

2021년도 사업계획 적정성 재검토 보고서

서울 서대문경찰서 신축사업

2021년도 사업계획 적정성 재검토 보고서

서울 서대문경찰서 신축사업

제 출 문

기획재정부 장관 귀하

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

2022. 10.

한국조세재정연구원 원장 김 재 진

< 연구진 >

▣ 「서울 서대문경찰서 신축사업」 사업계획 적정성 재검토

한국조세재정연구원 연구진 : 조희평 부연구위원(연구총괄)

배진수 부연구위원

김정현 연구원

라혜림 위촉연구원

외부 연구진 :

한 균 (주)비콘힐엔지니어링건축사사무소대표이사

문정은 (주)비콘힐엔지니어링건축사사무소 팀장

검토위원 :

임 선 가온건축 이사

목 차

요약	1
I. 사업계획 적정성 재검토의 개요	67
1. 사업의 개요	67
2. 사업의 추진 근거 및 경위	68
가. 사업의 추진근거	68
나. 사업의 추진경위	69
3. 사업 개요	70
가. 사업의 주요 내용	70
나. 총사업비 변경내역	71
4. 사업계획 적정성 재검토의 배경 및 기본방향	72
가. 사업계획 적정성 재검토의 배경	72
나. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용	74
II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점	77
1. 기초자료 분석	77
가. 서울시 기초자료 분석	77
나. 서대문구 기초자료 분석	104
다. 사업대상지 현황	114
2. 상위계획 및 관련계획 검토	126
가. 상위계획	126
나. 관련 상위계획	129
3. 사업계획 적정성 재검토의 주요 쟁점	131
가. 사업계획 관련 쟁점	131
나. 비용추정 관련 쟁점	132
4. 대안의 설정	134

III. 사업계획의 적절성 검토	136
1. 사업목적의 적절성 검토	136
2. 부지계획의 적절성 검토	140
3. 시설계획의 적절성 검토	143
가. 요구안의 시설계획	143
나. 세부 시설규모의 검토 기준	149
IV. 비용 추정	174
1. 비용 추정의 개요	174
가. 비용 추정의 기본방향	174
나. 총사업비의 추정	178
V. 정책성 분석	207
1. 정책성 분석 개요	207
2. 사업추진여건	208
가. 정책 일치성 등 내부여건	208
나. 지역주민의 태도 등 외부여건	211
참고문헌	214

표 목차

〈표 Ⅰ-1〉 경찰관서 시설환경개선 5개년계획 연도별 신축 대상 경찰서	67
〈표 Ⅰ-2〉 사업 추진경위	69
〈표 Ⅰ-3〉 서울 서대문경찰서 신축공사 사업 개요	71
〈표 Ⅰ-4〉 서울 서대문경찰서 신축공사 사업비 비교	71
〈표 Ⅱ-1〉 서울특별시 위치	77
〈표 Ⅱ-2〉 서울특별시 면적 및 행정구역	78
〈표 Ⅱ-3〉 서울특별시 자치구별 인구 추이	79
〈표 Ⅱ-4〉 서울특별시 인구 및 세대 변화 추이	80
〈표 Ⅱ-5〉 서울특별시 주택 현황 및 보급률	81
〈표 Ⅱ-6〉 서울특별시 행정구역별 주택소유 현황	81
〈표 Ⅱ-7〉 서울특별시 행정구역별 사업체 현황	83
〈표 Ⅱ-8〉 서울특별시 용도지역 현황	84
〈표 Ⅱ-9〉 서울특별시 용도지구 현황	86
〈표 Ⅱ-10〉 서울특별시 도로 현황	90
〈표 Ⅱ-11〉 서울특별시 지하철 현황	91
〈표 Ⅱ-12〉 서울특별시 버스 현황	92
〈표 Ⅱ-13〉 서울특별시 버스노선 현황	92
〈표 Ⅱ-14〉 서울특별시 철도 현황	93
〈표 Ⅱ-15〉 서울특별시 자동차 등록 현황	95
〈표 Ⅱ-16〉 서울특별시 공공기관 현황	96
〈표 Ⅱ-17〉 서울특별시 대학시설 현황	97
〈표 Ⅱ-18〉 서울특별시 대학원시설 현황	97
〈표 Ⅱ-19〉 서울특별시 공공도서관 현황	98
〈표 Ⅱ-20〉 서울특별시 문화시설 현황	98
〈표 Ⅱ-21〉 주요 관광지 방문객	99

〈표 II-22〉 고궁 입장객	99
〈표 II-23〉 서울특별시 관광사업체 등록 현황	100
〈표 II-24〉 서울특별시 관광호텔 등록 현황	101
〈표 II-25〉 서울특별시 범죄 발생 현황	102
〈표 II-26〉 서울특별시 5대범죄 발생 현황	103
〈표 II-27〉 서대문구 위치	104
〈표 II-28〉 서대문구 면적 및 행정구역	105
〈표 II-29〉 서대문구 인구 및 세대 변화 추이	106
〈표 II-30〉 서대문구 주택종류별 현황	107
〈표 II-31〉 서대문구 주택소유 현황	107
〈표 II-32〉 서대문구 행정구역별 사업체 현황	108
〈표 II-33〉 서대문구 용도지역 현황	109
〈표 II-34〉 서대문구 용도지구 현황	110
〈표 II-35〉 서대문구 도로 현황	110
〈표 II-36〉 서대문구 지하철 현황	111
〈표 II-37〉 서대문구 자동차 등록 현황	112
〈표 II-38〉 관내 관공서 및 주요기관 현황	112
〈표 II-39〉 관내 대학교 현황	113
〈표 II-40〉 서대문구 관광사업체 등록 현황	113
〈표 II-41〉 서대문구 관광호텔 등록 현황	114
〈표 II-42〉 서울특별시 5대범죄 발생 현황	114
〈표 II-43〉 서울 서대문경찰서 현황	115
〈표 II-44〉 서울 서대문경찰서 인원 현황	117
〈표 II-45〉 서울 서대문경찰서 현 청사 시설 현황	125
〈표 II-46〉 연도별 추진계획(지구대·파출소)	127
〈표 II-47〉 연도별 추진계획(경찰서)	127
〈표 II-48〉 경찰관기동대, 타격대, 자체경비 계획(조사결과 요약)	129
〈표 II-49〉 서울시 중심지 체계	130

〈표 Ⅱ-50〉 대안의 설정	135
〈표 Ⅲ-1〉 사업부지 소유 및 토지이용계획 현황	142
〈표 Ⅲ-2〉 당초안 및 요구안의 사업개요 비교	143
〈표 Ⅲ-3〉 요구안의 시설구성	144
〈표 Ⅲ-4〉 세부 시설구성 면적 비교	145
〈표 Ⅲ-5〉 경찰관서 청사 취득 및 배정 면적 기준	150
〈표 Ⅲ-6〉 지방청·경찰서 시설 및 면적 기준	151
〈표 Ⅲ-7〉 서대문경찰서 정원	159
〈표 Ⅲ-8〉 서대문경찰서 정원 외 인원 현황표	159
〈표 Ⅲ-9〉 서대문경찰서 직급별 세부 정원 현황표	159
〈표 Ⅲ-10〉 업무시설 규모 검토	161
〈표 Ⅲ-11〉 유치장 전용/공용면적 검토	164
〈표 Ⅲ-12〉 유치장 규모 검토	164
〈표 Ⅲ-13〉 보조시설 규모 검토	165
〈표 Ⅲ-14〉 저장보관 규모 검토	165
〈표 Ⅲ-15〉 관리시설 규모 검토	167
〈표 Ⅲ-16〉 편의시설 규모 검토	167
〈표 Ⅲ-17〉 특수시설 규모 검토	169
〈표 Ⅲ-18〉 공용면적 규모 검토	170
〈표 Ⅲ-19〉 시설계획의 적절성 검토 결과	173
〈표 Ⅳ-1〉 총사업비 추정 절차 및 방법	174
〈표 Ⅳ-2〉 비용보정지수	175
〈표 Ⅳ-3〉 총사업비 현행안 세부내역	175
〈표 Ⅳ-4〉 총사업비 요구안 세부내역	176
〈표 Ⅳ-5〉 총사업비 추정의 기준 면적	178
〈표 Ⅳ-6〉 최근 4년간 경찰서 단가 기준	179

〈표 IV-7〉 단위공사비 선정	180
〈표 IV-8〉 각 안별 기본공사비 종합	180
〈표 IV-9〉 현장여건 공사비 추정 결과	181
〈표 IV-10〉 철거공사비 산출근거	182
〈표 IV-11〉 철거공사비 산정	182
〈표 IV-12〉 석면철거공사비 산출근거	182
〈표 IV-13〉 석면철거공사비 산정	183
〈표 IV-14〉 건설폐기물 배출지별 중간처리단가(2020년)	183
〈표 IV-15〉 폐기물 처리비 산정	184
〈표 IV-16〉 철거공사비 및 폐기물처리비	184
〈표 IV-17〉 철거공사비 및 폐기물처리비(검토안, 대안)	185
〈표 IV-18〉 신·재생에너지의 공급의무 비율(기준)	185
〈표 IV-19〉 신·재생에너지의 공급의무 비율(개정)	185
〈표 IV-20〉 신·재생에너지 종류별 적용 용량 산정	186
〈표 IV-21〉 신·재생에너지의 공급의무 비율 산식	186
〈표 IV-22〉 예상 에너지사용량의 산식	186
〈표 IV-23〉 신·재생에너지 생산량의 산식	186
〈표 IV-24〉 건축용도별 단위 에너지사용량 및 지역계수	187
〈표 IV-25〉 연료전지, 태양광 설비 설치 기준단가 산정	187
〈표 IV-26〉 예상 에너지사용량	187
〈표 IV-27〉 신·재생 에너지 추가 설치	188
〈표 IV-28〉 신·재생 에너지 공사비 검토안	188
〈표 IV-29〉 신·재생 에너지 공사비 대안	189
〈표 IV-30〉 일반 수준(ZEB 등급 미달) 대비 공사비 증가율 연구 사례	190
〈표 IV-31〉 일반 수준(ZEB 등급 미달) 대비 공사비 증가율	191
〈표 IV-32〉 제로에너지빌딩(ZEB) 산정	192
〈표 IV-33〉 공사비 추정 결과	192
〈표 IV-34〉 보상비 산정	193

〈표 IV-35〉 공종구분	195
〈표 IV-36〉 건축설계 대가요율	195
〈표 IV-37〉 설계비 추정	196
〈표 IV-38〉 각종 인증 업무 대가요율 산정	196
〈표 IV-39〉 각종 인증 업무 대가	196
〈표 IV-40〉 공종별 건축물의 구분	197
〈표 IV-41〉 전면 책임감리비 요율	198
〈표 IV-42〉 감리비 추정	198
〈표 IV-43〉 시설부대비 요율	199
〈표 IV-44〉 시설부대비 추정	199
〈표 IV-45〉 교통영향평가 심의반영	200
〈표 IV-46〉 지하철영향성 검토	200
〈표 IV-47〉 문화재 관련 조사비용 산정	201
〈표 IV-48〉 시설부대경비 종합	201
〈표 IV-49〉 미술작품설치비 산정	202
〈표 IV-50〉 상수도 시설 분담금 산출근거	203
〈표 IV-51〉 시설분담금 종합	204
〈표 IV-52〉 시설분담금 추정 결과	204
〈표 IV-53〉 단계별 예비비 반영비율	205
〈표 IV-54〉 서대문경찰서 총사업비 추정 결과	206
〈표 V-1〉 본 사업의 정책성 분석 평가항목 개요	207
〈표 V-2〉 경찰관서 시설환경개선 5개년계획 연도별 신축 대상 경찰서	210

그림 목차

[그림 Ⅰ-1] 건설사업 사업계획 적정성 재검토 수행 흐름도	74
[그림 Ⅱ-1] 서울특별시의 용도지역 현황	85
[그림 Ⅱ-2] 서울특별시의 주요 산 및 구릉지	87
[그림 Ⅱ-3] 서울특별시의 한강 및 4대 지천	88
[그림 Ⅱ-4] 서울특별시의 역사문화재	89
[그림 Ⅱ-5] 서울특별시 기능별 도로 현황	90
[그림 Ⅱ-6] 서울특별시 철도 네트워크 현황	92
[그림 Ⅱ-7] 서대문구 내 주요 도로 현황	111
[그림 Ⅱ-8] 서울 서대문경찰서 전경사진	115
[그림 Ⅱ-9] 서울 서대문경찰서 조직도	116
[그림 Ⅱ-10] 사업대상지 현황도	119
[그림 Ⅱ-11] 서대문구 치안여건 및 지역특수성	121
[그림 Ⅱ-12] 사업대지 현황도	122
[그림 Ⅱ-13] 사업대상지 주변 건축물 현황도	123
[그림 Ⅱ-14] 사업대상지 주변 도로망 현황도	124
[그림 Ⅱ-15] 사업대상지 동선 현황도	125
[그림 Ⅲ-1] 서울 서대문경찰서 시설 현황(외부공간)	137
[그림 Ⅲ-2] 서울 서대문경찰서 시설 현황(주차공간)	137
[그림 Ⅲ-3] 서울 서대문경찰서 시설 현황(업무공간)	138
[그림 Ⅲ-4] 서울 서대문경찰서 시설 현황(직원 공용·휴게공간)	139
[그림 Ⅲ-5] 토지이용계획 확인원	141
[그림 Ⅲ-6] 초광역유치장 평면도	157
[그림 Ⅲ-7] 광역유치장 평면도	157
[그림 Ⅲ-8] 일반유치장 평면도	158

[그림 Ⅲ-9] 지하주차장 면적 산출 근거	171
[그림 Ⅲ-10] 지하주차장 평면계획	172
[그림 Ⅳ-1] 사업부지 지번 현황도 및 부지 교환 계약서	193

요약

I. 사업계획 적정성 재검토의 개요

1. 사업의 추진 배경 및 목적

- 본 사업은 서울특별시경찰청 소속 서대문경찰서의 현 청사 부지(서울특별시 서대문구 통일로 113)에 연면적 22,098㎡ 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 함
- 현 서대문경찰서는 노후화로 인해 시설 개선이 필요한 상태로, 주무부처는 사무 및 민원 공간의 협소로 업무 효율이 저하되고 있다고 제시함
 - 특히 부서 신설로 인한 업무 공간 협소로 인해 열악한 근무환경 여건이 꾸준히 문제로 제기되었으며, 직제 변경에 따른 업무 공간 확보 및 업무 효율화를 위한 편의시설 구축 등이 필요한 상황임
- 이에 경찰청은 경찰관서 노후시설 환경개선에 대한 현장 요구 및 근무인원 증가, 여성청소원과 신설 등 치안환경 변화에 따른 부족시설 확보를 위해 일선관서의 예산요구를 취합하여 경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018)을 추진함

〈표 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	서울중부, 서대문, 구로, 광명, 옥천, 논산, 보령, 순창, 울릉, 마산동부	서울강서, 혜화, 부산금정, 부평, 부천소사, 양평, 강릉, 단양, 경주, 안동	종로, 종암, 동작, 대구수성, 충주, 인천남동, 진안, 의성, 구미, 예천	서초, 양천, 성동, 대구중부, 연천, 영월, 제천, 함평, 영암, 거제, 봉화, 울진

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

- 본 사업은 상기 계획에 따라 직제 신설, 업무공간 협소, 건축연도 30년 이상의 관서에 해당되어 2015년 신축 대상사업으로 추진됨
- 주무부처는 본 사업의 기대효과로 노후화된 청사 건물을 신축하여 사무공간을 확보함으로써 양질의 민원서비스를 제공할 수 있다는 점을 제시
- 청사 신축을 통해 안전사고 우려의 문제를 해소하고, 사무 공간 및 각종 편의시설 확충으로 치안 서비스 품질을 제고할 수 있을 것으로 제시함

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 함
- 「경찰법」 제2조 제2항에서는 특별시장·광역시장 및 도지사 소속으로 지방경찰청을 두고 그 소속으로 경찰서를 두도록 하며, 「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 규정함
- 「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 시설환경 개선을 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 있음. 본 사업은 위 계획의 2015년도 세부추진계획에 '서울 서대문경찰서 신축'이 반영됨에 따라 추진의 근거는 확보하였음

〈표 2〉 사업 추진경위

연월	내용
'13. 1.	경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014 ~ 2018년) 수립
'17. 5.	사업부지 추가 확보(면적 증가: 서대문구 구유지 교환, 85㎡)
'17. 11.	신규사업 확정(2018년도 예산안 및 기금운용계획안 국회 의결)
'18. 3.	시설공사 맞춤형서비스 약정 체결(조달청, 3. 7.)
'18. 3.	공공건축 사업계획 사전검토 완료(건축도시공간연구소, 3. 14.)
'18. 7.	설계용역(공모) 입찰공고
'18. 10.	설계공모 심사 및 당선작 선정, 설계용역 계약(조달청)
'18. 11.	설계용역 착수(11. 1.)
'18. 12.	총사업비 조정 승인 요청(설계비 증액, 12. 19.)
'18. 12.	총사업비 조정 승인(기획재정부, 설계비 증액, 12. 27.)
'19. 2.	설계용역 일시정지(주차장 조례 개정 추진, 2. 18. ~ 6. 16.)
'19. 3.	서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 개정(주차장 설치 제한 완화)
'19. 4.	교통영향평가용역 착수(4. 1.)
'19. 5.	지하안전영향평가용역 착수(5. 7.)
'19. 6.	계획설계 완료(6. 17.)
'19. 8.	설계용역 일시정지(교통영향평가심의, 8. 22. ~ 2020. 3. 31.)
'19. 12.	교통영향평가 심의 의결(서대문구청)
'20. 2.	총사업비 조정 승인 요청
'20. 3.	총사업비 조정 요구 반려(기본설계 적정성 검토 후 협의)
'20. 4.	지하안전영향평가 협의 완료(서대문구청, 지방국토관리청)
'20. 5.	총사업비 조정 승인 요청(사업기간 연장, 5. 22.)
'20. 7.	총사업비 기본(중간)설계 적정성 검토 완료(조달청, 7. 14.)
'20. 7.	설계용역 일시정지(7. 20. ~ 현재)
'21. 1.	총사업비 조정 승인(사업기간 연장)
'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 서대문경찰서 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 제시
- 현 청사는 건축된 지 38년(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 초래하고 지속적인 유지보수 등의 현실적인 문제가 있는 것으로 나타남

〈표 3〉 서울 서대문경찰서 신축공사 사업 개요

구분	내용
사업기간	2018~2025
총사업비	65,062백만원
사업규모	부지면적: 3,089.6㎡, 연면적: 22,098.0㎡, 지상12층 ~ 지하4층
지원조건	직접수행, 국고지원(전액)
사업시행주체	경찰청 서울경찰청

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

나. 총사업비 변경내역

- 조정요구서에 제시된 총사업비 변경내역은 다음과 같음
 - 2018년 신규 사업 확정 시 경찰서 건축단가가 반영되었으나, 2019년부터 대형청사 건축단가로 일원화되었기에 공사품질 확보를 위한 기본공사비 조정이 절실하며, 착공 예정은 2022년 상반기로 2021년 건축단가에 물가상승분 1년 추가 반영 필요
 - 현부지 신축사업으로 기존건물 철거공사비, 각종 폐기물을 적정처리할 수 있도록 면밀한 계획 필요

○ 각종 시설기준, 안전기준, 교통영향평가 등 공사 관련 법령 준수를 위한 공사비 필요

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

〈표 4〉 서울 서대문경찰서 신축공사 사업비 비교

(단위: 백만원)

구분	총사업비			
	현행 (A)	순증액		조정후 (A+B)
		요구(B)	비고	
〈총사업비〉	45,549	19,513		65,062
공사비	40,970	18,095	설계적정성 검토결과 반영	59,065
보상비	-	-		-
시설부대경비	4,579	1,418		5,997
○ 설계비	2,314	687	공사비 증액(요율반영)	3,001
○ 감리비	2,171	621		2,792
○ 시설부대비	94	110		204
사업기간	'18~'24	+1년	기본설계 완료(총사업비 조정) 협의 기간 반영	'18~'25
부지면적	3,005.0㎡	84.6㎡	부지 내 서대문 구유토지 국유지교환	3,089.6㎡
연면적	22,098㎡	△1,203㎡	조직구성 변경 반영 요구 (전/의경시설면적)	20,894㎡

자료: 조달청, 『서대문경찰서 총사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.)을 바탕으로 저자 작성

○ 총사업비

- 현행안: 45,549백만원

- 요구안: 65,062백만원

○ 부지위치: 서울특별시 서대문구 통일로 113 (미근동 165번지)

○ 사업규모

- 현행안: 부지면적 3,005.0㎡, 건축연면적 22,098㎡

- 요구안: 부지면적 3,089.6㎡, 건축연면적 20,894㎡

○ 사업기간

- 현행안: 2018~2024

- 요구안: 2018~2025

○ 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 예산 또는 기금으로 시행하는 대규모 사업의 총사업비를 사업추진 단계별로 합리적으로 조정·관리함으로써 재정지출의 효율성을 제고하는 데 목적이 있으며, 기획재정부 장관은 「국가재정법」 제50조 제3항에 따라 관련 지침으로 「총사업비관리지침」을 마련함
- 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 기능이 포함되지 않도록 함으로써 재정운용의 생산성을 제고하는 데 그 의의가 있음
- 「총사업비관리지침」 제49조의2는 사업계획 적정성 재검토의 요건에 대하여 다음과 같이 규정함

〈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)

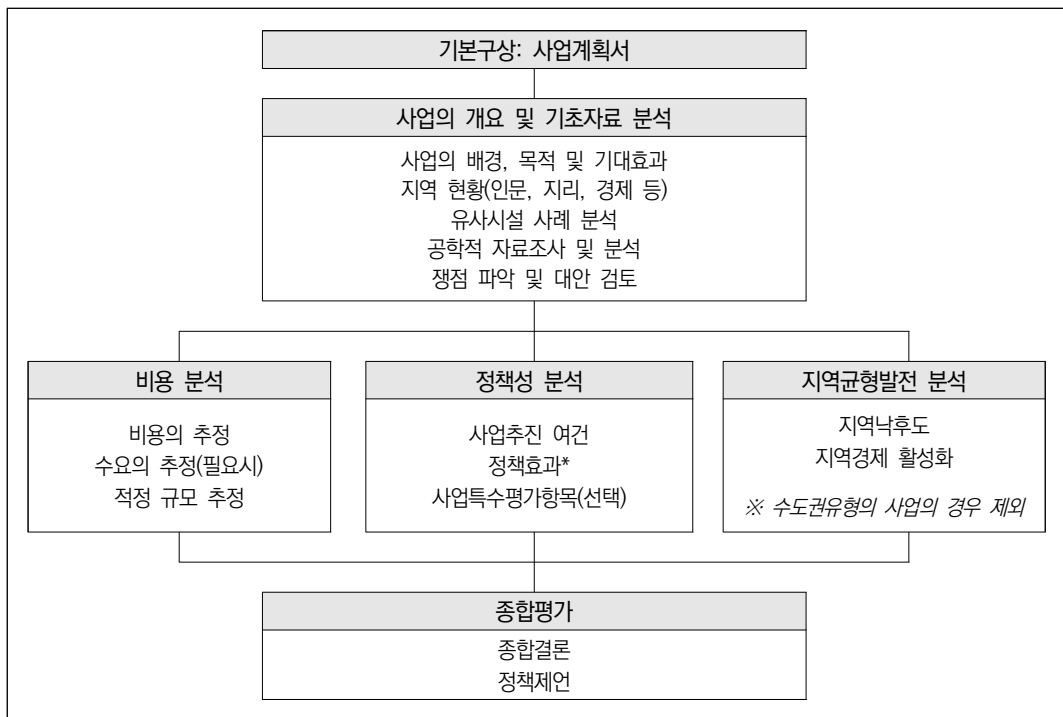
- ① 기획재정부장관은 제49조제2항 각 호에 해당하여 타당성재조사를 시행하지 아니하는 사업의 경우에는 타당성재조사 방식에 준하여 적정 사업규모, 총사업비, 효율적 대안 등을 검토하는 사업계획 적정성 재검토를 실시할 수 있다.
- ② 기획재정부장관은 제49조제1항의 규정에 의한 타당성재조사 요건에 해당하지 아니하더라도 적정 사업규모, 총사업비, 효율적 대안 등을 검토할 필요가 있는 사업의 경우 타당성재조사 방식에 준하여 사업계획 적정성 재검토를 실시할 수 있다.

- 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」 제11조에 따라 예비타당성 조사 대상에서 제외되는 사업임
- 기획재정부 장관은 「총사업비관리지침」 제49조2에 의거하여 조정요구서상 현행안 대비 요구안의 공사비가 43% 증액된 점, 현장여건 및 영향평가 심의 등 증액 요구 사항들을 고려할 때 총사업비 및 사업 규모의 적정성을 검토할 필요가 있다고 판단하여 본 사업 계획 적정성 재검토를 의뢰함

나. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용

- 사업계획 적정성 재검토는 [그림 1]의 수행 흐름도와 같이 단계별 조사 결과를 종합하여 총사업비에 대한 검토 결과를 제시함

[그림 1] 건설사업 사업계획 적정성 재검토 수행 흐름도



1) 기초자료 분석 및 조사의 쟁점 도출

- 조사 대상사업의 추진 배경과 목적, 추진 경위, 계획된 사업내용 파악 등 제공된 기초 자료를 검토하여 조사의 쟁점을 도출함
- 사업목적의 타당성 검토 및 목적을 달성하기 위한 수단으로서의 여러 대안을 실질적으로 비교·검토하는 브레인스토밍(brainstorming) 과정을 거쳐 다양한 조사 쟁점을 도출

2) 사업계획의 적절성 검토

- 사업목적의 적절성은 당초 사업추진 당시와 변화된 사회 환경 등을 감안하여 사업의 필요성 및 사업으로 인한 효과 등이 국민경제적 관점에서 추가하여야 할 가치가 있는 목적인가를 검토함

3) 비용 검토

- 본 계획에서 제시된 사업의 규모 및 비용 측면에 대해 등에 대해 검토함
- 본 조사에서는 규모 등에 대한 적정 수준을 검토하고 이로 인하여 수반되는 비용 변동을 고려할 필요가 있음

4) 정책성 분석

- 사업수행의 타당성을 평가하는 데에 중요한 정책적 차원의 평가항목들을 정량적 또는 정성적으로 분석
- 본 사업계획 적정성 재검토에서는 『예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판)』 및 「2020년 제2회 예비타당성조사 착수회의자료」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 등, 문화재 가치 등) 등 정책적 평가항목에 대해 분석함
- 단, 분기별 예비타당성조사 수행의 가이드라인을 제공하는 「예비타당성조사 착수회의 자료」에 따르면 사업계획 적정성 재검토에서는 정책효과분석을 생략할 수 있음

5) 지역균형발전 분석

- 본 사업계획 적정성 재검토에서는 사업의 대상지가 수도권이므로 2019년 예비타당성 조사 운용지침 개정 결과와 「예비타당성조사 착수회의 자료」의 기준에 따라 지역균형 발전분석을 실시하지 않음

6) 종합결론

- 종합결론에서는 본 사업에 대한 사업추진 경위, 주요 쟁점을 분석하고 비용 및 정책적 분석 결과를 종합적으로 검토함
 - 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 제언

II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점

1. 기초자료 분석

- 본 보고서 참조

2. 상위계획 및 관련계획 검토

가. 상위계획

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

- 추진방향

- 그간 일선관서의 예산요구를 취합, 단년도 요구사업으로 진행하던 방식에서 벗어나 5년 단위 증장기방식으로 변경

○ 노후 및 협소한 경찰관서를 우선 신축 추진하고, 노후하지만 공간이 충분한 곳은 리모델링 병행

○ 신축 시 충분한 사용 공간 및 편의시설 확보

□ 세부 추진계획

① 지구대·파출소

○ 연도별 추진계획

〈표 5〉 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)	5개소	8개소	8개소	8개소	8개소	8개소

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

② 경찰서

○ 30년 이상 노후 23개서, 25~30년 29개서 대상으로 매년 10개 경찰서 신축 추진

- 부지확보가 어려울 경우, 남대문서와 같이 리모델링 추진도 검토

- 서대문경찰서는 2015년도 추진계획에 포함

〈표 6〉 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	서울중부, 서대문 , 구로, 광명, 옥천, 논산, 보령, 순창, 울릉, 마산동부	서울강서, 혜화, 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)

□ 추진 배경

- 경찰관서 수사·형사, 교통 등 민원부서 직원들이 보다 쾌적한 환경에서 당당하고 보람 있게 일할 수 있도록 열악한 시설개선 필요
- 일선서 민원부서 시설환경개선 필요(Need)와 요구(Want) 사항을 파악, 우선순위를 정해 한정된 예산을 효율적으로 배분 필요
- 시설환경개선 예산확보를 위해 기재부, 국회 등 관계기관 대상으로 체계적인 대응과 수사 민원부서 간 유기적인 협력관계 강화 필요

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

□ 추진배경

- 2017년 7월, “의무경찰 단계적(5년) 감축 및 경찰 인력 증원”이 국정과제에 포함되어, 신축사업에 반영된 의무경찰시설을 경찰관기동대 등 경비시설로 전환 필요

□ 경찰관기동대·타격대 배치계획

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

〈표 7〉 경찰관기동대, 타격대, 자체경비 계획(조사결과 요약)

구분	경찰관기동대			타격대 (경비2과)	자체경비 (경찰서)	비고
	경비1과	경찰서	반 영			
중부	×	○	×	입주계획 없음	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 적정규모*를 산정하여 반영하되, 잔여의경시설면적은 제외하여 총사업비 조정 추진

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

3. 사업계획 적정성 재검토의 주요 쟁점

가. 사업계획 관련 쟁점

1) 검토의 범위

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

2) 적정시설 규모 검토

- 경찰청의 적정 규모 산정은 요구안과 같이 업무의 특수성을 고려하여 「경찰관서 청사 취득 및 배정 면적 기준」 및 「경찰관서장 집무실 면적조정」과 「경찰관서 시설환경개선 5개년 계획」 등의 기준을 적용하여 검토를 진행함
- 더불어, 요구안에서 변경된 시설 계획 및 면적 검토를 위하여 기존 사업계획안에서 제시하고 있는 시설 계획 및 면적 산정 내역 검토함

3) 시설 규모 산출을 위한 기준 인원 검토

- 시설 규모의 산정은 기준 인원에 따라 검토가 진행되는바 적정 규모를 산정하기 위하여 경찰청 계획 인원이 제시되어야 함
- 의무경찰 단계적 감축 과제 계획에 따라 전·의경시설이 삭제되고 자체 경비시설을 구축함에 따라 변경된 인원을 기준으로 시설의 규모를 재검토함

- 사업부서에서 제시한 서내직원명단(2020. 12. 31.) 자료를 받았으나 정확한 인원검토를 위해 질의요청을 하였으며, 사업부서에서는 정원 현황표(2020. 10. 31.)를 제시함
- 검토한 결과, 서내직원명단(2020. 12. 31.) 총 현원은 681명, 본서계 현원은 368명이며, 정원 현황표(2020. 10. 31.) 현원은 684명, 본서계 현원 362명으로 검토됨
- 결과적으로는 인원 차이가 크게 나타나지 않고 있으며, 최근 자료로 제출한 정원 현황표(2020. 10. 31.) 기준으로 검토함

4) 문화재 조사에 따른 사업기간

- 서대문경찰서는 서울시 내 4대문 안의 지역으로 문화재 지표조사 및 발굴조사가 필요하다고 판단됨
- 문화재 지표조사 및 발굴조사에 따라 사업기간이 지연될 가능성이 있지만, 본 사업은 현재 서대문경찰서 부지에 신축하는 사업으로 크게 문제가 없을 것으로 판단됨

나. 비용추정 관련 쟁점

1) 공사비

가) 기본공사비

- 요구안은 조달청에서 제공하는 유사시설의 공사비 평균단가에 물가변동을 적용함
- 본 시설은 지하 4층, 지상 12층의 공공업무시설이므로 사업 성격과 규모를 고려한 적절한 유사사례 검토가 추가적으로 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 재검토함
- 본 사업은 중간설계가 완료된 상태이므로 중간설계 도서의 원가 내역서를 검토하여 적정 공사비를 추정함

나) 현장여건에 따른 공사비

- 중간설계를 진행하면서 요구된 현장 특성에 따른 다음과 같은 공사비용에 대해 조달청에서 기검토된 내용을 재검토하여 준용 여부를 판단함. 기본공사비에 기포함된 비용인지 추가 검토함
 - 암반굴착 공사비: 지반조사 결과와 소규모지하안전영향평가 최종승인(서대문구청 건축과-6548) 내용에 따라 토공설계 반영과 기반암 파쇄 등의 터파기 비용
 - 작업공간 확보: 도심지 협소부지로 인해 공사용 장비 및 장비운용 등 작업공간이 부족한 것으로 판단되며, 장비 및 차량이동을 위한 지하층 상부 슬래브 구조강화 비용 검토 필요
 - 흙막이공사: 사업대상지는 도심지 내 협소한 부정형의 부지로 소규모지하안전영향평가 등을 고려한 지하 4개 층의 흙막이 공법(슬래브 지지공법) 및 차수공업이 적용된 비용
 - 영구배수: 영구배수 부력계산서 및 지하수위 저하량 검토 결과에 따라 설계 반영으로 비용이 발생하였으므로 검토가 필요함
 - 철거 공사 및 폐기물 처리비: 사업대상지 내 기존 건축물 4개 동을 철거하여야 하며 사업부서에서 제시한 철거공사 및 폐기물처리 원가계산서 내역 및 공종별 내역 및 유사사례 검토를 통한 비용산정 필요

다) 기타공사비

- 조달청에서 기검토된 관계법령 개정으로 인해 산정된 법령개정 공사비 내용을 통해 재검토하여 준용 여부를 판단할 예정임
- 제로에너지빌딩(ZEB) 공사비는 한국개발연구원에서 제공하는 『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정방안』을 검토하여 적용함
- 신·재생에너지 공사비는 산업통산자원부에서 제공하는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 의거하여 비용을 산정함
 - 또한 2020년부터 적용되는 ZEB 공사비를 추가 산정해야 할 필요가 있으며 신·재생에너지공사비는 실제허가 접수 시점을 고려한 적용 비율 검토가 요구됨

- ZEB에서 신·재생에너지 중복분을 제외를 검토함
 - 조달청에서 기검토된 내용에는 에너지절약설계비용이 산정되어 있지만, ZEB 공사비를 산정함으로써 중복분으로 검토되어 에너지절약설계비용을 삭제함

2) 보상비

- 서대문경찰서 신축 예정부지는 저동2가 미근동 165외 3필지로 토지대장 확인 결과 경찰청 소유의 국유지로 별도의 용지보상비가 발생하지 않은 것으로 판단되어 보상비에서 제외함

3) 시설부대경비

- 시설부대경비는 설계비 책임감리비, 시설부대경비로 구분됨
 - 「예산안 편성 및 기금운영계획안 작성지침」에서 정한 요율을 적용하여 해당연도 기준요율을 적용함
- 본 사업이 중간설계까지 완료됨에 따른 기투입비에 대한 세부 내역 검토함
 - 조사 및 측량비 및 설계비 등 기지출된 비용에 대한 검토가 필요함
 - 「도시교통촉진법」에 따른 교통영향평가 심의 및 지하철영향성 검토에 따라 추가 부담금 여부를 판단하여 재산정함
- 앞서 검토되는 시설 규모와 공사비에 따라 각종 시설부담금을 재산정하여야 함

4) 문화재 조사

- 조달청에서 기검토된 내용에는 문화재 조사비용이 산정되어 있지 않았지만, 서대문경찰서 토지이용계획을 확인한 결과, 다른 법령 등에 따른 지역·지구 등 역사도심(4대문안)에 속하므로 문화재 조사비용을 산정함

5) 기타비용

- 미술장식품은 연면적 1만㎡(주차장·기계실·전기실·변전실·발전실 등 공조 관련 면적

제외) 이상 업무시설의 경우 「문화예술진흥법 시행령」(문화체육관광부, 2014)에 의거하여 미술장식품 설치비용 검토 필요

- 앞서 산정된 면적들을 재검토하여 사업계획안 대비 감소한 조정면적에 의해 미술장식품 설치비를 재산정함

6) 예비비

- 500억원 이상의 사업의 경우 사업 진행상의 예기치 못한 비용 증가에 대한 사전 예방 조치로 예비비를 추가로 산정해야 하며, 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 중간설계를 통해 도출된 사업부서의 검토요청안임. '요구안'은 사업부서에서 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 시설환경 개선 5개년 계획(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 포함되어 있지 않았던 제로에너지빌딩(ZEB) 비용을 추가하여 산정하였음
- 대안의 경우 「지방청·경찰서 시설 및 면적 기준 개선」 자료를 근거하여 중복되는 시설 면적을 삭제하고 기준에 따라 면적을 재산정하여 적정단가를 적용하였음

〈표 8〉 대안의 설정

구분		내용
당초 사업계획안	당초안	- 사업주체의 조정요구 전 당초 사업계획안
	현행안	- 중간설계를 통해 도출된 검토요청안
사업계획안	요구안	- 사업주체의 총사업비 조정요구에 따른 조달청에서 검토한 안
사업계획 적정성 재검토	검토안	- 요구안의 규모를 준용하되 면적산정에 있어서 합산오류가 검토되어 오류사항을 수정하고, 사업비를 적정단가로 적용
	대안	- 요구안의 규모를 검토하여 적정 시설규모로 재조정하고 적정단가를 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 수행함. 적정 사업규모, 총사업비 등을 검토하기 위해서는 사업목적의 적정성이 우선 확보되어야 하므로 본 절에서는 서울 서대문경찰서 신축사업의 사업목적에 대하여 검토함
- 경찰청은 2013년 1월 변화된 치안여건을 반영하고, 중장기적 관점에서 국민, 인권, 현장 친화적인 시설환경 개선을 위하여 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)을 수립하였고, 위 계획에 따라 30년 이상 노후된 23개서와 25~30년 29개서를 대상으로 매년 10개 경찰서 신축을 추진 중에 있음. 본 사업은 위 계획의 2015년도 세부추진계획에 '서울 서대문경찰서 신축'이 반영됨에 따라 추진의 근거는 확보하였음
- 사업주체는 서대문경찰서 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

- 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 확보하고 있는 것으로 판단됨

2. 부지계획의 적절성 검토

- 「총사업비관리지침 91조(건축규모 등)」에 따라 부지 규모 검토는 「건축법」·「도시계획법」 등 관계법령의 규정에 의하되, 용적율, 건폐율, 건물의 규모 또는 용도 등을 종합적으로 감안하여 합리적인 수준으로 결정함
- 서대문경찰서는 면적 2,941.8㎡으로 지역지구는 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역으로 도로가 접하고 있어, 청사 신축하는 데 적절한 부지에 해당함
 - 서대문경찰서 부지는 4대문 주변지역 경계도로에 접하고 있어 주차장 설치제한지역에 해당되었으나, 2019년 「서울특별시 주차장설치 및 관리조례」 개정에 따라 주차장 설치제한이 완화됨
- 서대문경찰서 부지는 「지구단위계획구역」에서 정하는 건폐율, 용적률, 최고높이에 따라 건축 가능 규모를 검토함
- 서대문경찰서 사업의 경우 부지 내 서대문 구유재산(서대문구 미근동 7-3)이 포함되어 있어 안산치안센터 및 국유지(4필지)와 교환하여 신축부지를 확보함
 - 확보한 부지는 다음과 같으며, 필지 모두 도로에 접하고 있어 청사 신축하는데 적절한 것으로 판단됨

3. 시설계획의 적절성 검토

가. 요구안의 시설계획

1) 요구안의 사업개요

- 본 사업의 당초안은 정원 342명을 기준으로 최초 사업계획 면적(설계지침)에 따라 중간설계를 완료하였으나, 의무경찰 단계적 감축 과제 계획에 따라 전·의경시설(대원: 116명, 전·의경시설 행정반 8명 기준)은 삭제하고 경찰서 자체경비시설(10명 기준)으로 대체되므로 시설면적을 축소하였음
- 당초안은 연면적 22,098㎡를 계획하였으나, 기본설계 완료 결과 당초대비 124.84㎡가 감소한 21,973.16㎡이 현행안으로 확인됨. 중간설계 이후 조달청의 검토에 따른 최종 요구안은 20,894.08㎡로 확인됨
 - 조달청의 적정성 검토 결과, 「경찰관서 청사취득 및 배정면적기준」 및 설계지침서 내용에 준하여 설계반영 여부를 검토하고 사업계획서 작성시점보다 직원 수에 변동이 있어 실제 사용하는 직원에 따른 면적으로 업무시설 및 교육시설 등을 검토하였음

〈표 9〉 당초안 및 요구안의 사업개요 비교

(단위: ㎡)

구분	당초안	현행안		요구안	비고
		계획면적	증감		
사업규모 검토	22,098.00	21,973.16	▽124.84	20,894.08	· 실별 면적 검토 · 전·의경시설 제외 · 자체경비시설 포함

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

2) 요구안의 시설구성

- 본 검토에서는 아래 최종 요구안의 시설계획을 대상으로 시설규모 적정성을 검토하였음. 각 시설의 면적은 다음과 같음
 - 당초안 및 현행안의 시설계획 검토 결과, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』(조달청, 2020. 7.)에 면적합계 오류 사항이 확인되어 재산정함. 그 내용은 다음과 같음

〈표 10〉 요구안의 시설구성

(단위: m²)

구분	당초안 (A)	사업계획 적정성 재검토			비고	
		현행안(B)		요구안(C)		
		면적	증감(B-A)			
전용 면적	순사무실	2,952	3,434.3	482.3	2,952	-
	순사무실 외	2,051.2	2,142.4	91.2	2,051.2	유치장 면적 포함
	보조시설	515.9	497.04	-18.86	515.9	-
	저장·보관실	1,301.06	1,843.38 ²⁾	542.32	1,301.06	-
	관리시설	540	362.98	-177.02	540	-
	편의시설	1,037.90	1,039.52	1.62	1,037.9	-
	특수시설	2,659.42	2,643.28	-16.14	1,455.5	자체경비시설 포함
	전용면적 소계	11,057.48	11,962.9	905.42	9,853.56	-
공용 면적	계단실, 복도 등	3,413.6	4,492.8	1,079.2	3,413.6	-
	기계, 전기실 등	934	910.18	-23.82	934	-
	육내주차장 등 (지하주차장)	6,372	4,555.94	-1,816.06	6,372	-
	차고	583.8	50.84	-532.96	583.8	-
	공용면적 소계	11,303.4	10,009.76	-1,293.64	11,303.4	-
합계	22,360.88 ¹⁾	21,972.66	-388.22	21,156.96 ³⁾	-	
사업계획안 표기면적	22,098.28	21,973.16	-125.12	20,894.08	참조	

주: 1) 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』(조달청, 2020. 7.) p.27에 과업내용서 합계 오류(+262.6m²)로 제시 되어있음. 당초면적 22,098.28m²에 262.6m²의 면적이 제외되어 있음. 합산결과 22,360.88m²로 검토됨

2) 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』(조달청, 2020. 7.) p.25에 저장시설의 면적은 1,843.88m²로 제시되어 있지만 과업내용서 합계오류(0.5m²)로 제시되어 있음. 합산결과 1,843.38m²로 검토됨

3) 요구안의 면적은 당초안 면적 기준에 전·의경시설 제외 자체경비시설 100m²만 추가되었기 때문에 당초안과 같이 262.6m²가 제외된 것으로 확인됨. 검토 결과 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』(조달청, 2020. 7.)에서 제시한 면적 20,894.08m²에 262.6m² 합산을 하면 21,156.96m²로 검토됨

자료: 조달청, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.을 바탕으로 저자 작성

3) 요구안의 세부 시설구성

□ 면적합계 오류로 인하여 재산정한 세부 시설의 면적과 용도별 시설을 분리하여 재구성 한 것으로 내용은 다음과 같음

〈표 11〉 세부 시설구성 면적 비교

용도	시설명		당초안	현행안		요구안	
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)	
업무 시설	순 사 무 실	서장실		80.00	85.47	5.47	80.00
		청문 감사	청문감사관	30.00	29.00	-1.00	30.00
			청문감사실	50.00	82.53	32.53	50.00
		경무	경무과장	30.00	28.81	-1.19	30.00
			경무계	63.00	69.08	6.08	63.00
			경리계	28.00	46.62	18.62	28.00
			정보화장비계	35.00	52.73	17.73	35.00
		생활 안전	생활안전과장	30.00	28.22	-1.78	30.00
			생활안전계	80.00	84.92	4.92	80.00
			생활질서계	50.00	51.99	1.99	50.00
		112	112상황실장	30.00	27.96	-2.04	30.00
			112상황실	-	-	-	-
		여성 청소년	여성청소년과장	30.00	48.28	18.28	30.00
			여성청소년계	49.00	61.28	12.28	49.00
			여성보호계	56.00	61.91	5.91	56.00
			여청수사팀	170.00	154.52	-15.48	170.00
			실종수사전담팀	-	50.00	50.00	-
		수사	수사과장	30.00	27.91	-2.09	30.00
			수사지원팀	42.00	48.17	6.17	42.00
			유치관리팀	70.00	70.00	0.00	70.00
			지능팀	110.00	122.32	12.32	110.00
			사이버팀	80.00	111.44	31.44	80.00
			경제범죄수사팀	130.00 140.00	270.58	0.58	130.00 140.00
		수사 심사관	수사심사과장	-	-	-	-
			수사심사관실	-	31.98	31.98	-
		형사	형사과장	30.00	39.18	9.18	30.00
			형사지원팀	42.00	48.84	6.84	42.00
			과학수사	154.00	181.73	27.73	154.00
			전산실	42.00	40.52	-1.48	42.00
			형사계	250.00	251.61	1.61	250.00
			강력계장실	-	29.55	29.55	-
			강력계	300.00	362.32	62.32	300.00
			생활범죄수사팀	-	52.01	52.01	-
		교통	교통과장	30.00	40.92	10.92	30.00
			교통관리계	28.00	67.71	39.71	28.00
			교통조사계	160.00	140.51	-19.49	160.00
			교통범죄수사팀	-	-	-	-
			교통안전계	35.00	29.82	-5.18	35.00
			교통시설팀	-	-	-	-

〈표 11〉의 계속

용도	시설명		당초안	현행안		요구안	
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)	
업무 시설	순 사 무 실	경비	경비과장	30.00	25.55	-4.45	30.00
			경비계	56.00	63.45	7.45	56.00
			방순대관리	63.00	59.46	-3.54	63.00
		정보 안보 외사	공공안녕정보과장	30.00	29.61	-0.39	30.00
			공공안녕정보	175.00	167.61	-7.39	175.00
			안보과장(보안)	30.00	30.55	0.55	30.00
			안보(보안)	56.00	86.58	30.58	56.00
		외사	28.00	41.05	13.05	28.00	
	계	2,952.00	3,434.30	482.30	2,952.00		
	상황실		125.00	158.18	33.18	125.00	
	유치장		384.00	369.44	-14.56	384.00	
	대강당		485.00	385.10	-99.90	485.00	
	회 의 실	여성청소년과	58.40	82.65	24.25	58.40	
		수사과	79.40	61.18	-18.22	79.40	
		형사과	86.40	62.55	-23.85	86.40	
		교통과	53.50	49.35	-4.15	53.50	
		정보과	53.50	44.23	-9.27	53.50	
		청문감사과	50.00	48.07	-1.93	50.00	
		경무과	50.00	26.19	-23.81	50.00	
		생활안전과	50.00	27.74	-22.26	50.00	
		상황실	50.00	-	-50.00	50.00	
		경비과	50.00	22.60	-27.40	50.00	
		보안과(안보)	50.00	35.02	-14.98	50.00	
		중회의실-1	-	100.22	100.22	-	
		중회의실-2	-	75.28	75.28	-	
	계	631.20	635.08	3.88	631.20		
	도서실		60.00	78.81	18.81	60.00	
민원실		140.00	223.92	83.92	140.00		
기 타 시 설	진술녹화실	60.00	66.90	6.90	60.00		
	진술녹화 모니터실	10.00	58.14	48.14	10.00		
	거짓말탐지검사실	20.00	18.45	-1.55	20.00		
	거짓말탐지관찰실	10.00	18.50	8.50	10.00		
	디지털증거분석실	66.00	72.08	6.08	66.00		
	피의자(피해자), 참고인대기실	60.00	39.02	-20.98	60.00		
	증거물촬영실	-	18.78	18.78	-		
계	226.00	291.87	65.87	226.00			
소계		5,003.20	5,576.70	573.50	5,003.20		

〈표 11〉의 계속

용도	시설명	당초안	현행안		요구안	
		면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)	
보조 시설	식당	256.50	281.40	24.90	256.50	
	주방	85.50			85.50	
	주식창고	89.80	190.05	-49.35	89.80	
	부식창고	64.10			64.10	
	조리원사위장	6.80	4.59	-2.21	6.80	
	조리원휴게실	13.20	11.28	-1.92	13.20	
	영양사실	-	9.72	9.72	-	
	소계	515.90	497.04	-18.86	515.90	
저장 시설	비품창고	206.64	151.67	-54.97	206.64	
	문서고	206.64	234.46	27.82	206.64	
	소모품창고	206.64	152.01	-54.63	206.64	
	피복창고	58.14	77.48	19.34	58.14	
	수사	영치물압수보관실	20.00	8.16	-11.84	20.00
		수사자료(송치)실	34.00	52.01	18.01	34.00
		계	54.00	60.17	6.17	54.00
	과학 수사	전산조회실	20.00	13.76	-6.24	20.00
		증거분석(보관)실	83.00	88.65	5.65	83.00
		계	103.00	102.41	-0.59	103.00
	경무	문서보관실	28.00	23.04	-4.96	28.00
		지출서류보관실	32.00	16.92	-15.08	32.00
		물품보관실	60.00	55.99	-4.01	60.00
		압수물보관창고	-	57.94	57.94	-
		통신장비(유지보수)창고	-	31.35	31.35	-
		통신장비(불용)창고	-	20.49	20.49	-
		차량장비창고	-	30.34	30.34	-
		전시비축창고	-	62.69	62.69	-
		전투장비창고	-	20.31	20.31	-
		진압장비창고	-	20.04	20.04	-
일반장비창고		-	63.90	63.90	-	
기계실 자재창고		-	62.73	62.73	-	
전기실 자재창고		-	49.38	49.38	-	
창고		-	186.08	186.08	-	
계	120.00	701.20	581.20	120.00		
생활 안전	즉결유실물보관실	15.00	15.64	0.64	15.00	
	압수물보관실	52.00	-	-52.00	52.00	
	자료, 장비보관실	60.00	79.61	19.61	60.00	
	계	127.00	95.25	-31.75	127.00	
교통	물품보관창고	-	23.74	23.74	-	
정보	정보기록보관실	74.00	72.21	-1.79	74.00	
보안	보안문서고	-	17.14	17.14	-	
경비	장비, 물품보관실	145.00	126.53	-18.47	145.00	
	장비보관창고	-	29.11	29.11	-	
	계	145.00	155.64	10.64	145.00	
소계	1,301.06	1,843.38	542.32	1,301.06		

〈표 11〉의 계속

용도	시설명	당초안	현행안		요구안	
		면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)	
관리 시설	정문안내소	12.00	7.03	-4.97	12.00	
	당직실	500.00	281.81	-218.19	500.00	
	운전원대기실	10.00	-	-10.00	10.00	
	청사관리용역사무실	18.00	-	-18.00	18.00	
	미화원대기실(여)	-	28.30	28.30	-	
	미화원대기실(남)	-	20.59	20.59	-	
	청소도구용품	-	25.25	25.25	-	
	소계	540.00	362.98	-177.02	540.00	
편의 시설	휴게실	133.86	166.50	32.64	133.86	
	수유실	-	-	-	-	
	여경휴게실	54.00	67.66	13.66	54.00	
	여직원 휴게실	-	59.91	59.91	-	
	이발실	40.80	29.38	-11.42	40.80	
	의무실	38.42	43.29	4.87	38.42	
	체육실	113.72	99.90	-13.82	113.72	
	관복보관 및 탈의실	188.10	137.62	-50.48	188.10	
	목욕실(남)	150.00	86.76	-63.24	150.00	
	목욕실(여)	100.00	86.61	-13.39	100.00	
	종교단체	120.00	135.35	15.35	120.00	
	협의회	99.00	126.54	27.54	99.00	
소계	1,037.90	1,039.52	1.62	1,037.90		
특수 시설	상무관(체력단련)	425.00	372.56	-52.44	425.00	
	사격장	570.00	498.11	-71.89	570.00	
	정보화교육장	60.00	51.41	-8.59	60.00	
	정보통신시설	98.00	95.59	-2.41	98.00	
	무 기 고	본서	62.50	45.55	-16.95	62.50
		방순대/57중대	-	50.72	50.72	-
	탄 약 고	탄약고	80.00	49.01	-30.99	80.00
		민간소유총포보관실	30.00	32.11	2.11	30.00
		화학보관실	30.00	31.46	1.46	30.00
	전 의 경 시 설	대장실	20.00	25.65	5.65	-
		생활실	730.80	783.12	52.32	-
		행정반	56.00	45.89	-10.11	-
		상담실	15.00	13.85	-1.15	-
		당직실(침실)	10.00	14.83	4.83	-
		이발실	34.80	23.35	-11.45	-
		세면장	17.40	33.94	16.54	-
		목욕실	26.10	41.06	14.96	-
		수선실	17.40	22.54	5.14	-
		세탁실	17.40	30.01	12.61	-
휴게실, 오락실		57.42	68.50	11.08	-	
식당		58.00	57.96	-0.04	-	

〈표 11〉의 계속

용도	시설명		당초안	현행안		요구안
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)
특수 시설	전의경시설	주식창고	20.30	-	-20.30	-
		부식창고	14.50	-	-14.50	-
		물품창고	38.28	42.26	3.98	-
		진압장비창고	38.28	58.47	20.19	-
		화장실	29.00	27.84	-1.16	-
		교육장(다목적홀)	103.24	127.49	24.25	-
		계	1,303.92	1,416.76	112.84	-
	자체경비시설	-	-	-	100.00	
소계	2,659.42	2,643.28	-16.14	1,455.50		
전용면적 계			11,057.48	11,962.90	905.42	9,853.56
공용 시설	계단실, 복도 등		3,413.60	4,492.80	1,079.20	3,413.60
	기계, 전기실 등		934.00	910.18	-23.82	934.00
	옥내주차장 등 / 지하주차장		6,372.00	4,555.94	-1,816.06	6,372.00
	차고		583.80 ¹⁾	50.84	-532.96	583.80
	계		11,303.40	10,009.76	-1,293.64	11,303.40
공용면적 계			11,303.40	10,009.76	-1,293.64	11,303.40
합계			22,360.88	21,972.66	-388.22	21,156.96

주: 1) 당초안·현행안·요구안에서는 차고 시설이 관리시설에 있었으며, 용도로 따졌을 때 공용시설에 포함되는 것이 적합하다고 판단되어 용도별 시설을 정리하여 재구성함

2) 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』(조달청, 2020. 7.)에서 제시한 면적 기준으로 검토하여 과업 내용서 합산오류 사항을 수정한 세부 시설 내용임

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

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 면적 기준을 마련하여 적용하고 있음

□ 이에 본 검토에서는 서울 서대문경찰서의 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 적용함

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

2) 경찰서 인원 기준(정원)

□ 서대문경찰서에서 제시한 2020년 기준 정원은 다음과 같이 362명(경찰계 정원과 일반직 정원)임

〈표 12〉 서대문경찰서 정원

(단위: 명)

청문 감사	112	경무	생활안전		여성 청소년	수사 ¹⁾ 심사관	수사	형사	교통	경비	정보 보안 외사	합계
			생활안전 ·질서계	유실물 센터								
9	18	23	17	5	38	4	67	68	66	18	33	362 ²⁾

주: 1) 수사심사관실은 경찰청 국가수사본부에서 제공한 「2021 경찰수사 심사체계 고도화 계획」에 따르면, 수사심사관 직제 신설(영장심사관 통합) "수사심사관실"로 실명이 변경되었으며, 정원은 사업부서에서 제시한 질의응답을 통해 4명으로 조정할 예정임에 따라 이를 준용하여 추가함

2) 서대문경찰서에서 제시한 정원 362명은 수사심사관 정원을 제외한 인원임

자료: 서울 서대문경찰서, 「사업계획 적정성 재검토 자료 정원 현황표」, 2020. 10. 30.

〈표 13〉 서대문경찰서 직급별 세부 정원 현황표

(단위: 명)

구분	총경	경정	경감	경위	경사	경장	순경	일반직	합계
경찰서계	1	10	43	86	139	208	183	14	684
본서계	1	10	35	52	100	130	20	14	362
지역경찰계	-	-	8	34	39	78	163	-	322

자료: 서울 서대문경찰서, 「사업계획 적정성 재검토 자료 2차 서내 직원명단」, 2020. 10. 30.

3) 세부 시설규모 적정성 검토

- 본 검토의 당초안 연면적은 22,098㎡, 중간설계 시 124.84㎡가 감소된 면적 21,973.16㎡로 현행안을 작성하였으며, 당초안과 현행안을 조달청에서 검토한 결과, 「경찰관시동대 관련 경찰서 신축사업 추진계획 알림」(서울특별시지방경찰청 경무과-11879, 2020. 5. 6.)에 따라 전·의경시설 면적은 제외하고 자체경비시설 적용하여 당초안 면적에서 전·의경시설 1,303.92㎡(당초과업내용) 삭제하고 자체경비시설 100㎡ 추가로 하여 20,894.08㎡를 요구안으로 검토함
 - 다만 시설규모의 적정성 검토를 수행하며 실별 합산오류를 조정하여 요구안의 면적은 21,156.96㎡임
- 세부 시설별 면적 검토는 시설면적 기준에 따라 편의상 업무시설, 보조시설, 저장시설, 관리시설, 특수시설, 공용시설로 구분하여 전용면적을 산정하고 시설관리, 계단실, 복도, 주차장 등 공용면적과 합산하여 전체 시설의 연면적을 산정하는 방식으로 검토함

가) 업무시설

- 업무시설의 경우 제시된 경찰서 정원을 기준으로 순사무실과 순사무실 외 업무시설로 분류하였음
 - 인원을 토대로 시설면적 기준에 근거하여 도출한 면적과 요구안의 면적을 비교한 결과 순사무실 531㎡, 대강당 21㎡, 민원실 140㎡, 기타시설 35㎡이 각각 증가함
 - 그 외 상황실과 유치장은 요구안과 동일하게 검토되었으며, 회의실과 도서실은 206.8㎡, 27㎡만큼 각각 감소함
 - 순사무실과 그 외 시설을 포함하는 업무시설의 총면적은 요구안의 5,003.2㎡ 대비 재검토 면적에서 493.20㎡ 증가한 5,496.40㎡로 산정되었음. 이는 중간설계 시 요구안의 실별 인원과 검토를 위해 질의응답을 통해 전달받은 실별 인원이 상이하고, 시설면적 기준이 개선됨에 따라 차이가 나타나는 것으로 판단됨

〈표 14〉 업무시설 규모검토

(단위: m²)

용도	시설명		요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)	
				인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)		
업무 시설	순사 무실	서장실	80.00	1	총경 경찰서장실:80m ²	80.00	-	
		청문 감사	청문감사관	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
			청문감사실	50.00	8	근무자수×7m ²	56.00	6.00
		경무	경무과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
			경무계	63.00	11	근무자수×7m ²	77.00	14.00
			경리계	28.00	5		35.00	7.00
			정보화장비계	35.00	6		42.00	7.00
		생활 안전	생활안전과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
			생활안전계	80.00	16	근무자수×7m ²	112.00	32.00
			생활질서계	50.00	5	35.00	-15.00	
		112	112상황실장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
			112상황실	-	17	근무자수×7m ²	119.00	119.00
		여성 청소년	여성청소년과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
			여성청소년계	49.00	15	근무자수×7m ²	105.00	-
			여성보호계	56.00				
			여청수사팀	170.00	22	근무자수×10m ²	220.00	50.00
		실종수사전담팀	-					
		수사	수사과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
			수사지원팀	42.00	8	근무자수×7m ²	56.00	14.00
			유치관리팀	70.00	10		70.00	-
			지능팀	110.00	11	근무자수×10m ²	110.00	-
			사이버팀	80.00	9		90.00	10.00
			경제범죄수사팀	130.00	28		280.00	150.00
		140.00		-140.0				
		수사 심사관	수사심사과장	-	1	근무자수×30m ²	30.00	30.00
			수사심사관실	-	3	근무자수×7m ²	21.00	21.00
		형사	형사과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
			형사지원팀	42.00	9	근무자수×7m ²	63.00	21.00
			과학수사	154.00	22		154.00	-
			전산실	42.00	1	전산기 수×5m ²	5.00	-37.00
			형사계	250.00	24	근무자수×10m ²	240.00	-10.00
			강력계장실	-	-	-	-	-
			강력계	300.00	29	근무자수×10m ²	290.00	-10.00
		생활범죄수사팀	-	5	50.00	50.00		
		교통	교통과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
			교통관리계	28.00	7	근무자수×7m ²	49.00	21.00
			교통조사계	160.00	15	근무자수×10m ²	150.00	-10.00
			교통범죄수사팀	-				
			교통안전계	35.00	43	근무자수×7m ²	301.00	266.00
			교통시설팀	-				

〈표 14〉의 계속

(단위: m²)

용도	시설명		요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)																																														
				인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)																																															
순사 무실	경비	경비과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-																																														
		경비계	56.00	8	근무자수×7m ²	56.00	-																																														
		방순대관리	63.00	9		63.00	-																																														
	정보 안보 외사	공공안녕정보과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-																																														
		공공안녕정보	175.00	19	근무자수×7m ²	133.00	-42.00																																														
		안보과장(보안)	30.00	-	근무자수×30m ²	-	-30.00																																														
		안보(보안)	56.00	9	근무자수×7m ²	63.00	7.00																																														
	외사	28.00	4	28.00		-																																															
	계		2,952	362	-	3,483.00	531.00																																														
	업무 시설	순사 무실 외	상황실	125.00	351	200~400명 미만 125m ²	125.00	-																																													
			유치장	384.00	-	384m ² ¹⁾	384.00	-																																													
			대강당	485.00	684	400~600명 미만 450m ²	506.00	21.00																																													
		회의 실	여성청소년과	58.40	344	20명 미만 50m ² 경찰시설표준화기준, 20명 이상은 1명 증가마다 0.7m ² 가산 국, 관, 과별 설치 ※112상황실은 미설치	276.80	-354.40																																													
			수사과	79.40																																																	
			형사과	86.40																																																	
교통과			53.50																																																		
정보과			53.50																																																		
청문감사과			50.00																																																		
경무과			50.00																																																		
생활안전과			50.00																																																		
상황실			50.00																																																		
경비과			50.00																																																		
보안과(안보)		50.00																																																			
중회의실-1		-	-	100~200명 미만 99m ² , 200명 이상은 10명 증가마다 3m ² 가산	147.60	147.60																																															
중회의실-2	-	-	계				631.20	-	-	424.40	-206.80	도서실		60.00	-	33m ²	33.00	-27.00	민원실		140.00	362	300~400명 미만 280m ²	280.00	140.00	기 타 시 설	진술녹화실	60.00	5	11m ² , 수사관10명당 1실	55.00	-5.00	진술녹화 모니터실	10.00	5	10m ² , 수사관10명당 1실	50.00	40.00	거짓말탐지검사실	20.00	-	지방청만 해당하여 삭제	-	-20.00	거짓말탐지관찰실	10.00	-	-	-10.00	디지털증거분석실	66.00	-	-
계		631.20	-	-	424.40	-206.80																																															
도서실		60.00	-	33m ²	33.00	-27.00																																															
민원실		140.00	362	300~400명 미만 280m ²	280.00	140.00																																															
기 타 시 설	진술녹화실	60.00	5	11m ² , 수사관10명당 1실	55.00	-5.00																																															
	진술녹화 모니터실	10.00	5	10m ² , 수사관10명당 1실	50.00	40.00																																															
	거짓말탐지검사실	20.00	-	지방청만 해당하여 삭제	-	-20.00																																															
	거짓말탐지관찰실	10.00	-		-	-10.00																																															
	디지털증거분석실	66.00	-	-	66.00	-																																															

〈표 14〉의 계속

(단위: m²)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
	피의자(피해자), 참고인대기실	60.00	30	피의자(피해자)×3m ² , 과별5명기준 ²⁾	90.00	30.00
	증거물촬영실	-	-	-	-	-
	계	226.00	-	-	261.00	35.00
	소계	5,003.20	-	-	5,496.40	493.20

주: 1) 일반유치장기준: 일일평균수용인원 8~12명 이하, 24m×16m=384m²임

2) 과기준: 수사, 형사, 여청수사, 교통조사, 청문 5개 부서

3) 정원 362명 중 수사심사관 및 과학수사 인원은 제외된 인원임. 수사심사관 인원의 경우 3차 질의응답(2021. 7.)을 통해 신설과로 계획 예정으로 제시되어 있어 362명 정원에서 제외함. 과학수사 인원 또한 정현원표(2020. 10. 30.)에 제시되어 있지 않았지만 당초안, 요청안, 조정안에 과학수사과 실면적이 산정되어 있어 이를 검토하였음. 검토한 결과 2차 질의응답(2021. 6.)을 통해 화신받은 "1-3-2. 규모산정을 위한 면적 근거 「2차 수요처 요구사항 조치계획서」 자료에 22명 기준으로 산정하였으며, 과학수사팀은 형사과 업무소관으로 형사과로 면적확보가 필요로 제시되어 있어 이를 준용하여 산정함. 따라서 규모 산정기준 인원은 정현원표(2020. 10. 30.) 362명을 준용 하였지만 수사심사관 및 과학수사과의 인원이 명확하지 않아 362명에서 제외하였음. 이에 따라 인원 및 신설과 계획에 있어서 향후 조정이 필요한 것으로 판단됨

자료: 저자 작성

□ 서대문경찰서의 유치장은 『서대문경찰서 청사 신축공사 총사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.)에 의하면 현재 서대문경찰서 유치장 운영 현황은 일반유치장의 기준 면적을 기준으로 산정되어 있음

○ 앞서 살펴본 「유치장 설계 표준 규칙」은 유치장 일일 평균 수용인원과 최다 수용인원 통계를 기준으로 유치장의 유형을 결정하고 있으므로, 서대문경찰서 또한 그 기준에 따라 유치장의 설치가 반영되어야 할 것으로 판단됨

□ 한편 「유치장 설계 표준 규칙」 [별도 3]에서와 같이 일반유치장의 규모는 384m²(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 함

○ 공용면적은 ‘경찰청사 시설 및 면적 기준’에 따라 전용면적의 30%를 적용하므로 이를 반영하여 일반유치장의 전용면적을 구하면 다음과 같음

〈표 15〉 유치장 전용/공용면적 검토

(단위: %, m²)

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

자료: 경찰청, 「유치장 설계 표준 규칙」

□ 또한 「유치장 설계 표준 규칙」 [별도 3]에서와 같이 일반유치장 내에는 유치감독관실, 사무실, 접견실, 조사실, 상담치료실 등이 반영되어 있으며, 서대문경찰서 유치장을 일반유치장 전용면적 기준으로 검토하여 산정한 결과 요구안과 동일한 시설면적이 산정된 것으로 보이기 때문에 일반유치장 설계 표준 규칙에 맞게 설계된 것으로 추정되나, 본 검토에서는 사업부서의 요청에 따라 유치장의 면적을 공용면적이 포함된 면적으로 산정한 후, 전체의 공용면적 산정 시 유치장 면적을 제외한 면적을 적용하여 산정하였음

〈표 16〉 유치장 규모검토

(단위: m²)

시설명	요구안(A)	사업계획 적정성 재검토		증감 (B-A)
		재산출 기준	대안 (B)	
유치장	384.00	유치장 설계표준규칙의 일반유치장 전용면적 (295m ²) 반영	384.00	-
계(유치장)	384.00	-	384.00	-

자료: 저자 작성

나) 보조시설

□ 보조시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정 방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였음

○ 요구안 515.9m² 대비 19m²가 증가한 534.9m²로 유사한 수준으로 검토됨

〈표 17〉 보조시설 규모검토

(단위: m²)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
보조 시설	식당	256.50	362	직원수×1/2×1.5m ²	271.50	15.00
	주방	85.50	-	식당면적×1/3	90.50	5.00
	주식창고	89.80	-	식당면적×35%	95.03	5.22
	부식창고	64.10	-	식당면적×25%	67.88	3.78
	조리원사워킹	6.80	2	인원×1.7m ²	3.40	-3.4
	조리원휴게실	13.20	2	인원×3.3m ²	6.60	-6.6
	영양사실	-	-	-	-	-
	소계	515.90	-	-	534.90	19.00

자료: 저자 작성

다) 저장시설

□ 저장시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였음

○ 요구안 1,301.06m² 대비 149.65m²가 증가한 1,450.71m²로 검토됨

〈표 18〉 저장시설 규모검토

(단위: m²)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)	
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)		
저장 시설	비품창고	206.64	3,483	순사무실 면적×7%	243.81	37.17	
	문서고	206.64			243.81	37.17	
	소모품창고	206.64			243.81	37.17	
	피복창고	58.14	684 ¹⁾	직원수×0.17m ² , 지방청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함	116.28	58.14	
	수사	영치물압수보관실	20.00	1	1실: 20m ²	20.00	-
		수사자료(송치)실	34.00	1	1실: 34m ²	34.00	-
		계	54.00	-	-	54.00	-
	과학 수사	전산조회실	20.00	-	민원실 면적에 포함	-	-20.00
		증거분석(보관)실	83.00	1	1실: 83m ²	83.00	-
		계	103.00	-	-	83.00	-20.00

〈표 18〉의 계속

(단위: m²)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
경무	문서보관실	28.00	1	1실: 28m ²	28.00	-
	지출서류 보관실	32.00	1	1실: 32m ²	32.00	-
	물품보관실	60.00	1	1실: 60m ²	60.00	-
	계	120.00	-	-	120.00	-
생활 안전	즉결유실물 보관실	15.00	1	1실: 15m ²	15.00	-
	압수물보관실	52.00	1	1실: 52m ²	52.00	-
	자료, 장비 보관실	60.00	1	1실: 60m ²	60.00	-
	계	127.00	-	-	127.00	-
교통	물품보관창고	-	-	-	-	-
정보	정보기록 보관실	74.00	1	1실: 74m ²	74.00	-
보안	보안문서고	-	-	-	-	-
경비	장비, 물품 보관실	145.00	1	1실: 145m ²	145.00	-
	장비보관창고	-	-	-	-	-
	계	145.00	-	-	219.00	74.00
소계	1,301.06	-	-	1,450.71	149.65	

주: 1) 피복창고의 인원은 본서계 362명+지역경찰 322명임
 자료: 저자 작성

라) 관리시설

- 관리시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정 방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였음
- 요구안 540m² 대비 347m²가 감소한 193m²로 검토됨

〈표 19〉 관리시설 규모검토

(단위: m²)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
관 리 시 설	정문안내소	12.00	1	1실: 15m ²	15.00	3.00
	당직실	500.00	1	경찰서 1급서: 160m ²	160	-340.00
	운전원대기실	10.00	1	-	-	-10.00
	청사관리용역사무실	18.00	-	청사관리용역사무실 1급서: 18m ²	18	-
	소계	540.00	-	-	193.00	-347.00

자료: 저자 작성

마) 편의시설

- 편의시설에서 대안은 서대문경찰서가 제출한 ‘서내 직원명단’을 통해 정원 362명 중 여경이 58명으로 확인되어 이를 기준으로 남/녀 각각의 시설면적을 산정함
 - 여직원 휴게실은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」상 17~24인 기준 54㎡가 최대치로, 기준에 따라 적용하였음
 - 이발실과 의무실의 경우 ‘지방청·경찰서 시설 및 면적 기준’(2020년 개정)에 미제시 되어 있고, 사업부서에서도 확보 계획에 대해 명확한 근거가 제시되어 있지 않아 향후 이발실과 의무실 계획에 대해 조정이 필요할 것으로 판단됨
- 시설면적 기준에 따라 도출된 면적과 요구안 면적을 비교한 결과, 요구안 1,037.9㎡ 대비 145.62㎡가 감소한 892.28㎡로 검토됨

〈표 20〉 편의시설 규모검토

(단위: ㎡)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
편의 시설	휴게실	133.86	362	9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡	84.26	-49.60
	수유실	-	-	가족수유실 1실: 15㎡	15.00	15.00
	여경 휴게실	54.00	58	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	-
	여직원 휴게실	-				
	이발실	40.80	-	-	-	-40.80
	의무실	38.42	-	-	-	-38.42
	체육실	113.72	362 ¹⁾	75㎡+(정원-100인)×0.16㎡	116.92	3.20
	관복보관 및 탈의실	188.10		직원수 (순수 근무자 정원)×0.55㎡	199.10	11.00
	목욕실(남)	150.00	304	200~400명 미만 150㎡	150.00	-
	목욕실(여)	100.00	58	인원×1.5㎡	87.00	-13.00
	종교단체	120.00	3	1실: 40㎡	120.00	-
	협의회	99.00	2	1실: 33㎡	66.00	-33.00
	소계	1,037.9	-	-	892.28	-145.62

주: 1) 체육실, 관복보관 및 탈의실 인원은 경찰계 348명+일반직 14명임

자료: 저자 작성

바) 특수시설

- 특수시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정 방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정함
 - 사무관(체력단련실)은 지방청·경찰서(경찰서는 지역관서 포함) 전체 정원 적용으로 서대문경찰서에서 제시한 정원 현황표(2020. 10. 30.)를 통해 정원 684명을 기준으로 하여 440㎡로 산정됨
 - 정보통신시설의 경우 조달청에서 제시한 자료인 「2차 수요처 요구사항 조치계획서」를 준용함
- 자체경비시설
 - 2017년 7월, ‘의무경찰 단계적(5년) 감축 및 경찰 인력 증원’이 국정과제에 포함되어 신축사업에 반영된 의무경찰시설을 경찰관기동대 등 경비시설로 전환하게 됨에 따라, 잔여 의경시설면적을 제외하고 자체경비시설의 규모를 산정함
 - 서대문경찰서 자체경비시설은 조달청에서 제시한 『서대문경찰서 청사 신축공사 총사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.)를 준용하였으며, 수요기관 요구에 따라 자체경비시설 10명 근무 기준으로 100㎡(10명×7㎡+30㎡) 적용함
 - 특수시설 면적은 요구안의 1,455.5㎡ 대비 7.5㎡가 증가한 1,463㎡로 검토됨

〈표 21〉 특수시설 규모검토

(단위: ㎡)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
특수 시설	사무관(체력단련)	425.00	684 ¹⁾	400~600 미만: 400㎡, 600명 이상은 10명마다 5㎡ 가산	440.00	15.00
	사격장	570.00		400~600명 미만 (10개 사로): 570㎡	570.00	-
	정보화교육장	60.00	25	교육인원×3.0㎡ 경찰서: 1급서 교육인원 25명	75.00	15.00
	정보통신시설	98.00	-	장비1조×5㎡, 전산기수×5㎡, 보안실: 33㎡	98.00	-
	무 기 고	본서	62.50	523	200~400명 미만 50㎡	60.00
	방순대/57중대	-	-	-	-	-

〈표 21〉의 계속

(단위: m²)

용도	시설명		요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
				인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
탄약고	탄약고		80.00	3	1실: 20m ²	60.00	-20.00
	민간소유총포보관실		30.00	1	1실: 30m ²	30.00	-
	화학보관실		30.00	1	1실: 30m ²	30.00	-
	자체경비시설		100.00	-	-	100.00	-
소계			1,455.5	-	-	1,463.00	7.5

주: 1) 상무관 및 사격장 인원은 본서계 362명+지방경찰 322명임
 자료: 저자 작성

사) 공용면적

- 공용면적은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에 따라 산정하였으며, 계단실·복도·화장실 등의 면적은 전용면적의 30%, 기계실·전기실 및 산출 기준에 따라 면적을 산정함
- 주차장 면적은 『서대문경찰서 청사 신축공사 총사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.)에 제시되어 있는 현행안의 면적 4,555.94m²를 준용함
 - 준용한 현행안의 주차장 면적과 사업부서에서 제출한 중간설계 도면의 면적이 차이가 없는 것으로 확인되어 이를 준용함
 - 요구안에서의 차고 면적은 583.5m²에 산정기준 대형차(3):20m²/대, 중형차(27):15m²/대, 소형차(9):13.2m²/대로 제시되어 있지만, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에 의하면 차고는 지하주차장에 포함으로 대안에서 제외함
 - 시설면적 기준에 근거하여 도출한 면적과 요구안의 면적을 비교한 결과, 전용면적 기준에 의한 계단실·복도·화장실 등의 면적 변화로 공용면적은 요구안의 11,303.4m² 대비 2,803.57m²가 감소한 8,499.83m²로 검토되었음

〈표 22〉 공용면적 규모검토

(단위: ㎡)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			대	재산출 기준	대안 (B)	
공용 시설	계단실, 복도 등	3,413.60	-	전용면적의 30%	2,893.89	-519.71
	기계, 전기실 등	934.00	-	기계실 전용연면적 20,000㎡ 이하: 770㎡ 전기실 전용연면적 20,000㎡ 이하: 280㎡ 발전기 전용연면적 15,000㎡ 이하: 34㎡	1,050.00	116.00
	옥내주차장 등 (지하주차장)	6,372.00	91	현행안 준용 ¹⁾	4,555.94	-1,816.06
	차 고	583.80	-	지하주차장 면적에 포함	-	-583.80
	공용면적 계	11,303.4	-	-	8,499.83	-2,803.57

주: 1) 앞서 언급한 '세부 시설구성 면적 비교' 표에 현행안 옥내주차장(지하주차장) 면적을 준용함
자료: 저자 작성

아) 주차규모

- 주차규모는 서대문경찰서 청사 신축공사 총사업비 중간설계 적정성 검토서(2020. 7.)와 중간설계 도면 및 서대문경찰서 신축공사 교통영향평가(2019. 8.)의 내용을 고려하여 법정주차대수를 검토함
 - 본 사업지의 중간설계 계획주차대수는 91대(지하90대)로 긴급차량 등 48대를 제외하면 부설주차장은 43대이며 서대문경찰서의 법정주차대수는 주차장설치제한구역으로 시설면적 200㎡당 1대 이하로 설치하여야 함
 - 조달청에서 검토한 요구안은 당초안을 준용한 6,372㎡이므로, 중간설계 주차규모 90대에 해당하는 4,555.96㎡의 면적보다 크며 당초안으로 설계할 경우, 지하에 설치되는 사격장과 주차장을 고려하면 지하5층까지 설계되어야 하는 부담을 안고 있음
 - 본 검토의 대안은 현행안을 준용하며 중간설계 건축계획 도면은 다음과 같음

〈표 23〉 지하주차장 면적 산출 근거

<p>지하 4층 바닥면적 산출 근거표</p>	<p>면적 산출근거(㎡) 양 쪽 1차</p> <table border="1"> <tr><td>①</td><td>총면적(바닥)</td><td>2,287.27㎡</td></tr> <tr><td>②</td><td>총면적(벽체)</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>③</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>④</td><td>+</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑤</td><td>+</td><td>7,288.42㎡</td></tr> <tr><td>⑥</td><td>+</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑦</td><td>+</td><td>11,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑧</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑨</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑩</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑪</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑫</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑬</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑭</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑮</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑯</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑰</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑱</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑲</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑳</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉑</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉒</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉓</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉔</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉕</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉖</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉗</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉘</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉙</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉚</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉛</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉜</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉝</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉞</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉟</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊱</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊲</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊳</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊴</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊵</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊶</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊷</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊸</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊹</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊺</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊻</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊼</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊽</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊾</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊿</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>합계</td><td></td><td>2,287.27㎡</td></tr> </table>	①	총면적(바닥)	2,287.27㎡	②	총면적(벽체)	18,211.42㎡	③	+	0.00㎡	④	+	18,211.42㎡	⑤	+	7,288.42㎡	⑥	+	18,211.42㎡	⑦	+	11,211.42㎡	⑧	+	0.00㎡	⑨	+	0.00㎡	⑩	+	0.00㎡	⑪	+	0.00㎡	⑫	+	0.00㎡	⑬	+	0.00㎡	⑭	+	0.00㎡	⑮	+	0.00㎡	⑯	+	0.00㎡	⑰	+	0.00㎡	⑱	+	0.00㎡	⑲	+	0.00㎡	⑳	+	0.00㎡	㉑	+	0.00㎡	㉒	+	0.00㎡	㉓	+	0.00㎡	㉔	+	0.00㎡	㉕	+	0.00㎡	㉖	+	0.00㎡	㉗	+	0.00㎡	㉘	+	0.00㎡	㉙	+	0.00㎡	㉚	+	0.00㎡	㉛	+	0.00㎡	㉜	+	0.00㎡	㉝	+	0.00㎡	㉞	+	0.00㎡	㉟	+	0.00㎡	㊱	+	0.00㎡	㊲	+	0.00㎡	㊳	+	0.00㎡	㊴	+	0.00㎡	㊵	+	0.00㎡	㊶	+	0.00㎡	㊷	+	0.00㎡	㊸	+	0.00㎡	㊹	+	0.00㎡	㊺	+	0.00㎡	㊻	+	0.00㎡	㊼	+	0.00㎡	㊽	+	0.00㎡	㊾	+	0.00㎡	㊿	+	0.00㎡	합계		2,287.27㎡	<p>지하 3층 바닥면적 산출 근거표</p>	<p>면적 산출근거(㎡) 양 쪽 1차</p> <table border="1"> <tr><td>①</td><td>총면적(바닥)</td><td>2,287.27㎡</td></tr> <tr><td>②</td><td>총면적(벽체)</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>③</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>④</td><td>+</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑤</td><td>+</td><td>7,288.42㎡</td></tr> <tr><td>⑥</td><td>+</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑦</td><td>+</td><td>11,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑧</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑨</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑩</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑪</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑫</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑬</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑭</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑮</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑯</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑰</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑱</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑲</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑳</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉑</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉒</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉓</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉔</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉕</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉖</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉗</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉘</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉙</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉚</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉛</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉜</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉝</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉞</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉟</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊱</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊲</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊳</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊴</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊵</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊶</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊷</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊸</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊹</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊺</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊻</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊼</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊽</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊾</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊿</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>합계</td><td></td><td>2,287.27㎡</td></tr> </table>	①	총면적(바닥)	2,287.27㎡	②	총면적(벽체)	18,211.42㎡	③	+	0.00㎡	④	+	18,211.42㎡	⑤	+	7,288.42㎡	⑥	+	18,211.42㎡	⑦	+	11,211.42㎡	⑧	+	0.00㎡	⑨	+	0.00㎡	⑩	+	0.00㎡	⑪	+	0.00㎡	⑫	+	0.00㎡	⑬	+	0.00㎡	⑭	+	0.00㎡	⑮	+	0.00㎡	⑯	+	0.00㎡	⑰	+	0.00㎡	⑱	+	0.00㎡	⑲	+	0.00㎡	⑳	+	0.00㎡	㉑	+	0.00㎡	㉒	+	0.00㎡	㉓	+	0.00㎡	㉔	+	0.00㎡	㉕	+	0.00㎡	㉖	+	0.00㎡	㉗	+	0.00㎡	㉘	+	0.00㎡	㉙	+	0.00㎡	㉚	+	0.00㎡	㉛	+	0.00㎡	㉜	+	0.00㎡	㉝	+	0.00㎡	㉞	+	0.00㎡	㉟	+	0.00㎡	㊱	+	0.00㎡	㊲	+	0.00㎡	㊳	+	0.00㎡	㊴	+	0.00㎡	㊵	+	0.00㎡	㊶	+	0.00㎡	㊷	+	0.00㎡	㊸	+	0.00㎡	㊹	+	0.00㎡	㊺	+	0.00㎡	㊻	+	0.00㎡	㊼	+	0.00㎡	㊽	+	0.00㎡	㊾	+	0.00㎡	㊿	+	0.00㎡	합계		2,287.27㎡
①	총면적(바닥)	2,287.27㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
②	총면적(벽체)	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
③	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
④	+	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑤	+	7,288.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑥	+	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑦	+	11,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑧	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑨	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑩	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑪	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑫	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑬	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑭	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑮	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑯	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑰	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑱	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑲	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑳	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉑	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉒	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉓	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉔	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉕	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉖	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉗	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉘	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉙	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉚	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉛	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉜	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉝	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉞	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉟	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊱	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊲	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊳	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊴	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊵	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊶	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊷	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊸	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊹	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊺	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊻	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊼	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊽	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊾	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊿	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
합계		2,287.27㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
①	총면적(바닥)	2,287.27㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
②	총면적(벽체)	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
③	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
④	+	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑤	+	7,288.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑥	+	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑦	+	11,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑧	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑨	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑩	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑪	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑫	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑬	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑭	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑮	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑯	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑰	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑱	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑲	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑳	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉑	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉒	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉓	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉔	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉕	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉖	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉗	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉘	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉙	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉚	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉛	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉜	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉝	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉞	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉟	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊱	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊲	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊳	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊴	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊵	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊶	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊷	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊸	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊹	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊺	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊻	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊼	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊽	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊾	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊿	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
합계		2,287.27㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
<p>지하 2층 바닥면적 산출 근거표</p>	<p>면적 산출근거(㎡) 양 쪽 1차</p> <table border="1"> <tr><td>①</td><td>총면적(바닥)</td><td>2,287.27㎡</td></tr> <tr><td>②</td><td>총면적(벽체)</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>③</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>④</td><td>+</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑤</td><td>+</td><td>7,288.42㎡</td></tr> <tr><td>⑥</td><td>+</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑦</td><td>+</td><td>11,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑧</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑨</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑩</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑪</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑫</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑬</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑭</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑮</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑯</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑰</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑱</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑲</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑳</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉑</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉒</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉓</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉔</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉕</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉖</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉗</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉘</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉙</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉚</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉛</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉜</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉝</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉞</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉟</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊱</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊲</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊳</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊴</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊵</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊶</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊷</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊸</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊹</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊺</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊻</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊼</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊽</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊾</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊿</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>합계</td><td></td><td>2,287.27㎡</td></tr> </table>	①	총면적(바닥)	2,287.27㎡	②	총면적(벽체)	18,211.42㎡	③	+	0.00㎡	④	+	18,211.42㎡	⑤	+	7,288.42㎡	⑥	+	18,211.42㎡	⑦	+	11,211.42㎡	⑧	+	0.00㎡	⑨	+	0.00㎡	⑩	+	0.00㎡	⑪	+	0.00㎡	⑫	+	0.00㎡	⑬	+	0.00㎡	⑭	+	0.00㎡	⑮	+	0.00㎡	⑯	+	0.00㎡	⑰	+	0.00㎡	⑱	+	0.00㎡	⑲	+	0.00㎡	⑳	+	0.00㎡	㉑	+	0.00㎡	㉒	+	0.00㎡	㉓	+	0.00㎡	㉔	+	0.00㎡	㉕	+	0.00㎡	㉖	+	0.00㎡	㉗	+	0.00㎡	㉘	+	0.00㎡	㉙	+	0.00㎡	㉚	+	0.00㎡	㉛	+	0.00㎡	㉜	+	0.00㎡	㉝	+	0.00㎡	㉞	+	0.00㎡	㉟	+	0.00㎡	㊱	+	0.00㎡	㊲	+	0.00㎡	㊳	+	0.00㎡	㊴	+	0.00㎡	㊵	+	0.00㎡	㊶	+	0.00㎡	㊷	+	0.00㎡	㊸	+	0.00㎡	㊹	+	0.00㎡	㊺	+	0.00㎡	㊻	+	0.00㎡	㊼	+	0.00㎡	㊽	+	0.00㎡	㊾	+	0.00㎡	㊿	+	0.00㎡	합계		2,287.27㎡	<p>지하 1층 바닥면적 산출 근거표</p>	<p>면적 산출근거(㎡) 양 쪽 1차</p> <table border="1"> <tr><td>①</td><td>총면적(바닥)</td><td>2,287.27㎡</td></tr> <tr><td>②</td><td>총면적(벽체)</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>③</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>④</td><td>+</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑤</td><td>+</td><td>7,288.42㎡</td></tr> <tr><td>⑥</td><td>+</td><td>18,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑦</td><td>+</td><td>11,211.42㎡</td></tr> <tr><td>⑧</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑨</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑩</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑪</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑫</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑬</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑭</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑮</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑯</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑰</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑱</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑲</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>⑳</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉑</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉒</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉓</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉔</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉕</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉖</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉗</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉘</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉙</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉚</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉛</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉜</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉝</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉞</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㉟</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊱</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊲</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊳</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊴</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊵</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊶</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊷</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊸</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊹</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊺</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊻</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊼</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊽</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊾</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>㊿</td><td>+</td><td>0.00㎡</td></tr> <tr><td>합계</td><td></td><td>2,287.27㎡</td></tr> </table>	①	총면적(바닥)	2,287.27㎡	②	총면적(벽체)	18,211.42㎡	③	+	0.00㎡	④	+	18,211.42㎡	⑤	+	7,288.42㎡	⑥	+	18,211.42㎡	⑦	+	11,211.42㎡	⑧	+	0.00㎡	⑨	+	0.00㎡	⑩	+	0.00㎡	⑪	+	0.00㎡	⑫	+	0.00㎡	⑬	+	0.00㎡	⑭	+	0.00㎡	⑮	+	0.00㎡	⑯	+	0.00㎡	⑰	+	0.00㎡	⑱	+	0.00㎡	⑲	+	0.00㎡	⑳	+	0.00㎡	㉑	+	0.00㎡	㉒	+	0.00㎡	㉓	+	0.00㎡	㉔	+	0.00㎡	㉕	+	0.00㎡	㉖	+	0.00㎡	㉗	+	0.00㎡	㉘	+	0.00㎡	㉙	+	0.00㎡	㉚	+	0.00㎡	㉛	+	0.00㎡	㉜	+	0.00㎡	㉝	+	0.00㎡	㉞	+	0.00㎡	㉟	+	0.00㎡	㊱	+	0.00㎡	㊲	+	0.00㎡	㊳	+	0.00㎡	㊴	+	0.00㎡	㊵	+	0.00㎡	㊶	+	0.00㎡	㊷	+	0.00㎡	㊸	+	0.00㎡	㊹	+	0.00㎡	㊺	+	0.00㎡	㊻	+	0.00㎡	㊼	+	0.00㎡	㊽	+	0.00㎡	㊾	+	0.00㎡	㊿	+	0.00㎡	합계		2,287.27㎡
①	총면적(바닥)	2,287.27㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
②	총면적(벽체)	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
③	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
④	+	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑤	+	7,288.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑥	+	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑦	+	11,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑧	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑨	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑩	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑪	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑫	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑬	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑭	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑮	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑯	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑰	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑱	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑲	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑳	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉑	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉒	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉓	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉔	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉕	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉖	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉗	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉘	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉙	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉚	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉛	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉜	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉝	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉞	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉟	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊱	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊲	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊳	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊴	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊵	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊶	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊷	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊸	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊹	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊺	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊻	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊼	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊽	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊾	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊿	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
합계		2,287.27㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
①	총면적(바닥)	2,287.27㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
②	총면적(벽체)	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
③	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
④	+	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑤	+	7,288.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑥	+	18,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑦	+	11,211.42㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑧	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑨	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑩	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑪	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑫	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑬	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑭	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑮	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑯	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑰	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑱	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑲	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
⑳	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉑	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉒	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉓	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉔	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉕	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉖	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉗	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉘	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉙	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉚	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉛	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉜	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉝	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉞	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㉟	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊱	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊲	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊳	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊴	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊵	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊶	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊷	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊸	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊹	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊺	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊻	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊼	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊽	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊾	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
㊿	+	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
합계		2,287.27㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			

자료: 서울 서대문경찰서, 「서대문경찰서 신축사업 설계 용역(중간설계 도면)」, 2020.

〈표 24〉 지하주차장 평면계획

<p>지하 1층 주차대수: 22대</p>	<p>지하 2층 주차대수: 20대</p>
<p>지하 3층 주차대수: 34대</p>	<p>지하주차 4층 주차대수: 14대</p>

자료: 서울 서대문경찰서, 「서대문경찰서 신축사업 설계 용역(중간설계 도면)」, 2020.

4) 세부 시설 규모의 적절성 검토 결과

- 세부 시설별 연면적 검토 결과를 살펴보면, 인원당 기준면적을 적용한 업무시설의 경우 순사무실 면적은 요구안 면적 대비 증가하였음
 - 보조시설, 저장시설, 특수시설 면적은 시설면적 기준에 따라 요구안 면적 대비 증가하였으며, 순사무실 외, 관리시설, 편의시설은 감소함
 - 전용면적 비교결과, 요구안의 9,853.56㎡ 대비 대안의 면적은 176.73㎡ 증가한 것으로 검토되었으며 공용면적 비교결과로는 요구안의 11,303.4㎡ 대비 2,803.57㎡ 감소하였으며, 전체 연면적은 요구안 대비 2,626.84㎡만큼 감소함

〈표 25〉 시설계획의 적절성 검토 결과

(단위: ㎡)

구분	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토		비고	
		대안 (B)	증감		
			(B-A)		
전용 면적	순사무실	2,952.00	3,483.00	531.00	-
	순사무실 외	2,051.2	2,013.40	-37.80	유치장 면적 포함
	보조시설	515.90	534.90	19.00	-
	저장시설	1,301.06	1,450.71	149.65	-
	관리시설	540.00	193.00	-347.00	-
	편의시설	1,037.90	892.28	-145.62	-
	특수시설	1,455.50	1,463.00	7.50	자체경비시설 포함
	전용면적 소계	9,853.56	10,030.29	176.73	-
공용 면적	계단실, 복도 등	3,413.60	2,893.89	-519.71	-
	기계, 전기실 등	934.00	1,050.00	116.00	-
	지하주차장	6,372.00	4,555.94	-1,816.06	-
	차고	583.80	-	-583.80	-
	공용면적 소계	11,303.40	8,499.83	-2,803.57	-
합계	21,156.96	18,530.12	-2,626.84		

자료: 저자 작성

IV. 비용 추정

1. 비용 추정의 개요

가. 비용 추정의 기본방향

- 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 26〉 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, 기준단가의 조사시점이 본 사업의 기준연도와 상이할 경우 비용보정지수를 활용하여 단가를 보정함

1) 현행안의 총사업비

- 서대문경찰서 신축사업 현행안의 총사업비는 63,399백만원으로 수요기관의 증액 요구 내용에 따라 자료 및 산출내역 등을 근거로 검토하였으며, 총사업비 검토 기준은 당초 금액인 45,549백만원임

- 검토한 결과 기본공사비 11,942백만원, 법령개정 1,344백만원, 현장여건 8,435백만원, 기타분담금 708백만원으로 당초안보다 17,850백만원이 증가함

2) 요구안의 총사업비

- 요구안은 공모후 개정된 법령, 철거공사 및 폐기물처리비, 지반조사결과 및 소규모지하 안전영향평가 결과 반영에 따라 조정하였으며, 세부내역은 다음과 같음
- 검토한 결과 기본공사비 48,741백만원, 법령개정 2,910백만원, 현장여건 6,706백만원, 기타분담금 708백만원, 시설부대경비 5,997백만원으로 당초안보다 19,513백만원이 증가한 65,062백만원으로 확인됨

〈표 27〉 총사업비 요구안 세부내역

(단위: 백만원)

구분	당초(A)	순증(B)		요구안 (A+B)	변경사유
		현행	요구(B)		
〈총사업비〉	45,549	17,850	19,513	65,062	
1. 기본공사비	38,460	11,942	10,281	48,741	유사시설 적용 물가변동 반영
2. 법령개정	2,510	1,344	400	2,910	
2-1. 직통계단설치	-	37	-	-	국도교통부령 건축물의 피난 규칙
2-2. 방화구획	-	12	-	-	
2-3. 에너지절약설계	830	37	-	830	국도교통부 고시
2-4. 신·재생에너지	1,680	986	400	2,080	21% → 30%
2-5. 스프링클러	-	272	-	-	화재예방 법률
3. 현장여건	-	8,435	6,706	6,706	
3-1. 암반굴착	-	2,369	2,369	2,369	지하안전영향평가 결과 반영 지반조사 결과반영
3-2. 작업공간 확보	-	24	24	24	
3-3. 흙막이공사	-	2,156	1,194	1,194	
3-4. 영구배수	-	36	-	-	
3-5. 철거 및 폐기물	-	3,850	3,119	3,119	기존 건축물 철거
4. 기타분담금	-	708	708	708	
4-1. 교통영향	-	135	135	135	교통심의결과반영
4-2. 지하철영향평가	-	21	21	21	지하안전영향평가
4-3. 시설분담금	-	243	243	243	도시가스/수도 등
4-4. 미술작품	-	309	309	309	문화예술진흥법
5. 시설부대경비	4,579	-	1,418	5,997	

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

3) 총사업비 추정의 기준 면적

- 본 검토에서는 서대문경찰서의 정원을 반영하여 『경찰관서 청사 취득 및 배정 면적기준』 및 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)의 ‘경찰청사 시설 및 면적 기준’과 질의응답을 통해 제시한 자료 ‘2차 수요처 요구사항 조치계획서’를 근거하여 시설면적을 검토하였으며, 사업계획 적정성 재검토에서 제시하는 시설면적 비교 결과는 다음과 같음

〈표 28〉 총사업비 추정의 기준 면적

(단위: m²)

구분	당초안 (A)	사업계획 적정성 재검토			
		현행안 (B)	요구안 (C)	증감	
				(B-A)	(C-A)
대지면적	3,005.00	3,089.6	3,089.6	84.6	84.6
연면적	22,098.00	21,973.16	20,894.08	-124.84	-1,203.92

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

나. 총사업비의 추정

1) 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(1m²)당 기준단가를 적용’하도록 하고 있으므로 본 검토는 경찰서 신축사업에 대한 유사사례가 많은 조달청 자료를 기준으로 검토함

가) 기본공사비

- 본 검토에서는 ㎡당 공사비용 추정이 가능하도록 조달청의 공사비 정보광장 자료 중 경찰서 부문의 세부분석 자료를 반영하여 선정함
 - 조달청 자료 내 연면적과 층수 등 서대문경찰서와의 유사성을 고려해 최근 4년 내 자료 중 유사사례 10개를 선정함
- 본 사업은 기존 건축물의 철거공사비가 반영되었으며, 사업주체가 증액 요구한 토공사, 철거공사, 흙막이공사비를 별도로 반영하므로 선정된 유사사례 중 철거 관련 공사비가 포함된 사례는 해당 공사비를 제외한 후 건축공사비 단가를 추정함
 - 제외항목에 대하여 직접공사비와 순공사원가(관급자재 제외)의 비율인 원가요율을 적용함

〈표 29〉 단위공사비 선정

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

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 산정함

〈표 30〉 각 안별 기본공사비 종합

(단위: 백만원)

구분	요구안 ¹⁾	검토안	대안
면적(㎡)	20,894.08	21,156.96	18,530.12
단위공사비(원/㎡)	2,332,000	1,928,490	1,928,490
1. 공사비	-	-	-
1-1. 기본공사비	44,310	40,801	35,735
1-1-1. 설계도서 검토	34,181	40,801	35,735
1-1-2. 물가변동 반영	10,129		

주: 1) 요구안의 기본공사비는 조달청에서 조정한 안이며, 유사사례를 적용하지 않고 사업계획안을 준용한 안임

2) 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

나) 현장여건

- 현장여건에 포함되는 항목은 암반굴착, 작업공간확보, 흙막이공사, 영구배수, 도로확장공, 철거 및 폐기물 비용임
 - 암반굴착 공사비와 흙막이공사 및 영구배수공사는 본 검토의 기본공사비에서 제외된 상태이므로 해당 공정만 제외되지 않고 설계내역의 토공과 흙막이공사 등 전체공정을 준용하되, 원가요율을 적용하여 요구안의 비용보다 증가함
 - 작업공간확보는 요구안의 비용은 확인이 불가하여 내역서를 확인하여 해당 공정을 추가하여 산정
 - 도로확장공은 요구안에 포함되지 않았으나 교통영향평가 이행사항으로 추가산정이 필요하여 사업부처에서 제공한 원가계산서 내역의 금액에 원가요율을 적용하여 재산정하여 추가함
 - 철거 및 폐기물의 경우 철거비와 석면철거비는 사업부처 제시면적에 사례단가를 적용하고, 건설폐기물, 가연성폐기물, 매립처리폐기물, 지정폐기물 처리비, 운반비, 상차비는 사업부처에서 제공한 원가계산서 내역의 수량에 신규단가를 적용하여 재산정함

〈표 31〉 현장여건 공사비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
1-2. 현장여건	6,096	9,530	9,530
1-2-1. 암반굴착	2,154	3,087	3,087
1-2-2. 작업공간확보	22	585	585
1-2-3. 흙막이공사	1,085	2,229	2,229
1-2-4. 영구배수	-		
1-2-5. 도로확장공	-	42	42
1-2-6. 철거 및 폐기물	2,835	3,587	3,587

주: 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외한 금액임
 자료: 저자 작성

- 서대문경찰서의 신축예정부지는 기초성되어 있는 도심으로서 건축물의 철거와 폐기물이 발생함. 사업주체가 제시한 철거 및 폐기물공사비에서 건설폐기물 및 지정폐기물 처리비용은 준용하고 철거비와 석면철거비를 재검토하여 추정하였음
- 규모가 유사한 사례의 철거공사비 단가를 2020년 말 기준으로 보정하여 평균단가를 산정하였고 또한 철거공사 및 폐기물을 처리할 때 발생하는 부산물로 인한 비용 발생은 미미한 것으로 판단되어 제외함
- 기존 건축물의 철거공사비로 검토안과 대안의 비용은 같음

〈표 32〉 철거공사비 산정

시설	철거면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(백만원)
검토안	6,580.87	135,314	792
대안			

자료: 저자 작성

- 건축물 내 석면철거의 규모가 유사한 사례의 단가를 2020년 말을 기준으로 보정하여 평균단가를 산정함
- 서대문경찰서의 석면철거공사비는 『석면조사 결과보고서』(2013. 3.)와 수요기관의 『서대문경찰서 청사 신축공사 총사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.)에 따라 산정함

〈표 33〉 석면철거공사비 산정

구분	석면철거면적(m ²)	단가(원/m ²)	금액(백만원)
검토안	6,399.97	54,573	349
대안			

자료: 저자 작성

- 철거 및 폐기물처리 비용은 앞서 산정한 철거공사비 및 석면철거공사비와 서대문경찰서에서 제시한 건설폐기물 및 지정폐기물 처리비용을 준용하여 산정함

〈표 34〉 철거공사비 및 폐기물처리비

(단위: 백만원)

구분	철거	석면철거	건설 폐기물 처리	가연성폐기물처리	매립처리 폐기물 처리비	지정폐기물 처리비	운반비	상차비	합계
검토안	792	349	1,121	16	114	21	1,121	53	3,587
대안									

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

다) 기타공사비

(1) 신·재생에너지 공사비

- 신·재생에너지 공사비는 기존에는 산업통상자원부 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 의거하여 의무 설치하며 2020년 기준 신·재생에너지 공급비율 30%를 적용하였음
- 관련법이 2020년 9월 개정, 신·재생에너지 공급의무 비율이 상향조정되었으나, 서대문경찰서는 조사시점인 2020년 기준 공급의무비율 30%를 기준으로 산정함
 - 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 산정함
- 신·재생에너지 증가분 추가설치는 사례연도 2018년도(24% 공급)에서 2020년도(30% 공급) 공급의무 증가 비율 6%(태양광 0.13%, 연료전지 5.87% 분담) 금액을 산출함

〈표 35〉 신·재생에너지 추가 설치

(단위: kWh/m²·yr)

사례연도 2018년(A)	기준연도 2020년(B)	증가 비율 %(B-A)	비 고
24%	30%	6%	태양광 0.13% 지 열 0.00% 태양열 0.00% 연료전지 5.87%

주: 공급의무 비율 증가분 6%를 태양광 0.13%, 지열 0.00%, 태양열 0.00%, 연료전지 5.87%로 각각 적용함
자료: 저자 작성

□ 신·재생에너지 공사비 검토안은 다음과 같음

〈표 36〉 신·재생에너지 공사비 검토안

구분	검토안(태양광 PV 0.65% + 연료전지 29.35%)							
연면적	14,201.16㎡(주차장 제외)							
기준연도(A)	2020년 공급의무비율 30.00%							
에너지원(%)	태양광 100	0.65	지열 100	0.00	태양열 100	0.00	연료전지100	29.35
신·재생에너지 생산량	5,278,003×0.65% = 34,518 kWh/yr		5,278,003×0.00% = 0 kWh/yr		5,278,003×0.00% = 0 kWh/yr		5,278,003×29.35% = 1,548,883 kWh/yr	
설치규모	34,518 / (1,358×1.56) = 16kW		0 / (864×1.09) = 0kW		0 / (745×1.14) = 0kW		1,548,883 / (7,415×2.84) = 74kW	
설치공사비	16kW×1,881천원 = 30,649천원		0kW×1,175천원 = 0천원		0kW×1,814천원 = 0천원		74kW×20,656천원= 1,519,271천원	
총 설치비 A	1,549,920 천원							
기준연도(B)	2018년 공급의무비율 24.00%							
에너지원(%)	태양광	0.52	지열	0.00	태양열	0.00	연료전지	23.48
신·재생에너지 생산량	5,278,003×0.52% = 27,615kWh/yr		5,278,003×0.00% = 0kWh/yr		5,278,003×0.00% = 0kWh/yr		5,278,003×23.48% = 1,239,106kWh/yr	
설치규모	27,615 / (1,358×1.56) = 13kW		0 / (864×1.09) = 0kW		0 / (745×1.14) = 0kW		1,239,106 / (7,415×2.84) = 59kW	
설치공사비	13kW×1,881천원=2 4,519천원		0kW×1,175천원= 0천원		0kW×1,814천원= 0천원		59kW×20,656천원= 1,215,417천원	
총 설치비 B	1,239,936천원							
설치비증액(A-B)	281,803,603천원(부가세 제외)							
추가에너지 산정	태양광 0.13%	3kW	지열 0.00%	0kW	태양열 0.00%	0kW	연료전지 5.87%	15kW

자료: 저자 작성

□ 신·재생에너지 증가분 대안은 다음과 같음

〈표 37〉 신·재생에너지 공사비 대안

구분	검토안(태양광 PV 0.65% + 연료전지 29.35%)							
연면적	13,974.18㎡(주차장 제외)							
기준연도(A)	2020년 공급의무비율 30.00%							
에너지원(%)	태양광 100	0.65	지열 100	0.00	태양열 100	0.00	연료전지 100	29.35
신·재생에너지 생산량	5,169,643×0.65% = 33,966 kWh/yr		5,169,643×0.00% = 0 kWh/yr		5,169,643×0.00% = 0 kWh/yr		5,169,643×29.35% = 1,524,126 kWh/yr	
설치규모	33,966 / (1,358×1.56) = 16kW		0 / (864×1.09) = 0kW		0 / (745×1.14) = 0kW		1,524,126 / (7,415×2.84) = 72kW	
설치공사비	16kW×1,881천원 = 30,159천원		0kW×1,175천원 = 0천원		0kW×1,814천원 = 0천원		72kW×20,656천원 = 1,494,988천원	
총 설치비 A	1,525,147 천원							
기준연도(B)	2018년 공급의무비율 24.00%							
에너지원(%)	태양광	0.52	지열	0.00	태양열	0.00	연료전지	23.48
신·재생에너지 생산량	5,169,643×0.52% = 27,173 kWh/yr		5,169,643×0.00% = 0 kWh/yr		5,169,643×0.00% = 0 kWh/yr		5,169,643×23.48% = 1,219,301 kWh/yr	
설치규모	27,173 / (1,358×1.56) = 13kW		0 / (864×1.09) = 0kW		0 / (745×1.14) = 0kW		1,219,301 / (7,415×2.84) = 58kW	
설치공사비	13kW×1,881천원 = 24,127천원		0kW×1,175천원= 0천원		0kW×1,814천원 = 0천원		59kW×20,656천원 = 1,195,990천원	
총 설치비 B	1,220,117천원							
설치비증액(A-B)	277,299,419원(부가세 제외)							
추가에너지 산정	태양광 0.13%	3kW	지열 0.00%	0kW	태양열 0.00%	0kW	연료전지 5.87%	14kW

자료: 저자 작성

(2) 제로에너지빌딩(ZEB) 공사비

□ 제로에너지빌딩(ZEB) 공사비 추정

- 제로에너지빌딩(ZEB)공사비 추정은 한국개발연구원 공공투자관리센터에서 제공하는 『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설치 설치비 추정방안』(KDI 공공투자관리센터, 2021. 4.)을 준용함. 그 내용은 다음과 같음

- 제로에너지건축물(ZEB) 관련하여 최근 수행된 관련 연구 2건¹⁾을 검토한 결과, 건물 유형 및 지역, 세부 설계요소에 따라 차이가 있으나 제로에너지 건축물 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

□ 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 2,040백만원, 1,787백만원으로 산정됨

〈표 38〉 제로에너지빌딩(ZEB) 산정

시설	기준공사비(백만원)	적용요율(%)	금액(백만원)
검토안	40,801	5%	2,040
대안	35,735	5%	1,787

주: 부가가치세 제외

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

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

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

라) 공사비 종합

□ 본 검토에서 추정된 공사비 종합 내역은 <표 39>와 같음

<표 39> 공사비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
1. 공사비	58,357	57,918	-439	52,062	-6,295
1-1. 기본공사비	44,310	40,801	-3,509	35,735	-8,575
1-1-1. 설계도서 검토	34,181	40,801	-3,509	35,735	-8,575
1-1-2. 물가변동반영	10,129				
1-2. 현장여건	6,096	9,530	3,434	9,530	3,434
1-2-1. 암반굴착	2,154	3,087	934	3,087	934
1-2-2. 작업공간확보	22	585	564	585	564
1-2-3. 흙막이공사	1,085	2,229	1,143	2,229	1,143
1-2-4. 영구배수	-				
1-2-4. 도로확장공	-	42	42	42	42
1-2-4. 철거 및 폐기물	2,835	3,587	752	3,587	752
1-3. 기타공사비	2,645	2,322	-324	2,064	-581
1-3-1. 에너지절약설계	755	-	-755	-	-755
1-3-2. 신·재생에너지	1,891	282	-1,609	277	-1,614
1-3-3. 제로에너지빌딩(ZEB)	-	2,040	2,040	1,787	1,787
1-4. 부가가치세	5,305	5,265	-40	4,733	-572

자료: 저자 작성

2) 보상비

□ 서대문경찰서 신축부지는 서대문구 미근동 165 외 3필지로, 본 사업부지에 서대문구 국유지(미근동 7-3)가 포함되어 있어 사전에 안산치안센터(홍제동 26-1)를 포함한 국유지(5필지)와 교환하여 2017년 5월에 신축부지를 확보함. 본 사업부지의 토지대장 확인결과, 현재는 경찰청 소유의 국유지로 확인됨에 따라 별도의 용지보상비가 발생하지 않으므로 산정한 53,092백만원의 보상비는 제외함

3) 시설부대경비

- 요구안의 시설부대경비는 설계비, 책임감리비, 시설부대비로 구성되어 있으며 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 맞춤형 서비스 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

가) 설계비

- 설계비는 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2020. 5.)에 따라 산정하며 건축부문 요율을 적용함
- 먼저 설계비 산정을 위한 건축물의 종별구분은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 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 공공발주 사업임을 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 추정함
 - 설계비는 요구안 2,728백만원, 검토안 2,509백만원, 대안 2,262백만원으로 산정됨

〈표 40〉 설계비 추정

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
직접공사비	53,052	52,653	47,329
적용요율(%)	-	4.77	4.78
설계비	2,728	2,509	2,262

주: 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

나) 각종인증 업무대가

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

〈표 41〉 각종인증 업무 대가

(단위: 백만원)

구분	설계비		적용요율(%)	적용금액		비고
	검토안	대안		검토안	대안	
인증업무대가	2,509	2,262	14.25	358	322	

주: 부가가치세 제외

자료: 저자 작성

다) 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, 2020.05.)에 제시되어있는 건축공사 공사복잡도에 따라 요율을 달리 적용하는데, 본 사업은 업무시설(공공청사)이므로 보통의 공종 요율을 적용함
- 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2020. 5.)에서 제시하는 전면 책임감리비 요율을 참고함
- 감리비 요율 직선보간 산정식에 따라 새롭게 산정된 각 안별 요율을 적용하여 다음과 같이 감리비를 산정하였음

〈표 42〉 감리비 추정

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
직접공사비	53,052	52,653	47,329
적용요율(%)	-	4.88	5.05
감리비	2,538	2,568	2,389

주: 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

□ 따라서 감리비는 요구안 2,538백만원, 검토안 2,568백만원, 대안 2,389백만원으로 산정되었음

라) 시설부대비

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

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

□ 요율 직선보간 산정식에 따라 새롭게 산정된 각 안별 요율을 적용하여 다음과 같이 시설부대비를 산정하였음

〈표 43〉 시설부대비 추정

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
직접공사비	53,052	52,653	47,329
적용요율(%)	-	0.23	0.23
시설부대비	185	121	109

주: 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

□ 따라서 시설부대비는 요구안 185백만원, 검토안 121백만원, 대안 109백만원으로 산정되었음

마) 교통영향평가 심의반영

- 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 심의결과 반영에 따라 가감속차로 설치, 가로수 이식, 가로등 이설 등 135백만원을 준용함

〈표 44〉 교통영향평가심의

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
소계	135	-
가감속 차로 설치	69	도로/보도포장 192㎡, L=161m, W=1.6m
가로수 이식	12	낙엽교목 5주(지자체 소유)
가로등 이설	18	3주(지자체 소유)
교통안전시설 심의	11	「교통안전시설 등 설치·관리에 관한 규칙」 제16조
교통시설물 감리	3	건설기술진흥법의 CM과 별도 업무
교통심의 이행여부 확인	22	도시교통정비촉진법 제23조

주: 부가가치세 포함한 금액임

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

바) 지하철영향성 검토

- 「철도안전법」 제45조(철도보호지구에서의 행위 제한 등)에 따른 관계기관(서울교통공사 및 서울지방국토관리청) 협의 결과 반영, 자동화계측기 설치비 21백만원을 준용함

〈표 45〉 지하철영향성 검토

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
소계	21	-
균열측정계 설치비	5.4	2개소, 서울지하철 계측관리요령(2015, 서울시)
지하철 진동센서	15.6	4개소, 서울지하철 계측관리요령(2015, 서울시)

주: 부가가치세 포함한 금액임

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

사) 문화재 조사

- 『서대문경찰서 청사 신축공사 총사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.)에는 문화

재 조사 비용이 산정되어 있지 않았으며, 서대문경찰서 토지이용계획을 확인한 결과 역사도심(4대문 안)으로 이에 문화재 조사비를 산정함

- 문화재청의 매장문화재 조사대가 계산프로그램을 통해 산출된 비용의 총합인 293백만원이 문화재 관련 조사비용으로 산정됨

〈표 46〉 문화재 관련 조사비용 산정

(단위: 백만원)

구분	면적(㎡)	문화재지표조사비	문화재발굴조사비
검토안	3,089	25	268
대안			
합계	-	293	

자료: 문화재청, 매장문화재 조사대가 계산프로그램, 2022.

아) 시설부대경비 종합

□ 본 검토에서 추정된 시설부대경비 종합 내역은 다음과 같음

〈표 47〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
3. 시설부대경비	6,153	6,590	6,068
3-1. 설계비	2,728	2,509	2,262
3-2. 각종인증업무대가	2,538	358	322
3-3. 감리비	-	2,568	2,389
3-4. 시설부대비	185	121	109
3-5. 교통영향	123	123	123
3-6. 지하촬영영향평가	19	19	19
3-7. 문화재 조사	-	293	293
3-8. 부가가치세	559	599	552

주: 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외한 금액임

자료: 저자 작성

4) 기타비용

가) 미술작품 설치비

- 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 48〉 미술작품설치비 산정

구분	대상면적(㎡)	표준건축비(원)	적용비율(%)	금액(백만원)
검토안	13,267.16	2,048,000	1%	272
대안	12,924.18	2,048,000	1%	265

- 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 기준으로 함
 3. 설치비용: 건축물연면적×표준건축비×적용비율
 4. 국가법령정보센터 「문화예술진흥법」 제9조 건축물에 대한 미술작품의 설치 등, “제1항 또는 제2항에 따라 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액은 건축비용의 100분의 1이하의 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.

나) 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
 - 검토안과 대안에서 상수도 시설부담금을 제외하고 나머지시설분담금은 사업계획안을 준용하였음
 - 상수도 시설부담금은 연면적 감소에 따른 소비량을 반영하여 기준에 따라 재검토하여 산정함
 - 하수도 원인자부담금은 「서울특별시 하수도 사용 조례」 제29조 개별건축물 등에 대한 원인자부담금 적용하여, 공공업무 시설계획 오수발생량 242㎡/일×하수도 원인자 부담금 단위 단가(서울특별시공고 제2019-526호, 처리구역 난지 758천원/㎡)에 따라 184백만원이 산정됨. 대안은 축소된 면적에 따라 154백만원이 산정됨
 - 한전불입금은 「전기사업법」 제51조 한전수용 신청비 특고압 공중 공급 1,250kW에 신증설 계약전력 17천원/kW을 준용하여 23백만원이 산정됨

- 사용전검사 수수료는 수용설비 1,250kW 설치검사, 내연력발전소 설치(500kW)검사, 태양광발전설비(906kW) 검사 수수료를 적용하여 3백만원이 산정됨
- 도시가스시설부담금은 「도시가스사업법」 제19조, 「서울특별시 도시가스 공급규정」(녹생에너지과-32880호) 제7조에 의거하여 4백만원으로 산정되었다.

〈표 49〉 시설분담금 추정 결과

(단위: 백만원)

항목	요구안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
상수도시설부담금	26	26	-	26	-1
하수도시설부담금	167	167	-	140	-27
한전불입금	21	21	-	21	-
사용전검사 수수료	3	3	-	3	-
도시가스 시설부담금	4	4	-	4	-
시설분담금 합계	221	221	-	193	-28

주: 부가가치세 제외한 금액임

자료: 저자 작성

5) 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
- 한국개발연구원의 『타당성재조사 일반지침 수정·보완 연구(제2판)』에 따르면 기본설계 또는 실시설계 자료의 활용이 가능한 단계에서는 예비비의 반영비율을 '0%'로 할 것을 제시하고 있음
- 본 사업은 중간설계가 완료된 단계로 본 검토에서는 0%의 예비비를 책정하였음

6) 총사업비 추정 결과 종합

- 총사업비 추정 결과, 요구안 대비 검토안은 39백만원 감소, 대안은 6,455백만원이 감소하는 것으로 도출되었음

□ 검토안의 주요 증가 원인은 공사비 단가 대비 연구진의 공사비 단가와 현장여건에 누락되었던 부분이 추가산정되어 증가하였으며, 대안의 경우 연면적의 감소로 공사비가 크게 감소하였음

〈표 50〉 서대문경찰서 총사업비 추정결과

(단위: 백만원)

구분	검토안			대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
〈총사업비〉	65,062	65,023	-39	58,607	-6,455
1. 공사비	58,357	57,918	-439	52,062	-6,295
1-1. 기본공사비	44,310	40,801	-3,509	35,735	-8,575
1-1-1. 설계도서 검토	34,181	40,801	-3,509	35,735	-8,575
1-1-2. 물가변동반영	10,129				
1-2. 현장여건	6,096	9,530	3,434	9,530	3,434
1-2-1. 임반굴착	2,154	3,087	934	3,087	934
1-2-2. 작업공간확보	22	585	564	585	564
1-2-3. 흙막이공사	1,085	2,229	1,143	2,229	1,143
1-2-4. 영구배수	-				
1-2-5. 도로확장공	-	42	42	42	42
1-2-7. 철거 및 폐기물	2,835	3,587	752	3,587	752
1-3. 기타공사비	2,645	2,322	-324	2,064	-581
1-3-1. 에너지절약설계	755	-	-755	-	-755
1-3-2. 신·재생에너지	1,891	282	-1,609	277	-1,614
1-3-3. 제로에너지빌딩(ZEB)	-	2,040	2,040	1,787	1,787
1-4. 부가가치세	5,305	5,265	-40	4,733	-572
2. 보상비	-	-	-	-	-
3. 시설부대경비	6,153	6,590	437	6,068	-85
3-1. 설계비	2,728	2,509	-219	2,262	-472
3-2. 각종인증업무대가	-	358	358	322	322
3-3. 감리비	2,538	2,568	30	2,389	-150
3-4. 시설부대비	185	121	-64	109	-77
3-5. 교통영향평가	123	123	-	123	0
3-6. 지하철영향평가	19	19	-	19	0
3-7. 문화재 조사	-	293	293	293	293
3-8. 부가가치세	559	599	40	552	-8
4. 기타비용	552	514	-38	477	-75
4-1. 미술장식품 설치	281	272	-9	265	-16
4-2. 시설분담금	221	221	-	193	-28
4-3. 부가가치세	50	22	-28	19	-31
5. 예비비	-	-	-	-	-

자료: 저자 작성

V. 정책성 분석

1. 정책성 분석 개요

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

〈표 51〉 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 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 나뉨
 - 정책 일치성 등 내부여건은 상위 및 관련계획 반영 여부나 정책방향과의 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 사업추진여건을 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. 사업추진여건

가. 정책 일치성 등 내부여건

1) 개요

- 공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 사업추진 주체가 얼마나 체계적으로 해당 사업을 추진해 왔는지를 고려할 필요가 있음
- 서대문경찰서 신축사업은 사업계획 적정성 재검토로 의뢰된 사업으로서 본 재검토에서는 해당 사업의 상위 및 관련 계획 반영 여부를 중심으로 정책 일치성 등 내부여건을 평가함²⁾

2) 검토결과

- 본 사업과 관련된 상위·관련 계획으로는 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(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 판단됨

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

- 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)은 변화된 치안여건을 반영하고, 중장기적 관점에서 국민, 인권, 현장 친화적으로 시설환경을 개선하기 위해 수립됨

〈표 52〉 경찰관서 시설환경개선 5개년계획 연도별 신축 대상 경찰서

구분	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년
	10개서	10개서	10개서	10개서	10개서	12개서
경찰서	서울금천, 서울서부, 대구서부, 대전동부, 남양주, 목포, 김천, 화성동탄, 인천논현, 충남태안	웅산, 방배, 부산중부, 해운대, 광주동부, 가평, 정선, 순천, 곡성, 포항북부	서울중부, 서대문, 구로, 광명, 옥천, 논산, 보령, 순창, 울릉, 마산동부	서울강서, 해화, 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 5개년 계획(2014~2018년)』, 2013.

- 『경찰관서 시설환경개선 TF 운영계획』(경찰청, 2014)은 「경찰관서 시설환경 개선 TF」 구성 및 운영에 대한 내용을 담고 있음. 본 사업이 직접적으로 언급되지는 않지만 본 사업의 사업목적이 동 계획에서 제시한 시설환경개선의 방향성과 부합한다고 볼 수 있음
- 『민원인 편의 제고 및 청사보안 강화를 위한 청사개선 종합 계획』(경찰청, 2019)에서는 통합민원실 구축, 보안시스템 강화, 방호전문인력 확보를 핵심으로 하는 경찰관서 청사개선 계획에 대해 다루고 있음
 - 서대문경찰서는 신축 기준에 해당하는 30년 이상 노후관서에 해당하기 때문에 본 사업 진행 시 통합민원실 및 보안시스템 구축에 있어 해당 계획을 충분히 반영할 필요가 있을 것으로 판단됨
- 다만 본 사업은 중간설계 및 조달청 설계적정성 검토가 이미 완료된 후 사업계획 적정성 재검토로 의뢰되었음에도 사업 준비 측면에서 다소 미흡한 점이 노출되었음
 - 향후 사업추진 및 개별 시설에 대한 구체적인 운용계획 수립에 있어 보다 철저한 사업 준비가 부처에 필요할 것으로 판단됨

나. 지역주민의 태도 등 외부여건

1) 개요

- 공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 정책일치성 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, 지역 주민, 지방자치단체의 본 사업에 대한 태도를 검토함

2) 검토결과

- 본 사업의 추진 주체인 서울경찰청은 서대문경찰서 신축에 매우 적극적인 것으로 나타남
 - 공간 부족 및 시설 노후화로 제 기능을 발휘하지 못하는 문제들로 인해 서울경찰청뿐만 아니라 서대문경찰서 근무자들 또한 본 사업의 필요성에 깊이 공감하며 신속한 사업 추진을 희망함
- 본 사업의 중요한 이해관계자 중 하나인 서대문경찰서를 방문하는 민원인이나 지역주민의 경우 현 단계에서 본 사업에 대해 특별히 부정적인 태도를 가지지 않는 것으로 파악됨
 - 현재 서대문경찰서 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 서대문경찰서 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 입장을 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 발생함³⁾
- 따라서 사업 진행 시 사업부지의 주변환경에 대한 철저한 조사와 함께 공사장 먼지나 소음을 저감하기 위한 면밀한 대책이 마련되어야 할 것임

- 본 경찰서 신축사업의 사업부지를 관할하는 서대문구청이나 서울시청 또한 본 사업에 대해 부정적인 태도를 가지거나 현 사업방향에 대한 수정을 요구하고 있지 않은 것으로 보임
 - 다만 추후 사업의 구체적인 방향이나 사업 추진 과정에서 발생 가능한 문제 및 지역 주민들의 민원 등과 관련하여 주무부처와 지자체 간의 보다 밀접한 협의가 필요할 것으로 보임
- 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 보임
 - 다만 사업 진행과정에서 환경 피해 등의 여러 문제가 발생할 수 있기 때문에 본 사업 추진에 있어 이해관계자들과의 긴밀한 협의와 소통이 필요할 것임

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

서울 서대문경찰서 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 개요

본 사업은 서울특별시경찰청 소속 서대문경찰서의 현 청사 부지(서울특별시 서대문구 통일로 113)에 연면적 22,098㎡ 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 서대문경찰서는 노후화로 인해 시설 개선이 필요한 상태로, 주무부처는 사무 및 민원 공간의 협소로 업무 효율이 저하되고 있다고 제시하였다. 특히 부서 신설로 인한 업무 공간 협소로 인해 열악한 근무환경 여건이 꾸준히 문제로 제기되어 왔으며, 직제 변경에 따른 업무 공간 확보 및 업무 효율화를 위한 편의시설 구축 등이 필요한 상황이다. 또한 시설의 노후화로 유지관리비가 지속적으로 증가하고 있으며 시설물 안전관리가 요구되고 있어, 신축을 통한 치안 인프라의 효율화가 필요하다고 제시하였다.

경찰청은 경찰관서 노후시설 환경개선에 대한 현장 요구 및 근무인원 증가, 여성청소년과 신설 등 치안환경 변화에 따른 부족시설 확보를 위해 일선관서의 예산요구를 취합하여 경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018)을 추진하였다. 본 사업은 상기 계획에 따라 직제 신설, 업무공간 협소, 건축연도 30년 이상의 관서에 해당되어 2015년 신축 대상 사업으로 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	용산, 방배, 부산중부, 해운대, 광주동부, 가평, 정선, 순천, 곡성, 포항북부	서울중부, 서대문, 구로, 광명, 옥천, 논산, 보령, 순창, 울릉, 마산동부	서울강서, 해화, 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 5개년 계획(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 안전사고 우려의 문제를 해소하고, 사무 공간 및 각종 편의시설 확충으로 치안 서비스 품질을 제고할 수 있을 것으로 제시하였다.

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, 동조항에서 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) ①경찰청장의 관장사무를 지원하기 위하여 경찰청장 소속하에 경찰대학·경찰인재개발원·중앙경찰학교 및 경찰수사연수원을 둔다.

②경찰청장의 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 별표와 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 시설환경 개선을 위하여 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(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 세부추진계획에 ‘서울 서대문경찰서 신축’이 반영됨에 따라 추진의 근거는 확보하였다.

〈표 1-2〉 사업 추진경위

연월	내용
'13. 1.	경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014 ~ 2018년) 수립
'17. 5.	사업부지 추가 확보(면적 증가: 서대문구 구유지 교환, 85㎡)
'17. 11.	신규사업 확정(2018년도 예산안 및 기금운용계획안 국회 의결)
'18. 3.	시설공사 맞춤형서비스 약정 체결(조달청, 3. 7.)
'18. 3.	공공건축 사업계획 사전검토 완료(건축도시공간연구소, 3. 14.)
'18. 7.	설계용역(공모) 입찰공고
'18. 10.	설계공모 심사 및 당선작 선정, 설계용역 계약(조달청)
'18. 11.	설계용역 착수(11. 1.)
'18. 12.	총사업비 조정 승인 요청(설계비 증액, 12. 19.)
'18. 12.	총사업비 조정 승인(기획재정부, 설계비 증액, 12. 27.)
'19. 2.	설계용역 일시정지(주차장 조례 개정 추진, 2. 18. ~ 6. 16.)

〈표 1-2〉의 계속

연월	내용
'19. 3.	서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 개정(주차장 설치 제한 완화)
'19. 4.	교통영향평가용역 착수(4. 1.)
'19. 5.	지하안전영향평가용역 착수(5. 7.)
'19. 6.	계획설계 완료(6. 17.)
'19. 8.	설계용역 일시정지(교통영향평가심의, 8. 22. ~ 2020. 3. 31.)
'19. 12.	교통영향평가 심의 의결(서대문구청)
'20. 2.	총사업비 조정 승인 요청
'20. 3.	총사업비 조정 요구 반려(기본설계 적정성 검토 후 협의)
'20. 4.	지하안전영향평가 협의 완료(서대문구청, 지방국토관리청)
'20. 5.	총사업비 조정 승인 요청(사업기간 연장, 5. 22.)
'20. 7.	총사업비 기본(중간)설계 적정성 검토 완료(조달청, 7. 14.)
'20. 7.	설계용역 일시정지(7. 20. ~ 현재)
'21. 1.	총사업비 조정 승인(사업기간 연장)
'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 한다.

사업주체는 서대문경찰서 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 초래하고 지속적인 유지보수 등의 현실적인 문제가 있는 것으로 나타났다.

〈표 1-3〉 서울 서대문경찰서 신축공사 사업 개요

구분	내용
사업기간	2018-2025
총사업비	65,062백만원
사업규모	부지면적: 3089.6㎡, 연면적: 22,098.0㎡, 지상12층~지하4층
지원조건	직접수행, 국고지원(전액)
사업시행주체	경찰청 서울경찰청

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

나. 총사업비 변경내역

조정요구서에 제시된 총사업비 변경내역은 다음과 같다.

2018년 신규 사업 확정 시 경찰서 건축단가 반영되었으나, 2019년부터 대형청사 건축 단가로 일원화되었기에 공사품질 확보를 위한 기본공사비 조정 절실, 착공 예정은 2022년 상반기로 2021년 건축단가에 물가상승분 1년 추가 반영이 필요하다. 현부지 신축사업으로 기존건물 철거공사비, 각종 폐기물을 적정처리할 수 있도록 면밀한 계획이 필요하다. 또한 각종 시설기준, 안전기준, 교통영향평가 등 공사 관련 법령 준수를 위한 공사비가 필요하다.

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 서대문경찰서 신축공사 사업비 비교

(단위: 백만원)

구분	총사업비			
	현행 (A)	순증액		조정후 (A+B)
		요구(B)	비고	
〈총사업비〉	45,549	19,513		65,062
공사비	40,970	18,095	설계적정성 검토결과 반영	59,065
보상비	-	-		-
시설부대경비	4,579	1,418		5,997
○ 설계비	2,314	687	공사비 증액(요율반영)	3,001
○ 감리비	2,171	621		2,792
○ 시설부대비	94	110		204

〈표 1-4〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	총사업비			
	현행 (A)	순증액		조정후 (A+B)
		요구(B)	비고	
사업기간	2018-2024	+1년	기본설계 완료(총사업비 조정) 협의 기간 반영	2018-2025
부지면적	3,005.0㎡	84.6㎡	부지 내 서대문 구유토지 국유지교환	3,089.6㎡
연면적	22,098㎡	△1,203㎡	조직구성 변경 반영 요구 (전/의경시설면적)	20,894㎡

자료: 조달청, 『서대문경찰서 총사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.)를 바탕으로 저자 작성

- 총사업비
 - 현행안: 45,549백만원
 - 요구안: 65,062백만원
- 부지위치: 서울특별시 서대문구 통일로 113 (미근동 165번지)
- 사업규모
 - 현행안: 부지면적 3,005.0㎡, 건축연면적 22,098㎡
 - 요구안: 부지면적 3,089.6㎡, 건축연면적 20,894㎡
- 사업기간
 - 현행안: 2018~2024
 - 요구안: 2018~2025
- 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 예산 또는 기금으로 시행하는 대규모 사업의 총사업비를 사업추진 단계별로 합리적으로 조

정·관리함으로써 재정지출의 효율성을 제고하는 데 목적이 있다. 기획재정부 장관은 「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 받아 지방자치단체(이하 “지자체”), 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업준정부기관 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 기능이 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」 제11조에 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.

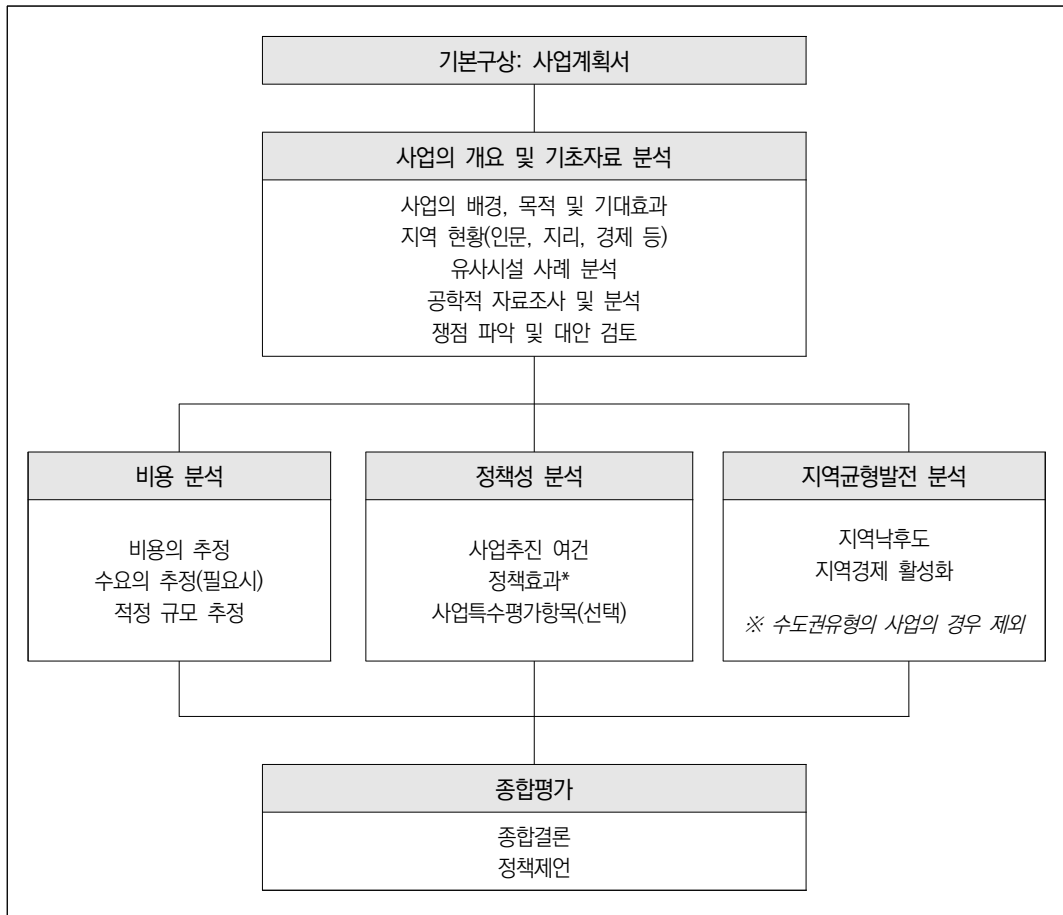
본 사업은 국가가 직접 시행하는 총사업비 200억원 이상인 건축사업으로 「총사업비관리지침」을 적용받는 총사업비 관리대상 사업에 해당하며, 공공청사 신축사업으로 「국가재정법」 제38조 제2항 및 「예비타당성조사 운용지침」 제11조에 따라 예비타당성조사 대상에서 제외되는 사업이다. 기획재정부 장관은 「총사업비관리지침」 제49조2에 의거하여 조정요구

서상 현행안 대비 요구안의 공사비가 43% 증액된 점, 현장여건 및 영향평가 심의 등 증액 요구 사항들을 고려할 때 총사업비 및 사업 규모의 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 감안하여 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 시나리오 오인지의 여부, 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.

가) 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 착수회의자료」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 등, 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.

나) 지역균형발전 분석

지역균형발전 분석은 지역균형발전이라는 사회적으로 합의된 가치를 반영하여 사업의 시행 여부를 판단하기 위하여 해당지역의 낙후 정도를 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.

4) 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) 일반 현황

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 605.2km²이며, 2021년 4월 기준 서울시의 인구는 약 958만명으로 확인되었다. 사업 대상지인 서울시 주변의 도시는 사방으로 과천·광명·안양·시흥·성남·구리·남양주·의정부·부천·군포·의왕·의정부 등 위성도시들과 접해 있고, 수원·안산·인천 등과도 사실상 연결되어 하나의 거대도시지역을 형성하고 있다.

서울특별시의 지리적 위치는 <표 II-1>과 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	
	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 605.24km²이며, 25구, 467개 법정동 및 424개 행정동, 12,713통, 94,152반으로 이루어져 있다.

〈표 II-2〉 서울특별시 면적 및 행정구역

(단위: km², %)

구분	면적	구성비	법정동	행정동	통	반
계	605.24	100.0	467	424	12,713	94,152
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
중랑구	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
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 1,001만명이며, 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
종량구	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
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
계	10,297,138	10,204,057	10,124,579	10,049,607	10,010,983

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/km ²)	면적 (km ²)		
		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
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
중랑구	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

〈표 II-4〉의 계속

(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				
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) 주택 현황 및 보급률

서울특별시에는 2018년 기준 일반가구 383만가구, 주택은 총 368만호, 주택보급률은 96% 수준을 유지하고 있는 것으로 확인되었다. 가구수와 주택수가 증가함에 따라 주택보급률은 감소한 것으로 나타났다.

〈표 II-5〉 서울특별시 주택 현황 및 보급률

(단위: 호, 가구, %)

구분	일반가구수	주택수	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

〈표 11-6〉의 계속

(단위: 호, 가구, %)

구분	주택소유 현황		주택소유 가구		
	총 주택수	구성비	총 가구(A)	주택소유가구(B)	가구주택소유율(B/A)
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
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
계	2,894,078	100.00%	3,839,766	1,884,423	49.1

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. 사업대상지인 서대문구는 19,796개(2.4%)의 사업체와 종사자

수는 109,490명(2.1%)으로 사업체 수 기준 25개 구 중 23위, 종사자 수 기준 20위 순으로 확인되었다.

〈표 11-7〉 서울특별시 행정구역별 사업체 현황

구분	사업체 수(개소)	구성비(%)	종사자 수(명)	구성비(%)
종로구	39,952	4.9%	265,017	5.1%
중구	60,957	7.4%	390,530	7.5%
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%
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%
계	823,385	100.0%	5,210,936	100.0%

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

바) 용도지역 현황

서울특별시의 용도지역은 전체 면적 605.6km² 중 주거지역은 53.8%(326.0km²)로 전체 용도 지역의 절반 이상을 차지하고 있으며, 상업지역은 4.2%(25.6km²), 공업지역은 3.3%(20.0km²), 녹지지역은 38.6%(234.1km²)를 차지하고 있다.

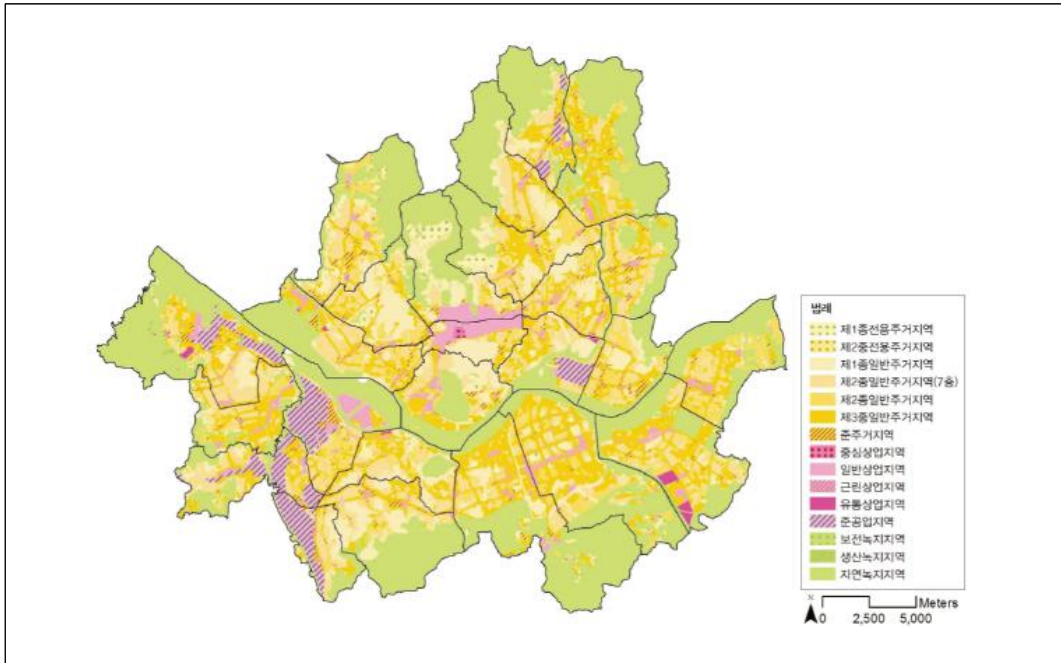
〈표 II-8〉 서울특별시 용도지역 현황

(단위: m², %)

구분		면적	비율
서울특별시		605,598,289	100.0
		325,969,607	53.8
주거지역	전용	1종	0.8
		2종	0.1
	일반	1종	11.1
		2종	23.3
		3종	16.2
	준주거		2.2
		25,591,941	4.2
상업지역	중심	0.1	
	일반	3.8	
	근린	0.1	
	유통	0.3	
준공업지역		3.3	
		19,977,061	3.3
		234,059,680	38.6
녹지지역	보전	0.0	
	자연	38.5	
	생산	0.2	
		1,057,622	0.2

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

[그림 II-1] 서울특별시의 용도지역 현황



자료: 서울특별시, 『2030 서울플랜』, 2010.

사) 용도지구 현황

서울특별시의 용도지구 지정 현황은 총 197개소, 93.0km²가 지정되어 있으며, 개소 수 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: km², %)

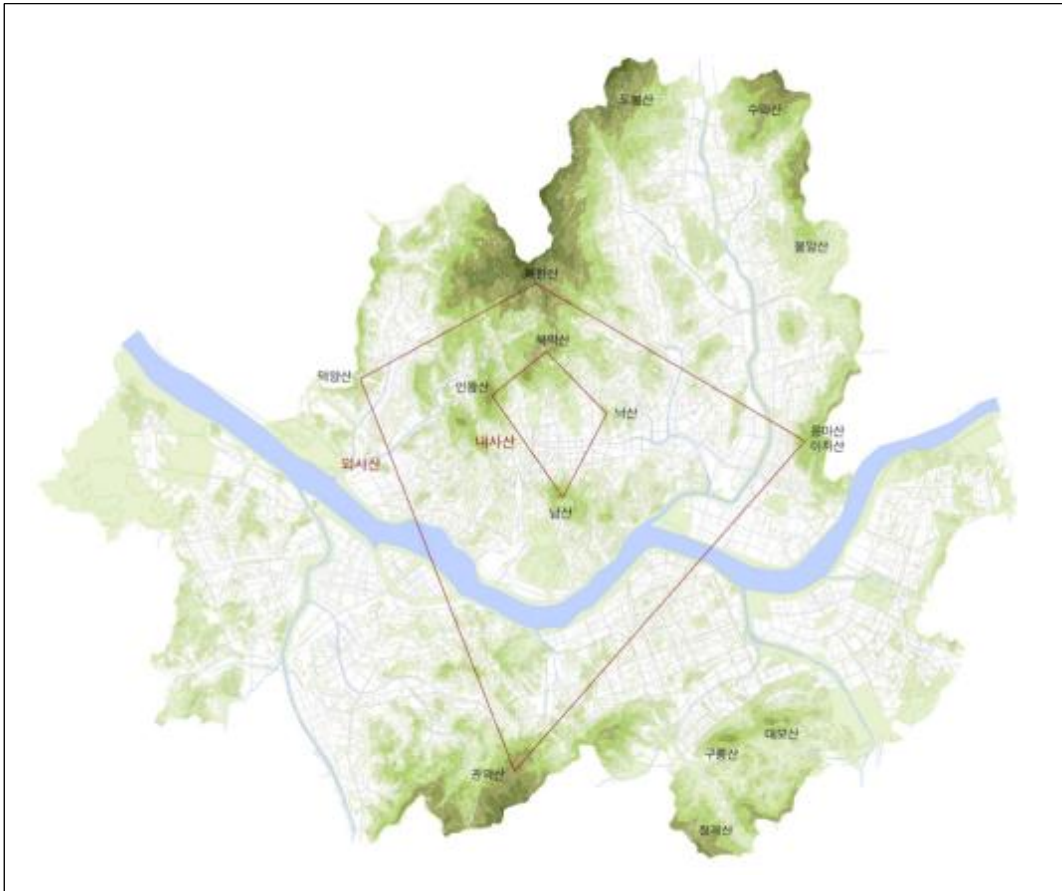
구분	합계		경관 지구		미관 지구		고도 지구		방화 지구		보호 지구		취락 지구		개발 진흥 지구		문화 지구	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	197	93.0	42	16.3	-	-	9	9.4	107	3.4	3	59.5	24	0.5	9	2.9	3	1.0
종로구	28	7.0	3	3.8	-	-	2	1.7	16	0.7	-	-	4	0.1	1	0.1	2	0.6
중구	14	4.9	2	1.3	-	-	-	1.2	20	1.9	-	-	-	-	2	0.5	-	-
용산구	16	3.1	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	-	-
종랑구	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
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 236.6km²), 표고 40~80m에 구릉지 전체 면적의 56.7%가 집중분포되어 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

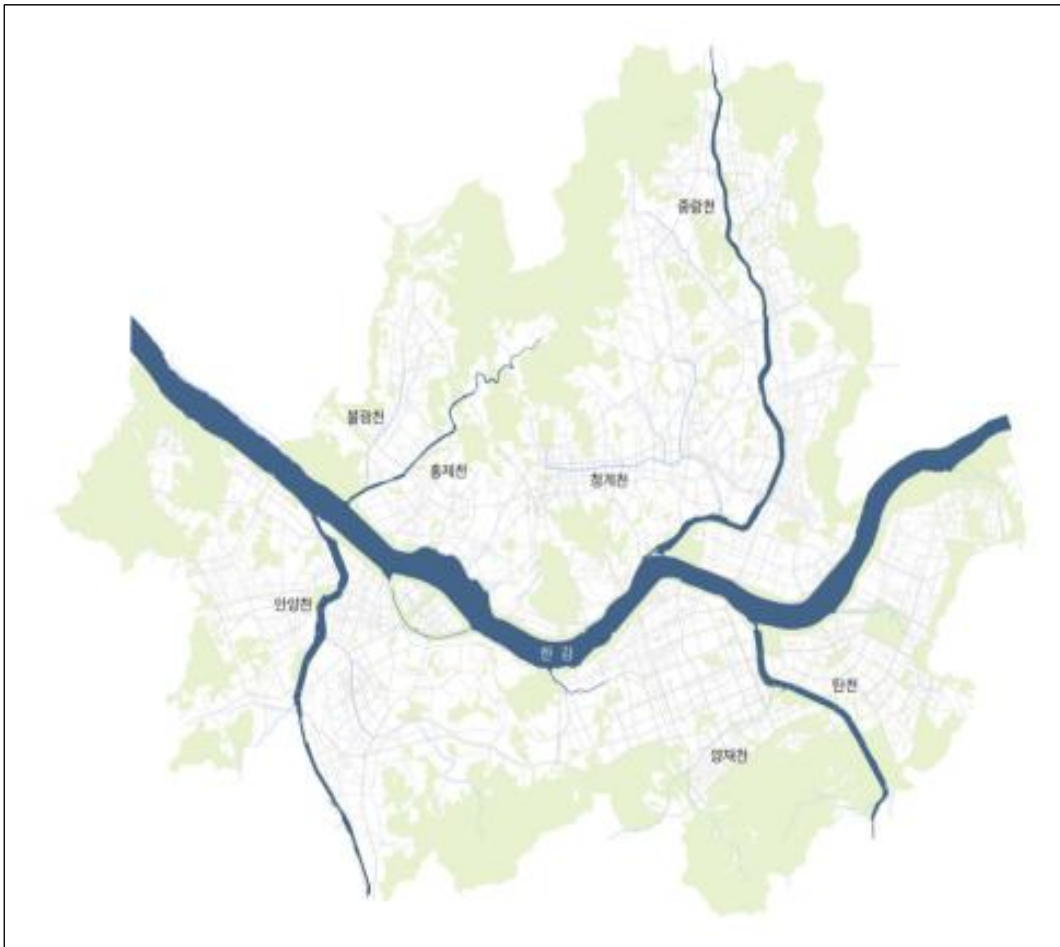


자료: 서울특별시, 「서울특별시 경관계획」, 2016.

자) 수계 현황

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

[그림 11-3] 서울특별시의 한강 및 4대 지천

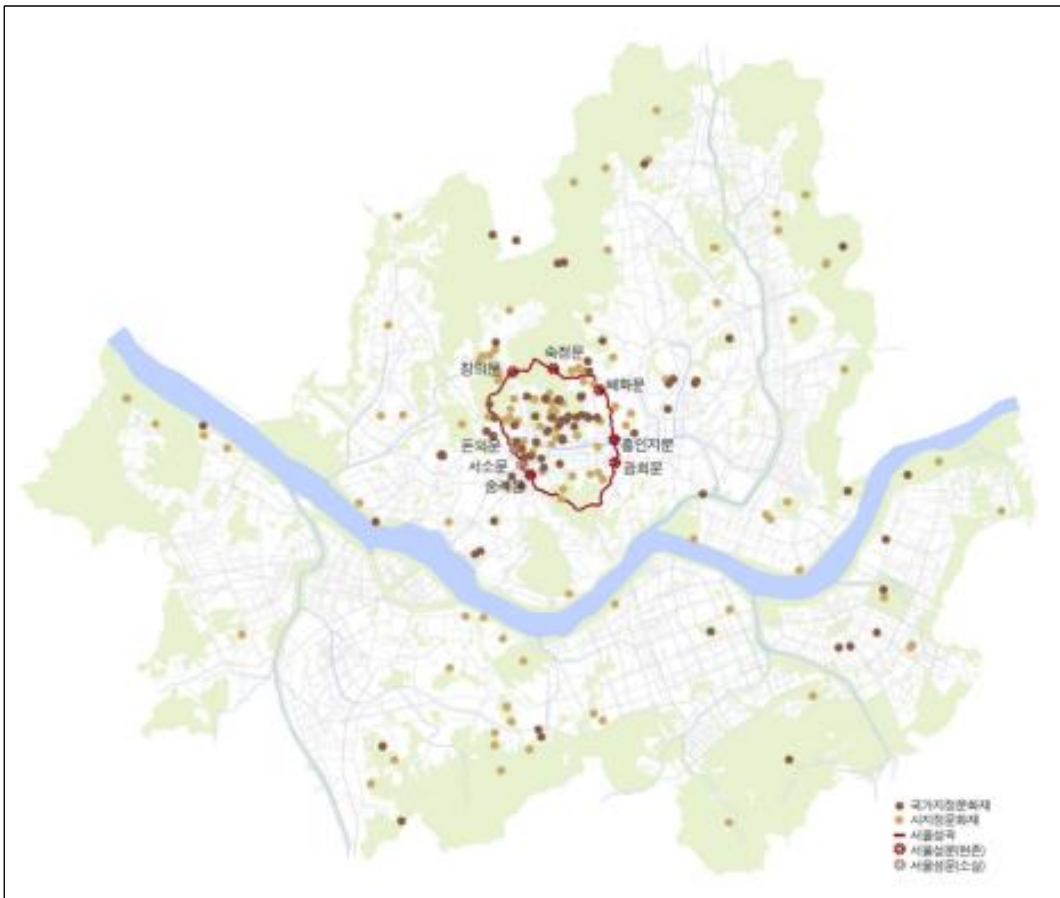


자료: 서울특별시, 「서울특별시 경관계획」, 2016.

차) 역사문화 현황

사대문안 도심부를 중심으로 서울 도처에 산재한 다양한 역사건조물과 역사지구는 600년 고도 서울의 역사문화경관의 바탕을 이루고 있으며 한옥지구 등 역사지구 및 주요 역사적 건조물과 옛 도성구조의 역사적 원형을 확인할 수 있는 성곽이 주요 역사문화재이다. 특히 성곽은 경관자원으로서 규모와 상징성으로 인해 서울의 역사를 인지할 수 있는 중요한 의미를 가지며 성곽의 복원과 정비추진을 통해 서울의 대표적 역사자원으로서의 위상을 회복해 갈 것으로 전망될 것으로 확인되었다,

[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.

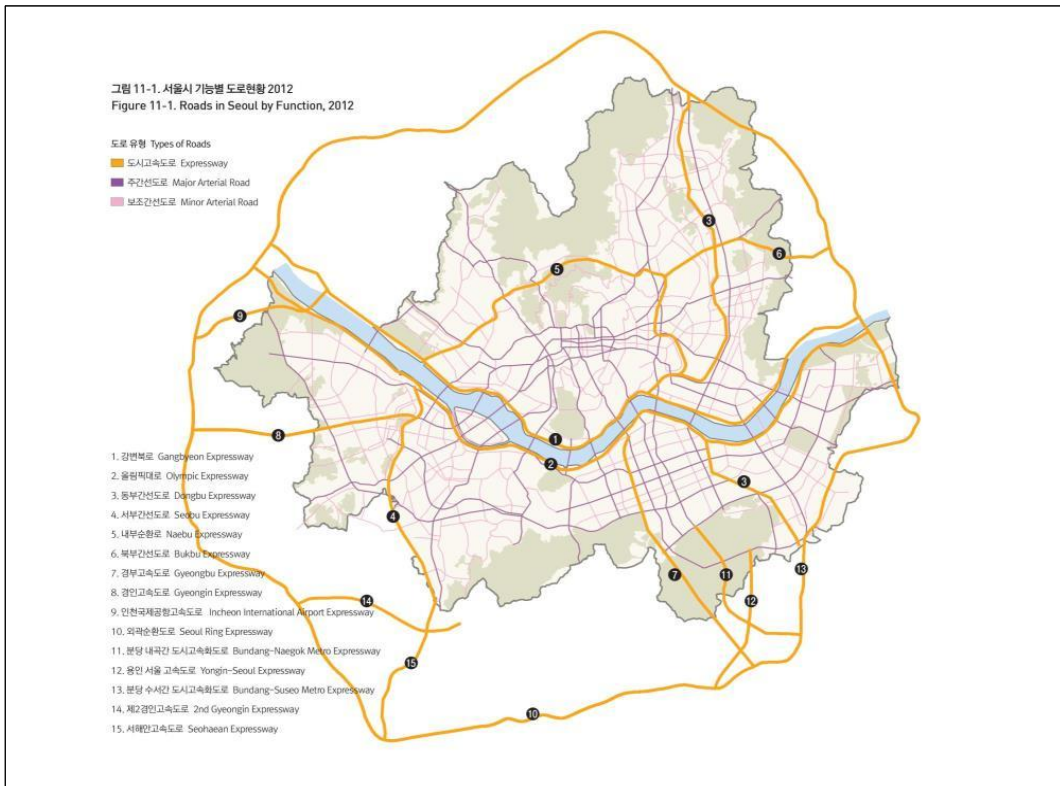
〈표 II-10〉 서울특별시 도로 현황

(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, 우이신설도시철도로 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

기간	구분	운행노선 및 구간	영업거리 (km)	역수 (개)	평일 운행횟수 (회)	수송인원(천명)		착공일	개통일		
						연간	1일 평균				
2020	전체	10개 노선	357.6	331	4,044	2,127,219	5,825	-	-		
	서울교통공사	계	계	306	280	3,089	1,934,464	5,297	-	-	
		1호선	서울역~청량리	8	10	86	115,584	316	'71. 4. 12.	'74. 8. 15.	
		2호선	소계	순환 및 2지선	60.2	50	954	577,744	1,579	-	-
			순환	성수~성수	48.8	43	524	565,232	1,545	'78. 3. 9.	'80. 10. 31.
			지선 (1)	신설동~성수	5.4	4	218	4,221	11	'78. 3. 9.	'80. 10.31
			지선 (2)	신도림~까치산	6	3	212	8,291	23	'87. 4. 8.	'92. 5. 22.
		3호선	지축~오금	38.2	34	272	235,105	642	'80. 2. 29.	'85. 7. 12.	
		4호선	당고개~남태령	31.7	26	307	222,536	608	'80. 2. 29.	'85. 4. 20.	
		5호선	방화~하남풍산/마천	56.9	53	438	258,551	718	'90. 6. 27.	'95. 11. 15.	
		6호선	응암~신내역	36.4	39	330	148,148	405	'94. 1. 8.	'00. 8. 7.	
	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.		
	서울시메트로 9호선	계	계	40.6	38	439	171,634	470	-	-	
		1단계	개화~신논현	27	25	354	131,231	359	'01. 12. 31.	'09. 7. 24.	
2단계		언주~종합운동장	4.5	5	85	21,542	59	'08. 5. 31.	'15. 3. 28.		
3단계		삼전~중앙보훈병원	9.1	8	...	18,861	52	-	'18. 12. 1.		
우이신설도시철도	우이동~신설동	11	13	516	21,121	58	'09. 9. 15.	'17. 9. 2.			

자료: 서울열린데이터광장, 『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	업체 수	버스 수	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: 서울열린데이터광장, 『서울시 지하철 운행현황 통계』, 2019.

□ 철도 현황

2019년 기준 철도 수송 현황은 연간 220백만명이 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
	노랑진역	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
	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	

〈표 II-14〉의 계속

(단위: 명)

기간	역별	합계		일반여객		전철여객	
		승차인원	강차인원	승차인원	강차인원	승차인원	강차인원
	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: 서울열린데이터광장, 「서울시 철도수송(여객) 통계」, 2021.

□ 자동차 등록 현황

2019년 기준 서울특별시는 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 서대문구는 총 87,104대의 차량이 등록되어 있으며 등록기준 25개 구 중 20위 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
중랑구	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
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.

나) 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	본청	출연	20 서울의료원, 서울연구원, 서울산업진흥원, 서울신용보증재단, 세종문화회관, 서울시여성가족재단, 서울시복지재단, 서울문화재단, 서울시립교향악단, 서울디자인재단, 서울장학재단, 서울특별시평생교육진흥원, 서울특별시50플러스재단, 서울디지털재단, 120다산콜재단, 서울특별시공공보건의료재단, 서울기술연구원, 서울관광재단, 서울특별시 사회서비스원, 재단법인 서울특별시 미디어재단 티비에스
	종로구	출연	1 종로문화재단
	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
	금천구	출연	2 금천미래장학회, 금천문화재단
		출자	1 금천일자리 주식회사
영등포구	출연	2 영등포문화재단, 영등포구장학재단	

〈표 II-16〉의 계속

(단위: 개)

구분	유형	수	기관명
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.

다) 대학시설 현황

서울특별시의 대학시설은 전문대학 9개, 교육대학교 1개, 대학교 38개가 위치해 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 위치하고 있으며, 석사과정 3,053개의 학과에 108,406명, 박사과정 1,534개의 학과에 31,728명이 수학중인 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.

3) 문화관광시설 현황

□ 공공도서관

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

〈표 II-19〉 서울특별시 공공도서관 현황

(단위: 개, 권, 명)

구분	도서관 수	좌석수	자료수			도서관 방문자수	자료실 이용자수	연간 대출책수	직원수 ¹⁾
			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

1) 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 위치하고 있다.

〈표 II-20〉 서울특별시 문화시설 현황

(단위: 개)

공연시설		전시시설		지역문화 복지시설		문화보급 전수시설	
종합공연장 (1000석~)	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 전국상설영화관으로, 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 방문객 수는 일평균 약 4천~9천명, 연간 100만명~300만명을 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.

□ 고궁입장객

서울특별시 내 위치한 고궁의 입장객은 일평균 약 1천~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, 카지노 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
2019	8,323	460	1,316	655	3	278	643
종로구	1,111	44	94	34	-	2	175
중구	1,209	101	142	50	1	3	57
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
중랑구	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 서대문구는 8개의 관광호텔이 등록되어 있으며, 등록기준 25개 구 중 16위 순으로 확인되었다.

〈표 II-24〉 서울특별시 관광호텔 등록 현황

(단위: 개, 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
2019	460	24	44	96	67	55	47	21	96	10	2,018,449
종로구	44	2	-	7	8	2	7	1	17	-	101,704
중구	101	7	14	36	12	-	-	6	25	1	476,083
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
중랑구	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)』, 검색일자: 2021. 4.

4) 범죄 발생 현황

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

〈표 II-25〉 서울특별시 범죄 발생 현황

(단위: 천건)

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, 서울열린데이터광장(<http://data.seoul.go.kr>), 검색일자: 2021. 4.

〈표 II-26〉 서울특별시 5대범죄 발생 현황

(단위: 건)

구분	합계		살인		강도		강간강제추행		절도		폭력	
	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거
합계	103,668	74,805	136	128	136	133	6,469	6,007	42,204	21,284	54,723	47,253
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, 서울열린데이터광장(<http://data.seoul.go.kr>)(2019년 기준), 2021. 4.

나) 면적 및 행정구역

서대문구는 2018년 기준 17.63km²로 법정동 20개동, 행정동 14개동, 통 520통, 반 3,768반으로 구성되어 있고, 연희동, 신촌동, 홍은2동 순으로 면적이 넓고 사업대상지가 위치한 충현동은 7위로 넓은 면적을 차지하고 있다.

〈표 II-28〉 서대문구 면적 및 행정구역

구분	면적(km ²)	구성비(%)	법정동	행정동	통	반
2019	17.63	2.9	20	14	511	3,618
충현동	1.12	0.2	5	1	42	267
천연동	0.97	0.2	5	1	32	208
북아현동	0.46	0.1	-	1	25	174
신촌동	2.63	0.4	5	1	37	235
연희동	3.05	0.5	1	1	57	460
홍제1동	1.23	0.2	1	1	46	319
홍제2동	1.05	0.2	-	1	24	184
홍제3동	0.81	0.1	-	1	36	241
홍은1동	1.58	0.3	1	1	47	317
홍은2동	2.06	0.3	-	1	38	336
남가좌1동	0.51	0.1	1	1	23	155
남가좌2동	0.77	0.1	-	1	40	226
북가좌1동	0.55	0.1	1	1	22	170
북가좌2동	0.84	0.1	-	1	42	326



서대문구 행정구역

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

다) 인구 및 가구수

서대문구의 인구는 2019년 기준 323,171명이며 세대수는 140,157세대로 사업대상지가 속한 충현동의 경우 서대문구 내 14개 행정동 중 세대당 인구수가 2.00명으로 적은 것으로 나타나 1인 가구의 비중이 높은 것을 알 수 있다.

〈표 II-29〉 서대문구 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 ²)	면적 (km ²)		
		소계	남자	여자	소계	남자	여자	소계	남자	여자				
2015	135,770	323,105	156,130	166,975	312,141	152,008	160,133	10,964	4,122	6,842	18,351	17.61	2	46,758
2016	136,766	325,871	156,597	169,274	314,194	152,510	161,684	11,677	4,087	7,590	18,506	17.61	2	47,653
2017	137,266	325,028	155,250	169,778	312,800	151,144	161,656	12,228	4,106	8,122	18,440	17.63	2	49,266
2018	138,549	323,080	153,816	169,264	310,313	149,569	160,744	12,767	4,247	8,520	18,331	17.62	2	50,456
2019	140,157	323,171	153,215	169,956	309,397	148,663	160,734	13,774	4,552	9,222	18,335	17.63	2.21	52,074
충현동	8,822	18,113	8,776	9,337	17,649	8,578	9,071	464	198	266	16,172	1.12	2.00	3,136
천연동	8,188	18,704	8,920	9,784	18,393	8,765	9,628	311	155	156	19,282	0.97	2.25	3,243
북아현동	7,499	17,525	8,337	9,188	17,094	8,166	8,928	431	171	260	38,098	0.46	2.28	2,268
신촌동	12,380	24,372	9,693	14,679	18,703	8,433	10,270	5,669	1,260	4,409	9,267	2.63	1.51	2,223
연희동	19,381	41,339	19,740	21,599	38,054	18,408	19,646	3,285	1,332	1,953	13,554	3.05	1.96	6,414
홍제1동	10,327	24,997	11,760	13,237	24,701	11,629	13,072	296	131	165	20,323	1.23	2.39	4,293
홍제2동	5,830	14,570	6,924	7,646	14,444	6,869	7,575	126	55	71	13,876	1.05	2.48	2,586
홍제3동	7,115	16,420	7,985	8,435	16,245	7,913	8,332	175	72	103	20,272	0.81	2.28	3,448
홍은1동	9,335	22,902	11,107	11,795	22,556	10,950	11,606	346	157	189	14,495	1.58	2.42	4,305
홍은2동	12,177	28,394	13,768	14,626	27,571	13,428	14,143	823	340	483	13,783	2.06	2.26	4,856
남가좌1동	6,086	16,918	8,160	8,758	16,602	8,029	8,573	316	131	185	33,173	0.51	2.73	2,167
남가좌2동	11,246	25,947	12,373	13,574	24,939	12,024	12,915	1,008	349	659	33,697	0.77	2.22	4,265
북가좌1동	7,015	19,160	9,273	9,887	19,010	9,216	9,794	150	57	93	34,836	0.55	2.71	2,861
북가좌2동	14,756	33,810	16,399	17,411	33,436	16,255	17,181	374	144	230	40,250	0.84	2.27	6,009

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

라) 주택 현황 및 보급률

서대문구에는 2019년 기준 97,616호의 주택이 있으며, 아파트, 다세대주택, 단독주택, 연립주택, 비거주용 건물 내 주택 순으로 많은 것으로 확인되었다.

〈표 II-30〉 서대문구 주택종류별 현황

(단위: 호수)

구분	합계 ¹⁾	단독주택				아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택
		단독주택	다가구주택	영업겸용주택					
2016	92,788	14,981	3,863	9,327	1,791	44,866	5,727	26,294	920
2017	94,398	13,939	3,375	8,822	1,742	47,445	5,630	26,418	966
2018	94,884	13,378	3,082	8,567	1,729	48,277	5,486	26,783	960
2019	97,616	12,958	2,828	8,394	1,736	50,747	5,477	27,489	945

주: 1) 주택을 대상으로 집계, 빈 집 포함

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

2019년 기준 서대문구 내 위치한 총 주택 수인 97,616호의 주택 중 개인소유 주택은 86,887호로 총 주택 수의 89%를 차지하며, 총 가구는 128,635가구로 그중 주택소유 가구는 63,638가구로 가구주택소유율은 49.5%로인 것으로 확인되었다.

〈표 II-31〉 서대문구 주택소유 현황¹⁾

(단위: 호, 가구, %)

구분	주택소유 현황		주택소유 가구		
	총 주택수	개인소유주택수 ²⁾	총 가구(A) ³⁾	주택소유가구(B)	가구주택소유율(B/A) ⁴⁾
2016	92,788	83,163	126,581	61,359	48.5
2017	94,398	83,956	126,672	62,326	49.2
2018	94,884	83,823	127,197	62,499	49.1
2019	97,616	86,887	128,635	63,638	49.5

주: 1) 소유자가 2인 이상인 주택의 경우 소유자의 거주 지역별로 지분을 합산하여 지분 합이 가장 높은 지역을 소유자의 거주 지역으로 할당

2) 각 시도에 거주하는 주택 소유자가 전국에 소유하고 있는 모든 주택에 대한 지분을 합산하여 산출한 가상의 주택수로 주택 소재지 기준 주택수와 다름

3) 일반가구를 대상으로 집계됨

4) 주택소유율 = 주택소유가구수/일반가구*100

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

마) 사업체 수 및 종사자 수

2018년 기준 서대문구 내 사업체 수는 19,796개이며, 종사자 수는 109,490명으로 사업대상지가 속한 충현동의 사업체 수는 1,841개로 전체 사업체 수의 9.3%, 종사자 수는 22,590명으로 전체 종사자 수의 20.63%를 차지하고 있다.

〈표 II-32〉 서대문구 행정구역별 사업체 현황¹⁾

(단위: 개, 명, %)

구분	사업체 수	구성비	종사자 수			구성비
			남	여		
2016	19,540	-	113,979	56,957	57,022	-
2017	19,852	-	111,117	55,668	55,449	-
2018	19,796	100.00%	109,490	53,956	55,534	100.00%
충현동	1,841	9.30%	22,590	12,754	9,836	20.63%
천연동	907	4.58%	3,106	1,501	1,605	2.84%
북아현동	838	4.23%	2,468	1,154	1,314	2.25%
신촌동	3,735	18.87%	35,949	15,379	20,570	32.83%
연희동	2,308	11.66%	10,340	5,397	4,943	9.44%
홍제1동	1,169	5.91%	4,862	2,587	2,275	4.44%
홍제2동	604	3.05%	1,662	854	808	1.52%
홍제3동	1,168	5.90%	3,303	1,454	1,849	3.02%
홍은1동	958	4.84%	2,602	1,183	1,419	2.38%
홍은2동	1,190	6.01%	5,220	2,589	2,631	4.77%
남가좌1동	714	3.61%	2,243	832	1,411	2.05%
남가좌2동	1,269	6.41%	5,130	2,592	2,538	4.69%
북가좌1동	654	3.30%	3,255	2,022	1,233	2.97%
북가좌2동	2,441	12.33%	6,760	3,658	3,102	6.17%

주: 1) 조사기준시점(12.31)과 조사시점(익년도 조사기간 중) 사이에 폐업되어 조사되지 못한 사업체는 직전연도 실적으로 대체
 자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

바) 용도지역 현황

서대문구의 용도지역 2019년도 기준으로 전체 면적 17,685,973㎡ 중 주거지역은 87.3%(15,439,372㎡)로 대부분을 차지하고 있으며, 상업지역은 1.6%(283,546㎡), 녹지지역은 11.1%(1,963,055㎡)를 차지하고 있다.

〈표 II-33〉 서대문구 용도지역 현황

(단위: ㎡, %)

구분		면적	비율	
서대문구		17,685,973	100.0	
		15,439,372	87.3	
주거지역	전용	354,625	2.0	
		1종	354,625	2.0
		2종	-	-
	일반	14,739,290	85.3	
		1종	6,589,067	37.3
		2종(7층 이하)	2,394,134	13.5
		2종	2,864,143	16.2
		3종	2,891,946	16.4
준주거	345,457	2.0		
		283,546	1.6	
상업지역	중심	-	-	
	일반	274,391	1.6	
	근린	9,155	0.1	
	유통	-	-	
공업지역		-	-	
		1,963,055	11.1	
녹지지역	보전	-	-	
	자연	-	-	
	생산	1,963,055	11.1	

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

사) 용도지구 현황

서대문구의 용도지구 지정 현황은 총 10개소, 1,734,033㎡가 지정되어 있으며 개소 수 기준으로 방화지구가 가장 많이 지정되어 있고(전체 지정 수의 90.0%), 면적기준으로는 경관지구가 가장 많은 면적을(전체 면적의 92.4%) 차지하고 있는 것으로 확인되었다.

〈표 II-34〉 서대문구 용도지구 현황

(단위: 개소, ㎡)

구분	합계		경관지구				방화지구	
			자연					
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2019	10	1,734,033	1	1,602,661	1	1,602,661	9	131,372

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

2) 물리적 현황 분석

가) 도로 현황

서대문구의 도로 현황은 총 연장 311,206m, 총 면적 2,744,932㎡로 미포장도로는 없으며 일반국도 10,450m, 350,500㎡와 특별시도 300,756m, 2,394,432㎡로 나타나고 있다.

〈표 II-35〉 서대문구 도로 현황

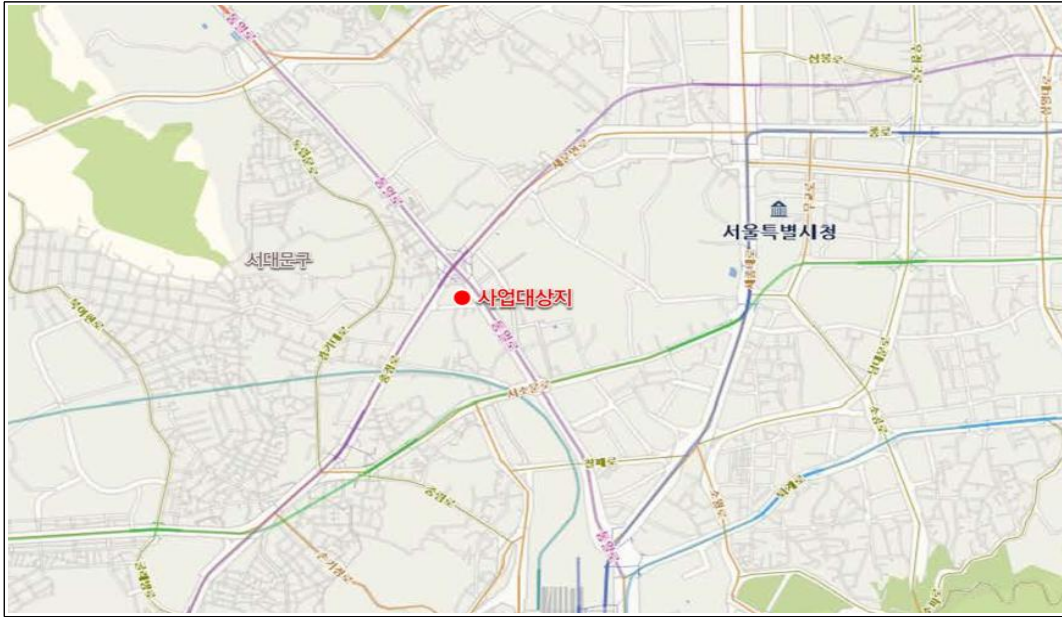
(단위: m, ㎡)

구분	합계						일반국도		특별시도	
	계		포장		미포장					
	연장	면적	연장	면적	연장	면적	연장	면적	연장	면적
2017	310,502	2,722,920	310,502	2,722,920	-	-	10,450	350,500	300,052	2,372,420
2018	311,206	2,744,932	311,206	2,744,932	-	-	10,450	350,500	300,756	2,394,432
2019	311,206	2,744,932	311,206	2,744,932	-	-	10,450	350,500	300,756	2,394,432

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

서대문구를 관통하고 있는 주요 도로로는 통일로와 충정로, 새문안로, 경기대로, 성산로, 서소문로 등이 있고 사업대상지 주변으로는 통일로와 새문안로, 충정로가 지나고 있다. 통일로(홍은사거리~홍제삼거리)는 홍제역이 위치하여 많은 교통량과 유동인구로 인하여 혼잡할 것으로 판단된다.

[그림 II-7] 서대문구 내 주요 도로 현황



자료: 도로명주소 안내시스템, <https://www.juso.go.kr/openIndexPage.do>, 2021. 4.

나) 교통 현황

□ 지하철 현황

서대문구는 2, 3, 5호선과 공항철도가 통과하여 총 4개 노선이 통과하고 11개의 전철역이 위치하여 서울특별시 내 25개 자치구 중 전철 노선이 중간수준인 것으로 확인되었다.

〈표 II-36〉 서대문구 지하철 현황

구분	운행구간	서대문 지하철 노선도
2호선	시청~시청(순환), 신도림~까치산(지선), 신설동~성수(지선)	
3호선	대화~오금	
5호선	방화~하남검단산·마천	
공항	인천공항2터미널~서울역/지평	

자료: 한국철도공사 자료를 바탕으로 저자 작성

□ 자동차 등록 현황

서대문구는 2019년도 기준 총 87,104대의 차량이 등록되어 있으며, 그중 승용차가 75,150대로 가장 많은 차량이 등록되어 있고 그 뒤로 이륜차, 화물차, 승합차, 특수차 순으로 확인되었다.

〈표 II-37〉 서대문구 자동차 등록 현황

(단위: 대)

구분	합계	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜차
2015	82,327	69,320	4,006	8,869	132	14,837
2016	84,358	71,598	3,852	8,762	146	14,989
2017	86,068	73,356	3,646	8,764	302	14,895
2018	86,753	74,370	3,431	8,643	309	14,896
2019	87,104	75,150	3,249	8,397	308	14,805

주: 합계에 이륜자동차는 미포함

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

다) 공공기관 현황

2019년 기준 서대문구에 위치한 관공서 및 주요기관은 지방행정관서 18개소, 경찰·소방관서 27개소, 교육청 1개소, 우체국관서 16개소, 세무서 1개소가 있다. 주요 공공기관으로는 본 사업대상지인 서대문경찰서와 경찰청, 서대문소방서, 교육청, 서대문세무서 등이 있다.

〈표 II-38〉 관내 관공서 및 주요기관 현황

(단위: 개소)

구분	지방행정관서				경찰·소방관서					법원· 검찰관서	교육청	우체국 관서 ⁴⁾	세무서
	구	동 ¹⁾	직속 기관	사 업 소	경 찰 청	경 찰 서	지구대, 파출소, 치안 센터 ²⁾	소 방 서	119 안전 센터 ³⁾	등 기 소			
2017	1	14	1	3	1	1	11	1	4	1	1	16	1
2018	1	14	1	2	1	1	11	1	4	1	1	16	1
2019	1	14	1	2	1	1	11	1	4	-	1	16	1

주: 1) 행정동(주민센터)은 2018. 1. 1. 기준

2) 지구대, 파출소, 치안센터는 익년 3월 기준

3) 순환 및 일일구조대 포함

4) 우편취급소 포함

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

라) 대학시설 현황

2019년 기준 서대문구에 위치한 대학시설은 4개로 328개의 학과가 있으며, 60,726명의 학생과 2,657명의 교원, 1,701명의 직원이 있다. 서대문구에 위치한 대학시설은 이화여자대학교, 연세대학교 신촌캠퍼스, 명지대학교 인문캠퍼스, 경기대학교 서울캠퍼스 4곳으로 확인되었다.

〈표 II-39〉 관내 대학교 현황

(단위: 개, 명)

구분	학교수	학과수	학생 수			교원 수		직원 수	
			남	여		여		여	
2017	5	350	63,778	25,879	37,899	2,709	843	1,683	993
2018	4	335	59,379	22,687	36,692	2,712	842	1,681	998
2019	4	328	60,726	22,387	38,339	2,657	834	1,701	1,023

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

3) 문화·관광시설 현황

□ 관광사업체 등록 현황

2019년 기준 서대문구에는 여행업 255개소, 관광숙박업 8개소, 관광객 이용시설업 57개소, 국제회의업 8개소, 유원시설업 6개소, 관광 편의시설업 15개소가 등록되어 있다.

〈표 II-40〉 서대문구 관광사업체 등록 현황

(단위: 개소)

구분	여행업	관광숙박업	관광객 이용시설업	국제회의업	유원시설업	관광 편의시설업
2017	255	7	46	7	8	18
2018	271	8	53	8	8	15
2019	255	8	57	8	6	15

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

□ 관광호텔 등록 현황

2019년 기준 서대문구에는 소형호텔, 호스텔, 가족호텔 등의 관광호텔이 관내 25개구 중 적은 수로 등록되어 있으며, 현재 수입실적은 확인되지 않고 있다.

〈표 II-41〉 서대문구 관광호텔 등록 현황

(단위: 개, 백만원)

구분	관광호텔 현황								수입실적
	합계	5성급	4성급	3성급	1성급	등급 미정	가족 호텔	호스텔	
2017	7	1	1	-	1	-	1	3	45,606
2018	8	1	-	1	2	4	-	-	46,455
2019	8	-	1	-	1	2	1	3	...

자료: 서울특별시 서대문구, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019. 12.

4) 범죄 발생 현황

서대문구는 2019년 기준 총 2,943건의 범죄가 발생하였고 그중 2,020건의 범죄를 검거 하였으며 범죄 발생건 수는 폭력, 절도, 강간강제추행, 강도, 살인 순으로 범죄가 발생하고 있다.

〈표 II-42〉 서울특별시 5대범죄 발생 현황

(단위: 건)

구분	합계		살인		강도		강간강제추행		절도		폭력	
	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거
서대문구	2,943	2,020	2	1	5	5	175	154	1,226	600	1,535	1,260

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

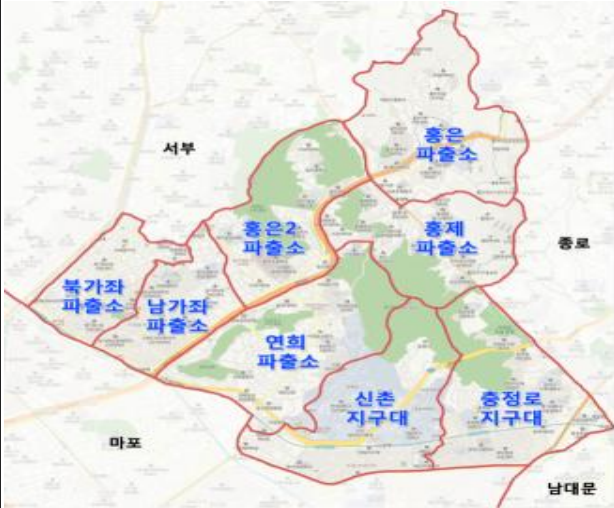
다. 사업대상지 현황

1) 서대문경찰서 일반 현황

서울 서대문경찰서는 1982년에 지어져 건축된 지 39년이 경과된 노후 건물로 대지면적은 3,005㎡이며 건물은 본관, 별관, 무기고, 탄약고가 있고 면적은 6,581㎡이다.

서울 서대문경찰서는 서대문구 14개동과 인구 310,809명을 관할하고 있으며, 2개 지구대와 6개 파출소, 3개의 치안센터, 1개의 교통센터가 속해 있다.

〈표 II-43〉 서울 서대문경찰서 현황

구분	내용	
소관부처	경찰청(서울지방경찰청)	
소재지	서울시 서대문구 통일로 113(미군동 165외)	
소유자	경찰청	
면적	토지: 3,005㎡(90평) / 건물 연면적: 6,580.87㎡(1,991평) 본관 지하 1F~지상 5F, 별관 지상 4F, 무기고 지상 3F, 탄약고 지상 1F	
지구대 및 파출소	지구대	충정로지구대, 신촌지구대
	파출소	홍은파출소, 홍제파출소, 남가좌파출소, 북가좌파출소, 연희파출소, 홍은2파출소
	관내도	

자료: 서울 서대문경찰서, 「서대문경찰서 정책성 분석 자료」, 2021. 4.

[그림 II-8] 서울 서대문경찰서 전경사진



자료: 조달청, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 보고서』, 2020.

2) 서대문경찰서 정·현원 현황

[그림 11-9] 서울 서대문경찰서 조직도



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

서울서대문경찰서는 2실, 11과로 이루어져 있으며, 본서계 정원 362명, 지구대 및 파출소 정원 322명으로 총 684명이 속해 있는 것으로 확인되었다.

〈표 11-44〉 서울 서대문경찰서 인원 현황

(단위: 명)

과, 계, 업무별	계급별	합계	경찰직									일반직	
			경찰계	경무관	총경	경정	경감	경위	경사	경장	순경		
경찰서계		684	670	-	1	10	43	86	139	208	183	14	
본서계		362	348	-	1	10	35	52	100	130	20	14	
청문	청문 감사관(계)	9	8	-	-	1	1	2	2	2	-	1	
	청문감사	6	6	-	-	1	1	2	1	1	-		
	민원실	3	2	-	-				1	1	-	1	
112	112종합 상황실(계)	18	18	-	-	1	4	1	8	1	3	-	
경무	경무과(계)	23	16	-	1	1	1	4	5	4	-	7	
	경무계	12	9	-	1	1	1	2	2	2	-	3	
	경리계	5	3	-	-	-	-	1	1	1	-	2	
	정보화 장비계	6	4	-	-	-	-	1	2	1	-	2	
생활 안전	생활 안전과(계)	17	17	-	-	1	2	3	6	4	1	-	
	생활 안전계	12	12	-	-	1	1	2	4	3	1	-	
	생활 질서 서계	소계	5	5	-	-	-	1	1	2	1	-	-
		생활 질서계	5	5	-	-	-	1	1	2	1	-	-
		주취자센터	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
여성 청소년	여성청 소년과(계)	38	38	-	-	1	3	4	10	15	5	-	
	여성 청소년계	16	16	-	-	1	1	1	4	7	2	-	
	여청통합 수사팀	22	22	-	-	-	2	3	6	8	3	-	
수사	수사과(계)	67	66	-	-	1	7	13	19	24	2	1	
	수사지원팀	9	8	-	-	1	1	1	2	3	-	1	
	유치관리팀	10	10	-	-	-	-	2	3	5	-	-	
	경제범죄 수사팀	28	28	-	-	-	4	6	9	8	1	-	
	지능범죄 수사팀	11	11	-	-	-	1	3	2	5	-	-	
	사이버 수사팀	9	9	-	-	-	1	1	3	3	1	-	

〈표 II-44〉의 계속

(단위: 명)

과, 계, 업무별	계급별		합계	경찰직								일반직	
				경찰계	경무관	총경	경정	경감	경위	경사	경장		순경
형사	형사과(계)		68	67	-	-	1	11	6	17	26	6	1
	형사지원팀		10	9	-	-	1		1	2	4	1	1
	강력팀		29	29	-	-	-	6	2	6	13	2	-
	형사팀		24	24	-	-	-	4	2	7	8	3	-
	생활범죄수사팀		5	5	-	-	-	1	1	2	1	-	-
교통	교통과(계)		66	62	-	-	1	2	10	18	29	2	4
	교통관리계		8	4	-	-	1	-	1	2	-	-	4
	교통조사팀		15	15	-	-	-	1	6	6	2	-	-
	교통안전계		43	43	-	-	-	1	3	10	27	2	-
경비	경비과(계)		18	18	-	-	1	2	4	7	3	1	-
	경비작전계		9	9	-	-	1	1	1	3	2	1	-
	방법순찰대		9	9	-	-	-	1	3	4	1	-	-
정보 보안	정보과(계)		20	20	-	-	1	1	2	6	10	-	-
	정보계		20	20	-	-	1	1	2	6	10	-	-
	보안과(계)		13	13	-	-	-	1	2	2	8	-	-
	보안계		9	9	-	-	-	1	1	2	5	-	-
	외사계		4	4	-	-	-	-	1	-	3	-	-
특수 부서	특수부서(계)		5	5	-	-	-	-	1	-	4	-	-
	생활 안전	유실물센터	5	5	-	-	-	-	1	-	4	-	-
기동순찰대, 지구대, 파출소(계)			322	322	-	-	-	8	34	39	78	163	-
지구대, 파출소(계)			322	322	-	-	-	8	34	39	78	163	-
충정로지구대			57	57	-	-	-	1	9	7	15	25	-
북아현치안센터			1	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-
신촌지구대			61	61	-	-	-	1	5	6	17	32	-
신촌치안센터			1	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-
홍은파출소			37	37	-	-	-	1	2	4	10	20	-
홍제파출소			30	30	-	-	-	1	2	5	7	15	-
남가좌파출소			36	36	-	-	-	1	5	4	7	19	-
북가좌파출소			35	35	-	-	-	1	4	4	8	18	-
연희파출소			36	36	-	-	-	1	4	4	8	19	-
홍은2파출소			28	28	-	-	-	1	3	3	6	15	-

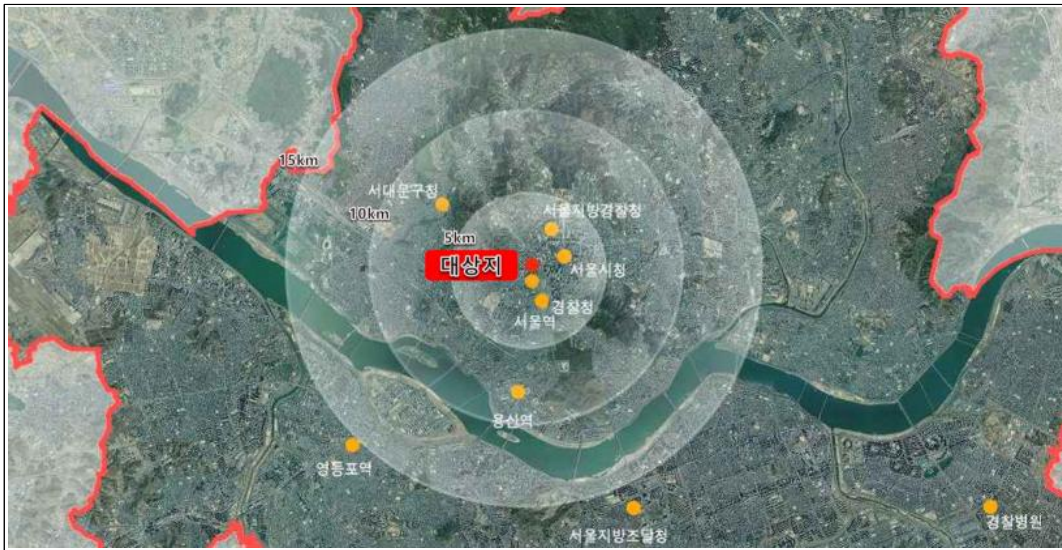
자료: 서울 서대문경찰서, 「사업계획 적정성 재검토 자료 정원 현황표」, 2020. 10. 30.

3) 사업대상지 입지 현황

가) 교통 현황

본 사업대지가 위치한 서대문구는 구의 주요한 도로망으로서 수색로·성산로, 통일로, 신촌로 등이 있으며 신촌로는 외곽 방향으로 양화로와 접속하여 서울 서남부와 도심에 있는 도로망 역할을 하고 있다. 또한 경부고속도로가 근접해 있어 지방 주변도시 및 서울 강남권 등 각 지역에서의 접근성이 용이하며 사업대상지 반경 100m 내에 5호선인 서대문역이 있고, 5km 내에는 2호선인 충정역, 이대역, 아현역, 4호선인 명동역, 혜화역, 1호선인 시청역, 서울역 등이 위치하고 있어 대중교통 접근성이 편리하다.

[그림 II-10] 사업대상지 현황도



자료: 조달청, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 보고서』, 2020.

나) 대표 상업지역

서대문구에는 서울의 주요한 부도심중 하나인 신촌이 행정구역으로 위치하고 있으며 서울 시내를 대표하는 대학인 연세대, 이화여대, 경기대, 명지대, 홍익대, 서강대 등이 인근에 있어 상가 및 문화환경이 활발한 곳이다. 또한 사업대상지 주변에는 세브란스병원, 현대백화점, 신라스테이, 한국네슬레, 동측에는 경찰청, 남측에는 농협중앙회, 아트리움바비엥 등이 위치하고 있어 근린생활 및 상업지역으로 발달된 곳이다.

다) 중심업무지구

서대문 충정지역은 서울 도심부의 외곽을 형성하는 상업·업무지구로서의 기능, 가좌지역은 유통과 주거의 기능, 홍은지역은 상업과 주거의 기능을 담당하고 있어 교육 및 서비스 기능이 발전된 곳이다. 특히 서대문 행정구역인 신촌 지역은 서울 부도심의 하나로서 사업지구를 이루고 있으며 연세대, 이화여대 등 대학이 밀집되어 있어 문화·예술 등 다양한 거리로서의 기능이 갖추어진 곳이다.

라) 문화관광

서대문구는 경기감영 터, 돈의문 터, 경희궁과 관할구역 내에 독립문, 서대문형무소역사관, 서대문자연박물관, 서대문 독립공원이 위치하고 있으며, 영화예술인의 거리인 충무로, 새로운 패션타운(밀리오레, 두산타워, 거평프레야)의 을지로6가 등이 인근에 있어 다양한 문화의 모습을 갖추고 있는 관광지이다.

마) 치안여건

본 사업대상지 주변에는 국가 중요시설인 대형병원, 다중운집 시설 등이 위치하고 있으며, 안전사고 및 테러, 1인시위 및 민원요구시위가 증가하고 있다. 또한 서울지하철 2호선과 수도권 전철 5호선의 환승역, 충정로역 등 시민들이 몰리는 곳으로 알려져 있어 서울 서부 및 서북권 주민의 도심권 주요 진입 교통 요충지로 이에 따른 치안수요 다양화가 요구되고 있다.

[그림 II-11] 서대문구 치안여건 및 지역특수성



자료: 서울 서대문경찰서, 「서대문경찰서 정책성 분석 자료」, 2021. 4.

바) 사업대지 현황

사업대지는 일반상업지역과 제3종일반주거지역, 역사도심지역에 위치하고 있어 중점경관관리구역, 돈의문 재정비 촉진지구, 층정 제1종 지구단위구역과 인접하고 있다. 또한 통일로(42m, 15m)와 층정로(40m) 도로를 통해 차량 접근이 가능하다.

[그림 II-12] 사업대지 현황도



A. 통일로 건너편에서 바라본 전경



B. 서대문구역 출구에서 바라본 전경



C. 서측에서 바라본 전경



D. 동측에서 바라본 전경

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

사) 주변 건축물 현황

사업대상지 남측으로는 신라스테이와 농협중앙회가 위치하고 있으며, 북측은 경찰청, 동측은 한국네슬레, 서측은 아트리움바비엡, 근린생활시설 및 업무시설이 인접하고 있다. 동측으로 인접한 한국네슬레(지하19층), 남측으로 인접한 신라스테이(27층), 그린생활시설(2층, 3층)의 시선 간섭을 고려한 계획수립이 필요한 상황이다.

[그림 II-13] 사업대상지 주변 건축물 현황도

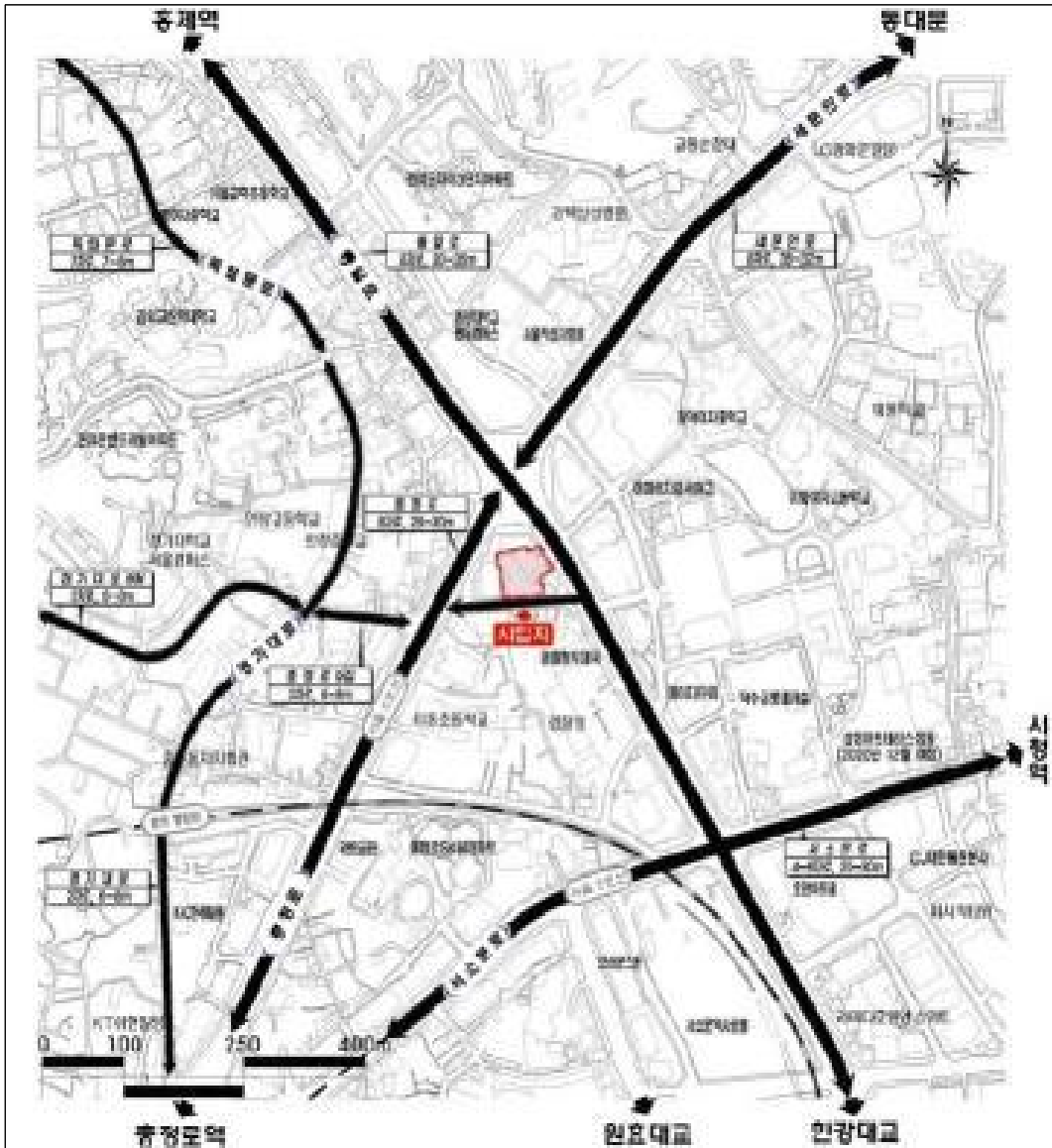


자료: 조달청, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 보고서』, 2020.

아) 도로 및 동선 현황

본 사업지 공간적 범위 내의 도로망 체계를 크게 살펴보면, 사업지 동측에 통일로(8차로), 서측에 충정로(8차로), 남측에 서소문로(4~6차로)가 위치하고 있으며, 사업지 주변의 주요 도로망 현황은 총 8개가 있는 것으로 확인되었다.

[그림 11-14] 사업대상지 주변 도로망 현황도



자료: 서울특별시지방경찰청, 「서대문경찰서 신축공사 교통영향평가」, 2019. 8.

사업대상지는 40m도로인 충정로와 42m도로인 통일로로 진·출입이 가능한 동선이 위치하고 있으나 민원 및 긴급차량, 경찰업무차량 동선과 도보 방문 동선이 겹쳐 혼잡한 것으로 확인되었다. 이에 따라 안전한 보행환경 확보와 차량동선의 분리가 필요한 상황이다.

[그림 II-15] 사업대상지 동선 현황도



자료: 조달청, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 보고서』, 2020.

자) 현 청사 시설 현황

서울 서대문경찰서의 현 청사시설은 건물 연면적 6,580.87㎡이며 본관, 별관, 무기고, 탄약고로 이루어져 있으며 서울 서대문경찰서의 시설 현황은 다음과 같다.

<표 II-45> 서울 서대문경찰서 현 청사 시설 현황

건물명	건축연도	구조	층수		연면적(㎡)
			지하	지상	
본관	1982	철근콘크리트	1	5	5,738.14
별관	2003		-	4	661.83
무기고	1982	조적조	-	3	157.50
탄약고	1982		-	1	23.4
계	-	-	-	-	6,580.87

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 신축사업 개요(요약)』, 2021. 4.

2. 상위계획 및 관련계획 검토

가. 상위계획

1) 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)

『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』은 변화된 치안여건을 반영하고, 국민과 현장의 요구를 종합분석하여 중장기적 관점에서 국민, 인권, 현장친화적인 경찰관서 시설환경을 개선하고자 추진되었다. 그간 지속적인 국가재정 투자에도 경찰관서 노후시설 환경개선에 대한 현장요구는 계속 증대되어 왔으며, 경찰관서 근무인원 증가 및 여성청소년과와 같은 신설부서 개설로 인해 치안환경 변화에 따른 시설 확보가 필요하게 되었다. 이에 경찰청에서는 체계적 시설환경 개선 계획을 마련하기 위해 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』을 수립하였다.

□ 경찰서 실태

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

□ 추진방향

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 추진방향으로 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 신축대상 중 면적이 충분한 곳, 혹은 15년 이상 관서 중 청사 노후도, 치안수요 등을 고려하여 선정한다. 연도별 추진계획은 다음과 같다.

〈표 II-46〉 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 5개년 계획(2014~2018년)』, 2013.

② 경찰서

경찰서는 30년 이상 노후 23개서, 25~30년 29개서 대상으로 매년 10개 경찰서 신축을 추진하며 부지확보가 어려울 경우, 남대문서와 같이 리모델링 추진도 검토한다. 서대문경찰서는 2015년도 추진계획에 포함한다.

〈표 II-47〉 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	웅산, 방배, 부산중부, 해운대, 광주동부, 가평, 정선, 순천, 곡성, 포항북부	서울중부, 서대문, 구로, 광명, 옥천, 논산, 보령, 순창, 울릉, 마산동부	서울강서, 혜화, 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 5개년 계획(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 보람 있게 일할 수 있도록 열악한 시설개선이 필요한 상황이다. 일선서 민원부서 시설환경개선 필요(Need)와 요구(Want) 사항을 파악, 우선순위를 정해 한정된 예산을 효율적으로 배분이 필요하다. 시설환경개선 예산확보를 위해 기재부, 국회 등 관계기관 대상으로 체계적인 대응과 수사 민원부서 간 유기적인 협력관계 강화가 필요하다.

□ 추진 방향

추진방향은 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 사업 추진하는 것으로 한다.

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

경찰청에서는 기존의 『경찰관서 시설 환경개선 5개년 계획』에서 제시한 ‘청사(경찰서, 지방청) 시설 및 면적 기준’에 대하여 의경 폐지 등 변화하는 현장 근무여건을 반영에 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.

□ 추진배경

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

□ 경찰관기동대·타격대 배치계획

대상경찰서는 8개서(중부·종로·서대문·혜화·용산·종암·구로·방배)로 경찰서 청사 자체경비 시설 검토하는 곳은 다음과 같다.

〈표 II-48〉 경찰관기동대, 타격대, 자체경비 계획(조사결과 요약)

구분	경찰관기동대			타격대 (경비2과)	자체경비 (경찰서)	비고
	경비1과	경찰서	반 영			
중부	×	○	×	인주계획 정당	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 적정규모⁴⁾를 산정하여 반영하되, 잔여 의경 시설면적은 제외하여 총사업비 조정을 추진할 계획이다.

나. 관련 상위계획

1) 2030 서울플랜(2030 서울도시기본계획)

본 계획은 20년 후 도시의 장기적인 발전방향을 제시하는 장기계획으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 수립된 법정계획이다. 수립근거로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제23조이며 수립주체는 서울특별시이다.

4) 사무실·휴게실(남·여)·숙직실(남·여, 락커룸 겸용)은 전용공간, 기타 시설은 고용부분 이용으로 계획됨

□ 계획의 범위

시간적 범위는 2010~2030년(기준연도 2010년, 목표연도 2030년)이며, 공간적 범위는 서울시 도시계획구역으로 면적은 605.96km²이다. 내용적 범위는 계획과제와 계획과제를 실현하기 위한 이슈 도출, 이슈별 목표와 전략, 공간구조개편 및 생활권별 구상, 생활권 계획, 도시계획체계, 모니터링체계, 거버넌스체제 구축 등이다. 공간구조 설정은 서울시의 중심지 체계를 '3도심 7광역중심 12지역중심'으로 계획했으며, 다핵의 기능적 체계강조, 중심지별 특화육성과 기능적 연계를 통한 상생발전을 도모한다.

〈표 II-49〉 서울시 중심지 체계

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

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 핵심이슈 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 지역특성을 반영한 주거지 관리방안 마련으로 남산 인근의 경관특성을 고려한 주거 보전 및 관리계획 검토, 1~2인가구 특성을 고려한 주거환경 개선·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, 세운상가일대 녹지 확대를 통한 지역 재생이다.

마지막으로 생활권 특성 기반의 보행 특화가로 활성화를 통해 관광 명소화하는 것이며 문화자원 중심의 특화가로 조성으로 도보관광 자원 마련과 옛 길, 옛 물길 복원을 통해 역사도심으로서 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 계획인원 조정으로 현재 시점에 적합한 적정성 검토가 필요한 사업이다. 본 검토에서는 비용 증가의 적정성뿐만 아니라 계획인원 및 시설규모의 적정성 등 전반적으로 타당성재조사 방식에 준하여 검토하였다. 당초 사업계획안은 2019년도 예산을 반영하여 산정되었으나 본 검토의 이전연도인 2020년을 기준연도로 설정하여 재검토하였다.

2) 적정시설 규모 검토

경찰청의 적정 규모 산정은 요구안과 같이 업무의 특수성을 고려하여 「경찰관서 청사 취득 및 배정 면적 기준」 및 「경찰관서장 집무실 면적조정」과 「경찰관서 시설환경개선 5개년 계획」 등의 기준을 적용하여 검토를 진행하였다. 더불어 요구안에서 변경된 시설계획 및 면적 검토를 위하여 기존 사업계획안에서 제시하고 있는 시설계획 및 면적 산정 내역 검토하였다.

3) 시설규모 산출을 위한 기준 인원 검토

시설 규모의 산정은 기준 인원에 따라 검토가 진행되는바, 적정 규모를 산정하기 위하여 경찰청 계획 인원을 사업부서로부터 전달받아 검토하였다. 서대문경찰서는 의무경찰 단계적 감축 과제 계획에 따라 전·의경시설이 삭제되고 자체 경비시설을 구축함에 따라 변경된 인원을 기준으로 시설의 규모를 재검토하였다. 사업부서에서 제시한 서내직원명단(2020. 12. 31.) 자료를 받았으나 정확한 인원검토를 위해 질의요청을 하였으며, 사업부서에서는 정원 현황표(2020. 10. 31.)를 제시하였다. 이를 검토한 결과, 서내직원명단(2020. 12. 31.)의 총 현원은 681명, 본서계 현원은 368명이며, 정원 현황표(2020. 10. 31.) 현원은 684명, 본서계 현원 362명으로 검토되었다. 결과적으로는 인원 차이가 크게 나타나지 않고 있으며, 최근 자료로 제출한 정원 현황표(2020. 10. 31.)를 기준으로 검토하였다.

4) 문화재 조사에 따른 사업기간

서대문경찰서는 서울시 내 4대문 안의 지역으로 문화재 시굴조사 및 발굴조사가 필요하다고 판단된다. 또한 문화재 시굴조사 및 발굴조사에 따라 사업기간이 지연될 가능성이 있지만, 본 사업은 현재 서대문경찰서 부지에 신축하는 사업으로 크게 문제가 없을 것으로 판단된다.

나. 비용추정 관련 쟁점

1) 공사비

가) 기본공사비

요구안은 조달청에서 제공하는 유사시설의 공사비 평균단가에 물가변동을 적용하여 도출하고, 본 시설은 지하 4층, 지상 12층의 공공업무시설이므로 사업 성격과 규모를 고려한 적절한 유사사례 검토가 추가적으로 필요할 것으로 판단하였다. 본 검토에서도 유사사례의 공사비 평균단가에 한국은행에서 제시한 건설투자 GDP 디플레이터를 적용하여 도출하였다. 단가 등 근거가 불명확한 부분은 유사시설의 평균단가에 2020년 말 기준으로 보정하여 재검토하였다. 또한 본 사업은 중간설계가 완료된 상태이므로 중간설계 도서의 원가 내역을 검토하여 적정 공사비를 추정하였다.

나) 현장여건에 따른 공사비

중간설계를 진행하면서 요구된 현장 특성에 따른 다음과 같은 공사비용에 대해 조달청에서 기검토된 내용을 재검토하여 준용 여부를 판단하였으며, 기본공사비에 기포함된 비용인지 추가로 검토하였다.

현장여건에 따른 공사비에 포함되는 암반굴착, 작업공간 확보, 흙막이공사, 영구배수, 도로확장 공사비에 대하여 사업부서에서 제출한 원가내역서를 검토하여 반영하였다. 각각의 항목에 포함되는 재료비, 노무비, 경비의 합계에 원가요율을 적용하여 재산정하였다.

철거공사 및 폐기물처리비는 사업대상지 내 기존 건축물 4개동을 철거하여야 하며, 사업부서에서 제시한 철거공사 및 폐기물처리 원가계산서 내역 및 공종별 내역 및 유사사례를 검토하여 비용을 산정하였다.

다) 기타공사비

2020년부터 적용되는 ZEB공사비를 추가 산정해야 할 필요가 있으며 신·재생에너지공사비는 실제허가 접수 시점을 고려한 적용비율 검토가 요구된다.

제로에너지빌딩(ZEB) 공사비는 한국개발연구원에서 제공하는 『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정방안』을 검토하여 적용하였으며, 신·재생에너지 공사비는 산업통산자원부에서 제공하는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 의거하여 비용을 산정하였다. 또한 ZEB에서 신·재생에너지 중복분 제외를 검토하였으며, 조달청에서 기검토된 내용에 에너지절약설계비용이 산정되어 있지만, ZEB공사비를 산정함으로써 중복분으로 검토되어 에너지절약설계비용을 삭제하였다.

2) 보상비

서대문경찰서 신축 예정부지는 저동2가 미근동 165외 3필지로 토지대장 확인 결과 경찰청 소유의 국유지로 별도의 용지보상비가 발생하지 않은 것으로 판단되어 보상비에서 제외하였다.

3) 시설부대경비

시설부대경비는 설계비, 책임감리비, 시설부대경비로 구분되어 있으며 「예산안 편성 및

기금운영계획안 작성지침」에서 정한 요율을 적용하였다. 본 사업이 중간설계까지 완료됨에 따라 기투입비에 대한 세부 내역을 검토하였으며, 조사 및 측량비, 설계비 등 기지출된 비용, 도시교통촉진법에 따른 교통영향평가 심의, 지하철영향성 검토에 따라 추가 분담금 여부를 판단하여 재산정하였다.

4) 문화재 조사

조달청에서 기검토된 내용에는 문화재 조사비용이 산정되어 있지 않았지만, 서대문경찰서 토지이용계획을 확인한 결과, 다른 법령 등에 따른 지역·지구 등 역사도심(4대문 안)에 속하므로 문화재 조사비용을 산정하였다.

5) 기타비용

미술장식품은 연면적 1만㎡(주차장·기계실·전기실·변전실·발전실 등 공조 관련 면적 제외) 이상 업무시설의 경우 「문화예술진흥법 시행령」(문화체육관광부, 2014)에 의거하여 미술장식품 설치비용 검토가 필요하다. 앞서 산정된 면적들을 재검토하여 사업계획안 대비 감소한 조정면적에 의해 미술장식품 설치비를 재산정하였다.

6) 예비비

500억원 이상의 사업의 경우 사업 진행상의 예기치 못한 비용 증가에 대한 사전 예방조치로 예비비를 추가로 산정해야 하며, 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 시설환경 개선 5개년 계획(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」 자료를 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-50〉 대안의 설정

구분		내용
당초 사업계획안	당초안	- 사업주체의 조정요구 전 당초 사업계획안
	현행안	- 중간설계를 통해 도출된 검토요청안
사업계획안	요구안	- 사업주체의 총사업비 조정요구에 따른 조달청에서 검토한 안
사업계획 적정성 재검토	검토안	- 요구안의 규모를 준용하되 면적산정에 있어서 합산오류가 검토되어 오류사항을 수정하고, 사업비를 적정단가로 적용
	대안	- 요구안의 규모를 검토하여 적정 시설규모로 재조정하고 적정단가를 적용한 안

자료: 저자 작성

Ⅲ. 사업계획의 적절성 검토

1. 사업목적의 적절성 검토

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

경찰청은 2013년 1월 변화된 치안여건을 반영하고, 중장기적 관점에서 국민, 인권, 현장 친화적인 시설환경 개선을 위하여 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(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 세부추진계획에 ‘서울 서대문경찰서 신축’이 반영됨에 따라 추진의 근거는 확보하였다.

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

현 청사는 건축된 지 38년(1982년)이 경과된 건물로, 노후화에 따른 건물 외벽 균열 등의 외부 손상으로 기능 및 효율 저하가 우려되며, 유치장 옥상 누수, 지하창고 균열 심각, 지하 기계실 배관 노후와 같이 지속적인 유지보수 등의 현실적인 문제가 있는 것으로 확인되었다.

서울 서대문경찰서의 현 청사 시설은 건물 외벽 균열, 노후화된 시설 등의 외부 손상으로 구조체 기능을 유지하면서 사용할 수 있는 기간을 초과하여 누수 발생 등 지속적인 유지보수 등의 현실적인 문제가 있는 상황이다.

[그림 Ⅲ-1] 서울 서대문경찰서 시설 현황(외부공간)



건물 외벽 균열(별관 옆면)

건물 외벽 손상(본관 앞면)

자료: 저자 작성

민원인 주차를 비롯한 경찰업무차량, 긴급출동을 위한 공영차량 등 서대문경찰서 내 주차공간이 부족해 민원인 차량과 공영차량이 혼재되는 상황이다.

[그림 Ⅲ-2] 서울 서대문경찰서 시설 현황(주차공간)



부족한 공영차량 주차공간(별관·본관 앞)



실내 주차공간(본관 긴급차량)

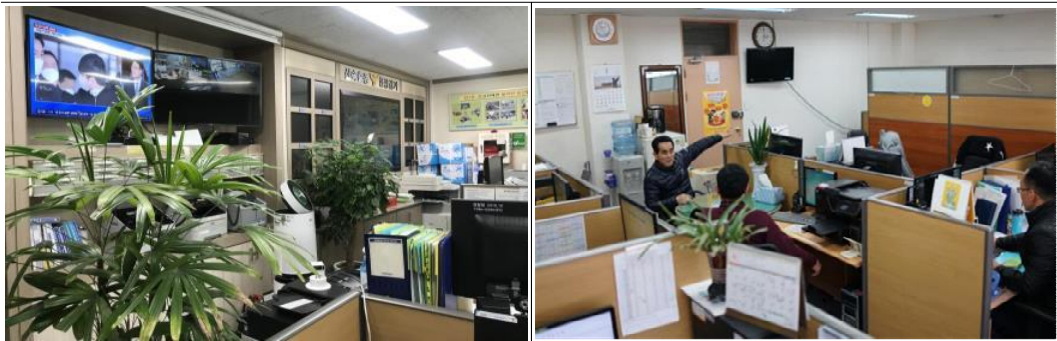
자료: 저자 작성

내부 공간은 협소한 복도 및 사무공간으로 근무자들의 업무 효율성이 저하되고, 공간 활용도가 떨어지고 있다. 전체적으로 공간이 협소하여 회의실, 강당 등 다른 공간에 물품을 보관하고 사용하고 있어 각각의 기능을 사용하지 못하고 있으며 부족한 민원 수용공간으로 인한 민원인들의 불편이 증대되는 상황이다.

[그림 III-3] 서울 서대문경찰서 시설 현황(업무공간)



돈의마루실(공간 부족으로 회의실공간에 운동용품을 보관하여 함께 사용)



협소한 업무공간



본관(여성청소년계로 통하는 입구)

유치장

자료: 저자 작성

직원 휴게실과 공용으로 사용하고 있는 시설들은 노후화로 인하여 불편함을 겪고 있으며 공간마저 협소하여 공용 및 휴게공간의 기능을 상실한 상황이다. 또한 신체검사실과 샤워실의 경우 형사과와 유치장 사이에 있어 근로자의 신변 보호가 되고 있지 않은 것으로 확인되었다.

[그림 III-4] 서울 서대문경찰서 시설 현황(직원 공용·휴게공간)



자료: 저자 작성

연구진의 현장 답사 결과, 건물 내외부 균열, 누수, 부족한 주차공간, 협소한 사무공간과 민원공간 등 현 청사시설이 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. 근무 환경 개선과 민원 서비스 수준 제고를 위해 추진되는 본 사업의 목적은 상당 부분 그 적정성을 확보하고 있는 것으로 판단된다.

2. 부지계획의 적절성 검토

「총사업비관리지침」 제91조(건축규모 등)에 따라 부지 규모 검토는 「건축법」·「도시계획법」 등 관계법령의 규정에 의거, 용적률, 건폐율, 건물의 규모 또는 용도 등을 종합적으로 감안하여 합리적인 수준으로 결정한 것으로 보인다.

서대문경찰서는 부지면적 2,941.8㎡로 일반상업지역에 해당하며 도로에 저축되어 있어 청사를 신축하는 데 적절한 부지에 해당하는 것으로 판단된다. 또한 사업부지는 4대문 주변 지역 경계도로에 접하고 있어 주차장 설치제한지역에 해당하였으나, 2019년 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 개정에 따라 주차장 설치제한이 완화되었다. 본 사업부지는 「지구단위계획구역」에서 정하는 건폐율, 용적률, 최고높이에 따라 서대문경찰서의 신축이 가능할 것으로 판단된다.

[그림 III-5] 토지이용계획 확인원

소재지	서울특별시 서대문구 미근동 165번지			
지목	대 ②	면적	2,941.8 m ²	
개별공시지가(m ² 당)	17,480,000원 (2021/01) 연도별보기			
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역(2012-08-09), 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2002-05-15), 도로(저축)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2012-08-09)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인관 할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(2012-08-09)(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사도심(4대문안)<서울특별시 도시계획 조례>, 건축선<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역(2012-08-09)<수도권정비계획법>		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항				
확인도면			<p>번례</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 대공방어협조구역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 준주거지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 정비구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 도시철도 <input type="checkbox"/> 고속철도 <input type="checkbox"/> 광장 <input type="checkbox"/> 건축선 <input type="checkbox"/> 역사도심 	

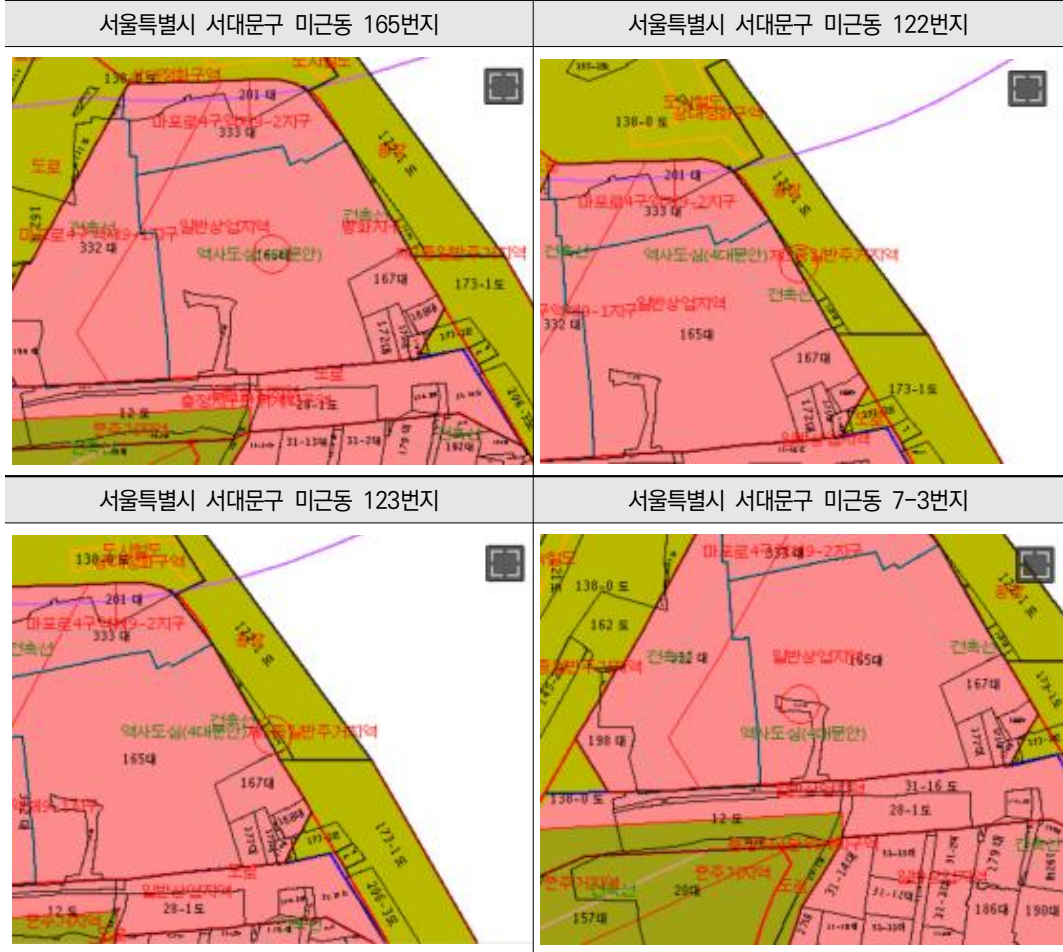
자료: 토지이용규제정보서비스, <http://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>, 검색일자: 2021. 4.

본 사업의 경우 사업부지 내 서대문구의 구유재산(서대문구 미근동 7-3)이 포함되어 있었으나, 2017년 5월 안산치안센터(서대문구 홍제동 26-1)를 포함한 국유지(5필지)와 교환하여 신축부지를 모두 확보하였다. 따라서 본 사업부지는 다음과 같다.

〈표 III-1〉 사업부지 소유 및 토지이용계획 현황

(단위: m²)

구분	지번(소재지)	지목	면적	소유자
1	서대문구 미근동 165	대	2,941.8	국유(경찰청)
2	서대문구 미근동 122	대	36.4	국유(경찰청)
3	서대문구 미근동 123	대	26.4	국유(경찰청)
4	서대문구 미근동 7-3	대	85.0	국유(경찰청)
합계			3,089.6	-



자료: 토지이용규제정보서비스, <http://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>, 검색일자: 2021. 4.

3. 시설계획의 적절성 검토

가. 요구안의 시설계획

1) 요구안의 사업개요

본 사업의 당초안은 정원 342명을 기준으로 최초 사업계획 면적(설계지침)에 따라 중간설계를 완료하였으나, 의무경찰 단계적 감축 과제 계획에 따라 전·의경시설(대원: 116명, 전·의경시설 행정반 8명 기준)은 삭제하고 경찰서 자체경비시설(10명 기준)로 대체되므로 시설면적이 축소되었다.

당초안은 연면적 22,098㎡를 계획하였으나, 기본설계 완료 결과 당초 대비 124.84㎡가 감소한 21,973.16㎡가 현행안으로 확인되었다. 중간설계 이후 조달청의 검토에 따른 최종 요구안은 20,894.08㎡로 확인되었다.

조달청의 적정성 검토 결과, 「경찰관서 청사취득 및 배정면적기준」 및 설계지침서 내용에 준하여 설계반영 여부를 검토하고 사업계획서 작성 시점대비 인원변동을 고려해 현 정원에 따른 면적으로 업무시설 및 교육시설 등을 검토하였다.

주요 업무시설 등을 제외한 특수시설, 관리시설, 보조시설 및 저장시설 등 부속시설의 경우 수요기관의 공간용도 및 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 조정된 면적 20,894.08㎡에 평면계획을 반영할 것을 제안하였다. 따라서 서대문경찰서의 시설 규모 검토를 위한 면적은 20,894.08㎡로 확인되었다.

〈표 III-2〉 당초안 및 요구안의 사업개요 비교

(단위: ㎡)

구분	당초안	현행안		요구안	비고
		계획면적	증감		
사업규모 검토	22,098.00	21,973.16	▽124.84	20,894.08	<ul style="list-style-type: none"> • 실별 면적 검토 • 전·의경시설 제외 • 자체경비시설 포함

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

2) 요구안의 시설구성

본 검토에서는 다음 최종 요구안의 시설 계획을 대상으로 시설규모 적정성을 검토하였다. 각 시설의 면적은 다음과 같다. 당초안 및 현행안의 시설계획 검토 결과, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』(조달청, 2020. 7.)에 면적합계 오류 사항이 확인되어 재산정하였으며, 그 내용은 다음과 같다.

〈표 III-3〉 요구안의 시설구성

(단위: ㎡)

구분	당초안 (A)	사업계획 적정성 재검토			비고	
		현행안(B)		요구안(C)		
		면적	증감(B-A)			
전용 면적	순사무실	2,952	3,434.3	482.3	2,952	-
	순사무실 외	2,051.2	2,142.4	91.2	2,051.2	유치장 면적 포함
	보조시설	515.9	497.04	-18.86	515.9	-
	저장·보관실	1,301.06	1,843.38 ²⁾	542.32	1,301.06	-
	관리시설	540	362.98	-177.02	540	-
	편의시설	1,037.90	1,039.52	1.62	1,037.9	-
	특수시설	2,659.42	2,643.28	-16.14	1,455.5	자체경비시설 포함
	전용면적 소계	11,057.48	11,962.9	905.42	9,853.56	-
공용 면적	계단실, 복도 등	3,413.6	4,492.8	1,079.2	3,413.6	-
	기계, 전기실 등	934	910.18	-23.82	934	-
	육내주차장 등 (지하주차장)	6,372	4,555.94	-1,816.06	6,372	-
	차고	583.8	50.84	-532.96	583.8	-
	공용면적 소계	11,303.4	10,009.76	-1,293.64	11,303.4	-
합계	22,360.88 ¹⁾	21,972.66	-388.22	21,156.96 ³⁾	-	
사업계획안 표기면적	22,098.28	21,973.16	-125.12	20,894.08	참조	

주: 1) 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』(조달청, 2020. 7.) p. 27에 과업내용서 합계 오류(+262.6㎡)로 제시되어 있음. 당초면적 22,098.28㎡에 262.6㎡의 면적이 제외되어 있음. 합산결과 22,360.88㎡로 검토됨

2) 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』(조달청, 2020. 7.) p.25에 저장시설의 면적은 1,843.88㎡로 제시되어 있지만 과업내용서 합계오류(0.5㎡)로 제시되어 있음. 합산결과 1,843.38㎡로 검토됨

3) 요구안의 면적은 당초안 면적 기준에 전·의경시설 제외 자체경비시설 100㎡만 추가 되었기 때문에 당초안과 같이 262.6㎡가 제외된 것으로 확인됨. 검토 결과 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』(조달청, 2020. 7.)에서 제시한 면적 20,894.08㎡에 262.6㎡ 합산을 하면 21,156.96㎡로 검토됨

자료: 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』(조달청, 2020. 7.)를 바탕으로 저자 작성

3) 요구안의 세부 시설구성

면적합계 오류로 인하여 재산정한 세부 시설의 면적과 용도별 시설을 분리하여 재구성한 것으로 내용은 다음과 같다.

〈표 III-4〉 세부 시설구성 면적 비교

용도	시설명		당초안	현행안		요구안	
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)	
업무 시설	순 사 무 실	서장실	80.00	85.47	5.47	80.00	
		청문 감사	청문감사관	30.00	29.00	-1.00	30.00
			청문감사실	50.00	82.53	32.53	50.00
		경무	경무과장	30.00	28.81	-1.19	30.00
			경무계	63.00	69.08	6.08	63.00
			경리계	28.00	46.62	18.62	28.00
			정보화장비계	35.00	52.73	17.73	35.00
		생활 안전	생활안전과장	30.00	28.22	-1.78	30.00
			생활안전계	80.00	84.92	4.92	80.00
			생활질서계	50.00	51.99	1.99	50.00
		112	112상황실장	30.00	27.96	-2.04	30.00
			112상황실	-	-	-	-
		여성 청소년	여성청소년과장	30.00	48.28	18.28	30.00
			여성청소년계	49.00	61.28	12.28	49.00
			여성보호계	56.00	61.91	5.91	56.00
			여청수사팀	170.00	154.52	-15.48	170.00
			실종수사전담팀	-	50.00	50.00	-
		수사	수사과장	30.00	27.91	-2.09	30.00
			수사지원팀	42.00	48.17	6.17	42.00
			유치관리팀	70.00	70.00	0.00	70.00
			지능팀	110.00	122.32	12.32	110.00
			사이버팀	80.00	111.44	31.44	80.00
			경제범죄수사팀	130.00 140.00	270.58	0.58	130.00 140.00
		수사 심사관	수사심사과장	-	-	-	-
			수사심사관실	-	31.98	31.98	-
		형사	형사과장	30.00	39.18	9.18	30.00
			형사지원팀	42.00	48.84	6.84	42.00
			과학수사	154.00	181.73	27.73	154.00
			전산실	42.00	40.52	-1.48	42.00
			형사계	250.00	251.61	1.61	250.00
			강력계장실	-	29.55	29.55	-
			강력계	300.00	362.32	62.32	300.00
			생활범죄수사팀	-	52.01	52.01	-
		교통	교통과장	30.00	40.92	10.92	30.00
			교통관리계	28.00	67.71	39.71	28.00
			교통조사계	160.00	140.51	-19.49	160.00
			교통범죄수사팀	-	-	-	-
			교통안전계	35.00	29.82	-5.18	35.00
			교통시설팀	-	-	-	-

〈표 Ⅲ-4〉의 계속

용도	시설명		당초안	현행안		요구안	
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)	
업무시설	순사무실	경비	경비과장	30.00	25.55	-4.45	30.00
			경비계	56.00	63.45	7.45	56.00
			방순대관리	63.00	59.46	-3.54	63.00
		정보안보외사	공공안녕정보과장	30.00	29.61	-0.39	30.00
			공공안녕정보	175.00	167.61	-7.39	175.00
			안보과장(보안)	30.00	30.55	0.55	30.00
			안보(보안)	56.00	86.58	30.58	56.00
		외사	28.00	41.05	13.05	28.00	
		계	2,952.00	3,434.30	482.30	2,952.00	
	상황실	125.00	158.18	33.18	125.00		
	유치장	384.00	369.44	-14.56	384.00		
	대강당	485.00	385.10	-99.90	485.00		
	회의실	여성청소년과	58.40	82.65	24.25	58.40	
		수사과	79.40	61.18	-18.22	79.40	
		형사과	86.40	62.55	-23.85	86.40	
		교통과	53.50	49.35	-4.15	53.50	
		정보과	53.50	44.23	-9.27	53.50	
		청문감사과	50.00	48.07	-1.93	50.00	
		경무과	50.00	26.19	-23.81	50.00	
		생활안전과	50.00	27.74	-22.26	50.00	
		상황실	50.00	-	-50.00	50.00	
		경비과	50.00	22.60	-27.40	50.00	
		보안과(안보)	50.00	35.02	-14.98	50.00	
		중회의실-1	-	100.22	100.22	-	
		중회의실-2	-	75.28	75.28	-	
		계	631.20	635.08	3.88	631.20	
	도서실	60.00	78.81	18.81	60.00		
	민원실	140.00	223.92	83.92	140.00		
	기타시설	진술녹화실	60.00	66.90	6.90	60.00	
진술녹화 모니터실		10.00	58.14	48.14	10.00		
거짓말탐지검사실		20.00	18.45	-1.55	20.00		
거짓말탐지관찰실		10.00	18.50	8.50	10.00		
디지털증거분석실		66.00	72.08	6.08	66.00		
피의자(피해자), 참고인대기실		60.00	39.02	-20.98	60.00		
증거물촬영실		-	18.78	18.78	-		
계		226.00	291.87	65.87	226.00		
소계	5,003.20	5,576.70	573.50	5,003.20			

〈표 Ⅲ-4〉의 계속

용도	시설명	당초안	현행안		요구안	
		면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)	
보 조 시 설	식당	256.50	281.40	24.90	256.50	
	주방	85.50	190.05	-49.35	85.50	
	주식창고	89.80			89.80	
	부식창고	64.10			64.10	
	조리원사위장	6.80			4.59	-2.21
	조리원휴게실	13.20	11.28	-1.92	13.20	
	영양사실	-	9.72	9.72	-	
	소계	515.90	497.04	-18.86	515.90	
저 장 시 설	비품창고	206.64	151.67	-54.97	206.64	
	문서고	206.64	234.46	27.82	206.64	
	소모품창고	206.64	152.01	-54.63	206.64	
	피복창고	58.14	77.48	19.34	58.14	
	수사	영치물압수보관실	20.00	8.16	-11.84	20.00
		수사자료(송치)실	34.00	52.01	18.01	34.00
		계	54.00	60.17	6.17	54.00
	과학 수사	전산조회실	20.00	13.76	-6.24	20.00
		증거분석(보관)실	83.00	88.65	5.65	83.00
		계	103.00	102.41	-0.59	103.00
	경무	문서보관실	28.00	23.04	-4.96	28.00
		지출서류보관실	32.00	16.92	-15.08	32.00
		물품보관실	60.00	55.99	-4.01	60.00
		압수물보관창고	-	57.94	57.94	-
		통신장비(유지보수)창고	-	31.35	31.35	-
		통신장비(불용)창고	-	20.49	20.49	-
		차량장비창고	-	30.34	30.34	-
		전시비축창고	-	62.69	62.69	-
		전투장비창고	-	20.31	20.31	-
		진압장비창고	-	20.04	20.04	-
일반장비창고		-	63.90	63.90	-	
기계실 자재창고		-	62.73	62.73	-	
전기실 자재창고		-	49.38	49.38	-	
창고		-	186.08	186.08	-	
계	120.00	701.20	581.20	120.00		
생활 안전	즉결유실물보관실	15.00	15.64	0.64	15.00	
	압수물보관실	52.00	-	-52.00	52.00	
	자료, 장비보관실	60.00	79.61	19.61	60.00	
	계	127.00	95.25	-31.75	127.00	
교통	물품보관창고	-	23.74	23.74	-	
정보	정보기록보관실	74.00	72.21	-1.79	74.00	
보안	보안문서고	-	17.14	17.14	-	
경비	장비, 물품보관실	145.00	126.53	-18.47	145.00	
	장비보관창고	-	29.11	29.11	-	
	계	145.00	155.64	10.64	145.00	
소계	1,301.06	1,843.38	542.32	1,301.06		

〈표 Ⅲ-4〉의 계속

용도	시설명	당초안	현행안		요구안	
		면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)	
관 리 시 설	정문안내소	12.00	7.03	-4.97	12.00	
	당직실	500.00	281.81	-218.19	500.00	
	운전원대기실	10.00	-	-10.00	10.00	
	청사관리용역사무실	18.00	-	-18.00	18.00	
	미화원대기실(여)	-	28.30	28.30	-	
	미화원대기실(남)	-	20.59	20.59	-	
	청소도구용품	-	25.25	25.25	-	
	소계	540.00	362.98	-177.02	540.00	
편 의 시 설	휴게실	133.86	166.50	32.64	133.86	
	수유실	-	-	-	-	
	여경휴게실	54.00	67.66	13.66	54.00	
	여직원 휴게실	-	59.91	59.91	-	
	이발실	40.80	29.38	-11.42	40.80	
	의무실	38.42	43.29	4.87	38.42	
	체육실	113.72	99.90	-13.82	113.72	
	관복보관 및 탈의실	188.10	137.62	-50.48	188.10	
	목욕실(남)	150.00	86.76	-63.24	150.00	
	목욕실(여)	100.00	86.61	-13.39	100.00	
	종교단체	120.00	135.35	15.35	120.00	
	협의회	99.00	126.54	27.54	99.00	
소계	1,037.90	1,039.52	1.62	1,037.90		
특 수 시 설	상무관(체력단련)	425.00	372.56	-52.44	425.00	
	사격장	570.00	498.11	-71.89	570.00	
	정보화교육장	60.00	51.41	-8.59	60.00	
	정보통신시설	98.00	95.59	-2.41	98.00	
	무 기 고	본서	62.50	45.55	-16.95	62.50
		방수대/57중대	-	50.72	50.72	-
	탄 약 고	탄약고	80.00	49.01	-30.99	80.00
		민간소유총포보관실	30.00	32.11	2.11	30.00
		화학보관실	30.00	31.46	1.46	30.00
	전 의 경 시 설	대장실	20.00	25.65	5.65	-
		생활실	730.80	783.12	52.32	-
		행정반	56.00	45.89	-10.11	-
		상담실	15.00	13.85	-1.15	-
		당직실(침실)	10.00	14.83	4.83	-
		이발실	34.80	23.35	-11.45	-
		세면장	17.40	33.94	16.54	-
		목욕실	26.10	41.06	14.96	-
수선실		17.40	22.54	5.14	-	
세탁실		17.40	30.01	12.61	-	
휴게실, 오락실		57.42	68.50	11.08	-	
식당	58.00	57.96	-0.04	-		

〈표 Ⅲ-4〉의 계속

용도	시설명		당초안	현행안		요구안
			면적(A)	면적(B)	증감(B-A)	면적(C)
특수 시설	전의 경 시설	주식창고	20.30	-	-20.30	-
		부식창고	14.50	-	-14.50	-
		물품창고	38.28	42.26	3.98	-
		진압장비창고	38.28	58.47	20.19	-
		화장실	29.00	27.84	-1.16	-
		교육장(다목적홀)	103.24	127.49	24.25	-
		계	1,303.92	1,416.76	112.84	-
	자체경비시설	-	-	-	100.00	
	소계	2,659.42	2,643.28	-16.14	1,455.50	
전용면적 계			11,057.48	11,962.90	905.42	9,853.56
공용 시설	계단실, 복도 등		3,413.60	4,492.80	1,079.20	3,413.60
	기계, 전기실 등		934.00	910.18	-23.82	934.00
	육내주차장 등 / 지하주차장		6,372.00	4,555.94	-1,816.06	6,372.00
	차고		583.80 ¹⁾	50.84	-532.96	583.80
	계		11,303.40	10,009.76	-1,293.64	11,303.40
공용면적 계			11,303.40	10,009.76	-1,293.64	11,303.40
합계			22,360.88	21,972.66	-388.22	21,156.96

주: 1. 조달청, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.에서 제시한 면적 기준으로 검토하여 과업 내용서 합산오류 사항을 수정한 세부 시설 내용임

1) 당초안·현행안·요구안에서는 차고 시설이 관리시설에 있었으며, 용도로 따졌을 때 공용시설에 포함되는 것이 적합하다고 판단 되어 용도별 시설을 정리하여 재구성함

자료: 조달청, 『서대문경찰서 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 면적 기준을 마련하여 적용하고 있다.

이에 본 검토에서는 서울 서대문경찰서의 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 ‘경찰

청사 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 배정 면적 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
경정	• 특수기관장실	30	집무실
	• 과장실	30	집무실
경감	• 지구대장·파출소장실	20	집무실
	• 특수기관장실	20	집무실
	• 일반직원	7	집무면적
경위급 이하	• 파출소장실	20	집무면적
	• 일반직원	7	집무면적

주: 경찰업무의 특수성 고려 『정부청사관리규정(대통령령)』을 준용

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 최소 기준 33㎡(10평) 일괄 적용
업무시설 (수사, 형사, 생활안전, 여청, 외사, 교통, 경무, 청문감사, 정보, 보안, 경비)	• 행정, 관리업무부서	• 근무자수×7㎡	• 행정업무 근무자 적용
	• 수사, 조사공간	• 근무자수×10㎡	• 수사·조사 부서 근무자 적용 ※ 순수 수사업무 담당자만 해당, 수사지원팀 등 행정업무 수행 근무자는 7㎡ 적용
	• 과학수사(신설)	• 근무자수×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 표준설계 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

〈표 III-6〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
업무시설 (정문감사)	• 민원실	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만: 120㎡ • 100~200명 미만: 160㎡ • 200~300명 미만: 220㎡ • 300~400명 미만: 280㎡ • 400명 이상은 10명 증가마다 2㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용 ※ 통합민원실 운영에 따른 종합전산조회실, 수사상담센터, 인권상담센터, 다목적상담 부수 면적 민원실에 추가
업무시설 (경비)	• 상황실(지령실)	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만 79㎡ • 100~200명 미만 100㎡ • 200~400명 미만 125㎡ • 400~600명 미만 175㎡ • 600명 이상은 1명 증가마다 2.5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
업무시설 (유치장)	• 일반유치장	<ul style="list-style-type: none"> • 일일평균수용인원 8명 이하. 최다수용인원 12명 이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 수용인원 고려 개별 검토·적용 ※ 경찰청 '유치장 관리부서 이관 시범운영 확대 및 인력재배치 계획'에 의거 현재 일시 사용하지 않는 유치장은 일반유치장 적용
	• 광역유치장	<ul style="list-style-type: none"> • 일일평균수용인원 16명 이하. 최다수용인원 27명 이하 	
	• 초광역유치장	<ul style="list-style-type: none"> • 일일평균수용인원 28명 이하. 최다수용인원 43명 이하 	
업무시설 (생활안전)	• 112신고센터	<ul style="list-style-type: none"> • 1실: 327㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청만 해당
업무시설 (경무)	• 상무관 (체력단련장)	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만 75㎡ • 100~200명 미만 200㎡ • 200~400명 미만 300㎡ • 400~600명 미만 400㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청, 경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	• 사격장	<ul style="list-style-type: none"> • 200명 미만(6개사로): 366㎡ • 200~400명 미만(8개사로): 464㎡ • 400~600명 미만(10개사로): 570㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청, 경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	• 정보화교육장	<ul style="list-style-type: none"> • 교육인원×3.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청 개별검토 • 경찰서 1급서 교육인원 25명 2급서 교육인원 17명 3급서 교육인원 10명
편의시설	• 직원휴게실	<ul style="list-style-type: none"> • 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	• 여경, 여직원 휴게실	<ul style="list-style-type: none"> • 1~4인 기준 15㎡ • 5~8인 기준 21㎡ • 9~16인 기준 36㎡ • 17~24인 기준 54㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원(여) 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	• 체육실	<ul style="list-style-type: none"> • 75㎡+(정원-100)×0.16㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외

〈표 III-6〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
편의시설	• 관복보관 및 탈의실	• 직원수×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 공통적용(금지구분 없음) ※ 종교단체: 경목, 경승, 경산실(3개소) 협의회: 경우회, 청소년육성회(2개소)
정보통신	• 통신장비실	• 장비 1조×5㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 공통적용 (금지구분 없이 40㎡ 적용)
	• 전산장비실	• 전산기 수×5㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 공통적용 (금지구분 없이 50㎡ 적용)
	• 전산실 및 전산자료실	• 전산기 수×5㎡	• 지방청 적용
	• 교환실	• 미적용	• 미운영 시설로 제외
	• 보안실	• 1실: 33㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 공통적용(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 영치물 압수보관실 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

〈표 III-6〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
저장, 보관실	• 경무 문서보관실, 지출서류 보관실, 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㎡	-
관리시설	• 정문안내소	• 15㎡	• 지방청 개별검토 • 경찰서 공동적용 (급지구분 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	-

〈표 III-6〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
부대시설 (식당)	• 주식창고	• 식당면적×35%	-
	• 부식창고	• 식당면적×25%	-
	• 조리원샤워장	• 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·발전실면적, 지하주차장 면적 및 공용면적 제외
	• 전기실	• 전용면적: 기준면적 1,000㎡ 이하: 40㎡ 2,000㎡ 이하: 65㎡ 3,000㎡ 이하: 87㎡ 4,000㎡ 이하: 106㎡ 5,000㎡ 이하: 124㎡ 10,000㎡ 이하: 175㎡ 20,000㎡ 이하: 280㎡ 30,000㎡ 이하: 380㎡	• 경찰시설 기준 (전기설비설계 및 시공) (법무시설기준)
	• 발전기	• 전용면적: 기준면적 2,500㎡ 이하: 19㎡ 5,000㎡ 이하: 24㎡ 10,000㎡ 이하: 38㎡ 15,000㎡ 이하: 54㎡ 30,000㎡ 이하: 70㎡	• 경찰시설 기준 (전기설비설계 및 시공) (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 기준**으로 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 구분하였다.

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 한편 「유치장 설계 표준 규칙」 제5조(건축 설계 일반사항) ①항에서는 별도 1~별도 3의 평면도에 의하여 유치장을 설계하며, 별도의 내용은 각각 [별도 1] 초광역 유치장 평면도, [별도 2] 광역 유치장 평면도, [별도 3] 일반 유치장 평면도이다. 「유치장 설계 표준 규칙」에서 정하고 있는 [별도 1] 초광역 유치장 평면도, [별도 2] 광역 유치장 평면도, [별도 3] 일반 유치장 평면도는 다음 그림과 같으며, 본 검토는 평면도에 제시된 규모 및 배치계획을 기준으로 시설면적의 적정성이 검토되어야 할 것이다.

2) 경찰서 인원 기준(정원)

서대문경찰서에서 제시한 2020년 기준 정원은 다음의 표와 같이 362명(경찰계 정원과 일반직 정원)이다.

〈표 III-7〉 서대문경찰서 정원

(단위: 명)

청문 감사	112	경무	생활안전		여성 청소년	수사 ¹⁾ 심사관	수사	형사	교통	경비	정보 보안 외사	합계
			생활안전 ·질서계	유실물 센터								
9	18	23	17	5	38	4	67	68	66	18	33	362 ²⁾

주: 1) 수사심사관실은 경찰청 국가수사본부에서 제공한 『2021 경찰수사 심사체계 고도화 계획』에 따르면, 수사심사관 직제 신설(영장심사관 통합) “수사심사관실”로 실명이 변경되었으며, 정원은 사업부서에서 제시한 질의응답을 통해 4명으로 조정할 예정임에 따라 이를 준용하여 추가함

2) 서대문경찰서에서 제시한 정원 362명은 수사심사관 정원을 제외한 인원임

자료: 서울 서대문경찰서, 「사업계획 적정성 재검토 자료 정원 현황표」, 2020. 10. 30.

시설규모 산정을 위해 서대문경찰서에서 제시한 정원 현황표(2020. 10. 30.)를 기준으로 하여 산정하였으며, 제시한 정원은 일반직 14명, 경찰계 348명으로 총 362명으로 제시하였다.

〈표 III-8〉 서대문경찰서 정원 외 인원 현황표

(단위: 명)

일반직 정원	서내 정원	합계
14	348	362

자료: 서울 서대문경찰서, 「사업계획 적정성 재검토 자료 정원 현황표」, 2020. 10. 30.

서대문경찰서의 본서계 정원은 362명이며, 관내 지역경찰 정원은 322명으로 총 정원은 684명으로 제시하였다.

〈표 III-9〉 서대문경찰서 직급별 세부 정원 현황표

(단위: 명)

구분	총경	경정	경감	경위	경사	경장	순경	일반직	합계
경찰서계	1	10	43	86	139	208	183	14	684
본서계	1	10	35	52	100	130	20	14	362
지역경찰계	-	-	8	34	39	78	163	-	322

자료: 서울 서대문경찰서, 「사업계획 적정성 재검토 자료 정원 현황표」, 2020. 10. 30.

3) 세부 시설규모 적정성 검토

본 검토의 당초안 연면적은 22,098㎡, 중간설계 시 124.84㎡가 감소된 면적 21,973.16㎡로 현행안을 작성하였다. 당초안과 현행안을 조달청에서 검토한 결과, '경찰관기동대 관련 경찰서 신축사업 추진계획 알림'(서울특별시지방경찰청 경무과-11879, 2020. 5. 6.)에 따라 전·의경시설 면적 1,303.92㎡(당초 과업내용)은 제외하고, 자체경비시설 면적 100㎡를 추가하여 20,894.08㎡를 요구안으로 검토하였다.

다만 시설규모의 적정성 검토를 수행하며 실별 합산오류를 조정한 요구안의 면적은 21,156.96㎡로 확인되었다. 세부 시설별 면적 검토는 시설면적 기준에 따라 편의상 업무시설, 보조시설, 저장시설, 관리시설, 특수시설, 공용시설로 구분하여 전용면적을 산정하고 시설관리, 계단실, 복도, 주차장 등 공용면적과 합산하여 전체 시설의 연면적을 산정하는 방식으로 검토하였다.

가) 업무시설

업무시설의 경우, 순사무실과 상황실, 유치장, 대강당, 회의실, 도서실, 민원실, 기타시설로 분류된다. 업무면적 재산출 근거 기준은 서장(총경) 80㎡/인, 과장(경정) 30㎡/인, 일반직원 및 과학수사과(신설) 7㎡/인, 수사·조사직원 10㎡/인을 적용하였다.

「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에 따라 과별 회의실의 경우 소회의실을 기준으로 산정하였다. 사업부서에서 「서대문 경찰서 청사 신축공사(2차 수요처 요구사항 조치계획)」에 서장실과 연계된 회의실 및 경찰서 직원들이 공용으로 이용하는 회의실을 요구함에 따라 중회의실을 별도로 산정하였다. 다만 중회의실은 별도의 기준이 없어 대회의실을 기준으로 하여 산정하였다.

인원을 토대로 시설면적 기준에 근거하여 도출한 면적과 요구안의 면적을 비교한 결과 순사무실 531㎡, 대강당 21㎡, 민원실 140㎡, 기타시설 35㎡가 각각 증가하였다. 그 외 상황실과 유치장은 요구안과 동일하게 검토되었으며, 회의실과 도서실은 206.8㎡, 27㎡만큼 각각 감소하였다.

순사무실과 그 외 시설을 포함하는 업무시설의 총면적은 요구안의 5,003.2㎡ 대비 재검토 면적에서 493.20㎡ 증가한 5,496.40㎡로 산정되었으며, 이는 중간설계 시 요구안의 실별 인원과 검토를 위해 질의응답을 통해 전달받은 실별 인원이 상이하고, 시설면적 기준이 개선됨에 따라 차이가 나타나는 것으로 판단된다.

〈표 III-10〉 업무시설 규모검토

(단위: m²)

용도	시설명		요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
				인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
업무 시설	청문 감사	서장실	80.00	1	총경 경찰서장실: 80m ²	80.00	-
		청문감사관	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
		청문감사실	50.00	8	근무자수×7m ²	56.00	6.00
	경무	경무과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
		경무계	63.00	11	근무자수×7m ²	77.00	14.00
		경리계	28.00	5		35.00	7.00
		정보화장비계	35.00	6		42.00	7.00
	생활 안전	생활안전과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
		생활안전계	80.00	16	근무자수×7m ²	112.00	32.00
		생활질서계	50.00	5		35.00	-15.00
	112	112상황실장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
		112상황실	-	17	근무자수×7m ²	119.00	119.00
	여성 청소년	여성청소년과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
		여성청소년계	49.00	15	근무자수×7m ²	105.00	-
		여성보호계	56.00				
		여청수사팀	170.00	22	근무자수×10m ²	220.00	50.00
		실종수사전담팀	-				
	수사	수사과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
		수사지원팀	42.00	8	근무자수×7m ²	56.00	14.00
		유치관리팀	70.00	10		70.00	-
		지능팀	110.00	11	근무자수×10m ²	110.00	-
		사이버팀	80.00	9		90.00	10.00
		경제범죄수사팀	130.00	28		280.00	150.00
			140.00			-140.00	
	수사 심사관	수사심사과장	-	1	근무자수×30m ²	30.00	30.00
		수사심사관실	-	3	근무자수×7m ²	21.00	21.00
	형사	형사과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-
		형사지원팀	42.00	9	근무자수×7m ²	63.00	21.00
		과학수사	154.00	22		154.00	-
		전산실	42.00	1	전산기 수×5m ²	5.00	-37.00
		형사계	250.00	24	근무자수×10m ²	240.00	-10.00
		강력계장실	-	-	-	-	-
		강력계	300.00	29	근무자수×10m ²	290.00	-10.00
		생활범죄수사팀	-	5		50.00	50.00

〈표 III-10〉의 계속

(단위: m²)

용도	시설명		요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)	
				인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)		
순사 무실	교통	교통과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-	
		교통관리계	28.00	7	근무자수×7m ²	49.00	21.00	
		교통조사계	160.00	15	근무자수×10m ²	150.00	-10.00	
		교통범죄수사팀	-					
			교통안전계	35.00	43	근무자수×7m ²	301.00	266.00
			교통시설팀	-		근무자수×7m ²		
	경비	경비과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-	
		경비계	56.00	8	근무자수×7m ²	56.00	-	
		방순대관리	63.00	9		63.00	-	
	정보 안보 외사	공공안녕정보과장	30.00	1	근무자수×30m ²	30.00	-	
		공공안녕정보	175.00	19	근무자수×7m ²	133.00	-42.00	
		안보과장(보안)	30.00	-	근무자수×30m ²	-	-30.00	
		안보(보안)	56.00	9	근무자수×7m ²	63.00	7.00	
		외사	28.00	4		28.00	-	
	계		2,952	362	-	3,483.00	531.00	
	업무 시설	상황실	125.00	351	200~400명 미만 125m ²	125.00	-	
		유치장	384.00	-	384m ² ¹⁾	384.00	-	
		대강당	485.00	684	400~600명 미만 450m ²	506.00	21.00	
		회의 실	여성청소년과	58.40	344	20명 미만 50m ² 경찰시설표준화기준, 20명 이상은 1명 증가마다 0.7m ² 가산 국, 관, 과별 설치 ※112상황실은 미설치	276.80	-354.40
			수사과	79.40				
			형사과	86.40				
			교통과	53.50				
			정보과	53.50				
			청문감사과	50.00				
			경무과	50.00				
			생활안전과	50.00				
			상황실	50.00				
경비과			50.00					
보안과(안보)			50.00					
중회의실-1		-	-	100~200명 미만 99m ² , 200명 이상은 10명 증가마다 3m ² 가산	147.60	147.60		
중회의실-2		-	-					
계	631.20	-	-	424.40	-206.80			

〈표 III-10〉의 계속

(단위: m²)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
기 타 시 설	도서실	60.00	-	33m ²	33.00	-27.00
	민원실	140.00	362	300~400명 미만 280m ²	280.00	140.00
	진술녹화실	60.00	5	11m ² , 수사관 10명당 1실	55.00	-5.00
	진술녹화 모니터실	10.00	5	10m ² , 수사관 10명당 1실	50.00	40.00
	거짓말탐지검사실	20.00	-	지방청만 해당하여 삭제	-	-20.00
	거짓말탐지관찰실	10.00	-		-	-10.00
	디지털증거분석실	66.00	-		66.00	-
	피의자(피해자), 참고인대기실	60.00	30	피의자(피해자)×3m ² , 과별 5명 기준 ²⁾	90.00	30.00
	증거물촬영실	-	-	-	-	-
	계	226.00	-	-	261.00	35.00
	소계	5,003.20	-	-	5,496.40	493.20

주: 1) 일반유치장기준: 일일평균수용인원 8~12명이하, 24m×16m=384m²임

2) 과기준: 수사, 형사, 여청수사, 교통조사, 청문 5개 부서

3) 정원 362명 중 수사심사관 및 과학수사 인원은 제외된 인원임. 수사심사관 인원의 경우 3차 질의응답(2021. 7.)을 통해 신설과로 계획 예정으로 제시되어 있어 362명 정원에서 제외함. 과학수사 인원 또한 2020. 10. 30. 정현원표에 제시되어 있지 않았지만 당초안, 요청안, 조정안에 과학수사과 실면적이 산정되어 있어 이를 검토하였음. 검토한 결과 2차 질의응답(2021. 6.)을 통해 화신받은 1-3-2. 규모산정을 위한 면적 근거 「2차 수요처 요구사항 조치계획서」 자료에 22명 기준으로 산정하였으며, 과학수사팀은 형사과 업무소관으로 형사과로 면적확보가 필요로 제시되어 있어 이를 준용하여 산정함. 따라서 규모 산정기준 인원은 2020. 10. 30. 정현원표 362명을 준용하였지만 수사심사관 및 과학수사과의 인원이 명확하지 않아 362명에서 제외하였음. 이에 따라 인원 및 신설과 계획에 있어서 향후 조정이 필요한 것으로 판단됨

자료: 저자 작성

서대문경찰서의 유치장은 『서대문경찰서 청사 신축공사 총사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.)에 의하면 현재 서대문경찰서 유치장 운영 현황은 일반유치장의 기준면적을 기준으로 산정되어 있다.

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

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

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

〈표 Ⅲ-11〉 유치장 전용/공용면적 검토

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

자료: 경찰청, 「유치장 설계 표준 규칙」

또한 「유치장 설계 표준 규칙」 [별도 3]에서와 같이 일반유치장 내에는 유치감독관실, 사무실, 접견실, 조사실, 상담치료실 등이 반영되어 있다. 서대문경찰서 유치장을 일반유치장 전용면적 기준으로 검토하여 산정한 결과 요구안과 동일한 시설면적이 산정된 것으로 보여 일반유치장 설계 표준 규칙에 맞게 설계된 것으로 추정된다.

다만 요구안의 경우 공용면적이 포함된 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-12〉 유치장 규모 검토

(단위: ㎡)

시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토		증감 (B-A)
		재산출 기준	대안 (B)	
유치장	384.00	유치장 설계표준규칙의 일반유치장 전용면적 (295㎡) 반영	384.00	-
계(유치장)	384.00	-	384.00	-

자료: 저자 작성

나) 보조시설

보조시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설 면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였다. 제시된 인원으로 산정한 결과, 요구안 515.9㎡ 대비 19㎡가 증가한 534.9㎡로 유사한 수준으로 검토되었다.

〈표 Ⅲ-13〉 보조시설 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
보조 시설	식당	256.50	362	직원수×1/2×1.5m ²	271.50	15.00
	주방	85.50	-	식당면적×1/3	90.50	5.00
	주식창고	89.80	-	식당면적×35%	95.03	5.22
	부식창고	64.10	-	식당면적×25%	67.88	3.78
	조리원사워킹	6.80	2	인원×1.7m ²	3.40	-3.4
	조리원휴게실	13.20	2	인원×3.3m ²	6.60	-6.6
	영양사실	-	-	-	-	-
	소계	515.90	-	-	534.90	19.00

자료: 저자 작성

다) 저장시설

저장시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였다. 시설면적 기준에 따라 도출된 면적과 요구안 면적을 비교한 결과, 요구안 1,301.06m² 대비 149.65m²가 증가한 1,450.71m²로 검토되었다.

〈표 Ⅲ-14〉 저장보관 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)	
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)		
	비품창고	206.64	3,483	순사무실 면적×7%	243.81	37.17	
	문서고	206.64			243.81	37.17	
	소모품창고	206.64			243.81	37.17	
	피복창고	58.14	684 ¹⁾	직원수×0.17m ² , 지방청·경찰서 전체 정원 적용 ※경찰서는 지역관서 포함	116.28	58.14	
	수사	영치물압수보관실	20.00	1	1실: 20m ²	20.00	-
		수사자료(송치)실	34.00	1	1실: 34m ²	34.00	-
		계	54.00	-	-	54.00	-

〈표 III-14〉의 계속

(단위: m²)

용도	시설명		요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
				인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
과학 수사		전산조회실	20.00	-	민원실 면적에 포함	-	-20.00
		증거분석(보관)실	83.00	1	1실: 83m ²	83.00	-
		계	103.00	-	-	83.00	-20.00
경무		문서보관실	28.00	1	1실: 28m ²	28.00	-
		지출서류 보관실	32.00	1	1실: 32m ²	32.00	-
		물품보관실	60.00	1	1실: 60m ²	60.00	-
		계	120.00	-	-	120.00	-
저장 시설	생활 안전	즉결유실물 보관실	15.00	1	1실: 15m ²	15.00	-
		압수물보관실	52.00	1	1실: 52m ²	52.00	-
		자료, 비 보관실	60.00	1	1실: 60m ²	60.00	-
		계	127.00	-	-	127.00	-
교통	물품보관창고	-	-	-	-	-	
정보	정보기록 보관실	74.00	1	1실: 74m ²	74.00	-	
보안	보안문서고	-	-	-	-	-	
경비		장비,물품 보관실	145.00	1	1실: 145m ²	145.00	-
		장비보관창고	-	-	-	-	-
		계	145.00	-	-	219.00	74.00
소계		1,301.06	-	-	1,450.71	149.65	

주: 1) 피복창고의 인원은 본서계 362명+지역경찰 322명임
 자료: 저자 작성

라) 관리시설

관리시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설면적 산정 방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였다. 제시된 인원으로 산정한 결과, 요구안 540m² 대비 347m²가 감소한 193m²로 검토되었다.

〈표 Ⅲ-15〉 관리시설 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
관리 시설	정문안내소	12.00	1	1실: 15m ²	15.00	3.00
	당직실	500.00	1	경찰서 1급서: 160m ²	160	-340.00
	운전원대기실	10.00	1	-	-	-10.00
	청사관리용역사무실	18.00	-	청사관리용역사무실 1급서: 18m ²	18	-
	소계	540.00	-	-	193.00	-347.00

자료: 저자 작성

마) 편의시설

편의시설은 인원을 토대로 시설면적 기준에 근거하여 산정하였으며, 대안은 서대문경찰서 제출한 ‘서내 직원명단’을 통해 정원 362명 중 여경이 58명으로 확인되어 이를 기준으로 하여 남/녀 각각의 시설면적을 산정하였다. 여직원 휴게실은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」상 17~24인 기준 54m²가 최대치로 기준에 따라 적용하였다.

이발실과 의무실의 경우 ‘지방청·경찰서 시설 및 면적 기준’(2020년 개정)에 미제시되어 있고, 사업부서에서도 확보 계획에 대해 명확한 근거가 제시되어 있지 않아 향후 이발실과 의무실 계획에 대해 조정이 필요할 것으로 판단된다.

시설면적 기준에 따라 도출된 면적과 요구안 면적을 비교한 결과, 요구안 1,037.9m² 대비 145.62m²가 감소한 892.28m²로 검토되었다.

〈표 Ⅲ-16〉 편의시설 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
편의 시설	휴게실	133.86	362	9.9m ² + (정원-24인)×0.22m ²	84.26	-49.60
	수유실	-	-	가족수유실 1실: 15m ²	15.00	15.00
	여경 휴게실	54.00	58	지방청·경찰서 순수 근무자 정원(여) 적용 1~4인 기준15m ² 5~8인 기준21m ² 9~16인 기준36m ² 17~24인 기준54m ²	54.00	-
	여직원 휴게실	-				

〈표 III-16〉의 계속

(단위: m²)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			인원(인)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	
편의 시설	이발실	40.80	-	-	-	-40.80
	의무실	38.42	-	-	-	-38.42
	체육실	113.72	362 ¹⁾	75m ² +(정원-100인)×0.16m ²	116.92	3.20
	관복보관 및 탈의실	188.10		직원수 (순수 근무자 정원)×0.55m ²	199.10	11.00
	목욕실(남)	150.00	304	200~400명 미만 150m ²	150.00	-
	목욕실(여)	100.00	58	인원×1.5m ²	87.00	-13.00
	종교단체	120.00	3	1실: 40m ²	120.00	-
	협의회	99.00	2	1실: 33m ²	66.00	-33.00
	소계	1,037.9	-	-	892.28	-145.62

주: 1) 체육실, 관복보관 및 탈의실 인원은 경찰계 348명+일반직 14명임

자료: 저자 작성

바) 특수시설

특수시설은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에서 정한 시설 면적 산정 방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였다. 사무관(체력단련실)은 지방청·경찰서(경찰서는 지역관서 포함) 전체정원 적용으로 서대문경찰서에서 제시한 ‘서대문경찰서에서 제시한 정원 현황표(2020. 10. 30.)’을 통해 정원 684명을 기준으로 하여 440m²로 산정되었다. 정보통신시설의 경우 조달청에서 제시한 자료인 「2차 수요처 요구사항 조치계획서」를 준용하였다.

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

서대문경찰서 자체경비시설은 조달청에서 제시한 『서대문경찰서 청사 신축공사 총사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.)를 준용하여 100m²로 적용하였으며, 수요기관 요구에 따라 자체경비시설 10명 근무 기준으로 100m²(10명×7m²+30m²) 적용하였다.

서대문경찰서 특수시설 면적은 요구안의 1,455.5㎡ 대비 7.5㎡가 증가한 1,463㎡로 검토되었다.

〈표 III-17〉 특수시설 규모 검토

(단위: ㎡)

용도	시설명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)	
			인원(인)/실수(실)	재산출 기준	대안 (B)		
특수 시설	상무관(체력단련)	425.00	684 ¹⁾	400~600명 미만: 400㎡, 600명 이상은 10명마다 5㎡ 가산	440.00	15.00	
	사격장	570.00		400~600명 미만 (10개 사로): 570㎡	570.00	-	
	정보화교육장	60.00	25	교육인원×3.0㎡ 경찰서: 1급서 교육인원 25명	75.00	15.00	
	정보통신시설	98.00	-	장비1조×5㎡, 전산기수×5㎡, 보안실: 33㎡	98.00	-	
	무기고	본서	62.50	523	200~400명 미만 50㎡	60.00	-2.50
		방순대/57중대	-	-	-	-	-
	탄약고	탄약고	80.00	3	1실: 20㎡	60.00	-20.00
		민간소유총포보관실	30.00	1	1실: 30㎡	30.00	-
		화학보관실	30.00	1	1실: 30㎡	30.00	-
		자체경비시설	100.00	-	-	100.00	-
	소 계	1,455.5	-	-	1,463.00	7.50	

주: 1) 상무관 및 사격장 인원은 본서계 362명+지방경찰 322명임

자료: 저자 작성

사) 공용면적

공용면적은 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에 따라 산정하였으며, 계단실·복도·화장실 등의 면적은 전용면적의 30%, 기계실·전기실 및 산출 기준에 따라 면적을 산정하였다.

주차장 면적의 경우, 요구안의 계획주차대수가 정확히 제시되지 않았으므로 중간설계 결과인 4,555.94㎡를 준용하였다.

차고의 경우, 요구안에서 면적 583.5㎡와 산정기준(대형차(3): 20㎡/대, 중형차(27): 15㎡

/대, 소형차(9):13.2㎡/대)이 별도로 제시되어 있지만, 「경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선」에 따르면 차고는 지하주차장에 포함된 항목으로 대안에서는 제외하였다.

시설면적 기준에 근거하여 도출한 면적과 요구안의 면적을 비교한 결과, 전용면적에 의해 계단실·복도·화장실 등의 공용면적은 요구안의 11,303.4㎡ 대비 2,803.57㎡가 감소한 8,499.83㎡로 검토되었다.

〈표 III-18〉 공용면적 규모 검토

(단위: ㎡)

용도	시 설 명	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토			증감 (B-A)
			대	재산출 기준	대안 (B)	
공용 시설	계단실, 복도 등	3,413.60	-	전용면적의 30%	2,893.89	-519.71
	기계, 기실 등	934.00	-	기계실 전용면적 20,000㎡ 이하: 770㎡ 전기실 전용면적 20,000㎡ 이하: 280㎡ 발전기 전용면적 15,000㎡ 이하: 34㎡	1,050.00	116.00
	옥내주차장 등 (지하주차장)	6,372.00	91	현행안 준용 ¹⁾	4,555.94	-1,816.06
	차 고	583.80	-	지하주차장 면적에 포함	-	-583.80
	공용면적 계	11,303.4	-	-	8,499.83	-2,803.57

주: 1) 앞서 언급한 '세부 시설구성 면적 비교'표에 현행안 옥내주차장(지하주차장) 면적을 준용함
자료: 저자 작성

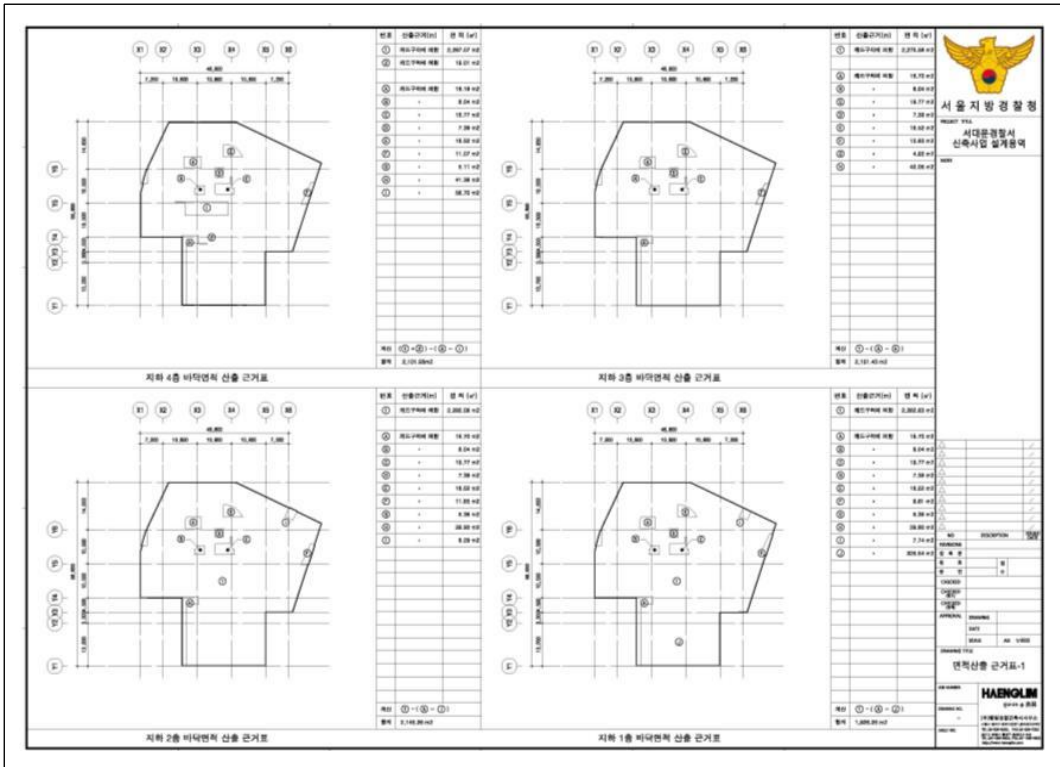
아) 주차규모

본 사업지의 중간설계 계획주차대수는 91대(지하90대)로 긴급차량 등 48대를 제외하면 부설주차장은 43대이다. 교통영향평가에 따른 주차수요는 2025년 기준 162대이나 서대문 경찰서의 법정주차대수는 주차장설치제한구역으로 시설면적 200㎡당 1대 이하로 설치하여야 하므로 중간설계안은 최대 88대, 요구안은 74대, 대안은 90대 이하로 설치가능하다. 긴급차량 등을 제외하면 모든 안에서 법정주차대수 범위에 들어오기 때문에 본 검토는 물리적 한계를 고려하여 주차대수가 산정되어야 하는 특수성을 고려할 필요가 있다.

조달청에서 검토한 요구안은 당초안을 준용하여 6,372㎡이며, 이는 주차대수에 대한 고

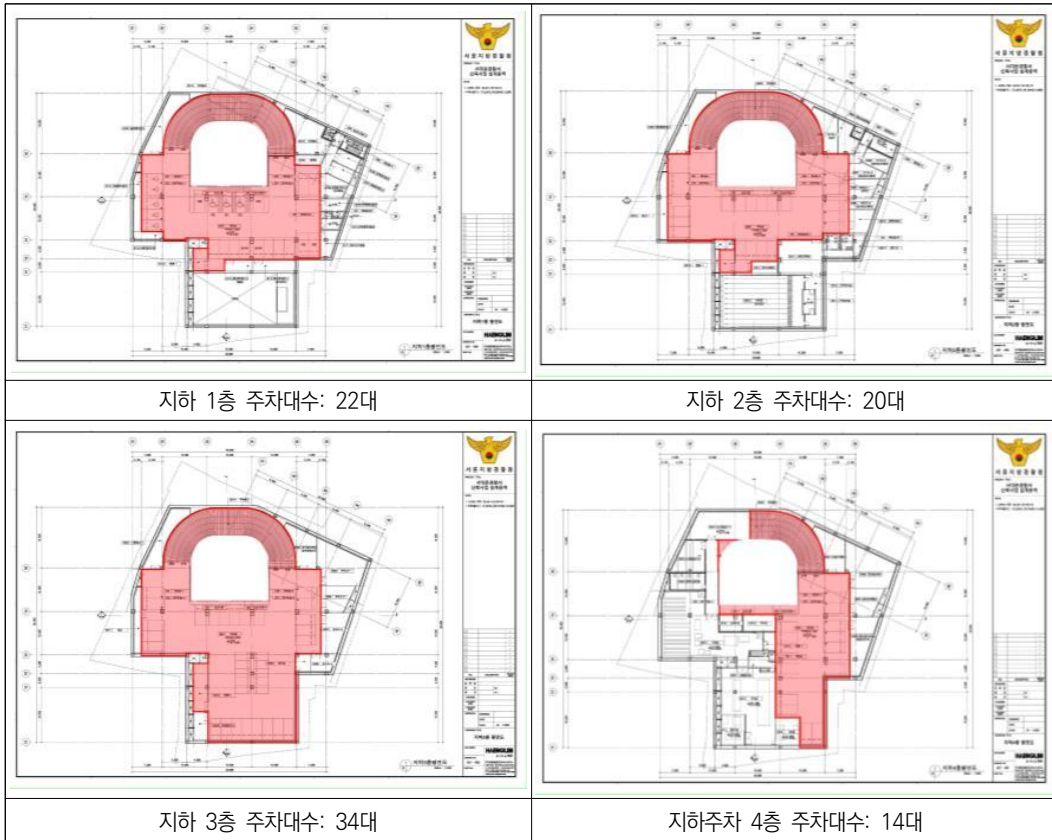
려보다는 당초안의 연면적에서 전·의경시설과 자체경비시설의 단순 가감면적을 통해 산출된 결과로 앞서 제시한 현행안인 중간설계 주차규모 90대에 해당하는 4,555.96㎡의 면적보다 크고 지하에 설치되는 사격장과 주차장을 고려하면 요구안은 지하 5층까지 설계되어야 하는 부담을 안고 있다. 그러므로 본 검토의 대안은 현행안을 준용하며 참고로 중간설계 건축계획 도면은 아래와 같다.

[그림 III-9] 지하주차장 면적 산출 근거



자료: 서울 서대문경찰서, 「서대문경찰서 신축사업 설계 용역(중간설계 도면)」, 2020.

[그림 III-10] 지하주차장 평면계획



자료: 서울 서대문경찰서, 「서대문경찰서 신축사업 설계 용역(중간설계 도면)」, 2020.

2) 세부 시설 규모의 적절성 검토 결과

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

보조시설, 저장시설, 특수시설 면적은 시설면적 기준에 따라 요구안 면적 대비 증가하였으며, 순사무실 외, 관리시설, 편의시설은 감소하였다.

전용면적 비교결과, 요구안의 9,853.56㎡ 대비 대안의 면적은 176.73㎡ 증가한 것으로 검토되었으며 공용면적 비교결과로는 요구안의 11,303.4㎡ 대비 2,803.57㎡ 감소하였으며, 전체 연면적은 요구안 대비 2,626.84㎡ 감소하였다.

〈표 III-19〉 시설계획의 적절성 검토 결과

(단위: m²)

구분	요구안 (A)	사업계획 적정성 재검토		비고	
		대안 (B)	증감		
			(B-A)		
전 용 면 적	순사무실	2,952.00	3,483.00	531.00	-
	순사무실 외	2,051.2	2,013.40	-37.80	유치장 면적 포함
	보조시설	515.90	534.90	19.00	-
	저장시설	1,301.06	1,450.71	149.65	-
	관리시설	540.00	193.00	-347.00	-
	편의시설	1,037.90	892.28	-145.62	-
	특수시설	1,455.50	1,463.00	7.50	자체경비시설 포함
	전용면적 소계	9,853.56	10,030.29	176.73	-
공 용 면 적	계단실, 복도 등	3,413.60	2,893.89	-519.71	-
	기계, 전기실 등	934.00	1,050.00	116.00	-
	지하주차장	6,372.00	4,555.94	-1,816.06	대안의 면적은 현행안 준용
	차고	583.80	-	-583.80	-
	공용면적 소계	11,303.40	8,499.83	-2,803.57	-
합계	21,156.96	18,530.12	-2,626.84		

자료: 저자 작성

IV. 비용 추정

1. 비용 추정의 개요

가. 비용 추정의 기본방향

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

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

본 검토의 분석 기준연도는 2020년 말로 설정하였으며, 기준단가의 조사시점이 기준연도와 상이할 경우 다음과 같은 비용보정지수를 활용하여 단가를 보정하였다.

〈표 IV-2〉 비용보정지수

연도	건설투자 GDP 디플레이터											
2010	103.3	102.1	100.0									
2011	109.2	107.9	105.7	100.0								
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
2020	129.5	127.4	122.4	115.4	113.0	112.9	111.3	111.1	110.8	107.2	103.9	101.1

주: 건설투자 GDP 디플레이터 자료는 기준연도 2015년 자료를 이용하였음. 건설투자 GDP 디플레이터는 국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설투자 항목임

자료: 한국은행 경제통계시스템, <http://ecos.bok.or.kr/>; 한국개발연구원, 「2020년 타당성재조사 등 착수회의 자료」, 2020. 9.

1) 현행안의 총사업비

서대문경찰서 신축사업 현행안의 총사업비는 63,399백만원으로 수요기관의 증액 요구 내용에 따라 자료 및 산출내역 등을 근거로 검토하였으며, 총사업비 검토 기준은 당초 금액인 45,549백만원으로 확인되었다.

검토한 결과, 기본공사비 11,942백만원, 법령개정 1,344백만원, 현장여건 8,435백만원, 기타분담금 708백만원으로 당초안 대비 17,850백만원이 증가하였다.

〈표 IV-3〉 총사업비 현행안 세부내역

(단위: 백만원)

구분	당초안 (A)	설계요구(B)		현행안 (A+B)	변경사유
		순증	(%)		
〈총사업비〉	45,549	17,850	54.74	63,399	
1. 기본공사비	38,460	11,942	29.15	50,402	유사시설 적용 물가변동 반영
2. 법령개정	2,510	1,344	3.28	3,854	
2-1. 직통계단설치	-	37	0.09	37	국토교통부령 건축물의 피난 규칙
2-2. 방화구획	-	12	0.03	12	
2-3. 에너지절약설계	830	37	0.09	867	국토교통부 고시

〈표 IV-3〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	당초안 (A)	설계요구(B)		현행안 (A+B)	변경사유
		순증	(%)		
2-4. 신·재생에너지	1,680	986	2.41	2,666	21% → 30%
2-5. 스프링클러	-	272	0.66	272	화재예방 법률
3. 현장여건	-	8,435	20.59	8,435	
3-1. 암반굴착	-	2,369	5.78	2,369	지하안전영향평가 결과 반영 지반조사 결과반영
3-2. 작업공간 확보	-	24	0.06	24	
3-3. 흙막이공사	-	2,156	5.26	2,156	
3-4. 영구배수	-	36	0.09	36	
3-5. 철거 및 폐기물	-	3,850	9.40	3,850	기존 건축물 철거
4. 기타분담금	-	708	1.73	708	
4-1. 교통영향	-	135	0.33	135	교통심의결과반영
4-2. 지하철영향평가	-	21	0.05	21	지하안전영향평가
4-3. 시설분담금	-	243	0.59	243	도시가스/수도 등
4-4. 미술작품	-	309	0.75	309	문화예술진흥법
5. 시설부대경비	4,579	-	-	-	

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

2) 요구안의 총사업비

요구안은 공모 후 개정된 법령, 철거공사 및 폐기물처리비, 지반조사결과 및 소규모지하 안전영향평가 결과 반영에 따라 조정 하였으며, 세부내역은 다음과 같다.

검토한 결과, 기본공사비 48,741백만원, 법령개정 2,910백만원, 현장여건 6,706백만원, 기타분담금 708백만원, 시설부대경비 5,997백만원으로 당초안보다 19,513백만원이 증가한 65,062백만원으로 확인되었다.

〈표 IV-4〉 총사업비 요구안 세부내역

(단위: 백만원)

구분	당초(A)	순증(B)		요구안 (A+B)	변경사유
		현행	요구(B)		
〈총사업비〉	45,549	17,850	19,513	65,062	
1. 기본공사비	38,460	11,942	10,281	48,741	유사시설 적용 물가변동 반영

〈표 IV-4〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	당초(A)	순증(B)		요구안 (A+B)	변경사유
		현행	요구(B)		
2. 법령개정	2,510	1,344	400	2,910	
2-1. 직통계단설치	-	37	-	-	국토교통부령 건축물의 피난 규칙
2-2. 방화구획	-	12	-	-	
2-3. 에너지절약설계	830	37	-	830	국토교통부 고시
2-4. 신·재생에너지	1,680	986	400	2,080	21% → 30%
2-5. 스프링쿨러	-	272	-	-	화재예방 법률
3. 현장여건	-	8,435	6,706	6,706	
3-1. 암반굴착	-	2,369	2,369	2,369	지하안전영향평가 결과 반영 지반조사 결과반영
3-2. 작업공간 확보	-	24	24	24	
3-3. 흙막이공사	-	2,156	1,194	1,194	
3-4. 영구배수	-	36	-	-	
3-5. 철거 및 폐기물	-	3,850	3,119	3,119	기존 건축물 철거
4. 기타분담금	-	708	708	708	
4-1. 교통영향	-	135	135	135	교통심의결과반영
4-2. 지하철영향평가	-	21	21	21	지하안전영향평가
4-3. 시설분담금	-	243	243	243	도시가스/수도 등
4-4. 미술작품	-	309	309	309	문화예술진흥법
5. 시설부대경비	4,579	-	1,418	5,997	

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

3) 총사업비 추정의 기준 면적

본 검토에서는 서대문경찰서의 정원을 반영하여 『경찰관서 청사 취득 및 배정 면적기준』 및 『경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)의 ‘경찰청사 시설 및 면적 기준’과 질의응답을 통해 제시한 자료 ‘2차 수요처 요구사항 조치계획서’를 근거 하여 시설면적을 검토하였으며, 사업계획 적정성 재검토에서 제시하는 시설면적 비교 결과는 다음과 같다.

최초 과업내용인 당초안은 연면적 22,098㎡, 현행안은 ‘수요처의견 총합 및 조치계획’에 따라 124.84㎡가 감소한 21,973.16㎡이며, 요구안의 경우 당초안의 시설규모를 준용하고

1,303.92㎡(전·의경시설) 면적을 제외하고 100㎡(자체경비시설)로 추가하여 조정하였다. 결과적으로 현행안은 124.84㎡ 감소한 21,973.16㎡, 요구안은 1,203.92㎡ 감소한 20,894.08㎡로 검토되었다.

〈표 IV-5〉 총사업비 추정의 기준 면적

(단위: ㎡)

구분	당초안 (A)	사업계획 적정성 재검토			
		현행안 (B)	요구안 (C)	증감	
				(B-A)	(C-A)
대지면적	3,005.00	3,089.6	3,089.6	84.6	84.6
연면적	22,098.00	21,973.16	20,894.08	-124.84	-1,203.92

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

나. 총사업비의 추정

1) 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(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 ‘건설공사표준품셈’ 및 실적공사비와 시증거래가격을 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.

가) 기본공사비

본 검토에서는 ㎡당 공사비용 추정이 가능하도록 조달청의 공사비 정보광장 자료 중 경찰서 부문의 세부분석 자료를 반영하여 산정하였다.

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

〈표 IV-6〉 최근 4년간 경찰서 단가 기준

구분	지역	발주연도	연면적(㎡)	총공사비(백만원)	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, 검색일자: 2021. 4.

본 사업의 성격은 서대문 부지에 청사 신축공사라는 점을 고려하여 기존 건축물의 철거 공사비를 반영하였다. 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(관급 자재 제외)의 비율인 원가요율을 적용하였다.

선정된 유사사례의 단위공사비는 부가가치세가 포함된 금액이며, 가격기준 시점이 상이하므로, 2020년 말로 가격을 보정한 단위공사비는 다음의 표와 같이 1,928천원/㎡으로 산정되었다.

〈표 IV-7〉 단위공사비 선정

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

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〉 각 안별 기본공사비 종합

(단위: 백만원)

구분	요구안 ¹⁾	검토안	대안
면적(㎡)	20,894.08	21,156.96	18,530.12
단위공사비(원/㎡)	2,332,000	1,928,490	1,928,490
1. 공사비	-	-	-
1-1. 기본공사비	44,310	40,801	35,735
1-1-1. 설계도서 검토	34,181	40,801	35,735
1-1-2. 물가변동 반영	10,129		

주: 1. 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외 금액임

1) 요구안의 기본공사비는 조달청에서 조정한 안이며, 유사사례를 적용하지 않고 사업계획안을 준용한 안임

자료: 저자 작성

나) 현장여건

현장여건에 포함되는 항목은 암반굴착, 작업공간확보, 흙막이공사, 영구배수, 도로확장공, 철거 및 폐기물 비용이다.

암반굴착 공사비와 흙막이공사, 영구배수공사는 본 검토의 기본공사비에서 제외된 상태이므로, 해당 공정만 제외하지 않고 설계내역의 토공과 흙막이공사 등 전체공정을 준용하되, 원가요율을 적용하여 요구안의 비용보다 증가하였다.

작업공간확보는 요구안의 비용 확인이 불가하여 내역서를 확인하여 해당 공정을 추가하여 산정하였다.

도로확장공은 요구안에 포함되지 않았으나 교통영향평가 이행사항으로 추가 산정이 필요하여 사업부처에서 제공한 원가계산서 내역의 금액에 원가요율을 적용하여 재산정하여 추가하였다.

철거 및 폐기물의 경우 철거비와 석면철거비는 사업부처 제시면적에 사례단가를 적용하고, 건설폐기물, 가연성폐기물, 매립처리폐기물, 지정폐기물 처리비, 운반비, 상차비는 사업부처에서 제공한 원가계산서 내역의 수량에 신규단가를 적용하여 재산정하였다.

〈표 IV-9〉 현장여건 공사비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
1-2. 현장여건	6,096	9,530	9,530
1-2-1. 암반굴착	2,154	3,087	3,087
1-2-2. 작업공간확보	22	585	585
1-2-3. 흙막이공사	1,085	2,229	2,229
1-2-4. 영구배수	-		
1-2-5. 도로확장공	-	42	42
1-2-6. 철거 및 폐기물	2,835	3,587	3,587

주: 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외한 금액임

자료: 저자 작성

다) 철거공사비 및 폐기물 처리비

서대문경찰서의 신축예정부지는 기초성되어있는 도심으로서 건축물의 철거비용과 폐기물 처리비용이 발생한다. 사업주체가 제시한 철거 및 폐기물공사비에서 철거비와 석면철거비를 재검토하여 추정하였다.

규모가 유사한 사례의 철거공사비 단가를 2020년 말 기준으로 보정하여 평균단가를 산정하였다. 또한 철거공사 및 폐기물을 처리할 때 발생하는 부산물로 인한 비용 발생은 미미한 것으로 판단되어 제외하였다.

〈표 IV-10〉 철거공사비 산출근거

(단위: 원, 원/㎡)

구분	기준연도	금액(원)	연면적(㎡)	단가	부가세제외	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
舊상계5동 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.

서대문경찰서의 철거면적은 현청사 면적인 6,580.87㎡로 앞서 산정한 철거공사비 단가 120,375원/㎡를 적용하여 철거공사비는 792백만원으로 검토되었다.

〈표 IV-11〉 철거공사비 산정

시설	철거면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(백만원)
검토안	6,580.87	135,314	792
대안			

자료: 저자 작성

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

〈표 IV-12〉 석면철거공사비 산출근거

(단위: 원, 원/㎡)

구분	기준연도	금액(원)	연면적(㎡)	단가	보정단가
분당차량기지 종합청사 등 2개동 석면 철거	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 석면철거 공사	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.

서대문경찰서의 석면철거공사비는 『석면조사 결과보고서(서대문경찰서)』(2013. 3.)와 수요기관의 『서대문경찰서 청사 신축공사 총사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.)에 따라 산정하였다. 서대문경찰서의 석면철거면적은 6,399.97㎡로 앞서 산정한 석면철거공사비 단가 54,573원/㎡을 적용하여 석면철거공사비는 349백만원으로 검토되었다.

〈표 IV-13〉 석면철거공사비 산정

구분	석면철거면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(백만원)
검토안	6,399.97	54,573	349
대안			

자료: 저자 작성

철거 및 폐기물처리 비용은 앞서 산정한 철거공사비 및 석면철거공사비와 서대문경찰서에서 제시한 건설폐기물 및 지정폐기물 처리비용을 준용하여 산정하였다. 건설폐기물, 가연성폐기물, 매립처리폐기물, 지정폐기물 처리비, 운반비, 상차비는 사업부처에서 제공한 원가계산서를 검토한 결과, 한국건설자원협회의 2020년도 건설폐기물 배출지별 중간처리 단가와 건설폐기물 수집 운반비 단가가 일치하여 준용하였다.

〈표 IV-14〉 건설폐기물 배출지별 중간처리단가(2020년)

(단위: 원/톤)

배출지	품명	적용범위	적용단가
도로, 교량 옹벽철거공사	페콘크리트	토목 구조물 해체시 발생하는 이물질이 없는 순수한 페콘크리트	24,377
	페아스팔트콘크리트	포장도로에서 발생하는 이물질이 없는 페아스팔트콘크리트	25,939
재건축· 재개발 공사 (주택·아파트 등 철거·해체 공사)	건설폐재류	가연성폐기물이 제거된 상태로 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
기타 혼합건설폐기물 재건축·재개발 공사 (주택·아파트 등 철거·해체 공사)	혼합 건설폐기물	분연성폐기물(폐유리, 페타일, 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」, 2020.

〈표 IV-15〉 폐기물 처리비 산정

(단위: 원/톤)

구분	단가	본관동	민원동	창고1	창고2	탄약고	무기고	경비실
폐콘크리트	24,377	13,275	785	20	174	96	331	21
건설폐재류	41,951	2,582	167	-	6	3	17	3
기타혼합건설폐재류	152,401	5	1	-	-	-	-	-
페아스팔트콘크리트	25,939	-	-	-	-	-	-	-
건설폐토석	41,951	-	-	-	-	-	-	-
건설폐기물 운반비	11,562	15,862	952	20	180	100	349	25
건설폐기물 상차비	2,016	31,978,391	1,919,490	39,340	362,245	201,134	702,691	49,950
구분	단가	분리 수거장	정문	신축시	토목 공사	조경 공사	합계	
폐콘크리트	24,377	1	10	571	292	7	379,867,230	
건설폐재류	41,951	-	3	-	-	-	116,711,374	
기타혼합건설폐재류	152,401	-	-	-	-	-	888,803	
페아스팔트콘크리트	25,939	-	-	-	385	-	9,986,515	
건설폐토석	41,951	-	-	-	7,416	-	311,108,616	
건설폐기물 운반비	11,562	1	13	571	8,093	-	302,518,666	
건설폐기물 상차비	2,016	2,613	26,206	1,150,906	16,315,488	-	52,748,455	
폐기물 처리비 총계							1,173,829,644	

주: 건설폐기물처리 단가 사업부처 원가내역서 준용

자료: 저자 작성

서대문경찰서에서 제시한 건설폐기물 및 지정폐기물은 『서대문경찰서 청사 신축공사 총 사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.) 및 원가계산서를 검토하여 일부 준용하였으며, 준용한 내용은 다음과 같다.

〈표 IV-16〉 철거공사비 및 폐기물처리비

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
건설폐기물 처리비	1,233	추후 페아스콘 포함(통합발주사유서)
가연성폐기물 처리비	18	임목폐기물은 조경도급 포함
매립처리폐기물 처리비	125	-
지정폐기물 처리비	23	자정폐기물 철거는 건축도급 포함
운반비	1,121	-
상차비	53	-
합계	2,573	-

주: 부가가치세 포함한 금액임

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

기존 건축물의 철거공사비와 사업계획안을 준용한 폐기물처리비용으로 검토안과 대안의 비용은 같다.

〈표 IV-17〉 철거공사비 및 폐기물처리비(검토안, 대안)

(단위: 백만원)

구분	철거	석면철거	건설폐기물처리	가연성폐기물처리	매립처리 폐기물 처리비	지정폐기물 처리비	운반비	상차비	합계
검토안	792	349	1,121	16	114	21	1,121	53	3,587
대안									

주: 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

라) 기타공사비

(1) 신·재생에너지 공사비

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

〈표 IV-18〉 신·재생에너지의 공급의무 비율(기준)

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 서대 문경찰서는 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-19〉 신·재생에너지의 공급의무 비율(개정)

해당연도	'20~'21	'22 ~ '23	'24 ~ '25	'26~'27	'28 ~ '29	'30년이후
공급의무 비율(%)	30	32	34	36	38	40

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

본 서대문청사 내에 적용 가능한 태양열, 태양광, 지열, 연료전지 용량은 사업부서에서 제출한 신·재생에너지 계산서를 준용하여 산정하였으며, 그 내용은 다음과 같다.

〈표 IV-20〉 신·재생에너지 종류별 적용 용량 산정

구분	예상에너지사용량	지열 ¹⁾	태양광 ²⁾	태양열	연료전지 ³⁾
적용비율(%)	100	0.0	2.18	0.00	97.82
용량(kWh/yr)	1,941,985.20	0.00	42,335.28	0	1,899,649.92

- 주: 1) 지열: 대지가 협소하고 이형(SPC공법을 적용하여 공공간 간섭으로 작업이 어려움)이며 지하 9m에 암반이 확인되고 있어 지열의 적용이 어려움
 2) 태양광: 정면이 북동방향이며, 남서방향으로 19층의 건물이 있어 태양광의 유입이 어려워 최대 2.68% 확보가 가능함
 3) 연료전지: 의무비율 확보를 위하여 반영함

자료: 기획재정부, 「신·재생에너지 계산서」, 2021. 12.

〈표 IV-21〉 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-22〉 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-23〉 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-24〉 건축용도별 단위 에너지사용량 및 지역계수

구분		단위에너지사용량 (kWh/m ² ·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

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

신·재생에너지 설치비는 2021년 융복합지원사업 지원단가를 적용하며 태양광, 연료전지 설치단가는 다음과 같다.

〈표 IV-25〉 연료전지, 태양광 설비 설치 기준단가 산정

구분	형식(용량)	설비가격(육지) (천원/kW)	설비가격(도서) (천원/kW)
태양광	건물100kW 이하 일반	1,881	2,250
태양열	건물 1,500㎡ 이하 냉난방	1,814	2,170
지열	건물1,000kW 이하	1,175	1,410
연료전지	건물 10kW 이하	20,656	24,780

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

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

지하주차장면적을 제외한 면적에 적용한 예상에너지 사용량은 각각 다음과 같다.

〈표 IV-26〉 예상 에너지사용량

(단위: kWh/m²·yr)

연면적(㎡)		단위에너지 사용량	지역계수	예상 에너지 사용량	
검토안	대안			검토안	대안
14,201.16	13,974.18	371.66	1.0	5,278,003.13	5,193,642.62

주: 에너지 사용량을 산정하기 위한 연면적은 지하주차장 면적을 제외함

자료: 저자 작성

신·재생에너지 증가분 추가설치는 사례연도 18년도(24% 공급)에서 20년도(30% 공급) 공급의무 증가 비율 6%(태양광 0.13%, 지열 0.00%, 태양열 0.00%, 연료전지 5.87% 분담) 금액을 산출하며 결과는 다음과 같다.

〈표 IV-27〉 신·재생 에너지 추가 설치

(단위: kWh/m²·yr)

사례연도 2018년(A)	기준연도 2020년(B)	증가 비율 %(B-A)	비고
24%	30%	6%	태양광 0.13% 지 열 0.00% 태양열 0.00% 연료전지 5.87%

주: 공급의무 비율 증가분 6%를 태양광 0.13%, 지열 0.00%, 태양열 0.00%, 연료전지 5.87%로 각각 적용함
자료: 저자 작성

신·재생에너지 공사비 검토안은 다음과 같다.

〈표 IV-28〉 신·재생 에너지 공사비 검토안

구분	검토안(태양광 PV 0.65% + 연료전지 29.35%)							
연면적	14,201.16㎡ (주차장 제외)							
기준연도(A)	2020년 공급의무비율 30.00%							
에너지원(%)	태양광 100	0.65	지열 100	0.00	태양열 100	0.00	연료전지 100	29.35
신·재생에너지 생산량	5,278,003×0.65% = 34,518kWh/yr		5,278,003×0.00% = 0kWh/yr		5,278,003×0.00% = 0kWh/yr		5,278,003×29.35% = 1,548,883kWh/yr	
설치규모	34,518 / (1,358×1.56) = 16W		0 / (864×1.09) = 0kW		0 / (745×1.14) = 0kW		1,548,883 / (7,415×2.84) = 74kW	
설치공사비	16kW×1,881천원= 30,649천원		0kW×1,175천원= 0천원		0kW×1,814천원= 0천원		74kW×20,656천원= 1,519,271천원	
총 설치비 A	1,549,920 천원							
기준연도(B)	2018년 공급의무비율 24.00%							
에너지원(%)	태양광	0.52	지열	0.00	태양열	0.00	연료전지	23.48
신·재생에너지 생산량	5,278,003×0.52% = 27,615kWh/yr		5,278,003×0.00% = 0kWh/yr		5,278,003×0.00% = 0kWh/yr		5,278,003×23.48% = 1,239,106kWh/yr	
설치규모	27,615 / (1,358×1.56) = 13kW		0 / (864×1.09) = 0kW		0 / (745×1.14) = 0kW		1,239,106 / (7,415×2.84) = 59kW	
설치공사비	13kW×1,881천원= 24,519천원		0kW×1,175천원= 0천원		0kW×1,814천원= 0천원		59kW×20,656천원= 1,215,417천원	
총 설치비 B	1,239,936천원							
설치비증액(A-B)	281,803,603원(부가세 제외)							
추가에너지 산정	태양광 0.13%	3kW	지열 0.00%	0kW	태양열 0.00%	0kW	연료전지 5.87%	15kW

자료: 저자 작성

신·재생에너지 증가분 대안은 다음과 같다.

〈표 IV-29〉 신·재생 에너지 공사비 대안

구분	검토안(태양광 PV 0.65% + 연료전지 29.35%)							
연면적	13,974.18㎡ (주차장 제외)							
기준연도(A)	2020년 공급의무비율 30.00%							
에너지원(%)	태양광 100	0.65	지열 100	0.00	태양열 100	0.00	연료전지 100	29.35
신·재생에너지 생산량	$5,169,643 \times 0.65\% = 33,966\text{kWh/yr}$		$5,169,643 \times 0.00\% = 0\text{kWh/yr}$		$5,169,643 \times 0.00\% = 0\text{kWh/yr}$		$5,169,643 \times 29.35\% = 1,524,126\text{kWh/yr}$	
설치규모	$33,966 / (1,358 \times 1.56) = 16\text{kW}$		$0 / (864 \times 1.09) = 0\text{kW}$		$0 / (745 \times 1.14) = 0\text{kW}$		$1,524,126 / (7,415 \times 2.84) = 72\text{kW}$	
설치공사비	$16\text{kW} \times 1,881\text{천원} = 30,159\text{천원}$		$0\text{kW} \times 1,175\text{천원} = 0\text{천원}$		$0\text{kW} \times 1,814\text{천원} = 0\text{천원}$		$72\text{kW} \times 20,656\text{천원} = 1,494,988\text{천원}$	
총 설치비 A	1,525,147 천원							
기준연도(B)	2018년 공급의무비율 24.00%							
에너지원(%)	태양광	0.52	지열	0.00	태양열	0.00	연료전지	23.48
신·재생에너지 생산량	$5,169,643 \times 0.52\% = 27,173\text{kWh/yr}$		$5,169,643 \times 0.00\% = 0\text{kWh/yr}$		$5,169,643 \times 0.00\% = 0\text{kWh/yr}$		$5,169,643 \times 23.48\% = 1,219,301\text{kWh/yr}$	
설치규모	$27,173 / (1,358 \times 1.56) = 13\text{kW}$		$0 / (864 \times 1.09) = 0\text{kW}$		$0 / (745 \times 1.14) = 0\text{kW}$		$1,219,301 / (7,415 \times 2.84) = 58\text{kW}$	
설치공사비	$13\text{kW} \times 1,881\text{천원} = 24,127\text{천원}$		$0\text{kW} \times 1,175\text{천원} = 0\text{천원}$		$0\text{kW} \times 1,814\text{천원} = 0\text{천원}$		$59\text{kW} \times 20,656\text{천원} = 1,195,990\text{천원}$	
총 설치비 B	1,220,117천원							
설치비증액(A-B)	277,299,419원(부가세 제외)							
추가에너지 산정	태양광 0.13%	3kW	지열 0.00%	0kW	태양열 0.00%	0kW	연료전지 5.87%	14kW

자료: 저자 작성

마) 제로에너지빌딩(ZEB) 공사비

(1) 제로에너지빌딩(ZEB) 공사비 추정

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

제로에너지건축물(ZEB) 관련하여 최근 수행된 관련 연구 2건⁵⁾을 검토한 결과, 건물 유형 및 지역, 세부 설계요소에 따라 차이가 있으나 제로에너지 건축물 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		연구1	연구2	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·재생에너지설치 설치비 추정방안』, 2021. 4.

5) 연구1: 국토교통부·국토교통과학기술진흥원, 『저비용제로에너지건축물 이행촉진을 위한(기술/비용) 최적화 시뮬레이터 개발 최종보고서』, 2019.

연구2: 한국에너지공단, 『제로에너지빌딩 경제성 분석 참고서』, 2020. 3.

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 산정결과, 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 포함시(A)	태양광 공사비 제외시(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·재생에너지설치 설치비 추정방안』, 2021. 4.

(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 2,040백만원, 1,787백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-32〉 제로에너지빌딩(ZEB) 산정

시설	기준공사비(백만원)	적용요율(%)	금액(백만원)
검토안	40,801	5%	2,040
대안	35,735	5%	1,787

주: 부가가치세 제외

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

바) 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)
1. 공사비	58,357	57,918	-439	52,062	-6,295
1-1. 기본공사비	44,310	40,801	-3,509	35,735	-8,575
1-1-1. 설계도서 검토	34,181	40,801	-3,509	35,735	-8,575
1-1-2. 물가변동반영	10,129				
1-2. 현장여건	6,096	9,530	3,434	9,530	3,434
1-2-1. 암반굴착	2,154	3,087	934	3,087	934
1-2-2. 작업공간확보	22	585	564	585	564
1-2-3. 흙막이공사	1,085	2,229	1,143	2,229	1,143
1-2-4. 영구배수	-				
1-2-4. 도로확장공	-	42	42	42	42
1-2-4. 철거 및 폐기물	2,835	3,587	752	3,587	752
1-3. 기타공사비	2,645	2,322	-324	2,064	-581
1-3-1. 에너지절약설계	755	-	-755	-	-755
1-3-2. 신·재생에너지	1,891	282	-1,609	277	-1,614
1-3-3. 제로에너지빌딩(ZEB)	-	2,040	2,040	1,787	1,787
1-4. 부가가치세	5,305	5,265	-40	4,733	-572

자료: 저자 작성

2) 보상비

서대문경찰서 신축부지는 서대문구 미근동 165 외 3필지로, 본 사업부지에 서대문구 구유지(미근동 7-3)가 포함되어 있어 사전에 안산치안센터(홍제동 26-1)를 포함한 국유지(5필지)와 교환하여 2017년 5월에 신축부지를 확보하였다. 본 사업부지의 토지대장 확인결과, 현재는 경찰청 소유의 국유지로 확인됨에 따라 별도의 용지보상비가 발생하지 않는 것으로 산정한 53,092백만원의 보상비는 제외하였다.

〈표 IV-34〉 보상비 산정

지번(소재지)	지목	소유자	대지면적(㎡)	공시지가(원)	공시지가기준일자	보상비(백만원)
서대문구 미근동 165 미근동 122 미근동 123 미근동 7-3	대지	국 (경찰청)	2,941.8	17,480,000	2021-01	51,423
			36.4	2,922,000		106
			26.4	2,922,000		77
			85	17,480,000		1,486
합계	-	-	3,089.6	-	-	53,092

〔그림 IV-1〕 사업부지 지번 현황도 및 부지 교환 계약서

교환계약서

교환재산의 표시
 국유재산 : 서울특별시 서대문구 미근동 7-3(대지 85㎡)
 국유재산 : 서울특별시 서대문구 홍제동 26-1(대지 83㎡/건물 연면적 133.49㎡)
 서울특별시 서대문구 홍제동 172-1(대지 17㎡), 172-3(대지 9㎡)
 172-30(대지 13㎡)
 서울특별시 서대문구 홍제동 64-181(대지 59㎡)

갑 : 서대문구청
을 : 경찰청
 (분임관리관) 서대문경찰서

위 재산에 대하여 "갑" 과 "을" 간에 다음과 같이 교환계약을 체결한다.
 제1조 "갑", "을"은 본 계약체결 즉시로 교환재산을 인수하여야 한다.
 제2조 "갑", "을"은 각각 인수한 재산에 대하여 소용된 이전등기 절차를 밟으며 그 등기절차에 소요되는 제반 비용은 각기 부담하기로 한다.
 제3조 등기이전에 소요되는 제반서류의 구비를 위하여 "갑", "을"은 서로 원리를 제공한다.
 제4조 "갑", "을"은 본 계약체결 이전의 "갑", "을"의 소송 도지 등에 대하여 다음 사항을 이행하여야 한다.
 가. 이미 설정된 사권의 말소
 나. 채권과금의 지번
 제5조 "갑"과 "을"은 위 재산의 교환으로 인하여 남부담 교환차금이 있으면 그 차액의 납기 등은 「국유재산법」 제54조3항 및 「공유재산 및 물품 관리법」 시행령, 제45조의 규정에 의하되, "갑"은 위 재산의 교환으로 발생하는 교환차금 금389,410원(금감상임인구인사예심원)을 계약체결 후 60일 이내에 지급하여야 한다.
 제6조 본 계약사항에 대하여 해석상 상호 이견이 있는 경우는 쌍방 간에 협의하여 결정한다.
 제7조 본 계약이 체결되었음을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하고 직인날인 후 "갑", "을" 각각 1통씩 보존한다.

2017년 5월 일
 서대문구청장 (인)
 서울서대문경찰서장 (인)

구분	지번 (소재지)	지목	면적	소유자
1	서대문구 미근동 165	대	2,941.8	국유(경찰청)
2	서대문구 미근동 122	대	36.4	국유(경찰청)
3	서대문구 미근동 123	대	26.4	국유(경찰청)
4	서대문구 미근동 7-3	대	85.0	국유(경찰청)
합계			3,004.6	

자료: 서울 서대문경찰서, 「총사업비 심의 설명자료」, 2020.

3) 시설부대경비

요구안의 시설부대경비는 설계비, 책임감리비, 시설부대비로 구성되어 있다. 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 산정하였다.

조달청 맞춤형 서비스 수수료 등의 기타 시설부대경비는 「총사업비관리지침」에 따라 시설부대비 내 포함된 것으로 간주하였다. 시설부대경비를 산출하기 위한 총공사비는 앞서 추정된 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

가) 설계비

설계비는 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2020. 05.)에 따라 산정하며 건축부문 요율을 적용하였다. 먼저 설계비 산정을 위한 건축물의 종별구분은 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 공공발주 사업임을 감안하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에서 정한 설계도서 작성 기준에 따라 상급의 요율을 적용하였다.

〈표 IV-35〉 공종구분

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

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

〈표 IV-36〉 건축설계 대가요율

(단위: %)

공사비 (억원)	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	5.07	4.22	3.38	4.56	3.80	3.04
200억원	5.42	4.51	3.61	4.92	4.10	3.28	4.43	3.69	2.96
300억원	5.32	4.44	3.55	4.84	4.03	3.23	4.36	3.63	2.91
500억원	5.25	4.38	3.50	4.77	3.98	3.18	4.30	3.58	2.87
1,000억원	5.14	4.29	3.43	4.68	3.90	3.12	4.21	3.50	2.80
2,000억원	5.06	4.22	3.38	4.60	3.84	3.07	4.14	3.45	2.76
3,000억원	5.01	4.17	3.34	4.55	3.79	3.03	4.10	3.42	2.73
5,000억원	4.93	4.11	3.28	4.48	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. 따라서 설계비는 요구안 2,728백만원, 검토안 2,509백만원, 대안 2,262백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-37〉 설계비 추정

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
직접공사비	53,052	52,653	47,329
적용요율(%)	-	4.77	4.78
설계비	2,728	2,509	2,262

주: 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

나) 각종인증 업무대가

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

각종 인증업무 대가 산정은 아래 표와 같다.

〈표 IV-38〉 각종 인증 업무 대가요율 산정

(단위: %)

추가요율(건축사 업무대가기준 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.

추가설계대가 요율 = A + 1/2 B + 1/3 C

자료: 저자 작성

〈표 IV-39〉 각종 인증 업무 대가

(단위: 백만원)

구분	설계비		적용요율(%)	적용금액		비고
	검토안	대안		검토안	대안	
인증업무대가	2,509	2,262	14.25	358	322	

주: 부가가치세 제외

자료: 저자 작성

다) 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 소요되는 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 제시되어 있는 건축공사 공사복잡도에 따라 요율을 달리 적용하는데, 본 사업은 업무시설(공공청사)이므로 보통의 공종 요율을 적용하였다.

〈표 IV-40〉 공종별 건축물의 구분

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

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

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

〈표 IV-41〉 전면 책임감리비 요율

공사비 (억원)	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 초과인 경우 개산요율은 단순=12,933.1967×(공사비)-0.3230, 보통=14,498.7284×(공사비)-0.3234, 복잡=16,006.0775×(공사비)-0.3236 적용
 3. 위 기준요율은 2021년 신규사업부터 적용하고, 2020년 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	53,052	52,653	47,329
적용요율(%)	-	4.88	5.05
감리비	2,538	2,568	2,389

주: 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

따라서 감리비는 요구안 2,538백만원, 검토안 2,568백만원, 대안 2,389백만원으로 산정되었다.

라) 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: %)

공사비(억원)	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	검토안	대안
직접공사비	53,052	52,653	47,329
적용요율(%)	-	0.23	0.23
시설부대비	185	121	109

주: 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외 금액임

자료: 저자 작성

따라서 시설부대비는 요구안 185백만원, 검토안 121백만원, 대안 109백만원으로 산정되었다.

마) 교통영향평가 심의반영

「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 심의결과 반영에 따라 가감속차로 설치, 가

로수 이식, 가로등 이설 등 135백만원을 준용하였다. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의결과(서대문구 건축과-25170, 2019. 12. 16., 서울시 교통영향평가 심의 의결보완서 통보)를 준용한 금액 내역은 다음과 같다.

〈표 IV-45〉 교통영향평가 심의반영

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
소계	135	-
가감속 차로 설치	69	도로/보도포장 192㎡, L=161m, W=1.6m
가로수 이식	12	낙엽교목 5주(지자체 소유)
가로등 이설	18	3주(지자체 소유)
교통안전시설 심의	11	「교통안전시설 등 설치, 관리에 관한 규칙」 제16조
교통시설물 감리	3	건설기술진흥법의 CM과 별도 업무
교통심의 이행여부 확인	22	도시교통정비촉진법 제23조

주: 부가가치세 포함한 금액임

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

바) 지하철영향성 검토

「철도안전법」 제45조(철도보호지구에서의 행위 제한 등)에 따른 관계기관(서울교통공사 및 서울지방국토관리청) 협의 결과 반영, 자동화계측기 설치비 21백만원을 준용하였다. 또한 「철도안전법」 제45조에 따른 철도경계선(서대문전철역 5호선)으로부터 30m 이내(21.1~23.8m)에 대한 서울교통공사 사전 협의결과를 반영, 자동화 계측기 설치사항(2015 서울특별시, 서울지하철 계측관리요령 개선)을 준용한 금액의 내역은 다음과 같다.

〈표 IV-46〉 지하철영향성 검토

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
소계	21	-
균열측정계 설치비	5.4	2개소, 서울지하철 계측관리요령(2015, 서울시)
지하철 진동센서	15.6	4개소, 서울지하철 계측관리요령(2015, 서울시)

주: 부가가치세 포함한 금액임

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

사) 문화재 조사

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

『서대문경찰서 청사 신축공사 총사업비 중간설계 적정성 검토서』(2020. 7.)에는 문화재 조사 비용이 산정되어 있지 않았으며, 서대문경찰서 토지이용계획을 확인한 결과 역사도심(4대문 안)으로 이에 문화재 조사비를 산정하였다.

문화재청의 매장문화재 조사대가 계산프로그램을 통해 산출된 비용의 총합인 293백만원이 문화재 관련 조사비용으로 산정되었다.

〈표 IV-47〉 문화재 관련 조사비용 산정

(단위: 백만원)

구분	면적(㎡)	문화재시굴조사비	문화재발굴조사비
검토안	3,089	25	268
대안			
합계	-	293	

자료: 문화재청, 매장문화재 조사대가 계산프로그램, 2022.

아) 시설부대경비 종합

본 검토에서 추정된 시설부대경비 종합 내역은 다음과 같다.

〈표 IV-48〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
3. 시설부대경비	6,153	6,590	6,068
3-1. 설계비	2,728	2,509	2,262
3-2. 각종인증업무대가	2,538	358	322
3-3. 감리비	-	2,568	2,389
3-4. 시설부대비	185	121	109
3-5. 교통영향	123	123	123

〈표 IV-48〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안	대안
3-6. 지하철영향평가	19	19	19
3-7. 문화재 조사	-	293	293
3-8. 부가가치세	559	599	552

주: 요구안, 검토안, 대안 부가가치세 제외한 금액임

자료: 저자 작성

4) 기타비용

가) 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.

〈표 IV-49〉 미술작품설치비 산정

구분	대상면적(㎡)	표준건축비(원)	적용비율(%)	금액(백만원)
검토안	13,267.16	2,048,000	1%	272
대안	12,924.18	2,048,000	1%	265

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 기준으로함

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, 「과밀부담금 부과를 위한 연도별 표준건축비」(「수도권정비계획법」 제14조) 2021. 1. 1.; 국가법령정보센터, 「문화예술진흥법」, 2020. 2. 27.

나) 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, 한전불입금, 사용전검사 수수료, 도시가스 시설부담금으로 구성되며, 검토안과 대안에서 상수도 시설부담금을 제외하고 나머지시설분담금은 사업계획안을 준용하였다.

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

상수도 시설분담금 산출근거는 다음과 같으며 요구안 29백만원, 검토안 29백만원, 대안 28백만원으로 차이가 거의 없는 것으로 확인되었다.

〈표 IV-50〉 상수도 시설 부담금 산출근거

(단위: 백만원)

구분		요구안	검토안	대안	비고
상수도 시설 부담금	원인자부담금	29	16	16	구경 80mm 기준
	급수공사 정액공사비		13	12	-
	소계	29	29	28	-

주: 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.

(1) 하수도 시설분담금

하수도 원인자부담금은 「서울특별시 하수도 사용 조례」 제29조 개별건축물 등에 대한 원인자부담금 적용하였으며, 공공업무 시설계획 오수발생량 242m³/일×하수도 원인자부담금 단위 단가(서울특별시공고 제2019-526호, 처리구역 난지 758천원/m³)에 따라 184백만원이 산정되었으며, 대안은 축소된 면적에 따라 154백만원이 산정되었다.

(2) 한전불입금

한전불입금은 「전기사업법」 제51조 한전수용 신청비 특고압 공중 공급 1,250kW에 신증설 계약전력 17천원/kW을 준용하여 23백만원이 산정되었다.

(3) 사용전검사 수수료

사용전검사 수수료는 수용설비 1,250kW 설치검사, 내연력발전소 설치(500kW)검사, 태양광발전설비(906kW) 검사 수수료를 적용하여 3백만원이 산정되었다.

(4) 도시가스 시설부담금

도시가스 시설부담금은 「도시가스사업법」 제19조, 「서울특별시 도시가스 공급규정」(녹색에너지과-32880호) 제7조에 의거하여 4백만원으로 산정되었다.

(5) 시설분담금 종합

대안에서 산정된 시설분담금의 내역은 다음과 같으며 총 212백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-51〉 시설분담금 종합

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
소계	212	-
상수도 시설부담금	28	서울시 수도시설이설 등 원인자부담금 징수조례, 내경80mm기준
하수도 시설부담금	154	서울특별시 하수도 사용 조례, 공공업무시설
한전불입금	23	전기사업법, 표준시설부담금 1,250kW
상용전검사 수수료	3	수용설비설치검사, 발전기검사, 태양광발전검사
도시가스 시설부담금	4	도시가스사업법

주: 부가가치세 포함한 금액임

자료: 서울 서대문경찰서, 『서대문경찰서 청사 신축 설계용역 중간설계 적정성 검토서』, 2020. 7.

시설분담금은 자치조례 및 관련 법령의 기반시설 설치비용 등에 따라 산정되었으며, 일부 준용하는 시설분담금의 내역은 다음과 같다.

〈표 IV-52〉 시설분담금 추정 결과

(단위: 백만원)

항목	요구안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
상수도 시설부담금	26	26	-	26	-1
하수도 시설부담금	167	167	-	140	-27
한전불입금	21	21	-	21	-
상용전검사 수수료	3	3	-	3	-
도시가스 시설부담금	4	4	-	4	-
시설분담금 합계	221	221	-	193	-28

주: 부가가치세 제외한 금액임

자료: 저자 작성

5) 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 5항에 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-53〉 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: 한국개발연구원, 『타당성재조사 일반지침 수정·보완 연구(제2판)』, 2012.

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

6) 총사업비 추정 결과 종합

총사업비 추정 결과, 요구안 대비 검토안은 39백만원 감소, 대안은 6,455백만원이 감소하는 것으로 도출되었다. 검토안의 주요 감소 원인은 공사비 단가조정으로 설계도서 검토 부분이 제외되고 물가변동을 반영한 공사비 단가를 적용하였으며, 대안의 경우 연면적의 감소로 공사비가 크게 감소하였다. 본 검토에 추정된 총사업비의 종합 비교/분석 결과는 다음과 같다.

〈표 IV-54〉 서대문경찰서 총사업비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	요구안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
〈총사업비〉	65,062	65,023	-39	58,607	-6,455
1. 공사비	58,357	57,918	-439	52,062	-6,295
1-1. 기본공사비	44,310	40,801	-3,509	35,735	-8,575
1-1-1. 설계도서 검토	34,181	40,801	-3,509	35,735	-8,575
1-1-2. 물가변동반영	10,129				
1-2. 현장여건	6,096	9,530	3,434	9,530	3,434
1-2-1. 암반굴착	2,154	3,087	934	3,087	934
1-2-2. 작업공간확보	22	585	564	585	564
1-2-3. 흙막이공사	1,085	2,229	1,143	2,229	1,143
1-2-4. 영구배수	-				
1-2-5. 도로확장공	-	42	42	42	42
1-2-7. 철거 및 폐기물	2,835	3,587	752	3,587	752
1-3. 기타공사비	2,645	2,322	-324	2,064	-581
1-3-1. 에너지절약설계	755	-	-755	-	-755
1-3-2. 신·재생에너지	1,891	282	-1,609	277	-1,614
1-3-3. 제로에너지빌딩(ZEB)	-	2,040	2,040	1,787	1,787
1-4. 부가가치세	5,305	5,265	-40	4,733	-572
2. 보상비	-	-	-	-	-
3. 시설부대경비	6,153	6,590	437	6,068	-85
3-1. 설계비	2,728	2,509	-219	2,262	-472
3-2. 각종인증업무대가	-	358	358	322	322
3-3. 감리비	2,538	2,568	30	2,389	-150
3-4. 시설부대비	185	121	-64	109	-77
3-5. 교통영향평가	123	123	-	123	0
3-6. 지하철영향평가	19	19	-	19	0
3-7. 문화재 조사	-	293	293	293	293
3-8. 부가가치세	559	599	40	552	-8
4. 기타비용	552	514	-38	477	-75
4-1. 미술장식품 설치	281	272	-9	265	-16
4-2. 시설분담금	221	221	-	193	-28
4-3. 부가가치세	50	22	-28	19	-31
5. 예비비	-	-	-	-	-

자료: 저자 작성

V. 정책성 분석

1. 정책성 분석 개요

정책성 분석은 경제성 분석에는 포함되지 않지만 사업 추진의 타당성을 평가하는 데 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 예비타당성 조사 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	재원조달 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 관련계획 반영 여부나 정책방향과의 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 고용유발 효과, 운영 기간의 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 사업추진여건을 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 추진 주체는 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.

서대문경찰서 신축사업은 사업계획 적정성 재검토로 의뢰된 사업으로서 본 재검토에서는 해당 사업의 상위 및 관련 계획 반영 여부를 중심으로 정책 일치성 등 내부여건을 평가하였다.⁶⁾ 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) 검토결과

서대문경찰서 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 5개년 계획(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 5개년 계획(2014~2018년)』(경찰청, 2013)은 변화된 치안여건을 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 23개서와 25~30년이 경과된 29개서를 대상으로 매년 10개서(2018년에는 12개서)에 대한 신축을 추진 중에 있으며, 본 사업은 동 계획에서 2015년 신축 대상으로 직접적으로 포함되어 있다.

6) 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	용산, 방배, 부산중부, 해운대, 광주동부, 가평, 정선, 순천, 곡성, 포항북부	서울중부, 서대문, 구로, 광명, 옥천, 논산, 보령, 순창, 울릉, 마산동부	서울강서, 해화, 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 5개년 계획(2014~2018년)』, 2013.

다음으로 『경찰관서 시설환경개선 TF 운영계획』(경찰청, 2014)은 일선 경찰관서 수사 등 민원부서의 열악한 시설환경을 체계적이고 효율적으로 개선하기 위한 목적인 「경찰관서 시설환경 개선 TF」 구성 및 운영에 대한 내용을 담고 있다. 「경찰관서 시설환경 개선 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 청사보안 강화를 위한 청사개선 종합 계획』(경찰청, 2019)에서는 통합민원실 구축, 보안시스템 강화, 방호전문인력 확보를 핵심으로 하는 경찰관서 청사개선 계획에 대해 다루고 있다. 해당 계획의 사업 대상으로 2019년에 총 36개서가 선정되었으며 2020~21년에는 통합민원실 리모델링과 청사보안 시스템 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. 서대문경찰서는 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 추진되었다. 다만 본 사업은 중간설계 및 조달청 설계적정성 검토가 이미 완료된 후 사업계획 적정성 재검토로 의뢰되었음에도 사업 준비 측면에서 다소 미흡한 점이 노출되었다. 우선 사무공간 및 직제 변경으로 인한 면적 변경이 필요함에도 불구하고 이에 대한 구체적인 내용이 포함되지 않은 채 재검토가 의뢰되었다. 또한 2018년부터 진행된 의무경찰의 단계적 감축으로 인해 전·의경시설 면적이 제외되어야 함에도 본 사업의 중간설계 보고서(“현행안”)에는 해당 시설 면적이 “당초안”보다 오히려 증가하였으며, 조달청 조정요구서의 계획안(“요구안”)에서야 전부 삭제되었다. 이에 연구진은 서대문경찰서의 기준 인원 내역 및 전·의경시설을 제외 여부 등을 주무부처에 질의·요청하는 일련의 과정을 거친 후에 시설규모를 재산정하였다. 이와 같은 상황을 종합해볼 때 향후 사업추진 및 개별 시설에 대한 구체적인 운용계획 수립에 있어 보다 철저한 사업 준비가 부처에게 필요할 것으로 판단된다.

나. 지역주민의 태도 등 외부여건

1) 개요

공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 정책일치성 등 내부여건뿐만 아니라 지역주민, 이해당사자의 태도 등 외부여건을 살펴보는 것 또한 중요하다. 사업주체가 사업 추진에 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) 검토결과

본 사업의 추진 주체인 서울경찰청은 서대문경찰서 신축에 매우 적극적인 것으로 나타났다. 서대문경찰서는 현재 30년이 경과한 노후화된 건물로 건물 외벽 균열 등의 외부 손상으로 인한 누수 발생 등 지속적인 유지보수 문제가 발생하고 있다. 또한 협소한 복도 및 사무공간으로 인해 업무 효율성이 저하되고 공간 부족으로 인해 회의실, 강당 등을 물품 적재용으로 사용하는 등의 문제가 나타나는 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 서대문경찰서 근무자들 또한 본 사업의 필요성에 깊이 공감하며 신속한 사업 추진을 희망하고 있다.

아울러 본 사업의 중요한 이해관계자 중 하나인 서대문경찰서를 방문하는 민원인이나 지역주민의 경우 현 단계에서 본 사업에 대해 특별히 부정적인 태도를 가지지 않는 것으로 파악되었다. 현재 서대문경찰서 내부의 부족한 민원 수용공간 및 주차공간으로 인해 여러 민원인들이 불편을 느끼는 상황으로 판단되며, 연구진의 현장 실사에서 해당 시설들이 상당히 열악하다는 것을 확인하였다. 본 사업을 통해 이러한 불편 사항이 해결되고 민원인 서비스 및 치안대응능력 향상이 이루어진다면 지역 주민들은 본 사업에 대해 긍정적으로 평가할 것으로 예상된다. 다만 주무부처에서 실제 서대문경찰서 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. 특히 서대문경찰서 부지는 일반상업지역과 바로 인접하고 있으며 층정로와 통일로를 경계로 일반상업지역 및 주거지역과도 인접하고 있기 때문에 본 사업으로 발생할 수 있는 진동, 소음 및 환경 피해에 취약할 수 있다. 실제로 본 사업의 유사사례 중 하나인 대구서부경찰서 신축 공사장에서는 먼지와 소음으로 인해 인근 주민들과 상인들이 피해를 보는 사례가 발생하였다.⁷⁾ 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. 따라서 사업 진행 시 사업부지의 주변환경에 대한 철저한 조사와 함께 공사장 먼지

7) 『뉴스스』, 「대구 서부경찰서 신축공사장 먼지·소음에 주민 ‘불편」.

https://newsis.com/view/?id=NISX20171010_0000113288&cID=10810&pID=10800, 2017.10.10.

나 소음을 저감하기 위한 면밀한 대책이 마련되어야 할 것이다. 또한 사업 진행 과정 전반에 걸쳐 지역 주민들과 지자체와의 적극적인 소통과 노력이 필요할 것이다.

마지막으로 본 경찰서 신축사업의 사업부지를 관할하는 서대문구청이나 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 종합해 보면 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 진행과정에서 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.
- 국도교통부, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」, 2020.
- _____, 「과밀부담금 부과를 위한 연도별 표준건축비」, 2021.
- _____, 「도시교통정비 촉진법」, 2019.
- 기획재정부, 「신·재생에너지 계산서」, 2021.
- _____, 「총사업비관리지침」, 2017.
- _____, 「2021년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2020.
- 문화체육관광부, 「건축물에 대한 미술장식품 설치업무 처리 지침」, 2009.
- 법제처, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」, 2021.
- 산업통상자원부, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」, 2016.
- _____, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」, 2016.
- 서울 서대문경찰서, 「서대문경찰서 정책성 분석 자료」, 2021.
- _____, 『서대문경찰서 청사 석면조사 결과 보고서』, 2013.
- _____, 「사업계획 적정성 재검토 자료 정원 현원 표」, 2020.
- _____, 「총사업비 심의 설명자료」, 2020.
- 서울특별시, 「서울특별시 도시가스 공급규정」, 2020.
- _____, 「서울특별시 경관계획」, 2016.
- _____, 「서울특별시 수도시설 이설 등 원인자부담금 징수조례」, 2021.
- _____, 「서울특별시 수도조례」, 2017.
- _____, 「하수도 원인자부담금 단위 단가 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.

서울특별시지방경찰청, 「서대문경찰서 신축사업 개요」, 2021.

_____, 「서대문경찰서 신축공사 교통영향평가」, 2019.

_____, 「서대문경찰서 신축사업 설계 용역(중간설계 도면)」, 2020.

서대문구, 『제34회 2019 서대문구 통계연보』, 2019.

_____, 『제35회 2020 서대문구 통계연보』, 2019.

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

조달청, 「서대문경찰서 청사 신축공사(2차 수요처 요구사항 조치계획)」, 2019.

_____, 『서대문경찰서 청사 신축공사 총사업비 중간설계 적정성 검토서』, 2020.

통계청, 「교통·정보통신(시도별 도로 현황)」, 2019.

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

_____, 『타당성조사 일반지침 수정·보완 연구(제2판)』, 2012.

_____, 「2020년 타당성조사 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.

한국전력, 「표준시설부담금 단가표」, 2020.

행정안전부, 「클린아이 지방공공기관통합공시」, 2021.

KDI 공공투자관리센터, 『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설치 설치비 추정방안』, 2021.

국토교통부, 토지이용규제정보서비스(토지e음), (<https://http://www.eum.go.kr>)

문화재청, 매장문화재 조사대가 계산 프로그램(https://www.e-minwon.go.kr/srvy/Srvy_index.jsp)

경찰청, 서울 서대문경찰서 홈페이지(<https://www.smpa.go.kr>)

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/>)