



본 보고서는 환경부로부터 친환경 인증을 받은 재활용 종이로 인쇄되었습니다.

2024년도 사업계획 적정성 재검토 보고서

서울 동작경찰서 재건축

2024년도 사업계획 적정성 재검토 보고서

2024년도 사업계획 적정성 재검토 보고서

서울 동작경찰서 재건축

서울 동작경찰서 재건축

Kipf 한국조세재정연구원

(30147) 세종특별자치시 시청대로 336
TEL 044-414-2114 www.kipf.re.kr

Kipf 한국조세재정연구원

Kipf 한국조세재정연구원
정부투자분석센터

2024년도 사업계획 적정성 재검토 보고서

서울 동작경찰서 재건축

제 출 문

기획재정부 장관 귀하

본 보고서를 귀 기획재정부가 의뢰한 『서울 동작경찰서 재건축』의 사업계획 적정성 재검토 최종보고서로 제출합니다.

2025. 7.

한국조세재정연구원 원장 이 영

< 연구진 >

■ 「서울 동작경찰서 재건축」 사업계획 적정성 재검토

한국조세재정연구원 연구진 : 김혜련 초빙연구위원(연구총괄)

김종원 선임연구원

이세미 선임연구원

공동 연구진 : 서대현 연구위원(인천연구원)

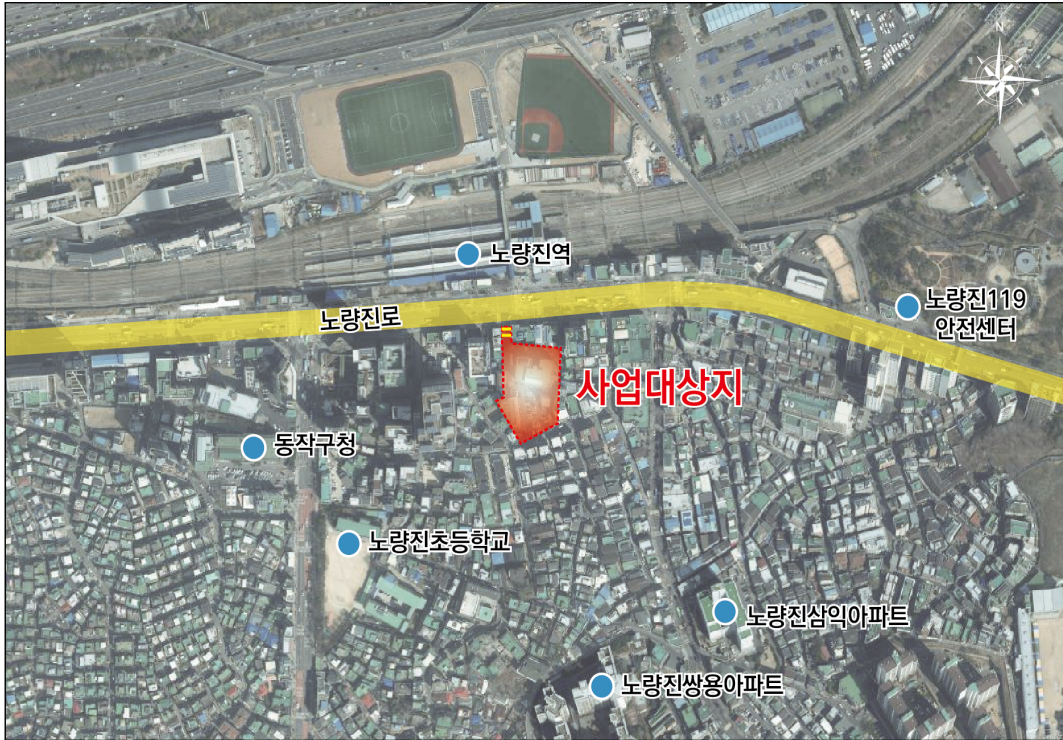
외부 연구진 : 변태근 대표(㈜유진도시건축연구소)

최복균 연구원(㈜유진도시건축연구소)

검토위원 : 박태성 소장(공공건축연구원)

한 균 대표(㈜비콘힐엔지니어링)

〈 위치도 〉



목 차

요 약	1
I. 사업계획 적정성 재검토의 개요	89
1. 사업의 추진 배경 및 목적	89
가. 사업의 추진 배경	89
나. 사업의 목적 및 기대효과	90
2. 사업의 추진 근거 및 경위	90
가. 사업의 추진 근거	90
나. 사업의 추진경위	93
3. 사업의 주요 내용	95
가. 사업 개요	95
나. 세부시설 규모	95
다. 총사업비	98
4. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용	100
가. 사업계획 적정성 재검토의 절차	100
나. 사업계획 적정성 재검토의 분석 방법	101
II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점	103
1. 사업대상지역 현황	103
가. 자연환경 및 생활환경 분석	103
나. 사회·경제적 환경 분석	106
다. 사업대상지 치안 환경 분석	110
2. 서울 동작경찰서 현황	114
가. 연혁	114
나. 관할 행정구역	116

다. 조직 및 인력 현황	117
라. 현청사 시설 현황	119
3. 유사사례 검토	120
가. 마산동부서 신축	120
나. 울산북부경찰서 신축	121
다. 순천경찰서 신축	122
라. 부천소사경찰서 신축	123
마. 안동경찰서 신축	124
바. 강릉경찰서 신축	125
사. 대구달성경찰서 신축	126
아. 서울방배경찰서 신축	127
자. 인천남동경찰서 신축	128
차. 종암경찰서 신축	129
카. 여주경찰서 신축	130
4. 관련 법령 및 계획 검토	131
가. 관련 법령	131
나. 관련 규정	131
다. 관련 계획	134
5. 사업계획 적정성 재검토의 주요 쟁점	139
가. 사업계획의 적절성 관련 쟁점	139
나. 시설 규모의 적정성 관련 쟁점	140
다. 비용 추정 관련 쟁점	143
라. 정책성 분석 관련 쟁점	146
Ⅲ. 사업계획의 적절성 검토	147
1. 사업목적의 적절성 검토	147
가. 개요	147
나. 사업목적의 적절성 검토	147

2. 사업 부지의 적절성 검토	156
가. 부지 위치의 적절성 검토	156
나. 부지 면적의 적절성 검토	159
3. 시설규모의 적정성 검토	163
가. 사업계획안의 개요	163
나. 시설면적 검토 기준	166
다. 세부 시설규모의 적절성 검토	180
IV. 비용 추정	200
1. 비용 추정의 개요	200
가. 기본 방향	200
나. 총사업비 항목	200
다. 분석 기준연도	202
라. 총사업비 추정의 기준 면적	203
2. 총사업비 추정	204
가. 공사비	204
나. 보상비	217
다. 시설부대경비	220
라. 예비비	239
마. 총사업비 추정 결과 종합	240
바. 총사업비 연차별 배분	241
V. 정책성 분석	243
1. 정책성 분석의 체계	243
2. 사업추진 여건	244
가. 관련 정책 및 계획과의 일치성 등 내부여건	244
나. 지역주민 사업수용성 등 외부여건	247

VI. 종합결론 및 정책제언	251
1. 종합결론	251
2. 정책제언	253
참고문헌	255
[부록 1] 조사의뢰 공문	258
[부록 2] 부처 자료 제출 공문	259

표 목차

〈표 Ⅰ-1〉 서울 동작경찰서 현황	89
〈표 Ⅰ-2〉 사업의 추진경위	94
〈표 Ⅰ-3〉 서울 동작경찰서 재건축 사업의 주요 내용	95
〈표 Ⅰ-4〉 사업계획의 세부 시설별 면적 현황	96
〈표 Ⅰ-5〉 총사업비 세부 내역	98
〈표 Ⅰ-6〉 연차별 투자 계획	99
〈표 Ⅱ-1〉 서울특별시 기후	104
〈표 Ⅱ-2〉 서울특별시 행정구역별 현황	105
〈표 Ⅱ-3〉 서울특별시 및 사업대상지 인구수	106
〈표 Ⅱ-4〉 서울특별시 및 사업대상지 자동차 등록대수	107
〈표 Ⅱ-5〉 서울특별시 산업별 사업체 및 종사자 수	109
〈표 Ⅱ-6〉 서울특별시 동작구 사업체 및 종사자 수	110
〈표 Ⅱ-7〉 전국 범죄 발생 현황	111
〈표 Ⅱ-8〉 서울특별시 범죄 발생 현황	111
〈표 Ⅱ-9〉 서울특별시 5대 범죄 발생 현황	112
〈표 Ⅱ-10〉 범죄 발생부터 검거까지의 기간	113
〈표 Ⅱ-11〉 서울 동작경찰서 주요 연혁	115
〈표 Ⅱ-12〉 서울 동작경찰서 관할 행정구역	116
〈표 Ⅱ-13〉 서울 동작경찰서 조직 현황	117
〈표 Ⅱ-14〉 서울 동작경찰서 전체 정원	118
〈표 Ⅱ-15〉 동작경찰서 직무별 정원 현황	118
〈표 Ⅱ-16〉 동작경찰서 부서별 정원(일반·수사부서)	118
〈표 Ⅱ-17〉 현 청사 시설 현황	119
〈표 Ⅱ-18〉 마산동부서 신축사업 조감도	120
〈표 Ⅱ-19〉 울산북부경찰서 신축사업 조감도	121

〈표 II-20〉 순천경찰서 신축사업 조감도	122
〈표 II-21〉 부천소사경찰서 신축사업 조감도	123
〈표 II-22〉 안동경찰서 신축사업 조감도	124
〈표 II-23〉 강릉경찰서 신축사업 조감도	125
〈표 II-24〉 대구달성경찰서 신축사업 조감도	126
〈표 II-25〉 서울방배경찰서 신축사업 조감도	127
〈표 II-26〉 인천남동경찰서 신축사업 조감도	128
〈표 II-27〉 종암경찰서 신축사업 조감도	129
〈표 II-28〉 여주경찰서 신축사업 조감도	130
〈표 II-29〉 시설 및 면적 기준 주요 변경 사항	132
〈표 II-30〉 경찰관서 청사시설 면적기준 주요 변경 사항	134
〈표 II-31〉 신축과 리모델링(증축 포함) 기준	135
〈표 II-32〉 서울 동작경찰서 재건축(신규) 사업개요	135
〈표 II-33〉 2040 서울도시기본계획 7대 목표	136
〈표 II-34〉 권역 및 지역생활권 구분	137
〈표 II-35〉 노량진 지역생활권계획: 목표별 전략	138
〈표 II-36〉 서울 동작경찰서 정원 현황	140
〈표 II-37〉 동작경찰서 정원 외 인원 현황	141
〈표 II-38〉 토지 교환 대상	144
〈표 II-39〉 사업 대상부지 소유주 현황	145
〈표 III-1〉 현 청사 협소 및 노후 현황	147
〈표 III-2〉 안전진단 결과 비교	148
〈표 III-3〉 서울 동작경찰서 본관동 정밀안전진단 결과	149
〈표 III-4〉 현 동작경찰서 당해 건물 1인당 사무실 면적 산정	150
〈표 III-5〉 정부청사관리규정에 따른 동작경찰서 순사무실 면적 산정	150
〈표 III-6〉 서울동작경찰서 순사무실 기준면적 산정	151
〈표 III-7〉 순사무실 기준 협소도 산정 결과	151

〈표 Ⅲ-8〉 전체 시설면적 기준 협소도 산정 결과	151
〈표 Ⅲ-9〉 동작경찰서 시설유지관리비 집행 현황	153
〈표 Ⅲ-10〉 서울청 관할 신축 추진 경찰서	153
〈표 Ⅲ-11〉 사업 대상부지 소유자 현황	158
〈표 Ⅲ-12〉 노량진지구 지구단위계획	161
〈표 Ⅲ-13〉 부지면적의 적절성 검토의 산출 사례	161
〈표 Ⅲ-14〉 부지면적의 적절성 검토	162
〈표 Ⅲ-15〉 서울시 일반상업지역 경찰서 신축사업 사례	163
〈표 Ⅲ-16〉 사업계획안의 사업개요	163
〈표 Ⅲ-17〉 서울 동작경찰서 재건축 사업계획안의 세부 시설구성	164
〈표 Ⅲ-18〉 경찰관서 청사 취득 및 배정 면적 기준	167
〈표 Ⅲ-19〉 경찰관서 설계기준 실면적 세부 산출내역	168
〈표 Ⅲ-20〉 청사시설기준표	176
〈표 Ⅲ-21〉 서울 동작경찰서 전체 정원	178
〈표 Ⅲ-22〉 동작경찰서 직무별 정원 현황	178
〈표 Ⅲ-23〉 동작경찰서 부서별 정원(일반·수사부서)	178
〈표 Ⅲ-24〉 동작경찰서 정원 외 인원 현황	179
〈표 Ⅲ-25〉 검토안 및 대안의 설정	180
〈표 Ⅲ-26〉 정원 및 정원의 인원에 따른 업무시설 구분	181
〈표 Ⅲ-27〉 정원 및 정원의 인원에 대한 업무시설 규모 검토	182
〈표 Ⅲ-28〉 업무시설 규모 검토	184
〈표 Ⅲ-29〉 정원 외 인원 업무시설(부처 요구안과 대안 비교)	185
〈표 Ⅲ-30〉 유치장 전용 및 공용면적 검토	186
〈표 Ⅲ-31〉 편의시설 규모 검토	187
〈표 Ⅲ-32〉 정보통신시설 규모 검토	187
〈표 Ⅲ-33〉 저장보관시설 규모 검토	188
〈표 Ⅲ-34〉 관리시설 규모 검토	189
〈표 Ⅲ-35〉 보조시설 규모 검토	190

〈표 Ⅲ-36〉 사업계획안 및 대안의 전용면적	190
〈표 Ⅲ-37〉 시설관리 및 기타시설(공용시설) 규모 검토	191
〈표 Ⅲ-38〉 법정 주차대수 검토	192
〈표 Ⅲ-39〉 서울시 경찰서 신축사례(법정 주차대수 대비 계획 비율)	193
〈표 Ⅲ-40〉 부설주차장 적정규모 검토	193
〈표 Ⅲ-41〉 조경면적 및 조경비율 산정 결과	194
〈표 Ⅲ-42〉 공개공지 면적 산정 결과	195
〈표 Ⅲ-43〉 지상주차장 1대당 면적 산출 사례	195
〈표 Ⅲ-44〉 지상가용면적 산정 결과	196
〈표 Ⅲ-45〉 지상주차가능대수 산정 결과	196
〈표 Ⅲ-46〉 적정 지하주차면적 산정	196
〈표 Ⅲ-47〉 규모 검토 결과 종합	197
〈표 Ⅲ-48〉 규모 검토 결과 종합(현 청사 비교 검토)	199
〈표 Ⅳ-1〉 비용 추정 절차 및 방법	200
〈표 Ⅳ-2〉 총사업비 세부 내역	201
〈표 Ⅳ-3〉 총사업비 항목 재분류	201
〈표 Ⅳ-4〉 비용 보정지수(건설투자GDP 디플레이터)	203
〈표 Ⅳ-5〉 총사업비 추정 기준 면적	204
〈표 Ⅳ-6〉 조달청 자료 유사사례 검토	205
〈표 Ⅳ-7〉 조달청 자료의 경찰서 유사사례(2018~2022)	206
〈표 Ⅳ-8〉 유사사례 평균단가 산출내역	208
〈표 Ⅳ-9〉 기본공사비 추정 결과	208
〈표 Ⅳ-10〉 신·재생에너지의 공급의무 비율	209
〈표 Ⅳ-11〉 신·재생에너지 공급의무 비율의 산정기준 및 방법	209
〈표 Ⅳ-12〉 단위 에너지사용량 및 지역계수	210
〈표 Ⅳ-13〉 에너지사용량 산정	211
〈표 Ⅳ-14〉 신·재생에너지 사용량 산정	211

〈표 IV-15〉 단위 에너지생산량 및 원별 보정계수	211
〈표 IV-16〉 태양광 및 지열 설치 규모 산정	212
〈표 IV-17〉 융복합지원사업 설비 및 지원단가	213
〈표 IV-18〉 신·재생에너지 공사비 산정	213
〈표 IV-19〉 철거 대상 건축물 현황	214
〈표 IV-20〉 철거공사비 산정 결과	214
〈표 IV-21〉 철거설계비 추정	215
〈표 IV-22〉 공공발주사업의 해체공사비에 관한 요율	215
〈표 IV-23〉 철거감리비 추정	216
〈표 IV-24〉 공사비 종합	216
〈표 IV-25〉 사업 대상부지 소유주 현황	218
〈표 IV-26〉 2024년도 예산 요구내용 및 산출근거	219
〈표 IV-27〉 용지보상비 종합	219
〈표 IV-28〉 건축부문 설계비 요율	220
〈표 IV-29〉 건축공사의 종별 구분 기준	221
〈표 IV-30〉 건축설계 적정요율 산정	221
〈표 IV-31〉 기본설계비 추정	222
〈표 IV-32〉 실시설계비 추정	222
〈표 IV-33〉 전면 책임감리비 요율	223
〈표 IV-34〉 감리비 적정요율 산정	224
〈표 IV-35〉 감리비 추정	224
〈표 IV-36〉 건설부문 요율	225
〈표 IV-37〉 시설부대비 추정	226
〈표 IV-38〉 설계업무 추가대가 비용 산정	226
〈표 IV-39〉 개별시설 인증 수수료	227
〈표 IV-40〉 BF 인증수수료 산정	228
〈표 IV-41〉 녹색건축 본인증 수수료 산출기준	229
〈표 IV-42〉 녹색건축 예비인증 수수료 산출기준	229

〈표 IV-43〉 녹색건축 인증 규모별 수수료 할증률	230
〈표 IV-44〉 녹색건축 본인증 수수료 산출결과	230
〈표 IV-45〉 녹색건축 예비인증 수수료 산출결과	231
〈표 IV-46〉 녹색건축 인증비 할증률 산정	231
〈표 IV-47〉 녹색건축 인증 비용 산정	232
〈표 IV-48〉 에너지절약계획서 검토 수수료	233
〈표 IV-49〉 에너지절약계획서 수수료 비용 산정	233
〈표 IV-50〉 교통영향평가 대상 기준면적	234
〈표 IV-51〉 교통영향평가 요율 산정	234
〈표 IV-52〉 교통영향평가 수수료 산출기준(검토안)	234
〈표 IV-53〉 교통영향평가 수수료 산출기준(대안)	235
〈표 IV-54〉 교통영향평가 비용 산정	236
〈표 IV-55〉 조사 및 측량비 등 종합	236
〈표 IV-56〉 미술작품 설치 비용 기준면적 산정	237
〈표 IV-57〉 미술작품 설치 비용 산정	238
〈표 IV-58〉 시설부대경비 종합	238
〈표 IV-59〉 예비비 반영비율	239
〈표 IV-60〉 예비비 산정 결과	239
〈표 IV-61〉 서울 동작경찰서 신축사업 총사업비 추정 결과	240
〈표 IV-62〉 사업계획안 및 대안별 연차별 배분계획	242
〈표 V-1〉 본 사업의 정책성 분석 항목의 범주화	244
〈표 VI-1〉 서울 동작경찰서 재건축사업 사업계획 적정성 재검토 총괄요약표	253

그림 목차

[그림 I-1] 사업계획 적정성 재검토 수행 흐름도	100
[그림 II-1] 서울특별시 위치	103
[그림 II-2] 서울 동작경찰서 관할 행정구역 현황	116
[그림 II-3] 서울 동작경찰서의 지구대 및 파출소 배치 현황	117
[그림 II-4] 지역발전 구상도: 노량진 역세권	139
[그림 III-1] 동작경찰서 협소 현황	152
[그림 III-2] 동작경찰서 노후 현황	154
[그림 III-3] 사업 대상부지 위치	156
[그림 III-4] 지역생활권계획(동작구) 공간관리지침	157
[그림 III-5] 사업 대상부지 세부사항	158
[그림 III-6] 사업위치 현장사진	159
[그림 III-7] 초광역유치장 평면도	174
[그림 III-8] 광역유치장 평면도	175
[그림 III-9] 일반유치장 평면도	175
[그림 IV-1] 단계별 보상비 추정방법	217

요 약

I. 사업계획 적정성 재검토의 개요

1. 사업의 추진 배경 및 목적

가. 사업의 추진 배경

□ 사업의 추진 배경

- 현 청사는 1985년에 준공되어 30년 이상 경과한 건물이며, 내·외부 균열 및 설비 성능 저하 등 각종 하자가 다수 발생
- 건축물 노후에 따른 잦은 유지보수공사에도 불구하고 근본적인 문제 해결이 어려우며, 집중호우 시 누수·누전 등 경찰서 내 안전 문제 지속
- 협소한 내·외부 공간으로 근무여건이 열악하고 주차문제가 심각하며, 노량진뉴타운 완공 이후 치안수요 증가가 예상되고 있어 시설 확충 요구가 가증되는 상황

나. 사업의 목적 및 기대효과

□ 사업의 목적

- 노후하고 협소한 현 청사를 확장 신축함으로써 효율적인 업무 수행이 가능한 근무 여건 조성
과 방문 민원인에게 편안한 이용환경 제공을 목적으로 함

□ 사업의 기대효과

- 시설환경 개선에 따라 안전하고 쾌적한 공간 환경으로 내부 직원의 근무의욕 고취 및 지역 주민의 치안 만족도 제고
- 양질의 대국민 치안서비스 제공을 가능하게 함으로써 궁극적으로는 국민이 안심하는 생활환경 조성에 기여

2. 사업의 추진 근거 및 경위

가. 사업의 추진 근거

□ 주무부처가 제시한 지원근거

○ 「국유재산법」 제26조의5(국유재산관리기금의 용도)

「국유재산법」 [시행 2022. 6. 29.] [법률 제18661호, 2021.12.28., 타법개정] [시행 2024. 7. 10.] [법률 제19990호, 2024. 1. 9., 타법개정]
제26조의5(국유재산관리기금의 용도) ① 국유재산관리기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>

○ 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제12조(경찰의 조직) 및 제13조(경찰사무의 지역적 분장기관)

「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」(약칭: 경찰법) [시행 2023. 2. 16.] [법률 제19023호, 2022. 11. 15., 일부개정]
제12조(경찰의 조직) 치안에 관한 사무를 관장하게 하기 위하여 행정안전부장관 소속으로 경찰청을 둔다.
제13조(경찰사무의 지역적 분장기관) 경찰의 사무를 지역적으로 분담하여 수행하게 하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 시·도경찰청을 두고, 시·도경찰청장 소속으로 경찰서를 둔다. 이 경우 인구, 행정구역, 면적, 지리적 특성, 교통 및 그 밖의 조건을 고려하여 시·도에 2개의 시·도경찰청을 둘 수 있다.

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.k>

○ 「경찰청과 그 소속기관 직제」 제2조(소속기관)

「경찰청과 그 소속기관 직제」 [시행 2024. 3. 26.] [대통령령 제34343호, 2024. 3. 26., 일부개정]
제2조(소속기관) ③ 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제13조에 따라 시·도경찰청과 경찰서를 둔다.
제42조(경찰서) ① 시·도경찰청장의 소관사무를 분장하기 위하여 시·도경찰청장 소속으로 259개 경찰서의 범위에서 경찰서를 두며, 경찰서의 명칭은 별표 2와 같다. <개정 2021. 9. 24., 2023. 6. 27.>
② 경찰서의 하부조직, 위치 및 관할구역과 그 밖에 필요한 사항은 행정안전부령으로 정한다.
③ 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제30조 제1항에 따라 경찰서장은 경무관, 총경 또는 경정으로 보하되, 경찰서장을 경무관으로 보하는 경찰서는 별표 3과 같다.

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>

나. 사업의 추진 경위

□ 사업 추진경위

- 본 사업은 초기에 이전 신축을 계획했으나 대체부지 미확보 문제로 무산되어, 이후 현 부지에 경찰서를 신축하는 사업으로 계획을 변경함
- 건축물 소유주가 '서울시'인 문제로, 공용재산취득계획 대상에서 제외되다가 2023년 12월, 서울시와 기획재정부(경찰청) 간 건축물 소유권 이전을 위한 재산교환 대상에 포함되어 2024년도 국유재산관리기금 신규사업(국회증액 사업)으로 편성
 - 2024년 1월, 기재부와 서울시 간의 재산교환계약이 체결되었으며, 2025년 2월에 건축물에 대한 경찰청 사용승인이 완료됨
 - 부지 내 동작구 소유 토지는 2024년 7월에 동작서와 재산교환계약을 체결함
- 2024년 2월, 「총사업비 관리지침」상 요건에 해당하여 사업계획 적정성 재검토가 의뢰(타당성심사과-108(2024. 2. 2.))됨

〈표 1〉 사업의 추진경위

연도	내용
2014	• 동작경찰서 ↔ 동작구 MOU 협약을 통한 행정복합타운 이전 추진
2019	• 동작구청에서 경찰서 대체부지 미확보로 협약(동작경찰서 ↔ 동작구) 파기 • 현 부지 신축으로 2019년 공용재산사업취득계획서 제출
2021	• 동작경찰서 정밀안전진단 실시(안전진단 결과 D등급)
2023. 03.	• 2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 제출
2023. 04.	• 2024년도 공용재산취득계획(정부안) 대상 제외 - 동작경찰서 부지소유자(경찰청)와 건물소유자(서울시)가 다른 관계로 제외됨
2023. 10.	• 기재부 ↔ 서울시 상호 점유 재산교환 MOU 체결
2023. 12.	• 기재부 ↔ 서울시 재산교환 대상 확정
2023. 12.	• 2024년도 국유재산관리기금사업 신규사업 편성 확정(총사업비 657억원) - 토지매입비 500백만원, 기본설계비 74백만원, 시설부대비 1백만원 반영
2024. 01.	• 기재부 ↔ 서울시 재산교환계약 체결
2024. 03.	• 사업계획 적정성 재검토 착수
2024. 07.	• 동작경찰서 ↔ 동작구 재산교환계약 체결
2025. 02.	• 건축물에 대한 경찰청 사용승인 완료

자료: 「서울 동작경찰서 재건축」 사업 설명자료(기획재정부 타당성심사과-108(2024. 2. 2.)) 및 서울경찰청 제출자료(2024. 2. 26.), 서울경찰청 6차 제출자료(2024. 8. 8.)를 참고하여 연구진 작성

3. 사업의 주요 내용

가. 사업 개요

□ 사업 주요 내용

- (사업 위치) 서울특별시 동작구 노량진로 148(노량진동 72-35)
- (사업 규모) 부지면적 4,847㎡, 연면적 22,125.63㎡
- (총사업비) 657.12억원
- (사업기간) 2024~2029년(6년)

〈표 2〉 서울 동작경찰서 재건축 사업의 주요 내용

구분		현행안(요구안)
사업위치		서울시 동작구 노량진로 148
사업규모	부지면적	4,847㎡
	연면적	22,126㎡(지하 3층, 지상 7층)
사업기간		2024~2029년(6년)
사업주체		경찰청(서울경찰청)
총사업비		657.12억원
재원분담		국고 100%

주: 본 사업은 본격적인 사업 추진 이전에 사업계획 적정성 재검토가 요청되어 '현행안'과 '요구안' 간 차이가 없으므로 이를 구분하지 않음

자료: 「서울 동작경찰서 재건축」 사업 설명자료(기획재정부 타당성심사과-108(2024. 2. 2.))를 참고하여 연구진 작성

나. 사업 규모

□ 세부 시설 구성

- 전용면적 11,053.35㎡
 - 업무시설 7,582㎡, 편의시설 896.08㎡, 정보통신시설 123㎡, 저장시설 1,684.27㎡, 관리시설 193㎡, 보조시설 575㎡
- 공용면적 5,824.38㎡
 - 계단실, 엘리베이터홀, 복도, 로비, 화장실 등 공용공간 4,890.38㎡와 설비관계 제실 934㎡

○ 지하주차장 5,247.90㎡

〈표 3〉 사업계획의 세부 시설별 면적 현황

(단위: ㎡)

용도별	시설명	실명	소요면적
업무시설	1. 회의실	대강당	569
		대회의실	165
		소회의실	600
		업무자료실	33
		소계(회의실)	1,367
	2. 순사무실	서장실	80
		과장실	390
		행정업무부서	1,736
		수사·조사부서	1,610
		과학수사팀	-
		소계(순사무실)	3,816
	3. 특수시설	진술녹화실	176
		진술녹화모니터실	160
		피의자(피해자), 참고인 대기실	90
		민원실	284
		유치장	384
		상황실(지령실)	175
		상무관	485
		사격장	570
		정보화교육장	75
소계(특수시설)		2,399	
소계		7,582	
편의시설	1. 직원휴게실	97.46	
	2. 여경, 여직원 휴게실	54	
	3. 체육실	126.52	
	4. 관복보관 및 탈의실	232.10	
	5. 목욕실(남, 여)	200	
	6. 종교단체	120	
	7. 협의회	66	
	소계	896.08	

〈표 3〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	실명	소요면적
정보통신 시설	1. 정보통신실		40
	2. 전산장비실		50
	3. 보안실		33
	소계		123
저장시설	1. 문서고		267.12
	2. 비품창고		267.12
	3. 소모품창고		267.12
	4. 피복창고		131.41
	5. 수사+ 과학수사	영치물 압수보관실	20
		수사자료(송치)실	34
		증거분석(보관)실	83
		소계(수사+과학수사)	
	6. 경무	문서보관실	28
		지출서류 보관실	32
		물품보관실	60
		소계(경무)	
	7. 생활안전	즉결유실물보관실	15
		압수물보관실	52
		자료, 장비보관실	60
		소계(생활안전)	
	8. 정보기록보관실		74
	9. 경비 장비, 물품보관실		145
	10. 무기탄약	무기고	68.50
		탄약고	20
민간소유 총포실		30	
화학보관실		30	
소계(무기·탄약)		148.50	
소계		1,684.27	
관리시설	1. 정문안내소		15
	2. 당직실		160
	3. 청소관리용역사무실		18
	소계		193

〈표 3〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	실명	소요면적
보조시설	1. 식당		575
	소계		575
① 전용면적 계			11,053.35
시설관리	기계실·전기실·발전기 등		934
	계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등		4,890.38
② 공용면적 계			5,824.38
③ 지하주차장			5,247.90
합계(①+②+③)			22,125.63

자료: 경찰청, 「청사시설 기준면적 재산출(서울동작경찰서)」, 2024. 2.를 참고하여 연구진 재구성

다. 총사업비

□ 총사업비 요구안

- 사업계획안의 총사업비는 공사비, 보상비, 시설부대경비로 구분하여 총 65,712백만원으로 제시됨

〈표 4〉 총사업비 세부 내역

(단위: 백만원)

구분	금액	산출 근거
총사업비	65,712	
1. 공사비	58,971	<ul style="list-style-type: none"> • 연면적×2,665천원/m² • BF 인종수수료(4백만원)
2. 보상비	500	<ul style="list-style-type: none"> • 전체 토지면적 중 12m²
3. 시설부대경비	6,241	
3-1. 설계비	2,880	<ul style="list-style-type: none"> • 기본설계비: 937 • 추가설계비: 538 • 실시설계비: 1,405
3-2. 감리비	3,225	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비×5.00%
3-3. 시설부대비	136	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비×0.23%
4. 예비비	-	

주: 부가가치세 포함

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))를 참고하여 연구진 작성

〈표 5〉 연차별 투자 계획

(단위: 백만원)

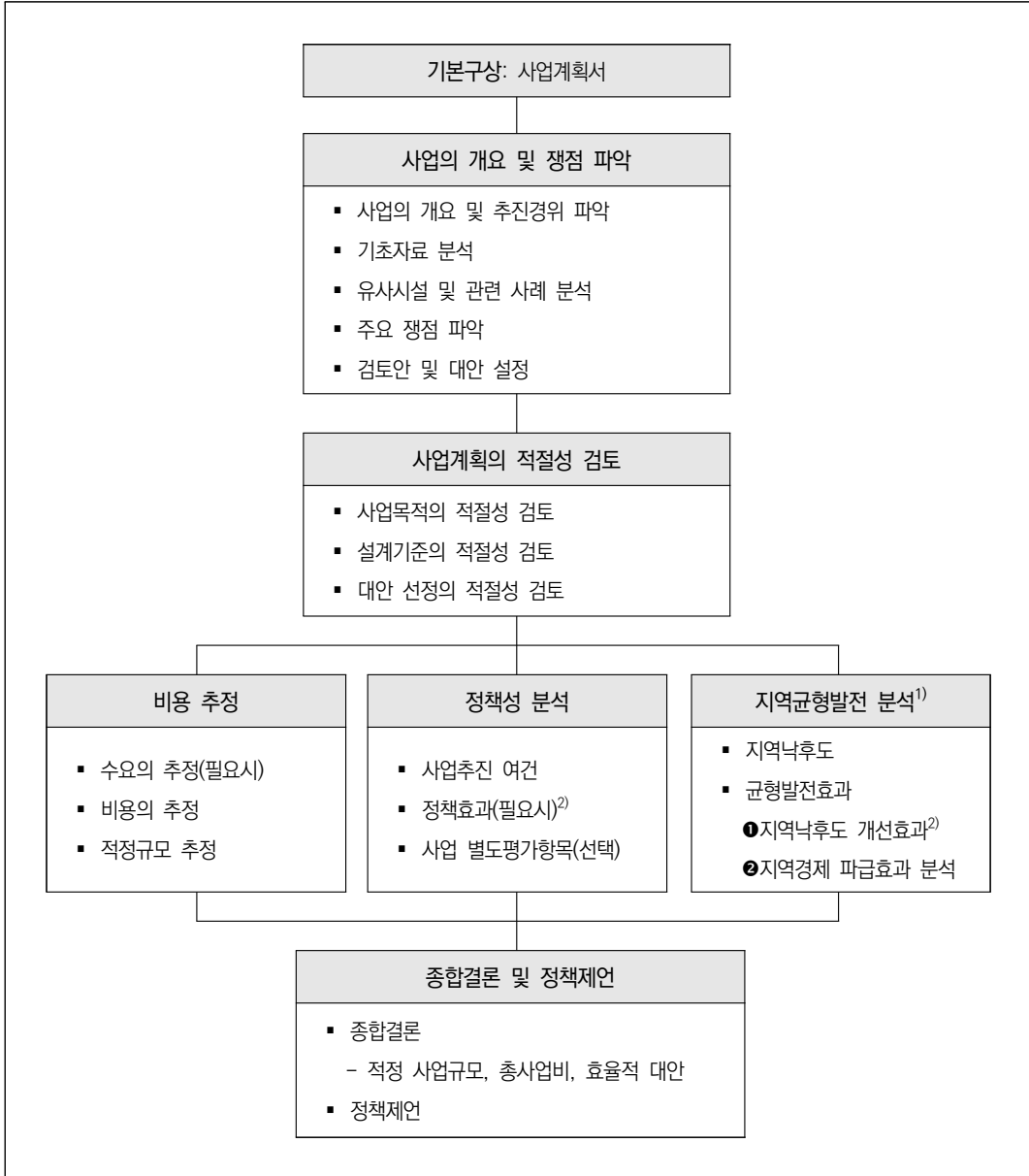
구분	총사업비	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
1. 공사비	58,971	-	-	-	2,949	56,022
2. 건설보상비	500	500	-	-	-	-
3. 시설부대경비	6,241	75	665	1,443	869	3,189
기본설계비 (추가설계비 포함)	1,475	74	664	737	-	-
실시설계비	1,405	-	-	703	702	-
감리비	3,225	-	-	-	161	3,064
시설부대비	136	1	1	3	6	125
합계	65,712	575	665	1,443	3,818	59,211

주: 부가가치세 포함

자료: 서울경찰청 사전제출자료(2024. 2.) 중 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업 계획안(서울동작경찰서)」을 참고하여 연구진 작성

4. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용

[그림 1] 사업계획 적정성 재검토 수행 흐름도



주: 1) 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

2) 사업계획 적정성 재검토에서는 정책효과 및 지역낙후도 개선효과 분석 생략이 가능함

자료: 「총사업비관리지침」 및 「에비타당성조사 수행 총괄지침」 내용을 재구성함

II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점

1. 사업대상지역 현황

가. 자연환경 및 생활환경 분석

□ 위치 및 지리적 특성

- 서울특별시는 한반도의 거의 중앙에 위치하며, 한강을 중심으로 강북과 강남으로 분리됨
- 사업대상지가 위치한 강남은 한남정맥의 끝자락인 청량산과 관악산 북쪽 기슭에 주거지가 발달하였으며 남고북저의 지형으로 탄천·양재천·도림천·안양천과 한강이 만나는 지역에 총적평야가 발달함

□ 면적 및 행정구역

- 서울특별시의 면적은 605.21km²로 대한민국 면적의 0.6%이고, 행정구역은 25개 자치구와 426개 행정동으로 구성됨
 - 이 중 사업대상지가 속한 동작구의 면적은 서울특별시 전체 면적의 2.7%에 해당하는 16.36km² 규모임

나. 사회·경제적 환경 분석

□ 인구

- 서울특별시의 인구는 2019년 1,001만 983명에서 2023년 963만 8,799명으로 감소 추세를 나타냄
 - 본 사업대상지인 동작구의 등록인구는 2019년 40만 8,912명에서 2023년 38만 9,714명으로 감소 추세를 보임

□ 자동차 등록대수

- 서울특별시의 자동차 등록대수는 2019년 312만 4,157대에서 2023년 319만 1,162대로 2019년 이후 2022년까지는 지속적인 증가 추세에 있었으나, 2023년의 경우

2022년 대비 감소한 것으로 나타남

- 본 사업의 대상지인 동작구의 자동차 등록대수는 2023년 기준 10만 6,496대임

□ 산업 및 경제활동

○ 서울특별시 총사업체 수는 2022년 기준 118만 25개소이고, 도매 및 소매업 27.51%, 숙박 및 음식점업 11.79%, 운수 및 창고업 10.01% 순으로 높게 나타남

- 사업대상지가 위치한 동작구의 총사업체 수는 2022년 기준 27,120개소로, 도매 및 소매업이 26.26%, 숙박 및 음식점업 15.15%, 협회 및 단체 수리 및 기타 개인서비스업 8.74% 순으로 높게 나타남

○ 서울특별시 사업체별 총종사자 수는 2022년 기준 579만 5,417명이고, 도매 및 소매업 16.61%, 전문 과학 및 기술 서비스업 10.45%, 정보통신업 8.95% 순으로 높게 나타남

- 동작구의 사업체별 종사자 수는 2022년 기준 107,069명으로, 보건업 및 사회복지 서비스업 15.24%, 도매 및 소매업 13.98%, 교육 서비스업 13.38% 순으로 높게 나타남

다. 사업대상지 치안 환경 분석

□ 전국 범죄 발생 현황

○ 2022년 기준 전국에서 약 148만건의 범죄가 발생하였으며, 2021년 대비 약 3.7% 증가함

□ 서울특별시 범죄 발생 현황

○ 2022년 기준 서울특별시에서는 약 27만 9천건의 범죄가 발생하였으며, 범죄 발생건 수는 2019년 이후 감소 추세를 나타냈으나, 2022년에는 전년 대비 약 8.3% 증가한 것으로 나타남

○ 2022년 기준 서울특별시에선 살인, 강도, 성범죄, 절도, 폭력 등의 5대 범죄가 약 9만 건이 발생함

- 사업대상지인 동작구에서는 약 2,735건이 발생했으며, 이는 서울특별시 전체 발생 건수의 약 3%를 차지함

2. 서울 동작경찰서 현황

가. 연혁 및 관할 행정구역

□ 연혁

- 서울특별시 동작구 노량진로 148에 위치한 서울 동작경찰서는 1966년 영등포 18개 파출소를 인수 관할하며 노량진경찰서로 시작하여, 2006년 현재의 명칭인 동작경찰서로 개칭됨

□ 관할 행정구역

- 동작경찰서의 관할 면적은 16.35km²이며, 관할 행정구역은 동작구 전체로, 9개 법정동, 15개 행정동이 포함됨
 - (9개 법정동) 본동, 노량진동, 상도동, 상도1동, 흑석동, 사당동, 동작동, 대방동, 신대방동
 - (15개 행정동) 노량진1동, 노량진2동, 상도1동, 상도2동, 상도3동, 상도4동, 흑석동, 사당1동, 사당2동, 사당3동, 사당4동, 사당5동, 대방동, 신대방1동, 신대방2동

나. 조직 및 인력 현황

□ 조직 현황

- 서울 동작경찰서는 1관 8과로 구성되어 있으며, 지역관서로는 6개 지구대, 1개 파출소, 1개 치안센터, 1개 청소년경찰학교, 1개 파견소를 두고 있음

〈표 6〉 서울 동작경찰서 조직 현황

경찰서			지역 관서	
1	청문감사인권관	감사실·청문민원관리팀	지 구 대 (6)	○ 노량진지구대
2	경무과	경무·경리·정보화장비계		○ 흑석지구대
3	경비안보과	경비작전계·안보계		- 흑석2치안센터(신축중)
4	수사1과	수사지원팀·통합수사팀(1~5팀)·추적수사팀		○ 상도지구대
5	수사2과	통합수사팀(6~7팀)·지능팀		- 청소년경찰학교
				○ 남성지구대
				○ 사당지구대

〈표 6〉의 계속

경찰서			지역 관서	
6	형사과	형사지원팀·형사계(4개팀)·강력계(5개팀)·피싱전담팀·실종수사팀		○ 신대방지구대 - 보라매파견소
7	범죄예방대응과	범죄예방대응계·범죄예방질서계·112종합상황팀	파 출 소 (1)	○ 대방파출소
8	여성청소년과	여성청소년계·여성청소년수사팀(4개)·여청강력팀		
9	교통과	교통관리계·교통안전계(4개팀)·교통조사계(4개팀)·교통범죄수사팀		

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))

□ 인력 현황

- 서울경찰청에서 제출한¹⁾ 서울 동작경찰서의 정원은 2024년 4월 기준 본서 직원 313명, 지역관서 341명으로 총 654명임

〈표 7〉 서울 동작경찰서 전체 정원

(단위: 명)

구분	정원								
	소계	총경	경정	경감	경위	경사	경장	순경	일반
본서	313	1	9	37	47	71	103	29	16
지역관서	341	-	6	15	27	61	39	193	-
계	654	1	15	52	74	132	142	222	16

자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))를 바탕으로 연구진 재정리

〈표 8〉 동작경찰서 부서별 정원

(단위: 명)

청문감사 인권관실	경무과	범죄예방 대응과	여성 청소년과	수사과	형사과	경비 안보과	교통과	합계
8	22	41	40	61	64	11	66	313

자료: 서울경찰청 3차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-16419(2024. 5. 14.))

다. 현 청사 시설 현황

□ 현 청사 시설 구성

- 본관 및 별관, 기타시설로 구성되며, 기타시설로는 주차장 및 주차타워 등이 있음

1) 서울경찰청 3차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-16419(2024. 5. 14.))

- 본관동은 서울시 소유였으나, 기획재정부와 서울시 간 재산교환계약에 이어 2025년 2월 기획재정부로부터 경찰청의 사용승인을 완료함

□ 현 청사 시설 면적

- 본관은 연면적 6,216㎡(지상 5층, 지하 2층), 별관은 연면적 1,629.62㎡(지상 4층, 지하 1층), 기타시설은 연면적 541.48㎡ 규모임

〈표 9〉 현 청사 시설 현황

본관		별관		기타	
연면적 6,216㎡(1,883.6평)		연면적 1,629.62㎡(493.8평)		연면적 541.48㎡(164평)	
대지면적 : 4,847㎡(1,459.3평)					
옥상	문서고			주차타워	직원승용차 24대
				주차장	관용차 35대 형사기동대 6대 민원인 7대
5층	강당/체력단련실/ 교통과장/통합수사5팀/ 광역과학수사대	옥상	직장협의회 사무실	압수물창고	
4층	청문인권감사관실/ 여청과장/ 여청계·여청수사·여청강력/ 목욕탕(男)/수사2과장실/ 통합수사6팀/진술녹화실	4층	구내식당	수사기록물 보관실	서정(컨테이너)
3층	경비작전계/광역정보계/범죄예 방대응계·질서계·경비안보계/ 통합수사7팀/지능팀/경승실	3층	수사1과장실/ 통합수사3팀/ 형사기동대	장비창고	피복·전시비축물
2층	서장실/ 112치안종합상황실/ 경무·경리·정장계/ 동행회의실	2층	형사기동대	경우회	
1층	민원실(청문·교통)/ 교통안전/교통사고/형사과장/ 형사계/형사지원팀	1층	통합수사1·2팀	청소년육성회	
지하1	강력계/피싱전담팀/실종수사팀/ 휴게실/경신실/숙직실/ 수사기록물보관실	지하1	통합수사4팀/추적수사팀/ 통합수사지원팀/ 여경사위실	기자실	
지하2	기계실			경목실(교회)	

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))

3. 유사사례 검토

□ 유사사례 선정 기준

- 최근 5년간 발주한 연면적 10,000㎡ 이상 경찰서 사례 조사결과, 최근 2년간의 사례가 전무하여, 발주시점 범위를 2018년 이후로 확장하여 유사사례 11건을 선정

가. 마산동부서 신축

- 마산동부서 신축사업의 연면적은 10,849㎡이며, 총공사비는 23,465백만원, 단위면적당 공사비는 2,162,846원/㎡

〈표 10〉 마산동부서 신축사업 조감도



공사명	마산동부서 신축공사					
공사규모	철골철근콘크리트조 지하 1층~지상 7층					
면적	연면적	10,849㎡	대지면적	12,116㎡	건축면적	2,415.19㎡
	조경면적	3,795.25㎡	건폐율	19.93%	용적률	67.81%
높이	기준층 층고	4m	최고높이	30.16m		
주차대수	154대					
현장위치	경상남도 창원시 마산회원구					
발주년월	2018. 11.					
공사기간	착공일로부터 630일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

나. 울산북부경찰서 신축

- 울산북부경찰서 청사 신축사업의 연면적은 10,687.87㎡이며, 총공사비는 21,461백만원, 단위면적당 공사비는 2,007,932원/㎡

〈표 11〉 울산북부경찰서 신축사업 조감도



공사명	울산북부경찰서 청사 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 5층					
면적	연면적	10,687.87㎡	대지면적	16,110㎡	건축면적	2,620.44㎡
	조경면적	4,058.96㎡	건폐율	16.27%	용적률	53.26%
높이	기준층 층고	3.9m	최고높이	22.8m		
주차대수	178대					
현장위치	울산광역시 북구					
발주년월	2018. 8.					
공사기간	착공일로부터 630일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

다. 순천경찰서 신축

- 순천경찰서 청사 신축사업의 연면적은 14,341㎡이며, 총공사비는 32,324백만원, 단위 면적당 공사비는 2,253,938원/㎡

〈표 12〉 순천경찰서 신축사업 조감도



공사명	순천경찰서 청사 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 5층					
면적	연면적	14,341㎡	대지면적	11,375㎡	건축면적	3,470.12㎡
	조경면적	2,082.07㎡	건폐율	30.51%	용적률	99.81%
높이	기준층 층고	4.2m	최고높이	24.2m		
주차대수	132대					
현장위치	전라남도 순천시					
발주년월	2019. 8.					
공사기간	착공일로부터 730일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

라. 부천소사경찰서 신축

- 부천소사경찰서 신축사업의 연면적은 10,228.64㎡이며, 총공사비는 24,495백만원, 단위면적당 공사비는 2,394,713원/㎡

〈표 13〉 부천소사경찰서 신축사업 조감도



공사명	부천소사경찰서 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 6층					
면적	연면적	10,228.64㎡	대지면적	12,200㎡	건축면적	2,414.7㎡
	조경면적	2,526.69㎡	건폐율	19.79%	용적률	67.19%
높이	기준층 층고	4.2m	최고높이	30.6m		
주차대수	207대					
현장위치	경기도 부천시 소사구					
발주년월	2020. 6.					
공사기간	착공일로부터 540일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

마. 안동경찰서 신축

□ 안동경찰서 신축사업의 연면적은 10,138.49㎡이며, 총공사비는 24,628백만원, 단위면적당 공사비는 2,429,186원/㎡

〈표 14〉 안동경찰서 신축사업 조감도



공사명	안동경찰서 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 4층					
면적	연면적	10,138.49㎡	대지면적	20,923㎡	건축면적	3,228.82㎡
	조경면적	4,461.47㎡	건폐율	15.43%	용적률	38.91%
높이	기준층 층고	4.5m	최고높이	22m		
주차대수	143대					
현장위치	경상북도 안동시					
발주년월	2020. 11.					
공사기간	착공일로부터 600일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

바. 강릉경찰서 신축

□ 강릉경찰서 신축사업의 연면적은 14,430.89㎡이며, 총공사비는 39,242백만원, 단위면적당 공사비는 2,719,315원/㎡

〈표 15〉 강릉경찰서 신축사업 조감도



공사명	강릉경찰서 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 6층					
면적	연면적	14,430.89㎡	대지면적	15,253㎡	건축면적	2,914.89㎡
	조경면적	2,706.26㎡	건폐율	19.11%	용적률	68.46%
높이	기준층 층고	4.2m	최고높이	29.1m		
주차대수	250대					
현장위치	강원도 강릉시					
발주년월	2022. 10.					
공사기간	착공일로부터 780일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	기타동 일부 철거 후 증축, 본관동 이전 후 기존 본관동 철거					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

사. 대구달성경찰서 신축

- 대구달성경찰서 신축사업의 연면적은 13,333.7㎡이며, 총공사비는 31,258백만원, 단위면적당 공사비는 2,344,254원/㎡

〈표 16〉 대구달성경찰서 신축사업 조감도



공사명	대구달성경찰서 신축 건축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 2층~지상 6층					
면적	연면적	13,333.7㎡	대지면적	5,480.79㎡	건축면적	1,969.04㎡
	조경면적	849.85㎡	건폐율	35.93%	용적률	144.46%
높이	기준층 층고	3.9m	최고높이	28.1m		
주차대수	162대					
현장위치	대구광역시 달성군					
발주년월	2022. 1.					
공사기간	착공일로부터 813일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

아. 서울방배경찰서 신축

- 서울방배경찰서 신축사업의 연면적은 13,663.77㎡이며, 총공사비는 36,946백만원, 단위면적당 공사비는 2,703,968원/㎡

〈표 17〉 서울방배경찰서 신축사업 조감도



공사명	서울방배경찰서 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 2층~지상 6층					
면적	연면적	13,663.77㎡	대지면적	5,368㎡	건축면적	1,958.18㎡
	조경면적	1,310.84㎡	건폐율	36.48%	용적률	125.48%
높이	기준층 층고	4.5m	최고높이	30.8m		
주차대수	110대					
현장위치	서울특별시 서초구					
발주년월	2022. 8.					
공사기간	착공일로부터 810일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	철거공사(건축물 해체 심의 대상) 포함					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

자. 인천남동경찰서 신축

□ 인천 남동경찰서의 연면적은 16,047㎡이며, 총공사비는 39,418백만원, 단위면적당 공사비는 2,456,393원/㎡

〈표 18〉 인천남동경찰서 신축사업 조감도



공사명	인천남동경찰서 신축 건축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 5층					
면적	연면적	16,047㎡	대지면적	11,387㎡	건축면적	2,669㎡
	조경면적	2,505.14㎡	건폐율	23.44%	용적률	84.68%
높이	기준층 층고	4.2m	최고높이	21m		
주차대수	270대					
현장위치	인천광역시 남동구					
발주년월	2022. 8.					
공사기간	착공일로부터 870일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	기존 민원동(1900㎡) 존치 후 신축					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

차. 종암경찰서 신축

- 서울 종암경찰서 신축사업의 연면적은 14,188.58㎡이며, 총공사비는 35,872백만원, 단위면적당 공사비는 2,528,210원/㎡

〈표 19〉 종암경찰서 신축사업 조감도



공사명	종암경찰서 신축공사					
공사규모	철골철근콘크리트조 지하 2층~지상 5층					
면적	연면적	14,188.58㎡	대지면적	4,959㎡	건축면적	2,153.22㎡
	조경면적	886.14㎡	건폐율	43.42%	용적률	171.05%
높이	기준층 층고	-	최고높이	-		
주차대수	114대					
현장위치	서울특별시 성북구					
발주년월	2021. 11.					
공사기간	착공일로부터 720일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

카. 여주경찰서 신축

- 여주경찰서 신축사업의 연면적은 10,356.01㎡이며, 총공사비는 27,472백만원, 단위면적당 공사비는 2,652,786원/㎡

〈표 20〉 여주경찰서 신축사업 조감도



공사명	여주경찰서 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 5층					
면적	연면적	10,356.01㎡	대지면적	13,027.9㎡	건축면적	2,637.92㎡
	조경면적	2,811.79㎡	건폐율	20.25%	용적률	64.69%
높이	기준층 층고	3.9m	최고높이	25.2m		
주차대수	178대					
현장위치	경기도 여주시					
발주년월	2022. 1.					
공사기간	착공일로부터 720일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

4. 관련 법령 및 계획 검토

가. 관련 법령

□ 「국유재산법」

- 본 사업은 전액 국고를 통해 진행되는 사업으로 「국유재산법」 제26조의5는 국유재산 취득에 필요한 비용을 국유재산관리기금에서 지출할 수 있도록 규정함

「국유재산법」

[시행 2022. 6. 29.] [법률 제18661호, 2021. 12. 28., 타법개정]

[시행 2024. 7. 10.] [법률 제19990호, 2024. 1. 9., 타법개정]

제26조의5(국유재산관리기금의 용도) ① 국유재산관리기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다.

1. 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>

나. 관련 규정

□ 「경찰관서 설계기준」(경찰청, 2021)

- 경찰서 청사의 시설 소요 제기를 위한 기본구상 및 기본계획 업무와 설계업무 수행에 필요한 지침을 제공하여 시설업무의 효율성과 정확성을 제고하기 위해 마련
- 경찰관서 청사시설 면적기준, 기술별 설계기준, 기능별 설계지침, 청사시설 업무지침으로 구성
- 변화하는 현장 근무여건을 반영하여 2020년에 시설면적 기준이 수정·보완되었으며, 시설면적 산출 시 기준이 되는 인원을 본서 정원과 전체 정원으로 구분하고 일부 시설을 통합·신설함

다. 관련 계획

□ 「경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018)」(경찰청, 2013)

- 경찰관서 노후시설 개선 요구 및 치안환경 변화에 대응하여 체계적인 시설환경 개선을 추진하기 위해 경찰청에서 수립하는 중장기 계획임

- 건물 안전도, 직계 신설, 면적 협소, 준공 후 30년 이상의 관서를 신축 대상으로 선정하였으며, 동작경찰서는 2017년 신축 추진 대상에 포함
- 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」(서울경찰청, 2023)
 - 서울경찰청은 본 사업에 대한 ‘2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획’을 제출하여 국유재산관리기금 신규사업(국회증액 사업)으로 편성
 - 사업기간은 2024~2029년(6년), 총사업비는 657.12억원(전액 국고)으로 계획했으며, 부지면적 4,847㎡, 연면적 22,125.63㎡의 지하 3층, 지상 7층으로 계획함
- 「2040 서울도시기본계획」(서울특별시, 2023. 2.)
 - 서울도시기본계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거한 도시·군 기본계획을 대도시 서울의 특성에 맞게 재구성한 ‘서울형 도시기본계획’임
 - ‘2040 서울도시기본계획’은 디지털 전환, 팬데믹, 인구변화 등에 따른 미래 도시공간 변화에 대비하여 7대 공간목표를 설정하고 6개 부문별 전략계획을 수립, 하위에 24개 목표와 70개 전략을 담고 있음
 - ‘2030 서울생활권계획’은 서울시 도시기본계획의 핵심 이슈 및 공간구조 등의 사항을 생활권 차원에서 구체화하는 후속계획으로, 현재 5개 권역, 116개 지역생활권으로 구분되며, 동작구는 ‘서남권’ 권역으로, 5개 지역생활권을 포함함
 - 노량진 지역생활권계획을 살펴보면, 현 동작경찰서 부지는 저이용 대규모 부지의 계획적 관리를 통한 기반시설 확충을 위해 ‘업무 및 창업교육시설’ 조성을 검토

5. 사업계획 적정성 재검토의 주요 쟁점

가. 사업계획의 적절성 관련 쟁점

- 재건축 적절성 관련
 - 「국유재산관리기금 운용지침」의 신규사업의 타당성 심사 방법에 따라 안전도 및 협소 등을 검토하여 본 사업 추진의 타당성을 재확인

나. 시설 규모의 적정성 관련 쟁점

□ 정원 관련

- 본 재검토에서는 질의·답변을 통해 구득한 최신 동작경찰서의 정원을 기준으로 시설 규모 적정성을 검토하고자 함
- 사업계획안에서 시설 규모 산정 시 적용한 정원은 2023년 1월을 기준 773명(본서 422명, 지역관서 351명)으로, 질의요청을 통해 최신 정원을 확인한 결과 2024년 4월 기준 전체 정원은 654명(본서 313명)으로 확인됨
 - 정원 변동의 주요 요인은 사업계획안 작성 당시 동작경찰서에 배치되었던 75기동대를 포함하였으나, 서울경찰청 정원인 점과 현재 다른 청사로 이동한 점을 고려하여 정원에서 제외된 것임

〈표 21〉 서울 동작경찰서 정원 현황

(단위: 개, 명)

구분	정원		증감 (기존 정원)
	기존(2023. 1.) (75기동대 포함)	현황(2024. 4.) (75기동대 제외)	
전체 정원	773	654	-119
본서 정원	422	313	-109
과장 수	13	9	-4
과 개수	12	9	-3
피의자대기실 관련 과 개수	6	6	-
행정업무 인원	248	151	-97
수사업무 인원	161	152	-9
유치장	일반	일반	-
급지	1등급	1등급	-
본서 여직원 수	178	151	-27

자료: 서울경찰청 사전제출자료 및 3차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-14619(2024. 5. 14.))를 바탕으로 연구진 재작성

- 이외에 서울경찰청은 현재 동작경찰서 내에 업무공간을 활용하고 있는 정원 외 인원 87명에 대한 적정 시설 규모 검토가 필요함
- 따라서, 본 재검토에서는 서울경찰청에서 제시한 2024년 4월 기준 654명(본서 313명)

과 정원의 인원이 현재 사용하고 있는 업무공간을 고려하여 적정 시설 규모를 산정하고자 함

- 주무부처는 정원 외 인원에 대해서 높은 감식사건 발생건수 정보활동의 효율화를 위한 소속 변경, 관할지역으로의 신속한 접근성 등을 고려하여 동작경찰서 내 업무공간 지정 및 운영이 필요하다고 제시함

〈표 22〉 서울 동작경찰서 정원 외 인원 현황

(단위: 명, m²)

구분	동작경찰서 정원 외 인원		현재 동작경찰서 내 사용 중인 시설규모					
	배정 인원	현재 인원	전체면적	사무공간	진술 녹화실	모니터실	조사실	창고
계약직	-	11	50.2	50.2	-	-	-	-
과학수사6팀	22	22	53.65	53.65	-	-	-	-
광역정보2팀	23	22	213.39	213.39	-	-	-	-
형사기동대2팀	32	32	403.21	310.41	11.65	5.75	52.4	23
계	77	87	720.45	627.65	11.65	5.75	52.4	23

자료: 서울경찰청 8차 제출자료(2024. 9. 26.))를 바탕으로 연구진 재정리

□ 세부 시설 규모의 적정성 관련

- 대안의 세부 시설 중 경찰서 업무의 특수성을 고려하여야 하는 시설은 「경찰관서 설계기준」(2021)을 적용하되, 각 시설별 필요성 및 규모의 적정성을 검토
- 세부기준이 없는 시설 등은 최근 유사사례와 비교검토를 통해 필요성 및 규모의 적정성을 고려하고, 일반 직무시설 및 후생시설에 대해서는 「청사시설기준표」의 시설별 기준과 비교 검토

□ 유치장 설치 관련

- 현재 현 청사의 유치장을 사용하지 않고 있으며 관악경찰서 통합유치장을 이용하고 있으므로 유치장 설치 필요성 검토

□ 부설주차장 면적 관련

- 사업계획안 대비 정원 감소로 인한 시설 규모 감소가 예상되며 대안의 기준면적을

고려한 적정 지하주차대수 및 지하주차장 면적 검토 필요

- 「총사업비 관리지침」에 따라 부설주차장은 법정주차대수의 2배 이내, 지하주차장의 경우 지하 2층 이내를 원칙으로 함
- 「서울특별시 건축조례」 및 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 건축면적, 조경면적, 공개공지 면적 등을 고려한 지상가용면적을 산정하고 지상주차대수를 감안하여 지하주차장의 적정 면적을 검토하고자 함

다. 비용 추정 관련 쟁점

□ 공사비

○ 기본공사비 단가

- 제시된 사업계획서에서 건축공사에 대한 기본공사비에 대한 세부내역 확인이 어려워 산정근거를 확인할 필요가 있음
- 「국유재산관리기금 운용지침」 제12조에 따라 조달청²⁾에서 발표하는, ‘공공건축물 유형별 공사비 분석’의 공사용형별 단위 면적(1㎡)당 기준단가를 적용
- 2018년 이후 발주한 10,000㎡ 이상 경찰서 유사사례 공사비 단가를 바탕으로 기본공사비를 책정하고자 함

○ 신재생에너지 설비 및 제로에너지건축물 공사비

- 신축·증축하는 연면적 1,000㎡ 이상 건축물은 신·재생에너지 공급 의무비율을 준수하여야 하므로 관련 설비 공사비를 검토하여 반영하고자 함
- 2020년부터 500㎡ 이상 신축하는 건축물은 제로에너지건축물 인증을 의무적으로 취득하여야 하므로 관련 공사비를 반영하고자 함

○ 철거비

- 본 사업은 서울 동작경찰서 철거를 통해 동일한 부지에 재건축하는 사업으로, 철거비에 대한 검토 필요

□ 용지보상비

- 동작경찰서 부지 중 개인소유의 사유지에 대한 용지보상비 산정 필요

2) 조달청, 공사비 정보광장 홈페이지(<https://pcae.g2b.go.kr:8044/pbs/psa/psa0010/index.do>)

- 경찰청 및 기획재정부 소유부지는 국유지로 용지보상이 필요하지 않으나, 사유지 및 구유지는 사업대상지의 주요 출입 지역에 해당하여 향후 이해관계 갈등 등의 우려로 매입 필요
- 동작구청 소유부지(노량진동 62-20번지)는 현재 경찰청 소유부지(사당동 169-21번지)와의 교환을 위해 토지교환계약서 체결을 완료함
- 사유지의 경우 2024년 예산에 토지매입비가 반영되어 이를 준용함

〈표 23〉 토지 교환 대상

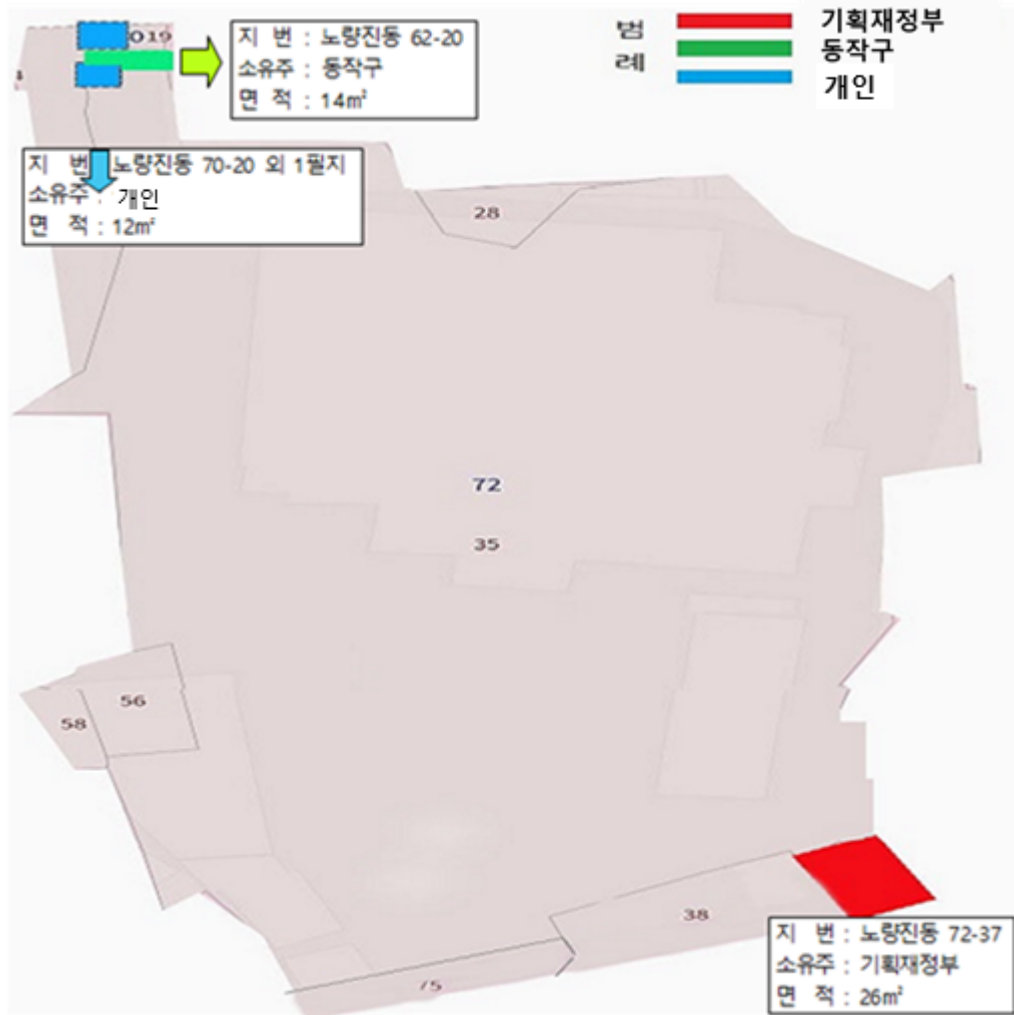
구분	現 동작경찰서 대상지 소유자	협의 대상	비고
토지	동작구청(14㎡)	동작구청↔기획재정부(경찰청)	교환계약체결 완료
	사유지(12㎡)	소유자↔기획재정부(경찰청)	'24년 예산 준용

자료: 서울경찰청 사전제출자료(2024. 2.) 및 3차 추가 제출자료(서울동작경찰서 경무기획과-16676(2024. 5. 16.)), 서울경찰청 6차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-27636(2024. 8. 8.))를 바탕으로 연구진 재작성

〈표 24〉 사업 대상부지 소유주 현황

(단위: m²)

지번	소유주	면적	
1	노량진동 73-35 외 7필지	경찰청	4,795
2	노량진동 72-37	기획재정부	26
3	노량진동 62-20	동작구	14
4	노량진동 70-20 외 1필지	개인	12
합계			4,847



자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))를 바탕으로 연구진 재작성

□ 미술작품 설치비 관련

- 동작경찰서는 연면적 1만㎡ 이상인 업무시설로서 미술작품 설치 대상 건축물에 해당하므로 미술작품 설치비 반영 필요³⁾
- 사업계획서에는 미술작품 설치비가 제시되지 않아, 본 재검토에서는 관련 법령 및 기준에 따라 미술작품 설치비를 검토하고자 함

라. 정책성 분석 관련 쟁점

□ 관련 정책 및 계획과의 일치성 등 내부여건

- 본 사업의 상위 및 관련 계획 반영 여부와 해당 사업을 추진하는 주무부처 정책방향과의 일치성 여부를 검토
- 이를 통해 본 사업 추진의 필요성과 정책적 기대효과의 달성 가능성을 검토

□ 이해당사자 사업수용성 등 외부여건

- 사업과 관련된 이해관계자들을 식별하고 각 주체별 사업과의 관계 분석
- 이를 통해 사업 추진 과정에서 발생할 수 있는 애로사항 파악
- 이 외에도 사업 추진에 따른 긍·부정적 외부효과의 유무와 정도에 대해 검토

Ⅲ. 사업계획의 적절성 검토

1. 사업목적의 적절성 검토

가. 개요

□ 사업목적의 적절성 검토 개요

- 사업 수행주체인 서울경찰청은 노후 및 협소한 청사의 재건축을 통해 쾌적한 근무환경을 조성하고자 본 사업을 추진함
 - 현 청사는 1985년에 준공되어 38년 이상 경과한 건물로, 2020년 기획재정부에서

3) 「문화예술진흥법」 제9조 및 같은 법 시행령 제12조

실시한 안전진단 결과 C등급을 받았으며, 사업계획안에서는 협소도를 38%로 제시하고 있음

나. 사업목적의 적절성 검토

□ 기금운용계획안 반영 기준

- 「국유재산관리기금 운용지침」 제16조는 신규사업의 타당성 심사 시 안전도를 우선 심사하고, 기타 협소와 노후화 등의 사유를 종합 심사하여 기금운용계획안 반영 여부를 결정토록 하고 있음
 - (안전도) 안전진단 결과 D등급 이하에 대해 신축을 우선 고려
 - (협소) 당해 건물의 1인당 사무실 면적이 기준면적의 60% 이하인 경우 신축 대상
 - (노후화) 신축 및 증축의 경우 준공 후 최소 30년 이상 된 청사

□ 안전도 검토 결과

- 본 사업의 경우 기획재정부에서 실시한 안전진단 결과가 C등급으로 기금운용계획안 반영 기준에서 '신축 우선 고려 대상'에는 해당하지 않음
- 다만, 현재 동작경찰서는 2021년 자체적으로 진행한 정밀안전진단 및 현장답사 결과, 안전진단 책임기술사의 종합소견과 시설 노후화 및 협소한 공간으로 인한 불편함을 고려할 때 현 청사의 재건축이 필요할 것으로 판단
 - 2021년 자체적으로 진행한 본관동 안전진단 결과 연직(중력) 방향 하중 및 횡하중(지진하중 등)에 대한 보유내력이 다수 부재로 보강조치가 필요하다는 중대 결함을 근거로 D등급을 진단받음

〈표 25〉 안전진단 결과 비교

구분	기획재정부 안전진단 결과(2020)	서울동작경찰서 정밀안전진단 결과(2021)
안전진단 결과	C등급	D등급

자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울동작경찰서 본관동 정밀안전진단 결과표)를 참고하여 연구진 재작성

〈표 26〉 서울 동작경찰서 본관동 정밀안전진단 결과

구분	점검 주요결과			
	상태평가	안전성 평가	기울기 및 침하	종합평가
종합상태평가 실시결과	C등급[4.55점]	D등급[6.62점]	B등급[3.00점]	D등급[6.38점]
책임기술사 종합소견	<ul style="list-style-type: none"> 경찰서는 각종 재난 및 재해에 대한 1차 대응기관으로서 해당 건축물은 매우 높은 수준의 안전성이 요구됨 서울 동작경찰서 본관동은 현 구조기준에서 요구되는 안전성능을 만족하지 못하여 다수의 부재에 대한 보수·보강 조치가 필요한 상태임 또한, 해당 보수·보강 공사 후에도 건물의 잔존수명 증진을 크게 기대하기 어렵고 투입비용 대비 건물의 사용 편의성 또한 크게 개선되기 어려우며, 향후 노후화가 진행됨에 따라 각종 전기 및 설비 등의 유지관리 비용 또한 증대될 것으로 판단됨 따라서, 이러한 투입비용의 불합리성과 효율적인 업무공간의 구성 및 구조안전성의 확보, 기존 본관동 존치 시 향후 예상되는 유지관리 비용의 경제성, 건물의 여유 공간 확보와 사용 편의성 증진 등을 종합적으로 고려할 때 본관동을 개축 또는 신축하는 방안이 검토되어야 할 것으로 판단됨 			

자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))

□ 협소도 검토 결과

- 현 동작경찰서 당해 건물의 1인당 사무실 면적과 「정부청사관리규정」에 따른 기준면적을 산정하여 협소 정도를 재산출한 결과, 협소도는 90.4%로 「국유재산관리기금 운용지침」에서 제시한 기금운용계획안 반영 기준(협소도 60% 이하)에 부합하지 않음

〈표 27〉 협소도 비교

구분	現 동작경찰서	정부청사관리규정에 따른 기준 면적
순사무실 면적	2,072.62㎡	2,291㎡
정원	313명	313명
1인당 단위면적	6.6㎡/인	7.3㎡/인
기준면적(7.3㎡) 대비 협소도	90.4%	

자료: 서울경찰청 6차 제출자료(2024. 7.)를 참고하여 연구진 재작성

- 부대·편의시설을 포함하는 전체 시설면적을 대상으로 대안 면적 대비 기존 청사 면적의 비율을 산출하면 51.4%로 「국유재산관리기금 운용지침」에서 제시한 60% 이하에 해당함

〈표 28〉 협소도 산정 결과(전체 시설면적 기준)

(단위: m², %)

구분	現 청사 전체면적	대안 전체면적	협소도
협소도	8,387.14	16,319.33	51.4

자료: 서울경찰청 5차 제출자료(2024. 7.)를 참고하여 연구진 재작성

- 현장조사 및 질의요청을 통해 동작경찰서를 추가 검토한 결과, 현 청사는 사무공간 및 주차공간 등이 협소한 것으로 확인됨
 - 수사 분과에 따른 인원 증가로 부서 구분을 위해 가벽을 설치하여 사용 중이며, 피의자 대기실은 시설이 협소하여 인권침해와 도주 우려가 존재함
 - 주차장의 경우, 회의·교육 등으로 인한 본서 출입 시 민원인 주차공간이 부족한 상황임

□ 노후도 검토 결과

- 「국유재산관리기금 운용지침」에 따른 노후화 기준은 신축 및 증축의 경우 준공 후 30년 이상 된 청사로, 동작경찰서의 경우 이에 해당함
- 또한, 시설 노후화로 인해 시설유지관리비가 매년 증가하고 있으며 건물 구조체 손상 문제가 발생하고 있는 것으로 확인됨
 - 현장 방문 시 해당 건물에서 내부 균열로 인한 누수 및 안전 문제와 문틀 유격 및 외풍으로 인한 실내 온도 관리의 어려움 등을 확인함

〈표 29〉 동작경찰서 시설유지관리비 집행 현황

(단위: 원)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	합계
동작경찰서	185,000,000	182,000,000	159,000,000	77,000,000	132,000,000	735,000,000
중앙경찰서	62,000,000	41,000,000	52,000,000	70,000,000	73,000,000	298,000,000

자료: 서울경찰청 1차 적정성 검토 보완자료(2024. 3.)

- 이외에도, 동작경찰서는 서울청 관할 신축 추진 중인 6개소 경찰서 중 경과연수가 가장 오래된 청사로서, 노후화가 가장 심각한 상황임

〈표 30〉 서울청 관할 신축 추진 경찰서

구분	동작경찰서	성동경찰서	노원경찰서	도봉경찰서	영등포경찰서	은평경찰서
준공년도	1985	1987	1991	1992	1992	1993

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))

□ 재건축 적절성 검토 결과 종합

- 본 사업은 「국유재산관리기금 운용지침」에 따른 신규사업의 타당성 심사 기준 중 노후도, 협소 기준에는 부합하는 것으로 보이나, 2020년 기획재정부의 안전진단 결과 C등급으로 안전도 기준에 부합하지 않음
- 다만, 자체적으로 진행한 본관동 대상 정밀안전진단 결과는 D등급이며, 책임기술사 종합 소견에 따르면 현 청사 신축 또는 개축이 필요하다는 의견임
- 현장답사 및 질의를 통하여 확인한 동작경찰서의 협소 및 노후 정도를 고려할 때 30년 이상 경과한 노후 건축물로서 협소한 내외부 공간에 대한 시설환경 개선이 제한적이므로 계획한 재건축 방식은 적정하다고 판단됨

2. 사업부지의 적절성 검토

가. 부지 위치의 적절성 검토

□ 부지 위치의 적절성 검토 (서울시 동작구 노량진동 72-35번지 위치)

- 노량진로 및 노량진역 등이 위치하여 민원인과 긴급 관용차량 접근이 용이한 것으로 판단
- 단독 및 다세대주택이 다수 위치하며, 약 3만여 명의 공시생이 거주하는 노량진 공무원시험 학원가 및 고시원 밀집지역으로 향후 노량진뉴타운 완공 이후 치안 수요가 지속적으로 증가할 것으로 예상됨
- 관내 국립현충원이 소재하여, 귀빈 및 외빈 등 방문에 따른 경호경비 역할을 위한 시설의 지속적인 유지 및 관리가 필요할 것으로 보임

[그림 2] 사업부지 세부사항



자료: 연구진 작성

- ‘2030 서울생활권계획’의 지역생활권계획(동작구) 발전방향으로 노량진역 입체 복합화를 통한 상업·업무기능 확충 및 문화관광 중심지 육성, 학원가 일대 복합화를 통한 노량진역 남측 상업지역 일대 교육·문화 중심지 조성을 제시함
 - 노량진 지구의 주거 및 방문인구 증가로 인한 치안 기능 강화 필요성에 따라 동작경찰서를 기존 부지에 기능을 강화하여 재건축하는 것이 적절하다고 판단

[그림 3] 지역생활권계획(동작구) 공간관리지침



자료: 서울특별시, 2030 서울생활권계획: 지역생활권계획(동작구), 2023. 2. p. 55.

나. 부지 면적의 적절성 검토

□ 부지 면적의 적절성 검토

- 사업 대상부지는 일반상업지역으로 관련 법령 및 계획의 허용 기준 준수 필요
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조(용도지역의 건폐율) 및 제78조(용도지역의 용적률)
 - 건폐율 90%, 용적률 1,500%
- 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조(용도지역 안에서의 건폐율) 및 제55조(용도지역 안에서의 용적률)
 - 건폐율 60%, 용적률 800%(단, 서울도심 : 600%)
- ‘노량진 지구단위계획’ 기준용적률 및 허용용적률 검토
 - 기준용적률 300%, 허용용적률 630%
- 본 재건축사업과 조건이 유사한 경찰서 신축사업 11개 사례 검토
 - 평균 건축면적 2,586.50㎡, 평균 연면적 12,569.54㎡, 평균 건폐율 25.51%, 평균 용적률 89.62%(법정 대비 적용 용적률 비율 40.95%)
- 사업계획서상 제시된 연면적은 22,125.63㎡(지하 3층~지상 7층), 연면적 및 층수를 고려한 건폐율 추정값 45.31%, 용적률 추정값 317.18%로 허용기준 내에 해당

〈표 31〉 부지면적의 적절성 검토

(단위: ㎡, %)

구분	대지면적	건축면적	연면적	건폐율	용적률
평균	11,654.52	2,586.50	12,569.54	25.51	89.62
사업계획	4,847.00	2,196.25	22,125.63	45.31	317.18

주: 건축면적은 사업계획서상 제시된 건축연면적(지하층 제외)과 층수를 기준으로 추정한 값임

- 본 사업과 유사한 서울시 일반상업지역 소재 경찰서 신축사업을 검토한 결과, 건폐율은 유사사례 평균 대비 높고, 용적률은 평균 대비 낮은 수준임

〈표 32〉 서울시 일반상업지역 경찰서 신축사업 사례

(단위: m², %)

구분	대지면적	건축면적	연면적	건폐율	용적률
서울 서대문경찰서	3,089.60	1,381.13	22,894.08	44.70	536.43
서울 중부경찰서	4,194.50	1,522.09	16,743.00	36.29	326.59
평균	3,642.05	1,451.61	19,818.54	40.50	431.51
사업계획	4,847.00	2,196.25	22,125.63	45.31	317.18

자료: 『서울 서대문경찰서 신축사업』(한국조세재정연구원, 2021.); 『서울 중부경찰서 신축사업』(한국조세재정연구원, 2021.)

3. 시설 규모의 적정성 검토

가. 사업계획안의 개요

□ 사업규모 및 세부시설 계획

- 본 사업은 대지면적 4,847m², 연면적 22,125.63m²으로 계획되어 있으며, 개략 산정한 건폐율은 45.31%, 용적률은 317.18%임

〈표 33〉 사업계획안의 사업개요

구분	사업계획안	비고
사업위치	서울시 동작구 노량진로 148(노량진동 72-35)	
지역지구	일반상업지역	
사업기간	2024~2029년	
건축규모	지하 3층~지상 7층	
대지면적	4,847m ²	
연면적	22,125.63m ²	지상층 15,373.73m ² , 지하층 6,751.9m ² ¹⁾
총사업비	657.12억원	
건폐율	45.31%	서울특별시 도시계획조례 60% 이하
용적률	317.18%	서울특별시 도시계획조례 600% 이하
건물용도	공공청사(경찰서)	
주차계획	지하 153대	

주: 1) 지상 및 지하층 면적은 사업계획안을 참고하여 연구진이 추정한 값임(지하층은 지하주차장, 기계·전기·발전기실, 사격장을 포함한 면적)

자료: 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업 계획안 작성(서울 동작경찰서)」(2024. 2.)을 참고하여 연구진 작성

○ 사업계획안의 시설 면적은 전용면적 11,053.35㎡, 공용면적 5,824.38㎡, 지하주차장 5,247.90㎡를 합하여 22,125.63㎡이며, 세부 시설구성은 다음과 같음

〈표 34〉 서울 동작경찰서 재건축 사업계획안의 세부 시설구성

(단위: ㎡)

용도별	시설명	실명	소요면적
업무 시설	1. 회의실	대강당	569
		대회의실	165
		소회의실	600
		업무자료실	33
		소계(회의실)	1,367
	2. 순사무실	서장실	80
		과장실	390
		행정업무부서	1,736
		수사조사부서	1,610
		과학수사팀	-
		소계(순사무실)	3,816
	3. 특수시설	진술녹화실	176
		진술녹화모니터실	160
		피의자(피해자), 참고인 대기실	90
		민원실	284
		유치장	384
		상황실(지령실)	175
		상무관	485
		사격장	570
		정보화교육장	75
소계(특수시설)		2,399	
소계			7,582
편의 시설	1. 직원휴게실		97.46
	2. 여경, 여직원 휴게실		54
	3. 체육실		126.52
	4. 관복보관 및 탈의실		232.10
	5. 목욕실(남, 여)		200
	6. 종교단체		120
	7. 협의회		66
	소계		

〈표 34〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	실명	소요면적	
정보 통신	1. 정보통신실		40	
	2. 전산장비실		50	
	3. 보안실		33	
	소계		123	
저 장 시 설	1. 문서고		267.12	
	2. 비품창고		267.12	
	3. 소모품창고		267.12	
	4. 피복창고		131.41	
	5. 수사+과학수사	영치물 압수보관실		20
		수사자료(송치)실		34
		증거분석(보관)실		83
		소계(수사+과학수사)		137
	6. 경무	문서보관실		28
		지출서류 보관실		32
		물품보관실		60
		소계(경무)		120
	7. 생활안전	즉결유실물보관실		15
		압수물보관실		52
		자료, 장비보관실		60
		소계(생활안전)		127
	8. 정보기록보관실		74	
	9. 경비 장비, 물품보관실		145	
	10. 무기탄약	무기고		68.50
탄약고			20	
민간소유 총포실			30	
화학보관실			30	
소계(무기탄약)		148.50		
소계		1,684.27		
관 리 시 설	1. 정문안내소		15	
	2. 당직실		160	
	3. 청소관리용역사무실		18	
	소계		193.00	

〈표 34〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	실명	소요면적
보조 시설	1. 식당		575
	소계		575
① 전용면적 합계			11,053.35
시설관리	기계실·전기실·발전기 등		934
	계단실·EV충복도·화장실·로비 등		4,890.38
② 공용면적 합계			5,824.38
③ 지하주차장			5,247.90
합계(①+②+③)			22,125.63

자료: 경찰청, 「청사시설 기준면적 재산출(서울동작경찰서)」, 2024. 2.를 참고하여 연구진 재구성

나. 시설면적 검토 기준

1) 시설면적 검토 기준

- 경찰청 자체 설계기준과 정부청사시설기준에 따라 적정 시설 규모를 재검토하고, 추가적으로 세부시설의 필요성 및 중복성 검토
 - 경찰업무의 특수성과 특수시설 검토를 위해 「경찰관서 설계기준」(2021), 「유치장 설계 표준 규칙」(2020), 「수사부서 조사환경 설계기준」(2023)을 적용
 - 세부시설의 필요성·중복성 검토, 정원의 인원에 대한 업무시설 규모 검토에 정부청사관리본부의 「청사수급관리계획 작성지침」 중 ‘청사시설기준표’ 적용

2) 경찰서 인원(정원) 기준

□ 인원 적용 기준

- 본 재검토에서 시설 규모 산정을 위한 정원은 최신 자료(2024. 4.)를 적용
 - (사업계획안) 산출된 시설규모 22,125.63m²는 75기동대를 포함한 2023년 1월 정원을 기준으로 산정
 - (사업계획 적정성 재검토) 2024년 4월 기준으로 제출된 동작경찰서 최신 부서별 정원은 654명(본서 313명, 지역관서 341명)으로, 직무별 정원은 서장 1명, 과장 9명, 행정업무 인원 151명, 수사업무 인원 152명으로, 총 313명으로 구성됨

- 정원 외에 동작경찰서에 상주하여 업무를 수행하고 있는 인원의 업무공간 고려
 - 동작경찰서 내 공간을 사용 중인 정원의 인원은 과학수사6팀 22명, 형사기동대2팀 32명, 광역정보2팀 22명, 계약직 11명으로 총 87명
 - 계약직근로자 11명 중 5명은 기간제근로자이며, 6명은 무기계약직 근로자임
 - 현재 동작경찰서 내에 상주하며 업무공간을 활용하고 있는 점을 고려하여 적정 시설규모 검토가 필요

〈표 35〉 서울 동작경찰서 전체 정원

(단위: 명)

구분	전체 정원								
	소계	총경	경정	경감	경위	경사	경장	순경	일반
본서	313	1	9	37	47	71	103	29	16
지역관서	341	-	6	15	27	61	39	193	-
계	654	1	15	52	74	132	142	222	16

자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))

〈표 36〉 동작경찰서 직무별 정원 현황

(단위: 명)

구분	인원	비고
서장(총경)	1	서장 수
과장(경정)	9	과장 수
행정업무	151	순수 행정업무 근무자 포함(서장, 과장 인원 제외)
수사·조사업무	152	순수 수사·조사업무 근무자 포함(형사, 수사지원팀 등은 행정업무에 포함)
계	313	-

자료: 서울경찰청 3차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-16419(2024. 5. 14.))를 바탕으로 연구진 재정리

〈표 37〉 동작경찰서 정원 외 인원 현황

(단위: 명, m²)

구분	동작경찰서 정원 외 인원		현재 동작경찰서 내 사용 중인 시설규모					
	배정 인원	현재 인원	전체면적	사무공간	진술 녹화실	모니터실	조사실	창고
계약직	-	11	50.20	50.20	-	-	-	-
과학수사6팀	22	22	53.65	53.65	-	-	-	-

〈표 37〉의 계속

(단위: 명, m²)

구분	동작경찰서 정원 외 인원		현재 동작경찰서 내 사용 중인 시설규모					
	배정 인원	현재 인원	전체면적	사무공간	진술 녹화실	모니터실	조사실	창고
광역정보2팀	23	22	213.39	213.39	-	-	-	-
형사기동대2팀	32	32	403.21	310.41	11.65	5.75	52.40	23.00
계	77	87	720.45	627.65	11.65	5.75	52.40	23.00

자료: 서울경찰청 8차 제출자료(2024. 9. 26.)를 바탕으로 연구진 재정리

3) 검토안 및 대안 설정

□ 본 재검토에서는 검토안 및 대안으로 구분하여 검토를 수행함

- ‘검토안’은 사업계획안에 제시된 시설 규모에 대해 유사사례를 통해 조사한 적정 공사비 단가 및 시설부대경비 요율을 적용하여 총사업비를 재추정함
- ‘대안’은 최신 정원을 기준으로 「경찰관서 설계기준」(2021)과 정부청사시설기준에 따라 적정 시설 규모를 재검토하고, 추가적으로 세부시설의 필요성 및 중복성 검토, 지하주차장 적정규모를 검토한 후 ‘검토안’과 동일하게 적정 공사비 단가 및 시설부대 경비 요율을 적용하여 총사업비를 재추정함

〈표 38〉 검토안 및 대안의 설정

구분	사업계획 적정성 재검토	
	검토안	대안
시설 규모	<ul style="list-style-type: none"> • 사업계획안 시설규모 준용 	<ul style="list-style-type: none"> • 변경 정원 적용 시설 규모 재산정(정원 외 인원 사용 공간 검토) • 세부시설의 필요성 및 중복성 검토 • 지하주차장 적정 규모 검토
총사업비	<ul style="list-style-type: none"> • 적정 공사비 단가 및 요율을 적용하여 재산출 	

다. 세부 시설 규모의 적절성 검토

1) 업무시설

□ 검토 기준

- 정원을 기준으로 순사무실과 순사무실 외 업무시설로 분류하고, 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 검토함
- 정원 외 인원의 업무공간은 서울경찰청에서 요구한 시설 및 규모에 대하여 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」에서 제시한 정원 외 근무자 배정면적 기준을 적용함

〈표 39〉 정원 및 정원외 인원에 따른 업무시설 구분

구분		사업계획 적정성 재검토
정원	순사무실	• 서장실, 과장실, 행정업무부서, 수사·조사부서
	순사무실 외	• 대강당, 대회의실, 소회의실, 업무자료실, 진술녹화실, 진술녹화모니터실, 피의자(피해자) 참고인 대기실, 민원실, 유치장, 상황실(지령실), 상무관, 사격장, 정보화 교육장
정원 외 인원		• 업무공간(계약직, 과학수사6팀, 광역정보2팀, 형사기동대2팀)

□ 검토 결과

- (대안) 사업계획안 대비 1,061.50㎡ 감소한 6,520.50㎡로 산정
 - 대안 규모 감소 주요 요인은 최신 정원 적용으로 순사무실 면적 889.00㎡ 감소, 정부청사시설기준 적용에 따른 소회의실 면적 344.9㎡ 감소 등
 - 주무부처 추가 요청에 따른 정원 외 인원 업무공간은 513㎡ 반영

〈표 40〉 정원 및 정원외 인원에 대한 업무시설 규모 검토

용도	시설명	사업 계획안 (A) (㎡)	대안				비고	
			수량 (인)/ (부)/ (실)	재산출 기준	대안 (B) (㎡)	증감 (B-A) (㎡)		부처 요구안 ²⁾ (정원외)
업무시설 (정원외)	순사무실	서장실	80.00	1	총경(경찰서장실): 80㎡	80.00	-	-
		과장실	390.00	9	경정(과장실): 30㎡	270.00	-120.00	-
		행정 업무부서	1,736.00	151	근무자 수×7㎡	1,057.00	-679.00	-
		수사· 조사부서	1,610.00	152	근무자 수×10㎡	1,520.00	-90.00	-
		과학 수사실	-	-	근무자 수×7㎡	-	-	-
		소계	3,816.00	313	-	2,927.00	-889.00	-
	순사무실 외	대강당	569.00	654	400~600명 미만: 450㎡, 10명마다 7㎡ 가산 → 450㎡+5×7㎡=485㎡	485.00	-84.00	-
		대회의실	165.00	313	100~200명 미만: 99㎡, 10명마다 3㎡ 가산 → 99㎡+11×3㎡=132㎡	132.00	-33.00	-
		소회의실	600.00	9	20명 미만: 50㎡, 1명 증가마다 0.7㎡ 가산 → 50㎡+0.7㎡×(313-20)=255.10㎡	255.10	-344.90	-
		업무자료실	33.00	1	경찰서 최소 기준 33㎡(10평) 일괄 적용	33.00	-	-
		진술녹화실	176.00	152	1실: 11㎡, 수사관 10명당 1실 → 11㎡×15=165㎡	165.00	-11.00	-
		진술녹화 모니터실	160.00	152	1실: 10㎡, 수사관 10명당 1실 → 10㎡×15=150㎡	150.00	-10.00	-
		피의자(피해자), 참고인 대기실	90.00	6	과별 5명 기준, 피의자(피해자)×3㎡	90.00	-	-
		민원실	284.00	313	300~400명 미만: 280㎡, 400명 이상 10명마다 2㎡ 가산	280.00	-4.00	-
		유치장 ¹⁾	384.00	1	유치장설계 표준규칙 24m×16m=384㎡	295.40	-88.60	-
		상황실 (지령실)	175.00	313	200~400명 미만: 125㎡ 400~600명 미만: 175㎡	125.00	-50.00	-

〈표 40〉의 계속

용도	시설명		사업 계획안 (A) (㎡)	대안			비고	
				수량 (인)/ (부)/ (실)	재산출 기준	대안 (B) (㎡)		증감 (B-A) (㎡)
업무시설(정원외)	순사무실외	상무관	485.00	654	400~600명 미만: 400㎡, 10명마다 5㎡ 가산 → 400㎡+5×5=425㎡	425.00	-60.00	-
		사격장	570.00	654	400~600명 미만 (10개 사로): 570㎡	570.00	-	-
		정보화 교육장	75.00	25	지방청(교육인원×3.0㎡) → 3.0㎡×25=75	75.00	-	-
		소계	3,766.00	-	-	3,080.50	-685.50	-
정원 계(업무시설)			7,582.00	-	-	6,007.50	-1,574.50	-
업무시설(정원외)	계약직 업무공간 (사무공간)		-	6	「2024년도 국유재산 관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」 정원 외 근무자 기준 적용 → 근무자 수×5㎡	30.00	30.00	30.00
	과학수사6팀 업무공간 (사무공간)		-	22		110.00	110.00	53.65
	광역정보2팀 업무공간(사무공간)		-	22		110.00	110.00	213.39
	형사기동대2팀 업무공간 (사무공간 및 조사공간)		-	32		근무자 수×5㎡=160㎡ 조사실: 4실(32명/8명)×10㎡=40㎡ 진술녹화실: 3실×11㎡=33㎡ 진술녹화모니터실: 3실×10㎡=30㎡	263.00	263.00
정원 외 계(업무시설)			-	82	-	513.00	513.00	700.25
합계			7,582.00	-	-	6,520.5	-1,061.5	-

주: 1) 대안의 유치장 면적은 일반유치장 384.00㎡에서 복도, 화장실, 계단 등이 포함된 공용면적 88.60㎡를 제외한 값임

2) 당초 사업계획안에는 없었으나, 실제 상주하고 있는 정원의 인원에 대한 업무 공간 필요성에 따라 부처에서 추가 요구한 면적임

자료: 연구진 작성

〈표 41〉 업무시설 규모 검토

(단위: ㎡)

구분	사업 계획안(A)	부처 요구안(B)	사업계획 적정성 재검토			
			대안(C)	증감(C-A)	증감(C-B)	
정원	순사무실	3,816.00	-	2,927.00	-889.00	-
	순사무실 외	3,766.00	-	3,080.50 ⁴⁾	-685.50	-
	정원 업무시설 소계	7,582.00	-	6,007.50	-1,574.50	-

〈표 41〉의 계속

(단위: m²)

구분		사업 계획안(A)	부처 요구안(B)	사업계획 적정성 재검토		
				대안(C)	증감(C-A)	증감(C-B)
정원 외 인원	정원 외 인원 업무공간	-	700.25	513.00	513.00	-187.25
	정원 외 인원 업무시설 소계	-	700.25	513.00	513.00	-187.25
합계		7,582.00	700.25	6,520.50	-1,061.50	-187.25

자료: 연구진 작성

2) 편의시설

□ 검토 기준

- 「경찰관서 설계기준」(2021)의 시설면적 기준에 근거하여 2024년 4월 기준 정원을 적용하여 산정함
- 정부청사시설기준과 비교하여 세부시설의 필요성을 검토하고 대안 규모에 반영 여부를 판단함

□ 검토 결과

- 대안의 편의시설 규모는 사업계획안 896.08m² 대비 337.37m² 감소한 558.71m²
 - 사업계획안의 경우 2023년 1월 기준 본서 정원 422명을 적용하였고, 대안은 2024년 4월 기준 본서 정원 313명을 적용하여 발생한 차이임
 - 종교단체를 위한 공간은 전·의경 제도 폐지로 활용 빈도가 낮고, 정부청사시설기준에도 해당 시설 근거가 없어 시설 규모 검토 대상에서 제외함
 - 협의회는 정기 모임 및 행사 목적으로 아동청소년 보호 순찰, 일자리 알선, 홀수 달 월례회의 진행, 연 1회 현충원 경찰충혼탑 참배 및 묘비 청소 등을 진행하나, 시설 이용 빈도가 낮아 시설 규모 검토 대상에서 제외함

4) 일반유치장 공용면적 88.6m²을 제외한 값임

〈표 42〉 편의시설 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	사업 계획안 (A)	대안			
			수량 (인)/ (부)/ (실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)
편의 시설	직원휴게실	97.46	313	9.9m ² +(정원-24인)×0.22m ² =73.48m ²	73.48	-23.98
	여경, 여직원휴게실	54.00	151	17~24인 기준: 54m ²	54.00	-
	체육실	126.52	313	75m ² +(정원-100)×0.16m ² =109.08m ²	109.08	-17.44
	관복보관 및 탈의실	232.10	313	직원수×0.55m ²	172.15	-59.95
	목욕실(남, 녀)	200.00	313	200~400명 미만: 150m ² 400~600명 미만: 200m ²	150.00	-50.00
	종교단체	120.00	-	관련 기준에 따른 필수시설이 아니고, 전·의경 폐지 이후 시설활용도가 낮음	-	-120.00
	협의회	66.00	1	현황자료 검토결과 시설이용 빈도가 낮아 청사 내 유휴 공간 활용 가능	-	-66.00
계(편의시설)		896.08		-	558.71	-337.37

자료: 연구진 작성

3) 정보통신시설

□ 검토 결과

- 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 검토한 결과 사업계획안 및 대안 모두 123m²로 동일하게 산출됨

〈표 43〉 정보통신시설 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	사업계획안 (A)	대안			
			수량(인)/ (부)/(실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)
정보 통신 시설	정보통신실	40.00	8	장비 1조×5m ²	40.00	-
	전산장비실	50.00	10	전산기 수×5m ²	50.00	-
	보안실	33.00	1	1실: 33m ²	33.00	-
계(정보통신시설)		123.00	-	-	123.00	-

자료: 연구진 작성

4) 저장보관시설

□ 검토 기준

- 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 적정 시설면적을 산정

□ 검토 결과

- 사업계획안 1,684.27㎡ 대비 142.92㎡ 감소한 1,541.35㎡로 산출됨
 - 정원 감소로 순사무실 면적이 감소하면서, 순사무실의 일정 비율로 산출하는 저장보관시설 또한 감소함

〈표 44〉 저장보관시설 규모 검토

(단위: ㎡)

용도	시설명	사업 계획안 (A)	대안				
			수량 (인)/ (부)/ (실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)	
저장 보관 시설	문서고	267.12	2,927	순사무실 면적×7%	204.89	-62.23	
	비품창고	267.12	2,927	순사무실 면적×7%	204.89	-62.23	
	소모품창고	267.12	2,927	순사무실 면적×7%	204.89	-62.23	
	피복창고	131.41	654	직원 수×0.17㎡	111.18	-20.23	
	수사 + 과학 수사	영치물 압수보관실	20.00	1	[통합증거물보관실] 1실: 103㎡ ※ 영치물 보관실, 증거분석 보관실을 통합하여 통합증거물 보관실로 변경	103.00	83.00
		수사자료 (송치)실	34.00	1	[수사기록보관실] 1급서 104㎡ ※ 수사자료 송치실 삭제 및 수사기록 보관실 신설	104.00	70.00
		증거분석 (보관)실	83.00	1	※ 영치물 압수보관실과 통합으로 인한 삭제	-	-83.00
		소계	137			207.00	70.00
	경무	문서보관실	28	1	1실: 28㎡	28.00	-
		지출서류 보관실	32	1	1실: 32㎡	32.00	-
		물품보관실	60	1	1실: 60㎡	60.00	-
		소계	120			120.00	-

〈표 44〉의 계속

(단위: m²)

용도	시설명		사업 계획안 (A)	대안			
				수량 (인)/ (부)/ (실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)
생활 안전	즉결 유실물 보관실	15	1	1실: 15m ²	15.00	-	
		52	1	1실: 52m ²	52.00	-	
		60	1	1실: 60m ²	60.00	-	
		127			127.00	-	
	정보기록보관실	74	1	1실: 74m ²	74.00	-	
		경비 장비, 물품보관실	145	1	1실: 145m ²	145.00	-
	무기 · 탄약	무기고	68.50	654	400~600명 미만: 60m ² , 10명마다 0.5m ² 가산 60m ² +5×0.5m ² =62.5m ²	62.50	-6.00
		탄약고	20	1	1실: 20m ²	20.00	-
		민간소유 총포실	30	1	1실: 30m ²	30.00	-
		화학 보관실	30	1	1실: 30m ²	30.00	-
		148.50			142.50	-6.00	
	계(저장보관시설)		1,684.27			1,541.35	-142.92

자료: 연구진 작성

5) 관리시설

□ 검토 기준

- 서울경찰청에서 제시한 사용 인원 및 1급서 기준에 따라 「경찰관서 설계기준」(2021)에서 정한 시설면적 산정 방식을 적용하여 적정 시설면적 산정

□ 검토 결과

- 대안의 면적은 사업계획안과 동일하게 193m²로 산출

〈표 45〉 관리시설 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	사업계획안 (A)	대안			
			인원(인)/장서(부)/실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)
관리 시설	정문안내소	15.00	1	1실: 15m ²	15.00	-
	당직실	160.00	1	경찰서 1급서: 160m ²	160.00	-
	청소관리용역사무실	18.00	1	경찰서 1급서: 18m ²	18.00	-
계(관리시설)		193.00	-	-	193.00	-

자료: 연구진 작성

6) 보조시설

□ 검토 기준

- 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 적정 시설면적을 산정

□ 검토 결과

- 대안의 식당 면적은 사업계획안 575m² 대비 265m² 감소한 310m²이며, 이는 최신 정원 적용에 따른 것임

〈표 46〉 보조시설 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	사업계획안 (A)	대안			
			수량(인)/(부)/(실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)
보조 시설	식당	575.00	313	200~400명 미만: 310m ² 400~600명 미만: 575m ²	310.00	-265.00
계(보조시설)		575.00	-	-	310.00	-265.00

자료: 연구진 작성

7) 시설관리 및 기타시설(공용시설)

□ 검토 기준

- (시설관리) 「경찰관서 설계기준」(2021)에 근거하여 대안은 전용면적 10,000m² 이하 기준을 적용

- (기타시설) 계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등의 공용면적은 전용면적의 30%를 반영함

〈표 47〉 사업계획안 및 대안의 전용면적

(단위: m²)

구분	전용면적	비고
사업계획안	11,053.35	-
대안	9,246.56	유치장 공용면적 88.6m ² 제외

자료: 연구진 작성

□ 검토 결과

- 시설관리부분은 사업계획안 934m² 대비 271m² 감소한 663m², 기타시설은 사업계획안 4,890.38m² 대비 2,116.41m² 감소한 2,773.97m²로 산출
- 대안의 시설관리 및 기타시설(공용시설)은 사업계획안 대비 2,387.41m² 감소함
 - 시설관리부분은 대안의 전용면적이 10,000m² 이하로 감소함에 따라 지침에 따른 면적이 감소
 - 사업계획안의 경우 전용면적에 지하주차장을 포함하여 공용면적을 산출하였기 때문에 과다 계획되어 있던 것을 적정 규모로 조정함

〈표 48〉 시설관리 및 기타시설(공용시설) 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	사업계획안 (A)	대안			
			전용면적	재산출 기준	대안(B)	증감(B-A)
시설 관리	기계실	600.00	9,246.56	전용면적 10,000m ² 이하: 450	450.00	-150.00
	전기실	280.00	9,246.56	전용면적 10,000m ² 이하: 175	175.00	-105.00
	발전기	54.00	9,246.56	전용면적 10,000m ² 이하: 38	38.00	-16.00
	소계	934.00	-	-	663.00	-271.00
기타 시설	계단실·EV홀·복도· 화장실·로비 등	4,890.38	9,246.56	전용면적의 30%	2,773.97	-2,116.41
	소계	4,890.38	-	-	2,773.97	-2,116.41
계(공용면적)		5,824.38	-	-	3,436.97	-2,387.41

자료: 연구진 작성

8) 주차규모 검토

□ 검토 기준

- 법정 주차대수는 각각 사업계획안 84대, 대안 63대로 산정
 - 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」[별표 2] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준에 따라 시설면적 200㎡당 1대 적용
 - 사업계획안과 대안의 법정주차대수는 각각 84대, 63대로 산출됨
- 본 사업의 규모가 교통영향평가 대상임을 고려, 부설주차장 적정 주차규모 산정 근거로 「총사업비관리지침」의 부설주차장 설치 규정과 유사사례를 검토함
 - 「총사업비관리지침」 제93조는 관리대상 사업의 부설주차장 규모를 원칙적으로 법정주차대수 2배 이내로 계획하도록 규정
 - 유사사례5) 조사결과 부설주차장 주차규모 평균은 법정 주차대수의 196.26%

〈표 49〉 서울시 경찰서 신축사례(법정 주차대수 대비 계획 비율)

(단위: 대, %)

구분	법정주차대수	계획 주차대수	법정 대비 계획 비율
방배경찰서	50	110	220.00
중부경찰서	58	117	201.72
서대문경찰서	70	91	130.00
강서경찰서	75	203	270.67
혜화경찰서	59	107	181.36
종로경찰서	67	103	153.73
종암경찰서	55	119	216.36
평균	62	121	196.26

자료: 서울경찰청 11차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-18899(2025. 5. 29.))를 토대로 연구진 작성

〈표 50〉 부설주차장 적정규모 검토

(단위: ㎡, 대)

구분	기준면적	법정주차대수	계획 가능 주차대수(법정 192.26%)	비고
사업계획안	16,877.73	84	165	시설면적 200㎡당 1대
대안	12,683.53	63	124	

주: 지하주차장(5,247.90㎡)은 공용차량 등을 위한 주차공간으로 주차대수 산정 시 제외함

자료: 연구진 작성

5) 방배경찰서, 중부경찰서, 서대문경찰서, 강서경찰서, 혜화경찰서, 종로경찰서, 종암경찰서

- 건축면적과 조경면적, 공개공지면적을 고려하여 지상 및 지하주차장 규모 검토
 - 건축면적은 법정 건폐율 상한선을 적용한 건축면적을 준용함
 - 「서울특별시 건축 조례」의 법정 조경면적 비율은 15%이나, 보행통로 등 여유 면적 확보를 고려하여 유사사례 6개소를 선정(평균 조경비율 19.85%)
 - 공개공지는 「서울특별시 건축 조례」에 따라 대지면적의 10%를 적용
 - 건축면적, 조경면적, 공개공지면적을 적용한 결과, 지상가용면적을 491.81㎡로 산정

〈표 51〉 지상가용면적 산정결과

(단위: ㎡)

구분	부지면적(A)	조경면적(B)	건축면적(C)	공개공지면적(D)	지상가용면적 (E=A-B-C-D)
대안	4,847.00	962.29	2,908.20	484.70	491.81

주: 조경비율은 유사사례의 비율 평균값인 19.85% 적용

- 지상가용면적과 유사사례의 지상주차 1대당 평균 면적(27.31㎡)을 적용한 결과 대안의 지상주차가능대수는 18대

〈표 52〉 지상주차가능대수 산정결과

(단위: ㎡, 대)

구분	지상가용면적	1대당 주차면적	지상주차가능대수
대안	491.81	27.31	18

주: 1대당 주차면적은 유사사례의 1대당 주차면적 평균값인 27.31㎡ 적용

□ 검토 결과

- 대안의 지하주차장 면적은 사업계획안 대비 1,612.10㎡ 감소한 3,635.80㎡로 산정

〈표 53〉 적정 지하주차면적 산정

(단위: 대, ㎡)

구분	계획 가능 주차대수 (법정 196.26%)	지상 주차대수	지하 주차대수	1대당 면적	적정 지하주차면적
대안	124	18	106	34.3	3,635.80

주: 1대당 면적 34.3㎡는 「경찰관서 설계기준」-경찰청 재정담당관실(2021. 12.)의 지하주차장 면적 기준을 적용
자료: 연구진 작성

9) 규모 검토 결과 종합

□ 검토 결과 종합

- 대안의 면적은 사업계획안 대비 5,806.30㎡ 감소한 16,319.33㎡로 산정
- 시설 규모 감소의 주요 요인은 적용 정원 감소에 따른 전용 및 공용면적 감소, 유사 사례 검토 결과를 반영한 지하주차장 규모 재산정 등에 따른 것임

〈표 54〉 규모검토 결과 종합

(단위: ㎡)

구분			사업계획안(A)	사업계획 적정성 재검토		
				대안(B)	증감(B-A)	
전용 면적	업무 시설	정원	순사무실	3,816.00	2,927.00	-889.00
			순사무실 외	3,766.00	3,080.50 ⁶⁾	-685.50
		정원 외 인원	-	513.00	513.00	
		편의시설	896.08	558.71	-337.37	
		정보통신시설	123.00	123.00	-	
		저장보관시설	1,684.27	1,541.35	-142.92	
		관리시설	193.00	193.00	-	
		보조시설	575.00	310.00	-265.00	
		전용면적 소계	11,053.35	9,246.56	-1,806.79	
	공용 면적		기계실	600	450.00	-150.00
		전기실	280	175.00	-105.00	
		발전기	54	38.00	-16.00	
		계단·EV홀·복도·화장실·로비 등	4,890.38	2,773.97	-2,116.41	
		지하주차장	5,247.90	3,635.80	-1,612.10	
		공용면적 소계	11,072.28	7,072.77	-3,999.51	
합계			22,125.63	16,319.33	-5,806.30	

자료: 연구진 작성

6) 일반유치장 공용면적 88.6㎡를 제외한 값임

10) 현 청사 대비 검토 결과

□ 현 청사 대비 검토 결과

- 현 청사 실별 면적적은 6,006.07㎡, 사업계획안은 11,053.35㎡, 대안은 9,246.56㎡로 현 청사 대비 각각 5,047.28㎡, 3,240.49㎡ 증가한 규모임
- (업무시설) 현 청사 4,254.07㎡, 사업계획안 7,582㎡, 대안 6,520.50㎡로 현 청사 대비 각각 3,327.93㎡, 2,266.43㎡ 증가하였으며, 이는 순사무실 외에 회의실, 진술 녹화실 및 진술녹화모니터실, 민원실, 유치장, 상황실, 상무관, 사격장 등 시설의 전체적인 면적이 증가했기 때문임
- (편의시설) 현 청사 517㎡, 사업계획안 896.08㎡, 대안 558.71㎡로 현 청사 대비 각각 379.08㎡, 41.71㎡ 증가하였으며, 체육실, 관복보관 및 탈의실, 목욕실 등이 추가됨
- (정보통신시설) 현 청사 111㎡, 사업계획안과 대안 모두 123㎡로 현 청사와 비슷함
- (저장보관시설) 현 청사 718㎡, 사업계획안 1,684.27㎡, 대안 1,541.35㎡로, 현 청사 대비 각각 966.27㎡, 823.35㎡ 증가하였으며, 기준에 따라 문서고, 비품 및 소모품 창고 면적이 증가하고 수사·과학수사, 경무, 생활안전, 무기·탄약 관련 보관실이 추가됨
- (관리시설) 현 청사 106㎡, 사업계획안과 대안은 193㎡로 현 청사 대비 87㎡ 증가하였으며, 이는 당직실 면적 증가에 기인함
- (보조시설) 현 청사 식당 300㎡, 사업계획안 575㎡, 대안은 310㎡로 현 청사 대비 각각 275㎡, 10㎡ 증가함

〈표 55〉 규모검토 결과 종합(현 청사 비교 검토)

(단위: ㎡)

구분				현청사 (A)	사업계획 적정성 재검토			
					사업 계획안(B)	증감 (B-A)	대안(C)	증감 (C-A)
전 용 면 적	업 무 시 설	정원	순사무실	2,072.62	3,816.00	1,022.93	2,927.00	854.38
			순사무실 외	1,461.00	3,766.00	2,305.00	3,080.50	1,619.50
		정원 외 인원		720.45	-	-	513.00	-207.00
		계		4,254.07	7,582.00	3,327.93	6,520.50	2,266.43
	편의시설		517.00	896.08	379.08	558.71	41.71	
	정보통신시설		111.00	123.00	12.00	123.00	12.00	

〈표 55〉의 계속

(단위: m²)

구분	현청사 (A)	사업계획 적정성 재검토				
		사업 계획안(B)	증감 (B-A)	대안(C)	증감 (C-A)	
전용 면적	저장보관시설	718.00	1,684.27	966.27	1,541.35	823.35
	관리시설	106.00	193.00	87.00	193.00	87.00
	보조시설	300.00	575.00	275.00	310.00	10.00
	전용면적 소계	6,006.07	11,053.35	5,047.28	9,246.56	3,240.49
공용 면적	기계실	590.34	600.00	343.66	450.00	72.66
	전기실		280.00		175.00	
	발전기		54.00		38.00	
	계단·EV홀·복도·화장실·로비 등	1,790.73	4,890.38	3,099.65	2,773.97	983.24
	지하주차장	-	5,247.90	5,247.90	3,635.80	3,635.80
	공용면적 소계	2,381.07	11,072.28	8,691.21	7,072.77	4,691.70
합계	8,387.14	22,125.63	13,738.49	16,319.33	7,932.19	

주: 업무시설은 정원 및 정원 외 인원의 업무시설 면적을 합산한 값이며, 순사무실은 정원에 해당하는 업무시설 면적 합산 값임
 자료: 연구진 작성

IV. 비용 추정

1. 비용 추정의 개요

가. 기본 방향

〈표 56〉 비용 추정 절차 및 방법

구분	연구 절차	연구 방법
I	유형별 공사비 산정	• 조달청에서 발간한 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 자료를 기초로 공종별 공사비 산정
II	비용 추정의 방법 및 기준검토	• 항목별 단가기준 검토 및 적용 기준 • 기본공사비(건축, 기계, 전기, 통신), 보상비, 시설부대경비 산정방식 검토
III	총사업비 추정 (사업계획안, 검토안, 대안)	• 단가적용 유형별 공사비 추정 • 공사비를 기초로 시설부대경비 등 산정
IV	총사업비 추정 종합	• 요구안과 본 검토에서 추정된 비용의 종합/비교

자료: 연구진 작성

나. 총사업비 항목

1) 사업계획안

□ 총사업비 요구안

- 사업계획안의 총사업비는 공사비, 보상비, 시설부대경비로 구분하여 총 65,712백만원으로 제시됨
- 시설부대경비는 설계비, 감리비, 시설부대비로 구분하여 6,241백만원을 제시하였으며, 설계비의 세부항목으로는 기본설계비, 추가설계비, 실시설계비를 제시함

〈표 57〉 총사업비 세부 내역

(단위: 백만원)

구분	금액	산출 근거
총사업비	65,712	
1. 공사비	58,971	<ul style="list-style-type: none"> • 연면적×2,665천원/㎡ • BF인증수수료(4백만원)
2. 보상비	500	<ul style="list-style-type: none"> • 전체 토지면적 중 12㎡
3. 시설부대경비	6,241	
3-1. 설계비	2,880	<ul style="list-style-type: none"> • 기본설계비: 937 • 추가설계비: 538 • 실시설계비: 1,405
3-2. 감리비	3,225	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비×5.00%
3-3. 시설부대비	136	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비×0.23%
4. 예비비	-	

주: 부가가치세 포함

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.)를 참고하여 연구진 작성)

2) 검토안 및 대안

□ 총사업비 항목 재분류

- 본 재검토에서는 「타당성재조사 착수회의 자료」(한국조세재정연구원, 2024. 3.)에 따라 총사업비 항목을 아래와 같이 재분류함
 - 사업계획안에서는 BF 본인증 비용을 공사비 항목에 포함하였으며, 조사 및 측량비에 포함되는 비용을 설계비로 반영함

〈표 58〉 총사업비 항목 재분류

총사업비 항목	
사업계획안	검토안 및 대안
1. 공사비	1. 공사비
1-1. 기본공사비	1-1. 기본공사비
1-2. 추가공사비(BF 본인증)	1-2. 추가공사비
	1-2-1. 신재생에너지
	1-2-2. 철거비(공사·설계·감리)
2. 보상비	2. 보상비
2-1. 용지보상비	2-1. 용지보상비
3. 시설부대경비	3. 시설부대경비
3-1. 설계비	3-1. 설계비(기본·실시)
3-1-1. 기본설계비	
3-1-2. 실시설계비	
3-1-3. 추가설계비	
3-1-3-1. BF 예비인증	
3-1-3-2. 녹색건축 인증	
3-1-3-3. 제로에너지등급 인증	
3-1-3-4. 에너지절약계획서	
3-1-3-5. 교통영향평가	
3-2. 감리비	3-2. 감리비
3-3. 시설부대비	3-3. 시설부대비
	3-4. 조사 및 측량비 등
	3-4-1. 설계업무 추가대가
	3-4-2. 인증 관련 비용 (BF, 녹색건축, 제로에너지건축물, 에너지절약계획서)
	3-4-3. 교통영향평가
	3-5. 미술작품 설치비
	4. 예비비

자료: 서울경찰청, 「2024년 총사업비 산출내역서」, 2024. 3.를 참고하여 연구진 작성

다. 분석 기준연도

□ 분석 기준연도 설정

- 본 재검토의 기준연도는 2023년 말(착수시점의 전년도 말)로, 총사업비 산정을 위한 기준단가의 시점이 본 재검토의 기준연도와 상이할 경우 다음의 보정지수를 적용하여 해당 단가를 2023년 말로 보정하여 적용함

〈표 59〉 비용 보정지수(건설투자GDP 디플레이터)

연도	건설투자 GDP 디플레이터(2015=100)												
2011	100.0												
2012	102.1	100.0											
2013	102.3	100.1	100.0										
2014	103.7	101.5	101.4	100.0									
2015	103.8	101.7	101.6	100.2	100.0								
2016	104.2	102.0	101.9	100.5	100.3	100.0							
2017	107.7	105.5	105.3	103.9	103.7	103.4	100.0						
2018	111.0	108.7	108.6	107.1	106.9	106.6	103.1	100.0					
2019	114.1	111.7	111.6	110.0	109.8	109.5	105.9	102.7	100.0				
2020	115.4	113.0	112.8	111.3	111.1	110.7	107.2	103.9	101.2	100.0			
2021	125.3	122.7	122.5	120.8	120.7	120.3	116.4	112.8	109.8	108.6	100.0		
2022	135.1	132.3	132.1	130.3	130.1	129.6	125.4	121.6	118.4	117.0	107.8	100.0	
2023	138.9	136.1	135.9	134.0	133.8	133.3	129.0	125.1	121.8	120.4	110.9	102.9	100.0

주: 1) 건설투자 GDP 디플레이터는 국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설투자 항목이며, 기준연도 2015년 자료를 이용함
 2) 음영으로 표시된 2023년 자료는 해당 연도 종료 후 3개월 내로 연간 잠정치임. 연간 잠정 시에는 일부 기초자료를 이용하지 못함에 따라 추후 공표될 연간 확정과 차이가 있을 수 있으며 시계열 분석 시 유의바람

자료: 한국은행 경제통계시스템(<https://ecos.bok.or.kr>), 한국은행 자료갱신일 2024. 3. 5.

라. 총사업비 추정의 기준 면적

□ 총사업비 추정을 위한 검토안 및 대안의 면적

- '검토안'은 사업계획안에서 제시한 시설 규모를 준용하였고, 대안은 「경찰관서 설계 기준」(2021), 정부청사시설기준, 유사사례 검토를 통해 검토한 규모임

〈표 60〉 총사업비 추정 기준면적

(단위: ㎡)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)	대안(C)	증감(B-A)	증감(C-A)
대지면적	4,847			-	
연면적	16,877.73	16,877.73	12,683.53	-	-4,194.20
지하주차장면적	5,247.90	5,247.90	3,635.80	-	-1,612.10
총 연면적	22,125.63	22,125.63	16,319.33	-	-5,806.30

자료: 연구진 작성

2. 총사업비 추정

가. 공사비

1) 기본공사비

□ 검토 방법

- 조달청 공사비 정보광장의 유사사례를 통해 산출한 단위면적당 공사비 기준단가 평균 2,509,894원/㎡을 적용하여 검토안 및 대안의 공사비 산출
 - 유사사례는 조달청 ‘공사비 정보광장’의 경찰관서 발주사례를 기준으로 지하층을 포함한 연면적 10,000㎡ 이상(2018년 이후 발주)의 11건을 사례로 선정

〈표 61〉 유사사례 평균단가 산출내역

(단위: 원/㎡)

구분	공사비 단가(A)	철거비 단가(B)	2023년말 기준공사비 단가 (부가세 포함)	2023년말 기준공사비 단가 (A-B) (부가세 제외)
마산동부서(2018)	2,162,846	19,007	2,816,040	2,560,036
울산북부경찰서(2018)	2,007,932	-	2,637,519	2,397,745
순천경찰서(2019)	2,253,938	14,335	2,864,228	2,603,844
부천소사경찰서(2020)	2,394,713	-	3,027,396	2,752,178
안동경찰서(2020)	2,429,186	-	3,070,977	2,791,797
종암경찰서(2021)	2,528,210	32,921	2,905,639	2,641,490
여주경찰서(2022)	2,652,786	24,610	2,704,393	2,458,539
서울방배경찰서(2022)	2,703,968	55,415	2,725,361	2,477,601

〈표 61〉의 계속

(단위: 원/㎡)

구분	공사비 단가(A)	철거비 단가(B)	2023년말 기준공사비 단가 (부가세 포함)	2023년말 기준공사비 단가 (A-B) (부가세 제외)
인천남동경찰서(2022)	2,456,393	39,897	2,486,575	2,260,522
강릉경찰서(2022)	2,719,315	55,233	2,741,340	2,492,128
대구달성경찰서(2022)	2,344,254	21,364	2,390,254	2,172,958
평균 공사비 단가	2,423,049	23,889	2,760,884	2,509,894

- 주: 1. 공사비 및 철거비 단가는 부가가치세가 포함된 공사비 단가
 2. 보정 공사비 단가는 부가가치세 제외 및 다플레이트 보정된 공사비 단가
 3. 마산동부서(2018년), 울산북부경찰서(2018년), 순천경찰서(2019년), 부천소사경찰서(2020년), 안동경찰서(2020년), 중앙경찰서(2021년) 보정 공사비 단가는 제로에너지 건축비용 5%가 포함된 단가

자료: 조달청, '공사비 정보광장'을 참고하여 연구진 작성

□ 검토 결과

- 단위공사비를 적용한 기본공사비는 검토안 55,533백만원, 대안 40,960백만원

〈표 62〉 기본공사비 추정 결과

(단위: ㎡, 원/㎡, 백만원)

구분	연면적	단가	금액
사업계획안	22,125.63	2,422,727	53,606
검토안	22,125.63	2,509,894	55,533
대안	16,319.33		40,960

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

2) 추가공사비

가) 신·재생에너지 공사비

□ 검토 방법

- 기본공사비 단가 최근 시점(2022년)부터 사업추진 일정(2027년 착공)을 고려한 신재생에너지 공급의무 비율의 차이 4%를 적용하여 공사비 산정

□ 검토 결과

- 신·재생에너지 공사비는 각각 검토안은 329백만원, 대안은 247백만원으로 산정

〈표 63〉 신·재생에너지 공사비 산정

(단위: kWh, kWh/천원, 천원, 백만원)

구분		에너지생산량	원별 공사 단가	공사비	적용공사비
검토안	태양광	97	1,880	182,820	183
	지열	115	1,267	146,041	146
	소계	-	-	328,861	329
대안	태양광	73	1,880	137,388	137
	지열	87	1,267	109,749	110
	소계	-	-	247,138	247

주: 부가가치세 제외

나) 철거비

□ 검토 방법

- 서울경찰청에서 제출한 자료에 따르면 현 청사의 총 연면적은 8,387㎡이며, 이 중 석면 철거 면적은 3,905㎡로 제시하였으며, 여기에 기획재정부 협의단가를 준용함

□ 검토 결과

- 철거비 및 폐기물처리비, 석면 철거비 및 석면 폐기물처리비 등을 포함한 철거비 산정 결과 1,328백만원으로 산정

〈표 64〉 철거비 산정 결과

(단위: ㎡, 원/㎡, %, 백만원)

구분	규모	기준단가	할증률	원가요율	공사비 ¹⁾
철거비	8,387.14	68,880	1.15	1.42	857
철거설계비		-	-	-	34
철거감리비		-	-	-	29
폐기물처리비		34,440	-	-	289
석면철거비	3,905.00	17,220	1.15	1.42	101
석면 폐기물처리비		4,592	-	-	18
계	-	-	-	-	1,328

주: 1) 부가가치세 제외

자료: 서울경찰청 6차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-27636(2024. 8. 8.))

3) 공사비 검토 결과 종합

□ 공사비 종합 검토 결과

- 공사비 검토 결과, 검토안 62,908백만원, 대안 46,788백만원으로 산정
- 검토안의 경우 사업계획안보다 3,941백만원 증가하였으며, 주요 요인은 기본공사비 단가의 증가와 누락된 신재생에너지 공사비와 철거비를 포함하였기 때문임
- 대안의 경우는 기본공사비 단가 증가 및 누락된 추가공사비 반영에도 불구하고 사업 계획안보다 12,179백만원 감소하였으며 이는 대안 규모 감소에 따른 결과임

〈표 65〉 공사비 종합

(단위: m², 백만원)

구분		사업계획안	검토안		대안	
		금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
연면적(m ²)		22,125.63	22,125.63	-	16,319.33	-5,806.30
기본 공사비		53,606	55,533	1,927	40,960	-12,646
추가 공사비	신·재생에너지 공사비	-	329	329	247	247
	철거비	-	1,328	1,328	1,328	1,328
부가가치세		5,361	5,719	358	4,253	-1,108
총 공사비		58,967	62,908	3,941	46,788	-12,179

자료: 연구진 작성

나. 보상비

□ 부지 현황

- 본 사업은 기존의 서울 동작경찰서 부지에 서울 동작경찰서를 재건축(신축)하는 사업으로, 사업 대상부지의 소유주는 아래와 같음

〈표 66〉 사업 대상부지 소유주 현황

(단위: m²)

지번	소유주	면적
1 노량진동 73-35 외 7필지	경찰청	4,795
2 노량진동 72-37	기획재정부	26
3 노량진동 62-20	동작구	14
4 노량진동 70-20 외 1필지	개인	12
합계		4,847

자료: 연구진 작성

□ 검토 방법

- 본 사업의 추진을 위해 구유지 및 사유지에 대한 소유권 확보가 필요하며, 이 중 구유지는 교환계약 체결이 완료되어 보상지 산정 대상에서 제외함
- 사유지는 2024년 예산 중 토지매입비용이 기 반영되어 있어 이를 준용하고자 함

□ 검토 결과

- 검토안 및 대안 모두 사업계획안과 동일한 500백만원으로 산정

〈표 67〉 용지보상비 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
사유지(12㎡)	500	500	-	500	-
보상비 합계(백만원)	500	500	-	500	-

주: 대지면적은 노량진동 72-35번지 전체면적 중 사유지 12㎡를 적용함
 자료: 연구진 작성

다. 시설부대경비

□ 검토 방향

- 시설부대경비는 설계비, 감리비, 시설부대비, 조사 및 측량비 등으로 구성되며, 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」에 따라 산정함
- 공사비를 이용한 요율 값의 추정이 필요할 경우, 즉 공사비가 분류 구간 사이에 해당될 경우에는 직선보간법을 적용하여 산출함

$$y = y_1 - \frac{(x - x_2)(y_1 - y_2)}{x_1 - x_2}$$

x : 당해 금액 x_1 : 큰 금액 x_2 : 작은 금액
 y : 당해 공사비 요율 y_1 : 작은 금액 요율 y_2 : 큰 금액 요율

1) 설계비

□ 검토 방법

- 설계비는 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2023. 5.)에 따라 산정하며 건축부문 요율을 적용함
- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따라 본 시설물이 업무시설(공공업무시설)이므로 제2종(보통)을 적용
- 제2종(보통) 요율 중 도서의 양은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에서 정한 설계도서 작성 기준에 따라 중급의 요율을 적용
 - 적용 요율은 기본설계 40%, 실시설계 60%를 합친 요율임

가) 기본설계비

□ 검토 결과

- 검토안은 887백만원, 대안은 660백만원이 산정됨
 - 검토안은 기본공사비 단가 증가로 인해 기준공사비가 증가하여 사업계획안 대비 기본설계비가 증가하였으며, 대안은 적정규모 재산출로 인한 연면적 및 기준공사비 감소로 사업계획안 대비 기본설계비가 감소함

〈표 68〉 기본설계비 추정

(단위: 백만원, %)

구분	기준공사비	적용요율	기본설계 적용요율	금액
사업계획안	53,606	3.97	40%	852
검토안	55,862	3.97		887
대안	41,207	4.00		660

주: 1. 부가가치세 제외

2. 동 요율은 '24년 신규사업부터 적용('23년 이전 신규사업은 각 해당연도 지침의 기준요율을 따름)

3. 동 요율은 기본조사설계와 실시설계를 합친 요율임

① 「건축법」 제11조에 의한 건축허가 또는 동법 제14조에 의한 건축신고만으로 건축이 가능한 건축물인 경우: 기본설계 40%, 실시설계 60%

② 타 법령에 의한 별도의 사업시행인가 등을 필요로 하는 관광숙박시설, 병원건축물, 재개발·재건축 등의 경우: 기본설계 45%, 실시설계 55%

자료: 연구진 작성

나) 실시설계비

□ 검토 결과

- 검토안은 1,331백만원, 대안은 989백만원으로 산정
 - 사업계획안 대비 검토안 및 대안의 차이가 발생하는 이유는 기본설계비와 같이 기준공사비의 차이에 따른 것임

〈표 69〉 실시설계비 추정

(단위: 백만원, %)

구분	기준공사비	적용요율	실시설계 적용요율	금액
사업계획안	53,606	3.97	60%	1,277
검토안	55,862	3.97		1,331
대안	41,207	4.00		989

- 주: 1. 부가가치세 제외
 2. 동 요율은 2024년 신규사업부터 적용(2023년 이전 신규사업은 각 해당연도 지침의 기준요율을 따름)
 3. 동 요율은 기본조사설계와 실시설계를 합친 요율임
 ① 「건축법」 제11조에 의한 건축허가 또는 동법 제14조에 의한 건축신고만으로 건축이 가능한 건축물인 경우: 기본설계 40%, 실시설계 60%
 ② 타 법령에 의한 별도의 사업시행인가 등을 필요로 하는 관광숙박시설, 병원건축물, 재개발·재건축 등의 경우: 기본설계 45%, 실시설계 55%

자료: 연구진 작성

2) 감리비

□ 검토 방법

- 「건설기술 진흥법」 제39조 제2항 및 같은 법 시행령 제55조 제1항 법률에 의거하여 책임감리 대상(총공사비가 200억원 이상, 연면적 5,000㎡ 이상인 공용 청사 건설공사)에 해당되므로 전면 책임감리비의 요율을 적용하여 산정
 - 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2023. 5.)에서 제시하는 전면 책임감리비 요율을 직선보간법을 활용하여 적정 요율을 산정

□ 검토 결과

- 공사감리비는 각각 검토안은 2,977백만원, 대안은 2,481백만원으로 산정
 - 검토안은 사업계획안 대비 높게 산정되었고 대안은 사업계획안 대비 낮게 산정되었는데, 비용 차이의 원인은 공사비 및 적용 요율의 차이로 확인됨

〈표 70〉 감리비 추정

(단위: 백만원, %)

구분	사업계획안	검토안	대안
공사비	53,606	55,862	41,207
적용요율	5.47	5.33	6.02
감리비	2,932	2,977	2,481

주: 부가가치세 제외
 자료: 연구진 작성

3) 시설부대비

□ 검토 방법

- 시설부대비는 기획재정부의 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2023. 5.)에 제시되어 있는 건설부문 시설부대비 요율 적용
 - 본 사업은 총사업비 200억원 이상인 건축사업으로 설계 적정성 검토 대상에 해당하므로, 산정한 시설부대비의 기준 요율의 50%를 가산하여 시설부대비 산정

□ 검토 결과

- 검토안은 193백만원, 대안은 142백만원으로 산정됨
 - 검토안과 대안 모두 사업계획안 대비 높게 산정되었으며, 비용 차이의 원인은 공사비 차이 및 설계 적정성 검토 대상 사업에 대한 가산요율 적용에 따른 것임

〈표 71〉 시설부대비 추정

(단위: 백만원, %)

구분	사업계획안	검토안	대안
공사비	53,606	55,862	41,207
적용요율	0.23		
가산요율	-	50	
시설부대비	124	193	142

주: 부가가치세 제외
 자료: 연구진 작성

4) 조사 및 측량비 등

□ 검토 방법

- 조사 및 측량비는 기본설계·실시설계의 업무범위 이외의 각종 측량, 조사, 시험 및 검사 등 추가적으로 소요되는 비용(각종 인증비 포함)으로, 「2024년 타당성 재조사 착수회의 자료」(2024. 3.)에 따라 서울경찰청에서 제시한 세부항목(BF 예비인증, 녹색 건축 인증, 에너지절약계획서, 교통영향평가)에 대해 검토함

가) 설계업무 추가대가

□ 검토 방법

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조를 참고하여 산정

□ 검토 결과

- 사업계획안에서는 각종 인증관련 설계업무 추가대가와 인증수수료를 구분하지 않고 인증비용에 포함하여 계획함
- 본 재검토에서는 설계업무 추가대가를 인증수수료와 별도항목으로 검토하였으며, 검토안은 299백만원, 대안은 223백만원으로 산정됨

〈표 72〉 설계업무 추가대가 비용 산정

(단위: 백만원, %)

구분	기본공사비	적용요율	인증관련 업무대가 요율	금액
사업계획안	-	-	-	-
검토안	55,862	3.97	13.5	299
대안	41,207	4.00	13.5	223

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

나) 인증비용

□ BF인증

- 사업계획안은 BF(장애물 없는 생활환경) 본인증 비용을 공사비 항목으로 제시하였으나, 본 재검토에서는 해당 비용을 조사 및 측량비 항목으로 검토

- BF 본인증 비용은 검토안 및 대안 모두 사업계획안 대비 2백만원 증가한 6백만원으로 산정되었으며, 예비인증 비용은 사업계획안과 동일한 3백만원 산정

〈표 73〉 BF 인증수수료 산정

(단위: 백만원)

구분	사업계획안(A)	검토안, 대안(B)	증감(B-A)
BF 본인증	4	6	2
BF 예비인증	3	3	-
BF 인증 합계	7	9	2

주: 부가가치세 제외
 자료: 연구진 작성

□ 녹색건축 인증

- 녹색건축 인증 비용은 「녹색건축 인증 기준」[별표12]에서 제공하는 「녹색건축 인증 수수료」를 참고하여 인건비, 기술경비, 간접경비, 기타경비와 할증률을 적용하여 산정
- 검토안은 20백만원, 대안 19백만원으로 산정
 - 사업계획안에 제시된 192백만원 대비 검토안 및 대안의 감소 이유는 사업계획안은 인증 관련 설계업무 추가대가와 인증수수료를 포함한 금액이기 때문임

〈표 74〉 녹색건축 인증 비용 산정

(단위: 백만원, %)

구분	기준공사비	요율	녹색건축인증 요율	기타경비	금액
사업계획안	53,606	3.97	9	-	192
검토안	본인증	10.7	1.01	0.8	12
	예비인증	7.8		0.45	9
	합계	-		-	20
대안	본인증	10.7	0.95	0.8	11
	예비인증	7.8		0.45	8
	합계	-		-	19

주: 1. 부가가치세 제외
 2. 사업계획안은 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준의 건축설계 대가요율을 적용함
 3. 검토안 및 대안의 기준공사비는 지침에 따라 기타비용을 제외한 녹색건축 인증 수수료를 적용하고 최종 녹색건축인증 비용을 산정할 때 기타경비를 합산함
 자료: 연구진 작성

□ 제로에너지건축물 인증

- 제로에너지건축물 등급 인증 수수료는 조사 분석 시점 당시 한시적 면제로 인하여 본 재검토에서는 미반영함
 - 「녹색건축물 조성 지원법」, 「제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」 개정에 따라 2025년 1월 1일부터 인증수수료 기준이 마련됨⁷⁾

□ 에너지절약계획서

- 「녹색건축물 조성 지원법 시행규칙」 [별표1] 에너지 절약계획서 검토 수수료를 참고하여 산정
- 검토안과 대안은 모두 사업계획안과 동일한 2백만원으로 산정되었으나, 대안의 경우 기준면적 15,000~20,000㎡ 기준단가를 적용하여 원단위 기준단가에서 차이 발생

〈표 75〉 에너지절약계획서 비용 산정

(단위: 백만원)

구분	기준면적(㎡)	기준단가(원)	금액
사업계획안	22,125.63	1,902,000	2
검토안	22,125.63	1,902,000	2
대안	16,319.33	1,691,000	2

주: 부가가치세 제외
 자료: 연구진 작성

□ 교통영향평가

- 「교통영향분석 개선대책 수립 대행비용 산정기준 일부개정고시안」(국토교통부, 2021), 「교통영향평가 대행비용 산정기준」(국토교통부, 2021)에 따라 교통영향평가 직접인건비, 직접경비, 제경비, 기술료를 산정
- 검토안은 199백만원, 대안은 177백만원으로 산정
 - 사업계획안에 제시된 207백만원 대비 검토안 및 대안 모두 감소한 이유는 사업계획안의 경우 시설 연면적에 요율을 적용하여 비용을 산정하였으나, 검토안 및 대안은 교통영향평가 대행비용 산정기준에 따른 직접인건비, 직접경비, 제경비, 기술료를 고려하여 재검토한 결과임

7) 「제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」, [별표 2] 제로에너지건축물 인증 수수료의 범위: 전용면적의 합계 6만제곱미터 미만 인증 수수료 1,780만원 이하

〈표 76〉 교통영향평가 비용 산정

(단위: 백만원)

구분	직접인건비(원)	직접경비(원)	제경비(원)	기술료(원)	금액
사업계획안	-	-	-	-	207
검토안	66,952,425	11,368,500	76,995,286	43,184,314	199
대안	59,277,380	11,368,500	68,168,988	38,233,910	177

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

다) 조사 및 측량비 종합

□ 검토 결과

- 검토안 529백만원, 대안 430백만원으로 산정되었으며 이는 규모 차이에 기인함
 - 인증관련 설계업무 추가대가, 인증수수료, 에너지절약계획서 작성 등 인증과 관련된 비용을 종합하면 사업계획안 286백만원, 검토안 330백만원, 대안 253백만원이며 관련기준에 따라 재산정한 결과로 검토안은 증가하고 대안은 감소함

〈표 77〉 조사 및 측량비 등 종합

(단위: 백만원)

구분	인증 관련 비용							교통영향평가	합계
	설계업무 추가대가	BF인증		녹색건축 인증	제로에너지 건축물인증	에너지절약 계획서	소계		
		본인증	예비인증						
사업계획안	-	4	3	192	85	2	286	207	493
검토안	299	6	3	20	-	2	330	199	529
대안	223	6	3	19	-	2	253	177	430

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

5) 미술작품 설치비

□ 검토 방법

- 연면적 1만㎡ 이상 업무시설을 신축하는 경우에는 「문화예술진흥법」 제9조에 따라 미술작품 설치비를 반영해야 함

- 관련 법령 검토 결과, 주차장·기계실·전기실·발전실 등을 제외한 연면적이 검토안은 15,943.73㎡, 대안은 12,020.53㎡로 미술작품 설치 대상이므로 해당 비용 반영 필요

〈표 78〉 미술작품 설치 비용 기준면적 산정

(단위: ㎡)

구분	총 면적	제외면적	기준면적
사업계획안	22,125.63	6,181.90	15,943.73
검토안	22,125.63	6,181.90	15,943.73
대안	16,319.33	4,298.80	12,020.53

자료: 연구진 작성

□ 검토 결과

- 「문화예술진흥법 시행령」 제12조 및 별표2의 기준에 근거하여 검토안 및 대안의 미술작품 설치 비용 산정 결과, 검토안 360백만원, 대안 271백만원으로 산정

〈표 79〉 미술작품 설치 비용 산정

(단위: ㎡, %, 원/㎡, 백만원)

구분	기준면적	적용요율	표준건축비	금액
사업계획안	15,943.73	1%	2,257,000	-
검토안	15,943.73			360
대안	12,020.53			271

- 주: 1) 「문화예술진흥법 시행령」 [별표2] 건축물미술작품 사용금액_건축주가 국가 또는 지방자치단체인 건축물: 건축비용의 1백분의 1의 비율에 해당하는 금액
- 2) 과밀부담금 부과를 위한 2023년도 표준건축비(2,257,000원/㎡)-국토교통부고시 제2022-808호
- 3) 부가가치세 제외

자료: 한국조세재정연구원, 「타당성 재조사 착수회의 자료」, 2024. 3. 자료를 참고하여 연구진 작성

6) 시설부대경비 종합

□ 검토 결과

- 시설부대경비 종합 결과, 검토안은 6,904백만원, 대안은 5,471백만원으로 산정
 - 사업계획안 대비 검토안의 비용 증가 이유는 연면적은 동일하나 적용요율 및 미술작품 설치비 추가로 인한 차이이며, 대안의 비용 감소 이유는 전체적인 기준공사비 및 적용 요율의 차이로 인한 것으로 판단됨

〈표 80〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
설계비	2,129	2,218	1,649
기본설계비	852	887	660
실시설계비	1,277	1,331	989
감리비	2,932	2,977	2,481
공사감리비	2,932	2,977	2,481
시설부대비	124	193	142
조사 및 측량비	493	529	430
설계업무 추가대가	-	299	223
BF 본인증	4	6	6
BF 예비인증	3	3	3
녹색건축 인증	192	20	19
제로에너지건축물 인증	85	-	-
에너지절약계획서	2	2	2
교통영향평가	207	199	177
미술작품 설치비	-	360	271
부가가치세	568	628	497
합계	6,245	6,904	5,471

자료: 연구진 작성

라. 예비비

□ 검토 방법

- 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 및 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부 문 연구』(한국개발연구원, 2021.)에 따라 부가가치세가 포함된 사업비(공사비, 시설부대경비, 용지보상비의 10%)를 예비비로 산정

□ 검토 결과

- 사업계획안은 예비비를 제시하지 않았으나, 본 재검토에서 검토안 7,031백만원, 대안 5,276백만원으로 산정됨

〈표 81〉 예비비 산정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
예비비	-	7,031	5,276

자료: 연구진 작성

마. 총사업비 추정 결과 종합

□ 총사업비 추정 결과

- (검토안) 검토안의 총사업비는 773.44억원으로 사업계획안 657.12억원 대비 116.32억 원 증가함
 - 검토안 총사업비가 증가한 이유는 시설 규모는 동일하나, 사업계획안에서 미산정한 신재생에너지 공사비, 철거비 반영으로 공사비가 증가하여 공사비에 대한 요율로 산정하는 시설부대경비 증가, 예비비 반영에 따른 것임
- (대안) 대안의 총사업비 추정 결과 580.34억원으로 검토되었으며, 사업계획안 대비 76.78억원이 감소함
 - 대안의 총사업비가 감소한 이유는 최신 정원 적용, 일부 시설 미반영, 지하주차장 적정 규모 검토 등으로 사업규모가 감소하였고 이에 따라 공사비 및 시설부대경비가 감소했기 때문임

〈표 82〉 서울 동작경찰서 신축사업 총사업비 추정 결과

(단위: m², 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
대지면적	4,847				
연면적	22,125.63	22,125.63	-	16,319.33	-5,806.30
1. 공사비	58,967	62,908	3,941	46,788	-12,179
1-1. 기본공사비	53,606	55,533	1,927	40,960	-12,647
1-2. 추가공사비	-	1,656	1,656	1,575	1,575
1-2-1. 신재생에너지	-	329	329	247	247
1-2-2. 철거비(공사·설계·감리)	-	1,328	1,328	1,328	1,328
1-3. 부가가치세	5,361	5,719	358	4,253	-1,107

〈표 82〉의 계속

(단위: m², 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
2. 보상비	500	500	-	500	-
2-1. 용지보상비	500	500	-	500	-
3. 시설부대경비	6,245	6,904	659	5,471	-774
3-1. 설계비	2,129	2,218	89	1,649	-480
3-1-1. 기본설계비	852	887	35	660	-192
3-1-2. 실시설계비	1,277	1,331	54	989	-288
3-2. 감리비	2,932	2,977	45	2,481	-451
3-3. 시설부대비	124	193	69	142	19
3-4. 조사 및 측량비	493	529	36	430	-63
3-4-1. 설계업무 추가대가	-	299	299	223	223
3-4-2. BF 본인증	4	6	2	6	2
3-4-3. BF 예비인증	3	3	-	3	-
3-4-4. 녹색건축 인증	192	20	-172	19	-173
3-4-5. 제로에너지등급 인증	85	-	-85	-	-85
3-4-6. 에너지절약계획서	2	2	-	2	-
3-4-7. 교통영향평가	207	199	-9	177	-30
3-5. 미술작품 설치비	-	360	360	271	271
3-6. 부가가치세	568	628	60	497	-70
4. 예비비	-	7,031	7,031	5,276	5,276
총사업비(1+2+3)	65,712 (100%)	77,344 (118%)	11,632	58,034 (88%)	-7,678

주: 검토안 및 대안 하단의 비율은 사업계획안 대비 검토안 및 대안의 비율임

자료: 연구진 작성

바. 총사업비 연차별 배분

□ 총사업비의 연차별 투입 비율

- 서울경찰청에서 제출한 사업계획의 연차별 사업비 투입 비율을 준용
- 2024년 0.9%, 2025년 1.0%, 2026년 2.2%, 2027년 5.8%, 2028년 이후 90.1% 적용

- 실시설계 이후 2027년 후반기부터 착공이 예상되는 시점으로 2027년부터 투입 비율을 높게 산정함

〈표 83〉 사업계획안 및 대안별 연차별 배분계획

(단위: 백만원)

구분		사업계획안, 검토안 및 대안					
		합계	2024	2025	2026	2027	2028~
사업 계획안	합계	65,712	575	665	1,443	3,818	59,211
	공사비	58,971	-	-	-	2,949	56,022
	보상비	500	500	-	-	-	-
	시설부대경비	6,241	75	665	1,443	869	3,189
	예비비	-	-	-	-	-	-
검토안	합계	77,344	641	809	1,756	4,518	69,620
	공사비	62,908	-	-	-	3,146	59,763
	보상비	500	500	-	-	-	-
	시설부대경비	6,904	83	736	1,596	961	3,528
	예비비	7,031	58	74	160	411	6,329
대안	합계	58,034	622	641	1,391	3,412	51,968
	공사비	46,788	-	-	-	2,340	44,448
	보상비	500	500	-	-	-	-
	시설부대경비	5,471	66	583	1,265	762	2,795
	예비비	5,276	57	58	126	310	4,724

자료: 서울경찰청 사전제출자료(2024. 2.)의 연차별 투자계획 비율을 참고하여 연구진 작성

V. 정책성 분석

1. 정책성 분석의 체계

- 정책성 분석에서는 비용 분석에는 포함되지 않으나 사업의 타당성을 평가하는 데 고려하여야 할 평가요소들을 분석
 - 모든 조사 대상사업에 공통적으로 적용되는 '기본 평가항목'과 사업별 특수성 및 배경을 고려하여 선정하는 '사업별도평가항목'으로 구분
 - 기본 평가항목에는 사업 추진 여건과 정책효과가 있으며, 특수 평가항목에는 재원조달 위험성과 문화재 가치 등의 세부 항목으로 구성
 - 본 사업계획 적정성 검토는 기본 평가항목인 사업추진 여건을 중심으로 검토

2. 사업추진 여건

가. 내부여건

- 정책 일치성 등 내부여건 분석 개요
 - 공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 사업의 추진 주체가 얼마나 체계적으로 해당 사업을 추진해 왔는지를 고려하는 것은 중요
 - 해당 사업의 상위 및 관련계획 반영 여부나 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책 방향과의 일치성 검토, 사업의 준비 정도 등으로 평가할 수 있으며, 이는 '정책 일치성 등 내부 여건'에 해당
 - 상위 및 관련계획의 반영 여부는 해당 사업이 추진 주체에 의하여 정책 목표에 부합하는 방향으로 체계적으로 관리되어 왔음을 의미
 - 사업 시행 후의 세부적인 운영계획 등을 포함한 사업 구상이 매우 중요한 요소가 될 수 있으므로 사업의 준비 정도를 내부여건에 포함할 수 있으며, 이는 대상사업의 입지, 운영 및 관리계획, 재원조달 계획 등의 구체성 정도를 통해 판단 가능

- 상위·관련 계획 및 정책방향과의 일치성
 - 경찰청의 상위계획과 서울경찰청이 추진하고 있는 경찰청 신축 계획을 살펴볼 때 정

책 방향과는 전반적으로 일치

- 「경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018)」에서 본 사업은 2017년 추진할 사업으로 선정되었으며, 현재 서울경찰청에서 추진하고 있는 6개 경찰서 신축에도 본 사업이 포함됨
- 노후한 시설 환경 개선 등 상위계획에서 지향하는 바를 살펴본 결과, 본 사업의 목적 및 필요성은 정책방향에 부합한다고 할 수 있음

○ 경찰서에 적용되는 '경찰관서 청사시설 면적기준'은 일부 보완 필요

- 본 사업은 '경찰관서 청사시설 면적기준'에 대체적으로 부합하나, 관련 기준과 현황을 토대로 시설 규모를 전반적으로 재검토했던 결과 일부 보완점이 있음
- 본청 소속의 광역과학수사팀, 광역정보팀, 형사기동대 업무공간은 해당 팀 인원이 소속된 본청과의 시설 중복 문제를 감안 필요⁸⁾
- 무기계약직 등 각 경찰서에서 근무하고 있는 정원 외 인원을 위한 업무공간은 정 부청사시설기준과 현황을 고려하여 적절한 규모 계획 기준 마련 필요
- 경찰 업무의 특수성과 무관한 편의시설 중 종교단체실, 협의회실 등은 정부청사시설기준과 비교하여 설치 필요성에 대한 재검토 필요

□ 사업계획의 구체성 등 사업의 준비 정도

○ 국유지를 제외한 현 부지 내 소유권 이전 문제 해결 필요

- 동작구청 소유지는 경찰청 소유의 부지와 교환이 추진되고 있으며, 사유지의 경우 용지보상비 예산을 편성하였으나 매입절차가 완료된 상황은 아님
- 부지 소유권 확보는 사업 진행에 있어 선결하여야 할 중요한 문제임을 감안할 때 관련 절차의 조속한 진행이 필요함

○ 원활한 사업추진을 위해 사업계획 구체화 및 효율적인 시설 운영계획 수립 필요

- 경제적, 기능적인 시설 규모 및 공간계획과 함께 사용자 요구에 적합한 건축계획이 가능하도록 설계 발주 전 보다 구체적인 시설계획 요건을 마련할 필요
- 본 사업 부지가 도심지에 있음을 고려할 때 사업 추진 과정에서 이해관계자의 의견이 다양할 것이므로 이에 대응할 필요가 있음

8) 2021년 '경찰관서 청사시설 면적기준' 개정을 통해 광역과학수사팀 및 기동대 규모 기준을 마련하였으나 해당 인원은 본청 소속으로 시설 중복의 문제가 해소되지 않음

- 공사 중 관할구역 내 치안역량 유지를 위한 경찰 인력의 효과적인 운영 방안 또한 마련되어야 함
- 재원조달계획의 경우 총사업비가 전액 국비로 이루어지므로 특수한 상황을 제외하면 문제가 없을 것으로 보임

나. 외부여건

- 지역주민의 태도 등 외부여건 분석 개요
 - 사업과정에서 발생할 수 있는 사회적 갈등으로 사업추진이 지연되는 상황을 최소화 하기 위해 지역주민의 태도 등 외부여건을 살펴보는 것이 필요
 - 외부여건에는 해당 사업의 공간적 영향권에 거주하는 지역주민뿐만 아니라, 사업 시행으로 영향을 받을 수 있는 모든 이해당사자의 태도 및 갈등 여부 등도 포함
- 지역주민, 이해관계자 등의 사업수용성
 - 현 청사의 노후도와 사업 진행 현황을 고려할 때 주무부처는 본 사업이 신속하게 추진되기를 희망하고 있으나, 사업 시행에 따른 주변 지역 영향에 대한 검토가 미흡해 보이므로, 효과적인 사업 진행을 위해서는 이에 대한 준비가 필요
 - 사업 대상지역은 차량 통행과 유동인구가 많고, 학원과 고시원이 밀집한 지역이므로 공사 과정에서 발생할 수 있는 소음·진동·분진 관련 민원에 대비 필요
 - 사업 대상지 내 사유지의 경우 확보된 예산을 바탕으로 신속한 합의가 요구됨
 - 경찰서 방문 민원인의 불편을 고려하여 임시 청사에 대한 정보 전달에 대한 고려가 필요하나, 현 청사의 문제점을 고려할 때 불편이 크지는 않을 것으로 판단

VI. 종합결론 및 정책제언

1. 종합결론

□ 사업계획 적절성 검토

- (사업목적) 청사 재건축을 통한 근무환경 개선, 민원서비스 수준 향상 등 기대효과를 고려할 때 본 사업 추진의 타당성이 충분하다고 판단됨
 - 「국유재산관리기금 운용지침」에 따른 신규사업 요건 검토 결과, 현 청사는 노후도·협소 기준은 만족하지만 안전도 진단 결과 C등급으로 기준에 부합하지 않음
 - 그러나 주무부처 제출자료 및 현장 조사 결과 건축물 노후에 따른 안전성 취약, 공간 부족에 따른 불편, 유지관리 비용 증가 등 신축 필요성이 인정됨
- (사업부지) 도시관리계획에 부합하는 입지로 계획한 규모의 청사 건립에 문제가 없으며 유사사례와 비교했을 때도 적절한 범위에 해당함
- (시설규모) 검토안은 요구안을 준용하고, 대안은 최신 정원을 기준으로 규모 재검토, 주차장 규모 적정화 및 활용도 낮은 시설 배제 등으로 총 연면적 감소
 - 대안의 연면적은 16,319.33㎡로 산정되어 사업계획안 면적 22,125.63㎡ 대비 5,806.30㎡ 감소
- (비용 추정) 2023년 말을 기준시점으로 검토하였으며, 총사업비를 공사비, 용지보상비, 시설부대경비, 예비비로 구분하여 수행
 - 총사업비 검토 결과, 사업계획안 65,712백만원 대비 검토안은 11,632백만원 증가한 77,344백만원, 대안은 58,034백만원으로 7,678백만원 감소함

□ 정책성 분석

- 본 사업은 상위 및 관련 계획과의 일치성을 확보한 것으로 보이며, 주무부처 및 지자체의 추진의지 또한 높은 것으로 판단됨
- 다만 원활한 사업추진을 위한 사업계획 및 향후 경찰관서 시설계획의 합리화 측면에서 고려하여야 할 부분이 있음

〈표 84〉 서울 동작경찰서 재건축사업 사업계획 적정성 재검토 총괄요약표

(단위: 백만원)

구분		사업계획서		
		사업계획 적정성 재검토 ²⁾		
		현행안 ¹⁾ (요구안)	검토안	대안
사업위치		서울시 동작구 노량진로 148		
사업 규모	부지면적	4,847㎡		
	연면적	22,125.63㎡	16,319.33㎡	
총사업비 ³⁾	공사비	58,967	62,908	46,788
	용지보상비	500	500	500
	시설부대경비	6,245	6,904	5,471
	예비비 ⁴⁾	-	7,031	5,276
	합계	65,712	77,344	58,034
사업기간		2024년~2029년(6년)		
사업주체/재원조달		경찰청(서울경찰청)/ 국고 100%		

- 주: 1) 현행안의 산출가격 기준시점은 2024년임
 본 사업은 본격적인 사업 추진 이전에 사업계획 적정성 재검토가 요청되어 '현행안'과 '변경요구안' 간 차이가 없으므로 이를 구분하지 않음
 2) 사업계획 적정성 재검토의 산출가격 기준시점은 2023년 12월임
 3) 총사업비는 부가가치세를 포함 금액임
 4) 예비비는 본 사업의 추진단계를 고려하여, 10% 적용함

자료: 연구진 작성

2. 정책제언

- 효과적인 사업추진을 위한 사업계획 측면의 고려사항
 - 사업대상지 내 소유권 확보가 필요한 구유지 및 사유지 문제 선결 필요
 - 본격적인 사업추진에 앞서 경찰청 부지와 교환계약이 되어 있는 구유지의 부지교환 절차를 마무리하고 사유지에 대한 용지 보상 완료 필요
 - 한정된 건축규모 범위 내에서 합리적·효율적 시설계획을 위한 설계요건 구체화
 - 경제적·기능적 시설규모 및 공간계획, 사용자 요구에 적합한 건축계획 유도
 - 원활한 사업추진을 위해 사업계획 변경요인에 대비 필요
 - 인허가 절차 진행에 따른 사업계획 변경 가능성, 특히 교통영향평가 결과에 따라 주차계획 등이 변경될 가능성에 유의
 - 관련 법령 개정에 따라 2025년부터 적용되는 제로에너지 4등급 이상 의무 취득 대상이므로 제로에너지 기술 및 공법 등에 따라 공사비 증가에 대비

- 입지 특성에 따라 착공 이후 발생 가능한 주변 민원에 미리 대비할 필요
 - 도심지에 위치하는 입지 특성과 지하 2층 이상 지반굴착공사가 수반되므로 주변 지역 민원에 대비하여야 하며, 공사 진행 중 경찰서 민원 불편을 최소화할 수 있도록 입시청사 운영계획 마련 필요

- 향후 보다 합리적인 경찰관서 청사 시설환경 개선과 시설계획을 위한 고려사항
 - 경찰청에서 수립한 ‘경찰관서 시설환경개선 5개년계획’의 지속적인 관리 필요
 - 경찰관서의 체계적인 시설환경개선사업 추진을 위해 5년 단위로 수립하는 ‘경찰관서 시설환경개선 5개년계획’의 후속 관리가 요구됨
 - 경찰청의 ‘경찰관서 시설환경개선 5개년계획’에 따라 지방경찰청에서 수립하여야 하는 실시계획에 대한 관리로 실행체계 구체화 필요
 - 경찰청 자체기준으로 운영하는 「경찰관서 설계기준」은 정부 정책 및 경찰조직의 변화, 실제 공간활용 현황 등을 고려하여 지속적인 검토와 개정 필요
 - 경찰청 직제 개편에 따라 광역관리체계로 전환된 과학수사팀, 정보팀 등 본청 소속 인원 및 무기계약직 등 정원 외 인원 업무공간 계획 기준 보완이 요구됨
 - 종교단체, 협의회실 등의 경우 정책·제도의 변화, 실제 공간 활용 현황 등을 고려하여 기존 기준의 개정 검토 필요
 - 회의실 등 경찰업무 특수성과 관련이 낮은 시설의 경우 일반 공공청사에 적용되는 정부청사시설기준과 일관성을 고려한 재검토 필요

서울 동작경찰서 재건축

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

I. 사업계획 적정성 재검토의 개요

1. 사업의 추진 배경 및 목적

가. 사업의 추진 배경

서울경찰청에 의하면 본 사업의 대상인 서울 동작경찰서 청사는 1985년 준공 후 30년 이상 경과한 건물로서 경찰청의 '경찰청사 시설환경개선 5개년 계획(2019-2023)'에 따라 서울경찰청에서 신축을 추진하고 있는 경찰서 6개소⁹⁾ 중 가장 오래된 청사이다. 현 청사는 노후로 인해 건물 구조체 콘크리트 균열 및 철근 노출, 건물 외벽 타일 백화현상, 타일 마감재 박리, 내구연한 경과에 따른 배관의 성능 저하 등 각종 하자가 발생하고 있다. 이에 따라 유지보수공사가 빈번하게 이루어지고 있으나 근본적인 문제 해결이 어려운 상황이며, 집중호우 시에는 누수에 따른 누전 등 경찰서 내 안전을 위협하는 요인이 되고 있다. 또한, 현 청사는 수사와 조사실 및 대기실 부족으로 인권 관련 민원이 제기되고 있고, 사무공간 부족으로 지하층까지 사무실로 사용하고 있으나 채광 및 환기 여건이 불리한 지하 공간은 업무환경으로는 부적절한 상황이다. 경찰서 내에 사격장이 없는 것도 직원 만족도를 저해하고 있다. 건물 내부공간뿐 아니라 외부공간도 협소하여 주차 부족 문제가 심각하고 이는 주차장 내 잦은 접촉 사고 발생의 원인이 되고 있다. 아울러 향후 노량진뉴타운 완공 이후에는 치안수요 증가가 예상되어 동작경찰서 시설 확충 및 환경개선 요구가 점차 증대하고 있다. 이러한 배경에서 서울 동작경찰서 청사 재건축의 필요성이 제기되었다.

〈표 1-1〉 서울 동작경찰서 현황

건축년도 (경과년수)	부지면적 (소유자)	건물연면적 (소유자)	정원 (현원)	협소도 (기준면적)	안전진단
'85년 (38년)	4,847㎡ (경찰청)	8,387㎡ (서울시)	422명 (451명)	37.9% (22,126㎡)	C등급 (‘20년, 기재부)

자료: 「서울 동작경찰서 재건축」 사업 설명자료(기획재정부 타당성심사과-108(2024. 2. 2))

9) 동작경찰서(85), 성동경찰서(87), 노원경찰서(91), 도봉·영등포경찰서(92), 은평경찰서(93)

나. 사업의 목적 및 기대효과

현 동작경찰서 청사는 노후화로 건축물 유지보수 및 안전관리에 어려움이 있고 사무공간과 주차공간 부족에 따른 근무자 및 민원인의 불편이 지속되고 있어 시설환경 개선이 반드시 필요한 상황이다. 따라서 서울경찰청은 본 사업 추진을 통해 노후하고 협소한 현 청사를 철거하고 확장 신축함으로써 효율적인 업무수행이 가능한 근무 여건을 조성하고 방문 민원인에게는 편안한 이용환경을 제공하는 것을 목적으로 하고 있다.

동작경찰서 시설환경 개선에 따라 안전하고 쾌적한 공간 환경으로 내부 직원의 근무의욕 고취 및 지역주민의 치안 만족도 제고를 도모할 수 있을 것이며, 양질의 대국민 치안서비스 제공을 가능하게 함으로써 궁극적으로는 국민이 안심하는 생활환경 조성에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

2. 사업의 추진 근거 및 경위

가. 사업의 추진 근거

본 사업은 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률(약칭: 경찰법)」 제12조(경찰의 조직) 및 제13조(경찰사무의 지역적 분장기관), 「경찰청과 그 소속기관 직제」 제2조 제3항(소속기관)에 근거하여 추진되고 있으며, 국비 지원의 법적 근거는 「국유재산법」 제26조의5(국유재산관리기금의 용도)를 통해 확인할 수 있다.

1) 「국유재산법」 및 「국유재산관리기금 운용지침」

「국유재산법」 제26조의5는 국유재산관리기금의 용도를 정하고 있으며, 제1항 제1호에 의하면 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출을 위해 국유재산관리기금을 사용할 수 있다.

「국유재산법」

[시행 2022. 6. 29.] [법률 제18661호, 2021. 12. 28., 타법개정]

[시행 2024. 7. 10.] [법률 제19990호, 2024. 1. 9., 타법개정]

제26조의5(국유재산관리기금의 용도) ① 국유재산관리기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다.

1. 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>

국유재산관리기금은 「국유재산법」 제26조의2에 따라 국유재산의 원활한 수급과 개발 등을 통한 국유재산의 효용을 높이기 위해 설치되었으며, 「국유재산관리기금 운용지침」을 통해 투명하고 효율적인 운용에 필요한 사항을 규정하고 있다. 「국유재산관리기금 운용지침」 제11조는 취득사업의 대상을 정하고 있으며, 공용재산의 신·증축에 필요한 비용은 대상이 될 수 있다. 이 외에도 제12조는 취득사업의 면적 및 단가 기준을, 제14조는 취득계획안의 심사원칙 및 방법을 정하고 있으며, 특히 제14조 제2항은 사업 타당성과 적정성 등에 대하여 심사·조정하여야 함을 명시하고 있다.

「국유재산관리기금 운용지침」
 [시행 2022. 12. 31.] [기획재정부지침 제371호, 2022. 12. 31., 전부개정]
 [시행 2024. 6. 13.] [기획재정부지침 제699호, 2024. 6. 13., 일부개정]

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

1. 재산종류
 - 가. 법 제6조 제2항 제1호의 규정에 의한 공용재산(부동산 및 그 종물에 한함)으로서 법 제26조의5 제2항에 따라 취득 후 일반회계 소속이 되는 공용재산
2. 취득방법
 - 가. 대상 : 매입, 신·증축, 리모델링, 유상관리전환, 유상교환 등의 방법으로 국가가 소유권을 취득하는 경우
3. 비용내역
 - 가. 대상 : 토지매입비(건물 등 포함), 기본조사설계비(예비타당성 조사비용은 제외, 이하 같다), 실시설계비, 시설비, 감리비, 시설부대비 등 6개 항목(건물매입에 따른 자산취득비 포함)

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

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>

신규사업의 타당성 심사는 「국유재산관리기금 운용지침」 제16조에서 정하고 있으며, 사무용·사업용 공용재산의 경우 안전도를 우선 심사하여 반영여부를 결정하고 기타사유에 대해 종합 심사하여 기금운용계획안 반영여부를 결정한다.

「국유재산관리기금 운용지침」
 [시행 2022. 12. 31.] [기획재정부지침 제371호, 2022. 12. 31., 전부개정]
 [시행 2024. 6. 13.] [기획재정부지침 제699호, 2024. 6. 13., 일부개정]

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

1. 사무용·사업용 공용재산
 - 가. 안전도(기본조사 용역 결과, 안전성 평가 결과, 안전진단 결과 등의 권고내용 감안, 안전등급 D(미흡) 이하는 신속으로 우선 고려, 안전등급 B(양호)~C(보통)은 리모델링으로 우선 고려)

나. 기타사유

- (1) 철거대상: 도시계획, 도로부지 편입 등에 따른 철거(지자체가 주민안전시설을 설치하고자 적절한 보상을 통해 청사이전을 요청할 경우 신축 타당성 우선 고려)
- (2) 택지개발지구 편입: 택지개발에 따른 토지 취득
- (3) 협소: 신축의 경우 당해건물의 1인당 사무실 면적(단위건물내의 순 사무실 면적/단위건물 내에 부여된 정원)이 기준면적(정부청사관리규정 시행규칙 [별표1], 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침 '정부청사시설 기준표' 준용) 보다 60% 이하인 경우, 리모델링의 경우 당해건물의 1인당 사무실 면적이 기준면적 보다 70% 이상인 경우
- (4) 직제 제·개정: 직제 제·개정에 따른 신규 청사 소요 발생
- (5) 노후화: 신·증축의 경우 준공 후 최소 30년 이상된 청사, 리모델링의 경우 준공 후 15년 이상된 청사
- (6) 임차청사 매입전환: 연간 임차비 수준이 매입비의 10% 이상인 경우

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>

2) 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」

서울경찰청은 사업의 지원근거 중 하나로 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제12조(경찰의 조직) 및 제13조(경찰사무의 지역적 분장기관)를 제시하고 있다.

「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 (약칭: 경찰법)

[시행 2023. 2. 16.] [법률 제19023호, 2022. 11. 15., 일부개정]

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

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

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.k>

3) 「경찰청과 그 소속기관 직제」

서울경찰청에서 제시한 「경찰청과 그 소속기관 직제」의 제2조는 경찰서의 설치에 대해 규정하고 있다.

「경찰청과 그 소속기관 직제」

[시행 2024. 3. 26.] [대통령령 제34343호, 2024. 3. 26., 일부개정]

제2조(소속기관) ③ 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제13조에 따라 시·도경찰청과 경찰서를 둔다. 제42조(경찰서) ① 시·도경찰청장의 소관사무를 분장하기 위하여 시·도경찰청장 소속으로 259개 경찰서의 범위에서 경찰서를 두며, 경찰서의 명칭은 별표 2와 같다. <개정 2021. 9. 24., 2023. 6. 27.>

- ② 경찰서의 하부조직, 위치 및 관할구역과 그 밖에 필요한 사항은 행정안전부령으로 정한다.
- ③ 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제30조제1항에 따라 경찰서장은 경무관, 총경 또는 경정으로 보하되, 경찰서장을 경무관으로 보하는 경찰서는 별표 3과 같다.

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

나. 사업의 추진 경위

서울경찰청은 2014년 동작구청과 MOU 협약을 통해 ‘서울특별시 동작구 노량진로 148’에 소재한 동작경찰서를 ‘서울특별시 동작구 상도2동 장승배기역’ 인근의 ‘장승배기 종합행정타운’으로 이전할 계획이었으나, 동작구청에서 경찰서 부지를 확보하지 못하여 2019년 협약이 파기되었다. 이에 따라, 서울경찰청은 현 부지 내에서 경찰서를 신축하는 사업으로 전환하였으나, 경찰서 본관동 건물 소유주가 ‘서울시’이며, 부지에 동작구 소유지 및 사유지가 일부 포함되어 있어 사업 추진에 어려움을 겪었다.

사업 전환 이후 ‘국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안’을 제출하였으나, 서울시 소유의 동작경찰서 본관동에 대한 재산 정리가 필요하다는 사유로 공용재산취득계획 대상에서 제외되었다. 이후 서울시는 2021년 6월부터 서울경찰청이 사용 중인 서울시 재산(동작서, 성북·행당·연희파출소 등 55개)과 서울시가 사용 중인 기획재정부 재산(상·하수용지 등)의 교환을 추진하였으며, 이 과정에서 서울경찰청은 2023년 3월 ‘2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안’을 다시 제출하였으나 동작경찰서 부지 소유자(경찰청)와 건물 소유자(서울시)가 다른 관계로 또 다시 공용재산취득계획 대상에서 제외되었다.

2023년 12월, 서울시와 기획재정부(경찰청) 간 건축물 소유권 이전을 위한 재산교환 대상이 확정되었고 서울 동작경찰서가 대상에 포함되었다. 이후 본 사업은 2024년도 국유재산관리기금 신규사업(국회 증액 사업)으로 편성되었으며, 총사업비 657억원 중 토지매입비 500백만원, 기본설계비 74백만원, 시설부대비 1백만원이 2024년도 예산으로 반영되었다. 2024년 1월 서울시와 기획재정부는 건축물에 대한 국·공유재산 상호 교환계약을 체결¹⁰⁾ 하였고 2025년 2월에 경찰청은 기획재정부로부터 건축물에 대한 사용승인을 완료하였다. 그리고 사업대상지 내에 동작구청 소유부지는 동작경찰서가 소유하고 있는 다른 부지와 재산교환을 추진하여 2024년 7월 교환계약을 체결¹¹⁾하였다.

10) 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))

11) 서울경찰청 6차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-27636(2024. 8. 8.)), 동작구 ↔ 동작경찰서 간 토지교환

본 사업은 예비타당성조사를 거치지 않고 예산에 반영된 경우로 「총사업비 관리지침」 제49조 제1항 제2호에 따른 타당성 재조사 요건에 해당하나, 공공청사로서 「예비타당성 운용지침」 제20조에 의한 면제사업에 해당한다. 따라서 「총사업비 관리지침」 제49조의2 제1항12)을 근거로 2024년 2월, 한국조세재정연구원에 사업계획 적정성 재검토가 의뢰되었다.¹³⁾

〈표 1-2〉 사업의 추진경위

연도	내용
2014	• 동작경찰서↔동작구 MOU 협약을 통한 행정복합타운 이전 추진
2019	• 동작구청에서 경찰서 대체부지 미확보로 협약(동작경찰서↔동작구) 파기 • 현 부지 신축으로 2019년 공용재산사업취득계획서 제출
2021	• 동작경찰서 정밀안전진단 실시(안전진단 결과 D등급)
2023. 03.	• 2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 제출
2023. 04.	• 2024년도 공용재산취득계획(정부안) 대상 제외 - 동작경찰서 부지 소유자(경찰청)와 건물 소유자(서울시)가 다른 관계로 제외됨
2023. 10.	• 기재부 ↔ 서울시 상호점유 재산교환 MOU 체결
2023. 12.	• 기재부 ↔ 서울시 재산교환 대상 확정
2023. 12.	• 2024년도 국유재산관리기금사업 신규사업 편성 확정(총사업비 657억원) - 토지매입비 500백만원, 기본설계비 74백만원, 시설부대비 1백만원 반영
2024. 01.	• 기재부 ↔ 서울시 재산교환계약 체결
2024. 03.	• 사업계획 적정성 재검토 착수
2024. 07.	• 동작경찰서 ↔ 동작구 재산교환계약 체결
2025. 02.	• 건축물에 대한 경찰청 사용승인 완료

자료: 「서울 동작경찰서 재건축」 사업 설명자료(기획재정부 타당성심사과-108(2024. 2. 2)) 및 서울경찰청 사전제출자료(2024. 2. 26.), 서울경찰청 6차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-27636(2024. 8. 8.))를 참고하여 연구진 작성

계약서 회신

12) 「총사업비 관리지침」 제49조의2(사업계획 적정성 재검토) ① 기획재정부장관은 제49조제2항 각 호에 대하여 타당성재조사를 시행하지 아니하는 사업의 경우에는 타당성재조사 방식에 준하여 적정 사업규모, 총사업비, 효율적 대안 등을 검토하는 사업계획 적정성 재검토를 실시할 수 있다.

13) 기획재정부 타당성심사과-108(2024. 2. 2.)

3. 사업의 주요 내용

가. 사업 개요

본 사업은 현재 서울특별시 동작구 노량진로 148에 위치하는 서울 동작경찰서를 기존 부지에 재건축하는 사업이다. 요구안의 총사업비는 657.12억원으로 전액 국고로 계획하고 있다. 사업규모는 부지면적 4,847㎡에 연면적 22,126㎡로 계획하였으며, 사업기간은 2024년부터 2029년까지 총 6년으로 제시하였다.

〈표 1-3〉 서울 동작경찰서 재건축 사업의 주요 내용

구분		현행안(요구안)
사업위치		서울시 동작구 노량진로 148
사업규모	부지면적	4,847㎡
	연면적	22,126㎡(지하 3층, 지상 7층)
사업기간		2024~2029년(6년)
사업주체		경찰청(서울경찰청)
총사업비		657.12억원
재원분담		국고 100%

주: 본 사업은 본격적인 사업 추진 이전에 사업계획 적정성 재검토가 요청되어 '현행안'과 '요구안' 간 차이가 없으므로 이를 구분하지 않음

자료: 「서울 동작경찰서 재건축」 사업 설명자료(기획재정부 타당성심사과-108(2024. 2. 2))를 참고하여 연구진 작성

나. 세부시설 규모

서울 동작경찰서 재건축사업 연면적 22,125.63㎡는 전용면적 11,053.35㎡, 공용면적 5,824.38㎡, 지하주차장 5,247.90㎡로 구성되어 있다. 세부 시설로는 업무시설, 편의시설, 정보통신시설, 저장시설, 관리시설, 보조관리시설 등이 있으며 각 실별 규모는 다음 표와 같다.

〈표 1-4〉 사업계획의 세부 시설별 면적 현황

(단위: m²)

용도별	시설명	실명	소요면적
업무시설	1. 회의실	대강당	569
		대회의실	165
		소회의실	600
		업무자료실	33
		소계(회의실)	1,367
	2. 순사무실	서장실	80
		과장실	390
		행정업무부서	1,736
		수사·조사부서	1,610
		과학수사팀	-
		소계(순사무실)	3,816
	3. 특수시설	진술녹화실	176
		진술녹화모니터실	160
		피의자(피해자), 참고인 대기실	90
		민원실	284
		유치장	384
		상황실(지령실)	175
		상무관	485
		사격장	570
		정보화교육장	75
소계(특수시설)		2,399	
소계		7,582	
편의시설	1. 직원휴게실	97.46	
	2. 여경, 여직원 휴게실	54	
	3. 체육실	126.52	
	4. 관복보관 및 탈의실	232.10	
	5. 목욕실(남, 여)	200	
	6. 종교단체	120	
	7. 협의회	66	
	소계	896.08	

〈표 1-4〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	실명	소요면적
정보통신 시설	1. 정보통신실		40
	2. 전산장비실		50
	3. 보안실		33
	소계		123
저장시설	1. 문서고		267.12
	2. 비품창고		267.12
	3. 소모품창고		267.12
	4. 피복창고		131.41
	5. 수사+ 과학수사	영치물 압수보관실	20
		수사자료(송치)실	34
		증거분석(보관)실	83
		소계(수사+과학수사)	137
	6. 경무	문서보관실	28
		지출서류 보관실	32
		물품보관실	60
		소계(경무)	120
	7. 생활안전	즉결유실물보관실	15
		압수물보관실	52
		자료, 장비보관실	60
		소계(생활안전)	127
	8. 정보기록보관실		74
	9. 경비 장비, 물품보관실		145
	10. 무기·탄약	무기고	68.50
		탄약고	20
민간소유 총포실		30	
화학보관실		30	
소계(무기·탄약)		148.50	
소계		1,684.27	
관리시설	1. 정문안내소		15
	2. 당직실		160
	3. 청소관리용역사무실		18
	소계		193

〈표 1-4〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	실명	소요면적
보조시설	1. 식당		575
	소계		575
① 전용면적 계			11,053.35
시설관리	기계실·전기실·발전기 등		934
	계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등		4,890.38
② 공용면적 계			5,824.38
③ 지하주차장			5,247.90
합계(①+②+③)			22,125.63

자료: 경찰청, 「청사시설 기준면적 재산출(서울동작경찰서)」, 2024. 2.를 참고하여 연구진 재구성

다. 총사업비

사업계획안의 총사업비는 공사비, 보상비, 시설부대경비로 구분하여 총 65,712백만원으로 제시되었다.

〈표 1-5〉 총사업비 세부 내역

(단위: 백만원)

구분	금액	산출 근거
총사업비	65,712	
1. 공사비	58,971	<ul style="list-style-type: none"> 연면적×2,665천원/m² BF 인증수수료(4백만원)
2. 보상비	500	<ul style="list-style-type: none"> 전체 토지면적 중 12m²
3. 시설부대경비	6,241	
3-1. 설계비	2,880	<ul style="list-style-type: none"> 기본설계비: 937 추가설계비: 538 실시설계비: 1,405
3-2. 감리비	3,225	<ul style="list-style-type: none"> 공사비×5.00%
3-3. 시설부대비	136	<ul style="list-style-type: none"> 공사비×0.23%
4. 예비비	-	

주: 부가가치세 포함

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))를 참고하여 연구진 작성

〈표 1-6〉 연차별 투자 계획

(단위: 백만원)

구분	총사업비	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
1. 공사비	58,971	-	-	-	2,949	56,022
2. 건설보상비	500	500	-	-	-	-
3. 시설부대경비	6,241	75	665	1,443	869	3,189
기본설계비 (추가설계비 포함)	1,475	74	664	737	-	-
실시설계비	1,405	-	-	703	702	-
감리비	3,225	-	-	-	161	3,064
시설부대비	136	1	1	3	6	125
합계	65,712	575	665	1,443	3,818	59,211

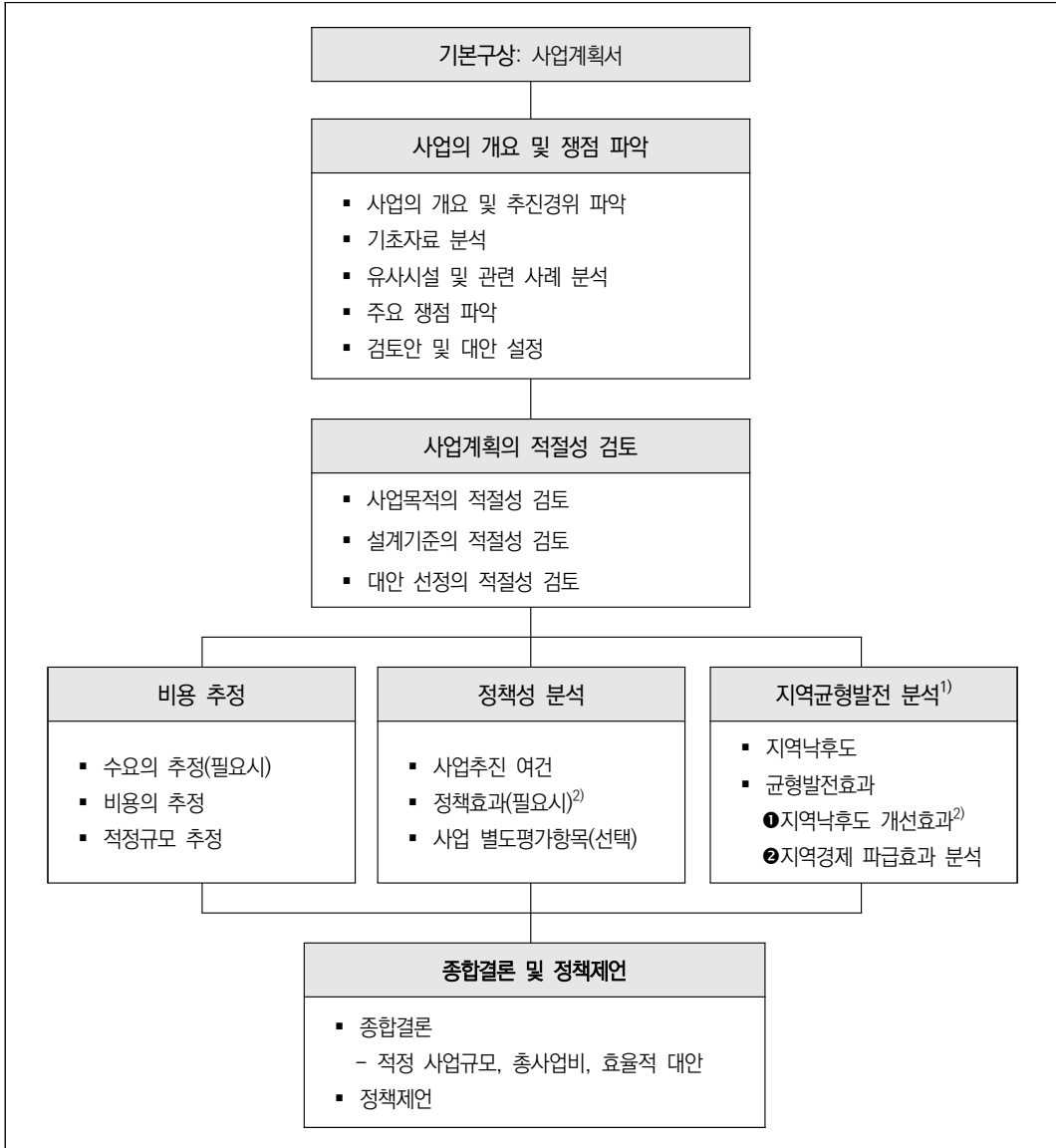
주: 부가가치세 포함

자료: 서울경찰청 사전제출자료(2024. 2.) 중 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업 계획안(서울동작경찰서)」을 참고하여 연구진 작성

4. 사업계획 적정성 재검토의 주요 내용

가. 사업계획 적정성 재검토의 절차

[그림 1-1] 사업계획 적정성 재검토 수행 흐름도



주: 1) 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

2) 사업계획 적정성 재검토에서는 정책효과 및 지역낙후도 개선효과 분석 생략이 가능함

자료: 「총사업비관리지침」 및 「에비타당성조사 수행 총괄지침」 내용을 재구성함

나. 사업계획 적정성 재검토의 분석 방법

1) 기초자료 분석 및 조사의 쟁점 도출

사업계획 적정성 재검토를 위해서는 우선적으로 조사 대상 사업의 추진 배경과 목적, 추진 근거, 최초 사업이 추진되어 재검토 단계에 이르기까지의 상세한 추진경위, 현재까지의 예산집행 현황, (예비)타당성조사 등 이전 단계의 분석결과 및 사업의 주요 내용 등을 파악한다. 그다음으로 사업지역의 자연 및 생활환경, 사회·경제적 환경, 관련 분야의 현황 및 국내외 유사사례 등 관련된 기초자료를 수집하고 분석하여 재검토에서의 주요 쟁점을 도출한다.

2) 사업계획의 적절성 검토 및 비용 추정

사업계획의 적절성 검토는 당초 사업 추진 당시와 변화된 사회 환경 등을 감안하여 사업의 필요성 및 사업으로 인한 효과 등이 국민 경제적 관점에서 추구하여야 할 가치가 있는지를 살펴본다. 또한 입지 및 환경 측면에서의 부지의 적합성을 검토하고, 관련 법령에 따른 최소 설계기준에 충족하였는지 또는 과다 설계된 부분이 있는지 등 규모의 적절성을 검토한다. 마지막으로 검토된 사업목적, 설계기준, 시설규모 등을 종합적으로 고려한 결과 부처가 제출한 총사업비 조정요구서의 내용 변경이 필요한 경우에는 적합한 대안을 검토한다.

총사업비 추정을 공종별로 물량 및 적정 단가 산정을 통해 추정하며, 구조물 형식 등 변경요인이 현저한 부분을 분석하고, 법령에 따라 시행하는 각종 법정경비 등 사업추진과 관련하여 발생할 수 있는 모든 비용이 포함되도록 검토한다. 재검토 시행시기에 따라 총사업비 추정의 정밀도가 높아지는 현상을 반영하여 사업단계별 예비비를 차등 적용한다. 기본·실시설계 단계의 재조사에는 원칙적으로 예비비를 반영하지 않는다.

3) 정책성 분석

정책성 분석은 사업시행에 따른 비용 및 편익 중 계량화가 곤란하지만 사업을 추진함에 있어 중요한 정책적 차원의 평가항목들을 정량적 또는 정성적으로 분석한다. 평가항목은 크게 사업추진 여건, 정책효과, 사업별도평가항목(선택)으로 구성한다.

사업추진 여건 항목에서는 정책 일치성 등 내부여건, 지역주민 사업태도 등 외부여건 등

을 검토한다. 정책효과 항목에서는 부처의 제출 자료를 기초로 일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성 평가, 안전성 평가(선택), 사업특화항목에 대해 긍정적인 효과와 부정적인 효과를 종합적으로 검토한다. 마지막으로 필요한 경우에는 사업별도평가항목으로 재원조달 위험성, 문화재 가치 등을 검토할 수 있다.

4) 지역균형발전 분석

지역 간 불균형 상태의 심화를 방지하고 지역 간 형평성 제고를 위한 지역균형발전 분석의 세부 항목은 지역낙후도 평가와 균형발전효과 분석이다. 지역낙후도 평가에서는 사업이 시행되는 지역의 낙후 정도에 따라서 지역낙후도지수를 산정한다. 균형발전효과 분석에서는 부처의 제출 자료를 기초로 하여 사업이 시행되는 지역의 지역낙후도 개선효과에 대해 긍정적인 효과와 부정적인 효과를 종합적으로 검토하고, 지역간산업연관모형(Inter-Regional Input Output Model: IRIO)을 이용하여 사업 시행으로 발생하는 생산량, 부가가치, 고용 등의 증가를 계량화한 수치로 지역경제 파급효과를 평가한다.

다만, 사업이 특정지역으로 정해져 있지 않거나 사업효과가 특정지역에 국한되지 않는 사업, 수도권 지역에서 시행하는 사업을 지역균형발전 분석을 생략할 수 있다.

5) 종합결론 및 정책제언

사업 추진경위, 사업계획 적절성 검토 및 비용 추정, 정책성 분석, 지역균형발전 분석 결과를 바탕으로 종합적으로 검토하고, 총사업비 조정 시 기초가 되는 총사업비 규모를 산출한다. 또한 재검토 결과에 대한 제약점을 기술하고 향후 사업을 추진하는 과정에서 반드시 고려해야 하는 사항 등을 제언한다.

II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점

1. 사업대상지역 현황

가. 자연환경 및 생활환경 분석

1) 위치 및 지리적 특성

서울특별시는 한반도의 중앙에 위치하며, 동쪽은 경기도 남양주시·구리시·하남시, 서쪽은 경기도 고양시·김포시·부천시, 남쪽은 경기도 성남시·과천시·안양시·광명시, 북쪽은 경기도 의정부시·양주시와 접해 있다.

[그림 II-1] 서울특별시 위치



자료: 서울특별시, 「제63회 서울 통계연보」, 2023.

한강을 중심으로 강북과 강남으로 분리되며, 강북은 한북정맥의 끝자락인 도봉산과 삼각산(북한산)에서 남쪽으로 뻗은 산줄기와 그 사이의 계곡에 도시가 발달하였으며 북고남저의 지형으로 청계천과 중랑천, 한강이 만나는 지역에 충적평야가 발달하였다.

강남은 한남정맥의 끝자락인 청량산과 관악산 북쪽 기슭에 주거지가 발달하였으며 남고 북저의 지형으로 탄천·양재천·도림천·안양천과 한강이 만나는 지역에 충적평야가 발달하였다.

기후는 남부지방의 난대성 기후와 북부지방의 한랭한 기후의 중간인 점이적 특색을 나타낸다. 서울의 연평균기온은 12.8℃이며 최한월 평균기온은 -1.9℃로 1월에 나타나고, 최난월 평균기온은 26.1℃로 8월에 나타나며 연교차는 28.0℃로 매우 크게 나타난다.

여름철(6월, 7월, 8월) 강수량 합은 892.2mm로 연강수량의 약 63%를 차지하여 전체 강수량 중 여름철 강수량의 비율이 매우 높은 반면, 겨울철(12월, 1월, 2월) 강수량 합은 90.5mm로 연간 수량의 약 6%에 불과하다.

연평균 풍속은 2.3m/s이며, 월별 평균풍속은 9월에 1.9m/s로 가장 낮고 3월과 4월에 2.7m/s로 가장 높다. 서울의 연평균 상대습도는 62%이며, 월별 상대습도를 보면 2월과 3월에 54%로 가장 습도가 낮고 7월에 76%로 가장 높다. 여름철의 평균 상대습도는 72%로 매우 습하며, 봄과 겨울철의 상대습도는 약 56%로 상대적으로 건조하다.

〈표 II-1〉 서울특별시 기후

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
평균기온(℃)	-1.9	0.7	6.1	12.6	18.2	22.7	25.3	26.1	21.6	15.0	7.5	0.2
일최고기온(℃)	2.1	5.1	11.0	17.9	23.6	27.6	29.0	30.0	26.2	20.2	11.9	4.2
일최저기온(℃)	-5.5	-3.2	1.9	8.0	13.5	18.7	22.3	22.9	17.7	10.6	3.5	-3.4
강수량(mm)	16.8	28.2	36.9	72.9	103.6	129.5	414.4	348.2	141.5	52.2	51.1	22.6
강수계속시간(hr)	43.72	44.94	51.02	64.21	72.62	75.51	138.96	106.72	64.82	35.66	52.22	46.21
평균풍속(m/s)	2.3	2.5	2.7	2.7	2.5	2.2	2.2	2.1	1.9	2.0	2.2	2.3
상대습도(%)	56.2	54.6	54.6	54.8	59.7	65.7	76.2	73.5	66.4	61.8	60.4	57.8
평균증기압(hPa)	3.3	3.8	5.2	7.9	12.1	17.8	24.4	24.6	17.1	10.7	6.7	3.9
일조합(hr)	169.6	170.8	198.2	206.3	223.0	189.1	123.6	156.1	179.7	206.5	157.3	162.9
안개계속시간(hr)	2.38	2.94	3.03	2.46	3.11	3.37	8.18	0.86	0.85	0.62	5.18	2.91
전운량(할)	3.6	3.8	4.3	4.5	4.9	5.9	7.3	6.4	5.1	3.7	4.2	3.7
해면기압(hPa)	1024.9	1023.2	1019.4	1014.8	1010.9	1007.3	1006.4	1008.2	1013.5	1019.2	1022.6	1025.1
최저초상온도(℃)	-9.7	-7.8	-2.5	3.8	10.0	16.0	20.7	21.0	14.7	6.5	-0.8	-7.5
지면온도(℃)	-1.7	0.8	6.9	14.4	21.1	26.0	26.9	27.7	23.3	15.5	6.8	0.0
강수일수 0.1mm이상	6.1	5.8	7	8.4	8.6	9.9	16.3	14.7	9.1	6.1	8.8	7.8
폭풍일수	7.2	9.1	5.2	5.1	9.6	11.4	18.8	15.6	12.0	2.6	5.3	3.6

자료: 기상청 국가기후데이터센터 기상자료개방포털, <https://data.kma.go.kr>, 검색일자: 2024. 3.

2) 면적 및 행정구역

본 사업은 서울특별시 동작구 노량진로 148에 위치한 서울 동작경찰서를 기존 부지에서 재건축하는 사업이다. 사업대상지가 속한 서울특별시의 면적은 605.21km²로 대한민국 면적의 0.6%이고, 행정구역은 25개 자치구와 426개 행정동으로 구성된다. 이 중 본 사업의 대상지인 동작구의 행정구역은 9개의 법정동을 15개의 행정동으로 관리하고 있다. 동작구의 면적은 서울특별시 전체면적의 2.7%에 해당하는 16.36km²이다.

〈표 11-2〉 서울특별시 행정구역별 현황

(단위: km², %, 개)

자치구	면적		동	
	면적	구성비	행정	법정
소계	605.21	100.00	426	467
종로구	23.91	3.95	17	87
중구	9.96	1.65	15	74
용산구	21.87	3.61	16	36
성동구	16.82	2.78	17	17
광진구	17.06	2.82	15	7
동대문구	14.22	2.35	14	10
종량구	18.50	3.06	16	6
성북구	24.58	4.06	20	39
강북구	23.60	3.90	13	4
도봉구	20.65	3.41	14	4
노원구	35.44	5.86	19	5
은평구	29.71	4.91	16	11
서대문구	17.63	2.91	14	20
마포구	23.85	3.94	16	26
양천구	17.41	2.88	18	3
강서구	41.45	6.85	20	13
구로구	20.12	3.32	16	10
금천구	13.02	2.15	10	3
영등포구	24.55	4.06	18	34
동작구	16.36	2.70	15	9
관악구	29.57	4.89	21	3

〈표 II-2〉의 계속

(단위: km², %, 개)

자치구	면적		동	
	면적	구성비	행정	법정
서초구	46.97	7.76	18	10
강남구	39.50	6.53	22	14
송파구	33.88	5.60	27	13
강동구	24.59	4.06	19	9

주: 2022년 기준

자료: 서울열린데이터 광장, <http://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2024. 3. 14.

나. 사회·경제적 환경 분석

1) 인구

서울특별시의 인구는 2019년 1,001만 983명에서 2023년 기준 963만 8,799명으로 감소 추세에 있다. 본 사업 대상지인 동작구의 등록인구는 2019년 40만 8,912명, 2020년 40만 1,572명, 2021년 39만 4,364명, 2022년 39만 432명, 2023년 38만 9,714명으로 감소 추세를 보이고 있다.

〈표 II-3〉 서울특별시 및 사업대상지 인구수

(단위: 명)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
합계	10,010,983	9,911,088	9,736,027	9,667,669	9,638,799
종로구	161,869	158,996	153,789	152,211	150,453
중구	136,488	134,635	131,787	130,785	131,793
용산구	245,185	244,645	237,285	233,284	227,106
성동구	308,979	300,505	292,672	288,234	284,766
광진구	366,972	360,109	352,627	351,252	351,180
동대문구	363,023	357,014	352,006	353,601	359,873
종량구	402,024	399,562	391,885	390,140	387,470
성북구	454,744	447,056	440,142	441,984	438,168
강북구	317,695	311,569	302,563	297,702	292,977
도봉구	335,631	327,361	319,373	313,989	309,494
노원구	537,303	527,032	514,946	508,014	502,925

〈표 II-3〉의 계속

(단위: 명)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
은평구	484,546	484,043	477,173	470,602	470,869
서대문구	323,171	322,952	315,659	319,554	320,629
마포구	385,925	381,858	378,686	375,585	375,162
양천구	462,285	457,781	450,487	444,010	439,252
강서구	598,273	585,901	579,768	574,638	568,826
구로구	439,371	432,488	421,163	418,418	415,651
금천구	251,820	247,835	244,891	242,818	241,105
영등포구	400,986	407,367	400,908	398,085	397,800
동작구	408,912	401,572	394,364	390,432	389,714
관악구	517,334	509,803	499,449	501,226	497,883
서초구	435,107	429,025	416,167	408,451	412,078
강남구	550,209	544,055	537,800	534,103	550,282
송파구	682,741	673,926	663,965	664,514	660,025
강동구	440,390	463,998	466,472	464,037	463,318

자료: 서울열린데이터 광장, <http://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2024. 3. 14.

2) 자동차 등록대수

서울특별시의 자동차 등록대수는 2019년 312만 4,157대에서 2022년 319만 3,351대로 2019년 이후 지속적인 증가 추세에 있었으나, 2023년의 경우 319만 1,162대로 2022년 대비 감소한 것으로 나타났다. 본 사업의 대상지인 동작구의 자동차 등록대수는 2023년 기준 10만 6,496대이다.

〈표 II-4〉 서울특별시 및 사업대상지 자동차 등록대수

(단위: 대)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
합계	3,124,157	3,157,361	3,176,743	3,193,351	3,191,162
종로구	50,052	50,267	50,348	50,337	50,768
중구	51,736	51,126	61,158	58,836	54,772
용산구	76,521	78,995	79,740	75,505	74,770
성동구	106,263	106,156	107,564	104,434	104,416
광진구	99,299	98,883	98,371	98,535	97,627

〈표 11-4〉의 계속

(단위: 대)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
동대문구	97,910	98,030	98,466	99,447	102,637
종랑구	112,723	114,020	114,375	116,094	116,428
성북구	119,321	120,269	121,073	122,644	122,505
강북구	76,364	75,679	75,337	75,180	74,549
도봉구	96,435	95,839	95,631	95,690	95,127
노원구	152,071	152,729	152,285	152,529	152,510
은평구	129,820	132,198	133,175	133,758	135,169
서대문구	87,104	89,496	89,199	90,932	91,648
마포구	117,907	119,389	121,364	122,018	122,309
양천구	149,673	151,449	151,338	151,846	151,409
강서구	204,675	205,054	205,058	207,536	205,821
구로구	144,465	145,267	145,874	148,659	147,818
금천구	87,581	88,395	90,169	91,676	92,139
영등포구	142,010	146,171	146,095	144,596	144,663
동작구	105,472	105,588	106,229	106,037	106,496
관악구	120,050	119,393	118,082	118,615	118,303
서초구	181,182	181,053	177,133	176,799	177,103
강남구	235,415	236,216	239,643	248,320	253,856
송파구	240,559	245,833	246,858	250,142	244,299
강동구	139,549	149,866	152,178	153,186	154,020

자료: 서울열린데이터광장, <http://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2024. 3. 14.

3) 산업 및 경제활동

서울특별시 총사업체 수는 2022년 기준 118만 25개소이고, 도매 및 소매업 27.51%, 숙박 및 음식점업 11.79%, 운수 및 창고업 10.01% 순으로 높게 나타나고 있다. 서울특별시 사업체별 총종사자 수는 2022년 기준 579만 5,417명이고, 도매 및 소매업 16.61%, 전문 과학 및 기술 서비스업 10.45%, 정보통신업 8.95% 순으로 높게 나타나고 있다.

〈표 11-5〉 서울특별시 산업별 사업체 및 종사자 수

(단위: 개소, 명, %)

산업대분류별	사업체		종사자	
	2022년	구성비	2022년	구성비
합계	1,180,025	100.00	5,795,417	100.00
농업 임업 및 어업	141	0.01	621	0.01
광업	26	0.002	150	0.003
제조업	75,641	6.41	261,088	4.51
전기 가스 증기 및 공기조절 공급업	653	0.06	6,929	0.12
수도 하수 및 폐기물 처리 원료 재생업	764	0.06	10,750	0.19
건설업	66,868	5.67	453,044	7.82
도매 및 소매업	324,613	27.51	962,626	16.61
운수 및 창고업	118,073	10.01	280,575	4.84
숙박 및 음식점업	139,173	11.79	441,817	7.62
정보통신업	59,783	5.07	518,475	8.95
금융 및 보험업	24,693	2.09	296,873	5.12
부동산업	72,058	6.11	196,379	3.39
전문 과학 및 기술 서비스업	81,166	6.88	605,708	10.45
사업시설 관리 사업 지원 및 임대 서비스업	29,595	2.51	488,351	8.43
공공행정 국방 및 사회보장 행정	1,299	0.11	160,530	2.77
교육 서비스업	47,002	3.98	365,167	6.30
보건업 및 사회복지 서비스업	32,319	2.74	470,395	8.12
예술 스포츠 및 여가관련 서비스업	28,242	2.39	90,030	1.55
협회 및 단체 수리 및 기타 개인서비스업	77,916	6.60	185,909	3.21

자료: 통계청 KOSIS 국가통계포털, <https://kosis.kr>, 검색일자: 2024. 3. 21.

사업대상지가 위치한 서울특별시 동작구의 총사업체 수는 2022년 기준 27,120개소로, 도매 및 소매업이 26.26%, 숙박 및 음식점업 15.15%, 협회 및 단체 수리 및 기타 개인서비스업 8.74% 순으로 높게 나타나고 있다. 서울특별시 동작구의 사업체별 종사자 수는 2022년 기준 107,069명으로, 보건업 및 사회복지 서비스업 15.24%, 도매 및 소매업 13.98%, 교육 서비스업 13.38% 순으로 높게 나타나고 있다.

〈표 11-6〉 서울특별시 동작구 사업체 및 종사자 수

(단위: 개소, 명, %)

산업대분류별	사업체		종사자	
	2022년	구성비	2022년	구성비
합계	27,120	100.00	107,069	100.00
농업 임업 및 어업	3	0.01	8	0.01
광업	-	-	-	-
제조업	900	3.32	2,022	1.89
전기 가스 증기 및 공기조절 공급업	11	0.04	149	0.14
수도 하수 및 폐기물 처리 원료 재생업	23	0.08	473	0.44
건설업	1,570	5.79	5,852	5.47
도매 및 소매업	7,122	26.26	14,969	13.98
운수 및 창고업	2,260	8.33	3,507	3.28
숙박 및 음식점업	4,110	15.15	11,018	10.29
정보통신업	1,124	4.14	5,715	5.34
금융 및 보험업	225	0.83	3,337	3.12
부동산업	1,903	7.02	4,642	4.34
전문 과학 및 기술 서비스업	1,167	4.30	7,972	7.45
사업시설 관리 사업 지원 및 임대 서비스업	645	2.38	6,065	5.66
공공행정 국방 및 사회보장 행정	41	0.15	3,560	3.32
교육 서비스업	1,642	6.05	14,321	13.38
보건업 및 사회복지 서비스업	1,118	4.12	16,313	15.24
예술 스포츠 및 여가관련 서비스업	886	3.27	2,246	2.10
협회 및 단체 수리 및 기타 개인서비스업	2,370	8.74	4,900	4.58

자료: 서울특별시 동작구, 제30회 사업체조사 보고서(2022년 기준), 2024. 2. 7.

다. 사업대상지 치안 환경 분석

2022년 기준 전국에서 약 148만건의 범죄가 발생했다. 이는 2021년 대비 약 5만 3천 건, 3.7% 증가한 수치이며, 지능범죄가 약 4만 4천건으로 가장 많이 늘어났다. 반면에 교통범죄는 약 6만 8천건 감소한 것으로 나타났다.

〈표 II-7〉 전국 범죄 발생 현황

(단위: 건)

죄종별	2018	2019	2020	2021	2022
강력범죄	26,787	26,476	24,332	22,476	24,954
절도범죄	176,809	186,957	179,517	166,409	182,270
폭력범죄	287,611	287,913	265,768	232,661	245,286
지능범죄	344,698	381,533	424,642	361,107	405,105
풍속범죄	20,162	21,153	22,632	23,360	27,113
특별경제범죄	53,994	51,400	47,826	40,708	48,615
마약범죄	6,513	8,038	9,186	8,088	10,331
보건범죄	11,033	12,570	14,595	16,936	17,749
환경범죄	4,791	3,877	3,568	3,656	3,477
교통범죄	408,371	377,354	348,725	308,634	241,029
노동범죄	1,883	975	356	406	714
안보범죄	69	169	216	206	219
선거범죄	1,897	611	829	274	2,969
병역범죄	14,271	12,712	3,845	1,823	4,638
기타범죄	221,862	240,168	241,829	243,082	267,964
계	1,580,751	1,611,906	1,587,866	1,429,826	1,482,433

자료: 경찰청, 「경찰청범죄통계」, 2022, 2023. 9. 19., 범죄 발생 및 검거 현황(전국)

범죄 발생건수의 추세는 서울특별시를 기준으로 한 자료에서도 확인할 수 있다. 2022년 기준 서울특별시에서는 약 27만 9천건의 범죄가 발생하였으며, 범죄 발생건수는 2019년 이후 감소 추세를 나타냈으나, 2022년에는 전년 대비 약 8.3% 증가한 것으로 나타났다.

〈표 II-8〉 서울특별시 범죄 발생 현황

(단위: 건)

죄종별	2018	2019	2020	2021	2022
강력범죄	6,991	6,993	6,265	5,344	6,257
절도범죄	39,175	42,204	38,293	33,531	37,579
폭력범죄	56,122	54,762	48,422	41,834	46,874
지능범죄	75,843	80,728	85,991	68,342	78,604
풍속범죄	4,737	5,018	5,022	5,385	5,849
특별경제범죄	14,066	13,089	11,833	9,233	11,436

〈표 II-8〉의 계속

(단위: 건)

죄종별	2018	2019	2020	2021	2022
마약범죄	1,553	1,882	2,142	2,183	2,797
보건범죄	2,899	3,432	3,946	4,275	4,290
환경범죄	66	90	39	30	49
교통범죄	61,139	55,278	50,899	43,243	32,106
노동범죄	184	98	57	79	90
안보범죄	30	109	136	103	62
선거범죄	214	27	205	134	580
병역범죄	3,456	3,068	765	318	1,055
기타범죄	42,522	42,491	42,163	43,935	51,879
계	308,997	309,269	296,178	257,969	279,507

자료: 서울열린데이터광장, <http://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2024. 3. 14.

2022년도에 서울특별시에에는 살인, 강도, 성범죄, 절도, 폭력 등의 5대 범죄가 약 9만건이 발생했다. 사업대상지인 동작구에서는 약 2,735건이 발생했으며, 이는 서울특별시 전체 발생 건수의 약 3%를 차지한다.

〈표 II-9〉 서울특별시 5대 범죄 발생 현황

(단위: 건)

행정구역명	소계	살인	강도	강간·강제추행	절도	폭력
소계	90,399	104	117	5,816	37,579	46,783
종로구	3,138	2	8	228	1,313	1,587
중구	3,071	1	5	194	1,365	1,506
용산구	2,967	5	7	280	978	1,697
성동구	2,194	2	2	125	979	1,086
광진구	3,619	6	-	230	1,670	1,713
동대문구	3,253	4	2	125	1,556	1,566
중랑구	3,599	2	2	150	1,508	1,937
성북구	2,749	3	1	158	1,143	1,444
강북구	2,832	5	5	177	872	1,773
도봉구	2,141	3	-	70	969	1,099
노원구	3,896	3	3	180	1,504	2,206

〈표 II-9〉의 계속

(단위: 건)

행정구역명	소계	살인	강도	강간·강제추행	절도	폭력
은평구	3,487	4	5	176	1,497	1,805
서대문구	2,374	5	6	157	1,114	1,092
마포구	4,096	2	2	436	1,451	2,205
양천구	3,169	2	3	114	1,474	1,576
강서구	4,663	3	7	261	1,991	2,401
구로구	3,857	11	8	217	1,565	2,056
금천구	2,577	2	3	127	1,118	1,327
영등포구	4,819	5	10	327	2,062	2,415
동작구	2,735	2	5	212	1,195	1,321
관악구	4,879	10	9	327	1,966	2,567
서초구	4,459	3	3	431	1,921	2,101
강남구	6,947	12	11	667	2,495	3,762
송파구	5,167	2	5	290	2,201	2,669
강동구	3,711	5	5	157	1,672	1,872

자료: 서울열린데이터광장, <http://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2024. 3. 14.

2022년도에 검거된 범죄 가운데 범죄 발생 후 1일 이내에 검거된 비율은 약 22.0%이며, 약 54.8%의 범죄가 발생 후 1개월 이내에 검거되는 것으로 나타났다. 검거까지 1년이 넘게 걸린 경우는 약 7.3%로 나타나 대부분 범죄 발생 후 1년 이내에 검거되는 것으로 보인다.

〈표 II-10〉 범죄 발생부터 검거까지의 기간

(단위: 건)

죄종별	계	1일 이내	10일 이내 ¹⁾	1개월 이내	3개월 이내	1년 이내 ²⁾	1년 초과
강력범죄	23,521	4,918	1,958	4,993	7,067	3,136	1,449
절도범죄	113,705	12,881	22,684	35,994	30,015	10,146	1,985
폭력범죄	209,789	49,631	42,662	58,582	42,414	13,706	2,794
지능범죄	229,265	9,131	8,956	29,824	72,029	71,775	37,550
풍속범죄	22,384	3,304	1,693	2,441	7,476	5,667	1,803
특별경제범죄	39,078	8,352	2,238	6,103	9,451	9,322	3,612
마약범죄	9,881	1,850	694	1,082	1,758	3,071	1,426

〈표 II-10〉의 계속

(단위: 건)

죄종별	계	1일 이내	10일 이내 ¹⁾	1개월 이내	3개월 이내	1년 이내 ²⁾	1년 초과
보건범죄	16,807	1,612	2,190	4,501	4,832	3,070	602
환경범죄	3,086	125	411	892	928	537	193
교통범죄	233,413	126,526	43,603	37,315	19,443	5,295	1,231
노동범죄	686	6	25	71	151	320	113
안보범죄	169	6	8	5	50	26	74
선거범죄	2,179	193	290	432	692	527	45
병역범죄	3,850	77	799	1,050	1,122	434	368
기타범죄	225,975	31,021	20,104	40,628	53,418	51,640	29,164
계	1,133,788	249,633	148,315	223,913	250,846	178,672	82,409

주: 1) 10일 이내: 2일 이내, 3일 이내, 10일 이내 합산

2) 1년 이내: 6개월 이내, 1년 이내 합산

자료: 경찰청, 「경찰청범죄통계」, 2022, 범죄 발생부터 검거까지의 기간 내용을 재구성

2. 서울 동작경찰서 현황

경찰은 청장을 중심으로 1차장 1본부 8국 12관 54과 3팀으로 구성되어 있다. 구체적으로 생활안전교통국이 민생치안을, 수사기획조정관·수사인권담당관·수사국·형사국·안보수사국이 소속된 국가수사본부가 수사를 담당하고, 경비국·치안정보국·범죄예방대응국·국제협력관이 사회질서 유지를, 대변인·감사관·기획조정관·경무인사기획관·미래치안정책국이 행정 지원을 각각 담당하고 있다. 부속기관으로는 경찰대학·경찰인재개발원·중앙경찰학교·경찰연수원 등 4개의 교육기관과 책임운영기관인 경찰병원이 있다. 또한 치안사무를 지역적으로 분담 수행하기 위하여 전국 특별시·광역시·도에 18개 시·도 경찰청을 두고 있으며, 시·도 경찰청장 소속하에 경찰서 258개, 지구대 621개, 파출소 1,417개를 운영하고 있다.¹⁴⁾

가. 연혁

서울특별시 동작구 노량진로 148에 위치한 서울 동작경찰서는 1966년 영등포 18개 파출소를 인수 관할하며 노량진경찰서로 시작되었다.

1972년 남부경찰서가 개서하면서 9개 파출소가 이관됐으며, 1976년 관악경찰서 개서로

14) 경찰청 홈페이지, <https://www.police.go.kr/www/agency/orginfo/orginfo01.jsp>, 검색일자: 2024. 4. 11.

5개 파출소가 이관되었다. 1984년 반본파출소가 강남경찰서로, 방배동파출소가 관악경찰서로 이관됐으며, 남부경찰서 관할 신대방동과 신대방2동 2개 파출소가 노량진경찰서로 이관되었다. 1989년 동작동 일부와 동작파출소를 관악경찰서로 이관하며 노량진경찰서는 26개 파출소를 운영하게 되었다.

2003년 지구대 개편으로 19개 파출소가 6개 지구대와 13개 치안센터로 통합되었다. 2006년 동작경찰서로 개칭했으며, 2010년 상도파출소와 대방파출소를 개소했다.

〈표 II-11〉 서울 동작경찰서 주요 연혁

연도	내용
1966	대통령령 제 2607호에 의거 개서 승인, 영등포서에서 18개 파출소 인수 관할
1967	노량진 1동 72번지로 신축이전. 대지 1052평 건평 460평
1972	대통령령 제6367호에 의거, 남부경찰서 개서로 9개 파출소, 2개 검문 이관
1976	대통령령 제8307호에 의거, 관악경찰서 개서로 5개 파출소, 2개 중요시설 이관
1982	방범순찰대 숙영시설 신축, 지하 2층, 지상 4층, 건평 422평
1984	대통령령 제11499호에 의거, 반본파출소가 강남서로, 방배동파출소가 관악서로, 남부서 관할 신대방2, 신대방 2개 파출소가 노량진서로 이관
1985	신청사 준공(지하 2층, 지상 5층, 대지 1304평, 연경평 1963평, 철근콘크리트조)
1989	대통령령 제12770호에 의거, 동작동 일부와 동작파출소를 관악서로 이관, 현재 26개 파출소
1996	명수대 파출소 폐쇄 (관할구역은 한수파출소로 이관)
1997	충신파출소 폐쇄, 관할구역 일부 조정 및 신영파출소 폐쇄, 신길5파출소로 통합
2000	3개 파출소 통폐합(본동 신길4 신평), 신평초소 신설, 현재 19개 파출소
2003	19개 파출소를 6개 지구대, 13개 치안센터로 통합 및 1개 특수파출소 신설(상도5파출소)
2006	대통령령 제19230호에 의거, 서울동작경찰서로 명칭변경 대통령령 제19230호에 의거, 명칭변경, 6개 지구대 14개 치안센터로 관할조정 (신평·신길지구대 영등포서 이관, 남성·사당 지구대 편입)
2010	상동3파출소 및 대방파출소 개소(총 5개 지구대, 2개 파출소)
2013	방순대 청사 리모델링 준공식 개최
2015	상도지구대 신청사 개소
2016	노들지구대에서 흑석지구대로 명칭 변경
2017	대방파출소 신청사 개소, 대방지구대에서 신대방지구대로 명칭 변경 및 관할조정
2018	흑석1치안센터에서 노들치안센터(구 흑석지구대 부지)로 명칭변경 및 이전운영 흑석지구대 신청사 개소

자료: 동작경찰서 홈페이지, <https://www.smpa.go.kr/>, 검색일자: 2024. 3. 21.

나. 관할 행정구역

동작경찰서의 관할 면적은 16.35km²이며, 관할 행정구역은 동작구 전체로, 9개 법정동, 15개 행정동이 포함되어 있다.

〈표 II-12〉 서울 동작경찰서 관할 행정구역

행정구역	서울 동작경찰서
법정동	본동, 노량진동, 상도동, 상도1동, 흑석동, 사당동, 동작동, 대방동, 신대방동
행정동	노량진1동, 노량진2동, 상도1동, 상도2동, 상도3동, 상도4동, 흑석동, 사당1동, 사당2동, 사당3동, 사당4동, 사당5동, 대방동, 신대방1동, 신대방2동

자료: 연구진 작성

[그림 II-2] 서울 동작경찰서 관할 행정구역 현황



자료: 스마트 서울경찰 Blog, 검색일자: 2024. 4. 27.

다. 조직 및 인력 현황

1) 조직 현황

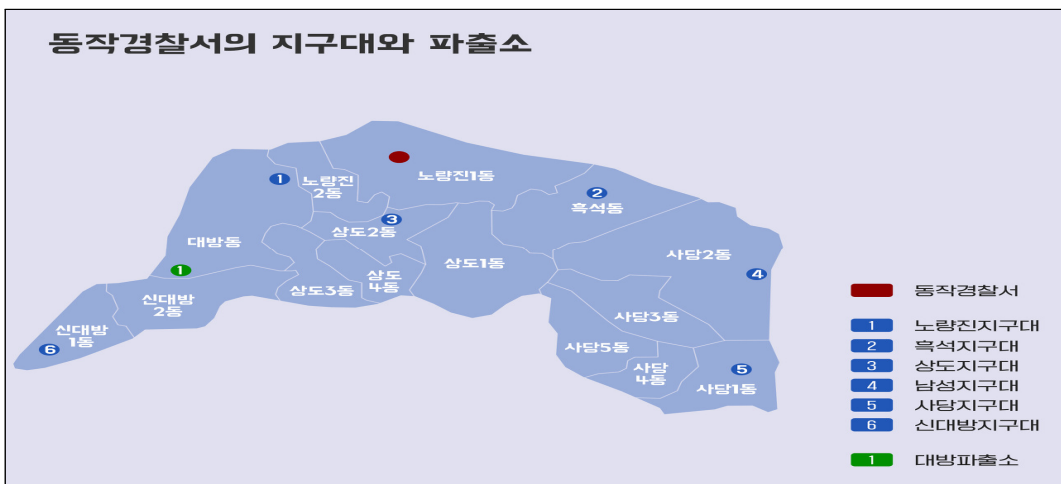
서울 동작경찰서는 1관 8과로 구성되어 있으며, 지역관서로는 6개 지구대, 1개 파출소, 1개 치안센터, 1개 청소년경찰학교, 1개 파견소를 두고 있다.

〈표 II-13〉 서울 동작경찰서 조직 현황

경찰서			지역 관서	
1	청문감사인권관	감사실·청문민원관리팀	지구대 (6)	○ 노량진지구대
2	경무과	경무·경리·정보화장비계		○ 흑석지구대 - 흑석2치안센터(신축중)
3	경비안보과	경비작전계·안보계		○ 상도지구대 - 청소년경찰학교
4	수사1과	수사지원팀·통합수사팀(1~5팀)·추적수사팀		○ 남성지구대
5	수사2과	통합수사팀(6~7팀)·지능팀		○ 사당지구대
6	형사과	형사지원팀·형사계(4개팀)·강력계(5개팀)·피상전담팀·실종수사팀		○ 신대방지구대 - 보라매파견소
7	범죄예방대응과	범죄예방대응계·범죄예방질서계·112종합상황팀	파출소 (1)	○ 대방파출소
8	여성청소년과	여성청소년계·여성청소년수사팀(4개)·여청강력팀		
9	교통과	교통관리계·교통안전계(4개팀)·교통조사계(4개팀)·교통범죄수사팀		

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))

[그림 II-3] 서울 동작경찰서의 지구대 및 파출소 배치 현황



자료: 스마트 서울경찰 Blog, 검색일자: 2024. 4. 27.

2) 인원 현황

서울경찰청에서 제출한¹⁵⁾ 서울 동작경찰서의 정원은 2024년 4월 기준 본서 직원 313명, 지역관서 341명으로 총 654명이다.

〈표 II-14〉 서울 동작경찰서 전체 정원

(단위: 명)

구분	정원								
	소계	총경	경정	경감	경위	경사	경장	순경	일반
본서	313	1	9	37	47	71	103	29	16
지역관서	341	-	6	15	27	61	39	193	-
계	654	1	15	52	74	132	142	222	16

자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))를 바탕으로 연구진 재정리

〈표 II-15〉 동작경찰서 직무별 정원 현황

(단위: 명)

구분	인원	비고
서장(총경)	1	서장 수
과장(경정)	9	과장 수
행정업무	151	순수 행정업무 근무자 포함(서장, 과장 인원 제외)
수사·조사업무	152	순수 수사·조사업무 근무자 포함 (형사, 수사지원팀 등은 행정업무에 포함)
계	313	-

자료: 서울경찰청 3차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-16419(2024. 5. 14.))를 바탕으로 연구진 재정리

서울 동작경찰서 본서의 최신 부서별 정원은 다음 표와 같다.

〈표 II-16〉 동작경찰서 부서별 정원(일반·수사부서)

(단위: 명)

청문감사 인권관실	경무과	범죄예방 대응과	여성 청소년과	수사과	형사과	경비 안보과	교통과	합계
8	22	41	40	61	64	11	66	313

자료: 서울경찰청 3차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-16419(2024. 5. 14.))

15) 서울경찰청 3차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-16419(2024. 5. 14.))

라. 현 청사 시설 현황

서울 동작경찰서는 본관 및 별관, 기타시설로 구성되어 있다. 본관은 지상 5층, 지하 2층의 연면적 6,216㎡ 규모이며, 별관은 지상 4층, 지하 1층의 연면적 1,629.62㎡ 규모이다. 기타시설로는 주차타워, 주차장 등이 있다.

현 동작경찰서 청사(8,387.14㎡) 중, 별관동(1,629.62㎡)과 주차타워(65.8㎡)는 경찰청 소유이나 서울시 소유로 되어 있는 본관동(6,691.72㎡)의 경우 본 재건축사업 추진을 위해 경찰청으로의 소유권 이전이 필요했다. 이에 경찰청은 국·시유재산 교환 절차를 통해 2024년 1월 기획재정부와 서울시 간 재산교환계약 체결을 완료하였으며, 2025년 2월 기획재정부로부터 사용승인을 완료하였다.

〈표 II-17〉 현 청사 시설 현황

본관		별관		기타	
연면적 6,216㎡(1883.6평)		연면적 1,629.62㎡(493.8평)		연면적 541.48㎡(164평)	
대지면적: 4,847㎡(1459.3평)					
옥상	문서고			주차타워	직원승용차 24대
				주차장	관용차 35대 형사기동대 6대 민원인 7대
5층	강당/체력단련실/ 교통과장/통합수사5팀/ 광역과학수사대	옥상	직장협의회 사무실	압수물창고	
4층	청문인권감사관실/ 여청과장/여청계·여청수사·여청강력/ 목욕탕(男)/수사2과장실/ 통합수사6팀/진술녹화실	4층	구내식당	수사기록물 보관실	서정(컨테이너)
3층	경비작전계/광역정보계/ 범죄예방대응계·질서계·경비안보계/ 통합수사7팀/지능팀/경승실	3층	수사1과장실/ 통합수사3팀/ 형사기동대	장비창고	피복·전시비축물
2층	서장실/112치안종합상황실/ 경무·경리·정장계/동행회의실	2층	형사기동대	경우회	
1층	민원실(청문·교통)/교통안전/ 교통사고/형사과장/형사계/형사지원팀	1층	통합수사1·2팀	청소년육성회	
지하1	강력계/피싱전담팀/실종수사팀/ 휴게실/경신실/숙직실/ 수사기록물보관실	지하1	통합수사4팀/추적수사팀/ 통합수사지원팀/ 여경사위실	기자실	
지하2	기계실			경목실(교회)	

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))

3. 유사사례 검토

재건축하는 동작경찰서는 연면적 22,126㎡의 대형청사에 해당하므로, 최근 5년간 발주한 연면적 10,000㎡ 이상 경찰서 사례를 조사하였으나 최근 2년간의 사례가 전무하였다. 따라서 발주시점 범위를 2018년 이후로 확장하여 연면적 10,000㎡ 이상 경찰서 유사사례 11건을 선정하였으며, 선정된 사례는 다음과 같다.

가. 마산동부서 신축

마산동부서 신축사업의 연면적은 10,849㎡이며, 총공사비는 23,465백만원, 단위면적당 공사비는 2,162,846원/㎡이다.

〈표 II-18〉 마산동부서 신축사업 조감도



공사명	마산동부서 신축공사					
공사규모	철골철근콘크리트조 지하 1층~지상 7층					
면적	연면적	10,849㎡	대지면적	12,116㎡	건축면적	2,415.19㎡
	조경면적	3,795.25㎡	건폐율	19.93%	용적률	67.81%
높이	기준층 층고	4m	최고높이	30.16m		
주차대수	154대					
현장위치	경상남도 창원시 마산회원구					
발주년월	2018. 11.					
공사기간	착공일로부터 630일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

나. 울산북부경찰서 신축

울산북부경찰서 청사 신축사업의 연면적은 10,687.87㎡이며, 총공사비는 21,461백만원, 단위면적당 공사비는 2,007,932원/㎡이다.

〈표 II-19〉 울산북부경찰서 신축사업 조감도



공사명	울산북부경찰서 청사 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 5층					
면적	연면적	10,687.87㎡	대지면적	16,110㎡	건축면적	2,620.44㎡
	조경면적	4,058.96㎡	건폐율	16.27%	용적률	53.26%
높이	기준층 층고	3.9m	최고높이	22.8m		
주차대수	178대					
현장위치	울산광역시 북구					
발주년월	2018. 8.					
공사기간	착공일로부터 630일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

다. 순천경찰서 신축

순천경찰서 청사 신축사업의 연면적은 14,341㎡이며, 총공사비는 32,324백만원, 단위면적당 공사비는 2,253,938원/㎡이다.

〈표 II-20〉 순천경찰서 신축사업 조감도



공사명	순천경찰서 청사 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 5층					
면적	연면적	14,341㎡	대지면적	11,375㎡	건축면적	3,470.12㎡
	조경면적	2,082.07㎡	건폐율	30.51%	용적률	99.81%
높이	기준층 층고	4.2m	최고높이	24.2m		
주차대수	132대					
현장위치	전라남도 순천시					
발주년월	2019. 8.					
공사기간	착공일로부터 730일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

라. 부천소사경찰서 신축

부천소사경찰서 신축사업의 연면적은 10,228.64㎡이며, 총공사비는 24,495백만원, 단위 면적당 공사비는 2,394,713원/㎡이다.

〈표 II-21〉 부천소사경찰서 신축사업 조감도



공사명	부천소사경찰서 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 6층					
면적	연면적	10,228.64㎡	대지면적	12,200㎡	건축면적	2,414.7㎡
	조경면적	2,526.69㎡	건폐율	19.79%	용적률	67.19%
높이	기준층 층고	4.2m	최고높이	30.6m		
주차대수	207대					
현장위치	경기도 부천시 소사구					
발주년월	2020. 6.					
공사기간	착공일로부터 540일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

마. 안동경찰서 신축

안동경찰서 신축사업의 연면적은 10,138.49㎡이며, 총공사비는 24,628백만원, 단위면적당 공사비는 2,429,186원/㎡이다.

〈표 II-22〉 안동경찰서 신축사업 조감도



공사명	안동경찰서 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 4층					
면적	연면적	10,138.49㎡	대지면적	20,923㎡	건축면적	3,228.82㎡
	조경면적	4,461.47㎡	건폐율	15.43%	용적률	38.91%
높이	기준층 층고	4.5m	최고높이	22m		
주차대수	143대					
현장위치	경상북도 안동시					
발주년월	2020. 11.					
공사기간	착공일로부터 600일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

바. 강릉경찰서 신축

강릉경찰서 신축사업의 연면적은 14,430.89㎡이며, 총공사비는 39,242백만원, 단위면적당 공사비는 2,719,315원/㎡이다.

〈표 II-23〉 강릉경찰서 신축사업 조감도



공사명	강릉경찰서 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 6층					
면적	연면적	14,430.89㎡	대지면적	15,253㎡	건축면적	2,914.89㎡
	조경면적	2,706.26㎡	건폐율	19.11%	용적률	68.46%
높이	기준층 층고	4.2m	최고높이	29.1m		
주차대수	250대					
현장위치	강원도 강릉시					
발주년월	2022. 10.					
공사기간	착공일로부터 780일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	기타동 일부 철거 후 증축, 본관동 이전 후 기존 본관동 철거					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

사. 대구달성경찰서 신축

대구달성경찰서 신축사업의 연면적은 13,333.7㎡이며, 총공사비는 31,258백만원, 단위 면적당 공사비는 2,344,254원/㎡이다.

〈표 II-24〉 대구달성경찰서 신축사업 조감도



공사명	대구달성경찰서 신축 건축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 2층~지상 6층					
면적	연면적	13,333.7㎡	대지면적	5,480.79㎡	건축면적	1,969.04㎡
	조경면적	849.85㎡	건폐율	35.93%	용적률	144.46%
높이	기준층 총고	3.9m	최고높이	28.1m		
주차대수	162대					
현장위치	대구광역시 달성군					
발주년월	2022. 1.					
공사기간	착공일로부터 813일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

아. 서울방배경찰서 신축

서울방배경찰서 신축사업의 연면적은 13,663.77㎡이며, 총공사비는 36,946백만원, 단위 면적당 공사비는 2,703,968원/㎡이다.

〈표 II-25〉 서울방배경찰서 신축사업 조감도



공사명	서울방배경찰서 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 2층~지상 6층					
면적	연면적	13,663.77㎡	대지면적	5,368㎡	건축면적	1,958.18㎡
	조경면적	1,310.84㎡	건폐율	36.48%	용적률	125.48%
높이	기준층 층고	4.5m	최고높이	30.8m		
주차대수	110대					
현장위치	서울특별시 서초구					
발주년월	2022. 8.					
공사기간	착공일로부터 810일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	철거공사(건축물 해체 심의 대상) 포함					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

자. 인천남동경찰서 신축

인천 남동경찰서의 연면적은 16,047㎡이며, 총공사비는 39,418백만원, 단위면적당 공사비는 2,456,393원/㎡이다.

〈표 II-26〉 인천남동경찰서 신축사업 조감도



공사명	인천남동경찰서 신축 건축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 5층					
면적	연면적	16,047㎡	대지면적	11,387㎡	건축면적	2,669㎡
	조경면적	2,505.14㎡	건폐율	23.44%	용적률	84.68%
높이	기준층 총고	4.2m	최고높이	21m		
주차대수	270대					
현장위치	인천광역시 남동구					
발주년월	2022. 8.					
공사기간	착공일로부터 870일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					
설계특이사항	기존 민원동(1900㎡) 존치 후 신축					

자료: 조달청 공사비정보포장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

차. 종암경찰서 신축

서울 종암경찰서 신축사업의 연면적은 14,188.58㎡이며, 총공사비는 35,872백만원, 단위면적당 공사비는 2,528,210원/㎡이다.

〈표 II-27〉 종암경찰서 신축사업 조감도



공사명	종암경찰서 신축공사					
공사규모	철골철근콘크리트조 지하 2층~지상 5층					
면적	연면적	14,188.58㎡	대지면적	4,959㎡	건축면적	2,153.22㎡
	조경면적	886.14㎡	건폐율	43.42%	용적률	171.05%
높이	기준층 층고	-	최고높이	-		
주차대수	114대					
현장위치	서울특별시 성북구					
발주년월	2021. 11.					
공사기간	착공일로부터 720일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

카. 여주경찰서 신축

여주경찰서 신축사업의 연면적은 10,356.01㎡이며, 총공사비는 27,472백만원, 단위면적당 공사비는 2,652,786원/㎡이다.

〈표 II-28〉 여주경찰서 신축사업 조감도



공사명	여주경찰서 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 5층					
면적	연면적	10,356.01㎡	대지면적	13,027.9㎡	건축면적	2,637.92㎡
	조경면적	2,811.79㎡	건폐율	20.25%	용적률	64.69%
높이	기준층 층고	3.9m	최고높이	25.2m		
주차대수	178대					
현장위치	경기도 여주시					
발주년월	2022. 1.					
공사기간	착공일로부터 720일					
건축법상 용도	업무시설(공공업무시설)					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2024. 4. 7.

4. 관련 법령 및 계획 검토

가. 관련 법령

1) 「국유재산법」

본 사업은 전액 국고를 통해 진행되는 사업으로 「국유재산법」 제26조의5(국유재산관리기금의 용도)에서는 국유재산의 취득에 필요한 비용을 국유재산관리기금에서 지출할 수 있도록 규정하고 있다.

「국유재산법」 [시행 2022. 6. 29.] [법률 제18661호, 2021. 12. 28., 타법개정] [시행 2024. 7. 10.] [법률 제19990호, 2024. 1. 9., 타법개정] 제26조의5(국유재산관리기금의 용도) ① 국유재산관리기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>

「국유재산관리기금 운용지침」(기획재정부지침 제371호)은 「국유재산법」 제26조의2에 따라 설치된 국유재산관리기금의 투명하고 효율적인 운용에 필요한 사항을 규정하기 위해 마련되었다. 이 지침에 따르면 중앙관서의 장이 제출한 공용재산취득사업 계획안에 대하여 기금청이 그 타당성 및 적정성을 심사·조정하고 기금운용계획안에 반영한 이후, 중앙관서의 장이 기금 재원으로 공용재산을 취득하는 절차로 진행된다.

나. 관련 규정

1) 경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선

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

〈표 II-29〉 시설 및 면적 기준 주요 변경 사항

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

〈표 II-29〉의 계속

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

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

2) 경찰관서 설계기준

경찰서 청사의 시설 소요 제기를 위한 기본구상 및 기본계획 업무와 설계업무 수행에 필요한 지침을 제공하여 시설업무를 효율성과 정확성을 제고하기 위해 경찰청은 2021년 12월

에 「경찰관서 설계기준」을 발행했다. 2020년 작성된 ‘경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선’과 큰 차이는 없으나 일부 시설이 통합·신설되었다.

〈표 II-30〉 경찰관서 청사시설 면적기준 주요 변경 사항

용도별	시설명	기준	비고
저장, 보관실	수사 통합증거물보관실	• 1실: 103㎡	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청 개별 검토 • 영치물 압수보관실, 증거분석 보관실을 통합하여 통합증거물 보관실로 변경
	수사기록보관실	<ul style="list-style-type: none"> • 1만권당 99㎡ * A4 용지 400박스 분량 	<ul style="list-style-type: none"> • 수사기록 보관실 경찰서(급지별 구분) <ul style="list-style-type: none"> - 1급서 104㎡ - 2급서 35㎡ - 3급서 12㎡ * 수사자료 송치실 삭제 ※ 전산조회실, 저장·보관실 항목에서 삭제 업무시설인 민원실 면적에 포함

자료: 경찰청, 「경찰관서 설계기준」, 2021. 12.의 내용을 연구진 재구성

다. 관련 계획

1) 「경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018)」(경찰청, 2013)

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

계획에 따르면 신축은 건물 안전도, 직제 신설, 면적 협소, 준공 후 30년 이상 등의 관서를 대상으로 하며, 신축대상 중 면적이 충분한 곳은 리모델링을 추진하고, 준공 후 15년 이상 관서 중 청사 노후도, 치안 수요 등을 고려하여 증축 대상을 선정했다. 이러한 기준에 부합하는 준공 후 30년 이상 23개서와 준공 후 25~30년이 경과한 29개서를 대상으로 '13~'18년의 기간에 매년 10개 경찰서의 신축 계획이 수립되었다. 동작경찰서는 계획안의 '17년 신축 대상 10개서 중 하나로 들어가 있다.

〈표 II-31〉 신축과 리모델링(증축 포함) 기준

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

자료: 경찰청, 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014-2018년)』, 2013. 1., p. 3.

계획에서는 신·증축 시 적용할 기준면적의 조정(안)도 제시하였다. 이에 따라 피의자(참고인) 대기실과 전산자료실이 신설되었고, 수사(조사)공간도 10㎡로 조정되었다. 이외에도 사용 빈도가 많은 강당, 소회의실, 상황실, 상무관(체력단련장), 전의경 숙영시설 등의 기준을 경찰업무 특성에 맞게 개선하였다.

향후 추진계획에서는 경찰시설 환경개선계획을 5개년 단위로 수립 및 시행하고, 예산 반영 여부에 따라 계획을 수정하는 방안을 제시하고 있다. 그러나 이후 5개년 계획이 추가로 수립된 내용은 확인할 수 없으며, 다만 신축 대상의 우선순위를 정할 때 계획을 참고하여 안전도(철거 등), 노후도, 협소도 순으로 정하는 것으로 보인다.

2) 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」 (서울경찰청, 2023)

서울경찰청은 동작경찰서 재건축 사업에 대해 ‘2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안’을 작성하여 제출하였다. 현 청사의 노후화로 인한 유지보수 비용의 증가, 주차공간 부족, 사무공간의 협소함 등을 이유로 신축 필요성을 제시하였다. 총 사업기간은 2024년에서 2029년까지 6년간, 총사업비는 657.12억원(전액 국고)으로 책정하였다. 사업 규모는 부지면적 4,847㎡, 연면적 22,125.63㎡의 지하 3층, 지상 7층으로 계획하였다.

〈표 II-32〉 서울 동작경찰서 재건축(신규) 사업개요

(단위: ㎡, 백만원)

구분	토지			건물			
	면적	취득 방법	사업비	면적	규모	취득 방법	사업비
서울 동작경찰서 재건축 (‘24~’29)	-	-	-	22,125.63	지하3층/ 지상7층	신축	65,712
합계	-	-	-	22,125.63			65,712

자료: 서울경찰청, 2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안(서울 동작경찰서 재건축)

3) 「2040 서울도시기본계획」(서울시, 2023. 2.)

도시기본계획은 토지의 이용·개발 및 보전에 관한 관련·하위계획의 방향성을 제시하는 계획으로서, 하위계획인 도시관리계획과 타 법률에 의해 수립되는 부문별 계획이 기본계획과 일관성 있고 통일성 있게 수립될 수 있도록 지침적 역할을 하는 법정 최상위계획의 위상을 가진다. 서울도시기본계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「도시·군기본계획수립 지침」에 따라 국토의 한정된 자원을 효율적이고 합리적으로 활용하여 시민 삶의 질을 향상시키고, 서울시의 지속가능한 발전을 위한 정책 방향을 제시함과 동시에 장기적으로 도시가 발전하여야 할 틀을 제시하는 종합계획으로서 토지이용계획의 지침적 성격을 가지고 있다.

「2040 서울도시기본계획」에서는 디지털 전환, 팬데믹, 인구변화 등에 따른 미래 도시공간 변화에 대비하여 7대 공간목표를 설정하였고, 이를 실현하기 위한 주택·정비, 경제·산업, 기후·환경, 안전·방재, 교통·물류, 사회·문화 등 6개 부문별 전략계획을 수립했으며 하위에 24개 목표와 70개 전략을 담고 있다. 그리고 이와 연계된 토지이용의 원칙과 방향을 제시하고 있으며, 권역 단위의 발전방향 등 공간계획의 형태로 구체화하고 실현하는 특징을 갖는다.

〈표 II-33〉 2040 서울도시기본계획 7대 목표

구분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	신교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형 재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

자료: 서울특별시, 「2040 서울도시기본계획 본보고서」, 2023. 2., p. 45.

‘서울생활권계획’은 서울시 도시기본계획의 핵심 이슈 및 공간구조 등의 사항을 생활권(권역·지역) 차원에서 구체화하는 후속계획으로, 권역과 지역으로 구분하여 수립하고 있다. 권역생활권의 경우 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련 계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분한다. 그리고 지역생활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권계획을 재정비할 경우 2030 서울생활권계획에서 구분한 지역생활권을 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정할 수 있다.

동작구는 권역상 ‘서남권’에 해당하며, 상도, 사당, 노량진, 신대방, 흑석 등 5개 지역생활권으로 구성된다.

〈표 II-34〉 권역 및 지역생활권 구분

권역	자치구	지역생활권	권역	자치구	지역생활권
도 심 권 (11)	종로구 (4)	평창·부암, 청운호자·사직, 혜화·이화, 창신·송인	서 북 권 (14)	은평구 (5)	불광, 연신내, 응암, 진관, 수색
	중구 (3)	소공·회현, 필동·장충, 신당·황학		서대문구 (4)	홍제, 총정, 중구 신촌, 가좌
	용산구 (4)	청파·원효, 이촌·한강, 후암·용산, 한남		마포구 (5)	합정·서교, 성산, 아현, 상암, 용강
동 북 권 (36)	성동구 (4)	성수·송정, 왕십리·행당·응봉, 마장·사근·용답, 금호·옥수	서 남 권 (33)	양천구 (5)	목동1, 목동2, 신월1, 신월2, 신정
	광진구 (4)	중곡, 건대입구, 자양, 구의·광장		강서구 (6)	화곡1, 화곡2, 발산, 염창, 공항·방화, 마곡
	동대문구 (4)	장안, 청량리, 전농·답십리, 이문·휘경		구로구 (4)	오류·수궁, 구로·신도림, 고척·개봉, 구로디지털단지
	종로구 (3)	신내·망우, 면목, 중화·목동		금천구 (3)	독산, 시흥, 가산
	성북구 (5)	정릉, 장위·석관, 종암·월곡, 성북·동선, 길음		영등포구 (5)	영등포, 당산, 여의도, 신길, 대림
			동작구 (5)	상도, 사당, 노량진, 신대방, 흑석	
			관악구 (5)	난곡, 대학, 낙성대, 봉천, 신림	
			동남권 (22)	서초구 (4)	방배, 양재, 반포, 서초

〈표 II-34〉의 계속

구역	자치구	지역생활권	구역	자치구	지역생활권
동북권 (36)	강북구 (4)	수유, 미아, 번동, 삼각산	동남권 (22)	강남구 (6)	역삼·논현, 삼성, 압구정·청담, 대치·도곡, 개포·일원, 수서·세곡
	도봉구 (5)	창동, 쌍문, 초안산, 도봉, 방학		송파구 (7)	가락, 석촌, 송파, 거여·마천, 잠실1, 잠실2, 문정
	노원구 (7)	노원, 월계, 공릉, 상계, 마들, 중계, 하계		강동구 (5)	천호·성내, 암사, 길동·둔촌, 명일·고덕, 강일·상일

자료: 서울특별시, 「2030 서울생활권계획(도심권)」, 2023. 2., p. 45.

노량진 지역생활권계획을 살펴보면, 미래상인 ‘모두가 잘 살고 행복한 노량진 생활권’ 조성을 위해 4개의 목표와 9개의 전략을 마련하고 있다. 이 중 사업대상자인 노량진 역세권에 대해서는 (목표1) 노량진 역세권 기능 복합을 통한 중심성 강화, (전략2) 노량진학원가 일대 종합적인 계획으로 교육·문화 중심지 조성을 계획하고 있으며 세부 계획으로는 저이용 대규모 부지의 계획적 관리를 통한 기반시설 확충을 위해 현 동작경찰서 부지에 ‘업무 및 창업교육시설’ 조성을 검토한 것으로 나타난다.

〈표 II-35〉 노량진 지역생활권계획: 목표별 전략

미래상	모두가 잘 살고 행복한 노량진생활권 조성	
목표1	노량진 역세권 기능 복합을 통한 중심성 강화	전략1) 노량진역 일대 문화·관광 중심지 조성 전략2) 노량진학원가 일대 종합적인 계획으로 교육·문화 중심지 조성 전략3) 신대방삼거리 역세권 고밀개발을 통한 상업기능 강화
목표2	주거지 특성별 생활환경 정비 및 관리	전략4) 노량진 재정비촉진사업 추진에 의한 주거환경 개선 전략5) 노량진1동, 대방동 일대 생활서비스시설 확충을 통한 쾌적한 주거환경 조성
목표3	교통편의 개선 및 안전한 보행중심 가로환경 조성	전략6) 노량진로 및 노량진 일대 교통편의 개선 전략7) 생활가로 개선 및 지역 내 부족한 주차장 확보방안 마련
목표4	문화관광자원을 활용한 특화거리 조성 및 탐방코스 계획	전략8) 관광명소를 활용한 체험관광 활성화 전략9) 역사문화자원 연계 탐방코스 및 문화활력가로 조성

자료: 서울특별시, 「2030 서울생활권계획: 지역생활권계획(동작구)」, 2023. 2., p. 50.

[그림 11-4] 지역발전 구상도: 노량진 역세권



자료: 서울특별시, 「2030 서울생활권계획: 지역생활권계획(동작구)」, 2023. 2., p. 50.

5. 사업계획 적정성 재검토의 주요 쟁점

가. 사업계획의 적절성 관련 쟁점

1) 재건축 적절성 관련

「국유재산관리기금 운용지침」에 따르면 신규사업의 타당성 심사 시 안전도를 우선 심사하여 반영 여부를 결정하고 기타사유에 해당하는지 종합 심사하도록 하고 있다.

동작경찰서의 경우 기획재정부 안전진단 결과 C등급에 해당하여 안전도 기준¹⁶⁾은 미충족하나, 2021년 자체적으로 실시한 동작경찰서 본관동 정밀안전진단 결과 D등급을 받았다. 또한, 「국유재산관리기금 운용지침」에서 제시하고 있는 노후화 사유는 신축의 경우 준공 후 최소 30년 이상된 청사로, 노후화 기준을 충족한다.

「국유재산관리기금 운용지침」에서의 협소는 당해 건물의 1인당 사무실 면적이 기준면적

16) 「국유재산관리기금 운용지침」 제16조(신규사업의 타당성 심사)

1. 사무용·사업용 공용재산

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

대비 60% 이하인 경우에 해당된다. 사업설명자료에서 서울경찰청은 현 청사의 협소도를 38%로 제시하고 있으며, 제시된 협소도가 지침에 따라 산정된 것인지 연구진의 확인이 필요하다.

나. 시설 규모의 적정성 관련 쟁점

1) 정원 관련

경찰서에서 근무하는 인원은 시설 규모를 결정하는 주된 요인이므로 세부 시설면적 검토에 앞서 정확한 인원을 파악할 필요가 있다. 본 재검토에서는 질의·답변을 통해 구득한 최신 동작경찰서의 정원을 기준으로 적정 시설 규모를 검토하고자 한다.

사업계획안에서 시설 규모 산정 시 2023년 1월 기준의 정원을 적용한 것으로 제시하였다. 최초 사업계획 적정성 재검토 수행 요청 시 서울경찰청에서 제출한 서울 동작경찰서 재건축 사업 설명자료에서는 정원 총 766명(본서 422명, 지역관서 344명)을 적용하여 시설면적을 산출하였으나, 세부 시설면적 산출서를 요청하여 검토한 결과, 정원 총 773명(본서 422명, 지역관서 351명)을 적용한 것으로 확인되었다. 해당 정원에는 당시 동작경찰서에 배치되어 있던 서울경찰청 소속의 75기동대가 포함되어 있었다.

질의요청을 통해 동작경찰서의 최신 정원을 확인한 결과 2024년 4월 기준 전체 정원은 654명(본서 313명, 지역관서 341명)이었다. 정원 변동의 주요 사유는 서울경찰청 정원에 해당하는 75기동대가 제외되었기 때문이다. 75기동대는 사업계획안 작성 당시 동작경찰서에 배치되어 있었으나, 2024년 4월 기준 다른 청사로 이동한 것으로 확인되었다.

〈표 II-36〉 서울 동작경찰서 정원 현황

(단위: 명, 개)

구분	정원		증감 (기존 정원)
	기존(2023. 1.) (75기동대 포함)	현황(2024. 4.) (75기동대 제외)	
전체정원	773	654	-119
본서정원	422	313	-109
과장 수	13	9	-4
과 개수	12	9	-3
피의자대기실 관련 과 개수	6	6	-

〈표 II-36〉의 계속

(단위: 명, 개)

구분	정원		증감 (기존 정원)
	기존(2023. 1.) (75기동대 포함)	현황(2024. 4.) (75기동대 제외)	
행정업무 인원	248	151	-97
수사업무 인원	161	152	-9
유치장	일반	일반	-
급지	1등급	1등급	-
본서 여직원수	178	151	-27

자료: 서울경찰청 사전제출자료 및 3차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-14619(2024. 5. 14.))를 바탕으로 연구진 재작성

이 외에 서울경찰청은 동작경찰서 정원 외에 실제 상주하여 근무하고 있는 계약직, 과학 수사6팀, 광역정보2팀, 형사기동대2팀 등 87명을 위한 공간을 추가로 요청하였다. 해당 인원은 정원 외 인원이거나, 현재 동작경찰서 내에 상주하고 있는 점을 고려하여 적정 시설 규모 검토가 필요하다.

〈표 II-37〉 동작경찰서 정원 외 인원 현황

(단위: 명, m²)

구분	동작경찰서 정원 외 인원		현재 동작경찰서 내 사용 중인 시설규모					
	배정 인원	현재 인원	전체면적	사무공간	진술 녹화실	모니터실	조사실	창고
계약직	-	11	50.2	50.2	-	-	-	-
과학수사6팀	22	22	53.65	53.65	-	-	-	-
광역정보2팀	23	22	213.39	213.39	-	-	-	-
형사기동대2팀	32	32	403.21	310.41	11.65	5.75	52.4	23
계	77	87	720.45	627.65	11.65	5.75	52.4	23

자료: 서울경찰청 8차 제출자료(2024. 9. 26.))를 바탕으로 연구진 재정리

따라서, 본 재검토에서는 서울경찰청에서 제시한 2024년 4월 기준 정원 654명(본서 313명, 지역관서 341명)과 정원 외 인원이 현재 사용하고 있는 시설 규모를 고려하여 적정 시설 규모를 산정하고자 한다.

2) 세부 시설 규모의 적정성 관련

경찰 업무의 특수성을 고려하여야 하는 시설은 원칙적으로 경찰청에서 자체적으로 마련한 면적 기준인 「경찰관서 설계기준」(2021)을 적용하고자 하며, 각 시설별 필요성 및 규모의 적정성에 대해서 「청사시설기준표」와 비교를 통해 검토하고자 한다.

다만, 세부기준이 없는 시설 등은 최근 유사사례와 비교 검토를 통해 필요성 및 규모의 적정성을 고려하고, 일반 직무시설 및 후생시설에 대해서는 「청사시설기준표」의 시설별 기준과 비교 검토를 진행하였다.

3) 유치장 설치 관련

「서울 동작경찰서 재건축」 사업 설명자료의 사업규모 산출내역¹⁷⁾에 따르면, 사업 부처는 384㎡ 규모의 유치장 설치를 계획하고 있다. 연구진이 현장방문을 통해 확인한 결과, 현 청사에 설치된 유치장은 사용하지 않고, 관악경찰서 통합유치장을 이용하고 있는 것을 확인하였다.¹⁸⁾

이에 따라, 연구진은 본 재검토에서 유치장 통합 운영 사유에 대해 검토하고, 추후 유치장 운영 계획 등의 확인을 통해 유치장 설치의 필요성을 검토하고자 한다.

4) 부설주차장 면적 관련

사업계획안은 주차대수 153대 규모의 지하주차장 5,247.90㎡를 제시하였다. 본 재검토에서는 시설규모 적정성 검토를 통한 면적 감소가 예상되므로 적정 지하주차대수를 재산출하고 이를 반영하여 지하주차장 면적을 재검토할 계획이다.

「총사업비 관리지침」 제93조에 따르면 도심지역에 건축하는 청사의 부설주차장 면적은 당해 청사에의 대중교통에 의한 접근성, 업무용 차량 보유대수, 비상근무자를 위한 주차 수요 등을 종합적으로 고려하여 결정하되, 원칙적으로 법정 주차대수의 2배 이내, 지하주차장의 경우 지하 2층 이내로 하고, 부설주차장의 지상화 또는 지하화 여부는 기확보된 부지 면적, 지가 등을 고려하여 결정하여야 한다.

17) 서울경찰청 사전제출자료(2024. 2.)

18) 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))

본 재검토에서는 상기 지침의 범위 내에서 「서울특별시 건축조례」, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 건축면적, 조경면적, 공개공지 면적 등을 고려한 지상가용면적을 산정하고 지상주차대수를 감안하여 지하주차장의 적정 면적을 검토하고자 한다.

다. 비용 추정 관련 쟁점

1) 공사비

가) 기본공사비 단가

「국유재산관리기금 운용지침」 제12조에 따라 기본공사비는 조달청에서 운영하는, ‘공사비 정보광장’에서 공공건축물 유형별 공사비 분석의 공사유형별 단위 면적(1㎡)당 기준단가를 적용하여 추정해야 한다.

제출된 사업계획서상의 공사비 단가는 기획재정부 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」의 ‘건축유형별 단위 면적당 공사비’는 기획재정부가 사업의 타당성 및 적정성을 심사하는 과정에서 물가상승률, 에너지 절약형 설계·시공 및 사업의 특수성 등을 감안하고 조정하여 통보하는 협의 단가로, 2024년(안)의 대형청사(10,000㎡ 이상) 단가 2,665백만원을 적용한 것으로 보인다¹⁹⁾, 구체적인 산정내역이 제시되어 있지 않다.

따라서, 본 검토에서는 상기 관련 지침 규정에 따라 조달청의 공공청사 유형별 공사비 사례 중 본 사업과 유사한 연면적의 경찰서 11개의 평균단가를 바탕으로 기본공사비를 책정하고자 한다. 다만, 2023~2024년의 경우 연면적 10,000㎡ 이상에 해당하는 사례가 없으므로, 2018~2022년 사례를 검토하였다. 이때 기본공사비에 포함되는 신재생에너지 공사비, 제로에너지빌딩 공사비, 철거비 등을 검토하여 중복 산정을 방지하고자 한다.

나) 신재생에너지 설비 및 제로에너지건축물 공사비

「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제12조 제2항 및 동법 시행령 15조 제1항에 근거하여 국가 및 지방단체가 신축·증축하는 연면적 1,000㎡ 이상 건축물은 신·재생에너지 공급 의무비율을 준수하여야 하므로 관련 설비 공사비를 검토하여 반영하고자

19) 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))

한다. 또한, 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조 및 시행령 제12조에 따라 2020년부터 500㎡ 이상 신축하는 건축물은 제로에너지건축물 인증을 의무적으로 취득하여야 하므로 관련 공사비를 반영하고자 한다.

다) 철거비

본 사업은 서울동작경찰서 현 청사를 철거하고 동일한 부지에 재건축하는 사업으로, 철거비에 대한 검토가 필요하다. 사업계획서에는 철거비가 반영되지 않은 상태이나, 본 재검토에서는 총사업비에 철거비를 포함하여 검토하고자 한다.

2) 용지보상비

본 사업 대상부지의 면적은 4,847㎡로 경찰청과 기획재정부 소유의 부지는 국유지로 용지보상이 필요하지 않으나, 사유지 12㎡와 동작구청 소유부지는 사업 대상지의 주요 출입 지역에 해당하여 향후 이해관계 갈등 우려로 매입이 필요하다고 판단된다.

서울경찰청에서 제출한 자료에 의하면, 동작구청 소유의 노량진동 62-20번지의 경우 현재 동작경찰서 소유의 부지(동작구 사당동 169-21번지)와 교환을 위해 토지교환계약서 체결을 완료한 상황이다.²⁰⁾ 사유지의 경우 2024년 예산에 해당 부지의 매입비용을 반영하였다. 따라서, 본 재검토에서는 토지교환절차가 진행 중인 구유지는 제외하고, 2024년 예산에 반영되어 있는 사유지 매입비용을 용지보상비로 준용하고자 한다.

〈표 II-38〉 토지 교환 대상

구분	현 동작경찰서 대상지 소유자	협의 대상	비고
토지	동작구청(14㎡)	동작구청↔기획재정부(경찰청)	교환계약체결 완료
	사유지(12㎡)	소유자↔기획재정부(경찰청)	'24년 예산 준용

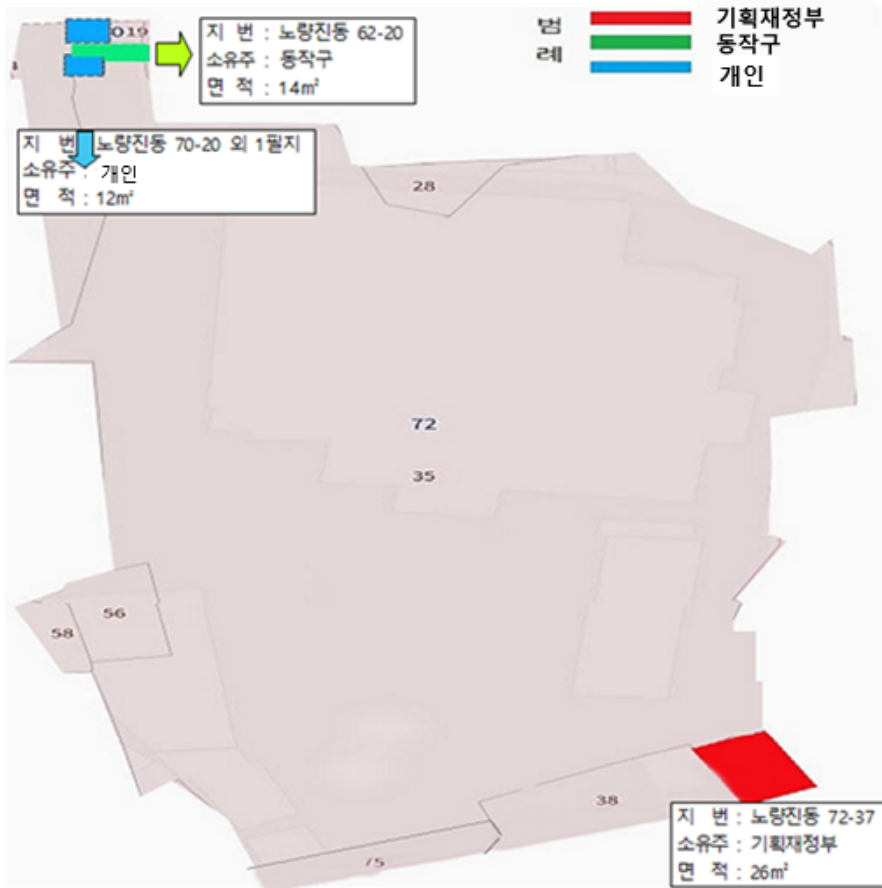
자료: 서울경찰청 사전제출자료(2024. 2.) 및 3차 추가 제출자료(서울동작경찰서 경무기획과-16676(2024. 5. 16.)); 서울경찰청 6차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-27636(2024. 8. 8.))를 바탕으로 연구진 재작성

20) 서울경찰청 6차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-27636(2024. 8. 8.))

〈표 II-39〉 사업 대상부지 소유주 현황

(단위: m²)

	지번	소유주	면적
1	노량진동 72-35 외 7필지	경찰청	4,795
2	노량진동 72-37	기획재정부	26
3	노량진동 62-20	동작구	14
4	노량진동 70-20 외 1필지	개인	12
합계			4,847



자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))를 바탕으로 연구진 재작성

3) 미술작품 설치비 관련

본 시설은 건축연면적 1만㎡ 이상 업무시설로서 「문화예술진흥법」 제9조 및 같은 법 시행령 제12조 제2항에 따라 미술작품 설치 대상에 해당한다. 사업계획서에는 미술작품 설치비가 누락되었으므로, 본 재검토에서는 관련 법령 및 기준에 따라 미술작품 설치비용을 검토하고자 한다.

라. 정책성 분석 관련 쟁점

1) 내부여건

정책 일치성 등 내부여건과 관련하여, 먼저 본 재검토에서는 관련 정책 및 계획과의 일치성 등 내부여건을 검토하고자 한다. 동작경찰서 신축과 관련하여 현 시점에서의 상위 및 관련 계획이나 정책 방향과의 일치성 여부를 검토할 필요가 있다. 또한 사업추진 여건과 관련하여 시설의 기본 구상, 설계 계획 등 전반적인 사업 추진 현황과 사업의 입지, 세부 운영 및 관리계획, 자원조달 계획 등의 충족 여부 등을 확인하고자 한다.

2) 외부여건

지역주민 사업태도 등 외부여건과 관련하여 지자체, 주민 등 본 사업과 연관성이 있는 이해관계자들을 파악하여 사업추진 과정에서 발생할 수 있는 장애요인을 검토하고자 한다. 본 사업은 현 청사 부지에 신축하는 사업이므로 해당 사업에 대한 민원인과 지역주민들의 사업 수용성을 검토할 필요가 있다. 이 외에 사업 추진 시 발생 가능한 위험요인과 더불어 사업 추진과정에 필요한 행정절차 진행상황을 검토할 예정이다.

Ⅲ. 사업계획의 적절성 검토

1. 사업목적의 적절성 검토

가. 개요

사업계획 적정성 재검토는 사업규모, 총사업비 등의 검토를 통해 과도한 재정지출을 방지하고 재정 운영의 효율성을 제고하는 것을 목적으로 하며, 이를 위해서는 사업 목적의 적정성을 확보해야 한다. 서울경찰청은 노후 및 협소한 청사의 재건축을 통해 쾌적한 근무 환경을 조성하고자 본 사업을 추진하고 있다. 본 재검토에서는 「국유재산관리기금 운용지침」 제16조에 따른 기금운용계획안 반영 기준(안전도, 협소, 노후화 등)을 종합적으로 검토하여 사업의 적절성을 검토하고자 한다.

사업설명자료에 의하면 현 청사는 1985년 준공되어 38년 이상 경과한 건물로서, 2020년 기획재정부에서 실시한 안전진단 결과 C등급, 협소도는 38%로 제시하였다.

〈표 Ⅲ-1〉 현 청사 협소 및 노후 현황

건축년도 (경과년수)	부지면적 (소유자)	건물연면적 (소유자)	정원 (현원)	협소도 (기준면적)	안전진단
'85년 (38년)	4,847㎡ (경찰청)	8,387㎡ (서울시)	422명 (451명)	37.9% (22,126㎡)	C등급 (‘20년, 기재부)

자료: 「서울 동작경찰서 재건축」 사업 설명자료(기획재정부 타당성심사과-108(2024. 2. 2.))

나. 사업목적의 적절성 검토

본 재조사에서는 본 사업이 「국유재산관리기금 운용지침」에서 제시하고 있는 신규사업의 타당성 심사 기준에 부합하는지 검토함으로써 동작경찰서 재건축 사업의 적절성에 대해 검토하고자 한다.

「국유재산관리기금 운용지침」

[시행 2024. 6. 13.] [기획재정부지침 제699호, 2024. 6. 13., 일부개정]

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

1. 사무용·사업용 공용재산

가. 안전도(기본조사 용역 결과, 안전성 평가 결과, 안전진단 결과 등의 권고내용 감안, 안전등급 D(미흡) 이하는 신축으로 우선 고려, 안전등급 B(양호)~C(보통)은 리모델링으로 우선 고려)

나. 기타사유

- (1) 철거대상: 도시계획, 도로부지 편입 등에 따른 철거(지자체가 주민안전시설을 설치하고자 적절한 보상을 통해 청사이전을 요청할 경우 신축 타당성 우선 고려)
- (2) 택지개발지구 편입 : 택지개발에 따른 토지 취득
- (3) 협소: 신축의 경우 당해건물의 1인당 사무실 면적(단위건물내의 순 사무실 면적/단위건물 내에 부여된 정원)이 기준면적(정부청사관리규정 시행규칙 [별표1], 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침 '정부청사시설 기준표' 준용)보다 60% 이하인 경우, 리모델링의 경우 당해건물의 1인당 사무실 면적이 기준면적보다 70% 이상인 경우
- (4) 직제 제·개정 : 직제 제·개정에 따른 신규 청사 소요 발생
- (5) 노후화: 신·증축의 경우 준공 후 최소 30년 이상된 청사, 리모델링의 경우 준공 후 15년 이상된 청사
- (6) 임차청사 매입전환: 연간 임차비 수준이 매입비의 10% 이상인 경우

자료: 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>

1) 안전도

동작경찰서는 2020년 기획재정부에서 실시한 안전진단 결과 C등급으로 진단받았다. C등급은 「국유재산관리기금 운용지침」 제16조에서 제시한 기금운용계획안 반영 기준에서 '신축 우선 고려 대상'에는 해당하지 않는다.

다만, 동작경찰서는 2021년 자체적으로 진행한 본관동 대상 안전진단에서는 연직(중력)방향 하중 및 횡하중(지진하중 등)에 대한 보유내력이 다수의 부재에서 부족한 상태로서 해당 부재에 대한 보강조치가 필요하다는 중대결함을 근거로 D등급을 진단받았다.

〈표 III-2〉 안전진단 결과 비교

구분	기획재정부 안전진단 결과(2020)	서울동작경찰서 정밀안전진단 결과(2021)
안전진단 결과	C등급	D등급

자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울동작경찰서 본관동 정밀안전진단 결과표)를 참고하여 연구진 재작성

정밀안전진단 결과²¹⁾에 의하면, 투입비용의 불합리성과 효율적인 업무공간의 구성 및 구조안전성의 확보, 기존 본관동 존치 시 향후 예상되는 유지관리 비용의 경제성, 건물의 여유 공간 확보와 사용 편의성 증진 등을 종합적으로 고려할 때 본관동을 개축 또는 신축하는 방안 검토가 필요하다는 의견이 제시되었다.

〈표 III-3〉 서울 동작경찰서 본관동 정밀안전진단 결과

구분		점검 주요결과			
현황조사 및 시험결과	외관조사 (균열 및 손상발생 현황)	<ul style="list-style-type: none"> 일부 콘크리트 구조체에 균열과 누수흔적(백화), 철근노출, 피복 박리·박락 현상 발생 조적벽체 및 비구조체에 노후화에 의한 균열과 이질재 이격, 누수현상 등이 다수 발생된 상태 전반적으로 재료적, 환경적 요인에 의해 발생된 균열 및 열화현상으로서 향후 구조체 내구성 및 사용성 회복을 위한 보수계획 수립 필요 			
	비파괴 조사 및 시험결과	<ul style="list-style-type: none"> 콘크리트 강도는 일부 탄산화 깊이가 피복 두께에 근접한 상태로서 구조체 이상 유무에 대한 지속적인 주의관찰 요함 철근부식도 조사결과 누수 및 백화 등이 발생한 비건전 부위의 철근부식 현상이 진행중으로, 해당 부위에 대한 보수와 주기적인 점검이 요구됨 			
	기타사항	<ul style="list-style-type: none"> 주차공간이 협소하고 문서고 등의 공간 확보가 어려워 건물의 사용 편의성이 떨어짐. 이에 따라 현재 일부 실을 용도변경하거나 지붕에 구조물을 증축하여 문서고 및 창고로 사용하고 있는 상태로서 부분적으로 사용하중이 증대된 상태임 			
구조안전성 검토결과	주요 구조부재의 내력평가 결과	<ul style="list-style-type: none"> 대상시설물은 지진에 대한 안전성이 전혀 확보되지 못한 상태로 판단되며, 보유내력이 부족한 것으로 검토된 다수의 부재에 대한 보강조치가 필요한 상태임 			
종합상태평가 실시결과		상태평가	안전성 평가	기울기 및 침하	종합평가
		C등급[4.55점]	D등급[6.62점]	B등급[3.00점]	D등급[6.38점]
책임기술사 종합소견		<ul style="list-style-type: none"> 경찰서는 각종 재난 및 재해에 대한 1차 대응기관으로서 해당 건축물은 매우 높은 수준의 안전성이 요구됨 서울 동작경찰서 본관동은 현 구조기준에서 요구되는 안전성능을 만족하지 못하여 다수의 부재에 대한 보수·보강 조치가 필요한 상태임 또한, 해당 보수·보강 공사 후에도 건물의 잔존수명 증진을 크게 기대하기 어렵고 투입비용 대비 건물의 사용 편의성 또한 크게 개선되기 어려우며, 향후 노후화가 진행됨에 따라 각종 전기 및 설비 등의 유지관리 비용 또한 증대될 것으로 판단됨 따라서, 이러한 투입비용의 불합리성과 효율적인 업무공간의 구성 및 구조안전성의 확보, 기존 본관동 존치 시 향후 예상되는 유지관리 비용의 경제성, 건물의 여유공간 확보와 사용 편의성 증진 등을 종합적으로 고려할 때 본관동을 개축 또는 신축하는 방안이 검토되어야 할 것으로 판단됨 			

자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))

21) 「서울 동작경찰서 본관동 시설물에 대한 정밀안전진단 보고서」(2021. 5.)

2) 협소

사업계획안에서 주무부처는 순사무실 면적 이외에 기타 업무시설, 편의시설, 정보통신시설, 저장보관시설, 관리시설, 공용시설 등을 모두 포함한 전체 시설면적을 기준으로, 현 청사와 사업계획안을 비교하여 협소도를 37.9%로 제시하였다.

그러나 「국유재산관리기금 운용지침」은 전체 시설면적이 아닌 순사무실 면적을 기준으로 협소 정도를 판단하도록 규정하고 있다. 즉 당해 건물의 1인당 사무실 면적²²⁾이 기준면적²³⁾의 60% 이하인 경우 ‘협소’하다고 판단하여 신축 대상으로 기금운용계획안에 반영하도록 하고 있는 것이다.

이에 따라 본 재검토에서는 현 동작경찰서 당해 건물의 1인당 사무실 면적과 정부청사 관리규정에 따른 기준면적을 산정하여 협소 정도를 확인해 보았다. 그 결과, 현 청사의 1인당 사무실 면적은 6.6㎡/인, 정부청사시설 기준면적은 7.3㎡/인으로, 동작경찰서의 협소도는 90.4%로 산출되었다. 따라서 「국유재산관리기금 운용지침」에서 제시한 신축 대상 기준 ‘협소도 60% 이하’에는 부합하지 않음을 알 수 있다.

〈표 III-4〉 현 동작경찰서 당해 건물 1인당 사무실 면적 산정

구분	순사무실 면적(㎡) ¹⁾	정원(명) ²⁾	1인당 사무실 면적(㎡/인)
당해건물(現 동작경찰서)	2,072.62	313	6.6

주: 1) 순사무실 면적은 현재 동작경찰서에서 사용하고 있는 순사무실 면적 2,072.62㎡를 적용함

2) 정원은 사업계획안에서 적용한 정원을 준용함

자료: 서울경찰청 5차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-23306(2024. 7. 5.))

〈표 III-5〉 정부청사관리규정에 따른 동작경찰서 순사무실 면적 산정

구분	정원(명)(A) ¹⁾	계급별 사무실 기준면적(㎡/명)(B) ²⁾	순사무실 면적(㎡/명)(A×B)
서장실	1	17	17
과장실	9	17	153
행정업무부서	151	7	1,057
수사조사부서	152	7	1,064
합계	313	48	2,291

주: 1) 정원은 대안의 순사무실 산정 시 적용한 정원을 준용함

2) 「정부청사관리규정 시행규칙」[별표1]의 직급별 사무실 면적[서장(17㎡), 과장(17㎡), 일반직원(7㎡)]

22) 단위건물 내의 순사무실 면적/단위건물 내에 부여된 정원

23) 「정부청사관리규정 시행규칙」[별표1]; 「예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 ‘정부청사시설 기준표’ 준용

〈표 Ⅲ-6〉 서울동작경찰서 순사무실 기준면적 산정

구분	순사무실 면적(㎡)	정원(명) ¹⁾	1인당 사무실 면적(㎡/명)
기준면적	2,291	313	7.3

주: 1) 정원은 대안의 순사무실 산정 시 적용한 정원을 준용함

〈표 Ⅲ-7〉 순사무실 기준 협소도 산정 결과

구분	당해건물 1인당 사무실 면적(㎡/명)	기준면적(㎡/명)	협소도(%)
협소도	6.6	7.3	90.4

자료: 기획재정부, 「국유재산관리기금 운용지침」, 2024. 6. 13.

그러나 공공청사의 기능을 적절하게 발휘하기 위해서는 순사무실 외에 부대시설 또는 편의시설의 규모도 적정 수준으로 갖출 필요가 있다는 관점에서 사업계획안에서 제시한 바와 같이 전체 시설면적을 대상으로 현 청사와 대안 규모의 비교도 필요하다고 판단된다. 현 동작경찰서 전체면적 8,387.14㎡와 대안 전체면적 16,319.33㎡을 비교해 산출한 협소도는 51.4%로 기준면적에 비해 어느 정도 협소하다는 것을 보여준다고 할 수 있다.

〈표 Ⅲ-8〉 전체 시설면적 기준 협소도 산정 결과

구분	現 청사 전체면적(㎡)	대안 전체면적(㎡)	협소도(%)
협소도	8,387.14	16,319.33	51.4

자료: 서울경찰청 5차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-23306(2024. 7. 5.))를 참고하여 연구진 재작성

또한 현장답사 및 질의요청을 통해 동작경찰서 현황을 추가로 검토하였다. 현 동작경찰서는 수사 분과에 따른 인원 증가로 업무공간이 부족한 상황으로 특히 여성청소년과의 경우에는 약 18평의 공간에 16명이 근무하는 등 사무공간 환경이 열악한 실정이다. 피의자 대기실은 공간이 협소하고 낙후되어 인권침해와 도주 우려가 존재하며, 별도 회의 공간이 마련되어 있지 않아 업무 불편이 가중되는 상황으로 확인되었다.

또한 주차공간 부족 상황도 심각하다. 현 청사 방문 민원인은 일 150여 명에 이르고 특히 지역관서에서 회의·교육 등으로 본서를 방문하는 경우 주차공간이 부족하여 민원인들이 불편함을 겪고 있다. 협소한 주차공간은 주차장 내 빈번한 접촉 사고의 원인이 되기도 한다. 이외에도, 화장실이 협소하고 노후화되어 이용에 어려움이 있으며, 문서보관실의 경우 공간의 한계로 점차 늘어나는 문서의 보관에 어려움을 겪고 있다.

[그림 III-1] 동작경찰서 협소 현황



자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.)), 현장답사 결과자료(2024. 3. 25.)

3) 노후화

노후화의 경우, 「국유재산관리기금 운용지침」에 따라 신축 대상에 해당하는 사업은 준공 후 최소 30년 이상 된 청사이다. 동작경찰서의 경우 준공 이후 30년 이상 경과한 건축물로 노후화 기준에 부합한다.

건축물 노후화에 따라 동작경찰서는 2022년 8월 집중호우 시 누수 발생으로 업무에 불

편함을 겪은 바 있으며, 2013년 준공된 서울 중랑경찰서 대비 노후시설물 개보수 비용이 높게 나타나고 있다.

〈표 III-9〉 동작경찰서 시설유지관리비 집행 현황

(단위: 원)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	합계
서울동작경찰서	185,000,000	182,000,000	159,000,000	77,000,000	132,000,000	735,000,000
서울중랑경찰서	62,000,000	41,000,000	52,000,000	70,000,000	73,000,000	298,000,000

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))

또한, 겨울철 외풍이 심해 난방시스템을 가동해도 실내 온도가 올라가지 않는 현상이 발생하여 사무실 벽면에 비닐을 씌워놓은 상황이며, 문틀 유격으로 출입문이 잘 닫히지 않는 문제가 있다. 천장은 석면이 들어간 석고보드로 제작되어 균열 발생과 함께 녹물이 떨어지고 있으며, 벽면의 균열도 상당수 존재한다. 사무 공간 외에도 경찰서 옥상에도 집중호우로 인한 누수가 발생하여 5층 강당 천장이 무너지는 사례가 발생하였으며, 경찰서 건물 외 탄약고, 정문초소 등에서도 누수가 지속적으로 발생하고 있다.

이외에도 동작경찰서는 서울경찰청 관할 신축 추진 중인 6개소의 경찰서 중 가장 오래된 청사로서, 외벽 타일 백화현상, 콘크리트 균열, 철근 노출, 타일마감재 박리 등 건물 구조체 및 마감 손상이 심각한 상황이다.

〈표 III-10〉 서울청 관할 신축 추진 경찰서

구분	동작경찰서	성동경찰서	노원경찰서	도봉경찰서	영등포경찰서	은평경찰서
준공년도	1985	1987	1991	1992	1992	1993

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))

[그림 III-2] 동작경찰서 노후 현황



자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.)), 현장답사 결과자료(2024. 3. 25.)

4) 검토 결과 종합

동작경찰서의 경우, 안전도 C등급 및 협소도 90.4%로 「국유재산관리기금 운용지침」의 신규사업의 타당성 심사 기준에 따른 '신축 우선 고려 대상'에는 해당하지 않는 것으로 판단된다. 하지만 2021년 자체적으로 본관동을 대상으로 진행한 안전진단 결과 종합평가 D 등급을 진단받았으며, 투입비용의 불합리성과 효율적인 업무공간의 구성 및 구조안전성의 확보, 기존 본관동 준치 시 향후 예상되는 유지관리 비용의 경제성, 건물의 여유 공간 확보와 사용 편의성 증진 등을 종합적으로 고려할 때 본관동을 개축 또는 신축하는 방안 검토가 필요하다는 의견을 받았다.

본 재검토에서 산출한 협소도 90.4%는 지침에 따라 엄격하게 산정한 값으로, 공공청사의 기능을 적절하게 발휘하기 위해서 순사무실 외에 부대시설 및 편의시설 규모도 적정 수준으로 갖출 필요가 있다는 관점에서 사업계획안에서 제시한 바와 같이 전체 시설면적을 대상으로 현 청사와 대안 규모와 비교하여 협소도를 산정하면 51.4%로 협소 기준에 부합한다. 또한, 현 청사의 사무 및 수사·조사공간은 양측 통행이 어려울 정도로 협소하고 피의자 대기실 또한 협소하여 인권침해와 도주 우려가 존재한다는 것을 확인하였다. 이외에 회의 공간이 별도로 마련되어 있지 않아 당직실 입구에서 회의를 진행하는 상황이 빈번하게 발생하고 있다.

노후의 경우, 지침의 노후화 기준인 준공 후 30년 이상 경과한 건축물에 해당하며, 시설 노후화로 인해 시설유지관리비가 매년 증가하고 건물 구조체 손상 문제가 발생하고 있다. 또한, 현장 방문 시 해당 건물에서 내부 균열로 인한 누수 및 안전 문제와 문틀 유격 및 외풍으로 인한 실내 온도 관리의 어려움 등을 확인할 수 있었다.

이를 종합하면, 본 사업은 「국유재산관리기금 운용지침」에 따른 노후화 및 협소 기준에는 부합한다고 할 수 있으나, 안전도 기준에는 부합하지 않는 것으로 보인다. 다만, 2021년 자체적으로 진행한 안전진단 결과(D등급)와 현장답사 및 질의를 통하여 확인한 동작경찰서의 노후 정도를 고려했을 때 30년 이상 경과한 노후 건축물로서 협소한 내외부 공간에 대한 시설환경 개선이 제한적이므로 계획한 재건축 방식은 적절하다고 판단된다.

2. 사업 부지의 적절성 검토

가. 부지 위치의 적절성 검토

서울 동작경찰서 재건축사업의 대상지는 서울특별시 동작구 노량진동 72-35번지에 위치하고 있으며 국유지를 포함한 12필지(노량진동 72-35외 7필지, 노량진동 72-37, 노량진동 62-20, 노량진동 70-20 외 1필지)로 현장방문 시 노량진동 72-35번지로 필지 통합 예정이라는 답변을 받았다. 사업부지는 북측으로 노량진로가 위치하고, 동작구청과 지하철(노량진역)에서 도보 10분 거리(200m 내)에 위치하여 직원 및 민원인의 접근이 용이한 위치로 판단된다.

동작경찰서 인근에는 단독 및 다세대주택이 다수 위치하며 향후 노량진뉴타운 완공이 예정되어 있다. 또한 공시생 약 3만여 명이 거주하는 노량진 학원가 및 고시원 밀집지역으로 여성 대상 범죄와 주민 안전 및 치안 수요가 지속적으로 증가할 가능성이 있다. 게다가 관내에 국립현충원이 소재하여 귀빈·외빈 등의 방문에 따라 경호경비 역할 수행의 필요성이 가중될 것으로 판단된다. 따라서 경찰서 시설 확충과 치안서비스의 지속적인 유지 및 개선이 필요할 것으로 보인다.

[그림 III-3] 사업 대상부지 위치



자료: 연구진 작성

‘2030 서울생활권계획’의 지역생활권계획(동작구)을 살펴보면, 동작경찰서가 위치한 노량진 지구(노량진역 일대) 발전방향으로 노량진역 입체복합화를 통한 상업·업무기능 확충 및 문화관광 중심지 육성, 학원가 일대 복합화를 통한 노량진역 남측 상업지역 일대 교육·문화 중심지 조성을 제시하고 있다. 이에 노량진 지구의 주거 및 방문인구 증가로 인한 치안 기능 강화 필요성에 따라 동작경찰서를 이전하지 않고 기존 부지에 기능을 강화하여 재건축하는 것이 적절할 것으로 판단된다.

[그림 III-4] 지역생활권계획(동작구) 공간관리지침



자료: 서울특별시, 2030 서울생활권계획: 지역생활권계획(동작구), 2023. 2., p. 55.

사업 대상부지(노량진동 72-35번지)는 4,847.00㎡로 일반상업지역에 해당하며, 경찰청 소유부지, 구유지, 사유지가 혼재되어 있다. 구유지 및 사유지가 위치하는 청사 입구가 도로에 저촉되어 있어 청사를 재건축하는 데 구유지 및 사유지의 확보가 필요하다. 이와 관련하여 서울경찰청에서 제출한 자료에 의하면 현재 구유지는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」에 근거하여 동작경찰서 소유 부지(동작구 사당동 169-21번지)와 재산교환 계약을 2024년 7월에 체결한 상황이며, 사유지는 매입 예정이므로 부지 확보에는 문제가

없을 것으로 보인다.

결과적으로 부지매입 및 교환 절차 이행에 따른 부지확보계획 및 대상지의 입지 및 특수성을 종합적으로 검토한 결과, 본 사업 대상지는 서울 동작경찰서 재건축사업의 위치로 적정한 부지인 것으로 판단된다.

[그림 III-5] 사업 대상부지 세부사항



자료: 연구진 작성

〈표 III-11〉 사업 대상부지 소유자 현황

구분	지번	소유주	면적(m ²)	비고
1	노량진동 72-35 외 7필지	경찰청	4,795	-
2	노량진동 72-37	기획재정부	26	-
3	노량진동 62-20	동작구	14	토지교환 체결완료
4	노량진동 70-20 외 1필지	개인	12	매입 대상
합계			4,847	-

자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))를 바탕으로 연구진 재작성

[그림 III-6] 사업위치 현장사진



자료: 서울경찰청 사진제공자료(2024. 2.)

나. 부지 면적의 적절성 검토

「총사업비관리지침」 제91조 제2항에 따라 건축사업의 부지규모는 「건축법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 의한 용적률, 건폐율, 건축물의 규모 또는 용도 등을 종합적으로 감안하여 합리적인 수준으로 결정될 필요가 있다.

「총사업비 관리지침」

[시행 2023. 9. 20.] [기획재정부훈령 제668호, 2023. 9. 20., 일부개정]

- 제91조(건축규모 등) ① 청사 등 업무용 공공건축물의 건축규모는 「정부청사관리규정」 등 관련규정에서 정하는 기준면적, 유사시설의 건축면적 등을 감안하여 조정한다.
- ② 건축사업의 부지규모는 「건축법」·「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령의 규정에 의하되, 용적률·건폐율, 건물의 규모 또는 용도 등을 종합적으로 감안하여 합리적인 수준으로 결정한다.
- ③ 건축부지를 선정함에 있어서는 기존 국유지의 활용, 저활용되고 있는 기존 청사(법적용 적률의 50% 미만 건축물)와 의 공동·합동청사화 등 기존 국유지의 활용방안을 다각도로 검토하여야 한다.
- ④ 중앙관서의 장은 제3항의 규정에 의한 검토 결과에 해당 지역의 국유지 및 기존 청사 현황을 첨부하여 예산안 또는 총사업비 조정 요구시 제출하여야 한다.
- ⑤ 「정부청사관리규정」의 적용을 받는 기관의 청사 신축에 있어서 사업규모(부지 포함)의 변경이 있는 경우 반드시 행정안전부와 사전에 협의한 후에 기획재정부장관과 총사업비 등의 조정에 대하여 협의하여야 한다.

서울시 동작구 노량진동 72-35번지는 일반상업지역으로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조는 도시지역의 상업지역의 경우 건폐율 90% 이하, 용적률 1,500% 이하의 범위에서 대통령령이 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 조례로 정하도록 하고 있다. 이에 따라 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 및 제55조는 일반상업지역의 경우 건폐율 60%, 용적률 600% 이하로 규정하고 있으며, ‘노량진지구 지구단위계획’은 기준용적률 300%, 허용용적률은 630%로 규정하고 있다. 주무부처가 제출한 ‘2024년도 국유재산 관리기금 공용재산취득사업계획안’에 따르면 건폐율 60%, 용적률 456.4%를 제시하고 있으나, 지하층을 포함한 기준면적에 따른 산정 결과로 판단되어, 지하주차장, 기계실·전기실·발전기와 통상적으로 지하층에 조성되는 사격장을 제외한 지상층 연면적 15,373.73㎡ (지상 7층)에 대한 용적률 및 건폐율은 더욱 감소할 것으로 보인다. 이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 부합하며, ‘노량진지구 지구단위계획’의 기준용적률 300%를 상회하나, 공개공지 설치 등으로 인센티브 취득이 가능할 것으로 보이고 허용용적률 630% 범위 내이므로 부지 면적은 적절한 규모로 판단된다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

[시행 2023.6.28.][법률 제19117호, 2022.12.27., 타법개정]

제77조(용도지역의 건폐율) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.(개정 2011.4.14., 2013.7.16., 2015.8.11.)

1. 도시지역

- 가. 주거지역: 70퍼센트 이하
- 나. 상업지역: 90퍼센트 이하
- 다. 공업지역: 70퍼센트 이하
- 라. 녹지지역: 20퍼센트 이하

제78조(용도지역의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.(개정 2011.4.14., 2013.7.16., 2021.1.12.)

1. 도시지역

- 가. 주거지역: 500퍼센트 이하
- 나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하
- 다. 공업지역: 400퍼센트 이하
- 라. 녹지지역: 100퍼센트 이하

「서울특별시 도시계획 조례」

[시행 2024.3.26.][서울특별시조례 제9167호, 2024.3.26., 타법개정]

제54조(용도지역안에서의 건폐율) ① 법 제77조 및 영 제84조제1항에 따라 용도지역별 건폐율은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.<개정 2008.7.30.>

8. 일반상업지역 : 60퍼센트

제55조(용도지역안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.<개정 2008.7.30., 2016.7.14., 2024.3.26.>

8. 일반상업지역 : 800퍼센트(단, 서울도심 : 600퍼센트)

〈표 III-12〉 노량진지구 지구단위계획

구분	기준용적률	허용 용적률	비고
노량진지구 지구단위계획	300% 이하	630% 이하	-

자료: 서울특별시 고시 제2023-514호, 도시관리계획(노량진지구 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

법적 기준뿐만 아니라 동작경찰서 재건축사업과 조건이 유사한 경찰서 11개 사례의 건폐율과 용적률을 검토하여 객관성을 확보할 필요가 있다고 판단된다.

본 사업과 유사한 최근 3년 이내 지하층을 포함한 건축 연면적이 10,000㎡ 이상인 경찰서 11개 사례의 건폐율과 용적률을 살펴보면, 평균 건축면적 2,586.50㎡와 평균 연면적 12,569.54㎡이며, 평균 건폐율 25.51%, 평균 용적률 89.62%로 산정되었다.

〈표 III-13〉 부지면적의 적절성 검토의 산출 사례

(단위: ㎡, %)

구분	대지면적	건축면적	연면적	건폐율	용적률
마산동부서	12,116.00	2,415.19	10,849.00	19.93	67.81
울산북부경찰서	16,110.00	2,620.44	10,687.87	16.27	53.26
순천경찰서	11,375.00	3,470.12	14,341.00	30.51	99.81
부천소사경찰서	12,200.00	2,414.70	10,228.64	19.79	67.19
안동경찰서	20,923.00	3,228.82	10,138.49	15.43	38.91
중앙경찰서	4,959.00	2,153.22	14,188.58	43.42	171.05
여주경찰서	13,027.90	2,637.92	10,356.01	20.25	64.69
서울방배경찰서	5,368.00	1,958.18	13,663.77	36.48	125.48
인천남동경찰서	11,387.00	2,669.00	16,047.00	23.44	84.68

〈표 III-13〉의 계속

(단위: m², %)

구분	대지면적	건축면적	연면적	건폐율	용적률
강릉경찰서	15,253.00	2,914.89	14,430.89	19.11	68.46
대구달성경찰서	5,480.79	1,969.04	13,333.70	35.93	144.46
평균	11,654.52	2,586.50	12,569.54	25.51	89.62

자료: 조달청, 공사비정보광장(<https://www.pcae.g2b.go.kr>)_2021~2022년 경찰서 신축공사

사업계획서상 제시된 본 사업의 연면적은 22,125.63m²이며, 건축면적은 제시되지 않았으나 개략적인 지상 연면적과 계획한 층수를 기준으로 추정한 결과 2,196.25m²로 산정되었다. 사업계획서상 제시된 대지면적은 4,847m²로, 유사 경찰서 신축공사 사례(2021~2022년)의 평균 대지면적 11,654.52m²보다 낮은 수준이나, 건폐율은 45.31%로 평균보다 높은 수준으로 부지 활용도는 높은 수준으로 판단된다.

사업계획서의 연면적 22,125.63m²와 앞서 추정한 용적률 317.18%는 유사사례 평균 대비 높은 것으로 판단되지만, 법정 용적률 대비 적용 용적률은 52.86%로 평균 40.95%와 비슷한 수준이며, 일반상업지역 법정 용적률 기준 내에 해당되는 범위이다.

〈표 III-14〉 부지면적의 적절성 검토

(단위: m², %)

구분	대지면적	건축면적	연면적	건폐율	용적률
평균	11,654.52	2,586.50	12,569.54	25.51	89.62
사업계획	4,847.00	2,196.25	22,125.63	45.31	317.18

주: 건축면적은 사업계획서상 제시된 건축연면적(지하층 제외)과 층수를 기준으로 추정함

본 사업대상지는 일반상업지역에 제시하는 법정 허용기준에는 부합하나, 앞서 설명한 이유로 유사사례 대비 부지가 협소한 것에 비해 건축연면적이 큰 것을 알 수 있다. 따라서, 본 사업대상지와 같은 조건인 일반상업지역에 조성된 경찰서 조성사업 사례를 추가로 검토하여 부지규모 및 시설연면적의 적정성을 확인하고자 한다.

서울시 내 일반상업지역에 조성된 서대문경찰서와 중부경찰서를 검토한 결과, 평균 건폐율은 40.50%로 앞서 추정본 사업의 건폐율 45.31%와 비교하여 다소 낮은 수준이지만, 이들의 평균 용적률은 본 사업 보다 높은 수준으로 검토되었다.

〈표 III-15〉 서울시 일반상업지역 경찰서 신축사업 사례

(단위: ㎡, %)

구분	대지면적	건축면적	연면적	건폐율	용적률
서울 서대문경찰서	3,089.60	1,381.13	22,894.08	44.70	536.43
서울 중부경찰서	4,194.50	1,522.09	16,743.00	36.29	326.59
평균	3,642.05	1,451.61	19,818.54	40.50	431.51
사업계획	4,847.00	2,196.25	22,125.63	45.31	317.18

자료: 한국조세재정연구원, 「서울 서대문경찰서 신축사업」, 2022. 10. 및 한국조세재정연구원, 「서울 중부경찰서 신축사업」, 2022. 10.

3. 시설 규모의 적정성 검토

가. 사업계획안의 개요

1) 사업규모 및 세부시설 계획

본 사업은 대지면적 4,847㎡, 연면적 22,125.63㎡으로 계획되어 있으며, 지하주차장, 사격장, 기계·전기실 등 지하층을 제외한 지상연면적을 15,373.73㎡로 개략 산정하여 용적률은 317.18%로 추정하였다. 또한 사업규모를 지상 7층으로 계획하고 있으므로 층별 바닥면적을 약 2,196㎡로 산정하여 건폐율은 45.31%로 추정하였다.²⁴⁾

〈표 III-16〉 사업계획안의 사업개요

구분	사업계획안	비고
사업위치	서울시 동작구 노량진로 148(노량진동 72-35)	
지역지구	일반상업지역	
사업기간	2024~2029년	
건축규모	지하 3층 ~ 지상 7층	
대지면적	4,847㎡	
연면적	22,125.63㎡	지상층 15,373.73㎡, 지하층 6,751.9㎡ ¹⁾
총사업비	657.12억원	
건폐율	45.31%	서울특별시 도시계획조례 60% 이하
용적률	317.18%	서울특별시 도시계획조례 600% 이하

24) 사업규모 검토를 위해 개략 산출한 값으로 향후 설계에 따라 변경됨

〈표 III-16〉의 계속

구분	사업계획안	비고
건물용도	공공청사(경찰서)	
주차계획	지하 153대	

주: 1) 지상 및 지하층 면적은 사업계획안을 참고하여 연구진이 추정한 값임(지하층은 지하주차장, 기계·전기·발전기실, 사격장을 포함한 면적)

자료: 서울경찰청 사전제출자료(2024. 2.) 중 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업 계획안 작성(서울동작경찰서)」을 참고하여 연구진 작성

2) 세부 시설구성

사업계획안의 시설면적은 전용면적 11,053.35㎡, 공용면적 5,824.38㎡, 지하주차장 5,247.90㎡를 합하여 22,125.63㎡이며, 세부 시설구성은 다음 〈표 III-17〉과 같다.

〈표 III-17〉 서울 동작경찰서 재건축 사업계획안의 세부 시설구성

(단위: ㎡)

용도별	시설명	실명	소요면적
업 무 시 설	1. 회의실	대강당	569
		대회의실	165
		소회의실	600
		업무자료실	33
		소계(회의실)	1,367
	2. 순사무실	서장실	80
		과장실	390
		행정업무부서	1,736
		수사·조사부서	1,610
		과학수사팀	-
		소계(순사무실)	3,816
	3. 특수시설	진술녹화실	176
		진술녹화모니터실	160
		피의자(피해자), 참고인 대기실	90
		민원실	284
		유치장	384
		상황실(지령실)	175
		상무관	485

〈표 III-17〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	실명	소요면적
업 무 시 설	3. 특수시설	사격장	570
		정보화교육장	75
		소계(특수시설)	2,399
	소계		7,582
편 의 시 설	1. 직원휴게실		97.46
	2. 여경, 여직원 휴게실		54
	3. 체육실		126.52
	4. 관복보관 및 탈의실		232.10
	5. 목욕실(남, 여)		200
	6. 종교단체		120
	7. 협의회		66
	소계		896.08
정 보 통 신	1. 정보통신실		40
	2. 전산장비실		50
	3. 보안실		33
	소계		123
저 장 시 설	1. 문서고		267.12
	2. 비품창고		267.12
	3. 소모품창고		267.12
	4. 피복창고		131.41
	5. 수사+과학수사	영치물 압수보관실	20
		수사자료(송치)실	34
		증거분석(보관)실	83
		소계(수사+과학수사)	137
	6. 경무	문서보관실	28
		지출서류 보관실	32
		물품보관실	60
		소계(경무)	120
	7. 생활안전	즉결유실물보관실	15
		압수물보관실	52
자료, 장비보관실		60	
소계(생활안전)		127	

〈표 III-17〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	실명	소요면적
	8. 정보기록보관실		74
	9. 경비 장비, 물품보관실		145
	10. 무기·탄약	무기고	68.50
		탄약고	20
		민간소유 총포실	30
		화학보관실	30
	소계(무기·탄약)		148.50
소계		1,684.27	
관 리 시 설	1. 정문안내소		15
	2. 당직실		160
	3. 청소관리용역사무실		18
	소계		193.00
보조 시설	1. 식당		575
	소계		575
① 전용면적 합계			11,053.35
시설관리	기계실·전기실·발전기 등		934
	계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등		4,890.38
② 공용면적 합계			5,824.38
③ 지하주차장			5,247.90
합계(①+②+③)			22,125.63

자료: 경찰청, 「청사시설 기준면적 재산출(서울동작경찰서)」, 2024. 2.를 참고하여 연구진 재구성

나. 시설면적 검토 기준

1) 시설면적 검토 기준

경찰청에서는 경찰업무의 특수성을 고려하여 2006년부터 별도의 면적기준인 「경찰관서 설계기준」 등을 마련하여 운영하고 있다. 서울경찰청은 본 사업계획 수립 시 「경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018년)」(2013) 및 「경찰관서(지방청, 경찰서) 시설 면적 기준 개선」(2020)을 바탕으로 경찰청 재정담당관실에서 배포한 「경찰관서 설계기준」(2021)을 근거로 하였다. 따라서 본 재검토에서도 「경찰관서 설계기준」(2021)을 기준으로 세부시설

규모의 적정성을 검토하고자 하며, 세부시설의 필요성 및 중복성 검토를 위해 정부청사관리본부의 「청사수급관리계획 작성지침」 중 ‘청사시설 기준표’와 비교 검토하였다. 특수시설로서 유치장 및 수사공간에 대해서는 「유치장 설계 표준 규칙」(경찰청 예규, 2020), 「수사부서 조사환경 설계기준」(2023)에 따라 검토하고자 한다. 경찰관서 설계기준에 관련 기준이 없는 정원 외 인원 업무시설 규모는 상기의 ‘청사시설 기준표’를 적용하여 검토하기로 한다.

가) 「경찰관서 설계기준」(2021)

본 검토에서는 경찰청에서 수립한 경찰관서 청사시설 면적기준 가운데 가장 최근 자료인 「경찰관서 설계기준」(2021)을 우선 적용하고자 한다. 경찰청에서 정한 경찰관서의 직급별 면적 배정의 기준은 다음과 같다.

〈표 III-18〉 경찰관서 청사 취득 및 배정 면적 기준

(단위: m²)

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

〈표 III-18〉의 계속

(단위: m²)

계급별	구분	면적	비고
경위급이하	• 파출소장실	20	집무면적
	• 일반직원	7	집무면적

자료: 경찰청, 「경찰관서 설계기준」, 2021. 12.에서 재인용

「경찰관서 설계기준」의 ‘경찰관서 청사시설 면적기준’²⁵⁾은 다음과 같다. 다만, 시설관리 용도 내 기계실의 경우 본 기준에서는 제시하고 있지 않지만, 경찰관 기동대 및 경찰특공대 면적 산정 시 경찰시설기준(설비공학 편람)²⁶⁾을 적용하므로, 본 검토에서도 기계실 면적 산정 시 경찰시설기준(설비공학 편람)을 적용하여 규모를 검토하였다.

〈표 III-19〉 경찰관서 설계기준 실면적 세부 산출내역

용도별	시설명	기준	비고
업무시설 (회의실)	대강당	• 200명 미만: 350m ² • 200~400명 미만: 400m ² • 400~600명 미만: 450m ² • 600명 이상은 10명 증가마다 7m ² 가산	• 경찰시설 표준화기준 • 시도청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	대회의실	• 직원 100명 미만: 66m ² • 100~200명 미만: 99m ² • 200명 이상은 10명 증가마다 3m ² 가산	• 법무시설 기준(법무부) • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	소회의실	• 20명 미만: 50m ²	• 경찰시설 표준화기준 • 국, 관, 과별 설치 ※ 112상황실은 미설치
	업무자료실	• 서고: 장서 수/200 • 열람실: 서고×20%	• 시도청 개별 검토 • 경찰서 최소 기준 33m ² (10평) 일괄 적용
	행정, 관리업무부서	• 근무자 수×7m ²	• 행정업무 근무자 적용
	수사, 조사공간	• 근무자 수×10m ²	• 수사·조사 부서 근무자 적용 ※ 순수 수사업무 담당자만 해당, 수사지원팀 등 행정업무 수행 근무자는 7m ²

25) 「경찰관서 설계기준(2021)」, 제1편 경찰관서 청사시설 면적기준 중 제2장 면적산출 기준

26) 경찰시설 기준(설비공학 편람)

• 전용면적: 기준면적

- 1,000m² 이하: 70m², 2,000m² 이하: 200m², 3,000m² 이하: 290m², 5,000m² 이하: 290m², 10,000m² 이하: 450m², 15,000m² 이하: 600m², 20,000m² 이하: 770m²

〈표 III-19〉의 계속

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

〈표 III-19〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
업무시설 (생활안전)	112신고센터	• 1실: 327㎡	• 시도청만 해당
업무시설 (경무)	상무관 (체력단련장)	• 100명 미만: 75㎡ • 100~200명 미만: 200㎡ • 200~400명 미만: 300㎡ • 400~600명 미만: 400㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡ 가산	• 시도청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	사격장	• 200명 미만(6개 사로): 366㎡ • 200~400명 미만(8개 사로): 464㎡ • 400~600명 미만(10개 사로): 570㎡	• 시도청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	정보화교육장	• 교육인원×3.0㎡	• 시도청 개별 검토 • 경찰서 - 1급서 교육인원 25명 - 2급서 교육인원 17명 - 3급서 교육인원 10명
편의시설	직원휴게실	• 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡	• 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	여경, 여직원 휴게실	• 1~4인 기준 15㎡ • 5~8인 기준 21㎡ • 9~16인 기준 36㎡ • 17~24인 기준 54㎡	• 시도청·경찰서 순수 근무자 정원(여) 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	체육실	• 75㎡+(정원-100)×0.16㎡	• 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	관복보관 및 탈의실	• 직원 수×0.55㎡	• 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	목욕실 (남, 여)	• 인원×1.5㎡ • 200명 미만: 100㎡ • 200~400명 미만: 150㎡ • 400~600명 미만: 200㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 2.5㎡ 가산	• 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	종교단체	• 종교단체: 1실 40㎡	• 시도청 개별 검토 • 경찰서 공통적용(금지구분 없음) ※ 종교단체: 경목, 경승, 경신실(3개소)
	협의회	• 협의회: 1실 33㎡	• 시도청 개별 검토 • 경찰서 공통적용(금지구분 없음) ※ 협의회: 경우회, 청소년육성회(2개소)
정보통신	통신장비실	• 장비 1조×5㎡	• 시도청 개별 검토 • 경찰서 공통적용(금지구분 없이 40㎡ 적용)
	전산장비실	• 전산기 수×5㎡	• 시도청 개별 검토 • 경찰서 공통적용(금지구분 없이 50㎡ 적용)

〈표 III-19〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고	
정보통신	전산실 및 전산자료실	• 전산기 수×5㎡	• 시도청 적용	
	교환실	• 미적용	• 미운영 시설로 제외	
	보안실	• 1실: 33㎡	• 시도청 개별 검토 • 경찰서 공통적용(1실 33㎡)	
저장, 보관실	문서고	• 순사무실 면적×7%	청사시설 기준(행안부)	
	비품창고	• 순사무실 면적×7%	-	
	소모품창고	• 순사무실 면적×7%	-	
	피복창고	• 직원 수×0.17㎡	• 시도청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함	
	수사	통합 증거물 보관실	• 1실 : 103㎡	• 지방청 개별 검토 • 영치물 압수보관실, 증거분석 보관실을 통합하여 통합증거물 보관실로 변경
		수사 기록 보관실	• 1만권*당 99㎡	• 수사기록 보관실 경찰서(급지별 구분) - 1급서 104㎡ - 2급서 35㎡ - 3급서 12㎡ • 수사자료 송치실 삭제 ※ 전산조회실, 저장·보관실 항목에서 삭제 업무시설인 민원실 면적에 포함
	경무	문서 보관실	• 1실: 28㎡	-
		지출 서류 보관실	• 1실: 32㎡	-
		물품 보관실	• 1실: 60㎡	-
	생활 안전	즉결 유실물 보관실	• 1실: 15㎡	• 시도청, 경찰서 평균
		압수물 보관실	• 1실: 52㎡	
		자료 및 장비 보관실	• 1실: 60㎡	
	정보	정보 기록 보관실	• 1실: 74㎡	• 시도청, 경찰서 평균

〈표 III-19〉의 계속

용도별	시설명		기준	비고
저장, 보관실	경비	장비 및 물품 보관실	• 1실: 145㎡	• 피복보관실 포함
	무기·탄약	무기고	• 200명 미만: 40㎡ • 200~400명 미만: 50㎡ • 400~600명 미만: 60㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 0.5㎡ 가산	• 시도청, 경찰서 평균
		탄약고	• 1실: 20㎡	
		민간 소유 총포 보관실	• 1실: 30㎡	
		화학 보관실	• 1실: 30㎡	
관리시설	정문안내소		• 15㎡	• 시도청 개별 검토 • 경찰서 공통적용(금지구분 없음)
	당직실		• 지방청(당직자 수×10㎡) • 경찰서(금지별 구분) - 1급서: 160㎡ - 2급서: 120㎡ - 3급서: 80㎡	• 시도청 개별 검토 • 경찰서 금지별 구분
	차고		• 미적용	• 지하주차장 면적에 포함
	지하주차장		• 차량 수×34.3㎡	• 램프 및 통로면적 포함하여 34.3㎡로 조정
	운전원대기실		• 미적용	• 미운영 시설로 제외
	청사관리용역 사무실		• 지방청(용역원 수×3㎡) • 경찰서(금지별 구분) - 1급서: 18㎡ - 2급서: 12㎡ - 3급서: 10㎡	• 시도청 개별 검토 • 경찰서 금지별 구분
부대시설 (식당)	식당		• 직원 수×1/2×1.5㎡	• 청사시설 기준(행안부)
	주방면적		• 식당면적×1/3	• 법무시설 기준(법무부)
	주식창고		• 식당면적×35%	-
	부식창고		• 식당면적×25%	-
	조리원사워장		• 인원×1.7㎡(탈의실 포함)	-
	조리원휴게실		• 인원×3.3㎡	-
			• 200명 미만: 250㎡ • 200~400명 미만: 310㎡ • 400~600명 미만 575㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 13㎡ 가산	• 시도청, 경찰서 평균 • 주방, 창고, 매점 포함

〈표 III-19〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
시설관리	전기실	<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적: 기준면적 - 1,000㎡ 이하: 40㎡ - 2,000㎡ 이하: 65㎡ - 3,000㎡ 이하: 87㎡ - 4,000㎡ 이하: 106㎡ - 5,000㎡ 이하: 124㎡ - 10,000㎡ 이하: 175㎡ - 20,000㎡ 이하: 280㎡ - 30,000㎡ 이하: 380㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 경찰시설 기준 (전기설비 설계 및 시공) (법무시설 기준)
	발전기	<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적: 기준면적 - 2,500㎡ 이하: 19㎡ - 5,000㎡ 이하: 24㎡ - 10,000㎡ 이하: 38㎡ - 15,000㎡ 이하: 54㎡ - 30,000㎡ 이하: 70㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 경찰시설 기준 (전기설비 설계 및 시공) (법무시설 기준)
기타시설	공유면적	<ul style="list-style-type: none"> • 산출면적의 30% 추가 (복도, 계단, 화장실, 공조실 등) 	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축계획 각론」

자료: 경찰청, 「경찰관서 설계기준», 2021. 12.

나) 「유치장 설계 표준 규칙」(경찰청 예규 제564호, 2020.07.16.)

경찰청은 유치장의 시설표준을 규정하기 위해 경찰청 행정규칙으로 「(경찰청)유치장 설계 표준 규칙」(경찰청예규 제564호, 2020. 7. 16.)을 제정하여 시행하고 있다. 이 규칙 제5조는 유치장 설계 일반사항을 정하고 ‘별도’를 통해 유치장 유형별 평면도를 제시하고 있다.

「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」
[시행 2020. 7. 16.] [경찰청예규 제564호, 2020. 7. 16., 일부개정]

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

제5조(건축 설계 일반사항) ① 유치장의 전체 형태는 정사각형 또는 직사각형으로 구축하는 것을 원칙으로 하고, 유치실은 일자형으로 배치하되 별도1에서 별도3의 평면도에 의하여 설계하여야 한다.
 ② 유치실의 마감천정높이는 실내바닥으로부터 2.9미터 이상 3미터 이하로 하며, 유치실을 제외한 유치장내 모든 실 및 복도의 마감천정높이는 실내바닥으로부터 2.7미터로 한다.
 ③~⑨ 항 생략
 ⑩ 유치장의 복도 폭은 교차보행이 가능하도록 1.8미터에서 2미터사이를 유지하여야 한다.

제6조(유치장 유형) 유치장은 일일평균 수용인원과 최다수용인원 통계를 기준으로 다음 각 호와 같이 구분하여 설치한다.

1. 일반 유치장 : 일일평균 수용인원 8명 이하, 최다수용인원 12명 이하
2. 광역 유치장 : 일일평균 수용인원 16명 이하, 최다수용인원 27명 이하
3. 초광역 유치장 : 일일평균 수용인원 28명 이하, 최다수용인원 43명 이하

경찰청사의 유치장 유형은 일반, 광역, 초광역 유치장으로 구분하며, 이는 일일 평균 수용인원과 최다 수용인원 통계를 기준으로 한다. 일반유치장의 경우 일일 평균 수용인원 8명 이하, 최다 수용인원 12명 이하, 광역유치장은 일일 평균 수용인원 16명 이하, 최다 수용인원 27명 이하, 초광역유치장은 일일 평균 수용인원 28명 이하, 최다 수용인원 43명 이하의 기준이다. 유치장 유형별 표준 평면도는 다음 [그림 III-7], [그림 III-8], [그림 III-9]와 같다.

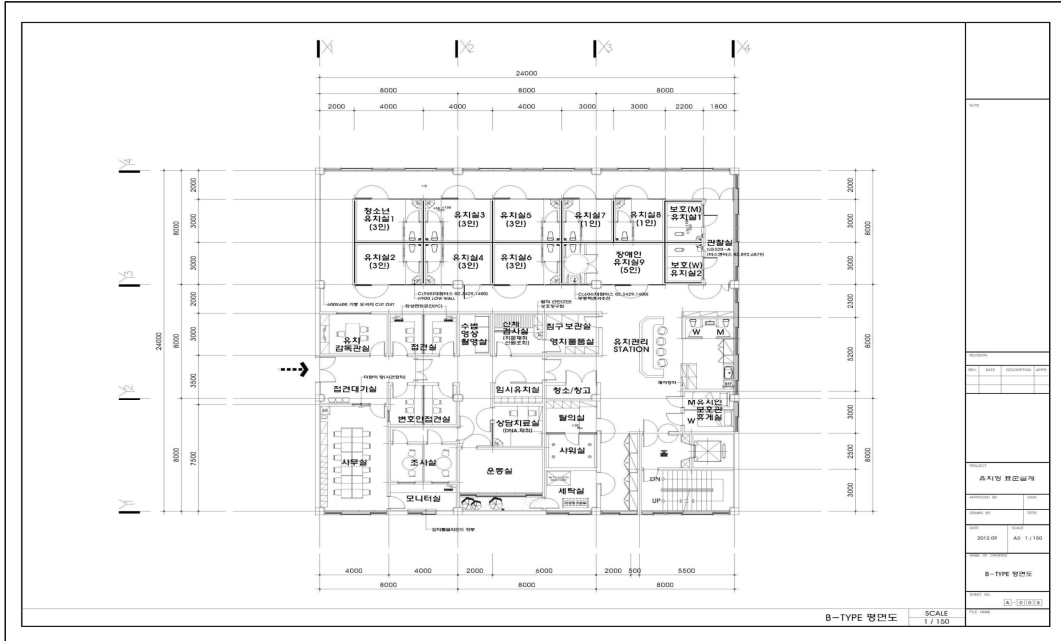
본 검토는 동작경찰서 현 청사 유치장 평균 수용인원 및 최다 수용인원을 기준으로 유치장 유형을 검토하고 해당 표준도면을 기준으로 본 청사 유치장 규모를 검토하였다.

[그림 III-7] 초광역유치장 평면도



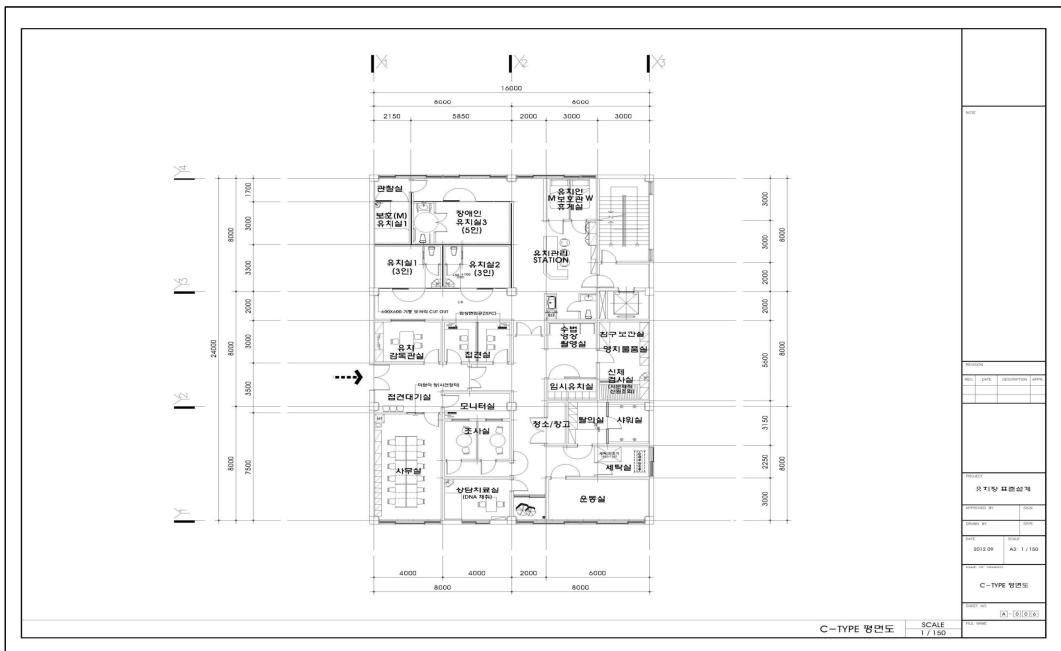
자료: 경찰청, 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」[별도 1]

[그림 III-8] 광역유치장 평면도



자료: 경찰청, 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」[별도 2]

[그림 III-9] 일반유치장 평면도



자료: 경찰청, 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」[별도 3]

다) 정부청사시설기준

행정안전부 정부청사관리본부는 「정부조직법」에 따른 중앙행정기관 등이 사용하는 청사 취득사업을 추진할 때 「정부청사관리규정」에 따른 청사수급관리계획을 적절하게 수립할 수 있도록 「청사수급관리계획 작성지침」을 제공하고 있다. 이 지침은 「국유재산관리기금 운용지침」에 국유재산관리기금을 재원으로 하는 공용재산취득사업에도 동일하게 적용된다. 따라서 본 사업의 「경찰관서 설계기준」에 따른 규모의 적정성을 검증하고 보완하는 수단으로 「청사수급관리계획 작성지침」의 ‘청사시설기준표’를 활용하고자 한다.

〈표 III-20〉 청사시설기준표

용도별	시설명	기준	비고
업무시설	1. 상황실 장관급 기관	165㎡	20인 이하는 미설치
	차관급 기관	132㎡	
	2. 회의실	50㎡+0.7㎡(정원-20인)	
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	근무자 수×3㎡	출입면적 별도산정
	2. 당직실	당직자 수×10㎡	
	3. 차고	대형차 20㎡×관용차량 수	
		중형차 15㎡×관용차량 수	
		소형차13.2㎡×관용차량 수	
4. 지하주차장 등	45㎡		
5. 운전원대기실	운전원 수×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	168㎡	
	차관급	153㎡	
	1급	135㎡	

〈표 III-20〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
	2. 3급	102㎡	기관장
	4급	83㎡	
	5급	66㎡	
	6급 이하	50㎡	
	2. 공동주택		
	장관급	135㎡	
	차관급	120㎡	
	1급	102㎡	
	2. 3급	85㎡	
	4급	66㎡	
	5급 이하	50㎡	
	3. 직원관사	25.0㎡/1인	기관장 외
	4. 기 숙 사	14.5㎡/1인	기관장 외

자료: 행정안전부, 「2025년도 청사수급관리계획 작성지침」, 2024. 1., p. 12.

2) 경찰서 인원(정원) 기준

경찰청 「경찰관서 설계기준」의 실별 면적은 정원을 기준으로 하고 있다. 따라서 시설 규모 검토를 위해서는 기준 정원을 먼저 확정하여야 한다. 본 재검토에서는, 시설 규모 산정의 기준이 되는 정원은 최신 자료를 기준으로 적용하고자 한다. 사업계획안에서는 2023년 1월을 기준 773명(본서 422명, 지역관서 351명)으로 시설 규모를 계획하였으나, 질의요청을 통해 확인한 결과, 2024년 4월 기준 전체 정원은 654명(본서 313명, 지역관서 341명)으로 확인되었다. 정원이 변동된 주요 사유는 사업계획안 작성 당시 포함되었던 75기동대가 현재 다른 청사로 이동하였기 때문이다.

서울경찰청은 사업계획 적정성 재검토 의뢰 이후 동작경찰서에 상주하고 있는 정원의 인원 업무공간에 대한 검토를 요청하였다. 현재 동작경찰서에는 정원 외에 계약직, 과학수사6팀, 광역정보2팀, 형사기동대2팀 인원 총 87명이 상주하여 업무를 수행하고 있다.

따라서, 본 재검토에서는 서울경찰청에서 제시한 2024년 4월 기준 정원 654명(본서 313명, 지역관서 341명)과 정원 외 인원 총 87명이 현재 사용하고 있는 시설 규모를 고려하여 적정 시설 규모를 산정하고자 한다.

〈표 Ⅲ-21〉 서울 동작경찰서 전체 정원

(단위: 명)

구분	정원								
	소계	총경	경정	경감	경위	경사	경장	순경	일반
본서	313	1	9	37	47	71	103	29	16
지역관서	341	-	6	15	27	61	39	193	-
계	654	1	15	52	74	132	142	222	16

자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))를 바탕으로 연구진 재정리

서울경찰청에서 제출한²⁷⁾ 서울 동작경찰서 본서의 직무별 정원은 2024년 4월 기준 서장 1명, 과장 9명, 행정업무 인원 151명, 수사업무 인원 152명으로, 총 313명으로 구성되어 있다.

〈표 Ⅲ-22〉 동작경찰서 직무별 정원 현황

(단위: 명)

구분	인원	비고
서장(총경)	1	서장 수
과장(경정)	9	과장 수
행정업무	151	순수 행정업무 근무자 포함(서장, 과장 인원 제외)
수사·조사업무	152	순수 수사·조사업무 근무자 포함(형사, 수사지원팀 등은 행정업무에 포함)
계	313	-

자료: 서울경찰청 3차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-16419(2024. 5. 14.))를 바탕으로 연구진 재정리

2024년 4월 기준 서울 동작경찰서 본서의 부서별 정원은 다음 표와 같다.

〈표 Ⅲ-23〉 동작경찰서 부서별 정원(일반·수사부서)

(단위: 명)

청문감사 인권관실	경무과	범죄예방 대응과	여성 청소년과	수사과	형사과	경비 안보과	교통과	합계
8	22	41	40	61	64	11	66	313

자료: 서울경찰청 3차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-16419(2024. 5. 14.))

27) 서울경찰청 3차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-16419(2024. 5. 14.))

서울 동작경찰서 정원 외 인원으로 계약직, 과학수사6팀, 광역정보2팀, 형사기동대2팀 87명이 현재 근무하고 있다. 계약직근로자 11명 중 5명은 기간제근로자이며, 6명은 무기 계약직 근로자인 것으로 확인되었다. 정원 외 인원은 경찰서 신축사업 시설 규모 산정에 포함하지 않는 것을 원칙으로 하나, 부처에 자료를 요청하여 동작경찰서 배치 필요성과 향후 조직운영 변화 가능성 등을 추가 검토하였다. 서울경찰청은 광역과학수사6팀의 경우 관할 경찰서 중 감식사건 발생 건수가 가장 많고 향후 감식건수 추계도 가장 많을 것으로 전망되는 동작경찰서에 광역과학수사6팀의 중심사무실 지정·운영이 필요하다는 의견을 제시하였다. 광역정보2팀의 경우 정보활동의 효율화를 위해 직원들의 소속을 서울경찰청으로 변경한 것으로, 기존 동작경찰서 치안유지를 위한 정보 기능 역할도 그대로 수행 중이라고 설명하였다. 현재 서울청에는 광역정보2팀을 위한 별도의 사무공간이 없고 동작경찰서에 상주하고 있으며 타 경찰서로의 이동 가능성은 낮다고 한다. 형사기동대2팀은 관할지역으로의 신속한 접근성과 수사에 필요한 시설 활용 가능성 등을 고려하여 동작경찰서에 업무 공간 배치가 필요하며 급박한 정책적 목적 외의 사유를 제외하고 부대 폐지 또는 이동 가능성이 희박하다고 설명하였다. 이를 고려하여 정원 외 인원의 업무공간 반영에 대한 적정성을 검토하고자 한다.

동작경찰서 내 정원 외 인원의 현재 시설 규모는 다음 표와 같다.

〈표 III-24〉 동작경찰서 정원 외 인원 현황

(단위: 명, m²)

구분	동작경찰서 정원 외 인원		현재 동작경찰서 내 사용 중인 시설규모					
	배정인원	현재인원	전체면적	사무공간	진술 녹화실	모니터실	조사실	창고
계약직	-	11	50.20	50.20	-	-	-	-
과학수사6팀	22	22	53.65	53.65	-	-	-	-
광역정보2팀	23	22	213.39	213.39	-	-	-	-
형사기동대2팀	32	32	403.21	310.41	11.65	5.75	52.40	23.00
계	77	87	720.45	627.65	11.65	5.75	52.40	23.00

자료: 서울경찰청 8차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-33094(2024. 9. 25.))를 바탕으로 연구진 재정리

3) 검토안 및 대안 설정

본 재검토에서는 검토안 및 대안으로 구분하여 검토를 수행하였다. ‘검토안’은 사업계획안에 제시된 시설 규모에 대해 유사사례를 통해 조사한 적정 공사비 단가 및 시설부대경비 요율을 적용하여 총사업비를 재추정한다.

‘대안’은 최신 정원을 기준으로 「경찰관서 설계기준」(2021)과 정부청사시설기준에 따라 적정 시설 규모를 재검토하고, 추가적으로 세부시설의 필요성 및 중복성 검토, 지하주차장 적정규모를 검토한 후 ‘검토안’과 동일하게 적정 공사비 단가 및 시설부대경비 요율을 적용하여 총사업비를 재추정하였다.

〈표 III-25〉 검토안 및 대안의 설정

구분	사업계획 적정성 재검토	
	검토안	대안
시설 규모	<ul style="list-style-type: none"> • 사업계획안 시설 규모 준용 	<ul style="list-style-type: none"> • 변경 정원 적용 시설규모 재산정 (정원 외 인원 사용 공간 검토) • 세부시설의 필요성 및 중복성 검토 • 지하주차장 적정 규모 검토
총사업비	<ul style="list-style-type: none"> • 적정 공사비 단가 및 요율을 적용하여 재산출 	

다. 세부 시설 규모의 적절성 검토

제출된 사업계획서의 연면적은 22,125.63㎡이며, 제시된 연면적을 기준으로 시설 규모의 적정성 검토를 수행하고자 한다. 앞서 정리한 바와 같이 본 재검토에서는 2024년 4월 최신 정원을 기준으로 적정 규모를 검토하며 정원 외 인원의 업무공간 규모도 고려하였다.

시설 규모 검토 기준으로 「경찰관서 설계기준」 중 ‘경찰관서 청사시설 면적기준’을 적용하였으며, 규모의 적정성 검증 및 보완을 위해 「청사수급관리계획 작성지침」에 따른 ‘청사 시설기준표’를 활용하였다.

세부시설은 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 전용면적은 업무시설, 편의시설, 정보통신, 저장보관실, 관리시설, 보조시설(부대시설)로 구분하고, 공용면적은 시설관리(기계실, 전기실, 발전기실), 기타시설(복도, 계단, 화장실, 공조실 등)로 구분하여 검토하였다. 지하주차장의 경우 법정주차대수 검토, 유사사례와 비교 분석을 통해 적정 규모를 산출하였다.

1) 업무시설

업무시설의 경우 ‘사업계획안’은 정원에 대해 순사무실과 순사무실 외 업무시설로 분류하여 규모를 산출하였으나, 현재 동작경찰서 내에서 정원 외 인원이 업무공간을 활용하고 있는 점을 고려하여 ‘대안’에서는 정원 외 인원의 업무공간을 포함하였다. 정원 및 정원 외 인원에 대한 업무시설을 구분한 사항은 다음 표와 같다.

〈표 Ⅲ-26〉 정원 및 정원외 인원에 따른 업무시설 구분

구분		사업계획 적정성 재검토
정원	순사무실	• 서장실, 과장실, 행정업무부서, 수사·조사부서
	순사무실 외	• 대강당, 대회의실, 소회의실, 업무자료실, 진술녹화실, 진술녹화모니터실, 피의자(피해자) 참고인 대기실, 민원실, 유치장, 상황실(지령실), 상무관, 사격장, 정보화 교육장
정원 외 인원		• 업무공간(계약직, 과학수사6팀, 광역정보2팀, 형사기동대2팀)

‘대안’의 순사무실 재산출 기준은 경찰청 재정담당관실에서 배포한 「경찰관서 설계기준」(2021)의 ‘경찰관서 청사취득 및 배정 면적기준’의 기준을 적용하였고, 그 외 시설(진술녹화실, 진술녹화모니터실 등) 또한 「경찰관서 설계기준」(2021)의 실면적 세부 산출 기준을 적용하였다. 또한, 정원 외 인원의 업무공간은 서울경찰청에서 요구한 시설 및 규모에 대하여 현재 동작경찰서에 상주하며 근무하는 인원에 대해 규모 배정 필요성이 인정되는 것으로 판단하였다. 소회의실의 경우는 대강당, 대회의실이 별도로 계획된 점과 경찰업무상 특수시설이 아니라는 점을 고려하여 청사시설 기준을 적용하였다.

검토 결과, 대안의 업무시설 면적은 사업계획안 대비 1,061.50㎡ 감소한 6,520.50㎡로 산정되었다. 대안에서 정원의 인원에 대한 업무시설을 반영했음에도 업무시설 면적이 감소한 사유는 사업계획안 대비 줄어든 최신 정원을 적용했기 때문이다.

〈표 III-27〉 정원 및 정원외 인원에 대한 업무시설 규모 검토

(단위: m²)

도 요	시설명	사업 계획안 (A)	대안				비고 부처 요구안 ²⁾ (정원외)	
			수량 (인)/ (부)/ (실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)		
업 무 시 설 (정 원 외)	순 사 무 실	서장실	80.00	1	총경(경찰서장실): 80m ²	80.00	-	-
		과장실	390.00	9	경정(과장실): 30m ²	270.00	-120.00	-
		행정 업무부서	1,736.00	151	근무자 수×7m ²	1,057.00	-679.00	-
		수사· 조사부서	1,610.00	152	근무자 수×10m ²	1,520.00	-90.00	-
		과학 수사실	-	-	근무자 수×7m ²	-	-	-
		소계	3,816.00	313	-	2,927.00	-889.00	-
	순 사 무 실 외	대강당	569.00	654	400~600명 미만: 450m ² , 10명마다 7m ² 가산 → 450m ² +5×7m ² =485m ²	485.00	-84.00	-
		대회의실	165.00	313	100~200명 미만: 99m ² , 10명마다 3m ² 가산 → 99m ² +11×3m ² =132m ²	132.00	-33.00	-
		소회의실	600.00	9	20명 미만: 50m ² , 1명 증가마다 0.7m ² 가산 → 50m ² +0.7m ² ×(313-20)= 255.10m ²	255.10	-344.90	-
		업무자료실	33.00	1	경찰서 최소 기준 33m ² (10평) 일괄 적용	33.00	-	-
		진술녹화실	176.00	152	1실: 11m ² , 수사관 10명당 1실 → 11m ² ×15=165m ²	165.00	-11.00	-
		진술녹화 모니터실	160.00	152	1실: 10m ² , 수사관 10명당 1실 → 10m ² ×15=150m ²	150.00	-10.00	-
		피의자(피해자), 참고인 대기실	90.00	6	과별 5명 기준, 피의자(피해자)×3m ²	90.00	-	-
		민원실	284.00	313	300~400명 미만: 280m ² , 400명 이상 10명마다 2m ² 가산	280.00	-4.00	-
		유치장 ¹⁾	384.00	1	유치장설계 표준규칙 24m×16m=384m ²	295.40	-88.60	-

〈표 III-27〉의 계속

(단위: m²)

영 도	시설명	사업 계획안 (A)	대안				비고
			수량 (인)/ (부)/ (실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)	
업 무 시 설 (면 적 외)	상황실 (지령실)	175.00	313	200~400명 미만: 125m ² 400~600명 미만: 175m ²	125.00	-50.00	-
	상무관	485.00	654	400~600명 미만: 400m ² , 10명마다 5m ² 가산 → 400m ² +5×5m ² =425m ²	425.00	-60.00	-
	사격장	570.00	654	400~600명 미만 (10개 사로): 570m ²	570.00	-	-
	정보화 교육장	75.00	25	지방청(교육인원×3.0m ²) → 3.0m ² ×25=75	75.00	-	-
	소계	3,766.00	-	-	3,080.50	-685.50	-
정원 계(업무시설)		7,582.00	-	-	6,007.50	-1,574.50	-
업 무 시 설 (정 원 외)	계약직 업무공간 (사무공간)	-	6	「2024년도 국유재산 관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」 정원 외 근무자 기준 적용 → 근무자 수×5m ²	30.00	30.00	30.00
	과학수사6팀 업무공간 (사무공간)	-	22		110.00	110.00	53.65
	광역정보2팀 업무공간(사무공간)	-	22		110.00	110.00	213.39
	형사기동대2팀 업무공간 (사무공간 및 조사공간)	-	32	근무자 수×5m ² =160m ² 조사실: 4실(32명/8명)×10m ² = 40m ² 진술녹화실: 3실×11m ² =33m ² 진술녹화모니터실: 3실×10m ² = 30m ²	263.00	263.00	403.21
정원 외 계(업무시설)		-	82	-	513.00	513.00	700.25
합계		7,582.00	-	-	6,520.5	-1,061.5	-

주: 1) 대안의 유치장 면적은 일반유치장 384.00m²에서 복도, 화장실, 계단 등이 포함된 공용면적 88.60m²를 제외한 값임
2) 당초 사업계획안에는 없었으나, 실제 상주하고 있는 정원외 인원에 대한 업무공간 필요성에 따라 부처에서 추가 요구한 면적임

자료: 연구진 작성

〈표 Ⅲ-28〉 업무시설 규모 검토

(단위: ㎡)

구분		사업 계획안(A)	부처 요구안(B)	사업계획 적정성 재검토		
				대안(C)	증감(C-A)	증감(C-B)
정원	순사무실	3,816.00	-	2,927.00	-889.00	-
	순사무실 외	3,766.00	-	3,080.50 ²⁸⁾	-685.50	-
	정원 업무시설 소계	7,582.00	-	6,007.50	-1,574.50	-
정원 외 인원	정원 외 인원 업무공간	-	700.25	513.00	513.00	-187.25
	정원 외 인원 업무시설 소계	-	700.25	513.00	513.00	-187.25
합계		7,582.00	700.25	6,520.50	-1,061.50	-187.25

자료: 연구진 작성

주무부처에서 요청한 정원 외 인원(계약직, 과학수사6팀, 광역정보2팀, 형사기동대2팀)에 대한 시설²⁹⁾의 경우, 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」에서 제시된 정원 외 근무자 배정면적 기준 5㎡/인을 적용하여 사무공간을 반영하였다. 다만, 계약직근로자의 경우 근무 지속성을 고려하여 기간제근로자를 제외하고 무기계약직근로자의 사무공간만을 반영하였다. 형사기동대2팀의 경우 조사공간이 별도로 요구됨에 따라 「수사부서 조사환경 설계기준」(2023)을 적용하여 조사실, 진술녹화실 및 진술녹화모니터실을 반영하였다. 검토 결과, 정원외 인원의 업무시설 면적은 513㎡로, 부처에서 요구한 시설면적 700.25㎡ 대비 187.25㎡ 작은 면적이며, 현 청사 점유면적(720.45㎡)을 초과하지 않는 범위 내에서 산출되었다.

28) 일반유치장 공용면적 88.6㎡을 제외한 값임

29) 서울경찰청 8차 제출자료(서울경찰청(2024. 9. 26.))

〈표 III-29〉 정원 외 인원 업무시설(부처 요구안과 대안 비교)

(단위: m²)

용도	시설명	부처 요구안 (A)	대안				
			수량 (인)/ (부)/ (실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)	
업무시설	정원 외 인원	계약직 업무공간 (사무공간)	30.00	6	「2024년도 국유재산 관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」 정원 외 근무자 기준 적용 → 근무자 수×5m ²	30.00	-
		과학 수사6팀 업무공간 (사무공간)	53.65	22		110.00	56.35
		광역 정보2팀 업무공간(사무공간)	213.39	22		110.00	-103.39
		형사 기동대2팀 업무공간 (사무공간 및 조사공간)	403.21	32	근무자 수×5m ² = 160m ² 조사실: 4실(32명/8명)×10m ² = 40m ² 진술녹화실: 3실×11m ² = 33m ² 진술녹화모니터실: 3실×10m ² = 30m ²	263.00	-140.21
		계	700.25	82	-	513.00	-187.25
정원 외 인원 계(업무시설)		700.25	82	-	513.00	-187.25	

자료: 연구진 작성

「경찰관직무집행법」 제9조에 따르면 경찰서에는 미결수용시설의 하나인 유치장을 설치하도록 하고 있다. 본 검토는 법령과 서울경찰청에서 제시한 의견을 종합적으로 고려하여 유치장 설치 계획을 반영하였다.

「경찰관직무집행법」
[시행 2024.9.20.] [법률 제20374호, 2024.3.19., 일부개정]

제9조(유치장) 법률에서 정한 절차에 따라 체포·구속된 사람 또는 신체의 자유를 제한하는 판결이나 처분을 받은 사람을 수용하기 위하여 경찰서와 해양경찰서에 유치장을 둔다.

사업계획안에 따르면 서울 동작경찰서 유치장 면적은 일반유치장 기준으로 산정되어 있다. 현재 동작경찰서는 관악경찰서 통합유치장을 이용하고 있고 현 청사 내 설치되어 있는 유치장은 사용하지 않는 것으로 확인되었다. 앞서 검토한 「경찰관서 설계기준」(2021)에서는 경찰청 ‘유치장 관리부서 이관 시범운영 확대 및 인력 재배치 계획’에 의거하여 현재

일시 사용하지 않는 유치장은 일반유치장을 적용하도록 제시하고 있으므로, 서울 동작경찰서 또한 그 기준에 따라 일반유치장 설치가 반영되어야 할 것으로 판단된다. 따라서 본 재검토에서는 사업계획안을 준용하여 일반유치장 면적을 반영하였다.

「유치장 설계 표준 규칙」 [별도3]과 같이 일반유치장의 규모는 384㎡(24m×16m)로서, 복도, 화장실, 계단, 엘리베이터 등 공용면적이 포함된 면적이므로 전용면적은 유치장 공용면적(전용면적의 30%)을 제외하여 산정하였다.

〈표 III-30〉 유치장 전용 및 공용면적 검토

(단위: %, ㎡)

구분	비율	시설면적	비고
일반유치장	전용면적	295.40	-
	공용면적	88.60	-
	합계면적	130	384.00

2) 편의시설

편의시설 면적은 「경찰관서 설계기준」(2021)의 시설면적 기준에 따라 2024년 4월 기준 정원을 적용하여 재검토하였으며, 정부청사시설기준과 비교하여 세부시설의 필요성을 확인하고 대안 규모에 반영 여부를 판단하였다.

대안의 편의시설 규모는 사업계획안 대비 337.37㎡ 감소한 558.71㎡로 산정되었다. 이는 사업계획안의 경우 2023년 1월 기준 본서 정원 422명을 적용하였고, 대안은 2024년 4월 기준 본서 정원 313명을 적용하여 발생한 차이이며, 종교단체 및 협의회 시설의 경우 대안 규모에 반영하지 않았기 때문이다.

사업계획안에서는 종교단체를 위한 공간으로 120㎡를 계획하고 있으나 주무부처에서 근거로 제시한 「경찰 위촉 성직자 운영규칙」 검토 결과, 해당 시설 설치가 의무조항은 아닌 것으로 판단된다. 또한 주로 24시간 경찰서 내에 상주했던 전·의경을 위한 시설로서 전·의경제도 폐지³⁰⁾ 이후에는 활용 빈도가 낮아진 것으로 판단되어 편의시설에서 제외하였다.

협회의 경우 서울경찰청 제출자료³¹⁾에 따르면 정기 모임 및 행사 목적으로 아동청소년 보호 순찰, 일자리 알선, 홀수달 월례회의 진행, 연 1회 현충원 경찰충훈탑 참배 및 묘

30) 전경 2013년 9월 25일 폐지, 의경 2023년 5월 17일 폐지

31) 서울경찰청 6차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-27636(2024. 8. 8.))

비 청소 등을 진행하고 있으나, 시설 이용 빈도가 낮고 상시 운영되는 시설은 아니므로 업무시설 중 대강당, 회의실 등을 활용할 수 있을 것으로 보아 대안 면적에서 제외하였다.

〈표 Ⅲ-31〉 편의시설 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	사업 계획안 (A)	대안			
			수량 (인)/ (부)/ (실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)
편의 시설	직원휴게실	97.46	313	9.9m ² +(정원-24인)×0.22m ² =73.48m ²	73.48	-23.98
	여경, 여직원휴게실	54.00	151	17~24인 기준: 54m ²	54.00	-
	체육실	126.52	313	75m ² +(정원-100)×0.16m ² =109.08m ²	109.08	-17.44
	관복보관 및 탈의실	232.10	313	직원 수×0.55m ²	172.15	-59.95
	목욕실(남, 녀)	200.00	313	200~400명 미만: 150m ² 400~600명 미만: 200m ²	150.00	-50.00
	종교단체	120.00	-	관련 기준에 따른 필수시설이 아니고, 전·의경 폐지 이후 시설활용도가 낮음	-	-120.00
	협의회	66.00	1	현황자료 검토결과 시설이용 빈도가 낮아 청사 내 유휴 공간 활용 가능	-	-66.00
계(편의시설)		896.08		-	558.71	-337.37

자료: 연구진 작성

3) 정보통신시설

정보통신시설 면적은 「경찰관서 설계기준」(2021)의 시설면적 기준에 근거하여 검토한 결과 사업계획안과 동일하게 산출되어, 사업계획안의 123m²를 준용하였다.

〈표 Ⅲ-32〉 정보통신시설 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	사업계획안 (A)	대안			
			수량(인)/ (부)/(실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)
정보 통신 시설	정보통신실	40.00	8	장비 1조×5m ²	40.00	-
	전산장비실	50.00	10	전산기 수×5m ²	50.00	-
	보안실	33.00	1	1실: 33m ²	33.00	-
계(정보통신시설)		123.00	-	-	123.00	-

자료: 연구진 작성

4) 저장보관시설

「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 적정 시설면적을 산정한 결과, 대안의 저장보관시설 면적은 1,541.35㎡로, 사업계획안 1,684.27㎡ 대비 142.92㎡ 감소하였다. 순사무실의 일정 비율로 결정되는 저장보관시설 특성상 정원 감소에 따른 순사무실 면적 감소에 따른 결과이다.

〈표 III-33〉 저장보관시설 규모 검토

(단위: ㎡)

용도	시설명	사업 계획안 (A)	대안				
			수량 (인)/ (부)/ (실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)	
저장 보관 시설	문서고	267.12	2,927	순사무실면적×7%	204.89	-62.23	
	비품창고	267.12	2,927	순사무실면적×7%	204.89	-62.23	
	소모품창고	267.12	2,927	순사무실면적×7%	204.89	-62.23	
	피복창고	131.41	654	직원수×0.17㎡	111.18	-20.23	
	수사 + 과학 수사	영치물 압수보관실	20.00	1	[통합증거물보관실] 1실: 103㎡ ※ 영치물 보관실, 증거분석 보관실을 통합하여 통합증거물 보관실로 변경	103.00	83.00
		수사자료 (송치)실	34.00	1	[수사기록보관실] 1급서 104㎡ ※ 수사자료 송치실 삭제 및 수사기록 보관실 신설	104.00	70.00
		증거분석 (보관)실	83.00	1	※ 영치물 압수보관실과 통합으로 인한 삭제	-	-83.00
		소계	137			207.00	70.00
	경무	문서보관실	28	1	1실: 28㎡	28.00	-
		지출서류 보관실	32	1	1실: 32㎡	32.00	-
		물품보관실	60	1	1실: 60㎡	60.00	-
		소계	120			120.00	-
	생활 안전	즉결 유실물 보관실	15	1	1실: 15㎡	15.00	-
		압수물 보관실	52	1	1실: 52㎡	52.00	-
		자료, 장비보관실	60	1	1실: 60㎡	60.00	-
		소계	127			127.00	-

〈표 III-33〉의 계속

(단위: m²)

용도	시설명	사업 계획안 (A)	대안				
			수량 (인)/ (부)/ (실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)	
저장 보관 시설	정보기록보관실	74	1	1실: 74m ²	74.00	-	
	경비 장비, 물품보관실	145	1	1실: 145m ²	145.00	-	
	무기 · 탄약	무기고	68.50	654	400~600명 미만: 60m ² , 10명마다 0.5m ² 가산 60m ² +5×0.5=62.5m ²	62.50	-6.00
		탄약고	20	1	1실: 20m ²	20.00	-
		민간소유 총포실	30	1	1실: 30m ²	30.00	-
		화학 보관실	30	1	1실: 30m ²	30.00	-
		소계	148.50			142.50	-6.00
계(저장보관시설)		1,684.27			1,541.35	-142.92	

자료: 연구진 작성

5) 관리시설

관리시설은 서울경찰청에서 제시한 사용 인원 및 1급서 기준에 따라 「경찰관서 설계기준」(2021)에서 정한 시설면적 산정방식을 적용하여 적정 시설면적을 산정하였다. 검토 결과, 대안의 면적은 사업계획안과 동일하게 193m²로 산출되었다.

〈표 III-34〉 관리시설 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명		대안			
			인원(인)/ 장서(부)/ 실수(실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)
관리 시설	정문안내소	15.00	1	1실: 15m ²	15.00	-
	당직실	160.00	1	경찰서 1급서: 160m ²	160.00	-
	청소관리용역사무실	18.00	1	경찰서 1급서: 18m ²	18.00	-
계(관리시설)		193.00	-	-	193.00	-

자료: 연구진 작성

6) 보조시설

대안의 식당 면적은 사업계획안 대비 265㎡ 감소한 310㎡로 산출되었으며, 감소 이유는 대안의 본서 정원이 사업계획안의 본서 정원보다 적기 때문이다.

〈표 III-35〉 보조시설 규모 검토

(단위: ㎡)

용도	시설명	사업계획안 (A)	대안			
			수량(인)/ (부)/(실)	재산출 기준	대안 (B)	증감 (B-A)
보조 시설	식당	575.00	313	200~400명 미만: 310㎡ 400~600명 미만: 575㎡	310.00	-265.00
계(보조시설)		575.00	-	-	310.00	-265.00

자료: 연구진 작성

7) 시설관리 및 기타시설(공용시설)

「경찰관서 설계기준」(2021)에 근거하여 대안의 시설관리 면적은 전용면적 10,000㎡ 이하 기준을 적용하였고, 계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등의 기타시설 면적은 전용면적의 30%를 반영하였다.

〈표 III-36〉 사업계획안 및 대안의 전용면적

(단위: ㎡)

구분	전용면적	비고
사업계획안	11,053.35	-
대안	9,246.56	유치장 공용면적 88.6㎡ 제외

자료: 연구진 작성

대안의 시설관리 및 기타시설을 포함하는 공용면적은 3,436.97㎡로 사업계획안 5,824.38㎡ 대비 2,387.41㎡ 감소하였으며 그 원인은 다음과 같다.

기계실, 전기실, 발전기의 경우 대안의 전용면적이 10,000㎡ 이하로 감소함에 따라 「경찰관서 설계기준」에 의거, 시설 규모를 재산출하였다. 또한 사업계획안의 경우 전용면적과 지하주차장을 합산한 면적의 30%를 공용면적으로 반영하여 과다 계획되었던 것을 대안에서는 지하주차장을 제외한 전용면적의 30%를 공용면적으로 반영하였다.

〈표 III-37〉 시설관리 및 기타시설(공용시설) 규모 검토

(단위: m²)

용도	시설명	사업계획안 (A)	대안			
			전용면적	재산출 기준	대안(B)	증감(B-A)
시설 관리	기계실	600.00	9,246.56	전용면적 10,000m ² 이하: 450	450.00	-150.00
	전기실	280.00	9,246.56	전용면적 10,000m ² 이하: 175	175.00	-105.00
	발전기	54.00	9,246.56	전용면적 10,000m ² 이하: 38	38.00	-16.00
	소계	934.00	-	-	663.00	-271.00
기타 시설	계단실·EV홀·복도· 화장실·로비 등	4,890.38	9,246.56	전용면적의 30%	2,773.97	-2,116.41
	소계	4,890.38	-	-	2,773.97	-2,116.41
계(공용면적)		5,824.38	-	-	3,436.97	-2,387.41

자료: 연구진 작성

8) 주차규모 검토

「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」[별표 2] 부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준에 따르면 업무시설 중 공공업무시설의 부설주차장은 시설면적 200m²당 1대의 규모로 설치하도록 기준을 정하고 있다.

「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 [시행 2023.12.29.][서울특별시조례 제8993호, 2023.12.29., 타법개정] [별표 2] 부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준(제20조제1항 관련)	
시설물	설치기준
2. 문화 및 집회시설(관람장은 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원 및 격리병원은 제외한다), 운동시설(골프장·골프연습장 및 옥외수영장은 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔은 제외한다), 방송통신시설 중 방송국, 장례식장	시설면적 100m ² 당 1대
2-1. 업무시설(외국공관 및 오피스텔을 제외한다)	일반업무시설: 시설면적 100m ² 당 1대 공공업무시설: 시설면적 200m ² 당 1대

따라서 시설면적 200m²당 1대의 부설주차장 설치기준을 적용하여 법정 주차대수를 산정한 결과, 사업계획안은 84대, 대안 63대로 산정되었다.

〈표 III-38〉 법정 주차대수 검토

(단위: m², 대)

구분	기준면적	법정주차대수	비고
사업계획안	16,877.73	84	1대당 면적(m ²): 200m ² /대
대안	12,683.53	63	

주: 지하주차장(5,247.90m²)은 공용차량 등을 위한 주차공간으로 주차대수 산정 시 제외함
 자료: 연구진 작성

「도시교통정비 촉진법 시행령」[별표 1]에 연면적 7,000m² 이상의 공공업무시설은 교통영향평가 대상이므로 향후 서울 동작경찰서도 평가에 따른 적정 주차대수에 따라 적절한 배치를 고려할 필요가 있다.

「도시교통정비 촉진법 시행령」
 [시행 2023.5.16.][대통령령 제33466호, 2023.5.15., 타법개정]

제13조의2(교통영향평가 대상사업 등) ③ 법 제15조제1항에 따라 교통영향평가를 실시하여야 하는 대상사업의 범위는 별표 1과 같다.

[별표 1] 교통영향평가 대상사업의 범위 및 교통영향평가서의 제출·심의 시기

2. 건축물

가. 단일용도의 건축물

11) 업무시설 : 공공업무시설(건축 연면적 7,000m² 이상)

「총사업비관리지침」 제93조에 따른 부설주차장의 면적은 법정 주차대수의 2배 이내, 지하주차장의 경우 지하 2층 이내로 하되 「도시교통정비촉진법」 및 해당 지역 조례에 의거하여 실시한 교통영향평가에 따라 조정할 수 있다고 명시하고 있다. 현재 사업계획서는 총 153대의 지하주차장 설치를 요구하고 있으며, 본 재검토에서는 「총사업비관리지침」 및 유사사례를 참고하여 적정 주차대수 및 지하주차장 규모를 검토하였다.

총사업비 관리지침
 [시행 2023. 9. 20.] [기획재정부훈령 제668호, 2023. 9. 20., 일부개정]

제93조(부설주차장의 설치) ① 부설주차장의 설치는 「주차장법」, 「도시교통정비 촉진법」, 해당 지역 「조례」 등에서 정하는 기준에 따라 합리적인 수준으로 조정한다.

② 부설주차장 면적은 당해 청사내 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 해당 지역 「조례」 등에 의거 실시한 교통영향평가에 따라 조정할 수 있다.

③ 부설주차장의 지상화 또는 지하화 여부는 기획보된 부지면적, 지가 등을 고려하여 결정한다.

본 재검토에서는 주차장 관련 건축계획이 구체적으로 제시되지 않았으나 교통영향평가 대상에 해당하는 점을 고려하여 서울시내 교통영향평가대상 규모인 7,000㎡ 이상 경찰서 신축사례의 부설주차장 규모를 검토하고자 한다. 유사사례 검토 결과, 법정 주차대수 대비 부설주차장 주차대수 비율은 평균 196.26%이며, 이는 「총사업비관리지침」의 상한선인 2배 이내에 해당한다.

〈표 III-39〉 서울시 경찰서 신축사례(법정 주차대수 대비 계획 비율)

(단위: 대, %)

구분	법정주차대수	계획 주차대수	법정 대비 계획 비율
방배경찰서	50	110	220.00
중부경찰서	58	117	201.72
서대문경찰서	70	91	130.00
강서경찰서	75	203	270.67
혜화경찰서	59	107	181.36
종로경찰서	67	103	153.73
종암경찰서	55	119	216.36
평균	62	121	196.26

자료: 서울경찰청 11차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-18899(2025.5.29.))를 토대로 연구진 작성

따라서 유사사례의 부설주차장 설치 규모 평균을 준용하여 본 사업의 부설주차장 주차대수를 산출하면 사업계획안은 165대, 대안 124대이다.

〈표 III-40〉 부설주차장 적정규모 검토

(단위: ㎡, 대)

구분	기준면적	법정주차대수	계획 가능 주차대수(법정 192.26%)	비고
사업계획안	16,877.73	84	165	시설면적 200㎡당 1대
대안	12,683.53	63	124	

주: 지하주차장(5,247.90㎡)은 공용차량 등을 위한 주차공간으로 주차대수 산정시 제외함

자료: 연구진 작성

사업계획안은 지상주차장 확보를 계획하지 않았으나, 대안에서는 건축면적과 조경면적, 공개공지면적을 고려하여 지상 주차대수를 검토함으로써 적정 지하주차장 규모를 산출하고자 하였다.

조경면적은 「서울특별시 건축 조례」의 법정 조경면적 비율인 15% 이상 설치하여야 하나, 보행통로 등 여유면적을 고려하기 위해 유사사례를 조사하여 반영하였다. 최근 3년간 경찰서 사업 중 본 사업과 조건이 유사한 지하층을 포함한 연면적 10,000㎡의 시설규모 신축사업 6개 사례조사 결과, 평균 조경면적은 대지면적의 19.85%이다.

〈표 III-41〉 조경면적 및 조경비율 산정 결과

(단위: ㎡, %)

구분	대지면적	조경면적	조경비율
중앙경찰서(2021)	4,959.00	886.14	17.87
여주경찰서(2022)	13,027.90	2,811.79	21.58
서울방배경찰서(2022)	5,368.00	1,310.84	24.42
인천남동경찰서(2022)	11,387.00	2,505.14	22.00
강릉경찰서(2022)	15,253.00	2,706.26	17.74
대구달성경찰서(2022)	5,480.79	849.85	15.51
평균	9,245.95	1,845.00	19.85

자료: 조달청, 공사비정보광장(<https://www.pcae.g2b.go.kr>)_2020~2022년 경찰서 신축공사

서울특별시 건축 조례

[시행 2025. 7. 14.] [서울특별시조례 제9763호, 2025. 7. 14., 일부개정]

제24조(대지안의 조경) ① 면적 200제곱미터 이상인 대지에 건축물을 건축하고자 하는 자는 법 제42조제1항에 따라 다음 각 호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 면적(이하 “조경면적”이라 한다)을 확보하여야 한다. <개정 2018.7.19., 2025.5.19.>

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

공개공지는 「서울특별시 건축 조례」에 따라 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물에 대하여 대지면적의 10%를 확보하도록 하고 있다.

서울특별시 건축 조례

[시행 2025. 7. 14.] [서울특별시조례 제9763호, 2025. 7. 14., 일부개정]

제26조(공개 공지 등의 확보) ① 영 제27조의2 제1항 및 제2항에 따라 공개 공지 또는 공개 공간(이하 “공개 공지 등”이라 한다)을 확보하여야 하는 대상건축물 및 면적은 다음 각 호와 같다.

1. 대상건축물 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물
다. 업무시설

2. 면적 : 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물이 확보하여야 하는 공개공지 등의 면적은 대지면적(일반인 출입이 부분적으로 제한되는 공항시설 등에 대하여는 그 출입이 제한되는 부분의 면적 제외)의 10퍼센트 이상으로 한다. 다만, 영제31조제2항에 따라 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 아니하며, 필로티구조가 구획되거나 제2항제6호에 따라 지하에 설치된 부분의 면적은 2분의 1로 한정하여 공개공지 등의 면적으로 산입한다.

대지면적의 10%를 반영한 공개공지 면적 산정 결과, 484.70㎡로 산정되었다.

〈표 III-42〉 공개공지 면적 산정 결과

(단위: ㎡, %)

부지면적(A)	비율(B)	공개공지 면적(C=A×B)
4,847.00	10%	484.70

자료: 연구진 작성

지상가용면적에 가능한 주차대수를 산정하기 위하여 지상주차장 조성사례를 통해 옥외주차장의 1대당 주차면적 평균을 산정한 결과 1대당 27.31㎡였다.

〈표 III-43〉 지상주차장 1대당 면적 산출 사례

(단위: ㎡, 대)

구분	연면적	대수	1대당 주차면적
영일대2공영주차장	2,942.00	100	29.42
죽도 공영주차장	746.80	21	35.56
칠성천공영주차장	3,347.00	121	27.66
성남시 고등지구 공영주차장	1,255.90	45	27.91
홍성읍 공영주차장	5,154.00	162	31.81
부전역 공영주차장	3,295.00	230	14.33
범일1동 제4공영주차장	1,201.00	49	24.51
평균	2,563.10	104	27.31

자료: 부산광역시, <https://www.busan.go.kr>, 검색일자: 2024. 10.

성남시청, <https://www.seongnam.go.kr>, 검색일자: 2024. 10.

포항시시설관리공단, https://www.phsisul.org/sisul_24/sub/parkinglot_1.do, 검색일자: 2024. 10.

홍성군청, <https://www.hongseong.go.kr>, 검색일자: 2024. 10.

지상주차면적은 유사사례 평균 조경면적 비율(19.85%)을 적용한 조경면적과 법정 건폐율 상한선을 적용한 건축면적을 적용하여 지상가용면적을 산정한 결과, 491.81㎡로 앞서 산정한 1대당 주차면적 27.31㎡ 적용 시 약 18대의 주차대수 확보가 가능하다.

〈표 Ⅲ-44〉 지상가용면적 산정 결과

(단위: m²)

구분	부지면적(A)	조경면적(B)	건축면적(C)	공개공지면적(D)	지상가용면적 (E=A-B-C-D)
대안	4,847.00	962.29	2,908.20	484.70	491.81

주: 조경비율은 유사사례의 비율 평균값인 19.85% 적용

〈표 Ⅲ-45〉 지상주차가능대수 산정 결과

(단위: m², 대)

구분	지상가용면적	1대당 주차면적	지상주차가능대수
대안	491.81	27.31	18

주: 1대당 주차면적은 유사사례의 1대당 주차면적 평균값인 27.31m² 적용

대안의 지하주차장 규모는 부설주차장 전체 주차대수 124대에서 지상주차대수 18대를 제외한 106대의 주차가 가능한 3,635.80m²로 사업계획안 대비 1,612.10m² 감소하였다.

〈표 Ⅲ-46〉 적정 지하주차면적 산정

(단위: 대, m²)

구분	계획 가능 주차대수 (법정 196.26%)	지상 주차대수	지하 주차대수	1대당 면적	적정 지하주차면적
대안	124	18	106	34.3	3,635.80

주: 1대당 면적 34.3m²는 「경찰관서 설계기준」-경찰청 재정담당관실(2021. 12.)의 지하주차장 면적 기준을 적용

자료: 연구진 작성

한편 사업계획안에서는 지하층을 3개층으로 제시하고 있으나, 기계실, 전기실, 발전기실과 지하주차장 면적의 합계가 사업계획안 6,181.90m², 대안 4,298.80m²로 산정되었다. 부지면적이 4,847.00m²임을 고려할 때 기계실, 전기실, 발전기실과 지하주차장을 포함한 층수는 지하 2층 규모로 가능할 것으로 보인다.

9) 규모 검토 결과 종합

규모 검토 결과, 대안의 면적은 사업계획안 대비 5,806.30m² 감소하였다. 사업계획안 대비 면적이 감소한 주요 요인은 사업계획안 작성 당시 75기동대가 동작경찰서 정원에 포함되어 있었으나, 검토 과정에서 2024년 4월 기준 최신 정원을 적용함에 따라 전용면적이

감소하였고 전용면적에 비례한 공용면적 또한 감소하였기 때문이다. 또한, 유사사례 검토 결과를 반영한 지하주차장 규모 재산정, 편의시설 등의 필요성 검토 결과 일부 시설 면적이 제외되었기 때문이다.

〈표 III-47〉 규모 검토 결과 종합

(단위: m²)

구분			사업계획안(A)	사업계획 적정성 재검토		
				대안(B)	증감(B-A)	
전용 면적	업무 시설	정원	순사무실	3,816.00	2,927.00	-889.00
			순사무실 외	3,766.00	3,080.50 ³²⁾	-685.50
		정원 외 인원	-	513.00	513.00	
		편의시설		896.08	558.71	-337.37
		정보통신시설		123.00	123.00	-
		저장보관시설		1,684.27	1,541.35	-142.92
		관리시설		193.00	193.00	-
		보조시설		575.00	310.00	-265.00
		전용면적 소계		11,053.35	9,246.56	-1,806.79
공용 면적	기계실		600	450.00	-150.00	
	전기실		280	175.00	-105.00	
	발전기		54	38.00	-16.00	
	계단·EV홀·복도·화장실·로비 등		4,890.38	2,773.97	-2,116.41	
	지하주차장		5,247.90	3,635.80	-1,612.10	
	공용면적 소계		11,072.28	7,072.77	-3,999.51	
합계			22,125.63	16,319.33	-5,806.30	

자료: 연구진 작성

10) 현 청사 대비 검토 결과

현 청사 실별 면적 대비 사업계획안 및 대안의 규모를 비교해 보기 위하여 전용면적 기준으로 시설면적을 살펴본 결과, 현 청사는 6,006.07m²를 사용 중이며, 사업계획안은 11,053.35m²로 현 청사 대비 5,047.28m² 증가하였고, 대안은 9,246.56m²로 현 청사 대비 3,240.49m² 증가한 규모이다. 업무시설, 편의시설, 정보통신시설, 저장보관시설, 관리시설,

32) 일반유치장 공용면적 88.6m²을 제외한 값임

보조시설로 구분하여 증가한 규모와 증가 요인을 살펴보면 다음과 같다.

업무시설의 경우 현 청사에서 4,254.07㎡를 사용하고 있으나, 사업계획안은 7,582㎡, 대안은 6,520.50㎡로 산정되어 현 청사 대비 각각 3,327.93㎡, 2,266.43㎡ 증가하였으며, 이는 순사무실 외에 회의실, 진술녹화실 및 진술녹화모니터실, 민원실, 유치장, 상황실, 상무관, 사격장 등 시설의 전체적인 면적이 증가하였기 때문이다.

편의시설은 현 청사에서 517㎡를 사용하고 있으나, 사업계획안은 896.08㎡, 대안은 558.71㎡로 산정되어 현 청사 대비 각각 379.08㎡, 41.71㎡ 증가하였으며, 체육실, 관복 보관 및 탈의실, 목욕실 등이 추가되었기 때문이다.

정보통신시설은 현 청사에서 111㎡를 사용하고 있으며, 사업계획안과 대안은 모두 123㎡로 현 청사와 비슷한 규모의 수준으로 산정되었다.

저장보관시설은 현 청사에서 718㎡를 사용하고 있으나, 사업계획안은 1,684.27㎡, 대안은 1,541.35㎡로 산정되었다. 현 청사 대비 사업계획안은 966.27㎡, 대안은 823.35㎡ 증가하였으며, 증가 사유는 문서고, 비품 및 소모품 창고의 면적 증가와 수사·과학수사, 경무, 생활안전, 무기·탄약 관련 보관실의 추가 조성으로 인한 것이다.

관리시설은 현 청사에서 106㎡를 사용하고 있으나, 사업계획안과 대안은 193㎡로 산정되어 현 청사 대비 87㎡ 증가하였으며 이는 당직실 면적 증가에 기인한다.

보조시설은 현 청사에서 식당 면적을 300㎡ 사용하고 있으나, 사업계획안은 575㎡, 대안은 310㎡로 산정되었다. 현 청사 대비 사업계획안은 275㎡, 대안은 10㎡ 증가하였다.

〈표 III-48〉 규모 검토 결과 종합(현 청사 비교 검토)

(단위: m²)

구분			현청사 (A)	사업계획 적정성 재검토				
				사업 계획안(B)	증감 (B-A)	대안(C)	증감 (C-A)	
전 용 면 적	업 무 시 설	정원	순사무실	2,072.62	3,816.00	1,022.93	2,927.00	854.38
			순사무실 외	1,461.00	3,766.00	2,305.00	3,080.50	1,619.50
		정원 외 인원		720.45	-	-	513.00	-207.00
		계		4,254.07	7,582.00	3,327.93	6,520.50	2,266.43
	편의시설		517.00	896.08	379.08	558.71	41.71	
	정보통신시설		111.00	123.00	12.00	123.00	12.00	
	저장보관시설		718.00	1,684.27	966.27	1,541.35	823.35	
	관리시설		106.00	193.00	87.00	193.00	87.00	
	보조시설		300.00	575.00	275.00	310.00	10.00	
	전용면적 소계			6,006.07	11,053.35	5,047.28	9,246.56	3,240.49
공 용 면 적	기계실		590.34	600.00	343.66	450.00	72.66	
	전기실			280.00		175.00		
	발전기			54.00		38.00		
	계단·EV홀·복도·화장실·로비 등		1,790.73	4,890.38	3,099.65	2,773.97	983.24	
	지하주차장		-	5,247.90	5,247.90	3,635.80	3,635.80	
	공용면적 소계			2,381.07	11,072.28	8,691.21	7,072.77	4,691.70
합계			8,387.14	22,125.63	13,738.49	16,319.33	7,932.19	

주: 업무시설은 정원 및 정원 외 인원의 업무시설 면적을 합산한 값이며, 순사무실은 정원에 해당하는 업무시설 면적 합산 값임
 자료: 연구진 작성

IV. 비용 추정

1. 비용 추정의 개요

가. 기본 방향

본 재검토에서는 『타당성재조사 수행을 위한 세부지침 연구』(한국개발연구원, 2021. 5.), 「국유재산관리기금 운용지침», 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2023. 5.) 등에 따라 다음 절차로 진행하였다.

〈표 IV-1〉 비용 추정 절차 및 방법

구분	연구 절차	연구 방법
I	유형별 공사비 산정	• 조달청에서 발간한 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 자료를 기초로 공종별 공사비 산정
II	비용 추정의 방법 및 기준검토	• 항목별 단가기준 검토 및 적용 기준 • 기본공사비(건축, 기계, 전기, 통신), 보상비, 시설부대경비 산정방식 검토
III	총사업비 추정 (사업계획안, 검토안, 대안)	• 단가적용 유형별 공사비 추정 • 공사비를 기초로 시설부대경비 등 산정
IV	총사업비 추정 종합	• 요구안과 본 검토에서 추정된 비용의 종합/비교

자료: 연구진 작성

나. 총사업비 항목

1) 사업계획안

사업계획안의 총사업비는 공사비, 보상비, 시설부대경비로 구분하여 총 65,712백만원으로 제시되었다. 이 중 시설부대경비는 설계비, 감리비, 시설부대비로 구분하여 6,241백만원을 제시하였으며, 설계비의 세부항목으로는 기본설계비, 추가설계비, 실시설계비를 제시하였다.

〈표 IV-2〉 총사업비 세부 내역

(단위: 백만원)

구분	금액	산출 근거
총사업비	65,712	
1. 공사비	58,971	• 연면적×2,665천원/㎡ • BF인증수수료(4백만원)
2. 보상비	500	• 전체 토지면적 중 12㎡
3. 시설부대경비	6,241	
3-1. 설계비	2,880	• 기본설계비: 937 • 추가설계비: 538 • 실시설계비: 1,405
3-2. 감리비	3,225	• 공사비×5.00%
3-3. 시설부대비	136	• 공사비×0.23%
4. 예비비	-	

주: 부가가치세 포함

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))를 참고하여 연구진 작성

2) 검토안 및 대안

사업계획안에서는 BF 본인증 비용을 공사비 항목에 포함하였으며, 조사 및 측량비 항목(BF 예비인증, 녹색건축 인증, 제로에너지등급 인증, 에너지절약계획서, 교통영향평가)을 시설부대경비 내에 포함하여 지침에 따라 총사업비 항목의 재분류가 필요하다고 판단된다.

따라서, 본 재검토에서는 「타당성재조사 착수회의 자료」(한국조세재정연구원, 2024. 3.)에 따라 총사업비 항목을 아래와 같이 재분류하였다.

〈표 IV-3〉 총사업비 항목 재분류

총사업비 항목	
사업계획안	검토안 및 대안
1. 공사비	1. 공사비
1-1. 기본공사비	1-1. 기본공사비
1-2. 추가공사비(BF 본인증)	1-2. 추가공사비
	1-2-1. 신재생에너지
	1-2-2. 철거비(공사·설계·감리)
2. 보상비	2. 보상비
2-1. 용지보상비	2-1. 용지보상비

〈표 IV-3〉의 계속

총사업비 항목	
3. 시설부대경비	3. 시설부대경비
3-1. 설계비	3-1. 설계비(기본·실시)
3-1-1. 기본설계비	
3-1-2. 실시설계비	
3-1-3. 추가설계비	
3-1-3-1. BF 예비인증	
3-1-3-2. 녹색건축 인증	
3-1-3-3. 제로에너지등급 인증	
3-1-3-4. 에너지절약계획서	
3-1-3-5. 교통영향평가	
3-2. 감리비	3-2. 감리비
3-3. 시설부대비	3-3. 시설부대비
	3-4. 조사 및 측량비 등
	3-4-1. 설계업무 추가대가
	3-4-2. 인증 관련 비용 (BF, 녹색건축, 제로에너지건축물, 에너지절약계획서)
	3-4-3. 교통영향평가
	3-5. 미술작품 설치비
	4. 예비비

자료: 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))를 참고하여 연구진 작성

다. 분석 기준연도

본 재검토의 기준연도는 2023년 말(착수시점의 전년도 말)이다. 이에 따라 총사업비 산정을 위한 기준단가의 시점이 본 재검토의 기준연도와 상이할 경우 다음의 보정지수를 적용하여 해당 단가를 2023년 말로 보정하여 적용하였다.

〈표 IV-4〉 비용 보정지수(건설투자GDP 디플레이터)

연도	건설투자 GDP 디플레이터 (2015=100)												
2011	100.0												
2012	102.1	100.0											
2013	102.3	100.1	100.0										
2014	103.7	101.5	101.4	100.0									
2015	103.8	101.7	101.6	100.2	100.0								
2016	104.2	102.0	101.9	100.5	100.3	100.0							
2017	107.7	105.5	105.3	103.9	103.7	103.4	100.0						
2018	111.0	108.7	108.6	107.1	106.9	106.6	103.1	100.0					
2019	114.1	111.7	111.6	110.0	109.8	109.5	105.9	102.7	100.0				
2020	115.4	113.0	112.8	111.3	111.1	110.7	107.2	103.9	101.2	100.0			
2021	125.3	122.7	122.5	120.8	120.7	120.3	116.4	112.8	109.8	108.6	100.0		
2022	135.1	132.3	132.1	130.3	130.1	129.6	125.4	121.6	118.4	117.0	107.8	100.0	
2023	138.9	136.1	135.9	134.0	133.8	133.3	129.0	125.1	121.8	120.4	110.9	102.9	100.0

주: 1. 건설투자 GDP 디플레이터는 국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설투자 항목이며, 기준연도 2015년 자료를 이용함
 2. 음영으로 표시된 2023년 자료는 해당 연도 종료 후 3개월 내로 연간 잠정치임. 연간 잠정 시에는 일부 기초자료를 이용하지 못함에 따라 추후 공표될 연간 확정과 차이가 있을 수 있으며 시계열 분석 시 유의바람

자료: 한국은행 경제통계시스템(<https://ecos.bok.or.kr>), 한국은행 자료갱신일 2024. 3. 5.

라. 총사업비 추정의 기준 면적

본 재검토의 총사업비는 ‘사업계획안, 검토안, 대안’으로 구분하여 추정하였다. ‘사업계획안’은 사업수행주체가 요구한 안이며, ‘검토안’은 사업계획안에서 제시한 시설 규모를 준용하고 적정 공사비 단가 및 시설부대경비 요율을 적용하여 비용을 재추정한 안이다. 대안은 「경찰관서 설계기준」(2021), 정부청사시설기준, 유사사례 검토를 통해 시설의 필요성 및 중복성을 고려하여 규모를 재산정하고 적정 공사비 단가 및 시설부대경비 요율을 적용하여 비용을 재추정한 안이다.

〈표 IV-5〉 총사업비 추정 기준 면적

(단위: m²)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)	대안(C)	증감(B-A)	증감(C-A)
대지면적	4,847			-	
연면적	16,877.73	16,877.73	12,683.53	-	-4,194.20
지하주차장면적	5,247.90	5,247.90	3,635.80	-	-1,612.10
총 연면적	22,125.63	22,125.63	16,319.33	-	-5,806.30

자료: 연구진 작성

2. 총사업비 추정

가. 공사비

1) 기본공사비

가) 기본공사비 단가 설정

건축공사비 기준단가는 원칙적으로 세부 공종별 기준단가를 각각 산정해 취합하여야 하나, 사업추진 단계상 설계도서 및 공종별 내역이 아직 없는 상태이므로 본 사업계획 적정성 재검토에서는 유사사례의 총공사비를 건물의 연면적으로 나눈 총괄 기준 단가 산정방식을 주로 적용하게 된다. 다만, 이와 같은 경우에는 철거공사비, 신재생에너지설비 공사비 등 사업여건에 따른 변수를 고려하여 기준단가를 산정한다. 「국유재산관리기금 운용지침」 제 12조에서도 시설비는 조달청에서 발표하는 『공공시설물 유형별 공사비 분석』의 공사유형별 단위 면적(1m²)당 기준단가 등을 고려하여 적용하도록 하고 있다.

서울경찰청이 제출한 사업계획서상의 공사비 단가는 기획재정부의 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」의 건축유형별 단위 면적당 공사비에서 기획재정부가 사업의 타당성 및 적정성을 심사하는 과정에서 불가상승률, 에너지 절약형 설계·시공 및 사업의 특수성 등을 감안하고 조정하여 통보하는 협의 단가로, 2024년 대형청사(10,000m² 이상) 단가 2,665천원³³⁾을 적용하였다.

이에 본 재검토에서는 조달청 ‘공사비 정보광장’의 경찰관서 발주사례를 기준으로 기본공사비 단가의 적정성을 검토하고자 하였으며, 지하층을 포함한 연면적 10,000m² 이상 규

33) 서울경찰청 1차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-9335(2024. 3. 19.))

모로 2018년 이후 발주한 사례 11건을 선정하였다. 일반적으로 공사비 정보광장의 「공공 건축물 유형별 공사비 분석」의 단위공사비는 조경, 부대토목 등 건설공사에 소요되는 모든 비용을 포함하고 있어 사업 특성 및 공사 여건에 따라 단위공사비 차이가 발생하게 된다. 따라서 조사 대상 11개 사례의 세부공종별 공사비를 확인하여 해체 및 철거공사비를 제외한 기본공사비 단가를 산출하였다. 또한 선정된 사례는 2018년 이후 발주한 경찰서 신축 사업이므로 제로에너지 건축물 인증 공사비 반영 여부를 파악하기 위해 제로에너지건축물 인증시스템³⁴⁾을 통해 인증 여부를 확인하였다. 그 결과, 2021년 이전 발주한 사업은 제로에너지건축물 인증을 받지 않은 것으로 나타나, 「제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신재생에너지 설치비 추정방안(KDI, 2021.4.)」에서 제시한 제로에너지건축물 관련 추가공사비 5%를 기본공사비 단가에 반영하였다.

선정된 유사사례의 단위공사비는 부가가치세가 포함된 금액이며, 가격 기준시점이 상이하므로 2023년 말로 가격을 보정한 후 단위공사비 단가를 산출하였다.

〈표 IV-6〉 조달청 자료 유사사례 검토

(단위: m², 천원/m²)

기준년도	경찰관서	대지면적	연면적	단위공사비	제로에너지빌딩 인증 여부 (O/X)
본사업		4,847	22,126		
2018	마산동부서	12,116	10,849	2,163	X
	울산북부경찰서	16,110	10,688	2,008	X
2019	순천경찰서	11,375	14,341	2,254	X
2020	부천소사경찰서	12,200	10,229	2,395	X
	안동경찰서	20,923	10,138	2,429	X
2021	종암경찰서	4,959	14,189	2,528	X
2022	여주경찰서	13,028	10,356	2,653	○
	서울방배경찰서	5,368	13,664	2,704	○
	인천남동경찰서	11,387	16,047	2,456	○
	강릉경찰서	15,253	14,431	2,719	○
	대구달성경찰서	5,481	13,334	2,344	○

주: 부가가치세 포함

자료: 연구진 작성

34) 제로에너지건축물 인증시스템, https://zeb.energy.or.kr/BC/BC03/BC03_06_001.do

〈표 IV-7〉 조달청 자료의 경찰서 유사사례(2018~2022)

구분	마산동부서(2018)	울산북부경찰서(2018)
조감도		
시설규모	지하1층 / 지상7층	지하1층 / 지상5층
대지면적	12,116.00㎡	16,110.00㎡
건축면적/연면적	2,415.19㎡ / 10,849.00㎡	2,620.44㎡ / 10,687.87㎡
공사비단가	2,162,846원/㎡	2,007,932원/㎡
철거비단가	19,007원/㎡	-
구분	순천경찰서(2019)	부천소사경찰서(2020)
조감도		
시설규모	지하1층 / 지상5층	지하1층 / 지상6층
대지면적	11,375.00㎡	12,200.00㎡
건축면적/연면적	3,470.12㎡ / 14,341.00㎡	2,414.70㎡ / 10,228.64㎡
공사비단가	2,253,938원/㎡	2,394,713원/㎡
철거비단가	14,335원/㎡	-
구분	안동경찰서(2020)	종암경찰서(2021)
조감도		
시설규모	지하1층 / 지상4층	지하2층 / 지상5층
대지면적	20,923.00㎡	4,959.00㎡
건축면적/연면적	3,228.82㎡ / 10,138.49㎡	2,153.22㎡ / 14,188.58㎡
공사비단가	2,429,186원/㎡	2,528,210원/㎡
철거비단가	-	32,921원/㎡

〈표 IV-7〉의 계속

구분	여주경찰서(2022)	서울방배경찰서(2022)
조감도		
시설규모	지하1층 / 지상5층	지하2층 / 지상6층
대지면적	13,027.9㎡	5,368.00㎡
건축면적/연면적	2,637.92㎡ / 10,356.01㎡	1,958.18㎡ / 13,663.77㎡
공사비단가	2,652,786원/㎡	2,703,968원/㎡
철거비단가	24,610원/㎡	55,415원/㎡
구분	인천남동경찰서(2022)	강릉경찰서(2022)
조감도		
시설규모	지하1층 / 지상5층	지하1층 / 지상6층
대지면적	11,387.00㎡	15,253.00㎡
건축면적/연면적	2,669.00㎡ / 16,047.00㎡	2,914.89㎡ / 14,430.89㎡
공사비단가	2,456,393원/㎡	2,719,315원/㎡
철거비단가	39,897원/㎡	55,233원/㎡
구분	대구달성경찰서(2022)	
조감도		
시설규모	지하2층 / 지상6층	
대지면적	5,480.79㎡	
건축면적/연면적	1,969.04㎡ / 13,333.70㎡	
공사비단가	2,344,254원/㎡	
철거비단가	21,364원/㎡	

자료: 조달청, '공사비 정보광장'을 참고하여 연구진 작성

유사사례 검토를 통해 산출된 단위면적당 기준단가는 2,509,894원/㎡로 산출되었다.

〈표 IV-8〉 유사사례 평균단가 산출내역

(단위: 원/㎡)

구분	공사비 단가 (A)	철거비 단가 (B)	2023년말 기준공사비 단가 (부가세 포함)	2023년말 기준공사비 단가 (A-B) (부가세 제외)
마산동부서(2018)	2,162,846	19,007	2,816,040	2,560,036
울산북부경찰서(2018)	2,007,932	-	2,637,519	2,397,745
순천경찰서(2019)	2,253,938	14,335	2,864,228	2,603,844
부천소사경찰서(2020)	2,394,713	-	3,027,396	2,752,178
안동경찰서(2020)	2,429,186	-	3,070,977	2,791,797
종암경찰서(2021)	2,528,210	32,921	2,905,639	2,641,490
여주경찰서(2022)	2,652,786	24,610	2,704,393	2,458,539
서울방배경찰서(2022)	2,703,968	55,415	2,725,361	2,477,601
인천남동경찰서(2022)	2,456,393	39,897	2,486,575	2,260,522
강릉경찰서(2022)	2,719,315	55,233	2,741,340	2,492,128
대구달성경찰서(2022)	2,344,254	21,364	2,390,254	2,172,958
평균 공사비 단가	2,423,049	23,889	2,760,884	2,509,894

- 주: 1. 공사비 및 철거비 단가는 부가가치세가 포함된 공사비 단가
 2. 보정 공사비 단가는 부가가치세 제외 및 디플레이터 보정된 공사비 단가
 3. 마산동부서(2018년), 울산북부경찰서(2018년), 순천경찰서(2019년), 부천소사경찰서(2020년), 안동경찰서(2020년), 종암경찰서(2021년) 보정 공사비 단가는 제로에너지 건축비용 5%가 포함된 단가

자료: 연구진 작성

나) 기본공사비 추정

상기 검토를 통해 산출된 단위면적당 기준단가를 면적에 적용하여 공사비를 산출하였다. 시설규모에 단위공사비를 적용한 결과, 기본공사비는 검토안 55,533백만원, 대안 40,960백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-9〉 기본공사비 추정 결과

(단위: ㎡, 원/㎡, 백만원)

구분	연면적	단가	금액
사업계획안	22,125.63	2,422,727	53,606
검토안	22,125.63	2,509,894	55,533
대안	16,319.33		40,960

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

2) 추가공사비

가) 신·재생에너지 공사비

사업계획안은 신·재생에너지 공사비를 제시하지 않았으나, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」(2022) 제12조 제2항에 근거하여 연면적 1,000㎡ 이상의 공공기관 신축·증축 건축물은 의무적으로 신·재생에너지 공사비를 산정하여 반영하여야 한다.

이에 본 재검토에서는 「제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지 설치비 추정 방안」(한국개발연구원, 2021. 4.)에 따라 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법 시행령」 및 산업통상자원부고시 제2022-175호, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」[별표2](2022. 10. 21.) 등의 자료를 참고하여 신·재생에너지 공사비를 추가적으로 반영하였다.

〈표 IV-10〉 신·재생에너지의 공급의무 비율

(단위: %)

해당연도	2020~2021	2022~2023	2024~2025	2026~2027	2028~2029	2030 이후
공급의무비율	30	32	34	36	38	40

자료: 「신에너지 및 재생에너지개발·이용·보급 촉진법 시행령」 [별표 2], 2023. 5. 16.

〈표 IV-11〉 신·재생에너지 공급의무 비율의 산정기준 및 방법

구분	산정식
신·재생에너지 공급의무 비율	신·재생에너지 생산량÷예상 에너지사용량×100
예상 에너지사용량	건축 연면적 ¹⁾ ×단위 에너지사용량 ²⁾ ×지역계수 ³⁾
신·재생에너지 생산량	원별 설치규모 ⁴⁾ ×단위 에너지생산량 ⁵⁾⁷⁾ ×원별 보정계수 ⁶⁾⁷⁾

주: 1) 건축 연면적 중 주차장 면적은 제외함

2) 단위 에너지사용량은 용도별 건축물의 단위면적당 연간 사용이 예측되는 에너지의 양을 의미함

3) 지역계수는 지역별 기상조건을 고려한 계수임

4) 원별 설치규모는 설치계획을 수립한 신재생에너지원의 규모를 의미함

5) 단위 에너지생산량은 신재생에너지원별 단위 설치규모에서 연간 생산되는 에너지의 양을 의미함

6) 원별 보정계수는 신재생에너지원별 연간 에너지생산량을 보정하기 위한 계수임

7) 단위 에너지생산량, 원별 보정계수는 신재생에너지센터장이 정함. 다만, 단위 에너지생산량이 현저히 낮은 신재생에너지원의 보정계수는 다른 신재생에너지원 보정계수의 최대치를 초과할 수 없음.

자료: 산업통상자원부고시 제2022-175호, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 [별표 2], 2022. 10. 21.

검토된 면적에 상기 산식을 적용하여 예상 에너지사용량, 신·재생에너지 생산량, 설치 규모를 산정하였다. 단위 에너지사용량은 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」

[별표 2]를 기준으로, 공공용 업무시설의 371.66kWh/m²·yr 값을 적용하였으며, 지역계수는 서울시의 1.00 값을 적용하였다.

〈표 IV-12〉 단위 에너지사용량 및 지역계수

구분		단위 에너지사용량 (kWh/m ² ·yr)	구분	지역계수
공공용	교정 및 군사시설	392.07	서울	1.00
	방송통신시설	490.18	인천	0.97
	업무시설	371.66	경기	0.99
문교·사회용	문화 및 집회시설	412.03	강원 영서	1.00
	종교시설	257.49	강원 영동	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	0.93
	운수시설	374.47	경북	0.98
	업무시설	374.47	전남	0.99
	숙박시설	526.55	제주	0.97
	위락시설	400.33		

자료: 산업통상자원부고시 제2022-175호, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 [별표 2]

검토된 연면적에서 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 [별표2]에 근거하여 지하주차장 면적을 제외한 연면적을 적용하여 산정한 결과, 예상 에너지사용량은 검토안 6,272,775kWh/yr, 대안 4,713,960kWh/yr가 산정되었다.

〈표 IV-13〉 에너지사용량 산정

(단위: m², kWh/m²·yr, kWh/yr)

구분	연면적	단위에너지사용량	지역계수	예상에너지사용량	비고
검토안	16,877.73	371.66	1.00	6,272,775	공공업무시설
대안	12,683.53			4,713,960	

주: 연면적이란 영 제15조제2항에 따른 연면적으로 말한다. 단, 주차장 면적은 연면적에서 제외한다.

자료: 산업통상자원부고시 제2022-175호, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 [별표 2]

앞서 추정된 사업추진일정(2027년 착공) 2026~2027년의 신·재생에너지생산량의 의무 공급 비율인 36%에서 기본공사비 단가 산정 시 유사사례 검토 최근 시점인 2022년의 비율 32%의 차이인 4%를 적용한 신·재생에너지량은 다음과 같다.

〈표 IV-14〉 신·재생에너지 사용량 산정

(단위: kWh/yr, %)

구분	예상에너지사용량	공급의무비율	신재생에너지량
검토안	6,272,775	4	250,911
대안	4,713,960		188,558

자료: 연구진 작성

신·재생에너지의 사용시설에 대한 구체적인 계획이 없으므로 현장 상황에 적절히 대응할 수 있도록 지열(수직밀폐형)과 태양광(고정식)을 각각 50%, 50%씩 임의로 적용하여 산정하였다. 태양광(고정식)의 단위에너지 생산량은 1,358(kWh/kW·yr), 보정계수는 0.95이며, 지열에너지(수직밀폐형)의 단위에너지 생산량은 864(kWh/kW·yr), 보정계수는 1.26를 적용하여 산정하였다.

〈표 IV-15〉 단위 에너지생산량 및 원별 보정계수

신·재생에너지원		단위 에너지생산량		원별 보정계수
태양광	고정식	1,358	kWh/kW·yr	0.95
	추적식	1,765		1.47
	BIPV	923		6.12
태양열	평판형	596	kWh/m ² ·yr	1.78
	단일진공관형	745		1.42

〈표 IV-15〉의 계속

신·재생에너지원		단위 에너지생산량		원별 보정계수
태양열	이중진공관형	745	kWh/m ² ·yr	1.42
	공기식무창형	487		1.53
	공기식유창형	557		2.87
지열 에너지	수직밀폐형	864	kWh/kW·yr	1.26
	개방형	864		1.00
집광채광	프리즘	132	kWh/m ² ·yr	7.76
	광덕트	73		7.77
	실내루버형	184		2.77
연료전지	PEMFC(고분자 전해질)	7,415	kWh/kW·yr	2.20
	SOFC(고체 산화물)	9,198	kWh/kW·yr	8.71
수열에너지	해수	864	kWh/kW·yr	1.30
	하천수	864	kWh/kW·yr	1.30
	목재펠릿	322	kWh/kg·yr	0.32
	소형풍력	2,375	kWh/kW·yr	4.50

자료: 한국에너지공단 신재생에너지센터 공고 2023-6호, 「신·재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침」 [별표 10], 2023. 4. 11.

앞서 제시된 태양광(고정식) 및 지열에너지(수직밀폐형)의 단위 에너지생산량 및 원별 보정계수를 적용하여 태양광 및 지열 에너지생산량을 산정한 결과, 검토안은 태양광 97kWh, 지열 115kWh, 대안은 태양광 73kWh, 지열 87kWh가 산정되었다.

〈표 IV-16〉 태양광 및 지열 설치 규모 산정

(단위: kWh/yr, kWh/kW·yr, kW)

구분	신재생에너지량	단위에너지생산량	원별 보정계수	에너지생산량	
검토안	태양광	125,456	1,358	0.95	97
	지열	125,456	864	1.26	115
	소계	250,911	-	-	-
대안	태양광	94,279	1,358	0.95	73
	지열	94,279	864	1.26	87
	소계	188,558	-	-	-

주: 지열과 태양광의 설치 비율은 구체적인 계획이 없으므로 현장 상황에 적절히 대응할 수 있도록 각각 50%, 50%로 산정
 자료: 「신에너지 및 재생에너지개발·이용·보급 촉진법 시행령」 [별표 2], 2023. 5. 16.

신·재생에너지원별 기준단가는 한국에너지공단 신재생에너지센터의 「융복합지원사업 설비 및 지원단가」(2024)에 근거하여 태양광은 일반건물(100kW 이하) 설비가격(육지), 지열은 일반건물(1,000kW 이하) 설비가격(육지)을 적용하였으며 부가가치세가 포함된 금액이므로, 부가가치세를 제외한 금액으로 산정하였다.

〈표 IV-17〉 융복합지원사업 설비 및 지원단가

(단위: 천원/kW)

구분			2024년 기준단가 (부가세 포함)	2024년 기준단가 (부가세 제외)
태양광	일반건물 (100kW 이하)	설비가격 (육지)	2,068	1,880
지열	일반건물 (1,000kW 이하)	설비가격 (육지)	1,394	1,267

자료: 한국에너지공단 신재생에너지센터, www.knrec.or.kr, 게시일자 : 2023. 4. 10.

서울 동작경찰서 신축사업의 신·재생에너지 설비 공사비는 앞서 산정된 에너지생산량과 기준단가(부가세 제외)를 적용한 결과, 검토안은 329백만원, 대안은 247백만원이 산정되었다.

〈표 IV-18〉 신·재생에너지 공사비 산정

(단위: kWh, 천원/kW, 천원, 백만원)

구분	에너지생산량	원별 공사 단가	공사비	적용공사비	
검토안	태양광	97	1,880	182,820	183
	지열	115	1,267	146,041	146
	소계	-	-	328,861	329
대안	태양광	73	1,880	137,388	137
	지열	87	1,267	109,749	110
	소계	-	-	247,138	247

주: 부가가치세 제외

나) 철거비

본 사업은 기존 건축물을 철거하는 재건축 사업으로 현 경찰서 청사의 철거와 그에 따른 폐기물 발생이 예상된다. 서울경찰청에서 제시한 자료에 따르면 현재 철거가 필요한 시설물은 본관동과 별관동, 사무동 등을 포함하여 총 7개 동으로 총 연면적은 8,387㎡이며, 이

중 석면 철거 면적은 3,905㎡로, 철거공사비는 총 약 13.9억원이 소요될 것으로 예상하고 있다.

〈표 IV-19〉 철거 대상 건축물 현황

건물명	건축년도(취득년도)	구조	층수		연면적(㎡)
			지하	지상	
본관동	1985	철근콘크리트	2	5	6,216
별관동	1985	철근콘크리트	2	4	1,629.62
사무동	1985	철근콘크리트	-	2	393.22
주차타워	2005	철골	-	-	65.8
창고동(탄약고)	1985	시멘트벽돌	-	1	15
창고동(피복)	1985	시멘트벽돌	-	2	53
경비실	1985	시멘트벽돌	-	1	14.5
계					8,387.14

자료: 서울경찰청 2차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-11699(2024. 4. 5.))

서울경찰청에 따르면 2023년 3월 최초 제출한 공용재산취득계획안에는 철거비가 포함되어 있었으나, 본 사업계획안에는 반영되지 않았다. 그러나, 철거 이후 재건축을 진행해야 하는 본 사업의 특성상 총사업비에 철거비 반영이 필수적이라고 판단하였다. 철거비는 철거공사비, 설계비, 감리비로 구성되며 검토결과는 다음과 같다.

철거공사비의 경우 서울경찰청에서 작성한 '2023년도 공용재산취득사업계획안'의 철거비를 기준으로 적정성을 검토하였다. 철거비 및 폐기물처리비, 석면철거비 및 석면 폐기물 처리비를 포함한 철거공사비 산정 결과 1,265백만원이 산정되었다.

〈표 IV-20〉 철거공사비 산정 결과

(단위: ㎡, 원/㎡, %, 백만원)

구분	규모	기준단가	할증률	원가요율	공사비 ¹⁾
철거비	8,387.14	68,880	1.15	1.42	857
폐기물처리비		34,440	-	-	289
석면철거비	3,905.00	17,220	1.15	1.42	101
석면 폐기물처리비		4,592	-	-	18
계	-	-	-	-	1,265

주: 1) 부가가치세 제외

자료: 서울경찰청 6차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-27636(2024. 8. 8.))

철거설계비는 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(서울특별시, 2022)」의 기준단가를 적용한 결과, 34백만원이 산정되었다.

〈표 IV-21〉 철거설계비 추정

(단위: m², 원/m², 원, 백만원)

구분	연면적	단가	철거설계비	철거설계비
본관동	6,216.00	4,022	25,003,577	25.0
별관동	1,629.62	4,022	6,555,072	6.6
사무동	393.22	3,742	1,471,358	1.5
주차타워	65.80	4,022	264,678	0.3
창고동(탄약고)	15.00	3,742	56,127	0.1
창고동(피복)	53.00	3,742	198,316	0.2
경비실	14.50	3,742	54,256	0.1
합계	8,387.14	-	33,603,385	34

주: 1. 부가가치세 제외

2. 기준단가는 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인에서 제시한 철거설계비 단가에 대하여 시점보정 및 부가세를 제외한 단가

자료: 서울특별시, 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련」, 2022.

철거감리비는 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」(국토교통부, 2022) [별표 2] 공공발주사업의 해체공사비에 관한 요율을 적용하여 29백만원으로 산정되었다. 철거공사비, 설계비, 감리비를 포함하여 철거비용을 종합하면 1,328백만원이다.

〈표 IV-22〉 공공발주사업의 해체공사비에 관한 요율

(단위: %)

해체공사비	요율
5천만원 미만	4.53
5천만원 이상 1억원 미만	4.28
1억원 이상 2억원 미만	3.39
2억원 이상 3억원 미만	3.09
3억원 이상 5억원 미만	2.84
5억원 이상 10억원 미만	2.49
10억원 이상 20억원 미만	2.30
20억원 이상 30억원 미만	2.22
30억원 이상 50억원 미만	2.18

〈표 IV-22〉의 계속

(단위: %)

해체공사비	요율
50억원 이상 100억원 미만	2.12
100억원 이상 200억원 미만	2.06
200억원 이상 300억원 미만	2.03
300억원 이상 500억원 미만	2.00
500억원 이상 1,000억원 미만	1.95
1,000억원 이상 2,000억원 미만	1.92
2,000억원 이상 3,000억원 미만	1.88

자료: 국토교통부고시 제 2022-446호, 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」(2022. 8. 4., 일부개정)

〈표 IV-23〉 철거감리비 추정

(단위: 백만원, %)

구분	기준공사비	적용요율	금액
철거감리비	1,265	2.30	29

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

3) 공사비 종합

검토안과 대안의 공사비 산정 결과, 검토안은 사업계획안 대비 3,941백만원 증가한 62,908백만원, 대안은 사업계획안 대비 12,179백만원이 감소한 46,788백만원으로 산정되었다. 이는 검토안의 경우 기본공사비 단가의 증가와 누락된 신재생에너지 공사비 및 철거비를 포함하였기 때문이며, 대안의 경우는 기본공사비 단가 증가와 누락된 추가공사비를 반영에도 불구하고 적정 규모 검토를 통해 연면적이 줄어 공사비가 감소하였다.

〈표 IV-24〉 공사비 종합

(단위: m², 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안		
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)	
연면적(m ²)	22,125.63	22,125.63	-	16,319.33	-5,806.30	
기본 공사비	53,606	55,533	1,927	40,960	-12,646	
추가 공사비	신·재생에너지 공사비	-	329	329	247	247
	철거비(공사·설계·감리)	-	1,328	1,328	1,328	1,328

〈표 IV-24〉의 계속

(단위: m², 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
부가가치세	5,361	5,719	358	4,253	-1,108
총 공사비	58,967	62,908	3,941	46,788	-12,179

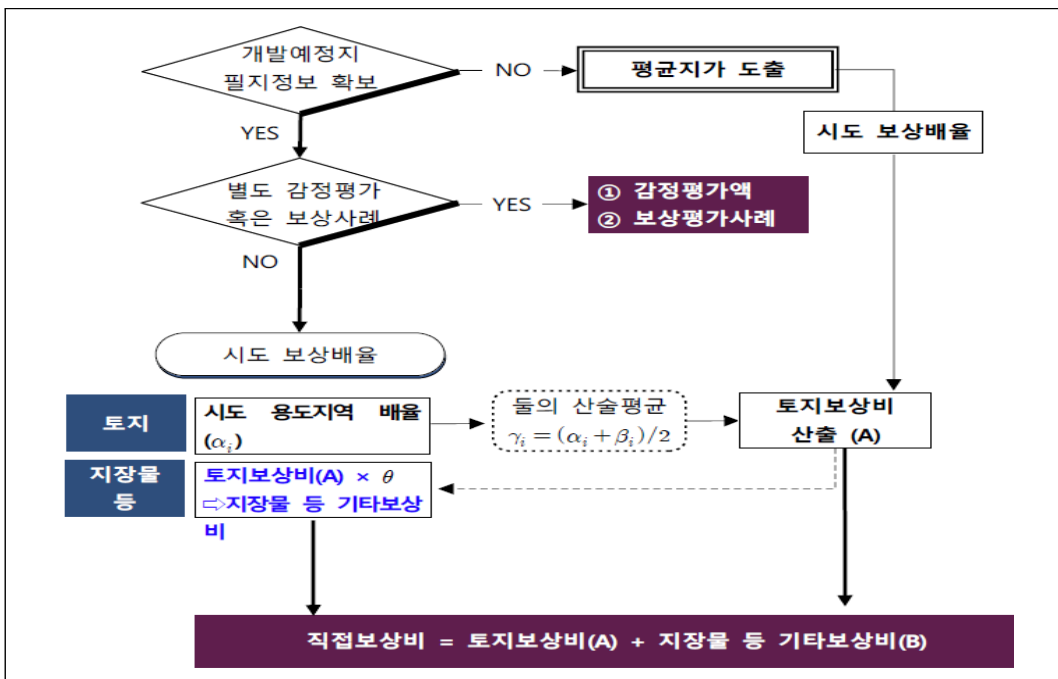
자료: 연구진 작성

나. 보상비

보상비는 토지보상비와 지장물보상비로 구성된다. 토지보상비는 예비타당성조사 검토 대상인 공익사업에 필요한 토지를 취득 또는 수용하는 데 발생하는 비용이며, 지장물보상비는 해당 토지 위에 있는 건물, 구축물, 농작물, 수목 등 해당 토지의 사용에 장애가 되는 물건을 취득 또는 수용하는 데 필요한 비용을 말한다.

보상비의 추정 절차는 아래의 그림과 같다. 이는 토지보상비와 지장물 등 기타보상으로 구성된 직접보상비의 추정 절차를 보여주고 있다.

[그림 IV-1] 단계별 보상비 추정방법



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

일반적으로 토지보상비의 추정 절차를 살펴보면, 제1단계에서는 개발 예정 토지에 대한 구체적인 정보를 알고 있느냐에 대해 검토한다. 만일 개발 예정 토지에 대한 구체적인 필지정보(소재지, 용도지역, 이용 상황, 공시지가 등)를 아는 경우 제2단계로 넘어간다. 지번에 따른 공시지가와 용도지역은 온나라부동산정보를 통해 확인할 수 있으며, 이용 상황은 해당 사업 지자체의 도움으로 확인할 수 있다. 만일 개별 필지의 정보를 모르는 경우에는 불가피하게 행정구역을 기준으로 평균지가를 활용하는 방안을 생각할 수 있다. 여기서 행정구역은 읍면동이 적절하며 읍면동 평균지가에 시도별 보상배율을 곱하여 토지보상비를 추정할 수 있다.

2단계는 감정평가 존재 여부 확인이다. 만일 개발 예정 토지에 대한 구체적인 정보를 알고 있는 경우에는 이들 필지의 토지특성(용도지역, 이용 상황 등) 및 토지가격(공시지가) 정보를 이용하는 것이 추정의 정확성을 높이게 된다. 특히 별도의 감정평가 자료가 있는지 확인이 필요하다. 만일 전문 감정평가사를 이용하여 개발 예정 토지의 감정평가 자료를 확보하고 있다면, 이를 활용하는 것이 낫다. 다만, 감정평가 시점이 1년 이상 차이 나거나 평가 자료에 대한 적정성이 의심(과소 혹은 과대평가)된다면, 감정평가 자료와 상관없이 보상배율을 통한 추정이 이루어질 수 있다. 이때 평가 자료의 적정성 판단은 한국감정평가협회 심사위원회 혹은 한국감정원을 이용할 수 있다.

제3단계는 감정평가 자료가 없거나 감정평가를 의뢰하기 힘든 경우, 공시지가에 보상배율을 곱하는 것이다. 용도지역과 이용 상황의 보상배율을 산술평균하여 각 필지별 보상배율을 구하는 것이 정확성을 높일 수 있다.

본 사업은 기존의 서울 동작경찰서 부지에 서울 동작경찰서를 재건축(신축)하는 사업으로, 사업대상 부지의 소유주는 아래와 같다.

〈표 IV-25〉 사업 대상부지 소유주 현황

(단위: m²)

	지번	소유주	면적
1	노량진동 72-35 외 7필지	경찰청	4,795
2	노량진동 72-37	기획재정부	26
3	노량진동 62-20	동작구	14
4	노량진동 70-20 외 1필지	개인	12
합계			4,847

자료: 연구진 작성

사업 대상부지 중 경찰청과 기획재정부 소유 부지는 국유지로 용지보상이 필요하지 않으나, 개인소유의 사유지 12㎡와 동작구청 소유 부지는 앞서 쟁점에서 언급한 바와 같이 동작경찰서의 주요 출입 지역에 해당하여 향후 이해관계 갈등의 우려로 매입이 필요하다.

서울경찰청 제출자료에 의하면 동작구청 소유의 노량진동 62-20번지의 경우 현재 경찰청 소유 부지인 동작구 사당동 169-21번지와 교환계약이 체결되어 확정 단계에 있는 것으로 확인된다.³⁵⁾ 따라서, 국유지인 노량진동 62-20번지의 경우 보상비 산정 대상에서 제외하며, 사유지인 70-20번지 외 1필지를 대상으로 용지보상비를 반영하고자 한다.

서울경찰청은 2024년 신규사업 예산 중 건설보상비 500백만원을 편성하였다. 2024년도 예산 요구 세부내용은 다음과 같다.

〈표 IV-26〉 2024년도 예산 요구내용 및 산출근거

(단위: 백만원)

구분	2024년 합계	건설보상비	기본설계비	시설부대비
서울 동작경찰서 재건축	575	500	74	1

자료: 서울경찰청 사전제출자료, 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안(서울 동작경찰서 재건축)」 참고

본 재검토에서는 상기의 예산편성내역을 준용하여, 검토안 및 대안 모두 사업계획안과 동일한 500백만원을 반영하였다.

〈표 IV-27〉 용지보상비 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
사유지(12㎡)	500	500	-	500	-
보상비 합계(백만원)	500	500	-	500	-

주: 대지면적은 노량진동 72-35번지 전체면적 중 사유지 12㎡를 적용함

자료: 연구진 작성

35) 서울경찰청 6차 제출자료(서울경찰청 경무기획과-27636(2024. 8. 8.))

다. 시설부대경비

시설부대경비는 설계비, 감리비, 시설부대비, 조사 및 측량비 등으로 구분하여 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2023. 5.)에 따라 해당 비용을 검토하였다. 공사비를 이용한 요율 값의 추정이 필요할 경우, 즉 공사비가 분류 구간 사이에 해당될 경우에는 다음의 직선보간법을 적용하여 산출하였다.

$$y = y_1 - \frac{(x - x_2)(y_1 - y_2)}{x_1 - x_2}$$

x : 당해 금액 x_1 : 큰 금액 x_2 : 작은 금액
 y : 당해 공사비 요율 y_1 : 작은 금액 요율 y_2 : 큰 금액 요율

1) 설계비

설계비는 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2023. 5.)에 따라 산정하며 건축부문 요율을 적용한다. 먼저, 설계비 산정을 위한 건축물의 종별 구분은 다음 표의 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 공공발주사업에 대한 건축물의 종별 구분 기준표에 따라 업무시설(공공업무시설)에 해당하는 제2종(보통)을 적용한다. 도서의 양은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에서 정한 설계도서 작성 기준에 따라 중급의 요율을 적용한다. 요율은 기본설계 40%, 실시설계 60%를 합친 요율이며, 공사비에 따라 직선보간하여 산정한 요율을 적용하여 다음과 같이 설계비를 추정하였다.

〈표 IV-28〉 건축부문 설계비 요율

(단위: %)

공사비	종별 도서의양	제1종(단순)			제2종(보통)			제3종(복잡)		
		상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
100억원까지		4.56	3.80	3.04	5.07	4.22	3.38	5.58	4.65	3.72
200억원까지		4.43	3.69	2.96	4.92	4.10	3.28	5.42	4.51	3.61
300억원까지		4.36	3.63	2.91	4.84	4.03	3.23	5.32	4.44	3.55
500억원까지		4.30	3.58	2.87	4.77	3.98	3.18	5.25	4.38	3.50

〈표 IV-28〉의 계속

(단위: %)

공사비	종별	제1종(단순)			제2종(보통)			제3종(복잡)		
	도서의양	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
1,000억원까지		4.21	3.50	2.80	4.68	3.90	3.12	5.14	4.29	3.43
2,000억원까지		4.14	3.45	2.76	4.60	3.84	3.07	5.06	4.22	3.38
3,000억원까지		4.10	3.42	2.73	4.55	3.79	3.03	5.01	4.17	3.34
5,000억원까지		4.03	3.36	2.69	4.48	3.73	2.99	4.93	4.11	3.28

자료: 기획재정부, 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2023. 5. p. 296.; 국토교통부고시 제2020-635호, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 4], 2020. 9.

〈표 IV-29〉 건축공사의 종별 구분 기준

구분	시설용도		
제2종 (보통)	<ul style="list-style-type: none"> • 공작물(굴뚝·옹벽·고가수조 등) • 단독주택 • 공동주택 • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설 • 판매시설 • 장례식장 • 교육연구시설(도서관 제외) • 노유자시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 수련시설 • 업무시설 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장 • 창고시설(냉장·냉동창고 포함) • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(정비공장, 운전학원, 정비학원) • 동물 및 식물관련시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 분뇨 및 쓰레기처리시설 • 교정 및 군사시설 • 묘지관련시설(화장장 제외) • 관광휴게시설(관망탑 제외) • 기타 제2종 용도와 유사한 것

자료: 기획재정부, 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2023. 5. p. 297.; 국토교통부고시 제2020-635호, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 4], 2020. 9.

〈표 IV-30〉 건축설계 적정요율 산정

(단위: 억원, %)

구분	당해금액	큰 금액	작은 금액	작은 금액요율	큰 금액 요율	적정요율
검토안	559	1,000	500	3.98	3.90	3.97
대안	412	500	300	4.03	3.98	4.00

자료: 연구진 작성

가) 기본설계비

앞서 도출된 요율을 적용하여 산정한 기본설계비는 검토안 887백만원, 대안 660백만원이다. 검토안은 기본공사비 단가 증가로 인해 사업계획안 대비 기준공사비가 증가하여 사

업계획안 대비 35백만원 증가하였으며, 대안은 적정규모 재산출로 인한 연면적 및 기준공사비 감소로 사업계획안 대비 192백만원 감소하였다.

〈표 IV-31〉 기본설계비 추정

(단위: 백만원, %)

구분	기준공사비	적용요율	기본설계 적용요율	금액
사업계획안	53,606	3.97	40%	852
검토안	55,862	3.97		887
대안	41,207	4.00		660

- 주: 1. 부가가치세 제외
 2. 동 요율은 2024년 신규사업부터 적용(2023년 이전 신규사업은 각 해당연도 지침의 기준요율을 따름)
 3. 동 요율은 기본조사설계와 실시설계를 합친 요율임
 ① 「건축법」 제11조에 의한 건축허가 또는 동법 제14조에 의한 건축신고만으로 건축이 가능한 건축물인 경우: 기본설계 40%, 실시설계 60%
 ② 타 법령에 의한 별도의 사업시행인가 등을 필요로 하는 관광숙박시설, 병원건축물, 재개발·재건축 등의 경우: 기본설계 45%, 실시설계 55%

자료: 연구진 작성

나) 실시설계비

앞서 도출된 요율을 적용하여 실시설계비를 산정한 결과 검토안은 1,331백만원, 대안은 989백만원이 산정되었다. 기본설계비와 같이 사업계획안 대비 검토안 및 대안의 차이는 기준공사비의 차이에 따른 것이다.

〈표 IV-32〉 실시설계비 추정

(단위: 백만원, %)

구분	기준공사비	적용요율	실시설계 적용요율	금액
사업계획안	53,606	3.97	60%	1,277
검토안	55,862	3.97		1,331
대안	41,207	4.00		989

- 주: 1. 부가가치세 제외
 2. 동 요율은 2024년 신규사업부터 적용(2023년 이전 신규사업은 각 해당연도 지침의 기준요율을 따름)
 3. 동 요율은 기본조사설계와 실시설계를 합친 요율임
 ① 「건축법」 제11조에 의한 건축허가 또는 동법 제14조에 의한 건축신고만으로 건축이 가능한 건축물인 경우: 기본설계 40%, 실시설계 60%
 ② 타 법령에 의한 별도의 사업시행인가 등을 필요로 하는 관광숙박시설, 병원건축물, 재개발·재건축 등의 경우: 기본설계 45%, 실시설계 55%

자료: 연구진 작성

2) 감리비

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

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

감리비 산정 시 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2023. 5.)에 제시되어 있는 건축공사 복잡도에 따라 요율을 달리 적용하는데, 본 사업은 업무시설(공공업무시설)이므로 보통의 공종 요율을 적용한다. 감리비 요율을 직선보간 산정식에 따라 새롭게 산정된 각 안별 요율을 적용하여 다음과 같이 감리비를 산정하였다.

〈표 IV-33〉 전면 책임감리비 요율

(단위: %)

공사비	단순한 공종	보통의 공종	복잡한 공종
100억원	9.66	10.73	11.80
200억원	7.34	8.14	8.97
300억원	6.24	6.92	7.62
400억원	5.48	6.09	6.70
500억원	4.96	5.52	6.07
700억원	4.38	4.87	5.35
1,000억원	3.93	4.36	4.79
1,500억원	3.44	3.82	4.21
2,000억원	3.11	3.45	3.79
3,000억원	2.73	3.03	3.32
5,000억원	2.32	2.57	2.82

주: 1. 「건설기술진흥법」 제39조제2항에 따른 감독 권한대행 건설사업관리의 경우에 적용

2. 동 요율은 2022. 5. 1. 이후 신규 발주하는 사업부터 적용

3. 5,000억원 초과 공사비는 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 참고

자료: 기획재정부, 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2023. 5., p. 298.

「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2023. 5.)에서 제시하는 전면 책임감리비 요율을 직선보간법을 활용하여 적정 요율을 산정한 결과는 다음과 같다.

〈표 IV-34〉 감리비 적정요율 산정

(단위: 억원, %)

구분	당해금액	큰 금액	작은 금액	작은 금액 요율	큰 금액 요율	적정 요율
검토안	559	700	500	5.52	4.87	5.33
대안	412	500	400	6.09	5.52	6.02

자료: 연구진 작성

적정 요율을 적용하여 감리비를 추정한 결과, 검토안은 2,977백만원, 대안은 2,481백만원이 산정되었다. 검토안은 사업계획안 대비 높게 산정되었으며, 대안은 사업계획안 대비 낮게 산정되었는데, 이는 공사비 및 적용 요율의 차이에 따른 것이다.

〈표 IV-35〉 감리비 추정

(단위: 백만원, %)

구분	사업계획안	검토안	대안
공사비	53,606	55,862	41,207
적용요율	5.47	5.33	6.02
감리비	2,932	2,977	2,481

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

3) 시설부대비

시설부대비는 「조달사업에 관한 법률」에서 정한 수수료, 공고료 및 수용비, 공사감독 및 연락 등에 따르는 여비, 각종 수수료 등 당해 사업의 추진을 위해 소요되는 직접경비이다. 시설부대비는 기획재정부의 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2023. 5.)에 제시되어 있는 건설부문 시설부대비 요율을 적용하였다. 요율은 직선보간 산정식에 따라 새롭게 산정된 각 안별 요율을 적용하여 다음과 같이 시설부대비를 산정하였다.

또한, 본 사업은 조달청의 설계 적정성 검토 대상인 총사업비 200억원 이상인 건축사업 이므로, 산정한 시설부대비의 기준 요율의 50%를 가산하여 시설부대비를 산정하였다.

〈표 IV-36〉 건설부문 요율

(단위: %)

구분 공사비	기본조사설계비				실시설계비					시설부대비
	도로	철도	항만	상수도	도로	철도	항만	상수도	하천	
100억원까지	1.71	1.65	1.74	1.68	3.24	3.09	3.41	3.49	3.10	0.25
200억원까지	1.61	1.57	1.64	1.58	3.06	2.98	3.21	3.28	2.94	0.23
300억원까지	1.57	1.54	1.60	1.55	3.01	2.95	3.14	3.20	2.88	0.23
500억원까지	1.50	1.48	1.52	1.48	2.90	2.88	3.02	3.08	2.78	0.23
1,000억원까지	1.45	1.45	1.47	1.44	2.79	2.81	2.89	2.94	2.68	0.23
2,000억원까지	1.39	1.40	1.41	1.39	2.70	2.75	2.79	2.83	2.60	0.21
3,000억원까지	1.37	1.38	1.38	1.36	2.64	2.70	2.71	2.75	2.54	0.19
5,000억원까지	1.32	1.34	1.33	1.31	2.58	2.67	2.65	2.69	2.49	0.17

- 주: 1. 동 요율은 2024년 신규사업부터 적용(2023년 이전 신규사업은 각 해당 연도 지침의 기준요율을 따름)
 2. 요율표가 작성되지 않은 분야의 설계비는 도로분야의 요율을 준용함
 3. 「총사업비관리지침」에 따라 조달청에 설계적정성 검토를 요청하는 사업은 시설부대비 기준요율의 50% 가산(‘21년 신규 사업부터 적용)
 4. 50억원 이하 또는 5,000억원 초과 공사비는 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 참고

자료: 기획재정부, 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2023. 5., p.290.

시설부대비는 조달청 계약수수료, 공사와 직접 관련 있는 공고비, 공공요금, 수용비, 여비, 공사감독관 체재비 등으로 「2024년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2023. 5.)에 따라 산정한 결과, 검토안은 193백만원, 대안은 142백만원이 산정되었다. 검토안 및 대안 모두 사업계획안 대비 높게 산정되었는데, 비용 차이의 원인은 기준공사비의 차이와 설계 적정성 검토 대상 사업에 대한 기준 요율 50% 가산³⁶⁾에 따른 것이다.

36) 「2024년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, p. 276. (기획재정부, 2023. 5.): 「총사업비 관리지침」에 따라 조달청에 설계 적정성 검토를 요청하는 사업은 시설부대비 기준요율의 50%를 가산

〈표 IV-37〉 시설부대비 추정

(단위: 백만원, %)

구분	사업계획안	검토안	대안
공사비	53,606	55,862	41,207
적용요율	0.23		
가산요율	-	50	
시설부대비	124	193	142

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

4) 조사 및 측량비 등

조사 및 측량비는 각종 측량, 시험 및 검사, 문화재 지표조사, 환경영향평가, 교통영향평가 등에 소요되는 비용으로 「2024년 타당성 재조사 착수회의 자료」(2024. 3.)에 따라 서울경찰청에서 제시한 세부항목별로 적정성을 검토하고자 한다.

가) 설계업무 추가대가

설계업무 추가대가는 각종 인증취득을 계획하는 경우 추가되는 설계비로 사업계획안에서는 인증관련 설계대가와 인증수수료를 구분하지 않고 인증비용으로 계획하였다. 본 재검토에서는 본 사업에서 계획하고 있는 각종 인증을 위한 설계업무 추가대가를 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조를 기준으로 별도로 산정하였다. 그 결과, 검토안은 299백만원, 대안은 223백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-38〉 설계업무 추가대가 비용 산정

(단위: 백만원, %)

구분	기본공사비	적용요율	인증관련 업무대가 요율	금액
사업계획안	-	-	-	-
검토안	55,862	3.97	13.5	299
대안	41,207	4.00	13.5	223

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」

[시행 2020. 9. 14.] [국토교통부고시 제2020-635호, 2020. 9. 14., 일부개정]

- 제11조(설계업무 대가의 산정)** ④ 제5조제1호라목의 규정에 따른 설계업무대가의 산정은 다음 각 호와 같다.
3. 제5조제1호라목 12)의 설계업무의 대가는 제2항에 따라 산출된 대가에 녹색건축 인증등급에 따라 다음 각 목의 비율을 추가로 산정한 값을 더하여 산출한다
 - 나. 우수등급 : 대가의 9%
 5. 제5조제1호라목 14)의 설계업무의 대가는 제2항에 따라 산출된 대가에 에너지효율 및 제로에너지건축물 인증등급에 따라 다음 각 목의 비율을 추가로 산정한 값을 더하여 산출한다. 다만, 제로에너지건축물 인증을 적용할 경우 가목의 대가는 적용하지 않는다.
 - 나. 제로에너지건축물 인증
 - 3) 3등급 : 대가의 9%
 6. 하나의 건물에 동일한 설계에 따라 제5조제1호라목 12)부터 14)까지의 인증 관련 설계업무 중 2개 이상의 인증사항을 설계에 반영하는 경우 추가 대가요율은 다음식에 따라 산정한다.
 - 추가설계대가 요율 = $A + 1/2 B + 1/2 C$
 - A: 녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급 또는 제로에너지건축물 인증관련 설계 추가요율 중 최상위값
 - B: 녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급 또는 제로에너지건축물 인증관련 설계 추가요율 중 차상위값
 - C: 녹색건축물, 지능형건축물, 에너지효율등급 또는 제로에너지건축물 인증관련 설계 추가요율 중 최하위값

나) 인증비용

(1) 장애물 없는 생활환경 인증(BF 인증)

본 시설은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 [별표 2의2]에 근거하여 업무시설(공공청사)에 해당하므로 BF 인증 대상이다. 사업계획안은 BF 본인증 비용을 공사비 항목으로 제시하였으나, 본 재검토에서는 해당 비용을 시설부대경비 내 조사 및 측량비 항목으로 검토하였다.

〈표 IV-39〉 개별시설 인증 수수료

(단위: 원, %)

구분		300㎡ 미만 (제1구간)	300㎡ 이상~ 1,000㎡ 미만 (제2구간)	1,000㎡ 이상~ 3,000㎡ 미만 (제3구간)	3,000㎡ 이상~ 10,000㎡ 미만 (제4구간)	10,000㎡ 이상 (제5구간)
		본 인 증	기준 수수료	4,030,000		
적용 요율	0.5		0.8	1.0	1.2	1.5
수수료	2,015,000		3,224,000	4,030,000	4,836,000	6,045,000

〈표 IV-39〉의 계속

(단위: 원, %)

구분		300㎡ 미만 (제1구간)	300㎡ 이상~ 1,000㎡ 미만 (제2구간)	1,000㎡ 이상~ 3,000㎡ 미만 (제3구간)	3,000㎡ 이상~ 10,000㎡ 미만 (제4구간)	10,000㎡ 이상 (제5구간)
예비 인증	기준 수수료	2,060,000				
	적용 요율	0.5	0.8	1.0	1.2	1.5
	수수료	1,030,000	1,648,000	2,060,000	2,472,000	3,090,000

주: 1. [별표8] 장애물 없는 생활환경 인증 수수료(제4조 관련)에 따라 인증 수수료 내 인건비, 기술경비, 교통비, 간접경비 등 업무
대가 비용이 포함됨

2. 부가가치세 제외

자료: 장애물없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등[별표8]

검토 결과, BF 예비인증은 검토안, 대안 모두 연면적 10,000㎡ 이상 규모에 대한 인증 수수료를 적용하여 사업계획안과 동일한 3백만원이 산정되었다. BF 본인증의 경우 사업계획안은 수수료 4백만원을 적용하였으나 검토안, 대안 모두 연면적 10,000㎡ 이상에 해당하므로 인증수수료 6백만원을 반영하였다.

〈표 IV-40〉 BF 인증수수료 산정

(단위: 백만원)

구분	사업계획안(A)	검토안, 대안(B)	증감(B-A)
BF 본인증	4	6	2
BF 예비인증	3	3	-
BF 인증 합계	7	9	2

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

(2) 녹색건축 인증

「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물 중 공공기관에서 건축(신축, 별도 증축, 재축)하는 연면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 공공건축물은 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조의3에 따른 녹색건축 인증 대상에 해당한다. 사업계획안에서 제시한 녹색건축 인증 비용 검토 결과, 「녹색건축 인증 기준」 [별표 12] 녹색건축 인증 수수료(2023. 7. 1.)를 참고하여 인건비, 기술경비, 간접경비, 기타경비와 할증률을 적용하여 인증수수료를 검토하였다.

〈표 IV-41〉 녹색건축 본인증 수수료 산출기준

비목	세부항목	내역
인건비(A)	서류심사	<ul style="list-style-type: none"> 기술사 엔지니어링기술자 노임단가×2인×3일 특급기술자 엔지니어링기술자 노임단가×3인×3일
	현장심사	<ul style="list-style-type: none"> 기술사 엔지니어링기술자 노임단가×2인×1일 특급기술자 엔지니어링기술자 노임단가×3인×1일
	행정인건비	<ul style="list-style-type: none"> 고급기술자 엔지니어링기술자 노임단가×2인×10일×0.2
기술경비(B)	제작 및 비품	<ul style="list-style-type: none"> 심의자료, 평가보고서, 사무용품비, 기자재비 등 1식(인건비의 10%)
간접경비(C)	인증서 등	<ul style="list-style-type: none"> 인증서 및 인증명판, 임차료, 전력비 등 1식(인건비의 10%)
기타경비(D)	여비, 심의비 등	<ul style="list-style-type: none"> 출장비(실비 기준), 심의비(1인/1건, 150,000원)
합계		<ul style="list-style-type: none"> 인건비(A)+기술경비(B)+간접경비(C)+기타경비(D)
비고		<ul style="list-style-type: none"> 인건비: 엔지니어링 기술자 노임단가기준 변경시 변경단가 적용 부가가치세 별도 기존 건축물의 녹색건축 인증 수수료는 인건비 산출기준의 70%를 적용하여 산정 {인건비(A)×0.7}+기술경비(B)+간접경비(C)+기타경비(D)

자료: 「녹색건축 인증 기준」 [별표 12] 녹색건축 인증 수수료

〈표 IV-42〉 녹색건축 예비인증 수수료 산출기준

비목	세부항목	내역
인건비(A)	서류심사	<ul style="list-style-type: none"> 기술사 엔지니어링기술자 노임단가×2인×3일 특급기술자 엔지니어링기술자 노임단가×3인×3일
	행정인건비	<ul style="list-style-type: none"> 고급기술자 엔지니어링기술자 노임단가×2인×10일×0.1
기술경비(B)	제작 및 비품	<ul style="list-style-type: none"> 심의자료, 평가보고서, 사무용품비, 기자재비 등 1식(인건비의 10%)
간접경비(C)	인증서 등	<ul style="list-style-type: none"> 인증서 및 인증명판, 임차료, 전력비 등 1식(인건비의 10%)
기타경비(D)	심의비 등	<ul style="list-style-type: none"> 심의비(1인/1건, 150,000원)
합계		<ul style="list-style-type: none"> 인건비(A)+기술경비(B)+간접경비(C)
비고		<ul style="list-style-type: none"> 인건비 : 엔지니어링 기술자 노임단가기준 변경시 변경단가 적용 부가가치세 별도

자료: 「녹색건축 인증 기준」 [별표 12] 녹색건축 인증 수수료

〈표 IV-43〉 녹색건축 인증 규모별 수수료 할증률

규모별	할증계수	규모별	할증계수
500㎡ 미만	0.5	200,000㎡	2.0
5,000㎡	0.8	400,000㎡	2.5
10,000㎡	0.9	700,000㎡	3.0
20,000㎡	1.0	1,000,000㎡	4.0
50,000㎡	1.2	1,000,000㎡ 이상	5.0
100,000㎡	1.4		

주: 일반건축물 규모별 중간에 있을 때의 요율(단위 직선보간법 적용)

자료: 「녹색건축 인증 기준」 [별표 12] 녹색건축 인증 수수료

녹색건축 인증 수수료 산출기준에 따른 녹색건축 인증 비용은 검토안 및 대안 모두 본인증 11백만원, 예비인증 8백만원이 산정되었다. 다만, 「녹색건축 인증 기준」 [별표 12]에 따라 녹색건축 인증 비용은 건축 규모별 수수료 할증률이 적용되어야 하므로 할증률 산정을 통한 최종 녹색건축 인증 비용을 산정하였다.

〈표 IV-44〉 녹색건축 본인증 수수료 산출결과

구분	노임단가(원)		인원(인)	일수(일)	요율	합계(원)	
인건비	서류심사	기술사	432,440	2	3	-	2,594,640
		특급기술사	335,638	3	3	-	3,020,742
	현장심사	기술사	432,440	2	1	-	864,880
		특급기술사	346,855	3	1	-	1,006,914
	행정인건비	고급기술자	282,545	2	10	0.2	1,130,180
		고급기술자	282,545	1	1	1.0	282,545
소계						8,899,901	
기술경비	인건비의 10%		-	-	10%	889,990	
간접경비	인건비의 10%		-	-	10%	889,990	
합계						10,679,881	
기타경비	출장비(실비)	350,000	-	-	-	350,000	
	심의비(1인/1건)	150,000	3	1	-	450,000	
	소계					800,000	
총계						11,479,881	

주: 1. 노임단가는 「2023년 엔지니어링업체 임금실태조사결과 공표」(한국엔지니어링협회 정책연구실-277호(2023. 12. 6.) 참고

2. 출장비의 실비는 한국생산성본부인증원의 녹색건축 본인증 수수료 산출사례의 출장비를 적용함

〈표 IV-45〉 녹색건축 예비인증 수수료 산출결과

구분		노임단가(원)		인원(인)	일수(일)	요율	합계(원)
인건비	서류심사	기술사	432,440	2	3	-	2,594,640
		특급기술사	346,855	3	3	-	3,020,742
	행정인건비	고급기술자	282,545	2	10	0.1	565,090
		고급기술자	282,545	1	1	1.0	282,545
	소계						
기술경비	인건비의 10%			-	-	10%	646,302
간접경비	인건비의 10%			-	-	10%	646,302
합계							7,755,620
기타경비	심의비(1인/1건)	150,000		3	1	-	450,000
총계							8,205,620

주: 노임단가는 「2023년 엔지니어링업체 임금실태조사결과 공표」(한국엔지니어링협회 정책연구실-277호(2023. 12. 6.) 참고

녹색건축 인증비 할증률은 검토안과 대안의 연면적에 대해 직선보간법을 적용하여 산정한 결과, 검토안 1.01%, 대안 0.96%가 산정되었다.

〈표 IV-46〉 녹색건축 인증비 할증률 산정

(단위: m², %)

구분	당해면적	큰 면적	작은 면적	작은 면적 요율	큰 면적 요율	적정 요율
검토안	22,125.63	50,000	20,000	1.00	1.20	1.01
대안	16,319.33	20,000	10,000	0.90	1.00	0.96

자료: 「녹색건축 인증 기준」 [별표 12] 녹색건축 인증 수수료

녹색건축 본인증 및 예비인증 비용에 할증률을 적용하여 녹색건축 인증 비용을 산정한 결과, 검토안 20백만원, 대안 19백만원이 산정되었다. 사업계획안에 제시된 192백만원 대비 검토안 및 대안 모두 감소한 이유는 사업계획안의 인증비용에 설계업무 추가대가가 포함되어 있기 때문이다.

〈표 IV-47〉 녹색건축 인증 비용 산정

(단위: 백만원, %)

구분	기준공사비	요율	녹색건축 인증 요율	기타경비	금액
사업계획안	53,606	3.97	9	-	192
검토안	본인증	10.7	1.01	0.8	12
	예비인증	7.8		0.45	8
	합계	-		-	20
대안	본인증	10.7	0.96	0.8	11
	예비인증	7.8		0.45	8
	합계	-		-	19

- 주: 1. 부가가치세 제외
 2. 사업계획안은 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준의 건축설계 대가요율을 적용함
 3. 검토안 및 대안의 기준공사비는 지침에 따라 기타비용을 제외한 녹색건축 인증 수수료를 적용하고 최종 녹색건축 인증 비용을 산정할 때 기타경비를 합산함

자료: 연구진 작성

(3) 제로에너지건축물 인증

제로에너지건축물 등급 인증 수수료는 조사 분석 시점 당시 한시적 면제로 인하여 인증 수수료를 별도 산정하지 않았으나, 검토 과정 중에 「녹색건축물 조성 지원법」, 「제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」이 개정됨에 따라 2025년 1월 1일부터는 인증 수수료를 부과하도록 제시되어 있다.³⁷⁾ 이에 본 재검토에서는 인증 수수료를 미반영하였으나, 법령 개정에 따라 추후 기본 및 실시설계 시 제로에너지건축물 인증 수수료 반영이 필요할 것으로 판단된다.

(4) 에너지절약계획서 작성

에너지절약계획서는 연면적의 합계 500㎡ 이상 신축건물의 건축허가 신청 시, 「녹색건축물 조성지원법」에 의거하여 에너지절약계획서를 제출해야 한다. 따라서, 「녹색건축물 조성 지원법 시행규칙」 [별표1] 에너지 절약계획서 검토 수수료를 참고하여 에너지절약계획서 작성 비용을 산정하였다.

37) 「녹색건축물 조성 지원법」, 「제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」 개정에 따라 2025년 1월 1일부터 인증 수수료를 부과하며, 「제로에너지건축물 인증기준」 [별표4]에 따라 지하주차장을 제외한 연면적 15,000㎡ 이상 2만㎡ 미만 건축물은 1,190만원(부가가치세 별도)의 인증수수료 부과

〈표 IV-48〉 에너지절약계획서 검토 수수료

(단위: m², 원)

기준면적	금액
1,000 미만	317,000
1,000 이상 ~ 1,500 미만	422,000
1,500 이상 ~ 2,000 미만	634,000
2,000 이상 ~ 3,000 미만	845,000
3,000 이상 ~ 5,000 미만	1,057,000
5,000 이상 ~ 10,000 미만	1,268,000
10,000 이상 ~ 15,000 미만	1,480,000
15,000 이상 ~ 20,000 미만	1,691,000
20,000 이상 ~ 30,000 미만	1,902,000
30,000 이상 ~ 40,000 미만	2,114,000
40,000 이상 ~ 60,000 미만	2,325,000
60,000 이상	2,537,000

주: 부가가치세 제외

자료: 「녹색건축물 조성 지원법 시행규칙」 [별표1] 에너지 절약계획서 검토 수수료(2022. 12. 27.)

에너지절약계획서 작성 비용 산정 결과, 검토안 및 대안은 2백만원이 산정되었다. 검토안 및 대안은 사업계획안에 제시된 2백만원과 동일하게 산정되었으나, 대안의 경우 기준면적 15,000m²~20,000m² 기준단가를 적용하여 원단위 기준단가에서 차이가 발생한다.

〈표 IV-49〉 에너지절약계획서 수수료 비용 산정

(단위: m², 원, 백만원)

구분	기준면적	기준단가	금액
사업계획안	22,125.63	1,902,000	2
검토안	22,125.63	1,902,000	2
대안	16,319.33	1,691,000	2

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

다) 교통영향평가

「교통영향평가 대상사업의 범위 및 교통영향평가서의 제출·심의 시기」 제13조의2 제3항 및 제13조의3 제1항과 관련하여 건축 연면적 7,000m² 및 10,500m² 이상의 신규 공공업무

시설의 경우 교통영향평가 대상이므로, 사업계획안에서 제시한 교통영향평가 비용을 검토하여 재산정하였다.

〈표 IV-50〉 교통영향평가 대상 기준면적

구분		도시교통정비지역	교통권역
업무시설	공공업무시설	7,000㎡ 이상	10,500㎡ 이상
	일반업무시설	25,000㎡ 이상	37,500㎡ 이상

자료: 「도시교통정비 촉진법 시행령」 [별표1], 교통영향평가 대상사업의 범위 및 교통영향평가서의 제출심의시기(2023.)

「교통영향분석 개선대책 수립 대행비용 산정기준 일부개정고시안」(국토교통부, 2021.), 「교통영향평가 대행비용 산정기준」(국토교통부, 2021.)을 참고하여, 교통영향평가 직접인건비, 직접경비, 제경비, 기술료를 산정한 결과는 다음과 같다.

〈표 IV-51〉 교통영향평가 요율 산정

(단위: ㎡, %)

구분	적용연면적	기준면적	요율
사업계획안	22,125.63	-	0.94%
검토안	22,125.63	10,500.00	1.35%
대안	16,319.33		1.19%

주: 요율 산정 방식=(적용연면적÷기준면적³⁸)^{2/5} 「교통영향분석 개선대책 수립 대행비용 산정기준 일부개정고시안」(국토교통부, 2021.) 산정방식 준용

자료: 국토교통부, 「교통영향평가분석 개선대책 수립 대행비용 산정기준 일부개정 고시안」, 2021.

〈표 IV-52〉 교통영향평가 수수료 산출기준(검토안)

구분	노임단가(원)		인원(인)	일수(일)	요율	가중치	합계(원)
직접인건비	기술사	432,440		22.9	1.35	1.00	13,342,704
	특급기술자	335,638		25.4			11,486,490
	고급기술자	282,545		35.9			13,666,729
	중급기술자	261,571		44.1			15,542,135
	초급기술자	205,686		46.6			12,914,368
	소계						

38) 「도시교통정비 촉진법 시행령」(2023) [별표1] 교통영향평가 대상사업의 범위 및 교통영향평가서의 제출심의 시기의 업무시설(건축 연면적 10,500㎡ 이상) 적용

〈표 IV-52〉의 계속

구분	노임단가(원)		인원(인)	일수(일)	요율	가중치	합계(원)
직접경비	기술사	65,000		22.9	-	-	1,488,500
	특급기술자			25.4			1,651,000
	고급기술자			35.9			2,333,500
	중급기술자			44.1			2,866,500
	초급기술자			46.6			3,029,000
	소계						
제경비	직접인건비의 110~120%		-	-	115%	-	76,995,286
기술료	직접인건비+제경비의 20~40%		-	-	30%	-	43,184,314
합계							198,500,529

주: 1. 노임단가는 「2023년 엔지니어링업체 임금실태조사결과 공표」(한국엔지니어링협회 정책연구실-277호(2023. 12. 6.) 참고
 2. 직접경비는 「공무원 여비 규정」을 적용하였으며, 교통비는 교통영향평가협회와 서울 동작경찰서 간 교통비용 적용
 자료: 「교통영향평가 대행비용 산정기준」, [별표] 기술업무 소요인력 산정기준

〈표 IV-53〉 교통영향평가 수수료 산출기준(대안)

구분	노임단가(원)		인원(인)	일수(일)	요율	가중치	합계(원)
직접인건비	기술사	432,440		22.9	1.19	1.00	11,813,172
	특급기술자	335,638		25.4			10,169,744
	고급기술자	282,545		35.9			12,100,053
	중급기술자	261,571		44.1			13,760,473
	초급기술자	205,686		46.6			11,433,938
	소계						
직접경비	기술사	65,000		22.9	-	-	1,488,500
	특급기술자			25.4			1,651,000
	고급기술자			35.9			2,333,500
	중급기술자			44.1			2,866,500
	초급기술자			46.6			3,029,000
	소계						
제경비	직접인건비의 110~120%		-	-	115%	-	68,168,988
기술료	직접인건비+제경비의 20~40%		-	-	30%	-	38,233,910
합계							177,048,778

주: 1. 노임단가는 「2023년 엔지니어링업체 임금실태조사결과 공표」(한국엔지니어링협회 정책연구실-277호(2023. 12. 6.) 참고
 2. 직접경비는 「공무원 여비 규정」을 적용하였으며, 교통비는 교통영향평가협회와 서울동작경찰서 간 교통비용 적용
 자료: 「교통영향평가 대행비용 산정기준」, [별표] 기술업무 소요인력 산정기준

교통영향평가 비용 산정 결과, 검토안은 199백만원, 대안은 177백만원이 산정되었으며, 사업계획안에 제시된 207백만원 대비 검토안 및 대안 모두 감소하였다. 검토안 및 대안이 사업계획안 대비 감소한 이유는 사업계획안의 경우 시설 연면적에 요율을 적용하여 비용을 산정하였으나, 검토안 및 대안은 교통영향평가 대행비용 산정기준에 따라 직접인건비, 직접경비, 제경비, 기술료를 재검토한 결과이다.

〈표 IV-54〉 교통영향평가 비용 산정

(단위: 원, 백만원)

구분	직접인건비	직접경비	제경비	기술료	금액
사업계획안	-	-	-	-	207
검토안	66,952,425	11,368,500	76,995,286	43,184,314	199
대안	59,277,380	11,368,500	68,168,988	38,233,910	177

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

라) 조사 및 측량비 등 종합

조사 및 측량비는 기본설계·실시설계의 업무범위 이외의 각종 측량, 조사, 시험 및 검사 등 추가적으로 소요되는 비용(각종 인증비 포함)으로, 「타당성 재조사 착수회의 자료」(2024. 3.)에 따라 서울경찰청에서 제시한 세부항목(BF 예비인증, 녹색건축 인증, 에너지 절약계획서, 교통영향평가)에 대해서 비용을 검토한 결과, 검토안은 529백만원, 대안은 430백만원이 산정되었다. 이 중 인증관련 비용은 사업계획안 286백만원, 검토안 330백만원, 대안 253백만원으로 검토안은 증가하고 대안은 감소하였다. 조사 및 측량비의 차이는 설계대가 및 인증수수료 관련 기준 적용과 사업계획안 대비 대안 규모 감소에 따른 것이다.

〈표 IV-55〉 조사 및 측량비 등 종합

(단위: 백만원)

구분	인증 관련 비용							교통영향평가	합계
	설계업무 추가대가	BF인증		녹색건축 인증	제로에너지 건축물인증	에너지 절약 계획서	소계		
		본인증	예비 인증						
사업계획안	-	4	3	192	85	2	286	207	493
검토안	299	6	3	20	-	2	330	199	529
대안	223	6	3	19	-	2	253	177	430

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

5) 미술작품 설치비

본 시설은 건축연면적이 1만㎡ 이상인 업무시설로서 「문화예술진흥법」 제9조에 따라 미술작품 설치비를 반영해야 한다. 사업계획안은 미술작품 설치비가 반영되지 않았으나 관련 법령 검토 결과, 주차장·기계실·전기실·발전실 등을 제외한 시설 연면적이 검토안은 15,943.73㎡, 대안은 12,020.53㎡로 미술작품 설치 대상에 해당하므로 해당 비용을 검토하여 반영하였다.

〈표 IV-56〉 미술작품 설치 비용 기준면적 산정

(단위: ㎡)

구분	총 면적	제외면적	기준면적
사업계획안	22,125.63	6,181.90	15,943.73
검토안	22,125.63	6,181.90	15,943.73
대안	16,319.33	4,298.80	12,020.53

자료: 연구진 작성

「문화예술진흥법 시행령」 제12조 및 [별표 2]의 기준에 근거하여 검토안 및 대안의 미술작품 설치 비용 산정 결과, 검토안 360백만원, 대안 271백만원이 산정되었다.

「문화예술진흥법」

[시행 2023. 12. 21.] [법률 제19480호, 2023. 6. 20., 일부개정]

제9조(건축물에 대한 미술작품의 설치 등) ① 대통령령으로 정하는 종류 또는 규모 이상의 건축물을 건축하려는 자(이하 "건축주"라 한다)는 건축 비용의 일정 비율에 해당하는 금액을 사용하여 회화·조각·공예 등 건축물 미술작품을 설치하여야 한다.

「문화예술진흥법 시행령」

[시행 2024. 6. 1.] [대통령령 제34449호, 2024. 4. 23., 타법개정]

제12조(건축물에 대한 미술작품의 설치) ② 법 제9조제1항에 따라 건축물 미술작품을 설치하는 데에 건축비용의 일정 비율에 해당하는 금액을 사용해야 하는 건축물은 「건축법 시행령」 별표1에 따른 용도별 건축물 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 연면적[「건축법 시행령」 제119조제1항제4호에 따른 연면적을 말하며, 주차장·기계실·전기실·발전실·발전실 및 공기조화실(환기 및 냉난방 조정실)의 면적은 제외한다. 이하 같다]이 1만 제곱미터(증축하는 경우에는 증축되는 부분의 연면적이 1만 제곱미터) 이상인 것으로 한다.

〈표 IV-57〉 미술작품 설치 비용 산정

(단위: m², %, 원/m², 백만원)

구분	기준면적	적용요율	표준건축비	금액
사업계획안	15,943.73	1%	2,257,000	-
검토안	15,943.73			360
대안	12,020.53			271

- 주: 1. 「문화예술진흥법 시행령」 [별표 2] 건축물 미술작품 사용금액_건축주가 국가 또는 지방자치단체인 건축물: 건축비용의 1백분의 1의 비율에 해당하는 금액
 2. 과밀부담금 부과를 위한 2023년도 표준건축비(2,257,000원/m²)-국토교통부고시 제2022-808호
 3. 부가가치세 제외

자료: 한국조세재정연구원, 「타당성 재조사 착수회의 자료」, 2024. 3.을 참고하여 연구진 작성

6) 시설부대경비 종합

본 재검토에서 추정된 시설부대경비 종합 결과, 검토안은 6,904백만원, 대안은 5,471백만원이 산정되었다. 사업계획안 대비 검토안의 비용 증가 이유는 연면적은 동일하나 적용요율 및 미술작품 설치비 추가로 인한 차이이며, 대안의 비용 감소 이유는 미술작품 설치비가 추가되었지만, 전체적인 기준공사비 및 적용요율의 차이로 인한 것이다.

〈표 IV-58〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
설계비	2,129	2,218	1,649
기본설계비	852	887	660
실시설계비	1,277	1,331	989
감리비	2,932	2,977	2,481
공사감리비	2,932	2,977	2,481
시설부대비	124	193	142
조사 및 측량비	493	529	430
설계업무 추가대가	-	299	223
BF 본인증	4	6	6
BF 예비인증	3	3	3
녹색건축 인증	192	20	19
제로에너지등급 인증	85	-	-
에너지절약계획서	2	2	2
교통영향평가	207	199	177

〈표 IV-58〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
미술작품 설치비	-	360	271
부가가치세	568	628	497
합계	6,245	6,904	5,471

자료: 연구진 작성

라. 예비비

예비비는 사업추진 과정에서 예기치 못한 불확실에 대응하기 위한 비용으로 「예비타당성 조사 수행 총괄지침」 및 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021.)에 따라 기본계획 수립 이전 단계임을 고려하여 부가세가 포함된 공사비 및 시설부대경비 합계의 10%를 적용하였다.

〈표 IV-59〉 예비비 반영비율

구분	예비비 반영비율
1. 사업 구상 및 기본계획 수립 이전 단계	(공사비+용지보상비+시설부대경비) ×10%
2. 타당성조사 및 기본계획 보고서 활용이 가능	(공사비+용지보상비+시설부대경비) ×5%
3. 기본설계 또는 실시설계도서 활용이 가능	(공사비+용지보상비+시설부대경비) ×0%

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

〈표 IV-60〉 예비비 산정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
예비비	-	7,031	5,276

자료: 연구진 작성

마. 총사업비 추정 결과 종합

총사업비 추정 결과, 검토안의 총사업비는 773.44억원으로 사업계획안 657.12억원 대비 116.32억원 증가하였다. 검토안 총사업비가 증가한 이유는 시설 규모는 동일하나, 사업 계획안에서 미산정한 신재생에너지 공사비, 철거비 반영으로 공사비가 증가하여 공사비에 대한 요율로 산정하는 시설부대경비 증가, 예비비 반영에 따른 것이다.

대안의 총사업비 추정 결과 580.34억원으로 검토되었으며, 사업계획안 대비 76.78억원 이 감소하였다. 대안의 총사업비가 감소한 이유는 검토안과 마찬가지로 신재생에너지 공사비, 철거비, 미술작품 설치비, 예비비 항목이 추가되었으나, 최신정원 적용, 일부 시설 미 반영, 지하주차장 적정 규모 검토 등으로 사업 규모가 감소하였고 이에 따라 공사비 및 시설부대경비가 감소했기 때문이다.

〈표 IV-61〉 서울 동작경찰서 신축사업 총사업비 추정 결과

(단위: ㎡, 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
대지면적(㎡)	4,847				
연면적(㎡)	22,125.63	22,125.63	-	16,319.33	-5,806.30
1. 공사비	58,967	62,908	3,941	46,788	-12,179
1-1. 기본공사비	53,606	55,533	1,927	40,960	-12,647
1-2. 추가공사비	-	1,656	1,656	1,575	1,575
1-2-1. 신재생에너지	-	329	329	247	247
1-2-2. 철거비(공사·설계·감리)	-	1,328	1,328	1,328	1,328
1-3. 부가가치세	5,361	5,719	358	4,253	-1,107
2. 보상비	500	500	-	500	-
2-1. 용지보상비	500	500	-	500	-
3. 시설부대경비	6,245	6,904	659	5,471	-774
3-1. 설계비	2,129	2,218	89	1,649	-480
3-1-1. 기본설계비	852	887	35	660	-192
3-1-2. 실시설계비	1,277	1,331	54	989	-288
3-2. 감리비	2,932	2,977	45	2,481	-451
3-3. 시설부대비	124	193	69	142	19

〈표 IV-61〉의 계속

(단위: m², 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
3-4. 조사 및 측량비	493	529	36	430	-63
3-4-1. 설계업무 추가대가	-	299	299	223	223
3-4-2. BF 본인증	4	6	2	6	2
3-4-3. BF 예비인증	3	3	-	3	-
3-4-4. 녹색건축 인증	192	20	-172	19	-173
3-4-5. 제로에너지등급 인증	85	-	-85	-	-85
3-4-6. 에너지절약계획서	2	2	-	2	-
3-4-7. 교통영향평가	207	199	-9	177	-30
3-5. 미술작품 설치비	-	360	360	271	271
3-6. 부가가치세	568	628	60	497	-70
4. 예비비	-	7,031	7,031	5,276	5,276
총사업비(1+2+3)	65,712 (100%)	77,344 (118%)	11,632	58,034 (88%)	-7,678

주: 검토안 및 대안 하단의 비율은 사업계획안 대비 검토안 및 대안의 비율임

자료: 연구진 작성

바. 총사업비 연차별 배분

연차별 배분계획은 앞서 산정된 총사업비에 대하여 서울경찰청에서 제출한 사업계획³⁹⁾의 연차별 사업비 투입 비율을 적용하여 제시하였다.

사업계획안과 검토안 및 대안의 연차별 투입 비율은 2024년 0.9%, 2025년 1.0%, 2026년 2.2%, 2027년 5.8%, 2028년 이후 90.1%로, 2027년부터 투입 비율이 증가하는 이유는 실시설계 이후 2027년 후반기에 착공이 예상되어 투입 비율을 높게 적용하였기 때문이다.

39) 서울경찰청 사전제출자료(2024. 2.), 「서울 동작경찰서 재건축사업 설명자료」

〈표 IV-62〉 사업계획안 및 대안별 연차별 배분계획

(단위: 백만원)

구분		사업계획안, 검토안 및 대안					
		합계	2024	2025	2026	2027	2028~
사업 계획안	합계	65,712	575	665	1,443	3,818	59,211
	공사비	58,971	-	-	-	2,949	56,022
	보상비	500	500	-	-	-	-
	시설부대경비	6,241	75	665	1,443	869	3,189
	예비비	-	-	-	-	-	-
검토안	합 계	77,344	641	809	1,756	4,518	69,620
	공사비	62,908	-	-	-	3,146	59,763
	보상비	500	500	-	-	-	-
	시설부대경비	6,904	83	736	1,596	961	3,528
	예비비	7,031	58	74	160	411	6,329
대안	합 계	58,034	622	641	1,391	3,412	51,968
	공사비	46,788	-	-	-	2,340	44,448
	보상비	500	500	-	-	-	-
	시설부대경비	5,471	66	583	1,265	762	2,795
	예비비	5,276	57	58	126	310	4,724

자료: 서울경찰청 사전제출자료(2024. 2.)의 연차별 투자계획 비율을 참고하여 연구진 작성

V. 정책성 분석

1. 정책성 분석의 체계

정책성 분석은 사업 시행에 따른 비용 및 편익 중 계량화가 곤란하지만 사업의 시행 여부를 판단하는 데 있어서 고려하여야 할 평가요소들에 대한 분석을 포함한다.⁴⁰⁾ 정책적 분석의 주요 내용은 「예비타당성조사 수행 총괄지침」(기획재정부훈령 제677호, 2023. 12. 27.)과 「예비타당성조사 운용지침」(기획재정부훈령 제678호, 2023. 12. 27.)을 참고하며, 평가항목은 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 [별표 3]에서 정하는 바와 같이 ① 사업추진 여건, ② 정책효과, ③ 사업별도평가항목(선택적)으로 분류한다.

사업추진 여건은 정책 일치성 등 내부여건과 지역주민 사업태도 등 외부여건으로 구성되며, 정책 일치성 등 내부여건은 상위계획 반영 여부나 정책 방향과의 일치성 등으로 평가하고, 지역주민 사업태도 등 외부여건은 지역주민, 이해당사자 등 해당 사업의 영향을 받는 대상의 사업에 대한 태도, 갈등 여부 등의 검토를 통해 평가한다.

정책효과는 일자리 효과, 생활여건 영향, 환경성 평가, 안전성 평가(선택), 사업특화항목 등의 세부 항목으로 구성되며, 기본적으로 주무부처가 제출한 자료의 내용을 기초로 하여 검토해야 한다. 정책성 분석을 수행함에 있어 재원조달 위험성 또는 문화재 가치 등 개별 사업의 특성을 고려할 필요가 있을 경우에는 사업별도평가항목(선택적)에 반영할 수 있다.

정책성 분석의 중분류 및 세부 평가항목은 <표 V-1>과 같다. 다만 사업계획 적정성 재검토는 사업추진 여부에 대한 평가가 아니고 사업계획안(요구안)의 규모와 비용이 적정인지 평가하기 위한 조사이므로 정책성 분석 중 정책효과와 관련된 항목은 필요에 따라 생략할 수 있다. 따라서 본 검토에서는 기본 평가항목인 ‘사업추진여건’을 중심으로 검토하고, 정책효과나 사업별도평가항목은 포함하지 않았다.

40) 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 제57조 제1항

〈표 V-1〉 본 사업의 정책성 분석 항목의 범주화

중분류	세부 평가항목	수행 여부
사업추진여건	<ul style="list-style-type: none"> • 정책 일치성 등 내부여건 • 지역주민 사업태도 등 외부여건 	검토
정책효과	<ul style="list-style-type: none"> • 일자리 효과 • 생활여건 영향 • 환경성 평가 • 안전성 평가(선택) • 사업특화항목 	사업계획 적정성 재검토에서는 생략 가능
사업별도평가항목 (선택적)	<ul style="list-style-type: none"> • 재원조달 위험성 • 문화재 가치 	미포함

자료: 기획재정부훈령, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 [별표 3]을 참고하여 연구진 작성

2. 사업추진 여건

가. 관련 정책 및 계획과의 일치성 등 내부여건

1) 개요

대형 공공투자사업의 경우 사업추진 주체는 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책방향이 나 국민들의 요구 등으로 사업의 필요성을 인지하고 장기간에 걸쳐 구체적인 사업계획을 수립해 나간다. 공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 사업추진 주체가 얼마나 체계적으로 해당 사업을 추진해 왔는지를 고려하는 것은 중요하다. 따라서 내부여건에서는 해당 사업의 상위 및 관련계획 반영 여부나 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책방향과의 일치성 검토, 사업의 준비 정도 등을 평가한다.

상위 및 관련계획의 반영 여부는 해당 사업이 추진 주체에 의하여 정책목표에 부합하는 방향으로 체계적으로 관리되어 왔음을 의미하고 이는 곧 해당 사업이 정책의 일치성을 확보하고 있음을 시사한다. 다만, 기존에 수립된 장기계획이 시간의 경과에 따라 정책방향이 선회함으로써 유효성이 낮아진 경우가 발생할 수 있음을 유의해야 한다.

따라서 상위 및 관련 계획의 반영 여부와 더불어 해당 사업이 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책방향에 부합하는지도 살펴볼 필요가 있다. 상위 및 관련계획에 명시적으로 반영되어 있다고 하더라도 중앙정부 혹은 지방자치단체에서 설정한 정책목표(방향)가 개별 사업의 추진 우선순위를 결정하는 데 현실적으로 영향을 미치지 때문이다. 반대로 사업계획

적정성 재검토 시점에는 상위 및 관련계획에 명시적으로 반영되어 있지 않더라도 중앙정부 혹은 지방자치단체의 정책목표 변화에 따라 우선적으로 추진되는 사업도 존재할 수 있다. 다만, 향후 해당 사업의 상위 및 관련 계획 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 구상이 매우 중요한 요소가 될 수 있으므로 사업의 준비 정도를 내부여건에 포함할 수 있다.

2) 검토 결과

가) 상위·관련 계획 및 정책방향과의 일치성

공공사업은 주무부처의 정책 목표 달성을 위한 수단인 하나이다. 특히 중앙 및 지방정부의 재정이 투입되는 대규모 재정사업의 경우, 사업 추진에 필요한 예산을 지속적으로 확보하고 운영되기 위해서는 해당 사업의 목적과 상위·관련 계획 및 정책 방향이 일치하는 것이 매우 중요하다고 할 수 있다.

「경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018)」(2013, 경찰청)은 경찰관서 노후시설의 체계적인 환경개선을 목적으로 하며, 경찰서의 노후도, 협소도 등을 반영하여 신축 사업을 체계적으로 진행하려는 중장기계획으로, 경찰관서의 신축수요를 바탕으로 우선순위를 설정하고, 시설기준을 조정 및 신설하여 시설 전반의 환경 개선을 목표로 하고 있다. 이 계획에 따르면 동작경찰서는 2017년에 추진할 10개 경찰서 중 하나로 선정되어 있으며, 부지 확보 문제로 사업이 지연되다 현 청사 부지에 재건축하는 것으로 사업이 추진되고 있다. 실제로 현재 서울경찰청에서 추진하고 있는 관내 6개 경찰서 중 가장 오래된 청사로 건물 내·외부에 균열과 하자가 많은 상황이며, 업무 및 주차 공간 부족에 따른 문제가 지속적으로 발생하고 있다. 본 사업은 노후·협소한 청사 신축을 통해 쾌적한 근무환경을 조성하고, 이를 통해 내부 직원들의 근무 의욕 고취 및 민원인 치안 만족도 제고를 목적으로

하고 있다. 본 사업의 목적은 상위계획에서 밝히고 있는 시설 환경 개선과 같은 맥락으로 이해할 수 있으며, 이를 달성하기 위해서는 경찰서 신축이 가장 현실적인 대안이라는 점에서 정책방향과 일치한다고 볼 수 있다.

다음으로 본 사업은 ‘경찰관서 청사시설 면적기준’에 대체적으로 부합하나, 관련 기준과 현황을 토대로 시설 규모를 전반적으로 재검토한 결과 일부 보완점이 있음을 파악하였다. 동작경찰서에는 본청 소속의 광역과학수사팀, 광역정보팀, 형사기동대가 일정 공간을 점유하여 업무를 수행하고 있으나, 이 인원의 경우 본청 소속으로 동작경찰서 정원에는 포함되지 않아 사업계획안에 반영되지 않았다. 그러나 실제 동작경찰서에 상주하는 조직으로 업무공간 필요성에 따라 추가로 시설계획 반영이 요청되었다. 경찰관서 청사시설 면적기준에 따르면 각종 업무공간 규모는 정원을 기준으로 하고 있어 업무공간 반영 근거가 미흡하다고 할 수 있다. 다만, 현황과 관련 자료 검토 결과, 해당 팀의 원활한 직무 수행을 위해서는 업무공간이 필요하다고 판단되어 본 재검토에서는 정부청사시설기준에 따른 정원 외 인원 업무공간 기준을 준용하는 대안을 제시하였다. 이처럼 각급 경찰서에 배치되는 본청 소속의 인원에 대해서는 본청과 시설 중복 문제가 제기되지 않도록 합리적인 기준 마련이 필요하다. 2021년 ‘경찰관서 청사시설 면적기준’ 개정을 통해 광역과학수사팀 및 기동대 규모 기준을 마련하였으나 본청과 시설 중복에 대한 고려가 미흡하고, 광역관리체계로 전환되는 정보팀 등 다른 부문에 대한 검토도 추가로 요구된다. 이는 실제 경찰서에서 근무하는 무기계약직 인원에도 공통으로 제기되는 문제이므로 향후 기준 개정 시 종합적인 보완이 필요하다 하겠다. 또한 경찰 업무의 특수성과 무관한 편의시설 중 종교단체실, 협의회실은 정부청사시설기준과 비교할 때 설치 필요성에 의문이 제기되었다. 종교단체실의 경우 전·의경제도 폐지 이후 변경된 근무 여건을 고려하여 기준의 존속 여부를 재검토할 필요가 있고, 협의회실은 실제 사용 현황과 공간의 효율적 활용을 고려하여 설치 여부에 대한 판단이 이루어져야 할 것이다.

나) 사업의 준비 정도

상위·관련 계획과 연관성이 높다고 하더라도 사업의 세부적인 계획이 잘 갖추어져 있지 못하면 시행 과정에서 정해진 계획에 따라 추진되기 어렵다. 따라서 본 연구진은 사업이 얼마나 잘 준비되어 있는지를 확인하기 위해 사업의 입지, 세부 운영 및 관리계획, 재원조달 계획 등의 관점에서 본 사업을 검토하였다.

먼저 본 사업은 현 부지에 있는 노후 청사를 철거하고 신규 청사를 건설하는 것을 주요 내용으로 하고 있다. 따라서 본 사업과 관련하여 추가로 부지확보가 필요한 상황은 아니다. 다만 현 부지의 소유주는 경찰청, 기획재정부, 동작구, 개인이며, 동작구와 개인 소유지는 용지보상 절차를 통해 소유권 이전이 필요하다. 현재 동작구청 소유지의 경우 경찰청 소유의 부지와 교환을 위한 계약이 완료되어 관련 절차가 진행 중이다. 그러나, 개인 사유지의 경우 용지보상비에 대한 예산이 편성되었으나 보상이 완료된 상황은 아니다. 부지 소유권 확보는 사업 진행에 있어 선결하여야 할 중요한 문제임을 감안할 때 조속한 해결이 필요할 것이다.

다음으로 원활한 사업추진을 위해서는 사업계획 세부사항을 구체적으로 보완할 필요가 있고, 사업대상지 주변 영향, 공사 중 현장관리 및 임차청사 운영방안 등에 대한 선제적 검토가 요구된다. 경제적, 기능적인 시설 규모 및 공간계획과 함께 사용자 요구에 적합한 건축계획이 가능하도록 설계 발주 전보다 구체적인 시설계획 요건을 마련해야 할 것이다 또한 본 사업 부지가 도심지에 있음을 고려할 때 사업 추진 과정에서 이해관계자의 다양한 의견과 민원이 있을 것으로 예상된다. 이를 사후적으로 대응한다면 과도한 행정력이 요구될 것이므로 사업 시행 전 선제적인 검토가 중요하다. 먼저 철거 및 공사 과정에서 발생하는 소음, 진동, 분진 및 폐기물 처리 등 주변 영향을 고려한 사업 관리 방안 마련이 필요하며, 공사 중 운영할 임시청사 등 민원인 편의를 고려한 사업추진계획도 필요하다. 임시 청사 운영 중 비상상황 시 대응방안, 호송 경로 등 경찰 인력의 효과적인 운영 방안 또한 마련되어야만 관할구역 내 치안역량을 유지할 수 있을 것으로 판단된다.

재원조달 측면에서 본 사업은 「국유재산법」 제26조의5에 따라 전액 국비로 진행되는 사업이며, 2024년에 건설보상비 및 기본설계비, 시설부대경비로 5.75억원의 예산이 반영되었다. 본 사업은 법이 정하고 있는 근거에 따라 추진되는 사업으로 특수한 상황을 제외하면 재원 조달의 경우 문제가 없을 것으로 보인다.

나. 지역주민 사업 수용성 등 외부여건

1) 개요

사업추진 주체가 의지를 갖고 사업을 추진한다 하더라도 해당 사업을 부정적으로 바라보는 시각이 만연할 경우 사업이 원활하게 추진되기 어렵고, 결국에는 사업이 중단되는 상황

이 발생할 수 있다. 즉, 사업추진 과정에서 발생할 수 있는 사회적인 갈등으로 인하여 사업이 원활하게 추진되지 못하는 상황을 최소화하는 노력이 필요하다. 따라서 공공투자사업의 추진 여부를 판단할 때 지역주민의 태도 등 외부여건을 살펴보는 것이 필요하다.

외부여건에는 해당 사업이 시행되는 공간적 영향권에 거주하는 지역주민의 태도뿐만 아니라, 해당 사업의 시행으로 영향을 받을 수 있는 관련 지방자치단체나 특정 이익집단 등 모든 이해당사자의 사업에 대한 태도 및 갈등 여부 등도 포함될 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 입장에서는 바람직하지 않다고 판단하여 사업의 추진을 적극적으로 반대할 수도 있다. 나아가 동일한 사업에 대하여 사업의 추진을 적극적으로 찬성하는 주민과 적극적으로 반대하는 주민으로 나뉘어 갈등을 겪는 상황도 발생할 수 있다.

사업의 추진에 대한 선호도가 일치한다 하더라도, 세부적인 사업계획에 대하여 의견이 일치하지 않을 수도 있다. 지역주민의 태도 등 외부여건의 검토 시에는 이러한 경우까지 모두 포함할 수 있도록 노력해야 한다.

2) 검토 결과

가) 중앙부처 및 지방자치단체의 추진의지

동작경찰서는 1985년 준공된 노후시설이다. 이미 내·외부 균열 및 하자가 자주 발생하고 있으며, 사무실 내 누수 등이 발생하고 있어 시설관리를 위해 2018년부터 2022년까지 연평균 1.47억원의 유지보수비용이 투입되었다. 또한 주차공간이 매우 협소하여 2005년에 주차타워를 신축하였으나 여전히 부족한 상황이고 현 입지를 고려할 때 대체 부지를 마련하는 것 또한 어려운 상황이다. 동작경찰서의 현황과 입지 여건 등을 고려할 때 본 사업의 목적을 달성하기 위해서는 청사 신축이 가장 현실적인 대안이라고 판단된다.

주무부처 역시 이를 근본적으로 해결하기 위해서는 청사 신축이 필요한 상황이라고 설명하고 있다. 실제로 주무부처는 그동안 청사 신축을 지속적으로 추진해 왔다. 2013년에 수립된 「경찰관서 시설환경개선 5개년 계획(2014~2018)」에 따르면 본 청사의 신축은 2017년에

추진할 계획이었으나 예정 부지였던 동작구 행정복합타운 내 경찰서 대체부지 확보 문제로 무산되었다. 이에 따라 현 부지에 청사를 재건축하는 것으로 확정하고 이를 추진하고 있다.

2023년 3월에 제출한 2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안이 제출된 시점에 본 사업은 경찰서 부지 소유자와 건물 소유자가 달라 정부안 대상에서 제외되었으며, 상호 점유재산 교환 MOU를 체결(2023년 10월)하고 재산교환 대상으로 확정된 시점은 2023년 12월이다. 절차대로라면 2025년도 국유재산관리기금사업으로 편성될 예정이었으나, 국회증액 사업에 본 사업이 포함되면서 2024년 3월 사업계획 적정성 재검토에 착수하게 되었다. 이 과정에서 철거비가 제외된 총사업비가 통과되면서 본 검토에서는 이에 대한 추가 검토가 실시되었다. 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 제출 이전 소유권 이전 등 사업 실시에 필요한 제반 여건에 대한 충분한 검토가 이루어지지 않았다는 점은 주무부처가 주장하는 사업의 시급성에 반하는 것이다. 사업이 신속하게 추진되려면 그에 따른 준비 과정 등을 검토할 필요가 있으며, 사업 추진 과정에서도 이를 고려하여야 할 필요가 있다.

종합하면, 주무부처는 현재 시설물의 노후도와 하자로 인한 유지보수비용 등을 고려할 때 청사 신축이 신속하게 추진되기를 희망하고 있으나, 본 사업의 추진 경과를 살펴볼 때 미흡한 부분이 있으며, 향후 사업의 효과적인 진행을 위해서는 보다 철저한 검토와 준비가 필요할 것으로 판단된다.

나) 지역주민, 이해관계자 등의 사업 수용성

사업 대상지역은 노량진역 3번 출구로부터 50m 떨어진 지역으로 차량 통행과 유동인구 출입이 많은 지역이다. 대상지를 포함한 좌·우 측면은 일반상업지역이고, 남측은 제3종 일반주거지역으로 건축 밀도가 높은 지역에 속한다. 특히 해당 지역은 대입과 취업을 준비하는 학원이 많으며, 이들이 거주하는 고시원이 밀집된 지역이다. 따라서 철거 및 공사 과정에서 소음 및 진동으로 인한 민원이 다수 발생할 것으로 예상된다. 다만 사업 초기이기 때문에 상기의 민원에 대응하기 위한 구체적인 계획은 아직 마련되지 않은 것으로 파악하였다. 공사 중 주변 지역의 민원은 대표적인 공사 지연사유이므로 착공 전 충분한 대비가 필요해 보인다.

한편 사업 대상 부지에는 일부 사유지가 포함되어 있다. 해당 면적이 크지 않으나, 보상비 산정 등 협의 과정에서 이해관계가 첨예하게 대립할 수 있다. 2024년 예산상 보상비가

편성되어 있으므로, 이를 근거로 신속한 합의가 필요할 것이다.

현 부지에 신청사를 재건축하는 경우 경찰서 방문 민원인의 불편 또한 고려하여야 한다. 현재 임시청사로 계획되는 곳은 현 시설 외부에 따로 마련되어야 하며, 임시청사에 대한 정보가 제대로 전달되지 않는다면 민원인은 임시청사까지 다시 이동해야하는 번거로움과 그에 따른 비용(시간)이 발생할 수 있다. 다양한 매체를 통해 임시청사에 대한 정보를 제공하여 민원인들이 이를 인지하도록 하는 등 이에 대한 대안 마련 역시 필요할 것이다. 다만 시설 노후화와 주차 부족 등 현 청사의 문제점은 방문 민원인들에게도 불편함을 제공한다. 따라서 청사 재건축 자체에 대해서는 이해관계자 모두가 찬성할 것으로 보이며, 공사 과정에서 발생할 민원인의 불편함은 감수할 수 있는 수준으로 판단된다.

Ⅵ. 종합결론 및 정책제언

1. 종합결론

동작경찰서는 경찰청에서 수립한 ‘경찰관서 시설환경개선 5개년 계획’에 따라 신축을 추진하고 있는 서울시 내 6개 경찰서 중 가장 오래된 청사이다. 따라서 건축물 노후에 따른 내외부 균열과 하자가 많은 상황이며, 업무공간 및 주차공간 부족으로 불편이 지속되고 있다. 서울경찰청은 쾌적한 근무 환경 조성으로 직원의 근무 의욕을 고취하고 민원인의 치안 만족도를 높이고자 동작경찰서 시설환경 개선사업을 추진해 왔다. 2014년 서울경찰청은 동작경찰서 이전 신축을 계획하였으나 부지확보에 어려움이 있어 기존 청사를 철거하고 다시 건립하는 재건축으로 사업방식을 전환하였다. 그러나 청사 건물 및 부지 일부의 소유권 문제가 걸림돌이 되어 사업추진이 지연되었고 관련 문제들이 해소됨에 따라 2024년에 국유재산관리기금을 통한 신규사업 예산 편성으로 토지매입비 등을 계획하였다. 이는 예비타당성조사를 거치지 않고 예산이 반영된 경우로 「총사업비관리지침」이 정한 바에 따라 본 사업계획 적정성 재검토를 진행하게 되었다.

현 동작경찰서 현황과 서울경찰청의 사업계획안을 살펴보면 다음과 같다. 서울특별시 동작구 노량진로 148에 위치한 서울 동작경찰서는 1985년 준공되었으며 본관, 별관 및 기타시설로 구성되어 있다. 본관은 지상 5층, 지하 2층의 연면적 6,216㎡, 별관은 지상 4층, 지하 1층의 연면적 1,629.62㎡ 규모이며, 기타시설로는 주차타워와 주차장 등이 있다. 사업계획안은 기존 4,847㎡의 부지에 기존 청사를 철거한 후 연면적 22,126㎡ 규모로 확장 신축하는 내용으로 총사업비는 65,712백만원, 사업기간은 2024년부터 2029년까지 6년으로 제시하고 있다.

본 사업계획 적정성 재검토는 사업계획의 적절성 검토, 비용 추정, 정책성 분석으로 구성되며 검토 결과 주요 내용을 요약하면 다음과 같다.

먼저 사업계획의 적절성은 사업목적, 사업부지, 시설 규모로 구분하여 검토하였다. 「국유재산관리기금 운용지침」에 따른 신규사업 요건 검토 결과, 동작경찰서 현 청사는 노후도 및 협소 기준은 ‘신축 우선 고려 대상’ 기준을 만족하나 안전도의 경우 C등급으로 기준에

부합하지 않는다. 그러나 주무부처 제출자료 검토 및 현장 조사 결과 노후건물 준치 시 안 전성 취약, 청사 내외부 공간 부족에 따른 불편, 노후화 진행에 따른 유지관리 비용 증가 등의 문제점을 확인할 수 있었고, 청사 재건축을 통한 근무환경 개선, 민원서비스 수준 향상 등 기대효과를 고려할 때 본 사업 추진의 타당성은 충분하다고 판단된다. 사업부지의 경우 도시관리계획에 부합하고 계획한 규모의 청사 건립에 문제가 없으며 유사사례와 비교했을 때도 적절한 부지면적 범위에 해당하는 것으로 보인다. 시설 규모 산출근거가 되는 정원은 2024년 4월 현재 동작경찰서 본서 정원 313명, 지역관서 341명을 기준으로 하며, 이는 당초 사업계획보다 119명 감소한 것으로 당초 포함되었던 75기동대의 이동배치에 따른 것이다. 또한 당초 사업계획에는 반영되지 않았으나 실제 동작경찰서 내에서 근무하고 있는 과학수사6팀, 광역정보2팀, 형사기동대2팀 등 정원 외 인원의 업무공간을 포함하여 검토하였다. 규모 검토 결과, 사업계획안 22,125.63㎡ 대비 5,806.30㎡ 감소한 16,319.33㎡를 대안으로 제시하였다. 이는 정원 감소에 따른 시설 전반에 걸친 규모 조정, 유사사례 비교를 통해 적정화한 지하주차장 규모, 활용도 낮은 시설의 배제 등에 따른 것이다.

비용 추정은 2023년 말을 기준시점으로 검토하였으며, 총사업비를 공사비, 용지보상비, 시설부대경비, 예비비로 구분하여 수행하였다. 공사비 중 기본공사비는 조달청 유사사례 평균 단가를 적용하고 철거공사비, 신재생에너지 공급 의무비율 증가에 따른 공사비를 별도로 검토하였다. 공사비 검토 결과, 사업계획안 58,967백만원 대비 검토안은 3,941백만원 증가한 62,908백만원, 대안은 12,179백만원 감소한 46,788백만원이었다. 용지보상비의 경우 보상이 불필요한 국유지와 부지교환계약이 완료된 구유지를 제외한 개인 소유의 12㎡에 대한 소유권 확보가 필요하며, 본 검토에서는 2024년 신규사업 예산에 반영된 용지보상비를 준용하여 500백만원을 반영하였다. 시설부대경비 중 설계비, 감리비, 시설부대비는 예산편성지침에 따른 요율을 적용하여 검토하고 조사 및 측량비, 미술작품 설치비는 관련 법령에 따라 소요비용을 검토하였다. 그 결과 사업계획안 6,245백만원 대비 검토안은 6,904백만원으로 659백만원 증가하였으나 대안은 5,471백만원으로 774백만원 감소하였다. 예비비의 경우 사업계획안에는 포함되지 않았으나 사업추진 단계를 감안하여 사업시행과정의 예상치 못한 비용 발생에 대비할 수 있도록 공사비, 용지보상비, 시설부대경비의 10%를 반영하였다. 비용 추정 결과를 종합하면 사업계획안 총사업비 65,712백만원 대비 검토안은 11,632백만원 증가한 77,344백만원, 대안은 7,678백만원 감소한 58,034백만원이다.

정책성 분석은 정책 일치성 등 내부여건과 이해관계자의 사업태도 등 외부여건으로 나누어 살펴보았다. 본 사업은 상위 및 관련 계획과의 일치성을 확보한 것으로 보이며, 주무부처 및 지자체의 사업 추진 의지 또한 높은 것으로 판단된다. 다만, 원활한 사업추진을 위한 사업계획 및 경찰관서 시설계획의 합리화 측면에서 고려하여야 할 부분이 있으며, 이에 대해서는 후술할 정책제언에서 보다 자세히 논의하고자 한다.

〈표 VI-1〉 서울 동작경찰서 재건축사업 사업계획 적정성 재검토 총괄요약표 (단위: 백만원)

구분	사업계획서		사업계획 적정성 재검토 ²⁾	
	현행안 ¹⁾ (요구안)	검토안	대안	
사업위치		서울시 동작구 노량진로 148		
사업규모	부지면적	4,847㎡		
	연면적	22,125.63㎡	16,319.33㎡	
총사업비 ³⁾	공사비	58,967	62,908	46,788
	용지보상비	500	500	500
	시설부대경비	6,245	6,904	5,471
	예비비 ⁴⁾	-	7,031	5,276
	합계	65,712	77,344	58,034
사업기간		2024년~2029년(6년)		
사업주체/자원조달		경찰청(서울경찰청)/ 국고 100%		

- 주: 1) 현행안의 산출가격 기준시점은 2024년임
 본 사업은 본격적인 사업 추진 이전에 사업계획 적정성 재검토가 요청되어 '현행안'과 '변경요구안' 간 차이가 없으므로 이를 구분하지 않음
 2) 사업계획 적정성 재검토의 산출가격 기준시점은 2023년 12월임
 3) 총사업비는 부가가치세를 포함 금액임
 4) 예비비는 본 사업의 추진단계를 고려하여, 10% 적용함

자료: 연구진 작성

2. 정책제언

본 재검토에서는 향후 동작경찰서 재건축사업의 효율적인 추진과 더 나아가 경찰관서의 합리적인 시설계획을 위한 몇 가지 사항을 제언하고자 한다.

먼저 향후 본 사업의 원활한 진행을 위해 고려할 사항이다. 첫째, 사업 대상지 내 소유권 확보가 필요한 구유지 및 사유지 문제가 선결되어야 한다. 구유지의 경우 경찰청 소유 부지와 교환절차가 진행 중이고 사유지의 경우 예산 편성 이후 용지보상 절차가 남아있는

상황이다. 둘째, 경제적, 기능적인 시설 규모 및 공간계획과 함께 사용자 요구에 적합한 건축계획이 가능하도록 설계 발주 전 보다 구체적인 시설계획 요건을 마련해야 할 것이다 셋째, 효율적인 사업추진을 위해 사업계획 변경요인에 대한 대비가 필요하다. 인허가 절차 진행에 따른 사업계획 변경 가능성, 특히 교통영향평가 결과에 따라 주차계획이 변경 가능성이 있다. 또한 관련 법령 개정에 따라 2025년부터 적용되는 제로에너지 4등급 이상 의무 취득 대상에 해당하므로 제로에너지 기술 및 공법 등에 따라 공사비 증가 가능성에 대비하여야 할 것이다. 넷째, 도심지에 위치하는 입지 특성과 지하 2층 이상 지반굴착공사가 수반되므로 주변 지역 민원에 대비가 필요하며, 공사 진행 중 경찰서 민원 불편을 최소화 할 수 있도록 임시청사 운영계획 마련이 필요하다.

다음으로 향후 보다 합리적인 경찰관서 시설환경 개선과 시설계획을 위해 다음과 같이 개선방향을 제안하고자 한다. 첫째, 경찰청은 「경찰관서 시설환경개선 5개년 계획」을 수립하여 중장기적으로 체계적인 사업추진을 도모하고 있으나 2013년 최초 계획 수립 이후 후속계획은 확인할 수 없어 지속적인 관리가 필요하다고 판단된다. 또한 경찰청은 「경찰관서 시설환경개선 5개년 계획」을 각 지방경찰청에 하달하면서 각 지방경찰청에서도 ‘경찰시설 환경 개선계획’을 5개년 단위로 수립하도록 하였으나, 서울경찰청의 해당 계획은 확인할 수 없어 상위계획에 따른 지방경찰청의 실시계획에 대한 관리도 필요해 보인다.

둘째, 경찰관서 시설계획 합리화를 위해 경찰청 자체기준으로 운영하는 「경찰관서 설계 기준」 개정이 필요하다고 판단된다. 우선 정원 외 인원에 대한 시설면적기준을 보다 명확하게 정립할 필요가 있다. 각급 경찰서에 배치되는 본청 소속의 인원에 대해서는 본청과 시설 중복 문제가 제기되지 않도록 합리적인 기준 마련이 필요하다. 2021년 ‘경찰관서 청사시설 면적 기준’ 개정을 통해 광역과학수사팀 및 기동대 규모 기준을 마련하였으나 본청과 시설 중복에 대한 고려가 미흡하고, 광역관리체제로 전환되는 정보팀 등 다른 부문에 대한 검토도 추가로 요구된다. 이는 실제 경찰서에서 근무하는 무기계약직 인원에도 공통으로 제기되는 문제이므로 향후 기준 개정 시 종합적인 보완이 필요하다 하겠다. 다음으로 본 재검토에서는 경찰업무 특수성과 관련성이 낮은 편의시설 중 종교단체실과 회의회실의 경우 사용 현황 및 정부청사시설기준을 고려하여 대안 규모에서 제외하였으며, 회의실의 경우 정부청사시설기준을 준용한 규모를 반영하였다. 기존 경찰관서 청사시설 면적기준에 대해서는 정부 정책 및 경찰조직의 변화, 실제 공간 활용 현황, 정부청사시설기준과의 일관성 등을 고려하여 지속적인 검토와 개정 작업이 필요하다고 판단된다.

참고문헌

<국내 문헌>

- 경찰청, 『경찰관서 설계기준』, 2021. 12.
- _____, 『경찰관서 시설환경개선 5개년계획(2014~2018년)』, 2013. 1.
- _____, 『경찰관서(지방청·경찰서·경찰관기동대) 시설면적 기준 개선』, 2020. 2.
- _____, 「경찰관직무집행법」, 2024. 9. 20.
- _____, 「경찰청과 그 소속기관 직제」, 2024. 3. 26.
- _____, 「경찰청범죄통계」(2022), 2023. 9.19.
- _____, 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」, 2023. 2. 16.
- _____, 『‘23년 수사부서 조사환경 설계기준』, 2023. 2.
- _____, 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」2020. 7.
- 국토교통부, 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」, 2022. 8.
- _____, 「건축법」, 2024. 6. 27.
- _____, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 4], 2020. 9.
- _____, 「교통영향분석·개선대책 수립 대행비용 산정기준 일부개정고시안」, 2021.
- _____, 「교통영향평가분석 개선대책 수립 대행비용 산정기준 일부개정고시안」, 2021.
- _____, 「교통영향평가 대행비용 산정기준」, 2021.
- _____, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 2023. 6. 28.
- _____, 「녹색건축물 조성 지원법 시행규칙」 [별표 1], 2022.12.27.
- _____, 「도시교통정비 촉진법 시행령」 [별표 1], 2023.
- 국토교통부·보건복지부, 「장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등」 [별표 8], 2022. 4. 1.
- 국토교통부·산업통상자원부, 「제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」, 2025. 1. 1.
- 국토교통부·환경부, 「녹색건축 인증 기준」 [별표 12], 2023. 7. 1.
- 기획재정부, 「국유재산관리기금 운용지침」, 2024. 6. 13.
- _____, 「국유재산법」, 2024. 7. 10.
- _____, 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」, 2023. 1.
- _____, 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2023. 5.
- _____, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」, 2022. 12.

_____, 「예비타당성조사 운용지침」, 2022. 12.

_____, 「총사업비관리지침」, 2022. 12.

문화체육관광부, 「문화예술진흥법 시행령」 [별표 2], 2022. 7. 19.

보건복지부, 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 [별표 2의2], 2024. 5. 7.

산업통상자원부, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 [별표 2], 2022. 10. 21.

_____, 「신에너지 및 재생에너지개발·이용·보급 촉진법 시행령」 [별표 2], 2023. 5. 16.

서울특별시, 『공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련』, 2022.

_____, 「서울특별시 건축조례」, 2025. 7. 14.

_____, 「서울특별시 도시계획 조례」, 2024. 3. 26.

_____, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 [별표 2], 2023. 12. 29.

_____, 『2040 서울도시기본계획 본보고서』, 2023. 2.

_____, 『2030 서울생활권계획』, 2023. 2.

_____, 『제63회 서울시 통계연보(2023)』, 2023.

서울특별시 동작구, 「제30회 사업체조사 보고서(2022년 기준)」, 2024. 2. 7.

한국개발연구원, 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구(제7판)』, 2021. 5.

_____, 「제로에너지건축물 공사비·운영비 및 신·재생에너지 설치비 추정방안」, 2021. 4.

_____, 「타당성재조사 수행을 위한 세부지침 연구」, 2021. 5.

한국에너지공단 신재생에너지센터, 「신·재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침」 [별표 10], 2023. 4. 11.

한국에너지니어링협회 정책연구실, 「2023년 에너지니어링업체 임금실태조사결과 공표(277호)」, 2023. 12. 6.

한국조세재정연구원, 「서울 서대문경찰서 신축사업」, 2022. 10.

_____, 「서울 중부경찰서 신축사업」, 2022. 10.

_____, 「타당성재조사 착수회의 자료」, 2024. 3.

행정안전부, 「정부청사관리규정 시행규칙」 [별표 1], 2021. 9. 7.

<웹사이트>

경찰청 홈페이지, <https://www.police.go.kr/www/agency/orginfo/orginfo01.jsp>, 검색일자: 2024. 4. 11.

국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>, 검색일자: 2024. 3.~2024. 7.

국토교통부 토지이음, <https://www.eum.go.kr>, 검색일자: 2024. 4.~2025. 7.

기상청 국가기후데이터센터 기상자료개방포털, <https://data.kma.go.kr>, 검색일자: 2024. 3.

KOSIS 국가통계포털, <https://kosis.kr>, 검색일자: 2024. 3.~ 2025. 7.
동작경찰서 홈페이지, <https://www.smpa.go.kr/>, 검색일자: 2024. 3. 21.
부산광역시, <https://www.busan.go.kr>, 검색일자: 2024. 10.
서울열린데이터광장, <http://data.seoul.go.kr/>, 검색일자: 2024. 3. 14.
성남시청, <https://www.seongnam.go.kr>, 검색일자: 2024. 10.
스마트 서울경찰 Blog, <https://smartsmpa.tistory.com>, 검색일자: 2024. 4.
조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr>, 검색일자: 2024. 4.~2025. 7.
제로에너지건축물 인증시스템, <https://zeb.energy.or.kr>, 검색일자: 2024. 4.~2025. 7.
포항시시설관리공단, https://www.phsisul.org/sisul_24/sub/parkinglot_1.do, 검색일자: 2024.
10.
한국생산성본부 인증원, <https://www.kpcqa.or.kr>, 검색일자: 2024. 11.
한국은행 경제통계시스템, <https://ecos.bok.or.kr>, 검색일자: 2024. 3.
한국에너지공단 신재생에너지센터, <https://www.knrec.or.kr>, 검색일자: 2024. 4.~2025. 7.
홍성군청, <https://www.hongseong.go.kr>, 검색일자: 2024. 10.

부록 1 조사의뢰 공문

다시, 대한민국! 새로운 국민의나라



기 획 재 정 부

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 시행 요청(서울 동작경찰서 재건축)

1. 기획재정부 법사에산과-125호(2024.2.1.)와 관련입니다.
2. 「총사업비 관리지침」 제49조의2제1항에 따라 경찰청 소관 '서울 동작경찰서 재건축' 사업에 대해 사업계획 적정성 재검토를 요청하오니, 수행후 그 결과를 통보하여 주시기 바랍니다.

- 붙임 1. 사업계획 적정성 재검토 수행 요청(공문) 1부.
2. 서울 동작경찰서 재건축 사업설명자료 1부. 끝.

기획재정부장관




사무관	정철표	박단성심사과	장	진결	2024. 2. 2.	
협조자				윤범식		
시행	박단성심사과-108	(2024. 2. 2.)		접수		
우	30112	세종특별자치시	도움6로 42, 중앙동	기획재정부 (여진동)		/ http://www.moef.go.kr
전화번호	044-216-6416	팩스번호	044-216-8120	/ kyo80@korea.kr		/ 비공개(6)

다시, 대한민국! 새로운 국민의나라

부록 2 부처 자료 제출 공문

<1차>

<p>실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체</p>  <h3 style="text-align: center;">서울특별시경찰청</h3>							
<p>수신 한국조세재정연구원 (경유) 제목 사업계획 적정성 재검토 1차 자료 제출[동작경찰서]</p>							
<p>1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-505(2024. 3. 6. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청) 관련입니다.</p> <p>2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(1차) 관련 의견을 불임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.</p>							
<p>불임 1. 1차 질의 및 자료요청 답변서(서울 동작경찰서 재건축) 1부. 2. 첨부자료 각 1부.(별도송부) 끝.</p>							
<p>서울특별시경찰청 청장인</p>							
시설서기부	최희원	시설사무관	김성희	국유재산계장	김종진	경무기획과장	전길 2024. 3. 19. 김기홍
협조자							
시행	경무기획과-9335	(2024. 3. 19.)	접수				
우	03169	서울특별시 국유재산계 (내자등)	종로구 사직로8길 31, 서울경찰청	경무기획과	/ http://www.smpa.go.kr		
전화번호	02-700-6643	팩스번호	02-700-4557	/ gmidnjs28@police.go.kr		/ 비공개(5)	
<p>실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체</p>							

〈2차〉

실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체



서울특별시경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 2차 자료 제출[동작경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-758(2024. 4. 1. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(2차)) 관련입니다.
2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(2차) 관련 의견을 불임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

- 불임 1. 2차 질의 및 자료요청 답변서(서울 동작경찰서 재건축) 1부.
2. 첨부자료 각 1부.(별도송부) 끝.

서울특별시경찰청장



시설서기부 최희원	시설사무관 김성희	국유재산계장 김종진	경무기획과장 김기홍	전결 2024. 4. 6.
-----------	-----------	------------	------------	----------------

협조자

시행 경무기획과-11699 (2024. 4. 5.) 접수

우 03169 서울특별시 중로구 사직로8길 31, 서울경찰청 경무기획과 / <http://www.smpa.go.kr>
국유재산계 (내자동)

전화번호 02-700-6643 팩스번호 02-700-4557 / gmldnjs28@police.go.kr / 비공개(5)

실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체

<3차>

실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체



서울특별시경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 3차 자료 제출[동작경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자본분석센터-997(2024. 5. 7. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(3차)) 관련입니다.
2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(3차) 관련 의견을 불임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

불임 3차 질의 및 자료요청 답변서(서울 동작경찰서 재건축) 1부. 끝.

서울특별시경찰청장명칭인



시설서기보	최희원	시설사무관	김성희	국유재산계장	연가	총경	대필 2024. 5. 14. 김영수
-------	-----	-------	-----	--------	----	----	------------------------

총경 전결

협조자

시행 경무기획과-16419 (2024. 5. 14.) 접수

주 03169 서울특별시 종로구 사직로8길 31, 서울경찰청 경무기획과 / http://www.smpa.go.kr
국유재산계 (내자동)

전화번호 02-700-8643 팩스번호 02-700-4557 / qm1dnjs28@police.go.kr / 비공개(5)

실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체

〈3차-추가제출〉

실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체



서울특별시경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 3차 자료 추가 제출[동작경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-997(2024. 5. 7. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(3차)) 관련입니다.
2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(3차) 관련 의견을 추가 제출하오니 불임 문서를 검토하여 주시기 바랍니다.

불임 국·공유 재산교환 요청 (구유지 및 국유지 상호 간). 끝.

서울특별시경찰청장

관인생략

시설서기보	최희원	시설사무관	김성희	국유재산계장	연가	경무기획과장	진필 2024. 5. 16. 김기종
협조자							
시행	경무기획과-16676	(2024. 5. 16.)	접수				
우	03169	서울특별시 종로구 사직로8길 31, 서울경찰청 국유재산계 (내자동)	경무기획과		http://www.smpa.go.kr		
전화번호	02-700-6643	팩스번호	02-700-4557	/ gmlnls28@police.go.kr		/ 비공개(5)	
실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체							

<4차>

실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체



서울특별시경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 4차 자료 제출[동작경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-1227(2024. 6. 5. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(4차)) 관련입니다.
2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(4차) 관련 의견을 불임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

- 불임 1. 4차 질의 및 자료요청 답변서(서울 동작경찰서 재건축) 1부.
2. 첨부 자료 1부 끝.

서울특별시경찰청장인



시설서기보 최희원	시설사무관 김성희	국유재산계장 김종민	경무기획과장 김기종	전결 2024. 6. 12.
협조자				
시행 경무기획과-19981	(2024. 6. 12.)	접수		
우 03169	서울특별시 종로구 사직로8길 31, 서울경찰청 경무기획과 / http://www.smpa.go.kr			
국유재산계 (내자동)				
전화번호 02-700-6643	팩스번호 02-700-4557	/ gmidnjs28@police.go.kr		/ 비공개(5)
실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체				

<5차>

실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체



서울특별시경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 5차 자료 제출[동작경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-1409(2024. 6. 27. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(5차)) 관련입니다.
2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(5차) 관련 의견을 불임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

불임 5차 질의 및 자료요청 답변서(서울 동작경찰서 재건축) 1부. 끝.

서울특별시경찰청장

관인생략

시설서기보	최희원	시설사무관	김성희	국유재산계장	김종진	경무기획과장	김기종	전달 2024. 7. 6.
-------	-----	-------	-----	--------	-----	--------	-----	----------------

협조자

시행 경무기획과-23306 (2024. 7. 5.) 접수

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

전화번호 02-700-8643 팩스번호 02-700-4557 / gmldnjs28@police.go.kr / 비공개(5)

실력있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체

〈6차〉

실려있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체



서울특별시경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 6차 자료 제출[동작경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-1702(2024. 7. 26. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(6차)) 관련입니다.
2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(6차) 관련 의견을 불임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

- 불임 1. 6차 질의 및 자료요청 답변서(서울 동작경찰서 재건축) 1부.
2. 참고자료(별도송부) 1부. 끝.

서울특별시경찰청장

관인생략

시설서기보	최희원	시설사무관	김선희	국유재산계장	김종진	경무기획과장	진권 2024. 8. 8. 김기종
-------	-----	-------	-----	--------	-----	--------	-----------------------

협조자

시행 경무기획과-27636 (2024. 8. 8.) 접수

우 03169 서울특별시 종로구 사직로8길 31, 서울경찰청 경무기획과 / http://www.smpa.go.kr
국유재산계 (내자등)

전화번호 02-700-6643 팩스번호 02-700-4557 / gmlnjs28@police.go.kr / 비공개(5)

실려있고 당당한 경찰, 국민이 신뢰하는 안심 공동체

<7차>

책임을 다하는 국민의 경찰



서울특별시경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 7차 자료 제출[동작경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-1942(2024. 8. 29. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(7차)) 관련입니다.
2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토에 필요한 자료를 불임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

- 불임 1. 7차 질의 및 자료요청 답변서(서울 동작경찰서 재건축) 1부.
2. 참고자료(별도송부) 1부. 끝.

서울특별시경찰청장

관인생략

시설서기부	최희원	시설사무관	김성희	국유재산계장	김종진	경무기획과장	전필	2024. 9. 4.
협조자						김기홍		

시행 경무기획과-30744 (2024. 9. 4.) 접수

우 03169 서울특별시 중로구 사직로8길 31, 서울경찰청 경무기획과 / <http://www.smpa.go.kr>
국유재산계 (내자용)

전화번호 02-700-6643 팩스번호 02-700-4557 / gmldnjs28@police.go.kr / 비공개(5)

책임을 다하는 국민의 경찰

〈8차〉

책임을 다하는 국민의 경찰



서울특별시경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 8차 자료 제출[동작경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-2073(2024. 9. 19. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(8차)) 관련입니다.
2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토에 필요한 자료를 불임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

불임 8차 질의 및 자료요청 답변서(서울 동작경찰서 재건축) 1부. 끝.

서울특별시경찰청장

관인생략

시설서기부 최희원 시설사무관 김성희 국유재산계장 김종현 경무기획과장 김기종 진결 2024. 9. 26.

협조자

시행 경무기획과-33094 (2024. 9. 25.) 접수

우 03169 서울특별시 종로구 사직로8길 31, 서울경찰청 경무기획과 / <http://www.smpa.go.kr>
국유재산계 (내자등)

전화번호 02-700-6643 팩스번호 02-700-4557 / gmldnjs28@police.go.kr / 비공개(5)

책임을 다하는 국민의 경찰

〈9차〉

책임을 다하는 국민의 경찰



서울특별시경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 9차 자료 제출[동작경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-2799(2024. 12. 16. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(9차)) 관련입니다.
2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토에 필요한 자료를 불입과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

붙임 9차 질의 및 자료요청 답변서(서울 동작경찰서 재건축) 1부. 끝.

서울특별시경찰청



시설서기보	최희원	시설사무관	김성희	국유재산계장	연가	경무기획과장	진열 2024. 12. 20.
협조자						김기종	

협조자

시행 경무기획과-45055 (2024. 12. 20.) 접수

우 03169 서울특별시 종로구 사직로8길 31, 서울경찰청 경무기획과 / <http://www.smpa.go.kr>
국유재산계 (내자등)

전화번호 02-700-6643 팩스번호 02-700-4557 / gmlnjs28@police.go.kr / 비공개(5)

책임을 다하는 국민의 경찰

<10차>

책임을 다하는 국민의 경찰



서울특별시경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 10차 자료 제출[동작경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-2839(2024. 12. 23. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(10차)) 관련입니다.
2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토에 필요한 자료를 불임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

불임 10차 질의 및 자료요청 답변서(서울 동작경찰서 재건축) 1부. 끝.

서울특별시경찰청장



시설서기보	최희원	★시설사무관	연가	국유재산계장	김종현	경무기획과장	진결 2024. 12. 24.
							김기종

협조자

시행 경무기획과-45706 (2024. 12. 24.) 접수

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

전화번호 02-700-8643 팩스번호 02-700-4557 / gm1dnls28@police.go.kr / 비공개(5)

책임을 다하는 국민의 경찰

<11차>

책임을 다하는 국민의 경찰



서울특별시경찰청

수신 한국조세재정연구원장

(경유)

제목 사업계획 적정성 재검토 11차 자료 제출[동작경찰서]

1. 한국조세재정연구원 정부투자본석센터-1082(2025. 5. 23. 서울 동작경찰서 재건축 사업계획 적정성 재검토 관련 자료 협조 요청(11차)) 관련입니다.
2. 귀 연구원에서 요청하신 "동작경찰서 재건축 사업"의 사업계획 적정성 재검토에 필요한 자료를 불임과 같이 송부하오니 검토하여 주시기 바랍니다.

불임 11차 질의 및 자료요청 답변서(서울 동작경찰서 재건축) 1부.(별도송부) 끝.

서울특별시경찰청장

관인생략

시설서기보	회회원	시설사무관	김선희	국유재산계장	김종현	경무기획과장	진결 2025. 5. 29.
						김창영	

협조자

시행 경무기획과-18899 (2025. 5. 29.) 접수

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

전화번호 02-700-8643 팩스번호 02-700-4557 / gm1dnjs28@police.go.kr / 비공개(5)

책임을 다하는 국민의 경찰