

2023년 사업계획 적정성 재검토 보고서

# 구로세무서 청사 신축사업



2023년 사업계획 적정성 재검토 보고서

# 구로세무서 청사 신축사업



# 제 출 문

기획재정부 장관 귀하

본 보고서를 귀 기획재정부가 의뢰한 『구로세무서 청사 신축사업』의 사업계획  
적정성 재검토 최종보고서로 제출합니다.

2023. 10.

한국조세재정연구원    원장    김 재 진



< 연구진 >

▣ 「구로세무서 청사 신축사업」 사업계획 적정성 재검토

한국조세재정연구원 연구진: 이주현 초빙연구위원(연구총괄)

이순향 선임연구원

외부 연구진:

서상원 대표 영우피엠디 건축사사무소

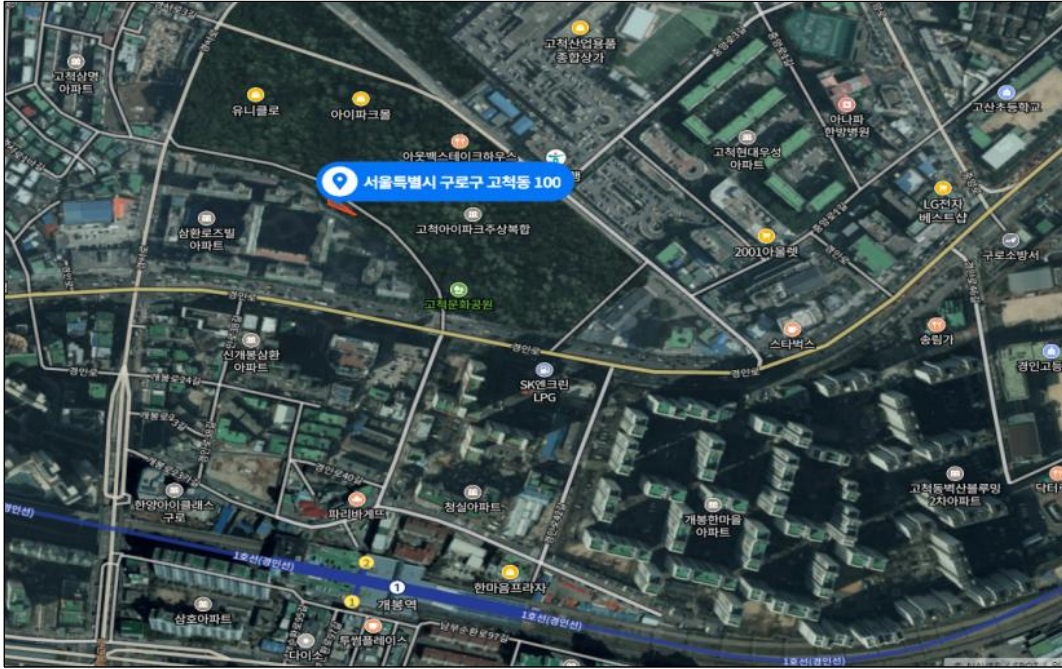
정구현 과장 영우피엠디 건축사사무소

검토위원:

박영배 소장 그림건축사사무소



< 위치도 >



< 조감도 >





## 목 차

요약 .....	1
<b>I. 사업계획 적정성 재검토의 개요 .....</b>	<b>59</b>
1. 사업의 추진 배경 및 목적 .....	59
가. 사업의 추진 배경 .....	59
나. 사업의 목적 및 기대효과 .....	60
2. 사업의 주요 내용 .....	60
가. 사업의 추진 근거 .....	60
나. 사업의 추진 경위 .....	62
다. 총사업비 조정 요구 내역 .....	65
3. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용 .....	68
가. 사업계획 적정성 재검토의 절차 .....	68
나. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용 .....	72
<b>II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점 .....</b>	<b>74</b>
1. 서울특별시 구로구 기본 현황 .....	74
가. 자연환경 및 생활환경 분석 .....	74
나. 사회·경제적 지표 .....	76
2. 구로세무서 현황 및 유사사례 검토 .....	80
가. 구로세무서 일반 현황 .....	80
나. 구로세무서 시설 현황 .....	85
다. 유사 신축 세무서 .....	88
3. 상위 및 관련 계획 검토 .....	93
가. 당초 총사업비 편성 .....	93
나. 성과계획서 및 성과관리시행계획 .....	99
다. 총사업비 변경 요구 관련 계획 .....	100

4. 사업계획 적정성 재검토의 주요 쟁점 .....	101
가. 사업계획의 적정성의 쟁점 .....	101
나. 비용 추정의 쟁점 .....	103
다. 정책성 분석 관련 .....	103
라. 검토안 및 대안의 설정 .....	104
Ⅲ. 사업계획의 적절성 검토 .....	105
1. 사업계획 개요 .....	105
2. 사업부지의 적정성 검토 .....	106
가. 사업부지 위치 .....	106
나. 부지활용의 적정성 .....	107
다. 지하주차장 .....	108
3. 시설면적의 적정성 검토 .....	110
가. 사업계획안의 시설계획 .....	110
나. 시설면적 검토기준 .....	115
다. 적정 시설면적 검토 .....	122
라. 현 청사 면적과 비교 검토 .....	144
Ⅳ. 비용 추정 .....	147
1. 비용 추정의 개요 .....	147
가. 비용추정 기본전제 .....	147
나. 사업계획안의 총사업비 .....	149
다. 총사업비 추정기준 .....	150
2. 총사업비 추정 .....	152
가. 공사비 .....	152
나. 보상비 .....	164
다. 시설부대경비 .....	166
라. 예비비 .....	172

---

3. 총사업비 추정 결과 .....	173
4. 연차별 투자계획 .....	174
<b>V. 정책성 분석 .....</b>	<b>177</b>
1. 정책성 분석의 개요 .....	177
2. 사업추진 여건 검토 .....	179
가. 정책 일치성 등 내부여건 .....	179
나. 이해당사자 사업수용성 등 외부여건 .....	187
<b>VI. 지역균형발전 분석 .....</b>	<b>190</b>
<b>VII. 종합결론 및 정책제언 .....</b>	<b>191</b>
1. 종합결론 .....	191
2. 정책제언 .....	194
<b>참고문헌 .....</b>	<b>196</b>
<b>부록 .....</b>	<b>198</b>

---

## 표 목차

〈표 Ⅰ-1〉 사업 추진 관련 규정 .....	61
〈표 Ⅰ-2〉 사업의 추진 경위 .....	63
〈표 Ⅰ-3〉 구로세무서 교환 부지 현황 .....	64
〈표 Ⅰ-4〉 구로세무서 청사 신축 사업의 주요 변경 내용 .....	66
〈표 Ⅰ-5〉 구로세무서 신축 청사 요구 면적 .....	66
〈표 Ⅰ-6〉 총사업비 변경 요구 내역별 사유 .....	68
〈표 Ⅰ-7〉 사업계획 적정성 재검토의 법적 근거 .....	69
〈표 Ⅰ-8〉 타당성재조사 요건 해당여부 .....	70
〈표 Ⅱ-1〉 서울특별시 및 사업대상지 인구수 .....	76
〈표 Ⅱ-2〉 서울특별시 및 사업대상지 자동차 등록대수 .....	77
〈표 Ⅱ-3〉 서울특별시 산업별 사업체 및 종사자 수 .....	78
〈표 Ⅱ-4〉 구로구 산업별 사업체 및 종사자 수 .....	79
〈표 Ⅱ-5〉 구로세무서 연혁 .....	81
〈표 Ⅱ-6〉 구로세무서 현재 청사 개요 .....	82
〈표 Ⅱ-7〉 구로세무서 납세 인원(2020~2022년) .....	82
〈표 Ⅱ-8〉 구로세무서 세수 내역(2019~2022년) .....	83
〈표 Ⅱ-9〉 구로세무서 인원 현황 .....	83
〈표 Ⅱ-10〉 구로세무서 현재 청사 시설현황 .....	85
〈표 Ⅱ-11〉 구로세무서 현재 청사 시설별 시설현황 .....	85
〈표 Ⅱ-12〉 유사 세무서 신축 사업 개요 .....	89
〈표 Ⅱ-13〉 유사 세무서 신축 사업의 총사업비 내역 .....	90
〈표 Ⅱ-14〉 유사 세무서의 세부 실별 면적 .....	91
〈표 Ⅱ-15〉 유사 신축 세무서 공사비 .....	92
〈표 Ⅱ-16〉 사업 추진 관련 규정 .....	93
〈표 Ⅱ-17〉 국세청 청사시설 취득 사업코드 .....	95

---

〈표 II-18〉 구로세무서 청사 신축 사업의 중기사업계획	95
〈표 II-19〉 구로세무서 청사 신축 사업의 공용재산취득사업계획	97
〈표 II-20〉 구로세무서 청사 신축 사업의 2019년도 예산편성	98
〈표 II-21〉 구로세무서 청사 신축 사업의 당초 총사업비 편성	98
〈표 II-22〉 국세청 성과관리시행계획(2019~2022년) 관련 내용	99
〈표 II-23〉 검토안, 대안 설정	104
〈표 III-1〉 사업계획 시설규모	106
〈표 III-2〉 특별계획구역 세부개발계획 결정사항	107
〈표 III-3〉 지구단위계획 지침 검토	108
〈표 III-4〉 교통처리계획 지침	109
〈표 III-5〉 구로세무서 신축 청사 세부 실별 면적	110
〈표 III-6〉 업무시설 면적(사업계획)	112
〈표 III-7〉 보조시설 면적(사업계획)	112
〈표 III-8〉 저장시설 면적(사업계획)	113
〈표 III-9〉 관리시설 면적(사업계획)	113
〈표 III-10〉 편의시설 면적(사업계획)	113
〈표 III-11〉 특수시설 면적(사업계획)	114
〈표 III-12〉 공용면적(사업계획)	115
〈표 III-13〉 지하주차장 면적(사업계획)	115
〈표 III-14〉 청사 취득 및 배정면적기준	116
〈표 III-15〉 정부청사시설기준표	117
〈표 III-16〉 국세청 특수시설 산출근거	118
〈표 III-17〉 2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침	120
〈표 III-18〉 구로세무서 직급별 정원표	121
〈표 III-19〉 구로세무서 정원 외 인원현황	122
〈표 III-20〉 특수시설 근무 인원	124
〈표 III-21〉 업무시설 면적(대안)	124

---

〈표 Ⅲ-22〉 업무시설 면적 비교검토 .....	125
〈표 Ⅲ-23〉 보조시설 면적(대안) .....	125
〈표 Ⅲ-24〉 보조시설 면적 비교검토 .....	125
〈표 Ⅲ-25〉 저장시설 면적(대안) .....	125
〈표 Ⅲ-26〉 저장시설 면적 비교검토 .....	126
〈표 Ⅲ-27〉 관리시설 면적(대안) .....	126
〈표 Ⅲ-28〉 관리시설 면적 비교 검토 .....	126
〈표 Ⅲ-29〉 편의시설 면적(대안) .....	127
〈표 Ⅲ-30〉 편의시설 면적 비교검토 .....	127
〈표 Ⅲ-31〉 특수시설 사례 비교검토 .....	128
〈표 Ⅲ-32〉 최근 5년간 구로세무서 방문 민원인 수 .....	129
〈표 Ⅲ-33〉 구로세무서 전산실 전산장비 현황 .....	130
〈표 Ⅲ-34〉 구로세무서 통신실 전산장비 현황 .....	131
〈표 Ⅲ-35〉 구로세무서 기록물 생산현황 .....	132
〈표 Ⅲ-36〉 신고서자기작성교실 산정 기준인원 .....	133
〈표 Ⅲ-37〉 주무 이상 직원 현황 .....	135
〈표 Ⅲ-38〉 특수시설(대안) .....	137
〈표 Ⅲ-39〉 특수시설 면적 비교검토 .....	137
〈표 Ⅲ-40〉 청사수급 시 전용면적 대 공용면적 비율 .....	138
〈표 Ⅲ-41〉 공용면적(대안) .....	139
〈표 Ⅲ-42〉 총사업비관리지침 제93조(부설주차장의 설치) .....	139
〈표 Ⅲ-43〉 교통영향평가 기준 면적 .....	140
〈표 Ⅲ-44〉 사업계획 주차대수 .....	140
〈표 Ⅲ-45〉 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측모형 .....	141
〈표 Ⅲ-46〉 원단위법에 의한 주차 수요 대안 .....	141
〈표 Ⅲ-47〉 주차대수 산정(대안) .....	141
〈표 Ⅲ-48〉 지하주차장 필수 면적 .....	142
〈표 Ⅲ-49〉 지하주차장 면적(대안) .....	142

---

〈표 III-50〉 시설면적 종합 .....	143
〈표 III-51〉 시설면적 비교검토 .....	145
〈표 IV-1〉 비용검토를 위한 검토안, 대안 설정 .....	147
〈표 IV-2〉 비용보정지수 .....	148
〈표 IV-3〉 소비자물가지수 .....	148
〈표 IV-4〉 사업계획안 총사업비 세부내역 .....	149
〈표 IV-5〉 공공청사 법규 강화 기준연도 .....	150
〈표 IV-6〉 구축자료의 상세 수준에 따른 예비비 반영 비율 .....	151
〈표 IV-7〉 사업계획안 단위공사비 .....	152
〈표 IV-8〉 조달청 공사비 정보광장 세무서 사례 .....	154
〈표 IV-9〉 조달청 나라장터 세무서 사례 .....	156
〈표 IV-10〉 검토안 단위공사비 산정 .....	157
〈표 IV-11〉 건축공사비 산정 .....	157
〈표 IV-12〉 에너지효율등급 인증 또는 제로에너지건축물 인증표시 의무대상 건축물 .....	158
〈표 IV-13〉 신·재생에너지 공급의무 비율 .....	159
〈표 IV-14〉 건축물 용도별 단위에너지 사용량 및 지역계수 .....	160
〈표 IV-15〉 예상 에너지 사용량 및 신·재생에너지 생산량 .....	160
〈표 IV-16〉 신·재생에너지원별 단위 에너지생산량 및 원별보정계수 .....	161
〈표 IV-17〉 에너지 원별 생산량 산정(검토안) .....	162
〈표 IV-18〉 에너지 원별 생산량 산정(대안) .....	162
〈표 IV-19〉 신·재생에너지 융복합지원사업 설비 및 지원단가 .....	162
〈표 IV-20〉 신·재생에너지 설비 추가 공사비 산정(검토안) .....	163
〈표 IV-21〉 신·재생에너지 설비 추가 공사비 산정(대안) .....	163
〈표 IV-22〉 공사비 종합 .....	164
〈표 IV-23〉 용지구입비 산정 .....	165
〈표 IV-24〉 현 청사 부지 용지구입비 .....	165
〈표 IV-25〉 용지구입비 비교검토 .....	166

---

〈표 IV-26〉 시설부대경비 산정 기준 .....	166
〈표 IV-27〉 조사 및 측량비 산정 .....	167
〈표 IV-28〉 건축공사 종별 구분 기준 .....	168
〈표 IV-29〉 건축설계 대가요율 .....	168
〈표 IV-30〉 설계비 요율 산정 .....	169
〈표 IV-31〉 설계비 산정 .....	169
〈표 IV-32〉 감리비(전면책임감리)1) 요율 .....	170
〈표 IV-33〉 건설사업관리비(전면책임감리) 요율 산정 .....	171
〈표 IV-34〉 건설사업관리비(전면책임감리) 산정 .....	171
〈표 IV-35〉 시설부대경비 요율 산정 .....	171
〈표 IV-36〉 시설부대비 산정 .....	172
〈표 IV-37〉 시설부대경비 종합 .....	172
〈표 IV-38〉 구득자료의 수준에 따른 예비비 반영 비율 .....	172
〈표 IV-39〉 총사업비 추정 결과 .....	174
〈표 IV-40〉 사업계획안 연차별 투입금액(현행 기준) .....	175
〈표 IV-41〉 검토안 연차별 투자비율 .....	175
〈표 IV-42〉 검토안 연차별 투입금액 .....	176
〈표 IV-43〉 대안 연차별 투입금액 .....	176
〈표 V-1〉 본 사업의 정책성 분석 평가항목 개요 .....	178
〈표 V-2〉 지역생활권계획(고척·개봉) 미래상 및 목표별 전략 .....	181
〈표 V-3〉 청사취득사업(국세청) 연차별 세부사업내역 .....	182
〈표 V-4〉 부지확보 추진경위 .....	183
〈표 V-5〉 현 구로세무서 국세신고안내센터 운영현황 .....	186
〈표 V-6〉 국세신고안내센터 공간 산정기준 .....	187
〈표 V-7〉 구로세무서 청사 유지보수 비용 .....	189
〈표 VII-1〉 사업계획 적정성 재검토 결과 .....	193

---

## 그림 목차

[그림 I-1] 구로세무서 신축 청사 부지 위치도 .....	65
[그림 I-2] 사업계획 적정성 재검토 수행 절차 .....	71
[그림 II-1] 구로구 위치 및 행정구역도 .....	75
[그림 II-2] 구로구 지역면적 분포 .....	75
[그림 II-3] 구로세무서 현재 청사 위치 및 건물 현황 .....	81
[그림 II-4] 청사 현황 사진 .....	87
[그림 II-5] 구로세무서 신축 청사 부근 공원 기반시설(주차장) 변경 .....	101
[그림 III-1] 구로세무서 현 위치 및 이전 예정지 위치 .....	105
[그림 III-2] 사업대상지 위치도 .....	106
[그림 III-3] 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도 .....	108
[그림 III-4] 지하주차장 진출입구 통합운영 계획 .....	109
[그림 III-5] 구로세무서 세금납부실 운영현황 .....	123
[그림 III-6] 현 구로세무서 다목적실 .....	135
[그림 IV-1] 직선보간법 계산식 .....	166
[그림 V-1] 지역생활권계획(고척·개봉) 지역발전구상 .....	181
[그림 V-2] 고척동 서울남부교정시설 이적지 토지이용계획 .....	182
[그림 V-3] 서울시 공유재산 처리절차 .....	185

---



---

## 요 약

---

### I. 사업계획 적정성 재검토의 개요

#### 1. 사업의 추진 배경 및 목적

##### 가. 사업의 추진 배경

- (시설 노후화 및 사무공간 부족) 국세청 구로세무서는 1976년 신축 후 46년이 경과한 노후 건물로 안전상 문제가 발생하고 있고, 사무 공간이 부족하여 민원인과 직원의 불편을 초래하고 있음
- (관할구역과 세무서 위치의 불일치) 1982년 2월 영등포세무서로부터 구로구세무서로 분리되었음에도 불구하고 청사는 구로구 관내가 아닌 영등포구 문래동에 소재하여 관할구역 납세자의 혼란과 불편이 발생함
- (총사업비 변경 요청) 구로세무서 청사 신축 사업의 부지 확보 방식이 매입에서 교환으로 변경되고, 주변 공원 및 공공청사와 지하 주차장 통합 개발을 추진함에 따라 사업기간 연장 및 공사비 증액이 필요할 것으로 보고 국세청은 2022년 12월 기획재정부에 총사업비 변경을 요구함

##### 나. 사업의 목적 및 기대효과

- (납세 서비스 환경 개선) 국세청 구로구세무서 청사 신축 사업은 직원 및 내방객의 접근성 및 안전을 확보하고 주차 및 사무 공간 부족을 해결하여 쾌적한 환경에서 납세 서비스를 제공하고자 하는 목적으로 계획됨
- 국세청은 해당 사업을 통해 관할 구역 납세자들의 접근성 향상, 직원의 근무 환경 개

선, 양질의 납세 서비스 기반을 마련하여 국가재정수입의 원활한 확보가 가능할 것으로 기대하고 있음

## 2. 사업의 주요 내용

### 가. 사업의 추진 근거

- (구로세무서의 관할 구역) 국세청장은 소관 사무를 분장하기 위해 국세청장 소속 하에 지방국세청을 두고 지방국세청 소속 하에 세무서를 두는데, 구로세무서는 서울지방국세청 소속 세무서로 서울특별시 구로구를 관할 구역으로 함
- (국유재산법 및 관련 계획) 구로세무서 청사는 국가가 직접 사무용으로 사용하기 위한 재산으로 「국유재산법」 제6조의 공용재산에 해당하며, 청사 신축에 필요한 비용은 동법 제26조의5에 따라 국유재산관리기금을 사용함
  - 국세청은 「'18~'22 국유재산관리기금 중기사업계획」(국세청, 2018. 1.)과 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」(국세청, 2018. 3.)을 작성하여 기획재정부에 제출함
  - 해당 사업 계획안에서 구로세무서 청사 신축 사업은 구로세무서가 직접 수행하며 국비(국유재산관리기금)로 100% 조달하고, 신규 취득한 부지에 이전 신축하는 형태로 계획됨
- (정부청사관리규정 및 청사수급관리계획) 행정기관의 장은 공용재산을 취득하고자 할 때 행정안전부에 청사수급관리계획을 제출하고 승인받아야 하며, 이를 바탕으로 기획재정부에 예산 요구, 협의해야 함
  - 국세청은 구로세무서 청사 신축을 포함한 청사수급관리계획안을 행정안전부에 제출하여, 2018년 5월 청사수급관리계획을 승인받음
- (국회 확정 예산) 국회 심의를 거쳐 총사업비 382억 6천만원, 2019년 예산 10억 3천만원이 확정되었고, 2019년 10월 설계공모보상비 7,300만원이 증액되어 총사업비가 383억 3천만원으로 조정됨

## 나. 사업의 추진 경위

- 2019년 예산 편성 이후 사업의 추진 경위는 다음 <표 1>과 같음
  - 2019년 11월 신축 설계 업체 선정, 2020년 4월 관계기관 협의 하에 기본설계 착수, 2021년 5월 기본 설계 완료 후 7월 조달청 기본설계 적정성 검토 완료, 2021년 10월 중간설계 완료 후 2022년 2월 조달청 중간설계 적정성 검토 완료함
  - 2021년 12월 서울시에 지구단위계획 세부개발계획(안)을 상정하여 2022년 5월 수정 가결, 2022년 9월에 구로구 교통영향평가 수정 가결함
  - 구로세무서 청사 신축 사업의 부지 확보 방식이 변경(취득→교환)됨에 따라 협의에 시일이 소요되고, 지하주차장 통합 개발을 추진함에 따라 공사비 및 사업 기간이 연장될 것으로 보고 2022년 12월 기획재정부에 총사업비 변경 요구함
  - 2023년 1월 기획재정부는 해당 사업의 사업계획 적정성 재검토를 진행하기로 결정함

<표 1> 사업의 추진 경위

연월	내용
2018. 5.	• 행안부 청사수급관리계획 승인
2019. 11.	• 신축 설계 업체 선정(신한종합건축설계사무소)
2020. 4.	• 관계기관(서울시, 구로구청, 조달청) 협의 하 기본설계 착수
2020. 5.	• 설계 평면변경 진행(2020년 5월~2021년 4월)
2020. 6.	• 서울시 주관부서(공공개발추진단) 결정, 부지 확보 방식 변경(매입→교환)
2021. 5.	• 기본설계 완료, 기본설계 적정성검토 요청(조달청)
2021. 7.	• 기본설계 적정성검토 완료, 중간설계 진행
2021. 10.	• 중간설계 완료, 중간설계 적정성검토 요청(조달청)
2021. 12.	• 지구단위계획 세부개발계획(안) 상정(구로구→서울시)
2022. 2.	• 중간설계 적정성검토 완료(조달청)
2022. 5.	• 지구단위계획 세부개발계획(안) 수정가결
2022. 9.	• 구로구 교통영향평가 심의 수정가결
2022. 12.	• 국세청 총사업비 조정 요구
2023. 1.	• 사업계획 적정성 재검토 의뢰(기획재정부 타당성심사과-26)

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 3을 참고하여 연구진 작성

- 구로세무서 신축 사업의 사업기간 연장과 총사업비 변경을 요구하게 된 주요 이유는
  - ① 부지 확보 방식의 변경으로 협의 기간이 소요되었다는 점 ② 지하주차장 통합개발로 인해 관련 비용이 증가하였다는 점임
  
- (부지 확보 방식의 변경) 최초 사업계획 당시에는 구로세무서 신축 청사 부지를 매입을 통해 확보하는 것으로 계획되었으나, 2019년 지구단위계획 세부개발계획 수립 협의 과정에서 신축 청사 부지의 토지 소유권 이전 방식에 대해 구로세무서와 서울시의 의견 차이<sup>1)</sup>가 생겨 부지 확보 방식을 결정하는 과정에서 사업이 지연됨
  - 2020년 6월 서울시 행정국장 주재 관계기관 회의를 통해 현재 구로세무서 부지(영등포구 문래동 1가 23-1번지)와 신청사 부지(구로구 고척동 100번지)의 토지 교환을 전제로 서울시 주관부서를 공공개발추진단으로 결정하면서 부지 확보 방식이 교환 취득으로 변경됨
  
- (지하주차장 통합 개발) 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역<sup>2)</sup> 세부개발계획 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제 2022-221호)를 통해 구로세무서 청사 신축 부지와 주변 공원, 청사 등과의 지하주차장 통합개발 계획이 확정됨
  - 세부개발계획 결정(변경)을 통해 구로세무서 신축 청사와 공원의 통합 주차 출입구를 지정하고, 청사 지하 주차장과 공원 지하 주차장을 연계하도록 결정함
  - 주차 출입구는 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)」(구로세무서, 2022. 7.)에 따라 구로세무서 청사 내에 설치하고, 차량 출입구 등 구로세무서 청사 내 시설물에 대한 공사비는 타 기관의 비용 부담이 없고 주차장 간 통로 연결 비용은 구로구청 측에서 부담하기로 협의함

---

1) 구로세무서: 기부채납을 조기 시행하여 권리 관계 확정 후 서울시와 토지 매입을 진행하고자 함  
 서울시: 사업시행자(토지지원리츠)와 국세청 간에 직접 소유권 이전이 이루어지고 서울시에는 매매 대금을 지급하는 방식을 원함

## 다. 총사업비 조정 요구 내역

- (총사업비 조정 요구) 사업 부지를 신규 취득하기로 했던 당초 계획이 부지 교환 방식으로 변경되었고, 지하주차장 통합개발(구청, 세무서, 민간시설)을 추진함에 따라 연면적과 시설 부대경비가 증가하였으며, 사업기간의 연장이 필요하게 되어 2022년 12월 총사업비 조정을 요구함
  - (당초 계획) 서울특별시 구로구 고척동 100번지 부지를 신규 취득하여, 부지 면적 3,300제곱미터(㎡), 연면적 9,631제곱미터(㎡)로 5년의 사업기간 동안(2019~2023년) 총사업비 383억원으로 신축하는 것으로 계획함
  - (변경 요구안) 부지 면적은 3,300제곱미터(㎡)으로 당초 계획과 동일하나 교통영향평가에 따른 주차장 면적 증가 등으로 연면적은 1,561제곱미터(㎡) 증가한 1만 1,192제곱미터(㎡)가 되었고, 사업기간은 3년 연장하여 2026년까지로 요청하였으며 총사업비는 약 147억원 증가한 530억원을 요구함

〈표 2〉 구로세무서 청사 신축 사업의 주요 변경 내용

구분	현행안	변경 요구안	비교	
사업위치	서울특별시 구로구 고척동 100번지 일원		-	
사업규모	부지면적	3,300㎡	3,300㎡	동일
	연면적	9,631㎡	11,192㎡	1,561㎡
사업기간 <sup>1)</sup>	2019~2023년(5년)	2019~2026년(8년)	3년 연장	
사업주체	구로세무서(국세청)		-	
총사업비	383억원	530억원	147억원	
재원분담	국고 100%	국고 100%	동일	

주: 1) 사업기간 변경 사유: 부지확보 방식 변경(취득→교환)에 따른 협의 진행 및 지하주차장 통합개발(구청, 세무서, 민간시설) 추진 등

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 2를 참조하여 연구진 작성

- (청사 면적 변경 요구) 구로세무서 인원 증가, 주차장 면적 확대로 연면적을 1,561제곱미터(㎡) 확대한 1만 1,192제곱미터(㎡)로 사업계획 변경을 요구함
  - (인원 증가) 2018년 총 164명의 정원<sup>2)</sup>과 정원 외 10명이었는데, 2022년에 6급 이

2) 4급 기관장 1명, 5급 과장 7명, 6급 이하 156명

하 정원이 5명 증가하여 정원 총계는 169명<sup>3)</sup>이 되었고, 증가한 인원에 대한 업무시설 등을 반영하여 전용면적 56제곱미터(㎡)의 증가를 요구함

○ (주차장 확대) 교통영향평가(구로세무서, 2022. 7.)를 반영하여 주차장의 면적을 1,448제곱미터(㎡) 확대하는 등 공용면적도 1,505제곱미터(㎡)로 확대 요구함

□ (공사비, 시설부대경비 증액 요구) 물가 변동으로 인한 기본공사비 증액, 연면적 증가, 건물에너지관리시스템(BEMS) 구축, 흙막이 및 (파일) 기초 보강공사, 신재생에너지 및 소방설비 법규 강화 등을 반영하여 공사비 128억 7천만원과 시설부대경비 18억 2천만원 총 146억 9천만원 증액을 요구함

〈표 3〉 총사업비 변경 요구내역별 사유

(단위: 백만원)

구분	현행(A)	요구(B)		변경요구 (A+B)	변경사유
		순증액	%		
1. 공사비	19,080	12,874	67.4	31,954	물가 변동으로 인한 기본공사비 증액
					연면적 증가
					건물에너지관리시스템(BEMS) 구축
					흙막이 및 (파일) 기초 보강공사
					신재생에너지 및 소방설비 법규 강화
2. 건설보상비	16,774	-	-	16,774	변동 없음
3. 시설부대경비	2,480	1,819	73.3	4,299	과업기간 연장 및 설계변경
<b>합계</b>	<b>38,334</b>	<b>14,693</b>	<b>38.3</b>	<b>53,027</b>	<b>중간설계 적정성 반영</b>

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 6을 참조하여 연구진 작성

### 3. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용

#### 가. 사업계획 적정성 재검토의 절차

□ (타당성재조사) 타당성재조사는 국가의 재정 지원을 받아 완성에 2년 이상 소요되는 사업이 일정 요건에 해당할 경우 사업의 타당성을 객관적으로 재조사하여 사업의 추진, 불필요한 사업비 증액을 억제하고자 하는 목적으로 실시(「총사업비관리지침」 제44조)함

3) 「국세청·국세공무원·국세청주류면허지원센터·국세상담센터 및 지방세무관서 정원규정」 [별표 6] 서울지방국세청 소속 세무서별 정원표(2023. 3. 28.)

- (사업계획의 적정성 재검토) 해당 사업의 총사업비가 상위 계획의 변경이나 법정 사항의 반영 등 외부적 요인에 의해 증가하는 경우 타당성재조사를 실시하지 않고 사업계획의 적정성 재검토를 실시할 수 있음(「총사업비관리지침」 제49조 제2항 및 제49조의2 제1항)
- (사업계획 적정성 재검토 요건 해당 여부) 구로세무서 청사 신축 사업은 물가인상분과 지가상승분을 제외한 총사업비 23.6% 증액을 요청하여 타당성재조사 요건에 해당하나 관련 계획의 변경, 법정 사항의 반영 등 외부적 요인에 의한 사업비 변경으로 보고 사업계획 적정성 재검토를 실시함
  - 국세청은 구로세무서 청사 신축 사업의 총사업비 조정을 요구하면서 <표 4>과 같이 최초 사업 계획 단계에 비해 총사업비가 38.3% 증액(물가인상분, 지가상승분 제외할 경우 23.6%)된 530억 3천만원을 요청함
  - 해당 사업의 총사업비 증액 요청은 이적 대상 부지의 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획, 교통영향평가, 지하안전성영향평가, 신재생에너지 설치 및 소방 법규 등의 강화로 인한 것임

〈표 4〉 타당성재조사 요건 해당여부

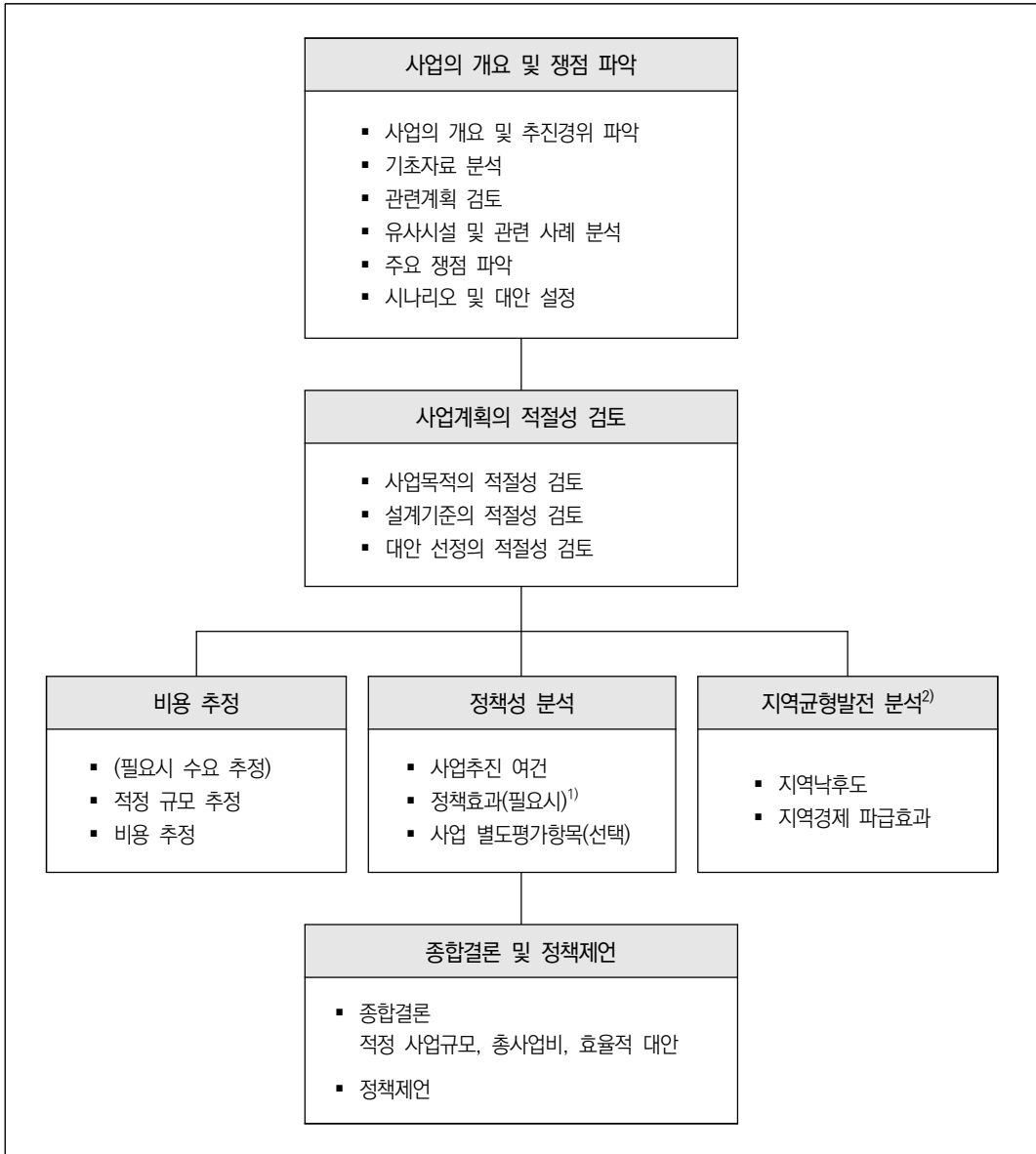
(단위: 백만원)

구분	이전단계	변경요구	증감		해당유무
	사업비(A)	사업비(B)	(B-A)	%	
총사업비	38,334	53,027	14,693	38.3	해당
- 총사업비 (물가·지가 제외 시)	38,334	47,383	9,049	23.6	해당
- 물가상승분	-	5,644	5,644	순증	-
- 지가상승분	-	-	-	-	-

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 6

- 사업계획 적정성 재검토는 타당성재조사 방식에 준하여 이루어지며, 수행 단계별로 구체적으로 검토해야 할 내용은 [그림 1]과 같음
  - 먼저 사업의 개요 및 쟁점을 파악하고, 사업계획의 적절성을 검토한 후, 경제성 분석, 정책성 분석, 지역균형발전 분석 등을 단계별로 진행한 후 사업의 타당성을 종합적으로 평가하고 적정 총사업비를 산정하며 사업 추진 상의 개선 사항을 제시함

[그림 1] 사업계획 적정성 재검토 수행 절차



주: 1) 사업계획 적정성 재검토에서는 정책효과 분석 생략 가능함

2) 수도권 유형의 사업은 지역균형발전 분석을 생략함. 또한 해당 사업이 특정 지역으로 정해져 있지 않거나 사업효과가 특정 지역에 국한되지 않는 사업은 지역균형발전 분석을 생략할 수 있음

출처: 한국조세재정연구원 정부투자분석센터, 『타당성재조사 착수회의 자료』, 2023. 2., p. 15

## 나. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용

### 1) 기초자료 분석 및 조사의 쟁점 도출

- 사업과 관련한 기초 자료를 검토하여 타당성재조사의 주요 쟁점을 도출함
  - 대상 사업의 추진 배경과 목적, 기대 효과 등을 정리하고, 최초 사업 추진 이후 타당성재조사 단계에 이르게 된 경위, 현재까지의 예산 집행 현황 등을 살펴봄
  - 사업의 공간적 입지와 공사 내역, 총사업비 규모 등 사업 내용에 대해 파악함
  - 해당 사업과 관련한 자연 및 생활환경과 사회·경제적 환경을 분석하고, 유사한 사례들을 검토하며 상위 및 지역 관련 계획과의 일치성, 우선순위 등을 분석함

### 2) 사업계획 적절성 검토 및 비용 추정

- (사업계획 적절성 검토) 예측된 수요 및 유사 사례 등을 참고하여 현재 제안된 사업계획안의 규모가 적절한지 검토하고, 사업비용 추정을 위한 설계 기준, 공사비 산입 기준, 비용 산정의 정밀도 등을 검토함
- (비용 추정) 사업계획(안)에 제시된 각 시설물의 특성을 반영한 초기 비용을 포함하여 사업에 소요되는 모든 비용의 적정성 및 객관성 검토하며, 누락된 비용이나 향후 추가 비용의 발생 가능성 등을 검토하여 객관적이며 적정한 비용을 추정함

### 3) 정책성 분석

- 정책성 분석 평가 항목은 사업추진 여건, 정책효과, 사업 별도평가 항목(선택)으로 구성하는데 해당 사업의 특성에 따라 조정할 수 있음
  - (내·외부 사업추진 여건) 상위 계획을 반영했는지 여부, 상위 계획과 정책 방향이 일치하는지 여부, 사업의 준비 정도 등 사업 내부 여건과 지역 주민 및 이해 관계자 등의 사업에 대한 태도, 갈등 여부 등 사업 외부 여건을 함께 검토함
  - (정책효과) 일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성 평가, 안전성 평가, 사업특화항목 등에 대해 긍정적인 효과와 부정적인 효과를 종합적으로 검토함
  - (사업 별도평가항목) 운영비 조달 위험성이 있는 사업이나 문화재 가치가 있는 사업 등은 자원조달위험성이나 문화재가치 부분을 별도평가항목으로 검토함

#### 4) 지역균형발전 분석

- 지역 간 불균형 상태의 심화를 방지하고 지역 간 형평성 제고를 위해 지역낙후도 개선, 지역경제 파급효과 등 지역개발에 미치는 요인을 분석함
  - (지역낙후도 및 지역경제 파급효과) 지역낙후도 지수를 통해 검토하고, 지역경제 파급효과는 지역산업연관모형(IRIO)을 통해 검토함
  - (지역균형발전 분석 미실시) 다만 해당 사업이 특정지역으로 정해져 있지 않거나 사업효과가 특정지역에 국한되지 않는 사업과 수도권 지역 사업은 지역균형발전을 평가하지 않음

#### 5) 종합평가 및 정책제언

- 앞서 검토한 내용을 바탕으로 사업의 타당성을 종합적으로 평가하며, 총사업비의 조정액을 산정하고, 향후 평가 대상사업의 후속조치를 수행하는 과정에서 반드시 고려하여야 할 정책적인 사항을 제언함

## II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점

### 1. 서울특별시 구로구 기본 현황

#### 가. 가. 자연환경 및 생활환경 분석

- (위치) 구로구는 서울특별시의 남서쪽 끝에 위치하며, 동쪽으로는 관악구, 서쪽으로 경기도 부천시, 남쪽으로 금천구, 경기도 광명시, 북쪽으로 영등포구 및 양천구와 접하고, 면적은 20.12제곱킬로미터(km<sup>2</sup>)로서 서울특별시 전체 면적(605.40제곱킬로미터(km<sup>2</sup>))의 3.3%를 차지함
- (행정구역) 1980년 4월 영등포구에서 분리되었고, 1995년 3월 구로구에서 금천구가 분리되었으며, 현재 도림동, 구로1·2·3·4·5동, 가리봉동, 고척1·2동, 개봉1·2·3동, 오류1·2동, 수궁동, 향동 총 16개의 행정동으로 구분되어 있음

- (지역 분포) 서울 내의 대표적인 공업도시로 전체 면적의 20.9%(4.20제곱킬로미터(km<sup>2</sup>))가 준공업 지역이며, 1960년대 구로구 가리봉동 일대를 중심으로 한국수출산업공단이 조성되었는데 2000년 11월에 서울디지털산업단지(구로구)로 개칭하고, 벤처·정보·지식기반산업 중심으로 개편됨

## 나. 사회·경제적 지표

### 1) 인구

- (주민등록 인구) 2018년 43만 8,486명, 2019년 43만 9,371명으로 소폭 증가했으나, 2020년 43만 2,488명, 2021년 42만 1,163명, 2022년 41만 8,418명으로 감소 추세임

〈표 5〉 서울특별시 및 사업대상지(구로구) 인구수

(단위: 명)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
서울시	10,049,607	10,010,983	9,911,088	9,736,027	9,667,669
구로구	438,486	439,371	432,488	421,163	418,418

자료: 서울열린데이터 광장, <https://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2023. 2. 20.

### 2) 자동차 등록대수

- (자동차 등록대수) 2018년 14만 4,440대에서 2022년 14만 8,659대로 증가 추세임

〈표 6〉 서울특별시 및 사업대상지(구로구) 자동차 등록대수

(단위: 대)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
서울시	3,124,651	3,124,157	3,157,361	3,176,743	3,193,351
구로구	144,440	144,465	145,267	145,874	148,659

자료: 서울열린데이터 광장, <https://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2023. 2. 20.

### 3) 산업 및 경제활동

- (총사업체 수) 2021년 기준 5만 2,791개소이고, 도매 및 소매업 1만 7,126개소(32.44%), 운수 및 창고업 5,498개소(10.41%), 숙박 및 음식점업 5,006개소(9.48%) 순으로 많음

- (사업체 종사자 수) 2021년 기준 24만 689명으로 도매 및 소매업 4만 4,216명 (18.37%), 정보통신업 3만 5,997명(14.96%), 사업시설 관리 사업 지원 및 임대 서비스업 2만 1,699명(9.02%) 순으로 많음

## 2. 구로세무서 현황 및 유사사례 검토

### 가. 구로세무서 일반 현황

- (연혁 및 관할 구역) 구로세무서는 1982년 2월 영등포세무서로부터 분리되어, 현재 서울지방국세청 소속 세무서로 구로구 전역을 관할함
- (담당 업무) 서울지방국세청 소속 타 세무서들과 마찬가지로 국세 수납 및 환급 업무, 개인사업자 세원관리, 법인사업자 세원관리, 양도소득세·상속세·증여세 관리, 각종 세무 상담, 고충처리·심사청구처리, 민원 증명, 사업자등록 신청 및 정정, 휴·폐업신고, 탈세제보 처리, 세무조사 등의 업무를 담당함
- (구로세무서 납세 인원) 2020년 15만 8,999명, 2021년 16만 7,077명, 2022년 18만 9,210명으로 최근 3년간 계속 증가하는 추세임
  - 납세자 유형별로 종합소득세 납세자, 개인 사업자, 법인 사업자로 구분해서 살펴보더라도 2020~2022년 계속 증가하는 추세임
- (구로세무서 세수 내역) 2019년 1만 9,407억원, 2020년 1만 9,477억원, 2021년 1만 9,189억원, 2022년 2만 3,803억원으로 2021년 전년에 비해 줄기는 했으나 대체로 증가하는 추세임
- (청사 인원) 4급 기관장 1명, 5급 과장 7명, 6급 이하 161명으로 정원 총계는 169명<sup>4)</sup> 이고, 정원 외 인원 10명을 합할 경우 총 179명임

4) 서울지방국세청 과별 정원규정 훈령 393호(2022. 12. 29.)

## 나. 구로세무서 시설 현황

□ (구로세무서 현 청사) 1976년 준공된 건물로 부지 면적은 3,119제곱미터(㎡)이고, 연면적은 4,373.76제곱미터(㎡)이며 지하 1층, 지상 4층 건물임

〈표 7〉 구로세무서 현재 청사 시설별 시설현황

(단위: ㎡)

용도별		시설명	사용면적
전용면적	업무시설	순사무실	1346.1
		회의실	49.50
	보조시설	식당	180.00
	저장시설	창고	148.50
		문서고	643.50
	관리시설	당직실, 운전원대기실	19.60
	편의시설	휴게실, 체력단력실	180.00
	특수시설	민원실	150.15
		전산실	50.49
		교환실	24.75
공용면적	공용시설	계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등	981.17
		기계실·전기실 등	600.00
		옥내주차장	
<b>합계</b>			<b>4,373.76</b>

자료: 국세청, 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2018. 3., p. 330을 참조하여 연구진 작성

[그림 2] 청사 현황 사진



자료: 국세청, 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2018. 3., p. 338

## 다. 유사 신축 세무서<sup>5)</sup>

### 1) 유사 세무서의 실별 면적 비교

- 국세청은 구로세무서 청사 신축과 관련해 유사 신축 세무서로 <표 8>와 같이 강남세무서, 마포세무서, 반포세무서, 분당세무서, 강서세무서, 서대문세무서, 영등포세무서를 제시함
  - (위치 및 관할구역) 분당세무서를 제외하고는 6개 세무서 모두 서울지역에 위치하고, 세무서 관할은 해당 구 지역 전체 또는 일부임
  - (사업기간 및 준공 시기) 비교 대상 세무서들의 청사 신축 사업기간은 4~7년 정도이며, 준공은 2014~2023년 사이에 이루어짐
  - (정원) 해당 세무서들의 정원은 113~202명인데, 반포세무서 정원이 168명, 분당세무서 정원이 164명으로 구로세무서 정원인 169명과 유사함
  - (부지면적) 부지면적은 2,107~1만 1,643제곱미터(m<sup>2</sup>)이고, 연면적은 9,293~1만 1,553제곱미터(m<sup>2</sup>)인데, 구로세무서의 부지면적은 3,300제곱미터(m<sup>2</sup>)이고, 연면적(요청)은 1만 1,192제곱미터(m<sup>2</sup>)로 부지면적은 분당세무서와 가장 비슷하고, 연면적은 반포세무서와 가장 유사함
  - (주차대수) 구로세무서는 주차 가능 대수를 90대로 계획하고 있는데, 비교 대상 세무서들의 주차 가능 대수는 70~127대임
  - (층수) 구로세무서는 지하 2층, 지상 7층 건물을 계획하고 있고, 비교 대상 세무서들의 건물 층수는 지하 2~5층, 이상 5~7층임
  - (총사업비) 비교 대상 세무서들의 총사업비는 203억 2천만원~393억원인데, 구로세무서가 변경 요구한 총사업비는 530억 3천만원임
- (실별 면적 비교) 국세청은 강남세무서를 제외한 비교 대상 세무서들의 실별 면적을 <표 9>과 같이 제시함
  - 구로세무서의 요청 면적과 6개 세무서의 평균을 비교했을 때 강당, 민원실, 교양실 등은 차이가 크지 않으나, 교육실, 신고서 자기작성, 기록관실 등은 차이 있음

5) 본 장에서는 국세청에서 제시한 자료를 기준으로 유사 세무서를 개괄적으로 비교하고, '제IV장 비용 추정'에서 총사업비를 산정하기 위해 비교 기준을 구체화하고 조달청 공사비 정보 광장(<http://pcae.g2b.go.kr>)과 조달청 나라장터(<https://www.g2b.go.kr/index.jsp>) 자료를 활용하여 구체적으로 비교 검토함

〈표 8〉 유사 세무서 신축 사업 개요

(단위: 백만원, 년, 명, ㎡, 대, 층)

구분	구로세무서(요청)	강남세무서	마포세무서	반포세무서	분당세무서	강서세무서	서대문세무서 <sup>1)</sup>	영등포세무서	
총사업비	53,027	20,321	24,336	23,802	21,753	21,825	39,329	34,578	
사업기간	2019~2026	2011~2014	2013~2017	2013~2017	2013~2017	2013~2017	2015~2021	2017~2023	
실시설계 인가	-	2012. 9. 10.	2014. 7. 14.	2014. 7. 14.	2014. 7. 14.	2014. 10. 17.	2018. 11. 30. <sup>2)</sup>	2019. 12. 16.	
준공일	-	2014. 7. 18.	2017. 6. 16.	2017. 5. 16.	2017. 3. 21.	2017. 4. 13.	2021. 8. 19.	2023년 하반기	
정원	169	189	196	168	164	187	113	202	
부지면적	3,300	4,702	2,126	2,107	3,941	4,827	2,393	11,643	
연면적	11,192	9,293	10,960	11,080	10,092	9,966	10,100	11,553	
주차대수	90	96	70	70	111	109	74	127	
층수	지하	2	2	4	4	5	2	3	2
	지상	7	7	7	6	5	7	7	6
위치	서울시 구로구 고척동 100번지	서울시 강남구 학동로 425 (청담동)	서울시 마포구 독막로 234 (신수동)	서울시 서초구 방배로 163 (방배동)	경기도 성남시 분당구 분당로 23(서현동 277)	서울시 강서구 마곡서 1로 60 (마곡동)	서울시 서대문구 세무서길 11 (홍제동)	서울시 영등포구 선유로 243 (양평동 4가)	
관할구역	서울시 구로구	서울시 강남구 중 신사동, 논현동, 압구정동, 청담동	서울시 마포구	서울시 서초구 중 잠원동, 반포동, 방배동	경기도 성남시 분당구	서울시 강서구	서울시 서대문구	서울시 영등포구 (대림동, 도림동 및 신길동 제외)	

주: 1) 캠프 위탁개발, 기재부 소유

2) 건축허가일

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신(추가1)」, 2023. 3., pp. 1~4; \_\_\_\_\_, 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)-사전검토보완서」, 2022. 9., p. 2를 참조하여 연구진 작성

〈표 9〉 유사 세무서의 세부 실별 면적

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	구로세무서	마포세무서	반포세무서	분당세무서	강서세무서	서대문세무서	영등포세무서	평균 <sup>1)</sup>
민원실	250	263	197	249	281	174	259	237
국세신고안내센터 <sup>2)3)</sup>	-	100	103	100	96	102	116	103
신고서 자기작성	325	362	198	148	-	191	264	233
기록관실	195	403	324	137	271	189	388	285
강당	246	296	258	219	281	176	283	252
공청회실	196	128	176	137	156	93	163	142
교육실	328	89	-	113	-	-	-	101
다목적실	148	72	60	142	-	46	114	87
교양실	98	158	64	-	-	152	94	117
특수 보관고	162	-	-	-	-	123	155	139
조사 심리실	100	55	62	57	-	23	118	63

주: 1) 마포세무서, 반포세무서, 분당세무서, 강서세무서, 서대문세무서, 영등포세무서의 평균값

2) 2019년부터 민원인에게 세무 관련 신청, 신고, 상담 등의 편의를 제공하기 위하여 일정규모(60명 이하 2급지 관서) 이상 세무서에 모두 설치·운영하고 있는 국세청 고유의 특수시설로 유사 세무서의 세부 실별 면적에 포함하여 회신함(구로세무서, 2023. 4. p. 5)

3) 구로세무서 청사신축 사업계획에는 국세신고안내센터를 특수시설 면적으로 요구하지 않아 본 검토에서는 제외함

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8; \_\_\_\_\_, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신(추가1)」, 2023. 3., p. 5를 바탕으로 재구성함

## 2) 평균 공사비 단가 비교

- 국세청은 구로세무서 평균 공사비 단가 산정을 위해 <표 10>와 같이 4개의 유사 신축 세무서(마산세무서, 안산세무서, 군산세무서, 영등포세무서)를 제시함
  - 면적 5만제곱미터(㎡) 이상이면서 구로세무서 신축 청사와 유사한 층수(지하 2층~지상 7층)로 건축된 신축 세무서를 비교 대상으로 선정하였다고 설명함
    - 제시한 4개 세무서의 연면적은 5,190~1만 2,148제곱미터(㎡)이고, 철근콘크리트 조로 지하1층(또는 2층), 지상 6~8층 구조의 건물임
  - 단위면적당 보정공사비는 제곱미터당 232만 9,000~280만 8,000원으로 산출하였고, 4개 세무서의 평균값은 제곱미터당 256만 7,000원임
  - 당초 단위면적당 공사비인 제곱미터당 198만 1,000원 대비 제곱미터당 58만 6,000원이 증가한 값을 반영하여 기본공사비 56억 4천만원 증액을 요청함

<표 10> 유사 신축 세무서<sup>1)</sup> 공사비

(단위: 천원, ㎡, 천원/㎡)

공사명 (세무서)	조사시점 (보정계수 <sup>2)</sup> )	총공사비		연면적 (B)	규모/구조	단위면적당공사비	
		보정공사비(A)				보정공사비(A/B)	
마산	2017년 2월 (1.1874)	18,361,063		9,361	지하 1층~지상 7층 철근콘크리트조	1,961	
		21,801,926				2,329	
안산	2017년 3월 (1.1874)	22,710,885		10,743	지하 1층~지상 8층 철근콘크리트조	2,114	
		26,966,905				2,510	
군산	2017년 11월 (1.1651)	11,354,173		5,190	지하 1층~지상 8층 철근콘크리트조	2,188	
		13,228,747				2,549	
영등포	2020년 11월 (1.0928)	31,219,044		12,148	지하 2층~지상 6층 철근콘크리트조	2,570	
		34,116,171				2,808	
합계	2021년 10월 보정	83,645,165		37,442	-	-	
		96,113,749					
업무시설(세무서) 평균		$\frac{96,113,749\text{천원(보정공사비 합계)}}{37,442\text{㎡(연면적 합계)}} = 2,567\text{천원/㎡}$				2,567	
물가상승률 반영한 기본공사비 증액 조정		$9,631\text{㎡(당초면적)} \times \{2,567\text{천원/㎡(유사시설 평균공사비)} - 1,981\text{천원/㎡(당초공사비)}\} = 5,644,000\text{천원}$					

주: 1) 유사사례는 면적 5,000제곱미터(㎡)이상 유사한 층수의 세무서 사례 선정

2) 물가변동 보정계수는 건설보상비지수와 건설투자 GDP 디플레이터 자료 비교하여 증가폭이 작은 값 적용

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 10

### 3. 상위 및 관련 계획 검토

#### 가. 당초 총사업비 편성

- 공용재산의 신축 사업을 승인받기 위해서는 행정안전부의 사업 검토, 기획재정부 및 국회의 예산 심의 절차를 거쳐야 함
- (청사수급관리계획) 국세청은 구로세무서 청사 신축을 포함한 청사수급관리계획안을 행정안전부에 제출하여, 2018년 5월 청사수급관리계획을 승인받음
- (중기사업계획) 2018년 국세청은 「'18~'22 국유재산관리기금 중기사업계획」(국세청, 2018. 1.)을 작성하여 기획재정부에 제출함
  - 구로세무서가 직접 수행하며 재원은 국비(국유재산관리기금)로 100% 조달하고, 2018년부터 2023년을 사업기간으로 하며, 신규 취득한 3,300제곱미터(㎡) 부지에 연면적 8,181제곱미터(㎡)로 신축하는 형태로 계획됨
- (공용재산취득사업계획) 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」(국세청, 2018. 3.)을 제출하면서 중기사업계획을 수정하여 제시함
  - 2019년부터 2023년을 사업기간으로 하며, 신규 취득한 3,300제곱미터(㎡) 부지에 연면적 1만 1,436제곱미터(㎡)로 신축하는 형태로 계획됨
- (2019년도 예산 편성) 기획재정부 소관 국유재산관리기금의 '공용재산취득(국세청)' 프로그램 내 '청사' 단위 사업 중 세부사업인 '국세청 청사시설 취득'의 내역 사업 중 하나로 국회 심의를 거쳐 2019년도 예산이 확정됨
  - 2019년부터 2023년을 사업 기간으로 하며, 신규 매입한 3,300제곱미터(㎡) 부지에 연면적 9,631제곱미터(㎡)로 신축하는 것으로 결정됨
- (세부 편성 내역) 연도별, 세부내역별 편성 내역은 다음 <표 11>과 같음

〈표 11〉 구로세무서 청사 신축 사업의 당초 총사업비 편성

(단위: 백만원)

근거	구분		총사업비	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년~
중기사업 계획	내역사업	<b>구로세무서 청사신축 (=A+B+C)</b>	<b>32,125</b>	1,834	7,491	10,248	6,276	6,276
	세부내역	토지매입비(A)	15,800	1,580	7,110	7,110	-	-
		시설비(B)	15,495	-	-	3,099	6,198	6,198
		시설부대경비(C)	830	254	381	39	78	78
		- 기본설계비	254	254	-	-	-	-
		- 실시설계비	381	-	381	-	-	-
		- 감리비	158	-	-	32	63	63
		- 시설부대비	37	-	-	7	15	15
공공재산 취득사업 계획	내역사업	<b>구로세무서 청사신축 (=D+E+F)</b>	<b>45,251</b>	17,436	616	5,440	21,759	-
	세부내역	건설보상비(D)	16,774	16,774	-	-	-	-
		공사비(E)	25,526	-	-	5,105	20,421	-
		시설부대경비(F)	2,951	662	616	335	1,338	-
		- 기본설계비	662	662	-	-	-	-
		- 실시설계비	616	-	616	-	-	-
		- 감리비	1,614	-	-	323	1,291	-
		- 시설부대비	59	-	-	12	47	-
2019년도 예산	내역사업	<b>구로세무서 청사신축<sup>1)</sup> (=G+H+I)</b>	<b>38,261</b>	1,033	0	4,091	24,956	8,181
	세부내역	건설보상비(G)	16,774	-	-	-	16,774	-
		공사비(H)	19,080	-	-	3,816	7,632	7,632
		시설부대경비(I)	2,407	1,033	-	275	550	549
		- 기본설계비	569	569	-	-	-	-
		- 실시설계비	464	464	-	-	-	-
		- 감리비	1,330	-	-	266	532	532
		- 시설부대비	44	-	-	9	18	17

주: 1) 2019년도 예산편성(국회 확정) 결과 구로세무서 청사신축 사업의 총사업비는 382억 6,100만원으로 확정되었으며, 본 내역은 2019년도 10월에 설계공모보상비 7,300만원이 증액된 부분은 포함되지 않음

자료: 국세청, 「'18~'22 국유재산관리기금 중기사업계획」, 2018. 1., pp. 5~6; p. 15; p. 186; \_\_\_\_\_, 「2019년도 국유재산관리기금 공공재산취득사업계획안」, 2018. 3., p. 336; \_\_\_\_\_, 「국세청 신규사업 설명자료」, 2019., p. 22를 참조하여 연구진 작성

## 나. 성과계획서 및 성과관리시행계획

- (성과계획서) ‘국세청 청사시설 취득’ 세부사업은 기본경비성 비용으로 재정사업 성과관리 대상에 해당하지 않아, 2019~2023년도 국세청 성과계획서 상에는 성과지표 및 목표치가 제시되지 않음
- (성과관리시행계획) 「정부업무평가 기본법」에 의해 부처가 소관 정책 등을 스스로 평가하기 위해 작성하는 ‘성과관리시행계획’에는 유사한 정책 목적을 가진 관리과제가 있음
  - <표 12>에 정리된 바와 같이 노후 청사를 개선하여 직원 및 납세자의 만족도를 높이기 위한 관리과제를 설정하고, 달성 여부를 매년 자체적으로 검토하고 있음
  - 2019~2022년 국세청 성과관리시행계획에서 해당 관리과제의 성과지표로 ‘청사 준공 개수’, ‘준공 청사 직원 및 납세자 만족도’를 설정하고 목표 달성 여부를 확인하고 있음

〈표 12〉 국세청 성과관리시행계획(2019~2022년) 관련 내용

연도	구분	내용	
2019	전략목표	Ⅴ. 조직 내부의 변화와 혁신을 이끄는 환경을 조성한다.	
	성과목표	2. 일 잘하는 조직문화 확립으로 세정의 신뢰도를 향상시킨다.	
	관리과제	⑥ 신축청사의 지속적 확보로 양질의 납세서비스 제공기반 조성	
	성과지표	청사 준공 개수 준공 청사 직원 및 납세자 만족도	연간 준공 개수 5단위 설문조사
2020	전략목표	Ⅳ. 복지세정의 역할을 확대하여 국민경제 활성화에 기여한다.	
	성과목표	2. 더불어 잘하는 경제를 위한 기반을 구축한다.	
	관리과제	④ 안전하고 쾌적한 공공청사 확보로 납세서비스 환경 개선	
	성과지표	청사 준공 개수 준공 청사 직원 및 납세자 만족도	준공 청사 개수 5단위 설문 조사
2021	전략목표	Ⅳ. 복지세정의 역할을 확대하여 국민경제 활성화에 기여한다.	
	성과목표	2. 더불어 잘하는 경제를 위한 기반을 구축한다.	
	관리과제	④ 안전하고 쾌적한 공공청사 확보로 납세서비스 환경 개선	
	성과지표	청사 준공 개수 준공 청사 직원 및 납세자 만족도	준공청사 개수 5단위 설문 조사

〈표 12〉의 계속

연도	구분	내용	
2022	전략목표	1. 납세편의 제고를 통하여 소관 세입예산을 조달한다.	
	성과목표	2. 국민 눈높이에 맞는 쉽고 편리한 납세서비스를 구축한다.	
	관리과제	⑤ 수요자 중심의 맞춤형 청사를 위한 노력 제고	
	성과지표	청사 준공 개수	연간 준공 목표
준공 청사 근무 직원 및 납세자 만족도		5단계 만족도 조사	

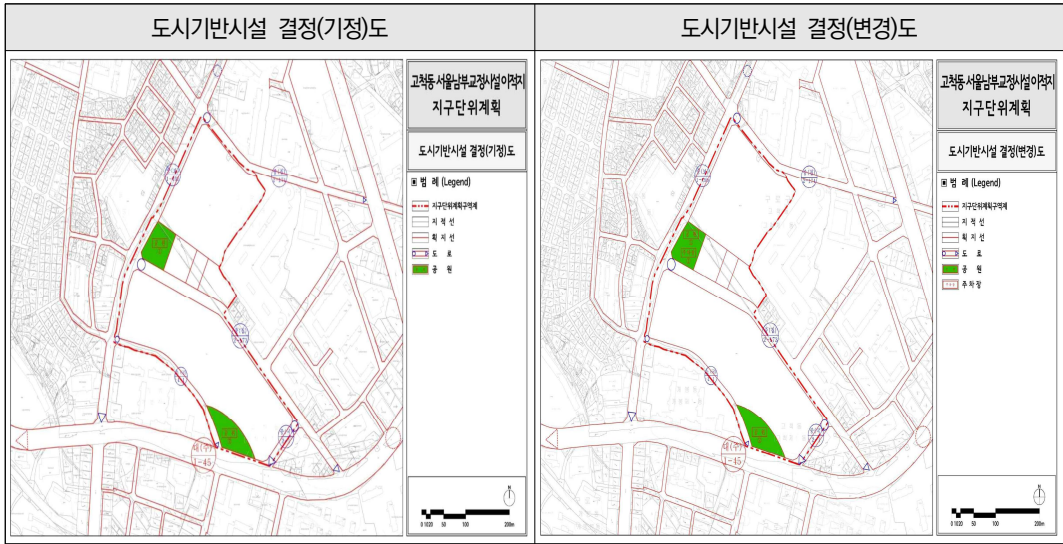
자료: 국세청, 「2019년도 성과관리시행계획」, 2019. 3., p. 169; \_\_\_\_\_, 「2020년도 성과관리시행계획」, 2020. 5., p. 140; \_\_\_\_\_, 「2021년도 성과관리시행계획」, 2021. 3., p. 149; \_\_\_\_\_, 「2022년도 성과관리시행계획」, 2022. 3., p. 70을 참조하여 연구진 작성

#### 다. 총사업비 변경 요구 관련 계획

□ 도시관리계획 결정(변경)과 교통영향평가를 반영하여 구로세무서 청사 신축 사업의 총 사업비의 증액을 요청함

- 서울시는 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획 구역② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호)(2022. 5. 19.)를 통해 구로세무서 신축 청사 부지와 해당 부지 옆 공원의 통합 주차출입구 설치를 결정함
- 아래 그림과 같이 주변 주택밀집지역 일대의 주차난을 해소하기 위해 공원 내 지하 주차장을 설치하는 것으로 계획을 변경하고, 출입구는 구로세무서 신축 청사와 통합하여 운영하도록 결정함
- 교통영향평가(구로세무서, 2022. 9.) 결과를 반영하여 주차장의 면적을 당초 계획보다 1,448제곱미터(m<sup>2</sup>) 확대하고, 주차 면적은 90대가 가능하도록 계획을 변경함

[그림 3] 구로세무서 신축 청사 부근 공원 기반시설(주차장) 변경



자료: 서울특별시, 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호), 2022. 5., p. 41

#### 4. 사업계획 적정성 재검토의 주요 쟁점

##### 가. 사업계획 적정성 쟁점

###### □ 부지확보방식

- 본 사업은 대상지는 서울특별시 구로구 고척동 100번지 일원으로 「고척동 서울 남부교정시설 이적지 지구단위계획」의 특별계획구역에 해당한다. 특별계획구역 면적 4,950제곱미터(㎡) 중 본 사업대상지는 3,300제곱미터(㎡)이며 사업계획은 용지구입비 167억 7,400만원을 제시함
- 「2019년 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」(국세청, 2018. 3.)에서는 부지매입으로 계획되었으나, 서울특별시와 협의 중 2020년 6월 부지확보 방식이 구로세무서 현 청사 부지와 이전 대상 부지를 교환하는 교환취득 방식으로 변경됨
- 이에 본 검토에서는 부지확보 방식의 변경 사유를 검토하고 교환부지의 공시지가를 검토하여 적정 보상비를 재산정함

□ 부지 활용의 적정성

- 지구단위계획 세부개발계획 지침에 따른 건폐율, 용적률, 배치계획, 지하주차장 통합 개발 계획의 적정성 등을 검토하여 부지 활용계획의 적정성을 검토함

□ 적정면적 산정

- 본 사업은 구로세무서 청사 이전 사업이며 구로세무서는 「정부조직법」에 따른 중앙 행정기관 소속의 청사이므로 「정부청사관리규정」의 ‘청사취득 및 배정면적기준’에 따라 적정면적을 검토함
- 국세청은 『청사신축업무편람』, 「세무관서 청사 설계용역 지침」과 같은 내부 설계 규정 및 지침을 수립하여 활용하고 있으므로 해당 기준과 ‘청사취득 및 배정면적기준’과 비교 검토하여 적정면적을 산정하되, 특수시설의 경우 기능의 중복성, 현 청사 사용 면적, 유사사례의 시설규모 등을 종합적으로 검토하여 적정 면적을 산정함

□ 적정면적 산정 시 기준 정원

- 「정부청사관리규정」의 청사취득 및 배정면적 기준은 정원에 따른 기준면적을 제시하고 있으므로 기준인원에 따라 건축 규모가 달라짐
- 사업계획안은 정원 169명 정원 외 인원 10명 총 179명을 기준으로 하였으며 본 검토에서는 구로세무서의 직제별 정원 현황자료를 검토하여 적정 규모 산정을 위한 기준인원을 설정함

□ 지하주차장 면적

- 사업계획의 당초 연면적은 9,631제곱미터(㎡)로 계획되었으나 교통영향평가에 따른 지하주차장 면적 증가로 1만 1,192제곱미터(㎡)로 사업규모가 변경됨
- 교통영향평가에 따른 주차대수는 90대로 계획되었으며 본 검토에서는 관련 법규 및 교통영향평가 보고서 내용을 검토하여 적정 지하주차장 면적을 검토함

## 나. 비용 추정의 쟁점

□ 기본 공사비

- 사업계획의 단위공사비는 조달청 공사비 정보광장의 유사사례 4건을 검토하여 단위

공사비 제공미터당 256만 7,000원/m<sup>2</sup>(2021년 10월 기준)으로 제시하였으며 본 검토에서는 부지면적, 연면적, 지하주차장 규모 등 본 사업과 유사한 사례를 검토하여 적정 단위공사비를 재산정함

□ 추가 공사비

- 사업계획은 연면적 증가에 따른 공사비 증가분 외 흙막이(파일) 기초 보강공사비, 신재생에너지 공급의무비율, 소방 설비 법규강화 등에 따른 공사비를 추가 요구하였으나 유사사례의 검토를 통해 산정된 단위공사비에 사업계획에서 요구한 추가 공사비가 포함되어 있으므로 단위공사비 산정 시 추가 공사비 반영 여부를 제시함

다. 정책성 분석 관련

□ 정책 일치성 등 내부여건

- 현 정부 정책방향 및 국세청의 국유재산관리기금 중기사업계획 등 관련 상위계획과의 부합성을 검토
- 청사 시설의 구체적인 기본구상 등 부지활용 및 설계 계획을 검토

□ 이해당사자 사업수용성 등 외부여건

- 유관기관과의 협의가 이루어져 중간설계까지 완료된 상황이나 사업추진체계의 구체성 및 여건에 대한 검토가 필요함
  - 사업부지 이전을 위해 서울시와 구로구와의 업무 협력을 하고 있으며 복합행정타운으로 조성하여 구로구청 복합청사가 함께 입주할 계획이므로 서울시, 구로구청 등 유관기관과의 협력 체계와 사업추진 여건을 파악해 볼 필요가 있음
- 또한 민원인과 지역주민 등 이해당사자의 태도를 제출자료 및 언론보도 등 검토를 통해 간접적으로 파악해 볼 필요가 있음
  - 본 사업에 따른 주민센터 및 생활 SOC시설 조성으로 인근지역 주차난 해소로 인해 지역주민의 접근성 및 편의성이 개선될 것으로 보임
  - 다만 구로세무서 신청사와 인근지역 공동주택과의 건물 간 간격이 좁아 과거 지구단위계획 검토 당시 사생활침해 등의 문제로 인한 지역주민의 반발이 일부 존재했던 것으로 파악됨

- 이외 세무서 이전·신축과 관련한 이해당사자의 민원이나 사업추진에 영향을 미칠 수 있는 외부여건, 갈등요인 등이 존재하는지 추가적으로 검토할 예정임

### 라. 검토안 및 대안의 설정

- 본 검토에서는 주무부처에서 제시한 시설들 중 과도하게 계획되었거나, 불필요한 시설을 제외하여 적정 면적을 검토하여 결과를 제시하도록 함
- 사업계획안을 면적을 기준으로 적정공사비를 적용하여 산정된 총사업비를 검토안으로 설정하고, 적정면적을 및 재산정된 단위공사비를 적용하여 산정된 총사업비를 대안으로 설정함

〈표 13〉 검토안, 대안 설정

구분	사업규모	비용
검토안	사업계획 준용	적정 단가 적용 재산정
대안	적정 면적 재산정	적정 단가 적용 재산정

자료: 연구진 작성

## Ⅲ. 사업계획 적정성 검토

### 1. 사업계획 개요

- 사업개요
  - 구로세무서의 현 청사는 1976년 준공되어 노후·협소하고 시설안전 문제가 심각하여 「고척동 서울 남부교정시설 이적지 지구단위계획」의 특별계획구역(서울특별시 구로구 고척동 100-7번지 일원, 대지면적 3,300제곱미터(m<sup>2</sup>))에 연면적 1만 1,192제곱미터(m<sup>2</sup>) (지하 2층, 지상 7층) 규모의 청사를 신축하는 사업임

## 2. 사업부지의 적정성

### □ 사업부지 위치

- 본 사업대상지는 「고척동 서울 남부교정시설 이적지 지구단위계획」의 특별계획구역 4,950제곱미터(㎡) 중 IN2 용지 3,300제곱미터(㎡)에 위치함
- 사업대상지 구로구 중심부에 위치하고 있으며 대상지 주변에는 주거지역이 밀집해 있다. 대상지 남측에 위치한 경인로 및 개봉역(지하철 1호선)을 통한 민원인의 접근성이 용이하여 신축부지로 적정한 것으로 판단됨

### □ 부지활용의 적정성

- 본 사업대상지는 고척동 서울 남부교정시설 이적지 지구단위계획의 특별계획구역 IN2 용지(3,300제곱미터(㎡))이며 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호)에 따른 세부개발계획 결정사항의 기준에 부합함

[그림 4] 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도



자료: 서울특별시, 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」, 2022. 5., p. 42

〈표 14〉 지구단위계획 지침 검토

구분	계획지침		사업계획	검토결과
허용용도	IN2	• 업무시설 중 공공업무시설	공공업무시설 계획	적정
건폐율	IN2	• 50% 이하	• 37.5% 계획 • 건축면적 1,237.52㎡	적정
용적률	IN2	• 250% 이하	• 196.6% 계획 • 지상면적 6,486.39㎡	적정

자료: 서울특별시, 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호), 2022. 5., p. 39를 참조하여 연구진 작성

□ 지하주차장

- 기존 지구단위계획 지침의 세부개발계획에 따른 주차장 출입구는 공동주차출입구 권장으로 계획되었으나 통합주차출입구 설치로 변경되었으며, 건축물 부설주차장은 복합청사 주차장과 통합설계 및 일반에게 개방으로 계획되었으나 공원 주차장 시설과도 연계하도록 변경됨

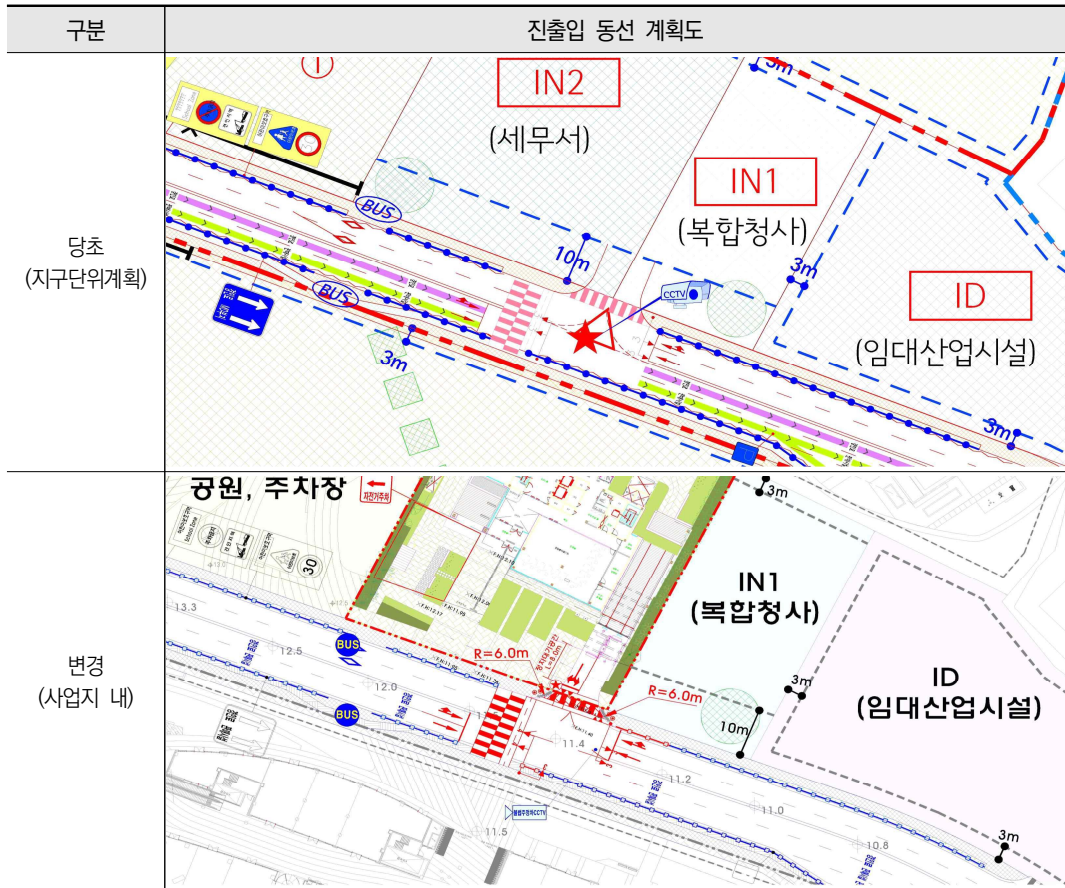
〈표 15〉 교통처리계획 지침

구분	기정	변경	
교통처리 계획	주차 출입구	• 공동주차출입구를 권장	• 통합주차출입구 설치
	건축물 부설 주차장	• 건축물 부설 지하주차장은 통합설계 및 일반에게 개방	• 건축물 부설주차장은 통합설계하고 공원① 주차장 시설과도 연계

자료: 서울특별시, 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호), 2022. 5., p. 40를 참조하여 연구진 작성

- 사업계획에서 지구단위계획 지침 변경 사항을 반영하여 지하주차장 진출입구는 본 사업부지 내 계획하였으나, 부지의 효율성을 고려하여 복합청사와 본 사업대상지의 중간에 설치하는 방안을 고려해 볼 수 있음
  - 질의응답을 통해 교통영향평가(구로세무서, 2022. 9.) 보고서 확인 결과 당초에는 복합청사와 본 사업대상지 중간에 지하주차장 진출입구를 계획하였으나, 주무부처간(구로구청, 구로세무서) 협의 및 진출입구의 잦은 접속으로 인한 교통 문제 해소 등을 고려하여 본 사업대상지 내 진출입구를 계획한 것으로 확인되어 부지 내 지하주차장 진출입구 설치 계획은 적정한 것으로 판단됨

[그림 5] 지하주차장 진출입구 통합운영 계획



자료: 구로세무서, 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)」, 2022. 7., p. 174

### 3. 시설면적의 적정성 검토

#### 가. 사업계획안의 시설계획

##### □ 세부시설 구성

- 사업계획의 연면적은 당초 9,631제곱미터(㎡)로 제시되었으나 교통영향평가 결과에 따라 지하주차장 면적이 증가하여 1만 1,192제곱미터(㎡)(지하 2층, 지상 7층)로 제시됨
  - 기준인원은 정원 169명, 정원의 인원 10명 총 179명을 기준으로함
  - 사업계획안은 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준에 따라 업무시설, 보조시설, 저장시설, 관리시설, 편의시설, 특수시설로 구분하여 계획함

〈표 16〉 구로세무서 신축 청사 세부 실별 면적

(단위: m<sup>2</sup>)

용도별	시설명	현행 면적	요구 면적	증감 면적	산출근거	비고
업무시설	1. 순사무실	33	33	-	4급 기관장 1명×33m <sup>2</sup>	
		119	119	-	5급 과장 7명×17m <sup>2</sup>	
		1,092	1,127	35	6급 이하 161명×7m <sup>2</sup>	정원총계 169명
		50	50	-	정원 외 10명×5m <sup>2</sup>	
	소계	1,294	1,329	35		
	2. 회의실	151	154	3	50m <sup>2</sup> +0.7m <sup>2</sup> ×(169명-20명)	20인이하 50m <sup>2</sup>
	소계	151	154	3		
보조시설	1. 식당	82	85	3	정원 169명×1.5m <sup>2</sup> ×1/3	주방포함
저장시설	1. 창고	87	93	6	순사무실면적(1,329m <sup>2</sup> )×7%	정원 외 제외
	2. 문서고	87	93	6	순사무실면적(1,329m <sup>2</sup> )× 7%	정원 외 제외
	소계	256	271	15		
관리시설	1. 수위실	6	6	-	근무자수(2)명×3m <sup>2</sup>	
	2. 당직실	10	10	-	당직자수(1)명×10m <sup>2</sup>	
	3. 운전원대기실	2	2	-	운전원수(1)명×1.65m <sup>2</sup>	
	소계	18	18	-		
편의시설	1. 휴게실	41	42	1	9.9m <sup>2</sup> +(정원169명-24명)×0.22m <sup>2</sup>	24인미만 제외
	2. 이발실	17	18	1	6.6m <sup>2</sup> +(정원169명-60명)×0.10m <sup>2</sup>	60인미만 제외
	3. 의무실	25	25	-	2m <sup>2</sup> +(정원169명-100명)×0.048m <sup>2</sup>	100인미만 제외
	4. 체육실	85	86	1	75m <sup>2</sup> +(정원169-100인)×0.16m <sup>2</sup>	100인미만 제외
	소계	168	171	3		
특수시설	1. 민원실	250	250	-	일평균 민원인(500명)×3m <sup>2</sup> ×1/6	
	2. 전산실	90	90	-	전산기기수(18대)×5m <sup>2</sup> , 최소 20명	
	3. 통신실	47	47	-	[통신원수(2명)×7m <sup>2</sup> ] +[통신기기수(11대)×3m <sup>2</sup> ]	
	4. 교환실	14	14	-	직원(2명)×7m <sup>2</sup>	
	5. 방송실	10	10	-	10m <sup>2</sup>	
	6. 기록관	195	195	-	기록물 1만권당 99m <sup>2</sup> (120권×169명)/10,000×99	
	7. 교육실	328	328	-	정원(169명)×2m <sup>2</sup>	
	8. 강당	246	246	-	정원(169명)×1.5m <sup>2</sup>	
	9. 특수보관고	162	162	-	순사무실면적(1,279m <sup>2</sup> )×13%	

〈표 16〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>)

용도별	시설명	현행 면적	요구 면적	증감 면적	산출근거	비고
	10. 신고서자기작성교실	325	325	-	40m <sup>2</sup> + [직원수(30명)×7m <sup>2</sup> ] +[컴퓨터수(30대)×2.5m <sup>2</sup> ]	
	11. 조사심리실	100	100	-	조사, 재산(2개과)×50m <sup>2</sup>	
	12. 교양실	98	98	-	정원(169명)×0.6m <sup>2</sup>	
	13. 세무사 상담실	24	24	-	23.73m <sup>2</sup> (5.65×4.2)	
	14. 심층상담실	147	147	-	과수(7)×21m <sup>2</sup>	
	15. 다목적실	148	148	-	50m <sup>2</sup> + [정원(169명)×0.6m <sup>2</sup> ]	
	16. 용역원실	10	10	-	9.92m <sup>2</sup> 적용(1.5평씩 2곳 설치)	
	17. 공청회의실	196	196	-	주무이상 인원(28명)×7m <sup>2</sup>	
	18. 우편물분류실	51	51	-	51m <sup>2</sup> (8.5m×6m)	
	19. 세금납부실	21	21	-	근무직원수(2명)×7m <sup>2</sup> +6.6m <sup>2</sup>	
	20. 탈의실	36	36	-	직원수(169명)×0.22m <sup>2</sup> (남녀 구분)	
	소계	2,497	2,497	-		
	① 전용면적 계	4,384	4,440	56		
공용시설	계단실, EV홀, 복도 등	2,856	2,913	57	5,000m <sup>2</sup> 이상 40~50%	
	옥내주차장	2,391	3,839	1,448	교통영향평가 반영	
	② 공용면적 계	5,247	6,752	1,505		
	<b>합계(①전용+②공용)</b>	<b>9,631</b>	<b>11,192</b>	<b>1,561</b>		

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8

## 나. 시설면적 검토기준

### □ 검토의 기본 전제

- 본 사업은 「정부청사관리규정」의 적용대상으로 「정부청사관리규정 시행규칙」 및 「국유재산관리기금 운용지침」의 기준에 따라 적정 시설면적을 검토
  - 면적 기준이 제시되지 않은 특수시설의 경우 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준과 현 청사 사용면적, 유사사례의 시설면적을 토대로 적정 대안의 시설면적을 검토함

□ 검토기준(대안)설정

- 사업계획안은 면적 산정을 위한 기준인원을 정원 169명, 정원 외 인원 10명 총 179명을 적용하였으며, 본 검토에서는 사업계획의 기준인원을 준용함
  - 질의응답을 통해 최근 5개년간(2017~2022년) 정원 현황 자료를 확인한 결과 최근 5개년 평균 정원은 168명으로 확인되었으며 연도별 증감폭이 크지 않아 사업계획의 기준인원을 준용함

다. 적정 시설면적 검토

□ 시설별 면적 검토

○ 업무시설

- 정원 169명, 정원 외 인원 10명을 기준으로 업무시설 적정 면적을 검토한 결과, 순사무실은 1,415제곱미터(㎡)로 사업계획안 대비 68제곱미터(㎡) 감소됨
- 사업계획은 특수시설에 별도 직무공간이 있는 직원을 포함하여 순사무실 면적을 산정하였으나 본 검토에서 해당 인원(9명) 및 사회복지무원(3명)은 미반영함
- 회의실의 경우 사업계획안과 동일한 154제곱미터(㎡)로 산정됨

○ 보조시설(식당)

- ‘청사시설 기준표’의 규정에 따라 산정된 정원 169명을 기준으로 산정한 결과 사업계획과 동일한 85제곱미터(㎡)로 산정됨

○ 저장시설(창고, 문서고)

- ‘청사시설 기준표’에 따라 재산정된 순사무실 면적(1,261제곱미터(㎡))의 7%를 적용하여 산정한 결과, 창고 88제곱미터(㎡), 문서고 88㎡ 총 177제곱미터(㎡)로 사업계획대비 9제곱미터(㎡) 감소함
- 사업계획의 경우 창고 및 문서고 면적을 각 93제곱미터(㎡), 총 186제곱미터(㎡)로 계획하였으나, 합산 면적은 271제곱미터(㎡)로 제시되어 이는 표기 오류로 판단됨

○ 관리시설

- 수위실, 당직실, 운전원 대기실은 사업계획과 동일하게 산정됨

○ 편의시설

- ‘청사시설 기준표’에 따라 정원 169명을 기준으로 산정한 결과 사업계획과 동일하게 산정됨

○ 특수시설

- ‘청사시설 기준표’면적기준이 제시되지 않은 시설로 현 청사 사용면적 검토 후 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준을 적용함
- 특수시설의 기능이 유사한 경우 유사사례 검토를 통해 반영 여부 및 적정 면적을 산정함
- 현 청사의 특수시설 면적은 민원실, 전산실, 교환실로 확인되었으며 민원실의 경우 현 청사의 준공시점(1976년)을 고려하여 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준을 적용하여 산정함
- 교육관 및 교양실의 기능은 유사한 것으로 판단되며 유사사례 또한 2개의 시설 중 1개의 시설만 계획된 사례가 대부분이므로 본 검토에서는 최근 사례인 서대문 세무서, 영등포세무서 사례를 고려하여 교육관 면적은 반영하지 않음

〈표 17〉 특수시설 사례 비교검토

(단위: 명, m<sup>2</sup>)

구분	구로	유사사례						
		평균	마포	반포	분당	강서	서대문	영등포
준공 연도	1976년		2017년	2017년	2017년	2017년	2021년	2023년 (예정)
정원	169		196	168	164	187	113	202
민원실	150.15	237	263	197	249	281	174	259
국세신고안내센터 <sup>1)</sup>	-	103	100	103	100	96	102	116
신고서 자기작성	-	233	362	198	148	-	191	264
기록관실	-	285	403	324	137	271	189	388
강당	-	252	296	258	219	281	176	283
공청회실	-	142	128	176	137	156	93	163
교육관	-	101	89	-	113	-	-	-
다목적실	-	87	72	60	142	-	46	114
교양실	-	117	158	64	-	-	152	94
특수 보관고	-	139	-	-	-	-	123	155
조사심리실	-	63	55	62	57	-	23	118
전산실	50.49	-	-	-	-	-	-	-
교환실	24.75	-	-	-	-	-	-	-

주: 1) 사업계획에는 특수시설 면적으로 국세신고안내센터를 요구하지 않아 본 검토에서는 제외함

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신(추가1)」, 2023. 3., p. 5를 참조하여 연구진 작성

○ 공용면적

- 「2022년도 청사수급관리계획 작성지침」(행정안전부, 2021. 1.)에서 제시하고 있는 전용면적 대 공용면적 비율의 중간값(전용 55:공용 45%)을 적용하여 산정한 결과 3,140제곱미터(m<sup>2</sup>)로 산정됨

○ 지하주차장

- 본 검토에서는 주무부처에서 제시한 교통영향평가 보고서의 원단위법에 의한 주차 수요를 재산정 후 사업계획 대비 감소한 주차대수 비율을 반영하여 주차장 면적을 재산정함
- 주차대수 증감 여부와 상관없이 필수적인 경사로 및 연결통로 면적 1,920제곱미터(m<sup>2</sup>)는 사업계획을 준용하고 변동 가능면적 1,919제곱미터(m<sup>2</sup>)에 재산정된 주차대수 감소율 5.6%를 반영한 결과 주차장면적은 3,732제곱미터(m<sup>2</sup>)로 산정됨

〈표 18〉 시설면적 종합

(단위: m<sup>2</sup>)

구분		사업계획안(A)	대안(B)	증감(B-A)
업무시설	사무실	1,329	1,261	-68
	회의실	154	154	-
	소계	1,483	1,415	-68
보조시설	식 당	85	85	-
	소계	85	85	-
저장시설	창 고	93	88	-5
	문서고	93	88	-5
	소계	271 <sup>1)</sup>	177	-9
관리시설	수위실	6	6	-
	당직실	10	10	-
	운전원대기실	2	2	-
	소계	18	18	-
편의시설	휴게실	42	42	-
	이발실	18	18	-
	의무실	25	25	-
	체육실	86	86	-
	소계	171	171	-

〈표 18〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>)

구분		사업계획안(A)	대안(B)	증감(B-A)
특수시설	민원실	250	188	-63
	전산실	90	90	-
	통신실	47	29	-18
	교환실	14	14	-
	방송실	10	10	-
	기록관	195	100	-95
	교육실	328	0	-328
	강당	246	254	8
	특수보관고	162	164	2
	신고서자기작성교실	325	306	-19
	조사심리실	100	100	-
	교양실	98	123	25
	세무사상담실	24	24	-
	심층상담실	147	105	-42
	다목적실	148	151	3
	용역원실	10	10	-
	공청회의실	196	196	-
	우편물분류실	51	51	-
	세금납부실	21	21	-
	탈의실	36	37	1
소계	2,497	1,972	-525	
전용면적		4,440	3,838	-602
공용면적		2,913	3,140	227
지하주차장		3,839	3,732	-107
<b>합계</b>		<b>11,192</b>	<b>10,710</b>	<b>-482</b>

주: 1) 창고 93제곱미터(m<sup>2</sup>), 문서고 93제곱미터(m<sup>2</sup>)로 저장시설 합계는 186제곱미터(m<sup>2</sup>)인데 표기상 오류로 보임  
 자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8 및 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

○ 시설면적 비교검토

- 현 청사 사용면적과 신청사의 계획면적을 비교 검토한 결과 사업계획안은 현 청사 면적 대비 6,818제곱미터(m<sup>2</sup>) 증가하였으며, 대안은 6,336제곱미터(m<sup>2</sup>) 증가함
- 면적 증가의 주된 요인은 현 청사의 지하주차장 부재 및 최신 지침에 따른 특수시설이 반영되지 않은 것으로 판단됨

- 특수시설을 제외한 기본시설(업무시설, 보조시설, 관리시설, 편의시설)의 면적과 비교 검토 시 현 청사와 유사한 수준임
- 특수시설을 포함한 유사사례의 평균 연면적은 1만 435제곱미터(㎡)로 검토안 1만 1,192제곱미터(㎡), 대안 1만 710제곱미터(㎡)와 유사한 수준임

〈표 19〉 유사사례 시설면적 비교검토

(단위: ㎡, 대, 명)

구분	준공	연면적	부지면적	주차대수	정원	층수
강남세무서	2014. 7. 18.	9,293	4,702	96	189	지하 2층, 지상 7층
마포세무서	2017. 6. 16.	10,960	2,126	70	196	지하 4층, 지상 7층
반포세무서	2017. 5. 16.	11,080	2,107	70	168	지하 4층, 지상 6층
분당세무서	2017. 3. 21.	10,092	3,941	111	164	지상 5층
강서세무서	2017. 4. 13.	9,966	4,827	109	187	지하 2층, 지상 7층
서대문세무서	2021. 8. 19.	10,100	2,393	113	74	지하 3층, 지상 7층
영등포세무서	2023년(예정)	11,553	11,643	127	202	지하 2층, 지상 6층
평균		10,435	4,534	99	169	
구로세무서(본사업)		11,193	3,300	90	169	

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신(추가1)」, 2023. 3., pp. 1~4를 바탕으로 연구진 작성

〈표 20〉 시설면적 비교검토

(단위: ㎡)

구분	현 청사 사용면적(A)	사업계획(B)		대안(C)		
			증감(B-A)		증감(C-A)	
업무시설	사무실	1,346	1,329	-17	1,261	-85
	회의실	50	154	105	154	105
	소계	1,396	1,483	87	1,415	20
보조시설	식당	180	85	-95	85	-95
	소계	180	85	-95	85	-95
저장시설	창고	149	93	-56	88	-60
	문서고	644	93	-551	88	-555
	소계	792	186	-606	177	-615
관리시설	수위실	-	6	6	6	6
	당직실	20	10	-10	10	-10
	운전원대기실	-	2	2	2	2
	소계	20	18	-2	18	-2

〈표 20〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	현 청사 사용면적(A)	사업계획(B)		대안(C)		
			증감(B-A)		증감(C-A)	
편의시설	휴게실	-	42	42	42	42
	이발실	-	18	18	18	18
	의무실	-	25	25	25	25
	체육실	180	86	-94	86	-94
	소계	180	171	-9	171	-9
특수시설	민원실	150	250	100	188	37
	전산실	50	90	40	90	40
	통신실	-	47	47	29	29
	교환실	25	14	-11	14	-11
	방송실	-	10	10	10	10
	기록관	-	195	195	100	100
	교육실	-	328	328	0	0
	강당	-	246	246	254	254
	특수보관고	-	162	162	164	164
	신고서자기작성교실	-	325	325	306	306
	조사심리실	-	100	100	100	100
	교양실	-	98	98	123	123
	세무사상담실	-	24	24	24	24
	심층상담실	-	147	147	105	105
	다목적실	-	148	148	151	151
	용역원실	-	10	10	10	10
	공청회의실	-	196	196	196	196
	우편물분류실	-	51	51	51	51
	세금납부실	-	21	21	21	21
	탈의실	-	36	36	37	37
	소계	225	2,497	2,272	1,972	1,747
	전용면적	2,793	4,440	1,647	3,838	1,045
	공용면적	1,581	2,913	1,332	3,140	1,559
지하주차장		3,839	3,839	3,732	3,732	
<b>합계</b>	<b>4,374</b>	<b>11,192</b>	<b>6,818</b>	<b>10,710</b>	<b>6,336</b>	

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8 및 사실면적 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## IV. 비용 추정

### 1. 비용 추정의 개요

#### □ 비용추정의 기본전제

- 총사업비는 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021. 5.) 등 관련 지침에 따라 공사비, 용지보상비, 시설부대경비, 예비비 등으로 구분하여 사업계획과 비교하되 비용 항목의 일부를 조정·재분류하여 제시
- 사업계획의 시설규모를 기준으로 적정비용을 재산정한 비용을 ‘검토안’, 시설규모 및 적정비용 모두 재산정한 비용을 ‘대안’으로 구분

〈표 21〉 비용검토를 위한 검토안, 대안 설정

구분	검토안	대안
규모	사업계획안 준용	적정면적 재산정
비용	적정비용 재산정	적정비용 재산정

자료: 연구진 작성

#### □ 사업계획안 총사업비

- 사업계획안의 총사업비는 공사비 319억 5,400만원, 건설보상비 167억 7,400만원, 시설부대경비 42억 9,900만원으로 총 530억 2,700만원을 제시함
  - 현행 대비 146억 9,300만원이 증가한 금액으로 중간설계 후 교통영향평가 결과에 따른 지하주차장 추가 확보, 지하 2층 규모에 따른 흙막이 및 파일보강 공사비이며, 공사비 증가에 따른 설계비, 건설사업관리비, 시설부대비의 증가에 따라 비용이 증가함

〈표 22〉 사업계획안 총사업비 세부내역

(단위: 백만원)

구분	현행(A)	요구(B)		변경요구 (A+B)	변경사유
		순증액	%		
〈총사업비〉	38,334	14,693	38.3	53,027	중간설계 적정성 반영
1. 공사비	19,080	12,874	67.4	31,954	
○ 기본공사비	19,080	5,644	29.5	24,724	유사사례(2021년 10월 기준)

〈표 22〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	현행(A)	요구(B)		변경요구 (A+B)	변경사유
		순증액	%		
○ 연면적 증가	-	4,007	순증	4,007	교통성 검토 결과 주차대수 등 추가확보 반영
○ BEMS설비	-	111	순증	111	10,000㎡ 이상 대형청사 의무설치대상
○ 현장여건 반영 (토목)	-	2,482	순증	2,482	지하안전영향평가에 따른 흙막이 및 (파일)기초 보강공사 필요
○ 설계기준 강화 (신재생에너지 등)	-	630	순증	630	신재생에너지 공급의무비율 32% 충족과, 소방설비 법규강화
2. 건설보상비	16,774	-	-	16,774	변동 없음
○ 건설보상비	16,774	-	-	16,774	
3. 시설부대경비	2,480	1,819	73.3	4,299	과업기간 연장 및 설계변경
○ 설계비	1,106	506	45.7	1,612	공사비 증액에 따른 설계비 요율 적용 등
○ 감리비	1,330	1,284	96.5	2,614	공사비 증액에 따른 감리비 증가 요율 적용, 맞춤형서비스 수수료
○ 시설부대비	44	29	65.9	73	공사비 증액에 따른 부대비 증가 요율적용
〈연면적(㎡)〉	9,631.00㎡	1,561㎡	1,561㎡	11,192㎡	교통성 검토 주차수요 적용
〈사업기간〉	2019~ 2023년	+3년	+3년	2019~ 2026년	지구단위계획에 따른 지하주차장 통합설계 과업기간 지연, 설계변경 등

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 6

□ 총사업비 추정기준

○ 공사비

- 공사비는 조달청 공사비 정보 광장의 유형별 공사비 사례와 조달청 나라장터에서 발주한 사례 중 본 사업과 유사한 사례를 비교·검토하여 적정 공사비를 산정하고자 함
- 사업계획안은 연면적 증가에 따른 공사비 외에 연면적 1만제곱미터(㎡) 이상 대형 청사의 경우 의무설치대상인 BEMS<sup>6)</sup> 설비비, 지하안전영향평가<sup>7)</sup>에 따른 흙막이

6) 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조(신축건축물의 에너지이용 효율화 추진) 제3항 공공기관에서 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 에너지절약계획서 제출대상 중 연면적 1만제곱미터(㎡) 이상의 건축물을 신축하거나 별동으로 증축하는 경우에는 건물에너지 이용 효율화를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)을 구축·운영하여야 하며, 한국에너지공단을 통해 설치확인을 받아야 한다고 규정하고 있음

및 (파일)기초 보강공사비, 신재생에너지 공급의무비율과 소방 설비<sup>8)</sup> 법규강화에 따른 공사비를 추가로 요구함

〈표 23〉 공공청사 법규 강화 기준연도

구분	관련법률	시행시기	기준
BEMS 설비	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」	2017년 1월	연면적 10,000㎡ 이상
소방 설비	「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」	2018년 6월	층수가 6층이상인 특정소방대상물
소규모 지하안전영향평가	「지하안전관리에 관한 특별법」	2019년 1월	지하굴착 깊이 10M 이상 20M 이하
제로에너지건축물	「녹색건축물 조성 지원법」	2020년 1월	연면적 1,000㎡ 이상 공공건축물
신재생에너지설치비	「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」	연도별 공급의무 비율 제시	

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 1. 관련 법률 참조하여 연구진 작성

- 사업계획안의 단위공사비 산출근거는 조달청 공사비 정보광장의 연면적 5,000제곱미터(㎡) 이상의 유사한 층수 세무서 4개 사례 마산·안산·군산·영등포 세무서를 선정하였으나 각 세무서의 발주연도, 층수, 연면적 등이 상이하여, 추가 요구안의 공사비가 포함된 사례와 미포함된 사례가 혼재하여 중복계상의 우려가 있으므로 법규기준 강화 연도 이후의 사업에 대해서 연면적, 지하층 수를 고려하여 유사사례를 선정하고자 함

○ 보상비

- 보상비는 서울시와 부지교환 방식으로 이전부지와 교환부지의 보상비의 적정성을 검토하고자 함

○ 시설부대경비

- 조사비 및 측량비, 설계비, 건설사업관리비, 시설부대비로 조사비 및 측량비는 『재정사업(건축) 시설부대경비 외 비용 산정방안』(한국개발연구원, 2021. 8.)에 따라

7) 「지하안전관리에 관한 특별법」 시행령 제23조(소규모 지하안전영향평가 대상사업)에서 '대통령령으로 정하는 소규모 사업'이란 굴착 깊이가 10미터 이상 20미터 미만인 굴착공사를 수반하는 사업을 말함

8) 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 시행령 [별표5]

공사비의 1%로 산정(조사 및 측량비, 각종 인증 용역비 및 수수료, 미술장식품 설치비 등 포함)

- 설계비, 건설사업관리비, 시설부대비는 「2019년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2018. 4.)의 대가요율을 적용하여 산정함

○ 예비비

- 본 사업은 2022년 2월 조달청 설계예산 검토과에서 총사업비 중간설계 적정성 검토를 완료하였으므로 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021. 5.) 구축자료의 상세 수준에 따른 예비비 반영 비율에 따라 예비비를 반영하지 않음

〈표 24〉 구축자료의 상세 수준에 따른 예비비 반영 비율

구분	예비비 반영 비율
사업 구상 및 기본계획 수립 이전 단계	(공사비+용지보상비+시설부대경비)의 10%
타당성조사 및 기본계획 보고서 활용이 가능한 단계	(공사비+용지보상비+시설부대경비)의 5%
기본설계 또는 실시설계도서 활용이 가능한 단계	(공사비+용지보상비+시설부대경비)의 0%

자료: 한국개발연구원, 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』, 2021. 5., p. 34

## 2. 총사업비 추정

□ 공사비




○ 건축공사비

- 사업계획은 조달청 ‘공사비정보광장’의 세무서 사례 중 연면적(5,000제곱미터(m<sup>2</sup>)) 이상, 층수를 고려하여 마산세무서, 안산세무서, 군산세무서, 영등포세무서 사례를 준거사업으로 설정하였으며 평균 단위공사비 제곱미터당 256만 7,000원(2021. 10. 기준) 제시함
- 본 검토에서는 조달청 ‘공사비정보광장’ 사례 12건, ‘나라장터 입찰공고’ 사례 4건의 사례를 검토함

〈표 25〉 조달청 공사비 정보광장 세무서 사례

구분	북광주세무서 청사 신축공사	동래세무서 청사 신축공사	영등포세무서 청사 및 어린이집 신축공사
발주연월	2022. 10.	2021. 2.	2020. 11.
조감도			
공사기간	570일	540일	660일
지역	광주광역시	부산광역시 연제구	서울특별시 영등포구
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
층수	지하 1층, 지상 5층	지하 1층, 지상 5층	지하 2층, 지상 6층
건폐율	33.50%	14.15%	19.38%
용적률	115.71%	66.58%	60.90%
건축법상 용도	공공업무시설(공공청사)	업무시설	업무시설(공공업무시설), 노유자시설
설계특이사항	제로에너지 예비인증 취득	-	-
연면적(㎡)	9,288	5,342	12,148
공사비(원)	18,575,417,519	15,719,337,862	31,219,043,539
단위공사비(원/㎡)	1,999,980	2,942,831	2,569,799
부가세 제외	1,818,164	2,675,301	2,336,181
GDP Deflator	100.0%	107.6%	116.7%
보정 단위공사비	1,818,164	2,878,624	2,726,323
제로에너지 반영(5%)	1,818,164	2,878,624	2,726,323
구분	북대전세무서 청사 신축공사	제천시세무서 청사 신축공사	세종세무서 건립사업 건축공사
발주연월	2019. 9.	2019. 5.	2019. 5.
조감도			
공사기간	630일	365일	610일
지역	대전광역시 유성구	충청북도 제천시	세종특별자치시
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
층수	지하 1층, 지상 5층	지하 1층, 지상 4층	지하 1층, 지상 2층
건폐율	17.44%	8.21%	52.31%
용적률	60.31%	27.81%	84.92%
건축법상 용도	업무시설	공공업무시설	공공업무시설
설계특이사항	-	-	낮고 넓은 공공청사, 곡면 천정
연면적(㎡)	8,610	3,477	11,163
공사비(원)	17,268,510,441	8,355,459,496	24,474,450,732
단위공사비(원/㎡)	2,005,688	2,403,370	2,192,548
부가세 제외	1,823,353	2,184,882	1,993,226
GDP Deflator	118.1%	118.1%	118.1%
보정 단위공사비	2,153,379	2,580,345	2,353,999
제로에너지 반영(5%)	2,261,048	2,709,363	2,471,699

〈표 25〉의 계속

구분	남원세무서 청사 신축공사	공주세무서 청사 신축공사	군산세무서 청사 신축공사
발주연월	2018. 11.	2018. 8.	2017. 11.
조감도			
공사기간	300일	360일	480일
지역	전라북도 남원시	충청남도 공주시	전라북도 군산시
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트
층수	지하 1층, 지상 4층	지하 1층, 지상 3층	지하 1층, 지상 4층
건폐율	12.20%	13.56%	21.07%
용적률	43.17%	31.63%	56.77%
건축법상 용도	업무시설	공공업무시설(공공청사)	공공업무시설
설계특이사항	-	-	-
연면적(㎡)	2,769	2,989	5,190
공사비(원)	7,045,295,982	7,442,867,266	11,354,172,726
단위공사비(원/㎡)	2,544,714	2,489,986	2,187,778
부가세 제외	2,313,377	2,263,624	1,988,889
GDP Deflator	121.3%	121.3%	125.1%
보정 단위공사비	2,806,126	2,745,776	2,488,100
제로에너지 반영(5%)	2,946,432	2,883,064	2,612,505
구분	김해세무서 밀양지서 신축공사	안산세무서 청사 신축공사	마산세무서 청사 신축공사
발주연월	2017. 8.	2017. 3.	2017. 2.
조감도			
공사기간	365일	600일	660일
지역	경상남도 밀양시	경기도 안산시	경상남도 창원시 마산합포구
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
층수	지하 1층, 지상 3층	지하 1층, 지상 8층	지하 1층, 지상 7층
건폐율	16.11%	29.17%	22.23%
용적률	39.19%	222.13%	124.85%
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)	공공업무시설	공공업무시설
설계특이사항	-	-	-
연면적(㎡)	1,769	10,743	9,361
공사비(원)	4,045,568,230	22,710,884,883	18,361,062,883
단위공사비(원/㎡)	2,287,144	2,114,033	1,961,497
부가세 제외	2,079,221	1,921,848	1,783,179
GDP Deflator	125.1%	125.1%	125.1%
보정 단위공사비	2,601,106	2,404,232	2,230,757
제로에너지 반영(5%)	2,731,161	2,524,443	2,342,295

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 10. 바탕으로 연구진 작성

〈표 26〉 조달청 나라장터 세무서 사례

(단위: ㎡, 원/㎡)

구분	강서세무서 신축공사	마포세무서 신축공사	반포세무서 신축공사	서대문세무서
발주연월	2014년 11월	2014년 11월	2014년 11월	2019년 4월
공사현장	강서구 공항동 944	마포구 독막로 234	서초구 방배4동 874-4번지	서대문구 세무서길11
연면적(㎡)	9,966	10,960	11,080	10,103
규모	지하 2층, 지상 7층	지하 4층, 지상 7층	지하 4층, 지상 6층	지하 3층, 지상 7층
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
단위공사비(원/㎡) (A)	2,157,013	2,162,846	2,184,031	2,518,346
보정지수 (B)	1.30	1.30	1.30	1.18
단위공사비(원/㎡) (C=A×B)	2,801,960	2,809,537	2,837,057	2,974,167
제로에너지(원/㎡) (D=C×5%)	140,098	140,477	141,853	148,708
단위공사비(원/㎡) (C+D)	2,942,058	2,950,014	2,978,910	3,122,875

자료: 조달청 나라장터(국가종합전자조달), <https://www.g2b.go.kr/index.jsp> 검색일자: 2023. 4. 10. 바탕으로 연구진 작성

- 본 사업 규모와 층수가 유사한 사례 중 BEMS 설치대상, 소방설비 강화기준 연도에 충족하는 서대문세무서, 영등포세무서 사례의 평균 단위공사비 제곱미터당 278만 2,650원을 적용함
- 영등포세무서 사례의 경우 어린이집 신축공사 비용이 포함되어 있으나, 어린이집의 규모 및 공사비 비율이 높지 않으며(약 5% 수준) 본 사업 규모와 유사한 최근 사례가 많지 않아 검토의 한계가 있어 본 검토에서는 최근 사례인 영등포세무서 청사 및 어린이집신축공사 사례를 반영함

9) 조달청 나라장터의 건설사업관리 용역계약 입찰공고 기준(청사 1만 1,553제곱미터(㎡)(320억 7,200만원), 어린이집 586제곱미터(㎡)(17억 8,300만원))

〈표 27〉 단위공사비 산정

(단위: 원/㎡)

구분	발주년월	단위공사비
서대문세무서 신축공사	2019년 4월	3,122,875
영등포세무서 청사 및 어린이집신축공사	2020년 11월	2,998,955
평균		3,060,915
부가가치세 제외		2,782,650

주: 1) 서대문세무서 신축공사는 2020년 이전 사업으로 제로에너지 공사비 5%를 반영한 금액임  
 자료: 유사 세무서 단위공사비 검토 내용을 바탕으로 연구진 작성

- 본 사업의 검토안, 대안의 시설규모에 단위공사비 제곱미터당 278만 2,650원(부가가치세 제외)을 적용한 결과 건축공사비는 검토안 311억 4,300만원, 대안 298억 300만원으로 산정됨
- 검토안의 단위공사비는 사업계획안의 단위공사와 동일한 조건의 비교를 위하여 연면적 증가분, BEMS 설비비, 흠막이공사가 포함된 금액이며, 신재생에너지 설치공사비와 부가가치세는 제외함
- 검토안의 단위공사비는 사업계획안 대비 제곱미터당 23만 8,300원(사업계획안 대비 109%)이 증가하였으며, 이는 사업계획안의 가격시점은 2021년 10월(검토안 2022년 말, 건설투자 GDP Deflator: 107.6)이며, 제로에너지건축물 공사비 5%가 미반영된 점을 감안하면 적절한 수준으로 판단됨

〈표 28〉 건축공사비 산정

(단위: ㎡, 원/㎡, 백만원)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)	대안(C)		
			증감(B-A)	증감(C-A)	
면적	11,192	11,192	-	10,710	-482
단위공사비	2,544,350	2,782,650	238,300	2,782,650	238,300
공사비	28,476	31,143	2,667	29,803	1,326

주: 1) 부가가치세 제외, 신재생에너지 별도 산정  
 2) 검토안의 단위공사비는 사업계획안의 단위공사비와 동일한 조건의 비교를 위하여 사업계획에서 제시한 연면적 증가, BEMS 설비, 흠막이공사가 포함된 금액임

자료: 검토안 및 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

○ 신·재생에너지 설비 추가공사비

- 『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정방안』(한국개발연구원, 2021. 4.)의 지침에 따라 공사비 사례 중 가장 최근 사례(2020년)의 의

무공급비율(30%)과 본 사업의 실시설계 완료 시점(2024년)의 공급의무비율(34%) 차이 4%p에 대한 신·재생에너지 설비 추가 공사비를 산정함

〈표 29〉 신·재생에너지 설비 추가 공사비 산정

(단위: kWh/yr, 천원, 백만원)

구분	에너지생산량	설비가격(천원)	공사비(백만원)	부가가치세 제외	
검토안	태양광	42.37	1,830	78	70
	지열	50.21	1,291	65	59
	공사비			142	129
대안	태양광	40.20	1,830	74	67
	지열	47.64	1,291	62	56
	공사비			135	123

자료: 검토안 및 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

○ 공사비 종합

- 단위공사비 재산정 및 제로에너지, 신·재생에너지 설비 공사비를 추가 반영하여 공사비를 재산정한 결과 검토안은 사업계획안 대비 24억 4,600만원 증가한 344억원, 대안은 9억 6,400만원 증가한 329억 1,800만원으로 산정됨
- 검토안 공사비가 증가한 주요 원인은 가격시점의 차이(사업계획안: 2021년 10월, 검토안: 2022년 말)와 사업계획안은 제로에너지건축물 관련 추가 공사비(공사비의 5%)가 미반영된 것으로 판단됨

〈표 30〉 공사비 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)	증감(B-A)		
			증감(B-A)	대안(C)	증감(C-A)
건축공사비	24,724	31,143	6,419	29,803	5,079
연면적 증가분	4,007	-	-4,007	-	-4,007
BEMS 설비 공사비	111	-	-111	-	-111
흙막이 공사비	2,482	-	-2,482	-	-2,482
신재생에너지 공사비	630	129	-501	123	-507
부가가치세	-	3,127	3,127	2,993	2,993
소계	31,954	34,400	2,446	32,918	964

자료: 검토안 및 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

□ 보상비(용지구입비)

- 사업계획은 당초 매입을 통한 부지확보를 계획하였으나, 서울특별시 주관부서 선정 지연과 주무부처 간 토지 소유권 이전 방식의 이견<sup>10)</sup>의 사유로 현 구로세무서 청사 부지와 이전 대상지의 교환 방식으로 변경됨
- 사업계획에서 제시한 용지구입비 167억 7,400만원은 「2019년 국유재산관리기금 공용 재산취득사업계획안」(국세청, 2018. 3.) 기준 금액으로 2011년 감정평가액(131억원)에 공시지가증가비율(128%)을 적용하여 산정된 것으로 확인됨
- 본 검토에서는 2022년 말 시점의 공시지가를 기준으로 재산정함

〈표 31〉 용지구입비 산정

(단위: ㎡, 원/㎡, 백만원)

구분	면적(㎡)	지목	용도지역	공시지가(원/㎡) <sup>1)</sup>	용지구입비(백만원)
구로구 고척동 102-1	3,300	대	준공업지역	4,536,000	14,969

주: 1) 일사편리 서울부동산정보조회시스템, <http://kras.seoul.go.kr>, 검색일자: 2023. 6. 2.(기준일: 2023. 1. 1.)  
 자료: 면적 및 공시지가를 바탕으로 연구진 재산정

- 「국유재산법」 제54조(교환)에 의거 국가가 직접 행정재산으로 사용하기 위하여 필요한 경우는 국유재산의 교환이 가능하며 국유재산 교환 시 한쪽 재산의 가격이 다른 쪽 재산 가격의 4분의 3 미만인 경우는 교환을 제한하고 있으나 교환 대상 재산이 공유재산인 경우는 제외하고 있음
- 현 단계에서는 교환 방식에 대한 서울시와 구로세무서의 의견 차이가 있으며 세부 처분 방식이 확정되지 않았으므로 본 검토에서는 2022년 말 공시지가를 기준으로 구로세무서 현 청사부지와 이전 대상지의 단순 교환에 따른 두 토지의 재산 가격의 차이를 비교·검토함

〈표 32〉 현 청사 부지 용지구입비

(단위: ㎡, 원/㎡, 백만원)

구분	면적(㎡)	지목	용도지역	공시지가(원/㎡) <sup>1)</sup>	용지구입비(백만원)
영등포구 문래동 1가 23-1	3,119.7	대	준공업지역	7,570,000	23,616

주: 1) 일사편리 서울부동산정보조회시스템, <http://kras.seoul.go.kr>, 검색일자: 2023. 6. 2.(기준일: 2023. 1. 1.)  
 자료: 면적 및 공시지가를 바탕으로 연구진 재산정

10) 구로세무서 의견: 기부채납 조기 시행으로 인한 권리관계 확정 후 서울시와 토지 매입 진행  
 서울특별시 의견: 서울시를 거치지 않고 사업시행자에서 국세청으로 직접 소유권 이전 및 서울시로 매매대금 지불 등

- 현 청사 부지의 공시지가는 이전 대상지 공시지가의 약 166% 수준으로 확인되었으며 이에 따른 용지구입비 추정 시 현 청사 부지는 236억원, 이전 대상지는 149억원으로 86억원의 차이가 발생하므로 향후 부지교환 시 이에 대한 고려 필요함

〈표 33〉 용지구입비 비교검토

(단위: 백만원, m<sup>2</sup>, 원/m<sup>2</sup>)

구분	현 청사 부지(A)	이전 대상지(B)	증감(B-A)
용지구입비(백만원)	23,616	14,969	-8,647
면적(m <sup>2</sup> )	3,120	3,300	180
공시지가(원/m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	7,570,000	4,536,000	-3,034,000

주: 1) 상기 공시지가는 2023년 1월 기준 공시지가임  
 자료: 면적 및 공시지가를 바탕으로 연구진 재산정

□ 시설부대경비

○ 조사 및 측량비, 설계비

- 조사 및 측량비는 공사비의 1%를 적용하여 산정하였으며, 설계비는 「2019년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2018. 4.)의 요율을 적용하여 산정
- 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022. 5.)에 따르면 2022년 이전 신규 사업은 각 해당연도 지침의 기준요율을 적용도록 제시하고 있으며, 본 사업은 2019년 신규 사업이므로 2019년 지침의 요율을 적용함
- 사업계획안은 설계 공모 보상비, 설계 공모 심사비 등의 추가 설계비를 제시하였으나, 해당 비용은 설계비에 포함된 비용이므로 본 검토에서는 미반영함

○ 감리비(건설사업관리비)

- 건설사업관리비는 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022. 5.)의 요율을 적용하여 산정함
- 사업계획에서 제시한 맞춤형서비스 수수료는 감리비에 기 반영된 금액이므로 별도 산정하지 않음

○ 시설부대비

- 시설부대비는 「2019년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2018. 4.)의 요율을 적용하여 산정함

〈표 34〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)	대안(C)		
			증감(B-A)	증감(C-A)	
조사 및 측량비	-	313	313	299	299
설계비	1,612	1,502	-110	1,440	-172
건설사업관리비	2,236	2,131	-105	2,074	-162
맞춤형서비스 수수료	378	-	-378	-	-378
시설부대비	73	72	-1	69	-4
부가가치세	-	402	402	388	388
소계	4,299	4,420	121	4,269	-30

자료: 검토안 및 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

□ 예비비

- 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021. 5.)에서는 부가세가 포함된 공사비, 시설부대경비, 용지보상비의 10%를 적용하되 구득 자료의 상세 수준에 따라 예비비 반영 비율 차등 적용하도록 하고 있음
- 본 사업은 중간설계 완료에 따라 설계 경제성 검토, 적정성 검토가 완료되었으며, 해당 설계도서의 활용이 가능한 단계이므로 본 검토에서는 예비비를 미반영함

□ 총사업비 산정 결과

- 총사업비는 검토안 537억 8,900만원, 대안 521억 5,600만원으로 산정됨
  - (공사비) 준거사업 재설정과 가격시점 보정(2022년 말) 결과 단위공사비 증가(제공 미터당 254만 4,350원 → 제공미터당 278만 2,650원, 부가가치세 제외) 및 제로 에너지, 신·재생에너지 설비 추가 공사비를 반영한 결과 검토안 24억 4,600만원 증가, 대안 9억 6,400만원 증가함
  - (용지보상비) 이전 대상지의 용지구입비를 2022년 말 시점의 공시지가로 재산정한 결과 18억 500만원 감소한 149억 6,900만원으로 산정됨
  - (시설부대경비) 변경된 공사비를 기준으로 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022. 5.)의 요율을 적용하여 재산정한 결과 검토안 44억 2,000만원, 대안 42억 6,900만원으로 산정됨
  - (예비비) 중간설계 완료에 따라 해당 설계도서의 활용이 가능한 단계이므로 예비비는 산정하지 않음

- 사업계획의 부지확보 방식은 ‘교환 방식’으로 실제 토지매입 행위가 발생하지 않으므로 보상비를 제외한 총사업비 비교·검토 결과 검토안은 사업계획 대비 25억 6,700만원 증가하였으며 대안은 9억 3,400만원 증가함

〈표 35〉 총사업비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)	대안(C)				
			증감(B-A)	증감(C-A)			
공사비	건축공사비	24,724	31,143	6,419	29,803	5,079	
	연면적 증가	4,007	-	-4,007	-	-4,007	
	BEMS설비	111	-	-111	-	-111	
	흙막이공사	2,482	-	-2,482	-	-2,482	
	신재생에너지설비	630	129	-501	123	-507	
	부가가치세	-	3,127	3,127	2,993	2,993	
	소계	31,954	34,400	2,446	32,918	964	
보상비	용지보상비	16,774	14,969	-1,805	14,969	-1,805	
	소계	16,774	14,969	-1,805	14,969	-1,805	
시설 부대 경비	조사비 및 측량비	-	313	313	299	299	
	설계비	1,612	1,502	-110	1,440	-172	
	감리비	건설사업관리비	2,236	2,131	-105	2,074	-162
		맞춤형서비스	378	-	-378	-	-378
	시설부대비	73	72	-1	69	-4	
	부가가치세	-	402	402	388	388	
	소계	4,299	4,420	121	4,269	-30	
소계	53,027	53,789	762	52,156	-871		
예비비	-	-	-	-	-		
<b>총사업비</b>	<b>53,027</b>	<b>53,789</b>	<b>762</b>	<b>52,156</b>	<b>-871</b>		
<b>총사업비(보상비 제외)</b>	<b>36,253</b>	<b>38,820</b>	<b>2,567</b>	<b>37,187</b>	<b>934</b>		

자료: 검토안 및 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## V. 정책성 분석

- 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 제57조에 의거, 본 사업의 정책성 분석은 사업추진여건에 해당하는 ‘정책 일치성 등 내부여건’과 ‘이해당사자 사업수용성 등 외부여건’을 중점적으로 검토하였음

〈표 36〉 본 사업의 정책성 분석 평가항목 개요

중분류	세부평가항목	비고
사업추진여건	정책 일치성 등 내부여건 이해당사자 사업수용성 등 외부여건	분석
정책효과	일자리 효과 생활여건 영향 환경성 평가 안전성 평가(선택) 사업특화항목	생략 <sup>1)</sup>
사업별도평가항목 (선택적)	자원조달 위험성 문화재 가치	미포함

주: 1) 사업계획 적정성 검토에서는 정책효과 분석 생략 가능

자료: 기획재정부, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 [별표 3] 참고하여 수정

### 1. 정책 일치성 등 내부여건

#### □ 정책방향 일치성 평가

- 본 사업은 건축(청사 신축) 부문의 사업계획 적정성 제검토로 의뢰된 사업으로서 “정책 일치성 등 내부여건”은 해당 사업의 상위 및 관련계획 반영 여부와 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책 방향과의 일치성 검토 결과를 종합적으로 고려하여 평가하고, 사업의 준비 정도에서는 사업 계획의 구체성을 검토
- 본 사업은 세무서 청사를 이전·신축하는 사업으로 별도의 국가 상위계획에는 포함되어 있지 않으나 지역자치단체인 서울시 상위·관련계획과 국세청의 사업 자원 조달에 대한 관련계획에 반영되어 있는 것으로 확인
- 「2030서울생활권계획」(서울시, 2018), 「고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획」(구로구, 2022), 「2018~2022년 국유재산관리기금 중기사업계획」(국세청, 2018)을 검토하였으며 관련계획 및 정책방향과의 일치성은 높은 것으로 판단

□ 사업의 준비 정도 및 부처의 추진의지

- 지난 13년간 유관기관인 서울시와 구로구와의 꾸준한 협의를 통해 사업계획을 구체화하였다는 점은 사업의 준비 정도에서 긍정적인 요소로 평가됨
- 그러나 본 사업은 부지 확보 방식 및 지구단위계획 등 여러 행정 절차로 인해 사업이 이미 지체되었으므로 향후 서울시와의 부지 교환이 원활히 이루어질 수 있도록 양자 간 협의를 조속히 진행해야 할 것으로 판단됨
  - 2023년 6월 현재 기부채납은 완료한 상태이나 서울시로 소유권 이전을 진행 중이며 부지 확보를 위한 행정 절차가 아직도 진행 중인 것으로 보아 향후 이와 관련하여 사업이 지연될 가능성도 클 것으로 판단됨
- 현 청사부지의 활용 계획이 구체적으로 수립되어야 함
  - 교환부지의 재산가액 차액이 40억원 이상일 경우 투자심사 대상에 해당하고 시차원에서의 구체적인 도입용도와 기본계획 등이 제시되어야 함
  - 구로세무서, 국세청, 서울시는 향후 교환협의를 따라 공유재산심의, 시의회 관리계획 등 사전절차를 문제없이 진행할 수 있도록 구체적인 활용방안을 수립해야 함
- 국세신고안내센터<sup>11)</sup> 설치를 위해 향후 실시설계 및 사업추진 절차에서 시설 규모 재조정을 위한 방안이 필요함
  - 당초 구로세무서는 관련 규정 수립 이전(2018. 4.)에 이미 본 사업계획을 수립하여 해당 시설을 미반영함
  - 제출 자료에 따르면 필요공간이 충족되는 관서 및 청사 신축 관서는 국세신고안내센터를 의무적으로 설치하도록 하고 필요 공간이 부족하여 설치가 곤란한 관서는 별도로 제시된 차선책 운영을 하도록 규정하고 있음
  - 이에 따라 제출한 사업계획에 포함되지 않은 면적 139제곱미터(㎡)를 추가 반영해 달라는 요청받았으나 사업계획의 변경이 아닌 의견 제시로 본 검토 안에서는 고려하지 않음
  - 주무부처는 향후 실시설계 및 사업추진 절차에서 본 검토 안에서 판단한 적정 사업규모 내에서 「국세신고안내센터 설계 표준 모델(안)<sup>12)</sup>」에 따라 센터 면적을 확보할 수 있도록 조정하는 절차가 필요할 것으로 판단됨

11) 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)에 따른 국세신고안내센터는 직원 근무공간과 민원인 상담공간을 분리하여 업무지속성과 집중도를 제고하고 민원인 편의 향상을 위한 공간으로 정의하고 있으며 2019년부터 민원인에게 세무관련 신청, 신고, 상담 등의 편의를 제공하기 위하여 일정규모(60명 이하 2급지 관서) 이상 세무서에 모두 설치·운영하고 있는 국세청 고유의 특수시설로 규정

12) 「국세신고안내센터 운영기준」(국세청, 2020. 2.)에 「국세신고안내센터 설계 표준 모델(안)」 제시됨

- 종합하자면 본 사업은 부지 확보, 현청사부지 활용계획, 시설계획 수립 절차 단계에서 사업추진을 위한 준비가 다소 미흡한 것으로 판단되므로 향후 사업 추진 과정에서 이를 면밀히 보완하여 추진할 필요가 있음

## 2. 이해당사자 사업수용성 등 외부여건

### □ 개요

- 본 검토는 주무부처인 국세청과 구로세무서, 지역주민 등 이해당사자들의 사업 추진 의지를 간접적으로 파악

### □ 검토 결과

- 본 사업과 관련된 이해관계자인 국세청, 구로세무서, 지역주민의 사업 추진의지와 지역주민의 사업수용성은 상당히 높은 것으로 판단됨
- 주무부처인 국세청과 구로세무서는 국세청사의 협소·노후화에 따른 보수비용 증가, 민원인의 불편 초래 등의 문제점을 근거로 신규 사업의 필요성을 제시함
- 또한 구로구 전체를 관할하고 있음에도 불구하고 청사가 영등포구에 위치하고 있어 민원인의 불편과 혼란을 야기하고 있으므로 청사 이전은 불가피한 상황임을 강조하고 있음
- 구로세무서와 주민센터, 생활 SOC시설 등 공공청사가 함께 조성되면서 인근지역 주차장 해소, 지역주민의 접근성 및 편의성이 크게 개선됨에 따라 지역주민의 수용성도 높은 것으로 판단됨

## VI. 지역균형발전 분석

- 본 사업은 서울특별시 구로구에 청사를 건립하는 사업으로, 사업대상지역이 「수도권정비계획법」상 수도권 지역에 해당하므로 본 조사에서는 관련 규정에 따라 지역균형발전 효과 분석을 생략함

## VII. 종합결론 및 정책제언

### 1. 종합결론

- 본 사업의 사업계획 적정성 재검토는 「총사업비관리지침」, 「예비타당성조사 운용지침」, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 등의 규정에 따라 사업계획 적절성 검토, 비용 추정, 정책성 분석 등을 중심으로 수행함
  
- 사업계획의 적절성 검토 부분에서는 사업부지 활용의 적정성, 시설면적의 적정성을 검토함
  - (사업부지 활용의 적정성) 본 사업의 대상 부지는 공공업무시설 용도 부지로 건폐율 50% 이하, 용적률 250% 이하로 계획 지침에서 규정하고 있는데, 사업 계획에 따르면 부지의 용도(공공업무시설), 건폐율(37.5%), 용적률(196.6%)이 모두 적정한 것으로 확인됨
  - (시설면적의 적정성) 사업계획 기준인원 179명(정원 169명, 정원 외 10명)을 준용하여 사업계획 1만 1,192제곱미터(㎡)에 비해 6,336제곱미터(㎡) 적은 대안 면적 1만 710제곱미터(㎡)를 산출함
  
- 총사업비는 2022년 말을 기준으로 공사비, 용지보상비, 시설부대경비, 예비비로 구분하여 검토함
  - 총사업비 추정 결과 검토안은 사업계획안 530억 2,700만원보다 762억원 증가한 537억 8,900만원 대안은 871억원 감소한 521억 5,600만원으로 산출됨
  - 사업계획안에 비해 검토안의 총사업비가 증가한 것은 주로 가격 시점의 차이로 인한 공사비 증가로 인한 것이며, 대안의 총사업비가 감소한 것은 연면적 감소로 인한 것임
  
- 정책성 분석은 정책 일치성 등 내부 여건, 이해당사자 사업수용성 등 외부 여건을 중심으로 검토함
  - (정책 일치성 등 내부 여건) 부지 확보, 현 청사부지 활용 계획 등 사업추진을 위한 준비가 다소 미흡하다고 판단되므로 향후 사업 추진 과정에서 보완이 필요함
  - (이해당사자 사업수용성 등 외부 여건) 국세청, 구로세무서의 사업 추진 의지는 높은 편이며, 지역 주민의 사업 수용성 또한 상당히 높을 것으로 판단됨

## 2. 정책제언

- 국세청 구로세무서 청사 이전 신축 사업은 추진 배경을 고려할 때 사업의 목적은 타당하나 사업의 효과적인 추진을 위해 몇 가지 사항을 보완할 것을 제언함
  - 현 구로세무서 청사 부지(서울시 영등포구 소재)와 신축 청사 부지(서울시 구로구 소재)의 교환을 위한 행정적 절차가 조속히 완료될 수 있도록 서울시와 국세청 간의 협의가 시급한 것으로 판단됨
  - 현 청사 부지의 활용 계획을 구체적으로 수립하고 공유재산심의, 시의회 관리계획 등 사전 절차가 차질 없이 진행되도록 대책을 강구해야 함
  - 국세신고안내센터 관련 규정 수립 이전에 구로세무서 청사 신축사업의 사업계획을 수립하여 본 검토에서는 국세신고안내센터 시설을 검토 내용에 포함하지 못한 바 향후 실시설계 및 사업 추진 절차에서 「국세신고안내센터 설계 표준 모델(안)」에 따라 센터 면적을 확보할 수 있도록 하는 조정 절차가 필요함



# 구로세무서 청사 신축사업

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



---

# I. 사업계획 적정성 재검토의 개요

---

## 1. 사업의 추진 배경 및 목적<sup>1)</sup>

### 가. 사업의 추진 배경

국세청 구로세무서는 1976년 신축 후 46년이 경과한 노후 건물로 안전상 문제가 발생하고 있고, 사무 공간이 부족하여 민원인과 직원의 불편을 초래하고 있다. 벽체 균열 및 누수 등의 안전 문제<sup>2)</sup>가 발생하여 매년 보수비가 지출되고 있으며, 주차 공간이 부족<sup>3)</sup>하고 승강기가 없어 노약자, 임산부, 장애인 등 내방 시 불편함을 초래하고 있다. 또한 사무 공간이 협소<sup>4)</sup>하여 민원인과의 상담 내용에 대한 보안 유지가 어렵고, 상담 중 옆 사람과 접촉하는 등 상담 환경이 열악한 상황이다. 본관 1층 강당은 148.5제곱미터(㎡)(약 45평)로 부가가치세 신고, 종합소득세 신고, 근로장려금 신청 안내 등을 위한 신고 안내 장소가 협소하며, 별관 2층 체력 단련실에 별도의 안내 창구를 설치하고 있는데 신고 안내를 일원화하지 못해 민원인의 혼란도 가중되고 있다. 본관 1층 대강당의 최대 입실인원은 80명으로 전 직원 중 일부만이 입실 가능하여 각종 조회 및 직무교육 또한 어렵다.

구로세무서는 세무서의 관할구역과 세무서의 위치가 불일치하는 문제도 있다. 구로세무서는 1982년 2월 영등포세무서로부터 분리되었음에도 불구하고 청사는 여전히 구로구 관내가 아닌 영등포구 문래동에 소재하여 관할구역 납세자의 혼란과 불편이 발생하는 상황이다(국세청, 2018. 3., pp. 325~326).

구로세무서 신청사는 기존 청사 부지인 영등포구 문래동에서 구로구 고척동 부지로 이전하여 신축하는 것으로 계획되었다. 최초 사업 계획 당시에는 기존 부지를 매각하고 신청사

---

1) 본 내용은 국세청의 「'18~'22 국유재산관리기금 중기사업계획」(국세청, 2018. 1.), 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」(국세청, 2018. 3.), 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」(국세청, 2022. 12.) 등을 바탕으로 작성함

2) 2011년 실시한 건물안전진단 결과 D등급 판정(국세청, 2018. 3., p. 324)

3) 주차대수 총 30대(장애인 1대 포함)(국세청, 2018. 3., p. 324)

4) 2019년도 예산 요구 당시 소요 면적 9,631제곱미터(㎡), 현재 면적 4,373제곱미터(㎡)을 기준으로 소요 면적 대비 현재 면적 비율인 협소도를 45.4%로 제시함(국세청, 2019. 1., p. 19)

부지를 매입하는 방식으로 계획되었으나 추진 과정에서 기존 부지와 신청사 부지를 교환하는 방식으로 변경되었다. 또한 신청사 부지와 주변 공원, 공공청사와 지하 주차장 통합 개발을 추진함에 따라 사업기간 연장 및 공사비 증액이 필요하게 되었다. 국세청은 2022년 12월 기획재정부에 이러한 내용을 반영하여 총사업비 변경을 요구하였다.

## 나. 사업의 목적 및 기대효과

국세청 구로구세무서 청사 신축 사업은 직원 및 내방객의 안전을 확보하고 주차 및 사무 공간 부족을 해결하여 쾌적한 환경에서 납세 서비스를 제공하고자 하는 목적으로 계획되었다. 국세청은 해당 사업을 통해 직원의 근무 환경 개선과 양질의 납세 서비스 기반을 마련하여 국가재정수입의 원활한 확보가 가능할 것으로 기대하고 있다. 또한 현 청사가 관할 구역이 아닌 영등포구 문래동에 위치하여 납세자들의 접근이 어려웠으나 구로구 고척동 주거 지역으로 이전하여 납세자들의 접근성도 향상될 것으로 보인다.

## 2. 사업의 주요 내용<sup>5)</sup>

### 가. 사업의 추진 근거

국세청장은 소관 사무를 분장하기 위해 국세청장 소속 하에 지방국세청을 두고 지방국세청 소속 하에 세무서<sup>6)</sup>를 둔다. 구로세무서는 서울지방국세청 소속 세무서로 서울특별시 구로구를 관할 구역<sup>7)</sup>으로 한다.

본 사업의 대상인 구로세무서 청사는 국가가 직접 사무용으로 사용하기 위한 재산으로 「국유재산법」 제6조에서 규정하고 있는 공용재산에 해당하며, 청사 신축에 필요한 비용은 동법 제26조의5 규정에 따라 국유재산관리기금을 사용한다. 국세청은 2018년에 「국유재산관리기금 운용지침」 제4조 및 제8조<sup>8)</sup>에 따라 「'18~'22 국유재산관리기금 중기사업계

5) 본 내용은 국세청의 「'18~'22 국유재산관리기금 중기사업계획」(국세청, 2018. 1.), 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」(국세청, 2018. 3.), 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」(국세청, 2022. 12.) 등을 바탕으로 작성함

6) 「국세청과 그 소속기관 직제」 제2조 제2항

7) 「국세청과 그 소속기관 직제」 제24조 제1항 및 [별표 1]: 「국세청과 그 소속기관 직제 시행규칙」 제19조 제2항 및 [별표 2]

획」(국세청, 2018. 1.)과 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」(국세청, 2018. 3.)을 작성하여 기획재정부에 제출하면서 구로세무서 청사 신축에 대한 계획을 포함하였다. 해당 사업 계획안에서 구로세무서 청사 신축 사업은 구로세무서가 직접 수행하며 재원은 국비(국유재산관리기금)로 100% 조달하고 신규 취득한 부지에 이전 신축하는 형태로 계획되었다.

한편 행정기관의 장은 공용재산을 취득하고자 할 때 기획재정부와 예산 협의에 앞서 「정부청사관리규정」 제4조 및 제5조의 규정에 따라 행정안전부에 청사수급관리계획을 제출하고 승인받아야 하며, 해당 청사수급관리계획을 바탕으로 예산을 요구하여야 한다. 국세청은 구로세무서 청사 신축을 포함한 청사수급관리계획안을 행정안전부에 제출하여, 2018년 5월 청사수급관리계획을 승인받았다.

2018년 말 국회 심의를 거쳐 구로세무서 청사 신축 사업은 총사업비 382억 6천만원, 2019년 예산 10억 3천만원이 확정되었고, 2019년 10월 설계공모보상비 7,300만원이 증액되어 총사업비가 383억 3천만원으로 조정<sup>9)</sup>되었다.

〈표 1-1〉 사업 추진 관련 규정

<p><b>〈국세청과 그 소속기관 직제〉</b> 제2조(소속기관) ② 국세청장의 소관사무를 분장하게 하기 위하여 국세청장소속하에 지방국세청을 두고, 지방국세청장소속하에 세무서를 둔다.</p> <p><b>〈국유재산법〉</b> 제6조(국유재산의 구분과 종류) ① 국유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다. ② 행정재산의 종류는 다음 각 호와 같다. 1. <b>공용재산</b>: 국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용(직무 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우로 한정한다)으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산 제26조의5(국유재산관리기금의 용도) ① 국유재산관리기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. <b>국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출</b></p> <p><b>〈국유재산관리기금 운용지침<sup>1)</sup>〉</b> 제4조(중기사업계획서의 제출) ① 기금청은 직전연도 11월 10일까지 기금에 관한 중기사업계획서 작성지침을 중앙관서의 장에게 통보하여야 한다. ② 중앙관서의 장은 제1항의 작성지침에 따라 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간 동안의 신규사업 및 기획재정부장관이 정하는 주요 계속사업에 대한 중기사업계획서를 작성하여 직전연도 12월 10일까지 기금청에 제출하여야 한다. ③ 기금청은 제2항에 따라 제출한 중기사업계획서를 조정하여 이를 1월 31일까지 기획재정부장관에게 제출하여야 한다.</p>
---

8) 「국유재산관리기금 운용지침」은 2022년 12월 31일에 전부개정(시행 2022년 12월 31일)되었으며, 개정된 지침에서는 해당 조항이 제5조(중기사업계획서의 제출), 제10조(취득계획안의 수립)로 조항 변경됨

9) 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」(국세청, 2022. 12.) p. 4의 총사업비 관리대장 참조

## 〈표 I-1〉의 계속

- 제8조(취득계획안의 수립) ① 기금청은 취득계획안 작성지침을 매년 1월말까지 중앙관서의 장에게 통보하여야 한다.
- ② 중앙관서의 장은 제1항의 작성지침에 따라 다음 연도 취득계획안을 작성하여 매년 3월 31일까지 기금청에 제출하여야 한다.
- ③ 기금청은 중앙관서의 장이 제출한 취득계획안에 대하여 [별표 1]의 절차에 따라 심사·조정하여야 한다.
- ④ 기금청은 제3항에 따라 심사·조정된 취득계획안을 제5조의 기금운용계획안에 반영하여야 한다.

### 〈정부청사관리규정〉

- 제4조(청사수급관리계획) ① 청사를 취득하고자 하는 행정기관의 장은 매년 2월 말일까지 다음 연도의 청사수급관리계획안을 작성하여 행정안전부장관에게 제출하여야 한다.
- ② 행정안전부장관은 제1항의 규정에 의하여 행정기관의 장으로부터 청사수급관리계획안을 제출받은 때에는 그 타당성 및 적정성등을 검토하여 다음 연도의 종합적인 청사수급관리계획을 수립하여야 한다.
- ③ 행정안전부장관은 제2항의 규정에 의하여 수립한 다음 연도의 종합적인 청사수급관리계획을 매년 4월 15일까지 기획재정부장관과 해당 행정기관의 장에게 통보하여야 한다.
- 제5조(청사수급관리계획의 집행) ① 행정기관의 장은 제4조제3항의 규정에 의하여 통보된 청사수급관리계획에 따라 청사를 취득 또는 관리하여야 한다.
- ② 행정기관의 장이 기획재정부장관에게 청사의 수급관리에 필요한 예산을 요구할 때에는 제4조제3항의 규정에 의하여 통보된 청사수급관리계획에 따라야 한다.
- ③ 행정기관의 장은 다음 연도의 청사수급관리에 관한 예산이 확정된 때에는 그 내역을 매년 12월 31일까지 행정안전부장관에게 통보하여야 한다.

주: 1) 구로세무서 청사 신축사업 계획 수립 시기인 2018년 1월 이전의 「국유재산관리기금 운용지침」(시행 2015. 11. 1.) 내용으로 2022년 12월 31일 전부개정으로 해당 조항은 제5조(중기사업계획서의 제출), 제10조(취득계획안의 수립)로 조항 변경됨

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 14.

## 나. 사업의 추진 경위

### 1) 사업의 추진 경위

2019년 예산 편성 이후 구로세무서 청사 신축 사업의 추진 경위는 다음 〈표 I-2〉와 같다. 2019년 11월 신축 설계 업체를 선정하고, 2020년 4월 관계기관 협의 하에 기본설계에 착수하였다. 2021년 5월 기본 설계 완료 후 당해 7월 조달청 기본설계 적정성 검토를 완료하였고, 2021년 10월 중간설계 완료 후 2022년 2월 조달청 중간설계 적정성 검토를 완료하였다. 2021년 12월 서울시에 지구단위계획 세부개발계획(안)을 상정하여 2022년 5월 수정 가결되었으며, 2022년 9월에 구로구 교통영향평가가 수정 가결되었다. 국세청은 구로세무서 청사 신축 사업의 부지 확보 방식이 취득에서 교환으로 변경됨에 따라 협의에 시일이 소요되고, 지하주차장 통합 개발에 따라 공사비 및 사업 기간이 연장될 것으로 보고 2022년 12월 기획재정부에 총사업비 변경을 요구하였다. 이에 2023년 1월 기획재정부는 해당 사업의 사업계획 적정성 재검토를 진행하기로 결정하였다.

〈표 1-2〉 사업의 추진 경위

연월	내용
2018. 5.	• 행안부 청사수급관리계획 승인
2019. 11.	• 신축 설계 업체 선정(신한종합건축설계사무소)
2020. 4.	• 관계기관(서울시, 구로구청, 조달청) 협의 하 기본설계 착수
2020. 5.	• 설계 평면변경 진행(2020. 5.~2021. 4.)
2020. 6.	• 서울시 주관부서(공공개발추진단) 결정, 부지 확보 방식 변경(매입→교환)
2021. 5.	• 기본설계 완료, 기본설계 적정성검토 요청(조달청)
2021. 7.	• 기본설계 적정성검토 완료, 중간설계 진행
2021. 10.	• 중간설계 완료, 중간설계 적정성검토 요청(조달청)
2021. 12.	• 지구단위계획 세부개발계획(안) 상정(구로구→서울시)
2022. 2.	• 중간설계 적정성검토 완료(조달청)
2022. 5.	• 지구단위계획 세부개발계획(안) 수정가결
2022. 9.	• 구로구 교통영향평가 심의 수정가결
2022.12.	• 국세청 총사업비 조정 요구
2023. 1.	• 사업계획 적정성 재검토 의뢰(기획재정부 타당성심사과-26)

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 3를 참고하여 연구진 작성

## 2) 총사업비 변경 요구의 주요 원인

구로세무서 신축 사업의 사업기간 연장과 총사업비 변경을 요구하게 된 주요 이유는 부지확보 방식의 변경으로 협의 기간이 소요되었다는 점, 지하주차장 통합개발로 인해 관련 비용이 증가하였다는 점이다.

국세청이 2018년 기획재정부에 제출한 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업 계획안」(국세청, 2018. 3.)에 따르면 최초 사업계획 당시에는 구로세무서 신축 청사 부지를 매입을 통해 확보하는 것으로 계획되었다. 그런데 2019년 지구단위계획 세부개발계획 수립 협의 과정에서 구로세무서 신축 청사 부지의 토지 소유권 이전 방식에 대해 구로세무서와 서울시의 의견 차이로 매입을 통한 부지 확보가 어려워졌다. 기부 채납 예정인 신축 청사 부지는 사업시행자(토지주택리츠)에 있는데, 구로세무서는 기부채납을 조기 시행하여 권리 관계 확정 후 서울시와 토지 매입을 진행하고자 하였고, 서울시는 사업시행자와 국세청 간에 직접 소유권 이전이 이루어지고 서울시에는 매매 대금을 지급하는 방식을 원했다. 2020년 6월 서울시 행정국장 주재 관계기관 회의를 통해 현재 구로세무서 부지(영등포구

문래동 1가 23-1번지)와 신청사 부지(구로구 고척동 100번지)의 토지 교환을 전제로 서울시 주관부서를 공공개발기획단으로 결정하면서 부지 확보 방식이 교환 취득으로 변경되었다(구로세무서, 2023. 2., p. 4).

〈표 1-3〉 구로세무서 교환 부지 현황

구분	(現)구로세무서	남부교정시설 이적지(IN2)
위치	영등포구 문래동1가 23-1(3,119제곱미터(m <sup>2</sup> ))	구로구 고척동 100일원(3,300제곱미터(m <sup>2</sup> ))
소유주	국세청	토지주택리츠(2022년 8월 서울시이전)
도시계획	일반상업지역, 준공업지역, 활성화구역(영등포)	준공업지역, 특별계획구역②
부지현황		
용도	토지교환 후 도입용도 미정	공공청사(세무서 용도)
감정가 <sup>1)</sup> (공시가)	630억원 (251억원)	406억원 (105억원)

주: 1) 2022. 6. 15. 회의 당시 감정가(공시가)로 현재와 차이가 있을 수 있음  
 자료: 공공개발기획단, 「부지교환 관련 관계기관 합동 회의」, 2022. 6. 15., p. 1

2022년 5월 고시된 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획 결정(변경) 및 지형도면 고시)(서울특별시고시 제2022-221호)를 통해 구로세무서 청사 신축 부지와 주변 공원, 청사 등과의 지하주차장 통합개발 계획이 확정되었다. 해당 세부개발계획 결정(변경)을 통해 구로세무서 신축 청사와 공원의 통합 주차 출입구를 지정하고, 청사 지하 주차장과 공원 지하 주차장을 연계하도록 결정하였다. 주차 출입구는 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)」(구로세무서, 2022. 7., p. 174)에 따라 구로세무서 청사 내에 설치하고, 차량 출입구 등 구로세무서 청사 내 시설물에 대한 공사비는 타 기관의 비용 부담이 없고 주차장 간 통로 연결 비용은 구로구청 측에서 부담하기로 협의하였다(구로세무서, 2023, 2., p. 4).

[그림 1-1] 구로세무서 신축 청사 부지 위치도



자료: 서울특별시, 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역 ② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호), 2022. 5., p. 42

## 다. 총사업비 조정 요구 내역

### 1) 총사업비 조정 요구안

국세청 구로세무서 청사 신축사업은 당초 서울특별시 구로구 고척동 100번지 부지를 신규 취득하여 부지 면적 3,300제곱미터(㎡), 연면적 9,631제곱미터(㎡)로 5년의 사업기간 동안 (2019~2023년) 총사업비 383억원으로 신축하는 것으로 계획되었다. 그런데 앞서 살펴본 바와 같이 부지를 신규 취득하기로 했던 당초 계획이 부지 교환 방식으로 변경되었고, 지하주차장 통합개발(구청, 세무서, 민간시설)을 추진함에 따라 연면적과 시설 부대경비가 증가하였으며, 사업기간의 연장이 필요하게 되었다. 이에 국세청은 2022년 12월 기획재정부에 총사업비 조정을 요구하였다. 변경된 요구안에 따르면 부지 면적은 3,300제곱미터(㎡)으로 당초 계획과 동일하나 교통영향평가에 따른 주차장 면적 증가 등으로 연면적은 1,561제곱미터(㎡) 증가한 1만 1,192제곱미터(㎡)가 되었고, 사업기간은 3년 연장하여 2026년까지로 요청하였으며 총사업비는 약 147억원 증가한 530억원을 요구하였다.

〈표 1-4〉 구로세무서 청사 신축 사업의 주요 변경 내용

구분	현행안	변경요구안	비교
사업위치	서울특별시 구로구 고척동 100번지 일원		-
사업규모	부지면적	3,300㎡	동일
	연면적	9,631㎡	11,192㎡ 1,561㎡
사업기간 <sup>1)</sup>	2019~2023년(5년)	2019~2026년(8년)	3년 연장
사업주체	구로세무서(국세청)		-
총사업비	383억원	530억원	147억원
재원분담	국고 100%	국고 100%	동일

주: 1) 사업기간 변경 사유: 부지확보 방식 변경(취득→교환)에 따른 협의 진행 및 지하주차장 통합개발(구청, 세무서, 민간시설) 추진 등

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 2를 참고하여 연구진 재작성

## 2) 신축 청사 면적 변경 요구안

구로세무서 신축 청사는 당초 연면적 9,631㎡로 계획되었으나 인원 증가, 주차장 면적 확대로 연면적을 1,561제곱미터(㎡) 확대한 1만 1,192제곱미터(㎡)로 사업계획 변경을 요구하였다. 용도별 면적 산출 내역은 다음 〈표 1-4〉와 같다.<sup>10)</sup> 2018년 구로세무서 인원은 4급 기관장 1명, 5급 과장 7명, 6급 이하 156명으로 총 164명의 정원과 정원 외 10명이 있었다. 2022년에 6급 이하 정원이 161명으로 5명 증가하여 정원 총계는 169명<sup>11)</sup>이 되었고, 증가한 인원에 대한 업무시설 등을 반영하여 전용면적 56제곱미터(㎡)의 증가를 요구하였다. 또한 교통영향평가(구로세무서, 2022. 7.)를 반영하여 주차장의 면적을 1,448제곱미터(㎡) 확대하는 등 공용면적도 1,505제곱미터(㎡)로 확대 요구하였다.

〈표 1-5〉 구로세무서 신축 청사 요구 면적

(단위: ㎡)

용도별	현행 면적(A)	요구 면적(B)	증감 면적(B-A)
업무시설	1,445	1,483	38
보조시설	82	85	3
저장시설	174	186	12

10) 각 시설의 구체적인 산출 내역은 ‘〈표 III-6〉 구로세무서 신축 청사 세부 실별 면적’ 참조

11) 「국세청·국세공무원·국세청주류면허지원센터·국세상담센터 및 지방세무관서 정원규정」 [별표 6] 서울지방국세청 소속 세무서별 정원표(2023. 3. 28.)

〈표 1-5〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>)

용도별	현행 면적(A)	요구 면적(B)	증감 면적(B-A)	
관리시설	18	18	-	
편의시설	168	171	3	
특수시설	2,497	2,497	-	
① 전용면적 계	4,384	4,440	56	
공용시설	계단실, EV홀, 복도 등	2,856	2,913	57
	옥내주차장	2,391	3,839	1,448
② 공용면적 계	5,247	6,752	1,505	
<b>합계 (①전용+②공용)</b>	<b>9,631</b>	<b>11,192</b>	<b>1,561</b>	

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8을 참조하여 연구진 작성

### 3) 공사비, 시설부대경비 증액 요구 사유

국세청은 증가한 연면적에 대한 공사비, 시설부대경비를 다음 〈표 1-5〉과 같이 요구하면서 당초 총사업비 383억 3천만원에서 38.3% 증가한 530억 3천만원으로 총사업비 변경을 요구하였다. 먼저 물가 변동을 반영하여 단위 면적당 공사비를 제곱미터당 198만 1,000원에서 제곱미터당 256만 7,000원으로 증액<sup>12)</sup>하여, 기본공사비를 190억 8천만원에서 56억 4천만원 증가한 247억 2천만원으로 요구하였다. 인원 증가, 주차장 확대 등으로 연면적이 1,561제곱미터(m<sup>2</sup>) 증가한 것에 대한 공사비 40억원의 반영도 요구하였다. 또한 변경된 계획에서 연면적이 1만 제곱미터(m<sup>2</sup>)을 초과하게 되어 「공공기관 에너지 이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조 제3항에 따라 건물에너지관리시스템(BEMS)을 의무적으로 구축해야 함에 따라 BEMS 설비 구축에 1억 1천만원을 요구하였다. 또한 지하안전성영향평가에 따라 흙막이 및 (파일) 기초 보강공사가 필요함에 따라 24억 8천만원을 추가 요청하였다. 2018년 당초 사업 계획 당시와 달리 현재는 소방법규의 소방 설비 설치 기준과 신재생에너지 설치 비율 기준이 강화되었다. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전에 관한 법률 시행령」 [별표 5](2023년 현재는 [별표 4])에서 스프링클러설비를 설치하여야 하는 특정소방대상물로 구로세무서 청사 신축 사업 계획 시점인 2018년 6월 27일 개정 전에는

12) 「총사업비 관리지침」 제92조에 따라 구로세무서 신축 사업과 규모 및 구조 등이 유사한 4개 사례(마산, 안산, 군산, 영등포)를 선별하여 2021년 10월 기준 물가변동 보정계수로 보정한 단위면적당 공사비 평균 제곱미터당 256만 7천원을 산출함(구로세무서, 2023. 2., pp. 9~10)

층수가 11층 이상인 특정소방대상물의 모든 층이었으나, 개정 이후 층수가 6층 이상인 특정소방대상물로 규정이 강화되었다. 또한 구로세무서 청사 신축 사업 계획 시점인 2018년에는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」 [별표 2]에서 신·재생에너지 공급의무 비율을 2018년 24%, 2019년 27%, 2020년 이후 30%로 규정하였는데, 2020년 9월 29일에 해당 내용이 2020~2021년 30%, 2022~2023년 32%, 2024~2025년 34%로 개정되었다. 이러한 설계기준이 강화된 것을 반영하여 6억 3천만원을 추가 요청하였다. 또한 과업 기간이 연장되고 설계가 변경됨에 따라 설계비, 감리비, 시설부대비도 18억 2천만원 증액을 요청하였다.

〈표 1-6〉 총사업비 변경 요구 내역별 사유

(단위: 백만원, %)

구분	현행(A)	요구(B)		변경 요구 (A+B)	변경 사유
		순증액	%		
1. 공사비	19,080	12,874	67.4	31,954	물가 변동으로 인한 기본공사비 증액 연면적 증가 건물에너지관리시스템(BEMS) 구축 흡막이 및 (파일) 기초 보강공사 신재생에너지 및 소방 설비 법규 강화
2. 건설보상비	16,774	-	-	16,774	변동 없음
3. 시설부대경비	2,480	1,819	73.3	4,299	과업기간 연장 및 설계변경
<b>합계</b>	<b>38,334</b>	<b>14,693</b>	<b>38.3</b>	<b>53,027</b>	<b>중간설계 적정성 반영</b>

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 6을 참조하여 연구진 작성

### 3. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용

#### 가. 사업계획 적정성 재검토의 절차

##### 1) 사업계획 적정성 재검토의 법적 근거

타당성재조사는 국가의 재정 지원을 받아 완성에 2년 이상 소요되는 사업이 일정 요건에 해당할 경우 사업의 타당성을 객관적으로 재조사하여 사업의 추진, 불필요한 사업비 증액을 억제하고자 하는 목적으로 실시(「총사업비관리지침」 제44조)한다. 다만 해당 사업의 총사업비가 상위 계획의 변경이나 법정 사항의 반영 등 외부적 요인에 의해 증가하는 경우

타당성재조사를 실시하지 않고 사업계획의 적정성 재검토를 실시할 수 있다(「총사업비관리 지침」 제49조 제2항 및 제49조의2 제1항).

〈표 1-7〉 사업계획 적정성 재검토의 법적 근거

<p><b>〈총사업비관리지침〉</b></p> <p>제44조(타당성재조사의 목적) 타당성재조사는 사업추진 과정에서 일정한 요건에 해당하는 사업에 대해 그 타당성을 객관적으로 재조사하여 타당성이 없는 사업의 추진 또는 불필요한 사업비 증액을 억제함으로써 재정지출의 효율성을 제고함을 목적으로 한다.</p> <p>제49조(타당성재조사의 요건) ① 기획재정부장관은 「국가재정법」 제50조제2항 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 타당성재조사를 시행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 총사업비 또는 국가의 재정지원 규모가 「국가재정법」 제38조, 같은 법 시행령 제13조 및 「예비타당성조사 운용지침」에 따른 예비타당성조사의 대상 규모에 미달하여 예비타당성조사를 실시하지 않았으나 사업추진 과정에서 총사업비와 국가의 재정지원 규모가 예비타당성조사의 대상 규모로 증가한 사업</li> <li>2. 예비타당성조사의 대상사업 중 예비타당성조사를 거치지 아니하고 예산 또는 기금운용계획에 반영되어 추진 중인 사업</li> <li>3. 물가인상분과 지가상승분을 제외한 사업물량 또는 토지 등의 규모 증가로 총사업비가 기획재정부장관과 협의를 거쳐 확정된 총사업비 대비 100분의 10부터 100분의 20까지의 범위에서 기획재정부장관이 대상 사업의 총사업비 규모에 따라 정하는 비율 이상 증가한 사업             <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 총사업비 증가율은 예비타당성조사 시 반영된 총사업비를 기준으로 산정한다. 단, 예비타당성조사를 거치지 않은 경우에는 예산이 반영된 시점에서의 최초 총사업비를 기준으로, 타당성재조사를 거친 경우에는 타당성재조사 결과 총사업비를 기준으로 총사업비 증가율을 산정한다.</li> <li>나. 총사업비 규모에 따라 정하는 비율 이상 증가한 사업이라 함은 총사업비 규모가 1,000억 원 미만인 경우 총사업비가 100분의 20 이상, 1,000억 원 이상인 경우 100분의 15 이상 증가한 사업을 말한다.</li> </ul> </li> <li>4. 제39조제2항에 따라 중앙관서의 장으로부터 타당성재조사의 시행을 요구받은 사업 및 제40조에 따라 수요예측재조사의 시행 결과 그 예측치가 예비타당성조사, 기본계획 또는 타당성조사 등 최초의 수요예측치 대비 100분의 30 이상 감소한 것으로 확인된 사업</li> <li>5. 기획재정부 예산낭비신고센터에 예산낭비 사례로 접수된 사업으로서 중복투자 등으로 인한 예산낭비의 개연성이 크다고 기획재정부장관이 인정한 사업</li> <li>6. 감사원의 감사결과에 따라 감사원이 타당성재조사를 요청하는 사업 또는 국회가 그 의결로 타당성재조사를 요구하는 사업</li> <li>7. 기타 다음 각 목의 경우 등 기획재정부장관 또는 중앙관서의 장이 타당성재조사가 필요하다고 인정하는 사업             <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 예비타당성조사 또는 타당성재조사를 거쳤으나 타당성이 미흡한 것으로 분석된 사업이 재차 예비타당성조사 등을 거치지 아니하고 추진 중인 경우</li> <li>나. 「국가통합교통체계효율화법」 제18조에 의한 타당성 평가 결과와 「국가재정법」 제38조에 따른 예비타당성조사 결과 간에 현저한 차이가 발생하여 같은 법 제19조제3항에 따라 교통시설 개발사업 시행자가 국토교통부장관과의 협의를 거쳐 기획재정부장관에게 필요한 조치를 요구한 경우</li> <li>다. 제5조제2항 &lt;별표 3&gt; '부문별 표준내역서'에 구분 표기된 바와 같이 공사비를 공종별로 관리하는 사업에 있어서 공종별로 시차를 두고 설계하는 경우 특정 공종에 대한 설계 결과의 공사비가 제1항제3호의 규정에 의한 당해 공종별 총사업비를 기준으로 100분의 20 이상 증가한 경우(사업비의 공종별 누계액에 대하여도 동일하며, 비교 대상으로 하는 총사업비에는 예비비를 포함한다.)</li> </ul> </li> </ol> <p>② 기획재정부장관은 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 사유로 인하여 타당성재조사의 실익이 없다고 판단하는 경우에는 <u>타당성재조사를 시행하지 아니할 수 있다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 사업내용의 상당 부분이 이미 시공되어 매몰비용이 차지하는 비중이 큰 경우</li> <li>2. 해당 사업의 총사업비 증가의 주요 원인이 상위계획의 변경, 법정사항의 반영 등 외부적인 요인에 있는 경우</li> <li>3. 지역균형발전, 긴급한 경제·사회적 상황에 대응할 목적으로 추진되는 다음 각 목의 사업</li> </ol>
--

〈표 1-7〉의 계속

<p>가. 지역균형발전 목적으로 추진되는 사업 : 지역간 현저한 불균형의 해소 또는 광역간 균형발전을 위해 추진하는 기반시설 지원사업 등</p> <p>나. 긴급한 경제·사회적 상황에 대응할 목적으로 추진되는 사업 : 경기침체, 대량실업, 환율의 급격한 변동 등 대내외의 중대한 여건 변화에 대응하기 위해 긴급히 추진되는 사업 등</p> <p>4. 재해예방·복구지원 또는 안전문제 등으로 시급한 추진이 필요한 사업</p> <p>5. 「국가재정법」 제38조 제2항 및 「예비타당성조사 운용지침」 제20조에 따라 예비타당성조사 대상에서 제외된 사업</p> <p>6. 국가의 재정지원 규모가 300억 원 미만인 토목사업 및 정보화 사업</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 14.

2) 사업계획 적정성 재검토 요건 해당 여부

국세청은 구로세무서 청사 신축 사업의 총사업비 조정을 요구하면서 〈표 1-7〉과 같이 최초 사업 계획 단계에 비해 총사업비가 38.3% 증액된 530억 3천만원을 요청하였다. 물가인상분과 지가상승분을 제외할 경우 23.6% 증액을 요청한 것이다. 그런데 해당 사업의 총사업비 증액 요청은 이적 대상 부지의 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획, 교통영향평가, 지하안전성영향평가, 신재생에너지 설치 및 소방 법규의 강화로 인한 것이다. 따라서 「총사업비관리지침」 제49조의2 제1항에 따라 타당성재조사를 시행하지 않고 타당성재조사 방식에 준하여 사업계획 적정성 재검토를 실시하게 되었다.

〈표 1-8〉 타당성재조사 요건 해당여부

(단위: 백만원, %)

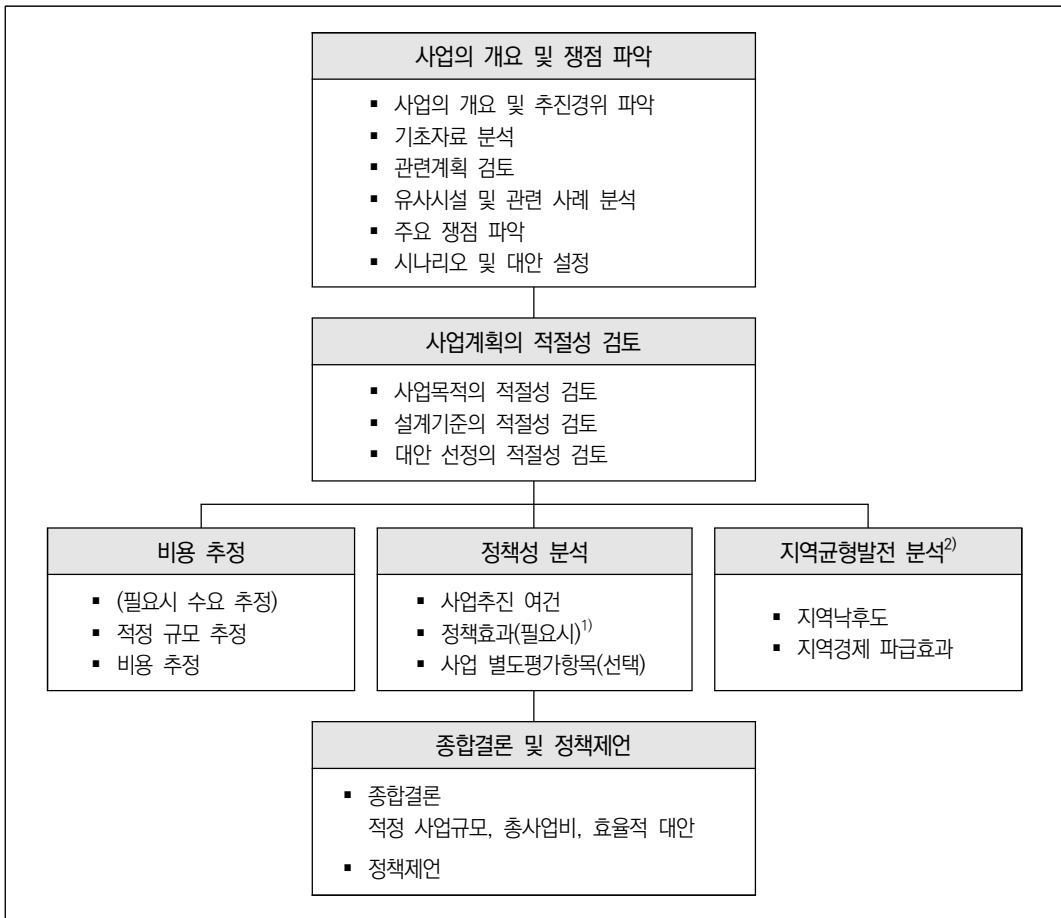
구분	이전단계	변경요구	증감		해당유무
	사업비(A)	사업비(B)	(B-A)	%	
총사업비	38,334	53,027	14,693	38.3	해당
- 총사업비 (물가·지가 제외 시)	38,334	47,383	9,049	<b>23.6</b>	해당
- 물가상승분	-	5,644	5,644	순증	-
- 지가상승분	-	-	-	-	-

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 6

### 3) 사업계획 적정성 재검토 수행 절차

사업계획 적정성 재검토는 「총사업비관리지침」 제49조의2에서 규정하고 있는 바와 같이 타당성재조사 방식에 준하여 이루어지며, 수행 단계별로 구체적으로 검토해야 할 내용은 제51조에서 규정하고 있다. 다음 [그림 1-2]의 수행 절차와 같이 사업의 개요 및 쟁점을 파악하고, 사업계획의 적절성을 검토한 후, 경제성 분석, 정책성 분석, 지역균형발전 분석 등을 단계별로 진행한 후 사업의 타당성을 종합적으로 평가하고 적정 총사업비를 산정하며 사업 추진 상의 개선 사항을 제시한다.

[그림 1-2] 사업계획 적정성 재검토 수행 절차



주: 1) 사업계획 적정성 재검토에서는 정책효과 분석 생략 가능함

2) 수도권 유형의 사업은 지역균형발전 분석을 생략함. 또한 해당 사업이 특정 지역으로 정해져 있지 않거나 사업효과가 특정 지역에 국한되지 않는 사업은 지역균형발전 분석을 생략할 수 있음

자료: 한국조세재정연구원 정부투자분석센터, 『타당성재조사 착수회의 자료』, 2023. 2., p. 15

## 나. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용<sup>13)</sup>

앞서 제시한 사업계획 적정성 재검토 수행 절차에 따라 본 사업계획 적정성 재검토에서 살펴볼 주요 내용은 다음과 같다.

### 1) 기초자료 분석 및 조사의 쟁점 도출

기초 자료 분석 단계에서는 사업과 관련한 기초 자료를 검토하여 대상 사업의 추진 배경과 목적, 기대 효과 등을 정리한다. 또한 최초 사업 추진 이후 타당성재조사 단계에 이르게 된 경위, 현재까지의 예산 집행 현황 등을 살펴본다. 사업의 공간적 입지와 공사 내역, 총사업비 규모 등 사업 내용에 대한 파악도 이루어진다. 해당 사업과 관련한 자연 및 생활 환경과 사회·경제적 환경을 분석하고, 유사한 사례들을 검토하며 상위 및 지역 관련 계획과의 일치성, 우선순위 등을 분석한다. 이러한 기초 자료 분석을 바탕으로 타당성재조사의 주요 쟁점을 도출한다.

### 2) 사업계획 적절성 검토 및 비용 추정

사업계획의 적절성 검토 단계에서는 예측된 수요 및 유사 사례 등을 참고하여 현재 제안된 사업계획안의 규모가 적절한지 검토한다. 또한 사업 비용 추정을 위한 설계 기준, 공사비 산입 기준, 비용 산정의 정밀도 등을 검토한다. 사업계획(안)에 제시된 각 시설물의 특성을 반영한 초기 비용을 포함하여 사업에 소요되는 모든 비용의 적정성 및 객관성 검토하며, 누락된 비용 항목은 없는지도 검토한다. 총사업비의 적정성 및 효율성뿐만 아니라 향후 추가 비용 발생 가능성 등을 검토하여 객관적이며 적절한 비용을 추정한다.

### 3) 정책성 분석

정책성 분석에서는 해당 사업의 추진과 관련하여 제기될 수 있는 정책적인 쟁점을 평가한다. 정책성 분석 평가 항목은 사업추진 여건, 정책효과, 사업 별도평가 항목(선택)으로 구성하는데 해당 사업의 특성에 따라 조정할 수 있다. 사업 추진 여건과 관련해서는 상위

---

13) 「총사업비관리지침」, 「예비타당성조사 운용지침」, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」의 분석 방법 및 분석 내용 부분을 참조하여 정리함

계획을 반영했는지 여부, 상위 계획과 정책 방향이 일치하는지 여부, 사업의 준비 정도 등 사업 내부 여건과 지역 주민 및 이해 관계자등의 사업에 대한 태도, 갈등 여부 등 사업 외부 여건을 함께 검토한다. 정책효과는 일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성 평가, 안전성 평가, 사업특화항목 등에 대해 긍정적인 효과와 부정적인 효과를 종합적으로 검토한다. 운영비 조달 위험성이 있는 사업이나 문화재 가치가 있는 사업 등은 재원조달위험성이나 문화재가치 부분을 별도평가항목으로 검토한다.

#### 4) 지역균형발전 분석

지역균형발전 분석은 지역 간 불균형 상태의 심화를 방지하고 지역 간 형평성 제고를 위해 지역낙후도 개선, 지역경제 파급효과 등 지역개발에 미치는 요인을 분석하는 것이다. 지역낙후도는 지역낙후도 지수를 통해 검토하고, 지역경제 파급효과는 지역산업연관모형(IRIO)을 통해 검토한다. 다만 해당 사업이 특정지역으로 정해져 있지 않거나 사업효과가 특정지역에 국한되지 않는 사업과 수도권 지역 사업은 지역균형발전을 평가하지 않는다.

#### 5) 종합평가 및 정책제언

종합평가 및 정책제언 부분에서는 앞서 검토한 내용을 바탕으로 사업의 타당성을 종합적으로 평가하며, 총사업비의 조정액을 산정하고, 향후 평가 대상사업의 후속조치를 수행하는 과정에서 반드시 고려하여야 할 정책적인 사항을 제언한다.

---

## II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점

---

### 1. 서울특별시 구로구 기본 현황

#### 가. 자연환경 및 생활환경 분석<sup>14)</sup>

구로구는 1980년 4월 영등포구에서 분리되었으며, 1995년 3월 구로구에서 금천구가 분리되어 현재의 행정 구역을 갖게 되었다. 구로구는 서울특별시의 남서쪽 끝에 위치하며, 동쪽으로는 관악구와 서쪽으로는 경기도 부천시, 남쪽으로는 금천구, 경기도 광명시, 북쪽으로는 영등포구 및 양천구와 접하고 있다. 구로구의 면적은 20.12제곱킬로미터(km<sup>2</sup>)로서 서울특별시 전체 면적(605.40제곱킬로미터(km<sup>2</sup>))의 3.3%를 차지<sup>15)</sup>한다. 구로구는 도림동, 구로1·2·3·4·5동, 가리봉동, 고척1·2동, 개봉1·2·3동, 오류1·2동, 수궁동, 향동 총 16개의 행정동으로 구분되어 있다. 현재 구로세무서는 영등포구 문래동에 있으며, 검토 대상인 구로세무서 신축 청사 부지는 구로구 고척동에 위치한다.

구로구는 서울의 대표적인 공업도시로 전체 면적의 20.9%(4.20제곱킬로미터(km<sup>2</sup>))가 준공업 지역이다. 1960년대 구로구 가리봉동 일대를 중심으로 한국수출산업공단이 조성되었는데 1970년대 초반까지는 경공업 위주의 수출주도형 성장을 이어가다가 1980년대 중반 이후에는 침체를 겪었다. 2000년 11월에 서울디지털산업단지로 개칭하고, 벤처·정보·지식 기반산업 중심으로 개편되었다.<sup>16)</sup>

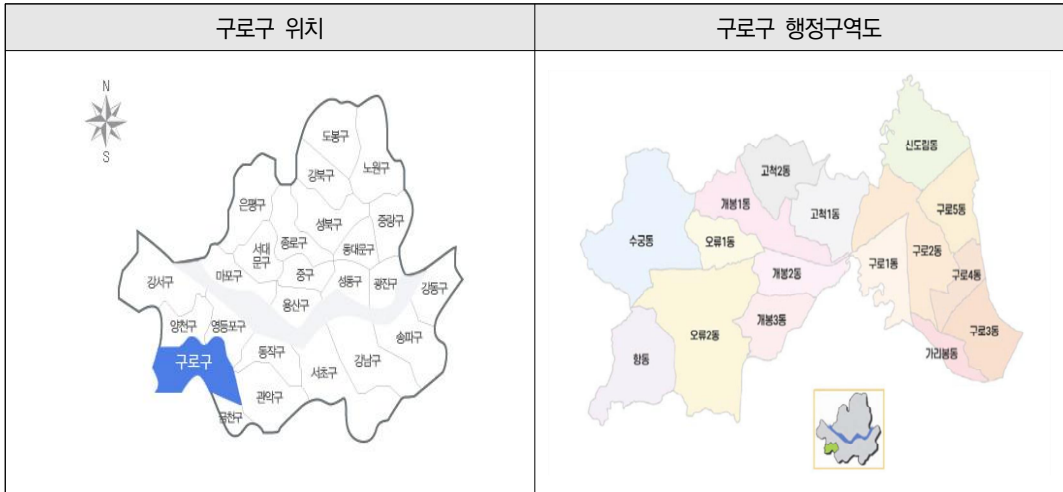
---

14) 『2022 구정현황』(구로구, 2022. 3.), 『2022 구정백서』(구로구, 2022. 12.), 『제37회 구로통계연보(2022)』(구로구, 2022. 12.)를 참고하여 작성

15) 구로구청 홈페이지, <https://www.guro.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 17.

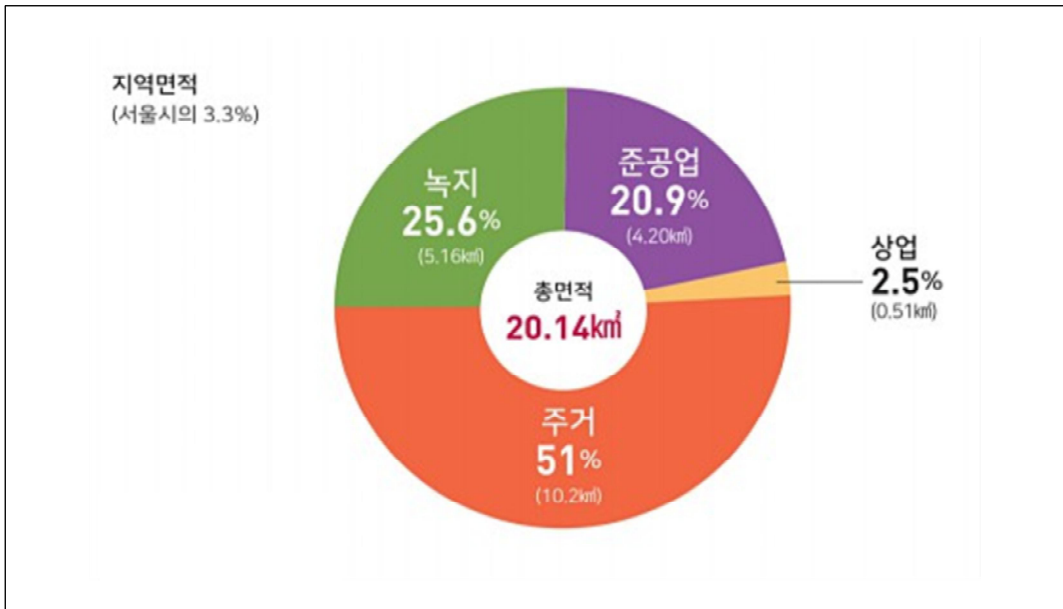
16) 구로구청 홈페이지, <https://www.guro.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 17.

[그림 11-1] 구로구 위치 및 행정구역도



자료: 구로구청 홈페이지, <https://www.guro.go.kr/www/contents.do?key=2098&>, 검색일자: 2023. 4. 17.; 구로구, 「제37회 구로통계연보(2022)」, 2022. 12., p. 7

[그림 11-2] 구로구 지역면적 분포



자료: 구로구청, 「2022 규정백서」, 2022. 12., p. 8

## 나. 사회·경제적 지표

### 1) 인구

서울특별시의 주민등록 인구는 2018년 1,004만 9,607명에서 2022년 966만 7,669명으로 매년 감소하는 추세이다. 본 사업 대상지인 구로구의 주민등록 인구는 2018년 43만 8,486명, 2019년 43만 9,371명으로 소폭 증가했으나, 2020년 43만 2,488명, 2021년 42만 1,163명, 2022년 41만 8,418명으로 점차 감소하는 추세이다.

〈표 II-1〉 서울특별시 및 사업대상지 인구수

(단위: 명)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
합계	10,049,607	10,010,983	9,911,088	9,736,027	9,667,669
종로구	163,026	161,869	158,996	153,789	152,211
중구	135,633	136,488	134,635	131,787	130,785
용산구	245,090	245,185	244,645	237,285	233,284
성동구	316,463	308,979	300,505	292,672	288,234
광진구	371,063	366,972	360,109	352,627	351,252
동대문구	364,338	363,023	357,014	352,006	353,601
중랑구	408,147	402,024	399,562	391,885	390,140
성북구	447,687	454,744	447,056	440,142	441,984
강북구	322,915	317,695	311,569	302,563	297,702
도봉구	341,649	335,631	327,361	319,373	313,989
노원구	548,160	537,303	527,032	514,946	508,014
은평구	487,666	484,546	484,043	477,173	470,602
서대문구	323,080	323,171	322,952	315,659	319,554
마포구	386,359	385,925	381,858	378,686	375,585
양천구	468,145	462,285	457,781	450,487	444,010
강서구	603,611	598,273	585,901	579,768	574,638
<b>구로구</b>	<b>438,486</b>	<b>439,371</b>	<b>432,488</b>	<b>421,163</b>	<b>418,418</b>
금천구	254,021	251,820	247,835	244,891	242,818
영등포구	403,600	400,986	407,367	400,908	398,085
동작구	409,385	408,912	401,572	394,364	390,432
관악구	520,040	517,334	509,803	499,449	501,226

〈표 II-1〉의 계속

(단위: 명)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
서초구	438,163	435,107	429,025	416,167	408,451
강남구	547,453	550,209	544,055	537,800	534,103
송파구	673,507	682,741	673,926	663,965	664,514
강동구	431,920	440,390	463,998	466,472	464,037

자료: 서울열린데이터 광장, <https://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2023. 2. 20.

## 2) 자동차 등록대수

서울특별시의 자동차 등록대수는 2018년 312만 4,651대에서 2022년 기준 319만 3,351대로 증가하는 추세이다. 본 사업 대상지인 구로구의 자동차 등록대수는 2018년 14만 4,440대에서 2022년 14만 8,659대로 증가하는 추세이다.

〈표 II-2〉 서울특별시 및 사업대상지 자동차 등록대수

(단위: 대)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
합계	3,124,651	3,124,157	3,157,361	3,176,743	3,193,351
종로구	50,732	50,052	50,267	50,348	50,337
중구	51,813	51,736	51,126	61,158	58,836
용산구	77,515	76,521	78,995	79,740	75,505
성동구	106,094	106,263	106,156	107,564	104,434
광진구	100,552	99,299	98,883	98,371	98,535
동대문구	98,324	97,910	98,030	98,466	99,447
종량구	114,022	112,723	114,020	114,375	116,094
성북구	116,543	119,321	120,269	121,073	122,644
강북구	77,365	76,364	75,679	75,337	75,180
도봉구	97,308	96,435	95,839	95,631	95,690
노원구	153,620	152,071	152,729	152,285	152,529
은평구	129,647	129,820	132,198	133,175	133,758
서대문구	86,753	87,104	89,496	89,199	90,932
마포구	117,991	117,907	119,389	121,364	122,018
양천구	150,521	149,673	151,449	151,338	151,846
강서구	204,466	204,675	205,054	205,058	207,536

〈표 11-2〉의 계속

(단위: 대)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
<b>구로구</b>	<b>144,440</b>	<b>144,465</b>	<b>145,267</b>	<b>145,874</b>	<b>148,659</b>
금천구	87,063	87,581	88,395	90,169	91,676
영등포구	143,940	142,010	146,171	146,095	144,596
동작구	105,476	105,472	105,588	106,229	106,037
관악구	121,430	120,050	119,393	118,082	118,615
서초구	182,123	181,182	181,053	177,133	176,799
강남구	235,314	235,415	236,216	239,643	248,320
송파구	236,179	240,559	245,833	246,858	250,142
강동구	135,420	139,549	149,866	152,178	153,186

자료: 서울열린데이터 광장, <https://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2023. 2. 20.

### 3) 산업 및 경제활동

서울특별시의 총사업체 수는 2021년 기준 118만 8,091개소이며, 도매 및 소매업 33만 5,817개소(28.27%), 숙박 및 음식점업 14만 1,679개소(11.92%), 운수 및 창고업 11만 339개소(9.29%) 순으로 많다. 서울특별시의 총 종사자 수는 2021년 기준 577만 1,226명이며, 도매 및 소매업 100만 9,123명(17.49%), 전문 과학 및 기술 서비스업 59만 7,759명(10.36%), 사업시설 관리 사업 지원 및 임대 서비스업 49만 2,983명(8.54%) 순으로 많다.

〈표 11-3〉 서울특별시 산업별 사업체 및 종사자 수

(단위: 개소, 명, %)

산업대분류별	사업체수		종사자수	
	2021년	구성비	2021년	구성비
합계	1,188,091	100	5,771,226	100
농업 임업 및 어업	154	0.01	753	0.01
광업	25	0.00	135	0.00
제조업	76,870	6.47	267,489	4.63
전기 가스 증기 및 공기조절 공급업	683	0.06	6,873	0.12
수도 하수 및 폐기물 처리 원료 재생업	720	0.06	10,610	0.18
건설업	67,382	5.67	449,060	7.78
도매 및 소매업	335,817	28.27	1,009,123	17.49

〈표 II-3〉의 계속

(단위: 개소, 명, %)

산업대분류별	사업체수		종사자수	
	2021년	구성비	2021년	구성비
운수 및 창고업	110,339	9.29	274,477	4.76
숙박 및 음식점업	141,679	11.92	424,071	7.35
정보통신업	57,615	4.85	490,621	8.50
금융 및 보험업	23,328	1.96	299,058	5.18
부동산업	72,984	6.14	205,378	3.56
전문 과학 및 기술 서비스업	82,402	6.94	597,759	10.36
사업시설 관리 사업 지원 및 임대 서비스업	31,460	2.65	492,983	8.54
공공행정 국방 및 사회보장 행정	1,303	0.11	155,790	2.70
교육 서비스업	46,855	3.94	361,663	6.27
보건업 및 사회복지 서비스업	31,866	2.68	450,396	7.80
예술 스포츠 및 여가관련 서비스업	28,722	2.42	88,491	1.53
협회 및 단체 수리 및 기타 개인 서비스업	77,887	6.56	186,496	3.23

자료: 서울열린데이터 공장, <https://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2023. 2. 20.

구로구의 총사업체 수는 2021년 기준 5만 2,791개소이고, 도매 및 소매업 1만 7,126개소(32.44%), 운수 및 창고업 5,498개소(10.41%), 숙박 및 음식점업 5,006개소(9.48%) 순으로 많다. 2021년 기준 구로구 사업체의 종사자 수는 24만 689명으로 도매 및 소매업 4만 4,216명(18.37%), 정보통신업 3만 5,997명(14.96%), 사업시설 관리 사업 지원 및 임대 서비스업 2만 1,699명(9.02%) 순으로 많다.

〈표 II-4〉 구로구 산업별 사업체 및 종사자 수

(단위: 개소, 명, %)

산업대분류별	사업체수		종사자수	
	2021년	구성비	2021년	구성비
합계	52,791	100	240,689	100
농업 임업 및 어업	6	0.01	18	0.01
광업	0	0.00	0	0.00
제조업	4,550	8.62	17,762	7.38
전기 가스 증기 및 공기조절 공급업	23	0.04	114	0.05
수도 하수 및 폐기물 처리 원료 재생업	33	0.06	386	0.16

〈표 11-4〉의 계속

(단위: 개소, 명, %)

산업대분류별	사업체수		종사자수	
	2021년	구성비	2021년	구성비
건설업	2,633	4.99	16,888	7.02
도매 및 소매업	17,126	32.44	44,216	18.37
운수 및 창고업	5,498	10.41	10,873	4.52
숙박 및 음식점업	5,006	9.48	12,922	5.37
정보통신업	3,704	7.02	35,997	14.96
금융 및 보험업	691	1.31	9,118	3.79
부동산업	2,443	4.63	6,679	2.77
전문 과학 및 기술 서비스업	2,855	5.41	19,611	8.15
사업시설 관리 사업 지원 및 임대 서비스업	1,291	2.45	21,699	9.02
공공행정 국방 및 사회보장 행정	46	0.09	5,153	2.14
교육 서비스업	1,613	3.06	11,771	4.89
보건업 및 사회복지 서비스업	1,258	2.38	18,241	7.58
예술 스포츠 및 여가관련 서비스업	1,047	1.98	2,527	1.05
협회 및 단체 수리 및 기타 개인 서비스업	2,968	5.62	6,714	2.79

자료: 서울열린데이터 광장, <https://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2023. 2. 20.

## 2. 구로세무서 현황 및 유사사례 검토

### 가. 구로세무서 일반 현황

구로세무서는 서울지방국세청 소속 세무서로 현재 서울특별시 구로구 전역을 관할한다. 구로구는 1980년 4월 영등포구에서 분리되었으며, 구로세무서도 1982년 2월 영등포세무서에서 분리되었다. 1986년 3월 구로세무서는 현재 위치인 서울특별시 영등포구 경인로 778(문래동 1가)로 이전하였다.<sup>17)</sup>

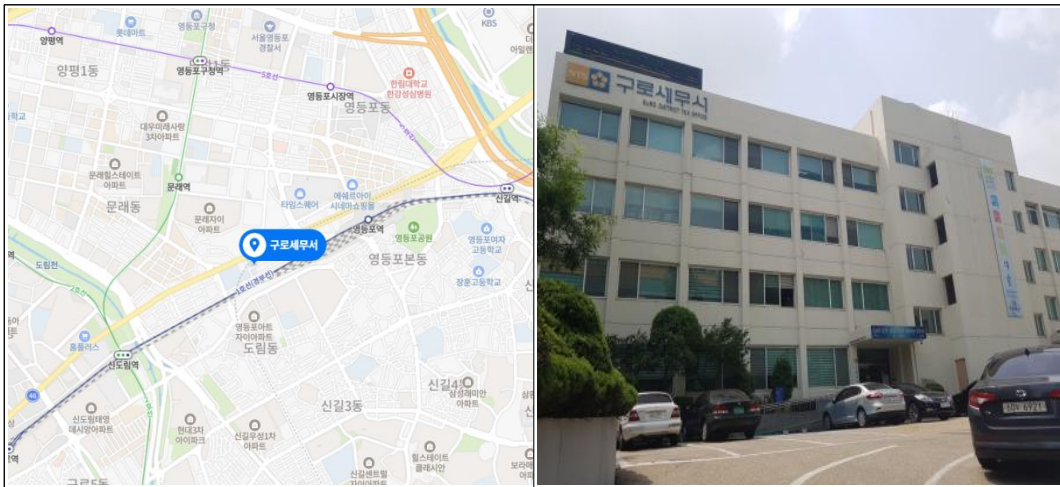
17) 구로세무서 홈페이지, <https://s.nts.go.kr/guro/ad/tsm/taxSemuSeoHistPage.do?mi=5570>, 검색일자: 2023. 4. 18.

〈표 II-5〉 구로세무서 연혁

시기	내용
1980. 4.	영등포구에서 구로구 분리
1982. 2.	영등포세무서에서 구로세무서 분리
1986. 3.	현 위치로 청사 이전
1992. 2.	구로 남부지역을 시흥세무서로 분리
1995. 3.	구로세무서 관할 구역 조정(구로구 전체 관할)

자료: 구로세무서 홈페이지, <https://s.nts.go.kr/guro>, 검색일자: 2023. 4. 18.

〔그림 II-3〕 구로세무서 현재 청사 위치 및 건물 현황



자료: 네이버 지도, <https://map.naver.com>, 검색일자: 2023. 9. 6; 국세청, 「'18~'22 국유재산관리기금 중기사업계획」, 2018. 1., p. 192

구로세무서의 현 청사는 관할 구역이 아닌 서울특별시 영등포구에 위치하고 있으며, 부지 면적은 3,119제곱미터(㎡), 연면적은 4,373제곱미터(㎡)이며 지하 1층, 지상 4층 건물로 1976년 준공된 건물이다. 주차 가능 대수는 장애인 구역을 포함하여 총 30대이다. 구로세무서는 2018년 3월 「공용재산취득사업계획안」을 제출하면서 구로세무서 1일 내방 인원을 5백명 이상일 것으로 추정하였다.

〈표 II-6〉 구로세무서 현재 청사 개요

구분		내용
위치		서울특별시 영등포구 경인로 778
규모	부지면적	3,119㎡
	연면적	4,373㎡(지하 1층, 지상 4층)
준공연도		1976년(본관·별관)
주차대수		총 30대(장애인 1대 포함)
관할지역		구로구 전역 관할
납세인원		1일 내방 인원 5백명 이상

자료: 국세청, 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2018. 3., p. 324를 참조하여 연구진 작성

서울지방국세청 소속 타 세무서들과 마찬가지로 구로세무서는 국세 수납 및 환급 업무, 개인사업자 세원관리, 법인사업자 세원관리, 양도소득세·상속세·증여세 관리, 각종 세무 상담, 고충처리·심사청구처리, 민원 증명, 사업자등록 신청 및 정정, 휴·폐업신고, 탈세제보 처리, 세무조사 등의 업무를 담당한다.

최근 3년간 구로세무서의 납세 인원은 〈표 II-7〉와 같이 2020년 15만 8,999명, 2021년 16만 7,077명, 2022년 18만 9,210명으로 계속 증가하는 추세이다. 납세자 유형별로 종합소득세 납세자, 개인 사업자, 법인 사업자로 구분해서 살펴보더라도 2020~2022년 계속 증가하는 추세이다.

〈표 II-7〉 구로세무서 납세 인원(2020~2022년)

(단위: 명, %)

구분	2020년		2021년		2022년		
	인원	비중	인원	비중	인원	비중	
합 계	158,999	100.0	167,077	100.0	189,210	100.0	
종합소득세	74,585	46.9	79,274	47.4	99,492	52.6	
사업자 (개인)	합계	69,333	43.6	72,020	43.1	73,773	39.0
	과세	57,372	36.1	59,905	35.9	61,641	32.6
	면세	11,961	7.5	12,115	7.3	12,132	6.4
사업자(법인)	15,081	9.5	15,783	9.4	15,945	8.4	

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 3을 참조하여 연구진 작성

구로 세무서의 최근 4년간 세수 내역은 <표 II-8>와 같다. 구로세무서의 세수는 2019년 1조 9,407억원, 2020년 1조 9,477억원, 2021년 1조 9,189억원, 2022년 2조 3,803억원으로 2021년에 전년에 비해 줄기는 했으나 대체로 증가하는 추세를 보인다.

<표 II-8> 구로세무서 세수 내역(2019~2022년)

(단위: 억원, %)

세목	2019년		2020년		2021년		2022년	
	세수	비중	세수	비중	세수	비중	세수	비중
총계	19,407	100.0	19,477	100.0	19,189	100.0	23,803	100.0
소득세 소계	5,757	29.7	6,689	34.3	7,446	38.8	8,045	33.8
- 종합소득세	990	5.1	853	4.4	897	4.7	1,309	5.5
- 양도소득세	874	4.5	1,426	7.3	1,948	10.2	1,670	7.0
- 원천세	3,893	20.1	4,410	22.6	4,601	24.0	5,066	21.3
법인세	3,350	17.3	3,652	18.8	3,846	20.0	7,710	32.4
상속·증여세	415	2.1	429	2.2	976	5.1	563	2.4
부가가치세	9,352	48.2	8,166	41.9	6,173	32.2	6,622	27.8
기타	533	2.7	541	2.8	748	3.9	863	3.6

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 3을 참조하여 연구진 작성

구로세무서의 현재(2022년 12월) 청사 조직 및 인원 현황은 다음 <표 II-9>와 같다. 2018년 구로세무서 인원은 4급 기관장 1명, 5급 과장 7명, 6급 이하 156명으로 총 164명 정원과 정원 외 10명이었다. 2022년에 6급 이하 정원이 161명으로 5명 증가하여 정원 총계는 169명<sup>18)</sup>이 되었고, 정원 외 인원까지 합할 경우 총 179명이다.

<표 II-9> 구로세무서 인원 현황<sup>1)</sup>

(단위: 명)

구분		인원	비고
서장실	서장실	1	-
체납징세과	과장	1	-
	직원	32	-
	소계	33	-

18) 서울지방국세청 과별 정원규정 훈령 393호(2022. 12. 29.)

〈표 11-9〉의 계속

(단위: 명)

구분		인원	비고
부가가치세과	과장	1	-
	직원	27	-
	소계	28	-
소득세과	과장	1	-
	직원	21	-
	소계	22	-
재산세과	과장	1	-
	직원	17	-
	소계	18	-
법인세과	과장	1	-
	직원	23	-
	소계	24	-
조사과	과장	1	-
	직원	24	-
	소계	25	-
납세자보호담당관	과장	1	-
	직원	17	-
	소계	18	-
정원 합계		169	-
공무직(무기계약직)		3	부속실1, 환경관리2
계약직		1	시설관리1(보일러)
사회복무요원		3	-
식당		3	-
정원의 합계		10	-
인원 합계		179	-

주: 1) 2022. 12. 29. 기준

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 2

## 나. 구로세무서 시설 현황

구로세무서의 현재 청사는 토지면적 3,119제곱미터(㎡), 연면적 4,373제곱미터(㎡)으로 1976년 준공되었다. 사무동은 지하 1층, 지상 4층의 철근콘크리트 구조 건물로 연면적 3,732제곱미터(㎡), 전용면적 2,302제곱미터(㎡)이고, 후생동(구내식당)은 지하 1층, 지상 3층 건물로 연면적 640제곱미터(㎡), 전용면적 490제곱미터(㎡)이다. <표 II-11>에 시설별 사용면적이 제시되어 있다.

〈표 II-10〉 구로세무서 현재 청사 시설현황

(단위: 년, 층, ㎡)

건물명	건축년도 (취득년도)	구조	층수		연면적	전용면적
			지하	지상		
사무동(본관)	1976	철근콘크리트	1	4	3,732	2,302
후생동(구내식당)	1976	철근콘크리트	1	3	640	490
<b>계</b>	-	-	-	-	<b>4,373</b>	<b>2,792</b>

자료: 국세청, 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2018. 3., p. 329

〈표 II-11〉 구로세무서 현재 청사 시설별 시설현황

(단위: ㎡)

용도별	시설명	실명	사용면적	비고
업무시설	1. 순사무실	서장실	77.25	
		운영지원과	99.00	
		개인납세1과	247.50	
		개인납세2과	198.00	
		재산세과	173.25	
		법인납세과	222.75	
		조사과	247.50	
		납세자보호	80.85	
		소계	1346.10	
	2. 회의실		49.50	
	소계	1395.60		
보조시설	1. 식당		180.00	
저장시설	1. 창고		148.50	
	2. 문서고		643.50	
	소계		792.00	

〈표 II-11〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>)

용도별	시설명	실명	사용면적	비고
관리시설	1. 당직실		19.60	
	2. 운전원대기실			
	소계		19.60	
편의시설	1. 휴게실			
	2. 체력단련실		180.00	
	소계		180.00	
특수시설	1. 민원실		150.15	
	2. 전산실		50.49	
	3. 교환실		24.75	
	소계		225.39	
전용면적 계			2,792.59	
공용시설	계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등		981.17	
	기계실·전기실 등		600.00	
	옥내주차장			
공용면적 계			1,581.17	
<b>합계(전용+공용)</b>			<b>4,373.76</b>	
옥외주차장				면적합계제외

자료: 국세청, 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2018. 3., p. 330

[그림 11-4] 청사 현황 사진



자료: 국세청, 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2018. 3., p. 338

## 다. 유사 신축 세무서

국세청은 구로세무서 신축 청사의 세부 실별 면적 비교, 평균 공사비 단가 산정을 위해 다음과 같이 유사 신축 세무서를 제시하였다. 본 장에서는 국세청에서 제시한 자료를 기준으로 유사 세무서를 개괄적으로 비교하고, '제Ⅳ장 비용 추정'에서는 총사업비의 구체적인 세부 내역별 규모 및 총사업비를 산정하기 위해 비교 기준을 구체화하고, 조달청 공사비 정보 광장<sup>19)</sup>과 나라장터<sup>20)</sup>의 자료를 활용하여 준거 사례를 선정하여 분석한다.

### 1) 세부 실별 면적 비교

국세청은 구로세무서 청사 신축과 관련해 유사 신축 세무서로 <표 II-12>와 같이 강남세무서, 마포세무서, 반포세무서, 분당세무서, 강서세무서, 서대문세무서, 영등포세무서를 제시하였다. 분당세무서를 제외하고는 6개 세무서 모두 서울지역에 위치하고, 세무서 관할은 해당 구 지역 전체 또는 일부를 담당한다. 비교 대상 세무서들의 사업기간은 4~7년 정도이며, 준공은 2014~2023년 사이에 이루어졌다. 해당 세무서들의 정원은 113~202명인데, 반포세무서 정원이 168명, 분당세무서 정원이 164명으로 구로세무서 정원인 169명과 유사하다. 부지면적은 2,107~1만 1,643제곱미터(㎡)이고, 연면적은 9,293~1만 1,553제곱미터(㎡)인데, 구로세무서의 부지면적은 3,300제곱미터(㎡)이고, 연면적(요청)은 1만 1,192제곱미터(㎡)로 부지면적은 분당세무서와 가장 비슷하고, 연면적은 반포세무서와 가장 유사하다. 구로세무서는 주차 가능 대수를 90대로 계획하고 있는데, 비교 대상 세무서들의 주차 가능 대수는 70~127대이다. 구로세무서는 지하 2층, 지상 7층 건물을 계획하고 있고, 비교 대상 세무서들의 건물 층수는 지하 2~5층, 지상 5~7층이다. 비교 대상 세무서들의 총사업비는 203억 2천만~393억원인데, 구로세무서가 변경 요구한 총사업비는 530억 3천만원이다.

국세청은 강남세무서를 제외한 비교 대상 세무서들의 실별 면적을 <표 II-14>과 같이 제시하였다. 구로세무서의 요청 면적과 6개 세무서의 평균을 비교했을 때 강당, 민원실, 교양실 등은 차이가 크지 않으나, 교육실, 신고서 자기작성, 기록관실 등은 차이가 있다.

19) 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 1.

20) 나라장터(국가종합전자조달), <https://www.g2b.go.kr/index.jsp>, 검색일자: 2023. 4. 1.

〈표 II-12〉 유사 세무서 신축 사업 개요

(단위: 백만원, 년, 명, m<sup>2</sup>, 대, 층)

구분	구로세무서(요청)	강남세무서	마포세무서	반포세무서	분당세무서	강서세무서	서대문세무서 <sup>1)</sup>	영등포세무서
총사업비	53,027	20,321	24,336	23,802	21,753	21,825	39,329	34,578
사업기간	2019~2026	2011~2014	2013~2017	2013~2017	2013~2017	2013~2017	2015~2021	2017~2023
실시설계 인가	-	2012. 9. 10.	2014. 7. 14.	2014. 7. 14.	2014. 7. 14.	2014. 10. 17.	2018. 11. 30. <sup>2)</sup>	2019. 12. 16.
준공일	-	2014. 7. 18.	2017. 6. 16.	2017. 5. 16.	2017. 3. 21.	2017. 4. 13.	2021. 8. 19.	2023년 하반기
정원	169	189	196	168	164	187	113	202
부지면적	3,300	4,702	2,126	2,107	3,941	4,827	2,393	11,643
연면적	11,192	9,293	10,960	11,080	10,092	9,966	10,100	11,553
주차대수	90	96	70	70	111	109	74	127
층수	지하	2	2	4	4	5	3	2
	지상	7	7	7	6	5	7	6
위치	서울시 구로구 고척동 100번지	서울시 강남구 학동로 425 (청담동)	서울시 마포구 독막로 234 (신수동)	서울시 서초구 방배로 163 (방배동)	경기도 성남시 분당구 분당로 23(서현동 277)	서울시 강서구 마곡서 1로 60 (마곡동)	서울시 서대문구 세무서길 11 (홍제동)	서울시 영등포구 선유로 243 (양평동 4가)
관할구역	서울시 구로구	서울시 강남구 중신사동, 논현동, 압구정동, 청담동	서울시 마포구	서울시 서초구 중림동, 반포동, 방배동	경기도 성남시 분당구	서울시 강서구	서울시 서대문구	서울시 영등포구 (대림동, 도림동 및 신길동 제외)

주: 1) 캠프 위탁개발, 기재부 소유

2) 건축허가일

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신(추가1)」, 2023. 3., pp. 1~4; \_\_\_\_\_, 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)-사전검토보완서」, 2022. 9., p. 2를 참조하여 연구진 작성

〈표 II-13〉 유사 세무서 신축 사업의 총사업비 내역

(단위: 백만원)

구분	구로세무서(요청)	강남세무서	마포세무서	반포세무서	분당세무서	강서세무서	서대문세무서	영등포세무서
기준 회계연도 <sup>1)</sup>	2023	2014	2017	2017	2017	2017	2021	2023
총사업비	53,027	20,321	24,336	23,802	21,753	21,825	39,329	34,578
공사비	31,954	18,421	21,880	21,357	19,396	19,541	23,874	31,273
보상비	16,774	0	0	0	0	0	0	0
설계비	1,612	865	953	945	918	938	945	1,260
감리비	2,614	988	1,450	1,448	1,391	1,296	2,730	1,981
시설부대비	73	47	53	52	48	50	8,974	64
기타관리금액	0	0	0	0	0	0	2,806	0
예비비	0	0	0	0	0	0	39,329	0

주: 1) 사업기간의 마지막 연도 기준

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신(추가2)」, 2023. 5., p. 1; \_\_\_\_\_, 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)-사전검토보완서」, 2022. 9., p. 2를 참조하여 연구진 작성

〈표 II-14〉 유사 세무서의 세부 실별 면적

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	구로세무서	마포세무서	반포세무서	분당세무서	강서세무서	서대문세무서	영등포세무서	평균 <sup>1)</sup>
민원실	250	263	197	249	281	174	259	237
국세신고안내센터 <sup>2)3)</sup>	-	100	103	100	96	102	116	103
신고서 자기작성	325	362	198	148	-	191	264	233
기록관실	195	403	324	137	271	189	388	285
강당	254 <sup>3)</sup>	296	258	219	281	176	283	252
공청회실	196	128	176	137	156	93	163	142
교육실	328	89	-	113	-	-	-	101
다목적실	148	72	60	142	-	46	114	87
교양실	98	158	64	-	-	152	94	117
특수 보관고	162	-	-	-	-	123	155	139
조사 심리실	100	55	62	57	-	23	118	63

주: 1) 마포세무서, 반포세무서, 분당세무서, 강서세무서, 서대문세무서, 영등포세무서의 평균값

2) 2019년부터 민원인에게 세무 관련 신청, 신고, 상담 등의 편의를 제공하기 위하여 일정규모(60명 이하 2급지 관서) 이상 세무서에 모두 설치·운영하고 있는 국세청 고유의 특수시설로 유사 세무서의 세부 실별 면적에 포함하여 회신함(구로세무서, 2023. 4., p. 5)

3) 구로세무서 청사신축 사업계획에는 국세신고안내센터를 특수시설 면적으로 요구하지 않아 본 검토에서는 제외함

4) 구로세무서 청사신축 사업계획에는 정원 169명을 기준으로 1인당 1.5제곱미터(m<sup>2</sup>)를 적용하여 246제곱미터(m<sup>2</sup>)를 제시하였으나 수식 오류로 판단됨

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8; \_\_\_\_\_, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신(추가1)」, 2023. 3., p. 5를 참조하여 연구진 작성

## 2) 평균 공사비 단가 비교

한편 국세청은 구로세무서 평균 공사비 단가 산정을 위해 4개의 유사 신축 세무서(마산 세무서, 안산세무서, 군산세무서, 영등포세무서)를 제시하였다. 국세청은 연면적 5,000제곱미터(㎡)이상이면서 구로세무서 신축 청사와 유사한 층수(지하 2층~지상 7층)로 건축된 신축 세무서를 비교 대상으로 선정하였다고 설명하였다. 비교 대상 신축 세무서의 연면적, 규모, 구조, 총공사비, 보정공사비는 다음 <표Ⅱ-15>와 같다. 제시한 4개 세무서의 연면적은 5,190~1만 2,148제곱미터(㎡)이고, 철근콘크리트조로 지하 1층(또는 2층), 지상 6~8층 구조의 건물이다. 단위면적당 보정공사비는 제곱미터당 232만 9,000~280만 8,000원으로 산출하였고, 4개 세무서의 평균값은 제곱미터당 256만 7,000원이다. 당초 단위면적당 공사비인 제곱미터당 198만 1,000원 대비 제곱미터당 58만 6,000원이 증가한 값을 반영하여 기본공사비 56억 4천만원 증액을 요청하였다.

<표 Ⅱ-15> 유사 신축 세무서<sup>1)</sup> 공사비

(단위: 천원, ㎡, 천원/㎡)

공사명 (세무서)	조사시점 (보정계수 <sup>2)</sup> )	총공사비	연면적 (B)	규모/구조	단위면적당공사비
		보정공사비(A)			보정공사비(A/B)
마산	2017년 2월 (1.1874)	18,361,063	9,361	지하 1층~지상 7층 철근콘크리트조	1,961
		21,801,926			2,329
안산	2017년 3월 (1.1874)	22,710,885	10,743	지하 1층~지상 8층 철근콘크리트조	2,114
		26,966,905			2,510
군산	2017년 11월 (1.1651)	11,354,173	5,190	지하 1층~지상 8층 철근콘크리트조	2,188
		13,228,747			2,549
영등포	2020년 11월 (1.0928)	31,219,044	12,148	지하 2층~지상 6층 철근콘크리트조	2,570
		34,116,171			2,808
합계	2021년 10월 보정	83,645,165	37,442	-	-
		<b>96,113,749</b>			-
업무시설(세무서) 평균		$\frac{96,113,749\text{천원(보정공사비 합계)}}{37,442\text{㎡(연면적 합계)}} = 2,567\text{천원/㎡}$			<b>2,567</b>
물가상승률 반영한 기본공사비 증액 조정		$9,631\text{㎡(당초면적)} \times \{2,567\text{천원/㎡(유사시설 평균공사비)} - 1,981\text{천원/㎡(당초공사비)}\} = 5,644,000\text{천원}$			

주: 1) 유사사례는 면적 5,000제곱미터(㎡)이상 유사한 층수의 세무서 사례 선정

2) 물가변동 보정계수는 건설보상비지수와 건설투자 GDP 디플레이터 자료 비교하여 증가폭이 작은 값 적용

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 10

### 3. 상위 및 관련 계획 검토

#### 가. 당초 총사업비 편성

「국세청과 그 소속기관 직제」 제2조 제2항 규정에 의하면 국세청장은 소관 사무를 분장하기 위해 국세청장 소속 하에 지방국세청을 두고 지방국세청 소속 하에 세무서를 둔다. 동법 제24조 제1항 및 [별표 1]과 동법 시행규칙 제19조 제2항 및 [별표 2]에 따 구로세무서는 서울지방국세청 소속 세무서로 서울특별시 구로구를 관할 구역으로 한다.

본 사업의 대상인 구로세무서 청사는 국세청이 내국세의 부과, 감면, 징수에 관한 사무를 관장하기 위해 사용하는 재산으로 「국유재산법」 제6조에서 규정하고 있는 국가가 직접 사무를 위해 사용하는 공용재산에 해당하며, 청사 신축에 필요한 비용은 동법 제26조의5 규정에 따라 국유재산관리기금을 사용한다. 공용재산의 신축 사업을 승인받기 위해서는 행정안전부의 사업 검토, 기획재정부 및 국회의 예산 심의 절차를 거쳐야 한다(국세청, 2022. 3., p. 3).

〈표 II-16〉 사업 추진 관련 규정

<p><b>〈국세청과 그 소속기관 직제〉</b> 제2조(소속기관) ② 국세청장의 소관사무를 분장하게 하기 위하여 국세청장소속하에 지방국세청을 두고, 지방국세청장소속하에 세무서를 둔다.</p> <p><b>〈국유재산법〉</b> 제6조(국유재산의 구분과 종류) ① 국유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다. ② 행정재산의 종류는 다음 각 호와 같다. 1. 공용재산: 국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용(직무 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우로 한정한다)으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산</p> <p>제26조의5(국유재산관리기금의 용도) ① 국유재산관리기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출</p> <p><b>〈국유재산관리기금 운용지침<sup>1)</sup>〉</b> 제4조(중기사업계획서의 제출) ① 기금청은 직전연도 11월 10일까지 기금에 관한 중기사업계획서 작성지침을 중앙관서의 장에게 통보하여야 한다. ② 중앙관서의 장은 제1항의 작성지침에 따라 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간 동안의 신규사업 및 기획재정부장관이 정하는 주요 계속사업에 대한 중기사업계획서를 작성하여 직전연도 12월 10일까지 기금청에 제출하여야 한다. ③ 기금청은 제2항에 따라 제출한 중기사업계획서를 조정하여 이를 1월 31일까지 기획재정부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>제8조(취득계획안의 수립) ① 기금청은 취득계획안 작성지침을 매년 1월 말까지 중앙관서의 장에게 통보하여야 한다. ② 중앙관서의 장은 제1항의 작성지침에 따라 다음 연도 취득계획안을 작성하여 매년 3월 31일까지 기금청에 제출하여야 한다.</p>
---

〈표 II-16〉의 계속

- ③ 기금청은 중앙관서의 장이 제출한 취득계획안에 대하여 [별표 1]의 절차에 따라 심사·조정하여야 한다.
- ④ 기금청은 제3항에 따라 심사·조정된 취득계획안을 제5조의 기금운용계획안에 반영하여야 한다.

〈정부청사관리규정〉

제4조(청사수급관리계획) ① 청사를 취득하고자 하는 행정기관의 장은 매년 2월 말일까지 다음 연도의 청사수급관리계획안을 작성하여 행정안전부장관에게 제출하여야 한다.

② 행정안전부장관은 제1항의 규정에 의하여 행정기관의 장으로부터 청사수급관리계획안을 제출받은 때에는 그 타당성 및 적정성등을 검토하여 다음 연도의 종합적인 청사수급관리계획을 수립하여야 한다.

③ 행정안전부장관은 제2항의 규정에 의하여 수립한 다음 연도의 종합적인 청사수급관리계획을 매년 4월 15일까지 기획재정부장관과 해당 행정기관의 장에게 통보하여야 한다.

제5조(청사수급관리계획의 집행) ① 행정기관의 장은 제4조제3항의 규정에 의하여 통보된 청사수급관리계획에 따라 청사를 취득 또는 관리하여야 한다.

② 행정기관의 장이 기획재정부장관에게 청사의 수급관리에 필요한 예산을 요구할 때에는 제4조제3항의 규정에 의하여 통보된 청사수급관리계획에 따라야 한다.

③ 행정기관의 장은 다음 연도의 청사수급관리에 관한 예산이 확정된 때에는 그 내역을 매년 12월 31일까지 행정안전부장관에게 통보하여야 한다.

주: 1) 구로세무서 청사 신축사업 계획 수립 시기인 2018년 1월 이전의 「국유재산관리기금 운용지침」(시행 2015. 11. 1.) 내용으로 2022년 12월 31일 전부개정으로 해당 조항은 제5조(중기사업계획서의 제출), 제10조(취득계획안의 수립)로 조항 변경됨

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 14.

1) 국유재산관리기금 중기사업계획

2018년 국세청은 구로세무서 청사 신축 사업을 추진하기 위해 「국유재산관리기금 운용지침」 제4조<sup>21)</sup>에 따라 「18~'22 국유재산관리기금 중기사업계획」(국세청, 2018. 1.)을 작성하여 기획재정부에 제출하였다.

국세청은 「18~'22 국유재산관리기금 중기사업계획」(국세청, 2018. 1.)에서 공용재산취득(국세청)(4500) 프로그램의 청사(4531) 단위사업 중기사업계획을 제시하였다. 해당 단위사업 중 세부사업인 국세청 청사시설 취득(300)에는 2019년 이후에도 계속되는 9개 사업<sup>22)</sup>과 2019년 신규 사업 10개<sup>23)</sup>가 포함되어 있다.

21) 「국유재산관리기금 운용지침」(시행 2015. 11. 1.)에는 제4조(중기사업계획서의 제출)로 규정되어 있었으나 2022년 12월 31일 전부개정으로 해당 내용은 제5조(중기사업계획서의 제출)로 조항 변경됨

22) 마산세무서 청사신축, 군산세무서 청사신축, 광주세무서 청사신축, 제천세무서 청사신축, 남원세무서 청사신축, 북대전세무서 청사신축, 영등포세무서 청사신축, 서인천세무서 청사신축, 동래세무서 청사신축

23) 대전세무서 청사신축, 동대구세무서 청사신축, 화성세무서 청사신축, 중부지방국세청 주차건물신축, 영등포세무서 어린이집신축, 창원세무서 청사신축, 동고양세무서 청사신축, 구로세무서 청사신축, 도봉세무서 청사신축

〈표 II-17〉 국세청 청사시설 취득 사업코드

회계	소관	분야	부문	프로그램	단위사업	세부사업
98	10	10	14	4500	4531	300
국유재산관리기금	기획재정부	일반공공행정	재정금융	공용재산취득	청사	국세청 청사시설 취득

자료: 대한민국정부, 「2023년도 성과계획서(국세청)」, 2022, p. 94

구로세무서 청사 신축 사업은 해당 사업 계획안에서 구로세무서가 직접 수행하며 재원은 국비(국유재산관리기금)로 100% 조달하고, 2018년부터 2023년을 사업기간으로 하며, 신규 취득한 3,300제곱미터(㎡) 부지에 연면적 8,181제곱미터(㎡)로 신축하는 형태로 계획되었다. 총사업비는 건설보상비 158억원, 공사비 155억원, 시설부대비용 8억 3천만원을 포함하여 321억 3천만원을 제시하였다. 연도별 계획 규모는 〈표 II-18〉와 같다. 사업초기인 2019~2021년까지는 토지매입비와 기본설계비, 실시설계비를 주로 집행하고, 2021~ 2023년에는 시설비, 감리비, 시설부대비 등을 집행할 계획을 제시하였다.

〈표 II-18〉 구로세무서 청사 신축 사업의 중기사업계획

(단위: 백만원, 건)

구분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 이후 <sup>1)</sup>	
프로그램 (4500)	공용재산취득 (국세청)	77,832	88,081	95,897	115,813	-	
단위사업 (4531)	청사	76,156	79,294	86,711	111,472	-	
세부사업 (300)	국세청 청사시설 취득	42,821	50,441	80,210	104,973	-	
	산출근거(건)	계속사업 <sup>2)</sup>	9	14	13	15	-
		신규사업 <sup>3)</sup>	10	9	9	3	-
내역사업	<b>구로세무서 청사신축<sup>4)</sup></b> <b>(=A+B+C)</b>	<b>1,834</b>	<b>7,491</b>	<b>10,248</b>	<b>6,276</b>	<b>6,276</b>	
세부내역	토지매입비(A)	1,580	7,110	7,110	-	-	
	시설비(B)	-	-	3,099	6,198	6,198	
	시설부대경비(C)	254	381	39	78	78	
	- 기본설계비	254	-	-	-	-	
	- 실시설계비	-	381	-	-	-	
	- 감리비	-	-	32	63	63	
	- 시설부대비	-	-	7	15	15	

- 주: 1) 프로그램, 단위사업, 세부사업의 중기사업계획은 2022년까지의 값만 제시됨  
 2) 마산세무서 청사신축, 군산세무서 청사신축, 공주세무서 청사신축, 제천세무서 청사신축, 남원세무서 청사신축, 북대전세무서 청사신축, 영등포세무서 청사신축, 서인천세무서 청사신축, 동래세무서 청사신축  
 3) 대전세무서 청사신축, 동대구세무서 청사신축, 화성세무서 청사신축, 중부지방국세청 주차건물신축, 영등포세무서 어린이집 신축, 창원세무서 청사신축, 동고양세무서 청사신축, **구로세무서 청사신축**, 도봉세무서 청사신축  
 4) 중기사업계획에서 구로세무서 청사신축 사업의 총사업비는 321억 2,500만원을 제시함

자료: 국세청, 「'18-'22 국유재산관리기금 중기사업계획」, 2018. 1., pp. 5~6; p. 15; p. 186 참조하여 연구진 작성

## 2) 청사수급관리계획

「정부청사관리규정」 제4조에 따라 청사를 취득하고자 하는 행정기관의 장은 청사수급관리계획안을 수립 후 행정안전부 승인을 받아야 청사를 취득, 관리할 수 있다. 승인된 청사수급관리계획안을 바탕으로 기획재정부장관에게 청사 수급에 필요한 예산을 요구할 수 있다. 국세청은 구로세무서 청사 신축을 포함한 청사수급관리계획안을 행정안전부에 제출하여, 2018년 5월 청사수급관리계획을 승인받았다.

## 3) 공용재산취득사업계획

국세청은 「국유재산관리기금 운용지침」 제8조(24)에 따라 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」(국세청, 2018. 3.)을 제출하면서 증기사업계획을 수정하여 제시하였다. 공용재산취득사업계획안에서는 계속 사업 9개와 신규 사업 11개를 제시하였는데 기존의 증기사업계획에서 제시한 신규 사업 목록과는 차이가 있다.<sup>25)</sup> 구로세무서 신축 사업은 해당 계획안에서도 신규 사업으로 포함되었지만 제안된 11개의 신규 사업 중 사업 우선순위가 가장 마지막에 위치했다(국세청, 2018. 3., p. 3).

공용재산취득사업계획안에서는 2019년부터 2023년을 사업기간으로 하며, 신규 취득한 3,300㎡ 부지에 연면적 1억 1,436제곱미터(㎡)로 신축하는 형태로 계획되었다. 총사업비는 건설보상비 167억 7천만원, 공사비 255억 3천만원, 시설부대경비 29억 5천만원을 포함하여 452억 5천만원을 제시하였다. 공용재산취득사업계획에서는 2019년에 건설보상비로 167억 7천만원을 집행하고, 2019년과 2020년에 시설부대경비로 각각 6억 6천만원, 6억 2천만원을 집행할 계획을 제시하였다. 2021년부터 공사가 진행되어 2021년에는 공정률 20%를 목표로 공사비를 510억 5천만원 집행하고, 2022년 이후 공정률 100%를 목표로 공사비를 204억 2천만원을 집행할 계획을 제시하였다.

24) 「국유재산관리기금 운용지침」(시행 2015. 11. 1.)에는 제8조(취득계획안의 수립)로 규정되어 있었으나 2022년 12월 31일 전부개정으로 해당 내용은 제10조(취득계획안의 수립)로 조항 변경됨

25) 기존의 증기사업계획에 포함되어 있던 신규 사업인 동대구세무서 청사 신축, 부산지방국세청 어린이집 신축, 동고양세무서 청사 신축 사업을 제외하고, 광주세무서 청사 신축, 중부산세무서 청사 신축, 서울지방국세청 정보화센터 신축, 북광주세무서 청사 신축 사업을 포함함

〈표 II-19〉 구로세무서 청사 신축 사업의 공용재산취득사업계획

(단위: 백만원)

구분		2019년	2020년	2021년	2022년 이후
내역사업	구로세무서 청사신축 <sup>1)</sup> (=A+B+C)	17,436	616	5,440	21,759
세부내역	건설보상비(A)	16,774	-	-	-
	공사비(B)	-	-	5,105	20,421
	시설부대경비(C)	662	616	335	1,338
	- 기본설계비	662	-	-	-
	- 실시설계비	-	616	-	-
	- 감리비	-	-	323	1,291
	- 시설부대비	-	-	12	47

주: 1) 공용재산취득사업계획에서 구로세무서 청사신축 사업의 총사업비는 452억 5,100만원을 제시함  
 자료: 국세청, 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2018. 3., p. 336을 참조하여 연구진 작성

#### 4) 2019년도 국유재산관리기금 예산 편성

2018년 말 구로세무서 청사 신축 사업은 기획재정부 소관 국유재산관리기금의 ‘공용재산취득(국세청)’ 프로그램 내 ‘청사’ 단위 사업의 세부사업인 ‘국세청 청사시설 취득’의 내역 사업 중 하나로 국회 심의를 거쳐 2019년도 예산이 확정되었다.

「국세청 신규사업 설명자료」(국세청, 2019. 1., p. 22)에 따르면 구로세무서 청사 신축 사업은 2019년부터 2023년을 사업 기간으로 하며, 신규 매입한 3,300제곱미터(m<sup>2</sup>) 부지에 연면적 9,631제곱미터(m<sup>2</sup>)로 신축하는 것으로 결정되었다. 총사업비는 건설보상비 167억 7천만원, 공사비 190억 8천만원, 시설부대비용 24억 1천만원을 포함하여 382억 6천만원으로 편성되었다. 2019년에는 기본설계비 5억 7천만원, 실시설계비 4억 6천만원, 총 10억 3천만원이 편성되었다. 2021년부터 공사를 시작하여 공사비, 감리비, 시설부대비 등을 집행하고, 2022년에 건설보상비를 집행할 계획을 제시하였다. 2019년 10월에는 설계공모보상비 7,300만원이 증액되어 총사업비가 383억 3천만원으로 조정되었다.

〈표 II-20〉 구로세무서 청사 신축 사업의 2019년도 예산편성

(단위: 백만원)

구분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 이후
내역사업	<b>구로세무서 청사신축<sup>1)</sup> (=A+B+C)</b>	<b>1,033</b>	<b>0</b>	<b>4,091</b>	<b>24,956</b>	<b>8,181</b>
세부내역	건설보상비(A)	-	-	-	16,774	-
	공사비(B)	-	-	3,816	7,632	7,632
	시설부대경비(C)	1,033	-	275	550	549
	- 기본설계비	569	-	-	-	-
	- 실시설계비	464	-	-	-	-
	- 감리비	-	-	266	532	532
	- 시설부대비	-	-	9	18	17

주: 1) 2019년도 예산편성(국회 확정) 결과 구로세무서 청사신축 사업의 총사업비는 382억 6,100만원으로 확정되었으며, 본 내역은 2019년도 10월에 설계공모보상비 7,300만원이 증액된 부분은 포함되지 않음

자료: 국세청, 「국세청 신규사업 설명자료」, 2019. 1., p. 22를 참조하여 연구진 작성

〈표 II-21〉 구로세무서 청사 신축 사업의 당초 총사업비 편성

(단위: 백만원)

근거	구분	총사업비	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년~	
중기사업 계획	내역사업	<b>구로세무서 청사신축 (=A+B+C)</b>	<b>32,125</b>	1,834	7,491	10,248	6,276	6,276
	세부내역	토지매입비(A)	15,800	1,580	7,110	7,110	-	-
		시설비(B)	15,495	-	-	3,099	6,198	6,198
		시설부대경비(C)	830	254	381	39	78	78
		- 기본설계비	254	254	-	-	-	-
		- 실시설계비	381	-	381	-	-	-
		- 감리비	158	-	-	32	63	63
		- 시설부대비	37	-	-	7	15	15
공용재산 취득사업 계획	내역사업	<b>구로세무서 청사신축 (=D+E+F)</b>	<b>45,251</b>	17,436	616	5,440	21,759	-
	세부내역	건설보상비(D)	16,774	16,774	-	-	-	-
		공사비(E)	25,526	-	-	5,105	20,421	-
		시설부대경비(F)	2,951	662	616	335	1,338	-
		- 기본설계비	662	662	-	-	-	-
		- 실시설계비	616	-	616	-	-	-
		- 감리비	1,614	-	-	323	1,291	-
		- 시설부대비	59	-	-	12	47	-

〈표 II-21〉의 계속

(단위: 백만원)

근거	구분		총사업비	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년~
2019년도 예산	내역사업	구로세무서 청사신축 <sup>1)</sup> (=G+H+I)	38,261	1,033	0	4,091	24,956	8,181
	세부내역	건설보상비(G)	16,774	-	-	-	16,774	-
		공사비(H)	19,080	-	-	3,816	7,632	7,632
		시설부대경비(I)	2,407	1,033	-	275	550	549
		- 기본설계비	569	569	-	-	-	-
		- 실시설계비	464	464	-	-	-	-
		- 감리비	1,330	-	-	266	532	532
		- 시설부대비	44	-	-	9	18	17

주: 1) 2019년도 예산편성(국회 확정) 결과 구로세무서 청사신축 사업의 총사업비는 382억 6,100만원으로 확정되었으며, 본 내역은 2019년도 10월에 설계공모보상비 7,300만원이 증액된 부분은 포함되지 않음

자료: 국세청, 「'18~'22 국유재산관리기금 중기사업계획」, 2018. 1., pp. 5~6; p. 15; p. 186; \_\_\_\_\_, 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2018. 3., p. 336; \_\_\_\_\_, 「국세청 신규사업 설명자료」, 2019., p. 22를 참조하여 연구진 작성

#### 나. 성과계획서 및 성과관리시행계획

‘국세청 청사시설 취득’ 세부사업은 기본경비성 비용으로 재정사업 성과관리 대상에 해당하지 않아, 2019~2023년도 국세청 성과계획서 상에는 성과지표 및 목표치가 제시되지 않았다. 다만 「정부업무평가 기본법」에 의해 부처가 소관 정책 등을 스스로 평가하기 위해 작성하는 성과관리시행계획에는 유사한 정책 목적을 가진 관리과제가 있어 살펴보았다.

〈표 II-22〉에 정리된 바와 같이 국세청에서는 성과관리시행계획에서 노후 청사를 개선하여 직원 및 납세자의 만족도를 높이기 위한 관리과제를 설정하고, 달성 여부를 매년 자체적으로 검토하고 있다. 해당 관리과제의 상위 목표인 전략목표와 성과목표는 연도별로 차이가 있으나, 2019~2022년 관리과제의 성과지표로 ‘청사 준공 개수’, ‘준공 청사 직원 및 납세자 만족도’를 설정하고 목표 달성 여부를 확인하고 있다.

〈표 II-22〉 국세청 성과관리시행계획(2019~2022년) 관련 내용

연도	구분	내용
2019	전략목표	V. 조직 내부의 변화와 혁신을 이끄는 환경을 조성한다.
	성과목표	2. 일 잘하는 조직문화 확립으로 세정의 신뢰도를 향상시킨다.
	관리과제	⑥ 신축청사의 지속적 확보로 양질의 납세서비스 제공기반 조성

〈표 11-22〉의 계속

연도	구분	내용	
2019	성과지표 및 측정방법	청사 준공 개수	연간 준공 개수
		준공 청사 직원 및 납세자 만족도	5단위 설문조사
2020	전략목표	Ⅳ. 복지세정의 역할을 확대하여 국민경제 활성화에 기여한다.	
	성과목표	2. 더불어 잘하는 경제를 위한 기반을 구축한다.	
	관리과제	④ 안전하고 쾌적한 공공청사 확보로 납세서비스 환경 개선	
	성과지표	청사 준공 개수	준공 청사 개수
준공 청사 직원 및 납세자 만족도		5단위 설문 조사	
2021	전략목표	Ⅳ. 복지세정의 역할을 확대하여 국민경제 활성화에 기여한다.	
	성과목표	2. 더불어 잘하는 경제를 위한 기반을 구축한다.	
	관리과제	④ 안전하고 쾌적한 공공청사 확보로 납세서비스 환경 개선	
	성과지표	청사 준공 개수	준공청사 개수
준공 청사 직원 및 납세자 만족도		5단위 설문 조사	
2022	전략목표	1. 납세편의 제고를 통하여 소관 세입예산을 조달한다.	
	성과목표	2. 국민 눈높이에 맞는 쉽고 편리한 납세서비스를 구축한다.	
	관리과제	⑤ 수요자 중심의 맞춤형 청사를 위한 노력 제고	
	성과지표 및 측정방법	청사 준공 개수	연간 준공 목표
준공 청사 근무 직원 및 납세자 만족도		5단계 만족도 조사	

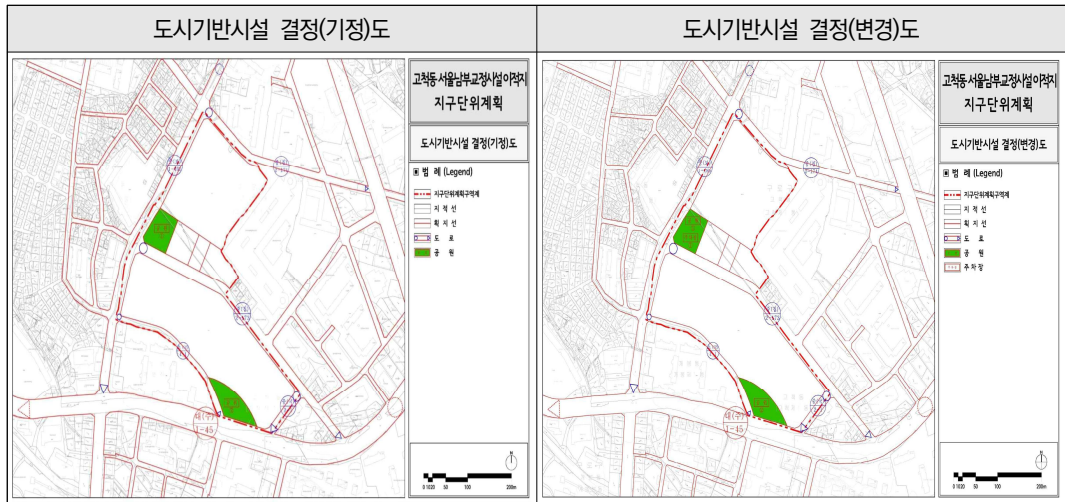
자료: 국세청, 「2019년도 성과관리시행계획」, 2019. 3., p. 169; \_\_\_\_\_, 「2020년도 성과관리시행계획」, 2020. 5., p. 140; \_\_\_\_\_, 「2021년도 성과관리시행계획」, 2021. 3., p. 149; \_\_\_\_\_, 「2022년도 성과관리시행계획」, 2022. 3., p. 70  
참조하여 연구진 작성

#### 다. 총사업비 변경 요구 관련 계획

서울시는 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역 ② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호)(2022. 5. 19.)를 통해 구로세무서 신축 청사 부지와 해당 부지 옆 공원의 통합주차출입구 설치를 결정하였다. 아래 그림과 같이 주변 주택밀집지역 일대의 주차난을 해소하기 위해 공원 내 지하주차장을 설치하는 것으로 계획을 변경하고, 출입구는 구로세무서 신축 청사와 통합하여 운영하도록 결정한 것이다. 한편 교통영향평가(구로세무서, 2022. 9.) 결과를 반영하여 주차장의 면적을 당초 계획보다 1,448제곱미터(㎡) 확대하고, 주차 면적은 90대가 가능하

도로 계획을 변경하였다. 이러한 도시관리계획 결정(변경)과 교통영향평가를 반영하여 국제청에서는 구로세무서 청사 신축 사업의 총사업비의 증액을 요청하였다.

[그림 11-5] 구로세무서 신축 청사 부근 공원 기반시설(주차장) 변경



자료: 서울특별시, 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호), 2022. 5., p. 41

#### 4. 사업계획 적정성 재검토의 주요 쟁점

##### 가. 사업계획의 적정성의 쟁점

##### 1) 부지확보방식

본 사업은 대상지는 서울특별시 구로구 고척동 100번지 일원으로 「고척동 서울 남부교정시설 이적지 지구단위계획」의 특별계획구역에 해당한다. 특별계획구역 면적 4,950제곱미터(㎡) 중 본 사업대상지는 3,300제곱미터(㎡)이며 사업계획은 용지구입비 167억 7,400만원을 제시하였다.

「2019년 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」(국세청, 2018. 3.)에서는 부지매입으로 계획되었으나, 서울특별시와 협의 중 2020년 6월 부지확보 방식이 구로세무서 현 청사 부지와 이전 대상 부지를 교환하는 교환취득 방식으로 변경되었다.

이에 본 검토에서는 부지확보 방식의 변경 사유를 검토하고 교환부지의 공시지가를 검토하여 적정 보상비를 재산정하였다.

## 2) 부지 활용의 적정성

지구단위계획 세부개발계획 지침에 따른 건폐율, 용적률, 배치계획, 지하주차장 통합개발 계획의 적정성 등을 검토하여 부지 활용계획의 적정성을 검토하였다.

## 3) 적정면적 산정

본 사업은 구로세무서 청사 이전 사업이며 구로세무서는 「정부조직법」에 따른 중앙행정 기관 소속의 청사이므로 「정부청사관리규정」의 ‘청사취득 및 배정면적기준’에 따라 적정면적을 검토하고자 한다.

국세청은 『청사신축업무편람』(국세청, 2023. 3.), 「세무관서 청사 설계용역 지침」(국세청, 2011. 5.)과 같은 내부 설계 규정 및 지침을 수립하여 활용하고 있으므로 해당 기준과 ‘청사취득 및 배정면적기준’과 비교 검토하여 적정면적을 산정하되, 특수시설의 경우 ‘청사취득 및 배정면적기준’에 제시되지 않은 시설로 본 검토에서는 기능의 중복성, 현 청사 사용 면적, 유사사례의 시설규모 등을 종합적으로 검토하여 적정 면적을 산정하였다.

## 4) 적정면적 산정 시 기준 정원

「정부청사관리규정」의 ‘청사취득 및 배정면적기준’에서는 정원에 따른 기준면적을 제시하고 있으며 정원에 따라 건축 규모가 달라진다.

사업계획은 정원 169명, 정원 외 10명 총 179명을 기준으로 하였으며, 본 검토에서는 구로세무서의 직제별 정원 현황자료를 검토하여 적정 규모 산정을 위한 기준인원을 설정하였다.

## 5) 지하주차장 면적

사업계획의 당초 연면적은 9,631제곱미터(m<sup>2</sup>)로 계획되었으나 교통영향평가에 따른 주차 수요를 반영한 지하주차장 면적 증가로 연면적 1만 1,192제곱미터(m<sup>2</sup>)로 사업규모가 변경되었다. 교통영향평가에 따른 주차대수는 90대로 계획되었으며 본 검토에서는 관련 법규 및 교통영향평가 보고서 내용을 검토하여 적정 지하주차장 면적을 검토하였다.

## 나. 비용 추정의 쟁점

### 1) 기본 공사비

「국유재산관리기금 운용지침」 제13조(면적·단가 기준)에서 기금청이 사무용 공용재산에 대한 면적·단가를 심사하는 경우 시설비 기준은 조달청에서 발간하는 「공공시설물 유형별 공사비 분석」의 공사유형별 단위 면적(1제곱미터(m<sup>2</sup>)) 당 기준단가를 적용하고, 이를 적용할 수 없는 경우에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제9조에 따라 결정된 예정가격을 적용한다고 정하고 있다.

사업계획의 단위공사비는 조달청 공사비 정보광장의 유사사례 4건을 검토하여 단위공사비 제곱미터당 256만 7,000원(2021년 10월 기준)으로 제시하였으며 본 검토에서는 부지면적, 연면적, 지하주차장 규모 등 본 사업과 유사한 사례를 검토하여 적정 단위공사비를 재산정하였다.

### 2) 추가 공사비

사업계획은 연면적 증가에 따른 공사비 증가분 외 흙막이(파일) 기초 보강공사비, 신재생에너지 공급의무비율, 소방 설비 법규강화 등에 따른 공사비를 추가 요구하였으나 유사사례의 검토를 통해 산정된 단위공사비에 사업계획에서 요구한 추가 공사비가 포함되어 있으므로 단위공사비 산정 시 추가 공사비 반영 여부를 제시하였다.

## 다. 정책성 분석 관련

정책성 분석은 사업추진의 필요성과 정당성을 검토한다. 또한 기타 유사사례와 비교하여 본 사업 추진이 타당한지를 검토한다.

정책성 분석상의 첫 번째 쟁점은 사업 추진 필요성 및 그에 따른 정책 기대효과를 달성할 수 있는지 여부를 검토하는 것이다. 사업의 정책 일치성 등 내부여건을 검토하기 위하여 먼저 현 정부 정책방향 및 국세청의 국유재산관리기금 중기사업계획 등 관련 상위계획과의 부합성을 검토한다. 그리고 청사 시설의 구체적인 기본구상 등 부지활용 및 설계 계획을 종합적으로 검토한다.

두 번째로는 사업 추진 부처의 본 사업 추진 의지, 자원 조달의 가능성, 사업 추진에 따

른 예상되는 효과 등을 살펴본다. 먼저 본 사업은 유관기관과의 협의가 이루어져 중간설계까지 완료된 상황이나 사업추진체계의 구체성 및 여건에 대한 검토가 필요하다. 현재 사업부지 이전을 위해 서울시와 구로구와의 업무 협력을 하고 있으며 복합행정타운으로 조성하여 구로구청 복합청사가 함께 입주할 계획이므로 서울시, 구로구청 등 유관기관과의 협력체계와 사업추진 여건을 파악해 볼 필요가 있을 것이다. 또한 민원인과 지역주민 등 이해당사자의 태도를 제출자료 및 언론보도 등 검토를 통해 간접적으로 파악해 볼 필요가 있다. 본 사업에 따른 주민센터 및 생활 SOC시설 조성으로 인근지역 주차난 해소로 인해 지역주민의 접근성 및 편의성이 개선될 것으로 보인다. 다만 현장점검으로 부지를 방문한 결과 구로세무서 신청사와 인근지역 공동주택과의 건물 간 간격이 좁아 과거 지구단위계획 검토 당시 사생활침해 등의 문제로 인한 지역주민의 반발이 일부 존재했던 것으로 파악하였다. 설문조사 등의 자료를 활용하여 청사 신축에 따른 지자체와 지역주민의 의견을 정성적으로 검토할 예정이다. 이외 세무서 이전·신축과 관련한 이해당사자의 민원이나 사업추진에 영향을 미칠 수 있는 외부여건, 갈등요인 등이 존재하는지 추가적으로 검토할 예정이다.

#### 라. 검토안 및 대안의 설정

본 검토에서는 주무부처에서 제시한 사업계획 규모를 준용하여 적정 단가를 적용하여 산정된 총사업비를 ‘검토안’, 규모 재산정 및 적정 단가를 적용하여 산정된 총사업비를 ‘대안’으로 설정하였다.

〈표 II-23〉 검토안, 대안 설정

구분	사업규모	비용
검토안	사업계획 준용	적정 단가 적용 재산정
대안	적정 면적 재산정	적정 단가 적용 재산정

자료: 연구진 작성

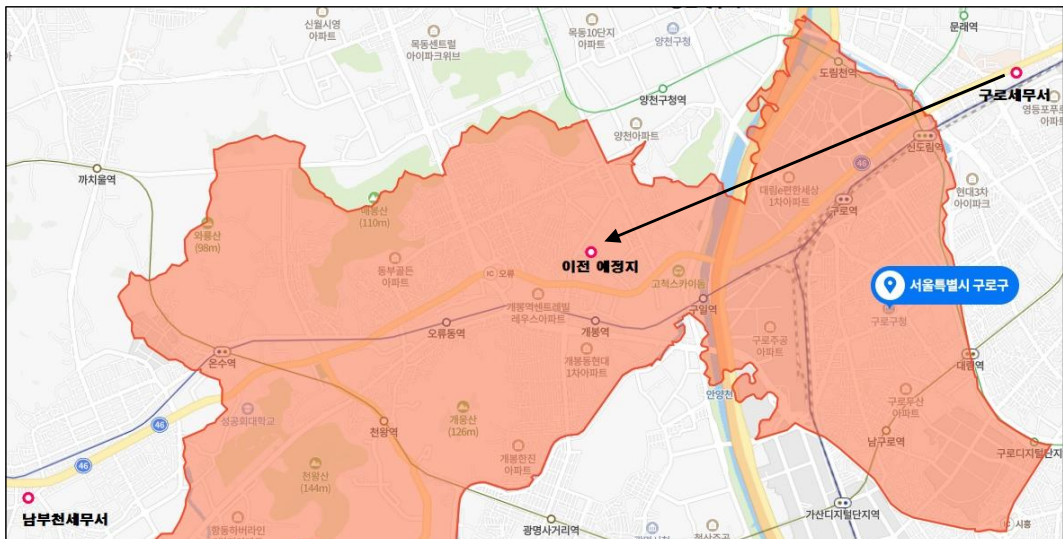
### Ⅲ. 사업계획의 적절성 검토

#### 1. 사업계획 개요

##### 가. 사업개요

구로세무서 청사는 1976년 준공된 노후 건물로 시설안전 문제가 심각할 뿐만 아니라 업무 공간이 협소하여 민원인과 직원의 불편이 초래되고 있다. 또한 관할 구역인 구로구가 아닌 영등포구에 위치해 민원인의 혼란도 발생하고 있다. 구로세무서 청사 신축 사업은 현재 청사 부지인 영등포구 부지와 이전 신축 부지인 구로구 부지를 교환하여 관할 구역 내인 구로구 고척동에 청사를 신축하는 사업이다.

[그림 Ⅲ-1] 구로세무서 현 위치 및 이전 예정지 위치



자료: 구로세무서, 「4차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 6., p. 3

청사 부지는 「고척동 서울 남부교정시설 이적지 지구단위계획」의 특별계획구역(서울특별시 구로구 고척동 100-7번지 일원, 대지면적 3,300제곱미터(㎡))에 위치하며 연면적 1만 1,192제곱미터(㎡)(지하 2층, 지상 7층) 규모로 신축하고자 한다.

〈표 Ⅲ-1〉 사업계획 시설규모

(단위: ㎡, 백만원)

구분	사업계획안	비고
사업위치	고척동 서울 남부교정시설 이적지 지구단위계획구역	서울특별시 구로구 고척동 100-7번지 일원
사업기간	2019~2026년	당초 2019~2023년
연면적	11,192	당초 9,631 / 1,561 증가
총사업비	53,027	당초 38,334 / 14,693 증가

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 2를 참조하여 연구진 작성

## 2. 사업부지의 적정성 검토

### 가. 사업부지 위치

구로세무서 부지 이전 신축 사업대상지는 「고척동 서울 남부교정시설 이적지 지구단위계획」의 특별계획구역 4,950제곱미터(㎡) 중 IN2 용지 3,300제곱미터(㎡)에 위치한다.

사업대상지는 구로구 중심부에 위치하고 있으며 대상지 주변에는 주거지역이 밀집해 있다. 대상지 남측에 위치한 경인로 및 개봉역(지하철 1호선)을 통한 민원인의 접근성이 용이하여 신축부지로 적정한 것으로 판단된다.

[그림 Ⅲ-2] 사업대상지 위치도



자료: 서울시 홈페이지, <https://news.seoul.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 1. 자료 재구성

## 나. 부지활용의 적정성

「총사업비관리지침」 제91조(건축규모 등) 제2항, 제3항에 따르면 건축사업의 부지규모는 관계법령의 규정에 의하되 용적률, 건폐율, 건물의 규모 또는 용도 등을 종합적으로 감안하여 합리적인 수준으로 결정하며, 저활용되고 있는 기존 청사와의 공동·합동청사화 등 기존 국유지의 활용방안을 다각도로 검토하도록 명시하고 있다. 이에 본 검토에서는 본 사업 대상지의 지구단위계획 지침에 따른 용적률 및 건폐율, 허용용도 등을 검토하였다.

본 사업대상지는 고척동 서울 남부교정시설 이적지 지구단위계획의 특별계획구역 IN2 용지(3,300제곱미터(m<sup>2</sup>))이며 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호)에 따른 세부개발계획 결정사항은 다음과 같다.

〈표 III-2〉 특별계획구역 세부개발계획 결정사항

구분	계획지침		세부개발계획	
면적	• 4,950m <sup>2</sup>		IN1	• 1,650m <sup>2</sup>
			IN2	• 3,300m <sup>2</sup>
용도지역/용도지구	• 준공업지역		• 좌동	
준공업지역 정비유형	• 지역중심형		• 좌동	
허용용도	IN1	• 제1종 근린생활시설 중 바목 • 업무시설 중 공공업무시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 교육연구시설 중 도서관 • 노유자시설, 운동시설	IN1	• 제1종 근린생활시설 중 바목 • 업무시설 중 공공업무시설 • 교육연구시설 중 도서관 • 노유자시설, 운동시설
	IN2	• 업무시설 중 공공업무시설	IN2	• 업무시설 중 공공업무시설
건폐율	• 60% 이하		IN1	• 60% 이하
			IN2	• 50% 이하
용적률	• 400% 이하		IN1	• 400% 이하
			IN2	• 250% 이하

자료: 서울특별시, 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역 ② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호), 2022. 5., p. 39를 참조하여 연구진 작성

[그림 III-3] 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도



자료: 서울특별시, 『도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시』, 2022. 5., p. 42

질의응답을 통해 건축면적 및 지상층 면적에 따른 건폐율 및 용적률 확인 결과 건폐율 37.5%, 용적률 196.6%이며 허용용도 또한 공공업무시설이므로 지구단위계획 지침에 부합하는 것으로 확인되었다.

<표 III-3> 지구단위계획 지침 검토

구분	계획지침	사업계획	검토결과
허용용도	IN2 • 업무시설 중 공공업무시설	공공업무시설 계획	적정
건폐율	IN2 • 50% 이하	• 37.5% 계획 • 건축면적 1,237.52㎡	적정
용적률	IN2 • 250% 이하	• 196.6% 계획 • 지상면적 6,486.39㎡	적정

자료: 서울특별시, 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역 ② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호), 2022. 5., p. 39를 참조하여 연구진 작성

#### 다. 지하주차장

기존 지구단위계획 지침의 세부개발계획에 따른 주차장 출입구는 공동주차출입구 권장으로 계획되었으나 통합주차출입구 설치로 변경되었으며, 건축물 부설주차장은 복합청사 주차장과 통합설계 및 일반에게 개방으로 계획되었으나 공원 주차장 시설과도 연계하도록 변경되었다.

〈표 Ⅲ-4〉 교통처리계획 지침

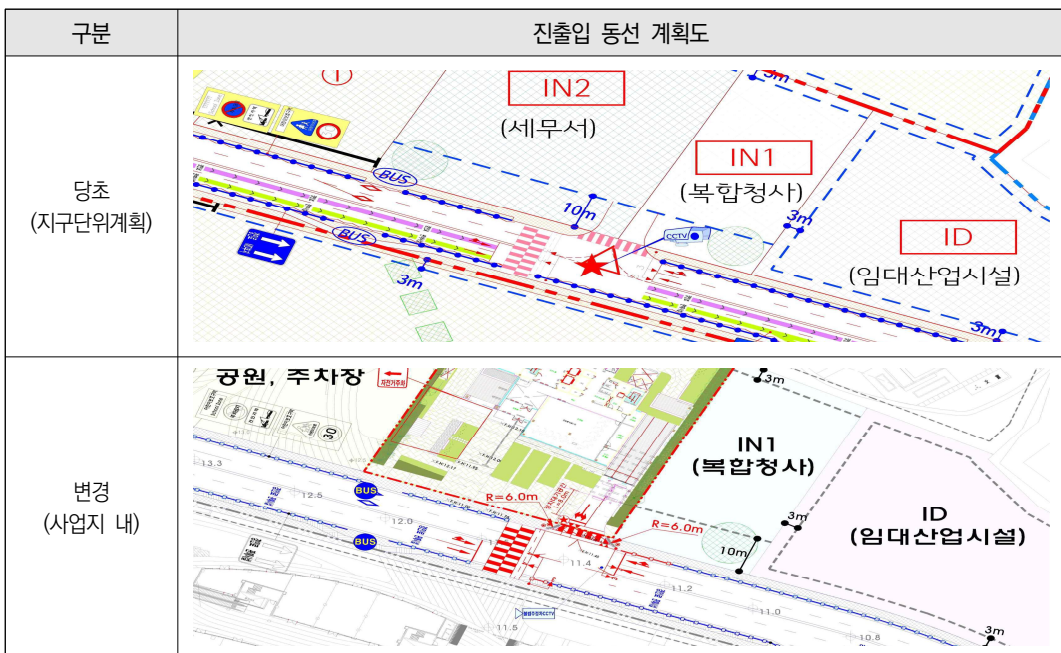
구분		기정	변경
교통처리 계획	주차 출입구	• 공동주차출입구를 권장	• 통합주차출입구 설치
	건축물 부설 주차장	• 건축물 부설 지하주차장은 통합설계 및 일반에게 개방	• 건축물 부설주차장은 통합설계하고 공원① 주차장 시설과도 연계

자료: 서울특별시, 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호), 2022. 5., p. 40을 참조하여 연구진 작성

사업계획에서 지구단위계획 지침 변경 사항을 반영하여 지하주차장 진출입구는 본 사업 부지 내 계획하였으나, 부지의 효율성을 고려하여 복합청사와 본 사업대상지의 중간에 설치하는 방안을 고려해 볼 수 있다.

질의응답을 통해 교통영향평가(구로세무서, 2022. 9.) 보고서 확인 결과 당초에는 복합청사와 본 사업대상지 중간에 지하주차장 진출입구를 계획하였으나, 주무부처 간(구로구청, 구로세무서) 협의 및 진출입구의 잦은 접속으로 인한 교통 문제 해소 등을 고려하여 본 사업대상지 내 진출입구를 계획한 것으로 확인되어 부지 내 지하주차장 진출입구 설치 계획은 적절한 것으로 판단된다.

[그림 Ⅲ-4] 지하주차장 진출입구 통합운영 계획



자료: 구로세무서, 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)」, 2022. 7., p. 174

### 3. 시설면적의 적정성 검토

#### 가. 사업계획안의 시설계획

##### 1) 세부 시설구성

사업계획의 연면적은 당초 9,631제곱미터(㎡)로 제시되었으나 교통영향평가 결과에 따라 지하주차장 면적이 증가하여 1만 1,192제곱미터(㎡)(지하 2층, 지상 7층)로 제시되었다.

면적 산정을 위한 기준 인원은 정원 169명, 정원 외 10명 총 179명을 기준으로 하였으며 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준에 따라 업무시설, 보조시설, 저장시설, 관리시설, 편의시설, 특수시설로 구분하여 계획하였다.

〈표 III-5〉 구로세무서 신축 청사 세부 실별 면적

(단위: ㎡)

용도별	시설명	현행 면적	요구 면적	증감 면적	산출근거	비고
업무시설	1. 순사무실	33	33	-	4급 기관장 1명×33㎡	
		119	119	-	5급 과장 7명×17㎡	
		1,092	1,127	35	6급 이하 161명×7㎡	정원총계 169명
		50	50	-	정원 외 10명×5㎡	
	소계	1,294	1,329	35		
	2. 회의실	151	154	3	50㎡+0.7㎡×(169명-20명)	20인 이하 50㎡
	151	154	3			
보조시설	1. 식당	82	85	3	정원 169명×1.5㎡×1/3	주방 포함
저장시설	1. 창고	87	93	6	순사무실면적(1,329㎡)×7%	정원 외 제외
	2. 문서고	87	93	6	순사무실면적(1,329㎡)×7%	정원 외 제외
	소계	256	271	15		
관리시설	1. 수위실	6	6	-	근무자수(2)명×3㎡	
	2. 당직실	10	10	-	당직자수(1)명×10㎡	
	3. 운전원대기실	2	2	-	운전원수(1)명×1.65㎡	
	소계	18	18	-		
편의시설	1. 휴게실	41	42	1	9.9㎡+(정원169명-24명)×0.22㎡	24인 미만 제외
	2. 이발실	17	18	1	6.6㎡+(정원169명-60명)×0.10㎡	60인 미만 제외
	3. 의무실	25	25	-	2㎡+(정원169명-100명)×0.048㎡	100인 미만 제외
	4. 체육실	85	86	1	75㎡+(정원169-100인)×0.16㎡	100인미만 제외
	소계	168	171	3		

〈표 Ⅲ-5〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>)

용도별	시설명	현행 면적	요구 면적	증감 면적	산출근거	비고
특수시설	1. 민원실	250	250	-	일평균 민원인(500명)×3m <sup>2</sup> ×1/6	
	2. 전산실	90	90	-	전산기기수(18대)×5m <sup>2</sup> , 최소 20평	
	3. 통신실	47	47	-	[통신원수(2명)×7m <sup>2</sup> ] +[통신기기수(11대)×3m <sup>2</sup> ]	
	4. 교환실	14	14	-	직원(2명)×7m <sup>2</sup>	
	5. 방송실	10	10	-	10m <sup>2</sup>	
	6. 기록관	195	195	-	기록물 1만권당 99m <sup>2</sup> (120권*169명)/10,000*99	
	7. 교육실	328	328	-	정원(169명)×2m <sup>2</sup>	
	8. 강당	246	246	-	정원(169명)×1.5m <sup>2</sup>	
	9. 특수보관고	162	162	-	순사무실면적(1,279m <sup>2</sup> )×13%	
	10. 신고서자기작성교실	325	325	-	40m <sup>2</sup> + [직원수(30명)×7m <sup>2</sup> ] +[컴퓨터수(30대)×2.5m <sup>2</sup> ]	
	11. 조사심리실	100	100	-	조사,재산(2개과)×50m <sup>2</sup>	
	12. 교양실	98	98	-	정원(169명)×0.6m <sup>2</sup>	
	13. 세무사 상담실	24	24	-	23.73m <sup>2</sup> (5.65×4.2)	
	14. 심층상담실	147	147	-	과수(7)×21m <sup>2</sup>	
	15. 다목적실	148	148	-	50m <sup>2</sup> + [정원(169명)×0.6m <sup>2</sup> ]	
	16. 용역원실	10	10	-	9.92m <sup>2</sup> 적용(1.5평씩 2곳 설치)	
	17. 공청회의실	196	196	-	주무이상 인원(28명)×7m <sup>2</sup>	
	18. 우편물분류실	51	51	-	51m <sup>2</sup> (8.5m×6m)	
	19. 세금납부실	21	21	-	근무직원수(2명)×7m <sup>2</sup> +6.6m <sup>2</sup>	
	20. 탈의실	36	36	-	직원수(169명)×0.22m <sup>2</sup> (남녀 구분)	
	소계	2,497	2,497	-		
① 전용면적 계		4,384	4,440	56		
공용시설	계단실, EV홀, 복도 등	2,856	2,913	57	5,000m <sup>2</sup> 이상 40~50%	
	옥내주차장	2,391	3,839	1,448	교통영향평가 반영	
② 공용면적 계		5,247	6,752	1,505		
합계(①전용+②공용)		9,631	11,192	1,561		

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8

### 가) 업무시설

사업계획의 업무시설은 순사무실 1,329제곱미터(m<sup>2</sup>), 회의실 154제곱미터(m<sup>2</sup>)로 구분하여 총 1,483제곱미터(m<sup>2</sup>)를 계획하였다. 순사무실은 정원 외 인원 10명을 포함한 179명, 회의실은 정원 외 인원을 제외한 169명을 기준으로 계획되었다.

〈표 III-6〉 업무시설 면적(사업계획)

(단위: m<sup>2</sup>)

구분		산정근거	면적	
업무시설	정원	기관장(4급)	1명×33m <sup>2</sup>	33
		과장(5급)	7명×17m <sup>2</sup>	119
		직원(6급이하)	161명×7m <sup>2</sup>	1,127
		정원 외	10명×5m <sup>2</sup>	50
		소계	-	1,329
	회의실	50m <sup>2</sup> +0.7m <sup>2</sup> ×(169명-20명)	154	
	업무시설 합계		1,483	

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8을 참조하여 연구진 작성

### 나) 보조시설

보조시설은 식당으로 정원 169명 기준 85제곱미터(m<sup>2</sup>)를 계획하였다.

〈표 III-7〉 보조시설 면적(사업계획)

(단위: m<sup>2</sup>)

구분		산정근거	면적
보조시설	식당	169명×1.5m <sup>2</sup> ×1/3	85
	보조저장시설 합계		85

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8을 참조하여 연구진 작성

### 다) 저장시설

저장시설은 창고 및 문서고로 구분되며 각 93제곱미터(m<sup>2</sup>) 총 271제곱미터(m<sup>2</sup>)를 계획하였다. 창고 및 문서고 면적의 합은 186제곱미터(m<sup>2</sup>)이며 사업계획에서 제시한 271제곱미터(m<sup>2</sup>)는 표기 오류로 판단된다.

〈표 III-8〉 저장시설 면적(사업계획)

(단위: ㎡)

구분		산정근거	면적
저장시설	창고	순사무실 면적(1,329㎡)×1.5㎡×1/3	93
	문서고	순사무실 면적(1,329㎡)×1.5㎡×1/3	93
	저장시설 합계		271 <sup>1)</sup>

주: 1) 저장시설 합계는 186제곱미터(㎡)이나 사업계획에서 제시한 271제곱미터(㎡)는 표기 오류로 보임  
 자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8을 참조하여 연구진 작성

라) 관리시설

수위실, 당직실, 운전원대기실로 구분되며 기준인원은 수위실 2명, 당직실 및 운전원대기실 각 1명을 적용하여 총 18제곱미터(㎡)를 계획하였다.

〈표 III-9〉 관리시설 면적(사업계획)

(단위: ㎡)

구분		산정근거	면적
관리시설	수위실	2명×3㎡	6
	당직실	1명×10㎡	10
	운전원대기실	1명×1.65㎡	2
	관리시설 합계		18

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8을 참조하여 연구진 작성

마) 편의시설

편의시설은 정원 169명을 기준으로 휴게실, 이발실, 의무실, 체육실로 구분하여 총 171제곱미터(㎡)를 계획하였다.

〈표 III-10〉 편의시설 면적(사업계획)

(단위: ㎡)

구분		산정근거	면적
편의시설	휴게실	9.9㎡+(169명-24명)×0.22㎡	42
	이발실	6.6㎡+(169명-60명)×0.1㎡	18
	의무실	22㎡+(169명-100명)×0.048㎡	25
	체육실	75㎡+(169명-100명)×0.16㎡	86
	편의시설 합계		171

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8을 참조하여 연구진 작성

바) 특수시설

특수시설은 민원실, 전산실, 통신실, 교환실 등으로 구분되며 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준에 따라 2,497제곱미터(㎡)를 계획하였다.

〈표 III-11〉 특수시설 면적(사업계획)

(단위: ㎡)

구분	산정근거	면적	
특수시설	1. 민원실	일평균 민원인(500명)×3㎡×1/6	250
	2. 전산실	전산기기수(18대)×5㎡, 최소 20평	90
	3. 통신실	[통신원수(2명)×7㎡]+[통신기기수(11대)×3㎡]	47
	4. 교환실	직원(2명)×7㎡	14
	5. 방송실	10㎡	10
	6. 기록관	기록물 1만권당 99㎡ (120권×169명)/10,000×99	195
	7. 교육실	정원(169명)×2㎡	328
	8. 강당	정원(169명)×1.5㎡	246
	9. 특수보관고	순사무실면적(1,279㎡)×13%	162
	10. 신고서자기작성교실	40㎡+[직원수(30명)×7㎡]+[컴퓨터수(30대)×2.5㎡]	325
	11. 조사심리실	조사, 재산(2개과)×50㎡	100
	12. 교양실	정원(169명)×0.6㎡	98
	13. 세무사상담실	23.73㎡(5.65×4.2)	24
	14. 심층상담실	과수(7)×21㎡	147
	15. 다목적실	50㎡+[정원(169명)×0.6㎡]	148
	16. 용역원실	9.92㎡적용(1.5평씩 2곳 설치)	10
	17. 공청회의실	주무이상 인원(28명)×7㎡	196
	18. 우편물분류실	51㎡(8.5m×6m)	51
	19. 세금납부실	근무직원수(2명)×7㎡+6.6㎡	21
	20. 탈의실	직원수(169명)×0.22㎡(남녀실 구분)	36
특수시설 합계		2,497	

자료: 조달청, 「총사업비 중간설계 적정성 검토서(사업명: 구로세무서 청사신축)」, 2022. 2., p. 25를 참조하여 연구진 작성

### 사) 공용면적

사업계획안 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준에 따른 전용면적 5,000제곱미터(m<sup>2</sup>)이상의 전용면적 대 공용면적 비율(전용 60:공용 40%)를 적용하여 공용면적 2,913제곱미터(m<sup>2</sup>)를 계획하였다.

〈표 III-12〉 공용면적(사업계획)

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	산정근거	면적
공용면적	전용면적 대 공용면적 비율(60:40%) 5,000m <sup>2</sup> 이상	2,913

자료: 국세청, 『청사 신축업무 편람』, 2022. 3., p. 15를 참조하여 연구진 작성

### 아) 지하주차장

사업계획안의 지하주차장은 당초 2,391제곱미터(m<sup>2</sup>)로 계획되었으나 교통영향평가(구로세무서, 2022. 9.) 결과를 반영하여 1,448제곱미터(m<sup>2</sup>) 증가한 3,839제곱미터(m<sup>2</sup>)로 계획하였다.

질의응답을 통해 관련 계획을 확인한 결과 「도시관리계획(고척동 서울서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2022-221호)에 따른 통합주차출입구 설치, 건축물 부설주차장 통합설계 및 공원 주차장 시설과도 연계한 교통처리계획을 수립하여야 하며 이를 고려한 교통영향평가 결과 주차수요 증가로 주차장 면적이 증가한 것으로 확인되었다.

〈표 III-13〉 지하주차장 면적(사업계획)

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	산정근거	면적
지하주차장	교통영향평가 결과 반영	3,839

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8을 참조하여 연구진 작성

## 나. 시설면적 검토기준

### 1) 검토의 기본 전제

본 검토에서는 주무부처에서 제시한 사업계획 규모를 ‘검토안’, 관련 지침 및 유사사례 검토를 통해 재산정한 사업규모를 ‘대안’으로 설정하여 시설면적을 검토하였다.

사업계획은 주무부처에서 수립한 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)에 따라 계획하였으나 본 사업은 「정부청사관리규정」의 적용대상인 ‘청사’ 즉, ‘중앙행정기관 및 그 소속기관의 사무용과 공무원의 주거용으로 사용되는 건물(부대시설 및 부지)’에 해당된다. 따라서 「정부청사관리규정 시행규칙」 제2조(청사수급관리계획안의 수립) [별표 1]에 의한 ‘청사취득 및 배정면적기준’(이하 ‘청사취득 및 배정면적기준’)과 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」(기획재정부, 2023. 1.)의 기본원칙 및 기준 면적 적용 시 유의사항을 고려하여 적정 면적을 검토하고자 한다.

## 2) 관련 시설기준 검토

〈표 Ⅲ-14〉 청사 취득 및 배정면적기준

(단위: m<sup>2</sup>)

계급별	구분	일반 사무실	단독 사무실	비고
장관급	장관실·장관급 기관장실		165	집무실·접견실·비서실
	위원실		99	집무실·비서실
차관급	차관실·처의 차장실		99	집무실·비서실
	청장실		99	집무실·비서실
	차관급 기관장실		99	집무실·비서실
	위원실		66	집무실·비서실
차관보급 1급	차관보실		50	집무실
	기획관리실장실		50	집무실
	정의 차장실		66	집무실·비서실
	기관장실		66	집무실·부속실
	위원실		33	집무실
2·3급	국장실·담당관실		33	집무실
	기관장실		50	집무실·부속실
	위원	17		집무면적
4급	3급과장	17		집무면적
	국장·과장	17		집무면적
	서기관	7		집무면적
	기관장실		33	집무실·부속실
5급	과장	17		집무면적
	사무관	7		집무면적
	기관장실		17	집무실
6급 이하	과장	10		집무면적
	일반직원	7		집무면적
	기관장	17		집무면적

주: 1) 각 기준면적은 실·과의 업무 형태 및 특성을 고려하여 증감할 수 있다.

2) 위 표에 열거되지 아니한 청사시설에 대해서는 행정안전부장관이 그 기준을 따로 정할 수 있다.

자료: 국가법령정보센터, 「정부청사관리규정 시행규칙」 [별표 1], <https://www.law.go.kr>, 검색일자: 2023. 5. 2.

〈표 III-15〉 정부청사시설기준표

용도별	시설명	기준 <sup>1)</sup>	비고
업무시설	1. 상황실		
	장관급 기관	165㎡	
	차관급 기관	132㎡	
	2. 회의실	50㎡+0.7㎡(정원-20인)	20인 이하는 미설치
보조시설	1. 식당	정원×1.5㎡×1/3	주방 포함
저장시설	1. 창고	순사무실면적×7%	특수용도의 창고는 기관별 기준을 적용할 수 있다.
	2. 문서고	순사무실면적×7%	
관리시설	1. 수위실	근무자수×3㎡	출입면적 별도산정
	2. 당직실	당직자수×10㎡	
	3. 차고	대형차 20㎡×관용차량 수	
		중형차 15㎡×관용차량 수	
		소형차13.2㎡×관용차량 수	
	4. 지하주차장 등	45㎡	
5. 운전원대기실	운전원수×1.65㎡		
편의시설	1. 휴게실	9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡	정원 24인 미만 제외
	2. 이발실	6.6㎡+(정원-60인)×0.1㎡	정원 60인 미만 제외
	3. 의무실	22㎡+(정원-100인)×0.048㎡	정원 100인 미만 제외
	4. 체육실	75㎡+(정원-100인)×0.16㎡	정원 100인 미만 제외
주거시설	1. 단독주택		기관장
	장관급	231㎡	
	차관급	198㎡	
	1급	165㎡	
	2·3급	116㎡	
	4급	83㎡	
	5급	66㎡	
	6급 이하	50㎡	
	2. 공동주택		기관장
	장관급	198㎡	
	차관급	165㎡	
	1급	132㎡	
	2·3급	99㎡	
	4급	66㎡	

〈표 III-15〉 정부청사시설기준표

용도별	시설명	기준 <sup>1)</sup>	비고
주거시설	5급 이하	50㎡	
	3. 직원관사 <sup>2)</sup>	25.0㎡/1인	기관장 외
	4. 기숙사 <sup>3)</sup>	14.5㎡/1인	기관장 외

주: 1) 기타: 면적은 전용면적 기준이며, 각 부서의 고유업무를 위한 특수시설 등은 당해부서의 산출기준을 준용 적용할 수 있다.

2) 직원관사: 신축 외 주거용 시설(주거형태와 무관)

3) 기숙사: 신축 주거용 시설(주거형태와 무관)

자료: 기획재정부, 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2022. 5., p. 99

다만 「2022년도 청사수급관리계획 작성지침」(행정안전부, 2021. 1.)에서 기본적인 용도(창고·문서고 등) 외 특정한 목적으로 요구되는 시설은 특수시설로 취급하여 별도 기준이 적용 가능하다고 제시하고 있는 점을 고려하여 ‘청사취득 및 배정면적기준’, ‘정부청사시설 기준표’에 기준이 제시되지 않은 특수시설 시설의 경우 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준과 현 청사 사용면적, 유사사례의 시설면적을 토대로 적정 대안의 시설면적을 검토하고자 한다.

〈표 III-16〉 국세청 특수시설 산출근거

구분	내용
민원실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 각종 민원증명 및 사업자등록 신청·발급받는 공간으로 민원인 신청 공간, 신청대기 장소, 각종 신청서류 비치 장소 필요</li> <li>• (산출근거) 일평균 민원인( )명×3㎡×1/6</li> </ul>
전산실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 고지서, 독촉장, 각종 안내문 일괄 출력하기 위한 세무서 전산시스템, 전산서버 설치 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 전산기기수( )대×5㎡</li> </ul>
통신실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 청사 내 통신시설 비치 및 통신원 근무 공간</li> <li>• (산출근거) 통신원( )명×7㎡ + 통신기기수( )대×3㎡</li> </ul>
교환실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 전화민원상담 시 해당 부서 연결을 위해 필요</li> <li>• (산출근거) 직원( )명×7㎡</li> </ul>
방송실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 직원, 민원인 안내 또는 민방위훈련, 직원 소집 등 긴급 공지사항 및 주차 이동 안내 방송 등을 위하여 필요</li> <li>• (산출근거) 10㎡</li> </ul>
기록관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 생산되는 각종 문서를 관리보관 할 수 있는 공간필요</li> <li>• (산출근거) 정원( )명×권수( 권)÷10,000×99㎡(기록물 1만권당 99㎡(1권당 100매))</li> </ul>

〈표 III-16〉의 계속

구분	내용
교육실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 개정세법 등 업무수행을 위한 각종 세법지식 습득 및 필수 자격증 취득을 위한 직무교육 실시 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 정원( )명×2㎡</li> </ul>
강당	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 납세자의 날 등 각종 행사 진행과 매월 직원 조회, 단체 집회 등을 위하여 전 직원이 모임 수 있는 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 정원( )명×1.5㎡</li> </ul>
특수보관고	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 조사관련 조사업체 회계장부 등 보관, 불법 주류 단속 및 체납처분 등에 따른 영치 물건 등 독립된 물품 보관 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 순사무실면적(㎡)×13%</li> </ul>
신고서 자기작성 교실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 부가가치세, 소득세, 법인세 등 각종 신고기간에 납세자에게 전자신고 교육 및 납세자가 스스로 신고서 작성 및 접수 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 40㎡+[직원수( )명×7㎡]+[컴퓨터수( )대×2.5㎡] * 직원수= 개인, 재산, 법인 근무 직원의 30%</li> </ul>
조사심리실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 조사업무 시 심리자료 검토 및 조사대상자 문답서 등 작성 시 개인정보 보호, 보안유지를 위한 별도의 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 조사과, 재산세과 수 ( )개과×50㎡</li> </ul>
교양실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 직원복지를 위한 각종 동호회 활동 공간 및 세법 등 각종 직무 관련 회계·세법·각종 법령을 비치할 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 정원( )명×0.6㎡</li> </ul>
세무사 상담실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 민원인 세무 상담을 위한 지역세무사 상설 상담 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 23.70㎡(5.65×4.2)</li> </ul>
심층상담실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 과세자료 안내문 및 각종 자료처리 소명 시 납세자와 상담할 수 있는 납세자정보 보호를 위한 독립된 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 해당과수( )개과×21㎡</li> </ul>
다목적실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 각종 감사수감을 위한 장소 및 납세자보호위원회, 국세심사위원회, 과별 간담회 등 회의를 행할 수 있는 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 50㎡+[정원( )명×0.6㎡]</li> </ul>
용역원실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 청사 청소를 하는 외주 용역원이 쉴 수 있는 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 9.92㎡적용(1.5평씩 2곳 설치)</li> </ul>
공청회실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 매주 분·지방청 주간업무 공청 및 간부회의 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 주무이상 인원( )명×7㎡</li> </ul>
우편물 분류실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 납세자들이 우편으로 발송하는 신고서 및 각종 과세자료 소명서, 납세고지서 반송 등 우편물을 분류하는 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 51㎡(8.5㎡×6㎡)</li> </ul>

〈표 III-16〉의 계속

구분	내용
세금납부실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 체납된 국세 등을 직접 방문하여 납부하는 납세자를 위한 세금 납부 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 근무 직원수( )명×7㎡+6.6㎡</li> </ul>
탈의실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 체력단련실 이용 시 탈의할 수 있는 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 정원( )명×0.22㎡×2(남녀실 구분)</li> </ul>
국세신고 안내센터	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 직원 근무공간과 민원인 상담공간을 분리하여 업무지속성과 집중도를 제고하고 민원인 편의 향상을 위한 공간 필요</li> <li>• (산출근거) 대규모 139㎡, 중규모 109㎡, 소규모 70㎡</li> </ul>
수유실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요사유) 수유실은 아기의 안정적인 수유를 돕기 위한 공간으로 아기를 동반하는 납세자에게 꼭 필요한 공간임</li> <li>• (산출근거) 보건복지부 「수유시설관리표준가이드라인」 최소 공간 45㎡</li> </ul>

자료: 국세청, 『청사 신축업무 편람』, 2022. 3., pp. 20~21

한편 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」(기획재정부, 2023. 1.)에서는 상기 기준면적 적용 시 유의사항 등을 제시하고 있다.

〈표 III-17〉 2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침<sup>1)</sup>

구분	내용
기본원칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 관련 법령 및 지침 등에서 규정하고 있는 제반기준 준수 <ul style="list-style-type: none"> <li>* 정부청사관리규정 시행규칙 [별표 1] 청사 취득 및 배정면적 기준, [부록] 청사시설기준표 등</li> </ul> </li> <li>○ 각 기관의 고유업무를 위한 특수시설은 해당 중앙관서의 기관별 특수시설 면적기준을 준용·적용하되, 객관적인 근거자료* 검증을 통해 적정면적 반영 <ul style="list-style-type: none"> <li>* 특수시설에 대한 산출기준 제시가 곤란할 경우 유사 사례 및 산출에 필요한 관련 자료 제출</li> <li>* 예) 민원실 → 1일 방문객 통계자료 및 민원처리 현황 등</li> <li>자료관 → 연간 문서생산량, 보유기록물량 등</li> <li>교육실 → 교육의 종류, 연간 교육 횟수, 1회 교육 시 참석인원 등</li> </ul> </li> <li>○ 기관별 요구면적이 산정면적보다 적을 경우 요구면적으로 조정</li> </ul>
기준면적 적용 시 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 청·관사 취득 및 배정면적 기준(정부청사관리규정 시행규칙 [별표 1]) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 확정된 정원 기준으로 직급별·직위별 기준면적 적용</li> <li>※ 고위공무원단: 가급은 1급 적용, 나급은 2·3급 적용</li> <li>※ 정원 외 근무자: 1인당 5㎡ 적용(단, 공익근무요원 및 특수시설 근무 용역인원은 업무시설 면적 미반영)</li> <li>- 직제 제·개정 등 조직확대(정원증가)에 따른 청사취득 사업은 주무부처(행정안전부 조직정책관)와의 협의 내용을 첨부 자료로 제출</li> <li>- 경찰·소방·계약·별정직 등 일반직 외 공무원은 「공무원 임용규칙」(인사혁신처 예규 제101호, '20.9.22. 시행) [별표 1] “공무원경력 상단계급기준표”에 따름</li> <li>- 위원회의 비상임위원의 업무공간에 대하여는 독립된 사무실 배정을 지양, 위원회 운영실적 등을 고려하여 면적 산정</li> </ul> </li> </ul>

〈표 III-17〉의 계속

구분	내용															
기준면적 적용 시 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 청사시설기준 (정부청사관리규정 시행규칙 부록)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 회의실, 식당, 편의시설 면적은 정원 기준으로 산정</li> <li>- 특정한 목적으로 요구되는 시설은 특수시설로 취급하여 별도 기준에 따라 반영 가능 예) 위원회의실, 방재장비창고, 특정목적용 가진 전산실 등</li> <li>- 주차면적은 총 필요한 주차계획 대수(면적)를 산출한 후 이를 옥내 및 옥외로 구분하여 시설규모 산출내역에 옥내 주차장만 시설규모 산출 내역에 반영</li> <li>※ 법정 최소주차대수는 「주차장법」과 「지자체 주차장 조례」 중 강화 기준 적용</li> </ul> </li> </ul>															
기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 취득방법 등 유의사항                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 장래의 확장성 및 공공성 등을 고려하여 공용면적 산출</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">〈청사수급조정 시 전용면적 대비 공용면적 비율〉</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">규모 구분 면적 구분</th> <th style="text-align: center;">1,000㎡ 미만</th> <th style="text-align: center;">1,000 ~ 5,000㎡</th> <th style="text-align: center;">5,000㎡ 이상</th> <th style="text-align: center;">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">전용면적</td> <td style="text-align: center;">70~60%</td> <td style="text-align: center;">65~55%</td> <td style="text-align: center;">60~50%</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">공용면적</td> <td style="text-align: center;">30~40%</td> <td style="text-align: center;">35~45%</td> <td style="text-align: center;">40~50%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 합동화 청사는 향후 증원에 따른 사무공간 확장, 공용공간 증가 등을 고려 공용면적 최대치 적용</p>	규모 구분 면적 구분	1,000㎡ 미만	1,000 ~ 5,000㎡	5,000㎡ 이상	비고	전용면적	70~60%	65~55%	60~50%		공용면적	30~40%	35~45%	40~50%	
규모 구분 면적 구분	1,000㎡ 미만	1,000 ~ 5,000㎡	5,000㎡ 이상	비고												
전용면적	70~60%	65~55%	60~50%													
공용면적	30~40%	35~45%	40~50%													

주: 1) 시설 규모 산정 기준 관련 내용만 발췌하여 재구성한 자료임  
 자료: 기획재정부, 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」, 2023. 1., pp. 15~18을 참조하여 연구진 작성

### 3) 대안 설정

사업계획의 기준인원은 당초 174명(정원 164명, 정원 외 인원 10명/ 2017년 12월)으로 계획되었으나, 179명(정원 169명, 정원 외 인원 10명/2022년 12월)으로 변경되었다.

질의응답을 통해 정원 현황자료를 요청하여 확인한 결과 6급 이하 정원이 소폭 변동된 것으로 확인되었다.

〈표 III-18〉 구로세무서 직급별 정원표

(단위: 명)

구분	4급(기관장)	5급(과장)	6급 이하	합계	증감 <sup>1)</sup>
2017. 12. 26.	1	7	156	164	-
2018. 3. 30.	1	7	158	166	2
2018. 12. 31.	1	7	160	168	2
2019. 2. 26.	1	7	159	167	△1
2019. 6. 25.	1	7	162	170	3
2020. 1. 10.	1	7	159	167	△3

〈표 III-18〉의 계속

(단위: 명)

구분	4급(기관장)	5급(과장)	6급 이하	합계	증감 <sup>1)</sup>
2020. 12. 29.	1	7	158	166	△1
2021. 2. 25.	1	7	159	167	1
2021. 5. 11.	1	7	164	172	5
2022. 1. 1.	1	7	163	171	△1
2022. 12. 29.	1	7	161	169	△2

주: 1) 정원 외 인원의 증감자료는 제시되지 않았으나 2017년과 2022년의 인원은 10명으로 변동 없는 것으로 확인  
 자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 5

〈표 III-19〉 구로세무서 정원 외 인원현황

(단위: 명)

구분	인원	비고
공무직	3	부속실 1명, 환경관리 2명
계약직	1	시설관리1명(보일러)
사회복무요원	3	비사무인원(주차관리 등)
식당	3	비사무인원(식당)
합계	10	

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 2

최근 5년간 정원의 증감폭이 크지 않으며 현 정원 169명은 최근 5년의 평균 정원(168명) 유사하므로 본 검토에서는 사업계획의 기준인원 179명(정원 169명, 정원 외 10명)을 준용하여 ‘청사취득 및 배정면적기준’, ‘정부청사시설 기준표’, 현 청사 사용면적과 유사사례의 시설면적을 토대로 적정면적을 재산정하고 이를 대안으로 설정하였다.

## 다. 적정 시설면적 검토

### 1) 업무시설

「2022년도 청사수급관리계획 작성지침」(행정안전부, 2021. 1.)에 따르면 ‘청사 취득 및 배정면적 기준’ 적용 시 확정된 정원기준으로 직급별·직위별 기준면적을 적용하여 산정하되, 고위공무원단 가급은 1급, 나급은 2·3급의 면적을 적용하고 정원 외 근무자의 경우 1인당 7제곱미터(m<sup>2</sup>)(단, 교대근무자 등 비상근 5제곱미터(m<sup>2</sup>))을 적용하도록 하고 있다.

다만 최신 자료인 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」(기획재정부, 2023. 1.)에서는 정원 외 근무자 1인당 5제곱미터(㎡) 적용하도록(단, 공익근무요원 및 특수시설 근무 용역인원은 업무시설 면적 미반영) 제시하고 있다.

사업계획은 순사무실 면적 산정 시 정원 169명, 정원 외 10명 모두 반영하였으나 특수시설 중 통신실, 교환실 근무 인원의 경우 별도 직무 공간이 있으므로 순 사무실 면적 산정 시 미반영하였다.

민원실 및 세금납부실 또한 별도의 직무 공간이 포함된 공간으로 볼 수 있어 질의응답을 통해 별도의 직무 공간이 미포함된 공간으로 확인되었다.

민원실은 업무공간과 각종 증명 발급 및 사업자등록, 확정일자 부여 및 열람 등을 위해 방문한 민원인의 신청 및 대기 공간으로 구성되어 있으나 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 면적 산정 기준은 업무공간을 제외한 민원인을 위한 공간만 제시되어 있는 것을 확인되었다. 세금납부실의 경우 근무 인원에 따른 면적 기준이 제시되어 있으나 해당 인원은 체납추적 2팀의 근무 인원이 평시에는 사무실에서 고유업무를 수행하고 근무표에 따라 세금납부실로 이동하여 교대 근무하는 것으로 확인되었다.

[그림 III-5] 구로세무서 세금납부실 운영현황



자료: 구로세무서, 「4차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 6., p. 4

정원 외 인원 또한 용역원실, 식당과 같은 해당 직무 공간이 확인된 인원과 사회복지요원은 업무시설 면적 산정 시 미반영하였다.

〈표 Ⅲ-20〉 특수시설 근무 인원

(단위: 명)

구분		인원	비고
정원	통신실	2	사업계획 준용
	교환실	2	사업계획 준용
	소계	4	
정원 외	용역원실	2	환경관리
	식당	3	비사무인원(식당)
	소계	5	
합계		9	

자료: 특수시설 근무 인원을 검토하여 연구진 재산정

특수시설 근무인원과 사회복지요원을 제외한 정원 165명, 정원 외 2명(부속실 1명, 시설 관리 1명)을 기준으로 업무시설 면적을 검토한 결과 사업계획 대비 68제곱미터(㎡) 감소한 1,415제곱미터(㎡)로 산정되었다.

순사무실은 1,261제곱미터(㎡)로 사업계획 대비 68제곱미터(㎡) 감소하였으며, 회의실은 사업계획과 동일한 154제곱미터(㎡)로 산정되었다.

〈표 Ⅲ-21〉 업무시설 면적(대안)

(단위: ㎡)

구분		산정근거	면적	
업무시설 <sup>1)</sup>	정원	4급(기관장)	1명 × 33㎡	33
		5급(과장)	7명 × 17㎡	119
		6급 이하	157명 × 7㎡	1,099
		소계	165명	1,251
	정원 외	공무직	1명 × 5㎡	5
		계약직	1명 × 5㎡	5
		소계	2명	10
	사무실 소계		167명	1,261
	회의실		50㎡ + 0.7㎡ × (169명(정원)-20명)	154
	업무시설 합계			1,415

주: 1) 업무시설의 정원은 특수시설 근무인원을 제외하였으며, 회의실은 전체 정원을 기준으로 함  
 자료: 인원 검토를 바탕으로 연구진이 면적을 산정함

〈표 Ⅲ-22〉 업무시설 면적 비교검토

(단위: ㎡)

구분		사업계획안(A)	대안(B)	증감(B-A)
업무시설	사무실	1,329	1,261	-68
	회의실	154	154	-
	업무시설 합계	1,483	1,415	-68

자료: 업무시설 면적 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## 2) 보조시설

‘청사시설 기준표’에 따르면 보조시설(식당)의 경우 정원을 기준으로 단위면적 1.5제곱미터(㎡)의 1/3을 적용하도록 규정하고 있으며, 기준에 따라 보조시설(식당)의 면적 산정결과 사업계획과 동일한 85제곱미터(㎡)로 산정되었다.

〈표 Ⅲ-23〉 보조시설 면적(대안)

(단위: ㎡)

구분		산정근거	면적
보조시설	식당	169명 × 1.5㎡ × 1/3	85

자료: 산정근거를 바탕으로 연구진 작성

〈표 Ⅲ-24〉 보조시설 면적 비교검토

(단위: ㎡)

구분		사업계획안(A)	대안(B)	증감(B-A)
보조시설	식당	85	85	-

자료: 보조시설 면적 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## 3) 저장시설

저장시설(창고, 문서고) 경우 순사무실면적의 7%를 적용하도록 규정하고 있으며, 재산정된 순사무실 면적(1,261제곱미터(㎡))의 7%를 적용하여 산정한 결과 창고 88제곱미터(㎡), 문서고 188제곱미터(㎡)로 산정되었다.

〈표 Ⅲ-25〉 저장시설 면적(대안)

(단위: ㎡)

구분		산정근거	면적
저장시설	창고	순사무실 면적(1,261㎡) × 7%	88
	문서고	순사무실 면적(1,261㎡) × 7%	188
	저장시설 합계		177

자료: 산정근거를 바탕으로 연구진 작성

사업계획의 저장시설은 창고, 문서고 각 93제곱미터(m<sup>2</sup>)로 제시되었으며 저장시설의 합산 면적은 186제곱미터(m<sup>2</sup>)이지만 제시된 면적 271제곱미터(m<sup>2</sup>)은 표기 오류로 판단된다. 본 검토에서는 제시된 각 실별 합산 면적 186제곱미터(m<sup>2</sup>)를 기준으로 저장시설 면적을 비교·검토하였으며 사업계획 대비 9제곱미터(m<sup>2</sup>) 감소하였다.

〈표 III-26〉 저장시설 면적 비교검토

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	사업계획안(A)	대안(B)	증감(B-A)
저장시설	186	177	-9

자료: 저장시설 면적 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

#### 4) 관리시설

‘청사시설 기준표’에 따른 관리시설은 수위실, 당직실, 차고, 지하주차장 등, 운전원대기실로 구분되어있으나 본 검토에서는 사업계획에서 제시된 수위실, 당직실, 운전원 대기실 면적만 반영하였다. 수위실, 당직실, 운전원대기실 기준인원은 사업계획을 준용하여 산정한 결과 사업계획안과 동일한 18제곱미터(m<sup>2</sup>)로 산정되었다.

〈표 III-27〉 관리시설 면적(대안)

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	산정근거	면적	
관리시설	수위실	2명×3m <sup>2</sup>	6
	당직실	1명×10m <sup>2</sup>	10
	운전원대기실	1명×1.65m <sup>2</sup>	1.65
	관리시설 합계		18

자료: 산정근거를 바탕으로 연구진 작성

〈표 III-28〉 관리시설 면적 비교 검토

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	사업계획안(A)	대안(B)	증감(B-A)
관리시설	수위실	6	-
	당직실	10	-
	운전원대기실	1.65	-
	관리시설 합계	18	-

자료: 관리시설 면적 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## 5) 편의시설

편의시설은 휴게실, 이발실, 의무실, 체육실로 구분되며 정원 기준에 따른 기준을 제시하고 있다. 정원 169명을 기준으로 산정한 결과 편의시설 면적은 사업계획과 동일한 171제곱미터(㎡)로 산정되었다.

〈표 Ⅲ-29〉 편의시설 면적(대안)

(단위: ㎡)

구분		산정근거	면적
편의시설	휴게실	$9.9\text{㎡}+(\text{정원}(169\text{명})-24\text{명})\times 0.22$	42
	이발실	$6.6\text{㎡}+(\text{정원}(169\text{명})-60\text{명})\times 0.1$	18
	의무실	$22\text{㎡}+(\text{정원}(169\text{명})-100\text{명})\times 0.048$	25
	체육실	$75\text{㎡}+(\text{정원}(169\text{명})-100\text{명})\times 0.16$	86
	편의시설 합계		171

자료: 산정근거를 바탕으로 연구진 작성

〈표 Ⅲ-30〉 편의시설 면적 비교검토

(단위: ㎡)

구분		사업계획안(A)	대안(B)	증감(B-A)
편의시설	휴게실	42	42	-
	이발실	18	18	-
	의무실	25	25	-
	체육실	86	86	-
	편의시설 합계	171	171	-

자료: 편의시설 면적 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## 6) 특수시설

특수시설은 ‘청사시설 기준표’에 따른 면적 기준이 부재한 시설로 본 검토에서는 현 청사 사용면적을 우선적으로 검토하되 현 청사의 사용면적이 부재한 경우 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준을 적용하여 검토하였다. 특수시설별 기능이 유사한 시설의 경우 유사사례 검토를 통해 적정면적을 반영하였다.

질의응답을 통해 현 청사의 특수시설 및 유사사례를 확인한 결과 지침에 따른 특수시설이 모두 반영되지 않았으며 사례별 도입된 특수시설이 상이한 것으로 확인되었다.

유사사례의 특수시설을 검토한 결과 교육실 및 교양실의 경우 두 시설 중 1개 시설만 반영한 사례가 대부분이며 2개 시설 모두 포함된 사례는 마포세무서 1건으로 확인되었다.

『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)에 따른 ‘교육관’은 개정세법 등 업무수행을 위한 각종 세법지식 습득 및 필수 자격증 취득을 위한 직무교육 공간, ‘교양실’은 직원복지를 위한 각종 동호회 활동 공간 및 세법 등 각종 직무 관련 회계·세법·각종 법령 비치 공간으로 제시되어 있다.

교육관 및 교양실의 기능은 유사한 것으로 판단되며 유사사례 또한 2개의 시설 중 1개의 시설만 계획된 사례가 대부분이므로 본 검토에서는 최근 사례인 서대문세무서, 영등포세무서 사례를 고려하여 교육관 면적은 반영하지 않았다.

〈표 III-31〉 특수시설 사례 비교검토

(단위: 명, m<sup>2</sup>)

구분	구로	유사사례						
		평균	마포	반포	분당	강서	서대문	영등포
준공	1976년		2017년	2017년	2017년	2017년	2021년	2023년 예정
정원	169		196	168	164	187	113	202
민원실	150.15	237	263	197	249	281	174	259
국세신고안내센터 <sup>1)</sup>	-	103	100	103	100	96	102	116
신고서 자기작성	-	233	362	198	148	-	191	264
기록관실	-	285	403	324	137	271	189	388
강당	-	252	296	258	219	281	176	283
공청회실	-	142	128	176	137	156	93	163
교육관	-	101	89	-	113	-	-	-
다목적실	-	87	72	60	142	-	46	114
교양실	-	117	158	64	-	-	152	94
특수 보관고	-	139	-	-	-	-	123	155
조사심리실	-	63	55	62	57	-	23	118
전산실	50.49	-	-	-	-	-	-	-
교환실	24.75	-	-	-	-	-	-	-

주: 1) 구로세무서 청사신축 사업계획에는 특수시설 면적으로 국세신고안내센터를 요구하지 않아 본 검토에서는 제외함  
 자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신(추가1)」, 2023. 3., p. 5를 참조하여 연구진 작성

가) 민원실

민원실은 각종 민원증명 및 사업자등록 신청·발급받는 공간으로 민원인 신청 공간, 신청 대기 장소, 각종 신청서류 비치 장소가 요구되는 공간으로 현 청사 사용면적은 150제곱미터(m<sup>2</sup>)로 확인되었다.

현 구로세무서 청사는 관할구역 밖이 영등포구 문래동에 위치하여 관내 납세자들의 접근이 어려웠으나 구로구 고척동 예정 부지로 이전 시 구로구 중앙에 위치하여 납세자들의 접근성 개선 및 주변 지역이 주거 밀집지역인 점을 고려 시 증명발급, 사업자등록 등을 담당하는 민원실 방문자수가 급증할 것으로 예상하여 일평균 민원인 수는 500명으로 제시하였다.

〈표 III-32〉 최근 5년간 구로세무서 방문 민원인 수

(단위: 명)

구분	방문 민원인 수	
	연간 인원	일 평균 인원
2018년	90,361	377
2019년	92,370	385
2020년	105,774	441
2021년	94,501	394
2022년	67,290	280
<b>평균</b>	<b>90,059</b>	<b>375</b>
2026년(예상)	120,000	500

자료: 구로세무서, 「4차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 6., p. 2

서울시 구로구 관내 및 거주지 밀집 지역으로 이전함에 따라 민원인이 증가할 수 있으나, 사업계획에서 제시한 일평균 민원인 500명의 산정 근거가 불분명하므로 본 검토에서는 최근 5년 평균인 375명을 기준으로 민원실 면적을 산정하였다.

『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)에서는 일평균 민원인 1인당 0.5제곱미터(m<sup>2</sup>)를 적용하도록 제시하고 있으며, 일평균 민원인 375명을 적용한 결과 민원실은 188제곱미터(m<sup>2</sup>)로 산정되었다.

나) 전산실, 통신실, 교환실, 방송실

전산실은 세무서의 전산시스템, 전산서버 등의 설치를 위한 공간, 통신실은 청사 내 통

신시설 및 통신원 근무공간으로 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)에서는 전산기기 수 및 통신기기수를 토대로 면적 기준을 제시하고 있다.

사업계획의 전산기기수는 18대, 통신기기수는 11대 계획하였으며 질의응답을 통해 제시된 수량의 산출근거를 요청하였으나 구로세무서의 현재 보유 장비 현황 자료만 제시되었다. 전산실 장비 수량은 8대이며 철수 예정 장비 및 여분장비 342대를 보관 중이며 통신실 장비 수량은 5대로 확인되었다.

〈표 III-33〉 구로세무서 전산실 전산장비 현황

(단위: 대)

구분	수량	비고
 네트워크 허브랙	5	네트워크 통신 및 보안장비 61대
 무정전전원장치(UPS)	1	정전 대비 전원공급장치
 배터리뱅크	1	정전대비 전원공급장치
 향온향습기	1	전산실 일정 온도 및 습도 유지
 전산기기	342	철수 예정 장비 <sup>1)</sup> 및 여분 장비 <sup>2)</sup> 보관

주: 1) 구로세무서 2023년 5월 기준 총 전산기기(PC, 모니터, 프린터, 스캐너 등)는 1212대이며, 내용연수 5년이 경과된 노후 전산기기 242개를 철수시기(연간 1회 철수)까지 보관 중임

2) 종합소득세, 부가가치세 등 신고창구 운영, 감사실 설치, 출장 민원실, 스마트워크센터 등 추가 전산장비 수요가 빈번하게 발생하여 약 100개의 여분 장비 다수를 보관 중임

자료: 구로세무서, 「2차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 5., p. 1

〈표 III-34〉 구로세무서 통신실 전산장비 현황

(단위: 대)

구분	수량	비고
	1	IP전화 통신장비 14대
	1	전화 통신장비 16대
	1	디지털교환기
	1	정전 대비 전원공급장치
	1	통신실 일정 온도 유지

자료: 구로세무서, 「2차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 5., p. 3

전산실의 경우 철수 예정 장비 및 여분 장비의 보관 수량을 고려하여 사업계획의 18대를 준용하였으며, 통신실은 현재 보유 중인 전산장비 5대를 기준으로 전산실 및 통신실 면적 산정 결과 전산실 90제곱미터(㎡), 통신실 29제곱미터(㎡)로 산정되었다.

교환실은 전화 민원상담 시 해당 부서 연결을 위한 공간이며 직원 수 1인당 7제곱미터(㎡)의 기준을 제시하고 있으며 사업계획의 직원 수 2명을 준용하여 산정한 결과 14제곱미터(㎡)로 산정되었다. 방송실은 공지사항 등의 안내 방송을 위해 요구되는 공간으로 10제곱미터(㎡)를 적용하도록 하고 있다.

다) 기록관

기록관은 생산되는 각종 문서를 관리보관 할 수 있는 공간이다. 구로세무서의 최근 5년간(2017~2021년) 기록물 생산 권수는 7,020권이며 2016년 이전 생산된 상속세 및 증여세 기록물(부과제척기간 15년 이상)도 보관 중인 것으로 확인되었으나 세부 수량은 제시되지 않았다.

〈표 III-35〉 구로세무서 기록물 생산현황<sup>1)</sup>

(단위: 권)

연도	합계	영구/준영구	30년	10년	5년
2021	1,555	2	164	293	1,096
2020	1,633	2	150	333	1,148
2019	1,311	278	-	134	899
2018	836	274	-	122	440
2017	1,685	137	-	167	1,381
합계	7,020	693	314	1,049	4,964

주: 1) 2016년 이전 생산된 부과제척기간 15년 이상인 상속세 및 증여세 기록물 등도 보관 중임  
 자료: 구로세무서, 「2차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 5., p. 4

2016년 이전 생산된 기록물 수량이 명확하지 않아 전체 기록물 수량 추정의 한계가 있으나 최근 5년간 평균 기록물 생산량(1,404권)과 부과제척기간이 15년 이상인 기록물 등도 보관 중인 점을 고려 시 사업계획의 기록물 수량 2만 280권은 적정한 것으로 판단되어 사업계획의 기록물 수량을 준용하였다.

『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준면적은 ‘정원×권수÷10,000×99㎡(기록물 1만권당 99제곱미터(㎡)(1권당 100매))’로 제시하고 있으나 「공공기록물 관리에 관한 법률」에 따른 기록물 수량에 따른 서고면적 기준이 규정되어 있으므로 본 검토에서는 「공공기록물 관리에 관한 법률」의 기준에 따라 기록관 면적을 산정하였다.

서고면적은 고정식인 경우 종이기록물 1만권당 99제곱미터(㎡), 이동식은 고정식 면적의 40~60%로 규정하고 있으며, 본 검토에서는 이동식 서고를 기준(고정식 면적의 50%)으로 산정한 결과 100제곱미터(㎡)로 산정되었다.

라) 강당

강당은 각종 행사 진행 및 단체 집회 등을 위해 전 직원이 모일 수 있는 공간이며 정원 당 1.5제곱미터(m<sup>2</sup>)를 적용한 결과 254제곱미터(m<sup>2</sup>)로 산정되었으며 사업계획 대비 8제곱미터(m<sup>2</sup>) 증가하였다.

사업계획과 대안 모두 정원 169명을 기준으로 1인당 1.5제곱미터(m<sup>2</sup>)를 적용하였으나 사업계획은 246제곱미터(m<sup>2</sup>)로 제시되었으며 수식 오류로 판단된다.

마) 특수보관고

조사 관련 조사업체 회계장부 등 보관, 불법 주류 단속 및 체납처분 등에 따른 영치 물건 등 독립된 물품 보관 공간으로 순사무실 면적의 13%를 적용하도록 하고 있다.

재산정된 순사무실 면적을 적용한 결과 특수보관고는 사업계획대비 2제곱미터(m<sup>2</sup>) 증가한 164제곱미터(m<sup>2</sup>)로 산정되었다.

바) 신고서자기작성교실

부가가치세, 소득세, 법인세 등 각종 신고기간에 전자신고 교육 및 신고서 작성 등을 위한 공간으로 40제곱미터(m<sup>2</sup>)의 기본 면적 외 직원수(직원수= 개인, 재산, 법인 근무 직원 수의 30%) 1인당 7제곱미터(m<sup>2</sup>)와 컴퓨터 1대당 2.5제곱미터(m<sup>2</sup>)의 추가 면적을 적용하도록 하고 있다.

개인, 재산, 법인 근무 직원은 『국세청 사무분장규정』(국세청훈령 제1809호) 및 질의응답을 통해 확인된 직제별 현황을 기준으로 확인된 92명을 적용하여 산정한 결과 306m<sup>2</sup>로 산정되었다.

〈표 III-36〉 신고서자기작성교실 산정 기준인원

(단위: 명)

구분		정원
개인	부가가치세과	28
	소득세과	22
	소계	50
재산	재산세과	18
법인	법인세과	24
합계		92

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 2를 참조하여 연구진 작성

#### 사) 조사심리실

조사업무 시 심리자료 검토 및 조사대상자 문답서 등 작성 시 개인정보 보호, 보안유지를 위한 별도의 공간으로 조사과, 재산세수과의 수에 50제곱미터(m<sup>2</sup>)를 적용하여 산정한 결과 100제곱미터(m<sup>2</sup>)로 산정되었다.

#### 아) 교양실

본 검토에서는 앞서 검토한 바와 같이 교육실과 유사한 시설로 판단되며 최근 사례인 서대문세무서와 영등포세무서 사례의 평균 면적 123제곱미터(m<sup>2</sup>)를 적용하였다.

#### 자) 세무사상담실, 심층상담실

세무사상담실은 민원인 세무 상담을 위한 지역세무사 상설 상담공간으로 23.70제곱미터(m<sup>2</sup>)의 기준면적을 제시하고 있으며, 심층상담실은 납세자와 상담 시 납세자 정보보호를 위한 독립공간으로 해당과 당 21제곱미터(m<sup>2</sup>)를 적용하도록 제시하고 있다.

구로세무서는 체납징세과, 부가가치세과, 소득세과, 재산세과, 법인세과, 조사과, 납세자 보호담당관 총 7개 부서로 구분되며 각 부서별 심층상담실 1개소를 계획하여 147제곱미터(m<sup>2</sup>)를 제시하였다. 조사과와 재산세과의 경우 심층상담실과 유사한 기능의 조사심리실이 반영 되었으므로 해당 과를 제외한 5개 과를 기준으로 산정한 결과 105제곱미터(m<sup>2</sup>)로 산정되었다.

#### 차) 다목적실

『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)에 따른 다목적실은 각종 감사수감을 위한 장소 및 납세자보호위원회, 국세심사위원회, 과별 간담회 등 회의를 행할 수 있는 공간으로 제시되어 있다. 다목적실의 기본 기능은 회의를 행할 수 있는 공간으로 기본시설의 ‘회의실’과 특수시설의 ‘공청회의실’ 유사한 성격의 실로 볼 수 있으나 질의응답을 통해 확인한 결과 다목적실은 비정기 수시로 실시되는 감사수감 및 위원회, 신청창구 등의 운영을 위해 필수적으로 필요한 특수시설로 확인되었다.

다목적실은 50제곱미터(m<sup>2</sup>) 기준면적에 정원에 따른 면적을 추가하도록 제시하고 있으며 정원 169명을 기준을 산정한 결과 151제곱미터(m<sup>2</sup>)로 산정되었다.

[그림 Ⅲ-6] 현 구로세무서 다목적실



자료: 구로세무서, 「2차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 5., pp. 5~7

카) 용역원실

용역원실은 청사 청소를 하는 외주 용역원 휴게 공간으로 9.92제곱미터(㎡)를 적용하도록 있다.

타) 공청회의실

공청회의실은 국세행정의 원활한 수행을 위하여 매주 본·지방청 주간업무 공청 및 간부 회의를 위한 공간으로 화상회의 장비를 통한 교육 및 회의 등의 진행을 위한 필수시설로 확인되었다.

구로세무서의 주무이상 직원 수는 28명으로 확인되었으며 단위면적 7제곱미터(㎡)를 적용한 결과 196제곱미터(㎡)로 산정되었다.

〈표 Ⅲ-37〉 주무 이상 직원 현황

(단위: 명)

구분	인원	비고
서장	1	
과장	7	체납징세과, 부가가치세과, 소득세과, 재산세과, 법인세과, 조사과, 납세자보호담당관
팀장(주무 <sup>1)</sup> )	20	체납(3), 부가(3), 소득(2), 재산(2), 법인(2), 조사(6), 납보(2)
합계	28	

주: 1) 주무에서 팀장으로 명칭이 변경되었으나, 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)에 수정되지 않음  
 자료: 구로세무서, 「2차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 5., p. 5

#### 파) 우편물분류실, 세금납부실

납세자들이 우편으로 발송하는 신고서 및 각종 과세자료 소명서, 납세고지서 반송 등 우편물을 분류하는 공간으로 51제곱미터(㎡)를 적용하도록 제시하고 있다.

세금납부실은 체납된 국세 등을 직접 방문하여 납부하는 납세자를 위한 세금 납부 공간으로 6.6제곱미터(㎡)의 기준 면적에 직원수당 7제곱미터(㎡)를 가산하도록 제시하고 있다. 사업계획에서 제시한 근무인원 2명을 적용한 결과 21제곱미터(㎡)로 산정되었다.

#### 하) 탈의실

체력단련실 이용 시 탈의할 수 있는 공간으로 남녀실을 구분하여 정원당 0.22제곱미터(㎡) 적용하도록 제시하고 있다. 본 검토에서는 전체 정원 169명을 기준으로 산정한 결과 37제곱미터(㎡)로 산정되었다. 사업계획의 경우 대안과 동일하게 산정하였으나 제시된 면적은 36제곱미터(㎡)이며 이는 소수점 면적에 따른 오차로 판단된다.

#### 거) 국세신고안내센터

2018년 4월부터 부가가치세과, 소득세과, 재산세과에서 각각 운영되던 세목별 민원창구를 내방 민원인 편의 향상과 직원의 업무집중도 제고를 위하여 별도 사무 공간인 국세신고안내센터에서 통합하여 운영하고 있으며 필요공간이 충족되는 관서 및 신축 관서는 의무적으로 설치하여야 하는 필수 시설로 확인되었으나 사업계획은 국세신고안내센터 면적을 제시하지 않았다.

본 검토에서는 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」(기획재정부, 2023. 1.)에 따르면 기관별 요구면적이 산정면적보다 적을 경우 요구면적으로 조정하도록 규정하고 있는 점을 고려하여 추가 반영하지 않았으나 국세신고안내센터는 세무서 고유 업무 수행을 위한 특수시설로 확인됨에 따라 향후 설계 시 추가 검토가 필요할 것으로 판단된다.

#### 너) 특수시설 종합

『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준 및 유사사례 검토를 통해 산정한 특수시설은 사업계획 대비 525제곱미터(㎡) 감소한 1,972제곱미터(㎡)로 산정되었다.

〈표 III-38〉 특수시설(대안)

(단위: m<sup>2</sup>)

구분		면적	비고
특수시설	민원실	188	『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)
	전산실	90	
	통신실	29	
	교환실	14	
	방송실	10	
	기록관	100	
	교육실	-	
	강당	254	『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)
	특수보관고	164	
	신고서자기작성교실	306	
	조사심리실	100	
	교양실	123	유사사례 평균
	세무사상담실	24	『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)
	심층상담실	105	
	다목적실	151	
	용역원실	10	
	공청회의실	196	
	우편물분류실	51	
	세금납부실	21	
	탈의실	37	
합계	1,972		

자료: 특수시설 면적 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

〈표 III-39〉 특수시설 면적 비교검토

(단위: m<sup>2</sup>)

구분		사업계획안(A)	대안(B)	증감(B-A)
특수시설	민원실	250	188	-63
	전산실	90	90	-
	통신실	47	29	-18
	교환실	14	14	-
	방송실	10	10	-
	기록관	195	100	-95
	교육실	328	-	-328

〈표 III-39〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>)

구분		사업계획안(A)	대안(B)	증감(B-A)
특수시설	강당	246	254	8
	특수보관고	162	164	2
	신고서자기작성교실	325	306	-19
	조사심리실	100	100	-
	교양실	98	123	25
	세무사상담실	24	24	-
	심층상담실	147	105	-42
	다목적실	148	151	3
	용역원실	10	10	-
	공청회의실	196	196	-
	우편물분류실	51	51	-
	세금납부실	21	21	-
	탈의실	36	37	1
	합계	2,497	1,972	-525

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8 및 특수시설 면적 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

### 7) 공용면적

『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 공용면적 산정 기준은 「2022년도 청사수급 관리계획 작성지침」(행정안전부, 2021. 1.)의 기준과 동일하며, 연면적 규모에 따른 전용면적 대 공용면적 비율을 제시하고 있다.

〈표 III-40〉 청사수급 시 전용면적 대 공용면적 비율

(단위: %)

구분	1,000m <sup>2</sup> 미만	1,000m <sup>2</sup> ~ 5,000m <sup>2</sup>	5,000m <sup>2</sup> 이상
전용면적	70~60	65~55	60~50
공용면적	30~40	35~45	40~50

자료: 국세청, 『청사 신축업무 편람』, 2022. 3., p. 15

연면적 5,000제곱미터(m<sup>2</sup>) 이상 요율의 중간값(45%)을 적용하여 산정한 결과 공용면적은 3,140제곱미터(m<sup>2</sup>)로 산정되었다.

〈표 III-41〉 공용면적(대안)

(단위: ㎡)

구분	산정근거	면적
공용면적	전용면적 대 공용면적 비율(55:45(%))	3,140

자료: 공용면적 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## 8) 지하주차장

「총사업비관리지침」(기획재정부, 2022. 12.) 제93조(부설주차장의 설치)에 따른 부설주차장 면적은 법정주차대수의 2배 이내, 지하주차장의 경우 지하 2층 이내로 하되 「도시교통정비 촉진법」 및 해당지역 「조례」 등에 의거 실시한 교통영향평가에 따라 조정할 수 있다고 명시하고 있다.

〈표 III-42〉 총사업비관리지침 제93조(부설주차장의 설치)

### 제93조(부설주차장의 설치)

- ① 부설주차장의 설치는 「주차장법」, 「도시교통정비 촉진법」, 해당지역 「조례」 등에서 정하는 기준에 따라 합리적인 수준으로 조정한다.
- ② 부설주차장 면적은 당해 청사예의 대중교통에 의한 접근성, 업무용 차량 보유대수, 비상근무자를 위한 주차 수요 등을 종합적으로 고려하여 결정하되, 원칙적으로 법정주차대수의 2배 이내, 지하주차장의 경우 지하 2층 이내로 한다. 다만, 「도시교통정비 촉진법」 및 해당지역 「조례」 등에 의거 실시한 교통영향평가에 따라 조정할 수 있다.
- ③ 부설주차장의 지상화 또는 지하화 여부는 기 확보된 부지면적, 지가 등을 고려하여 결정한다.

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>, 검색일: 2023. 4. 14.

사업계획의 지하주차장은 통합주차출입구 설치, 건축물 부설주차장 통합설계 및 공원 주차장 시설과의 연계 등의 지구단위계획 지침 변경에 따른 교통영향평가(구로세무서, 2022. 9.)에 따른 주차 수요 및 관련 지침을 반영하여 3,839제곱미터(㎡)로 제시되었다. 질의응답을 통해 교통영향평가 보고서 내용을 확인한 결과 2022년 7월 검토 후 심의위원, 관계기관 및 부서 검토 의견이 반영되어 2022년 9월 보완된 것으로 확인되었다. 교통영향평가 결과 보고서에 제시된 사업규모와 사업계획의 사업규모는 일부 차이가 있으나 이는 검토 시점에 따라 설계 면적이 일부 변경된 것으로 판단된다.

〈표 III-43〉 교통영향평가 기준 면적

(단위: ㎡, %)

구분	교통영향평가 보고서		사업계획	비고
	당초안(2022. 7.)	보완안(2022. 9.)		
공용면적	3,145.75	3,229.17	2,913	
전용면적	4,070.80	4,173.67	4,440	
소 계	7,216.55	7,402.84	7,353	
지하주차장	3,893.58	3,918.73	3,839	
지하주차장 비율	54.0	52.9	52.2	주차장/(전용+공용)
합계	11,110.13	11,321.57	11,192.00	

자료: 구로세무서, 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)-사전검토보완서」, 2022. 9., p. 11을 참조하여 연구진 작성

사업계획의 주차대수는 90대로 제시되었으며 법정주차대수(37대) 대비 243.24%, 주차수요(88대) 대비 102.27% 수준으로 확인되었다. 「총사업비관리지침」의 부설주차장은 원칙적으로 법정주차대수의 2배 이내로 규정하고 있으나 교통영향평가에 따라 조정할 수 있다는 단서 조항을 두고 있으며, 교통영향평가의 결과는 「도시교통정비 촉진법」 제22조(교통영향평가의 이행)에 이행의무사항이므로 본 조사에서는 주무부처에서 제시한 교통영향평가 결과를 토대로 주차수요를 검토하여 주차대수를 재산정하였다.

〈표 III-44〉 사업계획 주차대수

(단위: ㎡, ㎡/대, 대)

구분	내용
연면적	7,353
법정기준	200
법정주차대수	37
주차수요	88
계획주차대수	90 (법정대비 243.24%, 수요대비 102.27%)

자료: 구로세무서, 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)」, 2022. 7., p. 63

대안의 연면적 기준으로 교통영향평가 보고서에 제시된 주차 발생 원단위법에 의한 주차수요 예측모형을 적용하여 재산정된 주차대수는 사업계획 대비 5대 감소한 85대로 산정되었다.

〈표 III-45〉 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측모형

구분	내용
예측모형	$p = \frac{U \times F}{1,000 \times e}$
변수설명	P = 주차수요(대) U = 주차발생원단위(첨두시 건물상면적 1,000㎡당 주차발생량(대)) F = 계획건물 연면적(㎡) e = 주차이용 효율(%)

자료: 구로세무서, 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)」, 2022. 7., p. 163

〈표 III-46〉 원단위법에 의한 주차 수요 대안

(단위: ㎡, 대/1,000㎡, 대)

구분	연면적	주차발생원단위 <sup>1)</sup>	주차이용효율 <sup>1)</sup>	주차수요
주차수요 산정	6,978	10.17	0.85	83

주: 1) 주차발생원단위 및 주차이용효율은 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)」(구로세무서, 2022. 7.)의 원단위 및 이용효율 준용함

자료: 원단위법 적용하여 연구진 작성

사업계획의 주차대수는 90대로 원단위법에 의한 주차수요 88대의 102.27% 수준으로 계획하였으며 본 검토에서는 사업계획의 비율을 준용한 결과 대안의 주차대수는 85대로 산정되었다.

〈표 III-47〉 주차대수 산정(대안)

(단위: 대, %)

구분	주차수요	적용비율 <sup>1)</sup>	대안 주차대수
주차대수 산정	83	102.27	85

주: 1) 적용비율은 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)」(구로세무서, 2022. 7.)의 적용비율 준용함

자료: 원단위법 적용하여 연구진 작성

사업계획의 지하주차장 면적 3,893제곱미터(㎡) 중 주차대수의 변동과 무관하게 필수적으로 유지 해야 할 경사로 및 연결통로 면적은 1,920제곱미터(㎡)로 확인되었다. 본 검토에서는 해당 면적을 제외한 1,919제곱미터(㎡) 중 사업계획 대비 대안의 주차대수 감소율을 적용하여 지하주차장 면적을 재산정하였다.

〈표 III-48〉 지하주차장 필수 면적

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	경사로	경사로 연결통로	합계
지하 1층	240	700	940
지하 2층	280	700	980
합계	520	1,400	1,920

자료: 구로세무서, 「5차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 7., p. 2

〈표 III-49〉 지하주차장 면적(대안)

(단위: m<sup>2</sup>, %)

구분	경사로 등 필수면적(A)	변동가능 면적(B)			주차장 면적 (A+B)
		기준면적(a)	비율(b) <sup>1)</sup>	면적(a×b)	
주차장	1,920	1,919	94.4	1,812	3,732

주: 1) 변동가능 면적의 비율은 사업계획의 주차대수 90대 대비 대안의 주차대수 85대의 비율임

자료: 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## 9) 시설면적 종합

적정 시설면적을 재검토한 결과 업무시설, 보조시설, 저장시설, 관리시설, 편의시설, 특수시설, 공용면적, 지하주차장을 합한 총연면적은 1만 710제곱미터(m<sup>2</sup>)로 산정되었다.

사업계획 및 대안의 면적 산정 기준인원은 동일하게 179명(정원 169명, 정원 외 10명)으로 산정하였으나 업무시설 면적 산정 시 특수시설에 별도의 직무 공간이 있는 경우 해당 시설 근무자는 미반영한 결과 사업계획 대비 68제곱미터(m<sup>2</sup>) 감소하였다.

특수시설의 경우 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준에 따라 산정하되 기능이 중복되는 시설은 미반영하였다. 교육실 및 교양실의 기능이 유사한 것으로 판단되어 유사사례 검토를 통해 교육실 면적은 미반영, 교양실은 면적은 최근 사례인 서대무세무서와 영등포세무서의 평균 123제곱미터(m<sup>2</sup>)를 적용하였다.

공용면적은 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)의 기준의 중간값을 적용하여 재산정하였다.

사업계획의 지하주차장 면적은 교통영향평가 결과를 반영하여 제시되었으며 본 검토에서는 교통영향평가 보고서에 제시된 원단위법에 의한 주차수요를 재산정 후 사업계획 대비 감소한 주차대수의 비율을 적용하여 지하주차장 면적을 재산정하였다.

〈표 III-50〉 시설면적 종합

(단위: m<sup>2</sup>)

구분		사업계획안(A)	대안(B)	증감(B-A)
업무시설	사무실	1,329	1,261	-68
	회의실	154	154	-
	소계	1,483	1,415	-68
보조시설	식 당	85	85	-
	소계	85	85	-
저장시설	창 고	93	88	-5
	문서고	93	88	-5
	소계	271 <sup>1)</sup>	177	-9
관리시설	수위실	6	6	-
	당직실	10	10	-
	운전원대기실	2	2	-
	소계	18	18	-
편의시설	휴게실	42	42	-
	이발실	18	18	-
	의무실	25	25	-
	체육실	86	86	-
	소계	171	171	-
특수시설	민원실	250	188	-63
	전산실	90	90	-
	통신실	47	29	-18
	교환실	14	14	-
	방송실	10	10	-
	기록관	195	100	-95
	교육실	328	0	-328
	강당	246	254	8
	특수보관고	162	164	2
	신고서자기작성교실	325	306	-19
	조사심리실	100	100	-
	교양실	98	123	25
	세무사상담실	24	24	-
	심층상담실	147	105	-42
다목적실	148	151	3	

〈표 III-50〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>)

구분		사업계획안(A)	대안(B)	증감(B-A)
특수시설	응역원실	10	10	-
	공청회의실	196	196	-
	우편물분류실	51	51	-
	세금납부실	21	21	-
	탈의실	36	37	1
	소계	2,497	1,972	-525
전용면적		4,440	3,838	-602
공용면적		2,913	3,140	227
지하주차장		3,839	3,732	-107
<b>합계</b>		<b>11,192</b>	<b>10,710</b>	<b>-482</b>

주: 1) 창고 93제곱미터(m<sup>2</sup>), 문서고 93제곱미터(m<sup>2</sup>)로 저장시설 합계는 186제곱미터(m<sup>2</sup>)인데 표기상 오류로 보임  
 자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8 및 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

### 라. 현 청사 면적과 비교 검토

현 청사 사용면적과 신 청사의 계획면적을 비교 검토한 결과 사업계획안은 현 청사 면적 대비 6,818제곱미터(m<sup>2</sup>) 증가하였으며, 대안은 6,336제곱미터(m<sup>2</sup>) 증가하였다.

현 청사의 경우 지하주차장이 부재하며 1976년에 신축되어 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)에서 제시하고 있는 특수시설들이 반영되지 않아 현 청사 대비 사업계획 및 대안의 면적이 크게 증가된 것으로 판단된다.

특수시설을 제외한 전용면적 비교·검토 시 계획안은 현 청사 대비 624제곱미터(m<sup>2</sup>) 감소한 1,943제곱미터(m<sup>2</sup>), 대안은 702제곱미터(m<sup>2</sup>) 감소한 1,866제곱미터(m<sup>2</sup>)로 검토되어 사업계획 및 대안의 면적이 현 청사 면적 대비 과소 추정된 것으로 보일 수 있다.

사업계획의 저장시설은 186제곱미터(m<sup>2</sup>)이며 현 청사의 저장시설은 792제곱미터(m<sup>2</sup>)로 약 600제곱미터(m<sup>2</sup>)의 편차를 보이고 있지만 이는 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)에서 제시하고 있는 특수시설 중 특수보관고, 기록관 등의 기능이 현 청사의 창고 및 문서고에 포함된 것으로 판단되며 이를 고려하여 특수시설 및 저장시설을 제외한 업무시설, 보조시설, 관리시설, 편의시설의 규모 비교·검토 결과 사업계획 및 대안의 면적은 현 청사 사용면적과 유사한 수준으로 확인되었다.

또한 질의응답을 통해 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)에서 제시하고 있는 특수

시설 등이 포함된 유사사례의 평균 연면적은 1만 435제곱미터(m<sup>2</sup>)로 확인되었으며 이를 고려 시 사업계획의 연면적은 적정한 것으로 판단된다.

〈표 III-51〉 시설면적 비교검토

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	현 청사 사용면적(A)	사업계획(B)		대안(C)		
			증감(B-A)		증감(C-A)	
업무시설	사무실	1,346	1,329	-17	1,261	-85
	회의실	50	154	105	154	105
	소계	1,396	1,483	87	1,415	20
보조시설	식당	180	85	-95	85	-95
	소계	180	85	-95	85	-95
저장시설	창고	149	93	-56	88	-60
	문서고	644	93	-551	88	-555
	소계	792	186	-606	177	-615
관리시설	수위실	-	6	6	6	6
	당직실	20	10	-10	10	-10
	운전원대기실	-	2	2	2	2
	소계	20	18	-2	18	-2
편의시설	휴게실	-	42	42	42	42
	이발실	-	18	18	18	18
	의무실	-	25	25	25	25
	체육실	180	86	-94	86	-94
	소계	180	171	-9	171	-9
특수시설	민원실	150	250	100	188	37
	전산실	50	90	40	90	40
	통신실	-	47	47	29	29
	교환실	25	14	-11	14	-11
	방송실	-	10	10	10	10
	기록관	-	195	195	100	100
	교육실	-	328	328	-	-
	강당	-	246	246	254	254
	특수보관고	-	162	162	164	164
신고서자기작성교실	-	325	325	306	306	

〈표 III-51〉의 계속

(단위: m<sup>2</sup>)

구분	현 청사 사용면적(A)	사업계획(B)		대안(C)		
			증감(B-A)		증감(C-A)	
특수시설	조사심리실	-	100	100	100	100
	교양실	-	98	98	123	123
	세무사상담실	-	24	24	24	24
	심층상담실	-	147	147	105	105
	다목적실	-	148	148	151	151
	용역원실	-	10	10	10	10
	공청회의실	-	196	196	196	196
	우편물분류실	-	51	51	51	51
	세금납부실	-	21	21	21	21
	탈의실	-	36	36	37	37
	소계	225	2,497	2,272	1,972	1,747
전용면적		2,793	4,440	1,647	3,838	1,045
공용면적		1,581	2,913	1,332	3,140	1,559
지하주차장			3,839	3,839	3,732	3,732
<b>합계</b>		<b>4,374</b>	<b>11,192</b>	<b>6,818</b>	<b>10,710</b>	<b>6,336</b>

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 8 및 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## IV. 비용 추정

### 1. 비용 추정의 개요

#### 가. 비용추정 기본전제

총사업비는 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021. 5.) 등 관련 지침에 따라 공사비, 용지보상비, 시설부대경비, 예비비 등으로 구분하여 사업계획안과 비교하여 제시한다.

사업계획안에 제시한 비용을 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021. 5.)에 따라 재분류한 비용을 ‘사업계획안’으로 하고, 사업계획안의 규모를 준용하되, 본 조사에서 적정 비용을 검토 후 재산정한 비용을 ‘검토안’, 적정 규모 및 비용을 모두 검토 후 재산정한 비용을 ‘대안’이라 한다.

〈표 IV-1〉 비용검토를 위한 검토안, 대안 설정

구분	검토안	대안
규모	사업계획안 <sup>1)</sup> 준용	적정면적 <sup>2)</sup> 재산정
비용	적정비용 재산정	적정비용 재산정

주: 1) 주무부처에서 제출한 면적을 준용함

2) 사업계획안에서 제시한 면적의 오류를 수정하고, 관련 지침, 법규 등에 따라 산정된 규모임

자료: 연구진 작성

본 조사의 분석 기준연도는 2022년 말을 기준으로 하며, 총사업비 산정 시 가격시점이 상이한 경우 아래와 같이 건설투자 GDP Deflator 및 소비자 물가지수를 적용하여 보정하였다.

〈표 IV-2〉 비용보정지수

구분	건설투자 GDP Deflator												
2010년	100.0												
2011년	106.1	100.0											
2012년	108.3	102.1	100.0										
2013년	108.5	102.3	100.1	100.0									
2014년	110.0	103.7	101.5	101.4	100.0								
2015년	110.2	103.8	101.7	101.6	100.2	100.0							
2016년	110.5	104.2	102.0	101.9	100.5	100.3	100.0						
2017년	114.3	107.7	105.5	105.3	103.9	103.7	103.4	100.0					
2018년	117.8	111.0	108.7	108.6	107.1	106.9	106.6	103.1	100.0				
2019년	121.0	114.1	111.7	111.6	110.0	109.8	109.5	105.9	102.7	100.0			
2020년	122.4	115.4	113.0	112.8	111.3	111.1	110.7	107.2	103.9	101.2	100.0		
2021년	132.8	125.1	122.5	122.4	120.7	120.5	120.1	116.2	112.7	109.7	108.4	100.0	
2022년	142.9	134.7	131.9	131.7	129.9	129.7	129.3	125.1	121.3	118.1	116.7	107.6	100.0

주: 1) 건설투자 GDP Deflator 자료는 기준연도 2015년 자료를 인용함  
 2) 음영으로 표시된 2022년 자료는 연간 잠정치임

자료: 한국은행 경제통계시스템, <http://ecos.bok.or.kr/>, 검색일자: 2023. 4. 1.

〈표 IV-3〉 소비자물가지수

구분	소비자물가지수												
2010년	100.0												
2011년	104.0	100.0											
2012년	106.3	102.2	100.0										
2013년	107.7	103.5	101.3	100.0									
2014년	109.1	104.8	102.6	101.3	100.0								
2015년	109.8	105.6	103.3	102.0	100.7	100.0							
2016년	110.9	106.6	104.3	103.0	101.7	101.0	100.0						
2017년	113.0	108.7	106.3	105.0	103.7	102.9	101.9	100.0					
2018년	114.7	110.3	107.9	106.5	105.2	104.5	103.4	101.5	100.0				
2019년	115.2	110.7	108.3	106.9	105.6	104.9	103.8	101.9	100.4	100.0			
2020년	115.8	111.3	108.9	107.5	106.2	105.4	104.4	102.4	100.9	100.5	100.0		

자료: 한국은행 경제통계시스템, <http://ecos.bok.or.kr/>, 검색일자: 2023. 4. 1.

## 나. 사업계획안의 총사업비

사업계획안의 총사업비는 공사비 319억 5,400만원, 건설보상비 167억 7,400만원, 시설부대경비 42억 9,900만원으로 총 530억 2,700만원을 제시하였다. 이는 현행 대비 146억 9,300만원이 증가한 금액으로 중간설계 후 교통영향평가 결과에 따른 지하주차장 추가 확보, 지하2층 규모에 따른 흙막이 및 파일보강 공사비이며, 공사비 증가에 따른 설계비, 건설사업관리비, 시설부대비의 증가에 따른 것이다.

사업계획안의 항목별 금액 및 변경 사유는 <표 IV-4>와 같다.

<표 IV-4> 사업계획안 총사업비 세부내역

(단위: 백만원)

구분	현행(A)	요구(B)		변경요구 (A+B)	변경사유
		순증액	%		
<총사업비>	38,334	14,693	38.3	53,027	중간설계 적정성 반영
1. 공사비	19,080	12,874	67.4	31,954	
○ 기본공사비	19,080	5,644	29.5	24,724	유사사례(2021년 10월 기준)
○ 연면적 증가	-	4,007	순증	4,007	교통성 검토 결과 주차대수 등 추가확보 반영
○ BEMS설비	-	111	순증	111	10,000㎡ 이상 대형청사 의무설치대상
○ 현장여건 반영 (토목)	-	2,482	순증	2,482	지하안전성영향평가에 따른 흙막이 및 (파일)기초 보강공사 필요
○ 설계기준 강화 (신재생에너지 등)	-	630	순증	630	신재생에너지 공급의무비율 32% 충족과, 소방 설비 법규강화
2. 건설보상비	16,774	-	-	16,774	변동 없음
○ 건설보상비	16,774	-	-	16,774	
3. 시설부대경비	2,480	1,819	73.3	4,299	과업기간 연장 및 설계변경
○ 설계비	1,106	506	45.7	1,612	공사비 증액에 따른 설계비 요율 적용 등
○ 감리비	1,330	1,284	96.5	2,614	공사비 증액에 따른 감리비 증가 요율 적용, 맞춤형서비스 수수료
○ 시설부대비	44	29	65.9	73	공사비 증액에 따른 부대비 증가 요율적용
<연면적(㎡)>	9,631.00	1,561	1,561	11,192	교통성 검토 주차수요 적용
<사업기간>	2019~2023년	+3년	+3년	2019~2026년	지구단위계획에 따른 지하주차장 통합설계 과업기간 지연, 설계변경 등

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 6

## 다. 총사업비 추정기준

### 1) 공사비

공사비는 조달청 공사비 정보광장의 유형별 공사비 사례와 조달청 나라장터에서 발주한 사례 중 본 사업과 유사한 사례를 비교·검토하여 적정 공사비를 산정한다.

사업계획안은 연면적 증가에 따른 공사비 외에 연면적 1만제곱미터(㎡) 이상 대형청사의 경우 의무설치대상인 BEMS<sup>26)</sup> 설비비, 지하안전영향평가<sup>27)</sup>에 따른 흠막이 및 (파일) 기초 보강공사비, 신재생에너지 공급의무비율과 소방 설비<sup>28)</sup> 법규강화에 따른 공사비를 추가로 요구하였다.

〈표 IV-5〉 공공청사 법규 강화 기준연도

구분	관련법률	시행시기	기준
BEMS 설비	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」	2017년 1월	연면적 10,000㎡ 이상
소방 설비	「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」	2018년 6월	층수가 6층 이상인 특정소방대상물
소규모 지하안전영향평가	「지하안전관리에 관한 특별법」	2019년 1월	지하굴착 깊이 10M 이상 20M 이하
제로에너지건축물	「녹색건축물 조성 지원법」	2020년 1월	연면적 1,000㎡ 이상 공공건축물
신재생에너지설치비	「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」	연도별 공급의무 비율 제시	

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 1. 관련 법률 바탕으로 연구진 작성

사업계획안의 단위공사비의 산출근거는 조달청 공사비 정보광장의 연면적 5,000제곱미터(㎡) 이상의 유사한 층수 세무서 4개 사례 마산·안산·군산·영등포 세무서를 선정하였으나 각 세무서의 발주연도, 층수, 연면적 등이 상이하여, 추가 요구안의 공사비가 포함된 사

26) 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조(신축건축물의 에너지이용 효율화 추진) 제3항 공공기관에서 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 에너지절약계획서 제출대상 중 연면적 1만제곱미터(㎡) 이상의 건축물을 신축하거나 별동으로 증축하는 경우에는 건물에너지 이용 효율화를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)을 구축·운영하여야 하며, 한국에너지공단을 통해 설치확인을 받아야 한다고 규정하고 있음

27) 「지하안전관리에 관한 특별법」 시행령 제23조(소규모 지하안전영향평가 대상사업)에서 '대통령령으로 정하는 소규모 사업'이란 굴착 깊이가 10미터 이상 20미터 미만인 굴착공사를 수반하는 사업을 말함

28) 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 시행령 [별표 5]

례와 미포함된 사례가 혼재하여 중복계상의 우려가 있으므로 법규기준 강화 연도 이후의 사업에 대해서 연면적, 지하층 수를 고려하여 유사사례를 선정하고자 한다.

## 2) 보상비

보상비는 서울시와 부지교환 방식으로 이전부지와 교환부지의 보상비의 적정성을 검토한다.

## 3) 시설부대경비

조사비 및 측량비, 설계비, 건설사업관리비, 시설부대비로 조사비 및 측량비는 『재정사업(건축) 시설부대경비 외 비용 산정방안』(한국개발연구원, 2021. 8.)에 따라 공사비의 1%로 산정(조사 및 측량비, 각종 인증 용역비 및 수수료, 미술장식품 설치비 등 포함)하고, 설계비, 건설사업관리비, 시설부대비는 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022. 5.)의 대가요율을 적용하여 산정한다.

## 4) 예비비

본 사업은 2022년 2월 조달청 설계예산 검토과에서 총사업비 중간설계 적정성 검토를 완료하였으므로 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021. 5.) 구득자료의 상세 수준에 따른 예비비 반영 비율에 따라 예비비를 반영하지 않았다.

〈표 IV-6〉 구득자료의 상세 수준에 따른 예비비 반영 비율

(단위: %)

구분	예비비 반영 비율
사업 구상 및 기본계획 수립 이전 단계	(공사비+용지보상비+시설부대경비)의 10
타당성조사 및 기본계획 보고서 활용이 가능한 단계	(공사비+용지보상비+시설부대경비)의 5
기본설계 또는 실시설계도서 활용이 가능한 단계	(공사비+용지보상비+시설부대경비)의 0

자료: 한국개발연구원, 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』, 2021. 5., p. 34

## 2. 총사업비 추정

### 가. 공사비

#### 1) 단위공사비 재산정

사업계획안은 조달청 공사비정보광장의 유형별 공사비 사례 중 연면적 5,000제곱미터 (㎡) 이상 유사한 층수의 세무서 사례를 선정하고 물가변동 보정계수는 건설공사비 지수와 건설투자 GDP 디플레이터 자료를 비교하여 증가폭이 작은 값을 적용하여 평균 단위공사비 제곱미터당 256만 7,000원을 제시하였다.

〈표 IV-7〉 사업계획안 단위공사비

(단위: 천원, ㎡, 천원/㎡)

공사명 (세무서)	조사시점 (보정계수)	총공사비 <sup>1)</sup>	연면적 (B)	규모/구조	단위면적당공사비
		보정공사비(A)			보정공사비(A/B)
마산	2017년 2월 (1.1874)	18,361,063	9,361	지하 1층~지상 7층 철근콘크리트조	1,961
		21,801,926			2,329
안산	2017년 3월 (1.1874)	22,710,885	10,743	지하 1층~지상 8층 철근콘크리트조	2,114
		26,966,905			2,510
군산	2017년 11월 (1.1651)	11,354,173	5,190	지하 1층~지상 8층 철근콘크리트조	2,188
		13,228,747			2,549
영등포	2020년 11월 (1.0928)	31,219,044	12,148	지하 2층~지상 6층 철근콘크리트조	2,570
		34,116,171			2,808
합계	2021년 10월 보정	83,645,165	37,442		
		96,113,749			
업무시설(세무서) 평균		$\frac{96,113,749\text{천원(보정공사비 합계)}}{37,442\text{㎡(연면적 합계)}} = 2,567\text{천원/㎡}$			2,567

주: 1) 부가가치세 포함

자료: 구로세무서, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2., p. 10

본 검토에서는 사업계획안의 규모, 법규 강화 기준연도 등을 고려하여 조달청 공사비 정보광장의 유사사례와 서울특별시 내 최근 신축한 세무서 사례(조달청 나라장터 입찰공고 자료)를 검토하였다.

조달청 공사비 정보광장의 2017년 이후 세무서 사례는 아래의 표와 총 12개 사례가 있으며, 이 중 연면적 1만제곱미터( $m^2$ ) 이상의 대형청사는 안산세무서, 세종세무서, 영등포세무서 청사 및 어린이집 신축공사가 있으며, 지하 2층/지상 6층 이상은 영등포 세무서가 유일한 사례이다.

〈표 IV-8〉 조달청 공사비 정보광장 세무서 사례

구분	북광주세무서 청사 신축공사	동래세무서 청사 신축공사	영등포세무서 청사 및 어린이집 신축공사
발주연월	2022. 10.	2021. 2.	2020. 11.
조감도			
공사기간	570일	540일	660일
지역	광주광역시	부산광역시 연제구	서울특별시 영등포구
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
층수	지하 1층, 지상 5층	지하 1층, 지상 5층	지하 2층, 지상 6층
건폐율	33.50%	14.15%	19.38%
용적률	115.71%	66.58%	60.90%
건축법상 용도	공공업무시설(공공청사)	업무시설	업무시설(공공업무시설), 노유자시설
설계특이사항	제로에너지 예비인증 취득	-	-
연면적(㎡)	9,288	5,342	12,148
공사비(원)	18,575,417,519	15,719,337,862	31,219,043,539
단위공사비(원/㎡)	1,999,980	2,942,831	2,569,799
부가세 제외	1,818,164	2,675,301	2,336,181
GDP Deflator	100.0%	107.6%	116.7%
보정 단위공사비	1,818,164	2,878,624	2,726,323
제로에너지 반영(5%)	1,818,164	2,878,624	2,726,323
구분	북대전세무서 청사 신축공사	제천세무서 청사 신축공사	세종세무서 건립사업 건축공사
발주연월	2019. 9.	2019. 5.	2019. 5.
조감도			
공사기간	630일	365일	610일
지역	대전광역시 유성구	충청북도 제천시	세종특별자치시
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
층수	지하 1층, 지상 5층	지하 1층, 지상 4층	지하 1층, 지상 2층
건폐율	17.44%	8.21%	52.31%
용적률	60.31%	27.81%	84.92%
건축법상 용도	업무시설	공공업무시설	공공업무시설
설계특이사항	-	-	낮고 넓은 공공청사, 곡면 천정
연면적(㎡)	8,610	3,477	11,163
공사비(원)	17,268,510,441	8,355,459,496	24,474,450,732
단위공사비(원/㎡)	2,005,688	2,403,370	2,192,548
부가세 제외	1,823,353	2,184,882	1,993,226
GDP Deflator	118.1%	118.1%	118.1%
보정 단위공사비	2,153,379	2,580,345	2,353,999
제로에너지 반영(5%)	2,261,048	2,709,363	2,471,699

〈표 IV-8〉의 계속

구분	남원세무서 청사 신축공사	공주세무서 청사 신축공사	군산세무서 청사 신축공사
발주연월	2018. 11.	2018. 8.	2017. 11.
조감도			
공사기간	300일	360일	480일
지역	전라북도 남원시	충청남도 공주시	전라북도 군산시
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트
층수	지하 1층, 지상 4층	지하 1층, 지상 3층	지하 1층, 지상 4층
건폐율	12.20%	13.56%	21.07%
용적률	43.17%	31.63%	56.77%
건축법상 용도	업무시설	공공업무시설(공공청사)	공공업무시설
설계특이사항	-	-	-
연면적(㎡)	2,769	2,989	5,190
공사비(원)	7,045,295,982	7,442,867,266	11,354,172,726
단위공사비(원/㎡)	2,544,714	2,489,986	2,187,778
부가세 제외	2,313,377	2,263,624	1,988,889
GDP Deflator	121.3%	121.3%	125.1%
보정 단위공사비	2,806,126	2,745,776	2,488,100
제로에너지 반영(5%)	2,946,432	2,883,064	2,612,505
구분	김해세무서 밀양지서 신축공사	안산세무서 청사 신축공사	마산세무서 청사 신축공사
발주연월	2017. 8.	2017. 3.	2017. 2.
조감도			
공사기간	365일	600일	660일
지역	경상남도 밀양시	경기도 안산시	경상남도 창원시 마산합포구
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
층수	지하 1층, 지상 3층	지하 1층, 지상 8층	지하 1층, 지상 7층
건폐율	16.11%	29.17%	22.23%
용적률	39.19%	222.13%	124.85%
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)	공공업무시설	공공업무시설
설계특이사항	-	-	-
연면적(㎡)	1,769	10,743	9,361
공사비(원)	4,045,568,230	22,710,884,883	18,361,062,883
단위공사비(원/㎡)	2,287,144	2,114,033	1,961,497
부가세 제외	2,079,221	1,921,848	1,783,179
GDP Deflator	125.1%	125.1%	125.1%
보정 단위공사비	2,601,106	2,404,232	2,230,757
제로에너지 반영(5%)	2,731,161	2,524,443	2,342,295

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 10. 참조하여 연구진 작성

조달청 나라장터 입찰공고 자료의 유사사례는 아래의 표와 같이 총 4개 사례를 검토하였으며, 이 중 BEMS 설치대상과 소방 설비 강화기준 연도에 충족하는 사례는 서대문세무서로 검토되었다.

〈표 IV-9〉 조달청 나라장터 세무서 사례

(단위: ㎡, 원/㎡)

구분	강서세무서 신축공사	마포세무서 신축공사	반포세무서 신축공사	서대문세무서
발주연월	2014년 11월	2014년 11월	2014년 11월	2019년 4월
공사현장	강서구 공항동 944	마포구 독막로 234	서초구 방배4동 874-4번지	서대문구 세무서길11
연면적(㎡)	9,966	10,960	11,080	10,103
규모	지하 2층, 지상 7층	지하 4층, 지상 7층	지하 4층, 지상 6층	지하 3층, 지상 7층
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
단위공사비(원/㎡) (A)	2,157,013	2,162,846	2,184,031	2,518,346
보정지수 (B)	1.30	1.30	1.30	1.18
단위공사비(원/㎡) (C=A×B)	2,801,960	2,809,537	2,837,057	2,974,167
제로에너지(원/㎡) (D=C×5%)	140,098	140,477	141,853	148,708
단위공사비(원/㎡) (C+D)	2,942,058	2,950,014	2,978,910	3,122,875

자료: 조달청 나라장터(국가종합전자조달), <https://www.g2b.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 10. 참조하여 연구진 작성

건축연면적, 층수, 건축물 법규 강화기준 연도 등을 고려하여 선정한 유사사례의 단위공사비는 〈표 IV-10〉과 같이 부가가치세 제외 제곱미터당 278만 2,650원으로 산정되었다.

영등포세무서 사례의 경우 어린이집 신축공사 비용이 포함되어 있으나, 어린이집의 규모 및 공사비 비율이 높지 않으며(약 5% 수준<sup>29)</sup>) 본 사업 규모와 유사한 최근 사례가 많지 않아 검토의 한계가 있어 본 검토에서는 최근 사례인 영등포세무서 청사 및 어린이집신축공사 사례를 포함하였다.

29) 조달청 나라장터의 건설사업관리 용역계약 입찰공고 기준(청사 1만 1,553제곱미터(㎡)(320억 7,200만원), 어린이집 586제곱미터(㎡)(17억 8,300만원))

〈표 IV-10〉 검토안 단위공사비 산정

(단위: 원/㎡)

구분	발주년월	단위공사비
서대문세무서 신축공사 <sup>1)</sup>	2019년 4월	3,122,875
영등포세무서 청사 및 어린이집신축공사	2020년 11월	2,998,955
평균		3,060,915
부가가치세 제외		2,782,650

주: 1) 서대문세무서 신축공사는 2020년 이전 사업으로 제로에너지 공사비 5%를 반영한 금액임  
 자료: 유사 세무서 단위공사비 검토 내용을 바탕으로 연구진 작성

## 2) 건축공사비 산정

본 사업의 검토안, 대안의 시설규모에 검토안 단위공사비 제곱미터당 278만 2,650원(부가가치세 제외)을 적용한 결과 건축공사비는 검토안 311억 4,300만원, 대안 298억 300만원으로 산정되었다.

검토안의 단위공사비는 사업계획안의 단위공사비와 동일한 조건의 비교를 위하여 사업계획에서 제시한 연면적 증가분, BEMS 설비비, 흠막이공사가 포함된 금액이며, 신재생에너지 설치공사비와 부가가치세는 제외하였다.

검토안의 단위공사비는 사업계획안 대비 제곱미터당 23만 8,300원(사업계획안 대비 109%)이 증가하였으며, 이는 사업계획안의 가격시점은 2021년 10월(검토안 2022년 말, 건설투자 GDP Deflator: 107.6)이며, 제로에너지건축물 공사비 5%가 미반영된 점을 감안하면 적절한 수준으로 판단된다.

〈표 IV-11〉 건축공사비 산정

(단위: ㎡, 원/㎡, 백만원)

구분	사업계획안(A)	검토안(B) <sup>2)</sup>		대안(C)	
			증감(B-A)		증감(C-A)
면적(㎡)	11,192	11,192	-	10,710	-482
단위공사비(원/㎡) <sup>1)</sup>	2,544,350	2,782,650	238,300	2,782,650	238,300
공사비(백만원)	28,476	31,143	2,667	29,803	1,326

주: 1) 부가가치세 제외, 신재생에너지 별도 산정

2) 검토안의 단위공사비는 사업계획안의 단위공사비와 동일한 조건의 비교를 위하여 사업계획에서 제시한 연면적 증가, BEMS 설비, 흠막이공사가 포함된 금액임

자료: 유사 세무서 단위공사비 검토 내용을 바탕으로 연구진 작성

### 3) 제로에너지 추가공사비 산정

제로에너지건축물 표시 인증대상은 국토교통부와 산업통상자원부의 공동부령으로 정하는 건축물로 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 [별표 1]의 각호에 따른 건축물로 구분되며, 해당 건축주가 신청할 경우 국토교통부장관이 지정한 인증기관을 통해 인증받을 수 있다.

〈표 IV-12〉 에너지효율등급 인증 또는 제로에너지건축물 인증표시 의무대상 건축물

구분	제로에너지건축물 인증 및 에너지효율등급 인증 표시 의무 대상
소유 또는 관리주체	가. 제9조제2항 각 호의 기관 <sup>1)</sup> 나. 시·도의 교육청
건축 및 리모델링 범위	신축·재축 또는 증축하는 경우일 것. 다만, 증축의 경우에는 기존 건축물의 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우로 한정한다.
건축물의 범위	법 제17조제5항제1호에 따라 국토교통부와 산업통상자원부의 공동부령으로 정하는 건축물. 다만, 공동주택 및 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호라목에 따른 기숙사는 제외한다.
건축물의 연면적	1천제곱미터 이상
법 제14조 제1항에 따른 에너지 절약 계획서 제출 대상 여부	제출 대상일 것

주: 1) 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제9조제2항 각 호의 기관 : 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관 및 교육기관의 장

자료: 국가법령정보센터, 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 [별표 1], <https://www.law.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 10. 참조하여 연구진 작성

본 사업은 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조 및 시행령 제12조에 따른 제로에너지건축물 인증표시 의무대상이지만 사업계획안은 해당 공사비를 제시하지 않았으며, 유사사례로 선정한 4개 사례 중 영등포 세무서를 제외한 3개 사례는 2020년도 이전 사업이므로 제로에너지건축물 공사비가 일부 누락되었다.

이에 본 검토에서는 『제로에너지 건축물공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정방안』(한국개발연구원, 2021. 4.)의 기준에 따라 2020년도 이전에 발주한 서대문 세무서의 단위공사비에 공사비의 5%를 추가 반영하였다.

#### 4) 신·재생에너지 설비 추가 공사비

신·재생에너지 설비 추가 공사비는 『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지 설비 설치비 추정방안』(한국개발연구원, 2021. 4.)의 지침에 따라 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」 및 「2023년 신재생에너지 융복합지원사업 설비 및 지원단가」(한국에너지공단, 2022. 5.) 등의 자료를 참조하여 산정하였다.

##### 가) 예상 에너지사용량 및 신·재생에너지 공급량

「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 및 동법 시행령에 따른 연도별 신·재생에너지 공급의무 비율은 아래와 같다.

〈표 IV-13〉 신·재생에너지 공급의무 비율

(단위: %)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
비율	12	15	18	21	24	27
구분	2020~2021년	2022~2023년	2024~2025년	2026~2027년	2028~2029년	2030년 이후
비율	30	32	34	36	38	40

자료: 국가법령정보센터, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령」 [별표 2], <https://www.law.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 10. 참조하여 연구진 작성

『제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정방안』(한국개발연구원, 2021. 4.)의 지침에 따라 공사비 사례 중 최신 사례의 의무공급비율(30%)과 본 사업의 실시설계 완료 시점(2024년)의 공급의무비율(34%)의 차이 4%p에 대한 신·재생에너지 설비 공사비를 산정하였다. 건축물 용도별 단위에너지사용량은 공공용 업무시설 371.66kWh/m<sup>2</sup>·yr을 적용하고 지역계수는 서울 1.00을 적용하였다.

〈표 IV-14〉 건축물 용도별 단위에너지 사용량 및 지역계수

(단위: kWh/m<sup>2</sup>·yr)

구분	단위에너지사용량 <sup>1)</sup> (kWh/m <sup>2</sup> ·yr)	지역계수 <sup>2)</sup>		
공공용	교정 및 군사시설	392.07	서울	1.00
	방송통신시설	490.18	인천	0.97
	<b>업무시설</b>	<b>371.66</b>	경기	0.99
문화·사회용	문화 및 집회시설	412.03	강원영서	1.00
	종교시설	257.49	강원영동	0.97
	의료시설	643.52	대전	1.00
	교육연구시설	231.33	충북	1.00
	노유자시설	175.58	전북	1.04
	수련시설	231.33	충남 세종	0.99
	운동시설	235.42	광주	1.01
	묘지관련시설	234.99	대구	1.04
	관광휴게시설	437.08	부산	0.93
	장례식장	234.99	경남	1.00
	상업용	판매 및 영업시설	408.45	울산
운수시설		374.47	경북	0.98
업무시설		374.47	전남	0.99
숙박시설		526.55	제주	0.97
위락시설		400.33		

주: 1) 단위 에너지사용량: 용도별 건축물의 단위면적당 연간 사용이 예측되는 에너지의 양

2) 지역계수: 지역별 기상조건을 고려한 계수

자료: 국가법령정보센터, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 [별표 2], <https://www.law.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 10.

예상 에너지사용량과 신·재생에너지 공급비율을 적용하여 산정한 신·재생에너지 생산량은 다음과 같으며, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」에 따라 지하주차장 면적을 제외한 검토안 7,353제곱미터(m<sup>2</sup>), 대안 6,978제곱미터(m<sup>2</sup>) 기준으로 산정하였다.

〈표 IV-15〉 예상 에너지 사용량 및 신·재생에너지 생산량

(단위: m<sup>2</sup>, kWh/m<sup>2</sup>·yr, kWh/yr, %, kWh/yr)

구분	연면적 <sup>1)</sup>	단위 에너지 사용량	지역 계수	예상 사용량	공급 비율	신·재생 생산량
검토안	7,353	371.66	1.00	2,732,816	4.00	109,313
대안	6,978	371.66	1.00	2,593,368	4.00	103,735

주: 1) 상기 연면적은 건축 연면적에서 지하주차장 면적을 제외한 면적임

자료: 검토안 및 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

나) 에너지원별 단위 에너지 생산량

「신·재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단, 2022. 8.)에서는 태양광, 태양열, 지열, 집광채광, 연료연지 등의 단위 에너지생산량 및 원별 보정계수를 제시하고 있으며, 사업계획안은 신·재생에너지 설비에 대한 세부 계획을 제시하지 않았으므로 본 검토에서는 일반적으로 가장 많이 사용되는 태양열 및 지열 비율을 50:50(%)으로 가정하여 에너지 원별 생산량을 산정하였다.

〈표 IV-16〉 신·재생에너지원별 단위 에너지생산량 및 원별보정계수

신·재생에너지원		단위 에너지생산량 <sup>1)</sup>		원별 보정계수 <sup>2)</sup>
태양광	고정식	1,358	kWh/kW · yr	0.95
	추적식	1,765		1.47
	BIPV	923		6.12
태양열	평판형	596	kWh/m <sup>2</sup> · yr	1.78
	단일진공관형	745		1.42
	이중진공관형	745		1.42
	공기식무창형	487		1.53
	공기식유창형	557		2.87
지열	수직밀폐형	864	kWh/kW · yr	1.26
	개방형	864		1.00
집광채광	프리즘	132	kWh/m <sup>2</sup> · yr	7.76
	광덕트	73		7.77
	실내루버형	184		2.77
연료연지	PEMFC (고분자전해질)	7,415	kWh/kW · yr	2.20
	SOFC (고체산화물)	9,198	kWh/kW · yr	8.71
수열에너지	해수	864	kWh/kW · yr	1.30
	하천수	864	kWh/kW · yr	1.30
목재펠릿		864	kWh/kg · yr	0.32
소형풍력		322	kWh/kW · yr	4.50

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

2) 원별 보정계수: 신·재생에너지원별 연간 에너지생산량을 보정하기 위한 계수임

자료: 한국에너지공단, 「신·재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침」 [별표 10], 2022. 8. 18.

에너지원별 생산량은 태양광(고정식) 50%, 지열(수직밀폐형) 50%로 가정하여 산정한 결과 검토안은 태양광(고정식) 42.37kWh/yr, 지열(수직밀폐형) 50.21kWh/yr로 산정되었다.

〈표 IV-17〉 에너지 원별 생산량 산정(검토안)

(단위: kWh/yr)

구분	신·재생에너지 생산량	단위 에너지 생산량	원별 보정계수(%)	에너지 원별 생산량
태양광	54,656	1,358	0.95	42.37
지열	54,656	864	1.26	50.21

자료: 검토안 결과를 바탕으로 연구진 작성

대안의 에너지원별 생산량은 검토안과 동일한 기준으로 산정한 결과 태양광(고정식) 40.20kWh/yr, 지열(수직밀폐형) 47.64kWh/yr로 산정되었다.

〈표 IV-18〉 에너지 원별 생산량 산정(대안)

(단위: kWh/yr)

구분	신·재생에너지 생산량	단위 에너지 생산량	원별 보정계수(%)	에너지 원별 생산량
태양광	51,867	1,358	0.95	40.20
지열	51,867	864	1.26	47.64

자료: 검토안 결과를 바탕으로 연구진 작성

#### 다) 신·재생에너지 설비 공사비

에너지원별 생산량을 기준으로 「2023년 신재생에너지 융복합지원사업 설비 및 지원 단가」(한국에너지공단, 2022. 5.)의 에너지원별 설비가격을 적용하여 신·재생에너지 설비 공사비를 산정하였다.

〈표 IV-19〉 신·재생에너지 융복합지원사업 설비 및 지원단가

(단위: 천원)

구분	형식(용량)	효율	설비가격(육지) <sup>1)</sup>
태양광	주택(2kW 이하)	일반	2,181
	주택(2~3kW)	일반	1,721
	공동주택(~30kW)	일반	1,654
	<b>건물(100kW 이하)</b>	<b>일반</b>	<b>1,830</b>
	건물(100kW 이하)	축사, 축산시설	<b>1,634</b>
지열	주택(10.5kW 이하)		1,575
	주택(10.5~17.5kW)		1,351

〈표 IV-19〉의 계속

(단위: 천원)

구분	형식(용량)	효율	설비가격(육지) <sup>1)</sup>
지열	건물 (17.5kW 이하)		1,351
	건물 (1,000kW 이하)		1,291

주: 1) 부가세 포함

자료: 한국에너지공단, 「2023년 신재생에너지 융복합지원사업 설비 및 지원단가」, 2022. 5. 참조하여 연구진 작성

검토안의 신·재생에너지 설비 공사비는 태양광 7,000만원, 지열 5,900만원 총 1억 2,900만원(부가가치세 제외)으로 산정되었다.

〈표 IV-20〉 신·재생에너지 설비 추가 공사비 산정(검토안)

(단위: kWh/yr, 천원/Kwh, 백만원)

구분	에너지생산량	설비가격	공사비	부가가치세 제외
태양광	42.37	1,830	78	70
지열	50.21	1,291	65	59
합계			142	129

자료: 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

대안의 신·재생에너지 설비 공사비는 태양광 6,700만원, 지열 5,600만원 총 1억 2,300만원(부가가치세 제외)으로 산정되었다.

〈표 IV-21〉 신·재생에너지 설비 추가 공사비 산정(대안)

(단위: kWh/yr, 천원/Kwh, 백만원)

구분	에너지생산량	설비가격	공사비	부가가치세 제외
태양광	40.20	1,830	74	67
지열	47.64	1,291	62	56
합계			135	123

자료: 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

### 5) 공사비 종합

단위공사비 재산정 및 제로에너지, 신·재생에너지 설비 공사비를 추가 반영하여 공사비를 재산정한 결과 검토안은 사업계획안 대비 24억 4,600만원 증가한 344억원, 대안은 9억 6,400만원 증가한 329억 1,800만원으로 산정되었다.

검토안 공사비가 증가한 주요 원인은 가격시점의 차이(사업계획안: 2021년 10월, 검토안: 2022년 말)와 사업계획안은 제로에너지건축물 관련 추가 공사비(공사비의 5%)가 미반영된 것으로 판단된다.

〈표 IV-22〉 공사비 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)		대안(C)	
			증감(B-A)		증감(C-A)
건축공사비	24,724	31,143	6,419	29,803	5,079
연면적 증가분	4,007	-	-4,007	-	-4,007
BEMS 설비 공사비	111	-	-111	-	-111
흙막이 공사비	2,482	-	-2,482	-	-2,482
신재생에너지 공사비	630	129	-501	123	-507
부가가치세	0	3,127	3,127	2,993	2,993
소계	31,954	34,400	2,446	32,918	964

자료: 검토안 및 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## 나. 보상비

본 사업 대상지는 서울특별시 구로구 고척동 100-7번지 일원에 위치한 「고척동 서울 남부교정시설 이적지 지구단위계획」의 특별계획구역에 해당한다.

사업계획의 부지확보 방식은 ‘교환 방식’이며 용지구입비는 167억 7,400만원으로 제시되었다. 질의응답을 통해 부지확보 시 교환을 추진하는 사유와 용지구입비 산정 내역을 확인한 결과 당초 주무부처에서 제출한 「2019년 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」(국세청, 2018. 3.)에서는 부지매입으로 계획되었으나, 2019년 지구단위계획 세부개발계획 수립을 위한 협의 과정에서 기부채납 대상인 본 사업대상지의 소유권이 사업시행자(토지지원리츠)에 있어 서울특별시 주관부서 선정 지연과 주무부처 간 토지 소유권 이전 방식에 이견<sup>30)</sup>이 있어 매입을 통한 부지확보가 어려워진 것으로 확인되었다.

추후 협의를 통해 2020년 6월 구로세무서의 현 청사 부지와 이전 대상 부지 교환을 전제로 서울특별시 주관부서를 공공개발추진단으로 결정하면서 부지확보방식이 매입에서 교

30) 구로세무서 의견: 기부채납 조기 시행으로 인한 권리관계 확정 후 서울시와 토지 매입 진행

서울특별시 의견: 서울시를 거치지 않고 사업시행자에서 국세청으로 직접 소유권 이전 및 서울시로 매매대금 지불 등

환취득으로 변경된 것이 확인되었다.

사업계획에서 제시한 용지구입비 167억 7,400만원은 「2019년 국유재산관리기금 공용 재산취득사업계획안」(국세청, 2018. 3.) 기준 금액으로 2011년 감정평가액(131억원)에 공시지가증가비율(128%)을 적용하여 산정된 것으로 확인되었으며, 본 검토에서는 2022년 말 시점의 공시지가를 기준으로 재산정하였다.

〈표 IV-23〉 용지구입비 산정

(단위: ㎡, 원/㎡, 백만원)

구분	면적(㎡)	지목	용도지역	공시지가(원/㎡) <sup>1)</sup>	용지구입비(백만원)
구로구 고척동 102-1	3,300	대	준공업지역	4,536,000	14,969

주: 1) 일사편리 서울부동산정보조회시스템, <http://kras.seoul.go.kr>, 검색일자: 2023. 6. 2.(기준일: 2023. 1. 1.)

자료: 면적 및 공시지가를 바탕으로 연구진 재산정

「국유재산법」 제54조(교환)에 의거 국가가 직접 행정재산으로 사용하기 위하여 필요한 경우는 국유재산의 교환이 가능하며 본 사업의 경우 동법 시행령 제57조(교환) 제1항 제1호의 공유재산과 교환하는 경우에 해당되는 것으로 판단된다. 국유재산 교환 시 한쪽 재산의 가격이 다른 쪽 재산 가격의 4분의 3미만인 경우는 교환을 제한하고 있으나 교환 대상 재산이 공유재산인 경우는 제외하고 있다.

현 단계에서는 교환 방식에 대한 서울시와 구로세무서의 의견 차이가 있으며 세부 처분 방식이 확정되지 않았으므로 본 검토에서는 2022년 말 공시지가를 기준으로 구로세무서 현 청사부지와 이전 대상지의 단순 교환에 따른 두 토지의 재산 가격의 차이를 비교·검토하였다.

〈표 IV-24〉 현 청사 부지 용지구입비

(단위: ㎡, 원/㎡, 백만원)

구분	면적(㎡)	지목	용도지역	공시지가(원/㎡) <sup>1)</sup>	용지구입비(백만원)
영등포구 문래동 1가 23-1	3,119.7	대	준공업지역	7,570,000	23,616

주: 1) 일사편리 서울부동산정보조회시스템, <http://kras.seoul.go.kr>, 검색일자: 2023. 6. 2.(기준일: 2023. 1. 1.)

자료: 면적 및 공시지가를 바탕으로 연구진 재산정

현 청사 부지의 공시지가는 이전 대상지 공시지가의 약 166% 수준으로 확인되었으며 이에 따른 용지구입비 추정 시 현 청사 부지는 236억원, 이전 대상지는 149억원으로 86억원의 차이가 발생하므로 향후 부지교환 시 이에 대한 고려가 요구된다.

〈표 IV-25〉 용지구입비 비교검토

(단위: 백만원, m<sup>2</sup>, 원/m<sup>2</sup>)

구분	현 청사 부지(A)	이전 대상지(B)	증감(B-A)
용지구입비(백만원)	23,616	14,969	-8,647
면적(m <sup>2</sup> )	3,120	3,300	180
공시지가(원/m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	7,570,000	4,536,000	-3,034,000

주: 1) 상기 공시지가는 2023년 1월 기준 공시지가임  
 자료: 면적 및 공시지가를 바탕으로 연구진 작성

#### 다. 시설부대경비

시설부대경비는 조사 및 측량비, 설계비, 건설사업관리비, 시설부대비 등으로 구성되어 있다. 시설부대경비는 부가가치세를 제외한 공사비를 기준으로 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022. 5.)의 요율을 적용하여 산정하였다.

요율 적용 시 2022년 이전 신규사업은 각 해당연도 지침의 기준요율을 적용도록 제시하고 있으며, 본 사업은 2019년 설계업체를 선정하여 기본 설계가 착수되었으므로 2019년 지침의 요율을 적용하였다.

〈표 IV-26〉 시설부대경비 산정 기준

구분	산정기준
조사 및 측량비	『재정사업(건축) 시설부대경비 외 비용 산정방안』(한국개발연구원, 2021. 8.) 공사비의 1%
설계비	『2019년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침』(기획재정부, 2018. 4.)
건설사업관리비	『2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침』(기획재정부, 2022. 5.)
시설부대비	『2019년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침』(기획재정부, 2018. 4.)

자료: 연구진 작성

「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022. 5.)의 요율 적용 시 적용 요율의 값이 기준 요율의 사이 값일 경우 직선보간법에 의해 산정한다.

[그림 IV-1] 직선보간법 계산식

$$y = y1 - \frac{(x - x2) \times (y1 - y2)}{(x1 - x2)}$$

(y: 공사비 요율, x: 부가세를 제외한 공사비,  
 x1: 요율상의 큰 금액, x2: 요율상의 작은 금액,  
 y1: 작은 금액 요율, y2: 큰 금액 요율)

자료: 기획재정부, 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2022. 5. p. 254

## 1) 조사 및 측량비

『재정사업(건축) 시설부대경비 외 비용 산정방안』(한국개발연구원, 2021. 8.)에서는 시설 부대경비 외 사업추진과정에서 소요가 예측되는 비용은 조사 및 측량비 항목<sup>31)</sup>으로 반영 하도록 하고 있다.

조사 및 측량비 항목은 ①조사 및 측량비 ②각종 인증 용역비 및 수수료 등(지능형 건축 물 인증, 장애물 없는 생활환경 인증, 녹색건축 및 에너지효율등급 등) ③각종 영향평가 비용 등 ④미술장식품설치비 등으로 구성되어 있으며 비용 산정은 주무부처에서 세부 항목을 제시한 경우 검토 후 반영토록 하고 있으며, 세부항목이 미 제시된 경우 공사비의 1%를 적용하여 산정하도록 하고 있다.

사업계획안은 별도의 조사 및 측량비 항목을 구분하여 비용을 제시하지 않았으므로 공사 비의 1%를 반영하였다.

〈표 IV-27〉 조사 및 측량비 산정

(단위: 백만원, %)

구분	기준 공사비(A) <sup>1)</sup>	적용요율(B)	금액(A×B)
검토안	31,273	1.00	313
대안	29,925	1.00	299

주: 1) 부가가치세 제외

자료: 검토안 및 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## 2) 설계비

설계비는 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부고시 제 2020-635호), 「2019년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2018. 4.)의 건축부문 요율 중 제2종(보통) 기준에 따라 설계비를 산정하였다. 건축공사 종별 구분은 아래의 표와 같으며, 세무서는 업무시설로 보통의 공종을 적용하였다.

31) 「예비타당성조사 총괄지침」 제42조(건축사업의 비용추정)에 근거함. 미술장식품설치비 등 항목은 조사 및 측량비 등 계상이 적정하지 않을 수 있으나 세부적인 비용지침 연구 수행 이전까지 한시적으로 반영

〈표 IV-28〉 건축공사 종별 구분 기준

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

자료: 국가법령정보센터, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 3], <https://www.law.go.kr>, 검색일자: 2023. 4. 10.

「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 2] ‘건축설계에서 도서작성’에 따르면, 도서 작성은 기본, 중급, 상급으로 분류되어 있으며, 공공청사임을 감안하여 상급을 적용하였다.

〈표 IV-29〉 건축설계 대가요율

(단위: 백만원, %)

종별(도서의 양)	제3종(복잡)			제2종(보통)			제1종(단순)		
	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
10,000	5.50	4.59	3.67	5.00	4.17	3.34	4.50	3.75	3.00
<b>20,000</b>	5.33	4.44	3.56	<b>4.85</b>	4.04	3.23	4.36	3.64	2.91
<b>30,000</b>	5.29	4.41	3.53	<b>4.81</b>	4.01	3.21	4.33	3.61	2.89
<b>50,000</b>	5.19	4.32	3.46	<b>4.72</b>	3.93	3.14	4.24	3.54	2.83

〈표 IV-29〉의 계속

(단위: 백만원, %)

종별(도서의 양) 공사비	제3종(복잡)			제2종(보통)			제1종(단순)		
	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
100,000	5.10	4.25	3.40	4.63	3.86	3.09	4.17	3.47	2.78
200,000	5.03	4.19	3.35	4.57	3.81	3.05	4.11	3.43	2.74
300,000	4.95	4.13	3.30	4.50	3.75	3.00	4.05	3.38	2.70
500,000	4.88	4.07	3.26	4.44	3.70	2.96	4.00	3.33	2.66

자료: 기획재정부, 「2019년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2018. 4., p. 263을 참조하여 연구진 작성

직선보간법을 적용하여 산정한 결과 검토안 및 대안의 설계요율과 설계비는 다음과 같이 산정되었다.

〈표 IV-30〉 설계비 요율 산정

(단위: 백만원, %)

구분	직선보간법 대입	요율
검토안	$4.81 - \frac{(31,273 - 30,000) \times (4.81 - 4.72)}{50,000 - 30,000}$	4.80
대안	$4.85 - \frac{(29,925 - 20,000) \times (4.85 - 4.81)}{30,000 - 20,000}$	4.81

자료: 직선보간법을 대입하여 연구진 산출

〈표 IV-31〉 설계비 산정

(단위: 백만원, %)

구분	기준공사비(A) <sup>1)</sup>	적용요율(B)	금액(A×B)
검토안	31,273	4.80	1,502
대안	29,925	4.81	1,440

주: 1) 부가가치세 제외

자료: 기준공사비에 요율을 적용하여 연구진 산출

### 3) 건설사업관리비

사업계획안은 건설기술진흥법에 따른 감독 권한대행 건설사업관리비용과 조달청 맞춤형 서비스 수수료로 구분하여 제시하였다. 질의응답을 통해 확인한 결과 조달청 맞춤형서비스란 발주기관의 전문인력이 부족하거나 시설사업관 경험이 부족하여 직접 수행이 어려운 시설

사업업무 전반(기획, 설계용역 계약 및 관리, 시공관리에 필요한 확인·승인·검토·협조업무 등)에 대하여 대행하는 서비스로 확인되었다.

다만 「총사업비 관리지침」 제70조(감리비의 조정기준) 제3항에 따르면 「조달사업에 관한 법률 시행령」 제27조에 따라 조달청에서 공사 관리 등을 대행할 때 발생하는 수수료 등은 감리비의 일부분으로 관리하도록 규정하고 있음에 따라 본 검토에서는 조달청 맞춤형서비스 수수료는 감리비에 포함된 것으로 간주하여 제외하였다.

건설사업관리는 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것을 말하며, 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022. 5.)의 공사감리비는 책임감리비(건설기술진흥법 제39조 제2항에 따른 감독 권한대행 건설사업관리에 적용)와 공사감리비(엔지니어링기술진흥법, 건축사법 적용)로 구분하여 산정하도록 명시하고 있다. 「건설기술진흥법」 시행령 제55조 제1항 제1호에 따른 감독 권한대행 건설사업관리에 해당(총공사비가 200억원 이상, 연면적 5,000제곱미터(㎡) 이상인 공용청사 건설공사)되므로 전면책임감리비 요율을 적용하여 산정하였다.

〈표 IV-32〉 감리비(전면책임감리)<sup>1)</sup> 요율

(단위: 백만원, %)

공사비	단순공종	보통공종	복잡공종
10,000	9.66	10.73	11.80
20,000	7.34	8.14	8.97
30,000	6.24	6.92	7.62
40,000	5.48	6.09	6.70
50,000	4.96	5.52	6.07
70,000	4.38	4.87	5.35
100,000	3.93	4.36	4.79
150,000	3.44	3.82	4.21
200,000	3.11	3.45	3.79
300,000	2.73	3.03	3.32
500,000	2.32	2.57	2.82

주: 1) 건설기술진흥법 제39조에 따른 감독 권한대행 건설사업관리에 적용

자료: 기획재정부, 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2022. 5., p. 282

직선보간법을 적용하여 산정한 검토안 및 대안의 건설사업관리비(전면책임감리) 요율 및 건설사업관리비는 다음과 같다.

〈표 IV-33〉 건설사업관리비(전면책임감리) 요율 산정

(단위: 백만원, %)

구분	직선보간법 대입	요율
검토안	$6.92 - \frac{(31,273 - 30,000) \times (6.92 - 6.09)}{40,000 - 30,000}$	6.81
대안	$8.14 - \frac{(29,925 - 20,000) \times (8.14 - 6.92)}{30,000 - 20,000}$	6.93

자료: 직선보간법을 대입하여 연구진 산출

〈표 IV-34〉 건설사업관리비(전면책임감리) 산정

(단위: 백만원, %)

구분	기준공사비(A) <sup>1)</sup>	적용요율(B)	금액(A×B)
검토안	31,273	6.81	2,131
대안	29,925	6.93	2,074

주: 1) 부가가치세 제외

자료: 기준공사비에 요율을 적용하여 연구진 산출

#### 4) 시설부대비

시설부대비는 건설, 전기 및 통신, 건축 공사 등 건축·대수선, 설치, 축조 등에 직접 소요되는 부대경비와 조달사업에 관한 법률에서 정한 수수료(시설사업관리대행 수수료 제외), 공고료 및 수용비, 공사감독 및 연락 등에 따르는 여비, 재산취득을 위한 감정료, 측량수수료, 공공요금 등 당해 사업의 추진을 위해 소요되는 직접경비비로서 「2019년 예산안 편성 및 기금운용 계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2018. 4.)을 기준으로 산출하였다.

〈표 IV-35〉 시설부대경비 요율 산정

(단위: 백만원, %)

구분	직선보간법 대입	요율
검토안	$0.23 - \frac{(31,273 - 30,000) \times (0.23 - 0.23)}{50,000 - 30,000}$	0.23
대안	$0.23 - \frac{(29,925 - 20,000) \times (0.23 - 0.23)}{30,000 - 20,000}$	0.23

자료: 직선보간법을 대입하여 연구진 산출

〈표 IV-36〉 시설부대비 산정

(단위: 백만원, %)

구분	기준공사비(A)	적용요율(B)	금액(A×B)
검토안	31,273	0.23%	72
대안	29,925	0.23%	69

자료: 기준공사비에 요율을 적용하여 연구진 산출

### 5) 시설부대경비 종합

시설부대경비는 검토안 44억 2,000만원, 대안 42억 6,900만원으로 산정되었다.

〈표 IV-37〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)		대안(C)	
			증감(B-A)		증감(C-A)
조사 및 측량비	-	313	313	299	299
설계비	1,612	1,502	-110	1,440	-172
건설사업관리비	2,236	2,131	-105	2,074	-162
맞춤형서비스 수수료	378	-	-378	-	-378
시설부대비	73	72	-1	69	-4
부가가치세	-	402	402	388	388
소계	4,299	4,420	121	4,269	-30

자료: 검토안 및 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

### 라. 예비비

예비비는 공사 중 발생할 수 있는 추가 비용에 대비하기 위한 비용으로 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021. 5.)에서는 부가세가 포함된 공사비, 시설부대경비, 용지보상비의 10%를 적용하되 구득 자료의 상세 수준에 따라 예비비 반영 비율 차등 적용하도록 하고 있다.

〈표 IV-38〉 구득자료의 수준에 따른 예비비 반영 비율

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

자료: 한국개발연구원, 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』, 2021. 5., p. 34

본 사업의 경우 중간설계 완료에 따라 설계의 경제성 검토, 적정성 검토가 완료되었으며, 해당 설계도서의 활용이 가능한 단계이므로 본 검토에서는 예비비를 미반영하였다.

### 3. 총사업비 추정 결과

총사업비는 검토안 537억 8,900만원, 대안 521억 5,600만원으로 산정되었다. 사업계획안의 공사비는 유사사례를 검토하여 2021년 10월 기준으로 제시되었으나 본 검토에서는 2022년 말 시점으로 재산정하였으며 제로에너지건축물 관련 추가공사비(공사비의 5%)를 반영하였다.

보상비는 2022년 말 시점의 공시지가를 기준으로 재산정한 결과 사업계획 대비 18억 500만원 감소하였다.

시설부대경비는 변경된 공사비를 기준으로 재산정한 결과 검토안은 사업계획안 대비 1억 2,100만원 증가한 44억 2,000만원, 대안은 3,000만원 감소한 42억 6,900만원으로 산정되었다.

예비비는 중간설계 자료의 활용이 가능하므로 미반영하였다.

사업계획의 부지확보 방식은 '교환 방식'으로 계획됨에 따라 실제 토지매입 행위가 발생하지 않으므로 본 검토에서는 보상비를 제외한 총사업비를 비교·검토한 결과 검토안은 사업계획 대비 25억 6,700만원 증가하였으며 대안은 9억 3,400만원 증가하였다.

〈표 IV-39〉 총사업비 추정 결과

(단위: 백만원)

구분		사업계획안(A)	검토안(B)		대안(C)	증감(C-A)	
				증감(B-A)			
공사비	건축공사비	24,724	31,143	6,419	29,803	5,079	
	연면적 증가	4,007	-	-4,007	-	-4,007	
	BEMS설비	111	-	-111	-	-111	
	흙막이공사	2,482	-	-2,482	-	-2,482	
	신재생에너지설비	630	129	-501	123	-507	
	부가가치세	-	3,127	3,127	2,993	2,993	
	소계	31,954	34,400	2,446	32,918	964	
보상비	용지보상비	16,774	14,969	-1,805	14,969	-1,805	
	소계	16,774	14,969	-1,805	14,969	-1,805	
시설 부대 경비	조사비 및 측량비	-	313	313	299	299	
	설계비	1,612	1,502	-110	1,440	-172	
	감리비	건설사업관리비	2,236	2,131	-105	2,074	-162
		맞춤형서비스	378	-	-378	-	-378
	시설부대비	73	72	-1	69	-4	
	부가가치세	-	402	402	388	388	
	소계	4,299	4,420	121	4,269	-30	
소계	53,027	53,789	762	52,156	-871		
예비비	-	-	-	-	-		
<b>총사업비</b>		53,027	53,789	762	52,156	-871	
<b>총사업비(보상비 제외)</b>		36,253	38,820	2,567	37,187	934	

자료: 검토안 및 대안 검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

#### 4. 연차별 투자계획

사업계획에서 제시한 사업기간은 당초 2019년 착수하여 2023년 준공을 계획하였으나, 부지확보 방식 변경(취득→교환)에 따른 협의 진행 및 지하주차장 통합개발 추진, 사업계획 적정성재검토 진행의 사유로 사업기간을 2026년까지 연장하여 제시하였다.

사업계획은 당초 총사업비 383억원의 연차별 투자계획은 제시되었으나 변경된 사업기간 및 총사업비 530억원의 연차별 투자계획은 제시되지 않았다.

〈표 IV-40〉 사업계획안 연차별 투입금액(현행 기준)

(단위: 백만원)

구분	총사업비 (현행 기준)	기투자액 (2021년까지)	2022년 요구	2023년 요구	2024년 이후 요구
공사비	19,080		954	1,908	16,218
보상비	16,774				16,774
시설 부대 경비	설계비	1,106	651		455
	감리비	1,330	67	133	1,130
	시설부대비	44	3	4	37
	소계	2,480	651	70	137
<b>합계</b>	<b>38,334</b>	<b>651</b>	<b>1,024</b>	<b>2,045</b>	<b>34,614</b>

자료: 국세청, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12., p. 4

본 검토에서는 유사사례의 공사기간이 2년 미만인 점을 고려하여 공사기간을 2025~2026년으로 2년으로 설정하였으며 투입비율은 「2023년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022. 5.)의 공사기간에 따른 투입비율을 적용하였다. 시설부대비 중 조사 및 측량비는 착공 전(2024년) 100% 반영하였으며, 감리비, 시설부대비는 공사비 투입비율을 준용하였다.

설계비의 경우 중간설계가 완료됨에 따라 기투입된 비용을 제외한 잔액을 착공 전(2024년) 100% 반영하였다.

〈표 IV-41〉 검토안 연차별 투자비율

(단위: %)

구분	기투자	2024년	2025년	2026년	합계	
공사비	-	-	50.0	50.0	100.0	
보상비	-	-	-	100.0	100.0	
시설 부대 경비	조사 및 측량비	-	100.0	-	100.0	
	설계비	39.2	60.8	-	100.0	
	건설사업관리비	-	-	50.0	50.0	100.0
	시설부대비	-	-	50.0	50.0	100.0

자료: 검토안을 바탕으로 연구진 작성

상기 연차별 투자비율을 적용한 검토안, 대안의 연차별 투입금액은 다음과 같이 산정되었다.

〈표 IV-42〉 검토안 연차별 투입금액

(단위: 백만원)

구분	기투자 (2021년까지)	2024년	2025년	2026년	합계	
공사비	-	-	17,200	17,200	34,400	
보상비	-	-	-	14,969	14,969	
시설 부대 경비	조사 및 측량비	-	313	-	313	
	설계비	592	911	-	1,502	
	건설사업관리비	-	-	1,066	1,066	2,131
	시설부대비	-	-	36	36	72
	부가가치세	59	122	110	110	402
	소계	651	1,346	1,212	1,212	4,420
<b>총사업비</b>	651	1,346	18,412	33,380	53,789	

자료: 검토안을 바탕으로 연구진 작성

〈표 IV-43〉 대안 연차별 투입금액

(단위: 백만원)

구분	기투자 (2021년까지)	2024년	2025년	2026년	합계	
공사비	-	-	16,459	16,459	32,918	
보상비	-	-	-	14,969	14,969	
시설 부대 경비	조사 및 측량비	-	299	-	299	
	설계비	592	848	-	1,440	
	건설사업관리비	-	-	1,037	1,037	2,074
	시설부대비	-	-	34	34	69
	부가가치세	59	115	107	107	388
	소계	651	1,262	1,178	1,178	4,269
<b>총사업비</b>	651	1,262	17,637	32,606	52,156	

자료: 대안을 바탕으로 연구진 작성

---

## V. 정책성 분석

---

### 1. 정책성 분석의 개요

정책성 분석은 사업의 전반적인 타당성을 분석한다. 앞선 경제성 분석에서는 사업에 소요되는 비용 측면을 중심으로 사업계획의 타당성을 살펴보았다면, 정책성 분석은 정량적인 비용 분석에 포함되지 않지만 사업의 타당성에 잠재적으로 영향을 줄 수 있는 요소들에 대한 정성적인 분석을 위주로 진행된다. 앞선 분석에 포함되지 않는 부분들을 종합적으로 고려하여, 사업의 타당성을 종합적으로 살펴보는 것을 목표로 한다. 핵심적인 것은 사업계획과 그로 인한 사업 시행이 정책적으로 타당성 있는지를 검토하는 것이다.

정책성 분석의 주요 내용은 2022년 12월에 개정된 기획재정부의 예비타당성조사 관련 지침을 참고한다. 정책성 평가의 세부 항목은 사업추진여건, 정책효과(사회적 가치), 특수평가항목 등 세 가지로 분류한다. 사업추진여건은 정책 일치성 등의 내부 여건과 지역주민 태도 등의 외부여건으로 나누며, 정책효과는 일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성 평가, 안전성 평가 등으로 나눌 수 있다. 마지막으로 특수평가항목은 자원조달 위험성 및 기타 특수평가로 구분된다.

이들 항목의 세부평가 항목은 <표 V-1>에 정리하였다. 사업추진 여건은 정책 일치성 등 내부여건, 지역주민 사업태도 등 외부여건 등으로 구성되며, 정책 일치성 등 내부여건은 상위계획 반영 여부나 정책 방향과의 일치성 등으로 평가하고 지역주민 사업 태도 등 외부여건은 지역주민, 이해당사자 등 해당 사업의 영향을 받는 대상의 사업에 대한 태도, 갈등 여부 등을 평가한다.

정책효과는 일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성 평가, 안전성 평가 등의 세부 항목으로 구성된다. 일자리 효과는 사업 기간 재정 투입으로 인한 고용유발 효과, 운영기간의 직접 고용 효과, 사업 완료 후 간접적 고용 효과, 고용의 질 제고 효과, 취약계층에 대한 고용 효과 등으로 평가할 수 있다. 생활여건 영향은 사업 추진에 따른 접근성·쾌적성·정시성·안전성 영향, 공동체 복원 영향 등으로 평가할 수 있다. 환경성 평가는 사업 수행 시 환경문제가 발생할 가능성, 지역 환경·경관에 대한 영향, 시설 개선에 따른 생태계·환경보전 기

여도 등으로 평가할 수 있다. 안전성 평가는 재해·재난 예방 및 대응 가능성과 피해 규모에 대한 효과, 사업 추진 중 또는 완료 후 안전사고 발생 관련 효과, 시스템 신설(개량)에 따른 정보 보안 효과 등으로 평가 가능하다. 다만 정책 효과의 평가는 기본적으로 주무부처가 제출한 자료의 내용을 기초로 검토해야 한다.

마지막으로 특수평가항목은 정책성 분석을 수행함에 있어 개별사업의 특성을 고려할 필요가 있을 경우에 반영할 수 있는데, 재원조달 위험성, 문화재 가치 등의 세부 항목으로 구성될 수 있다. 재원조달 위험성은 운영비 조달 위험성이 있는 사업에 대해 위험 정도를 평가하여 평가 점수를 부여하거나 원인자 부담 등으로 총사업비 재원이 확보된 사업에 대해 기 확보된 재원의 규모를 고려하여 평가 점수를 부여한다. 문화재 가치는 국가· 시도 지정문화재가 다수 분포하는 문화유적지 등 고려가 필요한 사업에 대해 문화재가치를 고려하여 평가점수를 부여할 수 있다.

정책성 분석의 중분류 및 세부 평가 항목은 다음 <표 V-1>과 같다. 본 사업계획 적정성 검토에서는 이 중 기본 평가항목인 사업추진 여건을 정책성 분석의 대상으로 하였으며, 별도의 특수 평가항목은 포함하지 않았다.

<표 V-1> 본 사업의 정책성 분석 평가항목 개요

중분류	세부평가항목	비고
사업추진여건	정책 일치성 등 내부여건 이해당사자 사업수용성 등 외부여건	분석
정책효과	일자리 효과 생활여건 영향 환경성 평가 안전성 평가(선택) 사업특화항목	생략 <sup>1)</sup>
사업별도평가항목 (선택적)	재원조달 위험성 문화재 가치	미포함

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

## 2. 사업추진 여건 검토

### 가. 정책 일치성 등 내부여건

#### 1) 개요

대형 공공투자사업의 경우 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 사업의 추진 주체가 얼마나 체계적으로 해당 사업을 추진해 왔는지를 고려하는 것은 중요하다. 이는 곧 해당 사업의 상위 및 관련계획 반영 여부나 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책 방향과의 일치성 검토, 사업의 준비 정도 등으로 평가할 수 있는데, 이는 '정책 일치성 등 내부여건'에 해당한다.

상위 및 관련계획의 반영 여부는 해당 사업이 추진 주체에 의하여 정책 목표에 부합하는 방향으로 체계적으로 관리되어 왔음을 의미하고 이는 곧 해당 사업이 정책의 일치성을 확보하고 있음을 시사한다. 다만 기존에 수립된 장기계획이 시간의 경과에 따라 정책 방향이 선회함으로써 유효성이 낮아진 경우가 발생할 수 있음을 유의해야 한다. 따라서 상위 및 관련계획의 반영 여부와 더불어 해당 사업이 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책 방향에 부합하는지도 살펴볼 필요가 있다. 상위 및 관련계획에 명시적으로 반영되어 있다고 하더라도 중앙정부 혹은 지방자치단체에서 선정한 정책 목표(방향)가 개별 사업의 추진 우선순위를 결정하는데 현실적으로 영향을 미치지 때문이다. 반대로 예비타당성조사 및 타당성재조사 시점에는 상위 및 관련계획에 명시적으로 반영되어 있지 않더라도 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책 목표 변화에 따라 우선적으로 추진되는 사업도 존재할 수 있다. 다만, 향후 해당 사업의 상위 및 관련계획 반영 가능성에 대하여 확인이 필요할 것이다. 이와 같은 상황을 종합적으로 고려하여 정책 일치성 등 내부여건을 검토해야 한다.

사업의 준비 정도는 모든 사업에 대하여 평가할 필요성은 없다. 상시적인 사업추진 주체를 보유하고 있거나, 사업의 준비 정도가 내부여건 평가의 큰 요인이 되지 않는 사업의 경우 사업의 준비 정도를 별도로 반드시 포함할 필요는 없을 것이다. 예를 들어 고속도로 건설사업의 경우 한국도로공사라는 상시적인 사업추진 주체를 보유하고 있을 것이므로 사업의 준비 정도가 내부여건 진단의 큰 요인이 되지 않을 수 있다. 그러나 문화시설 건축 등 사업의 내용이 특수할 경우, 건립 후의 세부적인 운영계획 등을 포함한 구체적인 사업 구

상이 매우 중요한 요소가 될 수 있으므로 사업의 준비 정도를 내부여건에 포함할 수 있다. 사업의 준비 정도는 대상사업의 입지, 운영 및 관리계획, 자원조달 계획 등의 구체성 정도를 통해 판단할 수 있을 것이다.

본 사업은 건축(청사 이전) 부문의 사업계획 적정성 재검토로 의뢰된 사업으로서 “정책방향 일치성 평가”는 해당 사업의 상위 및 관련계획 반영 여부와 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책 방향과의 일치성 검토 결과를 종합적으로 고려하여 평가하고, “사업의 준비 정도 및 부처의 추진의지”에서는 사업 및 운영계획의 구체성, 부지 활용성 등을 검토한다.

## 2) 검토 결과

### 가) 정책방향 일치성 평가

정책방향 일치성 평가는 사업 추진 시 해당 사업이 국가 및 지방자치단체의 정책 방향과 일치하는지를 평가하는 것이다. 이를 통해 사업이 국가 및 지방자치단체의 정책 방향과 일치하고, 이를 달성하기 위한 목표와 전략이 명확히 설정되어 있는지를 확인한다.

본 사업은 세무서 청사를 이전·신축하는 사업으로 별도의 국가 상위계획에는 포함되어 있지 않으나 지역자치단체인 서울시 상위·관련계획과 국세청의 사업 자원 조달에 대한 관련계획에 반영되어 있는 것으로 확인하였다. 이에 본 조사에서는 「2030서울생활권계획」(서울시, 2018), 「고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획」(구로구, 2022), 「2018~2022년 국유재산관리기금 중기사업계획」(국세청, 2018)을 검토하여 일치성을 평가하였다.

「2030서울생활권계획」 중 서남권역 계획인 「구로구 지역생활권계획」은 서울시 도시기본계획의 후속계획으로 각 생활권별 특성과 발전방향 및 도시관리구상을 제시하고 있다. 본 사업과 관련된 목표 4 ‘개발사업과 연계한 필요기반시설 확충’의 전략 7 ‘주요 사업부지 개발과 연계한 기반시설 확충’에서는 실현전략으로 남부교정시설 부지 등 이전적지 개발사업을 통해 공공시설과 같은 생활지원기능 및 행정타운을 도입하는 방안을 구상하고 있다.

〈표 V-2〉 지역생활권계획(고척·개봉) 미래상 및 목표별 전략

미래상: 자연과 함께 하는 건강마을 고척·개봉 지역생활권	
목표	전략
1. 복합개발을 통한 지역거점 육성과 지역활성화	1. 대규모 부지의 재생을 통한 지역거점 육성 2. 배후도시기능과 연계한 재생활성화 유도
2. 노후주거지역의 계획적 관리와 주거환경개선	3. 저층주거지의 다양한 주거지 재생 추진 4. 노후주택 밀집지역 및 특성주거지 관리방안 강구
3. 교통체계 개선 및 주요 시설 접근로 확충	5. 개발사업과 연계한 간선 연결도로 확충, 정비 6. 주거밀집지와 주요 시설지로의 접근성 강화
4. 개발사업과 연계한 필요기반시설 확충	7. 주요 사업부지 개발과 연계한 기반시설 확충 8. 시설수요를 반영한 기존시설 정비 및 확충
5. 지역활성화를 위한 지역자산의 발굴 및 활용	9. 기존자원을 활용한 지역활성화 방안 마련 10. 지역정체성 강화를 위한 신규 지역자산 발굴

자료: 서울특별시, 「2030서울생활권계획: 지역생활권계획 구로구」, 2018. 3., p. 120

〔그림 V-1〕 지역생활권계획(고척·개봉) 지역발전구상



자료: 서울특별시, 「2030서울생활권계획: 지역생활권계획 구로구」, 2018. 3., p. 124; p. 128

「고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획」은 본 사업 대상지 내에 구로세무서 및 복합청사 신축사업 등을 추진하기 위해 수립한 개발계획이다. 본 계획은 복합개발부지, 공동·임대주택 부지, 공공청사부지 공원 등을 계획하였으며 세무서 청사가 들어서는 공공청사 부지를 특별계획구역으로 지정하고 구로세무서 입지에 따라 건축물의 용도를 설정하였다.

[그림 V-2] 고척동 서울남부교정시설 이적지 토지이용계획



자료: 서울특별시, 「2030서울생활권계획: 지역생활권계획 구로구」, 2018. 3., p. 105

마지막으로 「2018년~2022년 국유재산관리기금 증기사업계획」(국세청, 2018)에 따르면 구로 세무서 청사 신축사업은 2019년도 예산안에 반영되어 신축사업으로 계획되었다. 해당 사업의 총사업비는 321억 2,500만원이며 부지면적 3,300제곱미터(㎡), 연면적 8,181제곱미터(㎡)으로 계획되어 있다. 다만 사업이 추진되면서 사업기간, 연면적 등이 일부 조정되어 주무부처에서 제시한 사업계획(안)의 사업내용과는 일부 상이한 것으로 확인하였다. 본 사업은 국세청의 청사취득사업에 포함되어 있으며 2019년부터 2023년까지의 연도별 투입 예산을 제시하고 있다.

〈표 V-3〉 청사취득사업(국세청) 연차별 세부사업내역

(단위: 백만원, %)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	연평균 증가율
공용재산취득(국세청)	75,023	39,153	77,832	88,081	95,897	115,813	31.1
□ 청사	73,737	36,549	76,156	79,294	86,711	111,472	32.1
...							
- 구로세무서 청사신축			1,834	7,491	10,248	6,276	

자료: 국세청, 「'18-'22 국유재산관리기금 증기사업계획」, 2018. 1., pp. 5-6 참조하여 연구진 작성

종합하면 본 사업은 광역지방자치단체의 상위·관련계획에 포함되어 있으며 국유재산관리기금 중장기 사업계획의 청사취득사업으로 포함되어 있음을 확인하였다. 이에 본 사업의 관련계획 및 정책방향과의 일치성은 높은 것으로 판단된다.

#### 나) 사업의 준비 정도 및 부처의 추진의지

사업의 준비 정도가 높을수록 사업의 목적이 정책방향과 부합하고 해당 사업에 대한 추진의지가 높다고 해석할 수 있다. 따라서 본 사업에 대한 준비 정도가 어느 정도인지 파악하기 위해 구로세무서의 질의답변 자료에 기반을 두어 검토하였다.

사업추진주체인 구로세무서 및 국세청은 2010년 9월 세무서 청사를 현부지인 고척동 교정시설 이전지로 이전하라는 구로구에서 건의를 받은 이후 본 사업을 지속적으로 추진해 왔다. 부지 확보 방식 변경과 지구단위계획 지정 지연 등으로 인해 사업이 꽤 지연되었으나 지난 13년간 유관기관인 서울시와 구로구와의 꾸준한 협의를 통해 사업계획을 구체화하였다는 점은 사업의 준비 정도에서 긍정적인 요소로 평가할 수 있다. 같은 맥락에서 본 사업은 다음과 같은 사항들을 추가로 고려하여 사업계획을 보완한다면 보다 더 효과적으로 추진될 수 있을 것으로 판단된다.

〈표 V-4〉 부지확보 추진경위

연월	내용
<b>2010. 10.~2013. 10.</b>	<b>토지 교환 추진</b>
2010. 10.	• 구로구의 구로세무서 고척동 교정시설이적지 이전 건의
2011~2013	• 토지 교환 논의*(구로세무서 ↔ 구로구청) * 구로구 의견: 재정 여건 상 차액 정산 어려움
2013. 10.	• 부지확보 방식 변경(교환 → 매입)
<b>2013. 10.~2020. 6.</b>	<b>토지 매입 추진</b>
2013. 12.	• 세무서 예정부지 기부채납으로 서울시로 소유권 이전 결정* * 서울시 도시건축공동위원회 결정
2014. 1.	• 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정 * 서울시고시 제2014-17호, 2014. 1. 16.
2014~2017	• 토지 소유자, 사업시행자 및 사업시공자 확정
2018. 5.	• 2019년 공용재산취득사업계획 승인
2019~2020. 5.	• 서울시 주관부서 부재로 부지매입 협의 난항

〈표 V-4〉의 계속

연월	내용
2020. 6.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공개발기획단을 서울시 주관부서로 선정</li> <li>- (합동회의) 서울시장 지시사항으로 구로세무서의 고척동 이전 지원을 위한 행정국장 주재 관계기관 회의 개최(2020. 6. 4., 2020. 6. 17.)</li> </ul>
2020. 6.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부지확보 방식 변경(매입→교환)</li> </ul>
<b>2020. 7.~현재</b>	<b>토지 교환 추진</b>
2021. 6.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시에서 현 구로세무서 부지 활용방안 용역 착수</li> </ul>
2022. 6.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 어르신복지과를 재산관리관으로 선정</li> <li>• 관계기관(서울시-구로구청-구로세무서) 회의 개최(2022. 6. 15.)</li> </ul>
2022. 6.~2023. 6.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획 진행 지체로 기부채납 시기가 늦어져 서울시로 소유권 이전 지연</li> <li>• 기부채납 절차 완료, 토지 등기 정비 및 소유권 이전 진행 중</li> </ul>

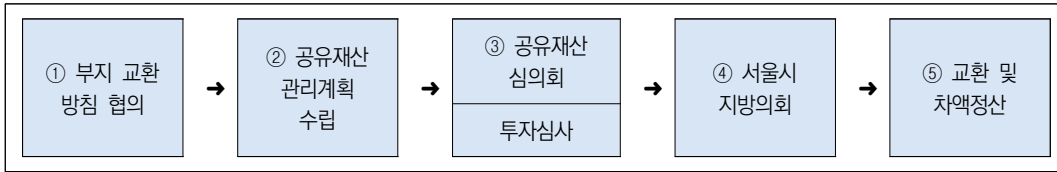
자료: 구로세무서, 「4차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 6., pp. 12~13

첫째, 본 사업은 앞서 명시한 바와 같이 부지 확보 방식 및 지구단위계획 등 여러 행정 절차로 인해 사업이 이미 지체되었으므로 향후 서울시와의 부지 교환이 원활히 이루어질 수 있도록 양자 간 협의를 조속히 진행해야 할 것으로 판단된다. 주무부처는 2010년 9월 구로구의 이전 건의 이후 구로구와의 부지 관련 협의가 이루어지면서 2013년 부지확보 방식이 교환에서 매입으로 변경되었다. 그러나 2020년 6월 관계기관 합동 회의에서 교환 방식으로 변경할 경우 재산관리관을 지정하기 전에 부지교환을 전제로 교환협약과 활용방안을 사전에 검토할 수 있다는 의견에 관계기관들과 협의하면서 부지확보방식을 매입에서 교환으로 다시 변경하였다.

이후 지구단위계획 지정이 더더지면서 기부채납 절차를 기존 일정 내에 맞춰 진행하지 못했다. 2022년 6월 부지교환 관련 관계기관 합동회의<sup>32)</sup> 결과에 따른 향후 추진 일정으로 주무부처 및 관계기관은 2022년 7월 교환 협약 체결, 8월 기부채납 진행, 공유재산 심의회 개최 및 관리계획 수립 절차를 거쳐 2023년 6월 최종적으로 교환과 차액 정산을 마치면 사업 부지를 확보하는 것으로 예정하였다. 그러나 2023년 6월 현재 지구단위계획 지정 등 행정 절차가 지연되면서 기부채납은 완료한 상태이나 서울시로 소유권 이전을 진행 중이다. 주무부처는 이후 서울시 공유재산 처리절차에 따라 교환 협의를 추후 진행할 예정이라고 제시하였다.

32) 구로세무서, 「4차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 6., p. 13

[그림 V-3] 서울시 공유재산 처리절차



주: 서울시로 소유권 이전 완료(2023. 6월 예정) 후 교환협의 진행 예정  
 자료: 구로세무서, 「4차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 6., p. 13

부지 확보를 위한 행정 절차가 아직 진행 중이라는 점을 미루어 보았을 때 향후 이와 관련하여 사업이 지연될 가능성도 클 것으로 판단된다. 구로세무서와 국세청은 사업의 원활한 추진을 위해 서울시, 구로구 등 유관기관의 교환협의를 조속히 진행할 수 있도록 적극 협의해 나가야 할 것으로 판단된다.

둘째, 현 청사부지의 활용 계획이 구체적으로 수립되어야 한다. 2020년 6월 토지 확보 방식이 매입에서 교환으로 변경된 이후 서울시는 현 청사부지에 실버케어센터를 건립하기 위한 활용방안 용역에 착수하였다. 주무부처가 제출한 자료에 따르면 2022년 6월 서울시는 부지확보방식을 교환으로 변경한 이후 부지활용 수요조사를 사전적으로 실시하고 어르신복지과를 재산관리관으로 선정하여 교환절차를 이행하는 절차를 순차적으로 진행하였다. 어르신복지과는 실버케어센터 부지확보를 위해 기부채납 취득, 공유재산 심의, 시의회 관리계획, 예산편성 등의 행정 절차를 전담하고 있는 것으로 판단된다. 그러나 부지 교환 절차가 지연되면서 현재 활용방안에 대한 구체적인 계획은 아직까지 확정되지 않은 것으로 사료된다. 교환부지의 재산가액 차액이 40억원 이상일 경우 투자심사 대상에 해당하고 시 차원에서의 구체적인 도입용도와 기본계획 등이 제시되어야 한다. 따라서 본 사업의 원활한 추진을 위해서는 현 청사부지에 대한 활용계획이 제시되어야 할 것이다. 구로세무서, 국세청, 서울시는 향후 교환협의를 따라 공유재산심의, 시의회 관리계획 등 사전절차를 문 제없이 진행할 수 있도록 구체적인 활용방안을 수립해야 할 것으로 판단된다.

셋째, 국세신고안내센터<sup>33)</sup> 설치를 위해 향후 실시설계 및 사업추진 절차에서 시설 규모 재조정을 위한 방안이 필요하다. 본 검토를 위한 MOEF 1차 점검회의에서 주무부처는 국




33) 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.)에 따른 국세신고안내센터는 직원 근무공간과 민원인 상담공간을 분리하여 업무지속성과 집중도를 제고하고 민원인 편의 향상을 위한 공간으로 정의하고 있으며 2019년부터 민원인에게 세무 관련 신청, 신고, 상담 등의 편의를 제공하기 위하여 일정규모(60명 이하 2급직 관서) 이상 세무서에 모두 설치·운영하고 있는 국세청 고유의 특수시설로 규정

세신고안내센터 면적 검토 요청과 관련한 근거로 「국세신고안내센터 운영기준」(국세청, 2020. 2.) 자료를 제출하고 세무서 고유 업무 수행 및 운영을 위한 운영인력 5명<sup>34)</sup>과 해당 시설 면적 반영을 요구하였다. 당초 구로세무서는 관련 규정 수립 이전(2018. 4.)에 이미 본 사업계획을 수립하여 해당 시설을 포함하지 못하였다.

제출 자료에 따르면 필요공간이 충족되는 관서 및 청사 신축 관서는 국세신고안내센터를 의무적으로 설치하도록 하고 필요 공간이 부족하여 설치가 곤란한 관서는 별도로 제시된 차선책 운영을 하도록 규정하고 있다. 현 청사의 경우 유휴 공간 부재로 부가가치세, 소득세, 재산세 각 과 사무실에서 세목별 민원창구를 운영하고 있다.

〈표 V-5〉 현 구로세무서 국세신고안내센터 운영현황

(단위: 명)

구분	근무인원	비고
 부가가치세과 민원창구	직원(1) 외주용역(1)	직원(안내 및 상담), 외주용역(신고지원 등)
 소득세과 민원창구	직원(1) 외주용역(1)	직원(안내 및 상담), 외주용역(신고지원 등)
 재산세과 민원창구	직원(1)	직원(안내 및 상담)
합계	직원(3), 외주 용역(2)	

자료: 구로세무서, 「4차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 6., p. 8

센터 내 최대운영 시점을 가정해 공간기준을 마련하며 직원 1명당 민원인 4명(민원처리 1명, 대기 2명, 신고서 작성 1명)으로 가정하여 업무처리 공간(최소 3~5명(개인 2~3명, 재산 1~2명) 상주 근무), 신고서 작성 및 민원대기 공간(최소 20~26명 동시수용), 상담·휴식 공간(최소 2명 이상 수용)을 포함할 수 있어야 한다.

34) 국세신고안내센터의 근무 인원은 순환 근무를 원칙으로 하며 순사무실 면적에는 영향이 없는 것으로 확인

〈표 V-6〉 국세신고안내센터 공간 산정기준

공간 구분		대규모형(40평 이상)	중규모형(30평 이상)	소규모형(20평 이상)
직원	업무처리	5명 동시 근무	4명 동시 근무	3명 동시 근무
	휴식	2명 이상 독립된 공간에서 휴식		
민원인	신고서 작성	14명 동시 신고서 작성	10명 동시 신고서 작성	
	민원 대기	12명 동시 대기	10명 동시 대기	
	독립된 상담	개별상담을 위한 독립된 공간 3개	개별상담을 위한 독립된 공간 2개	개별상담을 위한 독립된 공간 1개

자료: 국세청, 「국세신고안내센터 운영 기준」, 2020. 2., p. 7

이에 따라 제출한 사업계획에 포함되지 않은 면적 139제곱미터(m<sup>2</sup>)를 추가 반영해 달라는 요청받았으나 사업계획의 변경이 아닌 의견 제시로 본 검토 안에서는 고려하지 않는다.<sup>35)</sup> 따라서 주무부처는 향후 실시설계 및 사업추진 절차에서 본 검토 안에서 판단한 적정 사업 규모 내에서 「국세신고안내센터 설계 표준모델(도안)」에 따라 센터 면적을 확보할 수 있도록 조정하는 절차가 필요할 것으로 판단된다.

종합하자면 본 사업은 부지 확보, 현청사부지 활용계획, 시설계획 수립 절차 단계에서 사업추진을 위한 준비가 다소 미흡한 것으로 판단되므로 향후 사업 추진 과정에서 이를 면밀히 보완하여 추진할 필요가 있다.

#### 나. 이해당사자 사업수용성 등 외부여건

##### 1) 개요

사업의 추진 주체가 의지를 갖고 사업을 추진한다 하더라도 해당 사업을 부정적으로 바라보는 시각이 만연할 경우 사업이 원활하게 추진되기 어렵고, 결국에는 사업이 중단되는 상황이 발생할 수 있다. 즉 사업을 추진하는 과정에서 발생할 수 있는 사회적인 갈등으로 인하여 사업이 원활하게 추진되지 못하는 상황을 최소화하는 노력이 필요하다. 따라서 공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 지역주민의 태도 등 외부 여건을 살펴보는 것이 필요하다.

35) 본 검토는 사업계획안의 사업계획 규모를 기준으로 검토하며 제시된 면적 외 추가 면적에 대한 검토는 사업계획의 변경의 건에 해당

‘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. 여기서 말한 이해당사자는 사업의 추진 주체를 제외한 관련 지방자치단체나 특정 이익집단이 해당될 수 있다.

이해당사자들의 사업을 바라보는 태도는 다양하게 나타날 수 있다. 중앙부처 혹은 지방자치단체가 추진하는 사업이 해당 지역의 오래된 숙원사업이라면 지역주민 모두가 사업의 추진에 적극적으로 찬성하는 태도를 보일 수 있다. 반대로 중앙정부 혹은 지방자치단체 차원에서는 꼭 필요한 사업이더라도 지역주민의 입장에서 바람직하지 않다고 판단하여 사업의 추진을 적극적으로 반대할 수도 있다. 나아가 동일한 사업에 대하여 사업의 추진을 적극적으로 찬성하는 주민과 적극적으로 반대하는 주민이 모두 있어 갈등을 겪는 상황도 발생할 수 있다. 사업의 추진에 대한 선호도가 일치한다 하더라도, 세부적인 사업계획에 대하여 의견이 달라질 수도 있다. 지역주민의 태도 등 외부 여건 검토 시 이러한 경우까지 모두 포함할 수 있도록 노력해야 할 것이다.

따라서 본 항목에서는 사업설명회, 조사과정에서 주무부처로부터 제공받은 자료 등을 토대로 본 사업과 관련된 이해관계자들의 태도를 검토하였다.

## 2) 검토 결과

검토는 주무부처인 국세청과 구로세무서 등 이해당사자들의 사업 추진 의지를 간접적으로 파악하였다. 주무부처인 국세청과 구로세무서는 국세청사의 협소·노후화에 따른 보수비용 증가, 민원인의 불편 초래 등의 문제점을 근거로 신규 사업의 필요성을 제시하였다. 청사 내 사무실이 협소하여 내방 민원인과의 세무 관련 상담 내용에 대한 비밀유지가 곤란한 상황이 빈번하게 발생되어 편안한 납세 서비스 제공에 어려움이 있으며 민원 공간의 노후화로 인해 건물 내·외벽, 바닥 등에 균열 등이 존재하는 것을 현장조사에서도 파악하였다. 구로세무서가 최근 5년간 청사 유지보수 비용으로 사용한 금액은 총 4억 9,600만원이며 이 중 보수·보강공사 등에 따른 공사비는 2억 300만원으로 약 41%에 해당한다. 이에 주무부처는 보수비용은 일시적으로 많은 지출이 발생하므로 상위기관인 국세청에 공사비를 추가로 요청한 후 배정받겠다고 답변하였다. 더불어 구로세무서는 구로구 전체를 관할하고 있음에도 불구하고 청사가 영등포구에 위치하고 있어 민원인의 불편과 혼란을 야기하고 있으므로 청사 이전은 불가피한 상황임을 강조하였다.

〈표 V-7〉 구로세무서 청사 유지보수 비용

(단위: 천원)

구분	합계	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
시설장비 및 유지비	293,068	48,018	69,345	49,014	62,676	64,015
공사비	202,900	84,100	41,350	41,750	17,200	18,500
연도별 합계	495,968	132,118	110,695	90,764	79,876	82,515

자료: 구로세무서, 「3차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 6., p. 5

따라서 본 사업에 대한 민원인과 지역주민들의 사용수용성은 높은 것으로 판단된다. 다만 당초 지구단위계획 당시 신청사와 인근지역 공동주택과의 건물 간 간격이 좁아 사생활 침해 등의 문제로 인한 지역주민의 반발이 일부 존재했던 것으로 파악하였다. 주무부처는 이와 관련하여 “지구단위계획 결정 절차에 따라 주민의견 청취 및 공고 등의 과정을 거쳐 결정 및 고시되었으며, 의견청취 과정에서 세무서 이전에 대한 반대의견은 확인되지 않았음”이라는 답변을 하였다. 연구진은 본 사업부지와 사생활침해에 관련하여 언론 매체를 통해 간접적 검토를 수행하였고 사업계획 초기 당시 일부 민원이 존재한 것으로 보이나 현시점에서 민원 분쟁 가능성은 더 이상 없을 것으로 판단된다. 이는 구로세무서와 주민센터, 생활 SOC시설 등 공공청사가 함께 조성되는 영향이 큰데 인근지역 주차장 해소, 지역주민의 접근성과 편의성이 개선될 수 있기 때문이다. 면담과 현장 조사 결과를 바탕으로 본 사업에 대한 주무부처의 태도는 전반적으로 높은 선호도를 가지고 있는 것으로 판단된다.

이러한 점들을 고려할 때 본 사업과 관련된 이해관계자인 국세청, 구로세무서, 지역주민의 사업 추진의지와 지역주민의 사업수용성은 상당히 높은 것으로 판단된다. 면담과 현장 조사 결과를 바탕으로 본 사업에 대한 주무부처의 태도는 전반적으로 높은 선호도를 가지고 있는 것으로 판단하였다. 또한 본 사업에 대한 민원이나 사업추진에 영향을 미칠 수 있는 외부여건, 갈등요인 등도 존재하지 않는 것으로 검토하였다.

---

## VI. 지역균형발전 분석

---

본 장에 앞서 이루어진 경제성 분석은 그 구조상 낙후된 지역에서의 사업일수록 타당성을 낮게 평가할 가능성이 높다. 예를 들어 낙후지역의 도로사업의 타당성을 평가할 경우, 인구가 적고 교통량이 상대적으로 적어 도로건설의 편익이 낮게 산출되어 사업의 경제적 타당성이 떨어지기 마련이다. 따라서 그 지역에 대한 투자기회는 적어지고 경제성이 높게 평가된 다른 직역으로 투자가 집중되는 현상이 지속되어 지역 간 빈익빈 부익부 현상이 심화된다.

따라서 예비타당성조사에서는 위와 같은 현상을 방지하고 지역균형 발전이라는 상위의 국가정책을 평가에 반영하기 위하여 지역낙후도지수를 개발하여 지역의 낙후정도를 객관적으로 평가하고, 사업시행으로 인한 지역경제 파급효과를 분석하기 위하여 한국은행 지역 간 산업연관모형(Inter-Regional Input Output Model, IRIO)을 이용하여 분석하였다. 이와 같은 분석을 수행하는 근본 취지는 낙후지역에서 수행되는 공공투자사업, 그리고 해당 지역에 파급효과가 큰 사업에 대해서 일종의 가점을 부여함으로써 경제성이 다소 낮은 사업이라 할지라도 사업 추진이 가능하도록 하여 지역 간 불균형 상태가 심화되지 않도록 하기 위한 것이다.

「예비타당성조사 운용지침」 제23조에 의거 예비타당성조사 방식에 준하여 수행되는 사업 계획 적정성 검토의 경우, 지역균형발전 분석은 사업추진 여부를 결정하는 지표로 활용되지는 않으나 지역낙후도 및 지역경제 파급효과 분석을 통해 지역균형 발전에 어떠한 영향을 미치는지 개략적으로 살펴보기 위해 수행된다. 다만 최근 개정된 「예비타당성조사 수행 총괄지침」에서는 「수도권정비계획법」상 수도권 지역에서 시행하는 사업의 지역균형발전분석을 생략할 수 있도록 규정을 마련하였다(제62조 제2항). 「수도권정비계획법」에서 언급하는 수도권이란 서울특별시와 대통령령으로 정하는 그 주변지역을 말하며, 「대통령령」으로 정하는 그 주변지역과 「수도권정비계획법 시행령」 제2조에 따라 인천광역시와 경기도를 말한다.

본 사업은 서울시 구로구에 공공청사를 건립하는 사업으로, 사업대상지역이 「수도권정비계획법」상 수도권 지역에 해당한다. 따라서 본 조사에서는 관련 규정에 따라 지역균형발전 효과 분석을 생략하였다.

---

## VII. 종합결론 및 정책제언

---

### 1. 종합결론

본 사업은 현재 서울특별시 영등포구 문래동에 위치한 구로세무서를 구로구 관할 지역인 구로구 고척동으로 이전 신축하는 사업으로 청사의 안전성, 편의성을 확보하여 직원의 근무 환경 개선 및 양질의 납세 서비스를 제공하는 것을 목적으로 한다.

구로세무서 청사 신축 사업은 2019년 예산 편성 이후 2020년 4월 기본설계 착수, 2021년 5월 기본설계 및 조달청 적정성 검토 완료, 2021년 10월 중간 설계 완료, 2022년 2월 중간설계 조달청 적정성 검토를 완료하였다. 그러나 청사 이전 예정 부지를 매입 방식으로 확보하려던 처음 계획과 달리 사업 추진 과정에서 현 청사 부지와 이전 대상 부지를 교환하는 방식으로 변경됨에 따라 사업 수행이 지연되었다. 또한 주변 공원 및 복합청사와 지하주차장 통합 개발을 추진함에 따라 공사비 및 사업 기간의 연장이 필요하게 되었다. 이에 국세청은 2022년 12월 총사업비 조정을 요구하였고 기획재정부는 2023년 1월 사업 계획 적정성 재검토를 실시할 것을 결정하였다.

본 사업의 사업계획 적정성 재검토는 「총사업비관리지침」, 「예비타당성조사 운용지침」, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 등의 규정에 따라 사업계획 적절성 검토, 비용 추정, 정책성 분석 등을 중심으로 수행되었다.

사업계획의 적절성 검토 부분에서는 사업부지 활용의 적정성, 시설면적의 적정성을 검토하였다. 본 사업의 대상 부지는 업무시설 중 공공업무시설 용도 부지로 건폐율 50% 이하, 용적률 250% 이하로 계획 지침에서 규정하고 있는데 사업 계획에 따르면 부지의 용도(공공업무시설), 건폐율(37.5%), 용적률(196.6%)이 모두 적정한 것으로 확인되었다. 구로세무서 신축 청사는 부지면적 3,300제곱미터(㎡), 연면적 1만 1,192제곱미터(㎡)에 지하 2층, 지상 7층 규모로 신축하는 것으로 계획되었다. 시설면적은 주무 부처에서 제시한 사업계획 규모를 ‘검토안’으로 관련 지침 및 유사 사례 검토를 통해 재산정한 규모를 ‘대안’으로 설정하여 검토하였다. 사업계획 기준인원 179명(정원 169명, 정원 외 10명)을 준용하여 ‘청사취득 및 배정면적 기준’, ‘정부청사시설 기준표’, 『청사 신축업무 편람』(국세청, 2022. 3.) 및 유사사례를 토대로 적정 면적을 산정하여 대안으로 설정하였다. 검토 결과 대안의 시설

면적은 1만 710제곱미터(㎡)로 사업계획 1만 1,192제곱미터(㎡)에 비해 6,336제곱미터(㎡) 적게 산출되었다.

총사업비는 2022년 말을 기준으로 공사비, 용지보상비, 시설부대경비, 예비비로 구분하여 검토하였다. 주무부처에서 제시한 사업계획안의 면적으로 준용하여 산출한 비용을 '검토안'으로 관련 규정 및 유사사례 검토를 통해 도출한 대안 면적을 기준으로 산출한 비용을 '대안'으로 설정하였다. 단위공사비는 조달청 정보광장 및 나라장터 자료를 활용하여 유사 세무서를 선정하여 산출하였으며, 『제로에너지 건축물공사비·운영비 및 신·재생에너지 설비 설치비 추정방안』의 지침에 따라 제로에너지 추가공사비, 신·재생에너지 설비 추가공사비를 반영하였다. 용지보상비 관련해서 사업계획에서는 2011년 감정평가액에 공시지가증가비율을 적용하여 산정하였으나 본 검토에서는 2022년 말 시점의 공시지가를 기준으로 산정하였다. 시설부대경비는 부가가치세를 제외한 공사비를 기준으로 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2022. 5.)의 요율을 적용하여 산정하였다. 다만 본 사업은 2019년 설계 업체를 선정하여 기본 설계가 완료된 사업으로 설계비 및 시설부대비는 2019년 지침의 요율을 적용하였다. 예비비는 구득 자료의 수준에 따라 반영 비율을 달리하는데 본 사업의 경우 중간설계 및 적정성 검토가 완료되어 해당 설계도서 활용이 가능하므로 예비비를 반영하지 않았다. 총사업비 추정 결과 검토안은 사업계획안 530억 2,700만원보다 762억원 증가한 537억 8,900만원 대안은 871억원 감소한 521억 5,600만원으로 산출되었다. 사업계획안에 비해 검토안의 총사업비가 증가한 것은 주로 가격 시점의 차이로 인한 공사비 증가로 인한 것이며, 대안의 총사업비가 감소한 것은 연면적 감소로 인한 것이다.

「예비타당성조사 수행 총괄지침」에 따르면 정책성 분석은 사업추진 여건, 정책 효과, 사업별도평가 항목(선택적)으로 구분해서 검토하는데 사업계획 적정성 재검토에서는 정책효과 분석은 생략 가능하다. 본 사업 관련 정책성 분석은 정책 일치성 등 내부 여건, 이해당사자 사업수용성 등 외부 여건을 중심으로 검토하였다. 「2030서울생활권계획」(서울시, 2018), 「고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획」(구로구, 2022), 「2018~2022년 국유재산관리기금 증기사업계획」(국세청, 2018)을 검토한 결과 본 사업은 관련 계획 및 정책방향과의 일치성은 높은 것으로 확인하였다. 다만 사업 추진 과정에서 부지 확보 방식의 변경으로 사업이 상당히 지체되었으므로 서울시와 협의를 조속히 진행해야 할 것이며, 교환 부지의 재산가액 차액이 40억원 이상일 경우 투자심사 대상에 해당하므로 공유재산심의, 시의회 관리계획 등 사전 절차가 무리 없이 진행될 수 있도록 현재 구로세무서의 부지

에 대한 활용 방안도 수립할 필요가 있다. 국세신고안내센터 설치에 관한 규정 수립 이전에 본 사업의 계획이 수립되어 국세신고안내센터 시설 면적이 반영되지 못하였으므로 향후 사업 추진 과정에서 해당 시설면적이 확보될 수 있도록 조정하는 절차도 필요하다고 판단된다. 이해당사자 사업수용성을 검토한 결과 국세청, 구로세무서의 사업 추진 의지는 높은 편이며, 구로구 관할 지역인 구로구 고척동에 이전 신축하기 때문에 지역 주민의 사업 수용성 또한 상당히 높을 것으로 판단된다.

〈표 VII-1〉 사업계획 적정성 재검토 결과

(단위: m<sup>2</sup>, 백만원)

구분		사업계획안(A)	검토안(B)	대안(C)	
사업 위치		서울특별시 구로구 고척동 100번지 일원			
사업 기간		2019-2026년(8년)			
사업 규모	부지면적	3,300	3,300	3,300	
	연면적	11,192	11,192	10,710	
공사비	건축공사비	24,724	31,143	29,803	
	연면적 증가	4,007	-	-	
	BEMS설비	111	-	-	
	흙막이공사	2,482	-	-	
	신재생에너지설비	630	129	123	
	부가가치세	-	3,127	2,993	
	소계	31,954	34,400	32,918	
	보상비	용지보상비	16,774	14,969	14,969
	소계	16,774	14,969	14,969	
시설부대 경비	조사비 및 측량비		313	299	
	설계비		1,502	1,440	
	감리비	건설사업관리비	2,236	2,131	2,074
		맞춤형서비스	378	-	-
	시설부대비		73	72	69
	부가가치세		-	402	388
	소계		4,299	4,420	4,269
	소계		53,027	53,789	52,156
예비비		-	-	-	
<b>총사업비</b>		53,027	53,789	52,156	
<b>총사업비(보상비 제외)</b>		36,253	38,820	37,187	

자료: 사업계획 적정성 재검토 결과를 바탕으로 연구진 작성

## 2. 정책제언

국세청 구로세무서는 서울지방국세청 소속 세무서로 서울특별시 구로구를 관할하고 국세를 징세하는 관청이다. 현 청사는 1976년 신축 후 46년이 경과함에 따라 건물 노후화에 따른 안전상의 문제와 사무·민원상당 공간 부족, 적정 근무인원 배치 등에 어려움을 겪고 있다. 또한 관할구역인 구로구가 아닌 영등포구에 위치하고 있어 낮은 접근성으로 인해 방문객과 지역주민의 불편이 적지 않게 존재하고 있다. 이러한 현실을 감안할 때 구로세무서 신축사업의 추진 배경 및 목적은 타당하다고 볼 수 있다. 다만 국세청에서 제시한 직원의 근무 환경 개선 및 양질의 납세 서비스 기반 마련을 통한 국가재정수입 확보라는 궁극적인 목표를 고려하여 본 사업의 효과적인 추진을 위한 몇 가지 보완 및 고려사항을 제언하고자 한다.

첫째, 본 사업은 부지 교환에 따른 행정적 절차가 조속히 완료될 수 있도록 서울시-국세청 양자 간 협의가 시급할 것으로 판단된다. 부지 확보 방식 및 지구단위계획 등 여러 행정 절차로 인해 사업이 이미 지체된바 향후 이와 관련하여 사업이 더 지연될 가능성도 클 것으로 판단된다. 구로세무서와 국세청은 사업의 원활한 추진을 위해 서울시, 구로구 등 유관기관의 교환협의를 조속히 진행할 수 있도록 적극 협의해 나가야 할 것으로 판단된다.

둘째, 현 청사부지의 활용 계획이 구체적으로 수립되어야 할 필요가 있다. 구로세무서의 부지 교환 절차가 지연되면서 현 부지 활용방안에 대한 구체적인 계획도 아직까지 확정되지 않은 상황이다. 더불어 교환부지의 재산가액 차액이 40억원 이상일 경우 투자심사 대상에 해당하므로 시차원에서의 구체적인 도입용도와 기본계획 등이 제시되어야 한다는 점을 미루어봤을 때 향후 사업의 지연 가능성도 배제할 수 없다. 따라서 현 부지의 활용계획을 구체화하고 공유재산심의, 시의회 관리계획 등 사전절차를 차질 없이 진행할 수 있도록 대책을 강구해야 할 것으로 판단된다.

셋째, 국세신고안내센터 설치를 위해 향후 실시설계 및 사업추진 절차에서 시설 규모 재조정을 위한 방안이 필요하다. 당초 구로세무서는 관련 규정 수립 이전(2018. 4.)에 이미 본 사업계획을 수립하여 해당 시설을 포함하지 못하였다. 따라서 주무부처는 향후 실시설계 및 사업추진 절차에서 본 검토 안에서 판단한 적정 사업규모 내에서 「국세신고안내센터 설계 표준모델(도안)」에 따라 센터 면적을 확보할 수 있도록 조정하는 절차가 필요할 것으로 판단된다.

종합하자면 국세청 구로세무서 신축사업은 아직 부지 확보를 위한 행정적 절차와 세부적인 사업계획이 구체화되지 못하여 이에 따른 현 청사 부지 활용계획이나 국세신고안내센터 설치 등에 따른 대책이 추가적으로 마련되어야 할 것으로 판단된다. 본 사업이 향후 직원 및 내방객의 안전을 확보하고 주차·사무공간 부족 문제를 해결하여 궁극적으로는 국가재정 수입 확보라는 목표를 충족할 수 있는 사업이 될 수 있도록 국세청과 구로세무서의 충분한 고민과 지속적인 논의가 필요할 것으로 판단된다.

## 참고문헌


- 구로구청, 『2022 구정현황』, 2022. 3.  
\_\_\_\_\_, 『2022 구정백서』, 2022. 12.  
\_\_\_\_\_, 『제37회 구로통계연보(2022)』, 2022. 12.
- 구로세무서, 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)」, 2022. 7.  
\_\_\_\_\_, 「구로세무서 청사 신축공사 교통영향평가(약식)-사전검토보완서」, 2022. 9.  
\_\_\_\_\_, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 2.  
\_\_\_\_\_, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신(추가1)」, 2023. 3.  
\_\_\_\_\_, 「1차 질의 및 자료요청에 대한 회신(추가2)」, 2023. 5.  
\_\_\_\_\_, 「2차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 5.  
\_\_\_\_\_, 「3차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 6.  
\_\_\_\_\_, 「4차 질의 및 자료요청에 대한 회신」, 2023. 6.
- 국세청, 「세무관서 청사 설계용역 지침」, 2011. 5.  
\_\_\_\_\_, 「'18~'22 국유재산관리기금 증기사업계획」, 2018. 1.  
\_\_\_\_\_, 「2019년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2018. 3.  
\_\_\_\_\_, 「국세청 신규사업 설명자료」, 2019. 1.  
\_\_\_\_\_, 「2019년도 성과관리시행계획」, 2019. 3.  
\_\_\_\_\_, 「국세신고안내센터 운영 기준」, 2020. 2.  
\_\_\_\_\_, 「2020년도 성과관리시행계획」, 2020. 5.  
\_\_\_\_\_, 「2021년도 성과관리시행계획」, 2021. 3.  
\_\_\_\_\_, 「2022년도 성과관리시행계획」, 2022. 3.  
\_\_\_\_\_, 『청사 신축업무 편람』, 2022. 3.  
\_\_\_\_\_, 「총사업비 조정요구서(사업명: 구로세무서 청사 신축공사)」, 2022. 12.
- 기획재정부, 「2019년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2018. 4.  
\_\_\_\_\_, 「2023년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2022. 5.  
\_\_\_\_\_, 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」, 2023. 1.
- 대한민국정부, 「2023년도 성과계획서(국세청)」, 2023.
- 서울특별시, 「2030서울생활권계획」, 2018.  
\_\_\_\_\_, 「도시관리계획(고척동 서울남부교정시설 이적지 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발 계획 결정(변경) 및 지형도면 고시)(서울특별시고시 제2022-221호)」, 2022. 5.

조달청, 「총사업비 중간설계 적정성 검토서(사업명: 구로세무서 청사신축)」, 2022. 2.  
한국개발연구원, 『제로에너지 건축물공사비·운영비 및 신·재생에너지설비 설치비 추정방안』, 2021. 4.  
\_\_\_\_\_, 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』, 2021. 5.  
\_\_\_\_\_, 『재정사업(건축) 시설부대경비 외 비용 산정방안』, 2021. 8.  
한국에너지공단, 「신·재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침」, 2022. 8.  
\_\_\_\_\_, 「2023년 신재생에너지 융복합지원사업 설비 및 지원단가」, 2022. 5.  
한국조세재정연구원 정부투자분석센터, 『타당성재조사 착수회의 자료』, 2023. 2.  
행정안전부, 「2022년도 청사수급관리계획 작성지침」, 2021. 1.

구로구청 홈페이지, <https://www.guro.go.kr>  
구로세무서 홈페이지, <https://s.nts.go.kr/guro>  
국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>  
네이버 지도, <https://map.naver.com>  
서울시 홈페이지, <https://news.seoul.go.kr>  
서울열린데이터 광장, <https://data.seoul.go.kr>  
일사편리 서울부동산정보조회시스템, <http://kras.seoul.go.kr>  
조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr>  
조달청 나라장터(국가종합전자조달), <https://www.g2b.go.kr>  
한국은행 경제통계시스템, <http://ecos.bok.or.kr>

## 부록 조사 수행 관련 공문

다시, 대한민국! 새로운 국민화나라



### 기획재정부

기획재정부

수신 한국조세재정연구원장  
(경유)  
제목 사업계획 적정성 재검토 시행 요청(국세청 구로세무서 청사 신축사업)


---

1. 기획재정부 총사업비관리과-16(2023.1.3.)호 관련입니다.

2. 국세청 소관 '국세청 구로세무서 청사 신축사업'은 총사업비관리지침 제49조의2제1항의 요건에 해당되어 사업계획 적정성 재검토를 요청하오니, 수행 후 그 결과를 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 사업계획 적정성 재검토 시행 요청(국세청 구로세무서 청사 신축) 1부.  
2. 총사업비 조정요구서(국세청 구로세무서 청사 신축) 1부. 끝.

기획재정부장관



---

사무관	장유석	타당성심사과	전보 2021.1.4	
		장	유형선	
별첨자				
시행	타당성심사과-26	(2023. 1. 4.)	접수	
우	30109	세종특별자치시 갈매로 477, 4동	기획재정부 (어진동)	/ <a href="http://www.moef.go.kr">http://www.moef.go.kr</a>
전화번호	044-215-5416	팩스번호	044-215-8119	/ <a href="mailto:istist3@korea.kr">istist3@korea.kr</a> / 비공개(5)

다시, 대한민국! 새로운 국민화나라