


2021년도 사업계획 적정성 재검토 보고서

# 서울 중부경찰서 신축사업

 **한국조세재정연구원**  
정부투자분석센터



2021년도 사업계획 적정성 재검토 보고서

# 서울 중부경찰서 신축사업

---



# 제 출 문

기획재정부 장관 귀하

본 보고서를 귀 기획재정부가 의뢰한 『서울 증부경찰서 신축사업』의 사업계획 적정성 재검토 최종보고서로 제출합니다.

2022. 10.

한국조세재정연구원    원장    김 재 진



< 연구진 >

▣ 「서울 중부경찰서 신축사업」 사업계획 적정성 재검토

한국조세재정연구원 연구진: 조희평 부연구위원(연구총괄)

배진수 부연구위원

김정현 연구원

안상숙 선임행정원

외부 연구진:

한 균 (주)비콘힐엔지니어링건축사사무소 대표이사

문정은 (주)비콘힐엔지니어링건축사사무소 팀장

검토위원:

임 선 가온건축 이사



## 목 차

요 약 .....	1
I. 사업계획 적정성 재검토의 개요 .....	61
1. 사업의 추진 배경 및 목적 .....	61
2. 사업의 추진 근거 및 경위 .....	62
가. 사업의 추진근거 .....	62
나. 사업의 추진경위 .....	63
3. 사업 개요 .....	64
가. 사업의 주요 내용 .....	64
나. 총사업비 변경내역 .....	65
4. 사업계획 적정성 재검토의 배경 및 기본방향 .....	66
가. 사업계획 적정성 재검토의 배경 .....	66
나. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용 .....	68
II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점 .....	71
1. 기초자료 분석 .....	71
가. 서울시 기초자료 분석 .....	71
나. 중구 기초자료 분석 .....	99
2. 상위계획 및 관련 계획 검토 .....	122
가. 상위계획 .....	122
나. 관련 상위계획 .....	125
3. 사업계획 적정성 재검토의 주요 쟁점 .....	127
가. 사업계획 관련 쟁점 .....	127
나. 비용추정 관련 쟁점 .....	128
4. 대안의 설정 .....	129

III. 사업계획의 적절성 검토 .....	131
1. 사업목적의 적절성 검토 .....	131
2. 부지계획의 적절성 검토 .....	133
가. 부지 위치 적절성 검토 .....	133
나. 부지 면적 적절성 검토 .....	134
3. 시설계획의 적절성 검토 .....	135
가. 요구안의 시설계획 .....	135
나. 세부 시설규모의 검토 기준 .....	145
다. 세부 시설규모 적정성 검토 .....	155
라. 세부 시설규모의 적절성 검토 결과 .....	168
IV. 비용 추정 .....	170
1. 비용 추정의 개요 .....	170
가. 현행안의 총사업비 .....	171
나. 요구안의 총사업비 .....	172
다. 총사업비 추정의 기준면적 .....	173
2. 총사업비의 추정 .....	174
가. 공사비 .....	174
나. 보상비 .....	190
다. 시설부대경비 .....	190
라. 기타비용 .....	198
마. 예비비 .....	201
바. 총사업비 추정 결과 종합 .....	201
V. 정책성 분석 .....	203
1. 정책성 분석 개요 .....	203

---

---

2. 사업추진여건 .....	204
가. 정책 일치성 등 내부여건 .....	204
나. 지역주민의 태도 등 외부여건 .....	207
참고문헌 .....	210

---

## 표 목차

〈표 Ⅰ-1〉 경찰관서 시설환경개선 5개년계획 연도별 신축 대상 경찰서 .....	61
〈표 Ⅰ-2〉 서울 중부경찰서 신축공사 추진 경과 .....	63
〈표 Ⅰ-3〉 서울 중부경찰서 신축공사 사업 개요(현행안) .....	65
〈표 Ⅰ-4〉 서울 중부경찰서 신축공사 사업비 비교 .....	65
〈표 Ⅱ-1〉 서울특별시 위치 .....	71
〈표 Ⅱ-2〉 서울특별시 면적 및 행정구역 .....	72
〈표 Ⅱ-3〉 서울특별시 자치구별 인구 추이 .....	73
〈표 Ⅱ-4〉 서울특별시 인구 및 세대 변화 추이 .....	74
〈표 Ⅱ-5〉 서울특별시 주택현황 및 보급률 .....	76
〈표 Ⅱ-6〉 서울특별시 행정구역별 주택소유 현황 .....	76
〈표 Ⅱ-7〉 서울특별시 행정구역별 사업체 현황 .....	77
〈표 Ⅱ-8〉 서울특별시 용도지역 현황 .....	78
〈표 Ⅱ-9〉 서울특별시 용도지구 현황 .....	80
〈표 Ⅱ-10〉 서울특별시 도로 현황 .....	84
〈표 Ⅱ-11〉 서울특별시 지하철 현황 .....	85
〈표 Ⅱ-12〉 서울특별시 버스 현황 .....	87
〈표 Ⅱ-13〉 서울특별시 버스노선 현황 .....	87
〈표 Ⅱ-14〉 서울특별시 철도 현황 .....	87
〈표 Ⅱ-15〉 서울특별시 자동차 등록 현황 .....	89
〈표 Ⅱ-16〉 서울특별시 공공기관 현황 .....	90
〈표 Ⅱ-17〉 서울특별시 대학시설 현황 .....	92
〈표 Ⅱ-18〉 서울특별시 대학원시설 현황 .....	92
〈표 Ⅱ-19〉 서울특별시 공공도서관 현황 .....	93
〈표 Ⅱ-20〉 서울특별시 문화시설 현황 .....	93
〈표 Ⅱ-21〉 주요 관광지 방문객 .....	94

---

〈표 II-22〉 고궁 입장객 .....	94
〈표 II-23〉 서울특별시 관광사업체 등록 현황 .....	94
〈표 II-24〉 서울특별시 관광호텔 등록 현황 .....	96
〈표 II-25〉 서울특별시 범죄 발생 현황 .....	97
〈표 II-26〉 서울특별시 5대 범죄 발생 현황 .....	98
〈표 II-27〉 중구 위치 .....	99
〈표 II-28〉 중구 면적 및 행정구역 .....	100
〈표 II-29〉 중구 인구 및 세대 변화 추이 .....	101
〈표 II-30〉 중구 주택종류별 현황 .....	102
〈표 II-31〉 중구 주택소유 현황 .....	103
〈표 II-32〉 중구 행정구역별 사업체 현황 .....	103
〈표 II-33〉 중구 용도지역 현황 .....	105
〈표 II-34〉 중구 용도지구 현황 .....	105
〈표 II-35〉 중구 도로 현황 .....	106
〈표 II-36〉 중구 지하철 현황 .....	107
〈표 II-37〉 서울특별시 철도 현황 .....	107
〈표 II-38〉 중구 자동차 등록 현황 .....	108
〈표 II-39〉 관내 관공서 및 주요기관 현황 .....	108
〈표 II-40〉 관내 대학교 현황 .....	109
〈표 II-41〉 중구 관광사업체 등록 현황 .....	109
〈표 II-42〉 중구 관광호텔 등록 현황 .....	110
〈표 II-43〉 서울특별시 5대 범죄 발생 현황 .....	110
〈표 II-44〉 서울 중부경찰서 현황 .....	111
〈표 II-45〉 서울 중부경찰서 인원 현황 .....	112
〈표 II-46〉 서울 중부경찰서 현 청사 시설 현황 .....	121
〈표 II-47〉 연도별 추진계획(지구대·파출소) .....	123
〈표 II-48〉 연도별 추진계획(경찰서) .....	123
〈표 II-49〉 경찰관기동대, 타격대, 자체경비계획(조사 결과 요약) .....	125

---

〈표 II-50〉 서울시 중심지 체계 .....	126
〈표 II-51〉 대안의 설정 .....	130
〈표 III-1〉 부설주차장 설치제한 기준 .....	133
〈표 III-2〉 현행안 및 요구안의 사업개요 비교 .....	136
〈표 III-3〉 요구안의 시설구성 .....	136
〈표 III-4〉 세부 시설구성 면적 비교 .....	137
〈표 III-5〉 경찰관서 청사 취득 및 배정면적 기준 .....	145
〈표 III-6〉 지방청·경찰서 시설 및 면적 기준 .....	146
〈표 III-7〉 중부경찰서 정원 .....	154
〈표 III-8〉 중부경찰서 직급별 세부 정원 현황표 .....	155
〈표 III-9〉 업무시설 규모 검토 .....	156
〈표 III-10〉 저장보관 규모 검토 .....	158
〈표 III-11〉 관리시설 규모 검토 .....	160
〈표 III-12〉 보조시설 규모 검토 .....	161
〈표 III-13〉 편의시설 규모 검토 .....	161
〈표 III-14〉 자체경비시설 규모 검토 .....	163
〈표 III-15〉 유치장 전용/공용면적 검토 .....	164
〈표 III-16〉 유치장 규모 검토 .....	165
〈표 III-17〉 특수시설 규모 검토 .....	166
〈표 III-18〉 공용면적 규모 검토 .....	167
〈표 III-19〉 주차장 면적 산정 .....	168
〈표 III-20〉 시설계획의 적절성 검토 결과 .....	169
〈표 IV-1〉 총사업비 추정 절차 및 방법 .....	170
〈표 IV-2〉 비용 보정 지수 .....	170
〈표 IV-3〉 총사업비 현행안 세부내역 .....	171
〈표 IV-4〉 총사업비 요구안 세부내역 .....	172

---

〈표 IV-5〉 총사업비 추정의 기준면적 .....	174
〈표 IV-6〉 최근 4년간 경찰서 단가 기준 .....	175
〈표 IV-7〉 단위공사비 산정 결과 .....	176
〈표 IV-8〉 기본공사비 추정 결과 .....	176
〈표 IV-9〉 현장여건 공사비 추정 결과 .....	177
〈표 IV-10〉 철거공사비 산출근거 .....	178
〈표 IV-11〉 철거공사비 산정 .....	178
〈표 IV-12〉 석면철거공사비 산출근거 .....	178
〈표 IV-13〉 석면철거공사비 산정 .....	179
〈표 IV-14〉 건설폐기물 배출지별 중간처리단가(2020) .....	179
〈표 IV-15〉 폐기물처리비 산정 .....	180
〈표 IV-16〉 철거공사비 및 폐기물처리비 .....	180
〈표 IV-17〉 신·재생에너지의 공급의무 비율(기준) .....	181
〈표 IV-18〉 신·재생에너지의 공급의무 비율(개정) .....	181
〈표 IV-19〉 신·재생에너지원별 생산량 .....	182
〈표 IV-20〉 신·재생에너지의 공급의무 비율 산식 .....	182
〈표 IV-21〉 예상 에너지사용량의 산식 .....	183
〈표 IV-22〉 신·재생에너지 생산량의 산식 .....	183
〈표 IV-23〉 건축용도별 단위 에너지사용량 및 지역계수 .....	183
〈표 IV-24〉 태양광, 지열, 연료전지 설비 설치 기준단가 산정 .....	183
〈표 IV-25〉 집광채광 기준단가 산정 .....	184
〈표 IV-26〉 예상 에너지사용량 .....	184
〈표 IV-27〉 신·재생 에너지 추가 설치 .....	184
〈표 IV-28〉 신·재생 에너지 공사비 검토안 .....	185
〈표 IV-29〉 신·재생 에너지 공사비 대안 .....	186
〈표 IV-30〉 일반 수준(ZEB 등급 미달) 대비 공사비 증가율 연구 사례 .....	187
〈표 IV-31〉 일반 수준(ZEB 등급 미달) 대비 공사비 증가율 .....	188
〈표 IV-32〉 제로에너지빌딩(ZEB) 산정 .....	189

---

〈표 IV-33〉 공사비 추정 결과 .....	189
〈표 IV-34〉 보상비 산정 .....	190
〈표 IV-35〉 건축물의 종별 구분 .....	191
〈표 IV-36〉 건축설계 대가요율 .....	192
〈표 IV-37〉 설계비 추정 .....	192
〈표 IV-38〉 각종 인증 업무 대가요율 산정 .....	193
〈표 IV-39〉 각종 인증 업무 대가 .....	193
〈표 IV-40〉 공종별 건축물의 구분 .....	194
〈표 IV-41〉 전면 책임감리비 요율 .....	195
〈표 IV-42〉 감리비 추정 .....	195
〈표 IV-43〉 시설부대비 요율 .....	196
〈표 IV-44〉 시설부대비 추정 .....	196
〈표 IV-45〉 문화재 관련 조사비용 산정 .....	197
〈표 IV-46〉 시설부대경비 종합 .....	197
〈표 IV-47〉 미술작품설치비 산정 .....	198
〈표 IV-48〉 시설분담금 추정 결과 .....	199
〈표 IV-49〉 하수도 원인자부담금 산정 결과 .....	199
〈표 IV-50〉 시설분담금 산출근거 .....	199
〈표 IV-51〉 단계별 예비비 반영비율 .....	201
〈표 IV-52〉 중부경찰서 총사업비 추정 결과 .....	202
〈표 V-1〉 본 사업의 정책성 분석 평가항목 개요 .....	203
〈표 V-2〉 경찰관서 시설환경개선 5개년계획 연도별 신축 대상 경찰서 .....	206

---

## 그림 목차

[그림 Ⅰ-1] 건설사업 사업계획 적정성 재검토 수행 흐름도 .....	68
[그림 Ⅱ-1] 서울특별시의 용도지역 현황 .....	79
[그림 Ⅱ-2] 서울특별시의 주요 산 및 구릉지 .....	81
[그림 Ⅱ-3] 서울특별시의 한강 및 4대 지천 .....	82
[그림 Ⅱ-4] 서울특별시의 역사문화재 .....	83
[그림 Ⅱ-5] 서울특별시 기능별 도로 현황 .....	84
[그림 Ⅱ-6] 서울특별시 철도 네트워크 현황 .....	86
[그림 Ⅱ-7] 중구 내 주요 도로 현황 .....	106
[그림 Ⅱ-8] 서울 중부경찰서 전경사진 .....	111
[그림 Ⅱ-9] 서울 중부경찰서 조직도 .....	112
[그림 Ⅱ-10] 사업대지 광역입지 현황 .....	116
[그림 Ⅱ-11] 중구 치안여건 및 지역특수성 .....	117
[그림 Ⅱ-12] 사업대지 주변 환경 현황 .....	118
[그림 Ⅱ-13] 사업대지 주변 건축물 현황 1 .....	118
[그림 Ⅱ-14] 사업대지 주변 건축물 현황 2 .....	119
[그림 Ⅱ-15] 사업대지 현황 .....	119
[그림 Ⅱ-16] 기존 중부서 현황 및 차량과 보행의 접근 .....	120
[그림 Ⅱ-17] 대지 고저 차의 관계 .....	120
[그림 Ⅱ-18] 중부경찰서 시설 현황 .....	121
[그림 Ⅲ-1] 서울 중부경찰서 시설 현황(외부공간) .....	132
[그림 Ⅲ-2] 서울 중부경찰서 시설 현황(주차공간) .....	132
[그림 Ⅲ-3] 서울 중부경찰서 시설 현황(내부공간) .....	132
[그림 Ⅲ-4] 중부경찰서 부지 위치 .....	134
[그림 Ⅲ-5] 토지이용계획 확인원 .....	135

---

[그림 Ⅲ-6] 초광역유치장 평면도 .....	153
[그림 Ⅲ-7] 광역유치장 평면도 .....	153
[그림 Ⅲ-8] 일반유치장 평면도 .....	154

# 요약

## I. 사업계획 적정성 재검토의 개요

### 1. 사업의 추진 배경 및 목적

- 본 사업은 서울특별시경찰청 소속 중부경찰서의 현 청사 부지(중구 수표로 27, 저동2가 62-1)에 연면적 16,743m<sup>2</sup>규모의 청사를 신축하는 사업으로, 1982년 준공(39년 경과)된 노후 청사를 철거·신축하여 쾌적한 근무환경 및 민원인 편의 제공, 치안인력에 대한 인프라 구축 등을 목표로 하고 있음
- 현 중부경찰서는 노후화로 인해 시설개선이 필요한 상태로, 주무부처는 사무 및 민원 공간의 협소로 업무 효율이 저하되고 있다고 제시함
- 본 사업은 경찰관서 시설환경개선 5개년계획에 따라 직제 신설, 업무공간 협소, 건축연도 30년 이상의 관서에 해당하여 2015년 신축 대상사업으로 추진되어 옴
  - 경찰청은 경찰관서 노후시설환경개선에 대한 현장 요구 및 근무인원 증가, 여성청소원과 신설 등 치안환경 변화에 따른 부족시설 확보를 위해 일선관서의 예산요구를 취합하여 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』을 추진하였음

〈표 1〉 경찰관서 시설환경개선 5개년계획 연도별 신축 대상 경찰서

구분	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년
경찰서	10개서 서울금천·서부, 대구서부, 대전동부, 남양주, 목포, 김천, 화성동탄, 인천논현, 충남태안	10개서 용산, 방배, 부산중부, 해운대, 광주동부, 가평, 정선, 순천, 곡성, 포항북부	10개서 <b>서울중부</b> , 서대문, 구로, 광명, 옥천, 논산, 보령, 순창, 울릉, 마산동부	10개서 서울강서, 혜화, 부산금정, 부평, 부천소사, 양평, 강릉, 단양, 경주, 안동	10개서 종로, 종암, 동작, 대구수성, 충주, 인천남동, 진안, 의성, 구미, 예천	12개서 서초, 양천, 성동, 대구중부, 연천, 영월, 제천, 함평, 영암, 거제, 봉화, 울진

자료: 경찰청, 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』, 2013.

- 주무부처는 본 사업의 기대효과로 노후화된 청사 건물을 신축하여 업무 환경 변화에 따른 사무공간을 확보함으로써 양질의 민원서비스를 제공할 수 있다는 점을 제시하였음. 청사 신축을 통해 넓고 쾌적한 근무환경을 조성, 직원 복지 향상 및 치안 서비스 향상 등을 목표로 제시함

## 2. 사업의 추진 근거 및 경위

### 가. 사업의 추진 근거

- 서울경찰청이 본 사업의 추진 및 지원 근거로 제시한 「국유재산법」 제26조의5에서는 국유재산의 취득에 필요한 비용을 국유재산관리기금에서 지출할 수 있도록 하고 있음
- 또한 「경찰법」 제2조 제2항에서는 특별시장·광역시장 및 도지사 소속으로 지방경찰청을 두고 그 소속으로 경찰서를 두도록 하고 있으며, 「경찰청과 그 소속기관 직제」 제43조에서는 지방경찰청장 소속하에 250개 경찰서 범위 안에서 경찰서를 두도록 하고 있으며, 동 조항에서 경찰서의 하부조직, 위치 및 관할구역 등은 행정자치부령으로 정하도록 규정하고 있음
- 「국유재산법」 제26조의5(국유재산관리기금의 용도)

#### 〈국유재산법〉

제26조의 5(국유재산관리기금의 용도) ① 국유재산관리기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다.

1. 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출
  2. 총괄청 소관 일반재산의 관리 처분에 필요한 비용의 지출
  3. 제26조의 4에 따른 차입금의 원리금 상환
  4. 제26조의 6에 따른 국유재산관리기금의 관리 운용에 필요한 위탁료 등의 지출
  5. 제42조 제1항에 따른 총괄청 소관 일반재산 중 부동산의 관리 처분에 관한 사무의 위임 위탁에 필요한 귀속금 또는 위탁료 등의 지출
  6. 제57조에 따른 개발에 필요한 비용의 지출
  7. 「국가재정법」 제13조에 따른 다른 회계 또는 다른 기금으로의 전출금
  8. 제1호부터 제7호까지의 규정에 따른 용도 외에 국유재산관리기금의 관리 운용에 필요한 비용의 지출
- ② 국유재산관리기금에서 취득한 재산은 일반회계 소속으로 한다.

□ 「경찰법」 제2조 제2항

〈경찰법〉

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.

□ 「경찰청과 그 소속기관 직제」 제2조 제3항, 제43조

〈경찰청과 그 소속기관 직제〉

제2조(소속기관) ① 경찰청장의 관장사무를 지원하기 위하여 경찰청장 소속하에 경찰대학·경찰인재개발원·중앙경찰학교 및 경찰수사연수원을 둔다.  
② 경찰청장의 관장사무를 지원하기 위하여 「책임운영기관의 설치·운영에 관한 법률」 제4조제1항, 동법 시행령 제2조제1항 및 동법 시행령 별표 1의 규정에 의하여 경찰청장 소속하에 책임운영기관으로 경찰병원을 둔다.  
③ 「경찰법」 제2조제2항의 규정에 의하여 지방경찰청과 경찰서를 둔다.  
제43조(경찰서) ① 지방경찰청장의 소관사무를 분장하기 위하여 지방경찰청장 소속하에 250개 경찰서의 범위 안에서 경찰서를 두되 경찰서의 명칭은 별표 와 같고 경찰서의 하부조직 위치 관할구역 기타 필요한 사항은 행정자치부령으로 정한다.  
② 「경찰법」 제17조 제1항에 따라 경찰서장은 경무관 총경 또는 경정으로 보하되 경찰서장을 경무관으로 보하는 경찰서는 별표 2의 2와 같다.

나. 사업의 추진경위

□ 서울경찰청은 2013년 1월 변화된 치안여건을 반영하고, 중장기적 관점에서 국민, 인권, 현장 친화적인 시설환경개선을 위하여 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)을 수립하였고, 위 계획에 따라 30년 이상 노후된 23개 서와 25~30년 29개 서를 대상으로 매년 10개 경찰서 신축을 추진 중에 있음. 본 사업은 위 계획의 2015년도 세부 추진계획에 '서울 중부경찰서 신축'이 반영됨에 따라 추진의 근거를 확보하였음

〈표 2〉 서울 중부경찰서 신축공사 추진경과

연월	내용
'13. 1.	경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014 ~ 2018년) 수립
'17. 11.	신규사업 확정(2018년 예산안 및 기금운용계획안 국회 의결)
'18. 3.	공공건축 사업계획 사전검토 완료(건축도시공간연구소, 3. 9.)
'18. 3.	시설공사 맞춤형서비스 약정 체결(조달청, 3. 13.)
'18. 5.	설계용역(공모) 입찰공고(조달청, 5. 8.)
'18. 7.	설계공모 심사(7. 25.) 및 당선작 선정
'18. 8.	설계용역 계약(조달청, 8. 9.), 설계용역 착수(8. 14.)
'18. 11.	계획설계 완료(11. 29.)
'18. 12.	총사업비 조정 승인 요청(12. 19.), 승인(기획재정부, 설계비 증액, 12. 27.)
'19. 1.	설계용역 일시정지(교통영향평가 및 소규모지하안전영향평가, 1. 30. ~ '20. 5. 10.)
'19. 3.	서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 개정(주차장 설치 제한 완화)
'19. 5.	소규모지하안전영향평가용역 계약(5. 16.), 교통영향평가용역 계약(5. 22.)
'19. 12.	소규모 지하안전영향평가 협의(중구청, 12. 16.)
'19. 12.	교통영향평가 심의 완료(중구청, 12. 30.)
'20. 5.	총사업비 조정 승인 요청(사업기간 연장, 5. 22.)
'20. 6.	총사업비 조정 승인(기획재정부, 사업기간 연장, 6. 4.)
'20. 7.	설계용역 일시정지(기본설계 완료 보고 및 총사업비 조정 관련, 7. 4.~현재)
'20. 8.	총사업비 기본(중간)설계 적정성 검토 완료(조달청, 8. 31.)
'21. 1.	총사업비 조정 승인 요청(기본설계 완료 협의)
'21. 2.	사업계획 적정성 재검토(총사업비관리과 → 타당성심사과)

자료: 경찰청, 「서대문경찰서 신축사업 관련 자료 회신」, 2021. 4.

### 3. 사업 개요

#### 가. 사업의 주요 내용

- 본 사업은 현재 사용 중인 노후 청사를 철거한 후 현 부지에 신축하는 사업으로, 치안 서비스 품질 향상 및 업무환경 개선을 목표로 함
- 사업주체는 중부경찰서 청사 신축을 통한 쾌적한 환경 조성으로 내·외부 고객 만족도 제고 및 양질의 치안 서비스 제공, 부족한 사무공간과 휴게공간 확보를 통한 쾌적한 근무여건 조성 및 복지향상에 기여함을 본 사업의 목적으로 제시함

- 현 중부경찰서는 노후화로 인해 시설개선이 필요한 상태로, 주무부처는 사무 및 민원 공간의 협소로 업무 효율이 저하되고 있다고 제시
  - 노후화에 따른 외벽 균열 등으로 담장 이격 및 붕괴 위험이 있고, 건물 옥상과 건물벽면 방수 노후로 사무실 누수가 발생하여 업무에 지장을 초래하고 있음
  - 건물 내 전기설비, 각종 배관 등의 노후로 누전, 건물 외부 균열 심화 현상이 발생하고, 청사 관리 유지비가 과다 지출되고 있다고 제시함

〈표 3〉 서울 중부경찰서 신축공사 사업 개요(현행안)

구분	내용
사업기간	'18~'24
총사업비	365억원
사업규모	부지: 4,194.5㎡, 연면적: 17,660㎡
지원조건	직접수행(전액 국고지원)
사업시행주체	경찰청(서울 중부경찰서)

자료: 조달청, 『중부경찰서 총사업비 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

#### 나. 총사업비 변경내역

- 조정요구서에 제시된 총사업비 변경 내역은 다음과 같음
  - 설계적정성 검토 결과를 반영하여 물가변동 및 유사시설 평균 공사비 단가를 고려한 공사비로 증액 조정하였으며, 현장여건을 반영한 토공비용 일부를 조정·증액 요구함
  - 단위면적당 공사비(건축단가) 과소로 공사품질 확보 불가, 물가상승분 미반영 시 “원가계산서 작성 기준(기획재정부 회계예규)”에 따른 공사비 반영 필요함
  - 현 부지 신축사업으로 기존건물 철거공사비, 각종 폐기물 처리비, 그리고 문화재 시굴조사 및 정밀발굴조사비 등 반영
  
- 조정요구서에 제시된 본 사업의 개요 및 조정요구 전 계획안(이하 “현행안”)과 조정요구서의 계획안(이하 “요구안”)을 간략히 비교하면 다음과 같음

〈표 4〉 서울 중부경찰서 신축공사 사업비 비교

(단위: 백만원)

구분	총사업비			조정 후 (A+B)
	현행 (A)	순증액		
		요구(B)	비고	
총사업비	36,504	16,326		52,830
공사비	32,742	15,622	설계적정성 검토 결과 반영	48,364
보상비	-	-		0
시설부대경비	3,762	704		4,466
○ 설계비	1,801	286	공사비 증액(요율 반영)	2,087
○ 감리비	1,886	392		2,278
○ 시설부대비	75	26		101
사업기간	'18~'24	-		'18~'24
부지면적	4,194㎡	-		4,194㎡
연면적	17,660㎡	△917㎡	조직구성 변경 반영 요구 (전/의경시설면적)	16,743㎡

자료: 조달청, 「중부경찰서 총사업비 중간설계 적정성 검토서」, 2020. 7.을 바탕으로 저자 작성

- 총사업비
  - 현행안: 36,504 백만원
  - 요구안: 52,830 백만원
- 부지위치: 서울특별시 중구 수표로 27 (저동2가 62-1)
- 사업규모
  - 현행안: 부지면적 4194.5㎡, 건축연면적 17,660㎡
  - 요구안: 부지면적 4194.5㎡, 건축연면적 16,743㎡
- 사업기간: 2018~2024
- 사업시행주체 및 비용지원방식
  - 사업시행주체: 서울경찰청
  - 비용지원방식: 전액 국고 정액 지원

## 4. 사업계획 적정성 재검토의 배경 및 기본방향

### 가. 사업계획 적정성 재검토의 배경

- 본 사업은 국가가 직접 시행하는 총사업비 200억원 이상인 건축사업으로 「총사업비관리지침」을 적용받는 총사업비 관리대상 사업에 해당하며, 공공청사 신축사업으로 「국가재정법」 제38조 제2항 및 「예비타당성조사 운용지침」 제11조에 따라 예비타당성조사 대상에서 제외되는 사업임
- 기획재정부 장관은 「총사업비관리지침」 제49조2에 의거하여 조정요구서 상 현행안 대비 요구안의 공사비가 45% 증액된 점, 토공비용 등 현장여건에 따른 증액 요구 등을 고려할 때 총사업비 및 사업규모의 적정성을 검토할 필요가 있다고 판단하여 본 사업 계획 적정성 재검토를 의뢰하였음

#### 〈총사업비관리지침〉

##### 제49조(타당성재조사의 요건)

② 기획재정부장관은 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 사유로 인하여 타당성재조사의 실익이 없다고 판단하는 경우에는 타당성재조사를 시행하지 아니할 수 있다.

5. 「국가재정법」 제38조 제2항 및 「예비타당성조사 운용지침」 제20조에 따라 예비타당성조사 대상에서 제외된 사업

##### 제49조의2(사업계획 적정성 재검토)

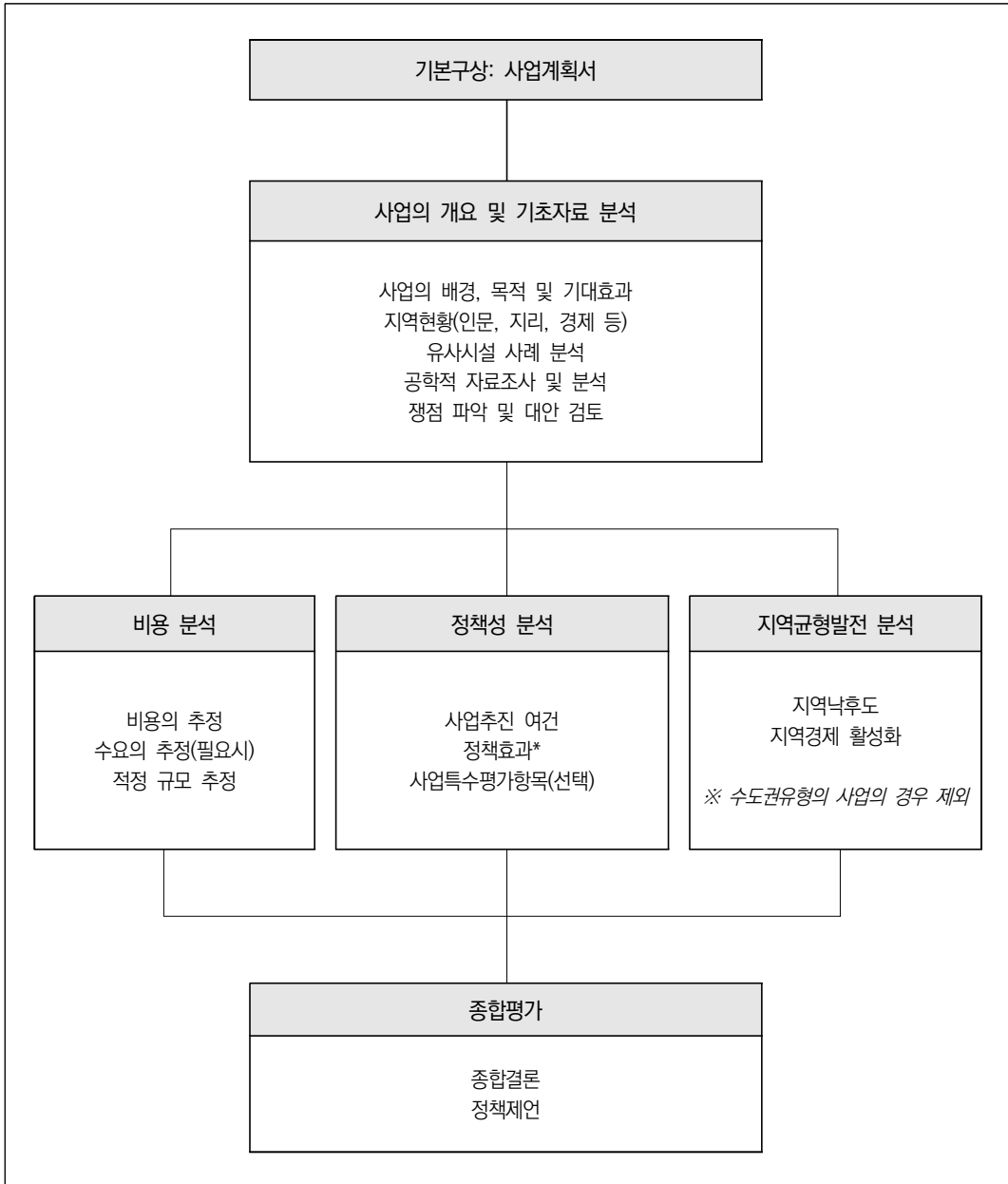
① 기획재정부장관은 제49조제2항 각 호에 해당하여 타당성재조사를 시행하지 아니하는 사업의 경우에는 타당성재조사 방식에 준하여 적정 사업규모, 총사업비, 효율적 대안 등을 검토하는 사업계획 적정성 재검토를 실시할 수 있다.

② 기획재정부장관은 제49조제1항의 규정에 의한 타당성재조사 요건에 해당하지 아니하더라도 적정 사업규모, 총사업비, 효율적 대안 등을 검토할 필요가 있는 사업의 경우 타당성재조사 방식에 준하여 사업계획 적정성 재검토를 실시할 수 있다.

### 나. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용

- 사업계획 적정성 재검토는 [그림 1]의 수행 흐름도와 같이 단계별 조사 결과를 종합하여 총사업비에 대한 검토 결과를 제시함
- 제시된 검토 결과에 대해서는 최종 결과를 도출하기 전에 반드시 관계기관(소관부처, 기획재정부 등)이 참여하는 회의를 통해 충분한 의견 개진의 기회가 제공되어야 함

[그림 1] 건설사업 사업계획 적정성 재검토 수행 흐름도



## II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점

### 1. 기초자료 분석

□ 본 보고서 참조

### 2. 상위계획 및 관련 계획 검토

#### 가. 상위계획

1) 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018)』(경찰청, 2013)

□ 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』은 변화된 치안여건을 반영하고, 국민과 현장의 요구를 종합분석하여 증장기적 관점에서 국민, 인권, 현장친화적인 경찰관서 시설환경을 개선하고자 추진됨

〈표 5〉 연도별 추진계획(경찰서)

구분	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년
경찰서	10개서 서울금천·서부, 대구서부, 대전동부, 남양주, 목포, 김천, 화성동탄, 인천논현, 충남태안	10개서 용산, 방배, 부산중부, 해운대, 광주동부, 가평, 정선, 순천, 곡성, 포항북부	10개서 <b>서울중부</b> , 서대문, 구로, 광명, 옥천, 논산, 보령, 순창, 울릉, 마산동부	10개서 서울강서, 혜화, 부평, 부산금정, 부천소사, 양평, 강릉, 단양, 경주, 안동	10개서 종로, 종암, 동작, 대구수성, 충주, 인천남동, 진안, 의성, 구미, 예천	12개서 서초, 양천, 성동, 대구중부, 연천, 영월, 제천, 함평, 영암, 거제, 봉화, 울진

자료: 경찰청, 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』, 2013.

2) 『경찰관서 시설환경개선 T/F 운영 계획』(경찰청, 2014)

□ 추진 배경

○ 시설환경개선 예산확보를 위해 기재부, 국회 등 관계기관 대상으로 체계적인 대응과 수사 민원 부서 간 유기적인 협력관계 강화 필요

□ 추진 방향

- 일할 맛 나는 사무실: 노후시설 리모델링 등 직무환경 개선으로 만족도 제고
- 유쾌한 환경 조성: 방문하는 민원인에게 편안하고 업그레이드된 서비스 제공
- 체계적·효율적 관리: 시설개선 우선순위 선정·분류, 연차적으로 사업 추진

3) 『경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선』(경찰청, 2020)

□ 경찰청에서는 기존의 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획』에서 제시한 ‘청사(경찰서, 지방청) 시설 및 면적 기준’에 대하여 의경 폐지 등 변화하는 현장 근무여건을 반영하여 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 경찰관서 시설면적 기준을 수정 및 일부 조정하였음

□ 추진 배경

- 신축 경찰서 대상으로 경찰관기동대(타격대) 배치계획 및 경찰서 자체경비계획을 사전에 검토하여 소요 시설면적 확보 필요

□ 경찰관기동대·타격대 배치계획

- 대상경찰서(8개): 중부·종로·서대문·혜화·용산·종암·구로·방배
- 경찰서 청사 자체경비시설 검토

〈표 6〉 경찰관기동대, 타격대, 자체경비계획(조사결과 요약)

구분	경찰관기동대			타격대 (경비2과)	자체 경비 (경찰서)	비 고
	경비1과	경찰서	반 영			
중부	×	○	×	인주 계획 영양 비	37	
종로	○	○	○		37	
서대문	×	×	×		37	
혜화	○	○	○		100	타격대 배치 희망(무산)
용산	○	×	○		14	
종암	×	×	×		12	
구로	×	×	×		14	설계(안) 유지, 기반영
방배	×	○	○		-	설계(안) 유지, 기반영

자료: 경찰청, 「경찰서 신축사업 추진계획(안)」, 2020.

□ 경찰서 신축사업 추진계획

- 중부·서대문·종암·구로서는 자체경비시설의 적정규모\*를 산정하여 반영하되, 잔여의경시설면적은 제외하여 총사업비 조정 추진

\* 사무실·휴게실(남·여)·숙직실(남·여, 락커룸 겸용)은 전용공간, 기타시설은 공용부분 이용으로 계획

나. 관련 계획

- 1) 2030 서울플랜(2030 서울도시기본계획)
- 2) 2030 서울생활권계획(서울특별시, 2018)

### 3. 사업계획 적정성 재검토의 주요 쟁점

#### 가. 사업계획 관련 쟁점

##### 1) 검토의 범위

- 본 사업의 추진 단계는 중간설계가 완료된 상태로 사업비 증가 및 계획 인원 조정으로 현재 시점에 적합한 적정성 검토가 필요한 사업임
  - 본 검토에서는 비용 증가의 적정성뿐만 아니라 계획 인원 및 시설규모의 적정성 등 전반적으로 타당성재조사 방식에 준하여 검토함
  - 당초안은 2019년도 예산을 반영하여 산정되었으나 본 검토의 이전 연도인 2020년을 기준연도로 설정하여 재검토함

##### 2) 적정 시설규모 검토

- 경찰청의 적정 규모 산정은 요구안과 같이 업무의 특수성을 고려하여 『경찰관서 청사 취득 및 배정면적 기준』 및 「경찰관서장 집무실 면적조정」과 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획』, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」 등의 기준을 적용하여 검토를 진행함
  - 더불어, 요구안에서 변경된 시설계획 및 면적 검토를 위하여 기존 사업계획안에서 제시하고 있는 시설계획 및 면적 산정 내역을 검토함

##### 3) 시설규모 산출을 위한 기준인원 검토

- 시설규모의 산정은 기준인원에 따라 검토가 진행되는바 적정 규모를 산정하기 위하여 경찰청 계획 인원을 사업부서로부터 전달받아 검토함
  - 의무경찰 단계적 감축 과제 계획에 따라 전·의경시설이 삭제되고 자체경비시설을 구축함에 따라 변경된 인원을 기준으로 시설의 규모를 재검토함
  - 요구안은 2018년도의 경찰서 정원을 기준으로 면적을 산정하여, 본 검토에서는 2020년도의 경찰서 정원을 기준으로 면적을 재산정함

## 나. 비용 추정 관련 쟁점

### 1) 공사비

#### 가) 기본공사비

- 요구안은 조달청에서 제공하는 유사시설의 공사비 평균단가에 물가변동을 적용하여 도출함
- 본 시설은 지하 2층, 지상 9층의 공공업무시설이므로 사업 성격과 규모를 고려한 적절한 유사사례 검토가 추가로 필요할 것으로 판단됨
- 본 검토에서도 유사사례의 공사비 평균단가에 한국은행에서 제시한 건설투자 GDP 디플레이터를 적용하여 도출하였음. 단가 등 근거가 불명확한 부분은 유사시설의 평균단가에 2020년 말 기준으로 보정하여 재검토가 필요함

#### 나) 현장여건

- 사업부서에서 현장여건 비용으로 제시한 기반암 발파 및 터파기, 흙막이 가시설 공사, 복공판 설치공사, 철거 및 폐기물 비용에 대해 원가내역서를 검토하여 반영함. 각각의 항목에 포함되는 재료비, 노무비, 경비의 합계에 원가요율을 적용하여 재산정하였으며, 누락된 교평신호등 비용도 추가함

#### 다) 기타공사비

- 2020년부터 적용되는 제로에너지빌딩 비용과 신·재생에너지 비용이 누락되어 있어 추가로 산정함

### 2) 보상비

- 본 중부경찰서의 사업부지 확인 결과, 경찰청 소유의 국유지로 용지보상비 산정이 불필요한 관계로 미산정함

### 3) 시설부대경비

- 재검토되는 공사비에 따라 각 시설부대경비 항목의 요율 조정이 필요하며, 각 인증업무 설계비를 추가로 산정함
- 본 사업이 중간설계까지 완료된 상태임에 따른 기투자비용인 교통영향평가 이행확인 등의 비용은 요구안의 내용을 검토하여 준용함. 시설부대경비 중 문화재 조사비용은 조사대가 프로그램을 통해 산정하였으며, 요구안과 유사한 수준으로 검토됨

### 4) 기타비용

- 규모 검토 후 기계실, 전기실, 주차장 등을 제외한 연면적 산정을 통해 미술장식품 설치비를 검토하여 반영하였으며, 시설분담금도 변경된 규모에 따라 재산정함

### 5) 예비비

- 본 사업의 경우 예비비 산정 대상 사업이나 중간설계를 마친 단계를 고려하여 별도의 예비비 산정은 하지 않는 것으로 검토함

## 4. 대안의 설정

- 본 검토에서는 사업계획안인 요구안, 검토안 및 대안으로 구분하여 검토를 수행하였음. ‘당초안’은 사업주체의 조정요구 전 당초의 사업계획안이며, ‘현행안’은 사업주체의 조정요구 전 당초의 사업계획안이며, ‘요구안’은 사업시행 주체에서 제시한 총사업비 조정요구안의 조달청 검토안이며, ‘검토안’은 요구안의 시설내역과 규모를 준용하되, 관련 시설기준 적용 오류사항은 수정하고, 적정 기본공사비 단가를 적용하여 비용을 재추정한 안임. ‘대안’은 관련 시설기준인 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』의 ‘경찰청사 시설 및 면적 기준’(경찰청, 2013) 등을 기준으로 검토한 적정 시설규모에 적정 기본공사비 단가를 적용하여 조정한 안임

- 요구안의 경우 부가가치세를 제외한 금액으로 재산정하여 검토하였고, 검토안과 대안의 경우 요구안에서 포함되어있지 않았던 제로에너지빌딩(ZEB) 비용과 신·재생에너지 비용을 추가하여 산정하였음. 대안의 경우 『지방청·경찰서 시설 및 면적기준 개선』 자료를 근거하여 중복되는 시설면적을 삭제하고 기준에 따라 면적을 재산정하여 적정 단가를 적용하였음

〈표 7〉 대안의 설정

구분		내용
당초 사업계획안	당초안	- 사업주체의 조정요구 전 당초 사업계획안
	현행안	- 중간설계를 통해 도출된 검토요청안
사업계획안	요구안	- 사업주체의 총사업비 조정요구에 따른 조달청 검토안
사업계획 적정성 재검토	검토안	- 요구안의 규모를 준용하되 사업비에 적정 단가를 적용한 안
	대안	- 요구안의 규모를 검토하여 적정 시설규모로 재조정하고 적정 단가를 적용한 안

### Ⅲ. 사업계획의 적절성 검토

#### 1. 사업목적의 적절성 검토

- 사업계획 적정성 재검토는 사업규모, 총사업비, 효율적 대안 등의 검토를 통해 무분별한 재정지출을 방지하고 재정운영의 효율성을 높이고자 수행함. 적정 사업규모, 총사업비 등을 검토하기 위해서는 사업목적의 적정성이 우선 확보되어야 하므로 본 절에서는 서울 중부경찰서 신축사업의 사업목적에 대하여 검토하였음
  
- 경찰청은 2013년 1월 변화된 치안여건을 반영하고, 중장기적 관점에서 국민, 인권, 현장친화적인 시설환경개선을 위하여 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)을 수립하였고, 위 계획에 따라 30년 이상 노후된 23개 서와 25~30년 29개 서를 대상으로 매년 10개 경찰서 신축을 추진 중에 있음. 본 사업은 위 계획의 2015년도 세부 추진계획에 ‘서울 중부경찰서 신축’이 반영됨에 따라 추진의 근거는 확보하였음
  
- 사업주체는 중부경찰서 청사 신축을 통한 쾌적한 환경 조성으로 내·외부 고객 만족도 제고 및 양질의 치안 서비스 제공, 부족한 사무공간과 휴게공간 확보를 통한 쾌적한 근무여건 조성 및 복지향상에 기여함을 본 사업의 목적으로 제시함
  - 현 청사는 건축된 지 39년(1982년)이 지난 건물로, 노후화에 따른 외벽 균열 등으로 인한 담장 이격 및 붕괴 위험이 있고, 건물 옥상과 건물 벽면 방수 노후로 인한 사무실 누수가 발생하여 업무에 지장을 초래하고 지속적인 유지보수 등의 현실적인 문제가 있는 것으로 나타남
  
- 연구진의 현장 답사 결과, 건물 외벽 및 사무실 천장 균열, 지하주차장 천장 누수, 부족한 주차공간과 협소한 사무공간과 민원공간 등 현 청사 시설이 전반적으로 열악한 실정임을 확인하였음
  - 노후화된 유치장 시설개선 및 사격장 등의 훈련시설 확충을 통한 지속적·반복적 훈련과 수사업무 역할의 증대로 역량 강화 및 전문성 증가 등 근무환경 개선과 민원 서비스 수준 제고를 위해 추진되는 본 사업의 목적은 상당 부분 그 적정성을 확보한 것으로 판단됨

## 2. 부지계획의 적절성 검토

### 가. 부지 위치 적절성 검토

- 검토 결과, 본 중부경찰서 부지는 일반상업지역으로 명동성당, 업무시설, 음식점 등이 다수 밀집해있어 인구유입이 많은 지역으로 치안 수요가 높은 지역적 특성이 있어 위치상 적절해보임
- 또한 기존 부지에 신축하는 것이 현 체계 유지 및 행정서비스 제공에 혼란 등을 일으키지 않을 것으로 보여 적절하다고 판단됨

### 나. 부지 면적 적절성 검토

- 기획재정부의 「총사업비관리지침」(2021. 7. 21.) 제91조(건축규모 등)에 의해 건축사업의 부지구모는 『건축법』 및 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 등 관계법령의 규정에 의하되, 용적률, 건폐율, 건물의 규모 또는 용도 등을 종합적으로 감안하여 합리적인 수준으로 결정함
- 중부경찰서 사업부지는 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 건폐율, 용적률, 최고 높이에 따라 건축 가능 규모를 검토함
- 검토 결과, 중부경찰서의 부지 면적은 4,194.5㎡로 지역·지구는 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역, 4대문 안, 중점경관관리구역에 해당하며, 관계 법령 및 규정 등의 사항에 부지 면적이 적절하게 부합하는 것으로 판단됨

### 3. 시설계획의 적절성 검토

#### 가. 요구안의 시설계획

##### 1) 요구안의 사업개요

- 본 사업의 현행안은 정원 290명을 기준으로 최초 사업계획 면적(설계지침)에 따라 중간설계를 완료하였으나, 의무경찰 단계적 감축 과제 계획에 따라 전·의경시설(100명 기준)은 삭제하고 경찰서 자체경비시설(37명 기준)로 대체되므로 시설면적을 축소하였음
- 당초안은 연면적 17,660㎡를 계획하였으나, 기본설계 완료 결과 당초대비 917㎡가 감소한 연면적 반영 요구에 따른 조달청의 검토로 최종 요구안은 16,743㎡로 확인되었음
  - 수요기관의 요청에 따라 조달청의 적정성 검토 결과, 「경찰관서 청사취득 및 배정면적 기준」 및 설계지침서 내용에 따라 설계 반영 여부를 검토하고, 사업계획서 작성 시점보다 직원 수에 변동이 있어 실제 사용하는 직원에 따른 면적으로 업무시설 및 교육시설 등을 검토하였음
  - 주요 업무시설 등을 제외한 특수시설, 관리시설, 보조시설 및 저장시설 등 부속시설의 경우, 수요기관의 공간용도 및 필요성 등 설계 의도를 고려하여 설계면적을 수용하였고, 주차장 및 공용면적의 경우 각종 에너지 관련 인증내용 및 교통영향평가 등의 심의결과에 따라 설계면적을 수용하였음. 실시설계 진행 단계에서 실별 용도 및 과다면적 등을 검토하여 요구면적인 16,743㎡에 평면계획을 반영할 것을 제안하였음

〈표 8〉 현행안 및 요구안의 사업개요 비교

(단위: ㎡)

구분	당초안	현행안		요구안	비고
		계획면적	증감		
사업규모 검토	17,660.00	16,743.00	△917	16,743.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 실별 면적 검토</li> <li>• 전·의경시설 제외</li> <li>• 자체경비시설 포함</li> </ul>

자료: 서울특별시, 「총사업비 중간설계 적정성 검토서(서울 중부경찰서)」, 2020. 8.

## 2) 요구안의 시설구성

□ 본 검토에서는 아래 최종 요구안의 시설계획을 대상으로 시설규모 적정성을 검토하였음. 각 시설의 면적은 다음과 같음

〈표 9〉 요구안의 시설구성

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	당초안 (A)	사업계획 적정성 재검토			
		현행안(B)		요구안 (C)	
		면적	증감(B-A)		
전용면적	순사무실	3,003.00	2,392.56	-610.44	3,030.00
	순사무실 외	223.00	219.24	-3.76	190.00
	교육·훈련시설	987.00	1,055.30	68.30	1,083.00
	저장·보관실	1,368.93	1,341.43	-27.50	1,427.77
	관리시설	496.00	1,638.24	1,142.24	1,604.01
	보조시설	310.00	363.91	53.91	363.91
	편의시설	750.60	539.66	-210.94	425.13
	자체경비시설	1,150.00	695.63	-454.37	287.13
	타격대	115.50	191.82	76.32	-
	특수시설	1,224.00	1,317.37	93.37	1,110.70
전용면적 소계	9,628.03	10,483.65	855.62	9,566.65	
공용면적	계단실·복도·화장실 등	3,735.97	3,316.79	-419.18	3,316.79
	기계실·전기실 등	1,120.00	796.42	-323.58	796.42
	물탱크실(지하)	165.00	-	-165.00	-
	쓰레기분리장	99.00	129.79	30.79	129.79
	지하주차장	2,912.00	2,933.35	21.35	2,933.35
	공용면적 소계	8,031.97	7,176.35	-855.62	7,176.35
합계	17,660.00	17,660.00	-	16,743.00	

자료: 조달청, 『중부경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

## 나. 세부 시설규모의 검토 기준

### 1) 시설규모 검토 기준

- 경찰청(경찰관서)은 「정부청사관리규정」에 따라 행형시설로 분류, 청사 수급 및 관리대상에서 제외되고 있으며, 경찰관 업무의 특수성을 고려하여 2006년부터 별도의 면적기준을 마련하여 적용하고 있음
- 이에 본 검토에서는 서울 중부경찰서의 적정 시설규모 산정을 위하여 경찰청으로부터 수신한 직급별·부서별 정원 현황자료를 토대로 「경찰관서장 직무실 면적조정」(재정담당관실-3656(2011. 10. 26.) 및 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』 상의 ‘경찰청사 시설 및 면적 기준이 개선되어 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」(재정담당관-1754(2020. 2. 25.))을 적용하였음
- 다만 유치장의 경우 경찰청의 「(경찰청)유치장 설계 표준 규칙」(경찰청예규 제564호 2020. 7. 16. 일부개정)을 적용하여 검토하였음

### 2) 경찰서 인원 기준(정원)

- 중부경찰서에서 제시한 2020년 기준 정원은 다음의 표와 같이 경찰직 269명, 일반직 12명으로 총 정원은 281명임

〈표 10〉 중부경찰서 정원

(단위: 명)

경찰직											일반직	합계
경무	112	청문 감사	생활 안전	여성청 소년	수사	형사	교통	경비	보안	정보		
15	17	8	22	26	36	53	55	9	12	16	12	281

자료: 중부경찰서 정·현원표(2020. 12. 31.)

- 중부경찰서의 서내 정원은 281명이며, 관내 지역경찰 정원은 236명으로 총 정원은 517명으로 제시하였음

〈표 11〉 중부경찰서 직급별 세부 정원 현황표

(단위: 명)

구분	총경 경정	경감	경위	경사	경장	순경	일반직	합계
총계	12	41	74	112	171	95	12	517
서내	12	34	45	56	115	7	12	281
지역경찰	-	7	29	56	56	88	-	236

자료: 중부경찰서 정·현원표(2020. 12. 31.)

#### 다. 세부 시설규모 적정성 검토

- 본 검토의 현행안의 면적은 17,660㎡이며, 조달청의 검토 결과 실별 면적 검토 및 전·의경 시설 삭제 등으로 917㎡가 감소한 16,743㎡가 산정되어 이를 요구안으로 시설규모의 적절성 검토를 수행함
  - 세부 시설별 면적 검토는 시설면적 기준에 따라 편의상 업무시설, 저장보관, 관리시설, 보조시설, 편의시설, 자체경비시설, 유치장, 특수시설로 구분하여 전용면적을 산정하고 시설관리, 계단실, EV·홀·복도, 주차장 등 공용면적과 합산하여 전체 시설의 연면적을 산정하는 방식으로 검토하였음

##### 1) 업무시설

- 업무시설의 경우 제시된 경찰서 정원을 기준으로 순사무실과 순사무실 외 업무시설로 분류하였음
  - 업무면적 재산출 근거 기준은 서장(총경) 80㎡/인, 과장(경정) 30㎡/인, 일반직원 및 과학수사과(신설) 7㎡/인, 수사·조사공간 10㎡/인을 적용함
  - 인원을 토대로 시설면적 기준에 근거하여 도출한 면적과 요구안의 면적을 비교한 결과 업무시설 중 순사무실의 면적은 218㎡ 감소하였으며, 순사무실 외의 면적은 58㎡, 교육·훈련시설의 면적은 204.10㎡ 증가함
  - 이는 요구안의 인원과 대안의 인원이 상이하고 시설면적 기준이 개선됨에 따라 차이가 나타나는 것으로 검토됨. 순사무실과 순사무실 외, 교육·훈련시설을 포함하는 업무시설의 총면적은 요구안의 4,303㎡ 대비 재검토 면적에서 44.10㎡ 증가한 4,347.10㎡로 산정되었음

〈표 12〉 업무시설 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)	
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)		
업 무 시 설	순 사 무 실	서장실	80.00	1	총경 경찰서장실: 80㎡	80.00	-
		청문감사관실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		청문감사실	56.00	7	근무자 수×7㎡	49.00	-7.00
		민원실	140.00	281	200~300명 미만: 220㎡	220.00	80.00
		경무과장실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		경무계	154.00	21	근무자 수×7㎡	147.00	-7.00
		경리계					
		정보화장비계					
		생활안전과장실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		생활안전계	147.00	21	근무자 수×7㎡	147.00	-
		생활질서계					
		112상황실장실	30	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		여성청소년과장실	30	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		여성청소년계	230	11	근무자 수×7㎡	77.00	-13.00
		여성청소년수사계		14	근무자 수×10㎡	140.00	
		수사과장실	30	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		수사지원팀	35	7	근무자 수×7㎡	49.00	14.00
		지능범죄수사팀	90	9	근무자 수×10㎡	90.00	-
		유치관리팀	-	-	-	-	-
		사이버팀	60	6	근무자 수×10㎡	60.00	-
		경제범죄수사팀	140	14	근무자 수×10㎡	140.00	-
		형사과장실	30	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		형사지원팀	28	4	근무자 수×7㎡	28.00	-
		강력팀	250	24	근무자 수×10㎡	240.00	-10.00
		형사팀	240	24	근무자 수×10㎡	240.00	-
		생활범죄수사팀					
		광역CSI					
		교통과장실	30	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		교통안전팀	200	38	근무자 수×7㎡	266.00	66.00
		교통조사팀	280	10	근무자 수×10㎡	100.00	-180.00
교통관리팀	49	6	근무자 수×7㎡	42.00	-7.00		
교통범죄수사팀			근무자 수×10㎡	30.00	30.00		

〈표 12〉의 계속

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)	
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)		
업 무 시 설	순 사 무 실	경비과장실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		경비계	119.00	8	근무자 수×7㎡	56.00	-63.00
		정보과장실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		정보계	112.00	15	근무자 수×7㎡	105.00	-7.00
		보안과장실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		보안계	70.00	6	근무자 수×7㎡	42.00	-28.00
		외사계	70.00	5	근무자 수×7㎡	35.00	-35.00
		사무실(112)	150.00	5	근무자 수×10㎡	50.00	-100.00
		과학수사과		7	근무자 수×7㎡	49.00	49.00
	소계(순사무실)		3,030.00	281		2,812.00	-218.00
	순 사 무 실 외	상황실(지령실)	125.00	281	200~400명 미만 125㎡	125.00	-
		통신장비실	15.00	3	장비 1조×5㎡ 경찰서 공통 적용 (급지 구분 없이 40㎡ 적용)	40.00	25.00
		전산장비실	50.00	10	전산기 수×5㎡ 경찰서 공통 적용 (급지 구분 없이 50㎡ 적용)	50.00	-
		보안실	-	-	1실: 33㎡	33.00	33.00
		소계(순사무실 외)		190.00	-		248.00
	교 육 · 훈 련 시 설	대강당	400.00	517	400~600명 미만 450㎡	450.00	50.00
		대회의실	126.00	281	100~200명 미만: 99㎡, 200명 이상은 10명 증가마다 3㎡가산:99㎡+ (인원-200) /10 ×3㎡	123.30	-2.70
		소회의실(기능별화상회 의실) 소회의실(청문)	239.00	1	20명 미만 50㎡ 경찰시설 표준화기준 국, 관, 과별 설치 ※ 112상황실은 미설치  - 중간설계면적 준용	220.8	-18.20
		정보화교육장(삭제) 소회의실(정보)		-			
		여성청소년 회의실 소회의실(여청)		1			
		경비 회의실 소회의실(경비)		1			
화상 회의실-1 소회의실(생안)		1					

〈표 12〉의 계속

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)	
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)		
업 무 시 설	교 육 · 훈 련 시 설	화상 회의실-2 소회의실(교통)	239.00	1	20명 미만 50㎡ 경찰시설 표준화기준 국, 관, 과별 설치 ※ 112상황실은 미설치  - 중간설계면적 준용	220.8	-18.20
		소회의실(보안)		1			
		소회의실(수사)		1			
		소회의실(형사)		1			
		소회의실(경무)		1			
		정보화교육장		25			
	상무관/체육실	300.00	517	400~600명 미만 400㎡ 지방청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함	400.00	100.00	
	도서실 (북카페 변경)	18.00	장서수 3,000권	서고: 장서수/200 열람실: 서고*20%	18.00	-	
	소계(교육·훈련시설)	1,083.00	-		1,287.10	204.10	

주: 순사무실의 업무면적 산정 시 조사 근무 인원 면적 기준을 적용하고 있으므로 순사무실 외 시설에 포함된 조사실은 시설면적 검토대상에서 제외

자료: 저자 작성

## 2) 저장보관

- 저장보관은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였음
- 시설면적 기준에 따라 도출된 면적과 요구안 면적을 비교한 결과, 지하창고 등의 저장보관시설이 중복으로 계획되어 삭제하였음. 저장보관 면적은 요구안 1,473.62㎡ 대비 132.21㎡가 감소한 1,341.41㎡로 검토되었음

〈표 13〉 저장보관 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
	문서고	212.1	기준면적 2,812	순사무실 면적×7%	196.84	-15.26
	비품창고	212.1		순사무실 면적×7%	196.84	-15.26
	소모품창고	212.1		순사무실 면적×7%	196.84	-15.26

〈표 13〉의 계속

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
저 장 보 관	피복창고	49.3	517	직원수×0.17㎡	87.89	38.59
	영치물보관실	20	1	1실: 20㎡	20.00	-
	여성청소년 물품보관실	-	1	1실: 60㎡	60.00	60.00
	지출서류보관실	32	1	1실: 32㎡	32.00	-
	물품보관실-1	60	1	1실: 60㎡	60.00	-
	압수물보관실	52	1	1실: 52㎡	52.00	-
	경비물품보관실-1	145	1	1실: 145㎡	145.00	-
	수사자료실(수사문서고)	-	1	1실: 34㎡	34.00	34.00
	전산조회실(삭제)	-	-	-	-	-
	증거분석실	-	1	1실: 83㎡	83.00	83.00
	문서보관실	-	1	1실: 28㎡	28.00	28.00
	유실물보관실	-	1	1실: 15㎡	15.00	15.00
	자료, 장비보관실	-	1	1실: 60㎡	60.00	60.00
	정보기록보관실	-	1	1실: 74㎡	74.00	74.00
	지하창고 (1~4)	101.27	-	-	-	-101.27
	지하창고 (1~5)	190.72	-	-	-	-190.72
	소모품창고	56.2	-	-	-	-56.2
	방순대창고	37.12	-	-	-	-37.12
	경리계 소모품창고	56.85	-	-	-	-56.85
	부속실 창고	10.47	-	-	-	-10.47
경비물품보관실-2	9.59	-	-	-	-9.59	
상무관 창고	16.8	-	-	-	-16.8	
계(저장시설)	1,473.62	-	-	1,341.41	-132.21	

자료: 저자 작성

### 3) 관리시설

- 관리시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였음
- 기존 관리시설에 포함되어 있던 지상주차장 면적을 공용면적의 옥내주차장으로 이동시키고, 당직실을 통합하여 면적이 감소한 것으로 검토됨

〈표 14〉 관리시설 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
관리 시설	정문안내소	6	2	지방청 개별검토 경찰서 공통 적용 (급지 구분 없음)	15.00	9.00
	여경, 여직원휴게실	54	48	지방청·경찰서 순수 근무자 정원(여) 적용 1~4인 기준: 15㎡ 5~8인 기준: 21㎡ 9~16인 기준: 36㎡ 17~24인 기준: 54㎡	54.00	-
	여경당직실	50	48	·지방청 (당직자수×10㎡) ·경찰서 (급지별 구분) - 1급서: 160㎡ - 2급서: 120㎡ - 3급서: 80㎡	160.00	-90.00
	간부당직실(삭제)	90	-			
	직원당직실(일반당직실)		-			
	112숙직실(2개소)		-			
	일반당직실		-			
	형사당직실(통합당직실)	110	-			
	수사당직실(통합당직실)		-			
	통합당직실		-			
	서장 숙직실		-			
	보안당직실(삭제)	-	-			
	정보당직실(삭제)	-	-			
	교통당직실(삭제)	-	-			
	청소원대기실	40	4	청사관리용역사무실 1급서: 18㎡	18.00	-22.00
운전원대기실(삭제)	-	-	-	-	-	
관리실	-	-	-	-	-	
계(관리시설)	350.00	-		247.00	-103.00	

자료: 저자 작성

#### 4) 보조시설

□ 보조시설은 식당을 제외한 주방, 주식창고, 부식창고 등의 시설이 자체경비시설에 포함되어 해당 면적 또한 삭제되었으나, 식당 운용에 필요한 보조시설의 면적이 필요하다고 판단되어 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에 따라 산정함

- 조리원샤워장과 조리원휴게실에 적용되는 조리원 인원은 요구안에서 미제시되어 「식품위생법」 제51조 및 제52조에 의거 집단급식소 운영자는 조리사와 영양사를 두게 되어 있어, 최소기준인 1명을 두는 것으로 하여 총 2인으로 적용함

〈표 15〉 보조시설 규모 검토

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
보조 시설	식당	363.91	281	직원수×1/2×1.5㎡	210.75	-153.16
	주방	-	-	식당면적×1/3	70.25	70.25
	주식창고	-	-	식당면적×35%	73.76	73.76
	부식창고	-	-	식당면적×25%	52.69	52.69
	조리원샤워장	-	2	인원×1.7㎡	3.40	3.40
	조리원휴게실	-	2	인원×3.3㎡	6.60	6.60
	소계	363.91	-		417.45	53.54

자료: 저자 작성

### 5) 편의시설

- 편의시설은 인원을 토대로 시설면적 기준에 근거하여 산정하였으며, 대안과 요구안의 면적을 비교한 결과 중부경찰서 답변자료(2021. 6. 11.)에 여직원의 인원수 48명이 명시되어 있으나 목욕실 면적을 남/여로 각각 배정하지 않고 전체 인원을 기준으로 산정하였으므로 건축설계 과정에서 남/여를 구분하여 설치하는 것이 합리적인 것임
- 여직원 휴게실은 관리시설의 여경 휴게실과 통합하여 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에 따라 산정함. 편의시설 면적은 요구안의 425.13㎡ 대비 113.86㎡가 증가한 538.99㎡로 검토됨

〈표 16〉 편의시설 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
편 의 시 설	휴게실(형사, 수사 휴게실)	68.42	281	9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡	66.44	-1.98
	이발실(삭제)	-	-	-	-	-
	의무실(삭제)	-	-	-	-	-
	체육실(상무관 통합)	-	-	-	-	-
	매점/매점창고(식당 통합)	-	-	-	-	-
	종교단체	128.71	3	종교단체 1실: 40㎡ 협의회 1실: 33㎡ 경찰서 공통 적용 (급지 구분 없음) ※ 종교단체: 경목, 경승, 경신실 (3개소) 협의회: 경우회, 청소년육성회 (2개소)	120.00	24.29
	협의회		1		33.00	
	여직원 휴게실	36.00	8	지방청·경찰서 순수 근무자 정원(여) 적용 - 1~4인 기준: 15㎡ - 5~8인 기준: 21㎡ - 9~16인 기준: 36㎡ - 17~24인 기준: 54㎡	-	-36.00
	관복보관 및 탈의실	-	281	인원×0.55㎡	154.55	154.55
	목욕실(남)	150.00	281	200~400명 미만 150㎡	150.00	-
	목욕실(여)	-	48	-	-	-
	세탁실(삭제)	-	-	-	-	-
	기자실(삭제)	-	-	-	-	-
	수유실	-	1	가족수유실 1실: 15㎡	15.00	15.00
	카페	-	-	-	-	-
	세면장	42.00	-	삭제	-	-42.00
여정 숙직실	-	-	-	-	-	
계(편의시설)		425.13	-		538.99	113.86

자료: 저자 작성

### 5) 자체경비시설

- 2017년 7월, ‘의무경찰 단계적(5년) 감축 및 경찰 인력 증원’이 국정과제에 포함되어 신축 사업에 반영된 의무경찰시설을 경찰관기동대 등 경비시설로 전환하게 됨에 따라 중부경찰서는 잔여 의경시설면적을 제외하고 자체경비시설의 적정 규모를 산정하여 반영함
- 중부경찰서 자체경비 인원 37명을 기준으로 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였음. 자체경비시설 면적은 요구안의 287.13㎡ 대비 10.00㎡가 감소한 277.13㎡로 검토되었음

〈표 17〉 자체경비시설 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
자 체 경 비 시 설	대장실	-	-	-	-	-
	생활실	233.10	37	대원 수×6.3㎡	233.10	-
	행정반	-	-	-	-	-
	상담실(삭제)	-	-	-	-	-
	당직실(삭제)	-	-	-	-	-
	이발실(삭제)	-	-	-	-	-
	세면장	10.00	-	삭제	-	-
	목욕실(삭제)	-	-	-	-	-
	수선실(삭제)	-	-	-	-	-
	세탁실(삭제)	-	-	-	-	-
	휴게, 오락실(삭제)	-	-	-	-	-
	식당(삭제)	-	-	-	-	-
	주식창고(삭제)	-	-	-	-	-
	부식창고(삭제)	-	-	-	-	-
	물품창고(삭제)	-	-	-	-	-
	진압장비창고(삭제)	-	-	-	-	-
	화장실(삭제)	-	-	-	-	-
	교육장	32.93	37	설계면적 준용	32.93	-
	이발/수선실	11.10	37	설계면적 준용	11.10	-
계(자체경비시설)	287.13			277.13	-10.00	

〈표 17〉의 계속

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
타 격 대	내무반	-	-	타격대 입주계획 없음	-	-
	샤워실(삭제)	-	-		-	-
	화장실(삭제)	-	-		-	-
	세탁실(삭제)	-	-		-	-
	장비보관실	-	-		-	-
계(타격대시설)		-	-		-	-

자료: 저자 작성

### 7) 유치장

- 중부경찰서의 『2020년 정기안전점검보고서』(2020. 12.)에 의하면 현재 중부경찰서 유치장 운영 현황은 일반유치장의 기준면적을 기준으로 산정되어 있음
  - 앞서 살펴본 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」은 유치장 일일평균수용인원과 최다수용인원 통계를 기준으로 유치장의 유형을 결정하고 있으므로, 중부경찰서 또한 그 기준에 따라 유치장의 설치가 반영되어야 할 것으로 판단됨
- 한편 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」 [별도 3]에서와 같이 일반유치장의 규모는 384㎡ (16m× 24m)로서 복도, 화장실, 계단, 엘리베이터 등 공용면적이 포함된 면적이며, 본 시설별 면적 검토는 전용면적 기준으로 산정하여야 하므로 공용면적이 제외된 면적으로 시설면적이 산정되어야 함
  - 공용면적은 ‘경찰청사 시설 및 면적 기준’에 따라 전용면적의 30%를 적용하므로 이를 반영하여 일반유치장의 전용면적을 구하면 다음 표와 같음

〈표 18〉 유치장 전용/공용면적 검토

(단위: %, ㎡)

구분		비율	시설면적	비고
일반유치장	전용면적	100	295.00	
	공용면적	30	89.00	
	합계면적	130	384.00	

자료: 경찰청, 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」

□ 또한 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」 [별도 3]에서와 같이 일반유치장 내에는 유치 감독관실, 사무실, 접견실, 조사실, 상담치료실 등이 반영되어 있으며, 중부경찰서 유치장을 일반유치장 전용면적 기준으로 검토하여 산정한 결과 요구안과 동일한 시설면적이 산정된 것으로 보이기 때문에 일반유치장 설계 표준 규칙에 맞게 설계된 것으로 추정됨. 하지만 요구안의 경우 공용면적이 포함된 면적으로 산정되어 전체의 공용면적 산정 시 유치장 면적을 제외한 면적을 적용하여 산정함

〈표 19〉 유치장 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토		증감(㎡) (B-A)
			재산출 기준	대안(㎡) (B)	
유 치 장	유치관리팀	384.00	일반유치장 기준 적용 유치장설계 표준규칙(공용면적 포함) 384㎡(24m×16m)	384.00	-
	유치실(삭제)				
	보호유치실				
	영치물창고				
	샤워실				
	탈의실				
	일반접견실				
	접견대기실				
	변호사접견실				
	직원휴게실				
	당직실				
	세면장화장실				
	신체검사실				
	직원탈의실				
	유치관리실				
	진술녹화실				
	운동실				
	전실				
	유치장 입소시설				
	일반유치실(3인)				
장애인유치실					
여성유치실(3인)					
청소년유치실(3인)					
계(유치장)		384.00		384.00	-

자료: 저자 작성

## 8) 특수시설

- 특수시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였음
- 진술녹화실의 경우 기준에 맞게 재산정하였고, 거짓말탐지검사실과 거짓말탐지관찰실은 기준에서 지방청에만 해당하여 삭제하였음. 유치장을 제외한 특수시설의 면적은 요구안 726.70㎡ 대비 170.30㎡ 증가한 897㎡로 검토되었음

〈표 20〉 특수시설 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토		증감(㎡) (B-A)	
			재산출 기준	대안(㎡) (B)		
특 수 시 설	여청수사팀 진술녹화실	12.00	11㎡	11.00	-1.00	
	여청수사팀 진술녹화모니터실	10.00	10㎡	10.00	-	
	여청수사팀 조사실	-	-	-	-	
	형사과 진술녹화실	12.00	11㎡	11.00	-1.00	
	형사과 진술녹화모니터실	10.00	10㎡	10.00	-	
	수사과 진술녹화실	12.00	11㎡	11.00	-1.00	
	수사과 진술녹화모니터실	10.00	10㎡	10.00	-	
	생활질서계 진술녹화실	12.00	11㎡	11.00	-1.00	
	생활질서계 진술녹화모니터실	12.00	11㎡	10.00	-2.00	
	거짓말탐지검사실(삭제)	20.00	지방청만 해당	-	-20.00	
	거짓말탐지관찰실(삭제)	10.00	지방청만 해당	-	-10.00	
	형사, 수사과 조사실	-	-	-	-	
	증거물 분석 보관실	증거물보관실	66.00	수사 증거분석(보관)실 1실: 83㎡	83.00	17.00
		증거물분석실				
	상 담 실	수사민원상담센터	-	-	-	-
인권상담센터		-	-	-	-	
여성청소년 피해자상담실		-	-	-	-	
피해자상담실		-	-	-	-	
민원상담실		-	-	-	-	

〈표 20〉의 계속

용도	시설명		요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토		증감(㎡) (B-A)
				재산출 기준	대안(㎡) (B)	
특수시설	사격장		390.70	400~600명 미만 (10개 사로): 570㎡	570.00	179.30
	무기고	무기고(본서)	50.00	400~600명 미만 60㎡	60.00	10.00
		무기고(방순대)	-	-	-	-
	탄약고	민유총포 보관실	30.00	1실: 30㎡	30.00	-
		화학보관실	30.00	1실: 30㎡	30.00	-
		탄약고(본서)	40.00	1실: 20㎡	40.00	-
		탄약고(방순대)	-	-	-	-
	계(특수시설)			726.70	897.00	170.30

자료: 저자 작성

### 9) 공용면적

- 요구안의 시설관리면적은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에 근거하여 전용면적 10,000㎡ 이하 기준을 적용하였고, 계단실·복도·화장실 등의 공용면적은 전용면적의 30%를 반영하였음
- 시설면적 기준에 근거하여 도출한 면적과 요구안의 면적을 비교한 결과, 전용면적 기준에 의한 계단실·복도·화장실 등의 면적 변화로 공용면적은 요구안의 4,243㎡ 대비 1,030.39㎡가 감소한 3,212.61㎡로 검토됨

〈표 21〉 공용면적 규모 검토

용도	시설명		요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토		증감(㎡) (B-A)
				재산출 기준	대안(㎡) (B)	
공용시설	계단실·복도·화장실 등		3,316.79	전용면적의 30% (유치장 면적 제외)	2,419.82	-896.97
	시설관리	기계실·전기실 등	796.42	기계실 전용면적 10,000㎡ 이하: 450㎡ 전기실 전용면적 10,000㎡ 이하: 175㎡ 발전기 전용면적 10,000㎡ 이하: 38㎡	663.00	-133.42

〈표 21〉의 계속

용도	시설명		요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토		증감(㎡) (B-A)
				재산출 기준	대안(㎡) (B)	
공용시설	시설관리	물탱크실(지하)	-	-	-	-
		쓰레기분리장	129.79	-	129.79	-
공용면적 계			4,243.00		3,212.61	-1,030.39

자료: 저자 작성

### 10) 주차규모

- 본 사업부지는 도심지에 위치하여 민원인들은 차량을 이용하여 방문할 것으로 예상되며, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」의 부설주차장 설치기준에 따라 대안의 주차면적을 산정한 결과 주차대수는 118대(법정 59대, 긴급 59대)로 검토되었음. 요구안은 「교통영향평가 심의의결 보완서(중부)」에 따라 법정주차대수 126대로 제시되었으며, 옥외 2대 및 옥내주차장(지상 및 지하) 122대로 총 124대를 계획, 법정 주차대수의 98% 수준인 것으로 판단됨
- 요구안 대비 대안의 면적감소로 법정주차대수에 차이가 있어 추후 교통영향평가 결과를 반영하여 주차 규모는 변동될 여지가 있음
- 주차장 면적은 해당 점용면적 34.3㎡/대를 기준으로 산정하였으며, 본 검토에서 산정된 주차장 면적은 118대×34.3㎡/대=4,047.40㎡으로 산정되었음. 주차장 면적기준을 바탕으로 주차장 면적을 산정한 결과는 다음과 같음

〈표 22〉 주차장 면적 산정

구분		비율(%)	대당 면적(㎡/대)	주차대수(대)	면적(㎡)
옥내 주차장	지상	32.3	34.3	38	1,303.40
	지하	67.7	34.3	80	2,744.00
계		100	-	118	4,047.40

주: 도면상 대지종단면도 내 지상주차장이 지하에 위치해 지하주차장과 동일한 대당 전용면적 적용

자료: 저자 작성

## 라. 세부 시설규모의 적절성 검토 결과

- 세부 시설별 규모 검토 결과를 살펴보면, 인원당 기준면적을 적용한 업무시설의 경우 순사무실 면적은 감소하였으며, 순사무실 외 면적은 요구안 면적 대비 증가하였음
  - 유치장 면적은 일반유치장 면적인 384㎡를 반영하여 요구안과 동일하게 적용하였음. 교육·훈련시설, 특수시설 면적은 시설면적 기준에 따라 요구안 면적 대비 증가하였으며, 저장·보관실, 관리시설, 편의시설, 자체경비시설은 요구안 면적 대비 감소하였음
  - 전용면적 비교 결과 요구안의 8,313.49㎡ 대비 대안의 면적은 136.59㎡ 증가한 것으로 검토되었음. 시설면적의 경우 계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등의 면적은 유치장 면적을 제외한 전용면적의 30%를 적용하여 요구안 면적 대비 감소하였음
  - 공용면적 비교 결과 요구안의 8,430.36㎡ 대비 1,170.35㎡ 감소하였으며, 전체 연면적은 요구안 대비 1,033.76㎡가 감소하였음

〈표 23〉 시설계획의 적절성 검토 결과

(단위: ㎡)

구분	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토		
		대안 (B)	증감 (B-A)	
전용면적	순사무실	3,030.00	2,812.00	-218.00
	순사무실 외	190.00	248.00	58.00
	교육·훈련시설	1,083.00	1,287.10	204.10
	저장·보관실	1,473.62	1,341.41	-132.21
	관리시설	350.00	247.00	-103.00
	보조시설	363.91	417.45	53.54
	편의시설	425.13	538.99	113.86
	자체경비시설	287.13	277.13	-10.00
	유치장	384.00	384.00	-
	특수시설	726.70	897.00	170.30
	전용면적 소계	8,313.49	8,450.08	136.59
공용면적	계단실·복도·화장실 등	3,316.79	2,419.82	-896.97
	기계실·전기실 등	796.42	663.00	-133.42
	물탱크실(지하)	-	-	-
	쓰레기분리장	129.79	129.79	-

〈표 23〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>)

구분		요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토	
			대안 (B)	증감 (B-A)
요구면적	지상주차장	1,254.01	1,303.40	49.39
	지하주차장	2,933.35	2,744.00	-189.35
	공용면적 소계	8,430.36	7,260.01	-1,170.35
합계		16,743.85	15,710.09	-1,033.76

자료: 저자 작성

## IV. 비용 추정

### 1. 비용 추정의 개요

- 비용 추정은 「예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판)」(한국개발연구원, 2008) 및 『타당성재조사 일반지침 수정·보완 연구(제2판)』(한국개발연구원, 2012), 「총사업비관리지침」(기획재정부, 2017)과 기타 한국개발연구원의 지침 자료에 따라 공사비, 용지보상비, 시설부대경비 및 예비비로 구분하였으며 비용 추정은 다음과 같은 단계를 거쳐 수행함

〈표 24〉 총사업비 추정 절차 및 방법

구분	연구 절차	연구 방법
I	사업개요 검토	- 총사업비의 항목별 구분과 사업비 개요 작성 - 용지보상비, 건축공사비, 시설부대경비 등으로 구분
II	시설규모 검토	- 각 시설별로 사업주체가 제시한 요구면적을 검토하고, 각 시설용도의 특성을 고려하여 시설규모 검토 - 사업주체의 사업의도가 훼손되지 않는 범위에서 사업면적의 적절성 검토
III	비용 추정의 방법 및 기준 검토	- 용지보상비 추정 - 시설별 공사비 단가기준 및 적용기준을 검토하고, 사업의 특수성을 반영하여 각 공종별 추가 공사비를 항목별로 검토 - 설계 감리비 등 시설부대경비의 산정방식 검토
IV	총사업비 산정	- 공사비 항목별 검토 - 공사비를 기초로 시설부대경비 산정 - 사업주체 제안 사업비와 검토 사업비 비교 검토

자료: KDI, 『예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판)』, 2008.

- 본 검토의 분석 기준연도는 2020년 말로 설정하였으며, 총사업비 추정을 위한 기준단가의 조사 시점이 본 사업의 기준연도와 상이할 경우 비용보정지수를 활용하여 단가를 보정함

가. 현행안의 총사업비

- 중부경찰서 신축사업 현행안의 총사업비는 53,489백만원으로 수요기관의 증액 요구 내용에 따라 자료 및 산출내역 등을 근거로 검토하였으며, 총사업비 검토 기준은 당초 금액인 36,504백만원임
- 검토 결과 기본공사비 10,328백만원, 현장여건 10,419백만원으로 당초안보다 20,747백만원이 증가한 53,489백만원으로 조정 요청한 것으로 확인됨

나. 요구안의 총사업비

- 요구안은 조달청의 사업 적정성 검토 결과 반영에 따라 조정되었으며, 세부내역을 검토한 결과 기본공사비 35,000백만원, 현장여건 8,274백만원, 기타공사비 211백만원, 시설부대경비 4,997백만원으로 당초안보다 16,326백만원이 증가한 52,830백만원으로 확인됨

〈표 25〉 총사업비 요구안 세부내역

(단위: 백만원)

구분	당초안 (A)	요구		조정 후 (A+C)	변경 사유
		순증(B)	조정(C)		
〈총사업비〉	36,504	21,451	16,326	52,830	
1. 공사비	32,742	19,871	15,091	47,833	물가변동 반영
1-1. 기본공사비	29,765	9,389	5,235	35,000	적정 공사비단가 반영
1-1-1. 설계도서 검토	-	-	220	220	
1-1-2. 물가변동 반영	29,765	9,389	5,015	34,780	
1-2. 현장여건	-	8,425	8,274	8,274	
1-2-1. 기반암 발파 및 터파기	-	2,338	2,338	2,338	
1-2-2. 흙막이공사	-	3,865	3,738	3,738	관급자재비 삭제

〈표 25〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	당초(A)	요구		조정 후 (A+C)	변경사유
		순증(B)	조정(C)		
1-2-3. 복공판설치공사	-	182	182	182	
1-2-4. 철거 및 폐기물	-	2,041	2,015	2,015	중복가설 삭제 등
1-3. 기타공사비	-	250	211	211	
1-3-1. 미술작품 설치	-	250	211	211	대가 기준 적용
1-3-2. 제로에너지빌딩(ZEB)	-	-	-	-	
1-3-3. 신·재생에너지	-	-	-	-	
1-4. 부가가치세	2,977	1,806	1,372	4,348	
<b>2. 보상비</b>	-	-	-	-	
<b>3. 시설부대경비</b>	<b>3,762</b>	<b>1,580</b>	<b>1,235</b>	<b>4,997</b>	
3-1. 설계비	1,637	260	260	1,897	공사비 증가에 따른 요율
3-2. 감리비	1,715	356	356	2,071	공사비 증가에 따른 요율
3-3. 시설부대비	68	24	24	92	공사비 증가에 따른 요율
3-4. 문화재 조사	-	541	313	313	대가 기준 적용
3-5. 교통영향평가 이행확인	-	92	34	34	적정 단가
3-6. 시설분담금	-	164	136	136	면적 감소
3-7. 부가가치세	342	144	112	454	
<b>4. 예비비</b>	-	-	-	-	

자료: 서울 중부경찰서, 「중부경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서」, 2020. 8.

#### 다. 총사업비 추정의 기준면적

- 본 검토에서는 중부경찰서의 정원을 반영하여 「경찰관서 청사취득 및 배정면적기준」 및 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)의 ‘경찰청사 시설 및 면적 기준’과 질의응답을 통해 제시한 자료 ‘2차 수요처 요구사항 조치계획서’에 근거하여 시설면적을 검토하였으며, 사업계획 적정성 재검토에서 제시하는 시설면적 비교 결과는 다음과 같음
- 최초 과업 내용인 당초안은 연면적 17,660㎡, 현행안도 동일한 17,660㎡이며, 요구안의 경우 전·의경시설 삭제로 인한 면적 축소 등으로 917㎡ 감소한 16,743㎡로 검토됨

〈표 26〉 총사업비 추정 기준면적

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	당초안 (A)	사업계획 적정성 재검토			
		현행안 (B)	요구안 (C)	증감	
				(B-A)	(C-A)
대지면적	4,194.50	4,194.50	4,194.50	-	-
연면적	17,660.00	17,660.00	16,743.00	-	-917.00

자료: 서울 중부경찰서, 「중부경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서」, 2020. 8.

## 2. 총사업비의 추정

### 가. 공사비

- 『타당성재조사 일반지침 수정·보완 연구(제2판)』(한국개발연구원, 2012)에서 공사비 단가는 일반적으로 한국감정원의 「건물신축단가표」와 전문업체의 자문 등을 통하여 추정하도록 기술되어 있으나, 「총사업비관리지침」의 별표 “건축사업 타당성재조사 표준지침”은 총사업비 추정 시 ‘조달청 공사유형별 공사비 분석 적용’을 명기하고 있으며, 「국유재산관리기금 운용지침」 제13조 1호 다목에서는 ‘시설비는 조달청에서 발간하는 『공공건축물 유형별 공사비 분석』의 공사유형별 단위 면적(1m<sup>2</sup>)당 기준단가를 적용’하도록 하고 있으므로 본 검토는 경찰서 신축사업에 대한 유사사례가 많은 조달청 자료를 기준으로 검토함
  - 조달청에서 발표한 『공공건축물 유형별 공사비 분석』은 설계 및 원가관리, 물가변동, 제도개선 등의 객관적 기준제공과 효율적인 관리를 위해 작성된 참고자료로 ‘건설공사 표준품셈’ 및 실적공사비와 시증거래가격을 조사하여 산출한 공사비 단가로서 부가가치세를 포함하고 있음
  - 조달청 자료의 ‘단위면적(m<sup>2</sup>)당 공사비’는 건축, 기계, 전기, 통신, 소방, 토목/조경공사의 7개 공종으로 구분하여 공종별 단가 및 합계 단가를 제시함

#### 1) 기본공사비

- 본 검토에서는 m<sup>2</sup>당 공사비용 추정이 가능하도록 조달청의 공사비 정보광장 자료 중 경찰서 부문의 세부 분석 자료를 반영하여 산정함

- 조달청 자료 내 연면적과 층수 등 중부경찰서와의 유사성을 고려해 최근 4년 내 자료 중 유사사례 10개를 선정함
- 본 사업의 성격은 중부경찰서 부지에 청사 신축공사라는 점을 고려하여 기존 건축물의 철거공사비가 반영됨. 사업주체가 증액 요구한 토공사, 철거공사, 흙막이공사비를 별도로 반영하므로 선정된 유사사례 중 철거 관련 공사비가 포함된 사례는 해당 공사비를 제외한 후 건축공사비 단가를 추정하였음
- 또한 제외항목에 대하여 직접공사비와 순공사원가(관급자재 제외)의 비율인 원가요율을 적용하였음
- 선정된 유사사례의 단위공사비는 부가가치세가 포함된 금액이며, 가격 기준시점이 상이하므로, 2020년 말로 가격을 보정한 단위공사비는 아래의 표와 같이 1,928천원/㎡으로 산정하였음

〈표 27〉 단위공사비 산정

구분	㎡당 공사비 (천원)	해체 및 철거 (㎡당)	㎡당 토목공사비		원가 요율	제외 공사비 (천원)	보정 지수 (%)	㎡당 보정 공사비(천원)		
			토공사	흙막이				VAT 포함	VAT 제외	
1	부천소사경찰서	2,395	-	26	2	1.64	2,366	-	2,366	2,151
2	안동경찰서	2,429	-	22	76	1.63	2,332	-	2,332	2,120
3	순천경찰서	2,254	23	49	62	1.63	2,120	101.1	2,143	1,948
4	강서경찰서	2,069	18	61	125	1.66	1,865	103.9	1,938	1,761
5	울산북부경찰서	2,008	-	18	7	1.65	1,982	103.9	2,059	1,872
6	남양주경찰서	2,055	-	63	12	1.65	1,979	107.2	2,122	1,929
7	구미경찰서	1,955	22	21	12	1.67	1,901	107.2	2,038	1,853
8	대구서부경찰서	1,977	21	1	178	1.66	1,777	107.2	1,905	1,732
9	화성동탄경찰서	2,206	-	15	5	1.67	2,185	107.2	2,343	2,130
10	서울서부경찰서	2,091	25	63	167	1.66	1,835	107.2	1,967	1,788
평균		2,144	-	-	-	-	-	-	2,121	1,928

- 기본공사비에 포함되는 항목은 설계도서 검토와 물가변동 반영으로 검토안과 대안의 경우 공사비 단가 재산정으로 설계도서 검토 부분이 제외되고, 물가변동 등을 반영한 공사비 단가를 적용하여 산정함

〈표 28〉 기본공사비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
면적(㎡)	16,743	16,743	15,710
단위공사비(원/㎡)	2,285,015	1,928,490	1,928,490
1. 공사비			
1-1. 기본공사비	35,000	32,289	30,297
1-1-1. 설계도서 검토	220	-	-
1-1-2. 물가변동 반영	34,780	32,289	30,297

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

## 2) 현장여건

- 현장여건에 포함되는 항목은 기반암 발파 및 터파기, 흙막이 가시설공사, 복공판 설치공사, 교평신호등, 철거 및 폐기물 비용임
  - 기반암 발파 및 터파기 공사비와 흙막이 가시설 관련 공사비, 복공판 설치공사비는 원가계산서 내역을 검토하여 적절한 수준으로 준용이 가능하나 일부 원가요율 등이 원가계산서와 상이하여 이를 보정하여 재산정
  - 또한 교통영향평가에 따른 이행 공사가 수반되나, 요구안에서 반영되지 못한 교평신호등 항목을 추가
  - 철거 및 폐기물의 경우 철거비와 석면철거비는 사업부처 제시면적에 사례단가를 적용하고, 건설폐기물 및 지정폐기물은 사업부처에서 제공한 원가계산서 내역의 수량에 신규단가를 적용하여 재산정함

〈표 29〉 현장여건 공사비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
1-2. 현장여건	8,274	7,874	7,874
1-2-1. 기반암 발파 및 터파기	2,338	2,232	2,232
1-2-2. 흙막이 가시설 공사	3,738	3,431	3,431
1-2-3. 복공판 설치공사	182	176	176
1-2-4. 교평신호등	-	194	194
1-2-5. 철거 및 폐기물	2,015	1,841	1,841

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

### 3) 기타공사비

#### 가) 신·재생에너지 공사비

- 신·재생에너지 공사비는 기존에는 산업통상자원부 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 의거 의무 설치하며 2020년 기준 신·재생에너지 공급 비율 30%를 적용하였음
- 관련법이 2020년 9월 개정, 신·재생에너지 공급의무 비율이 상향조정 되었으나, 본 중부경찰서는 조사 시점인 2020년 기준 공급의무비율 30%를 기준으로 산정함
  - 기본공사비 단가 산정 시 기반영된 신·재생에너지 공사비의 중복 계상을 방지하기 위하여 유사사례 해당연도에 대한 비용을 제외하는 것이 타당하다고 판단하여, 기준 연도 2020년 30%에서 2018년 24%를 제외한 추가분 6%를 산정함
- 신·재생에너지 공사비 검토안은 아래와 같음

〈표 30〉 신·재생에너지 공사비 검토안

구분	검토안(태양광 4.5% + 지열 7.2% + 집광태양광 10.2% + 연료전지 8.1%)			
연면적	12,556.49㎡ (주차장 제외)			
기준연도(A)	2020년 공급의무비율 30.00%			
에너지원	태양광 4.5%	지열 7.2%	집광태양광 10.2%	연료전지 8.1%
신·재생에너지 생산량	4,666,745×4.5% = 210,004kWh/yr	4,666,745×7.2% = 336,006kWh/yr	4,666,745×10.2% = 476,008kWh/yr	4,666,745×8.1% = 378,006kWh/yr
설치규모	210,004 / (1,358 × 1.56) = 99kW	336,006 / (864 × 1.09) = 357kW	476,008 / (184 × 2.77) = 934kW	378,006 / (7,415 × 2.84) = 18kW
설치공사비	99kW×1,881천원=186,462천원	357kW×1,175천원=873,379천원	934kW×819천원=764,659천원	18kW×20,656천원=370,780천원
총설치비(천원)	1,741,123 천원			
기준연도(B)	2018년 공급의무비율 24.00%			
에너지원	태양광 3.6%	지열 5.8%	집광태양광 8.2%	연료전지 6.5%
신·재생에너지 생산량	4,666,745×3.6 = 168,003kWh/yr	4,666,745×5.8% = 268,805kWh/yr	4,666,745×8.2% = 380,806kWh/yr	4,666,745×6.5% = 302,405kWh/yr
설치규모	168,003 / (1,358 × 1.56) = 79kW	268,805 / (864 × 1.09) = 285kW	380,806 / (184 × 2.77) = 747kW	302,405 / (7,415 × 2.84) = 14kW

〈표 30〉의 계속

설치공사비	79kW×1,881천원=1 49,170천원	285kW×1,175천원= 335,378천원	747kW×819천원= 611,727천원	14kW×20,656천원= 296,624천원
총설치비 B	1,392,899천원			
설치비증액 (A-B)	316,567,874원(부가세 제외)			
추가에너지 산정	태양광 0.9% 20kW	지열 1.4% 71kW	집광채광 2.0% 187kW	연료전지 1.6% 4kW

자료: 저자 작성

□ 신·재생에너지 증가분 대안검토는 아래와 같음

〈표 31〉 신·재생 에너지 공사비 대안

구분	대안(태양광 4.5% + 지열 7.2% + 집광채광 10.2% + 연료전지 8.1%)			
연면적	11,662.69㎡(주차장 제외)			
기준연도(A)	2020년 공급의무비율 30.00%			
에너지원	태양광 4.5%	지열 7.2%	집광채광 10.2%	연료전지 8.1%
신·재생에너지 생산량	4,334,557×4.5% = 195,055kWh/yr	4,334,557×7.2% = 312,088kWh/yr	4,334,557×10.2% = 442,125kWh/yr	4,334,557×8.1% = 351,099kWh/yr
설치규모	195,055 / (1,358 ×1.56) = 92kW	312,088 / (864 ×1.09) = 331kW	442,125 / (184 ×2.77) = 867kW	351,099 / (7,415 ×2.84) = 17kW
설치공사비	92kW×1,881천원= 173,190천원	331kW×1,175천원= 389,381천원	867kW×819천원= 710,229천원	17kW×20,656천원= 344,387천원
총 설치비(천원)	1,617,187천원			
기준연도(B)	2018년 공급의무비율 24.00%			
에너지원	태양광 3.6%	지열 5.8%	집광채광 8.2%	연료전지 6.5%
신·재생에너지 생산량	4,334,557×3.6 = 156,044kWh/yr	4,334,557×5.8% = 249,670kWh/yr	4,334,557×8.2% = 353,700kWh/yr	4,334,557×6.5% = 280,879kWh/yr
설치규모	156,044 / (1,358 ×1.56) = 74kW	249,670 / (864 ×1.09) = 265kW	353,700 / (184 ×2.77) = 694kW	280,879 / (7,415 ×2.84) = 13kW
설치공사비	74kW×1,881천원= 138,552천원	265kW×1,175천원= 311,505천원	694kW×819천원= 568,183천원	13kW×20,656천원= 275,509천원
총 설치비 B	1,293,749천원			
설치비증액 (A-B)	294,033,942원(부가세 제외)			
추가에너지 산정	태양광 0.9% 18kW	지열 1.4% 66kW	집광채광 2.0% 174kW	연료전지 1.6% 3kW

자료: 저자 작성

## 나) 제로에너지빌딩(ZEB) 공사비

### (1) 제로에너지빌딩(ZEB) 공사비 추정

- 제로에너지빌딩(ZEB) 공사비 추정은 한국개발연구원 공공투자관리센터에서 제공하는 『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정방안』(KDI 공공투자관리센터, 2021. 4.)을 준용함. 그 내용은 아래와 같음
  - 제로에너지건축물(ZEB) 관련하여 최근 수행된 관련 연구 2건을 검토한 결과, 건물 유형 및 지역, 세부 설계요소에 따라 차이가 있으나 제로에너지건축물 5등급 충족을 위해서는 일반 수준(등급 미달) 건축물 대비 평균적으로 약 4~5% 정도의 공사비가 추가 소요되는 것으로 분석됨
  - 다만 제로에너지건축물 구성 요소에 신·재생에너지 설비가 포함되는 점을 고려할 때, 공사비 증가율 산정 시 현재 시행 중인 ‘신·재생에너지설비 설치 의무화 제도’에 따른 신·재생에너지설비 설치비와 중복될 우려가 있음
  - 이를 고려하여, 지역별, 시설유형별 건축물의 태양광 공사비를 제외한 증가율 산정결과, 증가율이 다소 감소하는 것으로 분석되었으나 5% 수준에서 크게 벗어나지 않는 것으로 분석됨

### (2) 제로에너지(ZEB) 비용 산정

- 앞서 언급한 바와 같이 신·재생에너지 비용을 고려한 제로에너지빌딩(ZEB)의 공사비 증가율 5%를 적용한 결과 검토안과 대안의 제로에너지빌딩(ZEB) 비용은 각각 1,614백만원, 1,515백만원으로 산정됨

〈표 32〉 제로에너지빌딩(ZEB) 산정

시설	기준공사비(백만원)	적용요율(%)	금액(백만원)
검토안	32,289	5	1,614
대안	30,297	5	1,515

주: 부가가치세 제외

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

#### 4) 공사비 종합

□ 본 검토에서 추정된 공사비 종합 내역은 다음과 같음

〈표 33〉 공사비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
<b>1. 공사비</b>	<b>47,601</b>	<b>46,303</b>	<b>-1,298</b>	<b>43,978</b>	<b>-3,623</b>
1-1. 기본공사비	35,000	32,289	-2,711	30,297	-4,703
1-1-1. 설계도서 검토	220	-	-220	-	-220
1-1-2. 물가변동반영	34,780	32,289	-2,491	30,297	-4,483
1-2. 현장여건	8,274	7,874	-400	7,874	-400
1-2-1. 기반암 발파 및 터파기	2,338	2,232	-106	2,232	-106
1-2-2. 흙막이공사	3,738	3,431	-307	3,431	-307
1-2-3. 복공판설치공사	182	176	-6	176	-6
1-2-4. 교평신호등	-	194	194	194	194
1-2-5. 철거 및 폐기물	2,015	1,841	-175	1,841	-175
1-3. 기타공사비	-	1,931	1,931	1,809	1,809
1-3-1. 제로에너지빌딩(ZEB)	-	1,614	1,614	1,515	1,515
1-3-2. 신·재생에너지	-	317	317	294	294
1-4. 부가가치세	4,327	4,209	-118	3,998	-329

자료: 저자 작성

#### 나. 보상비

중부경찰서 신축예정부지는 저동2가 62-1번지 1필지로 토지대장 확인 결과 경찰청 소유의 국유지로 별도의 용지보상비는 적용하지 아니함

#### 다. 시설부대경비

□ 요구안의 시설부대경비는 설계비, 책임감리비, 시설부대비로 구성되어 있음. 본 검토에서는 설계비, 조사비 및 측량비, 건설사업감리비, 시설부대비를 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부고시 제2020-635호, 2020. 9. 14.) 및

「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2020. 5.)의 기준요율을 적용하여 시설부대경비를 산정함

- 조달청 맞춤형서비스 수수료 등의 기타 시설부대경비는 「총사업비관리지침」에 따라 시설부대비 내 포함된 것으로 간주하였음
- 시설부대경비를 산출하기 위한 총공사비는 앞서 추정한 공사비(기타 법정경비를 제외한 직접공사비)를 기준으로 하며, 요율은 직선보간법을 이용하여 산정함

### 1) 설계비

- 설계비는 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2020. 5.)에 따라 산정하며 건축부문 요율을 적용함
- 먼저 설계비 산정을 위한 건축물의 종별 구분은 다음 표의 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 공공발주사업에 대한 건축물의 종별 구분 기준표에 따라 구분하며, 본 시설물이 업무시설(공공청사)이므로 2종(보통)을 적용함
- 제2종(보통) 요율 중 도서의 양은 설계의 난이도 및 공공발주사업임을 감안하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에서 정한 설계도서 작성 기준에 따라 상급의 요율을 적용함
- 요율은 기본조사설계와 실시설계를 합친 요율이며, 설계비 요율 직선보간 산정식에 따라 새롭게 산정된 각 안별 요율을 적용하여 다음과 같이 설계비를 추정하였음

〈표 34〉 설계비 추정

(단위: %, 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
직접공사비	43,274	42,094	39,980
적용요율	-	4.80	4.81
설계비	1,897	2,020	1,921

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

- 따라서 설계비는 요구안 1,897백만원, 검토안 2,020백만원, 대안 1,921백만원으로 산정되었음

### 2) 각종 인증 업무 대가

- 본 사업은 3,000㎡ 이상인 공공기관 건축물이므로 녹색건축물인증(우수), 에너지효율등급 1등급, BF인증 대상이며 추가대가 요율 14.25%를 적용함

〈표 35〉 각종인증 업무 대가

(단위: 백만원)

구분	설계비		적용요율(%)	적용금액		비고
	검토안	대안		검토안	대안	
인증업무대가	2,020	1,921	14.25	288	274	

주: 부가가치세 제외

자료: 저자 작성

### 3) 감리비

- 「건설기술 진흥법」 제39조 제2항 및 동법 시행령 제55조 제1항 법률에 의거하여 책임 감리 대상(총공사비가 200억원 이상인 연면적 5,000㎡ 이상인 공용 청사 건설공사)에 해당되므로 전면 책임감리비의 요율을 기준으로 산정함
- 감리비 산정 시 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2020. 5.)에 제시된 건축공사 공사복잡도에 따라 요율을 달리 적용하는데, 본 사업은 업무시설(공공청사)이므로 보통의 공종 요율을 적용함
- 감리비 요율 직선보간 산정식에 따라 새롭게 산정된 각 안별 요율을 적용하여 다음과 같이 감리비를 산정하였음

〈표 36〉 감리비 추정

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
직접공사비	43,274	42,094	39,980
적용요율	-	5.26	5.34
감리비	2,071	2,213	2,135

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

- 따라서 감리비는 요구안 2,071백만원, 검토안 2,213백만원, 대안 2,135백만원으로 산정되었음

#### 4) 시설부대비

- 시설부대비는 기획재정부의 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2020. 5.)에 제시된 건설부문 시설부대비 요율을 적용하였음
- 요율 직선보간 산정식에 따라 새롭게 산정된 각 안별 요율을 적용하여 다음과 같이 시설부대비를 산정하였음

〈표 37〉 시설부대비 추정

(단위: 백만원)

구분	요구안	재검토안	대안
직접공사비	43,274	42,094	39,980
적용요율	-	0.23	0.23
시설부대비	92	97	92

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

- 따라서 시설부대비는 요구안 92백만원, 검토안 97백만원, 대안 92백만원으로 산정되었음

#### 5) 문화재 조사

- 본 사업부지는 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령」 제3조(매장문화재 유존지역의 범위 등)에 따라 매장문화재 유존지역(영희전지)으로 지정되어 건설공사 시 「매장문화재법」 제11조(매장문화재의 발굴허가 등)에 따라 시굴조사 및 정밀발굴조사 허가가 필요하여 비용산정이 요구됨
- 사업계획안의 면적을 고려하여 지표조사, 시굴조사, 발굴조사를 비율별로 조정하여 문화재청의 매장문화재 조사대가 계산프로그램을 통해 산출된 비용의 총합이 문화재 관련 조사비용으로 산정됨

〈표 38〉 문화재 관련 조사비용 산정

(단위: m<sup>2</sup>, 백만원)

구분	면적	요구안	검토안/대안
문화재시굴조사비	4,194.50	24	24
문화재발굴조사비	4,194.50	289	291
합계	-	313	315

자료: 문화재청, 「매장문화재 조사대가 계산프로그램」, 2022.

### 6) 교통영향평가 이행 확인

- 「도시교통정비 촉진법」 제23조(이행의무사항의 이행 여부 확인) 및 「교통안전시설 등 설치관리에 관한 규칙」 제16조(경찰청 교통안전시설 심의위원회)에 따라 대상사업이나 대가기준이 없으므로 이행 확인 및 변경신고, 교통안전시설 심의비용 34백만원을 준용함

### 7) 시설부대경비 종합

- 본 검토에서 추정된 시설부대경비 종합 내역은 다음과 같음

〈표 39〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
설계비	1,897	2,020	1,921
각종 인증 업무 대가	-	288	274
감리비	2,071	2,213	2,135
시설부대비	92	97	92
문화재 조사	313	315	315
교통영향평가 이행확인	34	34	34
부가가치세	441	497	477
합계	4,847	5,462	5,248

자료: 저자 작성

## 라. 기타비용

### 1) 미술작품설치비

- 국가기관이 연면적 10,000㎡(주차장, 기계/전기실, 변전실, 발전기실 제외) 이상의 업무시설을 신축하는 경우, 「문화예술진흥법」 제9조(건축물에 대한 미술작품의 설치 등)에 따라 건축비용의 1/100의 금액을 미술작품 설치비용으로 정하고 있음

〈표 40〉 미술작품설치비 산정 결과

구분	대상면적(㎡)	표준건축비(원)	적용비율(%)	금액(백만원)
검토안	13,013	2,048,000	1	267
대안	11,000	2,048,000	1	225

주: 1. 미술작품설치비 산정 시 주차장, 기계실, 전기실, 변전실, 발전실 및 공기조화실(환기 및 냉난방 조정실) 공조 관련 면적을 제외

2. 기준단가(원/㎡): 국토교통부 과밀부담금 부과를 위한 연도별 표준건축비(「수도권정비계획법」 제14조) 2021년을 기준으로함

3. 설치비용: 건축물연면적 x 표준건축비 x 적용비율

4. 국가법령정보센터 「문화예술진흥법」 제9조 건축물에 대한 미술작품의 설치 등, “제1항 또는 제2항에 따라 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액은 건축비용의 100분의 1 이하의 범위”를 기준으로 함

자료: 1. 국가법령정보센터, 「건축물에 대한 미술장식품 설치업무 처리 지침」(문화체육관광부), 2009. 5. 28. 제정

2. 국토교통부, 「과밀부담금 부과를 위한 연도별 표준건축비」(「수도권정비계획법」 제14조) 2021. 1. 1.

3. 국가법령정보센터, 「문화예술진흥법」, 2020. 2. 27.

### 2) 시설분담금

- 「부담금관리 기본법」에 의거하여 건축물 신·증축으로 유틸리티(상·하수도, 전기, 가스)가 일정량 이상 증가되는 경우 해당 건축물의 소유자에게 시설분담금을 부과하도록 되어 있음
- 시설분담금은 상수도 시설부담금과 하수도 시설부담금, 전기시설부담금, 도시가스 시설부담금으로 구성되며, 검토안과 대안에서 전기 시설부담금은 사업계획을 준용하였음
- 상수도 시설부담금과 도시가스 시설부담금은 연면적 감소에 따른 소비량을 반영하여 기준에 따라 재검토하여 산정함

〈표 41〉 시설분담금 추정 결과

(단위: 천원)

항목	요구안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
상수도시설부담금	27,507	27,507	-	27,146	-361
하수도시설부담금	59,203	59,218	15	48,097	-11,112
전기 시설부담금	60,283	60,283	-	60,283	-
도시가스 시설부담금	3,157	3,157	-	2,962	-195
시설분담금 합계	150,150	150,166	16	138,481	-11,669

자료: 저자 작성

- 하수도 원인자부담금은 환경부 고시 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」(2018-153호)에 따라 오수발생량을 산정하여 서울특별시 「하수처리구역별 단위단가」에서 처리구역(중량)을 적용함

〈표 42〉 하수도 원인자부담금 산정 결과

항목	오수량산정			단가 천원/㎡	원인자부담금(원)
	면적(㎡)	1일 오수발생량 (L/㎡)	오수발생량 (㎡/일)		
기준	-	15	117	-	-
검토안	12,556	15	188	830	59,218,301
대안	11,663	15	175	830	48,090,540

주: 1일 오수발생량은 업무시설 기준

자료: 1. 환경부, 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」 환경부고시(2018-153호)  
2. 서울특별시, 「하수처리구역별 단위단가」

## 라. 예비비

- 사업계획 적정성 재검토 단계에서는 발생 가능한 사업비 산출의 오차 및 이에 따른 영향을 최소화하기 위하여 사업추진 단계에 따라 산출된 사업비(공사비+시설부대경비+용지보상비)에 대하여 0~10%의 예비비를 책정함
- 「총사업비관리지침」 제107조 제5항에 따라 예비비는 기본계획의 수립, 기본설계의 시행 등으로 당해 사업에 대한 비용 항목이 확정되는 단계에서 제외하여 그 이후 예비비가 총사업비에 포함되지 아니하도록 하여야 함

□ 한국개발연구원의 『타당성재조사 일반지침 수정·보완 연구(제2판)』에 따르면 기본설계 또는 실시설계 자료의 활용이 가능한 단계에서는 예비비의 반영비율을 '0%'로 할 것을 제시하고 있음

□ 따라서 본 사업은 중간설계가 완료된 단계로 본 검토에서는 0%의 예비비를 책정하였음

#### 마. 총사업비 추정 결과 종합

□ 총사업비 추정 결과, 요구안 대비 검토안은 648백만원 감소, 대안은 3,253백만원 감소 하는 것으로 도출되었음

□ 주요 감소 원인은 사업주체의 공사비 단가 대비 연구진의 공사비 단가가 감소하였으며, 대안의 경우 연면적의 감소로 공사비가 크게 감소하였음

□ 본 검토에서 추정된 총사업비의 종합 비교/분석 결과는 다음과 같음

〈표 43〉 중부경찰서 총사업비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
<b>〈총사업비〉</b>	<b>52,830</b>	<b>52,182</b>	<b>-648</b>	<b>49,589</b>	<b>-3,241</b>
<b>1. 공사비</b>	<b>47,601</b>	<b>46,303</b>	<b>-1,298</b>	<b>43,978</b>	<b>-3,623</b>
1-1. 기본공사비	35,000	32,289	-2,711	30,297	-4,703
1-1-1. 설계도서 검토	220	-	-220	-	-220
1-1-2. 물가변동반영	34,780	32,289	-2,491	30,297	-4,483
1-2. 현장여건	8,274	7,874	-400	7,874	-400
1-2-1. 기반암 발파 및 터파기	2,338	2,232	-106	2,232	-106
1-2-2. 흙막이공사	3,738	3,431	-307	3,431	-307
1-2-3. 복공판설치공사	182	176	-6	176	-6
1-2-4. 교평신호등	-	194	194	194	194
1-2-4. 철거 및 폐기물	2,015	1,841	-175	1,841	-175
1-3. 기타공사비	-	1,931	1,931	1,809	1,809
1-3-1. 제로에너지빌딩(ZEB)	-	1,614	1,614	1,515	1,515

〈표 43〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
1-3-2. 신·재생에너지	-	317	317	294	294
1-4. 부가가치세	4,327	4,209	-118	3,998	-329
<b>2. 보상비</b>	-	-	-	-	-
<b>3. 시설부대경비</b>	<b>4,847</b>	<b>5,462</b>	<b>615</b>	<b>5,248</b>	<b>401</b>
3-1. 설계비	1,897	2,020	122	1,921	24
3-2. 각종인증 업무대가	-	288	288	274	274
3-3. 감리비	2,071	2,213	142	2,135	64
3-4. 시설부대비	92	97	5	92	-
3-5. 문화재 조사	313	315	2	315	2
3-6. 교통영향평가 이행확인	34	34	-	34	-
3-7. 부가가치세	441	497	56	477	36
<b>4. 기타비용</b>	<b>382</b>	<b>417</b>	<b>35</b>	<b>364</b>	<b>-18</b>
4-1. 미술작품 설치	232	267	35	225	-7
4-2. 시설분담금	150	137	-13	126	-24
4-3. 부가가치세	-	14	14	13	13
<b>5. 예비비</b>	-	-	-	-	-

자료: 저자 작성

## V. 정책성 분석

### 1. 정책성 분석 개요

- 정책성 분석은 경제성 분석에는 포함되지 않지만 사업추진의 타당성을 평가하는 데 고려해야 할 평가 요소들을 포함
  - 정책성 분석의 주요 내용은 2019년 5월에 개정된 기획재정부의 예비타당성조사 관련 지침을 참고함
  - 정책성 평가의 중분류 항목은 사업추진여건, 정책효과(사회적 가치), 특수평가항목 등 세 가지로 구성됨

〈표 44〉 본 사업의 정책성 분석 평가항목 개요

중분류	세부평가항목	비고
사업추진여건	정책 일치성 등 내부여건 지역주민의 태도 등 외부여건	분석
정책효과 (사회적 가치)	일자리 효과 생활여건 영향 환경성 평가 안전성 평가	생략
특수평가항목	재원조달 위험성 문화재 가치 기타 특수평가	미포함

자료: 기획재정부, 「에비타당성조사 수행 총괄지침」 [별표 4]를 참고하여 연구진 수정

- 정책성 분석의 첫 번째 중분류 평가항목인 사업추진여건은 정책 일치성 등의 내부 여건과 지역주민 태도 등의 외부여건의 세부 평가항목으로 나뉨
  - 정책 일치성 등 내부여건은 상위 및 관련 계획 반영여부나 정책 방향과의 일치성으로 평가함
  - 지역주민의 태도 등 외부여건은 지역주민과 지방자치단체 등 사업의 이해당사자들이 사업에 대해 가지고 있는 태도나 갈등 여부 등에 대해 평가함
  
- 두 번째 평가항목인 정책효과는 일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성 평가, 안전성 평가 등으로 나눌 수 있음
  - 다만 사업계획 적정성 재검토에서는 정책효과 분석을 생략하는 것이 가능하도록 규정되어 있기에 본 재검토에서는 정책효과 분석을 생략하고 사업추진 여건을 중심으로 정책성을 분석함
  
- 특수평가항목은 개별 사업의 특수성을 고려할 필요가 있는 경우에 정책성 평가 항목으로 반영될 수 있으며 세부적으로는 재원조달 위험성 및 기타 특수평가로 구분됨
  - 다만 본 사업은 전액 국고지원 사업으로서 재원조달의 위험 측면에서 특수성이 존재하지 않기 때문에 본 재검토에서는 특수평가항목을 정책성 평가 항목에서 제외함

## 2. 사업추진 여건

### 가. 정책 일치성 등 내부여건

#### 1) 개요

- 공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 사업추진 주체가 얼마나 체계적으로 해당 사업을 추진해 왔는지를 고려할 필요가 있음
- 서울 중부경찰서 신축사업은 사업계획 적정성 재검토로 의뢰된 사업으로서 본 재검토에서는 해당 사업의 상위 및 관련 계획 반영 여부를 중심으로 정책 일치성 등 내부여건을 평가함<sup>1)</sup>

#### 2) 검토 결과

- 본 사업과 관련된 상위·관련 계획으로는 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』, 「경찰관서 시설환경개선 TF」, 『민원인 편의 제고 및 청사보안 강화를 위한 청사개선 종합계획』이 있으며 본 사업은 해당 계획들과의 연계성이 전반적으로 높은 것으로 판단됨
- 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)은 변화된 치안여건을 반영하고, 중장기적 관점에서 국민, 인권, 현장 친화적으로 시설환경을 개선하기 위해 수립됨

〈표 45〉 경찰관서 시설환경개선 5개년계획 연도별 신축 대상 경찰서

구분	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년
경찰서	10개서 서울금천, 서울서부, 대구서부, 대전동부, 남양주, 목포, 김천, 화성동탄, 인천논현, 충남태안	10개서 웅산, 방배, 부산중부, 해운대, 광주동부, 가평, 정선, 순천, 곡성, 포항북부	10개서 <b>서울중부</b> , 서대문, 구로, 광명, 옥천, 논산, 보령, 순창, 울릉, 마산동부	10개서 서울강서, 혜화, 부산금정, 부평, 부천소사, 양평, 강릉, 단양, 경주, 안동	10개서 종로, 종암, 동작, 대구수성, 충주, 인천남동, 진안, 의성, 구미, 예천	12개서 서초, 양천, 성동, 대구중부, 연천, 영월, 제천, 함평, 영암, 거제, 봉화, 울진

자료: 경찰청, 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』, 2013.

1) 상시적인 사업추진 주체를 보유하고 있거나, 사업의 준비 정도가 내부여건 평가의 큰 요인이 되지 않는 사업의 경우 사업의 준비 정도를 별도로 포함시킬 필요가 없다.

- 『경찰관서 시설환경개선 TF 운영계획』(경찰청, 2014)은 「경찰관서 시설환경개선 TF」 구성 및 운영에 관한 내용을 담고 있음. 본 사업이 직접적으로 언급되지는 않지만 본 사업의 사업목적이 동 계획에서 제시한 시설환경개선의 방향성과 부합한다고 볼 수 있음
- 마지막으로 『민원인 편의 제고 및 청사 보안 강화를 위한 청사개선 종합계획』(경찰청, 2019)에서는 통합민원실 구축, 보안시스템 강화, 방호 전문인력 확보를 핵심으로 하는 경찰관서 청사개선 계획에 대해 다루고 있음
  - 중부경찰서는 신축 기준에 해당하는 30년 이상 노후관서에 해당하기 때문에 본 사업 진행 시 통합민원실 및 보안시스템 구축에 해당 계획을 충분히 반영할 필요가 있을 것으로 판단됨
- 다만 사무공간 및 직제 변경으로 인한 면적 변경이 필요하지만 이에 대한 구체적인 내용이나 자료가 포함되지 않은 채 재검토가 의뢰되었음
  - 향후 사업추진 과정에서 검경 수사권 조정 등으로 인한 추가적인 직제 개편 가능성이 존재하기 때문에 개별 시설에 대한 구체적인 운용계획 수립에 있어 보다 철저한 준비가 부처에 필요할 것으로 판단됨

## 나. 지역주민의 태도 등 외부여건

### 1) 개요

- 공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 정책 일치성 등 내부여건뿐만 아니라 지역주민, 이해당사자의 태도 등 외부여건을 살펴보는 것 또한 중요함
  - 이와 같은 ‘외부여건’에는 해당 사업이 시행되는 공간적 영향권에 거주하는 지역주민의 태도뿐만 아니라, 해당 사업의 시행으로 영향을 받을 수 있는 모든 이해당사자의 사업에 대한 태도 및 갈등 여부 등도 포함
  - 본 항목에서는 주무부처로부터 제공받은 자료와 현장 실사를 토대로 사업의 추진주체, 지역주민, 지방자치단체의 본 사업에 대한 태도를 검토함

## 2) 검토 결과

- 본 사업의 추진 주체인 서울경찰청은 중부경찰서 신축에 매우 적극적인 것으로 나타남
  - 공간 부족과 시설 노후화로 제 기능을 발휘하지 못하는 문제들로 인해 서울경찰청뿐만 아니라 중부경찰서 근무자들 또한 본 사업의 필요성에 깊이 공감하며 신속한 사업추진을 희망함
  
- 아울러 본 사업의 중요한 이해관계자 중 하나인 중부경찰서를 방문하는 민원인이나 지역주민의 경우 현 단계에서 본 사업에 대해 특별히 부정적인 태도를 가지지 않는 것으로 파악됨
  - 현재 중부경찰서 내부의 부족한 민원 수용공간 및 주차공간으로 인해 여러 민원인들이 불편을 느끼는 상황으로 판단되며, 연구진의 현장 실사에서 해당 시설들이 상당히 열악하다는 것을 확인함
  - 다만 주무부처에서 실제 중부경찰서 방문 민원인들이나 지역주민들을 대상으로 공식적인 의견 수렴이나 검토 과정을 거친 것은 아니기에 사업 준비 및 추진과정에서 지역주민들의 다각적인 의견을 수렴하고 검토하는 것이 필요함
    - 현재 지역주민들이 본 사업에 대해 부정적인 견해를 가지지 않더라도 사업이 본격적으로 진행될 시 공사 소음 및 분진 등으로 인한 주민들의 민원이 발생할 수 있음
    - 실제로 본 사업의 유사사례 중 하나인 대구서부경찰서 신축공사장에서는 먼지와 소음으로 인해 인근 주민들과 상인들이 피해를 보는 사례가 발생함<sup>2)</sup>
    - 따라서 사업 진행 시 사업부지의 주변환경에 대한 철저한 조사와 함께 공사장 먼지나 소음을 줄이기 위한 면밀한 대책이 마련되어야 할 것임
  
- 본 경찰서 신축사업의 사업부지를 관할하는 중구청이나 서울시청 또한 본 사업에 대해 부정적인 태도를 가지거나 현 사업 방향에 대한 수정을 요구하고 있지 않은 것으로 보임
  - 다만 추후 사업의 구체적인 방향이나 사업추진 과정에서 발생 가능한 문제 및 지역주민들의 민원 등과 관련하여 주무부처와 지자체 간의 보다 밀접한 협의가 필요할 것으로 보임

2) 『뉴스시스』, 「대구 서부경찰서 신축공사장 먼지·소음에 주민 '불편」 [https://newsis.com/view/?id=NISX20171010\\_0000113288&cID=10810&pID=10800](https://newsis.com/view/?id=NISX20171010_0000113288&cID=10810&pID=10800), 2017. 10. 10.

- 이상의 논의를 종합해보면 현 단계에서 부처는 본 사업에 대해 적극적인 의지가 있으며 지역주민들이나 지자체와 같은 이해관계자들은 본 사업에 대해 특별히 부정적인 태도를 가지지 않는 것으로 보임
- 다만 사업 진행 과정에서 환경 피해 등의 여러 문제가 발생할 수 있으므로 본 사업 추진에 이해관계자들과의 긴밀한 협의와 소통이 필요할 것임

# 서울 중부경찰서 신축사업

- I. 사업계획 적정성 재검토의 개요
- II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점
- III. 사업계획의 적절성 검토
- IV. 비용 추정
- V. 정책성 분석



# I. 사업계획 적정성 재검토의 개요

## 1. 사업의 추진 배경 및 목적

본 사업은 서울특별시경찰청 소속 중부경찰서의 현 청사 부지(중구 수표로 27, 저동2가 62-1)에 연면적 16,743 $m^2$ 규모의 청사를 신축하는 사업으로, 1982년 준공(39년 경과)된 노후 청사를 철거·신축하여 쾌적한 근무환경 및 민원인 편의 제공, 치안인력에 대한 인프라 구축 등을 목표로 하고 있다.

현 중부경찰서는 노후화로 인해 시설개선이 필요한 상태로, 주무부처는 사무 및 민원 공간의 협소로 업무 효율이 저하되고 있다고 제시하였다. 노후화에 따른 외벽 균열 등으로 인한 담장 이격 및 붕괴 위험이 있고, 건물옥상과 건물벽면 방수 노후로 인한 사무실 누수가 발생하여 업무에 지장을 초래하고 있으며, 건물 내 전기설비, 각종 배관 등의 노후로 전기누전, 건물외부 균열 심화 현상이 발생하고, 건물 안전도에 위험성이 상존하며 청사 관리 유지비가 과다 지출되고 있다고 제시하였다.

경찰청은 이러한 경찰관서 노후시설 환경개선에 대한 현장 요구 및 근무인원 증가, 여성 청소년과 신설 등 치안환경 변화에 따른 부족시설 확보를 위해 일선관서의 예산요구를 취합하여 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』을 추진하였다. 본 사업은 상기 계획에 따라 직제 신설, 업무공간 협소, 건축년도 30년 이상의 관서에 해당하여 2015년 신축 대상사업으로 추진되어 왔다.

〈표 1-1〉 경찰관서 시설환경개선 5개년계획 연도별 신축 대상 경찰서

구분	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년
경찰서	10개서	10개서	10개서	10개서	10개서	12개서
	서울금천·서부, 대구서부, 대전동부, 남양주, 목포, 김천, 화성동탄, 인천논현, 충남태안	웅산, 방배, 부산중부, 해운대, 광주동부, 가평, 정선, 순천, 곡성, 포항북부	<b>서울중부</b> , 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, 대구중부, 연천, 영월, 제천, 함평, 영암, 거제, 봉화, 울진

자료: 경찰청, 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』, 2013.

주무부처는 본 사업의 기대효과로 노후화된 청사 건물을 신축하여 업무 환경 변화에 따른 사무공간을 확보함으로써 양질의 민원서비스를 제공할 수 있다는 점을 제시하였다. 청사 신축을 통해 넓고 쾌적한 근무환경을 조성, 직원 복지 향상 및 치안 서비스 향상 등을 목표로 제시하고 있다.

## 2. 사업의 추진 근거 및 경위

### 가. 사업의 추진근거

서울경찰청이 본 사업의 추진 및 지원근거로 제시한 「국유재산법」 제26조의5에서는 국유재산의 취득에 필요한 비용을 국유재산관리기금에서 지출할 수 있도록 하고 있다. 또한 「경찰법」 제2조 제2항에서는 특별시장·광역시장 및 도지사 소속으로 지방경찰청을 두고 그 소속으로 경찰서를 두도록 하고 있으며, 「경찰청과 그 소속기관 직제」 제43조에서는 지방경찰청장 소속하에 250개 경찰서 범위 안에서 경찰서를 두도록 하고 있으며, 동 조항에서 경찰서의 하부조직, 위치 및 관할구역 등은 행정자치부령으로 정하도록 규정하고 있다.

#### □ 「국유재산법」 제26조의5(국유재산관리기금의 용도)

##### 〈국유재산법〉

제26조의 5(국유재산관리기금의 용도) ① 국유재산관리기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다.

1. 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출
  2. 총괄청 소관 일반재산의 관리 처분에 필요한 비용의 지출
  3. 제26조의 4에 따른 차입금의 원리금 상환
  4. 제26조의 6에 따른 국유재산관리기금의 관리 운용에 필요한 위탁료 등의 지출
  5. 제42조 제1항에 따른 총괄청 소관 일반재산 중 부동산의 관리 처분에 관한 사무의 위임 위탁에 필요한 귀속금 또는 위탁료 등의 지출
  6. 제57조에 따른 개발에 필요한 비용의 지출
  7. 「국가재정법」 제13조에 따른 다른 회계 또는 다른 기금으로의 전출금
  8. 제1호부터 제7호까지의 규정에 따른 용도 외에 국유재산관리기금의 관리 운용에 필요한 비용의 지출
- ② 국유재산관리기금에서 취득한 재산은 일반회계 소속으로 한다.

□ 「경찰법」 제2조 제2항

〈경찰법〉

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.

□ 「경찰청과 그 소속기관 직제」 제2조 제3항, 제43조

〈경찰청과 그 소속기관 직제〉

제2조(소속기관) ① 경찰청장의 관장사무를 지원하기 위하여 경찰청장 소속하에 경찰대학·경찰인재개발원·중앙경찰학교 및 경찰수사연수원을 둔다.  
 ② 경찰청장의 관장사무를 지원하기 위하여 「책임운영기관의 설치·운영에 관한 법률」 제4조제1항, 동법 시행령 제2조제1항 및 동법 시행령 별표 1의 규정에 의하여 경찰청장 소속하에 책임운영기관으로 경찰병원을 둔다.  
 ③ 「경찰법」 제2조제2항의 규정에 의하여 지방경찰청과 경찰서를 둔다.

제43조(경찰서) ① 지방경찰청장의 소관사무를 분장하기 위하여 지방경찰청장 소속하에 250개 경찰서의 범위 안에서 경찰서를 두되 경찰서의 명칭은 별표 와 같고 경찰서의 하부조직 위치 관할구역 기타 필요한 사항은 행정자치부령으로 정한다  
 ② 「경찰법」 제17조 제1항에 따라 경찰서장은 경무관 총경 또는 경정으로 보하되 경찰서장을 경무관으로 보하는 경찰서는 별표 2의 2와 같다

나. 사업의 추진경위

서울경찰청은 2013년 1월 변화된 치안여건을 반영하고, 중장기적 관점에서 국민, 인권, 현장 친화적인 시설환경개선을 위하여 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)을 수립하였고, 위 계획에 따라 30년 이상 노후된 23개서와 25~30년 29개서를 대상으로 매년 10개 경찰서 신축을 추진 중에 있다. 본 사업은 위 계획의 2015년도 세부 추진계획에 '서울 중부경찰서 신축'이 반영됨에 따라 추진의 근거를 확보하였다.

〈표 1-2〉 서울 중부경찰서 신축공사 추진 경과

연월	내용
'13. 1.	경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014 ~ 2018년) 수립
'17. 11.	신규사업 확정(2018년 예산안 및 기금운용계획안 국회 의결)

〈표 1-2〉의 계속

연월	내용
'18. 3.	공공건축 사업계획 사전검토 완료(건축도시공간연구소, 3. 9.)
'18. 3.	시설공사 맞춤형서비스 약정 체결(조달청, 3. 13.)
'18. 5.	설계용역(공모) 입찰공고(조달청, 5. 8.)
'18. 7.	설계공모 심사(7. 25.) 및 당선작 선정
'18. 8.	설계용역 계약(조달청, 8. 9.), 설계용역 착수(8. 14.)
'18. 11.	계획설계 완료(11. 29.)
'18. 12.	총사업비 조정 승인 요청(12. 19.), 승인(기획재정부, 설계비 증액, 12. 27.)
'19. 1.	설계용역 일시정지(교통영향평가 및 소규모 지하안전영향평가, 1. 30. ~ '20. 5. 10.)
'19. 3.	서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 개정(주차장 설치 제한 완화)
'19. 5.	소규모 지하안전영향평가용역 계약(5. 16.), 교통영향평가용역 계약(5. 22.)
'19. 2.	소규모 지하안전영향평가 협의(중구청, 12. 16.)
'19. 12.	교통영향평가 심의 완료(중구청, 12. 30.)
'20. 5.	총사업비 조정 승인 요청(사업기간 연장, 5. 22.)
'20. 6.	총사업비 조정 승인(기획재정부, 사업기간 연장, 6. 4.)
'20. 7.	설계용역 일시정지(기본설계 완료 보고 및 총사업비 조정 관련, 7. 4.~현재)
'20. 8.	총사업비 기본(중간)설계 적정성 검토 완료(조달청, 8. 31.)
'21. 1.	총사업비 조정 승인 요청(기본설계 완료 협의)
'21. 2.	사업계획 적정성 재검토(총사업비관리과 → 타당성심사과)

자료: 경찰청, 「서대문경찰서 신축사업 관련 자료 회신」, 2021. 4.

### 3. 사업 개요

#### 가. 사업의 주요 내용

본 사업은 현재 사용 중인 노후 청사를 철거한 후 현 부지에 신축하는 사업으로, 치안서비스 품질 향상 및 업무환경 개선을 목표로 하였다. 사업주체는 중부경찰서 청사 신축을 통한 쾌적한 환경 조성으로 내·외부 고객 만족도 제고 및 양질의 치안서비스 제공, 부족한 사무공간과 휴게공간 확보를 통한 쾌적한 근무여건 조성 및 복지향상에 기여함을 본 사업의 목적으로 제시하였다.

현 중부경찰서는 노후화로 인해 시설개선이 필요한 상태로, 주무부처는 사무 및 민원 공

간의 협소로 업무 효율이 저하되고 있다고 제시하였다. 노후화에 따른 외벽 균열 등으로 인한 담장 이격 및 붕괴 위험이 있고, 건물 옥상과 건물 벽면 방수 노후로 사무실 누수가 발생하여 업무에 지장을 초래하고 있다. 건물 내 전기설비, 각종 배관 등의 노후로 누전, 건물 외부 균열 심화 현상이 발생하고, 청사 관리 유지비가 과다 지출되고 있다고 제시하였다.

〈표 1-3〉 서울 중부경찰서 신축공사 사업 개요(현행안)

구분	내용
사업기간	2018 ~2024
총사업비	365억원
사업규모	부지: 4,194.5㎡, 연면적: 17,660㎡
지원조건	직접수행(전액 국고지원)
사업시행주체	경찰청(서울 중부경찰서)

자료: 조달청, 「중부경찰서 총사업비 중간설계 적정성 검토서」, 2020. 7.

#### 나. 총사업비 변경 내역

조정요구서에 제시된 총사업비 변경 내역은 다음과 같다. 설계적정성 검토 결과를 반영하여 물가변동 및 유사시설 평균 공사비 단가를 고려한 공사비로 증액 조정하였으며, 현장 여건을 반영한 토공비용 일부를 조정·증액 요구하였다. 단위면적당 공사비(건축단가) 과소로 공사품질 확보 불가, 물가상승분 미반영 시 “원가계산서 작성 기준(기획재정부 회계예규)”에 따른 공사비 반영이 필요하다. 현 부지 신축사업으로 기존건물 철거공사비, 각종 폐기물 처리비, 그리고 문화재 시굴조사 및 정밀발굴조사비 등을 반영하였다.

조정요구서에 제시된 본 사업의 개요 및 조정요구 전 계획안(이하 “현행안”)과 조정요구서의 계획안(이하 “요구안”)을 간략히 비교하면 다음과 같다.

〈표 1-4〉 서울 중부경찰서 신축공사 사업비 비교

(단위: 백만원)

구분	총사업비			
	현행 (A)	순증액		조정 후 (A+B)
		요구(B)	비고	
총사업비	36,504	16,326		52,830
공사비	32,742	15,622	설계적정성 검토 결과 반영	48,364

〈표 1-4〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	총사업비			조정 후 (A+B)
	현행 (A)	순증액		
		요구(B)	비고	
보상비	-	-		0
시설부대경비	3,762	704		4,466
○ 설계비	1,801	286	공사비 증액(요율 반영)	2,087
○ 감리비	1,886	392		2,278
○ 시설부대비	75	26		101
사업기간	2018~2024	-		2018~2024
부지면적	4,194.5㎡	-		4,194.5㎡
연면적	17,660㎡	△917㎡	조직구성 변경 반영 요구 (전/의경시설면적)	16,743㎡

자료: 조달청, 「중부경찰서 총사업비 중간설계 적정성 검토서」(2020. 7.)를 바탕으로 저자 작성

- 총사업비
  - 현행안: 36,504백만원
  - 요구안: 52,830백만원
- 부지위치: 서울특별시 중구 수표로 27(저동2가 62-1)
- 사업규모
  - 현행안: 부지면적 4,194.5㎡, 건축연면적 17,660㎡
  - 요구안: 부지면적 4,194.5㎡, 건축연면적 16,743㎡
- 사업기간: 2018~2024
- 사업시행주체 및 비용지원방식
  - 사업시행주체: 서울경찰청
  - 비용지원방식: 전액 국고 정액지원

#### 4. 사업계획 적정성 재검토의 배경 및 기본방향

##### 가. 사업계획 적정성 재검토의 배경

총사업비 관리제도는 「국가재정법」 제50조, 동법 시행령 제21조에 의거하여 국가의 예

산 또는 기금으로 시행하는 대규모 사업의 총사업비를 사업추진 단계별로 합리적으로 조정·관리함으로써 재정지출의 효율성을 높이는 데 목적이 있다. 기획재정부장관은 「국가재정법」 제50조 제3항에 따라 관련 지침으로 「총사업비관리지침」을 마련하고 있다. 「총사업비관리지침」의 적용을 받는 총사업비 관리대상 사업은 국가 직접시행사업, 국가 위탁사업, 국가의 예산 또는 기금의 보조·지원을 받는 지방자치단체(이하 “지자체”), 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업·준정부기관 기타 공공기관 또는 민간이 시행하는 사업 중 완성에 2년 이상 소요되는 사업으로서, 총사업비가 500억원 이상인 토목사업 및 정보화사업, 총사업비가 200억원 이상인 건축사업 및 연구기반구축 R&D 사업이다(동 지침 제3조).

사업계획 적정성 재검토는 총사업비 관리제도의 일환으로 실시되는 것으로 법정시설과 같이 예비타당성조사·타당성재조사가 면제되는 사업에 대하여 적정 사업규모, 총사업비, 효율적인 대안 등의 검토를 통하여 과도한 사업비 증액을 미연에 방지하고 불필요한 기금이 포함되지 않도록 함으로써 재정운용의 생산성을 제고하는데 그 의의가 있다. 「총사업비관리지침」 제49조의2는 사업계획 적정성 재검토의 요건에 대하여 다음과 같이 규정하고 있다.

#### 〈총사업비관리지침〉

##### 제49조(타당성재조사의 요건)

- ② 기획재정부장관은 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 사유로 인하여 타당성재조사의 실익이 없다고 판단하는 경우에는 타당성재조사를 시행하지 아니할 수 있다.
- 5. 「국가재정법」 제38조 제2항 및 「예비타당성조사 운용지침」 제20조에 따라 예비타당성조사 대상에서 제외된 사업

##### 제49조의2(사업계획 적정성 재검토)

- ① 기획재정부장관은 제49조제2항 각 호에 해당하여 타당성재조사를 시행하지 아니하는 사업의 경우에는 타당성재조사 방식에 준하여 적정 사업규모, 총사업비, 효율적 대안 등을 검토하는 사업계획 적정성 재검토를 실시할 수 있다.
- ② 기획재정부장관은 제49조제1항의 규정에 의한 타당성재조사 요건에 해당하지 아니하더라도 적정 사업규모, 총사업비, 효율적 대안 등을 검토할 필요가 있는 사업의 경우 타당성재조사 방식에 준하여 사업계획 적정성 재검토를 실시할 수 있다.

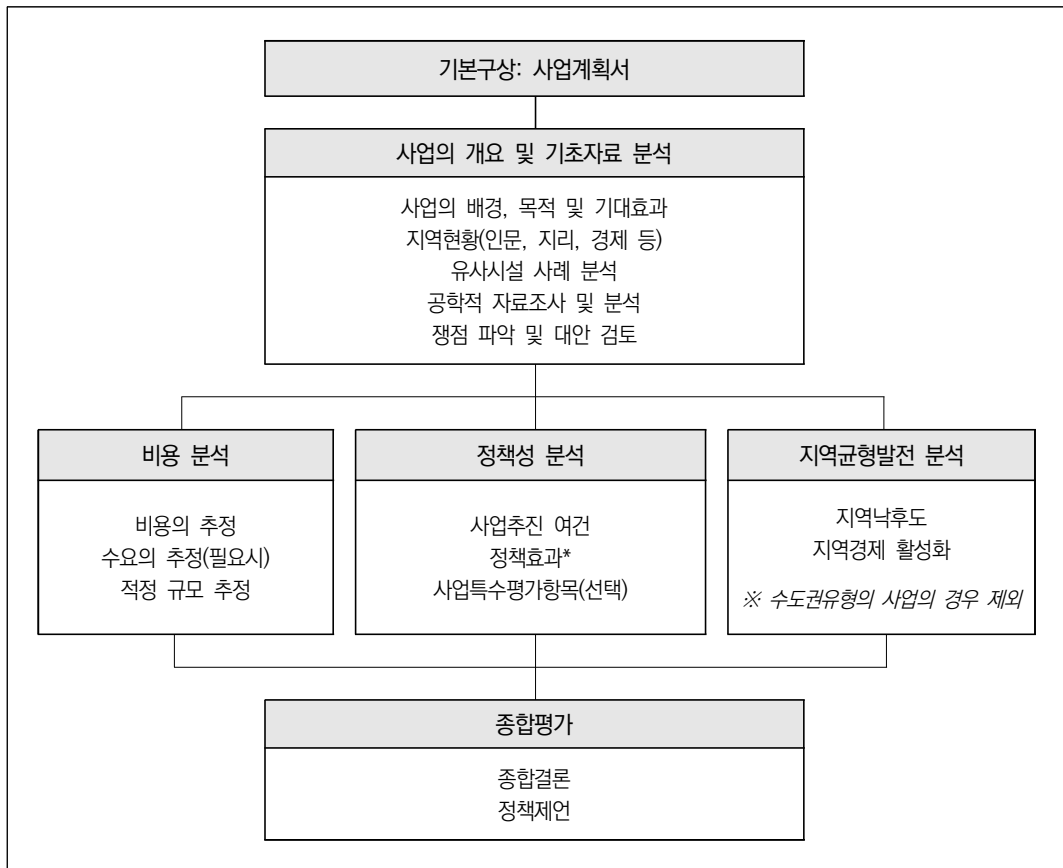
본 사업은 국가가 직접 시행하는 총사업비 200억원 이상인 건축사업으로 「총사업비 관리지침」을 적용받는 총사업비 관리대상 사업에 해당하며, 공공청사 신축사업으로 「국가재정법」 제38조 제2항 및 「예비타당성조사 운용지침」 제20조에 따라 예비타당성조사 대상에

서 제외되는 사업이다. 기획재정부 장관은 「총사업비관리지침」 제49조2에 의거하여 조정 요구서상 현행안 대비 요구안의 공사비가 45% 증액된 점, 토공비용 등 현장여건에 따른 증액 요구 등을 고려할 때 총사업비 및 사업규모의 적정성을 검토할 필요가 있다고 판단하여 본 사업계획 적정성 재검토를 의뢰하였다.

#### 나. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용

사업계획 적정성 재검토는 [그림 I -1]의 수행 흐름도와 같이 단계별 조사 결과를 종합하여 총사업비에 대한 검토 결과를 제시한다. 제시된 검토 결과에 대해서는 최종 결과를 도출하기 전에 반드시 관계기관(소관부처, 기획재정부 등)이 참여하는 회의를 통해 충분한 의견 개진의 기회가 제공되어야 한다.

[그림 I -1] 건설사업 사업계획 적정성 재검토 수행 흐름도



### 1) 기초자료 분석 및 조사의 쟁점 도출

사업계획 적정성 재검토를 위하여 우선 조사 대상사업의 추진 배경과 목적, 추진 경위, 계획된 사업내용 파악 등 제공된 기초자료를 검토하여 조사의 쟁점을 도출한다. 사업목적의 타당성 검토 및 목적을 달성하기 위한 수단으로서의 여러 대안을 실질적으로 비교·검토하는 브레인스토밍(brainstorming) 과정을 거쳐 다양한 조사 쟁점을 도출하는데, 이는 사업의 추진 여부에 중요한 영향을 미치는 기술적, 사회·정치적, 환경적 요인을 부각하여 심도 있게 검토하기 위한 준비단계라고 할 수 있다. 또한 제기되는 조사의 쟁점을 분석하고 해결함으로써 본 사업에 대한 사업계획 적정성 재검토의 결론 및 정책제언을 도출할 수 있게 된다.

### 2) 사업계획의 적절성 검토

사업목적의 적절성은 당초 사업추진 당시와 변화된 사회 환경 등을 고려하여 사업의 필요성 및 사업으로 인한 효과 등이 국민경제적 관점에서 추가하여야 할 가치가 있는 목적인가를 검토한다.

사업추진 방식의 적절성은 사업 목적을 달성하기 위한 수단으로서 사업이 유리한 시나리오인지 아닌지, 더 효과적인 대안 및 추진 전력이 있는지 검토한다. 선정 대안의 적절성은 다른 대안과의 개략적인 비교를 통해 선정된 대안의 기술적 타당성 검토 및 경제적 효율성이 있는 대안 등을 검토한다.

### 3) 비용 검토

본 사업은 경찰청이 제출한 사업계획서 및 추가 제출자료를 통해 이 계획에서 제시된 사업의 규모 및 비용 측면 등에 대해 검토하도록 한다. 본 조사에서는 규모 등에 대한 적정 수준을 검토하고 이로 인하여 수반되는 비용 변동을 고려할 필요가 있다.

### 4) 정책성 분석

사업수행의 타당성을 평가하는 데에 중요한 정책적 차원의 평가항목들을 정량적 또는 정성적으로 분석한다. 본 사업계획 적정성 재검토에서는 『예비타당성조사 수행을 위한 일반

지침 수정·보완연구(제5판)』 및 「2020년 제2회 예비타당성조사 착수회의 자료」에 따라 사업추진여건(정책 일치성 등 내부여건 및 지역주민 사업태도 등 외부여건), 정책효과(일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성평가, 안전성 평가 등), 선택적용 사항인 사업의 특수평가항목(재원조달 위험성, 문화재 가치 등) 등 정책적 평가항목에 대해 분석한다. 단 분기별 예비타당성조사 수행의 가이드라인을 제공하는 「예비타당성조사 착수회의 자료」에 따르면 사업계획 적정성 재검토에서는 정책효과분석을 생략할 수 있다.

### 5) 지역균형발전 분석

지역균형발전 분석은 지역균형발전이라는 사회적으로 합의된 가치를 반영하여 사업의 시행 여부를 판단하기 위하여 해당지역의 낙후정도를 반영하기 위한 지역낙후도 분석, 해당사업의 시행이 지역경제에 미치는 파급효과를 분석하기 위한 지역경제 파급효과 분석 등을 수행한다. 본 사업계획 적정성 재검토에서는 사업의 대상지가 수도권이므로 2019년 예비타당성조사 운용지침 개정 결과와 「예비타당성조사 착수회의 자료」의 기준에 따라 지역균형발전분석을 실시하지 않는다.

### 6) 종합결론

종합결론에서는 본 사업에 대한 사업추진 경위, 주요 쟁점을 분석하고 비용 및 정책적 분석 결과를 종합적으로 검토한다. 비용 분석과 정책적 분석 결과를 바탕으로 최종적인 검토 결과를 제시하고, 본 조사의 한계점과 향후 본 조사 대상사업의 후속 조치를 수행하는 과정에서 반드시 고려하여야 할 정책적인 사항을 제언한다.

## II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점

### 1. 기초자료 분석

#### 가. 서울시 기초자료 분석

##### 1) 일반현황

##### 가) 위치 현황

서울특별시는 북위 37° 34', 동경 126° 59'의 한반도 중서부에 위치하는 대한민국의 수도로서, 한반도 전체를 관장하기 위한 전략적 요충지이다. 또한 중앙으로 한강이 흐르고, 북한산, 관악산, 도봉산, 불암산, 인릉산, 청계산, 아차산 등의 산들로 둘러싸인 분지 지형의 도시로 넓이는 605.2km<sup>2</sup>이며, 2021년 4월 기준 서울시의 인구는 약 958만명으로 확인되었다.

사업대상지인 서울시 주변의 도시는 사방으로 과천·광명·안양·시흥·성남·구리·남양주·의정부·부천·군포·의왕·의정부 등 위성도시들과 접해있고, 수원·안산·인천 등과도 사실상 연결되어 하나의 거대도시지역을 형성하고 있다.

서울특별시의 지리적 위치는 다음 표와 같으며, 강동구 상일동 산12번지에서 강서구 오곡동 624번지까지 동서 간 거리가 36.78km, 서초구 원지동 산4번지 62호에서 도봉구 도봉동 산29번지 1호까지 남북 간 거리가 30.30km에 이르고 있다.

〈표 II-1〉 서울특별시 위치

소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
서울특별시 중구 세종대로 110	동단	강동구 상일동 산12	북위 37° 32' 56" 725 동경 127° 11' 06" 475	동서 간 36.78km
	서단	강서구 오곡동 654	북위 37° 33' 15" 884 동경 126° 45' 55" 137	

〈표 II-1〉의 계속

소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
서울특별시 중구 세종대로 110	남단	서초구 원지동 산4의 62	북위 37° 25' 32" 301 동경 127° 03' 25" 222	남북 간 30.30km
	북단	도봉구 도봉동 산29의 1	북위 37° 41' 55" 237 동경 127° 01' 03" 071	

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

나) 면적 및 행정구역

서울특별시의 총면적은 605.24km<sup>2</sup>이며, 25구, 467개 법정동 및 424개 행정동, 12,713통, 94,152반으로 이루어져 있다.

〈표 II-2〉 서울특별시 면적 및 행정구역

(단위: km<sup>2</sup>, %)

구분	면적	구성비	법정동	행정동	통	반
<b>계</b>	<b>605.24</b>	<b>100.0</b>	<b>467</b>	<b>424</b>	<b>12,713</b>	<b>94,152</b>
종로구	23.91	3.95	87	17	278	1,479
중구	9.96	1.65	74	15	253	1,580
용산구	21.87	3.61	36	16	351	2,550
성동구	16.86	2.79	17	17	466	3,619
광진구	17.06	2.82	7	15	363	2,999
동대문구	14.22	2.35	10	14	360	2,632
종량구	18.50	3.06	6	16	550	4,180
성북구	24.57	4.06	39	20	468	3,725
강북구	23.60	3.90	4	13	388	3,376
도봉구	20.66	3.41	4	14	394	2,973
노원구	35.44	5.86	5	19	709	5,863
은평구	29.71	4.91	11	16	573	4,081
서대문구	17.63	2.91	20	14	511	3,618
마포구	23.85	3.94	26	16	418	3,313
양천구	17.41	2.88	3	18	561	4,572
강서구	41.44	6.55	13	20	644	5,062
구로구	20.12	3.32	10	15	599	3,530

〈표 II-2〉의 계속

(단위: km<sup>2</sup>, %)

구분	면적	구성비	법정동	행정동	통	반
금천구	13.02	2.15	3	10	383	2,887
영등포구	24.55	4.06	34	18	582	4,916
동작구	16.35	2.70	9	15	529	3,568
관악구	29.57	4.89	3	21	631	5,136
서초구	46.98	7.76	10	18	529	3,521
강남구	39.50	6.53	14	22	836	5,550
송파구	33.87	5.60	13	27	749	4,230
강동구	24.59	4.06	9	18	591	5,192

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

다) 인구 및 가구수

서울특별시의 인구는 2019년 기준으로 10,010,983명이며, 2015년부터 꾸준히 감소하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 II-3〉 서울특별시 자치구별 인구 추이

(단위: 명)

자치구	2015	2016	2017	2018	2019
종로구	163,822	161,922	164,257	163,026	161,869
중구	134,329	134,409	134,593	135,633	136,488
용산구	247,909	245,102	244,444	245,090	245,185
성동구	305,065	307,161	312,711	316,463	308,979
광진구	375,180	372,104	372,298	371,063	366,972
동대문구	373,824	370,312	366,011	364,338	363,023
중랑구	418,620	415,677	412,780	408,147	402,024
성북구	469,560	461,617	455,407	447,687	454,744
강북구	334,426	330,704	328,002	322,915	317,695
도봉구	353,241	350,272	346,234	341,649	335,631
노원구	578,221	571,212	558,075	548,160	537,303
은평구	502,578	495,937	491,202	487,666	484,546
서대문구	323,105	325,871	325,028	323,080	323,171
마포구	398,351	390,887	385,783	386,359	385,925

〈표 II-3〉의 계속

(단위: 명)

자치구	2015	2016	2017	2018	2019
양천구	489,010	481,845	475,018	468,145	462,285
강서구	595,691	602,104	608,255	603,611	598,273
구로구	454,604	449,600	441,559	438,486	439,371
금천구	256,167	254,654	253,491	254,021	251,820
영등포구	417,811	406,779	402,024	403,600	400,986
동작구	412,774	413,247	408,493	409,385	408,912
관악구	529,031	525,607	520,929	520,040	517,334
서초구	451,258	451,477	445,401	438,163	435,107
강남구	581,760	572,140	561,052	547,453	550,209
송파구	667,480	664,946	671,173	673,507	682,741
강동구	463,321	448,471	440,359	431,920	440,390
<b>계</b>	<b>10,297,138</b>	<b>10,204,057</b>	<b>10,124,579</b>	<b>10,049,607</b>	<b>10,010,983</b>

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

세대수는 2015년 이후 증가하는 추세로 세대당 인구의 감소 및 1~2인 가구의 증가로 인한 것으로 추정된다.

〈표 II-4〉 서울특별시 인구 및 세대 변화 추이

(단위: 천명)

기간	세대 (천세대)	인구									인구밀도 및 면적		세대당 인구 (명)	65세 이상 고령자
		계			한국인			외국인			인구 밀도 (명/㎢)	면적 (㎢)		
		소계	남자	여자	소계	남자	여자	소계	남자	여자				
2015	4,189	10,297	5,063	5,233	10,022	4,930	5,091	274	132	142	17,013	605	2.39	1,267
2016	4,189	10,204	5,007	5,196	9,930	4,876	5,053	273	130	142	16,861	605	2.37	1,300
2017	4,220	10,124	4,957	5,166	9,857	4,830	5,027	267	127	139	16,728	605	2.34	1,365
2018	4,263	10,049	4,910	5,138	9,765	4,773	4,991	283	136	147	16,604	605	2.29	1,416
2019	4,327	10,010	4,877	5,133	9,729	4,744	4,985	281	133	148	16,541	605	2.25	1,485
종로구	73	161	78	83	151	73	77	10	4	6	6,769	23.91	2.05	27
중구	62	136	66	69	126	61	64	10	4	5	13,704	9.96	2.01	23
용산구	110	245	119	125	228	110	118	16	9	7	11,213	21.87	2.08	38

〈표 11-4〉의 계속

(단위: 천명)

기간	세대 (천세대)	인구									인구밀도 및 면적		세대당 인구 (명)	65세 이상 고령자
		계			한국인			외국인			인구 밀도 (명/km <sup>2</sup> )	면적 (km <sup>2</sup> )		
		소계	남자	여자	소계	남자	여자	소계	남자	여자				
성동구	135	308	150	158	300	147	153	8	3	4	18,327	16.86	2.22	43
광진구	164	366	176	190	351	170	181	15	6	8	21,507	17.06	2.14	47
동대문구	164	363	178	184	346	172	174	16	6	10	25,537	14.22	2.11	59
종랑구	181	402	199	203	397	196	200	5	2	2	21,736	18.50	2.19	65
성북구	192	454	219	235	442	214	228	12	4	7	18,505	24.57	2.30	70
강북구	144	317	154	163	313	153	160	3	1	2	13,462	23.60	2.18	60
도봉구	138	335	163	171	333	163	170	2	0.9	1	16,245	20.66	2.41	58
노원구	216	537	259	277	532	257	274	4	1	2	15,162	35.44	2.46	80
은평구	207	484	233	251	480	231	248	4	1	2	16,308	29.71	2.31	80
서대문구	140	323	153	169	309	148	160	13	4	9	18,335	17.63	2.21	52
마포구	175	385	181	204	374	176	197	11	4	7	16,180	23.85	2.14	52
양천구	177	462	227	235	458	225	232	4	1	2	26,559	17.41	2.58	61
강서구	262	598	289	308	591	286	305	6	3	3	14,438	41.44	2.25	84
구로구	176	439	219	219	406	200	205	32	18	14	21,837	20.12	2.30	65
금천구	110	251	128	122	232	118	114	19	10	8	19,341	13.02	2.10	37
영등포구	174	400	200	200	367	182	185	33	18	14	16,334	24.55	2.10	57
동작구	180	408	197	211	395	191	203	12	5	7	25,003	16.35	2.19	62
관악구	268	517	259	258	500	251	249	17	8	9	17,496	29.57	1.86	75
서초구	173	435	208	226	430	206	224	4	2	2	9,261	46.98	2.49	57
강남구	232	550	263	286	545	260	284	5	2	2	13,929	39.50	2.34	71
송파구	278	682	330	352	675	327	348	6	3	3	20,156	33.87	2.43	87
강동구	183	440	217	223	436	215	220	4	2	2	17,909	24.59	2.38	63

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

라) 주택현황 및 보급률

서울특별시에는 2018년 기준 일반가구 3,839,766, 주택은 총 3,682,384호, 주택보급률은 96% 수준을 유지하고 있는 것으로 확인되었다. 가구수와 주택수가 증가함에 따라 주택보급률은 감소한 것으로 나타났다.

〈표 II-5〉 서울특별시 주택현황 및 보급률

(단위: 호, 가구, %)

구분	일반가구수(가구)	주택수(호)	주택보급률(%)
2014	3,756,187	3,607,638	96.0
2015	3,784,490	3,633,021	96.0
2016	3,784,705	3,644,101	96.3
2017	3,813,260	3,671,533	96.3
2018	3,839,766	3,682,384	95.9

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

〈표 II-6〉 서울특별시 행정구역별 주택소유 현황

(단위: 호, 가구, %)

구분	주택소유 현황		주택소유 가구		
	총 주택수	구성비	총 가구(A)	주택소유가구(B)	가구주택소유율(B/A)
종로구	45,729	1.58	63,773	30,000	47.0
중구	40,177	1.39	53,102	22,096	41.6
용산구	71,680	2.48	92,500	41,552	44.9
성동구	87,830	3.03	123,963	58,002	46.8
광진구	85,638	2.96	148,735	62,791	42.2
동대문구	100,802	3.48	146,974	67,563	46.0
중랑구	105,691	3.65	159,444	75,873	47.6
성북구	129,994	4.49	171,943	88,909	51.7
강북구	95,097	3.29	127,551	63,719	50.0
도봉구	105,526	3.65	126,286	77,766	61.6
노원구	186,533	6.45	202,326	113,291	56.0
은평구	144,611	5.00	181,338	98,319	54.2
서대문구	94,884	3.28	127,197	62,499	49.1
마포구	118,619	4.10	154,940	69,844	45.1
양천구	137,850	4.76	162,039	93,816	57.9

〈표 11-6〉의 계속

(단위: 호, 가구, %)

구분	주택소유 현황		주택소유 가구		
	총 주택수	구성비	총 가구(A)	주택소유가구(B)	가구주택소유율(B/A)
강서구	190,525	6.58	235,754	112,757	47.8
구로구	124,569	4.30	156,235	85,486	54.7
금천구	65,244	2.25	96,298	45,478	47.2
영등포구	99,971	3.45	149,831	69,839	46.6
동작구	112,032	3.87	161,495	77,628	48.1
관악구	125,148	4.32	236,761	87,733	37.1
서초구	132,040	4.56	155,418	83,174	53.5
강남구	171,431	5.92	203,083	99,610	49.0
송파구	199,739	6.90	243,547	121,545	49.9
강동구	122,718	4.24	159,233	75,133	47.2
<b>계</b>	<b>2,894,078</b>	<b>100.00</b>	<b>3,839,766</b>	<b>1,884,423</b>	<b>49.1</b>

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

마) 사업체 및 종사자 수

2018년 기준 서울특별시는 총 823,385개의 사업체에서 5,210,936명의 인구가 종사하고 있는 것으로 확인되었다. 사업대상자인 중구는 60,957개(7.4%)의 사업체와 종사자 수는 390,530명(7.5%)으로 사업체 수 기준 25개 구 중 23위, 종사자 수 기준 20위 순으로 확인되었다.

〈표 11-7〉 서울특별시 행정구역별 사업체 현황

(단위: 개, 명, %)

구분	사업체 수	구성비	종사자 수	구성비
종로구	39,952	4.9	265,017	5.1
<b>중구</b>	<b>60,957</b>	<b>7.4</b>	<b>390,530</b>	<b>7.5</b>
용산구	20,813	2.5	141,216	2.7
성동구	27,868	3.4	174,819	3.4
광진구	24,535	3.0	127,879	2.5
동대문구	31,878	3.9	140,748	2.7
중랑구	28,024	3.4	103,016	2.0
성북구	23,287	2.8	108,201	2.1

〈표 II-7〉의 계속

(단위: 개, 명, %)

구분	사업체 수	구성비	종사자 수	구성비
강북구	18,918	2.3	72,418	1.4
도봉구	18,894	2.3	74,314	1.4
노원구	26,616	3.2	118,713	2.3
은평구	24,873	3.0	90,049	1.7
서대문구	19,796	2.4	109,490	2.1
마포구	37,232	4.5	255,152	4.9
양천구	26,126	3.2	123,311	2.4
강서구	38,524	4.7	248,204	4.8
구로구	38,553	4.7	218,070	4.2
금천구	32,472	3.9	234,012	4.5
영등포구	42,589	5.2	367,557	7.1
동작구	19,916	2.4	112,564	2.2
관악구	26,105	3.2	113,944	2.2
서초구	46,540	5.7	438,733	8.4
강남구	71,373	8.7	694,136	13.3
송파구	47,772	5.8	342,853	6.6
강동구	29,772	3.6	145,990	2.8
<b>계</b>	<b>823,385</b>	<b>100.0</b>	<b>5,210,936</b>	<b>100.0</b>

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

바) 용도지역 현황

서울특별시의 용도지역은 전체 면적 605.6km<sup>2</sup> 중 주거지역은 53.8%(326.0km<sup>2</sup>)로 전체 용도지역의 절반 이상을 차지하고 있으며, 상업지역은 4.2%(25.6km<sup>2</sup>), 공업지역은 3.3%(20.0km<sup>2</sup>), 녹지지역은 38.6%(234.1km<sup>2</sup>)를 차지하고 있다.

〈표 II-8〉 서울특별시 용도지역 현황

(단위: m<sup>2</sup>, %)

구분	면적	비율
서울특별시	605,598,289	100.0
주거지역	325,969,607	53.8
전용	5,007,957	0.8
2종	751,996	0.1

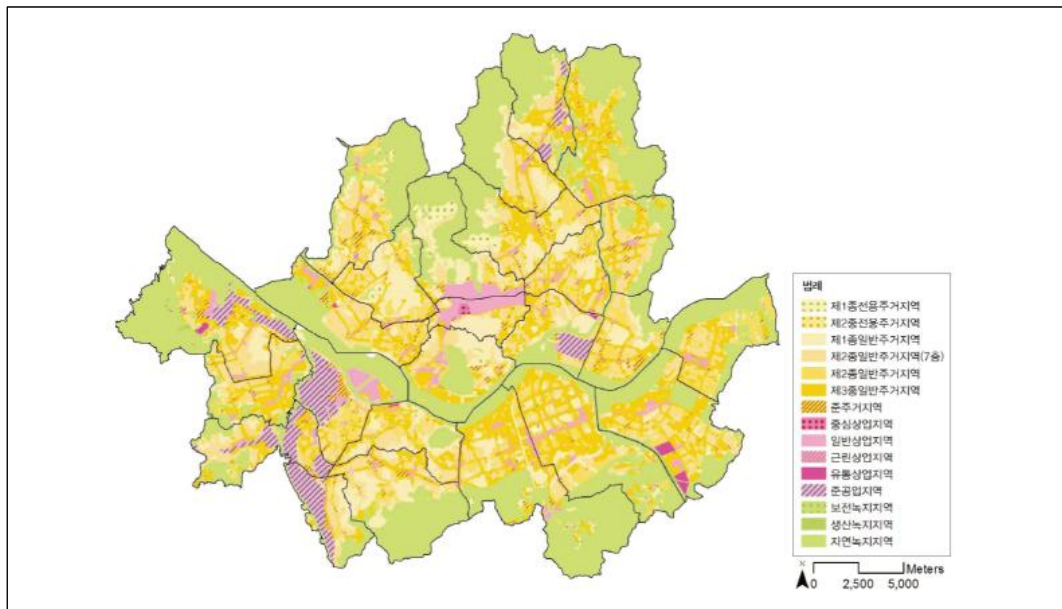
〈표 11-8〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>, %)

구분		면적	비율	
주거지역	일반	1종	67,402,701	11.1
		2종	141,210,299	23.3
		3종	98,288,356	16.2
	준주거	13,308,298	2.2	
		25,591,941	4.2	
상업지역	중심	358,676	0.1	
	일반	22,866,276	3.8	
	근린	827,881	0.1	
	유통	1,539,108	0.3	
준공업지역		19,977,061	3.3	
		234,059,680	38.6	
녹지지역	보전	72,603	0.0	
	자연	232,929,455	38.5	
	생산	1,057,622	0.2	

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

[그림 11-1] 서울특별시의 용도지역 현황



자료: 서울특별시, 『2030 서울플랜』, 2010.

사) 용도지구 현황

서울특별시의 용도지구 지정현황은 총 197개소, 93.0km<sup>2</sup>가 지정되어 있으며, 개소수 기준으로 방화지구가 가장 많이 지정되어 있고(전체 지정수의 54.3%), 면적기준으로는 보호지구가 가장 많은 면적(전체 면적의 64.0%)을 차지하고 있다.

〈표 II-9〉 서울특별시 용도지구 현황

(단위: km<sup>2</sup>, %)

구분	합계		경관 지구		미관 지구		고도 지구		방화 지구		보호 지구		취락 지구		개발 진흥 지구		문화 지구	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	197	93.0	42	16.3	-	-	9	9.4	107	3.4	3	59.5	24	0.5	9	2.9	3	1.0
종로구	28	7.0	3	3.8	-	-	2	1.7	16	0.7	-	-	4	0.1	1	0.1	2	0.6
중구	14	4.9	2	1.3	-	-	-	1.2	20	1.9	-	-	-	-	2	0.5	-	-
용산구	16	3.1	3	1.2	-	-	1	1.8	12	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-
성동구	8	1.0	1	0.4	-	-	-	-	6	0.0	-	-	-	-	1	0.5	-	-
광진구	6	1.0	5	0.8	-	-	1	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
동대문구	15	1.5	2	1.0	-	-	1	0.0	11	0.1	-	-	-	-	1	0.2	-	-
종량구	5	0.5	3	0.2	-	-	-	-	1	0.0	-	-	-	-	1	0.3	-	-
성북구	12	3.3	3	3.2	-	-	-	-	8	0.7	-	-	1	0.0	-	-	-	-
강북구	3	3.4	2	1.0	-	-	1	2.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
도봉구	1	1.2	1	0.1	-	-	-	1.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
노원구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
은평구	5	0.1	3	0.1	-	-	-	-	1	0.0	-	-	1	0.1	-	-	-	-
서대문구	10	1.7	1	1.6	-	-	-	-	9	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-
마포구	9	1.2	3	0.3	-	-	-	-	5	0.2	-	-	-	-	1	0.7	-	-
양천구	-	9.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.8	-	-	-	-	-	-
강서구	4	42.5	1	0.1	-	-	-	-	1	0.0	2	42.4	-	-	-	-	-	-
구로구	3	6.5	-	-	-	-	1	0.9	1	0.0	-	6.4	1	0.0	-	-	-	-
금천구	2	0.0	-	-	-	-	-	-	2	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-
영등포구	8	2.3	-	0.2	-	-	1	0.8	5	0.1	1	0.9	-	-	1	0.4	-	-
동작구	10	0.3	2	0.3	-	-	-	-	8	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-
관악구	1	0.0	-	-	-	-	-	-	1	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-
서초구	10	0.9	1	0.2	-	-	1	0.1	-	-	-	-	6	0.1	1	0.1	1	0.4

〈표 11-9〉의 계속

(단위: km<sup>2</sup>, %)

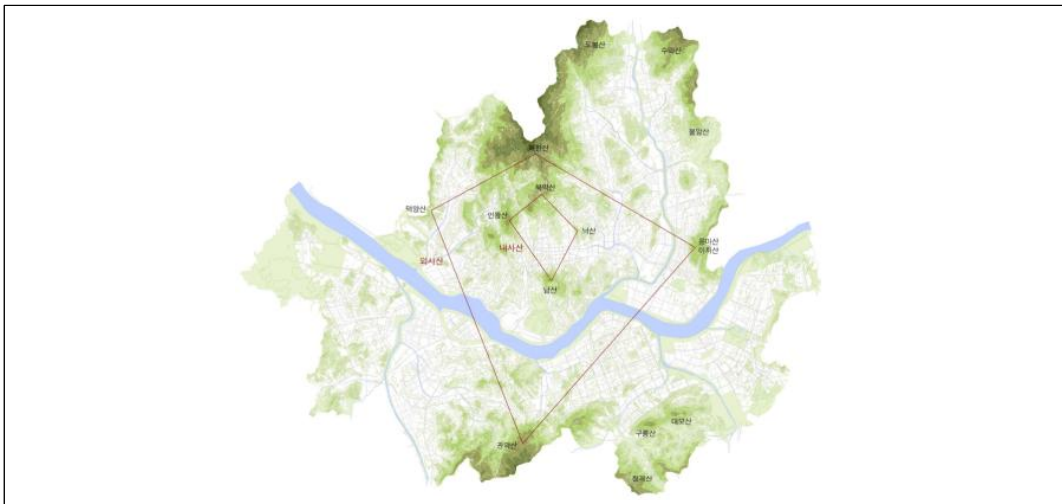
구분	합계		경관 지구		미관 지구		고도 지구		방화 지구		보호 지구		취락 지구		개발진흥 지구		문화 지구	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
강남구	6	0.5	3	0.4	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0.1	-	-	-	-
송파구	2	0.2	2	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강동구	9	0.2	1	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	8	0.1	-	-	-	-

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

아) 지형 및 표고

서울 도심의 동서남북으로 각각 낙산(111m), 인왕산(338m), 남산(262m), 북악산(342m)이 위치하고, 북쪽 경계에는 북한산(837m)과 도봉산(740m)이 높은 산지를 이루며, 동쪽으로 수락산(638m), 불암산(508m), 남쪽으로는 관악산(692m)과 청계산(493m)이 경기도와 경계를 이루고 있으며 서울시 전체 면적 중 표고 40m 이상의 구릉지가 차지하는 비율은 약 39%(약 236.6km<sup>2</sup>), 표고 40~80m에 구릉지 전체 면적의 56.7%가 집중분포 되어 있다. 특히, 북서부와 남서부에는 150~200m의 구릉성 산지가 발달하였고, 도심부 중앙에는 북한산~북악산~종묘~남산~국립현충원~관악산으로 이어지는 남북 녹지축을 따라 크고 작은 구릉 지형이 형성되어 있다.

〔그림 11-2〕 서울특별시의 주요 산 및 구릉지

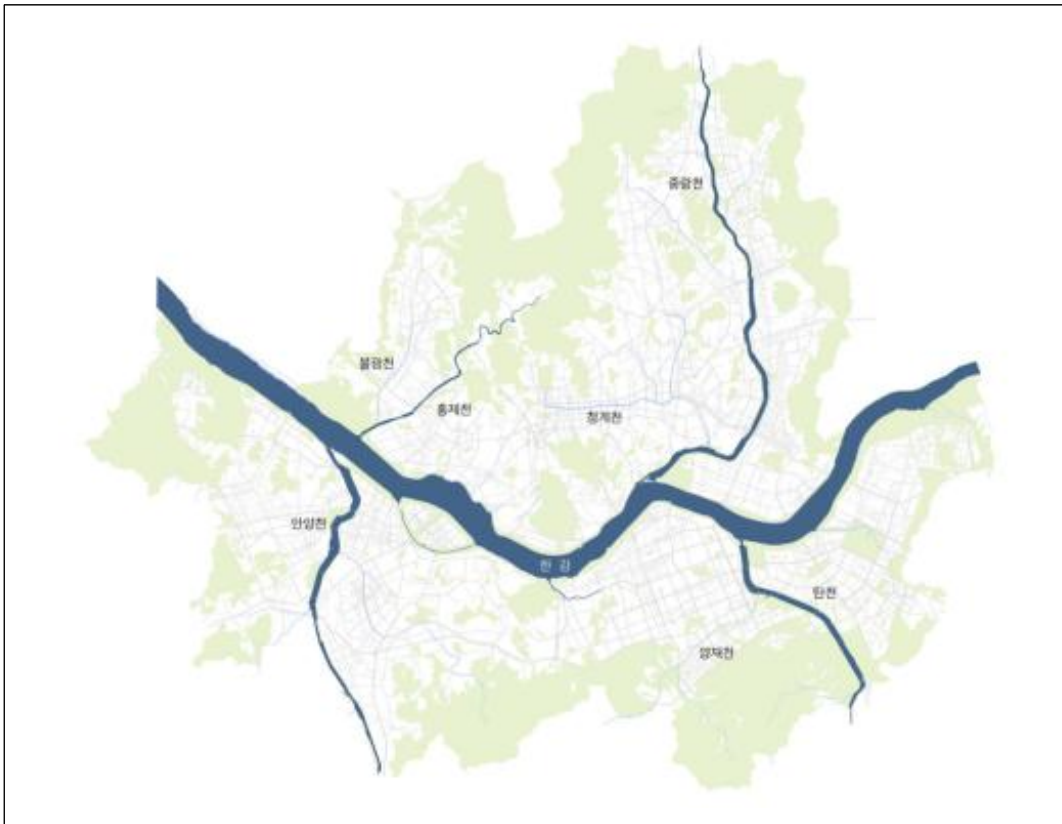


자료: 서울특별시, 『서울특별시 경관계획』, 2016.

#### 자) 수계현황

서울특별시의 수계현황은 서울을 관통하여 도시의 골격을 형성하는 서울의 중심 수경축인 한강과 서울의 간선 수경축인 4대 지천으로 이루어져 있다. 한강은 거대한 자연형 오픈스페이스이자 연접부의 건축물과 교량 등 구조물 경관이 복합되어 역동적인 경관을 형성하고 있다. 서울특별시의 4대 주요 지천으로는 증랑천·안양천·홍제천·탄천이 있으며 청계천 등 주요지천 연접지역을 지천이라고 하고, 지천은 생활권과 인접한 수계 자연경관을 형성하며, 일상생활 속에서 이용 가능한 생활권 단위의 중요한 여가공간으로서 활용될 수 있는 잠재력을 가지고 있다.

[그림 II-3] 서울특별시의 한강 및 4대 지천

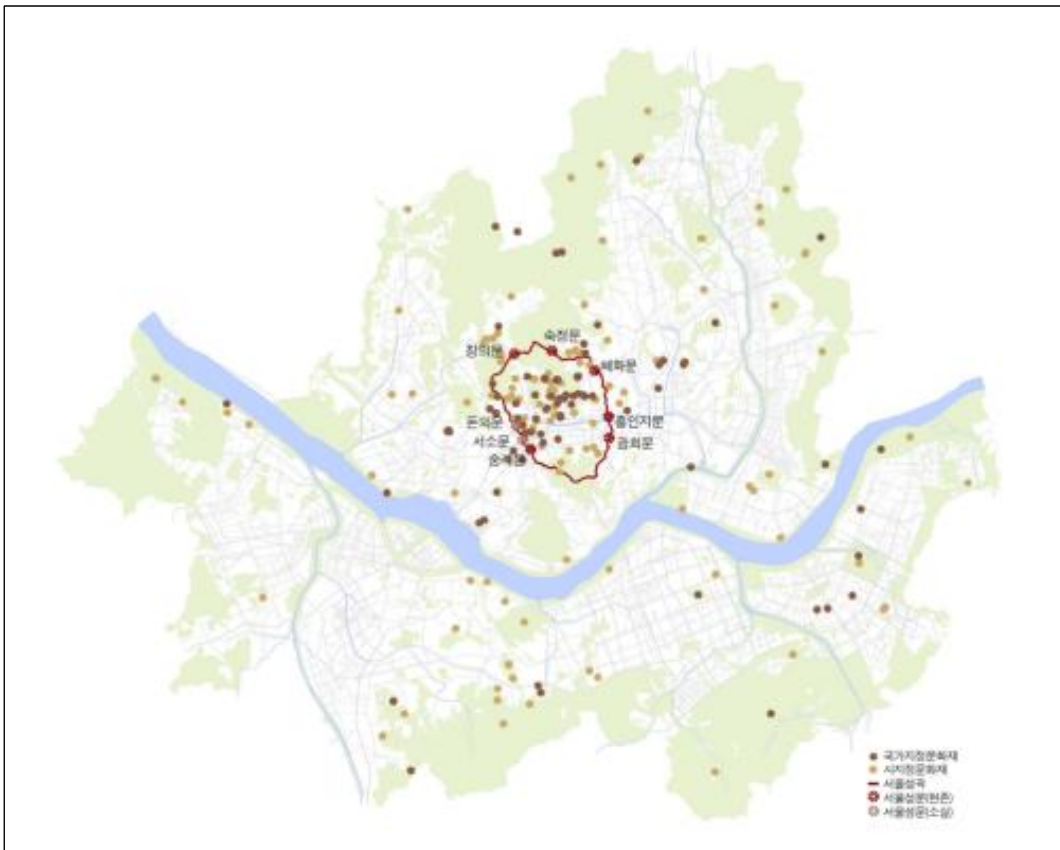


자료: 서울특별시, 「서울특별시 경관계획」, 2016.

### 차) 역사문화 현황

사대문 안 도심부를 중심으로 서울 곳곳에 산재한 다양한 역사건조물과 역사지구는 600년 고도 서울의 역사문화 경관의 바탕을 이루고 있으며 한옥지구 등 역사지구 및 주요 역사적 건조물과 옛 도성구조의 역사적 원형을 확인할 수 있는 성곽이 주요 역사 문화재이다. 특히, 성곽은 경관자원으로서 규모와 상징성으로 인해 서울의 역사를 인지할 수 있는 중요한 의미가 있으며 성곽의 복원과 정비추진을 통해 서울의 대표적 역사자원으로서의 위상을 회복해 갈 것으로 전망되고 있다.

[그림 11-4] 서울특별시의 역사문화재



자료: 서울특별시, 「서울특별시 경관계획」, 2016.

## 2) 물리적 현황

### 가) 도로 현황

서울시 도로망은 방사, 격자형, 순환형 도로들이 혼합된 형태이며, 이는 도시의 형성과정과 연관이 있는 것으로 확인되었다. 또한 도로망 체계는 외곽순환, 내부순환도로가 환상축을 형성하고, 강변북로와 올림픽대로가 동서 방향의 간선축을 이루며, 동부간선, 서부간선, 북부간선도로가 차량이동의 중추기능을 담당하고 있다.

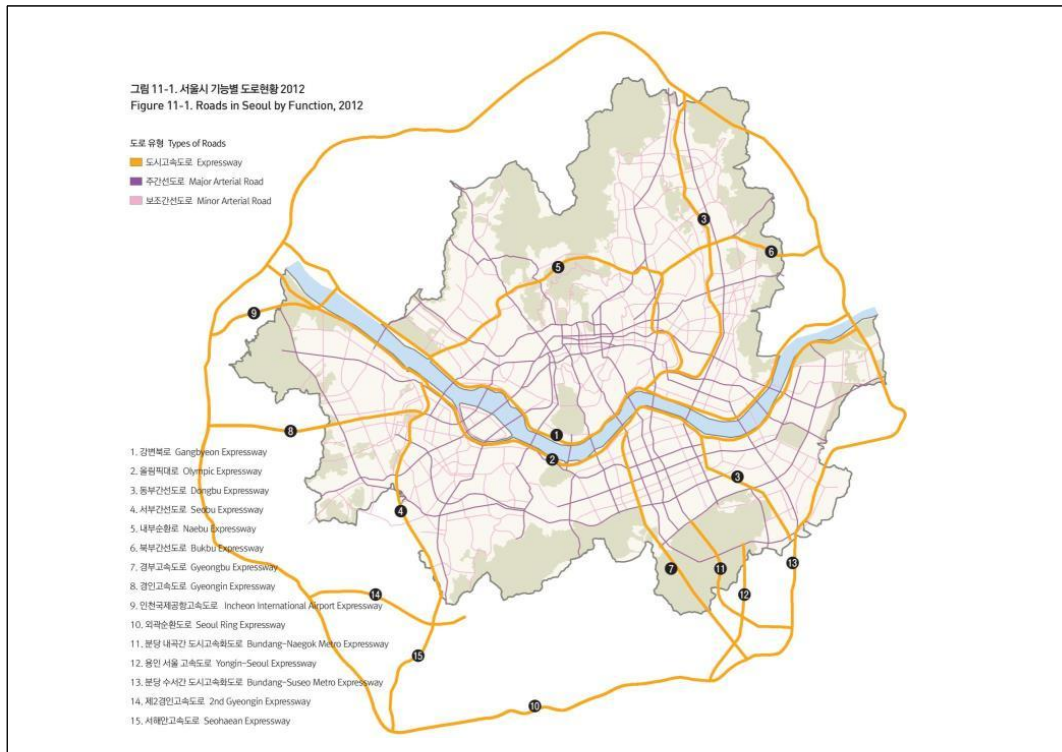
〈표 II-10〉 서울특별시 도로 현황

(단위: m)

구분	합계	고속도로	일반국도	특별·광역시도	지방도	시도	군도
전국	111,313,953	4,767,340	13,902,131	4,944,521	16,791,673	25,169,281	21,175,952
서울	8,309,733	27,610	173,120	1,034,813	0	0	0

자료: 통계청, 「교통·정보통신(시도별 도로현황)」, 2019.

[그림 II-5] 서울특별시 기능별 도로 현황



자료: 서울특별시, 「제2차 서울특별시 도로정비기본계획」, 2012.

나) 교통 현황

□ 지하철 현황

서울특별시의 지하철은 서울교통공사의 1호선~8호선, 서울시메트로 9호선, 우이신설도 시철도로 구분되며 총 10개 노선이 운행 중이다. 영업거리는 357.6km이고, 총 331개의 역이 있으며 평일 기준 4,044회 운행하고 있다.

〈표 II-11〉 서울특별시 지하철 현황

(단위: m)

기간	구분	운행노선 및 구간	영업 거리 (km)	역수	평일 운행 횟수	수송인원(천명)		착공일	개통일		
						연간	1일 평균				
2020	전체	10개 노선	357.6	331	4,044	2,127,219	5,825	-	-		
	서울 교통 공사	계	계	306	280	3,089	1,934,464	5,297	-	-	
		1호선	서울역~청량리	8	10	86	115,584	316	'71. 04.12	'74. 08.15	
		2 호 선	소계	순환 및 2지선	60.2	50	954	577,744	1,579	-	-
			순환	성수~성수	48.8	43	524	565,232	1,545	'78. 03.09	'80. 10.31
			지선 (1)	신설동~성수	5.4	4	218	4,221	11	'78. 03.09	'80. 10.31
			지선 (2)	신도림~까치산	6	3	212	8,291	23	'87. 04.08	'92. 05.22
		3호선	지축~오금	38.2	34	272	235,105	642	'80. 02.29	'85. 07.12	
		4호선	당고개~남태령	31.7	26	307	222,536	608	'80. 02.29	'85. 04.20	
		5호선	방화~ 하남풍산/마천	56.9	53	438	258,551	718	'90. 06.27	'95. 11.15	
		6호선	응암~신내역	36.4	39	330	148,148	405	'94. 01.08	'00. 08.07	
		7호선	장암~부평구청	57.1	51	420	289,974	792	'90. 12.28	'96. 10.11	
		8호선	암사~모란	17.7	17	282	86,820	237	'90. 12.29	'96. 11.23	
		서울시 메트로 9호선	계	계	40.6	38	439	171,634	470	-	-
1단계	개화~신논현		27	25	354	131,231	359	'01. 12.31	'09. 07.24		

〈표 II-11〉의 계속

(단위: m)

기간	구분		운영노선 및 구간	영업 거리 (km)	역수	평일 운행 횟수	수송인원(천명)		착공일	개통일
							연간	1일 평균		
2020	서울시 메트로 9호선	2단계	연주~ 종합운동장	4.5	5	85	21,542	59	'08. 05.31	'15. 03.28
		3단계	삼전~ 중앙보훈병원	9.1	8	...	18,861	52	-	'18. 12.01
	우이신설도시철도		우이동~신설동	11	13	516	21,121	58	'09. 09.15	'17. 09.02

자료: 서울 열린데이터 광장, 「서울시 지하철 운행현황 통계」, 2021.

[그림 II-6] 서울특별시 철도 네트워크 현황



자료: 서울특별시, 『2030 서울플랜』, 2010.

□ 버스 현황

서울특별시의 시내버스 현황은 2019년 기준 65개 업체에서 7,399대의 버스를 운행하고 있으며, 노선은 354개, 수송인원은 1,479,424천명으로 확인되었다.

〈표 II-12〉 서울특별시 버스 현황

(단위: 개, 대, 천명)

기간	업체수	버스수	수송인원
2019	65	7,399	1,479,424

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

〈표 II-13〉 서울특별시 버스노선 현황

(단위: 개, 대)

합계		간선버스(파랑)		지선버스(초록)		광역버스(빨강)		순환버스(노랑)		심야버스(N)	
노선수	차량수	노선수	차량수	노선수	차량수	노선수	차량수	노선수	차량수	노선수	차량수
354	7,399	124	3,631	208	3,440	10	242	3	14	9	72

자료: 서울 열린데이터 광장, 「서울시 시내버스 현황 통계」, 2019.

□ 철도 현황

2019년 기준 철도 수송현황은 연간 220만명이 이용하며 일반여객은 서울역, 용산역, 영등포역, 전철여객은 영등포역, 용산역, 회기역 순으로 이용하고 있다.

〈표 II-14〉 서울특별시 철도 현황

(단위: 명)

기간	역별	합계		일반여객		전철여객	
		승차인원	강차인원	승차인원	강차인원	승차인원	강차인원
2019	합계	220,952,164	219,256,034	32,566,183	32,837,131	188,385,981	186,418,903
	서울역	26,757,525	24,969,010	18,420,431	18,780,221	8,337,094	6,188,789
	남영역	3,933,983	4,198,021	-	-	3,933,983	4,198,021
	용산역	22,419,013	22,867,138	6,916,779	6,865,304	15,502,234	16,001,834
	노량진역	8,677,713	8,483,351	-	-	8,677,713	8,483,351
	대방역	5,332,367	5,385,248	-	-	5,332,367	5,385,248
	신길역	2,854,808	2,530,409	-	-	2,854,808	2,530,409
	영등포역	23,000,490	23,848,043	4,745,542	4,730,284	18,254,948	19,117,759
	신도림역	7,521,651	7,515,554	-	-	7,521,651	7,515,554

〈표 II-14〉의 계속

(단위: 명)

기간	역별	합계		일반여객		전철여객	
		승차인원	강차인원	승차인원	강차인원	승차인원	강차인원
2019	구로역	7,388,026	7,637,527	-	-	7,388,026	7,637,527
	가산디지털단지역	9,093,488	9,631,549	-	-	9,093,488	9,631,549
	독산역	5,893,982	6,200,353	-	-	5,893,982	6,200,353
	금천구청역	4,537,164	4,425,548	-	-	4,537,164	4,425,548
	구일역	2,976,034	3,078,060	-	-	2,976,034	3,078,060
	개봉역	8,856,968	8,831,751	-	-	8,856,968	8,831,751
	오류동역	4,679,066	4,338,644	-	-	4,679,066	4,338,644
	온수역	3,044,382	2,957,930	-	-	3,044,382	2,957,930
	신촌역	339,819	433,159	-	-	339,819	433,159
	가좌역	1,987,028	1,836,002	-	-	1,987,028	1,836,002
	수색역	821,589	849,114	1,200	1,211	820,389	847,903
	서강역	842,979	837,995	-	-	842,979	837,995
	이촌역	1,853,553	1,817,179	-	-	1,853,553	1,817,179
	서빙고역	770,965	747,065	3,611	-	767,354	747,065
	한남역	1,646,571	1,589,294	-	-	1,646,571	1,589,294
	옥수역	1,016,752	1,028,653	-	-	1,016,752	1,028,653
	응봉역	714,707	625,797	-	-	714,707	625,797
	왕십리역	7,200,785	6,949,901	-	-	7,200,785	6,949,901
	청량리역	8,851,563	9,297,164	2,472,747	2,454,247	6,378,816	6,842,917
	회기역	10,797,013	10,494,642	-	-	10,797,013	10,494,642
	외대앞역	3,840,340	3,683,925	-	-	3,840,340	3,683,925
	신이문역	3,405,361	3,063,723	-	-	3,405,361	3,063,723
	석계역	5,782,188	6,173,215	-	-	5,782,188	6,173,215
	광운대역	3,532,794	3,385,849	1,643	1,643	3,531,151	3,384,206
	월계역	2,517,121	2,319,801	-	-	2,517,121	2,319,801
	녹천역	1,851,616	1,536,775	-	-	1,851,616	1,536,775
	창동역	3,506,327	3,783,903	1,887	1,878	3,504,440	3,782,025
	방학역	3,755,697	3,625,254	-	-	3,755,697	3,625,254
	도봉역	2,332,736	2,210,996	-	-	2,332,736	2,210,996
	도봉산역	3,566,710	3,077,495	-	-	3,566,710	3,077,495
망우역	3,051,290	2,990,997	2,343	2,343	3,048,947	2,988,654	

자료: 서울 열린데이터 광장, 「서울시 철도수송(여객) 통계」, 2021.

□ 자동차 등록현황

2019년 기준 서울특별시에는 총 3,124,157대의 차량이 등록되어 있으며 그중 승용차가 2,670,803대로 가장 많은 차량이 등록되어 있고 그 뒤로 이륜차, 화물차, 승합차, 특수차 순으로 확인되었다. 사업대상지가 속한 중구는 총 51,736대의 차량이 등록되어 있으며, 그중 승용차가 41,182대로 가장 많은 차량이 등록되어 있고 그 뒤로 이륜차, 화물차, 승합차, 특수차 순으로 확인되었다.

〈표 II-15〉 서울특별시 자동차 등록 현황

(단위: 대)

구분	합계	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜차
2015	3,056,588	2,560,154	141,927	347,765	6,742	453,409
2016	3,083,007	2,598,344	134,309	343,173	7,181	452,439
2017	3,116,256	2,641,190	127,564	339,921	7,581	450,642
2018	3,124,651	2,658,637	120,780	337,241	7,993	447,559
2019	3,124,157	2,670,803	114,310	330,840	8,204	449,549
종로구	50,052	40,900	3,772	5,200	180	13,269
중구	51,736	41,182	3,202	7,128	224	14,353
용산구	76,521	67,160	2,431	6,817	113	16,145
성동구	106,263	89,939	5,316	10,827	181	20,165
광진구	99,299	83,181	3,382	12,463	273	18,277
동대문구	97,910	81,208	3,647	12,875	180	23,727
종랑구	112,723	92,545	4,635	15,114	429	24,327
성북구	119,321	103,131	5,026	10,980	184	26,544
강북구	76,364	63,342	3,768	9,094	160	21,890
도봉구	96,435	81,714	3,685	10,799	237	14,848
노원구	152,071	133,071	5,429	13,224	347	14,905
은평구	129,820	111,468	5,014	13,059	279	20,880
서대문구	87,104	75,150	3,249	8,397	308	14,805
마포구	117,907	101,540	4,133	11,974	260	17,228
양천구	149,673	128,764	4,970	15,368	571	18,844
강서구	204,675	175,694	7,348	21,208	425	18,652
구로구	144,465	120,424	6,156	17,518	367	15,663
금천구	87,581	69,930	4,169	13,325	157	11,569

〈표 II-15〉의 계속

(단위: 대)

구분	합계	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜차
영등포구	142,010	116,250	5,048	19,493	1,219	16,263
동작구	105,472	93,256	3,164	8,678	374	15,156
관악구	120,050	102,976	4,526	12,278	270	24,515
서초구	181,182	159,258	4,851	16,722	351	12,419
강남구	235,415	213,230	5,948	15,831	406	17,072
송파구	240,559	206,270	6,823	27,047	419	21,353
강동구	139,549	119,220	4,618	15,421	290	16,668

주: 합계는 이륜자동차 미포함

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

다) 공공기관 현황

서울특별시의 공공기관은 지방공기업과 지방출자출연기관으로 구분되며 지방공기업 32개, 지방출자출연기관 65개로 확인되었다.

〈표 II-16〉 서울특별시 공공기관 현황

(단위: 개)

구분	유형	수	기관명
지방 공기업	광역	직영	2 서울특별시상수도, 서울특별시하수도
		공사	4 서울교통공사(서울메트로+서울특별시도시철도공사), 서울주택도시공사, 서울특별시농수산식품공사, 서울에너지공사
		공단	2 서울시설공단, 서울물재생시설공단
	기초	공단	24 종로구시설관리공단, 중구시설관리공단, 용산구시설관리공단, 성동구도시관리공단, 광진구시설관리공단, 동대문구시설관리공단, 중랑구시설관리공단, 성북구도시관리공단, 강북구도시관리공단, 도봉구시설관리공단, 노원구서비스공단, 은평구시설관리공단, 서대문구도시관리공단, 마포구시설관리공단, 양천구시설관리공단, 강서구시설관리공단, 구로구시설관리공단, 금천구시설관리공단, 영등포구시설관리공단, 동작구시설관리공단, 관악구시설관리공단, 강남구도시관리공단, 송파구시설관리공단, 강동구도시관리공단
소계		32	
지방 출자 출연 기관	분청	출연	20 서울의료원, 서울연구원, 서울산업진흥원, 서울신용보증재단, 세종문화회관, 서울시여성가족재단, 서울시복지재단, 서울문화재단, 서울시립교향악단, 서울디자인재단, 서울장학재단, 서울특별시평생교육진흥원, 서울특별시50플러스재단, 서울디지털재단, 120다산쿨재단, 서울특별시공공보건의료재단, 서울기술연구원, 서울관광재단, 서울특별시 사회서비스원, 재단법인 서울특별시 미디어재단 티비에스
	종로구	출연	1 종로문화재단

〈표 II-16〉의 계속

(단위: 개)

구분	유형		수	기관명
지방 출자 출연 기관	중구	출연	2	중구문화재단, 중구인재육성장학재단
	용산구	출연	1	용산복지재단
	성동구	출연	2	성동문화재단, 성동구인재육성장학재단
		출자	1	성동미래일자리(주)
	광진구	출연	2	광진문화재단, 재단법인 광진복지재단
	동대문구	출연	1	동대문문화재단
	성북구	출연	1	성북문화재단
	강북구	출연	2	꿈나무키움장학재단, 강북문화재단
	도봉구	출연	1	도봉문화재단
	노원구	출연	3	노원교육복지재단, 노원환경재단, 재단법인 노원문화재단
	은평구	출연	2	은평구민장학재단, 은평문화재단
	마포구	출연	2	마포문화재단, 마포인재육성장학재단
	양천구	출연	2	양천사랑복지재단, 재단법인 양천문화재단
	강서구	출연	1	강서희망나눔복지재단
	관악구	출연	1	재단법인 관악문화재단
	구로구	출연	3	구로문화재단, 구로희망복지재단, 구로구장학회
		출연	2	금천미래장학회, 금천문화재단
	금천구	출자	1	금천일자리 주식회사
		출연	2	영등포문화재단, 영등포구장학재단
	동작구	출연	2	동작복지재단, 동작문화재단
		출자	1	어르신행복(주)
	서초구	출연	3	서초다산장학재단, 우면산내셔널트러스트, 서초문화재단
	강남구	출연	2	강남문화재단, 강남복지재단
	송파구	출연	2	송파구인재육성장학재단, 재단법인 송파문화재단
	강동구	출연	1	재단법인 강동문화재단
	중랑구	출연	1	재단법인 중랑문화재단
	소계		65	

자료: 행정안전부, 「클린아이 지방공공기관통합공시」, 2021. 4.

라) 대학시설 현황

서울특별시의 대학시설은 전문대학 9개, 교육대학교 1개, 대학교 38개가 있고 학교수에 비례해 대학교, 전문대학, 교육대학교 순으로 학과수와 학생수, 교원수, 직원수가 많은 것으로 확인되었다.

〈표 II-17〉 서울특별시 대학시설 현황

(단위: 개, 명)

구분	학교수	학과(학부수)	학생수	교원수	직원수
전문대학	9	486	55,619	1,061	551
교육대학교	1	13	1,609	98	168
대학교	38	2,318	505,743	18,479	12,938

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

서울특별시의 대학원은 401개가 있으며, 석사과정 3,053개의 학과에 108,406명, 박사과정 1,534개의 학과에 31,728명이 수학 중인 것으로 확인되었다.

〈표 II-18〉 서울특별시 대학원시설 현황

(단위: 개, 명)

구분	학교수	학과(학부수)		입학정원수		학생수		교원수	직원수
		석사과정	박사과정	석사과정	박사과정	석사과정	박사과정		
대학원	401	3,053	1,534	43,631	11,576	108,406	31,728	3,031	511

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

마) 문화관광시설 현황

□ 공공도서관

서울특별시의 공공도서관은 2019년 기준 시·도 도서관 153개, 교육청도서관 22개, 사립도서관 5개로 총 180개의 도서관이 있다.

〈표 II-19〉 서울특별시 공공도서관 현황

(단위: 개, 권, 명)

구분	도서관수	좌석수	자료수			도서관 방문자수	자료실 이용자수	연간 대출책수	직원수
			도서	비도서	연속 간행물(종)				
2019	180	46,253	14,995,316	570,232	23,775	66,928,527	49,968,428	23,982,384	2,782
시·도 도서관	153	31,217	9,401,925	310,671	10,161	42,686,317	33,927,022	16,467,103	1,767
교육청 도서관	22	14,329	5,338,265	257,296	13,451	23,940,324	15,830,012	7,330,782	970
사립 도서관	5	707	255,126	2,265	163	301,886	211,394	184,499	45

주: 1. 공공도서관은 공공도서관+어린이도서관 수치임

2. 직원수는 비정규직을 포함한 현원이며, 지원인력은 제외함

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

□ 문화시설 현황

서울특별시의 문화시설은 공연시설 502개, 전시시설 174개, 지역문화 복지시설 263개, 문화보급 전수시설 32개가 있다.

〈표 II-20〉 서울특별시 문화시설 현황

(단위: 개)

공연시설		전시시설		지역문화 복지시설		문화보급 전수시설	
종합공연장 (1,000석~)	19	박물관	128	문화예술회관	18	문화원	25
일반공연장 (300~999석)	113	미술관	46	종합복지회관	98	국악원	3
소공연장 (300석 미만)	280			구민(다목적) 체육시설	81	전수회관	4
영화관	90			청소년 수련시설	66		
합계	502	합계	174	합계	263	합계	32

주: 1. 집계대상 극장은 전국 상설영화관으로, 특수목적의 비상설상영시설 및 자동차극장은 제외함

2. 비등록 박물관, 미술관 제외

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

□ 주요 관광지 방문객 수(박물관 및 전시관 등)

서울특별시의 주요 관광지 방문객수는 일평균 약 4~9천명, 연간 1~3백만명을 상회하고 있다.

〈표 II-21〉 주요 관광지 방문객

(단위: 명)

국립중앙박물관		서대문형무소역사관		서울시립미술관 본관		남산한옥마을		서울대공원	
일평균	연간	일평균	연간	일평균	연간	일평균	연간	일평균	연간
9,189	3,354,089	2,750	1,003,689	5,064	1,848,203	4,053	1,479,195	5,266	1,922,043

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

□ 고궁 입장객 수

서울특별시 내 위치한 고궁의 입장객은 일평균 약 1천명~1만 4천명, 연간 약 45만~5백만명으로 경복궁, 덕수궁, 창덕궁, 창경궁, 종묘 순으로 확인되었다.

〈표 II-22〉 고궁 입장객

(단위: 명)

경복궁		창덕궁		창경궁		덕수궁		종묘	
일평균	연간	일평균	연간	일평균	연간	일평균	연간	일평균	연간
14,649	5,346,746	4,891	1,785,058	2,395	874,324	6,613	2,413,596	1,234	450,398

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

□ 관광사업체 등록 현황

2019년 기준 서울특별시에에는 여행업 8,323개소, 관광숙박업 460개소, 관광객 이용시설업 1,316개소, 국제회의업 655개소, 카지노업 3개소, 유원시설업 278개소, 관광 편의시설업 643개소가 등록되어 있다.

〈표 II-23〉 서울특별시 관광사업체 등록 현황

(단위: 개소)

구분	여행업	관광숙박업	관광객 이용시설업	국제회의업	카지노업	유원시설업	관광 편의시설업
2016	7,432	348	920	485	3	98	631
2017	7,868	399	1,048	542	3	205	603
2018	8,898	440	1,132	598	3	258	611

〈표 II-23〉의 계속

(단위: 개소)

구분	여행업	관광숙박업	관광객 이용시설업	국제회의업	카지노업	유원시설업	관광 편의시설업
<b>2019</b>	<b>8,323</b>	<b>460</b>	<b>1,316</b>	<b>655</b>	<b>3</b>	<b>278</b>	<b>643</b>
종로구	1,111	44	94	34	-	2	175
<b>중구</b>	<b>1,209</b>	<b>101</b>	<b>142</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>57</b>
용산구	212	16	205	24	-	8	43
성동구	193	8	7	29	-	5	7
광진구	104	11	14	11	1	20	15
동대문구	125	14	22	8	-	15	11
종량구	62	3	2	1	-	14	5
성북구	65	5	22	2	-	15	14
강북구	57	5	2	-	-	-	5
도봉구	47	3	3	3	-	9	2
노원구	76	1	4	2	-	16	9
은평구	116	12	11	1	-	13	14
서대문구	255	8	57	8	-	6	15
마포구	997	24	500	92	-	5	35
양천구	166	1	6	4	-	18	6
강서구	387	24	21	14	-	30	10
구로구	236	14	3	10	-	17	8
금천구	248	9	2	11	-	5	7
영등포구	639	33	13	44	-	9	38
동작구	80	3	11	7	-	6	5
관악구	100	13	13	5	-	6	9
서초구	517	14	27	85	-	10	46
강남구	740	70	90	176	1	18	87
송파구	333	20	42	23	-	23	17
강동구	248	4	3	11	-	5	3

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

□ 관광호텔 등록 현황

2019년 기준 서울특별시에는 소형호텔, 호스텔, 가족호텔 등의 관광호텔이 총 460개소 등록되어 있으며, 수입실적은 총 2,018,449백만원인 것으로 확인되었다. 사업대상지가 속한 중구에는 25개구 중 가장 많은 수인 101개소의 관광호텔이 등록되어 있으며, 수입실적은 강남구의 뒤를 이어 두 번째로 많은 것으로 확인되었다.

〈표 II-24〉 서울특별시 관광호텔 등록 현황

(단위: 개소, 백만원)

구분	관광호텔 현황										수입실적
	합계	5성급	4성급	3성급	2성급	1성급	등급 미정	가족 호텔	호스텔	소형 호텔	
2015	291	28	37	55	30	40	62	11	28	-	1,302,031
2016	348	27	43	58	31	40	85	14	50	-	1,934,388
2017	399	24	46	73	56	54	55	17	67	7	2,066,851
2018	440	26	43	86	60	64	55	19	74	13	2,272,283
<b>2019</b>	<b>460</b>	<b>24</b>	<b>44</b>	<b>96</b>	<b>67</b>	<b>55</b>	<b>47</b>	<b>21</b>	<b>96</b>	<b>10</b>	<b>2,018,449</b>
종로구	44	2	-	7	8	2	7	1	17	-	101,704
<b>중구</b>	<b>101</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>36</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>476,083</b>
용산구	16	2	3	3	1	4	-	2	-	1	126,693
성동구	8	-	-	-	3	2	1	-	2	-	288
광진구	11	1	1	-	4	4	-	-	1	-	195,562
동대문구	14	-	-	1	3	1	6	-	3	-	7,598
종량구	3	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-
성북구	5	-	-	1	1	3	-	-	-	-	1,050
강북구	5	-	-	2	-	-	1	-	2	-	-
도봉구	3	-	-	-	1	1	-	-	1	-	960
노원구	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1,313
은평구	12	-	-	-	4	3	2	-	1	2	-
서대문구	8	-	1	-	-	1	2	1	3	-	-
마포구	24	-	6	4	3	1	3	1	6	-	108,084
양천구	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
강서구	24	1	2	6	2	7	3	1	2	-	38,709
구로구	14	1	2	2	1	-	1	-	7	-	22,427
금천구	9	-	1	2	-	-	3	-	3	-	13,017

〈표 II-24〉의 계속

(단위: 개, 백만원)

구분	관광호텔 현황										수입실적
	합계	5성급	4성급	3성급	2성급	1성급	등급 미정	가족 호텔	호스텔	소형 호텔	
영등포구	33	1	4	2	3	4	3	5	9	2	91,411
동작구	3	-	1	1	1	-	-	-	-	-	11,543
관악구	13	-	-	2	1	4	-	-	6	-	3,025
서초구	14	2	2	3	3	2	-	1	1	-	218,406
강남구	70	5	7	20	8	7	12	3	6	2	482,191
송파구	20	2	-	4	6	3	2	-	1	2	116,354
강동구	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	2,031

자료: 서울특별시, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021. 4.

바) 범죄 발생 현황

서울특별시는 2019년 기준 총 3,092천 건의 범죄가 발생하였고 그중 2,353천 건의 범죄를 검거하였으며 범죄 발생건수는 특별법범, 지능범, 폭력범, 절도범, 기타형사범, 강력범, 풍속범 순으로 나타나고 있다.

〈표 II-25〉 서울특별시 범죄 발생 현황

(단위: 천 건)

구분	합계		강력범		절도범		폭력범		지능범		풍속범		기타형사범		특별법범	
	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거
2015	3,565	2,657	6	5	553	21	65	55	73	46	1.6	1.4	24	20	130	114
2016	3,431	2,672	6	6	46	22	64	55	72	45	1.8	1.7	25	20	125	114
2017	3,201	2,530	7	7	41	21	59	51	70	44	1.4	1.3	22	19	116	107
2018	3,090	2,392	6	6	39	19	56	48	75	46	1.1	0.9	23	19	105	97
2019	3,092	2,353	6	6	42	21	54	47	80	47	1.3	1.1	23	19	99	92

자료: 서울특별시, 서울 열린데이터 광장(<http://data.seoul.go.kr>), 2021. 4.

〈표 II-26〉 서울특별시 5대 범죄 발생 현황

(단위: 건)

구분	합계		살인		강도		강간강제추행		절도		폭력	
	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거
<b>합계</b>	<b>103,668</b>	<b>74,805</b>	<b>136</b>	<b>128</b>	<b>136</b>	<b>133</b>	<b>6,469</b>	<b>6,007</b>	<b>42,204</b>	<b>21,284</b>	<b>54,723</b>	<b>47,253</b>
종로구	3,846	4,117	4	5	7	8	238	1,143	1,515	1,069	2,082	1,892
중구	4,327	2,804	2	1	6	5	195	115	2,202	1,050	1,922	1,633
용산구	3,313	2,611	3	3	3	4	272	237	999	544	2,036	1,823
성동구	2,512	1,838	6	5	9	10	133	96	970	511	1,394	1,216
광진구	4,011	2,816	4	5	6	5	273	213	1,875	1,008	1,853	1,585
동대문구	3,692	2,818	6	6	10	9	168	143	1,531	827	1,977	1,833
중랑구	4,268	3,138	10	10	4	5	138	108	1,666	908	2,450	2,107
성북구	2,877	2,323	3	3	3	3	176	130	1,082	731	1,613	1,456
강북구	3,838	3,023	6	6	3	2	176	145	1,229	664	2,424	2,206
도봉구	2,110	1,497	1	1	5	5	90	83	790	394	1,224	1,014
노원구	4,153	2,964	4	4	3	3	184	158	1,498	681	2,464	2,118
은평구	3,880	3,000	3	3	1	1	194	162	1,565	977	2,117	1,857
서대문구	2,943	2,020	2	1	5	5	175	154	1,226	600	1,535	1,260
마포구	4,842	3,170	2	2	2	2	495	417	2,190	917	2,153	1,832
양천구	3,214	2,124	6	6	2	2	127	112	1,477	634	1,602	1,370
강서구	4,924	3,543	8	9	3	4	306	257	2,050	1,077	2,557	2,196
구로구	4,707	3,291	10	9	3	4	226	165	1,916	965	2,552	2,148
금천구	3,105	2,343	6	6	10	6	153	126	1,157	615	1,779	1,590
영등포구	5,820	3,787	10	10	3	3	356	239	2,409	1,068	3,042	2,467
동작구	3,400	2,195	4	2	1	1	251	110	1,328	579	1,816	1,503
관악구	5,328	3,810	13	10	10	11	408	335	2,223	1,085	2,674	2,369
서초구	5,542	3,750	5	5	7	5	616	412	2,270	1,118	2,644	2,210
강남구	7,304	5,069	5	3	5	6	666	562	2,970	1,339	3,658	3,159
송파구	5,698	3,799	7	8	10	10	273	230	2,416	1,016	2,992	2,535
강동구	4,014	2,955	6	5	15	14	180	155	1,650	907	2,163	1,874

자료: 서울특별시, 서울 열린데이터 광장(<http://data.seoul.go.kr>)(2019년 기준), 2021. 4.



나) 면적 및 행정구역

중구는 2019년 기준 9.96km<sup>2</sup>로 74개 법정동, 15개 행정동, 252개 통, 1,576개의 반으로 구성되어 있고, 장충동, 필동, 명동 순으로 면적이 넓으며 사업대상지는 을지로동 내 경계에 위치해 명동과 필동의 경계와 접하고 있다.

〈표 11-28〉 중구 면적 및 행정구역

(단위: km<sup>2</sup>, %, 개)

구분	면적	구성비	법정동	행정동	통	반
2019	9.96	100.0	74	15	252	1,576
소공동	0.95	9.5	11	1	6	30
회현동	0.84	8.4	7	1	16	98
명동	0.99	9.9	18	1	10	41
필동	1.14	11.5	7	1	12	65
장충동	1.36	13.7	3	1	9	48
광희동	0.74	7.4	10	1	15	111
을지로동	0.6	6	10	1	10	54
신당동	0.55	5.5	3	1	19	98
다산동	0.51	5.1	-	1	20	125
약수동	0.48	4.8	-	1	31	201
청구동	0.34	3.4	-	1	20	165
신당5동	0.39	3.9	-	1	20	126
동화동	0.26	2.6	-	1	18	118
황학동	0.33	3.3	1	1	26	157
중림동	0.48	4.8	4	1	20	139



중구 행정구역

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

다) 인구 및 가구수

중구의 인구는 2019년 기준 136,488명이며 세대수는 62,739세대로 사업대상지가 속한 을지로동의 경우 중구 내 15개 행정동 중 세대당 인구수가 1.35명으로 가장 적은 것으로 나타나 1인 가구의 비중이 높은 것을 알 수 있다.

〈표 II-29〉 중구 인구 및 세대 변화 추이

(단위: 세대, 명)

기간	세대	인구									인구밀도 및 면적		세대당 인구 (명)	65세 이상 고령자
		계			한국인			외국인			인구 밀도 (명/km <sup>2</sup> )	면적 (km <sup>2</sup> )		
		소계	남자	여자	소계	남자	여자	소계	남자	여자				
2015	59,321	134,329	66,755	67,574	125,733	62,687	63,046	8,596	4,068	4,528	13,486	9.96	2.12	20,302
2016	59,651	134,409	66,452	67,957	125,249	62,204	63,045	9,160	4,248	4,912	13,494	9.96	2.10	20,606
2017	60,412	134,593	66,337	68,256	125,709	62,253	63,456	8,884	4,084	4,800	13,514	9.96	2.08	21,384
2018	62,593	136,663	67,030	69,633	126,409	62,161	64,248	10,254	4,869	5,385	13,618	9.96	2.02	23,025
<b>2019</b>	<b>62,739</b>	<b>136,488</b>	<b>66,823</b>	<b>69,665</b>	<b>126,171</b>	<b>61,910</b>	<b>64,261</b>	<b>10,317</b>	<b>4,913</b>	<b>5,404</b>	<b>13,704</b>	<b>9.96</b>	<b>2.01</b>	<b>23,275</b>
소공동	1,104	3,059	1,550	1,509	2,050	1,000	1,050	1,009	550	459	3,220	0.95	1.86	284
회현동	3,142	5,850	3,170	2,680	5,245	2,837	2,408	605	333	272	6,964	0.84	1.67	1,470
명동	1,532	3,567	1,573	1,994	2,936	1,235	1,701	631	338	293	3,603	0.99	1.92	750
필동	2,297	5,020	2,478	2,542	3,995	2,058	1,937	1,025	420	605	4,404	1.14	1.74	820
장충동	2,696	5,628	2,779	2,849	4,708	2,399	2,309	920	380	540	4,138	1.36	1.75	810
광희동	2,960	6,284	3,299	2,985	4,905	2,600	2,305	1,379	699	680	8,492	0.74	1.66	1,172
을지로동	1,339	2,007	1,202	805	1,802	1,103	699	205	99	106	3,345	0.6	1.35	489
신당동	4,419	9,234	4,520	4,714	7,526	3,761	3,765	1,708	759	949	16,789	0.55	1.7	1,361
다산동	6,961	15,035	7,282	7,753	14,526	7,072	7,454	509	210	299	29,480	0.51	2.09	2,566
약수동	7,803	17,734	8,369	9,365	17,525	8,260	9,265	209	109	100	36,946	0.48	2.25	3,598
청구동	6,377	14,515	6,906	7,609	14,297	6,791	7,506	218	115	103	42,691	0.34	2.24	2,602
신당5동	5,291	10,929	5,339	5,590	10,554	5,173	5,381	375	166	209	28,023	0.39	1.99	1,690
동화동	4,153	10,995	5,288	5,707	10,830	5,210	5,620	165	78	87	42,288	0.26	2.61	1,737
황학동	6,832	13,689	6,584	7,105	12,650	6,097	6,553	1,039	487	552	41,482	0.33	1.85	1,912
중림동	5,833	12,942	6,484	6,458	12,622	6,314	6,308	320	170	150	26,963	0.48	2.16	2,014

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

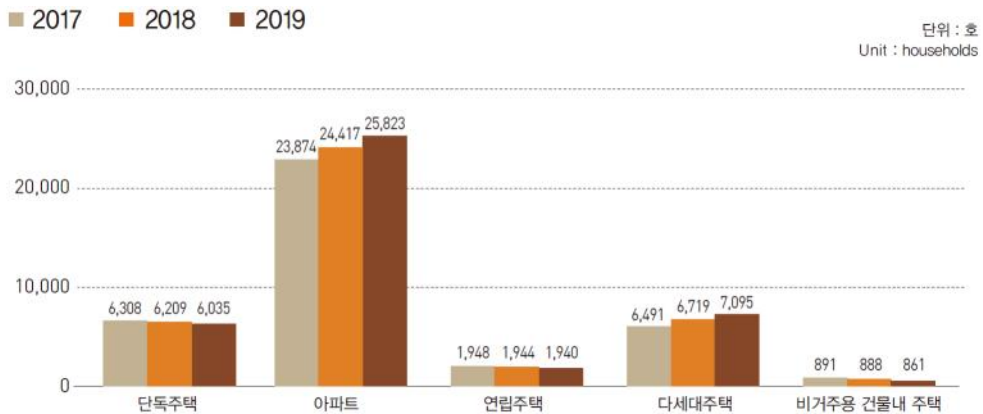
라) 주택 현황 및 보급률

중구에는 2019년 기준 41,754호의 주택이 있으며, 아파트, 다세대주택, 단독주택, 연립주택, 비거주용 건물 내 주택 순으로 많은 것이 확인되었다.

〈표 II-30〉 중구 주택종류별 현황

(단위: 호)

구분	합계 <sup>1)</sup>	단독주택			아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물 내 주택	
		단독주택	다가구주택	영업겸용주택					
2017	39,512	6,308	2,579	2,452	1,277	23,874	1,948	6,491	891
2018	40,177	6,209	2,513	2,452	1,271	24,417	1,944	6,719	888
2019	41,754	6,035	2,323	2,461	1,251	25,823	1,940	7,095	861



주: 1) 주택을 대상으로 집계, 빈 집 포함

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

2019년 기준 중구 내 위치한 총주택수인 41,754호의 주택 중 개인소유 주택은 32,612호로 총주택수의 78.1%를 차지하며, 총가구는 54,496가구로 그중 주택소유 가구는 22,517가구로 가구주택소유율은 41%로 확인되었다.

〈표 II-31〉 중구 주택소유 현황<sup>1)</sup>

(단위: 호, 가구, %)

구분	주택소유 현황		주택소유 가구		
	총 주택수	개인소유주택수 <sup>2)</sup>	총 가구(A) <sup>3)</sup>	주택소유가구(B)	가구주택소유율(B/A) <sup>4)</sup>
2017	39,512	31,798	52,208	21,775	42
2018	40,177	32,149	53,102	22,096	42
2019	41,754	32,612	54,496	22,517	41

주: 1) 소유자가 2인 이상인 주택의 경우 소유자의 거주지역별로 지분을 합산하여 지분 함이 가장 높은 지역을 소유자의 거주지역으로 할당

2) 각 시도에 거주하는 주택 소유자가 전국에 보유하고 있는 모든 주택에 대한 지분을 합산하여 산출한 가상의 주택 수로 주택소재지 기준 주택수와 다름

3) 일반가구를 대상으로 집계됨

4) 주택소유율 = 주택소유가구수/일반가구×100

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

마) 사업체 수 및 종사자 수

2018년 기준 중구 내 사업체 수는 60,957개이며, 종사자 수는 390,530명으로 사업대상자가 속한 을지로동의 사업체 수는 9,028개로 전체 사업체 수의 14.8%를 차지하며, 종사자 수는 32,091명으로 전체 종사자 수의 8.2%를 차지하고 있다.

〈표 II-32〉 중구 행정구역별 사업체 현황

(단위: 개, 명, %)

구분	사업체 수	구성비	종사자 수		구성비	
			남	여		
2016	63,640	-	402,892	221,757	181,135	-
2017	62,936	-	386,648	212,533	174,115	-
2018	60,957	100.0	390,530	210,755	179,775	100.0
소공동	3,804	6.2	60,990	34,405	26,585	15.6
회현동	9,122	15.0	48,764	24,680	24,084	12.5
명동	6,765	11.1	110,677	59,680	50,997	28.3
필동	2,994	4.9	24,414	14,171	10,243	6.3
장충동	805	1.3	8,878	5,133	3,745	2.3
광희동	8,744	14.3	36,734	19,654	17,080	9.4
을지로동	9,028	14.8	32,091	20,460	11,631	8.2
신당동	11,568	19.0	30,506	13,362	17,144	7.8
다산동	1,407	2.3	8,569	4,251	4,318	2.2

〈표 11-32〉의 계속

(단위: 개, 명, %)

구분	사업체 수	구성비	종사자 수		구성비	
			남	여		
약수동	830	1.4	3,529	1,626	1,903	0.9
청구동	865	1.4	4,469	2,707	1,762	1.1
신당5동	1,171	1.9	3,830	1,803	2,027	1.0
동화동	976	1.6	4,151	1,948	2,203	1.1
황학동	1,900	3.1	5,961	3,426	2,535	1.5
중림동	978	1.6	6,967	3,449	3,518	1.8



주: 조사기준시점(21. 12. 31.)과 조사시점(익년도 조사기간 중) 사이에 폐업되어 조사되지 못한 사업체는 직전년도 실적으로 대체  
 자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

바) 용도지역 현황

중구의 용도지역은 전체 면적 9,974,292㎡ 중 주거지역은 60.5%(6,037,439㎡)로 전체 용도지역의 절반 이상을 차지하고 있으며, 상업지역은 39.2%(3,911,718㎡), 녹지지역은 0.3%(25,135㎡)를 차지하고 있다.

〈표 II-33〉 중구 용도지역 현황

(단위: m<sup>2</sup>, %)

구분		면적	비율	
중구		9,974,292	100.0	
		6,037,439	60.5	
주거지역	일반	5,764,992	57.8	
		1종	2,767,697	27.7
		2종 (7층 이하)	1,276,251	12.8
		2종	549,303	5.5
		3종	1,171,741	11.7
	준주거	272,447	2.7	
		3,911,718	39.2	
상업지역	중심	321,414	3.2	
	일반	3,590,304	36.0	
공업지역		-	0.0	
		25,135	0.3	
녹지지역	보전	-	0.0	
	자연	25,135	0.3	
	생산	-	0.0	

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

사) 용도지구 현황

중구의 용도지구 지정현황은 총 24개소, 4.9km<sup>2</sup>가 지정되어 있음. 개소수 기준으로 방화지구가 가장 많이 지정되어 있고(전체 지정수의 83.3%), 면적기준으로도 방화지구가 가장 많은 면적(전체 면적의 38.8%)을 차지하고 있는 것으로 확인되었다.

〈표 II-34〉 중구 용도지구 현황

(단위: km<sup>2</sup>)

구분	합계		경관 지구		미관 지구		고도 지구		방화 지구		보호 지구		취락 지구		개발진흥 지구		문화 지구	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2019	24	4.9	2	1.3	1	0.7	-	1.2	20	1.9	-	-	-	-	2	0.5	-	-

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

## 2) 물리적 현황 분석

### 가) 도로 현황

중구의 도로 현황은 총연장 114,232m, 총면적 1,876,189㎡로 미포장도로는 없으며 일반국도 8,060m, 313,400㎡와 특별시도 106,172m, 1,562,789㎡로 나타나고 있다.

〈표 II-35〉 중구 도로 현황

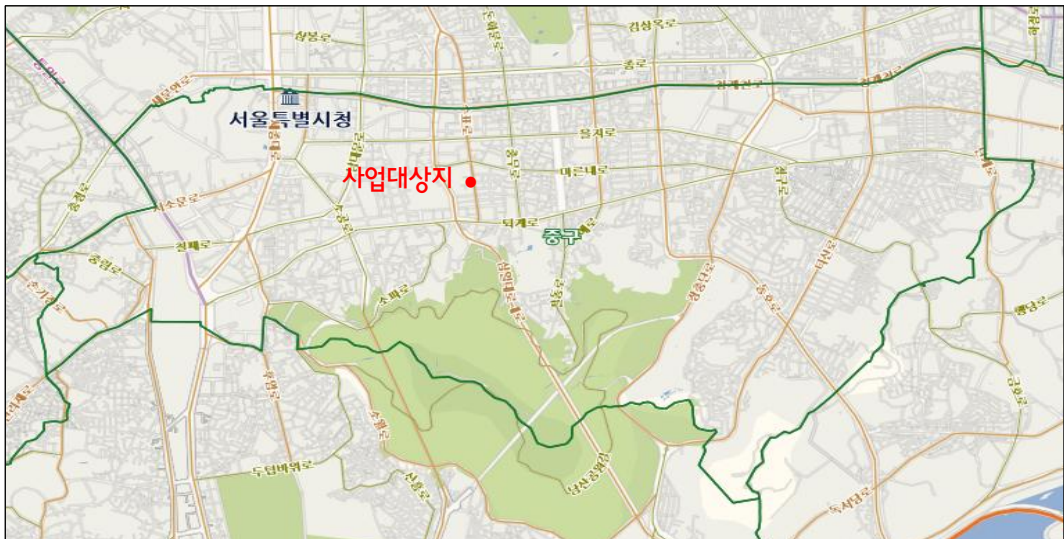
(단위: m, ㎡)

구분	합계						일반국도		특별시도	
	계		포장		미포장					
	연장	면적	연장	면적	연장	면적	연장	면적	연장	면적
2017	114,232	1,876,189	114,232	1,876,189	-	-	8,060	313,400	106,172	1,562,789
2018	114,232	1,876,189	114,232	1,876,189	-	-	8,060	313,400	106,172	1,562,789
2019	114,232	1,876,189	114,232	1,876,189	-	-	8,060	313,400	106,172	1,562,789

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

중구를 관통하고 있는 주요 도로로는 청계천로와 세종대로, 을지로, 남대문로, 퇴계로, 충무로 등이 있고, 사업대상지 주변으로는 삼일대로와 수표로가 지나고 있어 교통량과 유동인구가 많고 혼잡한 지역으로 볼 수 있다.

[그림 II-7] 중구 내 주요 도로 현황



자료: 도로명주소 안내시스템, <https://www.juso.go.kr/openIndexPage.do>, 2021.4.

나) 교통 현황

□ 지하철 현황

중구는 1~6호선과 경의·중앙선이 통과하여 총 7개 노선이 통과하고 24개의 전철역이 위치하여 서울특별시 내 25개 자치구 중 전철 노선이 가장 많은 것으로 확인되었다.

〈표 II-36〉 중구 지하철 현황

구분	운행구간	중구 지하철 노선도
1호선	인천·신창~소요산	
2호선	시청~시청(순환), 신도림~까치산(지선), 신설동~성수(지선)	
3호선	대화~오금	
4호선	오이도~당고개	
5호선	방화~하남검단산·마천	
6호선	응암~신내	
경의·중앙선	문산~서울역/지평	

자료: 한국철도공사 자료를 바탕으로 저자 작성

□ 철도 현황

중구의 철도 현황으로는 서울역이 위치해 경부선 KTX, 강릉선 KTX, 경부선 일반열차 (ITX-새마을호, 무궁화호), 경의선 전동열차가 시·종착하여 전국의 철도망을 연결하고 있다. 서울역은 2019년 기준 연간 26,757,525명이 승차하고 24,969,010명이 강차하여 관내 역사 중 이용 인원이 가장 많은 것으로 확인되었다.

〈표 II-37〉 서울특별시 철도 현황

(단위: 명)

기간	역별	합계		일반여객		전철여객	
		승차인원	강차인원	승차인원	강차인원	승차인원	강차인원
2019	서울역	26,757,525	24,969,010	18,420,431	18,780,221	8,337,094	6,188,789

자료: 서울 열린데이터 광장, 「서울시 철도수송(여객) 통계」, 2021.

□ 자동차 등록 현황

중구는 총 51,736대의 차량이 등록되어 있으며, 그중 승용차가 41,182대로 가장 많이 등록되어 있고 그 뒤로 이륜차, 화물차, 승합차, 특수차 순으로 확인되었다.

〈표 II-38〉 중구 자동차 등록 현황

(단위: 대)

구분	합계	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜차
2015	52,988	41,605	3,793	7,415	175	14,742
2016	51,604	40,352	3,677	7,409	166	14,874
2017	51,540	40,523	3,508	7,294	215	14,809
2018	51,813	41,046	3,286	7,260	221	14,603
<b>2019</b>	<b>51,736</b>	<b>41,182</b>	<b>3,202</b>	<b>7,128</b>	<b>224</b>	<b>14,353</b>

주: 합계에 이륜자동차는 미포함

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

다) 공공기관 현황

2019년 기준 중구에 위치한 관공서 및 주요기관은 지방행정관서 26개소, 경찰·소방관서 27개소, 법원·검찰관서 1개소, 우체국관서 14개소, 세무서 2개소가 있다. 주요 공공기관으로는 본 사업대상지인 중부경찰서와 남대문경찰서, 서울중앙우체국, 남대문세무서, 중부소방서 등이 있다.

〈표 II-39〉 관내 관공서 및 주요기관 현황

(단위: 개소)

구분	지방행정관서					경찰·소방관서					법원· 검찰관서	우체국 관서 <sup>2)</sup>	세무서
	시	구	동	직속 기관	사업소	경찰서	지구대, 파출소, 치안 센터	소방 본부	소방서	119 안전센터 <sup>1)</sup>	등기소		
2017	1	1	15	3	6	2	19	1	1	5	1	14	2
2018	1	1	15	3	6	2	19	1	1	5	1	14	2
<b>2019</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>2</b>

주: 1) 순환 및 일일구조대 포함

2) 우편취급소 포함

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

라) 대학시설 현황

2019년 기준 중구에 위치한 대학시설은 3개로 13개의 단과대학과 93개의 학과가 있으며, 20,317명의 학생과 812명의 교원, 515명의 사무직원이 있다. 중구에 위치한 대학시설은 동국대학교 서울캠퍼스, 승의여자대학, 정화예술대학 3곳으로 확인되었다.

〈표 II-40〉 관내 대학교 현황

(단위: 개, 명)

구분	대학수	단과대학수	학과수	학생수			교원수		사무직원수	
				남	여	여	여			
2017	3	13	91	19,217	7,290	11,927	772	212	401	154
2018	3	13	93	19,622	7,187	12,435	802	230	421	165
<b>2019</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>93</b>	<b>20,317</b>	<b>7,413</b>	<b>12,904</b>	<b>812</b>	<b>240</b>	<b>515</b>	<b>242</b>

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

마) 문화·관광시설 현황

□ 관광사업체 등록 현황

2019년 기준 중구에는 여행업 1,209개소, 관광숙박업 101개소, 관광객 이용시설업 142개소, 국제회의업 50개소, 카지노업 1개소, 유원시설업 3개소, 관광 편의시설업 57개소가 등록되어 있다.

〈표 II-41〉 중구 관광사업체 등록 현황

(단위: 개소)

구분	여행업	관광숙박업	관광객 이용시설업	국제회의업	카지노업	유원시설업	관광 편의시설업
2017	1,041	88	113	43	1	3	53
2018	1,160	97	121	43	1	4	53
<b>2019</b>	<b>1,209</b>	<b>101</b>	<b>142</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>57</b>

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

□ 관광호텔 등록 현황

2019년 기준 중구에는 소형호텔, 호스텔, 가족호텔 등의 관광호텔이 관내 25개구 중 가장 많은 수인 101개가 등록되어 있으며, 수입실적은 강남구의 뒤를 이어 두 번째로 많은 것으로 확인되었다.

〈표 II-42〉 중구 관광호텔 등록 현황

(단위: 개)

구분	관광호텔 현황										수입실적
	합계	5성급	4성급	3성급	2성급	1성급	등급 미정	가족 호텔	호스텔	소형 호텔	
2017	88	6	16	30	7	1	4	5	18	1	472,627
2018	97	7	14	32	9	1	7	6	20	1	520,681
<b>2019</b>	<b>101</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>36</b>	<b>12</b>	-	-	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>476,083</b>

자료: 서울특별시 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021. 2.

바) 범죄 발생 현황

중구는 2019년 기준 총 4,327건의 범죄가 발생하였고 그중 2,804건의 범죄를 검거하였으며 범죄 발생건수는 절도, 폭력, 강간강제추행, 강도, 살인 순으로 확인되었다.

〈표 II-43〉 서울특별시 5대 범죄 발생 현황

(단위: 건)

구분	합계		살인		강도		강간강제추행		절도		폭력	
	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거
중구	4,327	2,804	2	1	6	5	195	115	2,202	1,050	1,922	1,633

자료: 서울특별시, 서울 열린데이터 광장(<http://data.seoul.go.kr>)(2019년 기준), 2021. 4.


3) 사업대상지 현황

가) 중부경찰서 일반 현황

서울 중부경찰서는 1982년에 지어져 건축된 지 39년이 지난 노후건물로 대지면적은 4,194.5㎡이며 건물은 본관, 동관, 서관이 있고 면적은 8,232.39㎡이다.

서울 중부경찰서는 중구 15개 동 중 11개 동과 인구 103,539명을 관할하고 있으며, 3개 지구대와 4개 파출소가 속해 있다.

〈표 II-44〉 서울 중부경찰서 현황

구분	내용	
소관부처	경찰청(서울지방경찰청)	
소재지	서울시 중구 수표로 27 (저동2가 62-1)	
소유자	경찰청	
면적	토지: 4,194.5㎡(1,270평) / 건물: 8,232.39㎡(2,494평) 본관 5F, 동관 2F, 서관 2F	
지구대 및 파출소	지구대	을지지구대, 광희지구대, 약수지구대
	파출소	신당파출소, 장충파출소, 충무파출소, 을지로3가 파출소
	관내도	

자료: 서울특별시, 「정책성 분석 자료(서울 중부경찰서)」, 2021. 4.

[그림 II-8] 서울 중부경찰서 전경사진



자료: 서울특별시, 「2020년 하반기 제3종시설물 정기안전점검보고서(서울 중부경찰서)」, 2020. 12.

나) 중부경찰서 정·현원 현황

서울 중부경찰서는 2실, 9과로 이루어져 있으며, 본서 286명, 지구대 및 파출소 232명으로 총 518명이 속해 있는 것으로 확인되었다.

[그림 11-9] 서울 중부경찰서 조직도



자료: 서울 중부경찰서 홈페이지, <https://www.smpa.go.kr>, 검색일자: 2021. 4.

〈표 11-45〉 서울 중부경찰서 인원 현황

(단위: 명)

구분	총계	총경 경정	경감	경위	경사	경장	순경	비고	
총계	정원	505	12	41	74	112	171	95	일반직 정원(12)
	현원	518	13	62	196	80	113	54	일반직(10) (남2, 여8) 무기계약, 기간제(12) (남5, 여7)
	대비	13							
	여경	77							

〈표 II-45〉의 계속

(단위: 명)

구분		총계	총경 경정	경감	경위	경사	경장	순경	비고
서내	정원	269	12	34	45	56	115	7	일반직 정원(12)
	현원	286	12	48	108	44	64	10	
	대비	17							
	여경	48							
지역 경찰	정원	236		7	29	56	56	88	
	현원	232	1	14	88	36	49	44	
	대비	-4							
	여경	29							

자료: 서울특별시, 「사업계획 적정성 재검토 자료 2차 정현원표」, 2021. 7.

〈표 II-45〉의 계속

(단위: 명)

과, 계, 업무별	계급별	정원	현원						비고	
			총계	총경 경정	경감	경위	경사	경장		순경
경찰서계		505	518	13	62	196	80	113	54	
본서계		269	286	12	48	108	44	64	10	
청문	소계	8	8	1	2	4	-	1	-	일반직(1) (여1)
	(여경)		3	-	1	1	-	1	-	
	청문감사		6	1	1	4	-	-	-	
	민원실		2	-	1	-	-	1	-	
112	소계	17	16	1	4	7	2	2	-	
	(여경)		3	-	-	2	-	1	-	
	관리팀		2	1	-	1	-	-	-	
	상황1팀		3	-	1	1	-	1	-	
	상황2팀		3	-	1	1	1	-	-	
	상황3팀		4	-	1	2	1	-	-	
경무	소계	15	28	2	9	6	4	6	1	일반직(6) (남1,여5)
	(여경)		6	-	2	2	1	-	1	
	경무		10	2	1	1	2	3	1	
	경리		3	-	1	-	1	1	-	
	정보화장비		4	-	1	1	-	2	-	
	기타		11	-	6	4	1	-	-	

〈표 II-45〉의 계속

(단위: 명)

과, 계, 업무별	계급별	정원	현원						비고	
			총계	총경 경정	경감	경위	경사	경장		순경
생활 안전	소계	22	22	1	4	9	2	4	2	일반직(1) (여1)
	(여경)		5	-	2	-	-	2	1	
	생활안전		6	1	1	2	1	-	1	
	생활질서		4	-	1	1	-	1	1	
	CPO		4	-	1	-	1	2	1	
	관제센터		2	-	1	1	-	-	-	
	응급의료센터		6	-	-	5	-	1	-	
여성 청소년	소계	26	27	1	5	7	5	9	-	
	(여경)		9	-	2	-	3	4	-	
	여성청소년		11	1	1	2	3	4	-	
	여청수사		12	-	3	3	2	4	-	
	실종팀		4	-	1	2	-	1	-	
수사	소계	36	37	1	6	19	8	1	2	일반직(1) (여1)
	(여경)		9	1	-	4	2	-	2	
	수사지원팀		8	1	2	5	-	-	-	
	지능팀		9	-	1	5	2	-	1	
	사이버팀		7	-	1	1	4	1	-	
	경제1팀		5	-	1	4	-	-	-	
	경제2팀		4	-	-	3	1	-	-	
경제3팀	4	-	1	1	1	-	1			
형사	소계	53	54	1	6	16	13	16	2	
	(여경)		2	-	1	-	-	-	1	
	형사지원팀		6	1	1	1	1	2	-	
	강력계장		-	-	-	-	-	-	-	
	강력1팀		5	-	-	1	1	3	-	
	강력2팀		5	-	-	1	2	1	1	
	강력3팀		5	-	-	2	1	2	-	
	강력4팀		5	-	-	2	1	2	-	
	강력5팀		5	-	-	1	3	1	-	
	형사1팀		5	-	1	1	3	-	-	
	형사2팀		5	-	1	2	-	2	-	
	형사3팀		5	-	1	1	1	1	1	
	형사4팀		5	-	1	2	-	2	-	
생활범죄	3	-	1	2	-	-	-			

〈표 II-45〉의 계속

(단위: 명)

과, 계, 업무별	계급별	정원	현원						비고	
			총계	총경 경정	경감	경위	경사	경장		순경
교통	소계	55	56	1	10	19	9	15	2	일반직(1) (남1)
	(여경)		2	-	-	1	1	-	-	
	교통관리		6	1	1	1	1	2	-	
	교통조사1팀		4	-	1	1	1	1	-	
	교통조사2팀		4	-	1	2	1	-	-	
	교통조사3팀		4	-	1	1	1	1	-	
	교통범죄수사팀		3	-	1	-	1	1	-	
	교통안전		5	-	1	1	-	3	-	
	순찰1		8	-	1	3	-	2	2	
	순찰2		8	-	1	3	1	3	-	
	순찰3		7	-	1	3	1	2	-	
	순찰4		7	-	1	4	2	-	-	
	경비		소계	9	11	1	1	4	-	4
(여경)		2	-		-	2	-	-	-	
경비		6	1		1	2	-	2	-	
작전		2	-		-	-	-	1	1	
타격대		3	-		-	2	-	1	-	
정보	소계	16	15	1	2	10	1	1	-	
	(여경)		2	-	-	2	2	2	2	
	정보계		4	1	1	2	-	-	-	
	기정팀		4	-	1	3	-	-	-	
	외근팀		7	-	-	5	1	1	-	
보안	소계	12	12	1	1	5	-	5	-	
	(여경)		5	-	1	1	-	3	-	
	보안		7	1	1	3	-	2	-	
	외사		5	-	-	2	-	3	-	

주: 2002. 12. 31. 기준

자료: 서울특별시, 「사업계획 적정성 재검토 자료 2차 정·현원표」, 2021. 7.

#### 4) 사업대상지 입지 현황

##### 가) 교통 현황

본 사업대지가 위치한 중구는 서울의 심장부로서 경제, 문화, 언론 및 유통의 중추기능이 집중되어 있고 퇴계로, 을지로, 청계천로, 남대문로, 왕십리길 등의 간선도로가 관통하면서 지하철 1~6호선이 통과하는 교통의 요충지로 주·야간 활동인구가 가장 많은 지역이다. 종로구, 용산구, 마포구와 인접해 있으며 전국의 철도망을 연결하는 서울역과 경부고속도로를 이용한 지방 주변 도시 및 서울 강남권 등 각 지역에서 접근성이 우수하다.

[그림 II-10] 사업대지 광역입지 현황



자료: 서울특별시, 『서울 중부경찰서 청사 신축공사 설계용역(기본계획 완료결과 보고서)』, 2020. 5.

##### 나) 대표 상업지역

중구는 남대문·중부 평화시장 등 대형 전통시장과 롯데·신세계 등 대형백화점 및 명동·충무로의 현대식 쇼핑가, 대형 쇼핑몰인 두산타워·밀리오레 등 신·구 유통시장이 복합적으로 형성되어 서울의 대표적인 상업지역으로 발전한 곳이다.

##### 다) 중심업무지구

소공동·북창동 등 중구의 핵심지대는 대기업, 은행본점 등의 중추관리기능이 밀집됨으로써 중심 업무지구의 특성을 나타내고 있고, 핵심지역의 외곽도 보험 및 증권회사 등 전문 서비스 지구를 형성하고 있으며 도서출판과 보도 기능과 같은 서비스 기능도 입지하고 있다.

## 라) 문화관광

중구는 경복궁, 창덕궁, 종묘 등이 위치한 종로구와 인접하며 4대문 안에 위치해 620년의 역사 도시답게 재래식 가옥과 현대식 고층 빌딩이 혼재하는 독특한 매력을 갖추고 있으며 중구 내 덕수궁, 승례문, 남산, 국립극장, 명동 등 관광명소가 많아 서울방문 외래관광객의 81%가 찾는 우리나라 대표 관광지이다.

## 마) 치안여건

중구는 도심 상업지역 및 남산 1·2호 터널, 지하철 17개 역사가 혼재되어 있어, 일 교통량은 약 30만대로 관련 업무량이 증가하는 추세이며 이에 따른 치안 수요 다양화가 요구된다. 동대문플라자(DDP), 동대문쇼핑타운, 외국인거리 등 관광명소 밀집으로 쇼핑객 및 여행객, 행인 등이 집중하는 치안 수요 다발 지역이며, '18년 총 136건(VIP 67건·외빈 67건·국내 2건), '19년 143건, '20년 46건 등 빈번한 귀빈 및 외빈 등의 경호경비도 담당하고 있다.

[그림 II-11] 중구 치안여건 및 지역특수성



자료: 서울특별시, 「정책성 분석 자료(서울 중부경찰서)」, 2021. 4.

## 바) 사업대지 현황

사업대상지는 서울 4대문 안 중점관리구역에 속해 있으며, 삼일대로에서 약 100m, 을지로3가역에서 약 250m 떨어져 있다. 현재 대상지 인근에는 삼일대로를 중심으로 영락교회, 서울백병원, 남대문세무서, 명동성당 및 고층건축물이 위치하고 있으며, 수표로를 중심으로는 저층의 구시가지 건물들이 주로 위치하고 있다.

[그림 11-12] 사업대지 주변 환경 현황

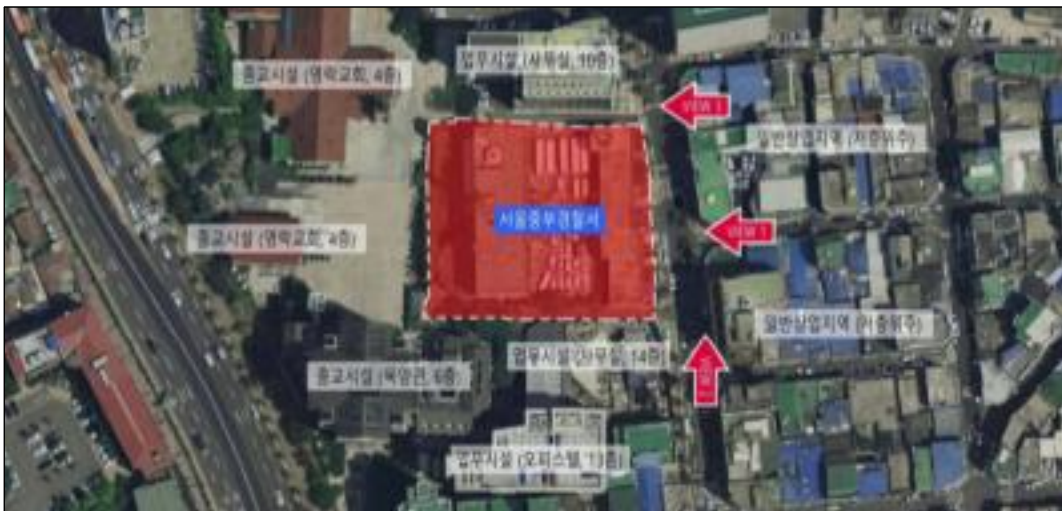


자료: 서울특별시, 『서울 중부경찰서 청사 신축공사 설계용역(기본계획 완료결과 보고서)』, 2020. 5.

사) 주변 건축물 현황

사업대상지 서측으로 영락교회 엘림관(지하 2층~지상 4층)이 위치하며, 남측으로 영락교회 목양관(지상 6층), 업무시설 오피스텔(지상 13층) 및 업무시설 사무실(지상 14층)이 인접해있다. 북측으로는 업무시설 사무실(지상 10층), 동측으로는 수표로(12m) 및 저층 위주의 상업시설이 위치해 있다.

[그림 11-13] 사업대지 주변 건축물 현황 1



자료: 서울특별시, 『서울 중부경찰서 청사 신축공사 설계용역(기본계획 완료결과 보고서)』, 2020. 5.

[그림 II-14] 사업대지 주변 건축물 현황 2



자료: 서울특별시, 『서울 중부경찰서 청사 신축공사 설계용역(기본계획 완료결과 보고서)』, 2020. 5.

아) 도로 및 동선 현황

본 사업대지는 동측에 12m 전면도로, 북측에 5m 이면도로, 남측에 4m 현황도로를 접하고 있으며, 서측으로 7m 영락교회 엘림관 건축물 용벽이 위치하고 있다. 동측과 서측의 레벨차가 약 4m, 북측과 남측의 레벨 차가 약 1.2m인 경사지에 위치하고 있다. 남측 4m 현황도로는 현재 중부경찰서 외에는 차량진출입으로 이용되지 않고 있다.

[그림 II-15] 사업대지 현황



자료: 서울특별시, 『서울 중부경찰서 청사 신축공사 설계용역(기본계획 완료결과 보고서)』, 2020. 5.

기존 중부서는 무분별한 증축으로 인해 비합리적 업무동선 체계로 이루어져 있고, 경찰 업무 차량 및 방문객 차량 동선의 혼재가 나타나며, 수표로(12m)를 통한 민원차량, 출동차량의 이동이 이루어지고 있다.

[그림 II-16] 기존 중부서 현황 및 차량과 보행의 접근

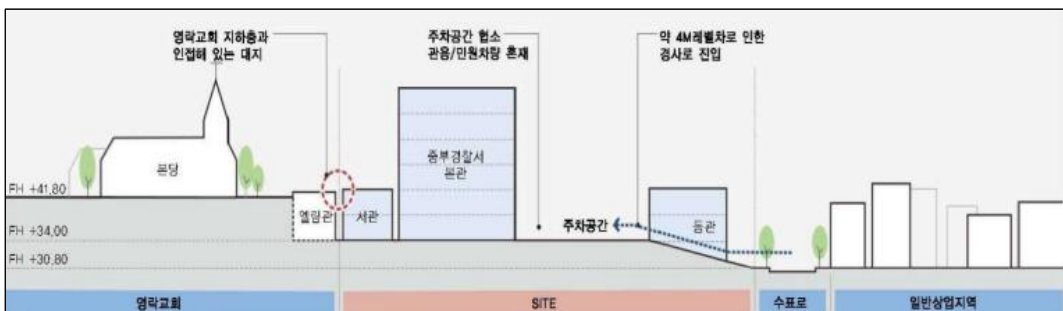


자료: 서울특별시, 『서울 중부경찰서 청사 신축공사 설계용역(기본계획 완료결과 보고서)』, 2020. 5.

#### 자) 대지 고저 차의 관계

현 중부경찰서는 낮은 층수(6층)로 인한 인지성 및 상징성이 부족한 것으로 확인되며, 서측으로 인접한 영락교회 엘림관(지하 2층), 남측으로 인접한 영락교회 목양관(6층), 오피스텔(13층), 업무시설(14층), 북측으로 인접한 업무시설(10층)의 높낮이를 고려한 계획수립이 필요한 것으로 판단된다.

[그림 II-17] 대지 고저 차의 관계



자료: 서울특별시, 『서울 중부경찰서 청사 신축공사 설계용역(기본계획 완료결과 보고서)』, 2020. 5.

차) 현 청사 시설 현황

□ 시설 현황

서울 중부경찰서의 현 청사 시설은 건물면적 8,232.39㎡이며 본관, 동관, 서관으로 이루어져 있고 시설현황은 다음과 같다.

〈표 II-46〉 서울 중부경찰서 현 청사 시설 현황

(단위: 명, ㎡)

부서명	소재지	사용인원	토지		건물		
			면적(㎡)	소유자	면적(㎡)	소유자	층수
경찰서	수표로 27	310	4,94.5 (1,270평)	기재부 →경찰청	8,232.39 (2,494평)	경찰청	본관 5 동관 2 서관 2

자료: 서울특별시, 「정책성 분석 자료(서울 중부경찰서)」, 2021. 4.

[그림 II-18] 중부경찰서 시설 현황



자료: 서울특별시, 「2020년 하반기 제3종시설물 정기안전점검보고서(서울 중부경찰서)」, 2020. 12.

## 2. 상위계획 및 관련 계획 검토

### 가. 상위계획

#### 1) 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)

『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』은 변화된 치안여건을 반영하고, 국민과 현장의 요구를 종합 분석하여 중장기적 관점에서 국민, 인권, 현장 친화적인 경찰관서 시설환경을 개선하고자 추진되었다. 그간 지속적인 국가재정 투자에도 경찰관서 노후시설 환경개선에 대한 현장 요구는 계속 증대되어왔으며, 경찰관서 근무인원 증가 및 여성청소년과와 같은 신설부서 개설로 인해 치안환경 변화에 따른 시설 확보가 필요하게 되었다. 이에 경찰청에서는 체계적 시설환경개선 계획을 마련하기 위해 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』을 수립하였다.

#### □ 경찰서 실태

신축기준에 해당하는 30년 이상 된 경찰관서가 경찰서는 249개소 중 23개소, 지구대는 428개소 중 20개소, 파출소는 1,517개소 중 60개소로 노후도가 심각한 것으로 확인되었다. 이전 부지 확보의 어려움 등으로 도심권 경찰관서 시설개선이 지연되고, 파출소의 경우는 2003년 지구대 전환 이후 2009년까지 지구대 중심의 사업추진으로 노후도가 더욱 심각하게 나타났다. 인력증가, 조직개편 등 여건 변화를 반영하지 못해 공간이 협소하고 국민편의시설 부족 등으로 국민과 조직 내부의 불만족 요인이 나타나고, 1980~1990년대에 지어진 경찰서 대부분이 수사·형사 조사실, 민원인대기실, 유치장 및 여성장애인 시설 등 국민편의, 인권 보호시설이 태부족인 것으로 확인되었다. 지구대·파출소의 경우는 더욱 심해서, 근무인원 대비 신축면적 기준의 60% 이하로 협소한 지구대는 140개소, 파출소는 152개소이다.

#### □ 추진 방향

그간 일선관서의 예산요구를 취합, 단년도 요구사업으로 진행하던 방식에서 벗어나 5년 단위 중장기방식으로 변경, 노후 및 협소한 경찰관서를 우선 신축 추진, 노후하지만 공간이 충분한 곳은 리모델링 병행, 신축 시 충분한 사용 공간 및 편의시설 확보를 추진 방향으로 한다.

□ 세부 추진계획

① 지구대·파출소

신축 대상은 건물 안전도, 직제 신설, 면적 협소, 30년 이상 등의 관서를 검토하여 노후(30년 이상)하면서 협소한 지구대 20개소, 파출소 60개소와 노후(25년 이상~30년 미만)한 지구대 3개소, 파출소 145개소, 협소(기준면적 60% 이하)한 지구대 140개소, 파출소 152개소로 한다. 리모델링 대상은 신축 대상 중 면적이 충분한 곳, 혹은 15년 이상 관서 중 청사 노후도, 치안수요 등을 고려하여 선정한다. 연도별 추진계획은 다음과 같다.

〈표 II-47〉 연도별 추진계획(지구대·파출소)

구분	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년
신축	지구대 12개소 파출소 26개소	지구대 10개소 파출소 64개소	지구대 10개소 파출소 64개소	지구대 10개소 파출소 64개소	지구대 10개소 파출소 64개소	지구대 10개소 파출소 64개소
증축 (리모델링)	50개소	80개소	80개소	80개소	80개소	80개소

자료: 경찰청, 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』, 2013.

② 경찰서

경찰서는 30년 이상 노후 23개 서, 2025~2030년 29개 서 대상으로 매년 10개 경찰서 신축을 추진하며 부지확보가 어려울 경우, 남대문서와 같이 리모델링 추진도 검토한다. 순천경찰서는 2014년도 추진계획에 포함한다.

〈표 II-48〉 연도별 추진계획(경찰서)

구분	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년
경찰서	10개서	10개서	10개서	10개서	10개서	12개서
	서울금천·서부, 대구서부, 대전동부, 남양주, 목포, 김천, 화성동탄, 인천논현, 충남태안	용산, 방배, 부산중부, 해운대, 광주동부, 가평, 정선, 순천, 곡성, 포항북부	<b>서울중부</b> , 서대문, 구로, 광명, 옥천, 논산, 보령, 순창, 울릉, 마산동부	서울강서, 해화, 부평, 부산금정, 부천소사, 양평, 강릉, 단양, 경주, 안동	종로, 종암, 동작, 대구수성, 충주, 인천남동, 진안, 의성, 구미, 예천	서초, 양천, 성동, 대구중부, 연천, 영월, 제천, 함평, 영암, 거제, 봉화, 울진

자료: 경찰청, 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』, 2013.

## 2) 『경찰관서 시설환경개선 T/F 운영 계획』(경찰청, 2014)

『경찰관서 시설환경개선 T/F 운영 계획』은 경찰관서 수사 민원부서의 열악한 시설환경을 체계적·효율적으로 개선하고, 일선 직원들이 당당하게 일할 수 있는 환경 조성 및 대국민 경찰 이미지 제고를 위하여 마련되었다.

### □ 추진 배경

경찰관서 수사·형사, 교통 등 민원부서 직원들이 보다 쾌적한 환경에서 당당하고 보람있게 일할 수 있도록 열악한 시설개선이 필요하며, 일선서 민원부서 시설환경개선 필요(Need)와 요구(Want) 사항을 파악, 우선순위를 정해 한정된 예산을 효율적으로 배분하는 것이 필요하다. 또한 시설환경개선 예산확보를 위해 기재부, 국회 등 관계기관 대상으로 체계적인 대응과 수사 민원 부서 간 유기적인 협력관계 강화가 필요하다.

### □ 추진 방향

추진 방향은 일할 맛 나는 사무실로 노후시설 리모델링 등 직무환경 개선으로 만족도를 제고하는 것과 유쾌한 환경 조성으로 방문하는 민원인에게 편안하고 업그레이드된 서비스 제공하는 것, 체계적·효율적 관리로 시설개선 우선순위 선정·분류, 연차적으로 사업을 추진하는 것으로 한다.

## 3) 『경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선』(경찰청, 2020)

경찰청에서는 기존의 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획』에서 제시한 ‘청사(경찰서, 지방청) 시설 및 면적 기준’에 대하여 의경 폐지 등 변화하는 현장 근무여건을 반영함에 따라 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 경찰관서 시설면적 기준을 수정 및 일부 조정하였다. 이에 따라, 각 지방경찰청에서는 향후 국유기금 신규사업으로 요청하는 사업에 대해 개선된 시설면적 기준을 적용하게 되어 있다.

### □ 추진 배경

2017년 7월, “의무경찰 단계적(5년) 감축 및 경찰 인력 증원”이 국정과제에 포함되어, 신축사업에 반영된 의무경찰 시설을 경찰관기동대 등 경비시설로 전환이 필요하여 이에 신축 경찰서 대상으로 경찰관기동대(타격대) 배치계획 및 경찰서 자체경비계획을 사전에 검토하여 소요 시설면적 확보가 필요하다.

□ 경찰관기동대·타격대 배치계획

대상경찰서는 8개 서(중부·종로·서대문·혜화·용산·종암·구로·방배)로 경찰서 청사 자체 경비시설을 검토하는 곳은 다음과 같다.

〈표 II-49〉 경찰관기동대, 타격대, 자체경비계획(조사 결과 요약)

구분	경찰관기동대			타격대 (경비2과)	자체 경비 (경찰서)	비고
	경비1과	경찰서	반영			
중부	×	○	×	인 수 계 획 연 이	37	
종로	○	○	○		37	
서대문	×	×	×		37	
혜화	○	○	○		100	타격대 배치 희망(무산)
용산	○	×	○		14	
종암	×	×	×		12	
구로	×	×	×		14	설계(안) 유지, 기반영
방배	×	○	○		-	설계(안) 유지, 기반영

자료: 경찰청, 「경찰서 신축사업 추진계획(안)」, 2020.

□ 경찰서 신축사업 추진 계획

중부·서대문·종암·구로서는 자체경비시설의 적정규모를 산정하여 반영하되, 잔여 의경시 설면적은 제외하여 총사업비 조정을 추진하였다. 사무실·휴게실(남·여)·숙직실(남·여, 락커 룸 겸용)은 전용공간, 기타시설은 공용부분 이용으로 계획하였다.

나. 관련 상위계획

1) 2030 서울플랜(2030 서울도시기본계획)

본 계획은 20년 후 도시의 장기적인 발전 방향을 제시하는 장기계획으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 수립된 법정계획이다. 수립 근거는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제23조이며, 수립 주체는 서울특별시이다.

□ 계획의 범위

시간적 범위는 2010~2030년(기준연도 2010년, 목표연도 2030년)이며, 공간적 범위는 서울시 도시계획구역으로 면적은 605.96km<sup>2</sup>이다. 내용적 범위는 계획과제와 계획과제를 실현하기 위한 이슈 도출, 이슈별 목표와 전략, 공간구조 개편 및 생활권별 구상, 생활권 계획, 도시계획체계, 모니터링체계, 거버넌스 체제 구축 등이다. 공간구조 설정은 서울시 중심지 체계를 '3도심 7광역중심 12지역중심'으로 계획했으며, 다핵의 기능적 체계강조, 중심지별 특화육성과 기능적 연계를 통한 상생발전을 도모한다.

〈표 II-50〉 서울시 중심지 체계

[3도심]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한양도성 / 영등포·여의도 / 강남</li> </ul>	
[7광역중심]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용산</li> <li>• 청량리·왕십리</li> <li>• 창동·상계</li> <li>• 상암·수색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마곡</li> <li>• 가산·대림</li> <li>• 잠실</li> </ul>
[12지역중심]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도심권: 동대문</li> <li>• 동북권: 망우, 미아, 성수</li> <li>• 서북권: 신촌, 마포·공덕, 연신내·불광</li> <li>• 서남권: 목동, 봉천, 사당·이수</li> <li>• 동남권: 수서·문정, 천호·길동</li> </ul>	
[지구중심]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 지구중심을 유지하는 것을 원칙으로 하되, 후속 생활권 계획수립 시 자치구, 주민의견을 고려하여 서울시와의 협의를 통해 조정 가능</li> </ul>	

자료: 서울시, 『2030 서울플랜(2030 서울도시기본계획)』, 2014.

2) 2030 서울생활권계획(서울특별시, 2018)

생활권이란 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활 활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 서울시 도시기본계획의 핵심 이슈 및 공간구조 등의 사항을 생활권(권역·지역) 차원에서 미래상과 발전전략, 관리구상 등을 제시하는 최초의 법정 계획이다.

□ 지역발전구상: 다양한 삶이 조화롭고, 쾌적한 필동·장층생활권

지역발전 구상으로 첫째는 도심형 특화산업 육성 방안 마련을 통한 지역 경제 성장 동력 확보로 도심형 특화산업 집적지별 육성 방안 마련, 전통시장 중심의 도소매업 활성화를 통한 지역 재생, 소상공인(사회적기업, 청년창업 등)을 위한 경제 활동의 다양화 유도이다.

둘째는 지역 특성을 반영한 주거지 관리방안 마련으로 남산 인근의 경관 특성을 고려한 주거 보전 및 관리계획 검토, 1~2인 가구 특성을 고려한 주거환경개선·관리, 대학가 특성을 반영한 주거지 정비방식 도입 검토, 안전한 생활환경을 위한 CPTED 적용 검토이다.

셋째는 남산과 청계천을 연계한 녹색생활권 구축으로 남산의 생태환경 확산을 통하여 녹색도시 구현과 청계천 중심의 친수공간에 대한 지속적 보전·관리 지원, 세운상가 일대 녹지 확대를 통한 지역 재생이다.

마지막으로 생활권 특성 기반의 보행 특화가로 활성화를 통해 관광 명소화하는 것이며 문화자원 중심의 특화가로 조성으로 도보관광 자원 마련과 옛길, 옛 물길 복원을 통해 역사 도심으로서 정체성 강화, 도심형 특화산업과 관광산업의 연계 활성화 계획 마련을 포함한다.

### 3. 사업계획 적정성 재검토의 주요 쟁점

#### 가. 사업계획 관련 쟁점

##### 1) 검토의 범위

본 사업의 추진 단계는 중간설계가 완료된 상태로 사업비 증가 및 계획 인원 조정으로 현재시점에 적합한 적정성 검토가 필요한 사업이다. 본 검토에서는 비용 증가의 적정성뿐만 아니라 계획 인원 및 시설규모의 적정성 등 전반적으로 타당성재조사 방식에 준하여 검토할 예정이다. 당초안은 2019년도 예산을 반영하여 산정되었으나 본 검토의 이전연도인 2020년을 기준연도로 설정하여 재검토하였다.

##### 2) 적정 시설규모 검토

경찰청의 적정규모 산정은 조정안과 같이 업무의 특수성을 고려하여 「경찰관서 청사취득 및 배정면적 기준」 및 「경찰관서장 집무실 면적조정」과 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획』, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」 등의 기준을 적용하여 검토를 진행할 예정이다. 더불어, 조정안에서 변경된 시설계획 및 면적 검토를 위하여 기존 사업계획안에서 제시하고 있는 시설계획 및 면적 산정 내역을 검토하였다.

### 3) 시설규모 산출을 위한 기준인원 검토

시설규모의 산정은 기준인원에 따라 검토가 진행되는바 적정규모를 산정하기 위하여 경찰청 계획 인원을 사업부서로부터 전달받아 검토하였다. 중부경찰서는 의무경찰 단계적 감축 과제 계획에 따라 전·의경시설이 삭제되고 자체경비시설을 구축하여 변경된 인원을 기준으로 시설의 규모를 재검토하였다. 또한 요구안은 2018년도의 경찰서 정원을 기준으로 면적을 산정하여, 본 검토에서는 2020년도의 경찰서 정원을 기준으로 면적을 재산정하였다.

## 나. 비용추정 관련 쟁점

### 1) 공사비

#### 가) 기본공사비

기본공사비의 경우, 사업부서에서 설계도서 검토를 통한 증액과 물가상승의 이유로 물가변동을 반영해줄 것을 요구하였으나, 본 검토에서는 기본공사비 단가를 조달청 공사비광장의 경찰서 유사사례로 재산정하였다. 연도보정을 통해 물가변동을 반영한 단가로 재산정하고, 이에 설계도서 검토를 통한 증액 내용이 포함되어 설계도서 검토 비용은 제외하였다. 또한 현장여건 공사비에 포함되어 중복되는 해체 및 철거공사비, 토공사비, 흙막이공사비에 원가요율을 적용한 비용을 제외하여 기본공사비 단가를 산정하였다.

#### 나) 현장여건

사업부서에서 현장여건 비용으로 제시한 기반암 발파 및 터파기, 흙막이 가시설 공사, 복공판 설치공사, 철거 및 폐기물 비용에 대해 원가내역서를 검토하여 반영하였다. 각각의 항목에 포함되는 재료비, 노무비, 경비의 합계에 원가요율을 적용하여 재산정하였으며, 누락된 교평신호등 비용도 추가하였다.

#### 다) 기타공사비

기타공사비의 경우, 2020년부터 적용되는 제로에너지빌딩 비용과 신·재생에너지 비용이 누락되어 있어 추가로 산정하였다.

## 2) 보상비

본 증부경찰서의 사업부지 확인 결과, 경찰청 소유의 국유지로 용지보상비 산정이 불필요한 관계로 미산정하였다.

## 3) 시설부대경비

재검토되는 공사비에 따라 각 시설부대경비 항목의 요율 조정을 통해 시설부대경비를 산정하였고, 각 인증업무설계비를 추가로 산정하였다. 본 사업이 중간설계까지 완료된 상태임에 따른 기투자비용인 교통영향평가 이행확인 등의 비용은 요구안의 내용을 검토하여 준용하였다. 시설부대경비 중 문화재 조사비용은 중간설계 단계에서 증액을 요구하였으나 본 검토에서도 요구안과 마찬가지로 조사대가 프로그램을 통해 산정하였으며, 요구안과 유사한 수준으로 검토되었다.

## 4) 기타비용

규모 검토 후 기계실, 전기실, 주차장 등을 제외한 연면적 산정을 통해 미술장식품 설치비를 검토하여 반영하였으며, 시설분담금도 변경된 규모에 따라 재산정하였다.

## 5) 예비비

본 사업의 경우 예비비 산정 대상 사업이나 중간설계를 마친 단계를 고려하여 별도의 예비비 산정은 하지 않는 것으로 검토하였다.

## 4. 대안의 설정

본 검토에서는 사업계획안인 요구안, 검토안 및 대안으로 구분하여 검토를 수행하였다. '당초안'은 사업주체의 조정요구 전 당초의 사업계획안이며, '현행안'은 중간설계를 통해 도출된 사업부서의 검토요청안이다. '요구안'은 사업부서에서 제시한 총사업비 조정 요구안의 조달청 검토안이며, '검토안'은 요구안의 시설내역과 규모를 준용하되, 관련 시설기준 적용 오류사항은 수정하고, 적정 기본공사비 단가를 적용하여 비용을 재추정한 안이다. '대

안'은 관련 시설기준인 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』의 '경찰청사 시설 및 면적 기준'(경찰청, 2013) 등을 기준으로 검토한 적정 시설규모에 적정 기본공사비 단가를 적용하여 조정한 안이다.

요구안의 경우 부가가치세를 제외한 금액으로 재산정하여 검토하였고, 검토안과 대안의 경우 요구안에서 누락되었던 제로에너지빌딩(ZEB) 비용과 신·재생에너지 비용 등을 추가하여 산정하였다. 대안의 경우 「지방청·경찰서 시설 및 면적 기준 개선」 자료에 근거하여 중복되는 시설면적을 삭제하고 기준에 따라 면적을 재산정하여 적정 단가를 적용하였다.

대안의 설정 가정에 따른 본 검토의 대안은 다음과 같이 구분할 수 있다.

〈표 II-51〉 대안의 설정

구분		내용
당초 사업계획안	당초안	- 사업주체의 조정요구 전 당초 사업계획안
	현행안	- 중간설계를 통해 도출된 검토요청안
사업계획안	요구안	- 사업주체의 총사업비 조정요구에 따른 조달청 검토안
사업계획 적정성 재검토	검토안	- 요구안의 규모를 준용하되 사업비에 적정 단가를 적용한 안
	대안	- 요구안의 규모를 검토하여 적정 시설규모로 재조정하고 적정 단가를 적용한 안

자료: 저자 작성

---

### Ⅲ. 사업계획의 적절성 검토

---

#### 1. 사업목적의 적절성 검토

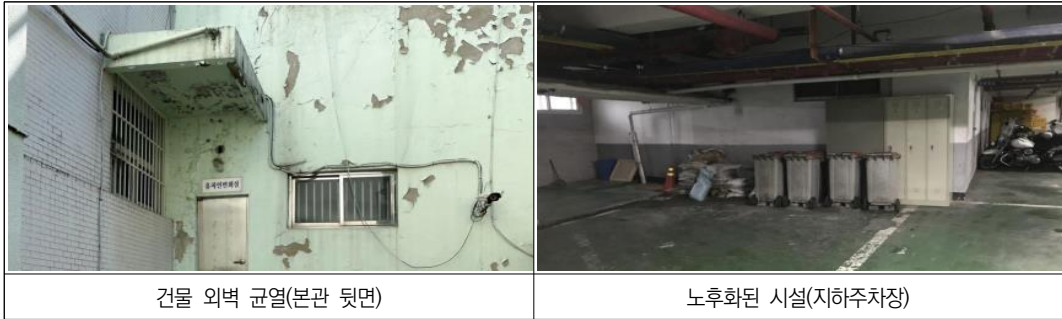
사업계획 적정성 재검토는 사업규모, 총사업비, 효율적 대안 등의 검토를 통해 무분별한 재정지출을 방지하고 재정운영의 효율성을 제고하고자 수행하였다. 적정 사업규모, 총사업비 등을 검토하기 위해서는 사업목적의 적정성이 우선 확보되어야 하므로 본 절에서는 서울 중부경찰서 신축사업의 사업목적에 대하여 검토하였다.

경찰청은 2013년 1월 변화된 치안여건을 반영하고, 중장기적 관점에서 국민, 인권, 현장 친화적인 시설환경개선을 위하여 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)을 수립하였고, 위 계획에 따라 30년 이상 노후된 23개서와 25~30년 미만인 29개서를 대상으로 매년 10개 경찰서 신축을 추진 중에 있다. 본 사업은 위 계획의 2015년도 세부 추진계획에 '서울 중부경찰서 신축'이 반영됨에 따라 추진의 근거는 확보하였다.

사업주체는 중부경찰서 청사 신축을 통한 쾌적한 환경 조성으로 내·외부 고객 만족도 제고 및 양질의 치안 서비스 제공, 부족한 사무공간과 휴게공간 확보를 통한 쾌적한 근무여건 조성 및 복지향상에 기여함을 본 사업의 목적으로 제시하였다.

현 청사는 건축된 지 39년(1982년)이 경과된 건물로, 노후화에 따른 외벽 균열 등으로 인한 담장 이격 및 붕괴 위험이 있고, 건물옥상과 건물벽면 방수노후로 인한 사무실 누수가 발생하여 업무에 지장을 초래하는 등 지속적인 유지보수의 현실적인 문제가 있는 것으로 나타났다. 다음과 같이 건물 외벽 균열, 노후화된 시설 등의 외부 손상으로 인해 기능 및 효율이 저하되고 있는 실정이다.

[그림 Ⅲ-1] 서울 중부경찰서 시설현황(외부공간)



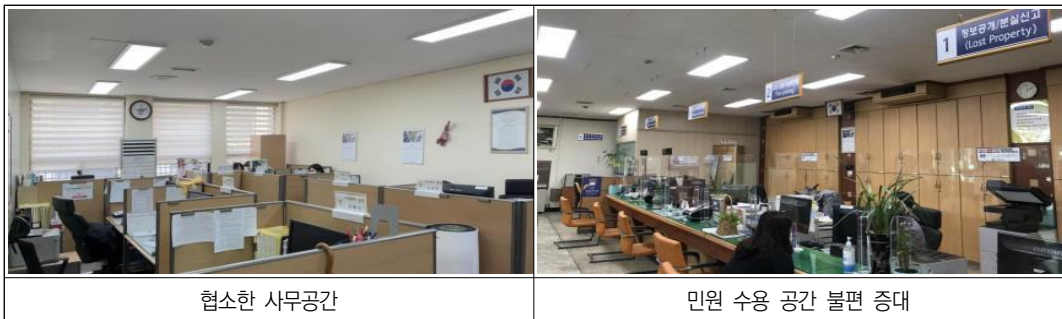
주차공간도 민원인 주차를 비롯한 긴급출동을 위한 공영차량 등 중부경찰서 내 주차공간이 부족해 민원인 차량과 공영차량의 혼재가 이루어지는 상황이다.

[그림 Ⅲ-2] 서울 중부경찰서 시설현황(주차공간)



내부 공간은 협소한 복도 및 사무공간으로 근무자들의 업무 효율성이 저하되고, 공간 활용도가 떨어지며, 부족한 민원 수용공간으로 인한 민원인들의 불편이 증대되는 상황이다.

[그림 Ⅲ-3] 서울 중부경찰서 시설현황(내부공간)



연구진의 현장 답사 결과, 건물 외벽 및 사무실 천장 균열, 지하주차장 천장 누수, 부족한 주차공간, 협소한 사무공간과 민원공간 등의 현 청사 시설이 전반적으로 열악한 실정임을 확인하였다. 또한 노후화된 유치장 시설개선으로 수사업무 역할의 증대가 필요할 것으로 보이며, 사격장 등의 훈련시설 확충을 통한 지속적·반복적 훈련으로 역량 강화 및 전문성 증가 등이 기대되는 바이다. 근무환경 개선과 민원 서비스 수준 제고를 위해 추진되는 본 사업의 목적은 상당 부분 그 적정성을 확보한 것으로 판단된다.

## 2. 부지계획의 적절성 검토

### 가. 부지 위치 적절성 검토

본 중부경찰서는 서울시 중구 수표로 27에 위치하고 있으며, 북측에 을지로3가역(2, 3호선)과 남측에 명동역(4호선) 및 충무로역(3, 4호선)이 위치해 대중교통 접근성이 양호한 지역이다. 또한 본 사업지는 퇴계로를 연결한 내부지역에 위치하는 상업지역으로 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제21조(부설주차장의 설치제한지역 및 설치제한 기준 등)』 별표3에 의한 부설주차장 설치제한 지역에 해당한다.

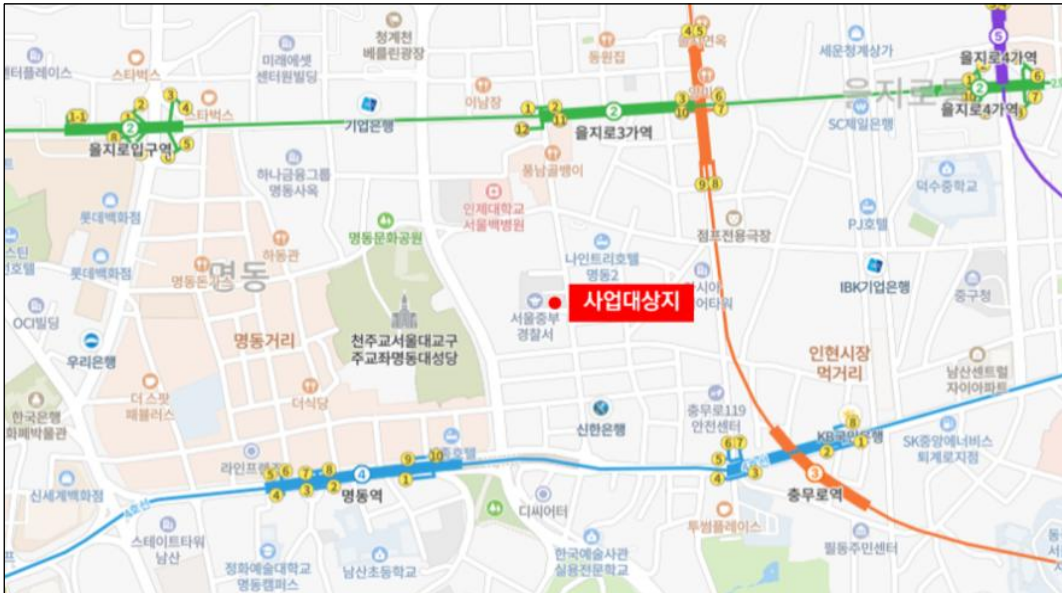
검토 결과, 본 중부경찰서 부지는 일반상업지역으로 명동성당, 업무시설, 음식점 등이 다수 밀집해있어 인구유입이 많은 지역으로 치안 수요가 높은 지역적 특성이 있어 위치상 적절해보이며, 기존 부지에 신축하는 것이 현 체계유지 및 행정서비스 제공에 혼란 등을 일으키지 않을 것으로 보여 적절하다고 판단된다.

〈표 III-1〉 부설주차장 설치제한 기준

서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제21조
[별표3] 부설주차장의 설치제한 지역에서의 시설물의 종류별 설치기준
1. 부설주차장의 설치제한 지역은 다음 각 목의 지역 중 <b>상업 및 준주거지역</b> 으로 한다.
2. 가. 4대문 주변지역: 사직로·울곡로·종로·난계로·퇴계로·통일로를 연결한 내부지역과 그 경계도로에 직접 접하고 있는 대지

자료: 법제처, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」

[그림 III-4] 중부경찰서 부지 위치



#### 나. 부지 면적 적절성 검토

기획재정부의 「총사업비관리지침」(2021. 7. 21.) 제91조(건축규모 등)에 의해 건축사업의 부지규모는 「건축법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령의 규정에 의거, 용적율, 건폐율, 건물의 규모 또는 용도 등을 종합적으로 감안하여 합리적인 수준으로 결정한 것으로 보인다.

중부경찰서 사업부지는 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 건폐율, 용적률, 최고높이에 따라 건축 가능 규모를 검토하였다. 본서 외 지구대, 파출소 등 지역경찰의 인력과 부지는 미포함한다. 검토 결과, 중부경찰서의 부지 면적은 4,194.5㎡로 지역·지구는 일반 상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역, 4대문 안, 중점경관관리구역에 해당하며 관계 법령 및 규정 등의 사항에 부지 면적이 적절하게 부합하는 것으로 판단된다.

[그림 III-5] 토지이용계획 확인원

소재지	서울특별시 중구 저동2가 62-1번지		
지목	대	면적	4,194.5 m <sup>2</sup>
개별공시지가 (m <sup>2</sup> 당)	17,420,000원 (2021/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 상대보호구역(세부사항은 중부교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사도심(4대문안)<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2016-11-24)	
확인도면		법례	
		<input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역 <input checked="" type="checkbox"/> 역사도심 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 법정동	
		축척1 / 600	

### 3. 시설계획의 적절성 검토

#### 가. 요구안의 시설계획

##### 1) 요구안의 사업개요

본 사업의 당초안은 정원 290명을 기준으로 최초 사업계획 면적(설계지침)에 따라 중간 설계를 완료하였으나, 의무경찰 단계적 감축 과제 계획에 따라 전·의경시설(100명 기준)은 삭제하고 경찰서 자체경비시설(37명 기준)로 대체되므로 시설면적이 축소되었다.

당초안은 연면적 17,660㎡를 계획하였으나, 기본설계 완료 결과 당초 대비 917㎡가 감소한 연면적 반영 요구에 따라 조달청에서 검토한 최종 요구안은 16,743㎡로 확인되었다. 조달청의 적정성 검토 결과, 「경찰관서 청사취득 및 배정면적 기준」과 설계지침서 내용에 따라 설계 반영 여부를 검토하고 사업계획서 작성 시점 대비 인원 변동을 고려해 현 정원에 따른 면적으로 시설규모를 검토하였다.

주요 업무시설 등을 제외한 특수시설, 관리시설, 보조시설 및 저장시설 등 부속시설의 경우 수요기관에서 요구한 공간의 용도와 필요성 등 설계 의도를 고려하여 설계면적을 수용하였다. 주차장 및 공용면적의 경우 각종 에너지 관련 인증내용 및 교통영향평가 등의 심의 결과에 따라 설계면적을 수용하였다. 실시설계 진행 단계에서 실별 용도 및 과다면적 등을 검토하여 조정면적인 16,743㎡에 평면계획을 반영할 것을 제안하였다. 따라서 중부경찰서의 시설규모 검토를 위한 면적은 16,743㎡로 확인되었다.

〈표 III-2〉 현행안 및 요구안의 사업개요 비교

(단위: ㎡)

구분	당초안	현행안		요구안	비고
		계획면적	증감		
사업규모 검토	17,660.00	16,743.00	△917	16,743.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 실별 면적 검토</li> <li>• 전·의경시설 제외</li> <li>• 자체경비시설 포함</li> </ul>

자료: 서울특별시, 「총사업비 중간설계 적정성 검토서(서울 중부경찰서)」, 2020. 8.

## 2) 요구안의 시설 구성

본 검토에서는 아래 최종 조정안의 시설계획을 대상으로 시설규모 적정성을 검토하였다. 각 시설의 면적은 다음과 같다.

〈표 III-3〉 요구안의 시설구성

(단위: ㎡)

구분	당초안 (A)	사업계획 적정성 재검토			
		현행안(B)		요구안 (C)	
		면적	증감(B-A)		
전용면적	순사무실	3,003.00	2,392.56	-610.44	3,030.00
	순사무실 외	223.00	219.24	-3.76	190.00
	교육·훈련시설	987.00	1,055.30	68.30	1,083.00

〈표 Ⅲ-3〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	당초안 (A)	사업계획 적정성 재검토			
		현행안(B)		요구안 (C)	
		면적	증감(B-A)		
전용 면적	저장·보관실	1,368.93	1,341.43	-27.50	1,427.77
	관리시설	496.00	1,638.24	1,142.24	1,604.01
	보조시설	310.00	363.91	53.91	363.91
	편의시설	750.60	539.66	-210.94	425.13
	자체경비시설	1,150.00	695.63	-454.37	287.13
	타격대	115.50	191.82	76.32	-
	특수시설	1,224.00	1,317.37	93.37	1,110.70
	전용면적 소계	9,628.03	10,483.65	855.62	9,566.65
공용 면적	계단실·복도·화장실 등	3,735.97	3,316.79	-419.18	3,316.79
	기계실·전기실 등	1,120.00	796.42	-323.58	796.42
	물탱크실(지하)	165.00	-	-165.00	-
	쓰레기분리장	99.00	129.79	30.79	129.79
	지하주차장	2,912.00	2,933.35	21.35	2,933.35
	공용면적 소계	8,031.97	7,176.35	-855.62	7,176.35
합계	17,660.00	17,660.00	-	16,743.00	

자료: 서울경찰청, 「총사업비 중간설계 적정성 검토서(서울 중부경찰서)」, 2020. 8.

### 3) 요구안의 세부 시설구성

세부 시설의 면적과 구성은 다음과 같다.

〈표 Ⅲ-4〉 세부 시설구성 면적 비교

용도	연번	시설명	당초안	현행안		요구안
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)
사무실 (순사무실)	1	서장실	80.00	76.51	-3.49	80.00
	2	청문감사관실	30.00	30.82	0.82	30.00
	3	청문감사실	49.00	62.69	13.69	56.00
	4	민원실	140.00	186.15	46.15	140.00
	5	경무과장실	30.00	30.36	0.36	30.00

〈표 Ⅲ-4〉의 계속

용도	연번	시설명	당초안	현행안		요구안
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)
사무실 (순사무실)	6	경무계	70.00	86.94	16.94	154.00
	7	경리계	42.00	39.60	-2.40	
	8	정보화장비계	42.00	60.44	18.44	
	9	생활안전과장실	30.00	32.82	2.82	30.00
	10	생활안전계	70.00	72.98	2.98	147.00
	11	생활질서계	42.00	63.94	21.94	
	12	112상황실장실	30.00	30.36	0.36	30.00
	13	여성청소년과장실	30.00	30.72	0.72	30.00
	14	여성청소년계	120.00	89.63	-30.37	230.00
	15	여성청소년수사계	200.00	174.48	-25.52	
	16	수사과장실	30.00	25.54	-4.46	30.00
	17	수사지원팀	42.00	40.61	-1.39	35.00
	18	지능범죄수사팀	90.00	87.28	-2.72	90.00
	19	유치관리팀	98.00	261.64	163.64	
	20	사이버팀	60.00	42.25	-17.75	60.00
	21	경제범죄수사팀	140.00	92.33	-47.67	140.00
	22	형사과장실	30.00	38.18	8.18	30.00
	23	형사지원팀	35.00	37.26	2.26	28.00
	24	강력팀	250.00	185.39	-64.61	250.00
	25	형사팀	200.00	129.21	-70.79	240.00
	26	생활범죄수사팀	50.00	34.52	-15.48	
	27	광역CSI(삭제)	80.00	0.00	-80.00	
	28	교통과장실	30.00	31.28	1.28	30.00
	29	교통안전팀	231.00	193.50	-37.50	200.00
	30	교통조사팀	150.00	184.39	34.39	280.00
	31	교통관리팀	49.00	37.26	37.26	49.00
	32	경비과장실	30.00	30.26	0.26	30.00
	33	경비계	56.00	70.93	14.93	119.00
	34	정보과장실	30.00	30.36	0.36	30.00
	35	정보계	147.00	163.14	16.14	112.00

〈표 III-4〉의 계속

용도	연번	시설명	당초안	현행안		요구안
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)
사무실 (순사무실)	36	보안과장실	30.00	30.82	0.82	30.00
	37	보안계	80.00	61.64	-18.36	70.00
	38	외사계	60.00	52.44	-7.56	70.00
	39	사무실(112)	0.00	67.81	67.81	150.00
	41	과학수사과	0.00	124.57	124.57	
소계(순사무실)			3,003.00	2,392.56	-610.44	3,030.00
업무시설	43	상황실(지령실)	125.00	131.10	6.10	125.00
	44	통신장비실	15.00	33.12	18.12	15.00
	45	전산장비실	50.00	55.02	5.02	50.00
	46	보안실(삭제)	33.00	0.00	-33.00	0.00
소계(업무시설)			223.00	219.24	-3.76	190.00
교육/ 훈련시설	47	대강당	400.00	354.52	-45.48	400.00
	48	대회의실	129.00	106.26	-22.74	126.00
	49	소회의실(기능별화상회의실)	50.00	41.13	-8.87	239.00
	50	정보화 교육장(삭제)	90.00	0.00	-90.00	
	53	여성청소년 회의실	0.00	34.80	34.80	
	54	여성청소년 물품보관실	0.00	36.24	36.24	
	55	경비 회의실	0.00	44.45	44.45	
	56	화상 회의실-1	0.00	39.60	39.60	
	57	화상 회의실-2	0.00	34.04	34.04	
	51	상무관/체육실	300.00	337.73	37.73	
	52	도서실(북카페 변경)	18.00	26.53	8.53	18.00
소계(교육/훈련시설)			987.00	1,055.30	68.30	1,083.00
저장/ 보관실	58	문서고	210.21	253.52	43.31	212.10
	59	비품창고	210.21	113.76	-96.45	212.10
	60	소모품창고	210.21	115.20	-95.01	212.10
	61	피복창고	87.30	105.53	18.23	49.30
	62	영치물보관실	20.00	16.74	-3.26	20.00
	67	지출서류보관실	32.00	38.12	6.12	32.00
	68	물품보관실-1	60.00	50.41	-9.59	60.00
	70	압수물보관실	52.00	31.27	-20.73	52.00

〈표 Ⅲ-4〉의 계속

용도	연번	시설명	당초안	현행안		요구안
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)
저장/ 보관실	73	경비물품보관실-1	145.00	137.86	-7.14	145.00
	63	수사자료실(수사문서고)	34.00	0.00	-34.00	0.00
	64	전산조회실(삭제)	20.00	0.00	-20.00	0.00
	65	증거분석실(삭제)	83.00	0.00	-83.00	0.00
	66	문서보관실(삭제)	56.00	0.00	-56.00	0.00
	69	유실물보관실(삭제)	15.00	0.00	-15.00	0.00
	71	자료, 장비보관실(삭제)	60.00	0.00	-60.00	0.00
	72	정보기록보관실(삭제)	74.00	0.00	-74.00	0.00
	74	지하창고(1~4)	0.00	101.27	101.27	101.27
	75	지하창고(1~5)	0.00	190.72	190.72	190.72
	76	소모품창고	0.00	56.20	56.20	56.20
	77	방순대창고	0.00	37.12	37.12	37.12
	78	경리계 소모품창고	0.00	56.85	56.85	56.85
	79	부속실 창고	0.00	10.47	10.47	10.47
	80	경비물품보관실-2	0.00	9.59	9.59	9.59
81	상무관 창고	0.00	16.80	16.80	16.80	
소계(저장/보관실)			1,368.93	1,341.43	-27.50	1,472.77
관리시설	82	정문안내소	6.00	7.25	1.25	6.00
	83	여경당직실	50.00	92.55	42.55	50.00
	84	여경휴게실	70.00	18.79	-51.21	54.00
	85	간부당직실(삭제)	30.00	0.00	-30.00	90.00
	86	직원당직실(일반당직실)	60.00	0.00	-60.00	
	98	112숙직실(2개소)	0.00	37.89	37.89	
	100	일반당직실	0.00	39.60	39.60	110.00
	87	형사당직실(통합당직실)	60.00	0.00	-60.00	
	88	수사당직실(통합당직실)	50.00	0.00	-50.00	
	96	통합당직실	0.00	91.93	91.93	
	99	서장 숙직실	0.00	18.51	18.51	
89	보안당직실(삭제)	20.00	0.00	-20.00	0.00	
90	정보당직실(삭제)	20.00	0.00	-20.00	0.00	

〈표 III-4〉의 계속

용도	연번	시설명	당초안	현행안		요구안
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)
관리시설	91	교통당직실(삭제)	80.00	0.00	-80.00	0.00
	93	청소원대기실	40.00	72.95	32.95	40.00
	94	운전원대기실(삭제)	10.00	0.00	-10.00	0.00
	95	지상주차장	0.00	1,254.01	1,254.01	1,254.01
	97	관리실	0.00	4.76	4.76	0.00
소계(관리시설)			496.00	1,638.24	1,142.24	1,604.01
보조시설	101	식당	310.00	363.91	53.91	363.91
소계(보조시설)			310.00	363.91	53.91	363.91
편의시설	102	휴게실(형사, 수사 휴게실)	66.00	38.40	-27.60	68.42
	103	이발실(삭제)	55.00	0.00	-55.00	0.00
	104	의무실(삭제)	30.00	0.00	-30.00	0.00
	105	체육실(상무관 통합)	104.00	0.00	-104.00	0.00
	106	매점/매점창고(식당 통합)	34.00	0.00	-34.00	0.00
	107	종교단체, 협약실	200.00	128.71	-71.29	128.71
	108	여직원 휴게실	36.00	39.60	3.60	36.00
	109	목욕실	150.00	176.18	26.18	150.00
	110	세탁실(삭제)	42.00	0.00	-42.00	0.00
	111	기자실(삭제)	33.60	0.00	-33.60	0.00
	112	수유실	0.00	27.50	27.50	0.00
	113	카페	0.00	34.16	34.16	0.00
	114	세면장	0.00	49.75	49.75	42.00
	115	여청 숙직실	0.00	45.36	45.36	0.00
소계(편의시설)			750.60	539.66	-210.94	425.13
자체경비 (37명) 시설면적	116	대장실	20.00	20.32	0.32	0.00
	117	생활실	630.00	464.75	-165.25	233.10
	118	행정반	70.00	44.14	-25.86	0.00
	119	상담실(삭제)	15.00	0.00	-15.00	0.00
	120	당직실(삭제)	10.00	0.00	-10.00	0.00
	121	이발실(삭제)	30.00	0.00	-30.00	0.00
	122	세면장	15.00	49.75	34.75	10.00

〈표 Ⅲ-4〉의 계속

용도	연번	시설명	당초안	현행안		요구안
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)
자체경비 (37명) 시설면적	123	목욕실(삭제)	22.00	0.00	-22.00	0.00
	124	수선실(삭제)	15.00	0.00	-15.00	0.00
	125	세탁실(삭제)	15.00	0.00	-15.00	0.00
	126	휴게, 오락실(삭제)	49.00	0.00	-49.00	0.00
	127	식당(삭제)	50.00	0.00	-50.00	0.00
	128	주식창고(삭제)	17.00	0.00	-17.00	0.00
	129	부식창고(삭제)	12.00	0.00	-12.00	0.00
	130	물품창고(삭제)	33.00	0.00	-33.00	0.00
	131	진압장비창고(삭제)	33.00	0.00	-33.00	0.00
	132	화장실(삭제)	25.00	0.00	-25.00	0.00
	133	교육장	89.00	74.67	-14.33	32.93
	134	이발/수선실	0.00	42.00	42.00	11.10
	계(자체경비시설)			1,150.00	695.63	-454.37
타격대	135	내무반	94.50	141.49	46.99	0.00
	136	샤워실(삭제)	4.00	0.00	-4.00	0.00
	137	화장실(삭제)	7.00	0.00	-7.00	0.00
	138	세탁실(삭제)	10.00	0.00	-10.00	0.00
	139	장비보관실	0.00	50.33	50.33	0.00
계(타격대)			115.50	191.82	76.32	0.00
특수시설		1. 진술녹화실				
	140	여청수사팀 진술녹화실	12.00	0.00	-12.00	12.00
	141	여청수사팀 진술녹화모니터실	10.00	0.00	-10.00	10.00
	142	여청수사팀 조사실	0.00	37.43	37.43	0.00
	143	형사과 진술녹화실	12.00	24.96	12.96	12.00
	144	형사과 진술녹화모니터실	10.00	0.00	-10.00	10.00
	145	수사과 진술녹화실	12.00	43.73	31.73	12.00
	146	수사과 진술녹화모니터실	10.00	0.00	-10.00	10.00
	148	생활질서계 진술녹화실(삭제)	12.00	0.00	-12.00	12.00
	149	생활질서계 진술녹화실(삭제)	10.00	0.00	-10.00	12.00
	150	거짓말탐지검사실(삭제)	20.00	0.00	-20.00	20.00

〈표 III-4〉의 계속

용도	연번	시설명	당초안	현행안		요구안
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)
특수시설	151	거짓말탐지관찰실(삭제)	10.00	0.00	-10.00	10.00
	147	형사, 수사과 조사실	0.00	139.05	139.05	0.00
	152	2. 증거물분석보관실(삭제)	66.00	0.00	-66.00	66.00
	153	증거물보관실	0.00	17.03	17.03	
	154	증거물분석실	0.00	27.30	27.30	
		3. 상담실				
	155	수사민원상담센터	0.00	27.81	27.81	0.00
	156	인권상담센터	0.00	21.87	21.87	0.00
	157	여성청소년 피해자상담	0.00	18.41	18.41	0.00
	158	피해자 상담실	0.00	18.88	18.88	0.00
	159	인원 상담실	0.00	19.30	19.30	0.00
		4. 유치장				384.00
	19	유치관리팀	98.00	261.64	163.64	
	160	유치실(삭제)	132.00	0.00	-132.00	
	161	보호유치실	6.60	18.76	12.16	
	162	영치물 창고	16.50	0.00	-16.50	
	163	샤워실	10.00	0.00	-10.00	
	164	탈의실	6.00	0.00	-6.00	
	165	일반접견실	10.00	12.94	2.94	
	166	접견대기실	10.00	48.16	38.16	
	167	변호사접견실	12.00	15.24	3.24	
	168	직원휴게실	4.95	64.21	59.26	
	169	당직실	30.00	0.00	-30.00	
	170	세면장화장실	7.00	0.00	-7.00	
	171	신체검사실	10.00	0.00	-10.00	
	172	직원 탈의실	4.95	0.00	-4.95	
	173	유치관리실	0.00	14.57	14.57	
	174	진술녹화실	0.00	12.15	12.15	
175	운동실	0.00	9.41	9.41		
176	전실	0.00	9.41	9.41		

〈표 Ⅲ-4〉의 계속

용도	연번	시설명	당초안	현행안		요구안
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)
특수시설	177	유치장 입소시설	0.00	78.78	78.78	384.00
	178	일반유치실(3인)	0.00	35.34	35.34	
	179	장애인유치실	0.00	19.09	19.09	
	180	여성유치실(3인)	0.00	17.36	17.36	
	181	청소년유치실(3인)	0.00	17.36	17.36	
	182	5. 사격장	570.00	390.32	-179.68	
		6. 무기고				
	183	무기고(본서)	50.00	38.50	-11.50	50.00
	184	무기고(방순대)	40.00	23.45	-16.55	0.00
		7. 탄약고				
	185	민우총포 보관실	30.00	25.50	-4.50	30.00
	186	화학보관실	30.00	23.10	-6.90	30.00
	187	탄약고(본서)	40.00	26.60	-13.40	40.00
	188	탄약고(방순대)	20.00	21.35	1.35	0.00
계(특수시설)			1,224.00	1,317.37	93.37	1,110.70
전용면적 계			9,628.03	10,483.65	855.62	9,566.65
시설관리	189	계단실·EV홀·복도 등	3,735.97	3,316.79	-419.18	3,316.79
	190	기계실·전기실 등	1120.00	796.42	-323.58	796.42
	191	물탱크실(지하)	165.00	0.00	-165.00	0.00
	192	쓰레기분리장	99.00	129.79	30.79	129.79
계(시설관리)			5119.97	4,243.00	-876.97	4,243.00
주차장	92	지하주차장	2,912.00	2,933.35	21.35	2,933.35
공용면적 계			8031.97	7,176.35	-855.62	7,176.35
총계(연면적)			17,660.00	17,660.00	0.00	16,743.00

자료: 서울경찰청, 「총사업비 중간설계 적정성 검토서(서울 중부경찰서)», 2020. 8.

## 나. 세부 시설규모의 검토 기준

### 1) 시설규모 검토 기준

경찰청(경찰관서)은 「정부청사관리규정」에 따라 행정시설로 분류, 청사 수급 및 관리대상에서 제외되고 있으며, 경찰관 업무의 특수성을 고려하여 2006년부터 별도의 면적기준을 마련하여 적용하고 있다.

이에 본 검토에서는 서울 중부경찰서의 적정 시설규모 산정을 위하여 경찰청으로부터 수신한 직급별·부서별 정원 현황자료를 토대로 「경찰관서장 집무실 면적조정」(재정담당관실-3656(2011. 10. 26.) 및 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』상의 ‘경찰청사 시설 및 면적 기준이 개선되어 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」(재정담당관-1754(2020. 2. 25.))을 적용하였다.

다만 유치장의 경우 경찰청의 「(경찰청)유치장 설계 표준 규칙」(경찰청예규 제564호 2020. 7. 16. 일부개정)을 적용하여 검토하였다.

#### 가) 경찰관서 청사시설면적 기준표

「경찰관서장 집무실 면적조정」(재정담당관실-3656, 2011. 10. 26.)의 내용에 따른 경찰관서 직급별 배정면적 기준은 다음 표와 같다.

〈표 III-5〉 경찰관서 청사 취득 및 배정면적 기준

계급별	구분	면적(㎡)	비고
치안총감	• 청장실	165	집무실·부속실
치안정감 (치안감)	• 청의 차장실	105	집무실·부속실
	• 시·도청장실	120	집무실·부속실
	• 기관장실	105	집무실·부속실
치안감	• 국장실	85	집무실·부속실
	• 시·도청의 차장실	85	집무실·부속실
경무관	• 기관장실	82	집무실·부속실
	• 국장실, 관리관실	82	집무실·부속실
	• 시·도청의 차장·부장실	82	집무실·부속실
총경	• 경찰서장실	80	집무실·부속실
	• 특수기관장실	66	집무실·부속실
	• 과장실	44	집무실

〈표 Ⅲ-5〉의 계속

계급별	구분	면적(㎡)	비고
경정	• 특수기관장실	30	집무실
	• 과장실	30	집무실
경감	• 지구대장·파출소장실	20	집무실
	• 특수기관장실	20	집무실
	• 일반직원	7	집무면적
경위급이하	• 파출소장실	20	집무면적
	• 일반직원	7	집무면적

주: 경찰업무의 특수성 고려 「정부청사관리규정(대통령령)」을 준용

자료: 경찰청, 「경찰관서장 집무실 면적조정」 재정담당관실-3656(2011. 10. 26.)

나) 경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선

경찰청은 의경 폐지 등 변화하는 현장 근무여건을 반영하여 경찰관서 시설면적 기준을 수정 및 일부 조정한바, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」상의 '지방청·경찰서 시설 및 면적 기준'(2020년 개정)은 다음과 같다.

〈표 Ⅲ-6〉 지방청·경찰서 시설 및 면적 기준

용도별	시설명	기준	비고
업무시설 (회의실)	• 대강당	• 200명 미만: 350㎡ • 200~400명 미만: 400㎡ • 400~600명 미만: 450㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 7㎡ 가산	• 경찰시설 표준화기준 • 지방청, 경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	• 대회의실	• 직원 100명 미만: 66㎡ • 100~200명 미만: 99㎡ • 200명 이상은 10명 증가마다 3㎡ 가산	• 법무부시설기준(법무부) • 지방청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	• 소회의실	• 20명 미만: 50㎡	• 경찰시설 표준화기준 • 국, 관, 과별 설치 ※ 112상황실은 미설치
	• 업무자료실	• 서고: 장서수/200 • 열람실: 서고×20%	• 지방청 개별검토 • 경찰서 최소기준 33㎡(10평) 일괄 적용
	• 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

〈표 Ⅲ-6〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
업무시설 (수사, 형사, 생활안전, 여청, 외사, 교통, 경무, 청문감사, 정보, 보안, 경비)	• 과학수사(신설)	• 근무자 수×7㎡	• 과학수사팀 근무자 적용 ※ 광역과학수사팀 운영 경찰서만 적용
	• 진술녹화실	• 11㎡	• 영상녹화조사실 설치기준 ※ 경찰청 내부 지침(2015년) • 수사관 10명당 1실 ※ 수사, 형사, 여청수사, 교통조사, 청문 근무자 해당
	• 진술녹화모니터실	• 10㎡	
	• 거짓말탐지검사실	• 20㎡(4×5)	• 지방청만 해당
	• 거짓말탐지관찰실	• 10㎡	• 지방청만 해당
	• 사고조사	• 미적용	• 수사부서 근무 인원에 편입
	• 디지털증거분석실	• 분석관수 × 11.5㎡	• 지방청만 해당 ※ 경찰청 디지털 증거분석실 표준 설계 지침(2018년)
• 피의자(피해자), 참고인 대기실	• 피의자(피해자)×3㎡	• 지방청 수사인력에 따라 검토 • 경찰서 수사(경제·지능), 형사(강력·당직), 여청과, 교통과 등 6개 부서 ※ 수사, 형사과는 업무특성상 별도 구분 필요	
업무시설 (청문감사)	• 민원실	• 100명 미만: 120㎡ • 100~200명 미만: 160㎡ • 200~300명 미만: 220㎡ • 300~400명 미만: 280㎡ 400명 이상은 10명 증가마다 2㎡ 가산	• 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용 ※ 통합민원실 운영에 따른 종합전 산조화실, 수사상담센터, 인권상담센터, 다목적상담 부수 면적 민원실에 추가
업무시설 (경비)	• 상황실(지령실)	• 100명 미만: 79㎡ • 100~200명 미만: 100㎡ • 200~400명 미만: 125㎡ • 400~600명 미만: 175㎡ 600명 이상은 1명 증가마다 2.5㎡ 가산	• 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
업무시설 (유치장)	• 일반유치장	• 일일평균수용인원 8명 이하. 최다수용인원 12명 이하	• 수용인원 고려 개별 검토·적용 ※ 경찰청 '유치장 관리부서 이관 시범운영 확대 및 인력재배치 계획'에 의거 현재 일시 사용치 않는 유치장은 일반유치장 적용
	• 광역유치장	• 일일평균수용인원 16명 이하. 최다수용인원 27명 이하	
	• 초광역유치장	• 일일평균수용인원 28명 이하. 최다수용인원 43명 이하	
업무시설 (생활안전)	• 112신고센터	• 1실: 327㎡	• 지방청만 해당

〈표 III-6〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
업무시설 (경무)	• 상무관 (체력단련장)	• 100명 미만: 75㎡ • 100~200명 미만: 200㎡ • 200~400명 미만: 300㎡ • 400~600명 미만: 400㎡ 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡ 가산	• 지방청, 경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	• 사격장	• 200명 미만(6개사로): 366㎡ • 200~400명 미만(8개사로): 464㎡ • 400~600명 미만(10개사로): 570㎡	• 지방청, 경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	• 정보화교육장	• 교육인원×3.0㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 1급서 교육인원 25명 2급서 교육인원 17명 3급서 교육인원 10명
편의시설	• 직원휴게실	• 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡	• 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	• 여경, 여직원 휴게실	• 1~4인 기준: 15㎡ • 5~8인 기준: 21㎡ • 9~16인 기준: 36㎡ • 17~24인 기준: 54㎡	• 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원(여) 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	• 체육실	• 75㎡+(정원-100)×0.16㎡	• 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	• 관복보관 및 탈의실	• 직원 수×0.55㎡	• 지방청(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	• 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	• 종교단체 • 협의회	• 1실: 40㎡ • 1실: 33㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 공통 적용 (금지 구분 없음) ※ 종교단체: 경목, 경승, 경신실 (3개소) 협의회: 경우회, 청소년육성회 (2개소)
정보통신	• 통신장비실	• 장비 1조×5㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 공통 적용 (금지 구분 없이 40㎡ 적용)

〈표 III-6〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
정보통신	• 전산장비실	• 전산기 수×5㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 공동 적용 (급지 구분 없이 50㎡ 적용)
	• 전산실 및 전산자료실	• 전산기 수×5㎡	• 지방청 적용
	• 교환실	• 미적용	• 미운영 시설로 제외
	• 보안실	• 1실: 33㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 공동 적용(1실 33㎡)
저장, 보관실	• 문서고	• 순사무실 면적×7%	
	• 비품창고	• 순사무실 면적×7%	
	• 소모품창고	• 순사무실 면적×7%	
	• 피복창고	• 직원 수×0.17㎡	• 지방청, 경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	• 수사 영치물압수보관실 수사자료(송치)실 증거분석(보관)실	• 1실: 20㎡ • 1실: 34㎡ • 1실: 83㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 수사 과학수사 통합 ※ 전산조회실, 저장, 보관실 항목에서 삭제 업무시설인 민원실 면적에 포함
	• 경무 문서보관실, 지출서류보관실, 물품보관실	• 1실: 28㎡ • 1실: 32㎡ • 1실: 60㎡	
	• 생활안전 즉결유실물보관실 압수물보관실 자료, 장비보관실	• 1실: 15㎡ • 1실: 52㎡ • 1실: 60㎡	
	• 정보 정보기록보관실	• 1실: 74㎡	
	• 경비 장비, 물품보관실	• 1실: 145㎡	• 피복보관실 포함
	• 무기·탄약고	• 200명 미만: 40㎡ • 200~400명 미만: 50㎡ • 400~600명 미만: 60㎡ 600명 이상은 10명 증가마다 0.5㎡ 가산	• 지방청, 경찰서 평균
	• 탄약고 민간소유총포보관실 화학보관실	• 1실: 20㎡ • 1실: 30㎡ • 1실: 30㎡	

〈표 III-6〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
관리시설	• 정문안내소	• 15㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 공동 적용 (급지 구분 없음)
	• 당직실	• 지방청(당직자수×10㎡) • 경찰서(급지별 구분) - 1급서: 160㎡ - 2급서: 120㎡ - 3급서: 80㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 급지별 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	• 지방청(용역원 수×3㎡) • 경찰서(급지별 구분) - 1급서: 18㎡ - 2급서: 12㎡ - 3급서: 10㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 급지별 구분
부대시설 (식당)	• 식당	• 직원수×1/2×1.5㎡	• 경찰시설기준 • 법무시설기준
	• 주방면적	• 식당면적×1/3	
	• 주식창고	• 식당면적×35%	
	• 부식창고	• 식당면적×25%	
	• 조리원사위장	• 인원×1.7㎡(탈의실 포함)	
	• 조리원휴게실	• 인원×3.3㎡	
		• 200명 미만: 250㎡ • 200~400명 미만: 310㎡ • 400~600명 미만: 575㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 13㎡ 가산	• 인원대비 식당면적 적용 시
시설관리	• 기계실	• 전용면적: 기준면적 1,000㎡ 이하: 70㎡ 3,000㎡ 이하: 200㎡ 5,000㎡ 이하: 290㎡ 10,000㎡ 이하: 450㎡ 15,000㎡ 이하: 600㎡ 20,000㎡ 이하: 770㎡	• 경찰시설 기준(설비공학 편람) ※ 전용면적: 기계·전기·발전실 면적, 지하주차장 면적 및 공용면적 제외

〈표 Ⅲ-6〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
시설관리	• 전기실	• 전용연면적: 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) (법무시설기준)
	• 발전실	• 전용연면적: 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) (법무시설기준)
기타시설	• 공용면적	• 전용면적의 30% 추가 (복도, 계단, 화장실, 공조실 등)	• 건축계획 각론

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

#### 다) 유치장 설계 표준 규칙

경찰서 유치장은 경찰청 행정규칙으로 「(경찰청)유치장 설계 표준 규칙」(경찰청예규 제 564호, 2020. 7. 16.)을 제정하여 시행하고 있다.

**(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙**  
[시행 2020.7.16.] [경찰청예규 제564호, 2020.7.16., 일부개정]

**제1조(목적)** 이 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.

**제5조(건축 설계 일반사항)** ① 유치장의 전체 형태는 정사각형 또는 직사각형으로 구축하는 것을 원칙으로 하고, 유치실은 일자형으로 배치하되 **별도1에서 별도3의 평면도에 의하여 설계하여야 한다.**

② 유치실의 마감천정높이는 실내바닥으로부터 2.9미터 이상 3미터 이하로 하며, 유치실을 제외한 유치장내 모든 실 및 복도의 마감천정높이는 실내바닥으로부터 2.7미터로 한다.

③ 유치장은 기본적으로 1개의 층에 설치하되, 필요시 2개 층 이상의 구조로 할 수 있으며 이 경우 각 층의 실내천정높이는 제2항을 따른다.

④ 유치장에는 주출입문과 비상구를 별도로 두어야 한다. 주출입구는 유치장 외부로부터 유치전이 영역으로 출입하는 외부보안문과 유치전이 영역으로부터 유치거주 영역으로 출입하는 내부보안문으로 이중으로 설치하되 각 문에 이중 잠금장치를 하여야 하며, 외부보안문은 유치감독관실 및 유치보호관사무실 영역으로 통하게 하여야 한다.

⑤ ~⑩항 생략

**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

경찰청사의 유치장 유형은 일반, 광역, 초광역 유치장으로 구분하며, 이는 일일 평균 수용인원과 최다 수용인원 통계를 기준으로 구분한다.

일반 유치장의 경우 일일 평균 수용인원 8명 이하, 최다 수용인원 12명 이하, 광역 유치장은 일일 평균 수용인원 16명 이하, 최다 수용인원 27명 이하, 초광역 유치장은 일일 평균 수용인원 28명 이하, 최다 수용인원 43명 이하의 기준에 따라 경찰관서의 유치장 규모가 결정된다.

한편유치장 설계 표준 규칙 제5조(건축 설계 일반사항) ①항에서는 별도 1~별도 3의 평면도에 의하여 유치장을 설계하며, 별도의 내용은 각각 [별도 1] 초광역 유치장평면도, [별도 2] 광역유치장 평면도, [별도 3] 일반유치장 평면도이다.

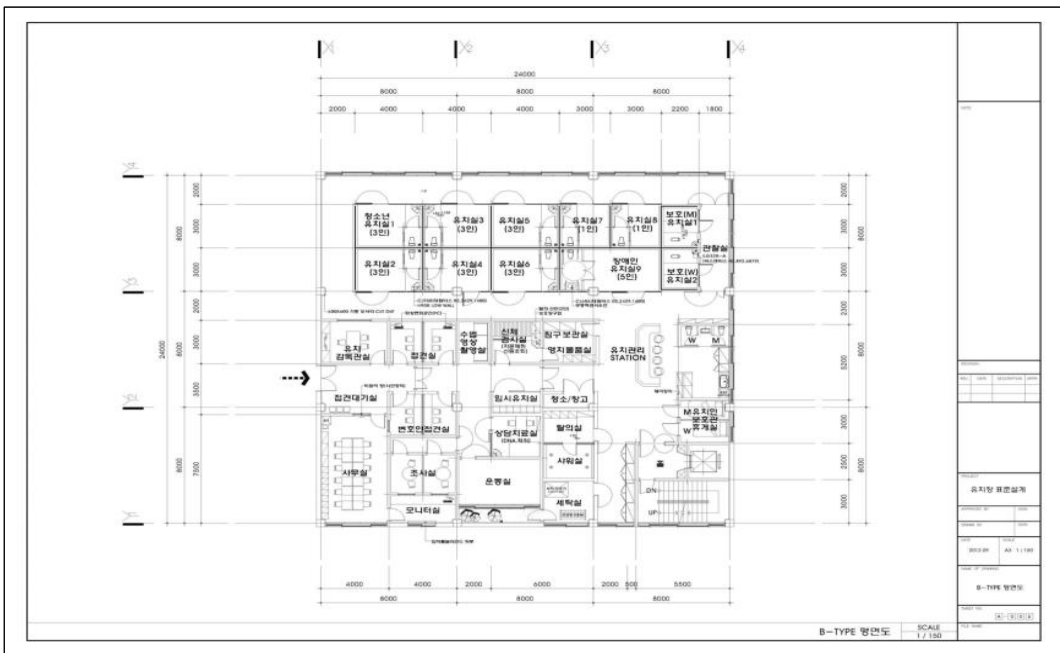
유치장 설계 표준 규칙에서 정하고 있는 [별도 1] 초광역유치장 평면도, [별도 2] 광역유치장 평면도, [별도 3] 일반유치장 평면도는 다음 그림과 같으며, 본 검토는 평면도에 제시된 규모 및 배치계획을 기준으로 시설면적의 적정성을 검토하였다.

[그림 III-6] 초광역유치장 평면도



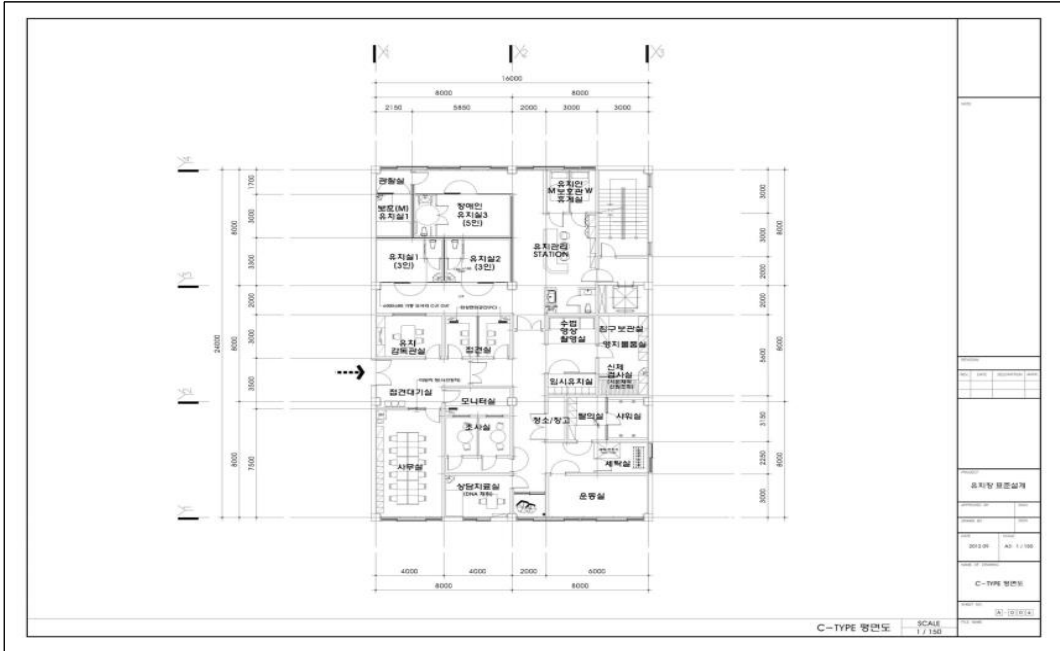
자료: 경찰청, 「(경찰청)유치장 설계 표준 규칙」 [별도 1]

[그림 III-7] 광역유치장 평면도



자료: 경찰청, 「(경찰청)유치장 설계 표준 규칙」 [별도 2]

[그림 III-8] 일반유치장 평면도



자료: 경찰청, 「(경찰청)유치장 설계 표준 규칙」 [별도 3]

상기 경찰서 유치장 평면도를 기준으로 '경찰청사 시설 및 면적 기준'에서 일반 유치장, 광역 유치장, 초광역 유치장의 규모 기준이 설정되어 있으며, 이는 공용면적을 포함한 면적이므로 해당 면적은 공용면적분에서 제외하여 검토하였다.

## 2) 경찰서 인원 기준(정원)

중부경찰서에서 제시한 2020년 기준 정원은 다음의 표와 같이 경찰직 269명, 일반직 12명으로 총 정원은 281명이다.

〈표 III-7〉 중부경찰서 정원

(단위: 명)

경찰직											일반직	합계
경무	112	청문 감사	생활 안전	여성 청소년	수사	형사	교통	경비	보안	정보		
15	17	8	22	26	36	53	55	9	12	16	12	281

자료: 중부경찰서 정·현원표(2020. 12. 31.)

중부경찰서의 서내 정원은 281명이며, 관내 지역경찰 정원은 236명으로 총 정원은 517명으로 제시하였다.

〈표 III-8〉 중부경찰서 직급별 세부 정원 현황표

구분	총경 경정	경감	경위	경사	경장	순경	일반직	합계
총계	12	41	74	112	171	95	12	517
서내	12	34	45	56	115	7	12	281
지역경찰	-	7	29	56	56	88	-	236

자료: 중부경찰서 정·현원표(2020. 12. 31.)

#### 다. 세부 시설규모 적정성 검토

본 검토의 당초 현행안의 면적은 17,660㎡이며, 조달청의 검토 결과 실별 면적 검토 및 전·의경 시설 삭제 등으로 917㎡가 감소한 16,743㎡가 산정되어 이를 요구안으로 하여 시설규모의 적절성 검토를 수행하였다.

세부 시설별 면적 검토는 시설면적 기준에 따라 편의상 업무시설, 저장보관, 관리시설, 보조시설, 편의시설, 자체경비시설, 유치장, 특수시설로 구분하여 전용면적을 산정하고 시설관리, 계단실, EV·홀·복도, 주차장 등 공용면적과 합산하여 전체 시설의 연면적을 산정하는 방식으로 검토하였다.

##### 1) 업무시설

업무시설의 경우 제시된 경찰서 정원을 기준으로 순사무실과 순사무실 외 업무시설로 분류하였다. 업무면적 재산출 근거 기준은 서장(총경) 80㎡/인, 과장(경정) 30㎡/인, 일반직원 및 과학수사과(신설) 7㎡/인, 수사·조사공간 10㎡/인을 적용하였다.

인원을 토대로 시설면적 기준에 근거하여 도출한 면적과 요구안의 면적을 비교한 결과 업무시설 중 순사무실의 면적은 218㎡ 감소하였으며, 순사무실 외의 면적은 58㎡, 교육·훈련시설의 면적은 204.10㎡ 증가하였다. 이는 요구안의 인원과 대안의 인원이 상이하고 시설면적 기준이 개선됨에 따라 차이가 나타나는 것으로 검토되었다. 순사무실과 순사무실 외, 교육·훈련시설을 포함하는 업무시설의 총면적은 요구안의 4,303㎡ 대비 재검토 면적에서 44.10㎡ 증가한 4,347.10㎡로 산정되었다.

〈표 III-9〉 업무시설 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
업 무 시 설	서장실	80.00	1	총경 경찰서장실: 80㎡	80.00	-
	청문감사관실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
	청문감사실	56.00	7	근무자 수×7㎡	49.00	-7.00
	민원실	140.00	281	200~300명 미만: 220㎡	220.00	80.00
	경무과장실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
	경무계	154.00	21	근무자 수×7㎡	147.00	-7.00
	경리계					
	정보화장비계					
	생활안전과장실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
	생활안전계	147.00	21	근무자 수×7㎡	147.00	-
	생활질서계					
	112상황실장실	30	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
	여성청소년과장실	30	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
	여성청소년계	230	11	근무자 수×7㎡	77.00	-13.00
	여성청소년수사계		14	근무자 수×10㎡	140.00	
	수사과장실	30	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
	수사지원팀	35	7	근무자 수×7㎡	49.00	14.00
	지능범죄수사팀	90	9	근무자 수×10㎡	90.00	-
	유치관리팀	-	-	-	-	-
	사이버팀	60	6	근무자 수×10㎡	60.00	-
	경제범죄수사팀	140	14	근무자 수×10㎡	140.00	-
	형사과장실	30	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
	형사지원팀	28	4	근무자 수×7㎡	28.00	-
	강력팀	250	24	근무자 수×10㎡	240.00	-10.00
	형사팀	240	24	근무자 수×10㎡	240.00	-
	생활범죄수사팀					
	광역CSI					
	교통과장실	30	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
	교통안전팀	200	38	근무자 수×7㎡	266.00	66.00
	교통조사팀	280	10	근무자 수×10㎡	100.00	-180.00
교통관리팀	49	6	근무자 수×7㎡	42.00	-7.00	
교통범죄수사팀			근무자 수×10㎡	30.00	30.00	

〈표 III-9〉의 계속

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)	
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)		
업 무 시 설	순 사 무 실	경비과장실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		경비계	119.00	8	근무자 수×7㎡	56.00	-63.00
		정보과장실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		정보계	112.00	15	근무자 수×7㎡	105.00	-7.00
		보안과장실	30.00	1	근무자 수×30㎡	30.00	-
		보안계	70.00	6	근무자 수×7㎡	42.00	-28.00
		외사계	70.00	5	근무자 수×7㎡	35.00	-35.00
		사무실(112)	150.00	5	근무자 수×10㎡	50.00	-100.00
		과학수사과		7	근무자 수×7㎡	49.00	49.00
	소계(순사무실)	3,030.00	281	-	2,812.00	-218.00	
	순 사 무 실 외	상황실(지령실)	125.00	281	200~400명 미만 125㎡	125.00	-
		통신장비실	15.00	3	장비 1조×5㎡ 경찰서 공통 적용 (급지 구분 없이 40㎡ 적용)	40.00	25.00
		전산장비실	50.00	10	전산기 수×5㎡ 경찰서 공통 적용 (급지 구분 없이 50㎡ 적용)	50.00	-
		보안실	-	-	1실: 33㎡	33.00	33.00
	소계(순사무실 외)	190.00	-	-	248.00	58.00	
	교 육 · 훈 련 시 설	대강당	400.00	517	400~600명 미만: 450㎡	450.00	50.00
		대회의실	126.00	281	100~200명 미만: 99㎡, 200명 이상은 10명 증가마다 3㎡가산: 99㎡+ (인원-200)  /10 ×3㎡	123.30	-2.70
		소회의실(기능별화상 회의실) 소회의실(청문)	239.00	1	20명 미만: 50㎡ 경찰시설 표준화 기준 국, 관, 과별 설치 ※ 112상황실은 미설치  - 중간설계면적 준용	220.8	-18.20
		정보화교육장(삭제) 소회의실(정보)		-			
		여성청소년 회의실 소회의실(여청)		1			
		경비 회의실 소회의실(경비)		1			
	화상 회의실-1 소회의실(생안)	1					

〈표 Ⅲ-9〉의 계속

용도	시설명		요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
				인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
업 무 시 설	교 육 · 훈 련 시 설	화상 회의실-2 소회의실(교통)	239.00	1	20명 미만: 50㎡ 경찰시설 표준화 기준 국, 관, 과별설치 ※ 112상황실은 미설치  - 중간설계면적 준용	220.8	-18.20
		소회의실(보안)		1			
		소회의실(수사)		1			
		소회의실(형사)		1			
		소회의실(경무)		1			
		정보화교육장	25	교육인원*3㎡	75.00	75.00	
	상무관/체육실	300.00	517	400~600명 미만 400㎡ 지방청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함	400.00	100.00	
	도서실 (북카페 변경)	18.00	장서수 3,000권	서고: 장서수/200 열람실: 서고*20%	18.00	-	
소계(교육·훈련시설)		1,083.00	-	-	1,287.10	204.10	

주: 순사무실의 업무면적 산정 시 조사근무인원 면적기준을 적용하고 있으므로 순사무실 외 시설에 포함된 조사실은 시설면적 검토 대상에서 제외

자료: 저자 작성

## 2) 저장보관

저장보관은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였다. 시설면적 기준에 따라 도출된 면적과 요구안 면적을 비교한 결과, 지하창고 등의 저장보관시설이 중복으로 계획되어 삭제하였다. 따라서 저장보관 면적은 요구안 1,473.62㎡ 대비 132.21㎡가 감소한 1,341.41㎡로 검토되었다.

〈표 Ⅲ-10〉 저장보관 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
저장 보관	문서고	212.1	기준면적 2,812	순사무실 면적×7%	196.84	-15.26
	비품창고	212.1		순사무실 면적×7%	196.84	-15.26
	소모품창고	212.1		순사무실 면적×7%	196.84	-15.26

〈표 III-10〉의 계속

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
저 장 보 관	피복창고	49.3	517	직원수×0.17㎡	87.89	38.59
	영치물보관실	20	1	1실: 20㎡	20.00	-
	여성청소년 물품보관실	-	1	1실: 60㎡	60.00	60.00
	지출서류보관실	32	1	1실: 32㎡	32.00	-
	물품보관실-1	60	1	1실: 60㎡	60.00	-
	압수물보관실	52	1	1실: 52㎡	52.00	-
	경비물품보관실-1	145	1	1실: 145㎡	145.00	-
	수사자료실(수사문서고)	-	1	1실: 34㎡	34.00	34.00
	전산조회실(삭제)	-	-	-	-	-
	증거분석실	-	1	1실: 83㎡	83.00	83.00
	문서보관실	-	1	1실: 28㎡	28.00	28.00
	유실물보관실	-	1	1실: 15㎡	15.00	15.00
	자료, 장비보관실	-	1	1실: 60㎡	60.00	60.00
	정보기록보관실	-	1	1실: 74㎡	74.00	74.00
	지하창고 (1~4)	101.27	-	-	-	-101.27
	지하창고 (1~5)	190.72	-	-	-	-190.72
	소모품창고	56.2	-	-	-	-56.2
	방순대창고	37.12	-	-	-	-37.12
	경리계 소모품창고	56.85	-	-	-	-56.85
	부속실 창고	10.47	-	-	-	-10.47
	경비물품보관실-2	9.59	-	-	-	-9.59
	상무관 창고	16.8	-	-	-	-16.8
	계(저장시설)	1,473.62	-	-	1,341.41	-132.21

자료: 저자 작성

### 3) 관리시설

관리시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였다.

기존 관리시설에 포함되어있던 지상주차장 면적을 공용면적의 옥내주차장으로 이동시키고, 당직실을 통합하여 면적이 감소한 것으로 검토되었다.

〈표 Ⅲ-11〉 관리시설 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
관 리 시 설	정문안내소	6	2	지방청 개별검토 경찰서공통 적용 (급지구분없음)	15.00	9.00
	여경, 여직원휴게실	54	48	지방청·경찰서 순수 근무자 정원(여) 적용 1~4인 기준: 15㎡ 5~8인 기준: 21㎡ 9~16인 기준: 36㎡ 17~24인 기준: 54㎡	54.00	-
	여경당직실	50	48	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방청 (당직자수×10㎡)</li> <li>• 경찰서 (급지별구분)</li> <li>- 1급서: 160㎡</li> <li>- 2급서: 120㎡</li> <li>- 3급서: 80㎡</li> </ul>	160.00	-90.00
	간부당직실(삭제)	90	-			
	직원당직실(일반당직실)		-			
	112숙직실(2개소)		-			
	일반당직실		-			
	형사당직실(통합당직실)	110	-			
	수사당직실(통합당직실)		-			
	통합당직실		-			
	서장 숙직실		-			
	보안당직실(삭제)	-	-			
	정보당직실(삭제)	-	-			
	교통당직실(삭제)	-	-			
	청소원대기실	40	4	청사관리용역사무실 1급서: 18㎡	18.00	-22.00
	운전원대기실(삭제)	-	-	-	-	-
관리실	-	-	-	-	-	
계(관리시설)	350.00			247.00	-103.00	

자료: 저자 작성

#### 4) 보조시설

보조시설은 식당을 제외한 주방, 주식창고, 부식창고 등의 시설이 자체경비시설에 포함되어 해당 면적 또한 삭제되었으나, 식당 운용에 필요한 보조시설의 면적이 필요하다고 판단되어 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에 따라 산정하였다.

또한 조리원사위장과 조리원휴게실에 적용되는 조리원 인원은 요구안에서 미제시되어 「식품위생법」 제51조 및 제52조에 의거 집단급식소 운영자는 조리사와 영양사를 두게 되어 있어, 최소기준인 1명을 두는 것으로 하여 총 2인으로 적용하였다.

〈표 Ⅲ-12〉 보조시설 규모 검토

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
보조 시설	식당	363.91	281	직원수×1/2×1.5㎡	210.75	-153.16
	주방	-	-	식당면적×1/3	70.25	70.25
	주식창고	-	-	식당면적×35%	73.76	73.76
	부식창고	-	-	식당면적×25%	52.69	52.69
	조리원사위장	-	2	인원×1.7㎡	3.40	3.40
	조리원휴게실	-	2	인원×3.3㎡	6.60	6.60
	소계		-	-	417.45	53.54

자료: 저자 작성

### 5) 편의시설

편의시설은 인원을 토대로 시설면적 기준에 근거하여 산정하였으며, 대안과 요구안의 면적을 비교한 결과 중부경찰서 답변자료(2021. 6. 11.)에 여직원의 인원수 48명이 명시되어 있으나 목욕실 면적을 남/여로 각각 배정하지 않고 전체 인원을 기준으로 산정하여 건축설계 과정에서 남/여를 구분해 설치하는 것이 합리적일 것이다.

여직원 휴게실은 관리시설의 여경 휴게실과 통합하여 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에 따라 산정하였다. 편의시설 면적은 요구안의 425.13㎡ 대비 113.86㎡가 증가한 538.99㎡로 검토되었다.

〈표 Ⅲ-13〉 편의시설 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
편의 시설	휴게실(형사, 수사 휴게실)	68.42	281	9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡	66.44	-1.98
	이발실(삭제)	-	-	-	-	-

〈표 III-13〉의 계속

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
편의시설	의무실(삭제)	-	-	-	-	-
	체육실(상무관 통합)	-	-	-	-	-
	매점/매점창고(식당 통합)	-	-	-	-	-
	종교단체	128.71	3	종교단체 1실: 40㎡ 협의회 1실: 33㎡ 경찰서 공통 적용 (급지구분 없음) ※ 종교단체: 경목, 경승, 경신실(3개소) 협의회: 경우회, 청소년 육성회(2개소)	120.00	24.29
	협약실		1		33.00	
	여직원 휴게실	36.00	8	지방청·경찰서 순수 근무자 정원(여) 적용 - 1~4인 기준: 15㎡ - 5~8인 기준: 21㎡ - 9~16인 기준: 36㎡ - 17~24인 기준: 54㎡	-	-36.00
	관복보관 및 탈의실	-	281	인원×0.55㎡	154.55	154.55
	목욕실(남)	150.00	281	200~400명 미만 150㎡	150.00	-
	목욕실(여)	-	48	-	-	-
	세탁실(삭제)	-	-	-	-	-
	기자실(삭제)	-	-	-	-	-
	수유실	-	1	가족수유실 1실: 15㎡	15.00	15.00
	카페	-	-	-		
	세면장	42.00	-	삭제	-	-42.00
	여청 숙직실	-	-	-	-	-
계(편의시설)	425.13			538.99	113.86	

자료: 저자 작성

## 6) 자체경비시설

2017년 7월 ‘의무경찰 단계적(5년) 감축 및 경찰 인력 증원’이 국정과제에 포함되어 신축사업에 반영된 의무경찰시설을 경찰관기동대 등 경비시설로 전환하게 됨에 따라 중부경찰서는 잔여 의경시설면적을 제외하고 자체경비시설의 적정 규모를 산정하여 반영하였다.

중부경찰서 자체경비 인원 37명을 기준으로 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였다. 따라서 자체경비시설 면적은 요구안의 287.13㎡ 대비 10.00㎡가 감소한 277.13㎡로 검토되었다.

〈표 Ⅲ-14〉 자체경비시설 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토			증감(㎡) (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안(㎡) (B)	
자 체 경 비 시 설	대장실	-	-	-	-	-
	생활실	233.10	37	대원 수×6.3㎡	233.10	-
	행정반	-	-	-	-	-
	상담실(삭제)	-	-	-	-	-
	당직실(삭제)	-	-	-	-	-
	이발실(삭제)	-	-	-	-	-
	세면장	10.00	-	삭제	-	-
	목욕실(삭제)	-	-	-	-	-
	수선실(삭제)	-	-	-	-	-
	세탁실(삭제)	-	-	-	-	-
	휴게, 오락실(삭제)	-	-	-	-	-
	식당(삭제)	-	-	-	-	-
	주식창고(삭제)	-	-	-	-	-
	부식창고(삭제)	-	-	-	-	-
	물품창고(삭제)	-	-	-	-	-
	진압장비창고(삭제)	-	-	-	-	-
	화장실(삭제)	-	-	-	-	-
	교육장	32.93	37	설계면적 준용	32.93	-
	이발/수선실	11.10	37	설계면적 준용	11.10	-
계(자체경비시설)		287.13			277.13	-10.00
타 격 대	내무반	-	-	타격대 입주계획 없음	-	-
	샤워실(삭제)	-	-		-	-
	화장실(삭제)	-	-		-	-
	세탁실(삭제)	-	-		-	-
	장비보관실	-	-		-	-
계(타격대시설)		-	-	-	-	-

자료: 저자 작성

## 7) 유치장

중부경찰서의 『2020년 정기안전점검보고서』(2020. 12.)에 의하면 현재 중부경찰서 유치장 운영 현황은 일반유치장의 기준면적을 기준으로 산정되어 있다.

앞서 살펴본 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」은 유치장 일일 평균 수용인원과 최대 수용인원 통계를 기준으로 유치장의 유형을 결정하고 있으므로, 중부경찰서 또한 그 기준에 따라 유치장의 설치가 반영되어야 할 것으로 판단된다.

한편 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」 [별도 3]에서와 같이 일반유치장의 규모는 384㎡ (16m×24m)로서 복도, 화장실, 계단, 엘리베이터 등 공용면적이 포함된 면적이며, 본 시설별 면적 검토는 전용면적 기준으로 산정하여야 하므로 공용면적이 제외된 면적으로 시설 면적이 산정되어야 한다.

공용면적은 ‘경찰청사 시설 및 면적 기준’에 따라 전용면적의 30%를 적용하므로 이를 반영하여 일반유치장의 전용면적을 구하면 다음 표와 같다.

〈표 Ⅲ-15〉 유치장 전용/공용면적 검토

구분		비율(%)	시설면적(㎡)	비고
일반유치장	전용면적	100	295.00	
	공용면적	30	89.00	
	합계면적	130	384.00	

자료: 경찰청, 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」

「유치장 설계 표준 규칙」 [별도 3]에서와 같이 일반유치장 내에는 유치감독관실, 사무실, 접견실, 조사실, 상담치료실 등이 반영되어 있다. 중부경찰서 유치장을 일반유치장 전용면적 기준으로 검토하여 산정한 결과, 요구안과 동일한 시설면적이 산정된 것으로 보여 일반유치장 설계 표준 규칙에 맞게 설계된 것으로 추정된다. 다만 요구안의 경우 유치장의 면적이 공용면적을 포함한 면적으로 산정되었다. 본 검토에서는 사업부서의 요청에 따라 유치장의 면적을 공용면적이 포함된 면적으로 산정한 후, 전체의 공용면적 산정 시 유치장 면적을 제외한 면적을 적용하여 산정하는 것으로 한다.

〈표 III-16〉 유치장 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토		증감(㎡) (B-A)
			재산출 기준	대안(㎡) (B)	
유 치 장	유치관리팀	384.00	일반유치장 기준 적용 유치장설계 표준규칙(공용면적 포함) 384㎡(24m×16m)	384.00	-
	유치실(삭제)				
	보호유치실				
	영치물창고				
	샤워실				
	탈의실				
	일반접견실				
	접견대기실				
	변호사접견실				
	직원휴게실				
	당직실				
	세면장화장실				
	신체검사실				
	직원탈의실				
	유치관리실				
	진술녹화실				
	운동실				
	전실				
	유치장 입소시설				
	일반유치실(3인)				
장애인유치실					
여성유치실(3인)					
청소년유치실(3인)					
계(유치장)		384.00	-	384.00	-

자료: 저자 작성

### 8) 특수시설

특수시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였다.

진술녹화실의 경우 기준에 맞게 재산정하였고, 거짓말탐지검사실과 거짓말탐지관찰실은 기준에서 지방청에만 해당하여 삭제하였다. 유치장을 제외한 특수시설의 면적은 요구안 726.70㎡ 대비 170.30㎡ 증가한 897㎡로 검토되었다.

〈표 Ⅲ-17〉 특수시설 규모 검토

용도	시설명	요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토		증감(㎡) (B-A)	
			재산출 기준	대안(㎡) (B)		
특 수 시 설	여청수사팀 진술녹화실	12.00	11㎡	11.00	-1.00	
	여청수사팀 진술녹화모니터실	10.00	10㎡	10.00	-	
	여청수사팀 조사실	-	-	-	-	
	형사과 진술녹화실	12.00	11㎡	11.00	-1.00	
	형사과 진술녹화모니터실	10.00	10㎡	10.00	-	
	수사과 진술녹화실	12.00	11㎡	11.00	-1.00	
	수사과 진술녹화모니터실	10.00	10㎡	10.00	-	
	생활질서계 진술녹화실	12.00	11㎡	11.00	-1.00	
	생활질서계 진술녹화모니터실	12.00	11㎡	10.00	-2.00	
	거짓말탐지검사실(삭제)	20.00	지방청만 해당	-	-20.00	
	거짓말탐지관찰실(삭제)	10.00	지방청만 해당	-	-10.00	
	형사, 수사과조사실	-	-	-	-	
	증거물 분석 보관실	증거물보관실	66.00	수사 증거분석(보관)실 1실: 83㎡	83.00	17.00
		증거물분석실				
	상 담 실	수사민원상담센터	-	-	-	-
		인권상담센터	-	-	-	-
		여성청소년 피해자상담실	-	-	-	-
		피해자상담실	-	-	-	-
		민원 상담실	-	-	-	-
	사격장		390.70	400명~600명 미만 (10개 사로): 570㎡	570.00	179.30
무 기 고	무기고(본서)	50.00	400~600명 미만 60㎡	60.00	10.00	
	무기고(방순대)	-	-	-	-	

〈표 III-17〉의 계속

용도	시설명		요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토		증감(㎡) (B-A)
				재산출 기준	대안(㎡) (B)	
특수시설	탄약고	민유총포보관실	30.00	1실: 30㎡	30.00	-
		화학보관실	30.00	1실: 30㎡	30.00	-
		탄약고(본서)	40.00	1실: 20㎡	40.00	-
		탄약고(방순대)	-	-	-	-
계(특수시설)			726.70	-	897.00	170.30

자료: 저자 작성

### 9) 공용면적

요구안의 시설관리면적은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에 근거하여 전용면적 10,000㎡ 이하 기준을 적용하였고, 계단실·복도·화장실 등의 공용면적은 전용면적의 30%를 반영하였다.

시설면적 기준에 근거하여 도출한 면적과 요구안의 면적을 비교한 결과, 전용면적 기준에 의한 계단실·복도·화장실 등의 면적 변화로 공용면적은 요구안의 4,243㎡ 대비 1,030.39㎡가 감소한 3,212.61㎡로 검토되었다.

〈표 III-18〉 공용면적 규모 검토

용도	시설명		요구안(㎡) (A)	사업계획 적정성 재검토		증감(㎡) (B-A)
				재산출 기준	대안(㎡) (B)	
공용시설	계단실·복도·화장실 등		3,316.79	전용면적의 30% (유치장 면적 제외)	2,419.82	-896.97
	시설관리	기계실·전기실 등	796.42	기계실 전용면적 10,000㎡ 이하 : 450㎡ 전기실 전용면적 10,000㎡ 이하 : 175㎡ 발전기 전용면적 10,000㎡ 이하 : 38㎡	663.00	-133.42
		물탱크실(지하)	-	-	-	-
		쓰레기분리장	129.79	-	129.79	-
공용면적 계			4,243.00		3,212.61	-1,030.39

자료: 저자 작성

## 10) 주차규모

본 사업부지는 도심지에 위치하여 민원인들은 차량을 이용하여 방문할 것으로 예상되며, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」의 부설주차장 설치기준에 따라 대안의 주차면적을 산정한 결과 옥내 주차대수는 118대(법정 59대, 긴급 59대)로 검토되었다. 요구안은 「교통영향평가 심의의결 보완서(중부)」에 따라 법정주차대수 126대로 제시되었으며, 옥외 2대 및 옥내주차장(지상 및 지하) 122대로 총 124대를 계획, 법정 주차대수의 98% 수준인 것으로 판단된다.

요구안 대비 대안의 면적감소로 법정주차대수에 차이가 있어 추후 교통영향평가 결과를 반영하여 주차 규모는 변동될 여지가 있다.

주차장 면적은 앞서 제시한 주차장 면적 34.3㎡/대를 기준으로 산정하였으며, 본 검토에서 산정된 주차장 면적은 118대×34.3㎡/대=4,047.40㎡로 산정되었다. 주차장 면적기준을 바탕으로 주차장 면적을 산정한 결과는 다음과 같다.

〈표 Ⅲ-19〉 주차장 면적 산정

구분		비율(%)	대당 면적(㎡/대)	주차대수(대)	면적(㎡)
옥내 주차장	지상	32.3	34.3	38	1,303.40
	지하	67.7	34.3	80	2,744.00
계		100	-	118	4,047.40

주: 도면상 대지종단면도 내 지상주차장이 지하에 위치해 지하주차장과 동일한 대당 점유면적 적용  
자료: 저자 작성

### 라. 세부 시설규모의 적절성 검토 결과

세부 시설별 연면적 검토 결과를 살펴보면, 인원당 기준면적을 적용한 업무시설의 경우 순사무실 면적은 감소하였으며, 순사무실 외 면적은 요구안 면적 대비 증가하였다.

유치장 면적은 일반유치장 면적인 384㎡를 반영하여 요구안과 동일하게 적용하였다. 교육·훈련시설, 특수시설 면적은 시설면적 기준에 따라 요구안 면적 대비 증가하였으며, 저장·보관실, 관리시설, 편의시설, 자체경비시설은 요구안 면적 대비 감소하였다.

전용면적 비교 결과 요구안의 8,313.49㎡ 대비 대안의 면적은 136.59㎡ 증가한 것으로 검토되었다. 시설면적의 경우 계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등의 면적은 유치장 면적을

제외한 전용면적의 30%를 적용하여 요구안 면적 대비 감소하였다.

공용면적 비교결과 요구안의 8,430.36㎡ 대비 1,170.35㎡ 감소하였으며, 전체 연면적은 요구안 대비 1,033.76㎡가 감소하였다.

〈표 III-20〉 시설계획의 적절성 검토 결과

(단위: ㎡)

구분	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토		
		대안 (B)	증감 (B-A)	
전용 면적	순사무실	3,030.00	2,812.00	-218.00
	순사무실 외	190.00	248.00	58.00
	교육·훈련시설	1,083.00	1,287.10	204.10
	저장·보관실	1,473.62	1,341.41	-132.21
	관리시설	350.00	247.00	-103.00
	보조시설	363.91	417.45	53.54
	편의시설	425.13	538.99	113.86
	자체경비시설	287.13	277.13	-10.00
	유치장	384.00	384.00	-
	특수시설	726.70	897.00	170.30
	전용면적 소계	8,313.49	8,450.08	136.59
공용 면적	계단실·복도·화장실 등	3,316.79	2,419.82	-896.97
	기계실·전기실 등	796.42	663.00	-133.42
	물탱크실(지하)	-	-	-
	쓰레기분리장	129.79	129.79	-
	지상주차장	1,254.01	1,303.40	49.39
	지하주차장	2,933.35	2,744.00	-189.35
	공용면적 소계	8,430.36	7,260.01	-1,170.35
합계	16,743.85	15,710.09	-1,033.76	

자료: 저자 작성

## IV. 비용 추정

### 1. 비용 추정의 개요

비용 추정은 『예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판)』(한국개발연구원, 2008) 및 『타당성재조사 일반지침 수정·보완 연구(제2판)』(한국개발연구원, 2012), 「총사업비관리지침」(기획재정부, 2017) 등에 따라 공사비, 용지보상비, 시설부대경비 및 예비비로 구분하였으며 비용 추정은 다음과 같은 단계를 거쳐 수행하였다.

〈표 IV-1〉 총사업비 추정 절차 및 방법

구분	연구 절차	연구 방법
I	사업개요 검토	- 총사업비의 항목별 구분과 사업비 개요 작성 - 용지보상비, 건축공사비, 시설부대경비 등으로 구분
II	시설규모 검토	- 각 시설별로 사업주체가 제시한 요구면적을 검토하고, 각 시설용도의 특성을 고려하여 시설규모 검토 - 사업주체의 사업의도가 훼손되지 않는 범위에서 사업면적의 적절성 검토
III	비용 추정의 방법 및 기준 검토	- 용지보상비 추정 - 시설별 공사비 단가기준 및 적용기준을 검토하고, 사업의 특수성을 반영하여 각 공종별 추가 공사비를 항목별로 검토 - 설계 감리비 등 시설부대경비의 산정방식 검토
IV	총사업비 산정	- 공사비 항목별 검토 - 공사비를 기초로 시설부대경비 산정 - 사업주체 제안 사업비와 검토 사업비 비교 검토

본 검토의 분석 기준연도는 2020년 말로 설정하였으며, 기준단가의 조사 시점이 기준연도와 상이할 경우 아래와 같은 비용보정지수를 활용하여 단가를 보정하였다.

〈표 IV-2〉 비용 보정 지수

연도	건설투자 GDP 디플레이터											
2010	103.3	102.1	100.0									
2011	109.2	107.9	105.7	100.0								

〈표 IV-2〉의 계속

연도	건설투자 GDP 디플레이터											
2012	113.8	112.5	110.2	104.2	100.0							
2013	118.4	117.1	114.6	108.5	104.1	100.0						
2014	123.0	121.7	119.1	112.7	108.1	103.9	100.0					
2015	128.9	127.5	124.8	118.1	113.3	108.9	104.8	100.0				
2016	132.6	131.1	128.3	121.4	116.5	112.0	107.7	102.8	100.0			
2017	120.9	118.9	114.3	107.7	105.5	105.3	103.9	103.7	103.4	100.0		
2018	124.6	122.6	117.8	111.0	108.7	108.6	107.1	106.9	106.6	103.1	100.0	
2019	128.1	126.0	121.1	114.1	111.8	111.6	110.1	109.9	109.5	106.0	102.8	100.0
<b>2020</b>	<b>129.5</b>	<b>127.4</b>	<b>122.4</b>	<b>115.4</b>	<b>113.0</b>	<b>112.9</b>	<b>111.3</b>	<b>111.1</b>	<b>110.8</b>	<b>107.2</b>	<b>103.9</b>	<b>101.1</b>

주: 건설투자 GDP 디플레이터 자료는 기준연도 2015년 자료를 이용하였음

자료: 1. 한국은행 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr/>), 건설투자 GDP 디플레이터는 국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설투자 항목임.

2. 한국개발연구원, 「2020년 타당성재조사 등 착수회의 자료」, 2020. 9.

### 가. 현행안의 총사업비

중부경찰서 신축사업 현행안의 총사업비는 53,489백만원으로 수요기관의 증액 요구 내용에 따라 자료 및 산출내역 등을 근거로 검토하였으며, 총사업비 검토 기준은 당초 금액인 36,504백만원이다.

변경요구안은 기본공사비 10,328백만원, 현장여건 10,419백만원으로 당초안보다 20,747백만원이 증가한 53,489백만원으로 조정 요청한 것으로 확인되었다.

〈표 IV-3〉 총사업비 현행안 세부내역

(단위: 백만원)

구분	당초(A)	요구(B)		변경요구(A+B)	변경사유
		순증	(%)		
<b>〈총사업비〉</b>	<b>32,742</b>	<b>20,747</b>	<b>63.37</b>	<b>53,489</b>	
<b>1. 공사비</b>	<b>32,742</b>	<b>20,747</b>	<b>63.37</b>	<b>53,489</b>	<b>물가변동 반영</b>
1-1. 기본공사비	32,742	10,328	31.54	43,070	적정 공사비단가 반영
1-1-1. 설계도서 검토	-	-	-	-	
1-1-2. 물가변동반영	32,742	10,328	31.54	43,070	
1-2. 현장여건	-	10,419	31.82	10,419	

〈표 IV-3〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	당초(A)	요구(B)		변경요구 (A+B)	변경사유
		순증	(%)		
1-2-1. 기반암 발파 및 터파기	-	2,572	7.86	2,572	지하안전영향평가, 기반암 출현, 대지협소, 인접건축물 과다
1-2-2. 흙막이 가시설공사	-	4,251	12.98	4,251	
1-2-3. 복공판 설치공사	-	200	0.61	200	
1-2-4. 철거 및 폐기물	-	2,245	6.86	2,245	기존건물 철거
1-2-5. 문화재 조사	-	595	1.82	595	
1-2-6. 미술작품 설치	-	275	0.84	275	
1-2-7. 교통영향평가 이행확인	-	101	0.31	101	
1-2-8. 시설분담금	-	180	0.55	180	
<b>2. 보상비</b>	-	-	-	-	
<b>3. 시설부대경비</b>	-	-	-	-	
<b>4. 예비비</b>	-	-	-	-	

자료: 서울 중부경찰서, 『중부경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 8.

### 나. 요구안의 총사업비

요구안은 조달청의 사업 적정성 검토 결과 반영에 따라 조정되었으며, 세부내역은 다음과 같다.

검토한 결과 기본공사비 35,000백만원, 현장여건 8,274백만원, 기타공사비 211백만원, 시설부대경비 4,997백만원으로 당초안보다 16,326백만원이 증가한 52,830백만원으로 확인되었다.

〈표 IV-4〉 총사업비 요구안 세부내역

(단위: 백만원)

구분	당초(A)	요구		조정 후 (A+C)	변경사유
		순증(B)	조정(C)		
<b>〈총사업비〉</b>	<b>36,504</b>	<b>21,451</b>	<b>16,326</b>	<b>52,830</b>	
<b>1. 공사비</b>	<b>32,742</b>	<b>19,871</b>	<b>15,091</b>	<b>47,833</b>	<b>물가변동 반영</b>
1-1. 기본공사비	29,765	9,389	5,235	35,000	적정 공사비단가 반영
1-1-1. 설계도서 검토	-	-	220	220	
1-1-2. 물가변동반영	29,765	9,389	5,015	34,780	

〈표 IV-4〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	당초(A)	요구		조정 후 (A+C)	변경사유
		순증(B)	조정(C)		
1-2. 현장여건	-	8,425	8,274	8,274	
1-2-1. 기반암 발파 및 터파기	-	2,338	2,338	2,338	
1-2-2. 흙막이공사	-	3,865	3,738	3,738	관급자재비 삭제
1-2-3. 복공판설치공사	-	182	182	182	
1-2-4. 철거 및 폐기물	-	2,041	2,015	2,015	중복가설 삭제 등
1-3. 기타공사비	-	250	211	211	
1-3-1. 미술작품 설치	-	250	211	211	대가 기준 적용
1-3-2. 제로에너지빌딩(ZEB)	-	-	-	-	
1-3-3. 신·재생에너지	-	-	-	-	
1-4. 부가가치세	2,977	1,806	1,372	4,348	
<b>2. 보상비</b>	-	-	-	-	
<b>3. 시설부대경비</b>	<b>3,762</b>	<b>1,580</b>	<b>1,235</b>	<b>4,997</b>	
3-1. 설계비	1,637	260	260	1,897	공사비 증가에 따른 요율
3-2. 감리비	1,715	356	356	2,071	공사비 증가에 따른 요율
3-3. 시설부대비	68	24	24	92	공사비 증가에 따른 요율
3-4. 문화재 조사	-	541	313	313	대가 기준 적용
3-5. 교통영향평가 이행확인	-	92	34	34	적정단가
3-6. 시설분담금	-	164	136	136	면적감소
3-7. 부가가치세	342	144	112	454	
<b>4. 예비비</b>	-	-	-	-	

자료: 서울 중부경찰서, 『중부경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 8.

#### 다. 총사업비 추정의 기준면적

본 검토에서는 중부경찰서의 정원을 반영하여 「경찰관서 청사취득 및 배정면적 기준」 및 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)의 ‘경찰청사 시설 및 면적기준’과 질의응답을 통해 제시한 자료 ‘2차 수요처 요구사항 조치계획서’를 근거하여 시설면적을 검토하였으며, 사업계획 적정성 재검토에서 제시하는 시설면적 비교 결과는 다음과 같다.

최초 과업 내용인 당초안은 연면적 17,660㎡, 현행안도 동일한 17,660㎡이며, 요구안의 경우 전·의경시설 삭제로 인한 면적 축소 등으로 917㎡ 감소한 16,743㎡로 검토되었다.

〈표 IV-5〉 총사업비 추정의 기준면적

(단위: ㎡)

구분	당초안 (A)	사업계획 적정성 재검토			
		현행안 (B)	요구안 (C)	증감	
				(B-A)	(C-A)
대지면적	4,194.50	4,194.50	4,194.50	-	-
연면적	17,660.00	17,660.00	16,743.00	-	-917.00

자료: 서울 중부경찰서, 『중부경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 8.

## 2. 총사업비의 추정

### 가. 공사비

『타당성재조사 일반지침 수정·보완 연구(제2판)』(한국개발연구원, 2012)에서 공사비 단가는 일반적으로 한국감정원의 「건물신축단가표」와 전문업체의 자문 등을 통하여 추정하도록 기술되어 있으나, 「총사업비관리지침」의 별표 “건축사업 타당성재조사 표준지침”은 총사업비 추정 시 ‘조달청 공사유형별 공사비 분석 적용’을 명기하고 있으며, 「국유재산관리 기금 운용지침」 제13조 1호 다목에서는 ‘시설비는 조달청에서 발간하는 『공공건축물 유형별 공사비 분석』의 공사유형별 단위 면적(1㎡)당 기준단가를 적용’하도록 하고 있으므로 본 검토는 경찰서 신축사업에 대한 유사사례가 많은 조달청 자료를 기준으로 검토하였다.

조달청에서 발표한 『공공건축물 유형별 공사비 분석』은 설계 및 원가관리, 물가변동, 제도개선 등의 객관적 기준제공과 효율적인 관리를 위해 작성된 참고자료로 ‘건설공사 표준품셈’ 및 실적공사비와 시중거래가격을 조사하여 산출한 공사비 단가로서 부가가치세를 포함하고 있다.

조달청 자료의 ‘단위면적(㎡)당 공사비’는 건축, 기계, 전기, 통신, 소방, 토목/조경공사의 7개 공종으로 구분하여 공종별 단가 및 합계 단가를 제시하고 있다.

## 1) 기본공사비

본 검토에서는  $\text{m}^2$ 당 공사비용 추정이 가능하도록 조달청의 공사비 정보광장 자료 중 경찰서 부문의 세부 분석 자료를 반영하여 산정하였다.

조달청 자료 내 연면적과 층수 등 중부경찰서와의 유사성을 고려해 최근 4년 내 자료 중 유사사례 10개를 선정하였으며, 유사사례로 선정된 10곳은 부천소사경찰서, 안동경찰서, 순천경찰서, 강서경찰서, 울산북부경찰서, 남양주경찰서, 구미경찰서, 대구서부경찰서, 화성동탄경찰서, 서울서부경찰서이다.

〈표 IV-6〉 최근 4년간 경찰서 단가 기준

(단위:  $\text{m}^2$ , 백만원)

구분	지역	발주연도	연면적	총공사비	규모	
1	부천소사경찰서	경기	2020	10,229	24,495	B1/6F
2	안동경찰서	경북	2020	10,138	24,628	B1/4F
3	순천경찰서	전남	2019	14,341	32,324	B1/5F
4	강서경찰서	서울	2018	20,183	41,766	B2/8F
5	울산북부경찰서	울산	2018	10,688	21,461	B1/5F
6	남양주경찰서	경기	2017	15,451	31,752	B2/6F
7	구미경찰서	경북	2017	12,807	25,040	B1/5F
8	대구서부경찰서	대구	2017	11,526	22,784	B1/7F
9	화성동탄경찰서	경기	2017	10,192	22,485	B1/5F
10	서울서부경찰서	서울	2017	14,716	30,767	B3/7F

자료: 조달청, 공사비 정보광장

본 사업의 성격은 중부경찰서 부지에 청사 신축공사라는 점을 고려하여 기존 건축물의 철거공사비가 반영되었다. 사업주체가 증액 요구한 토공사, 철거공사, 흙막이공사비를 별도로 반영하므로 선정된 유사사례 중 철거 관련 공사비가 포함된 사례는 해당 공사비를 제외한 후 건축공사비 단가를 추정하였다. 또한 제외항목에 대하여 직접공사비와 순공사원가(관급자재 제외)의 비율인 원가요율을 적용하였다.

선정된 유사사례의 단위공사비는 부가가치세가 포함된 금액이며, 가격기준 시점이 상이하므로, 2020년 말로 가격을 보정한 단위공사비는 다음의 표와 같이 1,928천원/ $\text{m}^2$ 으로 산정되었다.

〈표 IV-7〉 단위공사비 산정 결과

구분	㎡당 공사비 (천원)	해체 및 철거 (㎡당)	㎡당 토목공사비		원가 요율	제외 공사비 (천원)	보정지수 (%)	㎡당 보정 공사비(천원)		
			토공사	흙막이				VAT 포함	VAT 제외	
1	부천소사경찰서	2,395	-	26	2	1.64	2,366	-	2,366	2,151
2	안동경찰서	2,429	-	22	76	1.63	2,332	-	2,332	2,120
3	순천경찰서	2,254	23	49	62	1.63	2,120	101.1	2,143	1,948
4	강서경찰서	2,069	18	61	125	1.66	1,865	103.9	1,938	1,761
5	울산북부경찰서	2,008	-	18	7	1.65	1,982	103.9	2,059	1,872
6	남양주경찰서	2,055	-	63	12	1.65	1,979	107.2	2,122	1,929
7	구미경찰서	1,955	22	21	12	1.67	1,901	107.2	2,038	1,853
8	대구서부경찰서	1,977	21	1	178	1.66	1,777	107.2	1,905	1,732
9	화성동탄경찰서	2,206	-	15	5	1.67	2,185	107.2	2,343	2,130
10	서울서부경찰서	2,091	25	63	167	1.66	1,835	107.2	1,967	1,788
평균		2,144	-	-	-	-	-	-	2,121	1,928

자료: 저자 작성

기본공사비에 포함되는 항목은 설계도서 검토와 물가변동 반영으로 검토안과 대안의 경우 공사비 단가 재산정으로 설계도서 검토 부분이 제외되고, 물가변동 등을 반영한 공사비 단가를 적용하여 산정하였다.

〈표 IV-8〉 기본공사비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
면적(㎡)	16,743	16,743	15,710
단위공사비(원/㎡)	2,285,015	1,928,490	1,928,490
1. 공사비			
1-1. 기본공사비	35,000	32,289	30,297
1-1-1. 설계도서 검토	220	-	-
1-1-2. 물가변동 반영	34,780	32,289	30,297

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

## 2) 현장여건

현장 여건에 포함되는 항목은 기반암 발파 및 터파기, 흙막이 가시설공사, 복공판 설치공사, 교평신호등, 철거 및 폐기물 비용이다.

기반암 발파 및 터파기 공사비와 흙막이 가시설 관련 공사비, 복공판 설치공사비는 사업부처에서 제공한 원가계산서 내역의 금액에 원가요율을 적용하여 재산정하고, 교평신호등 항목이 요구안에서 빠져 있어 추가하였다.

철거 및 폐기물의 경우 철거비와 석면철거비는 사업부처 제시면적에 사례단가를 적용하고, 건설폐기물 및 지정폐기물은 사업부처에서 제공한 원가계산서 내역의 수량에 신규단가를 적용하여 재산정하였다.

〈표 IV-9〉 현장여건 공사비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
1-2. 현장여건	8,274	7,874	7,874
1-2-1. 기반암 발파 및 터파기	2,338	2,232	2,232
1-2-2. 흙막이 가시설 공사	3,738	3,431	3,431
1-2-3. 복공판 설치공사	182	176	176
1-2-4. 교평신호등	-	194	194
1-2-5. 철거 및 폐기물	2,015	1,841	1,841

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

### 가) 철거공사비 및 폐기물 처리비

중부경찰서의 신축예정부지는 기초성되어 있는 도심으로서 건축물의 철거와 폐기물이 발생하였다. 사업주체가 제시한 철거 및 폐기물공사비에서 철거비와 석면철거비를 재검토하여 추정하였다.

규모가 유사한 사례의 철거공사비 단가를 2020년 말 기준으로 보정하여 평균단가를 산정하였다.

〈표 IV-10〉 철거공사비 산출근거

(단위: 원, 원/㎡)

구분	기준연도	금액(원)	연면적(㎡)	단가	부가세 제외	보정단가
익산시 청사 후관동 철거공사	2021	501,870,000	4,459.90	112,529	102,299	102,299
종로구 통합청사 건립 구청사 철거 공사	2021	3,618,208,000	21,860.89	165,511	150,464	150,464
기존 풍납2동청사 건축물 철거공사	2021	191,708,000	1,546.33	123,976	112,706	112,706
황상계5동 청사 철거공사	2020	118,410,000	927.72	127,635	116,032	116,032
평균						120,375

자료: 나라장터, <https://www.g2b.go.kr/index.jsp>, 검색일자: 2021. 4.

중부경찰서의 철거면적은 현청사 면적인 8,232.39㎡로 앞서 산정한 철거공사비 단가 120,375원/㎡를 적용하여 철거공사비는 991백만원으로 검토되었다. 기존 건축물의 철거 공사비로 검토안과 대안의 비용은 같다.

〈표 IV-11〉 철거공사비 산정

시설	철거면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(백만원)
검토안, 대안	8,232.39	120,375	991

자료: 저자 작성

건축물 내 석면철거의 규모가 유사한 사례의 단가를 2020년 말을 기준으로 보정하여 평균단가를 산정하였다.

〈표 IV-12〉 석면철거공사비 산출근거

(단위: 원, ㎡)

구분	기준연도	금액(원)	연면적(㎡)	단가	보정단가
분당차량기지 종합청사 등 2개동 석면 철거공사	2020	272,611,000	4,562.54	59,750	59,750
대구수성경찰서 석면 해체 및 제거 공사	2019	202,918,000	3,024.32	67,095	67,833
태백경찰서 석면 마감재 철거공사	2018	119,905,000	2,417.00	49,609	51,544
경북경찰서 석면철거공사	2018	110,307,000	2,371.50	46,514	48,328
울산울주경찰서 석면 철거공사	2018	238,403,000	5,454.70	43,706	45,411
평균					54,573

자료: 나라장터, <https://www.g2b.go.kr/index.jsp>, 검색일자: 2021. 4.

중부경찰서의 석면철거공사비는 『석면조사 결과보고서(중부경찰서)』(2013. 5.)와 수요기관의 『사업계획 적정성 재검토 3차 질의 답변서(중부경찰서 신축사업)』(2021. 7.)에 따라 산정하였다.

중부경찰서의 석면철거면적은 4,792.28㎡로 앞서 산정한 석면철거공사비 단가 54,573 원/㎡을 적용하여 석면철거공사비는 261백만원으로 검토되었다. 기존 건축물의 철거공사비 검토안과 대안의 비용은 같다.

〈표 IV-13〉 석면철거공사비 산정

구분	석면철거면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(백만원)
검토안, 대안	4,792.28	54,573	261

자료: 저자 작성

중부경찰서의 폐기물처리 비용은 사업부처에서 제시한 폐기물 용량에 한국건설자원협회의 2020년도 건설폐기물 배출지별 중간처리단가와 건설폐기물 수집 운반비를 적용하여 산정하였다.

사업부처에서 제공한 원가내역서 내 폐기물처리비에는 2019년도 건설폐기물 배출지별 중간처리단가가 적용되어 있어 2020년도 단가로 재산정하였다.

〈표 IV-14〉 건설폐기물 배출지별 중간처리단가(2020)

(단위: 원/톤)

배출지	품명	적용범위	적용단가
도로, 교량 옹벽철거공사	페콘크리트	토목 구조물 해체시 발생하는 이물질이 없는 순수한 페콘크리트	24,377
	페아스팔트 콘크리트	포장도로에서 발생하는 이물질이 없는 페아스팔트콘크리트	25,939
재건축· 재개발 공사 (주택·아파트 등 철거·해체 공사)	건설폐재류	가연성폐기물이 제거된 상태로서 페콘크리트, 페아스콘이 일부 포함되어 있고, 폐벽돌, 폐기와, 폐토사 등 재활용이 가능한 비금속광물질이 각각 또는 혼합배출된 상태	41,951
	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	52,360
	혼합 건설폐기물	건설폐재류에 가연성 건설폐기물이 중량 기준 5% 이하 혼합된 것	60,322

〈표 IV-14〉의 계속

(단위: 원/톤)

배출지	품명	적용범위	적용단가
기타 혼합건설폐기물 재건축· 재개발 공사 (주택·아파트 등 철거·해체 공사)	혼합 건설폐기물	분연성폐기물(폐유리, 폐타일, 폐자기 등)에 가연성 건설폐기물이 중량기준으로 5% 이하 혼합된 경우	152,401
		그 밖의 건설폐기물(폐보드류, 폐판넬 등)에 가연성 건설폐기물이 중량기준으로 5% 이하 혼합된 경우	156,247
건설폐기물 수집 운반비 / 상차비	24톤덤프트럭 중간처리 대상폐기물	중간처리 대상, 24ton 덤프트럭, 30km	11,562 / 2,016

자료: 한국건설자원협회, 「2020년 건설폐기물 중간처리단가」

〈표 IV-15〉 폐기물처리비 산정

(단위: 원/톤)

구분	단가	A동	B동	C동	D동	E동	지장물	합계
폐콘크리트	24,377	4,725.649	1,729.471	496.305	4.651	1,204.859	37.744	199,859,194
페아스팔트콘크리트	25,939	-	-	-	-	-	870.317	22,575,152
건설폐재류	41,951	941.215	252.087	253.106	8.836	154.876	60.916	70,101,629
혼합건설폐기물	60,322	32.157	4.707	0.598	-	0.092	3.75	705,000
임목폐기물	188,000	-	-	-	-	-	1.618	2,362,930
기타혼합건설폐기물	152,401	447.823	157.884	6.522	0.415	15.972	0.4	95,862,665
건설폐기물 운반비	11,562	6,139.774	2,144.149	756.531	13.395	1,375.799	974.745	131,857,588
건설폐기물 상차비	2,016	12,377,784	4,322,604	1,525,166	27,004	2,773,610	1,965,085	22,991,253
폐기물처리비 총계								546,315,411

주: 임목폐기물 단가 사업부처 원가내역서 준용

철거 및 폐기물처리 비용은 앞서 산정한 철거공사비 및 석면철거공사비와 건설폐기물 비용을 합산해 산정하였다.

기존 건축물의 철거공사비 및 폐기물처리 관련 검토안과 대안의 비용은 같다.

〈표 IV-16〉 철거공사비 및 폐기물처리비

(단위: 백만원)

구분	철거	석면철거	지정폐기물처리	건설폐기물처리	합계
검토안, 대안	991	262	42	546	1,841

자료: 저자 작성

### 3) 기타공사비

#### 가) 신·재생에너지 공사비

신·재생에너지 공사비는 기존에는 산업통상자원부 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 의거 의무 설치하며 2020년 기준 신·재생에너지 공급비율 30%를 적용하였다.

〈표 IV-17〉 신·재생에너지의 공급의무 비율(기준)

(단위: %)

해당연도	'11~'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
공급의무 비율	10	11	12	15	18	21	24	27	30

자료: 산업통상자원부, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」 별표 2, 2016. 12.

관련법이 2020년 9월 개정, 신·재생에너지 공급의무 비율이 상향조정되었으나, 본 중부경찰서는 조사시점인 2020년 기준 공급의무비율 30%를 기준으로 산정하였다.

앞서 기본공사비 단가 산정 시 기반영된 신·재생에너지 공사비의 중복 계상을 방지하기 위하여 유사사례 해당연도에 대한 비용을 제외하는 것이 타당하다고 판단하여, 기준연도 2020년 30%에서 2018년 24%를 제외한 추가분 6%를 산정하였다.

〈표 IV-18〉 신·재생에너지의 공급의무 비율(개정)

(단위: %)

해당연도	'20~'21	'22~'23	'24~'25	'26~'27	'28~'29	'30년 이후
공급의무 비율	30	32	34	36	38	40

자료: 산업통상자원부, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」 별표 2, 2020. 9. 29.

2018년 기준 국내 신·재생에너지원별 생산량은 아래 표와 같으며, 본 중부청사 내에 적용 가능한 태양광, 지열, 집광채광, 연료전지 중 태양광 15%, 지열 24%, 집광채광 34%, 연료전지 27%를 각각 적용하는 것으로 가정하였다.

〈표 IV-19〉 신·재생에너지원별 생산량

(단위: toe)

구분	2017		2018		전년대비 증감		기여 (%)	
	생산량	비중 (%)	생산량	비중 (%)	생산량	증감률(%)		
1차에너지(천toe)	302,065	100.0	307,304	100.0	5,239	1.73	-	
신·재생에너지	16,448,386	5.45	17,799,383	5.79	1,350,997	8.21	100.0	
재생에너지	15,861,222	5.25	17,060,552	5.55	1,199,330	7.56	88.8	
신에너지	587,164	0.19	738,831	0.24	151,667	25.83	11.2	
재 생 E	태양열	28,121	0.2	27,395	0.2	△725	△2.6	△0.1
	태양광	1,516,349	9.2	1,977,148	11.1	460,799	30.4	34.1
	풍력	462,162	2.8	525,188	3.0	63,026	13.6	4.7
	수력	600,690	3.7	718,787	4.0	118,097	19.7	8.7
	해양	104,256	0.6	103,380	0.6	△876	△0.8	△0.1
	지열	183,922	1.1	205,464	1.2	21,542	11.7	1.6
	수열	7,941	0.0	14,725	0.1	6,784	85.4	0.5
	바이오	3,598,782	21.9	4,350,670	24.4	751,887	20.9	55.7
	폐기물	9,358,998	56.9	9,137,795	51.3	△221,203	△2.4	△16.4
	신 E	연료전지	313,303	1.9	376,304	2.1	63,001	20.1
IGCC		273,861	1.7	362,527	2.0	88,666	32.4	6.6

자료: 한국에너지관리공단, 「2018년 신·재생에너지 보급 통계」, 2019.

〈표 IV-20〉 신·재생에너지의 공급의무 비율 산식

$$\text{신·재생에너지 공급의무 비율(\%)} = \frac{\text{신·재생에너지 생산량}}{\text{예상 에너지사용량}} \times 100$$

- 주: 1. 신·재생에너지 공급의무 비율이란 건축물에서 연간 사용이 예측되는 총에너지량 중 그 일부를 의무적으로 신·재생에너지설비를 이용하여 생산한 에너지로 공급해야 하는 비율임  
 2. 신·재생에너지 생산량이란 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지를 의미하며, 신·재생에너지설비를 이용하여 연간 생산하는 에너지의 양을 보정한 값임  
 3. 예상 에너지사용량이란 건축물에서 연간 사용이 예측되는 총에너지의 양임

자료: 산업통상자원부, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 별표 2, 2016. 12.

〈표 IV-21〉 예상 에너지사용량의 산식

$$\text{예상 에너지사용량} = \text{건축 연면적} \times \text{단위 에너지사용량} \times \text{지역계수}$$

- 주: 1. 연면적이란 영 제15조제2항에 따른 연면적을 말한다. 단, 주차장 면적은 연면적에서 제외함  
 2. 단위 에너지사용량이란 용도별 건축물의 단위면적당 연간 사용이 예측되는 에너지의 양임  
 3. 지역계수란 지역별 기상조건을 고려한 계수임

자료: 산업통상자원부, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 별표 2, 2016. 12.

〈표 IV-22〉 신·재생에너지 생산량의 산식

$$\text{신·재생에너지 생산량} = \text{원별 설치규모} \times \text{단위 에너지생산량} \times \text{원별 보정계수}$$

- 주: 1. 원별 설치규모란 설치계획을 수립한 신·재생에너지원의 규모 의미함  
 2. 단위 에너지생산량이란 신·재생에너지원별 단위 설치규모에서 연간 생산되는 에너지의 양  
 3. 원별 보정계수란 신·재생에너지원별 연간 에너지생산량을 보정하기 위한 계수임  
 4. 단위 에너지생산량, 원별 보정계수는 신·재생에너지센터장이 정함

자료: 산업통상자원부, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 별표 2, 2016. 12. 28.

〈표 IV-23〉 건축용도별 단위 에너지사용량 및 지역계수

구분		단위에너지사용량 (kWh/m <sup>2</sup> ·yr)	구분	지역 계수
공공용	교정 및 군사시설	392.07	서울	1.00
	방송통신시설	490.18	인천	0.97
	업무시설	371.66	경기	0.99

신·재생에너지 설치비는 2021년 융복합지원사업 지원단가를 적용하며 태양광, 지열, 연료전지 설치단가는 아래 표와 같다.

〈표 IV-24〉 태양광, 지열, 연료전지 설비 설치 기준단가 산정

구분	형식(용량)	설비가격(육지) (천원/kW)	설비가격(도서) (천원/kW)
태양광	건물 100kW 이하 일반	1,881	2,250
지열	건물 1,000kW 이하	1,175	1,410
연료전지	건물 10kW 이하	20,656	24,780

- 주: 에너지관리공단 신·재생 에너지 단가는 2021년도 단가기준을 2020년부터 공시하며, 2020년도 기준 단가 자료가 부재하므로 2021년도 기준을 준용함

자료: 에너지관리공단, 「2021년 융복합지원사업 설비 및 지원단가」, 2020.

집광채광의 기준단가는 중부경찰서 신축공사 내역서의 견적단가에 원가요율을 적용하여 산정하였으며, 적용단가는 아래 표와 같다.

〈표 IV-25〉 집광채광 기준단가 산정

구분	견적단가(원/㎡)	원가요율(%)	적용단가(원/㎡)
집광채광	625,000	31	818,750

자료: 중부지방경찰청사 신축공사(내역서), 2020.

지하주차장 면적을 제외한 면적에 적용한 예상 에너지사용량은 각각 아래와 같다.

〈표 IV-26〉 예상 에너지사용량

(단위: kWh/㎡·yr)

연면적(㎡)		단위에너지사용량	지역계수	예상 에너지 사용량	
검토안	대안			검토안	대안
12,556.49	11,662.69	371.66	1.0	4,666,745.07	4,334,556.85

주: 에너지사용량을 산정하기 위한 연면적은 지하주차장 면적을 제외함

자료: 저자 작성

신·재생에너지 증가분 추가설치는 사례연도 2018년도(24%공급)에서 2020년도(30%공급) 공급의무 증가 비율 6% 금액을 산출하며 결과는 아래와 같다.

〈표 IV-27〉 신·재생 에너지 추가 설치

(단위: kWh/㎡·yr)

사례연도 2018년(A)	기준연도 2020년(B)	증가 비율 %(B-A)	비고
24%	30%	6%	-

주: 공급의무 비율 증가분 6%를 태양광 0.9%, 지열 1.4%, 집광채광 2.0%, 연료전지 1.6%로 각각 적용함

자료: 저자 작성

신·재생에너지 공사비 검토안은 아래와 같다.

〈표 IV-28〉 신·재생 에너지 공사비 검토안

구분	검토안(태양광 4.5% + 지열 7.2% + 집광채광 10.2% + 연료전지 8.1%)			
연면적	12,556.49㎡(주차장 제외)			
기준연도(A)	2020년 공급의무비율 30.00%			
에너지원	태양광 4.5%	지열 7.2%	집광채광 10.2%	연료전지 8.1%
신·재생에너지 생산량	$4,666,745 \times 4.5\% = 210,004\text{kWh/yr}$	$4,666,745 \times 7.2\% = 336,006\text{kWh/yr}$	$4,666,745 \times 10.2\% = 476,008\text{kWh/yr}$	$4,666,745 \times 8.1\% = 378,006\text{kWh/yr}$
설치규모	$210,004 / (1,358 \times 1.56) = 99\text{kW}$	$336,006 / (864 \times 1.09) = 357\text{kW}$	$476,008 / (184 \times 2.77) = 934\text{kW}$	$378,006 / (7,415 \times 2.84) = 18\text{kW}$
설치공사비	$99\text{kW} \times 1,881\text{천원} = 186,462\text{천원}$	$357\text{kW} \times 1,175\text{천원} = 873,379\text{천원}$	$934\text{kW} \times 819\text{천원} = 764,659\text{천원}$	$18\text{kW} \times 20,656\text{천원} = 370,780\text{천원}$
총 설치비(천원)	1,741,123천원			
기준연도(B)	2018년 공급의무비율 24.00%			
에너지원	태양광 3.6%	지열 5.8%	집광채광 8.2%	연료전지 6.5%
신·재생에너지 생산량	$4,666,745 \times 3.6\% = 168,003\text{kWh/yr}$	$4,666,745 \times 5.8\% = 268,805\text{kWh/yr}$	$4,666,745 \times 8.2\% = 380,806\text{kWh/yr}$	$4,666,745 \times 6.5\% = 302,405\text{kWh/yr}$
설치규모	$168,003 / (1,358 \times 1.56) = 79\text{kW}$	$268,805 / (864 \times 1.09) = 285\text{kW}$	$380,806 / (184 \times 2.77) = 747\text{kW}$	$302,405 / (7,415 \times 2.84) = 14\text{kW}$
설치공사비	$79\text{kW} \times 1,881\text{천원} = 149,170\text{천원}$	$285\text{kW} \times 1,175\text{천원} = 335,378\text{천원}$	$747\text{kW} \times 819\text{천원} = 611,727\text{천원}$	$14\text{kW} \times 20,656\text{천원} = 296,624\text{천원}$
총 설치비 B	1,392,899천원			
설치비증액 (A-B)	316,567,874원(부가세 제외)			
추가에너지 산정	태양광 0.9% 20kW	지열 1.4% 71kW	집광채광 2.0% 187kW	연료전지 1.6% 4kW

자료: 저자 작성

신·재생에너지 증가분 대안검토는 아래와 같다.

〈표 IV-29〉 신·재생 에너지 공사비 대안

구분	대안(태양광 4.5% + 지열 7.2% + 집광채광 10.2% + 연료전지 8.1%)			
연면적	11,662.69㎡(주차장 제외)			
기준연도(A)	2020년 공급의무비율 30.00%			
에너지원	태양광 4.5%	지열 7.2%	집광채광 10.2%	연료전지 8.1%
신·재생에너지 생산량	$4,334,557 \times 4.5\% = 195,055\text{kWh/yr}$	$4,334,557 \times 7.2\% = 312,088\text{kWh/yr}$	$4,334,557 \times 10.2\% = 442,125\text{kWh/yr}$	$4,334,557 \times 8.1\% = 351,099\text{kWh/yr}$
설치규모	$195,055 / (1,358 \times 1.56) = 92\text{kW}$	$312,088 / (864 \times 1.09) = 331\text{kW}$	$442,125 / (184 \times 2.77) = 867\text{kW}$	$351,099 / (7,415 \times 2.84) = 17\text{kW}$
설치공사비	$92\text{kW} \times 1,881\text{천원} = 173,190\text{천원}$	$331\text{kW} \times 1,175\text{천원} = 389,381\text{천원}$	$867\text{kW} \times 819\text{천원} = 710,229\text{천원}$	$17\text{kW} \times 20,656\text{천원} = 344,387\text{천원}$
총 설치비(천원)	1,617,187천원			
기준연도(B)	2018년 공급의무비율 24.00%			
에너지원	태양광 3.6%	지열 5.8%	집광채광 8.2%	연료전지 6.5%
신·재생에너지 생산량	$4,334,557 \times 3.6\% = 156,044\text{kWh/yr}$	$4,334,557 \times 5.8\% = 249,670\text{kWh/yr}$	$4,334,557 \times 8.2\% = 353,700\text{kWh/yr}$	$4,334,557 \times 6.5\% = 280,879\text{kWh/yr}$
설치규모	$156,044 / (1,358 \times 1.56) = 74\text{kW}$	$249,670 / (864 \times 1.09) = 265\text{kW}$	$353,700 / (184 \times 2.77) = 694\text{kW}$	$280,879 / (7,415 \times 2.84) = 13\text{kW}$
설치공사비	$74\text{kW} \times 1,881\text{천원} = 138,552\text{천원}$	$265\text{kW} \times 1,175\text{천원} = 311,505\text{천원}$	$694\text{kW} \times 819\text{천원} = 568,183\text{천원}$	$13\text{kW} \times 20,656\text{천원} = 275,509\text{천원}$
총 설치비 B	1,293,749천원			
설치비증액 (A-B)	294,033,942원(부가세 제외)			
추가에너지 산정	태양광 0.9% 18kW	지열 1.4% 66kW	집광채광 2.0% 174kW	연료전지 1.6% 3kW

자료: 저자 작성

나) 제로에너지빌딩(ZEB) 공사비

(1) 제로에너지빌딩(ZEB) 공사비 추정

제로에너지빌딩(ZEB) 공사비 추정은 한국개발연구원 공공투자관리센터에서 제공하는『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정방안』(KDI 공공투자관리센터, 2021. 4.)을 준용하였다. 그 내용은 아래와 같다.

제로에너지건축물(ZEB) 관련하여 최근 수행된 관련 연구 2건을 검토한 결과, 건물 유형 및 지역, 세부 설계요소에 따라 차이가 있으나 제로에너지건축물 5등급 충족을 위해서는 일반 수준(등급 미달) 건축물 대비 평균적으로 약 4~5% 정도의 공사비가 추가 소요되는 것으로 분석되었다.

〈표 IV-30〉 일반 수준(ZEB 등급 미달) 대비 공사비 증가율 연구 사례

구분		연구 1	연구 2	비고
건축개요	지역	서울	서울	
	시설유형	업무시설	업무시설	
	규모	지하5층/지상13층	지하2층/지상8층	
	연면적	5,533㎡	8,138.59㎡	
일반수준 (등급 미달 시)	태양광 용량	22.4kW	42.8kW	
	태양광 공사비	0.7억원	16,028원/㎡	
	총공사비	1,900천원/㎡	2,284천원/㎡	
	에너지자립률	4.7%	6.2%	
제로에너지 5등급 달성 시	태양광 용량	146kW	109.52kW	
	태양광 공사비	4.4억원	29,956원/㎡	
	총공사비	2,000천원/㎡	2,395천원/㎡	
	에너지자립률	31.6%	21.2%	
총공사비		4.2% 증가	4.8% 증가	

주: 1. 연구 1: 국토교통부·국토교통과학기술진흥원, 『저비용제로에너지건축물 이행촉진을 위한(기술/비용) 최적화 시뮬레이터 개발 최종보고서』, 2019

2. 연구 2: 한국에너지공단, 『제로에너지빌딩 경제성 분석 참고서』, 2020. 3.

자료: KDI 공공투자관리센터, 『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정방안』, 2021. 4.

다만 제로에너지건축물 구성 요소에 신·재생에너지 설비가 포함되는 점을 고려할 때, 공사비 증가율 산정 시 현재 시행 중인 '신·재생에너지설비 설치 의무화 제도'에 따른 신·재생에너지설비 설치비와 중복될 우려가 있다.

이를 고려하여, 지역별, 시설유형별 건축물의 태양광 공사비를 제외한 증가율 산정 결과, 증가율이 다소 감소하는 것으로 분석되었으나 5% 수준에서 크게 벗어나지 않는 것으로 분석되었다.

〈표 IV-31〉 일반 수준(ZEB 등급 미달) 대비 공사비 증가율

(단위: %)

구분		태양광 공사비 포함 시(A)	태양광 공사비 제외 시(B)	증감(B-A)
대학교	중부	5.1	4.5	-0.6
	남부	4.9	4.3	-0.6
연구시설	중부	5.6	4.9	-0.7
	남부	5.5	4.9	-0.6
초중고	중부	4.8	4.2	-0.6
	남부	5.1	4.5	-0.6
도서관	중부	6.7	5.9	-0.8
	남부	6.8	6.2	-0.6
업무시설 소형	중부	6.7	5.7	-1.0
	남부	6.5	5.8	-0.7
업무시설 중형	중부	4.8	4.3	-0.5
	남부	5.2	4.6	-0.6
업무시설 대형	중부	5.2	4.0	-1.2
	남부	5.2	4.0	-1.2
평균		5.6	4.8	-0.7

주: 1. 한국에너지공단, 『제로에너지빌딩 경제성 분석 참고서』, 2020. 3.에 제시된 시설유형·지역별 공사비를 적용하여 분석함

2. 중부는 서울 남부는 광주 지역임

자료: KDI 공공투자관리센터, 『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정방안』, 2021. 4.

#### □ 제로에너지(ZEB) 비용 산정

앞서 언급한 바와 같이 신·재생에너지 비용을 고려한 제로에너지빌딩(ZEB)의 공사비 증가율 5%를 적용한 결과 검토안과 대안의 제로에너지빌딩(ZEB) 비용은 각각 1,614백만원, 1,515백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-32〉 제로에너지빌딩(ZEB) 산정

시설	기준공사비(백만원)	적용요율(%)	금액(백만원)
검토안	32,289	5%	1,614
대안	30,297	5%	1,515

주: 부가가치세 제외

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

#### 4) 공사비 종합

본 검토에서 추정된 공사비 종합 내역은 다음과 같다.

〈표 IV-33〉 공사비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
<b>1. 공사비</b>	<b>47,601</b>	<b>46,303</b>	<b>-1,298</b>	43,978	-3,623
1-1. 기본공사비	35,000	32,289	-2,711	30,297	-4,703
1-1-1. 설계도서 검토	220	-	-220	-	-220
1-1-2. 물가변동반영	34,780	32,289	-2,491	30,297	-4,483
1-2. 현장여건	8,274	7,874	-400	7,874	-400
1-2-1. 기반암 발파 및 터파기	2,338	2,232	-106	2,232	-106
1-2-2. 흙막이공사	3,738	3,431	-307	3,431	-307
1-2-3. 복공판설치공사	182	176	-6	176	-6
1-2-4. 교평신호등	-	194	194	194	194
1-2-5. 철거 및 폐기물	2,015	1,841	-175	1,841	-175
1-3. 기타공사비	-	1,931	1,931	1,809	1,809
1-3-1. 제로에너지빌딩(ZEB)	-	1,614	1,614	1,515	1,515
1-3-2. 신·재생에너지	-	317	317	294	294
1-4. 부가가치세	4,327	4,209	-118	3,998	-329

자료: 저자 작성

## 나. 보상비

중부경찰서 신축예정부지는 저동2가 62-1번지 1필지로 토지대장 확인 결과 경찰청 소유의 국유지로 별도의 용지보상비는 적용하지 아니한다.

〈표 IV-34〉 보상비 산정

(단위: 백만원)

구분	소유자	대지면적(㎡)	공시지가(원)	공시지가기준일자	보상비
무상사용분	국(경찰청)	4,194.50	17,420,000	2021-01	191,804

자료: 저자 작성

## 다. 시설부대경비

요구안의 시설부대경비는 설계비, 책임감리비, 시설부대비로 구성되어 있음. 본 검토에 서는 설계비, 조사비 및 측량비, 건설사업감리비, 시설부대비를 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부고시 제2020-635호, 2020. 9. 14.) 및 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2020. 5.)의 기준요율을 적용하여 시설부대경비를 산정하였다.

조달청 맞춤형서비스 수수료 등의 기타 시설부대경비는 「총사업비관리지침」에 따라 시설부대비 내 포함된 것으로 간주하였으며, 시설부대경비를 산출하기 위한 총공사비는 앞서 추정한 공사비(기타 법정경비를 제외한 직접공사비)를 기준으로 하며, 요율은 다음의 직선보간법을 이용하여 산정하였다.

$$Y = y_1 - \frac{(X - x_2) \times (y_1 - y_2)}{(x_1 - x_2)}$$

$X$  : 당해 금액

$x_1$  : 큰 금액

$x_2$  : 작은 금액

$Y$  : 당해 공사비 요율

$y_1$  : 작은 금액 요율

$y_2$  : 큰 금액 요율

## 1) 설계비

설계비는 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2020. 5.)에 따라 산정하며 건축부문 요율을 적용하였다. 먼저 설계비 산정을 위한 건축물의 종별 구분은 다음 표의 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 공공발주사업에 대한 건축물의 종별 구분 기준표에 따라 구분하며, 본 시설물이 업무시설(공공청사)이므로 2종(보통)을 적용하였다.

제2종(보통) 요율 중 도서의 양은 설계의 난이도 및 공공발주사업임을 감안하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에서 정한 설계도서 작성 기준에 따라 상급의 요율을 적용하였다.

〈표 IV-35〉 건축물의 종별 구분

종별	건축물의 종류
2종 (보통)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공작물(굴뚝·옹벽·고기수조 등)</li> <li>• 단독주택</li> <li>• 공동주택</li> <li>• 제1종 근린생활시설</li> <li>• 제2종 근린생활시설</li> <li>• 판매시설</li> <li>• 장례식장</li> <li>• 교육연구시설(도서관 제외)</li> <li>• 노유자시설</li> <li>• 수련시설</li> <li>• <b>업무시설</b></li> <li>• 숙박시설(관광숙박시설 제외)</li> </ul> <p>※ 제2종 시설로서 특수구조 또는 공기조화 설비 등 특수설비를 요하는 시설은 제3종을 적용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 위락시설</li> <li>• 공장</li> <li>• 창고시설(냉장·냉동창고 포함)</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차 관련시설(정비공장, 운전학원, 정비학원)</li> <li>• 동물 및 식물관련시설</li> <li>• 분노 및 쓰레기처리시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 묘지관련시설(화장장 제외)</li> <li>• 관광휴게시설(관망탑 제외)</li> <li>• 기타 제2종 용도와 유사한 것</li> </ul>
3종 (복잡)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설</li> <li>• 운수시설(철도시설, 공항시설, 항만시설, 종합여객 시설 등)</li> <li>• 의료시설</li> <li>• 교육연구시설 중 도서관</li> <li>• 운동시설</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 숙박시설 중 관광숙박시설</li> <li>• 발전시설(발전소, 집단에너지 공급시설 포함)</li> <li>• 방송통신시설(방송·통신시설, 촬영시설)</li> <li>• 묘지관련시설 중 화장장</li> <li>• 관광휴게시설 중 관망탑</li> <li>• 기타 제3종 용도와 유사한 것</li> </ul>

자료: 국토교통부, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표 3, 2020. 9. 14.

〈표 IV-36〉 건축설계 대가요율

(단위: %)

공사비	제 3 종(복잡)			제 2 종(보통)			제 1 종(단순)		
	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
100억원	5.58	4.65	3.72	<b>5.07</b>	4.22	3.38	4.56	3.80	3.04
200억원	5.42	4.51	3.61	<b>4.92</b>	4.10	3.28	4.43	3.69	2.96
300억원	5.32	4.44	3.55	<b>4.84</b>	4.03	3.23	4.36	3.63	2.91
500억원	5.25	4.38	3.50	<b>4.77</b>	3.98	3.18	4.30	3.58	2.87
1,000억원	5.14	4.29	3.43	<b>4.68</b>	3.90	3.12	4.21	3.50	2.80
2,000억원	5.06	4.22	3.38	<b>4.60</b>	3.84	3.07	4.14	3.45	2.76
3,000억원	5.01	4.17	3.34	<b>4.55</b>	3.79	3.03	4.10	3.42	2.73
5,000억원	4.93	4.11	3.28	<b>4.48</b>	3.73	2.99	4.03	3.36	2.69

주: "공사비"라 함은 발주자의 공사비 총예정금액(자재대 포함) 중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말함

자료: 국토교통부, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표 4, 2020. 9. 14.

요율은 기본조사설계와 실시설계를 합친 요율이며, 설계비 요율 직선보간 산정식에 따라 새롭게 산정된 각 안별 요율을 적용하여 다음과 같이 설계비를 추정하였다.

〈표 IV-37〉 설계비 추정

(단위: %, 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
직접공사비	43,274	42,094	39,980
적용요율	-	4.80	4.81
설계비	1,897	2,020	1,921

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

따라서 설계비는 요구안 1,897백만원, 검토안 2,020백만원, 대안 1,921백만원으로 산정되었다.

## 2) 각종 인증 업무 대가

본 사업은 3,000㎡ 이상인 공공기관 건축물이므로 녹색건축물인증(우수), 에너지효율등급 1등급, BF인증 대상이며 추가대가 요율 14.25%를 적용하였다.

각종 인증 업무 대가 산정은 아래 표와 같다.

〈표 IV-38〉 각종 인증 업무 대가요율 산정

(단위: %)

추가요율(건축사 업무 대가기준 11조 4항 6호)			
분야별 적용요율	산정기준	산정식	요율
A. 녹색건축인증(우수)=9% B. 에너지효율등급(1등급)=7.5%	추가설계대가요율=A+1/2B+1/3C	=9%+(1/2×7.5%)	12.75
D. 장애인편의시설인증	서울 어울림 프라자 건립사업 타당성 조사 (2016) 적용요율		1.50
추가설계대가요율 합계			14.25

주: 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조(설계업무 대가의 산정)①항 6호 하나의 건물에 동일한 설계에 따라 제5조제1호라목 12)부터 14)까지의 인증 관련 설계업무 중 2개 이상의 인증사항을 설계에 반영하는 경우 추가 대가요율은 다음 식에 따라 산정한다.

$$\text{추가설계대가 요율} = A + 1/2 B + 1/3 C$$

〈표 IV-39〉 각종 인증 업무 대가

(단위: 백만원)

구 분	설계비		적용요율(%)	적용금액		비고
	검토안	대안		검토안	대안	
인증업무대가	2,020	1,921	14.25	288	274	

주: 부가가치세 제외

### 3) 감리비

책임감리비는 시공계획 및 공정표 검토, 시공자가 작성한 시공도면 검토, 시공이 설계도면 및 시방서의 내용에 적합하게 행하여지고 있는지에 대한 회신, 구조물규격에 대한 검토 확인, 사용자재의 적합성 확인, 품질관리시험 계획 지도 및 시험성과에 관한 검토확인, 재해예방대책 및 안전관리의 검토확인, 설계의 변경에 관한 사항의 검토확인, 기성고 사정 및 기성검사, 완공도면의 검토 및 준공검사, 하도급에 대한 타당성 검토, 기타 공사의 질적 향상을 위하여 필요한 사항 등에 드는 비용이다.

「건설기술 진흥법」 제39조 제2항 및 동법 시행령 제55조 제1항 법률에 의거하여 책임 감리 대상(총공사비가 200억원 이상인 연면적 5,000㎡ 이상인 공용 청사 건설공사)에 해당하므로 전면 책임감리비의 요율을 기준으로 산정하였다.

감리비 산정 시 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부,

2020. 5.)에 제시된 건축공사 공사복잡도에 따라 요율을 달리 적용하는데, 본 사업은 업무 시설(공공청사)이므로 보통의 공종 요율을 적용하였다.

〈표 IV-40〉 공종별 건축물의 구분

구분	단순한 공종	보통의 공종	복잡한 공종
해 당 공 종	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장</li> <li>• 창고시설</li> <li>• 주차장 등 자동차 관련 시설</li> <li>• 축사등 동물관련 시설</li> <li>• 종묘배양시설 등 식물 관련시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택</li> <li>• 기숙사</li> <li>• 근린생활시설</li> <li>• 소방서, 우체국 등 근린 공공시설</li> <li>• 종교시설</li> <li>• 유치원, 노인복지시설 등 노유자 시설</li> <li>• 학교, 교육원 등 교육 연구시설</li> <li>• 묘지관련시설</li> <li>• <b>업무시설</b></li> <li>• 숙박시설</li> <li>• 교도소등 교정시설</li> <li>• 판매시설</li> <li>• 유스호스텔 등 청소년 시설</li> <li>• 기타 단순 또는 복잡한 공종에 해당되지 아니하는 용도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 체육관, 운동장 등 운동시설</li> <li>• 공연장 등 관람집회시설</li> <li>• 박물관 등 전시시설</li> <li>• 의료시설</li> <li>• 공항·여객자동차 터미널등 운수 시설</li> <li>• 방송국등 방송·통신시설</li> <li>• 분뇨·쓰레기처리 시설</li> <li>• 관광휴게시설중 관망탑</li> </ul>

자료: 기획재정부, 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2020. 5.

「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(2020. 5.)에서 제시하는 전면 책임감리비 요율은 다음과 같다.

〈표 IV-41〉 전면 책임감리비 요율

(단위: 억원, %)

공사비	개산요율			비고
	단순한 공종	보통의 공종	복잡한 공종	
100	7.67	8.52	9.37	
200	6.14	6.81	7.50	
300	5.34	5.92	6.52	
400	4.81	5.34	5.88	
500	4.44	4.94	5.43	
700	4.02	4.47	4.91	
1,000	3.66	4.06	4.46	
1,500	3.20	3.56	3.92	
2,000	2.89	3.21	3.53	
3,000	2.54	2.82	3.09	
5,000	2.15	2.39	2.62	

- 주: 1) 「건설기술진흥법」 제39조 제2항의 규정에 의한 감독 권한대행 건설사업관리의 경우에 적용함  
 2) 5,000억원 초과외의 경우 개산요율은 단순=12,933.1967x(공사비)-0.3230, 보통=14,498.7284x(공사비)-0.3234, 복잡=16,006.0775x(공사비)-0.3236 적용  
 3) 위 기준요율은 '21년 신규사업부터 적용하고, '20년 이전 신규사업은 각 해당연도 지침의 기준요율을 따름  
 4) 도로건설사업(유지관리 포함)의 경우에는 위 감리비 요율에도 불구하고 국토교통부장관이 기획재정부장관과 협의하여 따로 정하여 운영할 수 있음

자료: 기획재정부, 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2020. 5.

감리비 요율 직선보간 산정식에 따라 새롭게 산정된 각 안별 요율을 적용하여 다음과 같이 감리비를 산정하였다.

〈표 IV-42〉 감리비 추정

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
직접공사비	43,274	42,094	39,980
적용요율(%)	-	5.26	5.34
감리비	2,071	2,213	2,135

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

따라서 감리비는 요구안 2,071백만원, 검토안 2,213백만원, 대안 2,135백만원으로 산정되었다.

#### 4) 시설부대비

시설부대비는 조달사업에 관한 법률에서 정한 수수료, 공고료 및 수용비, 공사감독 및 연락 등에 따르는 여비, 각종 수수료 등 당해 사업의 추진을 위해 소요되는 직접경비이다.

시설부대비는 기획재정부의 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2020. 5.)에 제시되어 있는 건설부문 시설부대비 요율을 적용하였다.

요율 직선보간 산정식에 따라 새롭게 산정된 각 안별 요율을 적용하여 다음과 같이 시설부대비를 산정하였다.

〈표 IV-43〉 시설부대비 요율

(단위: 억원, %)

공사비	시설부대비 요율
100	0.25
200	0.23
300	0.23
500	0.23
1,000	0.23
2,000	0.21
3,000	0.19
5,000	0.17

자료: 기획재정부, 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2020. 5.

〈표 IV-44〉 시설부대비 추정

(단위: 백만원)

구분	요구안	재검토안	대안
직접공사비	43,274	42,094	39,980
적용요율(%)	-	0.23	0.23
시설부대비	92	97	92

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

따라서 시설부대비는 요구안 92백만원, 검토안 97백만원, 대안 92백만원으로 산정되었다.

## 5) 문화재 조사

문화재 조사는 건설공사 시행에 앞서 지역에 보존되어있는 각종 문화유적·유물의 성격과 분포범위를 명확히 하고, 확인된 유적의 세부정보를 밝혀내는 작업이다. 이는 개발사업으로 인하여 훼손되거나 유실될 가능성이 있는 문화유적에 대한 기록을 남기기 위해 수행하는 것이다. 이후 유적보존·이전복원·공사착공 등 문화유적에 대한 최종 처리방안을 합리적으로 결정함으로써 토지개발과 문화재 보존을 조화롭게 하기 위하여 실시한다.

본 사업부지는 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령」 제3조(매장문화재 유존지역의 범위 등)에 따라 매장문화재 유존지역(영희전지)으로 지정되어 건설공사 시 「매장문화재법」 제11조(매장문화재의 발굴허가 등)에 따라 시굴조사 및 정밀발굴조사 허가가 필요하여 비용산정이 요구된다.

사업계획안의 면적을 고려하여 시굴조사, 발굴조사를 검토하는바, 문화재청의 매장문화재 조사대가 계산프로그램을 통해 산출된 비용의 총합이 문화재 관련 조사비용으로 산정되었다.

〈표 IV-45〉 문화재 관련 조사비용 산정

(단위: 백만원)

구분	면적(㎡)	요구안	검토안/대안
문화재시굴조사비	4,194.50	24	24
문화재발굴조사비	4,194.50	289	291
합계	-	313	315

자료: 문화재청, 매장문화재 조사대가 계산프로그램, 2022

#### 6) 교통영향평가 이행 확인

「도시교통정비 촉진법」 제23조(이행의무사항의 이행 여부 확인) 및 「교통안전시설 등 설치관리에 관한 규칙」 제16조(경찰청 교통안전시설 심의위원회)에 따라 대상사업이나 대가 기준이 없으므로 이행 확인 및 변경신고, 교통안전시설 심의비용 34백만원을 준용하였다.

#### 7) 시설부대경비 종합

본 검토에서 추정된 시설부대경비 종합 내역은 다음과 같다.

〈표 IV-46〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
설계비	1,897	2,020	1,921
각종 인증 업무 대가	-	288	274
감리비	2,071	2,213	2,135
시설부대비	92	97	92
문화재 조사	313	315	315
교통영향평가 이행 확인	34	34	34
부가가치세	441	497	477
합계	4,847	5,462	5,248

자료: 저자 작성

## 라. 기타비용

### 1) 미술작품 설치비

국가기관이 연면적 10,000㎡(주차장, 기계/전기실, 변전실, 발전기실 제외) 이상의 업무 시설을 신축하는 경우, 「문화예술진흥법」 제9조(건축물에 대한 미술작품의 설치 등)에 따라 건축비용의 1/100의 금액을 미술작품 설치비용으로 정하고 있다.

따라서 검토안의 대상면적은 13,013㎡이며, 대안의 대상면적은 11,000㎡로 산출된 미술작품설치비는 각각 검토안 267백만원, 대안 225백만원으로 나타났다.

〈표 IV-47〉 미술작품설치비 산정

구분	대상면적(㎡)	표준건축비(원)	적용비율(%)	금액(백만원)
검토안	13,013	2,048,000	1%	267
대안	11,000	2,048,000	1%	225

주: 1. 미술장식품 설치비 산정 시 주차장, 기계실, 전기실, 변전실, 발전실 및 공기조화실(환기 및 냉난방 조정실) 공조 관련 면적을 제외

2. 기준단가(원/㎡): 국토교통부, 「과밀부담금 부과를 위한 연도별 표준건축비」(「수도권정비계획법」 제14조) 2021년을 기준으로 함

3. 설치비용: 건축물연면적 × 표준건축비 × 적용비율

4. 국가법령정보센터 「문화예술진흥법」 제9조 건축물에 대한 미술 작품의 설치 등, “제1항 또는 제2항에 따라 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액은 건축비용의 100분의 1이하의 범위” 기준으로 함

자료: 국가법령정보센터 「건축물에 대한 미술장식품 설치업무 처리 지침」(문화체육관광부, 2009. 5. 28. 제정; 국토교통부 「과밀 부담금 부과를 위한 연도별 표준건축비」(「수도권정비계획법」 제14조) 2021. 1. 1.; 국가법령정보센터 「문화예술진흥법」, 2020. 2. 27.

### 2) 시설분담금

「부담금관리 기본법」에 의거하여 건축물 신·증축으로 유틸리티(상·하수도, 전기, 가스)가 일정량 이상 증가되는 경우 해당 건축물의 소유자에게 시설분담금을 부과하도록 되어 있다. 시설분담금은 상수도 시설부담금과 하수도 시설부담금, 전기시설부담금, 도시가스 시설부담금으로 구성되며, 검토안과 대안에서 전기 시설부담금은 사업계획을 준용하였다.

상수도 시설부담금과 도시가스 시설부담금은 연면적 감소에 따른 소비량을 반영하여 기준에 따라 재검토하여 산정하였다.

요구안 및 본 적정성 재검토의 대안별 시설분담금은 다음과 같다.

〈표 IV-48〉 시설분담금 추정 결과

(단위: 천원)

항목	요구안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
상수도 시설부담금	27,507	27,507	-	27,146	-361
하수도 시설부담금	59,203	59,218	15	48,097	-11,112
전기 시설부담금	60,283	60,283	-	60,283	-
도시가스 시설부담금	3,157	3,157	-	2,962	-195
시설분담금 합계	150,150	150,166	16	138,481	-11,669

하수도 원인자부담금은 환경부 고시 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」(2018-153호)에 따라 오수발생량을 산정하여 서울특별시 「하수처리구역별 단위단가」에서 처리구역(중량)을 적용하였다.

〈표 IV-49〉 하수도 원인자부담금 산정 결과

항목	오수량산정			단가 천원/㎥	원인자부담금(원)
	면적(㎡)	1일 오수발생량 (L/㎡)	오수발생량 (㎥/일)		
기존	-	15	117	-	-
검토안	12,556	15	188	830	59,218,301
대안	11,663	15	175	830	48,090,540

주: 1일 오수발생량은 업무시설 기준

자료: 1. 환경부, 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」 고시(2018-153호)  
2. 서울특별시, 「하수처리구역별 단위단가」

요구안 및 본 적정성 재검토의 대안의 시설분담금 산출근거는 다음과 같다.

〈표 IV-50〉 시설분담금 산출근거

(단위: 천원)

구분		요구안	검토안	대안	비고
상수도시설 분담금	원인자부담금	16,427	16,427	16,427	구경 80mm 기준
	급수공사 정액공사비	11,080	11,080	10,719	
	소계	27,507	27,507	27,146	
하수도시설 분담금	원인자부담금	59,203	59,218	48,091	오수발생량 15(L/㎡)

〈표 IV-50〉의 계속

(단위: 천원)

구분		요구안	검토안	대안	비고	
전기 시설부담금	표준시설 부담금	용량	고압 1,500kW	고압 1,500kW	고압 1,500kW	요구안 준용
		단가(원/kW)	35,000/kW	35,000/kW	35,000/kW	
		소계	52,500	52,500	52,500	
	수용설비 설치공사 검사수수료	기본료	678	678	678	고압 1,000kW 이상
		kW당 요금	688	688	688	
		소계	1,366	1,366	1,366	
	발전소 설치공사 검사수수료	용량	500kW	500kW	500kW	장비용량 변경 없음
		기본료	293	293	293	
		kW당 요금	88.5	88.5	88.5	500kW까지 177원
		소계	381.5	381.5	381.5	발전기 1대
	태양광 발전설비 검사수수료	용량	106.24kW	106.24kW	106.24kW	설비용량 변경 없음
		기본료	138	138	138	저압계통연계 20kW 초과 138,000원
		kW당 요금	64.9	64.9	64.9	20kW 초과 611원
		소계	202.9	202.9	202.9	
	ESS설비 검사수수료	용량	75kW	75kW	75kW	설비용량 변경 없음
		기본료	236.4	236.4	236.4	
		kW당 요금	116.8	116.8	116.8	100kW까지 1,557원
		소계	353.2	353.2	353.2	
	부가가치세		5,480.40	5,480.40	5,480.40	
	합계		60,283	60,283	60,283	
도시가스 시설부담금	표준가스 소비량	GHP(m <sup>3</sup> /h)	140.38m <sup>3</sup> /h	140.38m <sup>3</sup> /h	131.71m <sup>3</sup> /h	연면적 감소에 따른 소비량 반영
		급탕(m <sup>3</sup> /h)				
		주방(m <sup>3</sup> /h)				
		연료전지(m <sup>3</sup> /h)				
		소계(m <sup>3</sup> /h)				
		단가(원/m <sup>3</sup> )				
	적용 부담금	3,157	3,157	2,962		
부담금 총계		150,150	150,166	138,481	부가세 포함	

주: 1) 부가가치세를 포함한 금액임

- 자료: 1) 「서울특별시 수도조례」 제7조(공사비의 계산방법) 별도 고시 제2017-83호, 2017. 3. 9.  
 2) 「서울특별시 수도시설 이설 등 원인자부담금 징수 조례」 별표, 2021. 3. 25.  
 3) 서울특별시 공고 「하수도 원인자부담금 단위단가 공고」 제2020-590호, 2020. 2. 27.  
 4) 한국전기안전공사 「2020년도 자가용 사용전검사 수수료」  
 5) 한국전력 표준시설부담금 별표 4 「표준시설부담금 단가표」  
 6) 「서울특별시 도시가스 공급규정」 별표 2 시설부담금(제7조 제2항 관련)

## 마. 예비비

사업계획 적정성 재검토 단계에서는 발생 가능한 사업비 산출의 오차 및 이에 따른 영향을 최소화하기 위하여 사업추진 단계에 따라 산출된 사업비(공사비+시설부대경비+용지보상비)에 대하여 0~10%의 예비비를 책정한다.

「총사업비관리지침」 제107조 제5항에 따라 예비비는 기본계획의 수립, 기본설계의 시행 등으로 당해 사업에 대한 비용 항목이 확정되는 단계에서 제외하여 그 이후 예비비가 총사업비에 포함되지 아니하도록 하여야 한다.

한국개발연구원의 『타당성재조사 일반지침 수정·보완 연구(제2판)』에 따르면 기본설계 또는 실시설계 자료의 활용이 가능한 단계에서는 예비비의 반영비율을 '0%'로 할 것을 제시하고 있어 이를 준용하였다.

〈표 IV-51〉 단계별 예비비 반영비율

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

자료: KDI, 『타당성재조사 일반지침 수정·보완 연구(제2판)』 2012.

따라서 본 사업은 중간설계가 완료된 단계로 본 검토에서는 0%의 예비비를 책정하였다.

## 바. 총사업비 추정 결과 종합

총사업비 추정 결과, 요구안 대비 검토안은 648백만원 감소, 대안은 3,253백만원 감소하는 것으로 도출되었다.

주요 감소 원인은 사업주체의 공사비 단가 대비 연구진의 공사비 단가가 감소하였으며, 대안의 경우 연면적의 감소로 공사비가 크게 감소하였다.

본 검토에 추정된 총사업비의 종합 비교/분석 결과는 다음과 같다.

〈표 IV-52〉 중부경찰서 총사업비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
<b>〈총사업비〉</b>	<b>52,830</b>	<b>52,182</b>	<b>-648</b>	<b>49,589</b>	<b>-3,241</b>
1. 공사비	47,601	46,303	-1,298	43,978	-3,623
1-1. 기본공사비	35,000	32,289	-2,711	30,297	-4,703
1-1-1. 설계도서 검토	220	-	-220	-	-220
1-1-2. 물가변동반영	34,780	32,289	-2,491	30,297	-4,483
1-2. 현장여건	8,274	7,874	-400	7,874	-400
1-2-1. 기반암 발파 및 터파기	2,338	2,232	-106	2,232	-106
1-2-2. 흙막이공사	3,738	3,431	-307	3,431	-307
1-2-3. 복공판설치공사	182	176	-6	176	-6
1-2-4. 교평신호등	-	194	194	194	194
1-2-4. 철거 및 폐기물	2,015	1,841	-175	1,841	-175
1-3. 기타공사비	-	1,931	1,931	1,809	1,809
1-3-1. 제로에너지빌딩(ZEB)	-	1,614	1,614	1,515	1,515
1-3-2. 신·재생에너지	-	317	317	294	294
1-4. 부가가치세	4,327	4,209	-118	3,998	-329
<b>2. 보상비</b>	-	-	-	-	-
<b>3. 시설부대경비</b>	<b>4,847</b>	<b>5,462</b>	<b>615</b>	<b>5,248</b>	<b>401</b>
3-1. 설계비	1,897	2,020	122	1,921	24
3-2. 각종인증 업무대가	-	288	288	274	274
3-3. 감리비	2,071	2,213	142	2,135	64
3-4. 시설부대비	92	97	5	92	-
3-5. 문화재 조사	313	315	2	315	2
3-6. 교통영향평가 이행확인	34	34	-	34	-
3-7. 부가가치세	441	497	56	477	36
<b>4. 기타비용</b>	<b>382</b>	<b>417</b>	<b>35</b>	<b>364</b>	<b>-18</b>
4-1. 미술작품 설치	232	267	35	225	-7
4-2. 시설분담금	150	137	-13	126	-24
4-3. 부가가치세	-	14	14	13	13
<b>5. 예비비</b>	-	-	-	-	-

자료: 저자 작성

## V. 정책성 분석

### 1. 정책성 분석 개요

정책성 분석은 경제성 분석에는 포함되지 않지만 사업추진의 타당성을 평가하는데 고려해야 할 평가 요소들을 포함한다. 즉, 정책성 분석을 통해 사업시행으로 인한 사회적 편익 또는 비용 중에 계량화하기는 어려우나 사업 시행 여부를 결정하는 데에 있어 고려해야 할 부분에 대한 검토를 수행하는 것이다. 정책성 분석의 주요 내용은 2019년 5월에 개정된 기획재정부의 예비타당성조사 관련 지침을 참고한다. 정책성 평가의 중분류 항목은 사업추진여건, 정책효과(사회적 가치), 특수평가항목 등 세 가지로 구성되며 이는 <표 V-1>에 정리되어 있다.

<표 V-1> 본 사업의 정책성 분석 평가항목 개요

중분류	세부평가항목	비고
사업추진여건	정책 일치성 등 내부여건 지역주민의 태도 등 외부여건	분석
정책효과 (사회적 가치)	일자리 효과 생활여건 영향 환경성 평가 안전성 평가	생략
특수평가항목	자원조달 위험성 문화재가치 기타 특수평가	미포함

자료: 기획재정부, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 [별표 4]를 참고하여 연구진 수정

정책성 분석의 첫 번째 중분류 평가항목인 사업추진여건은 정책 일치성 등의 내부여건과 지역주민 태도 등의 외부여건의 세부평가항목으로 나뉜다. 정책 일치성 등 내부여건은 상위 및 관련 계획 반영 여부나 정책 방향과의 일치성으로 평가한다. 지역주민의 태도 등 외부여건은 지역주민과 지방자치단체 등 사업의 이해당사자들이 사업에 대해 가지고 있는 태도나 갈등 여부 등에 대해 평가한다.

두 번째 평가항목인 정책효과는 일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성 평가, 안전성 평가 등으로 나눌 수 있다. 일자리 효과는 사업 기간 재정 투입으로 인한 고용유발효과, 운영기간의 직접 고용효과, 사업 완료 후 간접적 고용효과, 고용의 질 제고 효과 등으로 평가할 수 있다. 생활여건 영향은 사업추진에 따라 발생할 수 있는 접근성, 쾌적성, 정시성, 안정성, 공동체 복원 영향 등으로 평가 가능하다. 환경성 평가는 사업 수행 시 발생할 수 있는 환경문제나 생태계 및 경관에 미치는 영향 등으로 평가할 수 있다. 마지막으로 안정성 평가는 재난 재해 예방 및 대응 가능성, 사업 추진 중 또는 완료 후 안전사고 발생 가능성 등으로 평가 가능하다. 다만 사업계획 적정성 재검토에서는 정책효과 분석을 생략하는 것이 가능하도록 규정되어 있기에 본 재검토에서는 정책효과 분석을 생략하고 사업추진 여건을 중심으로 정책성을 분석하였다.

마지막으로 특수평가항목은 개별 사업의 특수성을 고려할 필요가 있는 경우에 정책성 평가 항목으로 반영될 수 있으며 세부적으로는 재원조달 위험성 및 기타 특수평가로 구분된다. 예를 들어 원인자 부담 등으로 재원이 상당 부분 확보되어 재원조달의 위험성이 일반적인 사업 대비 낮은 경우, 혹은 장래 운영비 조달에 어려움이 예상될 경우 재원조달 위험성 항목을 추가적으로 고려할 수 있다. 다만 본 사업은 전액 국고지원 사업으로서 재원조달의 위험 측면에서 특수성이 존재하지 않기 때문에 본 재검토에서는 특수평가항목을 정책성 평가 항목에서 제외하였다.

## 2. 사업추진여건

### 가. 정책 일치성 등 내부여건

#### 1) 개요

대형 공공투자사업의 경우 예비타당성조사 대상사업으로 선정되기까지 여러 단계의 중앙정부 혹은 지방자치단체의 계획 과정을 거치게 된다. 사업의 추진주체는 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책 방향 혹은 국민들의 요구 등으로 사업의 필요성을 인지하고 장기간에 걸쳐 구체적인 사업계획을 수립해 나아간다. 공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 사업 추진 주체가 얼마나 체계적으로 해당 사업을 추진해 왔는지를 고려할 필요가 있다. 이는 곧 해당 사업의 상위 및 관련 계획 반영 여부나 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책 방향

과의 일치성 검토, 사업의 준비 정도 등으로 평가할 수 있는데 예비타당성조사에서는 이를 '정책 일치성 등 내부여건'에 대한 평가로 일컫는다.

서울 중부경찰서 신축사업은 사업계획 적정성 재검토로 의뢰된 사업으로서 본 재검토에 서는 해당 사업의 상위 및 관련 계획 반영 여부를 중심으로 정책 일치성 등 내부여건을 평가하였다.<sup>3)</sup> 구체적으로는 본 사업계획이 주무부처인 경찰청의 상위 및 관련 계획과 얼마나 일치성을 가지고 있는지에 대해 검토하였다. 또한 주무부처에서 제출한 사업계획 등을 근거로 사업의 준비 정도를 평가하였다.

## 2) 검토 결과

서울 중부경찰서 신축사업은 1982년 준공 이후 39년이 경과된 노후 청사를 철거·신축함으로써 쾌적한 근무환경 및 민원인 편의 제공, 치안인력에 대한 인프라 구축 등을 목표로 하고 있다. 본 사업과 관련된 상위·관련 계획으로는 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』, 「경찰관서 시설환경개선 TF」, 『민원인 편의 제고 및 청사보안 강화를 위한 청사개선 종합 계획』이 있으며 본 사업은 해당 계획들과의 연계성이 전반적으로 높은 것으로 판단된다.

먼저 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)은 변화된 치안 여건을 반영하고, 중장기적 관점에서 국민, 인권, 현장 친화적으로 시설환경을 개선하기 위해 수립되었다. 동 계획에서는 준공 이후 30년 이상 경과하여 신축 기준에 해당하는 노후 경찰관서가 경찰서는 249개소 중 23개소, 지구대는 428개소 중 20개소, 파출소는 1,517개소 중 60개소로 제시되었다. 경찰서의 경우 준공 이후 30년 이상 경과된 23개 서와 25~30년이 경과된 29개 서를 대상으로 매년 10개서(2018년에는 12개서)에 대한 신축을 추진 중에 있으며, 본 사업은 동 계획에서 2015년 신축 대상으로 직접적으로 포함되어 있다.

---

3) 상시적인 사업추진 주체를 보유하고 있거나, 사업의 준비 정도가 내부여건 평가의 큰 요인이 되지 않는 사업의 경우 사업의 준비 정도를 별도로 포함시킬 필요가 없다.

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

구분	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년
경찰서	10개서	10개서	10개서	10개서	10개서	12개서
	서울금천, 서울서부, 대구서부, 대전동부, 남양주, 목포, 김천, 화성동탄, 인천논현, 충남태안	웅산, 방배, 부산중부, 해운대, 광주동부, 가평, 정선, 순천, 곡성, 포항북부	<b>서울중부</b> , 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, 대구중부, 연천, 영월, 제천, 함평, 영암, 거제, 봉화, 울진

자료: 경찰청, 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』, 2013.

다음으로 『경찰관서 시설환경개선 TF 운영계획』(경찰청, 2014)은 일선 경찰관서 수사 등 민원부서의 열악한 시설환경을 체계적이고 효율적으로 개선하기 위한 목적인 「경찰관서 시설환경개선 TF」 구성 및 운영에 대한 내용을 담고 있다. 「경찰관서 시설환경개선 TF」는 경찰관서 직무환경 개선과 민원인 대상 서비스 향상이라는 방향성 하에서 시설환경개선 우선순위를 선정하고 이를 중기사업계획에 반영하는 것을 목표로 하고 있다. 해당 계획은 신축 대상 청사에 대한 구체적인 내용을 담고 있지는 않기 때문에 본 사업이 직접적으로 언급되지는 않는다. 하지만 본 사업의 사업목적이 청사 신축을 통한 쾌적한 근무환경 조성 및 민원인 편의 제공이라는 측면에서 이러한 사업목적이 동 계획에서 제시한 시설환경개선의 방향성과 부합한다고 볼 수 있다.

마지막으로 『민원인 편의 제고 및 청사 보안 강화를 위한 청사개선 종합 계획』(경찰청, 2019)에서는 통합민원실 구축, 보안시스템 강화, 방호 전문인력 확보를 핵심으로 하는 경찰관서 청사개선 계획에 대해 다루고 있다. 해당 계획의 사업 대상으로 2019년에 총 36개서가 선정되었으며 2020~21년에는 통합민원실 리모델링과 청사 보안시스템 구축 대상으로 각각 144개소와 192개소가 선정되었다. 또한 직접적인 사업대상으로 포함되지 않은 3년 이내 신축관서의 경우 종합계획에 따라 사무공간 조정 등 자체개선을 하도록 하고 있으며 30년 이상 노후관서의 경우 신축 시 본 계획의 청사개선 기본 콘셉트를 따르도록 하고 있다. 중부경찰서는 신축 기준에 해당하는 30년 이상 노후관서에 해당하기 때문에 본 사업 진행 시 통합민원실 및 보안시스템 구축에 있어 해당 계획을 충분히 반영할 필요가 있을 것으로 판단된다.

이렇듯 본 사업은 상위·관련 계획과의 높은 연관성을 바탕으로 추진되었으며, 중간설계 및 조달청 설계적정성 검토가 완료된 후 사업계획 적정성 재검토로 의뢰되었다. 다만 사무 공간 및 직제 변경으로 인한 면적 변경이 필요함에도 불구하고 이에 대한 구체적인 내용이 나 자료가 포함되지 않은 채 재검토가 의뢰되었다. 이에 연구진은 중부경찰서의 기준 인원 내역 등을 주무부처에 질의·요청하는 일련의 과정을 거친 후에 시설규모를 재산정하였다. 향후 사업추진 과정에서 검경 수사권 조정 등으로 인한 추가적인 직제 개편 가능성이 존재하기 때문에 개별 시설에 대한 구체적인 운용계획 수립에 있어 보다 철저한 준비가 부처에 필요할 것으로 판단된다.

## 나. 지역주민의 태도 등 외부여건

### 1) 개요

공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 정책 일치성 등 내부 여건뿐만 아니라 지역주민, 이해당사자의 태도 등 외부여건을 살펴보는 것 또한 중요하다. 사업주체가 사업추진에 대한 명확한 목표나 의지를 가지지 않거나 사업추진에 따른 이해관계자들이 서로 다른 견해를 가지고 있는 경우 원활한 사업 추진이 곤란해질 수 있을 뿐 아니라 결국에는 사업 자체가 중단될 수 있기 때문이다. 즉, 공공투자사업의 원활한 추진을 위해선 이러한 외부여건으로부터 발생할 수 있는 사회적 갈등을 최소화하는 것이 선결되어야 한다.

이와 같은 '외부여건'에는 해당 사업이 시행되는 공간적 영향권에 거주하는 지역주민의 태도뿐만 아니라, 해당 사업의 시행으로 영향을 받을 수 있는 모든 이해당사자의 사업에 대한 태도 및 갈등 여부 등도 포함될 수 있다. 이해당사자는 사업의 추진 주체를 포함하여 관련 지방자치단체나 특정 이익집단이 해당될 수 있다. 따라서 본 항목에서는 주무부처로부터 제공받은 자료와 현장 실사를 토대로 사업의 추진주체, 지역 주민, 지방자치단체의 본 사업에 대한 태도를 검토하였다.

### 2) 검토 결과

본 사업의 추진 주체인 서울경찰청은 중부경찰서 신축에 매우 적극적인 것으로 나타났다. 중부경찰서는 현재 30년이 경과한 노후화된 건물로 건물 외벽 균열 등의 외부 손상으로 인한 누수 발생 등 지속적인 유지보수 문제가 발생하고 있다. 또한 협소한 복도 및 사

무공간으로 인해 업무 효율성이 저하되고 주차공간 부족으로 인해 민원인 차량과 공영차량의 혼재가 이루어지는 실정이다. 아울러 직원 휴게 및 공용 공간 또한 공간 부족 및 시설 노후화로 인해 제 기능을 발휘하지 못하고 있다. 이와 같은 문제들로 인해 서울경찰청뿐만 아니라 중부경찰서 근무자들 또한 본 사업의 필요성에 깊이 공감하며 신속한 사업추진을 희망하고 있다.

아울러 본 사업의 중요한 이해관계자 중 하나인 중부경찰서를 방문하는 민원인이나 지역주민의 경우 현 단계에서 본 사업에 대해 특별히 부정적인 태도를 가지지 않는 것으로 파악되었다. 현재 중부경찰서 내부의 부족한 민원 수용공간 및 주차공간으로 인해 여러 민원인들이 불편을 느끼는 상황으로 판단되며, 연구진의 현장 실사에서 해당 시설들이 상당히 열악하다는 것을 확인하였다. 특히 공간 부족으로 인해 독립된 조사 공간이 부재하여 사생활 보호 및 피해자와 피의자 간 분리 등이 제대로 이루어지지 않는 문제가 발생하고 있었다. 본 사업을 통해 이러한 불편 사항이 해결되고 민원인 서비스 및 치안 대응능력 향상이 이루어진다면 지역주민들은 본 사업에 대해 긍정적으로 평가할 것으로 예상된다. 다만 주무부처에서 실제 중부경찰서 방문 민원인들이나 지역주민들을 대상으로 공식적인 의견 수렴이나 검토 과정을 거친 것은 아니기에 사업 준비 및 추진과정에서 지역주민들의 다각적인 의견을 수렴하고 검토하는 것이 필요하다.

현재 지역주민들이 본 사업에 대해 부정적인 입장을 가지지 않더라도 사업이 본격적으로 진행될 시 공사 소음 및 분진 등으로 인한 주민들의 민원이 발생할 수 있다. 실제로 본 사업의 유사사례 중 하나인 대구서부경찰서 신축공사장에서는 먼지와 소음으로 인해 인근 주민들과 상인들이 피해를 보는 사례가 발생하였다.<sup>4)</sup> 특히 본 신축 사업에서는 기존 청사를 철거하는 작업이 수반되기 때문에 이 과정에서 발생하는 유해물질이나 소음으로 인해 인접 지역에 미치는 부정적 효과가 크게 발생할 수 있다. 다만 중부경찰서 부지 주변에는 주거지역이 없기 때문에 공사와 관련한 주민들의 민원이 다소 적을 수는 있으나 인근 상업 및 업무시설에서 공사로 인한 피해 및 민원이 발생할 수 있다. 따라서 사업 진행 시 사업부지의 주변환경에 대한 철저한 조사와 함께 공사장 먼지나 소음을 줄이기 위한 면밀한 대책이 마련되어야 할 것이다. 또한 사업 진행 과정 전반에 걸쳐 지역주민들과 지자체와의 적극적인 소통 노력이 필요할 것이다.

---

4) 『뉴스시스』, 「대구 서부경찰서 신축공사장 먼지·소음에 주민 '불편」, [https://newsis.com/view/?id=NISX20171010\\_0000113288&cID=10810&pID=10800](https://newsis.com/view/?id=NISX20171010_0000113288&cID=10810&pID=10800), 2017. 10. 10.

마지막으로 본 경찰서 신축사업의 사업부지를 관할하는 중구청이나 서울시청 또한 본 사업에 대해 부정적인 태도를 가지거나 현 사업방향에 대한 수정을 요구하고 있지 않은 것으로 보인다. 실제로 주무부처에서는 동 사업에 대해 지자체에서 특별한 우려나 의견을 제시하지 않았다고 설명하였다. 다만 추후 사업의 구체적인 방향이나 사업 추진 과정에서 발생 가능한 문제 및 지역주민들의 민원 등과 관련하여 주무부처와 지자체 간의 보다 밀접한 협의가 필요할 것으로 보인다.

이상의 논의를 종합해보면 현 단계에서 부처는 본 사업에 대해 적극적인 의지를 가지고 있으며 지역주민들이나 지자체와 같은 이해관계자들은 본 사업에 대해 특별히 부정적인 태도를 가지지 않는 것으로 보인다. 다만 사업 진행 과정에서 환경 피해 등의 여러 문제가 발생할 수 있기 때문에 본 사업 추진에 있어 이해관계자들과의 긴밀한 협의와 소통이 필요할 것이다.

## 참고문헌

- 경찰청, 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』, 2013.
- \_\_\_\_\_, 「경찰관서장 집무실 면적조정」, 2011.
- \_\_\_\_\_, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」, 2020.
- \_\_\_\_\_, 「교통안전시설 등 설치·관리에 관한 규칙」, 2021.
- \_\_\_\_\_, 「경찰서 신축사업 추진계획(안)」, 2020.
- \_\_\_\_\_, 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」, 2020.
- 국토교통부, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」, 2020.
- \_\_\_\_\_, 「과밀부담금 부과를 위한 연도별 표준건축비」, 2021.
- \_\_\_\_\_, 「도시교통정비 촉진법」, 2021.
- 기획재정부, 「총사업비관리지침」, 2017.
- \_\_\_\_\_, 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2020.
- 문화체육관광부, 「건축물에 대한 미술장식품 설치업무 처리 지침」, 2009.
- 법제처, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」, 2021.
- 산업통상자원부, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」, 2016.
- \_\_\_\_\_, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」, 2016.
- 서울 중부경찰서, 「사업계획 적정성 재검토 자료 2차 정현원표」, 2021.
- \_\_\_\_\_, 「2020년 하반기 제3종시설물 정기안전점검보고서(서울 중부경찰서)」, 2020.
- \_\_\_\_\_, 「정책성 분석 자료(서울 중부경찰서)」, 2021.
- 서울지방경찰청, 「서울 중부경찰서 청사 신축공사 설계용역(기본계획 완료결과 보고서)」, 2020.
- 서울특별시, 「서울특별시 도시가스 공급규정」, 2020.
- \_\_\_\_\_, 「서울특별시 경관계획」, 2016.
- \_\_\_\_\_, 「서울특별시 수도시설 이설 등 원인자부담금 징수 조례」, 2021.
- \_\_\_\_\_, 「서울특별시 수도 조례」, 2017.
- \_\_\_\_\_, 「하수도 원인자부담금 단위단가 공고」, 2020.
- \_\_\_\_\_, 「제2차 서울특별시 도로정비기본계획」, 2012.
- \_\_\_\_\_, 『제60회 2020 서울통계연보(2019년 기준)』, 2021.
- \_\_\_\_\_, 『2030 서울플랜』, 2010.
- 서울열린데이터광장, 「서울시 지하철 운행현황 통계」, 2021.
- \_\_\_\_\_, 「서울시 시내버스 현황 통계」, 2019.
- \_\_\_\_\_, 「서울시 철도수송(여객) 통계」, 2021.

조달청, 『중부경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020.  
 중구, 『제35회 2020 중구통계연보』, 2021.  
 통계청, 「교통·정보통신(시도별 도로현황)」, 2019.  
 한국개발연구원, 『예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판)』, 2008.  
 \_\_\_\_\_, 『타당성재조사 일반지침 수정·보완 연구(제2판)』, 2012.  
 \_\_\_\_\_, 「2020년 타당성재조사 등 착수회의 자료」, 2020.  
 한국건설자원협회, 「2020년 건설폐기물 중간처리단가」, 2021.  
 한국에너지관리공단, 『제로에너지빌딩 경제성 분석 참고서』, 2020.  
 \_\_\_\_\_, 「2018년 신·재생에너지 보급 통계」, 2019.  
 \_\_\_\_\_, 「2021년 융복합지원사업 설비 및 지원단가」, 2020.  
 한국전기안전공사, 「2020년도 자가용 사용전검사 수수료」, 2020.  
 한국전력, 「표준시설부담금 단가표」, 2020.  
 행정안전부, 「클린아이 지방공공기관통합공시」, 2021.  
 환경부, 「건축물의 용도별 우수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」, 2018.  
 KDI 공공투자관리센터, 『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설치 설치비 추정방안』,  
 2021.

경찰청, 서울 중부경찰서 홈페이지(<https://www.smpa.go.kr>)  
 국토교통부, 공간정보 오픈플랫폼 지도(브이월드), (<https://map.vworld.kr/map/maps.do>)  
 문화재청, 매장문화재 조사대가 계산 프로그램([https://www.e-minwon.go.kr/srvy/Srvy\\_index.jsp](https://www.e-minwon.go.kr/srvy/Srvy_index.jsp))  
 서울특별시, 서울열린데이터광장(<http://data.seoul.go.kr/>)  
 조달청, 공사비 정보광장(<http://pcae.g2b.go.kr/>)  
 \_\_\_\_\_, 나라장터(<http://g2b.go.kr/>)  
 한국은행, 경제통계시스템(<https://www.ecos.bok.or.kr/>)  
 행정안전부, 도로명주소 안내시스템(<https://www.juso.go.kr/>)