율을 적용하되, 공사금액이 중간에 있을 경우 아래의 감리비 요율 직선보간 산정식에 따라 대가 요율을 따라 산정한다.

감리비 요율 직선보간 산정식

$$\text{감리비 요율(\%)} = Y1 - \frac{(\text{당해공사비} - X1) \times (Y1 - Y2)}{(X2 - X1)}$$

(X1: 작은 금액, X2: 큰 금액, Y1: 작은 금액 요율, Y2: 큰 금액 요율)

감리비 요율 직선보간 산정식에 따라 공사비 대비 감리비 요율을 구한 후 검토안 및 각 대안의 공사비를 반영하는 방식으로 〈표 IV-44〉와 같이 감리비를 산정하였다.

〈표 IV-44〉 전면책임감리비 요율 산정

(단위: 백만원, %)

구분	직선보간 산정식 대입	감리비 요율
검토안	5.52 - $\frac{(54,917 - 50,000) \times (5.52 - 4.87)}{70,000 - 50,000}$	5.36
대안	5.52 - $\frac{(51,499 - 50,000) \times (5.52 - 4.87)}{70,000 - 50,000}$	5.47

자료: 연구진 직접 작성

전면책임 감리비는 검토안과 대안 비용이 <표 IV-45>와 같이 각각 2,944백만원, 2,818백만원으로 산정되었다.

<표 IV-45> 전면책임감리비 산정

(단위: 백만원, %)

구분	공사비	적용요율	감리비
요구안	58,674	4.86	2,852
검토안	54,917	5.36	2,944
대안	51,499	5.47	2,818

주: 감리비 산정을 위한 기준 공사비는 부가세 제외 금액임
 자료: 연구진 직접 작성

3) 교통영향평가 용역비

「도로교통정비 촉진법」 시행령 별표 1에 따라 공공업무시설의 경우 건축연면적 7,000㎡이 상이면 교통영향평가를 실시하도록 정하고 있다. 교통영향평가 용역비는 국토교통부고시(제2021-186호) 「교통영향평가 대행비용 산정기준」에 따라 산정한다. 본 검토에서 교통영향평가 용역비용은 주무부처에서 1차 질의응답에서 제출한 금액을 준용하겠다.

<표 IV-46> 교통영향평가 용역비 산출

구분	금액(원)	비고
1. 직접인건비	70,029,088	
2. 직접경비	7,239,244	
3. 제경비(직접인건비의 110%)	77,031,997	
4. 기술료(직접인건비+제경비)의 20%	29,412,217	
A. 소계(1+2+3+4)	183,712,546	
B. 부가가치세(10%)	18,371,255	
C. 합계(A+B)	202,083,800	
D. 용역금액	202,083,000	

주: 국토교통부고시, 「교통영향평가 대행비용 산정기준」(2021. 2. 15. 제2021-186호)에 따라 용역비를 작성하였음
 자료: 경찰청, 주무부처 제출 자료, 2022. 9.

4) 에너지 절약계획서 검토 및 BF 본인증 수수료

「녹색건축물 조성 지원법」 제14조(에너지 절약계획서 제출) 1항 1호(건축법에 따른 건축허가)에 따라 에너지절약계획서 검토 수수료를 인증기관에 지불하여야 한다. 송파경찰서는 비주거부분 기준면적 20,000㎡를 상회하므로 수수료는 아래와 같이 2,092천원에 해당한다.

BF 본인증 수수료는 사업계획서를 준용하여 기재부 국과국 기준 4,000,000원(부가세 포함)을 반영하겠다.

〈표 IV-47〉 에너지 절약계획서 검토 수수료

(단위 :천원)

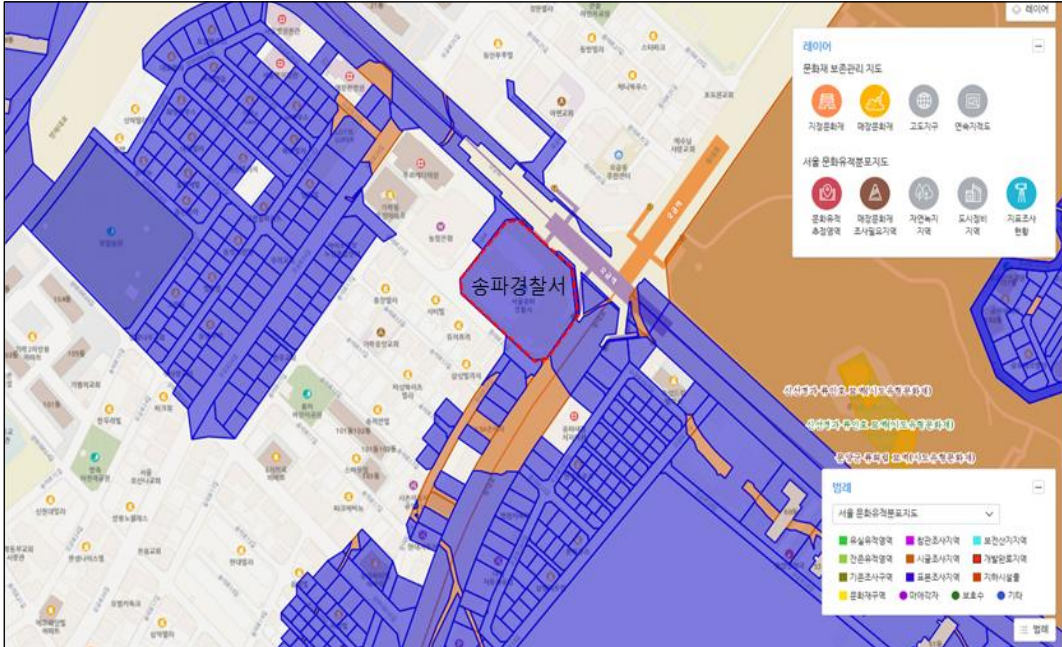
주거부분 수수료		비주거부분 수수료	
기준면적(㎡)	수수료	기준면적(㎡)	수수료
1,000 미만	232	1,000 미만	349
1,000 이상 ~ 1,500 미만	349	1,000 이상 ~ 1,500 미만	464
1,500 이상 ~ 2,000 미만	464	1,500 이상 ~ 2,000 미만	697
2,000 이상 ~ 3,000 미만	651	2,000 이상 ~ 3,000 미만	930
3,000 이상 ~ 5,000 미만	837	3,000 이상 ~ 5,000 미만	1,163
5,000 이상 ~ 10,000 미만	1,023	5,000 이상 ~ 10,000 미만	1,395
10,000 이상 ~ 20,000 미만	1,209	10,000 이상 ~ 15,000 미만	1,628
20,000 이상 ~ 30,000 미만	1,395	15,000 이상 ~ 20,000 미만	1,860
30,000 이상 ~ 40,000 미만	1,581	20,000 이상 ~ 30,000 미만	2,092

자료: 에너지 절약계획서 검토 수수료(「녹색건축물 조성지원법」 시행규칙 제7조제4항)

5) 문화재 표본조사 비용

송파경찰서는 문화유적 보존방안에 따라 문화재 표본조사지역에 해당하며 건축물 착공 전 문화재 조사를 실시하여야 한다. 송파경찰서 서남측 공원부지에 신선경과 류인호 묘역(시도유형문화재), 문양군 류희립 묘역(시도유형문화재)이 입지하고 있다.

[그림 IV-1] 송파경찰서 부지 주변 문화재 조사지역



주: 송파경찰서 부지는 문화재 표본조사지역에 해당함
 자료: 문화재공간정보서비스 <https://gis-heritage.go.kr/main.do>

문화재 조사비용은 「매장문화재 조사용역 대가의 기준」(문화재청 고시 제2022-2호)에 따라 아래와 같이 산정된다.

<표 IV-48> 문화재 표본조사 비용 산출

(단위: 원)

구 분	금 액	비 고
1. 직접인건비	13,443,120	
2. 직접경비	28,230,552	• 직접인건비의 210%
3. 제경비	13,443,120	• 직접인건비의 100%
4. 학술료	5,377,248	• (직접인건비+제경비)의 20%
5. 소계(1+2+3+4)	60,490,000	• 천단위 절사
6. 부가가치세	6,049,000	• 소계의 10%
7. 총계	66,539,000	

자료: 문화재청 매장문화재 조사대가 계산 프로그램, <https://www.e-minwon.go.kr/>

6) 시설부대비

시설부대비는 건설, 전기 및 통신, 건축공사 등 건축·대수선, 설치, 축조 등에 직접 소요되는 부대경비와 조달사업에 관한 법률에서 정한 수수료(시설사업관리대행 수수료 제외), 공고료 및 수용비, 공사감독 및 연락 등에 따르는 여비, 재산취득을 위한 감정료, 측량수수료, 공공요금 등 당해 사업의 추진을 위해 소요되는 직접경비로서 기획재정부 「2023년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」의 건설부문 시설부대비 요율을 적용하여 산정하고자 한다.

<p>시설부대비 요율 직선보간 산정식</p> <p>시설부대비 요율(%)=Y1-[(당해공사비-X1)×(Y1-Y2)/(X2-X1)]</p> <p>(X1: 작은 금액, X2: 큰 금액, Y1: 작은 금액 요율, Y2: 큰 금액 요율)</p>
--

〈표 IV-49〉 시설부대비 요율

(단위: %)

공사비	300억원까지	500억원까지	1,000억원까지
시설부대비 요율	0.23	0.23	0.23

자료: 기획재정부, 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2022

〈표 IV-50〉 시설부대비 산정

(단위: 백만원, %)

구분	공사비	시설부대비 요율	시설부대비
요구안	58,674	0.23	135
검토안	54,917	0.23	126
대안	51,499	0.23	118

자료: 연구진 직접 작성

시설부대비 요율은 공사비 300억원부터 1천억원까지 0.23%이며, 이를 기준으로 직선보간 산정식에 따라 공사비 대비 시설부대비 요율을 구한 후 검토안 및 대안의 공사비를 곱하는 방식으로 시설부대비를 산정하였다.

7) 시설부대경비 종합

설계비, 설계추가업무(각종인증업무대가), 전면책임감리비, 시설부대비, 측량 및 조사비를 포함한 시설부대경비는 <표 IV-51>과 같이 검토안 6,959백만원, 대안 6,610백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-51〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구 분	사업계획(A)	검토안(B)	대안(C)	증감(B-A)	증감(C-A)
B-1-A 기본 설계비	932	2,615	2,455	286	126
B-1-B 실시 설계비	1,397				
B-2 추가설계대가	306	392	368	86	62
B-4 책임 감리비	2,852	2,944	2,818	92	-34
B-5 교통영향평가	184	184	184	184	184
B-6 에너지절약계획서	2	2	2	2	2
B-7 BF 본인증	-	4	4	4	4
B-8 문화재표본조사	-	60	60	60	60
B-9 시설부대비	135	126	118	-8	-16
소계	5,807	6,327	6,009	519	202
부가가치세	581	633	601	52	20
합계	6,388	6,959	6,610	571	222

자료: 연구진 직접 작성

다. 기타비용

미술장식품 설치비는 문화체육관광부의 「건축물에 대한 미술장식품 설치업무 처리 지침」(2009. 5. 28.)에 따라 신·증축에 따른 건축물의 연면적 10,000㎡ 이상(지하주차장, 기계실, 전기실, 변전실, 발전실, 공조실은 연면적 산정에서 제외)의 경우에는 「문화예술진흥법 시행령」[별표 2]에 따라 국토교통부 고시 표준건축비(2021년 기준)를 기준으로 연면적에 대하여 산정한 금액의 1천분의 7의 비율을 미술장식품 설치비로 사용하여야 한다. 다만 건축물의 소유자가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 1백분의 1의 비율에 해당하는 금액을 적용하여 반영하여야 한다.

따라서 본 검토에서는 사업계획에 미반영된 미술장식품 설치비를 <표 IV-52>와 같이 검토안 344백만원, 대안 317백만원을 산정하였다.

〈표 IV-52〉 미술장식품 설치비 산정

(단위: m², 원/m², %, 백만원)

구분	기준면적 ¹⁾	표준건축비 ²⁾	적용비율	미술장식품 설치비	
				부가세 포함	부가세 제외
요구안	18,469	-	-	-	-
검토안	18,469	2,048,000	1	378	344
대안	17,007	2,048,000	1	348	317

주: 1) 기준면적은 연면적에서 기계실, 공조실, 지하주차장 면적을 제외함

2) 「수도권정비계획법」 제14조 규정에 따른 과밀부담금 부과를 위한 2021년도 표준건축비는 2,048,000원/m²임
(국토교통부고시 제2021-1051호, 2020. 12. 29.)

자료: 연구진 직접 작성

라. 용지보상비

송파경찰서는 기존 경찰서 부지에 청사를 재건축하는 사업이므로 부지 매입 또는 토지 보상 등 용지보상비가 발생하지 않으므로 사업비 추정에서 제외하였다.

마. 예비비

송파경찰서 사업계획(안)에는 예비비를 산정하지 않았으나, 예비비는 본 사업의 추진과정에서 현장 여건 등 예기치 못하게 발생하는 문제들에 대한 예방조치로서 본 검토에서는 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021)에 따라 예비비를 추가 반영하였다. 예비비는 공사비, 용지보상비, 부대비 등에 일정 비율을 반영한다. 본 사업은 기본계획 수립 이전 단계이므로, 부가가치세가 포함된 총사업비의 10%를 적용하여 예비비를 산정하였다.

〈표 IV-53〉 단계별 예비비 반영 비율

구분	예비비 반영 비율
사업구상 및 기본계획 수립 이전 단계	(공사비+용지보상비+시설부대경비)의 10%
타당성조사 및 기본계획보고서 활용이 가능한 단계	(공사비+용지보상비+시설부대경비)의 5%
기본설계 또는 실시설계 자료의 활용이 가능한 단계	(공사비+용지보상비+시설부대경비)의 0%

자료: 기획재정부·한국개발연구원, 「예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구」, 2021년도 예비타당성조사 연구보고서, 2021. 5.

검토안 및 대안의 예비비는 〈표 IV-54〉와 같이 각각 7,124백만원, 6,710백만원이다.

〈표 IV-54〉 예비비 산정

(단위: 백만원, %)

구분	공사비+용지보상비+시설부대경비	반영비율	예비비
요구안	70,933	-	-
검토안	71,242	10	7,124
대안	67,103	10	6,710

주: 상기 금액은 부가가치세 포함금액 기준임

자료: 연구진 직접 작성

바. 총사업비 추정

사업계획안 대비 검토안·대안의 총사업비 추정 결과는 아래와 같다. 검토안은 78,366백만원으로 사업계획안 대비 7,433백만원 증가하였으며, 대안은 73,814백만원으로 사업계획안 대비 2,881백만원 증가하였다.

사업계획 대비 검토안 및 대안의 공사비 증가 원인으로 기존 지장물 철거공사비 증가분을 반영하였으며, 신재생에너지설비비 증액분과 제로에너지건축비를 추가 반영하였다. 또한 시설부대경비에서는 미술장식품설치비, 예비비 추가 반영이 사업비 상승 요인으로 파악된다.

반면, 사업계획 대비 공사비 감소 원인으로는 기본 건축비 산정 시 검토안 및 대안에서 공사비 단가를 조달청 나라장터 유사사례 단가를 반영하였으며, 이로 인해 재산정된 공사비가 시설부대비에 계상되어 사업비가 조정된 것으로 파악된다.

한편 예비비를 제외하고 총사업비를 비교하면 사업계획안 대비 검토안은 309백만원 증가한 71,242백만원, 대안은 3,829백만원 감소한 67,103백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-55〉 총사업비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안 (A)	검토안(B)		대안(C)		
			증감 (B-A)		증감 (C-A)	
공사비 합계	64,545	63,904	-640	60,145	-4,400	
공사비	A-1 건축공사비	56,914	51,976	-4,937	48,746	-8,168
	A-2 철거공사비	1,760	3,178	1,418	3,178	1,418
	A-3 신재생에너지	-	341	341	316	316
	A-4 제로에너지건축	-	2,599	2,599	2,437	2,437
	A-5 BF 본인증	4	-	-4	-	-4
	소계	58,677	58,095	-582	54,677	-4,000
	부가가치세	5,867	5,809	-58	5,468	-400
시설부대경비 합계	6,388	6,959	571	6,610	222	
시설부대경비	B-1-A 기본설계비	932	2,615	286	2,455	126
	B-1-B 실시설계비	1,397				
	B-2 추가설계대가	306	392	86	368	62
	B-4 책임감리비	2,852	2,944	92	2,818	-34
	B-5 교통영향평가	184	184	-	184	-
	B-6 에너지절약계획서	2	2	-	2	-
	B-7 BF 본인증	(4)	4	4	4	4
	B-8 문화재표본조사	-	60	60	60	60
	B-9 시설부대비	135	126	-8	118	-16
	소계	5,807	6,327	519	6,009	202
	부가가치세	581	633	52	601	20
기타비용 합계	-	378	378	348	348	
기타비용	C-1 미술장식품 설치비	-	344	344	317	317
	부가가치세	-	34	34	32	32
D. 용지보상비	-	-	-	-	-	
E. 예비비	-	7,124	7,124	6,710	6,710	
사업비 합계	70,933	78,366	7,433	73,814	2,881	

주: 반올림으로 인한 단수 차이가 있을 수 있음

자료: 연구진 직접 작성

V. 정책성 분석

1. 정책성 분석 개요

정책성 분석은 규모 및 비용의 적정성 분석에는 포함되지 않았으나 사업의 타당성을 평가하는 데 고려해야 할 다양한 사항들을 분석한다. 본 사업의 경우 상당한 규모의 재정이 투자되는 만큼, 계량화가 어렵더라도 국민의 삶의 질과 연관되는 다양한 사회적 가치들을 고려해야 할 필요성이 있다. 정책성 분석에서는 이러한 다양한 요소들을 분석하고 그 결과를 제시한다.

기획재정부가 2019년 5월부터 시행하고 있는 「예비타당성조사 수행을 위한 총괄지침」에는 정책성 분석에 포함되어야 할 주요 내용이 제시되어 있다. <표 V-1>에서와 같이 정책성 분석은 크게 사업추진 여건, 정책효과(사회적 가치), 사업특수 평가항목의 세 가지 중분류 항목으로 이루어져 있다. 특히, 기존에는 없었던 ‘정책효과’를 중분류 항목으로 신설하여 국민의 삶의 질에 더 실질적으로 기여하는 사회적 가치를 평가에 반영하고자 하였다. 정책효과와 주요 항목은 일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성 평가, 안전성 평가 항목이다.

<표 V-1> 본 사업의 정책성 분석 항목의 세부 평가항목

중분류	세부평가항목	비고
사업추진 여건	<ul style="list-style-type: none"> • 정책 일치성 등 내부여건 • 지역주민 사업태도 등 외부여건 	분석
정책효과 (사회적 가치)	<ul style="list-style-type: none"> • 일자리 효과 • 생활여건 영향 • 환경성 평가 • 안전성 평가 	생략 ¹⁾
사업특수 평가항목	<ul style="list-style-type: none"> • 재원조달 위험성 • 문화재 가치 • 기타 특수평가 	미포함

주: 1) 사업계획 적정성 재검토에서는 정책효과 분석 생략 가능
 자료: 기획재정부, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 [별표 3] 참고하여 연구진 수정

사업추진 여건은 정책 일치성 등 내부여건과 지역주민 사업태도 등 외부여건의 두 가지 세부평가항목으로 이루어져 있다. 정책 일치성 등 내부여건은 상위 계획의 반영 여부나 정책 방향과의 일치성으로 평가한다. 지역 주민 사업태도 등의 외부여건은 해당 사업에 의해 영향을 받는 지역주민이나 이해당사자들이 사업에 대해 갖는 태도나 갈등 여부 등에 대해 평가한다.

정책효과는 일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성 평가, 안정성 평가 등의 세부항목으로 구성된다. 일자리 효과는 사업 기간동안 재정투입으로 인한 고용유발효과, 운영기간의 직접고용효과, 사업완료 후 간접적 고용효과, 고용의 질 제고효과, 취약계층에 대한 고용효과 등으로 평가한다. 생활여건 영향은 사업추진으로 발생할 수 있는 접근성, 쾌적성, 정시성, 안정성 영향, 공동체 복원 영향 등으로 평가 가능하다. 환경성 평가는 사업 수행으로 발생할 수 있는 환경문제, 지역환경·경관에 대한 영향, 시설개선에 따른 생태계 환경보전 기여도 등으로 평가할 수 있다. 안정성 평가는 재해·재난 예방 및 대응 가능성, 사업추진 중 또는 완료 후 안전사고 발생 가능성, 시스템 신설(개량)에 따른 정보보안 효과 등으로 평가한다. 다만, 사업계획 적정성 검토에서는 정책효과 분석을 생략하는 것이 가능하므로 본 적정성 검토에서는 정책효과분석을 생략하고 사업추진 여건을 중심으로 정책성을 분석하고자 한다.

특수 평가 항목은 개별 사업의 특수성을 고려할 필요가 있는 경우 정책성 평가항목으로 반영할 수 있으며 세부항목으로는 자원조달의 위험성, 문화재 가치 등이 있다. 자원 조달의 위험성은 운영비 조달에 위험성이 있는 사업에 대해서 위험정도를 평가하여 평가점수를 부여하거나, 원인자 부담 등으로 해당 사업에 대한 재원이 이미 확보된 사업을 대상으로 총사업비 대비 확보된 자원 규모를 고려하여 평가한다. 문화재 가치는 국가·시·도 지정문화재가 다수 분포하는 문화 유적지 등 고려가 필요한 사업에 대해 문화재 가치를 고려하여 평가한다. 본 사업은 전액 국고지원 사업으로 진행되어 자원조달의 위험성은 없는 것으로 보여 본 적정성 검토에서는 자원조달의 위험성을 포함하지 않는다. 또한, 해당 사업은 노후된 경찰서를 동일한 부지에 재건축하는 사업으로 문화재 가치 및 기타 사업 특수평가항목에 해당하는 항목이 없는 것으로 판단하여 특수평가항목에 대한 고려를 하지 않고자 한다.

따라서 본 적정성 검토에서는 정책 일치성 등 내부여건과 지역주민 사업태도 등 외부여건의 두 가지 세부평가항목으로 이루어져 있는 사업추진 여건을 중심으로 점검·검토한다.

2. 사업추진 여건

가. 정책 일치성 등 내부여건

1) 개요

대형 공공투자사업의 경우 예비타당성조사 대상사업으로 선정되기까지 중앙정부나 지방자치단체가 요구하는 여러 단계의 계획과정을 거쳐야 한다. 사업추진 주체는 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책방향 혹은 국민의 요구 등으로 사업의 필요성을 인지하고 장기간에 걸쳐 구체적인 사업계획을 수립해 나간다. 공공투자사업의 추진 여부 판단 시에는 사업추진 주체가 해당 사업을 얼마나 체계적으로 추진해 왔는지를 고려하는 것이 중요하다. 이는 곧 해당 사업의 상위 및 관련 계획 반영 여부나 중앙정부 혹은 지방자치단체 정책 방향과의 일치성 검토, 사업의 준비 정도 등으로 평가할 수 있는데, 이를 예비타당성조사에서는 '정책일치성 등 내부여건'에 대한 평가로 부른다.

본 서울 송파경찰서 재건축 사업은 사업계획 적정성으로 의뢰된 사업으로 서울경찰청이라는 상시적인 사업추진 주체를 보유하고 있어 사업의 준비 정도가 내부여건 진단의 큰 요인이 되지 않을 것으로 판단된다. 따라서 본 검토에서는 경찰청의 상위 및 관련 계획과의 일치성을 중심으로 정책 일치성 등 내부여건을 검토하고자 한다.

2) 검토결과

서울 송파경찰서 청사는 1990년 건축 후 약 30년이 경과한 노후 건물로 매년 청사유지 보수 비용이 증가하고 있어 재건축을 하고자 하는 사업이다. 청사 개설 이후 범죄성향의 변화 등에 따라 치안업무가 폭증하고 있으며 이로 인해 사무공간이 부족한 실정이며, 송파구 내 인구 및 교통량 증가에 따라 주차공간 또한 많이 부족한 실정이다. 주무부처는 본 사업의 기대효과로 노후하고 협소한 청사를 신축하여 쾌적한 근무환경을 조성하여 내부직원의 근무의욕을 고취하고 민원인의 치안 만족도를 제고하는 것을 제시하였다. 또한, 방문 민원인의 편의성이 제고되고 주민들의 경찰업무에 대한 체감안전도가 향상될 것으로 기대하고 있다.

본 사업을 명시적으로 포함하는 상위 계획은 확인되지 않는다. 다만 본 사업과 관련성이

있는 상위 및 관련 계획으로는 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』, 『경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선』이 있다. 검토결과 본 사업은 해당 계획들과 대체로 연계성이 높은 것으로 판단되나, 사업추진에 있어 고려 및 주의가 필요한 사항들이 존재하는 것으로 보인다.

『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)은 경찰관서 노후시설 환경개선에 대한 현장요구와 근무인원 증가 및 여성청소년과 신설 등 치안환경변화에 따른 시설 부족 등으로 체계적 시설환경 개선계획 수립의 필요성에서 마련되었다. 단년도 요구사업으로 진행하던 기존 방식에서 벗어나 5년 단위 중장기방식으로 변경한다는 점이 특징이며 추진 방법은 노후 및 협소한 경찰관서를 우선적으로 신축하고 노후하였으나 공간이 충분한 곳은 리모델링을 병행하는 것이다. 이를 위해 소요되는 재정은 국유재산관리기금과 일반회계를 병행 투입하여 마련한다. 준공 이후 30년 이상 경과된 경찰서는 249개소 중 23개소, 지구대는 428개소 중 20개소, 파출소는 1,517개소 중 60개소로 제시되어 있다. 경찰서의 경우 2013~2018년 5년간 매년 10개서에 대하여 신축을 추진하고 있는데, 추진대상은 준공 이후 30년 이상 경과된 23개서와 25~30년 경과된 29개서이다(〈표 V-2〉참고). 서울 송파경찰서는 1990년도에 지어져 2020년을 기점으로 30년이 되어 노후관서가 되었으나, 2013~2018년 5개년간을 고려하는 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』에는 미반영되었다. 또한, 협소도 57%로 국유재산관리기금 지침상 노후관서 요건(30년 이상, 협소도 60% 이하)을 충족함으로써 동 계획의 취지와 부합한다고 볼 수 있다.

〈표 V-2〉 경찰관서 시설환경개선 5개년 계획 연도별 신축 대상 경찰서

구 분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
	10개서	10개서	10개서	10개서	10개서	12개서
경찰서	서울금천·서부, 대구서부, 대전동부, 남양주, 목포, 김천, 화성동탄, 인천논현, 충남태안	웅산, 방배, 부산해화, 해운대, 광주동부, 가평, 정선, 순천, 곡성, 포항북부	서울중부, 서대문, 구로, 광명, 옥천, 논산, 보령, 순창, 울릉, 마산동부	서울강서, 혜화, 부산금정, 부평, 부천소사, 양평, 강릉, 단양, 경주, 안동	종로, 종암, 동작, 대구수성, 충주, 인천남동, 진안, 의성, 구미, 예천	서초, 양천, 성동, 대구해화, 연천, 영월, 제천, 함평, 영암, 거제, 봉화, 울진

자료: 경찰청, 「경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)」, 제출자료

『경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선』(경찰청, 2020)은 의경폐지 등 변화하는 현장 근무여건을 반영하여 경찰관서 소회의실, 진술녹화실 등의 시설면적에 대한 새로운 기준을 제시한다. 새로운 기준에 따르면 시설면적기준 산출 시 기준이 되는 인원은 순수 지방청·경찰서 정원을 기준으로 하되, 대강당과 상무관 등 전체 근무자가 사용하는 시설은 전체 정원(경찰서의 경우 지역관서 포함)을 기준으로 산정하도록 조정되었다. 주요 변경사항은 <표 V-3>과 같다. 본 사업은 노후하고 협소한 청사를 신축하여 쾌적한 근무환경을 조성하여 내부직원의 근무의욕을 고취하고 민원인의 치안 만족도를 제고하는 것을 목적으로 하고 있으므로 전반적으로 해당 계획과 일치한다고 할 수 있다. 특히 본 신축사업의 사업계획에서 순 사무실 면적은 ‘경찰관서 청사취득 및 배정 면적 기준’을 적용하고 업무시설 및 특수시설, 보조저장시설, 관리시설, 공용시설은 대체로 ‘경찰관서 시설 면적 기준’을 적용하여 작성한 것을 확인할 수 있으므로 구체적인 사업계획 또한 해당 계획과 일관성 있게 구성되었다고 판단한다.²¹⁾

<표 V-3> 시설 및 면적 기준 주요 변경 사항

용도별	시설명	기준	비고
업무시설	대강당	<ul style="list-style-type: none"> • 200명 미만: 350㎡ • 200~400명 미만: 400㎡ • 400~600명 미만: 450㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 7㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 포함)
	대회의실	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만: 66㎡ • 100~200명 미만: 99㎡ • 200명 이상은 10명 증가마다 3㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	소회의실	<ul style="list-style-type: none"> • 20명 미만: 50㎡ (20명 이상 기준 삭제) 	<ul style="list-style-type: none"> • 국, 관, 과별 설치 • 112상황실은 미설치
	업무자료실	<ul style="list-style-type: none"> • 경찰서 최소 기준 33㎡ 일괄 적용 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청은 개별검토 • 명칭 변경(도서실→업무자료실)
	진술녹화실	<ul style="list-style-type: none"> • 11㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 수사관 10명당 1실 • 면적 축소(12㎡→11㎡)
	피의자(피해자) 대기실	<ul style="list-style-type: none"> • 피의자(피해자)×3㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 설치 과 기준 신설(수사, 형사, 여청과, 교통과) • 과별 5명 기준

21) 시설면적의 구체적인 적용에 관한 부분은 규모 적정성 부분에서 검토하였으므로 정책성 분석에서는 생략하고 전반적인 계획의 일치성을 중심으로 검토한다.

〈표 V-3〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
업무시설	민원실	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만: 120㎡ • 100~200명 미만: 160㎡ • 200~300명 미만: 220㎡ • 300~400명 미만: 280㎡ • 400명 이상은 10명 증가마다 2㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 제외) • 면적 기준 조정
	상황실(지령실)	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만: 79㎡ • 100~200명 미만: 100㎡ • 200~400명 미만: 125㎡ • 400~600명 미만: 175㎡ • 600명 이상은 1명 증가마다 2.5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	상무관 (체력단련장)	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만: 75㎡ • 100~200명 미만: 200㎡ • 200~400명 미만: 300㎡ • 400~600명 미만: 400㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 포함)
	사격장	<ul style="list-style-type: none"> • 200명 미만(6개 사로) : 366㎡ • 200~400명 미만(8개 사로) : 464㎡ • 400~600명 미만(10개 사로) : 570㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 포함)
	정보화교육장	<ul style="list-style-type: none"> • 교육인원×3㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 급지별 기준 추가 (1급서-25명, 2급서-17명, 3급서-10명)
편의시설	직원휴게실	<ul style="list-style-type: none"> • 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	여경·여직원 휴게실	<ul style="list-style-type: none"> • 1~4인 기준: 15㎡ • 5~8인 기준: 21㎡ • 9~16인 기준: 36㎡ • 17~24인 기준: 54㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	체육실	<ul style="list-style-type: none"> • 75㎡+(정원-100)×0.16㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	관복보관 및 탈의실	<ul style="list-style-type: none"> • 인원×0.55㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	목욕실	<ul style="list-style-type: none"> • 인원×1.5㎡ • 200명 미만: 100㎡ • 200~400명 미만: 150㎡ • 400~600명 미만: 200㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 2.5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 인원 기준 추가 (지역관서 제외)
	종교시설	<ul style="list-style-type: none"> • 1실: 40㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 경목, 경승, 경신
	협의회	<ul style="list-style-type: none"> • 1실: 33㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 경우회, 청소년육성회

〈표 V-3〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
정보통신 시설	통신장비실	• 40㎡	• 면적 기준 조정 (장비 1조×5㎡→40㎡)
	전산장비실	• 50㎡	• 면적 기준 조정 (전산기 수×5㎡→50㎡)
저장, 보관실	피복창고	• 인원×0.17㎡	• 인원 기준 추가 (지역관서 포함)
관리시설	정문안내소	• 15㎡	• 면적 기준 조정 (근무자 수×3㎡→15㎡)
	당직실	• 1급서: 160㎡ • 2급서: 120㎡ • 3급서: 80㎡	• 면적 기준 조정 (당직자 수×3㎡→급지별 구분 지정)
	지하주차장	• 차량 수×34.3㎡	• 면적 기준 조정 (차량 수×28㎡→차량 수×34.3㎡)
	청사관리용역 사무실	• 1급서: 18㎡ • 2급서: 12㎡ • 3급서: 10㎡	• 면적 기준 조정 (용역원 수×3㎡→급지별 구분 지정)

자료: 경찰청, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」, 2020. 2.의 내용을 재구성

요약하면, 서울 송파경찰서 신축사업은 청사 노후화 정도와 협소도를 고려할 때 관련 상위 및 관련 계획인 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』에 부합하는 사업이며, 『경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선』에 제시된 새로운 기준을 대체로 반영하여 설계되었다.

나. 지역주민의 태도 등 외부여건

1) 개요

공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 정책 일치성 등 ‘내부여건’뿐만 아니라 지역주민, 이해당사자의 태도 등 ‘외부여건’을 살펴보는 것도 중요하다. 이는 사업을 추진하고자 하는 중앙정부 혹은 지방자치단체의 의지와는 별개로 사업추진과정에서 사회적인 갈등으로 말미암아 사업이 원활하게 추진되지 못하고 결국에는 사업이 중단되는 상황도 발생할 수 있기 때문이다. ‘외부여건’에는 해당 사업이 시행되는 공간적 영향권에 거주하는 지역주민의 태

도뿐 아니라, 해당 사업의 시행으로 영향을 받을 수 있는 모든 이해당사자의 사업에 대한 태도 및 갈등 여부 등도 포함될 수 있다.

본 항목에서는 주무부처가 제공한 자료와 현장 실사를 토대로 본 사업의 지역주민의 사업에 대한 태도를 점검하고 본 사업에 영향을 줄 수 있는 송파구의 지구단위계획(오금지구 중심 지구단위계획)이 본 사업에 미칠 수 있는 영향에 대해 검토하고자 한다.

2) 검토결과

송파경찰서는 1990년 건축 후 30년이 경과하여 매년 청사유지보수 비용이 증가하고 있으며, 인구 및 교통량 증가에 따라 주차공간이 협소한 실정이다. 건물이 노후하고 협소하여 민원인의 편의시설이 부족하고, 근무환경 또한 열악하여 주민들의 불편을 유발하는 등 치안서비스의 저해요소가 되고 있다. 반면, 수도권 중심 신도시 확장으로 인하여 송파구 인구가 증가하고 그에 따른 치안 수요는 증가하는 실정이다. 노후하고 협소한 청사를 신축하여 쾌적한 근무환경을 조성하여 내부 직원의 근무의욕을 고취하고 민원인들의 치안만족도를 제고하고자 한다. 서울경찰청과 송파경찰서 근무자들 또한 본 사업의 필요성에 깊이 공감하여 신속한 사업 추진을 희망하고 있다.

본 사업의 중요한 이해관계자인 송파경찰서의 민원인들이나 지역주민들은 본 사업에 대해서 부정적인 태도를 가지고 있는 것으로 보이지 않았다. 오히려 송파경찰서의 부족한 민원 수용 공간 및 주차공간으로 인해 여러 불편을 느끼는 상황으로 경찰서의 신축 및 확장에 대한 수요가 있음을 확인할 수 있었다. 한 예로 2022년 1~11월간 송파경찰서를 이용한 민원인들의 치안고객만족도 조사결과를 살펴보면 협소한 주차공간에 대해 조치를 취해줄 것을 요청하는 의견이 80회가량 있어 1달에 평균 7회 정도 요청의견이 있었음을 확인할 수 있다(그림 V-11). 또한, 연구진은 실사를 통해 공간 부족으로 독립된 조사 공간이 부재하여 민원인 진술 시에 사생활 및 비밀보장이 어려운 상황과 피해자와 피의자 간 분리 또한 제대로 이루어지지 못하는 상황의 발생 가능성도 존재하는 것을 확인할 수 있었다. 본 신축을 통해 이와 같은 불편 사항이 해소되고 민원인에 대한 서비스 및 치안대응능력이 향상된다면 송파경찰서 민원인들뿐만 아니라 지역주민들의 효용증가로도 이어질 수 있을 것으로 보인다. 다만, 지역주민들의 경우 주무부처에서 공식적인 의견을 수렴하고 검토하는 과정을 거친 것이 아니었기 때문에 사업 준비 및 추진 과정에서 지역주민들의 의견을 다각도로 수렴하고 검토하는 노력은 필요해 보인다.

[그림 V-1] 협소도로 인한 민원사례(송파경찰서 2022년 치안고객만족도 조사결과)

처리부서	처리일부	접수일자	의견내용(1)
서울송파경찰서	교통민원	2022-01-20	주차장협소함
서울송파경찰서	유실물	2022-01-25	근무원경이 허 좋아보이진 않네요.주차문제라든지 실내환경에 대한 개선사항이 필요할것 같습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-02-07	대한민국 주차시설은 경찰서에서도 불편함이 엄청납니다.
서울송파경찰서	교통민원	2022-02-07	주차공간 부족 심각하네요.
서울송파경찰서	교통민원	2022-02-14	주차공간확보 시급
서울송파경찰서	교통민원	2022-03-01	주차장이 너무 협소하여 조금 여유가 있었으면 좋겠습니다주차환경개선이 있었으면 좋겠습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-03-04	주차시설 개선
서울송파경찰서	유실물	2022-03-16	민원인주차장확대요망
서울송파경찰서	교통민원	2022-04-07	주차장협소
서울송파경찰서	교통민원	2022-04-19	주차가 너무 불편합니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-11	송파경찰서 주차장이 너무 좁아요. ㅠ
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-11	주차장이 협소하고 불편해서 결국은 유료주차장에 세웠습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-20	주차장이용에 애를 먹어 몇번이나 계속 자리가 나기를 기다려야했습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-23	주차할 자리가 너무 없어서 아쉬웠습니다..
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-23	주차장이 너무 작고 협소합니다. 이점을 미리 공지해 주시면 좋겠습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-24	주차장 협소
서울송파경찰서	교통사고조사	2022-05-24	송파경찰서 주차문제
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-26	민원인의 주차공간이 협소합니다친절히 해주셔서 감사합니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-27	주차장이 여유있음 더 좋겠습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-27	주차장이좁다
서울송파경찰서	교통민원	2022-05-30	주차장이 너무 좁고 각이 만나워서 주차가 힘들었어요.
서울송파경찰서	교통사고조사	2022-06-06	송파경찰서 주차문제 심각하네요 30분 주차위해 시간을 보냈어요
서울송파경찰서	교통민원	2022-06-09	주차장 확보
서울송파경찰서	교통민원	2022-06-14	주차장이 협소해서 주차가 힘들어요.주차장이 확장했으면 합니다
서울송파경찰서	수사민원	2022-06-14	주차문제해결되으면합니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-06-15	주차공간이 좀더 여유가 있으면 좋을것 같습니다.
서울송파경찰서	교통민원	2022-06-16	주차장이 협소한것 같아요
서울송파경찰서	교통민원	2022-06-17	주차 공간 절대적으로 불편!!!
서울송파경찰서	교통민원	2022-06-20	주차장 협소로 방안에 어려움
서울송파경찰서	교통민원	2022-06-20	방문시 주차장 문제
서울송파경찰서	교통민원	2022-06-21	주차가 너무 불편했어요
서울송파경찰서	교통민원	2022-07-04	주차장이 너무 좁아요!
서울송파경찰서	교통민원	2022-07-05	주차장 확보가 필요합니다.
서울송파경찰서	교통민원	2022-07-07	주차장이 협소함
서울송파경찰서	교통민원	2022-07-08	주차가 너무 힘들어서 집에 차를 두고 다시 가마했어요
서울송파경찰서	교통민원	2022-07-12	주차공간이 없으면 출입구에서 안내해 주셨으면 좋겠음. 아래 막다른 곳까지 가서 후진해서 나오는 일 없도록 ?
서울송파경찰서	교통민원	2022-07-15	주차문제 개선
서울송파경찰서	교통민원	2022-07-15	주차시설 확충요망합니다.
서울송파경찰서	교통민원	2022-07-19	주차가 조금 힘들었습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-07-20	주차시설확보
서울송파경찰서	유실물	2022-07-21	주차가 서우 별로입니다

[그림 V-1]의 계속

서울송파경찰서	교통민원	2022-07-25	주차가 힘들었어요
서울송파경찰서	교통민원	2022-07-26	주차공간이 너무 부족합니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-07-27	주차장 공간이 부족합니다.
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-01	주차장이 협소하여 주차문제로 시간이 많이 소모되는것 같습니다.
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-03	주차가 너무 어려워요
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-03	주차장 너무 혼란해요
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-03	모두 만족스러웠으나 민원인 자행 주차가 너무 어려웠습니다.
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-04	주차공간이 좀 협소한듯합니다..
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-08	주차공간 부족
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-09	주차장이 좁
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-11	주차가 힘들었습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-15	주차장이 너무 좁아요
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-22	면의 시설인 주차장이 많이 부족하여 불편합니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-23	주차장이 좁아요
서울송파경찰서	교통민원	2022-08-30	주차문제해결이 됐으면 좋겠습니다
서울송파경찰서	112신고처리	2022-08-30	주차문제로 당황했지만 친절하게 해결해주셔서 고맙습니다!
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-01	주차장이 너무협소해서 주차시간이 너무 길었어요—
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-02	가장불편한점은 주차장 문제입니다너무 협소 합니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-02	주차장이 너무 협소합니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-02	주차장을 조금 확충 했으면 함
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-02	주차장협소
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-09	주차장 불편
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-15	주차 문제
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-15	주차가 조금 협소하지만 전반적으로 매우 만족입니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-20	주차장이 좁아요~
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-20	주차자리가 너무 부족하여 대체할 주차장도 찾기 어려웠음
서울송파경찰서	교통사고조사	2022-09-20	주차장의 협소·당당경찰관의 불친절·문자알림에 대한 답변 없음.이파면에서 조사도 확인이 안됨.
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-20	주차장 주차관리좀더
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-20	주차문제
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-21	지하 주차장 들어가는 곳이 보이는데 그곳도 정비해야한다. 건물 전체를 좀 권위있고 깨끗하게 리모델링해야한다.
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-21	주차관리
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-21	주차가 좀 불편했습니다.
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-21	주차장이 너무 협소해서 많이 불편했습니다.
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-29	주차장확보가시급한것 같습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-09-29	주차장이 너무 협소해요 · 기다리느라 빙글빙글 돌아야합니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-10-03	주차장이 너무 협소합니다. 30분기다려도 들어가서 일보고 나왔습니다. 실제업무는 1분인데..
서울송파경찰서	교통민원	2022-10-07	1.민원대기실이 공간이 좀더 넓고 크면 좋겠음 (대기시간에 앉아 있을 공간이 부족함) 2.주차공간이 부족하니 확대 방안 마련이 필요함
서울송파경찰서	교통민원	2022-10-07	한가지 갈때마다 주차장 어려웠습니다. 수고하십시요
서울송파경찰서	교통민원	2022-10-24	주차공간 협소로 개선방안 마련했으면 편할 것같음
서울송파경찰서	교통민원	2022-10-26	주차문제
서울송파경찰서	교통민원	2022-11-03	주차장이 넓었음 좋겠습니다
서울송파경찰서	교통민원	2022-11-14	민원인이 주차하기 힘들
서울송파경찰서	교통민원	2022-11-15	주차장 불편

자료: 서울특별시경찰청, 서울 송파경찰서 재건축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협조 요청(2차) 회신, 2022. 12. 29.

민원인들이나 지역주민들이 현재 본 사업에 대해 부정적인 입장을 취하지 않는다고 할지라도 사업 진행과정에서 불편이 발생한다면 이는 이해관계자들의 민원으로 이어질 수 있다. 첫 번째 가능성은 경찰서 신축사업 기간동안의 임시장소와 관련된다. 본 사업계획서에 따르면 신축사업은 최소 6년간 진행될 것으로 보이며 이 기간동안 경찰서 업무는 임시장소에서 수행될 것으로 보인다. 접근성 등의 임시장소 여건에 따라서 민원인들이 불편을 겪을 수 있다. 예를 들어, 송파경찰서의 모든 과가 임시장소 한곳에 모일 수 없는 상황이라면, 업무의 성격에 따라 민원인들이 여러 장소를 오가는 불편을 겪게 될 가능성도 있다. 따라서 본 신축사업에 대한 준비와 더불어서 이러한 불편 가능성을 최소화하고 업무수행의 효율성을 해치지 않는 적절한 임시장소 모색에도 노력을 기울여야 할 것이다. 두 번째로는, 철거 및 공사로 인한 소음 및 분진의 문제이다. 2017년 8월 신축공사를 시작한 대구 서부경찰서의 경우 공사로 인한 먼지와 소음으로 인근 주민들과 상인들이 불편을 호소한 사례가 있었다.²²⁾ 특히, 본 신축 사업과 같이 기존의 청사를 철거하는 작업이 포함된다면, 이 과정에서 유해물질이나 소음 발생의 문제는 더욱 심각할 수 있다. 더불어, 서울 송파경찰서가 오금역에 인접하고 있음을 고려할 때 지역주민뿐만 아니라 오금역 이용객들에게도 피해가 있을 수 있어 이를 위한 각별한 주의와 계획이 필요해 보인다. 따라서 사업 진행 시 사업부지 주변 환경에 대한 철저한 조사와 함께 공사장 먼지나 소음을 저감하기 위한 대책 마련에 노력을 기울여야 할 것이다. 또한, 사업 진행과정 전반에 걸쳐 지역주민들 및 지자체와의 적극적인 소통을 통해서 관련 이해당사자들의 불편과 민원발생을 최소화하려는 노력이 필요해 보인다.

한편 사업대상 부지가 위치한 송파구의 지구단위계획과의 부합성에 대하여도 검토가 필요하다. 송파경찰서는 서울특별시 송파구 가락동 9번지(중대로 221)에 위치하고 있으며, 지하철 3호선 오금역에 인접하고 있다. 최근 송파구는 해당 지역을 ‘오금지구중심 지구단위계획’으로 결정하고 관련 계획을 입안 중이다. 열람공고용 지구단위계획 결정안에 따르면 오금역세권의 상업·업무 기능강화 및 성동구치소, 경찰기동대 등 대규모 이전적지 개발 추진에 따른 주변지역의 연계개발 및 체계적 도시 관리를 위해 지구단위계획구역에 결정하는 것으로 보인다. 사업계획 적정성 검토가 진행 중이던 2023년 1월 기준으로는 계획이 입안 중으로 아직 확정 및 고시가 되지 않은 상황이었다. 열람공고용 결정안에 기반한다면 본 사업의 부지와 관련하여 용도에 따른 건폐율이나 용적률, 높이 제한 등에는 영향이 없

22) 대구 서부경찰서 신축공사장 먼지소음에 주민 '불편'. 기사등록:2017.10.10 https://mobile.newsis.com/view.html?ar_id=NISX20171010_0000113288#_enliple, 접속일자: 2023. 5. 7.

을 것으로 보이며, 2023년 5월 송파구청 담당부서 또한 경찰서 신축부지와 관련하여서는 변동사항이 없을 예정이라는 답변을 받았다. 하지만, 지구단위계획의 완료 시점이 9~10월 말로 예상되며, 사업대상 부지에 인접하여 광장조성 계획이 추진되고 있다는 점은 이후 사업 진행에 불확실성을 더하고 있다. 따라서 이에 대하여 송파구청에 긴밀한 협조를 요청하고 지속적인 확인을 통해서 불확실성을 가능한 한 제거하는 것이 필요해 보인다.

[그림 V-2] 오금지구중심 3차원 공간 구성(안)



자료: 송파구, 「오금지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 전략환경영향평가 항목 등의 결정내용」, 2022. 8., p.10

정리하면, 현재 사업진행과 관련하여서는 민원인 및 지역주민에게서 특별히 부정적인 태도는 발견되지 않았다. 오히려, 송파경찰서의 협소도로 인한 불편을 호소하고 있어 신축사업을 어느 정도 지지할 것으로 보인다. 하지만, 신축사업을 진행하는 과정에서는 업무수행을 위한 임시장소 마련과 소음 및 분진 발생과 같은 여러 문제가 발생할 수 있다. 따라서 본 사업 추진에 있어 이러한 이해당사자들의 불편을 미연에 방지하려는 노력과 함께 지속적인 소통을 위한 노력이 필요할 것으로 보인다.

또한, 송파구 오금지구 지구단위계획은 현재까지는 송파경찰서 신축부지와 관련하여서는 변동사항이 없을 예정이나 지구단위 계획이 확정되고 고시되는 시점(2023년 말 예정)까지 송파구청과 긴밀한 소통을 통해서 불확실성을 가능한 한 제거하는 것이 필요해 보인다.

VI. 지역균형발전 분석

사업 시행 비용과 그에 따른 편익으로 평가하는 경제성 분석은 그 구조상 낙후된 지역의 사업 타당성을 낮게 평가할 가능성이 있다. 낙후된 지역은 인구가 상대적으로 적으므로, 사업 시행에 따른 효과가 작게 측정될 수 있다. 따라서 경제성 분석만으로 사업의 타당성을 평가할 경우 낙후된 지역에 대한 투자는 줄고, 경제성이 높게 평가된 지역으로 투자가 집중되어 지역 간 불균형이 심화될 우려가 있다.

지역균형발전 분석은 이와 같은 현상을 방지하고, 지역균형발전이라는 상위의 국가정책을 반영하기 위해 도입되었다. 지역낙후도지수를 이용하여 지역의 낙후정도를 객관적으로 평가하고, 한국은행의 지역 간 산업연관모형(IRIO: Inter-Regional Input Output Model)을 이용하여 사업 시행에 따른 지역경제 파급효과를 분석한다. 예비타당성조사에서 이와 같은 분석을 수행하는 이유는 낙후된 지역에서 수행되는 공공투자사업도 지역에 파급효과가 큰 경우에는 가점을 부여함으로써 경제성이 다소 낮은 사업이라 할지라도 사업 추진이 가능하도록 하여 지역 간 불균형이 심화되지 않도록 하기 위함이다.

「예비타당성조사 운용지침」 제23조에 따라 사업계획 적정성 검토를 실시하는 경우 지역균형발전 분석은 사업의 추진 여부를 결정하는 지표로 활용되지 않으나, 지역낙후도 및 지역경제 파급효과 분석을 통해 지역균형발전에 미치는 영향을 파악하기 위해 수행된다. 다만 「예비타당성조사 수행 총괄지침」에 의하면 「수도권정비계획법」상 수도권 지역에서 시행하는 사업은 지역균형발전 분석을 생략할 수 있다. 「수도권정비계획법」에서 정의하는 수도권이란 서울특별시와 대통령령으로 정하는 그 주변 지역을 의미한다.²³⁾

본 사업의 대상지는 서울특별시 송파구에 위치하고 있어, 「수도권정비계획법」상 수도권에 해당한다. 따라서 본 사업계획 적정성 검토에서는 관련 규정에 의거하여 지역균형발전 분석을 생략하였다.

23) 「수도권정비계획법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “수도권”이란 서울특별시와 대통령령으로 정하는 그 주변 지역을 말한다.

VII. 종합결론 및 정책제언

1. 종합평가

서울 송파경찰서 재건축사업은 건축 후 30년이 경과한 노후·협소한 경찰서를 신축하여 쾌적한 근무환경을 조성하고 민원인의 치안만족도 제고를 도모하고자 추진되는 사업이다. 본 사업은 '서울특별시 송파구 중대로 221(가락동 9)'에 위치한 송파경찰서의 현 부지에 재건축하는 사업으로 2022년도 제2차 예비타당성조사 면제 사업에 선정되었으며, 적정 사업규모 등을 검토하기 위해 사업계획 적정성 검토를 실시하게 되었다.²⁴⁾

사업계획에 따르면 본 사업의 규모는 면적 7,395㎡의 부지에 지하 3층, 지상 7층 규모의 연면적 23,518.68㎡의 건물을 재건축하는 것으로 계획되었으며, 총사업비는 709억원으로 제시되었다.

본 사업계획 적정성 검토에서는 사업 목적, 부지, 시설규모의 적절성 검토를 실시했다. 사업 목적의 적정성 검토에서는 「국유재산관리기금 운용지침」에 따라 협소도를 재산정한 결과 57%로 나타나 요건을 충족하는 것으로 확인되었다. 사업부지는 준주거지역, 개발행위허가제한지역, 조망가로특화경관지구에 해당하고, 도로에 접하고 있어 경찰청사를 신축하는 데 법적 제약은 없을 것으로 판단했다. 다만, 본 사업계획 적정성 검토의 진행 중에 지구단위계획구역에 포함되어 도시관리계획이 입안 중으로 확인됨에 따라 이후 해당 내용의 확정에 따라 영향을 받을 수도 있을 것으로 검토되었다. 현재와 같은 수준으로 건폐율과 용적률 등이 적용된다고 가정하면, 사업계획안의 용적률 242.0%는 기준용적률을 만족할 것으로 예상되며, 최고 층수(7층)도 80m 높이 제한을 만족할 것으로 예상된다. 다만 최근 유사사례를 활용하여 옥외주차장 설치 가능 여부를 검토한 결과 조경면적 및 공개공지 확보, 부속건축물 추가 등을 감안할 때 공간이 부족할 것으로 예상된다.

시설규모는 경찰관서 시설면적 기준을 바탕으로 주무부처와의 질의·응답을 통해 확정된 최종인원을 반영하여 적절한 대안을 검토하였다. 검토 결과 사업계획안 대비 인원이 변화함에 따라 순 사무실 면적이 121㎡ 증가했으며, 소회의실 면적을 청사수급관리계획 및 예

24) 기획재정부, 「예비타당성조사 및 사업계획 적정성 검토 수행 요청」(조세연), 2022. 8. 25.

산안 작성 지침에 근거해 재산정함에 따라 회의실 면적은 244㎡ 감소했다. 특수시설의 경우 인원 변화에 따라 진술녹화실 및 진술녹화모니터실의 면적이 증가했으며, 유치장은 공용면적 부분을 제외함에 따라 면적이 감소했다. 당초 사업계획안은 지하주차장을 관리시설의 일부로 전용면적에 포함시켰으나, 본 사업계획 적정성 검토에서는 이를 전용면적에서 제외했으며, 이에 따라 공용면적이 사업계획안 대비 1,287㎡ 감소했다. 법정 주차대수는 90대로 산정되었으며, 법정 주차대수의 2배수 이내에 해당하는 지하주차장 규모는 사업계획안을 준용하였다. 이상의 검토 결과 대안은 사업계획안 대비 1,462㎡ 감소한 22,057㎡로 산정되었다.

조정된 시설규모를 바탕으로 총사업비를 재산정한 결과 사업계획안의 시설면적을 그대로 준용한 검토안의 경우 사업계획안 대비 74억원 증가한 784억원으로, 대안의 경우 29억원 증가한 738억원으로 산출되었다. 대안의 경우 시설규모가 감소했으나, 제로에너지 및 신재생에너지 설비 설치비 등의 추가 공사비 반영과, 지침에 따른 예비비 추가에 따라 총사업비가 증가하였다.

정책성 분석에서는 정책 일치성 등 내부여건과 지역주민 사업태도 등 외부여건의 두 가지 세부평가항목으로 이루어져 있는 사업추진 여건을 중심으로 점검 및 검토를 실시했다. 내부여건 측면에서는 본 사업이 명시된 상위 계획이 제시되지 않는 않았으나, 관련 계획 등을 토대로 검토한 결과 대체로 일관성 있게 구성되었다고 판단되었다. 외부여건과 관련해서는 본 사업의 중요한 이해관계자인 민원인이나 지역주민들이 본 사업에 대해 부정적인 태도를 갖는 것으로 보이지는 않았으나, 지역주민들의 의견을 공식적으로 수렴·검토하는 과정을 거치지 않았다는 점에서 이에 대한 노력은 필요할 것으로 검토되었다. 또한 신축사업 기간 동안 이전할 임시청사에 대한 접근성 등의 이유로 사업 진행과정에서 민원인 등의 불편이 발생할 수 있으며, 철거 및 공사로 인한 소음이나 분진, 유해물질 발생 등에 대한 인근 주민들과 상인들의 불편이 발생할 수 있으므로, 이에 대한 대책 마련과 적극적인 소통으로 민원발생 최소화가 필요할 것으로 검토되었다. 아울러 본 사업의 대상지가 ‘오금지구중심 지구단위계획’에 포함되어 관련 계획이 입안 중으로 확인되므로, 이후 사업 진행에 불확실성을 제거하기 위해 지자체와 긴밀한 협조도 필요한 것으로 검토되었다.

〈표 Ⅶ-1〉 서울 송파경찰서 재건축 사업계획 적정성 검토 총괄요약표

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	사업계획 적정성 검토		
		검토안	대안	
사업위치	서울특별시 송파구 중대로 221(가락동 9)			
사업규모	부지면적	7,395㎡		
	건축연면적	23,518.68㎡	22,056.91㎡	
사업기간	2023~2028년			
총사업비	공사비	64,545	63,904	60,145
	시설부대경비	6,388	6,959	6,610
	기타비용	-	378	348
	예비비	-	7,124	6,710
	합계	70,933	78,366	73,814

주: 1) 총사업비는 부가가치세 포함 금액임
 2) 반올림으로 인한 단수 차이가 있을 수 있음

2. 정책제언

가. 정책제언

본 사업의 규모와 총사업비의 적정성 검토는 「서울 송파경찰서 재건축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협조 요청(2차) 회신」 자료에서 주무부처가 제출한 총인원 541명(정원 508명, 정원 외 33명)을 기준으로 수행되었다. 이는 2022년 2월을 기준연도로 산출한 것으로 사업추진 시 정원 계획에 증대한 변경이 있다면 이에 따른 시설규모 조정이 필요할 수 있다.

건축사업비의 경우 지정학적 리스크에 따른 원자재 가격 변동 심화와 같은 거시경제의 불확실성에 큰 영향을 받을 수 있다. 본 적정성 검토에서는 공사비가 상대적으로 안정되어 있는 것으로 가정하고 유사사업의 사례를 기준으로 공사비의 적정성을 검토하였으나 사업이 실제 수행되는 시점에서의 비용은 유사사례 대비 현저한 차이가 있을 수 있음을 밝혀둔다.

사업추진 주체인 경찰청은 사업 추진과정에서 추후 발생할 수 있는 불확실성을 가능한 한 최소화할 수 있도록 노력해야 하며 예산을 초과하지 않는 범위 내에서 사무공간의 배치를 효율적으로 수행할 수 있는 계획을 수립해야 할 것이다. 추후 시설 규모 및 총사업비의 증대한 변동이 발생하는 경우 예산 당국과 별도의 협의가 필요할 것으로 판단한다.

나. 「경찰관서 시설면적 기준」에 관한 제언

경찰서 건축에 대한 사업계획 적정성 검토에서 「경찰관서 시설면적 기준」은 경찰 청사 규모 산정에 중요한 단서가 된다. 그러나 이하의 일부 시설에 관해서는 면적 기준의 구체화 또는 개선이 필요하다고 판단된다.

1) ‘소회의실’ 면적 기준

2020년 이전까지의 경찰관서 시설면적 기준에서 소회의실 면적은 ‘20명 미만: 50㎡, 20명 이상은 1명 증가마다 0.7㎡ 가산, 과별 설치’하도록 했다. 이는 행정안전부의 「청사수급관리계획 작성지침」에서 제시하는 회의실 면적 산정 기준을 참조한 것으로 보이며, 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」에도 유사한 기준이 제시되고 있다. 그러나 2021년 이후 경찰관서 시설면적 기준은 ‘20명 미만: 50㎡, 과별 설치’로 개정되었으며, 20명 이상의 기준은 삭제했다.

현재의 기준은 20명 이상의 인원 규모에 대해 적용할 기준이 제시되어 있지 않다. 이에 사업계획안은 모든 과에 일률적으로 50㎡의 회의실을 1개 설치하는 식으로 작성되었다. 그러나 이는 과별 인원 규모 편차가 상당함에도 불구하고 동일한 규모의 회의실을 배정하는 결과로 이어지게 된다.

당초 소회의실 면적 기준이 「청사수급관리계획 작성지침」을 따르고 있다는 점에서 다른 청사와 동일한 기준 및 예산안 작성 지침을 적용하는 것이 타당할 수 있다. 특히 소회의실은 경찰서만의 특수시설이라 보기 어렵다는 점에서 다른 청사와 차별할 이유를 찾기 어렵다.

〈표 VII-2〉 소회의실 시설면적 기준 비교

구분	청사수급관리계획	경찰관서 시설면적 기준	
		2020년 기준	2021기준
면적산정 기준	〈회의실〉 • 50㎡ + 0.7㎡(정원-20인) • 20인 이하는 미설치	〈소회의실〉 • 20명 미만: 50㎡ • 20명 이상은 1명 증가마다 0.7㎡ 가산	〈소회의실〉 • 20명 미만: 50㎡ • 국, 관, 과별 설치

자료: 1) 행정안전부, 「2021년도 청사수급관리계획 작성지침(안)」, 2020. 1. 1.
 2) 경찰청, 경찰관서(시도청, 경찰서) 시설면적 기준

2) '진술녹화실', '진술녹화모니터실' 면적 기준

진술녹화실은 피의자·피해자·참고인 등 조사대상자의 인권보호와 안전보장, 수사절차 투명성의 확보, 수사상 비밀유지 등 사건수사와 관련된 관련자들의 진술 증거능력 확보를 위해 「형사소송법」 제244조의2²⁵⁾를 근거로 설치한다. 경찰관서 시설면적 기준은 진술녹화실 및 진술녹화모니터실의 면적 기준을 '수사관 10명당 1실, 1실은 각 11㎡, 10㎡'로 정하고 있다.

경찰청의 통계자료에 따르면 2021년도 전국 범죄는 1,587,966건이 발생했으며, 같은 해 영상녹화의 실적 합계는 82,375건으로 총범죄 대비 약 5.1%에 해당하는 것으로 파악된다.²⁶⁾ 한편 전국에 영상녹화실은 799개소(서울 143개소)가 설치되어 있으며, 1개소당 연 103회 정도 사용한 것으로 추정된다.²⁷⁾ 이와 같이 전체 사건의 약 5%의 사건에만 사용되는 것으로 보이는 진술녹화실 및 진술녹화모니터실의 규모 기준을 전체 수사관 인원으로 할 경우 과다산정의 우려가 존재한다.

경찰청의 「영상녹화 업무처리지침」은 영상녹화의 대상을 제시하고 있다. 따라서 경찰관서 시설면적 기준에 따라 진술녹화실의 규모를 산정할 때 수사관의 인원수는 실제 영상녹화가 필요한 사건에 배정되는 수사관으로 한정하는 것이 타당할 수 있다.

〈표 VII-3〉 영상녹화의 대상

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 경찰관은 피의자 또는 피의자 아닌 자의 조서를 작성하는 때에는 그 조사과정을 영상 녹화할 수 있다.② 경찰관은 영상녹화를 할 때 조사실 전체를 확인할 수 있고 조사받는 사람의 얼굴과 음성을 식별할 수 있도록 해야 한다.③ 경찰관은 다음 각 호에 해당하는 피의자신문은 원칙적으로 영상녹화해야 한다. 또한, 죄종을 불문하고 피의자신문조서를 작성하기 전 영상녹화 희망 여부를 확인하여 조서에 기록해야 한다.<ul style="list-style-type: none">1. 체포·구속된 피의자신문(다만, 경미범죄의 현행범인으로 불구속 수사하거나, 즉시 석방하는 경우에는 생략 가능)2. 살인, 성폭력, 중수뢰, 선거범죄, 강도, 마약, 피해액이 5억원 이상인 사기·횡령·배임 등 중요범죄에 있어서 피의자신문3. 피의자가 영상녹화를 요청한 경우④ 경찰관은 제3항에도 불구하고 다음 각호의 사유가 있는 경우에는 영상녹화를 하지 않을 수 있다. 이 경우 그 사유를 피의자신문조서나 「경찰수사규칙」 별지 제31호서식의 수사과정확인서에 기록해야 한다.<ul style="list-style-type: none">1. 기계고장, 시설부족, 정전 등의 사유로 영상녹화가 불가능한 경우2. 영상녹화를 하면 피의자가 진술을 거부하겠다는 의사표시를 한 경우로 부득이 영상녹화하지 않은 상태에서 조사하는 것이 필요한 경우3. 기타 영상녹화 피의자 조사가 심히 곤란한 경우⑤ 경찰관은 제3항 이외에도 인권침해 시비가 예상되는 사건은 적극적으로 영상녹화하여야 한다. |
|---|

자료: 경찰청, 「영상녹화 업무처리지침」, 2022.

25) 「형사소송법」

제244조의2(피의자진술의 영상녹화)

① 피의자의 진술은 영상녹화할 수 있다. 이 경우 미리 영상녹화 사실을 알려주어야 하며, 조사의 개시부터 종료까지의 전 과정 및 객관적 정황을 영상녹화하여야 한다.

26) 경찰청의 『2021년도 경찰통계연보』 자료 참고

27) 경찰청의 『2021년도 경찰통계연보』 자료 참고

3) '유치장' 면적 기준

경찰관서 시설면적 기준은 유치장설계 표준규칙에 따라 일반·광역·초광역 유치장의 면적을 제시하고 있으며, 공용면적 포함이라는 단서도 함께 제시하고 있다. 이에 따라 경찰서 건축 규모의 적정성을 검토하는 과정에서 중복 산정을 피하기 위해 공용면적 산정 시 이를 고려하고 있다.

그러나 유치장 면적 기준에서 제시하는 공용면적은 유치장이라는 단일 전용공간에 설치된 내부 통로 및 화장실, 계단 등을 의미한다. 공용공간(common use space, common area)은 거주공간이나 업무공간을 제외한 로비, 복도 등과 같이 건물 내에서 '누구라도 이용가능한 부분'이다. 그러나 유치장은 특수시설로 구획되어 통제된 하나의 용도를 가진 전용공간에 해당하며, 내부 복도는 특수시설의 일부로서 공중의 통행 또는 이용이 가능한 공용공간에 해당하지 않는다.

업무시설 중 수사팀 내 통로 공간을 공용공간으로 산정하지 않는 것과 마찬가지로 유치장 시설 내의 복도 등의 공간은 공용공간으로 보기 어렵다. 그러므로 유치장 시설면적 기준에서 공용면적 포함이라는 문구를 제거하고 독립된 전용공간으로 판단하는 것이 타당하다고 생각된다.

4) '직원휴게실' 면적 기준

경찰관서 시설면적 기준에는 직원휴게실과 함께 여경·여직원 휴게실이 함께 제시되고 있다. 직원휴게실이 남성 전용 휴게실에 해당하지 않는 공간임에도 불구하고 면적 기준에서 정원의 범위가 명확하게 제시되지 않고 있으며, 제시된 면적 기준은 여직원 휴게실과의 중복 산정을 피하기 위해 설계된 것으로 보인다.

〈표 VII-4〉 휴게실 면적 기준

시설면	면적기준	비고
• 직원휴게실	• $9.9\text{m}^2 + (\text{정원} - 24\text{인}) \times 0.22\text{m}^2$	• 경찰시설 기준 (청사시설 기준)
• 여경·여직원 휴게실	• 1~4인 기준 15m^2 • 5~8인 기준 21m^2 • 9~16인 기준 36m^2 • 17~24인 기준 54m^2	• 경찰시설 기준 (국방시설 기준) • 샤워실, 화장실, 세면대, 개인사물함, 소파 설치면적

자료 : 경찰관서 시설면적 기준

또한 여직원 휴게실은 샤워실, 화장실, 세면대, 개인사물함 등을 포함하는 것으로 제시되고 있다. 그러나 경찰청사에 이미 관복보관 및 탈의실, 목욕실이 설치되어 있으므로 중복 산정 여부에 대한 검토가 필요하며, 수유실을 포함하는 것은 고려할 필요가 있다.

5) '공용면적' 면적 기준

경찰서의 공용면적은 전용면적의 30%로 산정하고 있어 경찰청사 내 로비, 홀, 계단, 복도 협소 등으로 공간의 효율 저하로 이어질 우려가 있다. 「정부청사관리본부 청사수급관리계획 수립기준」(2021)에 따르면 연면적 5,000㎡ 이상인 청사는 전체면적 대비 공용면적의 비율을 40~50%로 제시하고 있다. 지방청사의 경우에는 공용면적을 '(직무면적+부속공간면적+설비관계면적²⁸⁾) × 30~40%'로 산정하고 있다. 따라서 전체면적 대비 공용면적의 비율은 정부청사의 경우 40~50%, 지방청사의 경우 23.1~28.6% 수준으로 나타난다. 본 사업계획 적정성 검토에서 제시한 대안의 경우 전체면적 대비 공용면적의 비율은 21.9%로 나타난다.²⁹⁾

따라서 경찰서가 정부청사에 해당하기는 하나, 민원인 수 및 그 방문 목적이 한정된다는 점을 감안하여 지방청사의 공용면적 산정 방식을 따르는 것이 타당할 것으로 생각된다.

〈표 Ⅶ-5〉 청사 공용면적 기준 비교

공용면적 기준	면적기준	전체 면적 대비 공용면적 비율 공용면적/(공용면적+전용면적)%
정부청사 청사수급관리계획	공용면적비율 40~50%	40~50%
지방청사 표준 설계면적 기준	(직무면적+부속공간면적+설비관계면적) × 30~40%	40% ÷ (100%+40%)=28.6%
경찰관서 시설면적 기준	전용면적×30%	30% ÷ (100%+30%)=23.08%

자료: 1) 행정안전부, 「2021년도 청사수급관리계획 작성지침」, 2020. 1.
 2) 서울특별시, 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」(별표 1), 2023. 10.
 3) 경찰청, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」, 2020.

28) 공조기계실, 층장비실, 주장비실

29) 전체면적에서 지하주차장 면적은 제외하고 산출했으며, 공용면적에 설비관계면적을 포함할 경우 전체면적 대비 공용면적의 비율은 27.1%임

참고문헌

- 경찰청, 「경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)」, 2013.
- _____, 「경찰관서장 집무실 면적조정」, 2011.
- _____, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」, 2020.
- _____, 「유치장 설계 표준 규칙」, 2020.
- _____, 「경찰청범죄통계」, 2021.
- 국토교통부 고시 제2020-635호, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」, 2020. 9.
- 국토교통부 고시 제2021-186호, 「교통영향평가 대형비용 산정기준」, 2021. 2.
- 국토교통부, 「제로에너지건축 보급 확산 방안 발표」, 2019. 6.
- 국토교통부·한국건설기술연구원, 「건설공사 표준품셈」, 2020.
- 기획재정부, 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2022. 5.
- _____, 「2022년 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성 지침」, 2021.
- _____, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」
- _____, 「예비타당성조사 운용지침」
- 기획재정부·한국개발연구원, 「예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구」, 2021년도 예비타당성조사 연구보고서, 2021. 5.
- 김경준·김홍용, 「건축법 용도 허가 체크리스트」, 2019.
- 김용환 외 5인, 「건축계획각론」, 도서출판 서우, 2017.
- 대한국토·도시계획학회, 「도시계획론」, 보성각, 2010.
- 문화재청 고시 제2022-2호 「매장문화재 조사용역 대가의 기준」, 2022. 1.
- 문화체육관광부, 「건축물에 대한 미술장식품 설치업무 처리 지침」, 2009.
- _____, 「문화예술진흥법 시행령」
- 산업통상자원부, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」
- _____, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 별표2, 2021. 4.
- 서울지방조달청, 「서초 경찰서 설계용역 과업내용서」, 2021.
- _____, 「양천 경찰서 설계용역 과업내용서」, 2021.
- _____, 「용산 경찰서 설계용역 과업내용서」, 2020.
- _____, 「중암 경찰서 설계용역 과업내용서」, 2019.
- 서울특별시, 「2030 서울플랜(도시기본계획)」, 2014.


- _____, 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」, 서울특별시조례 제8925호, 2023. 10.
- _____, 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련」, 2022.
- _____, 「서울특별시기본통계」, 2023. 1.
- _____, 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」, 2022. 5.
- _____, 「제62회 2022서울통계연보(2021년 기준)」, 2022. 12.
- 송파구, 「오금지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)」, 2022. 8.
- _____, 「제33회 송파통계연보」, 2021. 1.
- 정부청사관리본부, 「2021년도 청사수급관리계획 작성지침」, 2020.
- 조달청, 「2017년 공공건축물 유형별 공사비 분석」, 2018. 6.
- 최한석·김수영, 「건축법해설」, 2022.
- 한국개발연구원, 「제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정 방안」, 2021. 4.
- 한국건설자원협회, 「2021년 건설폐기물 중간처리단가」, 2021.
- 한국건설폐기물수집운반협회, 「건설폐기물 수집운반비」, 2022.
- 한국에너지공단, 「2023년 융복합지원사업 설비 및 지원단가」, 2022. 5.
- _____, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」, 2022. 8.
- _____, 『제로에너지빌딩 경제성 분석 참고서』, 2020. 3.
- 행정안전부, 「2021년도 청사수급관리계획 작성지침」, 2020. 1.

- 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr/>
- 국토정보플랫폼 <http://map.ngii.go.kr>
- 문화재공간정보서비스, <https://gis-heritage.go.kr>
- 조달청, 공사비정보광장 <http://pcae.g2b.go.kr>
- 토지이용규제정보서비스, <http://luris.molit.go.kr/>
- 토지이음 <http://www.eum.go.,kr>
- 한국원자력환경공단 홈페이지, <https://www.korad.or.kr/>
- 한국은행 경제통계시스템, <https://ecos.bok.or.kr>
- 환경부 석면관리 종합정보망, <http://asbestos.me.kr>

부록

1. 관련 공문

다시, 대한민국! 새로운 국민의나라


**기 획 재 정 부**

기획재정부

수신자 한국조세재정연구원장
(경유)
제목 예비타당성조사 및 사업계획 적정성 검토 수행 요청(조세연)

2022년도 제2차 예비타당성조사 대상 및 면제 사업 선정결과에 따라, 예비타당성조사 및 사업계획 적정성 검토를 요청하오니, 수행 후 그 결과를 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 2022년도 제2차 예타 및 사적 요청 목록(조세연). 끝.

기 획 재 정 부 장 관 

수신자

주무관 김지수 타당성심사과장 유흥선 연립 05/25

합조자

시행 타당성심사과-494 (2022-08-25) 접수
우 30109 세종특별자치시 갈매로 477, 4동 기획재정부 / http://www.moeff.go.kr
(어진동)
전화 044-215-5413 전송 044-215-8116 / jisukim4764@korea.kr / 비공개 (5)
다시, 대한민국! 새로운 국민의나라



실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체

서울특별시경찰청

수신자 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 검토 4차 자료 제출[송파경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-975(2023.05.08. 서울 송파경찰서 재건축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협조 요청(4차)과 관련됩니다.

2. 귀 연구원에서 요청하신 “송파경찰서 재건축 사업”의 사업계획 적정성 검토 4차 요청 자료를 붙임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.
붙임 경찰서 시설 관련 기준 자료 각 1부.(별송) 끝.

서울특별시경찰청장인



수신자

시설주사보

양영규

시설사무관

김성희

국유자산계장

김종진

경무기획과장

전결 05/10

강순보

협조자

시행 경무기획과-14396 (2023-05-10)

접수 정부투자분석센터-1011 (2023. 5. 13.)

우 03169 서울특별시 종로구 사직로8길 31 (내자동) / http://www.smpa.go.kr

전화 02-700-6637 전승 02-700-4556 / mkyang@police.go.kr / 비공개 (5)

실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체



실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체

서울특별시경찰청

수신자 한국조세재정연구원장

(경유)

제목 사업계획 적정성 검토 5차 자료 제출[송파경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-1399(2023.7.3.) 「서울 송파경찰서 재건축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협조 요청(5차)」 관련입니다.

2. 귀 연구원에서 요청하신 “송파경찰서 재건축 사업”의 사업계획 적정성 검토 5차 요청 자료를 붙임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

- 붙임 1. 사업계획 적정성 검토 5차 자료요청 답변 1부.
- 2. 첨부자료 각 1부.(별송) 끝.

서울특별시경찰청장인



수신자

시설서기

이나래

시설사무관

김성희

국유자산계장

김종진

경무기획과장

전일 07/07

강순보

협조자

시행 경무기획과-21403 (2023-07-07)

접수 정부투자분석센터-1455 (2023.7.10.)

우 03169 서울특별시 종로구 사직로8길 31 (내자동) / <http://www.smpa.go.kr>

전화 02-700-6648 전승 02-700-4551 / narae765@police.go.kr / 비공개 (5.6)

실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체

