



본 보고서는 환경부로부터 친환경 인증을 받은 재활용 종이로 인쇄되었습니다.

2024년 사업계획 적정성 검토 보고서

경기남부 부천원미경찰서 신축사업

2024년 사업계획 적정성 검토 보고서

2024년 사업계획 적정성 검토 보고서

경기남부 부천원미경찰서 신축사업

경기남부 부천원미경찰서 신축사업

Kipf 한국조세재정연구원

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

Kipf 한국조세재정연구원

Kipf 한국조세재정연구원

정부투자분석센터

2024년 사업계획 적정성 검토 보고서

경기남부 부천원미경찰서 신축사업

제 출 문

기획재정부 장관 귀하

본 보고서를 귀 기획재정부가 의뢰한 『경기남부 부천원미경찰서 신축사업』의 사업계획 적정성 검토 최종보고서로 제출합니다.

2025년 11월

한국조세재정연구원 원장 이 영

< 연구진 >

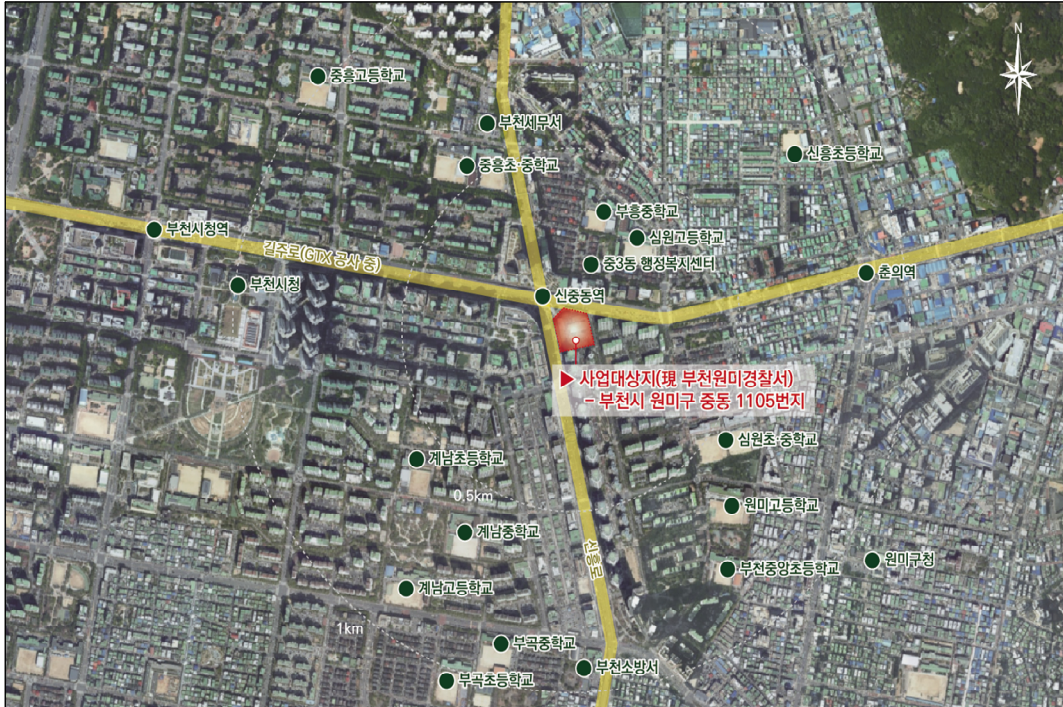
▣ 『경기남부 부천원미경찰서 신축사업』 사업계획 적정성 검토

한국조세재정연구원 연구진 : 김혜련 초빙연구위원(연구총괄)
정은경 선임연구원

외부 연구진 : 변태근 대표이사(㈜유진도시건축연구소)
최복균 책임연구원(㈜유진도시건축연구소)

검토위원 : 양병일 소장(라스종합건축사사무소)
박지환 대표(건축사사무소 부피상점)

< 위치도 >



자료: 연구진 작성

목 차

요약	1
I. 사업계획 적정성 검토의 개요	83
1. 사업의 추진 배경 및 목적	83
2. 사업의 추진근거 및 경위	84
3. 사업의 주요 내용	87
4. 사업계획 적정성 검토의 주요 내용	99
II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점	103
1. 기초자료 분석	103
2. 유사사례 검토	116
3. 상위 및 관련 계획 검토	123
4. 사업계획 적정성 검토의 주요 쟁점	127
III. 사업계획의 적절성 검토	132
1. 사업목적의 적절성 검토	132
2. 사업부지의 적합성 검토	138
3. 시설 규모의 적절성 검토	141
IV. 비용 추정	186
1. 비용 추정의 개요	186
2. 총사업비 추정	190

V. 정책성 분석	227
1. 정책성 분석의 체계	227
2. 사업추진 여건	228
Ⅶ. 종합결론 및 정책제언	234
1. 종합결론	234
2. 정책제언	236
참고문헌	239
[부록 1] 조사의뢰 공문	241
[부록 2] 부처 자료 제출 공문	242

표 목차

〈표 Ⅰ-1〉 사업의 추진경위	87
〈표 Ⅰ-2〉 경기남부 부천원미경찰서 신축 사업의 주요 내용	88
〈표 Ⅰ-3〉 전국 기동순찰대 및 형사기동대 현황	89
〈표 Ⅰ-4〉 2024년 기준 부천권 경찰서 치안수요 현황	89
〈표 Ⅰ-5〉 경찰서 시설면적(형사기동대 포함)	90
〈표 Ⅰ-6〉 기동순찰대 시설면적	96
〈표 Ⅰ-7〉 총사업비 내역	97
〈표 Ⅱ-1〉 경기도 행정구역별 면적	104
〈표 Ⅱ-2〉 부천시 행정구역별 면적	104
〈표 Ⅱ-3〉 경기도 인구수	105
〈표 Ⅱ-4〉 경기도 자동차 등록대수	107
〈표 Ⅱ-5〉 경기도 및 부천시 산업별 사업체 및 종사자 수	108
〈표 Ⅱ-6〉 전국 범죄발생 현황	110
〈표 Ⅱ-7〉 경기남부지역 범죄발생 현황	111
〈표 Ⅱ-8〉 2024년 전국 및 경기남부지역 범죄발생 현황	111
〈표 Ⅱ-9〉 2024년 부천지역 치안수요 현황	112
〈표 Ⅱ-10〉 부천원미경찰서 관할구역	113
〈표 Ⅱ-11〉 부천원미경찰서 현 청사 건축물 현황	113
〈표 Ⅱ-12〉 부천원미경찰서 면적 현 청사 시설 면적	114
〈표 Ⅱ-13〉 경찰서 신축사업 유사사례 검토(2015~2024)	116
〈표 Ⅱ-14〉 유사사례 최종 선정 결과	117
〈표 Ⅱ-15〉 금천경찰서 조감도 및 건축개요	118
〈표 Ⅱ-16〉 서부경찰서 조감도 및 건축개요	119
〈표 Ⅱ-17〉 강서경찰서 조감도 및 건축개요	120
〈표 Ⅱ-18〉 중앙경찰서 조감도 및 건축개요	121

〈표 II-19〉 서울방배경찰서 조감도 및 건축개요	122
〈표 II-20〉 경기남부 부천원미경찰서 신축 중기사업계획	123
〈표 II-21〉 경기남부 부천원미경찰서 연차별 투자계획	123
〈표 II-22〉 경기남부청 노후 경찰관서 환경개선 중장기 추진 계획	126
〈표 II-23〉 부천원미경찰서 및 각 기관별 정원	128
〈표 II-24〉 경기남부청 사무분장규칙에 따른 부천원미경찰서 정원	128
〈표 III-1〉 사업계획서에 따른 현 청사 협소 및 노후 현황	132
〈표 III-2〉 기획재정부 안전진단 결과	133
〈표 III-3〉 부천원미경찰서 현 청사 1인당 사무실 면적	134
〈표 III-4〉 경찰관서 설계기준에 따른 부천원미경찰서 순사무실 면적	134
〈표 III-5〉 부천원미경찰서 순사무실 기준면적	135
〈표 III-6〉 순사무실 기준 부천원미경찰서 협소도	135
〈표 III-7〉 전체 시설면적 기준 협소도	135
〈표 III-8〉 유사사례 부지면적 및 건축규모 검토결과	141
〈표 III-9〉 사업계획안의 사업개요	141
〈표 III-10〉 부천원미경찰서 세부시설별 규모 계획	142
〈표 III-11〉 기동순찰대 세부 시설별 규모 계획	145
〈표 III-12〉 경찰관서 청사 취득 및 배정 면적 기준	146
〈표 III-13〉 경찰관서 청사시설 면적 기준	147
〈표 III-14〉 경찰관서 청사시설 면적 기준 적용을 위한 기초자료	153
〈표 III-15〉 경찰관 기동대 시설 및 면적 기준	153
〈표 III-16〉 청사시설기준표	158
〈표 III-17〉 시설 규모 산출에 반영하는 기준 인원	159
〈표 III-18〉 검토안 및 대안의 설정	160
〈표 III-19〉 공동 사용 시설의 사용인원 기준 분류	161
〈표 III-20〉 부천원미경찰서 업무시설 중 순사무실 대안 규모	162
〈표 III-21〉 부천원미경찰서 업무시설 중 순사무실 외 시설 대안 규모	163

〈표 Ⅲ-22〉 2025년 부천원미경찰서 유치장 운영 현황	164
〈표 Ⅲ-23〉 광역유치장의 전용 및 공용 면적 구성	165
〈표 Ⅲ-24〉 부천원미경찰서 업무시설 대안 규모 종합	165
〈표 Ⅲ-25〉 부천원미경찰서 편의시설 대안 규모	166
〈표 Ⅲ-26〉 부천원미경찰서 저장보관시설 대안 규모	166
〈표 Ⅲ-27〉 부천원미경찰서 전용시설 검토 결과	168
〈표 Ⅲ-28〉 기동순찰대 전용시설 대안 규모	168
〈표 Ⅲ-29〉 공동 사용 업무시설 대안 규모	170
〈표 Ⅲ-30〉 공동 사용 편의시설 대안 규모	171
〈표 Ⅲ-31〉 공동 사용 정보통신시설 대안 규모	172
〈표 Ⅲ-32〉 공동 사용 저장보관시설 대안 규모	172
〈표 Ⅲ-33〉 공동 사용 관리시설 대안 규모	173
〈표 Ⅲ-34〉 공동 사용 보조시설 대안 규모	173
〈표 Ⅲ-35〉 공동 사용시설 검토 결과 종합	174
〈표 Ⅲ-36〉 사업계획안 및 대안의 전용면적	175
〈표 Ⅲ-37〉 시설관리 및 기타시설 대안 규모	175
〈표 Ⅲ-38〉 사업계획안 및 변경요구안의 주차 규모	176
〈표 Ⅲ-39〉 경기·인천지역 유사사례 주차계획 검토 결과	178
〈표 Ⅲ-40〉 교통영향평가를 감안한 대안의 부설주차장 규모	178
〈표 Ⅲ-41〉 대안의 건축면적 추정 결과	179
〈표 Ⅲ-42〉 유사사례의 조경면적 비율 조사	180
〈표 Ⅲ-43〉 대안의 지상가용면적 추정 결과	181
〈표 Ⅲ-44〉 유사사례의 지상주차 1대당 면적 조사 결과	181
〈표 Ⅲ-45〉 대안의 지상주차 가능대수 산정	181
〈표 Ⅲ-46〉 대안의 지하주차장 규모 산정	182
〈표 Ⅲ-47〉 규모 검토 결과 종합	182
〈표 Ⅲ-48〉 현 청사 대비 사업계획안 및 대안 규모 비교	185

〈표 IV-1〉 비용 추정 절차 및 방법	186
〈표 IV-2〉 사업계획안의 총사업비 세부내역	187
〈표 IV-3〉 총사업비 항목 재분류	188
〈표 IV-4〉 비용 보정지수(건설투자GDP 디플레이터)	189
〈표 IV-5〉 총사업비 추정을 위한 검토안과 대안의 기준면적	190
〈표 IV-6〉 건축연면적 10,000㎡ 신축 이상 경찰서 사례(2015~2024)	191
〈표 IV-7〉 최종 선정된 유사사례(2015~2024)	192
〈표 IV-8〉 유사사례의 기본공사비 단가	193
〈표 IV-9〉 제로에너지건축물 인증 고려한 기본공사비 단가	194
〈표 IV-10〉 기본공사비 추정 결과	194
〈표 IV-11〉 신·재생에너지의 공급의무 비율	195
〈표 IV-12〉 신·재생에너지 공급의무 비율의 산정기준 및 방법	195
〈표 IV-13〉 단위 에너지사용량 및 지역계수	196
〈표 IV-14〉 예상 에너지사용량 산정	196
〈표 IV-15〉 신·재생에너지생산량 증가분 산정	197
〈표 IV-16〉 단위 에너지생산량 및 원별 보정계수	197
〈표 IV-17〉 태양광 및 지열에너지 설비의 에너지생산량	198
〈표 IV-18〉 2025년 신·재생에너지원별 설비 기준단가	199
〈표 IV-19〉 신·재생에너지 공급설비 설치 추가공사비	199
〈표 IV-20〉 철거 대상 건축물 현황	199
〈표 IV-21〉 사업계획안의 철거비	200
〈표 IV-22〉 철거비 산정 결과	200
〈표 IV-23〉 건축물 해체공사 감리대가 요율	201
〈표 IV-24〉 철거감리비 산정 결과	201
〈표 IV-25〉 석면철거비 산정 결과	202
〈표 IV-26〉 철거비 및 석면철거비 산정 결과	202
〈표 IV-27〉 기본공사비 및 추가공사비 종합	202
〈표 IV-28〉 건축부문 설계비 요율	204

〈표 IV-29〉 건축공사의 종별 구분 기준	205
〈표 IV-30〉 검토안 및 대안의 건축설계대가 요율	205
〈표 IV-31〉 기본설계비 및 실시설계비 산정	206
〈표 IV-32〉 전면 책임감리비 요율	207
〈표 IV-33〉 검토안 및 대안의 전면책임감리 요율	207
〈표 IV-34〉 검토안 및 대안의 감리비 산정 결과	208
〈표 IV-35〉 시설부대비 건설부문 요율	208
〈표 IV-36〉 검토안 및 대안의 시설부대비 산정 결과	209
〈표 IV-37〉 사업계획안의 인증 관련 설계업무 추가대가	211
〈표 IV-38〉 인증 관련 설계업무 추가대가	211
〈표 IV-39〉 개별시설 인증 수수료	212
〈표 IV-40〉 장애물 없는 생활환경(BF) 인증 수수료	212
〈표 IV-41〉 녹색건축 본인증 수수료 산출기준	213
〈표 IV-42〉 녹색건축 예비인증 수수료 산출기준	213
〈표 IV-43〉 녹색건축 본인증 수수료 산정	214
〈표 IV-44〉 녹색건축 예비인증 수수료 산정	214
〈표 IV-45〉 녹색건축 인증 수수료 할증률 산정	215
〈표 IV-46〉 검토안 및 대안의 녹색건축 인증 수수료 산정	215
〈표 IV-47〉 녹색건축 인증수수료	215
〈표 IV-48〉 제로에너지등급 인증 수수료(단독주택 및 공동주택을 제외한 건축물)	216
〈표 IV-49〉 제로에너지등급 인증 수수료	216
〈표 IV-50〉 에너지절약계획서 검토 수수료 기준	217
〈표 IV-51〉 에너지절약계획서 작성비용	217
〈표 IV-52〉 교통영향평가 대상 기준면적	218
〈표 IV-53〉 교통영향평가 대행비용 요율	218
〈표 IV-54〉 검토안의 교통영향평가 대행비용	219
〈표 IV-55〉 대안의 교통영향평가 대행비용	219
〈표 IV-56〉 교통영향평가 대행비용 산정 결과	220

〈표 IV-57〉 조사 및 측량비 등 종합	221
〈표 IV-58〉 미술작품 설치 대상 기준면적 산정	221
〈표 IV-59〉 검토안 및 대안의 미술작품 설치비용 산정	222
〈표 IV-60〉 시설부대경비 종합	222
〈표 IV-61〉 예비비 반영비율	223
〈표 IV-62〉 예비비 산정 결과	223
〈표 IV-63〉 총사업비 비교	224
〈표 IV-64〉 사업계획안의 총사업비 연차별 배분계획	225
〈표 IV-65〉 검토안 및 대안의 총사업비 연차별 배분계획	226
〈표 V-1〉 본 사업의 정책성 분석 항목의 범주화	228
〈표 VII-1〉 경기남부 부천원미경찰서 신축사업 사업계획 적정성 검토 총괄요약표	236

그림 목차

[그림 I -1] 건설사업의 사업계획 적정성 검토 수행 흐름도	99
[그림 II -1] 경기도 지명 현황	103
[그림 II -2] 부천원미경찰서 조직 현황	112
[그림 II -3] 부천원미경찰서 조직 배치 현황(현 청사)	114
[그림 II -4] 경기도 공간구조 구상	124
[그림 II -5] 부천시 도시기본계획	125
[그림 III -1] 부천원미경찰서 현 청사 협소 현황	136
[그림 III -2] 부천원미경찰서 현 청사 노후 현황	137
[그림 III -3] 사업 대상지 위치도	138
[그림 III -4] 초광역유치장 평면도	156
[그림 III -5] 광역유치장 평면도	156
[그림 III -6] 일반유치장 평면도	157

요 약

I. 사업계획 적정성 검토의 개요

1. 사업의 추진 배경 및 목적

가. 사업의 추진 배경

□ 사업의 추진 배경

- 현 청사는 1992년 준공되어 30년 이상 경과한 건물로 노후화로 인한 부식과 벽면 균열 등 각종 하자가 다수 발생하고 있으며, 특히 지속적인 지반침하로 외벽 균열과 누수 및 시설물 사고 위험이 증가하는 상황
- 사무공간 부족으로 행정부서와 민원부서의 혼재, 유관부서의 분산 배치 등으로 업무상 불편 및 보안 문제가 제기되고 민원인의 불편·불만이 발생
- 주차공간이 협소하여 호송차고 진입 및 관용차량 출입이 어려우며, 민원인의 경우 만차로 인하여 진입이 통제되는 경우가 빈번함
- 2024년 2월 기동순찰대 및 형사기동대 출범으로 부천권역에는 해당 조직이 기존 소사경찰서와 오정경찰서에 분산 배치되면서 각 조직의 근무환경 개선이 필요

나. 사업의 목적 및 기대효과

□ 사업의 목적

- 청사 재건축을 통해 노후 청사의 문제를 근본적으로 해결하고 편안하고 안전한 민원 서비스 공간을 조성
- 경찰업무 특성을 고려한 실내외 공간의 합리적 배치로 업무 효율성 증대 및 보안을 확보하는 한편, 부족한 편의시설 확충으로 직원 및 민원인 편의를 제고
- 부천원미서와 경기남부청 소속 기동순찰대 및 형사기동대의 통합청사 건립으로 국유 재산의 활용도를 높여 재정 효율화를 도모

□ 사업의 기대효과

- 노후청사 시설환경개선으로 직원 업무 능률 향상 및 민원인 만족도 제고와 함께 부천권역 기동순찰대 및 형사기동대 청사 마련으로 기존 경찰서 근무환경 개선
- 부천권 경찰서 중 치안수요가 높은¹⁾ 부천원미서에 기동순찰대 및 형사기동대를 통합 배치하여 부천권역 내 경찰조직 운영 및 경찰 활동 효율화
- 양질의 대국민 치안서비스 제공으로 국민이 안심하는 생활환경 조성에 기여

2. 사업의 추진근거 및 경위

가. 사업의 추진근거

□ 「국유재산법」 제6조2항1호 및 「국유재산법」 제26조의2, 제26조의5

- 경찰청사의 신축비용은 국유재산관리기금의 지원대상임

□ 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률(약칭: 경찰법)」 제12조, 제13조, 「경찰청과 그 소속기관 직제 시행규칙」 제50조 등

- 경기도는 경기도남부경찰청과 경기도북부경찰청을 두고 있으며, 부천원미경찰서는 경기남부경찰청 소속임
- 경기도남부경찰청은 광역수사단에 형사기동대를 두어 국가수사본부장 또는 시·도경찰청장이 지정하거나 추진하는 중요 사건 등을 수사하고, 범죄예방대응과에 기동순찰대를 두어 운영·관리함

「국유재산법」

제6조(국유재산의 구분과 종류) ① 국유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다.

② 행정재산의 종류는 다음 각 호와 같다. <개정 2012. 12. 18.>

1. 공용재산: 국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용(직무 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우로 한정한다)으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
2. 공공용재산: 국가가 직접 공공용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
3. 기업용재산: 정부기업이 직접 사무용·사업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 주거용(직무 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우로 한정한다)으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산

1) 총범죄 수 (부천원미) 15,769건, (부천소사) 5,664건, (부천오정) 4,702건, 경기남부청 제출자료, 2025. 2.

- 4. 보존용재산: 법령이나 그 밖의 필요에 따라 국가가 보존하는 재산
- ③ “일반재산”이란 행정재산 외의 모든 국유재산을 말한다.

제26조의2(국유재산관리기금의 설치) 국유재산의 원활한 수급과 개발 등을 통한 국유재산의 효용을 높이기 위하여 국유재산관리기금을 설치한다. [본조신설 2011. 3. 30.]

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

1. 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출
 2. 총괄청 소관 일반재산의 관리·처분에 필요한 비용의 지출
 3. 제26조의4에 따른 차입금의 원리금 상환
 4. 제26조의6에 따른 국유재산관리기금의 관리·운영에 필요한 위탁료 등의 지출
 5. 제42조제1항에 따른 총괄청 소관 일반재산 중 부동산의 관리·처분에 관한 사무의 위임·위탁에 필요한 귀속금 또는 위탁료 등의 지출
 6. 제57조에 따른 개발에 필요한 비용의 지출
 7. 「국가재정법」 제13조에 따른 다른 회계 또는 다른 기금으로의 전출금
 8. 제1호부터 제7호까지의 규정에 따른 용도 외에 국유재산관리기금의 관리·운영에 필요한 비용의 지출
- ② 국유재산관리기금에서 취득한 재산은 일반회계 소속으로 한다. [본조신설 2011. 3. 30.]

「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」

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.

「경찰청과 그 소속기관 직제」

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.>

[별표2] 시·도경찰청의 경찰서 명칭

시·도경찰청명	경찰서명
경기도남부경찰청	수원중부경찰서, 수원남부경찰서, 수원서부경찰서, 안양동안경찰서, 안양만안경찰서, 과천경찰서, 군포경찰서, 성남수정경찰서, 성남중원경찰서, 분당경찰서, 부천소사경찰서, 부천원미경찰서, 부천오정경찰서 , 광명경찰서, 안산단원경찰서, 안산상록경찰서, 시흥경찰서, 평택경찰서, 오산경찰서, 화성서부경찰서, 화성동탄경찰서, 용인동부경찰서, 용인서부경찰서, 광주경찰서, 의왕경찰서, 하남경찰서, 이천경찰서, 김포경찰서, 안성경찰서, 여주경찰서, 양평경찰서

주) [별표2] 내 관련 부분만 발췌함

「경찰청과 그 소속기관 직제 시행규칙」

제50조(하부조직) ① 경기도남부경찰청 경무부에 경무기획과·정보화장비과를 두고, 공공안전부에 경비과·치안정보과를 두며, 수사부에 수사과·형사과·사이버수사과·과학수사과 및 안보수사과를 두고, **광역수사단에** 반부패·경제범죄수사대, 마약범죄수사대 및 **형사기동대를 두며**, 생활안전부에 **범죄예방대응과·여성안전과·청소년보호과** 및 교통과를 둔다.

제69조의2(형사기동대) 형사기동대장은 다음 사항을 분장한다. 다만, 부산광역시경찰청 수사부 및 경기도남부경찰청광역 수사단에 두는 형사기동대장의 경우에는 제3호에 규정된 사항을 제외한다.

1. 강력범죄, 폭력범죄, 조직범죄 등에 관한 사건으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사건에 대한 정보수집 및 수사 사무
 - 가. 국가수사본부장 또는 시·도경찰청장이 지정하는 중요범죄 사건
 - 나. 국가수사본부 또는 시·도경찰청에서 추진하는 중요 기획수사 사건
 - 다. 둘 이상의 경찰서에 걸쳐 발생했거나 사건의 경중, 중요도 등을 고려하여 시·도경찰청에서 직접 수사할 필요가 있는 사건
2. 우범지역 범죄예방순찰에 관한 사무
3. 제69조 각 호에 규정된 사항

[본조신설 2023. 10. 30.]

제71조(범죄예방대응과) 범죄예방대응과장은 다음 사항을 분장한다. 다만, 제주도경찰청 범죄예방대응과장의 경우에는 제71조의2 각 호에 규정된 사항을 포함하여 분장한다.

4. 기동순찰대 운영·관리

나. 사업의 추진경위

- 2022-2차 및 2024-2차 예비타당성조사 면제사업으로 신청하였으나 미선정
- 2024-4차 예비타당성 면제사업으로 선정
 - 기동순찰대 및 형사기동대를 포함한 통합청사로 사업계획을 변경하고, 기동순찰대의 규모를 조정함

〈표 1〉 사업의 추진경위

연월	내용
2022. 06.	• 2022년 제2차 예비타당성조사 면제사업 신청 → 미선정
2024. 07.	• 2024년 제2차 예비타당성조사 면제사업 신청 → 미선정
2024. 11.	• 2024년 제4차 예비타당성조사 면제사업 신청 • 부천원미서 외 기동순찰대, 형사기동대 포함 통합청사로 변경
2025. 01.	• 2024년 제4차 예비타당성조사 면제사업 선정 - 2025년 제1차 재정사업 평가위원회 의결(2025. 1. 23.)
2025. 02.	• 사업계획 적정성 검토 의뢰(기획재정부 → 한국조세재정연구원) - 기획재정부 타당성심사과 -116(2025. 2. 11.)
2025. 03.	• 사업계획 적정성 검토 착수

자료: 연구진 작성

3. 사업의 주요 내용

□ 사업개요

- 부지면적 9,209㎡에 연면적 25,719.2㎡ 규모로 계획
- 사업기간은 2025년부터 2032년까지 총 8년
- 총사업비는 831억원으로 재원은 전액 국고로 구성

□ 통합청사 추진

- 이번 신축은 지역경찰서인 경기남부 부천원미경찰서와 경기남부경찰청 소속 조직인 기동순찰대 및 형사기동대가 함께 근무하는 통합청사 건축임
- 2024년 2월 전국 약 4,000명 규모의 시도경찰청 직속 기동순찰대와 형사기동대가 신설됨
 - 경기남부지역에는 4대의 기동순찰대와 5팀의 형사기동대가 배치됨
- 부천지역은 1대 기동순찰대 97명과 1팀 형사기동대 21명으로 구성되어 현재 기동순찰대는 소서경찰서에, 형사기동대는 오정경찰서에 별도 공간을 편성하여 근무 중임

〈표 2〉 경기남부 부천원미경찰서 신축 사업의 주요 내용

구분		내용
사업위치		경기도 부천시 조마루로 311번길 84
사업규모	부지면적	9,209㎡
	연면적	25,719.2㎡
사업기간		2025~2032년(8년)
사업주체		경찰청
총사업비		831억원
재원분담		국고: 831억원(100%)

자료: 경찰청, 「에비타당성조사 면제요구서(경기남부청 부천원미경찰서(수정)), 2025. 2.을 참조하여 재구성

□ 세부시설 규모계획

- 형사기동대를 포함한 경찰서 시설면적 24,272.9㎡, 기동순찰대 1,446.3㎡로 총 연면적 25,719.2㎡를 계획함

〈표 3〉 경찰서 시설면적(형사기동대 포함)

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고	
업무 시설	1. 회의실						
	대강당	842	명	618.0	<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"> ○ 경찰서 전체인원 (지역관서 포함) (형사기동대 21명 포함) 	
	대회의실	402	명	159.0	<ul style="list-style-type: none"> • 직원 100명 미만: 66㎡ • 100~200명 미만: 99㎡ • 200명 이상은 10명 증가마다 3㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경찰서 순수 정원 (지역관서 제외) 	
	소회의실	14	개	700.0	• 20명 미만: 50㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 112상황실은 경무 등 여타 회의실 사용 	
	업무자료실	1	실	33.0	• 서고·열람실: 33㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경찰서 공동적용 (최소기준 33㎡ 적용) 	
	소계(1.회의실)				1,510.0		
	2. 순사무실						
	서장실	1	명	80.0			
	과장실	15	명	450.0			
	행정업무부서	173	명	1,211.0	• 근무자 수×7㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 행정업무 근무자 적용 	
	수사·조사부서	215	명	2,150.0	<ul style="list-style-type: none"> • 근무자 수×10㎡ ※ 근무자(7㎡)+피의자(3㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수사·조사 부서 근무자 적용 ※ 행정업무 수행 근무자는 7㎡ 적용 	
	과학수사팀	-	명	-	• 근무자 수×7㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 광역과학수사팀 운영경찰서만 적용 	
	소계(2.순사무실)				3,891.0		
	3. 특수시설						
	진술녹화실	215	명	231.0	• 11㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 영상녹화조사실 설치기준 ※ 경찰청내부지침 (2015년) ○ 수사관10명당 1실 	
	진술녹화 모니터실	215	명	210.0	• 10㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 영상녹화조사실 설치기준 ※ 경찰청내부지침 (2015년) ○ 수사관10명당 1실 	
	거짓말탐지 검사	-	실	-	• 20㎡(4×5)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방청만 해당 	
	거짓말탐지 관찰	-	실	-	• 10㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방청만 해당 	

〈표 3〉의 계속

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고
업무 시설	사고조사	-	명	-		수사부서 근무인원에 편입
	디지털증거 분석실	-	명	-	• 분석관수×11.5㎡	○ 지방청만 해당
	피의자(피해자), 참고인 대기실	8	개	120.0	• 과별 5명기준 ※ 피의자(피해자)×3㎡	○ 6개 부서 ※ 수사, 형사과는 업무 특성상 별도 구분 필요
	민원실	402	명	280.0	• 100명 미만 120㎡ • 100~200명 미만 160㎡ • 200~300명 미만 220㎡ • 300~400명 미만 280㎡ 400명 이상은 10명 증가마다 2㎡가산	○ 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용
	유치장	광역		576.0	• 일반유치장 384㎡ • 광역유치장 576㎡ • 초광역유치장 768㎡	○ 수용인원 고려 개별 검토·적용
	상황실(지령실)	402	명	175.0	• 100명 미만 79㎡ • 100~200명 미만 100㎡ • 200~400명 미만 125㎡ • 400~600명 미만 175㎡ 600명 이상은 1명 증가마다 2.5㎡ 가산	○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	112신고센터	-	실	-	• 1실: 327㎡	○ 지방청만 해당
	상무관	842	명	520.0	• 100명 미만 75㎡ • 100~200명 미만 200㎡ • 200~400명 미만 300㎡ • 400~600명 미만 400㎡ 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡ 가산	○ 지방청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	사격장	842	명	570.0	• 200명 미만(6개 사로): 366㎡ • 200~400명 미만(8개 사로): 464㎡ • 400~600명 미만(10개 사로): 570㎡	○ 지방청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	정보화교육장	1급	등급	75.0	• 지방청(교육인원×3.0㎡) • 경찰서(급지별 구분) - 1급서 교육인원: 25명 - 2급서 교육인원: 17명 - 3급서 교육인원: 10명	○ 지방청 개별검토 ○ 경찰서급지별 구분
	소계(3.특수시설)			2,757.0		
	업무시설 소계			8,158.0		

〈표 3〉의 계속

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고
편의 시설	1. 직원휴게실	402	명	93.1	• 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡	○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	2. 여경, 여직원 휴게실	75	명	54.0	• 1~4인 기준 15㎡ • 5~8인 기준 21㎡ • 9~16인 기준 36㎡ • 17~24인 기준 54㎡	○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원(여) 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	3. 체육실	402	명	123.3	• 75㎡+(정원-100)×0.16㎡	○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	4. 관복보관 및 탈의실	402	명	221.1	• 직원 수×0.55㎡	○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	5. 목욕실(남·여)	402	명	200.0	• 인원×1.5㎡ • 200명 미만 100㎡ • 200~400명 미만 150㎡ • 400~600명 미만 200㎡ 600명 이상은 10명 증가마다 2.5㎡ 가산	○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	6. 종교단체	3	실	120.0	• 1실: 40㎡ ※ 경목, 경승, 경신실(3개소)	○ 공통적용(금지구분 없음)
	7. 협의회	2	실	66.0	• 1실: 33㎡ ※ 경우회, 청소년육성회 (2개소)	○ 공통적용(금지구분 없음)
	편의시설 소계				877.5	
정보 통신	1. 통신장비실	8	조	40.0	• 장비 1조×5㎡	○ 공통적용(금지구분 없음)
	2. 전산장비실	10	수	50.0	• 전산기 수×5㎡	○ 공통적용(금지구분 없음)
	3. 전산자료실	-	수	-	• 전산기 수×5㎡	○ 지방청만 해당
	4. 교환실	-	실	-		미적용
	5. 보안실	1	실	33.0	• 1실: 33㎡	○ 공통적용(금지구분 없음)
	정보통신 소계				123.0	
저장 시설	1. 문서고	3,891	㎡	272.4	• 순사무실 면적×7%	
	2. 비품창고	3,891	㎡	272.4	• 순사무실 면적×7%	
	3. 소모품창고	3,891	㎡	272.4	• 순사무실 면적×7%	
	4. 피복창고	842	명	143.1	• 직원 수×0.17㎡	

〈표 3〉의 계속

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고
저장 시설	5. 수사+과학수사					○ 수사 과학수사 통합
	영치물 압수보관	1	실	20.0	• 1실: 20㎡	
	수사자료(송치)	1	실	34.0	• 1실: 34㎡	
	증거분석(보관)	1	실	83.0	• 1실: 83㎡	
	소계(4.수사)			137.0		
	6. 경무					
	문서보관실	1	실	28.0	• 1실: 28㎡	
	지출서류 보관실	1	실	32.0	• 1실: 32㎡	
	물품보관실	1	실	60.0	• 1실: 60㎡	
	소계(6.경무)			120.0		
	7. 생활안전					
	즉결유실물보관실	1	실	15.0	• 1실: 15㎡	
	압수물보관실	1	실	52.0	• 1실: 52㎡	
	자료, 장비보관실	1	실	60.0	• 1실: 60㎡	
	소계(7.생활안전)			127.0		
	8. 정보기록보관실	1	실	74.0	• 1실: 74㎡	
	9. 경비 장비, 물품보관실	1	실	145.0	• 1실: 145㎡(피복보관실 포함)	
	10. 무기·탄약					
	무기고	842	명	72.0	• 200명 미만 40㎡ • 200~400명 미만 50㎡ • 400~600명 미만 60㎡ 600명 이상은 10명 증가마다 0.5㎡ 가산	
	탄약고	1	실	20.0	• 1실: 20㎡	
민간소유 총포실	1	실	30.0	• 1실: 30㎡		
화확보관실	1	실	30.0	• 1실: 30㎡		
소계(10.무기탄약)			152.0			
저장시설 소계			1,715.3			
관리 시설	1. 정문안내소	1	실	15.0	• 15㎡	○ 공통적용(급지구분 없음)
	2. 당직실	1급	등급	160.0	• 지방청(당직자 수×10㎡) • 경찰서(급지별 구분) - 1급서: 160㎡ - 2급서: 120㎡ - 3급서: 80㎡	○ 지방청 개별검토 ○ 경찰서급지별 구분

〈표 3〉의 계속

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고
관리 시설	3. 차고					미적용
	대형차	-	대	-		
	중형차	-	대	-		
	소형차	-	대	-		
	3. 소계			-		
	4. 지하주차장	184	대	6,311.2	• 차량 수×34.3㎡	○ 램프 및 통로면적 포함하여 34.3㎡로 개선
	5. 운전원 대기실	-	명	-		미적용
	6. 청소관리 구역사무실	1급	등급	18.0	• 지방청(용역원 수×3㎡) • 경찰서(급지별구분) - 1급서: 18㎡ - 2급서: 12㎡ - 3급서: 10㎡	○ 지방청 개별검토 ○ 경찰서급지별 구분
	관리시설 소계			6,504.2		
보조 시설	1. 식당	402	명	575.0	• 200명 미만 250㎡ • 200~400명 미만 310㎡ • 400~600명 미만 575㎡ 600명 이상은 10명 증가마다 13㎡ 가산	○ 인원 대비 식당면적 적용시
	식당 소계			575.0		
전용면적 계				17,952.9		
시설 관리	1. 기계실	11,641.7	㎡	600.0	• 전용면적: 기준면적 1,000㎡ 이하: 70㎡ 3,000㎡ 이하: 200㎡ 5,000㎡ 이하: 290㎡ 10,000㎡ 이하: 450㎡ 15,000㎡ 이하: 600㎡ 20,000㎡ 이하: 770㎡	○ 지하주차장 제외
	2. 전기실	11,641.7	㎡	280.0	• 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㎡	

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고
시설 관리	3. 발전기	11,641.7	㎡	54.0	<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㎡ 	
시설관리계				934.0		
공용면적		17,952.9	㎡	5,385.9	<ul style="list-style-type: none"> 전용면적의 30% 추가 ※ 계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등 	
합계(+)				24,272.9㎡		

주: 옥외주차장 제외
 자료: 경찰청, 「에비타당성조사 면제요구서(경기남부청 부천원미경찰서(수정)), 2025. 2.

〈표 4〉 기동순찰대 시설면적

구분	시설물	규모			산출근거
		최초	조정	최종	
전용면적	계	1,949.3㎡	△836.7㎡	1,112.6㎡	
사무시설	기순대장실	30㎡	-	30㎡	경정급 30㎡×1명
	제대 연구실	60㎡	△60㎡	-	경찰서 상황실 운영 등 면적 175㎡ 포함
	행정실	35㎡	△21㎡	14㎡	경찰서 통합으로 기존 5명에서 2명으로 조정
	사무실	604.8㎡	△12.6㎡	592.2㎡	행정요원 2명 제외한 94명×6.3㎡으로 면적 조정
	상담실	15㎡	-	15㎡	시설면적 15㎡ × 1개소
부대시설	식당	72㎡	△72㎡	-	400~600명 미만은 575㎡ 경찰서(402명)+기순대(96명)=498명 경찰서 시설면적 575㎡에 포함
	주방	24㎡	△24㎡	-	
	주·부식창고	43.2㎡	△43.2㎡	-	
	주방휴게실	9.9㎡	△9.9㎡	-	
부대시설	차고	214.1㎡	-	214.1㎡	출동버스 3·트럭 1대×42.3㎡ 승합 1대×20㎡, 지휘차 1대×15㎡ 운전요원 대기실 6명×1.65㎡
	현관 안내소	6㎡	△6㎡	-	경찰서 시설면적에 포함

〈표 4〉의 계속

구분	시설물	규모			산출근거
		최초	조정	최종	
저장시설	장비창고	31.7㎡	-	31.7㎡	96명×0.33㎡
	물품창고	31.7㎡	-	31.7㎡	96명×0.33㎡
	문서고	8.8㎡	△5.7㎡	3.1㎡	순사무실(44㎡)×7%
편의시설	휴게실	25.7㎡	△4.7㎡	21㎡	402명(93.1㎡) → 498명(114.2㎡): 21㎡
	대회의실	66㎡	△39㎡	27㎡	402명(159㎡) → 498명(186㎡): 27㎡
	소회의실	50㎡	-	50㎡	20명 미만 50㎡(기순대 97명 회의실 1개소)
	상무관 (무도훈련장)	75㎡	△75㎡	-	경찰서 시설면적 520㎡에 포함
	체육실	74.4㎡	△58.9㎡	15.5㎡	402명(123.3㎡) → 498명(138.8㎡): 15.5㎡
	관복보관 및 탈의실	52.8㎡	-	52.8㎡	402명(221.1㎡) → 498명(274.5㎡): 52.8㎡
	세면장	23.2㎡	△23.2㎡	-	경찰서 시설면적 목욕탕 200㎡ 등 포함하여 운영
	샤워장	144㎡	△144㎡	-	
	화장실	37㎡	△37㎡	-	
	정보통신	통신·전산 장비실	50㎡	△40㎡	
관리시설	정문안내소	15㎡	△15㎡	-	경찰서 시설면적 193㎡에 포함
	당직실	80㎡	△80㎡	-	
	청사관리용역 사무실	10㎡	△10㎡	-	
특수시설	무기고	40㎡	△35.5㎡	4.5㎡	기순대 96명(10명 증가마다 0.5㎡) → 90×0.5㎡
	탄약고	20㎡	△20㎡	-	경찰서 시설면적 20㎡에 포함
공용면적	계	790.7㎡	△457㎡	333.7㎡	
	기타시설(홀·복도·계단 등)	506.7㎡	△173㎡	333.7㎡	전용면적(1,112.6㎡)×30%
	기계실·물탱크실	200㎡	△200㎡	-	경찰서 시설면적 934㎡에 포함
	전기실	65㎡	△65㎡	-	
	발전기실	19㎡	△19㎡	-	
	총계	2,740㎡	△1,293.7㎡	1,446.3㎡	

자료: 경찰청, 「에비타당성조사 면제요구서(경기남부청 부천원미경찰서(수정)」, 2025. 2.

□ 총사업비 내역

- 총사업비는 83,069백만원으로 공사비 75,353백만원, 시설부대경비 7,716백만원으로 구성
- 현 부지에 재건축으로 진행되어 보상비는 해당 사항 없음

〈표 5〉 총사업비 내역

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
총사업비	83,069	
A. 공사비	75,353	<ul style="list-style-type: none"> • 기본공사비 73,917 • 철거비 1,432 • 인증수수료 4
B. 보상비	-	현부지 재건축으로 해당사항 없음
C. 시설부대경비	7,716	
C-1. 설계비	3,565	<ul style="list-style-type: none"> • 기본조사설계비 1,779 <ul style="list-style-type: none"> - 기본설계비 1,191 - BF 예비인증 4 - 녹색건축 인증 268 - 제로에너지등급 인증 119 - 에너지절약계획서 작성 2 - 교통영향평가 195 • 실시설계비 1,786
C-2. 감리비	3,978	• 공사비 75,353×5.28%
C-3. 시설부대비	173	• 공사비 75,353×0.23%
D. 예비비	-	

주: 부가가치세 포함

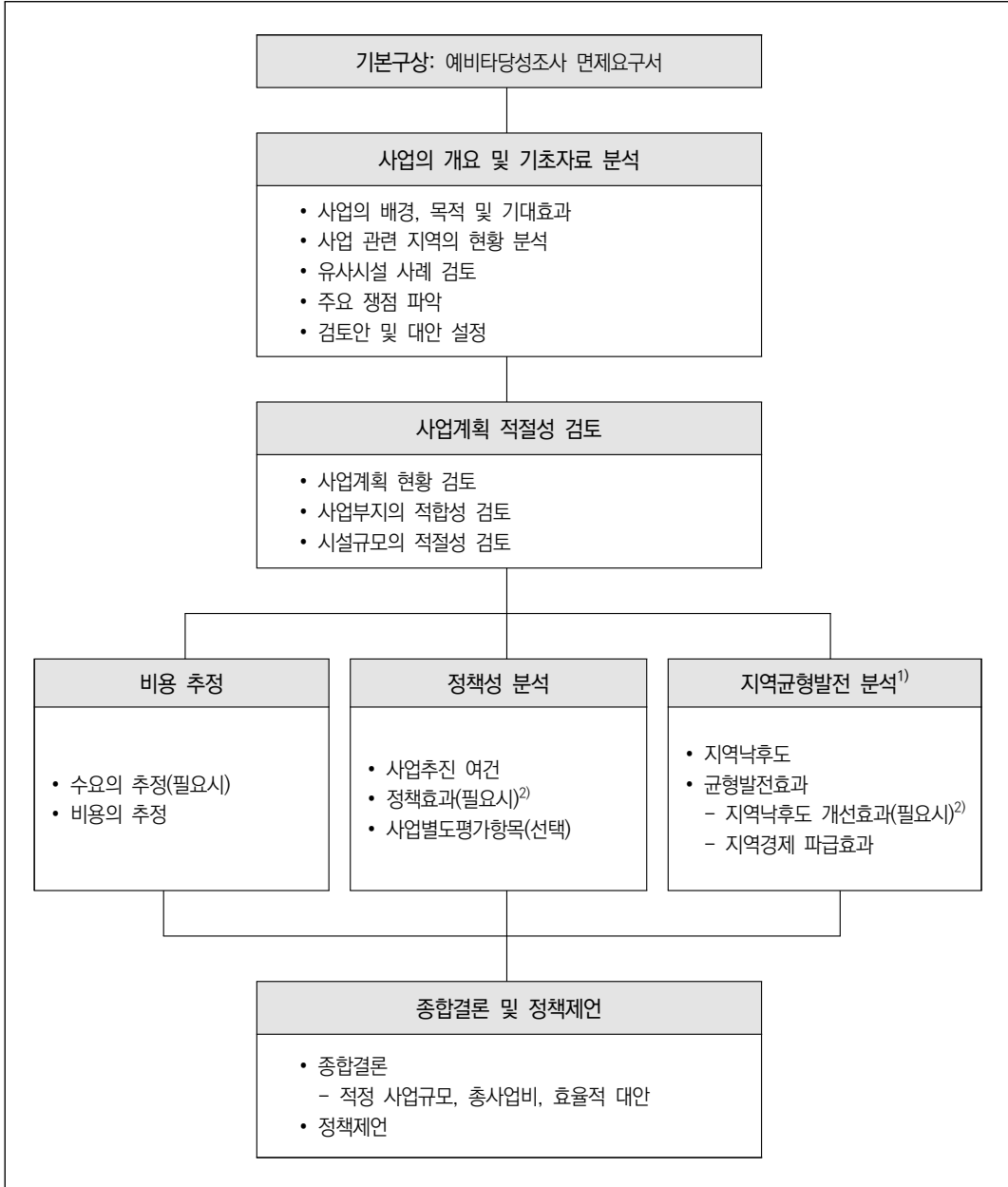
자료: 경찰청, 「예비타당성조사 면제요구서(경기남부청 부천원미경찰서(수정)」, 2025. 2.; 경찰청, 「2025년 총사업비(신규사업) 산출 내역서(수정)」, 2025. 2.

□ 사업추진체계 및 운영계획

- 자원조달방안: 국고 100%
- 사업수행주체: 경찰청(경기남부청)
- 사업운영주체: 경기남부청, 부천원미경찰서
- 사업진행절차 및 일정: ('26)설계 → ('29)착공 → ('31)준공

4. 사업계획 적정성 검토의 수행절차

[그림 1] 건설사업의 사업계획 적정성 검토 수행 흐름도



주: 1) 해당 사업이 특정 지역으로 정해져 있지 않거나 사업효과가 특정지역에 국한되지 않는 사업, 수도권 유형의 사업은 지역균형발전 분석을 생략할 수 있음

2) 사업계획 적정성 검토에서는 정책효과 및 지역낙후도 개선효과 분석을 생략할 수 있음

자료: 기획재정부훈령, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 내용을 재구성함

II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점

1. 기초자료 분석

가. 자연환경 및 생활환경 분석

□ 위치 및 지리적 특징

- 본 사업의 대상지는 경기도 부천시로, 경기도는 우리나라 중앙부에 자리하고 있으며, 부천시는 경기도 중서부에 위치함
- 부천시는 서울 중심부에서 서쪽으로 20km, 인천에서 동쪽으로 15km 지점에 위치함

□ 면적 및 행정구역

- 경기도 면적은 10,199.75km²이며, 행정구역은 28개의 시와 3개의 군으로 구성됨
- 부천시 면적은 53.46km²로 경기도 전체 면적의 0.5%를 차지하고, 2023년 기준 3개구 10개 행정동과 24개의 법정동으로 구성

나. 사회·경제적 환경 분석

□ 인구 현황 및 변화

- 경기도 인구는 2019년 약 547만명에서 2023년 약 598만명으로 2019년 대비 9.3% 증가함
- 부천시는 2019년 대비 2023년 증가율이 1.1%로 34만명 수준에서 인구변화가 크지 않음

□ 자동차 등록대수

- 경기도의 자동차 등록대수는 2019년 약 577만대에서 2023년 약 653만대로 13.2% 증가하였으나 부천시는 1.9% 증가한 약 31만대로 2019년 대비 약 6천대 증가함

□ 산업 및 경제활동

- 경기도의 총 사업체 수는 2023년 기준 약 156만개소이며, 그중 부천시에 8만 9천 여개의 사업소가 있는 것으로 나타남

- 경기도의 사업체 수는 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업, 운수 및 창고업 순으로 높게 나타났으며, 부천시도 도매 및 소매업, 제조업, 운수 및 창고업 순으로 많은 것으로 나타남
- 사업 종사자 수는 2023년 기준 경기도는 약 619만명, 부천시는 약 31만명이며, 경기도와 부천시 모두 제조업, 도매 및 소매업, 보건업 및 사회복지 서비스업에서 종사자 수가 높게 나타남

다. 범죄발생 및 치안수요 현황 분석

□ 전국 범죄발생 현황

- 2019년에서 2021년까지 점차 감소하다 2022년부터 다시 증가하는 추세임
- ('19) 161만 → ('21) 143만 → ('22) 148만 → ('23) 152만
- 살인·강도 등의 강력범죄도 2021년까지 감소하다 다시 증가하여 2023년 2만 5천건 발생함
- 교통범죄 등은 크게 감소하였으나, 사기·횡령 등의 지능범죄, 경제 및 마약범죄 등 신종·특수범죄가 증가하였음

□ 경기남부지역 범죄발생 현황

- 경기남부지역도 비슷한 양상을 보이며, 전국과 다른 지역 특징으로는 절도범죄 증가율이 전국 대비 높은 것으로 나타남
- 2019년도 대비 2023년 증가율: (전국) 1.4%, (경기남부) 9.9%

□ 부천지역 범죄발생 현황

- 2024년 범죄발생 건수는 26,135건이며, 그 중 부천원미경찰서 관할지역 범죄가 15,769건으로 60.3%에 해당하고, 부천소사서 5,664건(21.7%), 부천오정서 4,702건(18%) 순임

라. 현 청사 현황

□ 조직 및 인력현황

- 부천원미경찰서는 11개과와 7개의 지구대로 구성됨
 - (11개과) 청문감사인권관, 경무과, 범죄예방대응과, 여성청소년과, 수사1·2과, 형사 1·2과 경비과, 교통과, 치안정보안보과
 - (지구대) 중앙지구대, 상동지구대, 중동지구대, 계남지구대, 원미지구대, 역곡지구대, 약대지구대
- 2025년 2월 기준 원미서 정원은 총 776명으로 본서 정원 383명, 지역경찰관서 정원 393명임

□ 관할구역

- 「경찰청과 그 소속기관 직제 시행규칙」[별표2]에 따라 부천원미경찰서의 관할구역은 부천시 내 20개의 동임

〈표 6〉 부천원미경찰서 관할구역

	명칭	위치	관할구역
경기도남부경찰청	부천원미경찰서	부천시 조마루로 311번길 84	부천시 심곡1동, 심곡2동, 심곡3동, 원미1동, 원미2동, 소사동, 역곡1동, 역곡2동, 춘의동, 도당동, 약대동, 중동, 중1동, 중2동, 중3동, 중4동, 상동, 상1동, 상2동, 상3동

자료: 「경찰청과 그 소속기관 직제 시행규칙」 [별표2]에서 해당 부분 발췌

□ 시설현황

- 지하 1층에서 지상 4층까지의 본관동과 민원동, 서관, 동관, 무기고 등이 있으며 연면적 7,839.71㎡ 규모임
- 수사팀이 본관 및 동관에 분산되어 있고, 민원동에 수사 관련 부서가 배치되는 등 내방인의 혼란을 야기할 수 있고 보안상 문제가 될 수 있는 구조임

〈표 7〉 부천원미경찰서 현황(현 청사)

건물명	건축년도 (취득년도)	구조	층수		연면적 (㎡)
			지하	지상	
본관동	1992	철근콘크리트	1	4	4,902.75
민원동	1992	철근콘크리트	-	2	1,078.58
서관	1992	철근콘크리트	-	3	1,371.36
동관	1992	철근콘크리트	-	1	237.6
기타	1992	세멘벽돌조 조적도 등	-	1	249.42
계					7,839.71

[그림 2] 부천원미경찰서 조직 배치 현황(현청사)

본관	
1층	형사1과장실 형사지원팀 형사1~5팀 수사1과장실 수사2과장실 수사지원팀 수사4, 7~11팀
2층	서장실 112상황실 회의실 경무과장실 경무계 수사12·13팀
3층	경비과장실 경비계 안보계 수사1~3팀 치안정보안보과장실 치안정보계 경보화장비계 경리계
4층	대강당 제2회의실 범죄예방대응과장실 범죄예방계 범죄예방질서계 체력단련실(상무관)
서관	
서관	구내식당 교통과장실 교통관리계(교통외근팀, 싸이카팀) 형사2과장실 강력1~7팀 마약범죄수사팀 지능범죄수사팀 실종수사팀 주차사고팀
동관	
동관	수사5·6팀 문서고
민원동	
민원동	통합민원실 청문감사인권관실 청문·민원관리팀 감사실 수사민원상담센터 여성청소년과장실 여성청소년계 학교전담경찰관사무실 여성청소년수사1~5팀 여청수사강력팀 여성청소년상담실

자료: 부천원미경찰서, <https://www.ggpolic.go.kr/bcym/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 25.

〈표 8〉 부천원미경찰서 면적 현황(현청사)

(단위: 명, m²)

용도별	시설명	실명	사용인원	사용면적	비고
업무시설	1. 순사무실	사무실 ¹⁾ 등	408	3,695.7	
		소계		3,695.7	
	2. 상황실		408	104	
	3. 회의실		408	118.8	
	소계			3,918.5	
보조시설	1. 식당		780	168	
저장시설	1. 창고		408	156	
	2. 문서고		408	188	
	소계			512	
관리시설	1. 수위실			-	
	2. 당직실			-	
	3. 운전원대기실			-	
	소계			-	
편의시설	1. 휴게실		408	192	
	2. 목욕실		408	60	
	3. 종교단체			-	
	4. 체육실		408	59.4	
	5. 협의회			-	
	소계			311.4	
특수시설	1. 무기고		780	52.8	
	2. 유치장		광역	576	
	3. 민원실		408	148	
	4. 진술녹화실, 조사실		247	178	
	5. 상무관		708	351	
	6. 사격장		780	514	
	소계			1,801.8	
전용면적 계				6,543.7	
공용시설	계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등				
	기계실·전기실 등			332.1	
	지하주차장			-	
공용면적 계				963.91	
합계(전용+공용)				7,839.71	
옥외주차장					

주: 1) 순사무실은 서장실, 과장실, 행정업무부서, 수사·조사부서 사무공간에 해당하는 면적 기입
 자료: 경기남부청, 질의 및 자료요청 답변(3차), 2025. 5.

2. 유사사례 검토

□ 유사사례 선정 기준

- 부천원미서 통합청사는 연면적 25,719.2㎡의 대형청사에 해당하므로, 최근 10년간 발주된 연면적 20,000㎡ 이상 사례를 조사함
- 그러나, 경찰서 이외의 공공청사가 대부분으로 본 사업계획의 유사사례로는 부적합함
- 따라서, 사례의 범위를 10,000㎡ 이상으로 확대하여 경찰서 신축사업 11개 사례를 1차로 선정함

〈표 9〉 경찰서 신축사업 유사사례 검토(2015~2024)

기준년도	공공청사	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	용적률(%)	단위공사비 (천원/㎡)
본사업		9,209.4	25,719.2		
2022	서울방배경찰서	5,368.0	13,663.8	125.48	2,704
	대구달성경찰서	5,480.8	13,333.7	144.46	2,344
2021	종암경찰서	4,959.0	14,188.6	171.05	2,528
	인천남동경찰서	11,387.0	16,047.0	84.68	2,456
2019	제주지방경찰청	35,155.0	15,837.1	38.14	2,077
	순천경찰서	11,375.0	14,341.0	99.81	2,254
2018	강서경찰서	7,352.8	20,183.39	168.16	2,069
2017	남양주경찰서	17,480.0	15,451.0	55.84	2,055
	서부경찰서(서울)	4,042.3	14,715.7	183.42	2,091
	대구서부경찰서	4,958.0	11,526.3	145.78	1,977
2016	금천경찰서	9,200.0	12,685.7	137.89	2,100

주: 부가가치세 포함

자료: 연구진 작성

- 11개 사례 중, 본 사업의 입지 및 공사 여건을 고려하여 수도권 지역 내 용적률 100% 이상, 지하층을 포함하는 경찰서 신축공사 5건을 유사사례로 최종 선정함
- 최종 선정된 유사사례의 사업대상지는 대부분 주거지역에 위치하며 개략적인 규모와 공사비는 다음 표와 같음

〈표 10〉 유사사례 최종 선정 결과

구분	용도지역	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	단위공사비 (천원/㎡)
서울방배 경찰서	제2종 일반주거지역	5,368.00	1,958.18	13,663.77	36.48	125.48	2,704
중암 경찰서	준주거지역	4,959.00	2,153.22	14,188.58	43.42	171.05	2,528
강서 경찰서	제3종 일반주거지역	7,352.80	2,933.52	20,183.39	39.90	168.16	2,069
서부 경찰서	준주거지역	4,042.30	1,760.45	14,715.67	43.55	183.42	2,091
금천 경찰서	준공업지역	9,200.00	2,757.85	12,685.70	29.98	137.89	2,100
평균	-	6,184.42	2,312.64	15,087.42	38.67	157.20	2,298
사업계획안	중심상업지역	9,209.40	2,888.20	25,719.2	31.36	194.41	-

주: 1. 사업계획안의 건축면적은 지상연면적과 지상층수(7층), 본관과 별도 배치가 필요한 기동대차고, 정문안내소, 무기·탄약고를 고려하여 추정된 값임

2. 단위공사비는 부가세를 포함하고 물가보정을 적용하지 않은 단가임

자료: 조달청, 공사비정보광장(<https://www.pcae.g2b.go.kr>)_2015~2024년 경찰서 및 통합청사 신축공사

□ 금천경찰서 신축공사

- 금천경찰서 신축공사의 연면적은 12,685.70㎡이며, 총공사비는 26,644백만원, 단위면적당 공사비는 2,100,285원/㎡으로 조사됨

〈표 11〉 금천경찰서 건축개요

공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 6층					
면적	연면적	12,685.70㎡	대지면적	9,200.00㎡	건축면적	2,757.85㎡
	조경면적	1,642.56㎡	건폐율	29.98%	용적률	137.89%
높이	기준층 층고	-	최고높이	27.6m		
주차대수	132대					
현장위치	서울특별시 금천구					
용도지역	준공업지역					
발주년월	2016. 11.					
공사기간	착공일로부터 660일					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 13.

□ 서부경찰서 청사 신축공사

- 서부경찰서 청사 신축공사의 연면적은 14,715.67㎡이며, 총공사비는 30,767백만원, 단위면적당 공사비는 2,090,773원/㎡으로 조사됨

〈표 12〉 서부경찰서 건축개요

공사규모	철근콘크리트조 지하 3층~지상 7층					
면적	연면적	14,715.67㎡	대지면적	4,042.30㎡	건축면적	1,760.45㎡
	조경면적	612.45㎡	건폐율	43.55%	용적률	183.42%
높이	기준층 층고	4.2m	최고높이	37.35m		
주차대수	112대					
현장위치	서울특별시 은평구					
용도지역	준주거지역					
발주년월	2017. 5.					
공사기간	착공일로부터 720일					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 13.

□ 강서경찰서 청사 신축공사

- 강서경찰서 신축사업의 연면적은 20,183.39㎡이며, 총공사비는 41,766백만원, 단위 면적당 공사비는 2,069,322원/㎡으로 조사됨

〈표 13〉 강서경찰서 건축개요

공사규모	철골철근콘크리트조 지하 2층~지상 8층					
면적	연면적	20,183.39㎡	대지면적	7,352.80㎡	건축면적	2,933.52㎡
	조경면적	1,670.29㎡	건폐율	39.9%	용적률	168.16%
높이	기준층 층고	3.9m	최고높이	37.3m		
주차대수	205대					
현장위치	서울특별시 강서구					
발주년월	2018. 2.					
공사기간	착공일로부터 720일					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 13.

□ 종암경찰서 청사 신축공사

- 종암경찰서 청사 신축공사의 연면적은 14,188.58㎡이며, 총공사비는 35,872백만원, 단위면적당 공사비는 2,528,210원/㎡으로 조사됨

〈표 14〉 종암경찰서 건축개요

공사규모	철골철근콘크리트조 지하 2층~지상 5층					
면적	연면적	14,188.58㎡	대지면적	4,959.00㎡	건축면적	2,153.22㎡
	조경면적	886.14㎡	건폐율	43.42%	용적률	171.05%
높이	기준층 층고	-	최고높이	-		
주차대수	114대					
현장위치	서울특별시 성북구					
용도지역	준주거지역					
발주년월	2021. 11.					
공사기간	착공일로부터 720일					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 13.

□ 서울방배경찰서 신축공사

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

〈표 15〉 서울방배경찰서 건축개요

공사규모	철근콘크리트조 지하 2층~지상 6층					
면적	연면적	13,663.77㎡	대지면적	5,368.00㎡	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					
용도지역	제2종일반주거지역					
발주년월	2022. 8.					
공사기간	착공일로부터 810일					
설계특이사항	철거공사(건축물 해체 심의 대상) 포함					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 13.

3. 상위 및 관련 계획 검토

가. 상위 계획

- 국유재산관리기금 중기사업계획('25~'29)
 - 경찰청 중기사업계획('25~'29)에 부천원미서 신축을 청사취득 사업으로 작성·제출
 - 총사업비 866.5억원으로 제시함
- 2026 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획
 - 경찰청 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안에 부천원미서 신축사업이 포함됨
 - 총사업비 899.2억원 부지면적 9,209㎡, 연면적 26,299㎡로 제시함

〈표 16〉 경기남부 부천원미경찰서 연차별 투자계획

(단위: 백만원)

구분	총사업비	2025	2026	2027	2028	2029 이후
총계	89,920	-	11	963	1,925	87,021
건설보상비	-	-	-	-	-	-
기본설계비	1,926	-	10	958	958	-
실시설계비	1,935	-	-	-	967	968
공사비(시설비)	81,850	-	-	-	-	81,850
감리비	3,928	-	-	-	-	3,928
시설부대비	281	-	1	5	-	275

자료: 경찰청, 「2026년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2025. 3.

나. 관련 계획

- 경기도 종합계획(2021~2040)
 - 「국토기본법」 제13조에 따른 의무 수립계획으로 경기도 내 31개의 시와 군에 대해 지역발전의 목표와 전략, 공간구조 등을 수립함
 - 공간구조의 경우 기존 4개 중심지를 6개 계획권역²⁾으로 개편하였으며, 부천시는 서

2) 경의권역, 경원권역, 동부권역, 동남권역, 경부권역, 서해안권역

해안권역의 지역거점 도시로 설정, 역세권 중심의 생활권 구축 및 역세권 개발사업 활성화를 계획하였음

□ 2040년 부천도시기본계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조 규정에 따라 부천시장이 의무적으로 수립해야 하는 법정계획으로, 부천시는 「2030년 부천도시기본계획」에서 설정한 생활권의 기초를 유지하면서 부천시민의 생활편의를 고려하여 2040년 생활권과 경계를 3개 권역으로 재설정함
- 안전과 관련된 내용으로는 범죄예방형 도시디자인 기법(CPTED) 도입으로 범죄위험을 해소하고 범죄취약지역에 예방계획을 마련하여 선도적 안전도시를 구축하는 것을 기본방향으로 설정함

□ 경기남부청 노후 경찰관서 환경개선 중장기 추진 계획('24. 11.)

- 경기남부청 소속 경찰청사 개선을 위한 연차별 목표제를 도입함
- 부천원미서는 1순위 추진 경찰서 중 하나로, 2025년 국회 증액 사업으로 제출하는 것을 목표로 추진 계획을 수립함

4. 사업계획 적정성 검토의 주요 쟁점

가. 사업계획 적절성의 쟁점

□ 재건축 적절성 관련

- 「국유재산관리기금 운용지침」의 신규사업의 타당성 심사 방법에 따라 안전도, 노후화 및 협소 현황을 종합적으로 검토하여 본 사업 추진의 타당성을 재확인

나. 시설 규모의 적정성 관련 쟁점

□ 기관별 정원

- 본 사업은 부천원미경찰서, 형사기동대, 기동순찰대를 통합청사로 신축하는 사업이므로 각 시설별 최신 정원을 기준으로 적정 시설 규모를 검토함

- 정원 외 인원에 해당하는 계약직 9명의 경우 상주 여부 및 근무기간의 지속성에 따라 업무공간 반영 여부를 검토함
- 통합청사의 특수성을 고려하여 3개 기관을 구성하는 세부시설 중 공동으로 사용할 수 있는 공간은 사용하는 총 인원을 기준으로 시설규모를 산정하고자 함

〈표 17〉 부천원미경찰서 및 정원 외 인원 현황

(단위: 개, 명)

구분		정원		비고
		기존 (사업계획안)	현황 (2025. 2.)	
원미경찰서	전체정원	842	776	경찰서 전체 정원(지역관서 포함)
	본서정원	402	383	본서 직원만 적용(지역관서 제외)
	과장 수	15	11	과장 수
	과 개수	-	11	112 상황실 제외
	피의자대기실 관련 과 개수	8	8	수사 1:2, 형사 1:2, 형사 당직, 여청, 교통, 형사기동대
	행정업무 인원	173	147	순수 행정업무 근무자(서장, 과장 제외)
	수사업무 인원	215	224	-
	유치장	광역	광역	-
	급지	1등급	1등급	급지별 구분
	본서 여직원 수	75	90	본서 여직원 근무자
형사기동대		21	21	-
기동순찰대		97	97	-
무기계약직 및 기간제 등 (정원 외 인원)		-	9	환경주무관 3명(무기), 행정사무 주무관 4명(무기), 청사방호 주무관 2명(기간제)

자료: 경기남부경찰청 3차 질의답변자료(2025. 5. 8.)를 바탕으로 연구진 재작성

□ 세부 시설 규모

- 경찰업무의 특수성을 고려하여 「경찰관서 설계기준」을 적용하되, 일반 직무시설 및 후생시설은 정부청사 시설기준과 비교 검토함
- 부천원미서와 경기남부청 일부시설의 통합청사로서 각 조직의 세부시설별 성격 및 기능을 검토하여 유사시설 중복을 최소화함

□ 부설주차장 규모

- 「총사업비 관리지침」에 따라 부설주차장은 법정주차대수의 2배 이내로 하되, 「부천시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따른 법정주차대수 및 입지 특성이 유사한 사례를 비교하여 적정성을 검토하고자 함
- 사업계획에서 제시한 주차계획의 세부 내용을 확인하고 유사사례와 비교를 통해 부설주차장 규모의 적정성을 검토함
- 사업대상지 내 건축면적, 조경면적, 공개공지 면적 등을 고려하여 지상 및 지하 주차대수를 산출하고 이를 반영하여 지하주차장 규모의 적정성을 검토함

□ 유치장 유형

- 현청사의 유치장은 부천소사경찰서 및 오정경찰서와 함께 광역유치장으로 통합하여 운영 중이며,³⁾ 사업계획안에서도 광역유치장을 계획함
- 본 검토에서는 「유치장 설계 표준 규칙」의 기준에 따라 부천원미경찰서 유치장 운영 현황을 확인하여 수용인원에 적합한 유치장 유형과 규모를 반영함

다. 비용 추정의 쟁점

□ 기본공사비 단가

- 사업계획안의 기본공사비는 「2025년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」의 대형청사 신규사업 공사비 단가를 반영함
- 본 검토에서는 조달청의 공공청사 유형별 공사비 사례 중 지하층을 포함한 연면적 10,000㎡ 이상, 용적률 100% 이상의 수도권 지역 경찰서 신축사업의 기준단가를 반영함

□ 신·재생에너지 설비 및 제로에너지 건축물 관련 공사비

- 본 사업은 국가가 신축하는 연면적 1,000㎡ 이상 건축물로서 신재생에너지 공급의 무비율을 준수하여야 하므로 관련 설비 설치비용 반영이 필요함

3) 2차 질의답변자료(2025. 4. 22.)

- 따라서 본 검토에서는 유사사례 공사비를 기준으로 인허가 시점의 차이에 따른 신재생에너지 공급 의무비율의 증가분을 반영하고자 함
- 유사사례 기준공사비 검토 시 「제로에너지건축물(ZEB) 공사비 추정 방안 GMAC 업무가이드라인(2025. 10. 22.)」에 따라 인증 여부를 고려하여 단가를 조정함

□ 철거비

- 본 사업은 부천원미경찰서 현 청사를 철거하고 동일한 부지에 통합청사를 재건축하는 사업으로, 기존 청사 철거 비용 검토 필요

□ 미술작품 설치비

- 본 사업은 연면적 10,000㎡ 이상 업무시설로서 미술작품 설치 대상에 해당하므로 관련 법령 및 기준에 따라 미술작품 설치비용을 반영함

라. 정책성 분석의 쟁점

□ 관련 정책 및 계획과의 일치성 등 내부여건

- 본 사업의 상위 및 관련 계획, 주무부처 정책방향과의 부합성을 확인하여 본 사업 추진의 필요성과 정책적 기대효과의 달성 가능성을 검토
- 사업추진 여건과 관련하여 주무부처의 사업 준비 정도, 전반적인 사업 추진 현황, 입지 조건 등 사업의 특수 여건 관련 대응 방안, 자원조달계획 등을 확인

□ 이해당사자 사업수용성 등 외부여건

- 사업과 관련된 이해관계자들을 파악하고 각 주체별 사업과의 관계를 분석하여 사업 추진 과정에서 발생할 수 있는 장애요인 검토
- 현 청사 부지에 신축하는 사업이므로 해당 사업에 대한 민원인과 지역 주민들의 사업 수용성을 검토

Ⅲ. 사업계획의 적절성 검토

1. 사업목적의 적절성 검토

□ 사업목적의 적절성 검토 개요

- 본 사업은 노후 청사의 안전 위험 해소, 통합청사 추진으로 국유재산의 효율적 관리, 시설환경 개선을 통한 직원 및 민원인 편의 증진을 목적으로 함
- 본 검토는 「국유재산관리기금 운용지침」 제16조의 신규사업의 타당성 심사 기준에 부합하는지 종합적으로 검토하여 본 사업 추진의 적절성을 확인함
 - 「국유재산관리기금 운용지침」은 신규사업의 타당성 심사 시 안전도와 함께 협소 및 노후화 정도를 검토하도록 하며, 신축 대상 판단기준은 다음과 같음
 - 안전도는 안전진단 결과 D등급 이하, 협소 정도는 당해건물의 1인당 사무실 면적이 기준면적의 60% 이하, 노후화는 준공 후 최소 30년 이상 된 청사

□ 안전도 검토 결과

- 본 사업은 '24년 기획재정부에서 실시한 안전진단 결과 안전도 C등급으로 신축 우선 고려 대상에는 해당하지 않음
- 다만, 현장조사 결과 건축물 침하에 따른 지반 및 내외부 벽면 균열, 옥상 및 지하층 방수층 파손에 따른 누수 및 장마철 침수피해 발생으로 건축물 안전 문제에 대응이 필요한 상황임

□ 협소도 검토 결과

- 사업계획안에 제시된 협소도는 36.01%이나, 「국유재산관리기금 운용지침」에 따라 순사무실 면적을 기준으로 산출한 협소도는 100.0%로 신축대상 요건 60% 이하에 부합하지 않음

〈표 18〉 순사무실 면적 기준 협소도

구분	현 부천원미경찰서	정부청사관리규정에 따른 기준면적
순사무실 면적	3,695.70㎡	3,679.00㎡
정원	383명	383명
1인당 단위면적	9.6㎡/인	9.6㎡/인
기준면적(9.6㎡) 대비 협소도	100.0%	

주: 1. 정원 383명은 '25. 2. 기준 현 부천원미서 순사무실 사용 정원임
 자료: 3차 질의답변자료(2025. 5.)를 참고하여 연구진 재작성

- 부대시설 및 편의시설 등이 포함된 전체 시설면적 대비 현 청사의 면적 비율은 54.6%로 「경찰관서 설계기준」에 따른 규모에 비해 협소하다고 볼 수 있음

〈표 19〉 전체 시설 면적 기준 협소도

구분	현 부천원미경찰서 전체면적(㎡)	지하주차장을 제외한 대안 전체면적(㎡)	협소도(%)
협소도	7,839.71	14,364.75	54.6

주: 1. 본 검토의 대안 면적 기준 전용면적 10,331.35㎡, 시설관리 및 공용면적 4,033.4㎡로 총 14,364.75㎡임
 2. 현 원미서와 동일한 조건으로 지하주차장은 제외하였음
 자료: 「국유재산관리기금 운용지침」(2024. 6. 13.)

- 현장조사를 통해서도 내부 업무공간, 저장 및 보관 공간, 지상 주차 공간 등 청사 내 외부 공간 협소에 따른 불편 현황을 확인함
- 노후도 검토 결과
 - 현 청사는 준공 후 30년 이상 경과하여 「국유재산관리기금 운용지침」에 따른 신축 대상에 해당하며, 건축물 노후에 따른 하자 발생이 빈번하여 시설환경 개선이 시급함
- 검토 결과 종합
 - 본 사업은 「국유재산관리기금 운용지침」의 신규사업 타당성 심사 기준에 따른 노후도 조건에 부합하나, 안전도 C등급, 협소도 100.0%로 신축 우선 고려 대상에 해당하지 않음
 - 그러나 현장조사 결과 건축물 침하·누수 등 안전 문제, 청사 내외부 공간 협소 문제

로 본 사업추진이 필요하고, 시설환경개선 효과가 제한적인 리모델링보다는 재건축이 적절하다고 판단됨

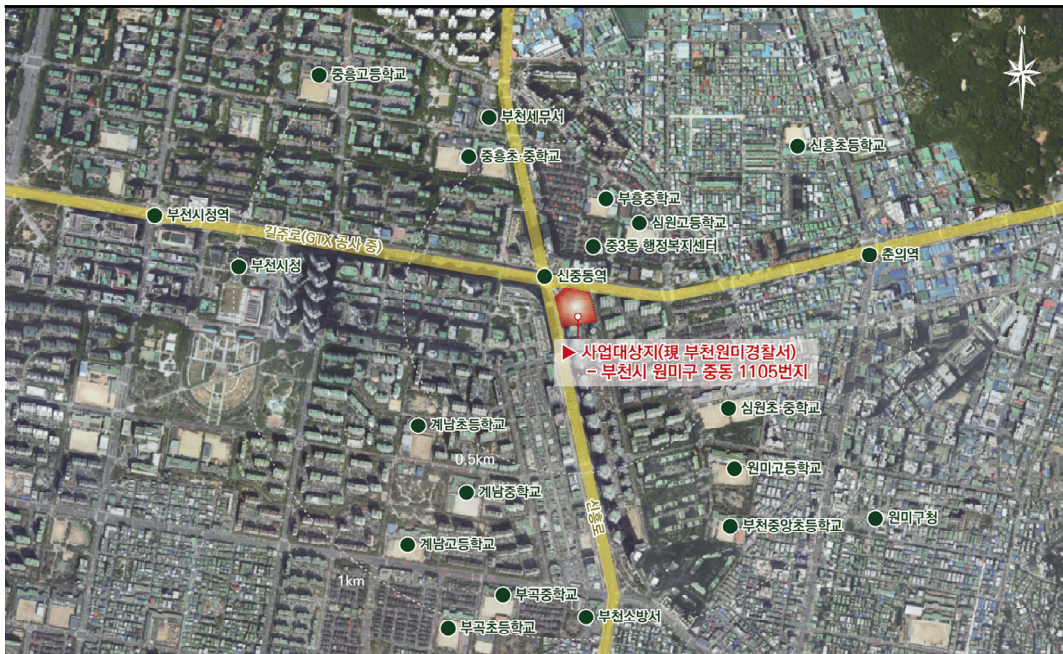
- 신설조직을 포함하는 통합청사 조성으로 국유재산의 효율적 활용이 가능하다는 점에서도 본 사업의 추진은 적절하다고 판단됨

2. 사업부지의 적합성 검토

□ 부지 위치의 적절성 검토

- 사업대상지는 기존 청사가 위치한 원미구 중심부에 위치하여 치안서비스 제공에 용이하고 대중교통 접근성이 양호하여 지역 민원인 이용 편의성을 확보함
- 도시관리계획에 따른 용도지역은 ‘중심상업지역’으로 「건축법」에 따른 건축물 용도 중 업무시설(공공업무시설) 입지가 가능하여 경찰서 청사 건립에 제약이 없음
- 사업대상지 주변에 중3동행정복지센터, 부천세무서, 부천소방서, 원미구청, 부천시청 등 공공시설이 밀집하여 주요 시설 간 이동 및 협업이 편리할 것으로 보임

〈표 20〉 사업대상지 위치도



자료: 연구진 작성

□ 부지면적의 적절성 검토

- 사업계획안의 건축규모를 개략 검토한 결과 「부천시 도시계획 조례」에 따른 건축규모 제한(건폐율 80% 이하, 용적률 1,000% 이하)에 부합함
 - 경찰관서 유사사례, 사업계획서의 세부시설별 면적 및 지상 층수 등을 고려하여 건축면적과 지상연면적을 추정하여 개략적인 건폐율과 용적률을 산정한 결과, 사업계획안의 건폐율은 약 31.36%, 용적률은 약 194.41%로 추정
- 입지 및 규모 조건이 유사한 경찰서 신축사업 사례와 비교한 결과 본 사업은 건폐율이 다소 낮은 반면 용적률은 높은 것으로 나타남
 - 본 사업 건폐율이 유사사례 평균보다 낮은 것은 건축면적 추정 시 각 층 바닥면적을 동일하게 가정하였기 때문으로 설계 단계에 증가 가능성이 있음
 - 본 사업 용적률이 유사사례 평균보다 높은 것은 신설 조식을 추가로 포함하는 통합청사로 타 사례 대비 소요공간 규모가 상대적으로 크기 때문임

〈표 21〉 유사사례의 부지면적 및 건축규모 검토 결과

구분	용도지역	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
서울방배경찰서	제2종일반주거지역	5,368.00	1,958.18	13,663.77	36.48	125.48
종암경찰서	준주거지역	4,959.00	2,153.22	14,188.58	43.42	171.05
강서경찰서	제3종일반주거지역	7,352.80	2,933.52	20,183.39	39.90	168.16
서부경찰서	준주거지역	4,042.30	1,760.45	14,715.67	43.55	183.42
금천경찰서	준공업지역	9,200.00	2,757.85	12,685.70	29.98	137.89
평균	-	6,184.42	2,312.64	15,087.42	38.67	157.20
사업계획	중심상업지역	9,209.40	2,888.20	25,719.2	31.36	194.41

주: 사업계획안의 건축면적은 지상연면적과 지상층수(7층), 본관과 별도 배치가 필요한 기동대차고, 정문안내소, 무기·탄약고를 고려하여 추정한 값임

자료: 조달청, 공사비정보광장(<https://www.pcae.g2b.go.kr>)_2015~2024년 경찰서 및 통합청사 신축공사

3. 시설 규모의 적절성 검토

가. 사업계획안의 시설계획

□ 사업계획안의 사업개요

- 대지면적 9,209.4㎡에 연면적 25,719.2㎡, 건축규모는 지하 2층, 지상 7층으로 계획함
- 사업기간은 2025년부터 2032년까지 8년으로 계획하고 있으며, 총사업비는 830.69억원으로 전액 국고로 추진 예정

〈표 22〉 사업계획안의 사업개요

구분	사업계획안	비고
사업위치	경기도 부천시 원미구 중동 1105	
지역지구	중심상업지역	
사업기간	2025~2032년	
건축규모	지하 2층-지상 7층	
대지면적	9,209.4㎡	
연면적	25,719.10㎡	지상층 17,904㎡, 지하층 7,815.2㎡
총사업비	830.69억원	국고 100%
건폐율	28.07%	부천시 도시계획조례 80% 이하
용적률	194.41%	부천시 도시계획조례 1,000% 이하

자료: 3차 질의답변자료(2025. 5.)를 참고하여 연구진 재작성

□ 세부시설 구성

- 사업계획안의 시설면적은 총 25,719.2㎡로 부천원미경찰서(형사기동대 포함)와 기동순찰대로 구성되며 전용면적 12,754.4㎡, 공용면적 6,653.6㎡, 지하주차장 6,311.2㎡ 규모임

〈표 23〉 부천원미경찰서 세부시설별 규모 계획

용도별	시설명	실명	소요면적(㎡)
업무시설	1. 회의실	대강당	618
		대회의실	159
		소회의실	700
		업무자료실	33
		소계(회의실)	1,510
	2. 순사무실	서장실	80
		과장실	450
		행정업무부서	1,211
		수사·조사부서	2,150
		과학수사팀	-
	소계(순사무실)	3,891	
	3. 특수시설	진술녹화실	231
		진술녹화모니터실	210
		피의자(피해자), 참고인 대기실	120
		민원실	280
		유치장	576
		상황실(지령실)	175
		상무관	520
		사격장	570
		정보화교육장	75
		소계(특수시설)	2,757
	소계	8,158	
	편의시설	1. 직원휴게실	93.1
		2. 여경, 여직원 휴게실	54
		3. 체육실	123.3
		4. 관복보관 및 탈의실	221.1
		5. 목욕실(남, 여)	200
		6. 종교단체	120
		7. 협의회	66
소계		877.5	
정보통신 시설	1. 통신장비실	40	
	2. 전산장비실	50	
	3. 보안실	33	
	소계	123	

〈표 23〉의 계속

용도별	시설명	실명	소요면적(㎡)	
저장시설	1. 문서고		272.4	
	2. 비품창고		272.4	
	3. 소모품창고		272.4	
	4. 피복창고		143.1	
	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		72
		탄약고		20
민간소유 총포실		30		
화학보관실		30		
소계(무기·탄약)		152		
소계		1,715.3		
관리시설	1. 정문안내소		15	
	2. 당직실		160	
	3. 청소관리용역사무실		18	
	소계		193	
보조시설	1. 식당		575	
	소계		575	
① 전용면적 계			11,641.8	
시설관리	기계실, 전기실, 발전기 등		934	
	계단실, 복도, 화장실, 로비 등		5,385.9	
② 공용면적 계			6,319.9	
③ 지하주차장			6,311.2	
합계(①+②+③)			24,272.9	

자료: 경기남부경찰청, 경기남부 부천원미경찰서(통합청사) 시설면적(수정자료)», 2025. 2.를 참고하여 연구진 재구성

〈표 24〉 기동순찰대 세부 시설별 규모 계획

용도별	시설명	소요면적(㎡)
1. 사무시설	기순대장실	30
	행정실	14
	사무실	592.2
	상담실	15
	소계(사무시설)	651.2
2. 부대시설	차고	214.1
	소계(부대시설)	214.1
3. 저장시설	장비창고	31.7
	물품창고	31.7
	문서고	3.1
	소계(저장시설)	66.5
4. 편의시설	휴게실	21
	대회의실	27
	소회의실	50
	체육실	15
	관복보관 및 탈의실	52.8
	소계(편의시설)	166.3
5. 정보통신	통신전산장비실	10
	소계(정보통신)	10
6. 특수시설	무기고	4.5
	소계(특수시설)	4.5
① 전용면적 계		1,112.6
시설관리	계단실, 복도, 화장실, 로비 등	333.7
② 공용면적 계		333.7
합계(①+②)		1,446.3

자료: 경기남부경찰청, 「경기남부 부천원미경찰서(통합청사) 시설면적(수정자료)」, 2025. 2.를 참고하여 연구진 재구성

나. 시설면적 검토 기준

1) 규모 검토의 기준 설정

- 「정부청사관리규정」 적용 대상 청사의 규모 계획 기준⁴⁾
 - 「정부청사관리규정 시행규칙」의 별표로 제시된 ‘청사취득 및 배정면적 기준’과 부록으로 운영하는 ‘청사시설기준표’를 준수하여야 함
 - 각 기관의 고유업무를 위한 특수시설은 기관별 특수시설 면적 기준을 참고하되 객관적 산출근거에 기초하여 면적을 산정하여야 함
 - 경찰청에서는 경찰 업무의 특수성을 반영한 「경찰관서 설계기준」을 마련하여 2006년부터 운영하고 있음
- 본 검토의 시설면적 검토기준
 - 원칙적으로 경찰 고유 업무를 위한 특수시설에 대해 「경찰관서 설계기준」(2021)을 적용하고, 유치장은 「유치장 설계 표준 규칙」(경찰청 예규, 2020) 적용
 - 일반 직무시설 및 후생시설 등에 대해서는 ‘청사시설기준표’를 기준으로 각 시설별 필요성 및 규모의 적정성을 검토
 - 세부기준이 없는 시설은 현 청사 현황 및 최근 유사사례를 통해 필요성 및 규모의 적정성을 검토

2) 경찰서 인원(정원) 기준

- 사업계획안의 정원
 - 사업계획안은 부천원미경찰서 842명(본서 402명(형사기동대 포함), 지역관서 440명), 경기남부경찰청 기동순찰대 97명을 기준으로 산출함
- 사업계획 적정성 검토 기준 정원
 - 경기남부경찰청에서 제시한 2025년 2월 기준 정원 894명(본서 383명, 지역관서 393명, 형사기동대 21명, 기동순찰대 97명)을 기준으로 시설 규모를 산정함
 - 정원 외 인원은 「국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」에 따라 상시 업무공간 필요성이 인정되는 무기계약직에 한해 반영함

4) 「국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」(기획재정부 국유재산조정과)

〈표 25〉 시설 규모 산출에 반영하는 기준 인원

(단위: 명)

구분		정원	정원 외		비고
			무기	임기제	
원미경찰서	본서	383	7	2	환경주무관 3명(무기), 행정사무 주무관 4명(무기), 청사방호 주무관 2명(기간제)
	지역관서	393	-	-	
	소계(A)	776	7	-	
경기남부경찰청	형사기동대	21	-	-	
	기동순찰대	97	-	-	
	소계(B)	118	-	-	
합계(A+B)		894	7	-	
시설규모 반영		전체시설 반영	업무시설 면적 반영	미반영	정원 외 근무자 업무시설 면적 1인당 5㎡ 적용 ¹⁾

주: 1) 「국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」의 청·관사 취득 및 배정면적기준에 따름
 자료: 경기남부경찰청 3차 질의답변자료(2025. 5. 8.)를 바탕으로 연구진 재작성

3) 검토안 및 대안의 설정

□ 사업계획안의 규모와 비용에 대한 검토안과 대안 설정

- 검토안은 사업계획안에 제시된 시설 규모에 대해 유사사례를 통해 조사한 적정 공사비 단가를 적용하여 공사비 및 시설부대경비 등 총사업비를 재추정함
- 대안은 최신 정원을 적용하여 세부시설 규모의 적정성 검토, 세부시설의 필요성 및 중복성 검토, 지하주차장 적정 규모 검토를 통해 본 사업의 적정 규모를 제시하고 검토안과 동일하게 적정 공사비 단가를 적용하여 총사업비를 재추정함

〈표 26〉 검토안 및 대안의 설정

구분	사업계획 적정성 검토	
	검토안	대안
시설 규모	• 사업계획안 시설 규모 준용	• 최신 정원 적용 시설규모 재산정 • 세부시설의 필요성 및 중복성 검토 • 지하주차장 적정 규모 검토
총사업비	• 적정 공사비 단가 및 요율을 적용하여 재산출	

자료: 연구진 작성

다. 세부 시설 규모의 적절성 검토

1) 시설 규모 적절성 검토 개요

- 본 사업은 부천원미경찰서, 형사기동대, 기동순찰대 청사를 통합하여 조성하는 사업으로, 유사시설의 중복을 방지하기 위해 각 조직이 전용으로 사용하는 시설과 공동사용이 가능한 시설을 구분함
- 형사기동대는 경찰서 업무와 유사하게 범죄 수사에 관련된 업무를 수행하므로, 부천원미서 수사부서와 함께 같은 기준으로 검토하고 별도의 기준이 마련되어 있는 기동순찰대는 해당 기준에 따라 검토함
- 기동순찰대는 2024년 제4차 예비타당성조사 면제사업 신청 당시 부천원미경찰서와 공동 사용 시설에 대한 면적 조정이 있었으므로 해당 내용을 준용함
- 형사기동대, 기동순찰대가 공동으로 사용할 수 있는 시설은 아래 <표 27>과 같이 공동 사용 인원을 구분하여 적정 규모를 검토함

<표 27> 공동 사용 시설의 사용인원 기준 분류

(단위: 명)

공동 사용 인원수		부천원미경찰서		경기남부경찰청		해당 시설
		본서(383)	지역관서(393)	형사기동대(21)	기동순찰대(97)	
본서 형사기동대	404	383	-	21	-	민원실, 상황실, 목욕실
본서 지역관서 형사기동대	797	383	393	21	-	피복창고
본서 형사기동대 기동순찰대	501	383	-	21	97	대회의실, 소회의실, 직원휴게실, 체육실, 관복보관 및 탈의실, 식당
본서 지역관서 형사기동대 기동순찰대	894	383	393	21	97	대강당, 사격장, 무기고

자료: 연구진 작성

2) 부천원미경찰서 전용시설

가) 업무시설

□ 순사무실 대안 규모

- 순사무실 규모는 「경찰관서 설계기준」(2021)의 ‘경찰관서 청사취득 및 배정 면적기준’ 및 ‘경찰관서 청사시설 면적기준’에 따라 검토함
 - 경찰서장실은 기준에 따라 80㎡를 반영하고 과장 집무실은 부천원미서 현 조직상 과장 11명과 형사기동대장 1명 등 총 12개 실에 360㎡를 반영
 - 행정업무와 수사조사 부서를 구분하여 기준 면적을 반영한 결과, 행정업무부서는 182㎡ 감소하고 수사조사부서는 290㎡ 증가함
- 정원 외 인원 중 무기계약직 7명에 대해 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득 사업계획안 작성지침」의 정원 외 근무자 배정면적 기준(5㎡/인)을 반영함
- ‘대안’의 순사무실 규모는 3,944㎡로 사업계획안 3,891.0㎡에서 53㎡ 증가함

〈표 28〉 부천원미경찰서 업무시설 중 순사무실 대안 규모

구분	사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	산출기준	
순 사 무 실	서장실	80.0	80.0	-	1	• 총경(경찰서장실): 80㎡
	과장실	450.0	360.0	-90.0	12	• 경정(과장실): 30㎡ ※ 경찰서 과장(11명)+형사기동대 팀장(1명)
	행정업무부서	1,211.0	1,029.0	-182.0	147	• 근무자 수×7㎡ ※ 경찰서 행정업무 근무자
	수사조사부서	2,150.0	2,440.0	290.0	244	• 근무자 수×10㎡ ※ 경찰서 수사업무 근무자(224명)+ 형사기동대(20명)
	정원 외 인원 업무공간	-	35.0	35.0	7	• 「2024년도 국유재산 관리기금 공용재산 취득사업계획안 작성지침」 정원 외 근무자 기준 적용 → 근무자 수×5㎡(무기계약직 7명)
	소계	3,891.0	3,944.0	53.0	-	-

자료: 연구진 작성

□ 순사무실 외 업무공간 대안 규모

- 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따른 순사무실 외 업무공간 규모를 검토함
 - 업무자료실은 경찰서 최소기준 33㎡를 반영
 - 진술녹화실 및 진술녹화모니터실은 수사업무 근무자 및 형사기동대 인원 총 244명을 적용하여 기준 산식에 따라 산출함
 - 피의자대기실의 경우 해당되는 8개 과에 설치하는 기준으로 반영
 - 민원실, 상황실은 형사기동대를 포함한 본서 근무 인원을 기준으로 산출
 - 정보화교육장은 1급서 기준 25명을 수용하는 기준을 적용
- 유치장 유형은 「유치장 설계 표준 규칙」(경찰청 예규 제 564호, 2020.07.16.)에 따라 광역유치장으로 반영하고 전용면적만을 산출하여 적용함
 - '25년 부천원미경찰서 유치장 운영현황 조사 결과 일일 평균 수용인원 13명, 최대수용인원 23명으로, 일반유치장 기준 수용인원을 초과하고 있음
- 대안의 순사무실 외 업무공간 규모는 1,630.1㎡로 사업계획안 1,700.0㎡에서 69.9㎡ 감소함

〈표 29〉 부천원미경찰서 업무시설 중 순사무실 외 시설 대안 규모

구분	사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	산출기준	
순 사 무 실 외	업무자료실	33.0	33.0	-	1	• 경찰서 최소 기준 33㎡(10명) 일괄 적용
	진술녹화실	231.0	264.0	33.0	244	• 1실: 11㎡, 수사관 10명당 1실 → 11㎡×24=264㎡ ※ 경찰서 순수 수사업무 근무자+ 형사기동대(20명) 포함
	진술녹화모니터실	210.0	240.0	30.0	244	• 1실: 10㎡, 수사관 10명당 1실 → 10㎡×24=240㎡ ※ 경찰서 순수 수사업무 근무자+ 형사기동대(20명) 포함
	피의자(피해자), 참고인 대기실	120.0	120.0	-	8	• 과별 5명기준, 피의자(피해자)×3㎡ → 8과×5명×3㎡=120㎡ ※ 8개 부서(수사 1, 수사2, 형사 1, 형사2, 형사 당직, 여성청소년, 교통, 형사기동대)
	민원실	280.0	280.0	-	404	• 300~400명 미만: 280㎡, 400명 이상 10명마다 2㎡ 가산 ※ 본서 근무자(경찰서+형사기동대)
	유치장	576.0	443.1	-132.9	1	• 유치장설계표준규칙, 광역유치장: 576㎡ ※ 공용면적 132.9㎡ 제외

〈표 29〉의 계속

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	산출기준
순 사 무 실 외	상황실(지령실)	175.0	175.0	-	404	• 400~600명 미만 : 175㎡ ※ 본서 근무자(경찰서+형사기동대)
	정보화교육장	75.0	75.0	-	25	• 지방청(교육인원×3㎡) → 3㎡×25=75 ※ 1급서 교육인원 25명 적용
	소계	1,700.0	1,630.1	-69.9	-	-

자료: 연구진 작성

□ 업무시설 검토 결과

- 업무시설 대안은 5,574.1㎡로 사업계획안 대비 16.9㎡ 감소하였으며, 이는 사업계획안 대비 정원의 감소 및 유치장 면적 중 공용면적 제외 등에 따른 것임

〈표 30〉 부천원미경찰서 업무시설 대안 규모 종합

구분	사업계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A)(㎡)	비고
순사무실	3,891.0	3,944.0	53.0	-
순사무실 외	1,700.0	1,630.1	-69.9	-
업무시설 계	5,591.0	5,574.1	-16.9	-

자료: 연구진 작성

나) 편의시설

□ 편의시설 대안 규모

- 부천원미경찰서 전용 편의시설은 종교단체 및 협의회 공간으로 본 검토에서는 해당 공간의 설치 근거와 이용 현황을 고려하여 대안규모에서 제외함
- 종교단체 시설의 경우 24시간 경찰서 내에 상주하는 전·의경을 위한 시설이었던 것으로 추정되나, 전·의경제도가 폐지된 현 상황에서는 그 필요성과 설치 근거가 미흡하다고 판단함

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

- 협의회실은 경찰 및 청소년 관련 단체의 정기 모임 및 행사 목적으로 사용 중이나 사용현황으로 볼 때 대강당, 회의실 등 대체시설 활용이 가능하다고 판단함

〈표 31〉 부천원미경찰서 편의시설 대안 규모

구분		사업계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A)(㎡)	수량 (인)/(부)/(실)	산출기준
편의 시설	종교단체	120.0	-	-120.0	-	• 1실: 40㎡ → 시설 규모 제외
	협의회	66.0	-	-66.0	-	• 1실: 33㎡ → 시설 규모 제외
편의시설 계		186.0	-	-186.0	-	-

자료: 연구진 작성

다) 저장보관시설

- 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 문서고, 비품창고, 소모품창고의 규모는 순사무실 면적의 7%, 피복창고는 직원 1인당 0.17㎡를 적용하고, 수사 및 과학수사, 경무, 생활안전 등 경찰 업무 분류에 따른 저장·보관시설은 정해진 기준 면적을 반영함
- 대안의 저장보관시설 규모는 1,626.7㎡로 사업계획안 1,623.3㎡ 대비 3.4㎡ 증가하였으며, 이는 순사무실 면적 증가에 따른 것임

〈표 32〉 부천원미경찰서 저장보관시설 대안 규모

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	산출기준	
저 장 보 관 시 설	문서고	272.4	276.1	3.7	-	• 순사무실면적×7% → 3,944㎡×7%=276.1㎡	
	비품창고	272.4	276.1	3.7	-	• 순사무실면적×7% → 3,944㎡×7%=276.1㎡	
	소모품창고	272.4	276.1	3.7	-	• 순사무실면적×7% → 3,944㎡×7%=276.1㎡	
	피복창고	143.1	135.5	-7.6	797	• 직원 수×0.17㎡ → 797×0.17㎡=135.5㎡ ※ 본서+지역관서 근무자 (경찰서+형사기동대)	
	수사+ 과학수사	영치물압수보관실	20.0	20.0	-	1	• 1실: 20㎡
		수사자료(송치)실	34.0	34.0	-	1	• 1실: 34㎡
		증거분석(보관)실	83.0	83.0	-	1	• 1실: 83㎡
		소계	137.0	137.0	-	-	-
	경무	문서보관실	28.0	28.0	-	1	• 1실: 28㎡
		지출서류보관실	32.0	32.0	-	1	• 1실: 32㎡
		물품보관실	60.0	60.0	-	1	• 1실: 60㎡
		소계	120.0	120.0	-	-	-
	생활안전	즉결 유실물보관실	15.0	15.0	-	1	• 1실: 15㎡
		압수물보관실	52.0	52.0	-	1	• 1실: 52㎡
자료, 장비보관실		60.0	60.0	-	1	• 1실: 60㎡	
소계		127.0	127.0	-	-	-	
정보기록보관실	74.0	74.0	-	1	• 1실: 74㎡		
경비 장비, 물품보관실	145.0	145.0	-	1	• 1실: 145㎡		
무기· 탄약	민간소유총포실	30.0	30.0	-	1	• 1실: 30㎡	
	화학보관실	30.0	30.0	-	1	• 1실: 30㎡	
	소계	60.0	60.0	-	-	-	
저장시설 계		1,623.3	1,626.7	3.4	-	-	

자료: 연구진 작성

라) 부천원미경찰서 전용시설 규모 검토 결과

- 부천원미경찰서 최신 정원 반영, 유치장 공용면적 제외, 편의시설 미반영으로 경찰서 전용시설의 대안 규모는 7,200.8㎡로 사업계획안 7,400.3㎡ 대비 199.5㎡ 감소함

〈표 33〉 부천원미경찰서 전용시설 검토 결과

(단위: ㎡)

구분			사업계획안(A)	사업계획 적정성 검토	
				대안(B)	증감(B-A)
부천원미 경찰서	업무시설	순사무실	3,891.0	3,944.0	53.0
		순사무실 외	1,700.0	1,630.1	-69.9
		소계	5,591.0	5,574.1	-16.9
	편의시설		186.0	-	-186.0
	저장시설		1,623.3	1,626.7	3.4
경찰서 전용시설 계			7,400.3	7,200.8	-199.5

자료: 연구진 작성

2) 기동순찰대 전용시설

- 기동순찰대 전용시설 면적은 예비타당성조사 면제사업 신청 당시의 자체 조정안을 준용하되, 「경찰관서 설계기준」(2021)의 ‘경찰관 기동대 시설면적 기준’에 따라 세부 시설 규모의 적정성을 검토함
- 기동순찰대 전용시설은 기능 중복에 따른 사무시설 및 문서고 면적이 감소하여 대안 규모는 930.0㎡이며 사업계획안 대비 1.8㎡ 감소함

〈표 34〉 기동순찰대 전용시설 대안 규모

구분	사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준	
사무 시설	기동순찰대장실	30.0	30.0	-	1	• 경정급: 30㎡(기동순찰대장 1명)
	행정실	14.0	0.0	-14.0	-	• 시설 규모 검토 대상에서 제외 (사무실과 기능 중복)
	사무실	592.2	604.8	12.6	96	• 전체인원×6.3㎡ ※ 기동순찰대원 96명(팀장 제외)

〈표 34〉의 계속

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
사무 시설	상담실	15.0	15.0	-	1	• 제대당 15㎡×1개
	소계	651.2	649.8	-1.4	-	-
부대 시설	차고	214.1	214.1	-	-	• 출동버스3·트럭 1대×42.3㎡, 승합 1대×20㎡, 지휘차 1대×15㎡, 운전요원 대기실 6명×1.65㎡
	소계	214.1	214.1	-	-	-
저장 시설	장비창고	31.7	32.0	0.3	97	• 전체인원×0.33㎡
	물품창고	31.7	32.0	0.3	97	• 전체인원×0.33㎡
	문서고	3.1	2.1	-1.0	-	• 사무시설(기동대장실, 행정실)×7% → 30㎡×7%=2.1㎡
	소계	66.5	66.1	-0.4	-	-
기동순찰대 전용시설 계		931.8	930.0	-1.8	-	-

자료: 연구진 작성

3) 공동 사용시설

가) 업무시설

□ 공동 업무시설 검토

- 경찰서, 형사기동대, 기동순찰대가 공동으로 사용할 수 있는 시설은 대강당, 대회의실, 소회의실, 사격장으로, 해당되는 정원을 적용하여 적정 규모를 산정함
- 기동순찰대 자체 조정안에서는 대회의실 27㎡, 소회의실 50㎡의 면적을 별도로 계획하고, 상무관은 경찰서 시설면적에 포함하는 것으로 제시함

□ 공동 업무시설 대안 규모

- 공동 업무시설 대안 규모는 2,293.7㎡로 사업계획안 2,644.0㎡ 대비 350.3㎡ 감소 하였으며 주된 사유는 소회의실에 대해 정부청사 시설기준을 적용하였기 때문임
 - 통합청사 조성으로 대강당 및 회의 공간의 효율적 활용이 가능하다고 판단하여 기동순찰대를 총 사용인원에 추가하여 해당 면적을 재산출함
 - 소회의실은 부서별 사용인원과 관계없이 동일한 규모기준을 제시한 경찰관서 시설

- 면적 기준이 아닌 사용인원을 기준으로 산출하는 정부청사시설기준을 적용함
- 상무관의 경우 자체 조정안을 준용하고 변경된 정원을 적용함
 - 사격장은 기동대 시설면적기준에는 없으나 실질적인 공동사용시설로 판단하였고, 사용 인원이 600명 이상이므로 최대 면적 570㎡를 반영함

〈표 35〉 공동 사용 업무시설 대안 규모

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
업 무 시 설	순사무실 외					
	대강당	618.0	653.0	35.0	894	• 400~600명 미만: 450㎡, 10명마다 7㎡ 가산 → 450㎡+29×7=653㎡ ※ 경찰서+형사기동대+기동순찰대 (지역관서 포함)
	대회의실	186.0	189.0	3.0	501	• 100~200명 미만: 99㎡, 10명마다 3㎡ 가산 → 99㎡+30×3=189㎡ ※ 경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
	소회의실	750.0	386.7	-363.3	501	• 20명 미만: 50㎡, 1명 증가마다 0.7㎡ 가산 ※ 정부청사 시설기준표 ※ 경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
	상무관	520.0	495.0	-25.0	797	• 400~600명 미만: 400㎡, 10명마다 5㎡ 가산 → 400㎡+19×5=495㎡ ※ 자체 조정안 준용(기동순찰대 미반영) ※ 경찰서+형사기동대(지역관서 포함)
사격장	570.0	570.0	-	797	• 400~600명 미만(10개 사로): 570㎡ ※ 경찰서+형사기동대(지역관서 포함)	
업무시설 계		2,644.0	2,293.7	-350.3	-	-

자료: 연구진 작성

나) 편의시설

□ 공동 편의시설 검토

- 경찰서, 형사기동대, 기동순찰대 공동 사용이 가능한 편의시설에는 직원휴게실, 목욕실, 체육실, 관복보관 및 탈의실이 있으며 해당되는 전체 인원을 적용하여 검토함

□ 공동 편의시설 대안 규모

- 공동 편의시설은 변경된 정원과 각 시설의 사용인원을 기준으로 검토하였으며 대안 규모는 783.6㎡로 사업계획안 대비 2.8㎡ 증가함
 - 여경 및 여직원 휴게실은 경찰관서 시설 면적 기준에 17인에서 24인 기준 54㎡ 외에 해당 인원 초과 시 기준이 부재하므로 54㎡를 준용함
 - 목욕실은 경찰서, 형사기동대, 기동순찰대 전체 인원 501명 기준 200㎡로 사업계획안과 동일함

〈표 36〉 공동 사용 편의시설 대안 규모

구분	사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준	
편 의 시 설	직원휴게실	114.1	114.8	0.7	501	• 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡=114.8㎡ ※경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
	여경·여직원 휴게실	54.0	54.0	-	90	• 17~24인 기준: 54㎡
	목욕실(남, 녀)	200.0	200.0	-	501	• 400~600명 미만 : 200㎡ ※경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
	체육실	138.8	139.2	0.4	501	• 75㎡+(정원-100)×0.16㎡=139.2㎡ ※경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
	관복보관 및 탈의실	273.9	275.6	1.7	501	• 직원수×0.55㎡ ※경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
편의시설 계	780.8	783.6	2.8	-	-	

자료: 연구진 작성

다) 정보통신시설

- 통합청사로서 정보통신시설은 공동 사용이 가능하다고 판단하여 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 통신장비실, 전산장비실, 보안실 기준면적을 반영하고, 자체조정안에 따른 기동순찰대 통신전산장비실 면적 10㎡를 준용함

〈표 37〉 공동 사용 정보통신시설 대안 규모

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
정보통신 시설	통신장비실	40.0	40.0	-	8	• 장비 1조×5㎡(8조)
	전산장비실	50.0	50.0	-	10	• 전산기 수×5㎡(10수)
	기동대 통신전산장비실	10.0	10.0	-	-	• 통신 1조(5㎡)+전산기 1수(5㎡) ※ 자체 조정안 준용
	보안실	33.0	33.0	-	1	• 1실 : 33㎡(1실)
정보통신시설 계		133.0	133.0	-	-	-

자료: 연구진 작성

라) 저장보관시설

- 경찰서, 형사기동대, 기동순찰대가 공동으로 사용할 수 있는 무기고, 탄약고에 대하여 무기고는 전체 인원을 기준으로 재검토하고, 탄약고는 자체조정안을 준용함
- 공동 저장보관시설 대안 규모는 94.5㎡로 사업계획안 대비 2.0㎡ 감소하며, 무기고 면적 산정 시 적용한 정원의 차이에 따른 것임

〈표 38〉 공동 사용 저장보관시설 대안 규모

구분			사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
저장 보관 시설	무기탄약	무기고	76.5	74.5	-2.0	894	• 400~600명 미만 : 60㎡, 10명마다 0.5㎡ 가산 → 60㎡+29×0.5=74.5㎡ ※ 경찰서+형사기동대+기동순찰대 (지역관서 포함)
		탄약고	20.0	20.0	-	1	• 1실: 20㎡ ※ 자체 조정안 준용 (경찰서 시설면적에 포함)
저장보관시설 계			96.5	94.5	-2.0	-	-

자료: 연구진 작성

마) 관리시설

- 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 경찰서와 기동순찰대에는 정문안내소, 당직실, 청소관리 용역사무실을 설치하여야 하나 통합청사로 조성하는 경우 개별 설치 불필요
- 경찰서 급지 1급서 기준 면적을 반영한 사업계획안과 기동순찰대의 해당 시설 면적을 제외한 자체조정안을 준용함

〈표 39〉 공동 사용 관리시설 대안 규모

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
관리 시설	정문안내소	15.0	15.0	-	1	• 1실: 15㎡
	당직실	160.0	160.0	-	1	• 경찰서 1급서: 160㎡
	청소관리 용역사무실	18.0	18.0	-	1	• 경찰서 1급서: 18㎡
관리시설 계		193.0	193.0	-	-	-

자료: 연구진 작성

바) 보조시설

- 본서에 근무하는 경찰서, 형사기동대, 기동순찰대를 포함하는 본서 근무 인원이 600명 미만에 해당하므로 사업계획안 및 자체조정안을 준용함

〈표 40〉 공동 사용 보조시설 대안 규모

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
보조 시설	식당	575.0	575.0	-	501	• 400~600명 미만: 575㎡ ※ 본서 근무자 (경찰서+형사기동대+기동순찰대)
보조시설 계		575.0	575.0	-	-	-

자료: 연구진 작성

사) 공동 사용시설 규모 검토 결과

- 공동 사용시설의 대안 규모 검토 결과, 사업계획안 대비 349.5㎡ 감소하였으며, 주요 사유는 최신 정원을 적용하고 정부청사시설기준을 반영한 회의실 규모 산출에 있음

〈표 41〉 공동 사용시설 검토 결과 종합

(단위: ㎡)

구분	사업계획안(A)	사업계획 적정성 검토		
		대안(B)	증감(B-A)	
공동 사용 시설	업무시설	2,644.0	2,293.7	-350.3
	편의시설	780.8	783.6	2.8
	정보통신시설	133.0	133.0	-
	저장보관시설	96.5	94.5	-2.0
	관리시설	193.0	193.0	-
	보조시설	575.0	575.0	-
공동사용시설 면적 계		4,422.3	4,072.8	-349.5

자료: 연구진 작성

4) 시설관리 및 기타시설

□ 시설관리 부분 대안 규모

- 「경찰관서 설계기준」(2021)에 근거하여 전용면적 규모에 따른 기준면적 적용
- 대안의 전용면적은 12,203.6㎡로 사업계획안과 동일하게 15,000㎡ 이하에 해당하는 기준면적 934.0㎡를 반영함

□ 계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등 기타시설 대안 규모

- 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등의 기타시설 면적은 전용면적의 30%를 반영함
- 대안의 전용면적 12,203.6㎡의 30%인 3,661.1㎡를 반영하여 사업계획안 5,719.6㎡ 대비 2,058.5㎡ 감소함

〈표 42〉 시설관리 및 기타시설 대안 규모

(단위: m²)

용도	시설명	사업 계획안 (A)	대안			
			수량	재산출 기준	대안(B)	증감(B-A)
시설 관리	기계실	600.0	12,203.6	전용연면적 15,000m ² 이하: 600	600.00	-
	전기실	280.0	12,203.6	전용연면적 20,000m ² 이하: 280	280.00	-
	발전기	54.0	12,203.6	전용연면적 15,000m ² 이하: 54	54.00	-
	소계	934.0	-	-	934.0	-
기타 시설	계단실·EV홀·복도· 화장실·로비 등	5,719.6	12,203.6	전용면적의 30%	3,661.1	-2,058.5
	소계	5,719.6	-	-	3,661.1	-2,058.5
계(공용시설)		6,653.6	-	-	4,595.1	-2,058.5

자료: 연구진 작성

5) 주차규모 검토

□ 부설주차장 규모 검토

- 「총사업비관리지침」, 「부천시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 법정 주차대수의 2배 범위 내에서 교통영향평가를 감안하여 적정 주차규모를 검토함
 - 법정주차대수 검토 결과 사업계획안은 194대, 대안은 168대이며 부설주차장의 상한 규모는 「총사업비관리지침」에 따라 법정주차대수의 2배 이내임
 - 교통영향평가 대상임을 고려하여 경기·인천지역 유사 규모의 경찰서 사례 부설주차장 규모를 조사한 결과 법정 주차대수의 평균 197%를 확보함
- 대안의 부설주차장 규모는 유사사례 검토 결과를 반영하여 법정 주차대수 168대의 197%인 331대로 추정함

〈표 43〉 경기·인천지역 유사사례 주차계획 검토 결과

구분		법정 주차대수(A)	계획주차대수(B)	법정 주차대수 배율(B/A)
경기도	남양주북부경찰서	99대	165대	167%
	부천소사경찰서	103대	207대	201%
	용인수지경찰서	101대	202대	200%

〈표 43〉의 계속

구분		법정 주차대수(A)	계획주차대수(B)	법정 주차대수 배율(B/A)
인천시	남동경찰서	139대	271대	195%
	영종경찰서	132대	260대	197%
	검단경찰서	114대	252대	221%
평균				197%

자료: 연구진 작성

〈표 44〉 교통영향평가를 감안한 대안의 부설주차장 규모

기준면적(㎡)	법정 주차대수	유사사례 부설주차장 규모 준용 (법정 197%)	비고
16,798.7	168대	331%	법정 1대/100㎡

자료: 연구진 작성

□ 지상 및 지하주차장 주차대수 검토

- 시설 규모에 반영되는 지하주차장 적정 규모를 검토하기 위해 지상 주차대수를 추정함
 - 전체 부지면적에서 법적 기준과 유사사례를 참고하여 추정한 건축면적, 조경면적, 공개공지 면적을 제외한 지상 가용면적은 3,957.3㎡로 산정함

〈표 45〉 대안의 지상 가용면적 추정 결과

부지면적 (㎡)(A)	건축면적(㎡)(B)					조경면적 (㎡)(C)	공개공지 (㎡)(D)	지상가용면적(㎡) (A-B-C-D)
	본관	기동대 차고	정문 안내소	무기 탄약고	계			
9,209.4	2,211.6	214.1	15.0	154.5	2,595.2	2,012.2	644.7	3,957.3

주: 조경면적은 유사사례의 평균(부지면적의 21.9%)을 적용하고 공개공지는 법정 면적을 반영함

- 지상주차장 유사사례의 1대당 주차면적(27.3㎡)을 준용하면 대안의 지상주차대수는 145대로 산정할 수 있음

〈표 46〉 대안의 지상 주차가능대수 추정 결과

구분	지상 가용면적(㎡)	1대당 주차면적(㎡)	지상주차가능대수
대안	3,957.3	27.3	145대

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

□ 대안의 지하주차장 규모

- 대안의 지하주차장 규모는 앞서 산출한 전체 부설주차장 대수에서 지상 주차대수를 제외한 186대를 반영하고, 「경찰관서 설계기준」(2021)의 지하주차장 단위면적 34.3㎡를 적용한 결과 6,379.8㎡로, 사업계획안 대비 68.6㎡ 증가함

〈표 47〉 대안의 지하주차장 규모 산정

구분	계획 가능 주차대수 (법정 197%)	지상 주차대수	지하 주차대수	1대당 면적(㎡)	적정 지하주차면적(㎡)
대안	331	145	186	34.3	6,379.8

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

6) 규모 검토 결과 종합

- 대안의 규모는 23,178.5㎡로 사업계획안 25,719.2㎡ 대비 2,540.7㎡ 감소하였으며, 이는 최신 정원 적용으로 업무시설 등의 면적 조정, 통합청사로서 시설 중복의 최소화, 설치 근거가 미흡한 일부 편의시설 미반영, 경찰관서 청사시설 면적 기준을 준수하여 공용면적을 재산출하였기 때문임

〈표 48〉 규모 검토 결과 종합

(단위: ㎡)

구분		사업계획안(A)	사업계획 적정성 검토		
			대안(B)	증감(B-A)	
전용 면적	원미 경찰서 (형사 기동대 포함)	순사무실	3,891.0	3,944.0	53.0
		순사무실 외	1,700.0	1,630.1 ⁶⁾	-69.9
		편의시설	186.0	-	-186.0
		저장보관시설	1,623.3	1,626.7	3.4
		소계	7,400.3	7,200.8	-199.5
	기동 순찰대	사무시설	651.2	649.8	-1.4
		부대시설	214.1	214.1	-
		저장시설	66.5	66.1	-0.4
		소계	931.8	930.0	-1.8

〈표 48〉의 계속

구분		사업계획안(A)	사업계획 적정성 검토		
			대안(B)	증감(B-A)	
전용 면적	공동 사용 시설	업무시설	2,644.0	2,293.7	-350.3
		편의시설	780.8	783.6	2.8
		정보통신시설	133.0	133.0	-
		저장보관시설	96.5	94.5	-2.0
		관리시설	193.0	193.0	-
		보조시설	575.0	575.0	-
		소계	4,422.3	4,072.8	-349.5
전용면적 소계		12,754.4	12,203.6	-550.8	
공용 면적	기계실	600.0	600.0	-	
	전기실	280.0	280.0	-	
	발전기	54.0	54.0	-	
	계단·EV홀·복도·화장실·로비 등	5,719.6	3,661.1	-2,058.5	
	공용면적 소계	6,653.6	4,595.1	-2,058.5	
지하주차장		6,311.2	6,379.8	68.6	
합계		25,719.2	23,178.5	-2,540.7	

자료: 연구진 작성

7) 현 청사 대비 검토 결과

□ 전용면적

- 부천 원미경찰서 및 경기남부경찰청 소속 형사기동대, 기동순찰대의 최신 정원을 반영한 결과, 현 청사 6,543.7㎡ 대비 사업계획안은 6,210.7㎡ 증가한 12,754.4㎡이고, 대안은 5,659.9㎡ 증가한 12,203.6㎡임
- 현 청사의 업무시설은 5,499.5㎡이고 사업계획안은 8,158.0㎡, 대안은 7,867.8㎡로 현 청사 대비 각각 2,658.5㎡, 2,368.3㎡ 증가함
- 편의시설의 경우 현 청사는 311.4㎡이고 사업계획안 877.5㎡, 대안 783.6㎡로 현 청사 대비 각각 566.1㎡, 472.2㎡ 증가함

6) 광역유치장 공용면적 132.9㎡을 제외한 값임

- 정보통신시설은 경찰관서 청사시설 면적기준에 따라 사업계획안과 대안 모두 123㎡를 반영함
 - 저장보관시설의 경우 현 청사는 564.8㎡이고 사업계획안 1,715.3㎡, 대안은 1,721.2㎡로 현 청사 대비 각각 1,150.5㎡, 1,156.4㎡ 증가함
 - 관리시설도 경찰관서 청사시설 면적기준에 따라 사업계획안과 대안 모두 193㎡를 반영함
 - 식당은 현 청사의 경우 168㎡ 규모이나, 경찰관서 청사시설 면적기준에 따라 사업계획안 및 대안 모두 575㎡를 반영하여 현 청사 대비 407.0㎡ 증가함
- 공용면적
- 현 청사의 공용면적은 1,296.0㎡이며, 사업계획안은 6,653.6㎡, 대안은 4,595.1㎡로 산정되어 현 청사 대비 각각 5,357.6㎡, 3,299.1㎡ 증가함
 - 기계실·전기실·발전기실 등 시설관리 부분은 현 청사의 경우 332.1㎡이나 사업계획안 및 대안 모두 경찰관서 청사시설 면적기준에 따라 934.0㎡를 반영함
 - 계단실·엘리베이터홀·복도·화장실·로비 등 기타시설은 전용면적의 30%를 적용하여 현 청사 963.9㎡에서 사업계획안 5,719.6㎡, 대안 3,661.1㎡로 현 청사 대비 각각 4,755.7㎡, 2,697.2㎡ 증가함
- 지하주차장
- 현 청사에는 지하주차장이 없으나, 사업계획안 및 대안에는 각각 6,311.2㎡, 6,379.8㎡의 지하주차장을 반영함
- 현 청사 대비 검토 결과 종합
- 전용면적, 공용면적, 지하주차장을 합산한 전체 연면적은 사업계획안 25,719.2㎡, 대안 23,178.5㎡로 현 청사 7,839.7㎡ 대비 각각 3.28배, 2.96배 규모임

〈표 49〉 현 청사 대비 사업계획안 및 대안 규모 비교

(단위: m²)

구분			현 청사 (A)	사업계획 적정성 검토			
				사업 계획안(B)	증감 (B-A)	대안(C)	증감 (C-A)
전 용 면 적	업 무 시 설	순사무실	3,695.7	3,891.0	195.3	3,944.0	248.3
		순사무실 외	1,803.8	4,267.0	2,463.2	3,923.8	2,120
		계	5,499.5	8,158.0	2,658.5	7,867.8	2,368.3
		편의시설	311.4	877.5	566.1	783.6	472.2
		정보통신시설	-	123.0	123.0	123.0	123.0
		저장보관시설	564.8	1,715.3	1,150.5	1,721.2	1,156.4
		관리시설	-	193.0	193.0	193.0	193.0
		보조시설	168.0	575.0	407.0	575.0	407.0
		기동순찰대	-	1,112.6	1,112.6	940.0	940.0
		소계	6,543.7	12,754.4	6,210.7	12,203.6	5,659.9
기 용 면 적		기계실	332.1	600.0	601.9	600.0	601.9
		전기실		280.0		280.0	
		발전기		54.0		54.0	
		계단·EV홀·복도· 화장실·로비등	963.9	5,719.6	4,755.7	3,661.1	2,697.2
		소계	1,296.0	6,653.6	5,357.6	4,595.1	3,299.1
지하주차장			-	6,311.2	6,311.2	6,379.8	6,379.8
합계			7,839.7	25,719.2	17,879.4	23,178.5	15,338.8

자료: 연구진 작성

IV. 비용 추정

1. 비용 추정의 개요

가. 기본 방향

- 「예비타당성조사 운용지침」 제16조 및 「총사업비관리지침」 등에 따라 다음 표와 같은 절차로 진행함

〈표 50〉 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 (검토안, 대안)	• 단가적용 유형별 공사비 추정 • 공사비를 기초로 시설부대경비 등 산정
IV	총사업비 추정 종합	• 요구안과 본 검토에서 추정된 비용의 종합

자료: 연구진 작성

나. 총사업비 항목

□ 사업계획안의 총사업비 구성

- 사업계획안의 총사업비는 83,069백만원이며 공사비, 보상비, 시설부대경비로 구성됨
- 공사비는 75,353백만원으로 기본공사비와 철거비, 인증수수료 등 추가비용으로 구성
- 시설부대경비는 7,716백만원으로 설계비, 감리비, 시설부대비로 구분하였고, 이 중 설계비는 기본설계비, 추가설계비, 실시설계비의 항목으로 분류함
- 보상비의 경우 현 청사부지를 활용하는 재건축사업이므로 미반영

□ 검토안 및 대안의 총사업비 항목 재분류

- 「2024년 제4차 예비타당성조사 면제사업 사업계획 적정성 검토 착수회의 자료」(정부투자분석센터, 2025. 3.)에 따라 총사업비 항목을 아래와 같이 재분류함

- 공사비 중 추가공사비의 경우 장애물 없는 생활환경(BF) 인증 비용 제외 및 신재생에너지 설비 설치공사비 추가, 설계비에 포함되어 있던 각종 부대비용은 조사·측량비로 분류, 미술작품설치비 항목 추가

〈표 51〉 총사업비 항목 재분류

총사업비 항목	
사업계획안	검토안 및 대안
1. 공사비	1. 공사비
1-1. 기본공사비	1-1. 기본공사비(제로에너지건축물 포함)
1-2. 추가공사비(철거비, BF본인증)	1-2. 추가공사비(신재생에너지공사비, 철거비)
2. 보상비	2. 보상비
2-1. 용지보상비	2-1. 용지보상비
3. 시설부대경비	3. 시설부대경비
3-1. 설계비	3-1. 설계비(기본 및 실시설계)
3-1-1. 기본설계비	
3-1-2. 실시설계비	
3-1-3. 추가설계비	
3-1-3-1. BF예비인증	
3-1-3-2. 녹색건축인증	
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. BF인증(본인증, 예비인증)
	3-4-3. 녹색건축인증
	3-4-4. 제로에너지등급 인증
	3-4-5. 에너지절약계획서
	3-4-6. 교통영향평가
	3-5. 미술작품 설치비
	4. 예비비

자료: 연구진 작성

다. 분석 기준연도

□ 분석 기준연도 설정

- 본 검토의 기준연도는 2023년 말로, 총사업비 산정을 위한 기준단가의 시점이 본 검토의 기준연도와 상이할 경우 보정지수를 적용함

〈표 52〉 비용 보정지수(건설투자GDP 디플레이터)

연도	건설투자 GDP 디플레이터 (2020=100)												
2011	100.0												
2012	102.1	100.0											
2013	102.2	100.1	100.0										
2014	103.7	101.6	101.4	100.0									
2015	103.9	101.8	101.6	100.2	100.0								
2016	104.4	102.2	102.1	100.7	100.5	100.0							
2017	107.9	105.7	105.6	104.1	103.9	103.4	100.0						
2018	111.2	109.0	108.8	107.3	107.1	106.6	103.1	100.0					
2019	114.3	112.0	111.8	110.2	110.0	109.5	105.9	102.7	100.0				
2020	115.6	113.3	113.1	111.5	111.3	110.8	107.2	104.0	101.2	100.0			
2021	125.6	123.1	122.9	121.1	120.9	120.4	116.4	112.9	109.9	108.6	100.0		
2022	135.4	132.7	132.5	130.6	130.4	129.8	125.5	121.8	118.5	117.1	107.8	100.0	
2023	139.3	136.5	136.3	134.4	134.1	133.5	129.1	125.3	121.9	120.5	110.9	102.9	100.0

주: 건설투자 GDP 디플레이터는 국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설투자 항목이며, 기준연도 2020년 자료 이용함
 자료: 한국은행 경제통계시스템(<https://ecos.bok.or.kr>), 검색일자: 2025. 3. 7.

라. 총사업비 추정의 기준면적

- 검토안은 사업계획안에서 제시한 시설 규모 25,719.2㎡를 준용하고 대안은 제3장에서 시설규모 적정성 검토를 통해 산정한 23,178.5㎡를 기준으로 함

〈표 53〉 총사업비 추정 기준면적

(단위: ㎡)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)	대안(C)	증감(B-A)	증감(C-A)
대지면적		9,209.40		-	-
연면적	19,408.0	19,408.0	16,798.7	-	-2,609.3

〈표 53〉의 계속

(단위: m²)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)	대안(C)	증감(B-A)	증감(C-A)
지하주차장 면적	6,311.2	6,311.2	6,379.8	-	68.6
총 연면적	25,719.2	25,719.2	23,178.5	-	-2,540.7

자료: 연구진 작성

2. 총사업비 추정

가. 공사비

1) 기본공사비

□ 기본공사비 단가

- 조달청 공사비 정보광장 「공공시설물 유형별 공사비 분석」의 유사사례 단위공사비를 기준으로 지침에 따라 제로에너지 건축물 인증 관련 추가 공사비를 반영한 단위면적 (1m²)당 기본공사비는 2,557,898원(부가가치세 제외)
 - 지하층을 포함하는 연면적 10,000m² 이상 규모로 2015년에서 2024년까지 준공된 경찰서 신축사업 11건 중 본 사업과 입지 조건이 유사한 사례 5건을 선정함
 - 「제로에너지건축물(ZEB) 공사비 추정방안 GMAC 업무 가이드라인(2025. 10. 22.)」에 따라 인증 여부 및 발주시기에 따라 제로에너지건축물 공사비를 반영함

〈표 54〉 제로에너지건축물 인증 고려한 기본공사비 단가

사례명(발주시기)	단위공사비 (VAT 제외, 원/m ²)	제로에너지건축물 인증 여부 ¹⁾	제로에너지건축물 추가공사비 요율 ²⁾	기본공사비 단가 (VAT 제외, 원/m ²)
방배경찰서(2022)	2,477,601	○	2%	2,527,153
종암경찰서(2021)	2,515,705	×	2%	2,566,019
강서경찰서(2018)	2,344,824	×	5%	2,462,066
서부경찰서(2017)	2,436,020	×	5%	2,557,821
금천경찰서(2016)	2,548,982	×	5%	2,676,431
평균 공사비 단가	2,464,626			2,557,898

주: 1) 제로에너지건축물 인증시스템(<https://zeb.energy.or.kr/>)을 통해 확인

2) 인증취득 여부를 확인할 수 없는 사례의 추가공사비는 2019년 이전 사례 5%, 2020년 이후 사례 2% 반영

자료: 연구진 작성

□ 검토안 및 대안의 기본공사비

- 기본공사비 단가 2,557,898원을 반영한 결과 기본공사비는 검토안은 65,790백만원, 대안은 59,290백만원으로 사업계획안 대비 각각 1,407백만원, 7,907백만원 감소함

〈표 55〉 기본공사비 추정 결과

구분	연면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(백만원)
사업계획안	25,719.2	2,612,727	67,197
검토안	25,719.2	2,557,898	65,790
대안	23,178.5		59,290

주: 부가가치세 제외
자료: 연구진 작성

2) 추가공사비

□ 신·재생에너지 공급설비 설치공사비

- 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 신·재생에너지 공급의무비율 증가분을 고려한 추가 공사비를 반영함
 - 신·재생에너지 공급의무비율 증가분은 본 사업 착공시기(2029년, 38%)와 유사사례 발주시기(2022년, 32%)를 기준으로 6%p에 해당함
- 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」에 따라 추가 공사비 산출 결과, 검토안은 539백만원, 대안은 467백만원임

〈표 56〉 신·재생에너지 공급설비 설치 공사비

구분		에너지생산량(kWh/·yr)	원별 공사 단가(천원)	공사비(천원)	적용공사비(백만원)
검토안	태양광	166	1,685	279,732	280
	지열	197	1,317	259,224	259
	소계	-	-	538,956	539
대안	태양광	144	1,685	242,123	242
	지열	170	1,317	224,372	225
	소계	-	-	466,495	467

주: 1. 부가가치세 제외
2. 소계와의 합계 일치를 위하여 지열 적용공사비 소수점을 올림 처리함

□ 사업대상지 내 기존 시설 철거비

- 경기남부경찰청에서 제출한 자료에 따르면 철거대상 건축물 규모는 7,839.71㎡이며, 사업계획안의 철거비를 기준으로 추정된 석면 면적은 7,569.29㎡로 추정됨
- 사업계획안에서는 건축물 철거 및 폐기물처리비, 석면 철거 및 폐기물처리비를 포함하여 1,302백만원(부가가치세 제외)을 제시함

〈표 57〉 사업계획안의 철거비

구분	규모(㎡)	기준단가(원)	할증률	원가요율	공사비(백만원) ¹⁾
철거비	7,839.71	689,000	1.15	1.42	802
폐기물처리비		344,000	-	-	270
석면철거비	7,569.29	172,000	1.15	1.42	195
석면 폐기물처리비		46,000	-	-	35
계	-	-	-	-	1,302

주: 1) 부가가치세 제외

자료: 1차 질의답변자료(2025. 4.), 3차 질의답변자료(2025. 5.)

- 본 검토에서 추정한 철거비용 합계 1,288백만원은 사업계획안 1,302백만원과 유사한 수준이므로 사업계획안을 준용하고자 함
 - 서울시의 「2024년 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인」 및 「건축물 관리법」 등에 따라 철거 공사비·설계비·감리비, 석면철거 공사비·감리비를 산출함

〈표 58〉 철거비 및 석면철거비 산정 결과

구분	철거 공사비	철거 설계비	철거 감리비	석면철거 공사비	석면철거 감리비	합계
금액(백만원) ¹⁾	706	32	18	503	29	1,288

주: 1) 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

3) 공사비 종합

- 기본공사비와 추가공사비를 포함한 총공사비는 검토안 74,394백만원, 대안 67,165백만원으로 사업계획안 대비 각각 955백만원, 대안은 8,184백만원 감소함

- 신재생에너지 공급의무비율 증가를 고려한 공사비가 소폭 증가하였으나 기본공사비 단가가 낮아졌고, 대안의 경우 규모 적정성 검토를 통해 시설 규모가 감소한 결과임

〈표 59〉 공사비 종합

(단위: m², 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안		
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)	
연면적(m ²)	25,719.2	25,719.2	-	23,178.5	-2,540.7	
기본 공사비	67,197	65,790	-1,408	59,290	-7,907	
추가 공사비	신·재생에너지	-	539	539	467	467
	철거비	1,302	1,302	-	1,302	-
부가가치세	6,850	6,763	-86	6,106	-744	
총 공사비	75,349	74,394	-955	67,165	-8,184	

자료: 연구진 작성

나. 보상비

- 본 사업은 경찰청 소유의 기존 부지에 통합청사를 신축하는 사업으로, 별도의 용지 보상비가 필요하지 않으므로, 사업계획안을 준용하여 보상비는 산정하지 않음

다. 시설부대경비

- 시설부대경비는 설계비, 감리비, 시설부대비, 조사 및 측량비 등으로 구성되며, 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2024. 5.)을 적용하여 해당 비용을 검토
- 공사비를 이용한 요율 값의 추정이 필요할 경우, 즉 공사비가 분류 구간 사이에 해당될 경우에는 직선보간법을 적용하여 산출함

1) 설계비

□ 건축설계대가요율 산정기준

- 설계비는 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2024. 5.)에 따라 산정하며 건축부문 요율을 적용함

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따라 ‘업무시설(공공업무시설)’에 해당하는 ‘2종(보통)’, 각종 인증 취득을 위한 상세도서 작성을 고려하여 도서의 양을 ‘상급’으로 적용할 때 건축설계대가 요율은 검토안 4.74%, 대안 4.75%임

〈표 60〉 검토안 및 대안의 건축설계대가 요율

구분	당해금액 (억원)	공사비 및 설계대가요율				설계대가요율 (%)
		공사비(억원)	요율(%)	공사비(억원)	요율(%)	
검토안	663	1,000	4.68	500	4.77	4.74
대안	598	1,000	4.68	500	4.77	4.75

자료: 연구진 작성

□ 기본설계비 및 실시설계비 산정

- 검토안 및 대안의 공사비에 위에서 산출한 건축설계대가 요율을 반영하면 설계비 총액은 검토안 3,145백만원, 대안 2,840백만원이며 기본설계비는 산출한 설계비의 40%, 실시설계비는 60%에 해당함
- 검토안 및 대안 모두 공사비가 감소하였음에도 사업계획안 대비 설계비가 증가한 것은 건축설계대가요율 산정 시 도서의 양을 ‘상급’으로 반영하였기 때문임

〈표 61〉 기본설계비 및 실시설계비 산정 결과

구분	사업계획안	검토안	대안
기준공사비(백만원)	68,499	66,329	59,757
적용요율(%)	3.95	4.74	4.75
설계비 총액(백만원)	2,707	3,145	2,840
기본설계비(40%)(백만원)	1,083	1,258	1,136
실시설계비(60%)(백만원)	1,624	1,887	1,704

- 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
 (「2025년도 예산안편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2024. 5.) p. 300.)
 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

- 본 사업은 총공사비가 200억원 이상, 연면적 5,000㎡ 이상인 공용 청사 건설공사로 「건설기술진흥법」에 따른 책임감리 대상에 해당하므로 전면책임감리 요율을 적용함
- 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2024. 5.)의 전면책임감리 요율을 반영한 감리비는 검토안 3,309백만원, 대안은 3,109백만원임
- 감리비 산출 기준이 되는 검토안 및 대안의 건축공사비가 감소하여, 감리비 또한 검토안 및 대안 모두 사업계획안 대비 감소함

〈표 62〉 검토안 및 대안의 감리비 산정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
공사비	68,499	66,329	59,757
적용요율(%)	5.28	4.99	5.20
감리비	3,616	3,309	3,109

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

3) 시설부대비

- 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2024. 5.)의 건설부문 시설부대비 요율을 적용하고, 설계적정성 검토대상에 대한 가산요율 적용
- 시설부대비 산정 결과 검토안은 229백만원, 대안은 206백만원으로 사업계획안 대비 증가하였으며, 이는 설계적정성 검토대상에 대한 가산요율 적용에 따른 것임

〈표 63〉 검토안 및 대안의 시설부대비 산정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
공사비	68,499	66,329	59,757
적용요율(%)	0.23		
가산요율(%)	-	50	
시설부대비	157	229	206

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

4) 조사 및 측량비 등

□ 검토 항목

- 조사 및 측량비 등에는 기본설계·실시설계의 업무 이외의 각종 측량, 조사, 시험 및 검사 등에 소요되는 모든 비용을 포함하며, 사업계획안에서 제시한 세부항목(BF예비인증, 녹색건축인증, 에너지절약계획서, 교통영향평가)별 검토를 수행함

□ 설계업무 추가대가

- 사업계획안에서는 설계업무 추가대가를 설계비에 포함하고 있으며 녹색건축 인증비용 244백만원, 제로에너지 건축물 인증 비용 108백만원, 총 352백만원을 계획함
 - 계획한 비용을 통해 녹색건축 인증 우수등급, 제로에너지건축물 인증 5등급을 계획하였다는 추정이 가능하며, 장애물 없는 생활환경 인증 관련 대가는 미반영함
- 본 검토에서는 관련 법령에 따라 의무적으로 취득하여야 하는 인증에 대해 최소한의 적법한 등급을 취득하는 조건으로 설계업무 추가대가를 재검토함
 - 사업계획안과 동일하게 녹색건축 인증 우수등급, 제로에너지건축물 인증 4등급을 기준으로 설계업무 추가대가 요율을 산정하고, 실비정액가산방식으로 산정하여야 하는 장애물 없는 생활환경 인증 관련 대가는 유사사례를 참고하여 최소한의 비용을 반영함
 - 검토 결과 설계업무 추가대가는 검토안은 425백만원, 대안 383백만원으로 사업계획안 352백만원 대비 소폭 증가하였으며, 이는 설계비의 도서량 기준을 ‘상급’으로 적용하였기 때문임

〈표 64〉 인증 관련 설계업무 추가대가

구분	사업계획안	검토안	대안
기본공사비(백만원)	68,499	66,329	59,757
설계대가요율(%)	3.95	4.74	4.75
추가요율(%)	13	13.5 ¹⁾	
추가대가(백만원) ²⁾	352	425	383

주: 1) 녹색건축 우수등급 9%, 제로에너지건축물 인증 4등급 8.5%, 추가요율=9+8.5/2=13.25(%), BF 인증 0.25%가산

2) 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

□ 인증수수료 : 장애물 없는 생활환경(BF) 인증

- 본 시설은 건축물 용도가 ‘업무시설’이므로 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에 근거하여 장애물 없는 생활환경(BF) 인증 대상에 해당
- 「장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등」에 따른 인증 수수료는 검토안 및 대안 모두 9백만원으로 사업계획안 대비 2백만원 증가함

〈표 65〉 장애물 없는 생활환경(BF) 인증 수수료

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
BF본인증	4	6	6
BF예비인증	3	3	3
BF인증 합계	7	9	9

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

□ 인증 수수료: 녹색건축 인증

- 본 사업은 연면적 합계 3,000㎡ 이상인 공공건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축 인증 대상에 해당하나 사업계획안에는 인증 수수료가 누락됨
- 「녹색건축 인증 기준」에 따라 인증수수료를 검토한 결과 검토안은 21백만원, 대안은 20백만원으로 산정됨

〈표 66〉 녹색건축 인증 수수료

구분		인증수수료(A) (백만원)	할증계수(B)	기타경비(C) (백만원)	금액(A×B+C) (백만원)
검토안	본인증	11	1.04	0.8	12
	예비인증	8		0.45	9
	합계				21
대안	본인증	11	1.02	0.8	12
	예비인증	8		0.45	8
	합계				20

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

□ 인증수수료: 제로에너지건축물(ZEB) 인증

- 본 사업은 연면적 합계 1,000㎡ 이상인 공공건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 제로에너지건축물 인증 4등급 이상 의무 취득 대상이나 사업계획안은 인증 수수료가 누락됨
- 「제로에너지건축물 인증 기준」(국토교통부, 2024. 12.)에 따라 인증 수수료 검토 결과 검토안과 대안 모두 기준면적 15,000㎡~20,000㎡에 해당하여 인증 수수료는 12백만원임

〈표 67〉 제로에너지등급 인증 수수료

(단위: ㎡, 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
기준면적	-	19,408.0	16,798.6
인증수수료	-	12	12

주: 1. 지하층 제외 면적
2. 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

□ 에너지절약계획서

- 「녹색건축물 조성지원법」에 따라 연면적 합계 500㎡ 이상 건축물의 건축허가 시 에너지절약계획서를 제출하여야 함
- 「녹색건축물 조성 지원법 시행규칙」의 에너지 절약계획서 검토 수수료 기준에 해당 비용 검토 결과 검토안과 대안은 모두 사업계획안과 동일한 2백만원으로 산정됨

〈표 68〉 에너지절약계획서 작성 비용

(단위: ㎡, 원, 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
기준면적(㎡)	25,719.2	25,719.2	23,288.3
기준단가(원)	1,902,000	1,902,000	1,902,000
금액(백만원)	2	2	2

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

□ 교통영향평가

- 본 시설은 건축연면적 7,000㎡ 이상 공공업무시설로서 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 대상에 해당함
- 「교통영향평가 대행비용 산정기준」(국토교통부, 2021)에 따라 교통영향평가 직접인건비, 직접경비, 제경비, 기술료를 산정한 결과, 검토안은 176백만원, 대안은 170백만원으로 사업계획안 대비 소폭 감소함

〈표 69〉 교통영향평가 대행비용

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
교통영향평가비용	177	176	170

주: 부가가치세 제외
 자료: 연구진 작성

□ 조사 및 측량비 등 종합

- 사업계획안에서 설계비, 감리비, 시설부대비 외에 계획하고 있는 조사 및 측량비를 세부 항목별로 검토한 결과를 종합하면 검토안 644백만원, 대안 596백만원임
 - 인증 관련 설계업무추가대가, 인증수수료(장애물 없는 생활환경, 녹색건축, 제로에너지 건축물), 에너지절약계획서 작성 비용, 교통영향평가 대행비용 등

〈표 70〉 조사 및 측량비 등 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
설계업무추가대가	352	425	383
인증수수료	BF	7	9
	녹색건축	-	20
	ZEB	-	12
에너지절약계획서	2	2	2
교통영향평가	177	176	170
합계	538	644	596

주: 부가가치세 제외
 자료: 연구진 작성

5) 미술작품 설치비

□ 미술작품 설치비 검토

- 「문화예술진흥법」 제12조에 따라 본 시설의 주차장·기계실·전기실·발전실 등을 제외한 기준면적을 산정한 결과 검토안은 18,474.0㎡, 대안은 15,864.6㎡로 미술작품 설치 대상에 해당하나 사업계획안은 해당 비용을 별도 항목으로 계획하지 않음

〈표 71〉 미술작품 설치 대상 기준면적 산정

구분	총 면적(㎡)	제외면적(㎡)	기준면적(㎡)
검토안	25,719.2	7,245.2	18,474.0
대안	23,178.5	7,313.9	15,864.6

자료: 연구진 작성

- 「문화예술진흥법 시행령」 [별표 2]의 기준에 근거한 검토안 및 대안의 미술작품 설치 비용은 검토안 407백만원, 대안 350백만원으로 산정됨

〈표 72〉 미술작품 설치 비용

구분	기준면적(㎡)	적용요율(%)	표준건축비(원/㎡)	지역	금액(백만원)
검토안	18,474.0	1%	2,319,000	95%	407
대안	15,864.6				350

주: 1. 「문화예술진흥법 시행령」 [별표2] 건축물미술작품 사용금액(건축주가 국가 또는 지방자치단체인 건축물: 건축비용의 1백분의 1의 비율에 해당하는 금액)

2. 부가가치세 제외

자료 : 「과밀부담금 부과를 위한 2024년도 표준건축비」(국토교통부고시 제2022-808호)

6) 시설부대경비 종합

- 시설부대경비를 종합한 결과, 검토안은 8,507백만원, 대안은 7,811백만원으로 사업 계획안 7,720백만원 대비 각각 787백만원, 91백만원 증가
- 시설부대경비 증가는 설계대가요율 산출 시 도서의 양 '상급' 적용으로 설계비가 증가하였고, 사업계획안에 누락된 인증 수수료, 미술작품 설치비용 반영에 따른 것임

〈표 73〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
설계비	2,706	3,145	438	2,840	134
감리비	3,616	3,309	-307	3,109	-507
시설부대비	157	229	72	206	49
조사 및 측량비	538	644	106	596	58
미술작품 설치비	-	407	407	350	350
부가가치세	702	773	72	710	8
합계	7,720	8,507	787	7,811	91

자료: 연구진 작성

라. 예비비

- 본 사업은 현재 기본계획 수립 이전 단계에 해당하므로 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021.)에 따라 부가가치세가 포함된 사업비의 10%를 예비비로 반영함
- 사업계획안은 예비비를 제시하지 않았으나, 본 검토에서는 검토안 8,290백만원, 대안 7,497백만원을 예비비로 산정함

〈표 74〉 예비비 산정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
예비비	-	8,290	7,497

자료: 연구진 작성

마. 총사업비 추정 결과 종합

- 검토안의 총사업비는 91,191백만원으로 사업계획안 83,069백만원 대비 8,122백만원 증가함
 - 사업계획안과 시설 규모가 동일하고 사업계획안 대비 기본공사비 단가가 감소하였으나, 신재생에너지 공급설비 설치공사비, 미술작품 설치비, 예비비 등이 추가됨

- 대안의 총사업비는 82,473백만원으로 사업계획안 대비 596백만원 감소함
 - 신재생에너지 공사비, 미술작품 설치비, 예비비 등이 추가되었으나, 규모의 적정성 검토를 통해 전체 시설 규모가 감소하였으며, 유사사례와 비교 분석을 통한 기본 공사비 단가 조정에 따른 것임

〈표 75〉 총사업비 비교

(단위: 백만원)

구분	사업계획안 (A)	검토안(B)		대안(C)		비고
			증감 (B-A)		증감 (C-A)	
A. 공사비	75,349	74,394	-955	67,165	-8,184	-
A-1. 기본공사비	67,197	65,790	-1,408	59,290	-7,907	-
A-2. 신재생에너지 공사비	-	539	539	467	467	-
A-3. 철거비	1,302	1,302	-	1,302	-	-
A-4. 부가가치세	6,850	6,763	-86	6,106	-744	-
B. 용지보상비	-	-	-	-	-	-
B-1. 토지매입비	-	-	-	-	-	-
B-2. 지장물 등 보상비	-	-	-	-	-	-
B-3. 부가가치세	-	-	-	-	-	-
C. 시설부대경비	7,720	8,507	787	7,811	91	-
C-1. 설계비	2,706	3,145	438	2,840	134	-
C-2. 감리비	3,616	3,309	-307	3,109	-507	-
C-3. 시설부대비	157	229	72	206	49	-
C-4. 조사 및 측량비 등	538	644	106	596	58	-
C-5. 미술작품 설치비	-	407	407	350	350	-
C-6. 부가가치세	702	773	72	710	8	-
소계 (A+B+C)	83,069	82,901	-168	74,975	-8,094	-
D. 예비비 ((A+B+C)×10%)	-	8,290	8,290	7,497	7,497	-
E. 총사업비 (A+B+C+D)	83,069	91,191	8,122	82,473	-596	-

자료: 연구진 작성

바. 총사업비 연차별 배분계획

〈표 76〉 사업계획안의 총사업비 연차별 배분계획

(단위: 백만원)

구분		2026년	2027년	2028년	2029년 ~	합계
A. 공사비	금액	-	-	-	75,349	75,349
	비율	-	-	-	100.0%	100%
B. 용지보상비	금액	-	-	-	-	-
	비율	-	-	-	-	-
C. 시설부대경비	금액	11	921	1,842	4,947	7,720
	비율	0.1%	11.9%	23.9%	64.1%	100%
D. 예비비	금액	-	-	-	-	-
	비율	-	-	-	-	100%
E. 총사업비 (A+B+C+D)	금액	11	921	1,842	80,296	83,069
	비율	0.1%	1.1%	2.2%	96.7%	100%

주: 부가가치세 포함

자료: 연구진 작성

〈표 77〉 검토안 및 대안의 총사업비 연차별 배분계획

(단위: 백만원)

구분		2026년	2027년	2028년	2029년 ~	합계
A. 공사비	검토안	-	-	-	74,394	74,394
	대안	-	-	-	67,165	67,165
	비율	-	-	-	100.0%	100%
B. 용지보상비	검토안	-	-	-	-	-
	대안	-	-	-	-	-
	비율	-	-	-	-	-
C. 시설부대경비	검토안	12	1,015	2,029	5,451	8,507
	대안	11	932	1,863	5,005	7,811
	비율	0.1%	11.9%	23.9%	64.1%	100%
D. 예비비	검토안	1	89	177	8,023	8,290
	대안	1	80	161	7,256	7,497
	비율	0.1%	1.1%	2.2%	96.7%	100%
E. 총사업비 (A+B+C+D)	검토안	13	1,104	2,207	87,867	91,191
	대안	12	1,012	2,024	79,425	82,473
	비율	0.1%	1.1%	2.2%	96.7%	100%

주: 부가가치세 포함

자료: 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 '사업별도 평가항목'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 사업 추진 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 「중기사업계획(25~29)」, 「노후 경찰관서 환경개선 중장기 추진 계획」에

신축대상으로 포함되어 있어 상위계획 및 정책방향과 전반적으로 일치

- 경기남부경찰청은 소속 경찰청사의 환경개선을 위해 연차별 목표제를 도입하여 운영하고 있으며 부천원미경찰서는 1순위 추진 경찰서에 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 재검토한 결과 일부 보완할 점이 있음
- 업무시설 중 순사무실 외 회의공간의 경우 대회의실, 소회의실 등으로 구분하여 면적기준을 운영하고 있어 정부청사시설기준과 차이가 있으므로 여타 공공청사와의 형평성을 고려하여 해당 기준의 타당성 검증 필요
- 무기계약직 등 각 경찰서에서 근무하고 있는 정원 외 인원을 위한 업무공간은 정부청사시설기준과 현황을 고려하여 적절한 규모 계획 기준 마련 필요
- 경찰 업무의 특수성과 무관한 편의시설 중 종교단체실, 협의회실 등은 정부청사시설기준과 비교하여 설치 필요성에 대한 재검토 필요

□ 사업 계획의 구체성 등 사업의 준비 정도

○ 현 부천원미경찰서를 철거하고 동일 부지에 확장 신축하는 사업으로 관련 법령 및 기준에 적합하게 사업계획을 수립하여 사업의 준비 정도는 적절한 수준으로 판단되나, 다음 사항에 대한 보완이 필요

○ 도심지에 위치하는 입지 특성과 중심상업지역의 건축규모제한 최대한도를 고려하여 부지활용도를 높일 수 있는 사업계획 수립이 요구됨

- 사업대상지는 중심상업지역으로서 법정 건폐율 80%, 용적률 1,000% 이하로 건축 가능한 입지이나, 사업계획서의 건폐율과 용적률은 약 28.07%, 194.41%로 추정됨
- 「총사업비관리지침」 제91조 제3항에서 법정 용적률의 50% 미만을 저활용 청사로 규정하고 있음을 고려할 때 사업계획 단계에 부지활용도 제고방안 모색 필요

○ 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 파악할 필요

- 부천원미경찰서와 경기남부경찰청 일부 기능이 포함된 통합청사로서 사용주체 간 불편이 없도록 각각의 요구사항을 반영하여 설계지침을 마련할 필요
- 공사 중 관할구역 내 치안역량 유지를 위해 임차청사 운영계획 수립과 함께 경찰 인력의 효과적인 운영방안 마련 필요
 - 부천원미경찰서와 같이 도심에 위치하는 경찰서의 경우 지역 내에서 예산과 사용 인원에 적합한 임시청사 마련에 어려움이 예상되므로 조기 계획이 요구됨
 - 임시청사 이전 시 시민 불편을 최소화하기 위한 편의시설 마련, 위치 정보 수정 등도 미리 준비하여야 할 것임
- 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 사업 수용성
 - 현 청사의 노후도와 협소 정도를 고려할 때 주무부처는 본 사업이 신속하게 추진되기를 희망하고 있으며, 기존 부천원미경찰서 부지에 재건축하는 사업으로 주변 지역주민의 사업 수용성은 높을 것으로 예상됨
 - 사업 대상지역은 차량 통행과 유동인구가 많고, 지하철역과 공동주택 단지에 인접해 있으므로 공사 과정에서 발생할 수 있는 안전문제 및 민원에 대비할 필요
 - 지하철역과 인접한 부지로 지하 굴착공사의 안전관리에 유의하여야 하며, 공사 중 사업대상지 주변의 차량 및 보행자 통행의 안전성 확보 대책 마련 필요
 - 주변 공동주택 단지 거주자의 민원에 대비하여 소음·분진 및 진동 저감을 고려한 공사관리계획 수립 필요

VII. 종합결론 및 정책제언

1. 종합결론

□ 사업계획 적절성 검토

- 청사 재건축 및 통합청사 건립을 통해 근무환경 개선, 치안서비스 수준 향상, 국가재정 및 국유재산의 효율적 활용이 기대되므로 사업 추진의 필요성이 인정됨
 - 「국유재산관리기금 운용지침」에 따른 신규 사업 요건 중 협소 및 안전도 기준은 충족하지 못하나, 현장 조사 및 제출 자료 검토 결과 건물 노후로 인한 안전문제, 공간 부족에 따른 불편, 유지비 증가 등 신축 필요성이 인정됨
 - 또한 신설 조직 배치에 따른 부천 지역 경찰서의 업무공간 부족 문제를 고려할 때 해당 조직을 통합하는 청사 건립으로 국유재산 활용도 제고에도 기여
- 본 사업대상지는 기존 공공청사 부지로 도시관리계획에 부합하고 계획한 규모의 청사 건립에 문제가 없으며 유사사례와 비교했을 때도 적절한 범위에 해당함
- 최신 정원과 현행 정부청사시설기준 및 경찰관서 청사시설 면적기준을 적용하여 적정 시설 규모를 검토
 - 2025년 2월 최신 정원을 기준으로 세부시설 규모의 적정성 검토, 관련 법령 및 유사사례 비교를 통한 부설주차장 규모 검토, 중복·저활용 시설 배제 등을 통해 대안 규모를 제시함
 - 대안 규모는 사업계획안 규모 25,719㎡ 대비 2,541㎡ 감소한 23,178㎡
- 유사사례 기준공사비와 개정된 법령을 반영한 검토안 및 대안의 총사업비 추정
 - 2024년 말을 기준시점으로 하여 공사비, 시설부대경비, 예비비로 구분하여 총사업비를 검토하고, 기존 청사 부지 활용에 따라 용지보상비는 검토에서 제외
 - 총사업비 검토 결과, 사업계획안 83,069백만원 대비 검토안은 8,122백만원 증가한 91,191백만원, 대안은 596백만원 감소한 82,473백만원임

□ 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 78〉 경기남부 부천원미경찰서 신축사업 사업계획 적정성 검토 총괄요약표 (단위: 백만원)

구분		사업계획서		
		현행안 ¹⁾ (요구안)	사업계획 적정성 검토 ¹⁾	
			검토안	대안
사업위치		경기도 부천시 원미구 중동 1105		
사업 규모	부지면적	9,209.4㎡		
	연면적	25,719.2㎡	25,719.2㎡	23,178.5㎡
총사업비 ²⁾	공사비	75,349	74,394	67,165
	용지보상비	-	-	-
	시설부대경비	7,720	8,507	7,811
	예비비 ³⁾	-	8,290	7,497
	합계	83,069	91,191	82,473
사업기간		2025~2032년(8년)		
사업주체/재원조달		경찰청(경기남부경찰청) / 국고 100%		

주: 1) 사업계획 적정성 검토의 산출가격 기준시점은 2024년 12월임

2) 총사업비는 부가가치세 포함 금액임

3) 검토안 및 대안의 예비비는 본 사업의 추진단계를 고려하여, 10% 적용함

자료: 연구진 작성

2. 정책제언

□ 효과적인 사업추진을 위한 사업계획 측면의 고려사항

- 사용자 요구에 적합한 건축계획 구현을 위해 설계발주 전 시설계획 요건 구체화 필요
 - 경제적·기능적 시설규모 및 공간계획 지침과 함께 사용자 요구에 따른 시설계획 요건을 파악하여 설계지침을 마련하여야 함
 - 특히 서로 다른 조직의 통합청사이므로 각 조직의 업무특성을 고려, 사용주체 간 공간의 연계 및 분리 요건을 명확히 제시할 필요
- 용도지역별 최대 건축규모를 고려하여 향후 부지활용도 제고방안 모색 필요
 - 본 사업 대상지는 중심상업지역으로서 법정 용적률 1,000% 대비 사업계획 용적률은 200% 미만으로 허용되는 건축규모의 5분의 1 수준임

- 「총사업비관리지침」에서 법정 용적률 50% 미만인 경우 저활용 청사로 규정하고 있으므로 사업계획 단계에서 향후 부지활용도 제고방안 검토가 요구됨
- 착공 이후 공사진행 및 임차청사 운영에 따라 발생 가능한 문제점을 고려하여 공사 관리계획 및 임차청사 운영계획을 수립할 필요
 - 사업대상지는 통행량이 많은 도심지에 위치하고 공동주택 및 지하철에 인접하므로 공사중 안전문제 및 주변 지역 민원에 대비하여야 함
 - 공사 진행 중 안정적인 치안서비스를 제공하고 민원인의 불편을 최소화할 수 있도록 미리 임차청사를 마련하고 운영계획 수립 필요
- 향후 보다 합리적인 경찰관서 청사 시설환경 개선과 시설계획을 위한 고려사항
 - 경찰업무의 특수성을 반영하여야 하는 시설 여부에 따른 규모 기준 정비
 - 정부청사시설기준에 따라 경찰관서의 고유 업무를 위한 특수시설에 대해서는 별도로 마련한 기준 적용 가능
 - 경찰업무의 특수성과 무관한 시설은 정부청사시설기준에서 제시하는 수준으로 규모 기준을 조정할 필요
 - 현 「경찰관서 설계기준」에서 누락된 정원 외 인원에 대한 규모 기준 정립
 - 경찰관서 청사시설 면적기준은 정원만을 기준으로 제시되어 있으나 정원에 포함되지 않더라도 실제 경찰서에 상시 근무하는 인원의 업무공간 확보 필요
 - 정책 및 제도의 변화, 실제 공간 활용 현황 등을 고려한 기준 검토 및 개정
 - 종교단체, 협의회실 등의 경우 정책·제도의 변화, 실제 공간 활용 현황 등을 고려하여 기존 기준의 개정 필요

경기남부 부천원미경찰서

신축사업

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

I. 사업계획 적정성 검토의 개요

1. 사업의 추진 배경 및 목적

가. 사업의 추진 배경

경기남부 부천원미경찰서(이하 '원미서')는 1992년 준공되어 2025년 기준 33년이 경과한 건물이다. 청사 곳곳에 노후화로 인한 부식과 벽면 균열 등이 발생하고 있으며, 특히 지반 침하에 따른 외벽 균열 및 누수, 장마철 침수피해 등 안전에 위협이 되는 상황이 발생하고 있어 안전관리를 위해 지속적인 유지보수가 필수적인 상황이다. 기획재정부 안전성 평가에 따르면, 부천원미경찰서는 본관동, 별관동, 민원실동 모두 C등급으로 평가되었다.¹⁾ 원미서는 노후에 따른 안전 문제뿐만 아니라 근무공간 역시 협소한 상태인 것으로 확인되었다. 주무부처가 제시한 협소도는 36%²⁾로, 가설건축물을 증축하여 업무시설로 활용 중이다. 이로 인해 유관부서가 본관과 증축 건물에 분산·배치되어 있어 민원인의 불편과 함께 업무상의 보안문제가 제기되고 있다. 또한 현 청사는 주차공간이 특히 부족하여 만차로 인해 민원인의 진입이 통제되는 경우가 자주 발생하고 있으며, 외부공간이 상당히 협소하여 호송차고 진입과 관용차량 출입이 어려운 상황이다.

한편 경찰청은 2024년 2월 전국에 약 4,000명 규모로 기동순찰대와 형사기동대를 출범하고, 각 권역별로 인원을 배치하였다. 부천권역에는 기동순찰대 97명, 형사기동대 21명이 배치되었으며, 현재 기동순찰대는 부천소사경찰서, 형사기동대는 부천오정경찰서에서 근무 중이다. 해당 지역경찰서는 두 대대와 관련된 인원 및 면적이 고려되지 않은 상태에서 조성되었기 때문에, 계획에 없던 조직의 추가 배치로 업무공간의 협소도가 증가한 상황이다. 또한 부천권역 중 원미지역의 치안수요가 두 지역에 비해 월등히 높다는 점도 고려³⁾하여 부천원미경찰서 신축이 필요한 상황에서 부천권 기동순찰대, 형사기동대를 포함하는 3개 관서 통합신축으로 본 사업이 추진되었다.

1) 경기남부청, 「경기남부 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토 질의답변서(1차)」, 2025. 4. 16.

2) 경찰청, 「예비타당성조사 면제 요구서(수정)」, 2025. 2.

3) 총범죄 수 (부천원미) 15,769건, (부천소사) 5,664건, (부천오정) 4,702건, 경기남부청 제출자료, 2025. 2.

나. 사업의 목적 및 기대효과

경기남부 부천원미경찰서 신축사업은 건물 노후와 지반침하 등에 따른 시설물 사고 위험, 협소한 청사 및 외부공간으로 겪는 민원인과 직원들의 고충을 근본적으로 해소하고자 추진되는 사업이다. 청사 재건축을 통해 경찰업무 특성을 고려한 합리적인 실내외 공간계획으로 경찰서 업무의 효율성을 높이고 보안을 확보하는 한편, 부족한 편의시설을 확충하여 직원과 민원인의 편의를 제고하고자 한다. 또한 부천원미서와 함께 경기남부경찰청 소속 기동순찰대 및 형사기동대를 통합청사로 조성함으로써 국유재산의 활용도를 높여 재정 효율화를 도모하고자 한다.

본 사업을 통해 경찰관서 청사 시설환경 개선으로 직원의 업무 능력 향상 및 민원인 만족도 제고가 기대되며, 아울러 신설 조직인 기동순찰대 및 형사기동대의 청사를 별도로 마련함으로써 기존 오정경찰서 및 소사경찰서의 근무환경 개선에도 기여할 수 있을 것이다. 또한 부천권역 중 치안수요가 가장 높은 부천원미서에 기동순찰대와 형사기동대 배치를 통해 권역 내 경찰 조직 운영 및 경찰 활동 효율화가 기대된다. 궁극적으로는 부천권역 전반에 걸쳐 양질의 대국민 치안서비스를 제공함으로써 국민이 안심하는 생활환경 조성에 기여할 수 있을 것이다.

2. 사업의 추진근거 및 경위

가. 사업의 추진근거

본 사업은 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」, 「경찰청과 그 소속기관 직제」에 근거하여 추진되고 있으며, 국비 지원의 법적 근거는 「국유재산법」을 통해 확인할 수 있다.

1) 「국유재산법」

본 사업의 대상인 경찰청사는 「국유재산법」 제6조2항1호에 따라 국유재산 중 행정재산의 한 종류인 ‘공용재산’에 해당한다. 「국유재산법」 제26조의5는 국유재산관리기금의 용도를 정하고 있으며, 제1항 제1호에 의하면 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출을 위해

국유재산관리기금을 사용할 수 있다.

「국유재산법」

제6조(국유재산의 구분과 종류) ① 국유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다.

② 행정재산의 종류는 다음 각 호와 같다. <개정 2012. 12. 18.>

1. 공용재산: 국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용(직무 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우로 한정한다)으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
 2. 공공용재산: 국가가 직접 공공용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
 3. 기업용재산: 정부기업이 직접 사무용·사업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 주거용(직무 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우로 한정한다)으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
 4. 보존용재산: 법령이나 그 밖의 필요에 따라 국가가 보존하는 재산
- ③ "일반재산"이란 행정재산 외의 모든 국유재산을 말한다.

제26조의2(국유재산관리기금의 설치) 국유재산의 원활한 수급과 개발 등을 통한 국유재산의 효용을 높이기 위하여 국유재산관리기금을 설치한다. [본조신설 2011. 3. 30.]

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

1. 국유재산의 취득에 필요한 비용의 지출
 2. 총괄청 소관 일반재산의 관리·처분에 필요한 비용의 지출
 3. 제26조의4에 따른 차입금의 원리금 상환
 4. 제26조의6에 따른 국유재산관리기금의 관리·운영에 필요한 위탁료 등의 지출
 5. 제42조제1항에 따른 총괄청 소관 일반재산 중 부동산의 관리·처분에 관한 사무의 위임·위탁에 필요한 귀속금 또는 위탁료 등의 지출
 6. 제57조에 따른 개발에 필요한 비용의 지출
 7. 「국가재정법」 제13조에 따른 다른 회계 또는 다른 기금으로의 전출금
 8. 제1호부터 제7호까지의 규정에 따른 용도 외에 국유재산관리기금의 관리·운영에 필요한 비용의 지출
- ② 국유재산관리기금에서 취득한 재산은 일반회계 소속으로 한다. [본조신설 2011. 3. 30.]

2) 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」

경기남부경찰청은 사업의 지원근거 중 하나로 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제12조의 '경찰의 조직'과 제13조의 '경찰사무의 지역적 분장기관'을 제시하고 있다.

「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」

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.

「경찰청과 그 소속기관 직제」 제42조제1항 및 별표2에 따라 부천원미경찰서를 포함한 부천 지역경찰서는 경기도남부경찰청에 소속되어 있으며, 「경찰청과 그 소속기관 직제 시행규칙」에서는 신설된 형사기동대와 기동순찰대를 확인할 수 있다. 동 규칙 제50조 및 제 71조에 따른 경기도남부경찰청의 운영 조직 중 형사기동대는 광역수사단이 운영하며, 범죄예방대응과에는 기동순찰대를 운영하도록 명시되어 있다.

「경찰청과 그 소속기관 직제」

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.>

[별표2] 시·도경찰청의 경찰서 명칭

시·도경찰청명	경찰서명
경기도남부경찰청	수원중부경찰서, 수원남부경찰서, 수원서부경찰서, 안양동안경찰서, 안양만안경찰서, 과천경찰서, 군포경찰서, 성남수정경찰서, 성남중원경찰서, 분당경찰서, 부천소사경찰서, 부천원미경찰서, 부천오정경찰서 , 광명경찰서, 안산단원경찰서, 안산상록경찰서, 시흥경찰서, 평택경찰서, 오산경찰서, 화성서부경찰서, 화성동탄경찰서, 용인동부경찰서, 용인서부경찰서, 광주경찰서, 의왕경찰서, 하남경찰서, 이천경찰서, 김포경찰서, 안성경찰서, 여주경찰서, 양평경찰서

주) [별표2] 내 관련 부분만 발췌함

「경찰청과 그 소속기관 직제 시행규칙」

제50조(하부조직) ① 경기도남부경찰청 경무부에 경무기획과·정보화장비과를 두고, 공공안전부에 경비과·치안정보과를 두며, 수사부에 수사과·형사과·사이버수사과·과학수사과 및 안보수사과를 두고, 광역수사단에 반부패·경제범죄수사대, 마약범죄수사대 및 형사기동대를 두며, 생활안전부에 범죄예방대응과·여성안전과·청소년보호과 및 교통과를 둔다.

제69조의2(형사기동대) 형사기동대장은 다음 사항을 분장한다. 다만, 부산광역시경찰청 수사부 및 경기도남부경찰청광역수사단에 두는 형사기동대장의 경우에는 제3호에 규정된 사항을 제외한다.

1. 강력범죄, 폭력범죄, 조직범죄 등에 관한 사건으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사건에 대한 정보수집 및 수사 사무
 - 가. 국가수사본부장 또는 시·도경찰청장이 지정하는 중요범죄 사건
 - 나. 국가수사본부 또는 시·도경찰청에서 추진하는 중요 기획수사 사건
 - 다. 둘 이상의 경찰서에 걸쳐 발생했거나 사건의 경중, 중요도 등을 고려하여 시·도경찰청에서 직접 수사할 필요가 있는 사건
2. 우범지역 범죄예방순찰에 관한 사무
3. 제69조 각 호에 규정된 사항

[본조신설 2023. 10. 30.]

제71조(범죄예방대응과) 범죄예방대응과장은 다음 사항을 분장한다. 다만, 제주도경찰청 범죄예방대응과장의 경우에는 제71조의2 각 호에 규정된 사항을 포함하여 분장한다.

4. 기동순찰대 운영·관리

나. 사업의 추진경위

경찰청은 경기남부 부천원미경찰서 신축사업을 2022년 제2차 및 2024년 제2차 예비타당성조사 면제사업으로 신청하였으나 미선정되었다. 이후 경찰청은 원미서에 기동순찰대와 형사기동대를 추가한 통합청사 신축으로 계획하여 2024년 제4차 면제사업으로 다시 신청하였다. 이 때 경찰청은 노후도 확인을 위한 기획재정부 안전도 평가 결과를 확보하고, 중기사업계획서 및 국유재산관리기금 공용재산취득계획에 변경된 사업계획을 반영한 상태였다. 신청 당시 경찰청은 기획재정부와 협의를 통해 통합청사의 공간 효율 제고를 위하여 경찰서와 공동으로 사용할 수 있는 기동순찰대의 면적을 조정하는 과정을 거쳤으며, 2025년 1월 예비타당성조사 면제사업으로 선정되었다.

본 사업의 예비타당성조사 면제 근거는 「예비타당성조사 운용지침」 제20조 제1호이며 2025년 2월 한국조세재정연구원에 사업계획 적정성 검토가 의뢰되었다.

〈표 1-1〉 사업의 추진경위

연월	내용
2022. 06.	• 2022년 제2차 예비타당성조사 면제사업 신청 → 미선정
2024. 07.	• 2024년 제2차 예비타당성조사 면제사업 신청 → 미선정
2024. 11.	• 2024년 제4차 예비타당성조사 면제사업 신청 • 부천원미서, 기동순찰대, 형사기동대 포함 통합청사로 변경
2025. 01.	• 2024년 제4차 예비타당성조사 면제사업 선정 - 2025년 제1차 재정사업 평가위원회 의결(2025. 1. 23.)
2025. 02.	• 사업계획 적정성 검토 의뢰(기획재정부 → 한국조세재정연구원) - 기획재정부 타당성심사과-116(2025. 2. 11.)
2025. 03.	• 사업계획 적정성 검토 착수

자료: 연구진 작성

3. 사업의 주요 내용

가. 사업 개요

본 사업은 노후하고 협소한 부천원미경찰서와 신설 조직인 기동순찰대 및 형사기동대를

통합신축하여 근무 및 민원서비스 환경을 개선하기 위한 사업으로, 부지면적 9,209.4㎡, 연면적 25,719.24㎡, 총사업비 831억원으로 전액 국고로 계획하고 있다. 현 원미서 부지에 재건축을 통해 통합청사를 건립할 계획이며, 지역경찰서와 신설조직 간 건물상의 구분 없이 지하 2층, 지상 7층 규모로 계획하고 있다. 사업기간은 2025년부터 2032년까지 총 8년으로 제시하고 있으며, 2029년에 착공하여 2032년 준공을 목표로 하고 있다.

〈표 1-2〉 경기남부 부천원미경찰서 신축 사업의 주요 내용

구분		내용
사업위치		경기도 부천시 조마루로 311번길 84
사업규모	부지면적	9,209.4㎡
	연면적	25,719.2㎡
사업기간		2025~2032년(8년)
사업주체		경찰청
총사업비		831억원
재원분담		국고: 831억원(100%)

자료: 경찰청, 「에비타당성조사 면제요구서(경기남부청 부천원미경찰서(수정)」, 2025. 2.을 참조하여 재구성

나. 통합청사 추진

경찰청은 2024년 2월 시도경찰청 직속의 기동순찰대와 형사기동대를 신설하여 출범하였다.⁵⁾ 이상동기범죄 및 강력사건에 대응하기 위해 기동순찰대는 전국 2,668명, 형사기동대는 전국 1,335명으로 총 4,003명의 인력을 구성하였으며, 광역 단위의 전담조직으로 탄력적인 업무를 수행한다.

원미서가 소속되어 있는 경기남부경찰청에는 서울과 비슷한 규모로 4대의 기동순찰대와 5팀의 형사기동대가 신설되었다. 이 중 기동순찰대 1대(97명)와 형사기동대 1팀(21명)이 부천지역을 담당하며, 현재 기동순찰대는 수사경찰서, 형사기동대는 오정경찰서에 배치되어 근무 중이다. 기존 경찰서의 일부 공간을 신설조직에 할애함으로써 각 경찰서는 업무공간 부족으로 불편을 겪고 있는 상황이다.

4) 면제요구서에는 25,719㎡ 또는 25,719.11㎡로 표기되어 있으나 주무부처가 제시한 세부 시설면적의 합은 25,719.2㎡로, 본 보고서는 시설면적의 합계면적인 25,719.2㎡를 기준으로 검토하였다.

5) 경찰청 보도자료, 「전국 기동순찰대·형사기동대 출범」, 2024. 2. 20.

〈표 1-3〉 전국 기동순찰대 및 형사기동대 현황

구분	계	지역별																	
		서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기남부	경기북부	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
기동순찰대	대	28	4	2	1	2	1	1	1	1	4	2	1	1	1	1	1	2	1
	명	2,668	388	194	97	194	97	97	97	49	388	194	97	97	97	97	97	194	97
형사기동대	팀	43	5	4	2	3	2	2	2	-	5	2	2	2	2	3	2	3	-
	명	1,335	210	121	61	91	61	61	61	-	151	61	61	61	61	61	61	91	-

자료: 경찰청, 「전국 기동순찰대·형사기동대 출범」 보도자료, 2024. 2. 20.를 연구진 재구성

가장 최근에 준공된 수사경찰서⁶⁾는 지역경찰서 인원 기준으로 조성된 규모에 신설조직이 추가 배치되면서 협소도가 100%에서 78.9%로 낮아졌다. 오정서 역시 협소도가 85%에서 80.6%로 심화되었다.⁷⁾ 해당 조직의 기준면적에 따라 협소도를 살펴보면, 수사서의 기동순찰대는 기동대 기준 면적 대비 11.3%이며⁸⁾, 오정서는 형사기동대 신규 21명이 오정서 7기동대와 공간을 함께 사용하고 있어 협소도 55.1%로 확인되었다.⁹⁾

한편 2024년 부천권 경찰서의 치안수요 현황을 살펴보면, 원미서 관할구역의 범죄 발생 건수는 총 15,769건으로 부천 전체 지역의 60% 이상을 차지하고 있으며, 수사서와 오정서 관할구역 합계보다 월등히 많은 것을 확인할 수 있다.

따라서 치안 수요가 높은 지역의 관할 경찰서에 기동순찰대와 형사기동대를 배치하여 중요 치안 상황에 초동대응을 강화하여 기동성을 확보할 필요가 있으며, 이러한 통합청사 조성은 신설 조직 배치로 수사서와 오정서에 가중된 부담을 해소하는 효과도 있다.

〈표 1-4〉 2024년 기준 부천권 경찰서 치안수요 현황

(단위: 건)

구분	총범죄	5대범죄	교통사고	112신고	비고
부천원미서	15,769	4,738	2,053	110,041	
부천수사서	5,664	1,927	659	45,876	기동순찰대 (97명)
부천오정서	4,702	1,448	706	41,126	형사기동대 (21명)

자료: 경기남부청, 자료제출(1차), 2025. 4. 16.

6) 준공 기준 원미서 1994년, 수사서 2022년, 오정서 2012년

7) 경기남부청, 자료제출(1차), 2025. 4. 16.

8) 현재 수사서 내 기동순찰대 연면적은 310.7㎡이며, 동일 인원을 기동대 별도 면적기준으로 적용할 경우 2,740㎡에 해당

9) 경기남부청, 자료제출(1차), 2025. 4. 16.

다. 세부 시설면적

본 사업의 총 연면적은 25,719.2㎡로, 지역경찰서인 원미서와 형사기동대를 포함하여 경찰서 면적 24,272.9㎡, 기동순찰대 1,446.3㎡로 제시하였다. 형사기동대 순면적에 대한 질의에 경찰청에서는 형사기동대의 담당 사무는 수사업무에 해당하여 수사부서에 형사기동대 인원을 포함하여 산출하였다고 답변하였다.¹⁰⁾ 기동순찰대의 경우 예비타당성조사 면제 신청 당시 기획재정부와 사전 협의를 통해 경찰서와 중복되는 면적을 제외한 조정안으로 제시하였다. 시설의 세부면적과 산출근거는 다음 표와 같다.

〈표 1-5〉 경찰서 시설면적(형사기동대 포함)

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고
업무 시설	1. 회의실					
	대강당	842	명	618.0	• 200명 미만: 350㎡ • 200~400명 미만: 400㎡ • 400~600명 미만: 450㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 7㎡ 가산	○ 경찰서 전체인원 (지역관서 포함) (형사기동대 21명 포함)
	대회의실	402	명	159.0	• 직원 100명 미만: 66㎡ • 100~200명 미만: 99㎡ • 200명 이상은 10명 증가마다 3㎡ 가산	○ 경찰서 순수 정원 (지역관서 제외)
	소회의실	14	개	700.0	• 20명 미만: 50㎡	○ 112상황실은 경무 등 여타 회의실 사용
	업무자료실	1	실	33.0	• 서고·열람실: 33㎡	○ 경찰서 공통적용 (최소기준 33㎡ 적용)
	소계(1.회의실)			1,510.0		
	2. 순사무실					
	서장실	1	명	80.0		
	과장실	15	명	450.0		
	행정업무부서	173	명	1,211.0	• 근무자 수×7㎡	○ 행정업무 근무자 적용
수사·조사부서	215	명	2,150.0	• 근무자 수×10㎡ ※ 근무자(7㎡)+피의자(3㎡)	○ 수사·조사 부서 근무자 적용 ※ 행정업무 수행 근무자는 7㎡ 적용	

10) 지역경찰서는 관할지역에 대한 수사를, 형사기동대는 광역 단위의 수사를 수행함

〈표 1-5〉의 계속

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고
업무 시설	과학수사팀	-	명	-	• 근무자 수×7㎡	○ 광역과학수사팀 운영경찰서만 적용
	소계(2.순사무실)			3,891.0		
	3. 특수시설					
	진술녹화실	215	명	231.0	• 11㎡	○ 영상녹화조사실 설치기준 ※ 경찰청 내부지침 (2015년) ○ 수사관 10명당 1실
	진술녹화 모니터실	215	명	210.0	• 10㎡	○ 영상녹화조사실 설치기준 ※ 경찰청 내부지침 (2015년) ○ 수사관 10명당 1실
	거짓말탐지 검사	-	실	-	• 20㎡(4×5)	○ 지방청만 해당
	거짓말탐지 관찰	-	실	-	• 10㎡	○ 지방청만 해당
	사고조사	-	명	-		수사부서 근무인원에 편입
	디지털증거 분석실	-	명	-	• 분석관수×11.5㎡	○ 지방청만 해당
	피의자(피해자), 참고인 대기실	8	개	120.0	• 과별 5명 기준 ※ 피의자(피해자)×3㎡	○ 6개 부서 ※ 수사, 형사과는 업무 특성상 별도 구분 필요
	민원실	402	명	280.0	• 100명 미만 120㎡ • 100~200명 미만 160㎡ • 200~300명 미만 220㎡ • 300~400명 미만 280㎡ 400명 이상은 10명 증가마다 2㎡ 가산	○ 지방청(경찰서) 순수 근무자 정원 적용
	유치장	광역		576.0	• 일반유치장 384㎡ • 광역유치장 576㎡ • 초광역유치장 768㎡	○ 수용인원 고려 개별 검토·적용
	상황실(지령실)	402	명	175.0	• 100명 미만 79㎡ • 100~200명 미만 100㎡ • 200~400명 미만 125㎡ • 400~600명 미만 175㎡ 600명 이상은 1명 증가마다 2.5㎡ 가산	○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
112신고센터	-	실	-	• 1실: 327㎡	○ 지방청만 해당	

〈표 1-5〉의 계속

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고
	상무관	842	명	520.0	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만 75㎡ • 100~200명 미만 200㎡ • 200~400명 미만 300㎡ • 400~600명 미만 400㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	사격장	842	명	570.0	<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"> ○ 지방청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	정보화교육장	1급	등급	75.0	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청(교육인원×3.0㎡) • 경찰서(급지별 구분) <ul style="list-style-type: none"> - 1급서 교육인원: 25명 - 2급서 교육인원: 17명 - 3급서 교육인원: 10명 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방청 개별 검토 ○ 경찰서급지별 구분
	소계(3.특수시설)			2,757.0		
	업무시설 소계			8,158.0		
편의 시설	1. 직원휴게실	402	명	93.1	• 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	2. 여경, 여직원 휴게실	75	명	54.0	<ul style="list-style-type: none"> • 1~4인 기준 15㎡ • 5~8인 기준 21㎡ • 9~16인 기준 36㎡ • 17~24인 기준 54㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원(여) 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	3. 체육실	402	명	123.3	• 75㎡+(정원-100)×0.16㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	4. 관복보관 및 탈의실	402	명	221.1	• 직원 수×0.55㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	5. 목욕실(남·여)	402	명	200.0	<ul style="list-style-type: none"> • 인원×1.5㎡ • 200명 미만 100㎡ • 200~400명 미만 150㎡ • 400~600명 미만 200㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 2.5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	6. 종교단체	3	실	120.0	<ul style="list-style-type: none"> • 1실: 40㎡ ※ 경목, 경승, 경신실(3개소) 	○ 공통적용(급지 구분 없음)

〈표 1-5〉의 계속

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고
편의 시설	7. 협의회	2	실	66.0	• 1실: 33㎡ ※ 경우회, 청소년육성회 (2개소)	○ 공통적용(금지 구분 없음)
	편의시설 소계			877.5		
정보 통신	1. 통신장비실	8	조	40.0	• 장비 1조×5㎡	○ 공통적용(금지 구분 없음)
	2. 전산장비실	10	수	50.0	• 전산기 수×5㎡	○ 공통적용(금지 구분 없음)
	3. 전산자료실	-	수	-	• 전산기 수×5㎡	○ 지방청만 해당
	4. 교환실	-	실	-		미적용
	5. 보안실	1	실	33.0	• 1실: 33㎡	○ 공통적용(금지 구분 없음)
	정보통신 소계			123.0		
저장 시설	1. 문서고	3,891	㎡	272.4	• 순사무실 면적×7%	
	2. 비품창고	3,891	㎡	272.4	• 순사무실 면적×7%	
	3. 소모품창고	3,891	㎡	272.4	• 순사무실 면적×7%	
	4. 피복창고	842	명	143.1	• 직원 수×0.17㎡	
	5. 수사+과학수사					○ 수사 과학수사 통합
	영치물 압수보관	1	실	20.0	• 1실: 20㎡	
	수사자료(송치)	1	실	34.0	• 1실: 34㎡	
	증거분석(보관)	1	실	83.0	• 1실: 83㎡	
	소계(4.수사)			137.0		
	6. 경무					
	문서보관실	1	실	28.0	• 1실: 28㎡	
	지출서류 보관실	1	실	32.0	• 1실: 32㎡	
	물품보관실	1	실	60.0	• 1실: 60㎡	
	소계(6.경무)			120.0		
7. 생활안전						
즉결유실물보관실	1	실	15.0	• 1실: 15㎡		
압수물보관실	1	실	52.0	• 1실: 52㎡		
자료, 장비보관실	1	실	60.0	• 1실: 60㎡		
소계(7.생활안전)			127.0			
8. 정보기록보관실	1	실	74.0	• 1실: 74㎡		
9. 경비 장비, 물품보관실	1	실	145.0	• 1실: 145㎡(피복보관실 포함)		

〈표 1-5〉의 계속

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고
	10. 무기·탄약					
	무기고	842	명	72.0	<ul style="list-style-type: none"> • 200명 미만 40㎡ • 200~400명 미만 50㎡ • 400~600명 미만 60㎡ 600명 이상은 10명 증가마다 0.5㎡ 가산 	
	탄약고	1	실	20.0	• 1실: 20㎡	
	민간소유 총포실	1	실	30.0	• 1실: 30㎡	
	화확보관실	1	실	30.0	• 1실: 30㎡	
	소계(10.무기탄약)			152.0		
	저장시설 소계			1,715.3		
관리 시설	1. 정문안내소	1	실	15.0	• 15㎡	○ 공통적용(급지 구분 없음)
	2. 당직실	1급	등급	160.0	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청(당직자 수×10㎡) • 경찰서(급지별 구분) <ul style="list-style-type: none"> - 1급서: 160㎡ - 2급서: 120㎡ - 3급서: 80㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방청 개별 검토 ○ 경찰서급지별 구분
	3. 차고					미적용
	대형차	-	대	-		
	중형차	-	대	-		
	소형차	-	대	-		
	3. 소계			-		
	4. 지하주차장	184	대	6,311.2	• 차량 수×34.3㎡	○ 램프 및 통로면적 포함하여 34.3㎡로 개선
	5. 운전원 대기실	-	명	-		미적용
	6. 청소관리 구역사무실	1급	등급	18.0	<ul style="list-style-type: none"> • 지방청(용역원 수×3㎡) • 경찰서(급지별 구분) <ul style="list-style-type: none"> - 1급서: 18㎡ - 2급서: 12㎡ - 3급서: 10㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방청 개별 검토 ○ 경찰서급지별 구분
관리시설 소계			6,504.2			
보조 시설	1. 식당	402	명	575.0	<ul style="list-style-type: none"> • 200명 미만 250㎡ • 200~400명 미만 310㎡ • 400~600명 미만 575㎡ 600명 이상은 10명 증가마다 13㎡ 가산 	○ 인원 대비 식당면적 적용시
	식당 소계			575.0		
전용면적 계				17,952.9		

〈표 1-5〉의 계속

용도	시설명	사용 기준	단위	소요면적 (㎡)	산출근거	비고
시설 관리	1. 기계실	11,641.7	㎡	600.0	• 전용면적: 기준면적 1,000㎡ 이하: 70㎡ 3,000㎡ 이하: 200㎡ 5,000㎡ 이하: 290㎡ 10,000㎡ 이하: 450㎡ 15,000㎡ 이하: 600㎡ 20,000㎡ 이하: 770㎡	○ 지하주차장 제외
	2. 전기실	11,641.7	㎡	280.0	• 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㎡	
	3. 발전기	11,641.7	㎡	54.0	• 전용면적: 기준면적 2,500㎡ 이하: 19㎡ 5,000㎡ 이하: 24㎡ 10,000㎡ 이하: 38㎡ 15,000㎡ 이하: 54㎡ 30,000㎡ 이하: 70㎡	
시설관리계				934.0		
공용면적		17,952.9	㎡	5,385.9	• 전용면적의 30% 추가 ※ 계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등	
합계(+)				24,272.9㎡		

주: 옥외주차장 제외

자료: 경찰청, 「예비타당성조사 면제요구서(경기남부청 부천원미경찰서)(수정)」, 2025. 2.

기동순찰대는 최초 산출한 규모에서 경찰서와 공동으로 사용할 수 있는 시설면적을 우선적으로 조정하고, 그에 따른 공용면적 감소분 등을 반영하여 최초 2,740㎡에서 1,293.7㎡가 감소한 1,446.3㎡으로 면적 규모를 제시하였다.¹¹⁾

11) 주무부처에서 최초 면적 산출 당시 기동순찰대 인원을 96명 기준으로 하였으며, 본 검토에는 97명 기준으로 검토함

〈표 1-6〉 기동순찰대 시설면적

구분	시설물	규모			산출근거
		최초	조정	최종	
전용면적	계	1,949.3㎡	△836.7㎡	1,112.6㎡	
사무시설	기순대장실	30㎡	-	30㎡	경정급 30㎡×1명
	제대 연구실	60㎡	△60㎡	-	경찰서 상황실 운영 등 면적 175㎡ 포함
	행정실	35㎡	△21㎡	14㎡	경찰서 통합으로 기존 5명에서 2명으로 조정
	사무실	604.8㎡	△12.6㎡	592.2㎡	행정요원 2명 제외한 94명×6.3㎡으로 면적 조정
	상담실	15㎡	-	15㎡	시설면적 15㎡ × 1개소
부대시설	식당	72㎡	△72㎡	-	기준 400~600명 미만은 575㎡ 경찰서(402명)+기순대(96명)=498명 경찰서 시설면적 575㎡에 포함
	주방	24㎡	△24㎡	-	
	주·부식창고	43.2㎡	△43.2㎡	-	
	주방휴게실	9.9㎡	△9.9㎡	-	
	차고	214.1㎡	-	214.1㎡	출동버스 3·트럭 1대×42.3㎡ 승합 1대×20㎡, 지휘차 1대×15㎡ 운전요원 대기실 6명×1.65㎡
현관 안내소	6㎡	△6㎡	-	경찰서 시설면적에 포함	
저장시설	장비창고	31.7㎡	-	31.7㎡	96명×0.33㎡
	물품창고	31.7㎡	-	31.7㎡	96명×0.33㎡
	문서고	8.8㎡	△5.7㎡	3.1㎡	순사무실(44㎡)×7%
편의시설	휴게실	25.7㎡	△4.7㎡	21㎡	402명(93.1㎡) → 498명(114.2㎡): 21㎡
	대회의실	66㎡	△39㎡	27㎡	402명(159㎡) → 498명(186㎡): 27㎡
	소회의실	50㎡	-	50㎡	20명 미만 50㎡(기순대 97명 회의실 1개소)
	상무관 (무도훈련장)	75㎡	△75㎡	-	경찰서 시설면적 520㎡에 포함
	체육실	74.4㎡	△58.9㎡	15.5㎡	402명(123.3㎡) → 498명(138.8㎡): 15.5㎡
	관복보관 및 탈의실	52.8㎡	-	52.8㎡	402명(221.1㎡) → 498명(274.5㎡): 52.8㎡
	세면장	23.2㎡	△23.2㎡	-	경찰서 시설면적 목욕탕 200㎡ 등 포함하여 운영
	샤워장	144㎡	△144㎡	-	
	화장실	37㎡	△37㎡	-	
정보통신	통신·전산 장비실	50㎡	△40㎡	10㎡	경찰서 시설기준 402명(통신 8조, 전산 10수) +기순대 96명(통신 1조, 전산 1수) 설치

〈표 1-6〉의 계속

구분	시설물	규모			산출근거
		최초	조정	최종	
관리시설	정문안내소	15㎡	△15㎡	-	경찰서 시설면적 193㎡에 포함
	당직실	80㎡	△80㎡	-	
	청사관리용역 사무실	10㎡	△10㎡	-	
특수시설	무기고	40㎡	△35.5㎡	4.5㎡	기순대 96명(10명 증가마다 0.5㎡) → 90×0.5㎡
	탄약고	20㎡	△20㎡	-	경찰서 시설면적 20㎡에 포함
공용면적	계	790.7㎡	△457㎡	333.7㎡	
	기타시설(홀·복도·계단 등)	506.7㎡	△173㎡	333.7㎡	전용면적(1,112.6㎡)×30%
	기계실·물탱크실	200㎡	△200㎡	-	경찰서 시설면적 934㎡에 포함
	전기실	65㎡	△65㎡	-	
	발전기실	19㎡	△19㎡	-	
	총계	2,740㎡	△1,293.7㎡	1,446.3㎡	

자료: 경찰청, 「예비타당성조사 면제요구서(경기남부청 부천원미경찰서)(수정)」, 2025. 2.

라. 총사업비

사업계획안의 총사업비는 831억원으로, 공사비 753억원, 설계비 36억원, 감리비 40억원과 시설부대비 2억원 등으로 구성되어 있다. 이번 사업은 현 원미경찰서 부지에 건물을 철거하고 통합청사를 재건축하는 사업으로 현 부지를 이용하기 때문에 보상비는 산출하지 않았으며, 예비비 또한 반영하지 않았다. 구체적인 총사업비 내역과 산출근거는 다음 표와 같다.

〈표 1-7〉 총사업비 내역

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
총사업비	83,069	
A. 공사비	75,353	<ul style="list-style-type: none"> • 기본공사비 73,917 • 철거비 1,432 • 인증수수료 4
B. 보상비	-	현 부지 재건축으로 해당 사항 없음

〈표 1-7〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
C. 시설부대경비	7,716	
C-1. 설계비	3,565	<ul style="list-style-type: none"> • 기본조사설계비 1,779 <ul style="list-style-type: none"> - 기본설계비 1,191 - BF 예비인증 4 - 녹색건축 인증 268 - 제로에너지등급 인증 119 - 에너지절약계획서 작성 2 - 교통영향평가 195 • 실시설계비 1,786
C-2. 감리비	3,978	• 공사비 75,353×5.28%
C-3. 시설부대비	173	• 공사비 75,353×0.23%
D. 예비비	-	

주: 부가가치세 포함

자료: 경찰청, 「예비타당성조사 면제요구서(경기남부청 부천원미경찰서)(수정)」, 2025. 2.; 경찰청, 「2025년 총사업비(신규사업) 산출 내역서(수정)」, 2025. 2.

마. 사업추진체계 및 운영계획

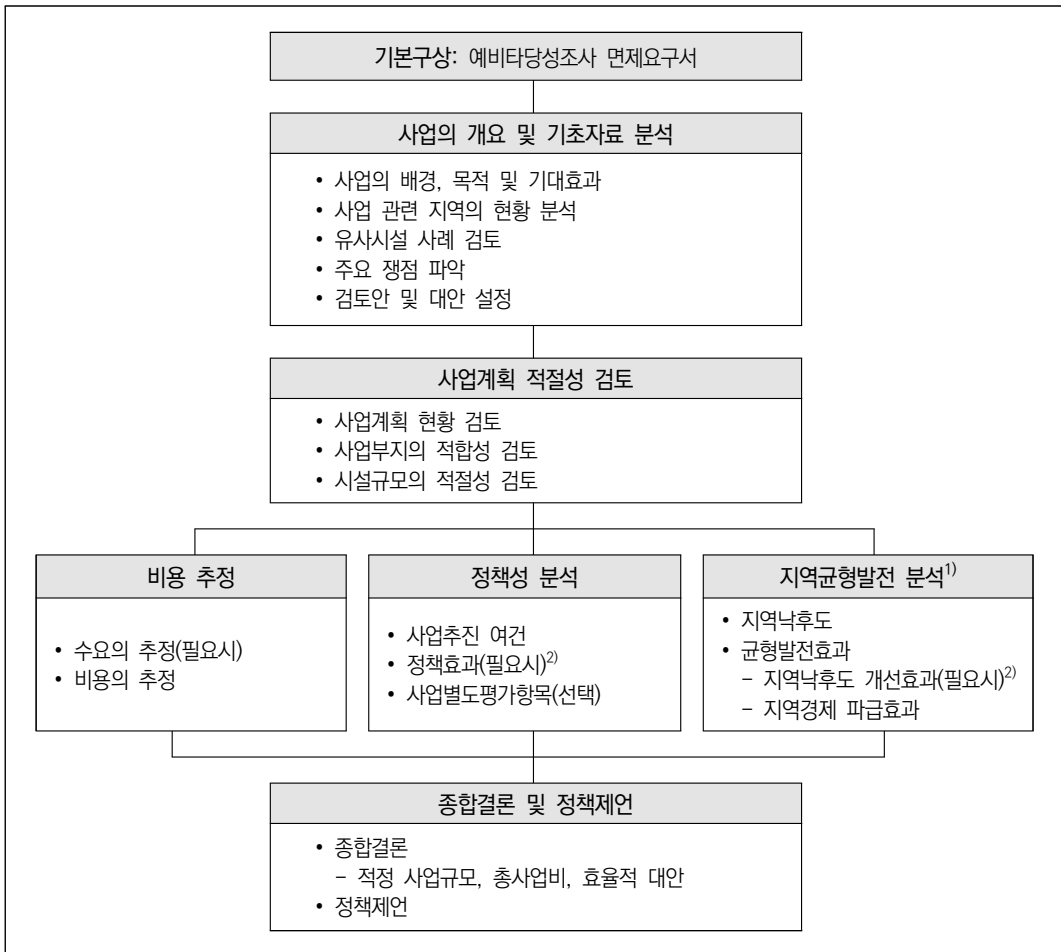
본 사업의 재원은 국유재산관리기금으로 국고 100%로 추진된다. 사업 수행주체는 경찰청 및 경기남부경찰청이며, 준공 후 부천원미경찰서와 형사기동대, 기동순찰대가 각각의 업무를 수행하게 된다. 사업추진일정은 본 사업계획 적정성 검토 완료 후 2026년 설계를 거쳐 2029년 착공, 2031년 준공을 계획하고 있다.

4. 사업계획 적정성 검토의 주요 내용

가. 사업계획 적정성 검토의 수행절차

건설사업 사업계획 적정성 검토는 [그림 I-1]과 같이 사업의 개요 및 기초자료 분석, 사업계획의 적절성 검토, 비용 추정, 정책성 분석, 지역균형발전 분석, 종합결론 및 정책제언으로 이루어진다.

[그림 I-1] 건설사업의 사업계획 적정성 검토 수행 흐름도



주: 1) 해당 사업이 특정 지역으로 정해져 있지 않거나 사업효과가 특정지역에 국한되지 않는 사업, 수도권 유형의 사업은 지역균형발전 분석을 생략할 수 있음

2) 사업계획 적정성 검토에서는 정책효과 및 지역낙후도 개선효과 분석을 생략할 수 있음

자료: 기획재정부훈령, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 내용을 재구성함

나. 사업계획 적정성 검토의 분석방법¹²⁾

1) 기초자료 분석 및 조사의 쟁점 도출

사업계획 적정성 검토를 위해서는 우선적으로 조사 대상 사업의 추진 배경과 목적, 추진 근거와 추진경위 및 사업의 주요 내용 등을 파악한다. 그다음으로 사업지역의 자연 및 생활환경, 사회·경제적 환경, 관련 분야의 현황 및 국내외 유사사례 등 관련된 기초자료를 수집하고 분석한다. 이를 바탕으로 사업목적의 타당성 검토 및 목적 달성을 위한 대안을 실질적으로 검토하기에 앞서 브레인스토밍(brainstorming) 과정을 거치며 다양한 조사의 쟁점을 도출한다. 이는 사업의 추진 여부에 중요한 영향을 미치는 기술적, 사회 정치적, 환경적 요인을 심도 있게 검토하기 위한 준비단계라고 할 수 있다.

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 설계기준을 충족하였는지 또는 과다 설계된 부분이 있는지 등 규모의 적절성을 검토한다.

비용 추정 시에는 법령에 따라 시행하는 각종 법정 경비 등 사업 추진과 관련하여 발생할 수 있는 모든 비용이 포함되도록 누락된 비용이 없는지 검토하고 공종별 물량 및 적정 단가 산정을 통해 총사업비를 추정한다.

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

12) 「예비타당성조사 운용지침」, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」, 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021. 5.)를 참조하여 정리함

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 특정 지역으로 정해져 있지 않거나 사업효과가 특정 지역에 국한되지 않는 사업, 수도권 지역에서 시행하는 사업은 지역균형발전 분석을 생략할 수 있다.

5) 종합결론 및 정책제언

사업의 배경과 목적, 사업계획 적절성 검토 및 비용 추정, 정책성 분석, 지역균형발전 분석 결과를 바탕으로 종합적인 검토를 하고, 예산 편성 시 기초가 되는 총사업비를 제시한다. 조사 수행 과정에서 얻은 정량적·정성적 정보를 포함한 기타 정책적 고려사항과 예산 부처 또는 주무부처에서 유의할 사항을 기술할 수 있다. 또한 조사 결과에 대한 제약점을 기술하고 향후 사업을 추진하는 과정에서 반드시 고려해야 하는 사항 등을 제언한다.

다. 사업계획 적정성 검토의 범위

본 사업계획 적정성 검토는 경찰청에서 제시한 경기남부 부천원미경찰서 신축사업 예비타당성조사 면제요구서와 부처 제출 자료를 바탕으로 「예비타당성조사 운용지침」, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」, 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구』(한국개

발연구원, 2021. 5.)에서 제시하는 예비타당성조사 방식에 따라 사업의 타당성을 검토한다. 본 조사에서 제시한 검토 결과는 향후 정부의 정책 결정의 참고 자료로 활용할 수 있도록 하는 것을 목적으로 한다.

II. 기초자료 분석 및 조사의 주요 쟁점

1. 기초자료 분석

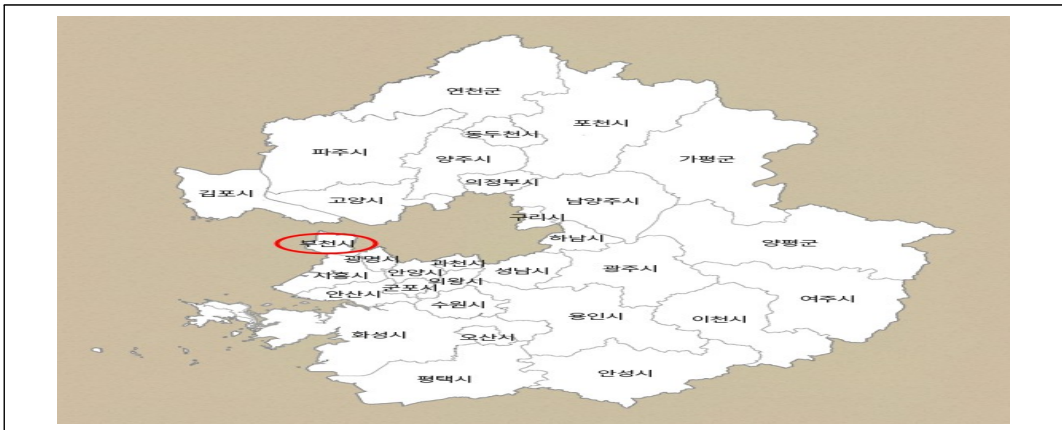
가. 자연환경 및 생활환경 분석¹³⁾

1) 위치 및 행정구역

한반도 중앙부에 위치한 경기도는 면적 약 10,200km²로 대한민국 전체 면적의 약 10.2%를 차지하고 있다. 동서간 거리는 약 130km, 남북간 거리는 약 155km이며, 경기도의 대부분 지역은 북위 37도에서 38도 사이, 동경 126도 40분에서 127도 30분 사이에 포함된다. 북쪽은 개성과 철원, 동쪽은 춘천, 홍천, 남쪽은 충주, 천안 등 여러 시·군과 접해 있으며, 서쪽은 인천광역시와 면해 있다.

경기도는 31개의 시군으로 구성되어 있는데, 경기남부에는 20개의 시와 1개 군이 면적의 58.1%를 차지하고 있으며, 경기북부에는 8개의 시와 2개 군이 포함되어 있고 경기도 총면적의 41.9%에 해당한다. 사업 대상지인 부천시는 경기남부지역에 포함되어 있다.

[그림 II-1] 경기도 지명 현황



자료: 경기도청, <https://www.gg.go.kr/contents/contents.do?cildx=404&menuId=1829>, 검색일자: 2025. 5. 21.

13) 해당 내용은 경기도청, 『제64회 경기통계일보(2023년 기준)』, 2024를 참고하여 작성

〈표 II-1〉 경기도 행정구역별 면적

(단위: km², %)

구분	수원시	성남시	안양시	부천시	광명시	평택시	안산시	과천시	오산시
면적	121.10	141.63	58.50	53.46	38.52	458.45	156.47	35.87	42.69
비율	1.2	1.4	0.6	0.5	0.4	4.5	1.5	0.4	0.4
구분	시흥시	군포시	의왕시	하남시	용인시	이천시	안성시	김포시	화성시
면적	139.94	36.42	54.03	92.99	591.25	461.46	553.51	276.60	700.64
비율	1.4	0.4	0.5	0.9	5.8	4.5	5.4	2.7	6.9
구분	광주시	여주시	양평군	의정부시	동두천시	고양시	구리시	남양주시	파주시
면적	430.99	608.21	877.82	81.55	95.67	268.13	33.34	458.13	673.96
비율	4.2	6.0	8.6	0.8	0.9	2.6	0.3	4.5	6.6
구분	양주시	포천시	연천군	가평군	계				
면적	310.49	827.17	677.94	842.82	10,199.75				
비율	3.0	8.1	6.6	8.3	100				

자료: 경기도청, 『제64회 경기통계일보(2023년 기준)』, 2024

부천시는 경기도 중서부에 위치하며, 서울 중심부에서 서쪽으로 20km, 인천에서 동쪽으로 15km 지점에 위치한다. 경기도 전체면적 중 0.5%에 해당하는 53.46km²이며 원미구, 오정구, 소사구로 총 3구 10개의 행정동과 24개의 법정동으로 구성되어 있다.

〈표 II-2〉 부천시 행정구역별 면적

(단위: km², %)

구분	심곡동	부천동	중동	신중동	상동	대산동
면적	2.42	8.26	1.56	4.55	3.80	4.08
비율	4.5	15.5	2.9	8.5	7.1	7.6
구분	소사본동	범안동	성곡동	오정동	계	
면적	3.00	5.75	8.10	11.94	53.46	
비율	5.6	10.8	15.2	22.3	100	

자료: 경기도청, 『제64회 경기통계일보(2023년 기준)』, 2024.

나. 사회·경제적 환경 분석

1) 인구 현황 및 변화

경기도 총인구는 2023년 기준 약 598만명으로 지난 5년간 꾸준히 증가하였으며, 2019년도 대비 9.3% 증가한 것으로 나타났다. 가장 높은 증가율을 나타낸 지역은 과천시로 2023년 인구수는 2019년도 대비 약 36% 증가한 2만 9천명으로 나타났으며, 광명시 인구는 기준년도 대비 8.6% 감소한 11만 5천명으로 가장 높은 감소율을 기록했다.

사업대상지인 부천시의 경우 2019년 34만명에서 2021년 34만 7천명까지 인구가 소폭 증가하였으나 2022년부터 다시 감소하여 2023년 34만 4천명으로 나타났으며, 증가율은 기준년도 대비 1.1%로 부천시 인구는 뚜렷한 증감이 없이 정체상태임을 확인할 수 있다.

〈표 II-3〉 경기도 인구수

(단위: 명)

구분	2023년	2022년	2021년	2020년	2019년
경기도	5,978,724	5,913,694	5,841,995	5,676,401	5,468,920
남부	4,410,768	4,363,137	4,313,619	4,192,325	4,037,539
수원시	537,078	528,482	517,822	506,950	498,836
성남시	409,602	408,195	409,320	407,912	400,460
안양시	227,627	227,475	224,620	220,552	222,589
부천시	344,096	344,135	347,024	344,495	340,160
광명시	115,114	118,493	119,817	120,560	126,001
평택시	279,835	271,362	262,097	243,838	226,020
안산시	288,567	291,091	292,113	286,061	277,331
과천시	29,194	28,726	27,262	23,373	21,467
오산시	104,437	103,552	102,161	99,436	95,209
시흥시	228,474	223,534	220,421	211,150	194,750
군포시	113,032	113,878	113,205	112,476	110,005
의왕시	64,402	64,839	65,734	64,690	62,387
하남시	141,764	140,415	138,764	128,774	115,792
용인시	435,340	432,151	429,492	420,519	406,880
이천시	103,793	102,618	101,417	96,799	92,643
안성시	91,026	89,951	89,118	85,839	81,599

〈표 II-3〉의 계속

(단위: 명)

구분	2023년	2022년	2021년	2020년	2019년
김포시	204,594	202,189	200,846	193,234	174,613
화성시	404,623	387,820	372,888	351,924	327,797
광주시	170,845	170,497	167,673	164,320	156,884
여주시	55,514	53,946	52,731	51,748	50,334
양평군	61,811	59,788	59,094	57,675	55,782
북부	1,567,956	1,550,557	1,528,376	1,484,076	1,431,381
의정부시	209,891	208,352	205,792	201,630	190,760
동두천시	43,366	43,973	44,369	43,874	42,999
고양시	464,380	461,459	456,852	448,574	434,028
구리시	80,450	80,424	80,616	81,520	79,870
남양주시	304,768	304,288	299,156	285,334	276,656
파주시	220,158	218,264	211,916	200,270	191,668
양주시	117,518	106,361	102,314	97,998	93,026
포천시	72,876	73,438	73,584	71,315	69,976
연천군	21,943	21,858	22,002	22,028	21,630
가평군	32,606	32,140	31,775	31,533	30,768

자료: 경기도청, 『경기통계일보 60회~64회』, 2020~2024를 활용하여 연구진 작성

2) 자동차 등록대수

경기도 자동차 등록대수는 2019년 약 577만대에서 2023년 약 653만대로 13.2% 증가한 것으로 나타났다. 경기도에서 가장 높은 증가율을 나타낸 도시는 과천시로 2023년 자동차 등록대수가 2019년 대비 47.9% 증가하였으며, 광명시는 기준년도 대비 -0.8%로 경기도 행정구역에서 유일하게 자동차 등록이 감소한 것으로 나타났다.

부천시의 경우 2019년 약 30만 6천대에서 2023년 31만 2천대로 소폭 상승하였는데, 기준년도 대비 1.9% 증가로 광명시를 제외하고 가장 낮은 증가율을 나타냈다.

〈표 II-4〉 경기도 자동차 등록대수

(단위: 대)

구분	2023년	2022년	2021년	2020년	2019년
경기도	6,525,098	6,378,632	6,204,452	6,004,126	5,765,692
남부	4,882,889	4,773,667	4,646,725	4,499,193	4,318,147
수원	569,460	556,550	538,105	529,578	507,939
성남시	361,213	356,554	351,186	345,902	339,068
안양시	221,466	219,025	212,917	209,297	209,800
부천시	311,884	310,441	309,211	307,262	305,967
광명시	106,091	106,517	105,349	104,537	106,984
평택시	342,776	329,305	312,995	291,735	273,124
안산시	323,710	322,022	316,309	309,505	297,771
과천시	32,689	30,963	28,528	24,409	22,109
오산시	118,211	115,345	112,775	109,374	105,134
시흥시	278,384	269,484	262,711	250,866	233,946
군포시	105,135	105,326	103,820	103,583	101,749
의왕시	70,058	69,439	69,201	67,604	64,879
하남시	144,590	141,362	136,750	124,309	113,743
용인시	511,129	500,539	489,774	478,727	463,500
이천시	130,537	127,247	123,309	118,637	114,520
안성시	118,627	115,872	113,751	108,455	103,031
김포시	246,989	242,644	238,330	228,800	208,802
화성시	529,610	502,830	480,149	455,136	426,423
광주시	214,351	211,044	205,079	198,991	191,176
여주시	77,019	74,584	72,111	70,352	68,490
양평군	68,960	66,574	64,365	62,134	59,992
북부	1,642,209	1,604,965	1,557,727	1,504,933	1,447,545
의정부시	181,038	177,755	172,542	167,461	159,070
동두천시	40,405	40,875	40,309	39,263	38,230
고양시	461,498	452,846	441,983	432,592	418,739
구리시	74,584	73,929	73,277	73,503	72,372
남양주시	329,204	326,650	317,895	303,129	290,806
파주시	255,100	247,974	235,972	222,522	211,734
양주시	136,401	122,407	115,489	110,181	103,867

〈표 II-4〉의 계속

(단위: 대)

구분	2023년	2022년	2021년	2020년	2019년
포천시	99,820	99,270	98,345	95,439	93,099
연천군	30,089	29,966	29,492	29,303	28,869
가평군	34,070	33,293	32,423	31,540	30,759

자료: 경기도청, 『경기통계일보 60회~64회, 2020~2024를 활용하여 연구진 작성』

3) 산업 및 경제활동

경기도의 사업체 수는 2023년 기준으로 약 156만개소이고 종사자는 약 619만명이다. 산업별로 살펴보면, 사업체 수는 도매 및 소매업이 406,623개소(26%)로 가장 많은 비중을 차지하는 것으로 나타났으며, 이어서 숙박 및 음식점업(11.7%), 운수 및 창고업(11.4%) 순으로 나타났다. 종사자 수로 살펴보면 제조업 종사자 수가 1,357,108명(21.9%)으로 가장 높은 비중으로 나타났으며 도매 및 소매업이 915,589명(14.8%), 보건업 및 사회복지 서비스업이 561,631(9.1%)명으로 높은 비중을 차지했다.

부천시의 경우 사업체 수는 경기도 전체와 동일하게 도매 및 소매업이 가장 많은 비중(25.2%)을 차지했으나, 차순위로 사업체 수가 많은 산업은 제조업(13.5%)과 운수 및 창고업(11.8%)로 약간은 다른 특성을 보였다. 종사자 수의 비중은 경기도 전체와 동일하게 제조업(20.3%), 도매 및 소매업(15.2%), 보건업 및 사회복지 서비스업(12.0%) 순으로 높은 것으로 나타났다.

〈표 II-5〉 경기도 및 부천시 산업별 사업체 및 종사자 수

(단위: 개소, 명)

산업 대분류	경기도 전체		부천시	
	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수
합계	1,562,116	6,187,581	89,469	311,934
A 농업, 임업 및 어업	1,667	8,133	11	39
B 광업	106	1,554	-	-
C 제조업	171,187	1,357,108	12,052	63,434
D 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	7,698	16,554	22	222
E 수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	3,658	34,144	129	1,621
F 건설업	117,019	404,510	5,813	21,677

〈표 II-5〉의 계속

(단위: 개소, 명)

산업 대분류		경기도 전체		부천시	
		사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수
G	도매 및 소매업	406,623	915,589	22,511	47,294
H	운수 및 창고업	178,600	358,514	10,572	17,011
I	숙박 및 음식점업	183,285	520,610	10,518	27,927
J	정보통신업	37,078	195,454	2,130	6,261
K	금융 및 보험업	10,440	106,921	824	10,457
L	부동산업	83,842	178,916	4,023	9,467
M	전문, 과학 및 기술 서비스업	58,767	371,568	2,972	10,575
N	사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업	35,486	269,662	1,970	13,527
O	공공행정, 국방 및 사회보장 행정	1,949	147,808	66	5,634
P	교육 서비스업	72,609	409,918	3,589	20,775
Q	보건업 및 사회복지 서비스업	39,791	561,631	2,446	37,516
R	예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	37,748	117,950	2,288	5,275
S	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	114,563	211,037	7,533	13,222

자료: 경기도청, 『제64회 경기통계일보(2023년 기준)』, 2024.

다. 범죄발생 및 치안수요 현황 분석

전국의 범죄발생 건수는 2019년 약 161만건에서 2021년 143만건까지 감소하다 2022년부터 다시 증가하는 양상을 보이고 있다. 2023년 기준 총 범죄발생 건수는 152만건이다. 살인·강도·강간 등의 강력범죄 역시 2021년까지 감소세를 보이다 2022년부터 다시 증가하였다. 특히 사기·횡령 등의 지능범죄는 2019년도 대비 13.4%, 발생건수가 가장 적었던 2021년도 대비 19.8% 증가한 43만건을 기록하였다. 특별경제범죄는 2019년 약 5만건에서 약 6만건으로 15.0% 늘었고, 마약범죄는 약 8천건에서 약 1만 5천건으로 92.5% 급증하였다. 반면 교통범죄는 약 37만 7천건에서 약 23만 6천건으로 37.6% 크게 감소하였다. 전체적으로 전통적 범죄는 감소 추세이나, 지능·경제·마약·환경 등 신종·특수 범죄는 증가하는 모습을 보인다.

〈표 II-6〉 전국 범죄발생 현황

(단위: 천건)

범죄 구분	2023		2022		2021		2020		2019	
	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거
총계	1,520	1,186	1,482	1,134	1,430	1,137	1,588	1,289	1,612	1,343
강력	25	24	25	24	22	21	24	24	26	26
절도	190	127	182	114	166	104	180	111	187	114
폭력	235	205	245	210	233	201	266	231	288	253
지능	433	243	405	229	361	215	425	279	382	267
풍속	26	23	27	22	23	20	23	21	21	19
특별경제	59	50	49	39	41	35	48	42	51	45
마약	15	15	10	10	8	8	9	9	8	8
보건	11	11	18	17	17	16	15	14	13	12
환경	7	7	3	3	4	3	4	3	4	4
교통	236	229	241	233	309	301	349	340	377	368
노동	2	2	1	1	0	0	0	0	1	1
안보	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
선거	1	1	3	2	0	0	1	1	1	1
병역	9	7	5	4	2	1	4	3	13	12
기타	273	243	268	226	243	210	242	212	240	215

주: 500건 미만의 건수는 표기단위상 0건으로 표기됨

자료: 경찰청, 「경찰청범죄통계」, 검색일자: 2025. 5. 23.

원미서 관할구역을 포함하고 있는 경기남부청의 범죄발생 현황을 살펴보면, 총 범죄 건수와 신종·특수 범죄 등의 발생 건수는 점차 감소하다 2022년부터 증가하고 있어 전국 현황과 비슷한 양상을 나타내고 있다. 절도범죄는 전국은 2019년 기준 1.4% 증가한 반면, 경기남부청 지역은 9.9% 증가로 전국 대비 절도범죄 비율이 높은 것으로 나타났으며, 특별경제범죄 역시 전국보다 높은 증가율을 보이는 것으로 나타났다.

〈표 11-7〉 경기남부지역 범죄발생 현황

(단위: 천건)

범죄 구분	2023		2022		2021		2020		2019	
	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거	발생	검거
총계	287	221	277	209	274	215	301	242	298	248
강력	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
절도	36	24	33	20	30	19	33	21	33	21
폭력	46	40	49	41	46	39	52	45	56	49
지능	80	44	73	39	68	38	80	50	69	48
풍속	5	5	6	5	6	5	6	5	4	4
특별경제	12	10	10	7	8	7	9	8	10	8
마약	2	2	1	2	1	1	1	2	1	2
보건	2	2	3	3	3	3	3	3	2	2
환경	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
교통	53	49	53	50	66	63	72	70	76	73
노동	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
안보	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
선거	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
병역	2	1	1	1	0	0	1	0	2	2
기타	44	39	43	36	40	34	40	34	39	34

주: 500건 미만의 건수는 표기단위 상 0건으로 표기됨
 자료: 경찰청, 「경찰청범죄통계」, 검색일자: 2025. 5. 23.

최근 연도 기준으로 전국 및 부천시의 범죄발생 현황을 살펴보면, 2024년 전국에서 152만 건의 범죄가 발생하였으며, 그중 부천시에는 2만 6천여건이 발생하였다. 부천권역의 경찰서별 범죄발생 건수로는 원미서 15,769건, 소사서 5,664건, 오정서 4,702건으로 부천 원미서에서 관할하는 지역의 치안 수요가 가장 많은 것으로 나타났다.

〈표 11-8〉 2024년 전국 및 경기남부지역 범죄발생 현황

(단위: 건)

구분	전국	경기남부	부천권	부천원미서
범죄발생 건수	1,515,454	319,978	26,135	15,769

자료: 경기남부청, 자료제출(1차), 2025. 4. 16.

〈표 II-9〉 2024년 부천시역 치안수요 현황

(단위: 건)

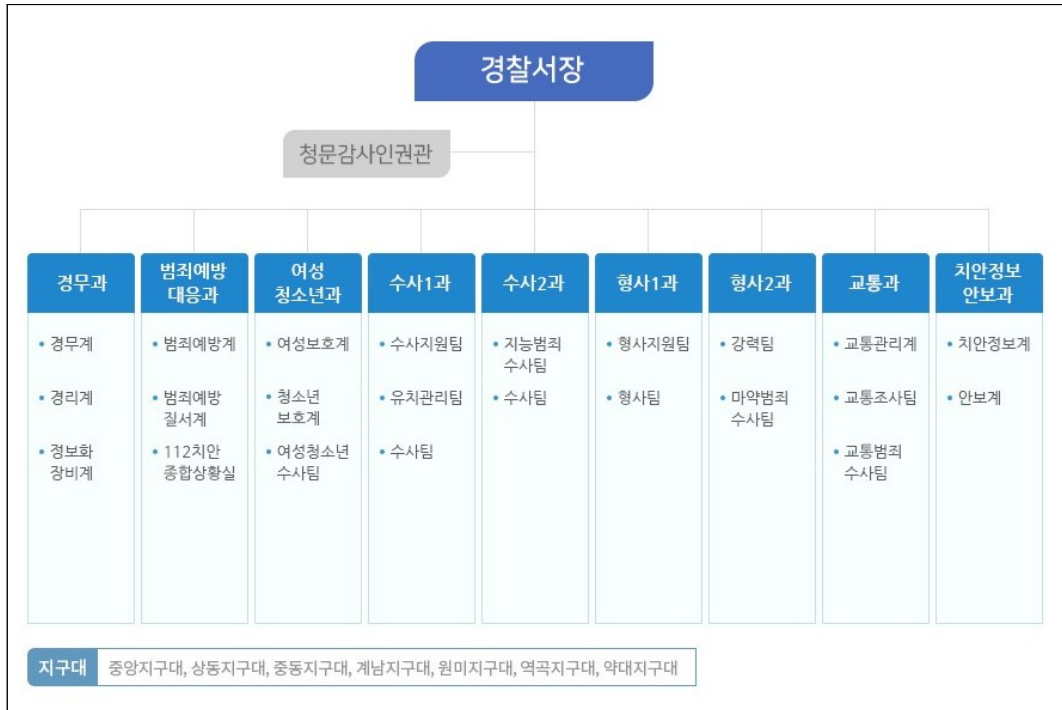
구분	총범죄	5대범죄	교통사고	112신고
부천원미서	15,769	4,738	2,053	110,041
부천소사서	5,664	1,927	659	45,876
부천오정서	4,702	1,448	706	41,126
총계	26,135	8,113	3,418	197,043

자료: 경기남부청, 자료제출(1차), 2025. 4. 16.

라. 현 청사 현황

경기남부 원미경찰서는 경기남부경찰청 소속의 경찰서이며, 본서는 11개 과로 구성되어 있고, 지역관서로는 중앙지구대, 상동지구대 등 7개의 지구대가 있다. 2025년 2월 기준 본서 정원은 383명이며, 지역경찰관서는 393명으로 총 776명이 근무 중이다.

[그림 II-2] 부천원미경찰서 조직 현황



주: 조직도에 경비과는 미제시되었으며, 경비과를 포함하여 총 11개 과임

자료: 부천원미경찰서, <https://www.ggpolicy.go.kr/bcym/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 25.

「경찰청과 그 소속기관 직제 시행규칙」[별표2]를 통해 경찰서별 관할구역을 규정하고 있으며, 부천원미서의 경우 심곡동, 원미동, 역곡동, 상동 등으로, 자세한 관할구역은 아래 표와 같다.

〈표 II-10〉 부천원미경찰서 관할구역

	명칭	위치	관할구역
경기도남부경찰청	부천원미경찰서	부천시 조마루로 311번길 84	부천시 심곡1동, 심곡2동, 심곡3동, 원미1동, 원미2동, 소사동, 역곡1동, 역곡2동, 춘의동, 도당동, 약대동, 중동, 중1동, 중2동, 중3동, 중4동, 상동, 상1동, 상2동, 상3동

자료: 「경찰청과 그 소속기관 직제 시행규칙」 [별표2]에서 해당 부분 발췌

현 청사는 본관의 경우 지하 1층에서 지상 4층까지 이루어져 있으며, 본관 기준 연면적 4,902.75㎡, 전체 연면적은 7,839.71㎡이다. 본관 외에 별도 건물로 동관, 서관, 민원동이 있다. 수사과가 본관 1층~3층과 동관까지 분산되어 있고, 민원동에 여성청소년수사팀 등 수사 관련 업무부서가 포함된 것을 확인할 수 있다.

〈표 II-11〉 부천원미경찰서 현 청사 건축물 현황

건물명	건축년도 (취득년도)	구조	층수		연면적 (㎡)
			지하	지상	
본관동	1992	철근콘크리트	1	4	4,902.75
민원동	1992	철근콘크리트	-	2	1,078.58
서관	1992	철근콘크리트	-	3	1,371.36
동관	1992	철근콘크리트	-	1	237.6
기타	1992	세멘벽돌조 조적도 등	-	1	249.42
계					7,839.71

자료: 경찰청, 「2026년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2025. 3.

[그림 II-3] 부천원미경찰서 조직 배치 현황(현 청사)

본관	
1층	형사1과장실 형사지원팀 형사1~5팀 수사1과장실 수사2과장실 수사지원팀 수사4, 7~11팀
2층	서장실 112상황실 회의실 경무과장실 경무계 수사12-13팀
3층	경비과장실 경비계 안보계 수사1~3팀 치안정보안보과장실 치안정보계 정보화장비계 경리계
4층	대강당 제2회의실 범죄예방대응과장실 범죄예방계 범죄예방질서계 체력단련실(상무관)
서관	
서관	구내식당 교통과장실 교통관리계(교통외근팀, 싸이카팀) 형사2과장실 강력1~7팀 마약범죄수사팀 지능범죄수사팀 실종수사팀 주차사고팀
동관	
동관	수사5-6팀 문서고
민원동	
민원동	통합민원실 청문감사인권관실 청문-민원관리팀 감사실 수사민원상담센터 여성청소년과장실 여성청소년계 학교전담경찰관사무실 여성청소년수사1~5팀 여청수사강력팀 여성청소년상담실

자료: 부천원미경찰서, <https://www.ggpolicy.go.kr/bcym/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 25.

<표 II-12> 부천원미경찰서 면적 현 청사 시설 면적

(단위: 명, m²)

용도별	시설명	실명	사용인원	사용면적	비고
업무시설	1. 순사무실	사무실 ¹⁾ 등	408	3,695.7	
		소계		3,695.7	
	2. 상황실		408	104	
	3. 회의실		408	118.8	
	소계			3,918.5	
보조시설	1. 식당		780	168	
저장시설	1. 창고		408	156	
	2. 문서고		408	188	
	소계			512	
관리시설	1. 수위실			-	
	2. 당직실			-	
	3. 운전원대기실			-	
	소계			-	

〈표 II-12〉의 계속

(단위: 명, m²)

용도별	시설명	실명	사용인원	사용면적	비고
편의시설	1. 휴게실		408	192	
	2. 목욕실		408	60	
	3. 종교단체			-	
	4. 체육실		408	59.4	
	5. 협의회			-	
	소계				311.4
특수시설	1. 무기고		780	52.8	
	2. 유치장		광역	576	
	3. 민원실		408	148	
	4. 진술녹화실, 조사실		247	178	
	5. 상무관		708	351	
	6. 사격장		780	514	
소계				1,801.8	
전용면적 계				6,543.7	
공용시설	계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등				
	기계실·전기실 등			332.1	
	지하주차장			-	
공용면적 계				963.91	
합계(전용+공용)				7,839.71	
육외주차장					

주: 1) 순 사무실은 서장실, 과장실, 행정업무부서, 수사·조사부서 사무공간에 해당하는 면적 기입
 자료: 경기남부청, 질의 및 자료요청 답변(3차), 2025. 5.

2. 유사사례 검토

주무부처가 제시한 통합청사의 연면적은 25,719.2㎡로 대형청사에 해당한다. 최근 발주된 경찰서 중 20,000㎡ 이상 사례가 드물어 조사대상을 연면적 10,000㎡ 이상으로 확대하고, 발주시기 또한 2015년부터 2024년까지 10년간으로 설정하여 살펴보았다. 그 결과, 아래 표와 같이 총 11개의 경찰청사를 확인하였으며 연면적 20,000㎡ 이상은 서울 강서경찰서가 유일하였다.

〈표 II-13〉 경찰서 신축사업 유사사례 검토(2015~2024)

기준년도	공공청사	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	용적률(%)	단위공사비 (천원/㎡)
본사업		9,209.4	25,719.2		
2022	서울방배경찰서	5,368.0	13,663.8	125.48	2,704
	대구달성경찰서	5,480.8	13,333.7	144.46	2,344
2021	종암경찰서	4,959.0	14,188.6	171.05	2,528
	인천남동경찰서	11,387.0	16,047.0	84.68	2,456
2019	제주지방경찰청	35,155.0	15,837.1	38.14	2,077
	순천경찰서	11,375.0	14,341.0	99.81	2,254
2018	강서경찰서	7,352.8	20,183.39	168.16	2,069
2017	남양주경찰서	17,480.0	15,451.0	55.84	2,055
	서부경찰서(서울)	4,042.3	14,715.7	183.42	2,091
	대구서부경찰서	4,958.0	11,526.3	145.78	1,977
2016	금천경찰서	9,200.0	12,685.7	137.89	2,100

주: 부가가치세 포함

자료: 연구진 작성

위에서 확인한 11개 사례 중 본 사업의 입지 및 공사 여건을 고려하여 수도권 지역 내 용적률 100% 이상, 지하층을 포함하는 경찰서 신축공사 5건을 최종 선정하였다. 최종 선정된 유사사례는 서울방배경찰서, 종암경찰서, 강서경찰서, 서부경찰서, 금천경찰서이다.

5개 사례 중 4곳은 주거지역(준주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역)에 위치하며 대지면적은 최소 4,042.30㎡, 최대 9,200.00㎡로 평균 6,184.42㎡이다. 건축규모를 살펴보면 건축면적은 최소 1,760.45㎡, 최대 2,933.52㎡로 평균 건폐율은 38.67%이

며, 연면적은 최소 12,685.70㎡, 최대 20,183.52㎡로 평균 용적률은 157.20%이다.

〈표 II-14〉 유사사례 최종 선정 결과

구분	용도지역	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	단위공사비 (천원/㎡)
서울방배 경찰서	제2종 일반주거지역	5,368.00	1,958.18	13,663.77	36.48	125.48	2,704
종암 경찰서	준주거지역	4,959.00	2,153.22	14,188.58	43.42	171.05	2,528
강서 경찰서	제3종 일반주거지역	7,352.80	2,933.52	20,183.39	39.90	168.16	2,069
서부 경찰서	준주거지역	4,042.30	1,760.45	14,715.67	43.55	183.42	2,091
금천 경찰서	준공업지역	9,200.00	2,757.85	12,685.70	29.98	137.89	2,100
평균	-	6,184.42	2,312.64	15,087.42	38.67	157.20	2,298
사업계획안	중심상업지역	9,209.40	2,888.20	25,719.2	31.36	194.41	-

주: 1. 사업계획안의 건축면적은 지상연면적과 지상층수(7층), 본관과 별도 배치가 필요한 기동대차고, 정문안내소, 무기·탄약고를 고려하여 추정한 값임

2. 단위공사비는 부가세를 포함하고 물가보정을 적용하지 않은 단가임

자료: 조달청, 공사비정보광장(<https://www.pcae.g2b.go.kr>)_2015~2024년 경찰서 및 통합청사 신축공사

가. 금천경찰서 청사 신축공사

금천경찰서 청사 신축공사의 연면적은 12,685.70㎡이며, 총공사비는 26,644백만원, 단위면적당 공사비는 2,100,285원/㎡이다.

〈표 II-15〉 금천경찰서 조감도 및 건축개요



공사명	금천경찰서 청사 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 1층~지상 6층					
면적	연면적	12,685.70㎡	대지면적	9,200.00㎡	건축면적	2,757.85㎡
	조경면적	1,642.56㎡	건폐율	29.98%	용적률	137.89%
높이	기준층 층고	-	최고높이	27.6m		
주차대수	132대					
현장위치	서울특별시 금천구					
용도지역	준공업지역					
발주년월	2016. 11.					
공사기간	착공일로부터 660일					
건축법상용도	공공업무시설(청사)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 13.

나. 서부경찰서 청사 신축공사

서부경찰서 청사 신축공사의 연면적은 14,715.67㎡이며, 총공사비는 30,767백만원, 단위면적당 공사비는 2,090,773원/㎡이다.

〈표 II-16〉 서부경찰서 조감도 및 건축개요



공사명	서부경찰서 청사 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 3층~지상 7층					
면적	연면적	14,715.67㎡	대지면적	4,042.30㎡	건축면적	1,760.45㎡
	조경면적	612.45㎡	건폐율	43.55%	용적률	183.42%
높이	기준층 층고	4.2m	최고높이	37.35m		
주차대수	112대					
현장위치	서울특별시 은평구					
용도지역	준주거지역					
발주년월	2017. 5.					
공사기간	착공일로부터 720일					
건축법상용도	공공업무시설					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 13.

다. 강서경찰서 청사 신축공사

강서경찰서 청사 신축공사의 연면적은 20,183.39㎡이며, 총공사비는 41,766백만원, 단위면적당 공사비는 2,069,322원/㎡이다.

〈표 II-17〉 강서경찰서 조감도 및 건축개요



공사명	강서경찰서 청사 신축공사					
공사규모	철골철근콘크리트조 지하 2층~지상 8층					
면적	연면적	20,183.39㎡	대지면적	7,352.80㎡	건축면적	2,933.52㎡
	조경면적	1,670.29㎡	건폐율	39.9%	용적률	168.16%
높이	기준층 층고	3.9m	최고높이	37.3m		
주차대수	205대					
현장위치	서울특별시 강서구					
용도지역	제3종일반주거지역					
발주년월	2018. 2.					
공사기간	착공일로부터 720일					
건축법상용도	공공업무시설(청사)					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 13.

라. 중앙경찰서 청사 신축공사

중앙경찰서 청사 신축공사의 연면적은 14,188.58㎡이며, 총공사비는 35,872백만원, 단위면적당 공사비는 2,528,210원/㎡이다.

〈표 II-18〉 중앙경찰서 조감도 및 건축개요



공사명	중앙경찰서 청사 신축공사					
공사규모	철골철근콘크리트조 지하 2층~지상 5층					
면적	연면적	14,188.58㎡	대지면적	4,959.00㎡	건축면적	2,153.22㎡
	조경면적	886.14㎡	건폐율	43.42%	용적률	171.05%
높이	기준층 층고	-	최고높이	-		
주차대수	114대					
현장위치	서울특별시 성북구					
용도지역	준주거지역					
발주년월	2021. 11.					
공사기간	착공일로부터 720일					
건축법상용도	업무시설 중 공공업무시설					
설계특이사항	-					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 13.

마. 서울방배경찰서 청사 신축공사

서울방배경찰서 청사 신축공사의 연면적은 13,663.77㎡이며, 총공사비는 36,946백만원, 단위면적당 공사비는 2,703,968원/㎡이다.

〈표 II-19〉 서울방배경찰서 조감도 및 건축개요



공사명	서울방배경찰서 청사 신축공사					
공사규모	철근콘크리트조 지하 2층-지상 6층					
면적	연면적	13,663.77㎡	대지면적	5,368.00㎡	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					
용도지역	제2종일반주거지역					
발주년월	2022. 8.					
공사기간	착공일로부터 810일					
건축법상용도	공공업무시설					
설계특이사항	철거공사(건축물 해체 심의 대상) 포함					

자료: 조달청 공사비정보광장, <http://pcae.g2b.go.kr/pbs/psa/psa0000/index.do>, 검색일자: 2025. 5. 13.

3. 상위 및 관련 계획 검토

가. 상위 계획

1) 국유재산관리기금 중기사업계획('25~'29)

경찰청은 2025~2029년 중기사업계획에 경기남부 부천원미경찰서 신축을 청사취득 사업 중 하나로 제출하였다. 2024년 제출 당시 본 사업의 총사업비는 867억원으로 계획되었다.

〈표 II-20〉 경기남부 부천원미경찰서 신축 중기사업계획

(단위: 백만원)

구분	총사업비	2025	2026	2027	2028	2029 이후
총계	86,654	-	11	926	1,852	83,866

자료: 경찰청, 「국유재산관리기금 중기사업계획('25~'29)」, 2024. 12.

2) 2026 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획

중기사업계획 이후 제출하는 공용재산취득사업계획안에도 경기남부 부천원미경찰서 신축 사업이 포함되었다. 해당 자료에는 총사업비 899.2억원에 부지면적 9,209㎡, 연면적 26,299㎡로, 면제요구 대비 연면적과 총사업비가 증가하였다. 이는 사업계획 적정성 검토 시점과 공용재산취득사업계획 제출 시점 간 부천원미경찰서 정원의 차이에 따른 결과이다.

〈표 II-21〉 경기남부 부천원미경찰서 연차별 투자계획

(단위: 백만원)

구분	총사업비	2025	2026	2027	2028	2029 이후
총계	89,920	-	11	963	1,925	87,021
건설보상비	-	-	-	-	-	-
기본설계비	1,926	-	10	958	958	-
실시설계비	1,935	-	-	-	967	968
공사비(시설비)	81,850	-	-	-	-	81,850
감리비	3,928	-	-	-	-	3,928
시설부대비	281	-	1	5	-	275

자료: 경찰청, 「2026년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2025. 3.

나. 관련 계획

1) 경기도 종합계획(2021~2040)

경기도는 「국토기본법」 제13조 도종합계획의 수립 의무에 따라 「경기도 종합계획(2021~2040)」을 수립하였다. 경기도 내 31개 시·군에 대해 2040년을 목표연도로 하여 지역발전의 목표와 전략, 지역 공간구조 정비 및 기능 분담방향, 토지 계획 등을 수립하였고, 공간구조의 경우 기존 4개의 중심지를 고속도로와 철도, GTX 계획노선 등의 교통축을 중심으로 6개의 계획권역으로 개편하였다. 계획권역 안에 권역거점, 지역거점, 지역중심, 전략 및 육성거점 도시를 설정하였고, 부천시는 계획권역은 서해안권역이며, 그중 지역거점에 속한다.

[그림 11-4] 경기도 공간구조 구상

계획권역	권역거점	지역거점	지역중심	전략(육성)거점
경의권역	고양(일산)	김포(고촌)	파주(문산, 금촌), 고양(화정)	파주(운정), 김포(한강)
경원권역	의정부	포천, 동두천	연천(연천, 전곡)	양주
동부권역	남양주(다산·왕숙)	양평	가평(가평, 청평)	남양주(마석), 구리
동남권역	하남	이천	여주, 광주(곤지암)	광주(경안)
경부권역	수원, 성남	안양, 용인(구성)	과천, 의왕, 군포, 안성, 용인(도심)	용인(남사, 원삼)
서해안권역	화성(동탄)	시흥, 안산, 부천	평택(안중, 포승), 오산, 화성(봉담)	화성(남양), 화성(송산), 평택(지제), 광명

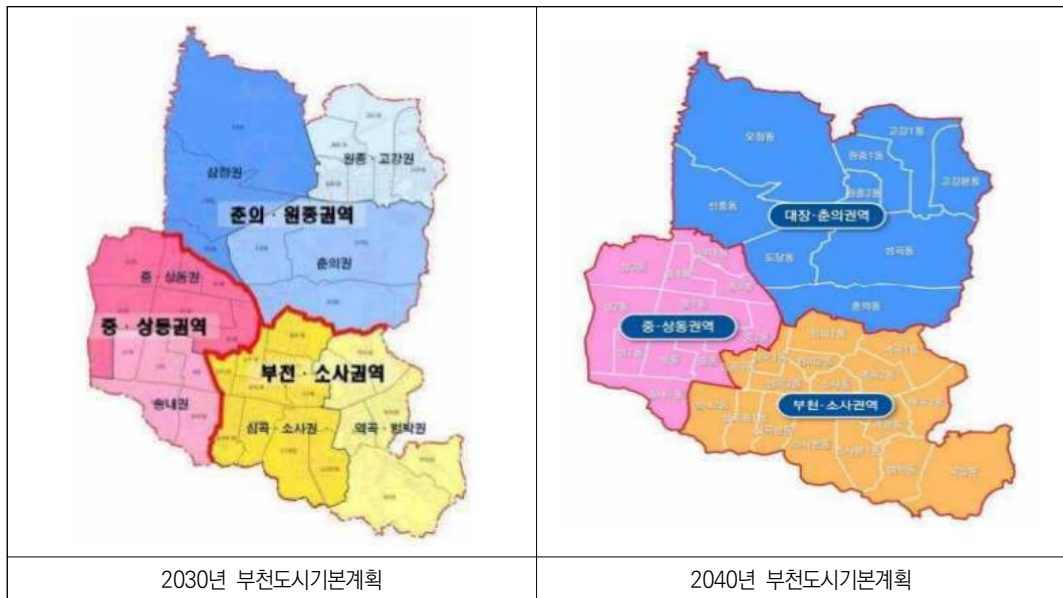
자료: 경기도, 『경기도 종합계획(2021-2040)』, 2025. 6.

부천시는 지역거점 도시로서 역세권 중심의 생활권 구축 및 역세권 개발사업을 활성화하는 데 중점을 둔 계획이며, 제안사업으로는 ① 부천 대장신도시 건설, ② 역곡 공공주택 사업, ③ 오정 군부대 일원 공공주도 도시개발사업, ④ 종합운동장 역세권 공공주도 개발 사업, ⑤ 서부권 GTX-D 구축 추진을 제시하였다.

2) 2040년 부천시도시기본계획

본 계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조 규정에 따라 부천시장이 의무적으로 수립해야 하는 법정계획이자 계획의 목표연도를 장래 20년으로 설정하는 장기계획이다. 부천시는 2030년에 설정한 생활권의 기초를 유지하면서 부천시민의 생활편의를 고려하여 2040년 생활권과 경계를 다시 설정하였다. 기존에는 3개 중생활권과 7개 소생활권으로 구성하였으나 2024년 개편된 행정구역 경계를 적용하고, 신규 개발부지의 계획규모와 환승역세권 기반 광역교통 중심지역인 도심 및 부도심 지역을 고려하여 3개 권역으로 재설정하였다.

[그림 11-5] 부천시 도시기본계획



자료: 부천시, 『2030 부천시도시기본계획』, 2014. 11.; 부천시, 『2040 부천시도시기본계획』, 2025. 2.

부천시의 도시기본계획 중 경찰 업무와 관련이 있는 안전과 관련하여 살펴보면, 현재 부천시는 고령인구 및 여성, 1인 세대가 증가하고 있으며, 독거세대 등의 증가로 취약계층의 안전복지 수요가 증가하고 재난 약자가 지속적으로 증가할 수 있다고 파악하였다. 또한 지하철역, 원도심지역 등 범죄취약지역 내 인구밀집·증가로 범죄 가능성이 증가하고, 사회구조의 변화로 신종·복합 재난이 발생할 수 있어 범죄예방형 도시디자인 기법(CPTED) 도입

으로 범죄위험을 해소하고 범죄취약지역에 예방계획을 마련하여 선도적 안전도시를 구축하는 것을 기본방향으로 설정하였다.

2) 경기남부청 노후 경찰관서 환경개선 증장기 추진 계획

부천원미서가 소속된 경기남부경찰청에서는 2024년 11월 경찰청사 개선을 위한 연차별 목표제를 도입하는 ‘노후 경찰관서 환경개선 증장기 추진 계획’을 마련하였다. 해당 계획에는 신축이 필요한 경찰관서를 경찰서와 지역관서를 포함해 42개소를 제시하였으며, 부천원미서도 포함되어 있다. 연차별 신축사업 목표제를 도입하여 사업계획을 수립하고 부지선정을 위한 전담팀을 마련하는 등의 계획이 제시되어 있으며, 부천원미서의 경우 1순위 추진서 중 하나로 2025년 국회 증액 사업을 제출하는 것을 목표로 하고 있다.

〈표 11-22〉 경기남부청 노후 경찰관서 환경개선 증장기 추진 계획

구분		'25년	'26년	'27년	'28년	'29년
1 순위	'25년 국회증액 추진 중 부천원미서 (현 부지 신축) 성남중원서 (부지 선정)	 국회 증액 사업 제출				
2 순위	기재부 안전성 평가 등 사전절차 진행 관서 〈군포서〉	 안전성 평가 실시 및 '25년 사업 제출				
3 순위	LH 및 지자체 등 이전부지 협의 진행 관서 〈과천시〉	부지 관련 지자체 협의· MOU 등 확정		 사업 제출		

자료: 경기남부청, 질의답변서(4차), 2025. 6.

4. 사업계획 적정성 검토의 주요 쟁점

가. 사업계획 적절성 관련 쟁점

1) 재건축 적절성 관련

「국유재산관리기금 운용지침」 제16조에 따르면 신규 사업의 타당성 심사 시 안전도를 우선 심사하고 노후화, 협소 등 기타 사유에 해당하는지 종합 심사하여 기금운용계획안에 반영 여부를 결정하도록 하고 있다.¹⁴⁾ 같은 조항에서 신축을 우선 고려할 수 있는 기준을 제시하고 있으며, 안전도는 안전등급 'D' 이하, 노후화는 준공 후 30년 이상, 협소의 경우 기준면적 대비 현 청사의 1인당 사무실 면적 비율로 규정하고 있다.

본 조사에서는 부천원미경찰서의 기획재정부 안전진단 결과와 준공 후 사용기간에 따른 노후도를 확인하고, 기준면적 대비 현 청사의 1인당 사무실 면적 비율을 통한 협소 정도를 판단하여 철거 후 재건축이 적절한지 판단한다.

아울러 상기의 지침에 따른 기준 외에 현장조사를 통해 현 청사의 안전·노후·협소 현황을 진단하여 건축방식의 적절성을 종합적으로 검토하고자 한다.

나. 시설 규모의 적절성 관련 쟁점

1) 기관별 정원

경찰서에 근무하는 인원은 시설 규모를 결정하는 주된 요인이므로 세부 시설면적 검토에 앞서 정확한 인원을 파악할 필요가 있다. 본 사업은 부천원미경찰서, 형사기동대, 기동순찰대를 통합청사로 신축하는 사업이므로 각 시설별 최신 정원을 기준으로 적정 시설 규모를 검토하고자 한다. 주무부처 질의를 통해 확인한 2025년 2월 기준 정원은 부천원미경찰서 776명, 형사기동대 21명, 기동순찰대 97명이며, 원미서는 「경기도남부경찰청과 경찰서의 조직 및 사무분장규칙(제376호, 25. 4. 8.)」의 정원과도 일치한다. 다만 사무분장규칙에는 유동정원 23명이 별도로 표기되어 주무부처 제출자료상의 본서 및 지역관서 정원과는 차이가 있다.

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

1. 사무용·사업용 공용재산

가. 안전도(안전성 평가결과, 안전진단 결과 D, E 등급 등의 권고내용 감안)

〈표 II-23〉 부천원미경찰서 및 각 기관별 정원

(단위: 명)

구분		정원	비고
원미경찰서	본서	383	• 유동정원 포함(정원 374명, 유동정원 9명) • 계약직 미포함(무기계약직 7명, 기간제 2명)
	지역관서	393	• 유동정원 포함(정원 379명, 유동정원 14명)
	소계(A)	776	-
경기남부경찰청	형사기동대	21	-
	기동순찰대	97	-
	소계(B)	118	-
합계(A+B)		894	• 무기계약직(7인) 포함 시 901명

자료: 경기남부경찰청 3차 질의답변자료(2025. 5. 8.)를 바탕으로 연구진 재작성

〈표 II-24〉 경기남부청 사무분장규칙에 따른 부천원미경찰서 정원

(단위: 명)

구분	총계	경찰관											일반직
		소계	치안 정감	치안감	경무관	총경	경정	경감	경위	경사	경장	순경	
계	776	762	-	-	1	1	17	59	51	153	204	276	14
본서	374	360	-	-	1	1	10	43	42	104	117	42	14
지역관서	379	379	-	-	-	-	7	16	9	47	79	221	-
유동정원	23	23	-	-	-	-	-	-	-	2	8	13	-

자료: 「경기도남부경찰청과 경찰서의 조직 및 사무분장규칙(제376호, 25. 4. 8.)」[별표 1] 도경찰청과 경찰서에 두는 공무원의 정원(제2조) 중 일부 발췌

본 검토에서는 주무부처에서 제시한 최신 정원을 기준으로 대안의 시설 규모를 산정하고자 하며, 정원 외 인원에 해당하는 계약직 9명의 경우 상주 여부 및 근무기간의 지속성에 따라 업무공간 반영 여부를 검토하고자 한다. 또한 통합청사의 특수성을 고려하여 3개 기관을 구성하는 세부시설 중 공용으로 사용할 수 있는 공간은 통합해서 사용하는 총인원을 기준으로 시설 규모를 산정하고자 한다.

2) 세부 시설 규모

주무부처는 요구안에서 경찰청에서 자체적으로 마련한 면적 기준인 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 부천원미경찰서(형사기동대 포함)와 기동순찰대 각각의 업무시설, 편의시설,

저장시설 등의 규모를 제시하였다. 그러나 본 검토에서는 원칙적으로 경찰업무의 특수성을 고려하여 「경찰관서 설계기준」(2021)을 적용하되, 일반 직무시설 및 후생시설은 각 시설별 필요성 및 규모의 적정성에 대해 「정부청사관리규정」에 따른 청사시설기준과 비교를 통해 검토하고자 한다. 다만, 세부기준이 없는 시설 등은 현 청사 현황 및 최근 유사사례를 통해 필요성 및 규모의 적정성을 확인하고자 한다.

또한, 본 사업은 부천원미경찰서와 형사기동대 및 기동순찰대가 통합청사로 조성되므로 기준에 따라 반영되는 시설 중 공통으로 사용 가능한 시설이 있을 수 있다. 따라서 각 조직의 청사를 구성하는 세부 시설별 성격 및 기능을 면밀히 검토하여 유사 시설의 중복을 최소화하고자 한다.

3) 부설주차장 규모

부설주차장 규모는 「총사업비 관리지침」 제93조에 따라 법정 주차대수의 2배 이내, 지하주차장의 경우 2층 이내로 하되, 「부천시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따른 법정 주차대수 및 입지 특성이 유사한 사례를 비교하여 적정성을 검토하고자 한다.

사업계획안은 주차대수 184대 규모의 지하주차장 6,311.2㎡를 제시하였다. 본 검토에서는 사업계획에서 제시한 주차계획의 세부내용을 확인하고 유사사례와 비교를 통해 부설주차장 규모의 적정성을 검토하도록 한다. 또한, 사업 대상지 내 건축면적, 조경면적 및 공개공지면적 등을 고려하여 지상 및 지하 주차대수를 산출하고 이를 반영하여 지하주차장 규모의 적정성을 검토할 계획이다.

4) 유치장 유형

유치장은 「유치장 설계 표준 규칙」의 기준¹⁵⁾에 따라 1일 평균 수용인원 및 최다 수용인원을 기준으로 일반, 광역, 초광역 유치장으로 구분되며, 사업계획안은 광역유치장을 계획하고 있다. 2차 질의답변자료(2025. 4. 22.)에 따르면 현재 원미서의 유치장은 부천 소사서 및 오정서와 함께 광역유치장으로 통합하여 운영 중이다. 본 검토에서는 유치장 운영 현황을 확인하여 수용인원에 적합한 유치장 유형을 검토하고 그에 따른 규모를 반영하고자 한다.

15) 「유치장 설계 표준 규칙(경찰청)」 제6조(유치장 유형)

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

다. 비용 추정 관련 쟁점

1) 기본공사비 단가

제출된 사업계획안의 기본공사비 단가는 「2025년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」(기획재정부, 2024. 1.)의 대형청사(10,000㎡ 이상)에 해당하는 신규사업 공사비 적용단가 2,874백만원을 반영하였다. 「국유재산관리기금 운용지침」 제12조는 공용재산 취득사업의 신축 시설비에 대해 조달청에서 발표하는 「공공시설물 유형별 공사비 분석」의 공사유형별 단위 면적(1㎡)당 기준단가 등을 고려하여 정하도록 하고 있다. 따라서 본 검토에서는 조달청의 공공청사 유형별 공사비 사례 중 본 사업에 유의미한 사례의 기준단가를 고려하고자 한다. 유사사례의 범위는 지하층을 포함한 연면적 10,000㎡ 이상, 용적률 100% 이상의 수도권 지역 경찰서 신축사업으로 하되, 연면적 10,000㎡ 이상 대형청사의 경우 최근 사례가 적다는 점을 고려하여 시간적 범위는 2015년부터 2024년까지 10년으로 설정하였다.

2) 신·재생에너지 공급 설비 및 제로에너지 건축물 관련 공사비

본 사업은 국가가 신축하는 연면적 1,000㎡ 이상 건축물로서 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제12조 제2항¹⁶⁾ 및 같은 법 시행령 제15조 제1항에 따라 신·재생에너지 공급 의무비율을 준수하여야 하므로 관련 설비 설치 공사비의 검토 및 반영이 필요하다. 또한, 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조 제6항 및 같은 법 시행령 제12조 제4항에 따른 제로에너지건축물 인증 의무 등급 취득을 위한 공사비 반영도 필요하다.

본 검토에서는 유사사례 공사비를 기준으로 인허가 시점의 차이에 따른 신재생에너지 공급 의무비율의 증가분을 반영하고, 「제로에너지건축물(ZEB) 공사비 추정 방안 GMAC 업무 가이드라인」(2025. 10. 22.)에 따라 제로에너지 인증 여부를 고려하여 공사비 단가를 조정하고자 한다.

16) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제12조(신·재생에너지사업에의 투자권고 및 신·재생에너지 이용의무화 등)

② 기후에너지환경부장관은 신·재생에너지의 이용·보급을 촉진하고 신·재생에너지산업의 활성화를 위하여 필요하다고 인정하면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신축·증축 또는 개축하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 설계 시 산출된 예상 에너지사용량의 일정 비율 이상을 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지를 사용하도록 신·재생에너지 설비를 의무적으로 설치하게 할 수 있다.

3) 철거비

본 사업은 부천원미경찰서 현 청사를 철거하고 동일한 부지에 통합청사를 재건축하는 사업으로, 기존 청사 철거 비용에 대한 검토가 필요하다. 본 검토에서는 서울시의 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 따라 철거비를 재산정하여 사업계획안에서 제시한 철거비의 적정성을 검토하고자 한다.

4) 미술작품 설치비

본 사업은 연면적 10,000㎡ 이상 업무시설로서 「문화예술진흥법」 제9조 및 같은 법 시행령 제12조 제2항에 따라 미술작품 설치 대상에 해당한다. 사업계획안에는 미술작품 설치비가 누락되어 있으므로, 본 검토에서는 관련 법령 및 기준에 따라 해당 비용을 산정하여 반영하고자 한다.

라. 정책성 분석 관련 쟁점

1) 내부여건

정책 일치성 등 내부여건과 관련하여, 먼저 본 검토에서는 관련 정책 및 계획과의 일치성 등 내부여건을 검토하고자 한다. 부천원미경찰서 신축사업과 관련된 상위 및 관련 계획, 주무부처 정책 방향과의 부합성을 확인하여 본 사업추진의 필요성과 정책적 기대효과의 달성 가능성을 검토한다. 또한 주무부처의 사업 준비 정도를 파악하기 위해 전반적인 사업 추진 현황, 입지조건 등 사업의 특수 여건과 관련한 대응 방안, 자원조달계획 등을 확인한다.

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 지역 주민들의 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

사업계획의 적절성 검토는 사업규모, 총사업비 등의 검토를 통해 과도한 재정지출을 방지하고 재정 운영의 효율성을 제고하는 것을 목적으로 하며, 이를 위해서는 우선적으로 사업목적의 적절성을 확보해야 한다. 경기남부경찰청은 건물 노후 및 지반침하로 인한 안전 위험 해소, 통합청사 추진을 통한 국유재산의 효율적 관리, 시설환경 개선을 통한 직원 및 민원인 편의 증진을 위하여 본 사업을 추진하고 있다. 본 검토에서는 이러한 배경과 목적을 고려하여 「국유재산관리기금 운용지침」 제16조에 따른 기금운용계획안 반영 기준을 종합적으로 검토함으로써 본 사업의 추진이 적절한지 확인하고자 한다.

〈표 Ⅲ-1〉 사업계획서에 따른 현 청사 협소 및 노후 현황

건축년도 (경과년수)	부지면적 (소유자)	건물연면적 (소유자)	정원 (현원)	협소도 (기준면적)
1992년 (33년)	9,209.4㎡ (경찰청)	7,839.7㎡ (경찰청)	780명 (801명)	36.01% (21,830.00㎡)

자료: 「2026년 공용재산취득사업계획(경기남부 부천원미경찰서)」(2025. 5.)을 참고하여 연구진 작성

나. 사업목적의 적절성 검토

「국유재산관리기금 운용지침」 제16조에 의하면 신규사업의 경우 안전도를 우선 심사하고, 기타 협소 및 노후화 등의 사유를 종합하여 기금운용계획안 반영 여부를 결정하도록 하고 있다. 본 검토에서는 본 사업이 신규사업의 타당성 심사 기준에 부합하는지 검토하였다.

「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 청사 이전을 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>

1) 안전도

부천원미경찰서는 2024년 기획재정부에서 실시한 안전진단 결과 C등급으로 진단받았다. C등급은 「국유재산관리기금 운용지침」 제16조에서 제시한 기금운용계획안 반영 기준에서 '신축 우선 고려 대상'에는 해당하지 않는다. 다만, 현장조사 결과 건축물 침하로 지반 및 내외부 벽면 균열이 진행 중이고, 옥상 및 지하층 방수층 파손으로 누수 및 장마철 침수 피해가 발생하고 있어 육안상으로도 건축물 안전 문제에 상시 대비가 필요하다고 판단된다.

〈표 III-2〉 기획재정부 안전진단 결과

구분	2024년 안전진단 결과
안전도 등급	C등급

자료: 「2026년 공용재산취득사업계획(경기남부 부천원미경찰서)」(2025. 5.)을 참고하여 연구진 작성

2) 협소

사업계획안에서 주무부처는 순사무실 면적 이외에 기타 업무시설, 편의시설, 정보통신시설, 저장보관시설, 관리시설, 공용시설 등을 모두 포함한 전체 시설면적을 기준으로 현 청

사와 사업계획안을 비교하여 협소도를 36.01%로 제시하였다.

그러나 「국유재산관리기금 운용지침」은 전제 시설면적이 아닌 순사무실 면적을 기준으로 협소 정도를 판단하도록 규정하고 있으며, 당해 건물의 1인당 사무실 면적¹⁷⁾이 기준면적¹⁸⁾의 60% 이하인 경우 '협소'하다고 판단하여 신축 대상으로 기금운용계획안에 반영한다.

이에 따라 본 검토에서는 현 부천원미경찰서 당해 건물의 1인당 사무실 면적과 경찰관서 설계기준에 따른 순사무실 면적을 산정하여 협소 정도를 확인하였고, 그 결과, 현 청사의 1인당 사무실 면적은 9.6㎡, 기준면적도 9.6㎡로, 부천원미경찰서의 협소도는 100%로 산출되었다. 따라서 「국유재산 관리기금 운용지침」에서 제시한 신축 대상 기준 '협소도 60% 이하'에는 부합하지 않음을 알 수 있다.

〈표 III-3〉 부천원미경찰서 현 청사 1인당 사무실 면적

구분	순사무실 면적(㎡) ¹⁾	정원(명) ²⁾	1인당 사무실 면적(㎡/명)
당해 건물 (현 부천원미경찰서)	3,695.70	383	9.6

주: 1) 현재 부천원미경찰서에서 사용하고 있는 순사무실 면적을 적용함
2) '25. 2. 기준 본서 정원

자료: 경기남부경찰청 3차 제출자료(2025. 5. 12.) 참고하여 연구진 작성

〈표 III-4〉 경찰관서 설계기준에 따른 부천원미경찰서 순사무실 면적

구분	정원(명)(A)	직급별 사무실 기준면적(㎡/명)(B) ¹⁾	순사무실 면적 (㎡/명)(A×B)
부천원미 경찰서	서장실	1	80
	과장실	11	30
	행정업무부서	147	7
	수사조사부서	224	10
합계	383	127	3,679

주: 1) 「경찰관서 설계기준」의 경찰관서 청사취득 및 배정 면적 기준

자료: 연구진 작성

17) 당해 건물의 1인당 사무실 면적: 단위건물 내의 순사무실 면적/단위건물 내에 부여된 정원

18) 기준면적: 「정부청사관리규정 시행규칙」[별표1], 「예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 '정부청사시 설기준표' 준용을 제시하고 있으나, 대안 규모 산출 대비 현 청사의 협소도 비교를 위하여 대안의 순사무실 면적을 기준면적으로 설정함

〈표 Ⅲ-5〉 부천원미경찰서 순사무실 기준면적

구분	순사무실 면적(㎡)	정원(명)	기준면적(㎡/명)
기준면적	3,679	383	9.6

자료: 연구진 작성

〈표 Ⅲ-6〉 순사무실 기준 부천원미경찰서 협소도

구분	당해건물 1인당 사무실 면적(㎡/명)	기준면적(㎡/명)	협소도(%)
협소도	9.6	9.6	100.0

자료: 연구진 작성

다만 공공기관으로서의 기능 수행을 위해서는 사업계획안에서 제시한 바와 같이 부대시설 및 편의시설 등이 포함된 전체 시설면적을 기준으로 협소 정도를 확인할 필요도 있다고 판단되며, 비교 결과 현 청사 면적은 대안¹⁹⁾ 대비 54.6%로 「경찰관서 설계기준」에 따른 면적에 비해 협소한 것으로 나타났다.

〈표 Ⅲ-7〉 전체 시설면적 기준 협소도

구분	현 부천원미경찰서 전체면적(㎡)	대안 전체면적(㎡) ¹⁾	협소도(%)
협소도	7,839.71	14,364.75	54.6

주: 1) 경찰서 전용면적 10,331.35㎡, 시설관리 및 공용면적 4,033.4㎡로 총 14,364.75㎡임

1. 현 원미서와 동일한 조건으로 지하주차장은 제외하였음

자료: 연구진 작성

현장방문을 통해서도 업무공간, 저장공간, 주차장 등 전반적으로 공간이 부족한 상황을 확인하였으며, 주무부처 설명에 따르면 특히 주차 공간이 매우 협소하여 호송차고 진입과 관용차량 출입에 어려움이 있으며, 긴급 출동 업무에도 지장을 초래하는 등 공간 협소로 인한 불편이 큰 것으로 나타났다.

19) 현 청사는 현재 지하주차장이 없으므로 경찰서의 대안 면적 중 지하주차장을 제외하고 비교하였음

[그림 Ⅲ-1] 부천원미경찰서 현 청사 협소 현황



자료: 1차 질의답변자료(2025. 4.)

3) 노후화

「국유재산관리기금 운용지침」에서는 준공 후 30년 이상 경과한 청사를 신축 대상으로 규정하고 있다. 부천원미경찰서는 준공 이후 33년이 경과하여 신축 대상 기준에 부합한다. 또한 현장방문 결과, 내·외부 벽면 균열, 사무실 천장 및 벽면 누수, 옥상 방수 파손 및 건물 내·외부 마감 탈락 등이 확인되어 시설환경 개선이 시급한 것으로 판단된다.

[그림 Ⅲ-2] 부천원미경찰서 현 청사 노후 현황



자료: 1차 질의답변자료(2025. 4.)

4) 검토 결과 종합

부천원미경찰서는 준공 후 30년 이상 경과하여 「국유재산관리기금 운용지침」의 신규사업 타당성 심사 기준에 따른 노후도 조건에 부합하나, 안전진단 결과 안전도 C등급, 기준 면적 대비 협소도 100%로 신축 우선 고려 대상에 해당하지 않는다. 그러나 현장조사 결과 건축물 침하 및 누수 등에 따른 안전 문제와 함께 청사 내외부 공간이 협소하여 업무상 불편뿐 아니라 대민 치안서비스의 안정적 제공에도 한계가 있음을 확인하여 본 사업의 필요성을 확보하고 있다고 할 수 있다. 또한 신설 조직을 포함하는 통합청사 조성으로 국유재산의 효율적 활용이 가능하다는 점에서도 본 사업의 추진은 적절하다고 판단된다. 아울러 노후·협소한 청사 및 부지 여건에 따라 리모델링만으로는 시설환경개선 효과가 제한적이므로 현 청사 철거하고 재건축하는 방식도 적절하다고 판단된다.

2. 사업부지의 적합성 검토

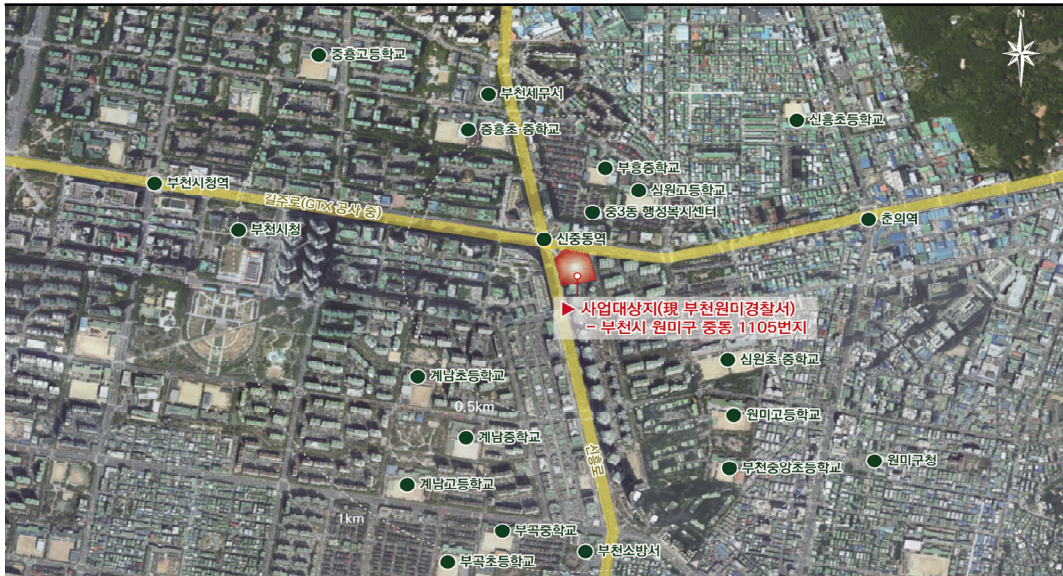
본 사업은 현재 부천원미경찰서 부지에 부천원미경찰서, 형사기동대, 기동순찰대를 통합하여 신축하는 사업으로, 「예비타당성조사 운용지침」상 사업계획 적정성 검토 취지를 고려하여 부지 위치 및 면적의 적절성을 검토하고자 한다.

가. 부지 위치의 적절성 검토

본 사업의 대상지는 기존 청사가 위치한 원미구 중동 1105번지(조마루로311번길 84)로 원미구 중심부에 위치하여 치안서비스 제공에 용이하고, 지하철 7호선(신중동역, 춘의역) 등 대중교통 접근성이 양호하여 지역 민원인의 이용 편의성을 확보하고 있다. 도시관리계획에 따른 용도지역은 '중심상업지역'으로 「건축법」에 따른 건축물 용도 중 업무시설(공공 업무시설) 입지가 가능하여 경찰서 청사 건립에 제약이 없다.

또한 주변 공공시설 현황을 살펴보면, 약 500미터 거리에 중3동행정복지센터, 약 1km 거리에 부천세무서 및 소방서, 약 1.1km 거리에 원미구청, 약 1.2km 거리에 부천시청이 위치한 공공시설 요충지로서 주요 시설 간 이동 및 협업이 편리할 것으로 보인다.

[그림 III-3] 사업 대상지 위치도



자료: 연구진 작성

나. 부지 면적의 적절성 검토

「총사업비관리지침」 제91조 제2항에 따라 건축사업의 부지규모는 「건축법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 조례 등 관계 법령에 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(법적용적률의 50%미만 건축물)와의 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.

사업대상지는 중심상업지역으로, 「부천시 도시계획 조례」 제54조 및 제57조에 따른 법정 건축 규모는 건폐율 80% 이하, 용적률 1,000% 이하이다.

사업계획서에서 건축규모는 연면적 25,719.2㎡(원미경찰서, 형사기동대, 기동순찰대 포함), 지하 2층에서 지상 7층으로 계획하였으나, 건폐율 및 용적률은 제시하지 않았다. 따라서 경찰관서 유사사례, 사업계획서의 세부시설별 면적 및 지상 층수 등을 고려하여 건축면적과 지상연면적을 추정하여 개략적인 건폐율과 용적률을 산정하였다. 그 결과, 사업계획안의 건폐율은 약 31.36%, 용적률은 약 194.41%로 추정되었다.²⁰⁾

20) 본 사업계획 건폐율과 용적률은 다음과 같이 개략 추정하였으며, 이는 사업규모 검토를 위해 개략 산출한 값으로 향후 설계에 따라 변경될 수 있음

- ① 용적률(지상연면적/대지면적×100=194.41%): 전체 연면적(25,719.2㎡)에서 지하주차장, 사격장, 기계·전기실 등 지하층을 제외한 지상연면적(17,904㎡)을 기준으로 산정
- ② 건폐율(건축면적/대지면적×100=31.36%): 지상연면적(17,904㎡)에서 정문안내소, 무기·탄약고, 기동대 차고 등 본관과 별도로 배치될 가능성이 있는 시설 면적(b)을 제외한 면적(A)을 기준으로 층별 면적이 동일하다는 조건으로 층별 바닥면적(a=A/7개층)을 구하고 '건축면적'은 본관 1층 면적(a)과 별도로 배치되는 시설면적(b)을 합산하여 2,888.2㎡로 추정함

따라서 본 사업의 규모는 「부천시 도시계획 조례」의 중심상업지역 건폐율 80% 이하, 용적률 1,000% 이하 기준에 부합하는 것으로 확인된다.

「부천시 도시계획 조례」

[시행 2025.5.19.][경기도부천시조례 제4219호, 2025.5.19., 일부개정]

제54조(용도지역안에서의 건폐율) ① 법 제77조 및 영 제84조제1항에 따라 용도지역별 건폐율은 다음 각 호와 같다.

7. 중심상업지역 : 80퍼센트 이하

제57조(용도지역안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 각 용도지역 안에서의 용적률은 다음 각 호와 같다. 다만, 법 제49조에 따라 지구단위계획(다른 법령에 따라 지구단위계획을 의제하는 경우를 제외한다)이 수립된 지역은 영 제85조 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 해당 지구단위계획의 용적률을 따른다. <단서신설 2021.8.17.> <개정2025.5.19.>

7. 중심상업지역 : 1천퍼센트 이하

법적인 기준 외에 유사사례와 비교를 통해 부지면적의 적정성을 검토하고자 최근 10년 이내의 건축 연면적 10,000㎡ 이상인 수도권 지역의 경찰서 사례를 검토하였다. 그 결과 5개 유사사례의 건폐율은 29.98%에서 43.55%로 평균 38.67%이고, 용적률은 125.48%에서 183.42%로 평균 157.20%였다. 따라서 사업계획안의 건폐율 31.36%는 유사사례 건폐율 평균 38.67% 대비 낮은 수준이나 용적률 194.41%는 유사사례 용적률 평균 157.20%에 비해 다소 높다는 것을 알 수 있다.

앞서 추정한 본 사업의 건폐율은 사업계획이 구체화되지 않은 단계에서 층별 바닥면적이 동일하다는 조건으로 산정하여 유사사례보다 낮게 나타난 것으로 보인다. 대부분의 유사사례에서 저층부가 고층부보다 층별 바닥면적이 넓게 계획되어 건폐율이 본 사업보다 높았다. 따라서 본 사업 설계 단계의 실제 건폐율은 건축계획 결과에 따라 본 검토에서 추정된 값보다 높아질 가능성이 있다.

용적률의 경우 유사사례 대비 본 사업의 추정 용적률이 높게 나타난 것은 본 사업의 특수성에 기인한다고 판단된다. 즉, 통합청사로서 독립청사로 조성된 타 사례에 비해 소요 공간 규모가 상대적으로 크기 때문으로 볼 수 있다.

〈표 III-8〉 유사사례 부지면적 및 건축규모 검토결과

구분	용도지역	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
서울방배경찰서	제2종일반주거지역	5,368.00	1,958.18	13,663.77	36.48	125.48
종암경찰서	준주거지역	4,959.00	2,153.22	14,188.58	43.42	171.05
강서경찰서	제3종일반주거지역	7,352.80	2,933.52	20,183.39	39.90	168.16
서부경찰서	준주거지역	4,042.30	1,760.45	14,715.67	43.55	183.42
금천경찰서	준공업지역	9,200.00	2,757.85	12,685.70	29.98	137.89
평균	-	6,184.42	2,312.64	15,087.42	38.67	157.20
사업계획	중심상업지역	9,209.40	2,888.20	25,719.2	31.36	194.41

주: 사업계획안의 건축면적은 지상연면적과 지상층수(7층), 본관과 별도 배치가 필요한 기동대차고, 정문안내소, 무기·탄약고를 고려하여 추정된 값임

자료: 조달청, 공사비정보광장(<https://www.pcae.g2b.go.kr>), 2015~2024년 경찰서 및 통합청사 신축공사

3. 시설 규모의 적절성 검토

가. 사업계획안의 시설계획

1) 사업계획안의 사업개요

경기남부경찰청은 자체적으로 수립한 「경기남부청 노후 경찰관서 환경개선 중장기 추진 계획」(2024)을 근거로 하여 경찰청 재정담당관실이 배포한 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 사업계획을 수립하였다.

사업계획안에 따르면 본 사업은 대지면적 9,209.4㎡에 연면적 25,719.2㎡, 건축규모는 지하 2층에서 지상 7층으로 계획하고 있다. 추정 건폐율과 용적률은 각각 31.36%, 194.41%이며, 사업기간은 2025년부터 2032년까지 8년으로 계획하고 있으며, 총사업비는 830.69억원으로 전액 국고로 추진할 예정이다.

〈표 III-9〉 사업계획안의 사업개요

구분	사업계획안	비고
사업위치	경기도 부천시 원미구 중동 1105	
지역지구	중심상업지역	

〈표 Ⅲ-9〉의 계속

구분	사업계획안	비고
사업기간	2025~2032년	
건축규모	지하 2층~지상 7층	
대지면적	9,209.4㎡	
연면적	25,719.2㎡	지상층 17,904㎡, 지하층 7,815.2㎡
총사업비	830.69억원	국고 100%
건폐율	31.36%	부천시 도시계획조례 80% 이하
용적률	194.41%	부천시 도시계획조례 1,000% 이하

자료: 3차 질의답변자료(2025. 5.)를 참고하여 연구진 재작성

2) 세부시설 구성

사업계획안의 시설면적은 총 25,719.2㎡로, 부천원미경찰서(형사기동대 포함), 기동순찰대를 포함한 규모이다. 이 중 전용면적은 12,754.4㎡, 공용면적은 6,653.6㎡, 지하주차장은 6,311.2㎡이며, 세부시설 내역은 다음 〈표 Ⅲ-10〉, 〈표 Ⅲ-11〉과 같다.

〈표 Ⅲ-10〉 부천원미경찰서 세부시설별 규모 계획

(단위: ㎡)

용도별	시설명	실명	소요면적
업무시설	1. 회의실	대강당	618
		대회의실	159
		소회의실	700
		업무자료실	33
		소계(회의실)	1,510
	2. 순사무실	서장실	80
		과장실	450
		행정업무부서	1,211
		수사·조사부서	2,150
		과학수사팀	-
		소계(순사무실)	3,891
	3. 특수시설	진술녹화실	231
		진술녹화모니터실	210
		피의자(피해자), 참고인 대기실	120

〈표 III-10〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	실명	소요면적	
업무시설	3. 특수시설	민원실	280	
		유치장	576	
		상황실(지령실)	175	
		상무관	520	
		사격장	570	
		정보화교육장	75	
		소계(특수시설)	2,757	
	소계	8,158		
편의시설	1. 직원휴게실		93.1	
	2. 여경, 여직원 휴게실		54	
	3. 체육실		123.3	
	4. 관복보관 및 탈의실		221.1	
	5. 목욕실(남, 여)		200	
	6. 종교단체		120	
	7. 협의회		66	
	소계		877.5	
정보통신 시설	1. 통신장비실		40	
	2. 전산장비실		50	
	3. 보안실		33	
	소계		123	
	1. 문서고		272.4	
	2. 비품창고		272.4	
	3. 소모품창고		272.4	
	4. 피복창고		143.1	
	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

〈표 III-10〉의 계속

(단위: m²)

용도별	시설명	실명	소요면적
저장시설	7. 생활안전	즉결유실물보관실	15
		압수물보관실	52
		자료, 장비보관실	60
		소계(생활안전)	127
	8. 정보기록보관실		74
	9. 경비 장비, 물품보관실		145
	10. 무기·탄약	무기고	72
		탄약고	20
		민간소유 총포실	30
		화학보관실	30
		소계(무기·탄약)	152
	소계		1,715.3
	관리시설	1. 정문안내소	
2. 당직실			160
3. 청소관리용역사무실			18
소계		193	
보조시설	1. 식당		575
	소계	575	
① 전용면적 계			11,641.8
시설관리	기계실, 전기실, 발전기 등		934
	계단실, 복도, 화장실, 로비 등		5,385.9
② 공용면적 계			6,319.9
③ 지하주차장			6,311.2
합계(①+②+③)			24,272.9

자료: 경기남부경찰청, 「경기남부 부천원미경찰서(통합청사) 시설면적(수정자료)」, 2025. 2.를 참고하여 연구진 재구성

〈표 Ⅲ-11〉 기동순찰대 세부 시설별 규모 계획

(단위: ㎡)

용도별	시설명	소요면적
1. 사무시설	기순대장실	30
	행정실	14
	사무실	592.2
	상담실	15
	소계(사무시설)	651.2
2. 부대시설	차고	214.1
	소계(부대시설)	214.1
3. 저장시설	장비창고	31.7
	물품창고	31.7
	문서고	3.1
	소계(저장시설)	66.5
4. 편의시설	휴게실	21
	대회의실	27
	소회의실	50
	체육실	15
	관복보관 및 탈의실	52.8
	소계(편의시설)	166.3
5. 정보통신	통신전산장비실	10
	소계(정보통신)	10
4. 특수시설	무기고	4.5
	소계(특수시설)	4.5
① 전용면적 계		1,112.6
시설관리	계단실, 복도, 화장실, 로비 등	333.7
② 공용면적 계		333.7
합계(①+②)		1,446.3

자료: 경기남부경찰청, 「경기남부 부천원미경찰서(통합청사) 시설면적(수정자료)」, 2025. 2.를 참고하여 연구진 재구성

나. 시설면적 검토 기준

「국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」(기획재정부 국유재산조정과)에 따르면 「정부청사관리규정」의 적용을 받는 기관의 청사 계획 시 「정부청사관리규정 시행규

칙」의 별표로 제시된 ‘청사취득 및 배정면적 기준’과 부록으로 운영하는 ‘청사시설기준표’의 기준을 준수하여야 하며, 각 기관의 고유업무를 위한 특수시설은 기관별 특수시설 면적 기준을 참고하되 객관적 산출근거에 기초하여 면적을 산정하도록 하고 있다. 이에 경찰청에서는 경찰 업무의 특수성을 반영한 「경찰관서 설계기준」을 마련하여 2006년부터 운영하고 있다.

따라서 본 검토는 원칙적으로 경찰 고유 업무를 위한 특수시설에 대해 「경찰관서 설계기준」(2021)을 적용하고, 특히 유치장의 경우 경찰청에서 별도로 마련한 「유치장 설계 표준규칙」(경찰청 예규, 2020)을 기준으로 검토한다. 그 외 일반 직무시설 및 후생시설 등에 대해서는 ‘청사시설기준표’를 기준으로 각 시설별 필요성 및 규모의 적정성을 검토한다. 다만, 세부기준이 없는 시설 등은 현 청사 현황 및 최근 유사사례를 통해 필요성 및 규모의 적정성을 확인하고자 한다.

1) 「경찰관서 설계기준」(2021)

「정부청사관리규정」을 준용하여 경찰청에서 정한 경찰관서의 청사 취득 및 배정 면적 기준은 다음 <표 III-12>와 같다.

<표 III-12> 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

〈표 III-12〉의 계속

(단위: m²)

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

자료: 경찰청, 「경찰관서 설계기준」, 2021. 12.에서 재인용

‘경찰관서 청사시설 면적기준’²¹⁾ 중 세부 실별 면적 산출 기준은 다음 〈표 III-13〉과 같다. 다만, 시설관리 용도에 기계실이 누락되어 있어 ‘경찰관 기동대 시설면적 기준’과 동일하게 설비공학 편람²²⁾을 적용하여 검토하였다.

〈표 III-13〉 경찰관서 청사시설 면적 기준

용도별	시설명	기준	비고
업무시설 (회의실)	대강당	<ul style="list-style-type: none"> • 200명 미만: 350m² • 200~400명 미만: 400m² • 400~600명 미만: 450m² • 600명 이상은 10명 증가마다 7m² 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 경찰시설 표준화 기준 • 시도청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	대회의실	<ul style="list-style-type: none"> • 직원 100명 미만: 66m² • 100~200명 미만: 99m² • 200명 이상은 10명 증가마다 3m² 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 법무시설기준(법무부) • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	소회의실	<ul style="list-style-type: none"> • 20명 미만: 50m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 경찰시설 표준화 기준 • 국, 관, 과별 설치 ※ 112상황실은 미설치
	업무자료실	<ul style="list-style-type: none"> • 서고: 장서수/200 • 열람실: 서고×20% 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청 개별 검토 • 경찰서 최소 기준 33m²(10평) 일괄 적용

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

22) 경찰시설 기준(설비공학 편람)

· 전용연면적: 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-13〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
업무시설 (수사, 형사, 생활안전, 여청, 외사, 교통, 경무, 청문감사, 정보, 보안, 경비)	행정, 관리업무부서	• 근무자 수×7㎡	• 행정업무 근무자 적용
	수사, 조사공간	• 근무자 수×10㎡	• 수사·조사 부서 근무자 적용 ※ 순수 수사업무 담당자만 해당, 수사지원팀 등 행정업무 수행 근무자는 7㎡ 적용
	과학수사 (신설)	• 근무자 수×7㎡	• 과학수사팀 근무자 적용 ※ 광역과학수사팀 운영, 경찰서만 적용
	진술녹화실	• 11㎡	• 영상녹화조사실 설치기준 ※ 경찰청 내부 지침(2015년) • 수사관 10명당 1실 ※ 수사, 형사, 여청수사, 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 인원에 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 사용하지 않는 유치장은 일반유치장 적용
	광역유치장	• 일일평균 수용인원 16명 이하 • 최다수용인원 27명 이하	
	초광역유치장	• 일일평균 수용인원 28명 이하 • 최다수용인원 43명 이하	

〈표 III-13〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
업무시설 (경비)	상황실	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만: 79㎡ • 100~200명 미만: 100㎡ • 200~400명 미만: 125㎡ • 400~600명 미만: 175㎡ • 600명 이상은 1명 증가마다 2.5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
업무시설 (생활안전)	112신고센터	<ul style="list-style-type: none"> • 1실 : 327㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청만 해당
업무시설 (경무)	상무관 (체력단련장)	<ul style="list-style-type: none"> • 100명 미만: 75㎡ • 100~200명 미만: 200㎡ • 200~400명 미만: 300㎡ • 400~600명 미만: 400㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 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"> • 시도청·경찰서 전체 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 포함
	정보화교육장	<ul style="list-style-type: none"> • 교육인원×3.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청 개별검토 • 경찰서 <ul style="list-style-type: none"> - 1급서 교육인원 25명 - 2급서 교육인원 17명 - 3급서 교육인원 10명
편의시설	직원휴게실	<ul style="list-style-type: none"> • 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	여경, 여직원 휴게실	<ul style="list-style-type: none"> • 1~4인 기준 15㎡ • 5~8인 기준 21㎡ • 9~16인 기준 36㎡ • 17~24인 기준 54㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원(여) 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	체육실	<ul style="list-style-type: none"> • 75㎡+(정원-100)×0.16㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	관복보관 및 탈의실	<ul style="list-style-type: none"> • 직원 수×0.55㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	목욕실(남, 여)	<ul style="list-style-type: none"> • 인원×1.5㎡ • 200명 미만: 100㎡ • 200~400명 미만: 150㎡ • 400~600명 미만: 200㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 2.5㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청·경찰서 순수 근무자 정원 적용 ※ 경찰서는 지역관서 제외
	종교단체	<ul style="list-style-type: none"> • 종교단체: 1실 40㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용(금지 구분 없음) ※ 종교단체 : 경목, 경승, 경신실 (3개소)
	협의회	<ul style="list-style-type: none"> • 협의회: 1실 33㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용(금지 구분 없음) ※ 협의회 : 경우회, 청소년육성회 (2개소)

〈표 III-13〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고	
정보통신	통신장비실	• 장비 1조×5㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용 (급지 구분 없이 40㎡ 적용)	
	전산장비실	• 전산기 수×5㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용 (급지 구분 없이 50㎡ 적용)	
	전산실 및 전산자료실	• 전산기 수×5㎡	• 시도청 적용	
	교환실	• 미적용	• 미운영 시설로 제외	
	보안실	• 1실: 33㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용(1실 33㎡)	
저장, 보관실	문서고	• 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 개별검토 • 영치물 압수보관실, 증거분석 보관실 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㎡	

〈표 III-13〉의 계속

용도별	시설명		기준	비고
저장, 보관실	정보	정보 기록 보관실	• 1실: 74㎡	• 시도청, 경찰서 평균
	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㎡	
		민간소유 총포 보관실	• 1실: 30㎡	
	화학 보관실	• 1실: 30㎡		
관리시설	정문안내소		• 15㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 공통적용(금지 구분 없음)
	당직실		• 지방청(당직자 수×10㎡) • 경찰서(금지별 구분) - 1급서: 160㎡ - 2급서: 120㎡ - 3급서: 80㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 금지별 구분
	차고		• 미적용	• 지하주차장 면적에 포함
	지하주차장		• 차량 수×34.3㎡	• 램프 및 통로면적 포함하여 34.3㎡로 조정
	운전원대기실		• 미적용	• 미운영 시설로 제외
	청사관리용역 사무실		• 지방청(용역원수×3㎡) • 경찰서(금지별 구분) - 1급서: 18㎡ - 2급서: 12㎡ - 3급서: 10㎡	• 시도청 개별검토 • 경찰서 금지별 구분
부대시설 (식당)	식당		• 직원수×1/2×1.5㎡	• 청사시설 기준(행안부)
	주방면적		• 식당면적×1/3	• 법무시설기준(법무부)
	주식창고		• 식당면적×35%	-
	부식창고		• 식당면적×25%	-
	조리원사위장		• 인원×1.7㎡(탈의실 포함)	-
	조리원휴게실		• 인원×3.3㎡	-

〈표 III-13〉의 계속

용도별	시설명	기준	비고
부대시설 (식당)		<ul style="list-style-type: none"> • 200명 미만: 250㎡ • 200~400명 미만: 310㎡ • 400~600명 미만: 575㎡ • 600명 이상은 10명 증가마다 13㎡ 가산 	<ul style="list-style-type: none"> • 시도청, 경찰서 평균 • 주방, 창고, 매점 포함
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.

〈표 III-13〉의 ‘경찰관서 청사시설 면적 기준’ 적용 대상은 형사기동대를 포함한 부천원미경찰서이며, 별도의 기준이 있는 기동순찰대는 제외된다. 해당 기준을 적용하기 위해서 필요한 부천원미경찰서 관련 정보를 확인하여 정리한 결과는 다음 〈표 III-14〉와 같다. 요구안과 일부 차이가 있는 것은 최신 정원과 조직 현황을 반영하였기 때문이다. 주요 내용을 요약하면 다음과 같다.

지역경찰관서 청사시설 면적 기준 중 일부는 경찰서 급지별로 규모를 정하고 있으며, 부천원미경찰서는 ‘1급서’에 해당한다. 세부 조직별 부서장실 및 회의실, 피의자대기실 소요 수량을 정하기 위해 부천원미서 조직 구성을 확인한 결과 ‘과장’ 직급에 해당하는 인원은 형사기동대장을 포함하여 11명이고, 피의자대기실 설치가 필요한 조직은 수사, 형사, 여성·청소년, 교통, 형사기동대 등 총 8개 부서가 있다. 본서 및 지역관서를 포함한 부천원미경찰서 전체 정원은 776명이며 이 중 본서에 근무하는 여직원 수는 총 90명으로 여직원 관련 시설 규모 산정에 반영이 필요하다.

〈표 Ⅲ-14〉 경찰관서 청사시설 면적 기준 적용을 위한 기초자료

(단위: 명, 개)

구분	정원		비고
	기존 (사업계획안)	현황 (2025. 2.)	
급지	1급서	1급서	경찰서 급지별 구분
부천원미서 정원	842	776	경찰서 전체 정원(지역관서 포함)
본서	402	383	
지역관서	440	393	
정원 외 인원	-	9	
형사기동대	21	21	-
업무유형별 인원	행정업무	173	순수 행정업무 근무자(서장, 과장 제외)
	수사업무	215	-
본서 여직원 수	75	90	본서 여직원 근무자
과장 수	15	11	-
과 개수	-	11	112 상황실 제외
피의자대기실 설치 개수	8	8	수사 1:2, 형사 1:2, 형사 당직, 여청, 교통, 형사기동대

자료: 경기남부경찰청 3차 질의답변자료(2025. 5. 8.)를 바탕으로 연구진 재작성

경찰관 기동대는 전·의경제도 폐지에 따른 대체 조직으로, 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따르면 1개 기동대당 3개 제대, 총 96명의 인원 규모(편제 기준)로 구성되며 별도로 마련 되어 있는 ‘경찰관 기동대 시설면적 기준’에 따라 검토하고자 한다.

〈표 Ⅲ-15〉 경찰관 기동대 시설 및 면적 기준

용도별	시설물	규모	산출근거	비고
사무시설	기동대장실	30㎡	경정급 30㎡×1명	경찰청사 시설기준
	제대 연구실	60㎡	경감급 20㎡×3명	경찰청사 시설기준
	행정실	35㎡	5명×7㎡	경찰청사 시설기준
	제대 사무실	604.8㎡	96명×6.3㎡	국방시설기준
	상담실	15㎡	제대당 15㎡×1개	국방시설기준
부대시설	식당	72㎡	96명×1/2×1.5㎡	국방시설기준
	주방	24㎡	식당면적×1/3	경찰청사 시설기준
	주·부식창고	43.2㎡	식당면적×60%	경찰청사 시설기준
	주방휴게실	9.9㎡	취사 3명×3.3㎡	경찰청사 시설기준

〈표 III-15〉의 계속

용도별	시설물	규모	산출근거	비고
부대시설	차고	214.1㎡	출동버스 3·트럭 1대×42.3㎡, 승합 1대×20㎡, 지휘차 1대×15㎡, 운전요원 대기실 6명×1.65㎡	국방시설기준 경찰청사 시설기준
	정문 안내소	6㎡	근무 2명×3㎡	경찰청사 시설기준
저장시설	장비창고	31.7㎡	96명×0.33㎡	경찰청사 시설기준
	물품창고	31.7㎡	96명×0.33㎡	경찰청사 시설기준
	문서고	8.8㎡	사무시설(125㎡)×7%	경찰청사 시설기준
편의시설	휴게실	25.7㎡	9.9㎡+(96명-24명)×0.22㎡	경찰청사 시설기준
	대회의실	66㎡	100명 미만	법무시설기준
	소회의실	50㎡	20명 미만	경찰청사 시설기준
	상무관 (무도훈련장)	75㎡	100명 미만	경찰청사 시설기준
	체육실	74.4㎡	75㎡+(96명-100명)×0.16㎡	경찰청사 시설기준
	관복보관 및 탈의실	52.8㎡	96명×0.55㎡	경찰청사 시설기준
	세면장	23.2㎡	96명×1/8×1.93㎡	국방시설기준
	샤워장	144㎡	96명×1.5㎡(탈의실 포함)	경찰청사 시설기준
	화장실	37㎡	96명×1/12×4.62㎡	국방시설기준
정보통신	통신·전산장비실	50㎡	50㎡	경찰청사 시설기준
관리시설	정문안내소	15㎡	15㎡	경찰청사 시설기준
	당직실	80㎡	80㎡(3급)	경찰청사 시설기준
	지하주차장	-	차량 수×34.3㎡	경찰청사 시설기준
	청사관리용역 사무실	10㎡	10㎡(3급)	경찰청사 시설기준
특수시설	무기고	40㎡	200명 미만	경찰청사 시설기준
	탄약고	20㎡	1실 20㎡	경찰청사 시설기준
전용면적 계		1,949.3㎡	-	-
기타시설(홀·복도·계단 등)		506.7㎡	전용면적×30%	건축계획 각론
기계실·물탱크실		200㎡	전용면적 3,000㎡ 이하	설비공학편람
전기실		65㎡	전용면적 2,000㎡ 이하	전기설비설계
발전기실		19㎡	전용면적 2,500㎡ 이하	전기설비설계
공용면적 계		790.7㎡	-	-
총계		2,740㎡	-	-

자료: 경찰청, 「경찰관서 설계기준」, 2021. 12.

2) 「유치장 설계 표준 규칙」(경찰청 예규 제 564호, 2020. 7. 16.)

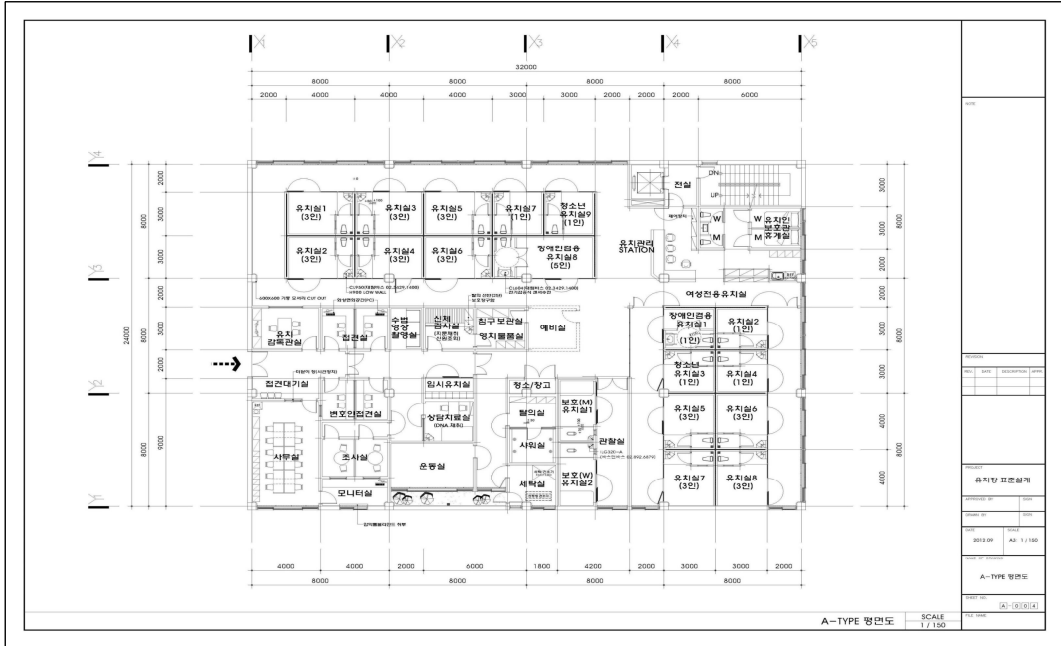
경찰청은 유치장의 시설표준을 규정하기 위해 경찰청 행정규칙으로 「(경찰청)유치장 설계 표준 규칙」(경찰청예규 제564호, 2020. 7. 16.)을 제정하여 시행하고 있다. 이 규칙 제5조는 유치장 설계 일반사항을 정하고 별도로 유치장 유형별 평면도를 제시하고 있다.

「(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 적정한 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 일일평균수용인원과 최다수용인원 통계를 기준으로 다음 각 호와 같이 구분하여 설치한다. 1. 일반 유치장: 일일평균수용인원 8명 이하, 최다수용인원 12명 이하 2. 광역 유치장: 일일평균수용인원 16명 이하, 최다수용인원 27명 이하 3. 초광역 유치장: 일일평균수용인원 28명 이하, 최다수용인원 43명 이하

경찰청사의 유치장 유형은 일반, 광역, 초광역 유치장으로 구분하며, 이는 일일 평균 수용 인원과 최다 수용인원 통계를 기준으로 한다. 일반 유치장의 경우 일일 평균 수용인원 8명 이하, 최다 수용인원 12명 이하이며, 광역 유치장은 일일 평균 수용인원 16명 이하, 최다 수용인원 27명 이하이다. 초광역 유치장은 일일 평균 수용인원 28명 이하, 최다 수용인원 43명 이하의 기준이다. 유치장 유형별 표준 평면도는 다음 [그림 III-4], [그림 III-5], [그림 III-6]과 같다.

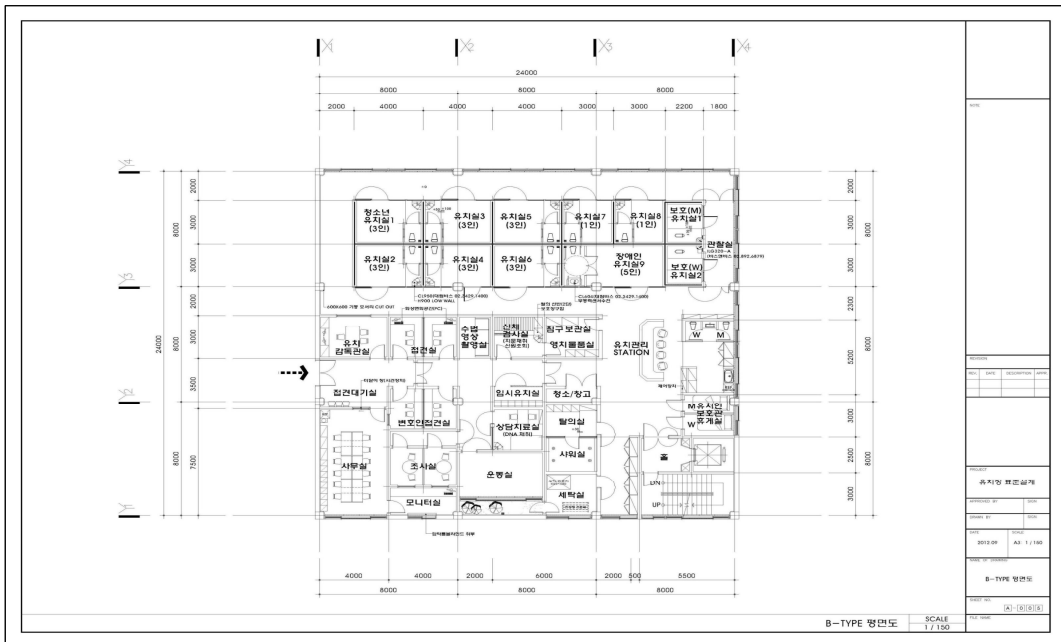
본 검토는 부천원미경찰서 현 청사 유치장 평균 수용인원 및 최다 수용인원을 기준으로 유치장 유형을 검토하고 해당 표준도면을 기준으로 본 청사 유치장 규모를 검토하였다.

[그림 III-4] 초광역유치장 평면도



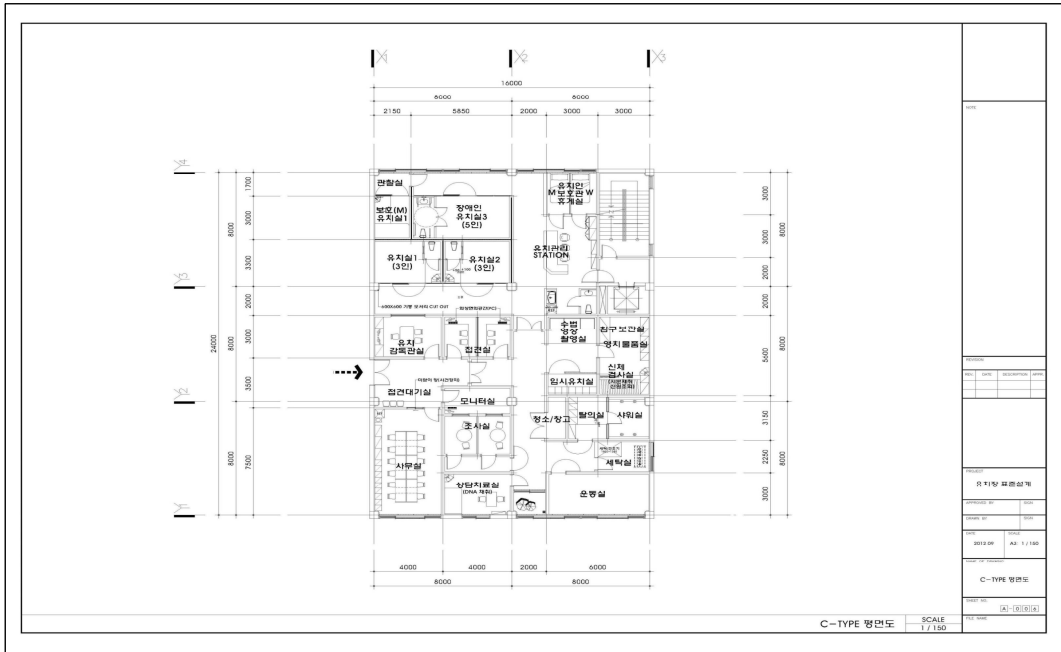
자료: 경찰청, 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」[별도 1]

[그림 III-5] 광역유치장 평면도



자료: 경찰청, 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」[별도 2]

[그림 III-6] 일반유치장 평면도



자료: 경찰청, 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」[별도 3]

3) 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 재원하는 공용재산취득사업에도 동일하게 적용되며, 해당 내용은 「국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」에도 명시되어 있다. 따라서 본 검토에서는 「경찰관서 설계기준」에 따른 경찰 고유의 특수 시설 규모의 적정성 검토와 함께 「청사수급관리계획 작성지침」의 ‘청사시설기준표’를 활용하여 각종 일반 업무시설 및 복리후생시설 규모의 적정성을 검토하고자 한다.²³⁾ 아울러, 상기 지침들에서 정원 외 근무자의 청사 취득 및 배정면적 기준으로 1인당 5㎡를 제시하고 있으므로 본 검토에서는 정원 외 근무자 업무공간을 시설 규모에 반영하고자 한다.

23) ‘청사시설기준표’는 「청사수급관리계획 작성지침」 및 「국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」에 포함되어 있음

〈표 III-16〉 청사시설기준표

용도별	시설명	기준	비고
업무시설	1. 상황실		
	장관급 기관	165㎡	
	차관급 기관	132㎡	
	2. 회의실	50㎡+0.7㎡x(정원-20인)	20인 이하는 미설치
보조시설	1. 식당	정원×1.5㎡×1/3	주방 포함
저장시설	1. 창고	순사무실면적×7%	특수용도의 창고는 기관별 기준을 적용할 수 있다.
	2. 문서고	순사무실면적×7%	
관리시설	1. 수위실	근무자 수×3㎡	
	2. 당직실	당직자 수×10㎡	
	3. 차고	대형차 20㎡×관용차량 수	출입면적 별도 산정
		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

자료: 기획재정부 국유재산조정과, 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」(2023. 1.) 중 발췌

「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」
 [기획재정부 국유재산조정과, (2023.1.), p. 16.]

2) 「정부청사관리규정」 기준면적 적용시 유의사항
 ※ 2024년도 청사수급관리계획 작성지침 등 참고

○ 청·관사 취득 및 배정면적 기준(정부청사관리규정 시행규칙 [별표1])
 - 확정된 정원 기준으로 직급별·직위별 기준면적 적용
 ※ 고위공무원단: 가급은 1급 적용, 나급은 2·3급 적용
 ※ **정원 외 근무자: 1인당 5㎡ 적용**
 (단, 공익근무요원 및 특수시설 근무 용역인원은 업무시설 면적 미반영)

4) 경찰서 인원(정원) 기준

경찰청의 「경찰관서 설계기준」 실별 면적은 정원을 기준으로 하고 있다. 따라서 시설 규모 검토를 위해서는 기준 정원을 먼저 확정하여야 한다. 본 사업은 기존 부천원미경찰서와 함께 경기남부경찰청 소속의 형사기동대 및 기동순찰대를 포함하여 통합청사로 재건축하는 사업으로, 시설 규모 산정의 기준이 되는 정원은 최신 자료를 기준으로 적용하고자 한다. 사업계획안에서는 부천원미경찰서 842명(본서 402명(형사기동대 포함), 지역관서 440명), 경기남부경찰청 기동순찰대 97명으로 시설규모를 계획하였으나, 질의요청을 통해 확인한 결과 2025년 2월 기준 부천원미경찰서의 정원은 776명(본서 383명, 지역관서 393명), 정원 외 인원 9명이며, 경기남부청 소속 인원은 형사기동대 21명, 기동순찰대 97명으로 확인되었다. 부천원미경찰서 정원 외 인원 9명은 무기 계약직 7명, 임기제 계약직 2명으로 구성된다.

본 검토에서는 경기남부경찰청에서 제시한 2025년 2월 기준 정원 894명(본서 383명, 지역관서 393명, 형사기동대 21명, 기동순찰대 97명)을 기준으로 시설 규모를 산정한다. 정원 외 인원의 경우 「국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」에 따라 상시 업무공간 필요성이 인정되는 무기계약직 7명에 대해 적정 시설 규모를 반영하고자 한다.

〈표 Ⅲ-17〉 시설 규모 산출에 반영하는 기준 인원

(단위: 명)

구분		정원	정원 외		비고
			무기	임기제	
원미경찰서	본서	383	7	2	환경주무관 3명(무기), 행정사무 주무관 4명(무기), 청사방호 주무관 2명(기간제)
	지역관서	393	-	-	
	소계(A)	776	7	-	
경기남부경찰청	형사기동대	21	-	-	
	기동순찰대	97	-	-	
	소계(B)	118	-	-	
합계(A+B)		894	7	-	
시설규모 반영		전체시설 반영	업무시설 면적 반영	미반영	정원 외 근무자 업무시설 면적 1인당 5㎡ 적용 ¹⁾

주: 1) 「국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」의 청·관사 취득 및 배정면적기준에 따름
 자료: 경기남부경찰청 3차 질의답변자료(2025. 5. 8.)를 바탕으로 연구진 재작성

5) 검토안 및 대안의 설정

본 검토는 사업계획안에 대해 검토안 및 대안으로 구분하여 검토를 수행하였다. 먼저 '검토안'은 사업계획안에 제시된 시설 규모에 대해 유사사례를 통해 조사한 적정 공사비 단가를 적용하여 공사비 및 시설부대경비 등 총사업비를 재추정하였다. 다음으로 '대안'의 경우 최신 정원을 기준으로 「경찰관서 설계기준」(2021)과 정부청사시설기준에 따른 세부 시설 규모의 적정성 검토, 세부시설의 필요성 및 중복성 검토, 지하주차장 적정 규모 검토를 통해 본 사업의 적정 규모를 제시하고 '검토안'과 동일하게 적정 공사비 단가를 적용하여 총사업비를 재추정하였다.

〈표 Ⅲ-18〉 검토안 및 대안의 설정

구분	사업계획 적정성 검토	
	검토안	대안
시설 규모	• 사업계획안 시설 규모 준용	• 최신 정원 적용 시설규모 재산정 • 세부시설의 필요성 및 중복성 검토 • 지하주차장 적정 규모 검토
총사업비	• 적정 공사비 단가 및 요율을 적용하여 재산출	

자료: 연구진 작성

다. 세부 시설 규모의 적절성 검토

사업계획서의 연면적은 25,719.2㎡이며, 앞서 시설 규모 검토기준으로 제시한 「경찰관서 설계기준」(2021) 및 정부청사시설기준 등에 따라 검토를 수행하고자 한다. 세부 시설은 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 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 법정 주차대수 검토, 유사사례 비교 분석을 통해 적정 규모를 산출하였다.

한편 본 사업은 부천원미경찰서, 형사기동대, 기동순찰대 청사를 통합하여 조성하는 사업이므로, 유사시설의 중복을 방지하기 위해 각 조직이 전용으로 사용하는 시설과 공동 사용이 가능한 시설을 구분하고, 먼저 각 조직의 고유 업무 수행을 위해 필요한 전용시설 면적을 산정하였다. 이때 형사기동대는 경찰서 업무와 유사하게 범죄 수사에 관련된 업무를

수행하므로, 부천원미서 수사부서와 함께 같은 기준으로 검토하고 별도의 기준이 마련되어 있는 기동순찰대는 해당 기준에 따라 검토하기로 한다. 다만, 기동순찰대의 경우 최초 사업계획서에 정원 97명²⁴⁾을 기준으로 '경찰관 기동대 시설 및 면적 기준'에 따라 2,740㎡를 계획하였으나 요구안에서는 1,446.3㎡를 제시하였다.²⁵⁾ 이는 2024년 제4차 예비타당성조사 면제사업 신청 당시 사전 협의과정을 통해 부천원미경찰서와 공동 사용이 가능한 면적을 조정한 결과이므로 본 검토에서는 해당 조정 내용은 준용하기로 한다.

경찰서, 형사기동대, 기동순찰대가 공동으로 사용할 수 있는 시설은 아래 <표 III-19>와 같이 공동 사용인원을 구분하여 적정 규모를 검토하였으며 그 외 정보통신시설(통신장비실, 전산장비실, 보안실) 및 시설관리부분(기계실, 전기실, 발전기실)은 통합청사 조성에 따라 전체 건축규모에 적합한 규모를 반영하고 관리시설(정문안내소, 당직실, 청소관리 용역 사무실)의 경우 불필요한 중복 없이 일원화하는 것으로 검토하였다.

<표 III-19> 공동 사용 시설의 사용인원 기준 분류

(단위: 명)

공동 사용 인원수		부천원미경찰서		경기남부경찰청		해당 시설
		본서(383)	지역관서(393)	형사기동대(21)	기동순찰대(97)	
본서 형사기동대	404	383	-	21	-	민원실, 상황실, 목욕실
본서 지역관서 형사기동대	797	383	393	21	-	피복창고
본서 형사기동대 기동순찰대	501	383	-	21	97	대회의실, 소회의실, 직원휴게실, 체육실, 관복보관 및 탈의실, 식당
본서 지역관서 형사기동대 기동순찰대	894	383	393	21	97	대강당, 사격장, 무기고

자료: 연구진 작성

24) 최초 산출 자료에는 기동순찰대 기준 인원이 면적에 따라 96명, 97명으로 혼재되어 있으며, 본 검토는 '25년 2월 기준 정원 97명 기준으로 검토함

25) 기동순찰대 규모조정 세부내용은 <표 I-6>에서 확인 가능함

1) 부천원미경찰서 전용시설

가) 업무시설

부천원미경찰서 전용 업무시설은 경찰서 및 형사기동대 정원을 기준으로 '순사무실'과 '순사무실 외'로 구분하여 규모를 검토하였다. '대안'의 순사무실 규모는 「경찰관서 설계기준」(2021)의 '경찰관서 청사취득 및 배정 면적기준'을 적용하였다. 경찰서장실은 경찰시설 기준에 따라 80㎡를 반영하고 과장 집무실은 부천원미서 현 조직상 과장 11명과 형사기동대 팀장 1명에 대해 총 12개 실을 반영하여 사업계획안 대비 90㎡ 감소한 360㎡를 반영하였다. 부서 업무 유형에 따라 행정업무와 수사조사 부서를 구분하여 기준 면적을 반영한 결과 행정업무부서는 182㎡ 감소하고 수사조사부서는 290㎡ 증가하였다. 정원 외 인원의 업무공간은 인원 및 근무형태 변동이 없을 것으로 판단되는 무기계약직 7명에 대해 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」의 정원 외 근무자 배정면적 기준(5㎡/인)을 반영하였다. 검토 결과, 순사무실 대안 규모는 3,944㎡로 사업계획안 3,891.0㎡에서 53㎡ 증가하였다.

〈표 III-20〉 부천원미경찰서 업무시설 중 순사무실 대안 규모

구분	사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	산출기준	
순 사 무 실	서장실	80.0	80.0	-	1	• 총경(경찰서장실): 80㎡
	과장실	450.0	360.0	-90.0	12	• 경정(과장실): 30㎡ ※ 경찰서 과장(11명)+형사기동대 팀장(1명)
	행정업무부서	1,211.0	1,029.0	-182.0	147	• 근무자 수×7㎡ ※ 경찰서 행정업무 근무자
	수사조사부서	2,150.0	2,440.0	290.0	244	• 근무자 수×10㎡ ※ 경찰서 수사업무 근무자(224명)+ 형사기동대(20명)
	정원 외 인원 업무공간	-	35.0	35.0	7	• 「2024년도 국유재산 관리기금 공용재산 취득사업계획안 작성지침」 정원 외 근무자 기준 적용 → 근무자 수×5㎡(무기계약직 7명)
	소계	3,891.0	3,944.0	53.0	-	-

자료: 연구진 작성

순사무실 외 시설 중 업무자료실은 경찰서 최소기준 33㎡를 반영하고, 진술녹화실 및 진술녹화모니터실은 수사업무 근무자 및 형사기동대 인원 총 244명을 적용하여 기준 산식에 따라 산출하였다. 피의자대기실의 경우 해당되는 8개 과에 설치하는 기준으로 반영하였으며, 민원실, 상황실은 형사기동대를 포함한 본서 근무 인원을 기준으로 산출하였다. 정보화교육장은 1급서 기준 25명을 수용하는 기준을 적용하였다. 검토 결과 순사무실 외 시설 대안 규모는 1,630.1㎡로 사업계획안 1,700.0㎡에서 69.9㎡ 감소하였다.

〈표 Ⅲ-21〉 부천원미경찰서 업무시설 중 순사무실 외 시설 대안 규모

구분	사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	산출기준	
순 사 무 실 외	업무자료실	33.0	33.0	-	1	• 경찰서 최소 기준 33㎡(10평) 일괄 적용
	진술녹화실	231.0	264.0	33.0	244	• 1실: 11㎡, 수사관 10명당 1실 → 11㎡×24=264㎡ ※ 경찰서 순수 수사업무 근무자+ 형사기동대(20명) 포함
	진술녹화모니터실	210.0	240.0	30.0	244	• 1실: 10㎡, 수사관 10명당 1실 → 10㎡×24=240㎡ ※ 경찰서 순수 수사업무 근무자+ 형사기동대(20명) 포함
	피의자(피해자), 참고인 대기실	120.0	120.0	-	8	• 과별 5명 기준, 피의자(피해자)×3㎡ → 8과×5명×3㎡=120㎡ ※ 8개 부서(수사 1, 수사2, 형사 1, 형사2, 형사 당직, 여성청소년, 교통, 형사기동대)
	민원실	280.0	280.0	-	404	• 300~400명 미만: 280㎡, 400명 이상 10명마다 2㎡ 가산 ※ 본서 근무자(경찰서+형사기동대)
	유치장	576.0	443.1	-132.9	1	• 유치장설계표준규칙, 광역유치장: 576㎡ ※ 공용면적 132.9㎡ 제외
	상황실(지령실)	175.0	175.0	-	404	• 400~600명 미만: 175㎡ ※ 본서 근무자(경찰서+형사기동대)
	정보화교육장	75.0	75.0	-	25	• 지방청(교육인원×3㎡) → 3㎡×25=75 ※ 1급서 교육인원 25명 적용
	소계	1,700.0	1,630.1	-69.9	-	-

자료: 연구진 작성

「경찰관직무집행법」 제9조에 따르면 경찰서에는 미결 수용시설의 하나인 유치장을 두도록 하고 있다. 본 검토는 법령과 경기남부경찰청에서 제시한 자료를 종합적으로 고려하여 유치장 설치유형과 규모를 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.

사업계획안은 유치장 유형을 ‘광역유치장’으로 계획하고 있다. 경찰관서 유치장 설치기준인 경찰청예규 「유치장 설계 표준규칙」에 따르면 일일 평균 수용인원이 16명 이하, 최다 수용인원 27명 이하인 경우 광역유치장을 설치하도록 하고 있다. 따라서 부천원미경찰서 유치장 운영현황을 확인한 결과, 일일 평균 수용인원 13명(’25. 7.), 최다 수용인원 23명(’25. 6.)으로, 일반유치장 기준 일일 평균 8명 이하, 최다 12명 이하 범위를 초과하고 있어 광역유치장 설치 대상에 해당하는 것으로 판단하였다.

〈표 III-22〉 2025년 부천원미경찰서 유치장 운영 현황

(단위: 명)

구분	일일 평균 수용인원	최다 수용인원	
2025년	1월	6	15
	2월	10	19
	3월	10	20
	4월	11	19
	5월	9	14
	6월	12	23
	7월	13	18

자료: 경기남부경찰청, 「경기남부 부천원미경찰서 사업적정성 추가 검토 자료」, 2025. 8.를 참고하여 연구진 재구성

「유치장 설계 표준 규칙」에서 제시하는 광역유치장 시설 표준 규격은 576㎡(24m×24m)이나²⁶⁾ 복도, 화장실, 계단 등 공용면적이 포함되어 있으므로 공용면적을 제외한 전용면적만을 반영하고자 한다. 「경찰관서 설계기준」의 공용면적 산출기준은 전용면적의

26) 「(경찰청)유치장 설계 표준 규칙」(경찰청예규 제639호, 2025. 6. 3. 일부개정) [별도2] 광역유치장 평면도

30%이므로, 유치장의 전용면적과 공용면적 비율을 100대 30으로 나누어 다음 <표 III-23>과 같이 산출하였으며, 따라서 사업계획안 576㎡ 대비 132.9㎡ 감소하였다.

<표 III-23> 광역유치장의 전용 및 공용 면적 구성

(단위: %, ㎡)

구분		비율	시설면적	비고
광역유치장	전용면적	100%	443.1	-
	공용면적	30%	132.9	-
	합계면적	130%	576.0	-

자료: 연구진 작성

부천원미경찰서 전용 업무시설 대안 규모 검토 결과를 종합하면, 사업계획안 대비 16.9㎡ 감소한 5,574.1㎡로 산정되었다. 면적 감소의 주된 원인은 사업계획안 대비 정원의 감소, 유치장 공용면적 제외 등에 따른 것이다.

<표 III-24> 부천원미경찰서 업무시설 대안 규모 종합

(단위: ㎡)

구분	사업계획안(A)	대안(B)	증감(C=B-A)	비고
순사무실	3,891.0	3,944.0	53.0	-
순사무실 외	1,700.0	1,630.1	-69.9	-
업무시설 계	5,591.0	5,574.1	-16.9	-

자료: 연구진 작성

나) 편의시설

부천원미경찰서에서 전용으로 사용하는 편의시설은 종교단체 및 협의회 공간이다. 본 검토에서는 종교단체 및 협의회 공간의 설치 근거와 이용 현황을 고려하여 대안 규모에서 제외하였다. 종교단체 시설의 경우 24시간 경찰서 내에 상주하는 전·의경을 위한 시설이었던 것으로 추정되나, 전·의경제도가 폐지²⁷⁾된 현 상황에서는 그 필요성과 설치 근거가 미흡하다고 판단하였다. 협의회실의 경우 경찰 및 청소년 관련 단체의 정기 모임 및 행사 목적으로 사용 중이나 시설 이용 빈도 등 시설 이용 현황으로 볼 때 필요시 대강당, 회의실 등을

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

활용할 수 있다고 판단하여 미반영하였다. 그 결과 대안 규모는 사업계획안 대비 186.0㎡ 감소하였다.

〈표 Ⅲ-25〉 부천원미경찰서 편의시설 대안 규모

(단위: ㎡)

구분		사업계획안(A)	대안(B)	증감 (C=B-A)	수량 (인)/(부)/(실)	산출기준
편의 시설	종교단체	120.0	-	-120.0	-	• 1실: 40㎡ → 시설 규모 제외
	협의회	66.0	-	-66.0	-	• 1실: 33㎡ → 시설 규모 제외
편의시설 계		186.0	-	-186.0	-	-

자료: 연구진 작성

다) 저장보관시설

「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 문서고, 비품창고, 소모품창고의 규모는 순사무실 면적의 7%, 피복창고는 직원 1인당 0.17㎡를 적용하고, 수사 및 과학수사, 경무, 생활안전 등 경찰 업무 분류에 따른 저장·보관시설은 정해진 기준 면적을 반영하였다. 검토 결과, 대안의 저장보관시설 규모는 1,626.7㎡로 사업계획안 1,623.3㎡ 대비 3.4㎡ 증가하였으며, 이는 순사무실면적 증가에 따른 것이다.

〈표 Ⅲ-26〉 부천원미경찰서 저장보관시설 대안 규모

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	산출기준
저 장 보 관 시 설	문서고	272.4	276.1	3.7	-	• 순사무실면적×7% → 3,944㎡×7%=276.1㎡
	비품창고	272.4	276.1	3.7	-	• 순사무실면적×7% → 3,944㎡×7%=276.1㎡
	소모품창고	272.4	276.1	3.7	-	• 순사무실면적×7% → 3,944㎡×7%=276.1㎡
	피복창고	143.1	135.5	-7.6	797	• 직원 수×0.17㎡ → 797×0.17㎡=135.5㎡ ※ 본서+지역관서 근무자 (경찰서+형사기동대)

〈표 III-26〉의 계속

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	산출기준	
저 장 보 관 시 설	수사+ 과학수사	영치물압수보관실	20.0	20.0	-	1	• 1실: 20㎡
		수사자료(송치)실	34.0	34.0	-	1	• 1실: 34㎡
		증거분석(보관)실	83.0	83.0	-	1	• 1실: 83㎡
		소계	137.0	137.0	-	-	-
	경무	문서보관실	28.0	28.0	-	1	• 1실: 28㎡
		지출서류보관실	32.0	32.0	-	1	• 1실: 32㎡
		물품보관실	60.0	60.0	-	1	• 1실: 60㎡
		소계	120.0	120.0	-	-	-
	생활안전	즉결 유실물보관실	15.0	15.0	-	1	• 1실: 15㎡
		압수물보관실	52.0	52.0	-	1	• 1실: 52㎡
		자료, 장비보관실	60.0	60.0	-	1	• 1실: 60㎡
		소계	127.0	127.0	-	-	-
	정보기록보관실	74.0	74.0	-	1	• 1실: 74㎡	
	경비 장비, 물품보관실	145.0	145.0	-	1	• 1실: 145㎡	
	무기· 탄약	민간소유총포실	30.0	30.0	-	1	• 1실: 30㎡
		화학보관실	30.0	30.0	-	1	• 1실: 30㎡
소계		60.0	60.0	-	-	-	
저장시설 계		1,623.3	1,626.7	3.4	-	-	

자료: 연구진 작성

라) 부천원미경찰서 전용시설 규모 검토 결과

부천원미경찰서 전용시설의 대안 규모 검토 결과 7,200.8㎡로 사업계획안 7,400.3㎡ 대비 199.5㎡ 감소하였다. 주요 검토 내용으로 최신 정원 반영, 유치장 공용면적 제외, 편의 시설 중 종교단체, 협의회실 미반영 등이 있다.

〈표 III-27〉 부천원미경찰서 전용시설 검토 결과

(단위: ㎡)

구분		사업계획안(A)	사업계획 적정성 검토		
			대안(B)	증감(B-A)	
부천원미 경찰서	업무시설	순사무실	3,891.0	3,944.0	53.0
		순사무실 외	1,700.0	1,630.1	-69.9
		소계	5,591.0	5,574.1	-16.9
	편의시설	186.0	-	-186.0	
	저장시설	1,623.3	1,626.7	3.4	
경찰서 전용 시설 계		7,400.3	7,200.8	-199.5	

자료: 연구진 작성

2) 기동순찰대 전용시설

기동순찰대 전용시설 면적은 예비타당성조사 면제사업 신청 단계의 자체 조정안을 준용 하되, 「경찰관서 설계기준」(2021)의 ‘경찰관 기동대 시설면적 기준’에 따라 세부시설 규모의 적정성을 검토하였다. 주무부처 제출자료에 따르면 기동순찰대 인원은 기동순찰대장 1명, 대원 96명, 총 97명으로 구성되며, 이는 사업계획안의 96명과 차이가 있다. 따라서, 인원 규모를 기준으로 산출하여야 하는 사무실과 저장시설 중 장비창고, 물품창고 규모를 재산 정하였고, 사무시설 중 행정실은 사무실과 기능이 중복되는 것으로 판단되어 대안 규모에서 제외하였다. 그 외 부대시설 중 차고는 사업계획안을 준용하였다. 검토 결과를 종합하면 대안 규모는 930.0㎡로 사업계획안 931.8㎡에서 1.8㎡ 감소하였다.

〈표 III-28〉 기동순찰대 전용시설 대안 규모

구분	사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준	
사무 시설	기동순찰대장실	30.0	30.0	-	1	• 경정급: 30㎡(기동순찰대장 1명)
	행정실	14.0	0.0	-14.0	-	• 시설 규모 검토 대상에서 제외 (사무실과 기능 중복)
	사무실	592.2	604.8	12.6	96	• 전체인원×6.3㎡ ※ 기동순찰대원 96명(팀장 제외)
	상담실	15.0	15.0	-	1	• 제대당 15㎡×1개
	소계	651.2	649.8	-1.4	-	-

〈표 III-28〉의 계속

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
부대 시설	차고	214.1	214.1	-	-	• 출동버스3·트럭 1대×42.3㎡, 승합 1대×20㎡, 지휘차 1대×15㎡, 운전요원 대기실 6명×1.65㎡
	소계	214.1	214.1	-	-	-
저장 시설	장비창고	31.7	32.0	0.3	97	• 전체인원×0.33㎡
	물품창고	31.7	32.0	0.3	97	• 전체인원×0.33㎡
	문서고	3.1	2.1	-1.0	-	• 사무시설(기동대장실, 행정실)×7% → 30㎡×7%=2.1㎡
	소계	66.5	66.1	-0.4	-	-
기동순찰대 전용 시설 계		931.8	930.0	-1.8	-	-

자료: 연구진 작성

3) 공동 사용시설

부천원미경찰서, 형사기동대, 기동순찰대를 통합청사로 조성하면서 공동으로 사용 가능한 시설을 파악하여 적정 규모를 산정하였다.

가) 업무시설

공동 사용 업무시설은 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 경찰서, 형사기동대, 기동순찰대가 공동으로 사용할 수 있는 대강당, 대회의실, 소회의실, 사격장에 대하여 해당되는 정원을 적용하여 적정 규모를 산정하였다. 기동순찰대 시설 규모 자체 조정안에서는 대회의실 27㎡, 소회의실 50㎡의 면적을 별도로 계획하고, 상무관은 경찰서 시설면적에 포함하는 것으로 제시하였다. 그러나 본 검토에서는 통합청사 조성으로 대강당 및 회의 공간을 효율적으로 활용할 수 있다고 판단, 기동순찰대를 총 사용인원에 추가하여 해당 면적을 재산출하였다. 이때 소회의실은 부서별 사용인원과 관계없이 동일한 규모기준을 제시한 경찰관서 시설면적 기준이 아닌 사용인원을 기준으로 산출하는 정부청사시설기준을 적용하여 규모의 적정성을 확보하고자 하였다. 상무관의 경우 기동순찰대 시설기준에 포함되어 있으나 자체 조정안을 준용하여 경찰서 시설을 같이 사용하는 것으로 보았다. 사격장의 경우 기동대 시

설면적기준에는 없는 시설이나 실질적으로는 공동으로 사용하는 훈련시설로 판단하여 공동 사용시설로 분류하였으며, 기동순찰대 인원 포함 여부와 관계없이 기준이 되는 최대 인원 600명 이상에 해당되므로 최대 면적 570㎡를 반영하였다. 검토 결과를 종합하면, 대안의 공동 업무시설은 2,293.7㎡로 사업계획안 2,644.0㎡ 대비 350.3㎡ 감소하였다.

〈표 III-29〉 공동 사용 업무시설 대안 규모

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
업 무 시 설	순사무실 외					
	대강당	618.0	653.0	35.0	894	• 400~600명 미만: 450㎡, 10명마다 7㎡ 가산 → 450㎡+29×7=653㎡ ※ 경찰서+형사기동대+기동순찰대 (지역관서 포함)
	대회의실	186.0	189.0	3.0	501	• 100~200명 미만: 99㎡, 10명마다 3㎡ 가산 → 99㎡+30×3=189㎡ ※ 경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
	소회의실	750.0	386.7	-363.3	501	• 20명 미만: 50㎡, 1명 증가마다 0.7㎡ 가산 ※ 정부청사 시설기준표 ※ 경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
	상무관	520.0	495.0	-25.0	797	• 400~600명 미만: 400㎡, 10명마다 5㎡ 가산 → 400㎡+19×5=495㎡ ※ 자체 조정안 준용(기동순찰대 미반영) ※ 경찰서+형사기동대(지역관서 포함)
사격장	570.0	570.0	-	797	• 400~600명 미만(10개 사로): 570㎡ ※ 경찰서+형사기동대(지역관서 포함)	
업무시설 계		2,644.0	2,293.7	-350.3	-	-

자료: 연구진 작성

나) 편의시설

경찰서, 형사기동대, 기동순찰대가 공동으로 사용할 수 있는 시설인 직원휴게실, 목욕실, 체육실, 관복보관 및 탈의실에 대해서는 변경된 정원과 각 시설의 사용인원을 적용하여 적정 규모를 검토하였다. 여경 및 여직원 휴게실의 경우 현재 본서에만 90명의 여직원이 근무

무하고 있으나 향후 경기남부청 소속 여직원의 근무 가능성을 고려하여 공동사용 면적으로 분류하였으며, 해당 시설은 경찰관서 시설 면적 기준에 17인에서 24인 기준 54㎡ 외에 해당 인원 초과 시 기준이 부재하므로 54㎡를 준용하였다. 목욕실은 경찰서, 형사기동대, 기동순찰대 전체 인원 501명 기준 200㎡로 사업계획안과 동일하다. 공동 편의시설 대안 규모는 총 783.6㎡로 사업계획안 대비 2.8㎡ 증가하였다.

〈표 III-30〉 공동 사용 편의시설 대안 규모

구분	사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준	
편 의 시 설	직원휴게실	114.1	114.8	0.7	501	• 9.9㎡+(정원-24인)×0.22㎡=114.8㎡ ※경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
	여경·여직원 휴게실	54.0	54.0	-	90	• 17~24인 기준: 54㎡
	목욕실(남, 녀)	200.0	200.0	-	501	• 400~600명 미만 : 200㎡ ※경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
	체육실	138.8	139.2	0.4	501	• 75㎡+(정원-100)×0.16㎡=139.2㎡ ※경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
	관복보관 및 탈의실	273.9	275.6	1.7	501	• 직원 수×0.55㎡ ※경찰서+형사기동대+기동순찰대(본서)
편의시설 계	780.8	783.6	2.8	-	-	

자료: 연구진 작성

다) 정보통신시설

통합청사로서 정보통신시설은 공동 사용이 가능하다고 판단하여 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 통신장비실, 전산장비실, 보안실 기준면적을 반영하고, 자체조정안에 따른 기동순찰대 통신전산장비실 면적 10㎡를 준용하였다.

〈표 III-31〉 공동 사용 정보통신시설 대안 규모

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
정보통신 시설	통신장비실	40.0	40.0	-	8	• 장비 1조×5㎡(8조)
	전산장비실	50.0	50.0	-	10	• 전산기 수×5㎡(10수)
	기동대 통신전산장비실	10.0	10.0	-	-	• 통신 1조(5㎡)+전산기 1수(5㎡) ※ 자체 조정안 준용
	보안실	33.0	33.0	-	1	• 1실 : 33㎡(1실)
정보통신시설 계		133.0	133.0	-	-	-

자료: 연구진 작성

라) 저장보관시설

저장보관시설 중 경찰서, 형사기동대, 기동순찰대가 공동으로 사용할 수 있는 시설인 무기고, 탄약고에 대하여 적정 규모를 검토하였다. 무기고는 전체 인원을 기준으로 「경찰관서 설계기준」(2021)에 따른 산출기준에 따라 산정하고, 탄약고는 경찰서 시설면적을 활용하는 자체조정안을 준용하였다. 대안 규모는 94.5㎡로 사업계획안 대비 2.0㎡ 감소하였다. 이는 무기고 면적 산정 시 적용한 정원의 차이에 따른 것이다.

〈표 III-32〉 공동 사용 저장보관시설 대안 규모

구분			사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
저장 보관 시설	무기탄약	무기고	76.5	74.5	-2.0	894	• 400~600명 미만 : 60㎡, 10명마다 0.5㎡ 가산 → 60㎡+29×0.5=74.5㎡ ※ 경찰서+형사기동대+기동순찰대 (지역관서 포함)
		탄약고	20.0	20.0	-	1	• 1실: 20㎡ ※ 자체 조정안 준용 (경찰서 시설면적에 포함)
저장보관시설 계			96.5	94.5	-2.0	-	-

자료: 연구진 작성

마) 관리시설

「경찰관서 설계기준」(2021)에 따라 경찰서와 기동순찰대에는 정문안내소, 당직실, 청소 관리 용역사무실을 설치하도록 하고 있으나 통합청사로 조성하는 경우 각각 설치할 필요가 없다. 따라서 경찰서 급지 1급서 기준 면적을 반영한 사업계획안과 기동순찰대의 해당시설 면적을 제외한 자체조정안을 준용하였다.

〈표 III-33〉 공동 사용 관리시설 대안 규모

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
관리 시설	정문안내소	15.0	15.0	-	1	• 1실: 15㎡
	당직실	160.0	160.0	-	1	• 경찰서 1급서: 160㎡
	청소관리 용역사무실	18.0	18.0	-	1	• 경찰서 1급서: 18㎡
관리시설 계		193.0	193.0	-	-	-

자료: 연구진 작성

바) 보조시설

보조시설 중 식당에 대해 사업계획안은 400명 이상 600명 미만에 해당하는 규모 기준 575㎡를 반영하였다. 본서에 근무하는 경찰서, 형사기동대, 기동순찰대를 포함하는 본서 근무 인원이 600명 미만에 해당하므로 사업계획안에서 제시한 규모는 적정하다고 판단된다. 기동순찰대 자체조정안에서도 같은 이유로 별도의 식당 규모를 반영하지 않았다.

〈표 III-34〉 공동 사용 보조시설 대안 규모

구분		사업 계획안(A) (㎡)	대안(B) (㎡)	증감 (C=B-A) (㎡)	수량 (인)/(부) /(실)	재산출기준
보조 시설	식당	575.0	575.0	-	501	• 400~600명 미만: 575㎡ ※ 본서 근무자 (경찰서+형사기동대+기동순찰대)
보조시설 계		575.0	575.0	-	-	-

자료: 연구진 작성

사) 공동 사용시설 규모 검토 결과

공동 사용시설의 대안 규모 검토 결과, 사업계획안 대비 349.5㎡ 감소하였다. 주요 사유는 최신 정원을 적용하고 정부청사시설기준을 반영하여 회의실 규모를 산출하였기 때문이다.

〈표 III-35〉 공동 사용시설 검토 결과 종합

(단위: ㎡)

구분	사업계획안(A)	사업계획 적정성 검토		
		대안(B)	증감(B-A)	
공동 사용 시설	업무시설	2,644.0	2,293.7	-350.3
	편의시설	780.8	783.6	2.8
	정보통신시설	133.0	133.0	-
	저장보관시설	96.5	94.5	-2.0
	관리시설	193.0	193.0	-
	보조시설	575.0	575.0	-
공동사용시설 면적 계		4,422.3	4,072.8	-349.5

자료: 연구진 작성

4) 시설관리 및 기타시설

「경찰관서 설계기준」(2021)은 경찰관서 청사의 공용시설을 기계실·전기실·발전기실 등 시설관리 부분과 계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등 기타시설로 구분하고 규모 기준을 제시하고 있다. 따라서 본 통합청사의 시설관리 부분은 전용면적 규모에 따라 제시된 기준면적을 적용하고, 계단실·EV홀·복도·화장실·로비 등의 공용면적은 전용면적의 30% 기준을 반영하였다.

먼저 시설관리 부분 규모 검토를 위해 사업계획안의 전용면적을 산출하였다. 그 결과, 경찰서 및 기동순찰대 전용시설과 공동사용시설을 포함한 대안의 전용면적은 12,203.6㎡이다. 따라서 시설관리 부분은 사업계획안과 마찬가지로 전용면적 15,000㎡ 이하에 해당 하는 기준면적 934.0㎡를 반영하였다.

〈표 III-36〉 사업계획안 및 대안의 전용면적

(단위: m²)

구분		전용면적	비고
사업 계획안	부천원미경찰서 전용시설	7,400.3	형사기동대 포함
	기동순찰대 전용시설	931.8	-
	공동사용시설	4,422.3	-
	소계	12,754.4	-
대안	부천원미경찰서 전용시설	7,200.8	형사기동대 포함
	기동순찰대 전용시설	930.0	-
	공동사용시설	4,072.8	-
	소계	12,203.6	-

자료: 연구진 작성

전용면적의 30%를 기준으로 기타시설 규모를 산출한 결과 대안은 3,661.1m²로 사업계획안 5,719.6m² 대비 2,058.5m² 감소하였다. 대안의 감소폭이 큰 것은 사업계획안의 경우 지하주차장을 포함하는 면적을 전용면적으로 하여 기타시설 면적을 산출하였기 때문이다.

시설관리 및 기타시설 규모 검토 결과를 종합하면 대안 규모 4,595.1m²로, 사업계획안 6,653.6m² 대비 2,058.5m² 감소하였다.

〈표 III-37〉 시설관리 및 기타시설 대안 규모

(단위: m²)

용도	시설명	사업 계획안 (A)	대안			
			전용 면적	재산출 기준	대안(B)	증감 (B-A)
시설 관리	기계실	600.0	12,203.6	전용면적 15,000m ² 이하: 600	600.00	-
	전기실	280.0	12,203.6	전용면적 20,000m ² 이하: 280	280.00	-
	발전기	54.0	12,203.6	전용면적 15,000m ² 이하: 54	54.00	-
	소계	934.0	-	-	934.0	-
기타 시설	계단실·EV홀·복도· 화장실·로비 등	5,719.6	12,203.6	전용면적의 30%	3,661.1	-2,058.5
	소계	5,719.6	-	-	3,661.1	-2,058.5
계(공용시설)		6,653.6	-	-	4,595.1	-2,058.5

자료: 연구진 작성

5) 주차규모 검토

주무부처에서는 사업계획안 제출 당시 총 184대에 해당하는 지하주차장 규모를 계획하였으나, 질의 답변 자료를 통해 주차대수 추가 확보 필요성에 대해 추가 근거를 제시하였다. 법정 주차대수를 177대로 재산출하고, 실질적인 주차소요로 민원인 주차 40대, 본서관용차량 46대, 지구대 및 파출소 피의자 호송 및 인치를 위한 주차구역 5대, 경찰서 본서 인원 주차수요 185대, 형사기동대 21대, 기동순찰대 53대 등 총 350대를 제시하였으며, 이 중 지하주차장은 300대, 지상주차장은 50대 규모의 반영을 요구하였다.²⁸⁾

〈표 III-38〉 사업계획안 및 변경요구안의 주차 규모

구분		사업계획안		변경요구안	
		법정 주차대수 (200㎡당 1대)	계획주차대수 (법정 200% 이내)	법정 주차대수 (100㎡당 1대)	계획주차대수 (법정 200% 이내)
사업 계획안	지하주차장	94대	184대	177대	300대
	지상주차장	-	-	-	50대
	소계	94대	184대	177대	350대

자료: 연구진 작성

본 검토에서는 시설규모에 반영되는 지하주차장의 적정규모를 검토하기 위해 먼저 법정 주차기준을 검토하였다. 「부천시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따르면 업무시설(공공업무 시설)의 경우 시설면적 100㎡당 1대의 부설주차장을 확보하도록 하고 있다.

「부천시 주차장 설치 및 관리 조례」 [시행 2025.5.19.][경기도부천시조례 제4209호, 2025.5.19., 일부개정] [별표 2] 부설주차장의 설치기준(제22조제1항, 제30조, 제32조, 제35조 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 100㎡당 1대

28) 경기남부경찰청, 제1차 질의 및 답변 자료, 2025. 4. 18.

또한, 「도시교통정비 촉진법」 및 같은 법 시행령에 따라 연면적 7,000㎡ 이상의 공공업무시설은 교통영향평가 대상에 해당하므로 본 사업은 향후 인허가 단계에 교통영향평가를 고려한 적정 주차대수 확보를 고려할 필요가 있다.

「도시교통정비 촉진법 시행령」
 [시행 2025.1.10.][대통령령 제35164호, 2024.12.31., 일부개정]

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 7,000㎡ 이상)

「총사업비관리지침」 제93조에서도 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.

총사업비 관리지침
 [시행 2025. 2. 19.] [기획재정부훈령 제770호, 2025. 2. 19., 일부개정]

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

② 부설주차장 면적은 당해 청사에의 대중교통에 의한 접근성, 업무용 차량 보유대수, 비상근무자를 위한 주차 수요 등을 종합적으로 고려하여 결정하되, 원칙적으로 법정주차대수의 2배 이내, 지하주차장의 경우 지하 2층 이내로 한다. 다만, 「도시교통정비 촉진법」 및 해당지역 「조례」 등에 의거 실시한 교통영향평가에 따라 조정할 수 있다.

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

따라서 본 검토에서는 「총사업비관리지침」, 「부천시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 법정 주차대수의 2배 범위 내에서 적정 주차규모를 검토하고, 교통영향평가를 감안하여 유사사례 주차계획을 참고하였다.

법정 주차대수 검토 결과, 사업계획안과 대안의 법정 주차대수는 각각 194대, 168대이며, 「총사업비관리지침」에 따라 법정 주차대수의 2배인 각각 388대, 336대 이내의 범위로 계획하여야 한다. 교통영향평가에 따른 주차대수 조정이 필요하나, 현 단계에서는 실질적인 교통영향평가 결과를 반영하기 어려우므로 최근 동향을 반영하기 위해 유사사례의 부설

주차장 계획을 참고하고자 하였다. 조사 대상은 교통영향평가 대상 규모에 해당하고 입지 여건이 부천원미경찰서와 유사한 사례로, 경기·인천권 도심지에 위치하는 최근 5년, 즉 2021년 이후 준공된 총 6개의 경찰서이다. 대상 경찰서의 부설주차장 계획을 검토한 결과, 평균 법정 주차대수 197% 해당하는 주차대수를 확보하고 있었다.

〈표 III-39〉 경기·인천지역 유사사례 주차계획 검토 결과

(단위: 대, %)

구분		법정주차대수(A)	계획주차대수(B)	법정 대비 비율(B/A)
경기도	남양주북부경찰서	99	165	167
	부천소사경찰서	103	207	201
	용인수지경찰서	101	202	200
인천시	남동경찰서	139	271	195
	영종경찰서	132	260	197
	검단경찰서	114	252	221
평균				197

자료: 연구진 작성

경찰서 유사사례의 법정 주차대수 대비 부설주차장 확보비율 197%를 적용하면 본 사업의 부설주차장 규모는 사업계획안 382대, 대안 331대이다. 이는 「총사업비관리지침」에서 제시하는 법정 주차대수의 2배 이내에도 부합하므로 본 검토의 부설주차장 전체 대수로 적용하고자 한다.

〈표 III-40〉 교통영향평가를 감안한 대안의 부설주차장 규모

(단위: 대)

기준면적(㎡)	법정주차대수	유사사례 부설주차장 규모 준용 (법정 197%)	비고
16,798.7	168	331	법정 1대/100㎡

자료: 연구진 작성

다음으로 시설 규모에 반영되는 지하주차장 규모 검토가 필요하며 이를 위해서는 본 사업대상지와 건축계획 여건을 고려하여 전체 주차대수를 지상과 지하로 구분하여야 한다. 본 검토에서는 지하주차장을 적정한 수준으로 반영하기 위해 지상 주차대수를 제외한 잔여 대수를 수용할 수 있는 규모를 대안으로 반영하고자 한다. 먼저 부지 면적 중 주차 가능한

공간 규모를 확인하기 위해 대안의 건축면적, 법정 조경 및 공개공지 면적과 함께 유사사례를 참고하였다.

건축면적은 다음과 같이 산출하였다. 지하주차장을 제외한 대안의 건축연면적은 16,798.6㎡이며 별도로 배치될 가능성이 높은 정문안내소, 기동대차고, 무기·탄약시설 면적을 제외한 본관 연면적은 15,481.0㎡이다. 지상7층 규모를 계획하고 있음을 감안할 때 층별 바닥면적은 2,211.6㎡이고 본관과 정문안내소, 기동대차고, 무기·탄약시설 면적을 합산한 건축면적은 2,595.2㎡로 추정할 수 있다.

〈표 III-41〉 대안의 건축면적 추정 결과

(단위: ㎡)

구분	본관	기동대차고	정문안내소	무기탄약고	건축면적 합계
바닥면적	2,211.6	214.1	15.0	154.5	2,595.2

주: 본관의 건축규모는 사업계획안과 동일하게 지상 7층으로 가정함

조경면적은 다음과 같이 추정하였다. 「부천시 건축조례」 제23조 제1항에서 건축연면적 2,000㎡ 이상인 경우 부지면적의 15% 이상을 확보하도록 규정하고 있다. 그러나 조경면적의 경우 법정 면적의 50% 이내 범위에서 옥상조경을 인정하고 있어 실제와 차이가 있을 수 있고 부지면적에 여유가 있는 경우 법정면적을 크게 상회하는 사례도 있다. 따라서 법정 비율을 적용하는 것이 불합리하다는 판단에서 유사사례를 참고하고자 하였다. 최근 5년간 준공하였거나 또는 설계가 완료된 경찰서 사업 중 본 사업과 유사한 입지여건의 9개 사례를 조사한 결과 조경면적 비율은 부지면적의 평균 21.9%에 해당하여 법정 비율을 상회하고 있었다. 따라서 본 사업의 조경면적도 유사사례의 비율을 적용하여 2,012.2㎡를 반영하였다.

부천시 건축조례

[시행 2025. 5. 19.] [경기도부천시조례 제4207호, 2025. 5. 19., 일부개정]

제23조(대지의 조경) ① 법 제42조에 따라 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. <개정 2013.05.13.>

1. 연면적(같은 대지안에 두동 이상의 건축물이 있으면 이들 연면적의 합계로 한다. 이하 이 조에서 같다)이 **2천제곱미터 이상인 건축물: 대지면적의 15퍼센트 이상. 다만, 5천제곱미터 이상으로 사업승인대상 공동주택은 20퍼센트 이상** <이하 생략>

〈표 III-42〉 유사사례의 조경면적 비율 조사

(단위: ㎡, %)

구분	대지면적	조경면적	조경비율	
경기도	남양주북부경찰서(2021)	14,633.0	3,646.9	24.9
	부천소사경찰서(2022)	12,200.0	2,526.7	20.7
	여주경찰서(2024)	13,027.9	2,811.8	21.6
	수원팔달경찰서(2024)	15,052.0	3,862.3	25.7
	가평경찰서(2025)	6,727.0	1,043.1	15.5
	광명경찰서(2026)	11,296.6	2,620.4	23.2
	평택경찰서(2028 예정)	9,969.8	1,800.7	18.1
	용인수지경찰서(2028 예정)	14,651.0	3,664.2	25.0
인천시	남동경찰서(2022)	11,387.0	2,505.1	22.0
평균	12,104.9	2,720.1	21.9	

자료: 조달청, 공사비정보광장(<https://www.pcae.g2b.go.kr>)_2021~2024년 경찰서 신축공사

「부천시 건축조례」 제34조 제1항에 따르면 연면적의 합계가 10,000㎡ 이상 30,000㎡ 미만인 건축물에 대하여 대지면적의 7%를 공개공지로 확보하도록 하고 있다. 본 사업 대상지 면적의 7%를 반영한 공개공지 면적은 644.7㎡이다.

부천시 건축조례
[시행 2025. 5. 19.] [경기도부천시조례 제4207호, 2025. 5. 19., 일부개정]

제34조(공개공지의 확보) ① 영 제27조의2제1항 및 제2항에 따라 공개공지 또는 공개공간(이하 “공개공지등”이라 한다)을 확보하여야 하는 대상건축물 및 면적은 다음과 같다.

1. 대상건축물 : 영 제27조의2제1항제1호에 해당하는 건축물과 의료시설, 운동시설 및 위락시설로서 해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물 <개정 2014.08.18., 2015.2.16, 2022.2.7.>
2. 면적 : 제1호에 해당하는 건축물이 확보하여야 하는 공개공지등의 면적은 대지면적에 대한 다음 각 목의 비율. 다만, 영 제31조제2항에 따라 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지등의 면적에 포함하지 아니한다. <개정 2015. 2.16.>
 - 가. 연면적의 합계가 5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만: 대지면적의 5퍼센트
 - 나. 연면적의 합계가 1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만: 대지면적의 7퍼센트
 - 다. 연면적의 합계가 3만제곱미터 이상: 대지면적의 10퍼센트 (이하 생략)

전체 부지면적에서 위에서 산출한 건축면적, 조경면적, 공개공지 면적을 제외하면 지상 가용면적을 3,957.3㎡로 추정할 수 있다. 공개공지의 경우 조경면적으로 대체가 가능함에

29) 「건축법 시행령」 제27조의2 제2항에 따르면 공개공지의 면적은 조경면적으로 대체가 가능함

실성을 감안하기 위해서이다. 즉, 건축면적의 경우 실제 사례에서는 저층부가 상층부에 비해 바닥면적이 크게 계획되는 경향이 있어 건폐율이 증가할 수 있고, 또한 부지여건과 계획상의 변수에 따라 지상 가용면적 감소가 가능하다는 점을 고려한 것이다.

〈표 III-43〉 대안의 지상가용면적 추정 결과

(단위: m²)

부지면적 (A)	건축면적(B)					조경면적 (C)	공개공지 (D)	지상가용면적 (A-B-C-D)
	본관	기동대 차고	정문 안내소	무기 탄약고	계			
9,209.4	2,211.6	214.1	15.0	154.5	2,595.2	2,012.2	644.7	3,957.3

주: 조경면적은 유사사례의 평균(부지면적의 21.9%)을 적용하고 공개공지는 법정 면적을 반영함

다음으로 지상 가용면적에 가능한 주차대수를 산정하기 위해 지상주차장 조성사례를 통해 옥외주차장의 1대당 주차장 면적을 조사하였다. 7개의 지상주차장 사례조사 결과 1대당 평균 주차면적은 27.3m²이다. 이를 적용하면, 앞서 산출한 지상가용면적 3,957.3m²에 145대의 주차가 가능하다는 추정이 가능하다.

〈표 III-44〉 유사사례의 지상주차 1대당 면적 조사 결과

(단위: m²)

구분	연면적	대수	1대당 주차면적
영일대2공영주차장	2,942.0	100	29.4
죽도 공영주차장	746.8	21	35.6
칠성천공영주차장	3,347.0	121	27.7
성남시 고등지구 공영주차장	1,255.9	45	27.9
홍성읍 공영주차장	5,154.0	162	31.8
부전역 공영주차장	3,295.0	230	14.3
범일 1동 제4공영주차장	1,201.0	49	24.5
평균	2,563.1	104	27.3

자료: 부산시, 성남시, 포항시설관리공단, 홍성군청

〈표 III-45〉 대안의 지상주차 가능대수 산정

(단위: m², 대)

구분	지상가용면적	1대당 주차면적	지상주차가능대수
대안	3,957.3	27.3	145대

주: 1대당 주차면적은 유사사례의 1대당 주차면적 평균값인 27.3m² 적용

대안의 지하주차장 규모는 앞서 산출한 전체 부설주차장 대수에서 지상 주차대수를 제외한 186대를 반영하고자 하며, 「경찰관서 설계기준」(2021)에서 제시한 지하주차장 단위면적 34.3㎡를 적용한 결과 6,379.8㎡로, 이는 사업계획안 대비 68.6㎡ 증가한 규모이다.

〈표 III-46〉 대안의 지하주차장 규모 산정

(단위: 대, ㎡)

구분	계획 가능 주차대수 (법정 197%)	지상 주차대수	지하 주차대수	1대당 면적	적정 지하주차면적
대안	331	145	186	34.3 ¹⁾	6,379.8

주: 1) 경찰청 재정담당관실, 「경찰관서 설계기준」(2021. 12.)의 지하주차장 면적 기준

자료: 연구진 작성

6) 규모 검토 결과 종합

대안의 규모 검토 결과를 종합하면 총 23,178.5㎡로 사업계획안 25,719.2㎡ 대비 2,540.7㎡ 감소하였다. 사업계획안 대비 면적이 감소한 주요 요인은 최신 정원 및 정부청사시설기준 적용으로 인한 업무시설 등의 면적 조정, 통합청사로서 시설 중복의 최소화, 설치 근거가 미흡한 일부 편의시설 미반영 등과 함께 경찰관서 청사시설 면적 기준을 준수하여 공용면적을 재산출하였기 때문이다.

〈표 III-47〉 규모 검토 결과 종합

(단위: ㎡)

구분		사업계획안(A)	사업계획 적정성 검토		
			대안(B)	증감(B-A)	
전용 면적	원미 경찰서 (형사 기동대 포함)	순사무실	3,891.0	3,944.0	53.0
		순사무실 외	1,700.0	1,630.1 ³⁰⁾	-69.9
		편의시설	186.0	-	-186.0
		저장보관시설	1,623.3	1,626.7	3.4
		소계	7,400.3	7,200.8	-199.5
	기동 순찰대	사무시설	651.2	649.8	-1.4
		부대시설	214.1	214.1	-
		저장시설	66.5	66.1	-0.4
		소계	931.8	930.0	-1.8

〈표 III-47〉의 계속

(단위: m²)

구분		사업계획안(A)	사업계획 적정성 검토		
			대안(B)	증감(B-A)	
전용 면적	공동 사용 시설	업무시설	2,644.0	2,293.7	-350.3
		편의시설	780.8	783.6	2.8
		정보통신시설	133.0	133.0	-
		저장보관시설	96.5	94.5	-2.0
		관리시설	193.0	193.0	-
		보조시설	575.0	575.0	-
		소계	4,422.3	4,072.8	-349.5
전용면적 소계		12,754.4	12,203.6	-550.8	
공용 면적	기계실	600.0	600.0	-	
	전기실	280.0	280.0	-	
	발전기	54.0	54.0	-	
	계단·EV홀·복도·화장실·로비 등	5,719.6	3,661.1	-2,058.5	
	공용면적 소계	6,653.6	4,595.1	-2,058.5	
지하주차장		6,311.2	6,379.8	68.6	
합계		25,719.2	23,178.5	-2,540.7	

자료: 연구진 작성

7) 현 청사 대비 검토 결과

현 청사 대비 사업계획안 및 대안 규모를 비교하여 청사 규모의 증가 정도를 확인해 보았다.

전용면적의 경우 최신 정원 적용 및 부천 원미경찰서와 형사기동대, 기동순찰대를 포함하여 경찰관서 청사시설 면적기준 및 정부청사시설기준을 반영한 결과, 현 청사 6,543.7m² 대비 사업계획안은 6,210.7m² 증가한 12,754.4m²이고, 대안은 5,659.9m² 증가한 12,203.6m²이다. 기동순찰대는 경찰서에 통합하여 조성하는 신규 시설로 전용면적은 사업계획안 1,112.6m², 대안 940m²를 반영하였다.

전용면적을 시설 분류에 따라 살펴보면 현 청사의 업무시설은 5,499.5m²이고 사업계획안은 8,158.0m², 대안은 7,867.8m²로 현 청사 대비 각각 2,658.5m², 2,368.3m² 증가하였

30) 광역유치장 공용면적 132.9m²을 제외한 값임

다. 편의시설의 경우 현 청사는 311.4㎡이고 사업계획안 877.5㎡, 대안 783.6㎡로 현 청사 대비 각각 566.1㎡, 472.2㎡ 증가하였다. 정보통신시설은 경찰관서 청사시설 면적기준에 따라 사업계획안과 대안 모두 123㎡를 반영하였다. 저장보관시설의 경우 현 청사는 564.8㎡이고 사업계획안 1,715.3㎡, 대안은 1,721.2㎡로 현 청사 대비 각각 1,150.5㎡, 1,156.4㎡ 증가하였다. 관리시설도 경찰관서 청사시설 면적기준에 따라 사업계획안과 대안 모두 193㎡를 반영하였다. 보조시설로서 식당은 현 청사의 경우 168㎡ 규모이나, 경찰관서 청사시설 면적기준에 따라 사업계획안 및 대안 모두 575㎡를 반영하여 현 청사 대비 407.0㎡ 증가하였다.

현 청사의 공용면적은 1,296㎡이며, 통합청사의 공용면적은 사업계획안 6,653.6㎡, 대안 4,595.1㎡로 현 청사 대비 각각 5,357.6㎡, 3,299.1㎡ 증가하였다. 공용면적 중 기계실·전기실·발전기실 등 시설관리 부분은 현 청사의 경우 332.1㎡이나 사업계획안 및 대안 모두 경찰관서 청사시설 면적기준에 따라 934.0㎡를 반영하여 현 청사 대비 601.9㎡ 증가하였다. 계단실·엘리베이터홀·복도·화장실·로비 등 공용공간은 현 청사는 963.9㎡, 사업계획안 5,719.6㎡, 대안 3,661.1㎡로 현 청사 대비 각각 4,755.7㎡, 2,697.2㎡ 증가하였으며 이는 전용면적의 30%로 산출하도록 한 경찰관서 청사시설 면적기준을 적용함으로써 전용면적에 비례하여 증가한 것이다.

마지막으로 현 청사에는 지하주차장이 없으나, 사업계획안 및 대안에는 각각 6,311.2㎡, 6,379.8㎡의 지하주차장을 반영하였다.

전용면적, 공용면적, 지하주차장을 합산한 전체 연면적은 사업계획안은 25,719.2㎡, 대안은 23,178.5㎡로 현 청사 7,839.7㎡ 대비 각각 3.28배, 2.96배 규모에 해당한다.

〈표 III-48〉 현 청사 대비 사업계획안 및 대안 규모 비교

(단위: m²)

구분		현 청사 (A)	사업계획 적정성 검토				
			사업 계획안(B)	증감 (B-A)	대안(C)	증감 (C-A)	
전 용 면 적	업무 시설	순사무실	3,695.7	3,891.0	195.3	3,944.0	248.3
		순사무실 외	1,803.8	4,267.0	2,463.2	3,923.8	2,120
		계	5,499.5	8,158.0	2,658.5	7,867.8	2,368.3
	편의시설	311.4	877.5	566.1	783.6	472.2	
	정보통신시설	-	123.0	123.0	123.0	123.0	
	저장보관시설	564.8	1,715.3	1,150.5	1,721.2	1,156.4	
	관리시설	-	193.0	193.0	193.0	193.0	
	보조시설	168.0	575.0	407.0	575.0	407.0	
	기동순찰대	-	1,112.6	1,112.6	940.0	940.0	
	소계		6,543.7	12,754.4	6,210.7	12,203.6	5,659.9
공 용 면 적	기계실	332.1	600.0	601.9	600.0	601.9	
	전기실		280.0		280.0		
	발전기		54.0		54.0		
	계단·EV홀·복도· 화장실·로비등	963.9	5,719.6	4,755.7	3,661.1	2,697.2	
	소계	1,296.0	6,653.6	5,357.6	4,595.1	3,299.1	
지하주차장		-	6,311.2	6,311.2	6,379.8	6,379.8	
합계		7,839.7	25,719.2	17,879.4	23,178.5	15,338.8	

자료: 연구진 작성

IV. 비용 추정

1. 비용 추정의 개요

가. 기본 방향

본 검토에서는 「예비타당성조사 운용지침」 제16조 및 「총사업비관리지침」 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 기준 검토	• 항목별 단가 기준 및 적용 기준 검토 • 기본공사비(건축, 기계, 전기, 통신), 시설부대경비 산정방식 검토
III	총사업비 추정 (검토안, 대안)	• 단가적용 유형별 공사비 추정 • 공사비를 기초로 시설부대경비 등 산정
IV	총사업비 추정 종합	• 요구안과 본 검토에서 추정된 비용의 종합

자료: 연구진 작성

나. 총사업비 항목

1) 사업계획안

사업계획안의 총사업비는 83,069백만원이며 공사비, 보상비, 시설부대경비로 구성된다. 이 중 공사비는 75,353백만원으로 기본공사비와 철거비, 인증수수료 등 추가비용으로 구성된다. 시설부대경비는 7,716백만원으로 설계비, 감리비, 시설부대비로 구분하였고, 이 중 설계비는 기본설계비, 추가설계비, 실시설계비의 항목으로 분류하고 있다. 보상비의 경우 현 청사가 위치한 부지를 활용하는 재건축사업이므로 해당 비용은 반영하지 않았다.

〈표 IV-2〉 사업계획안의 총사업비 세부내역

(단위: 백만원)

구분	금액	비고
총사업비	83,069	공사비+보상비+시설부대비
1. 공사비	75,353	
1-1. 기본공사비	73,917	• 연면적×2,874천원/㎡
1-2. 추가비용	1,436	• 철거비: 1,432, BF인증수수료: 4
2. 보상비	-	• 현부지 재건축
3. 시설부대경비	7,716	
3-1. 설계비	3,565	• 기본설계비: 1,191, 추가설계비: 588, 실시설계비: 1,786
3-2. 감리비	3,978	• 공사비×5.28%
3-3. 시설부대비	173	• 공사비×0.23%

주: 부가가치세 포함

자료: 경기남부경찰청, 「예비타당성조사 면제요구서(부천원미경찰서)」, 2025. 2.를 참고하여 연구진 작성

2) 검토안 및 대안

사업계획안의 총사업비에서는 기본공사비 외에 추가되는 공사비에 장애물 없는 생활환경(BF) 본인증 비용 및 철거비를 포함하고 있으며, 장애물 없는 생활환경(BF) 예비인증, 녹색건축 인증, 제로에너지등급 인증, 에너지절약계획서, 교통영향평가 비용을 설계비에 포함하고 있어 관련 지침에 따라 총사업비 항목의 재분류가 필요하다.

따라서, 본 검토에서는 「예비타당성조사 운용지침」, 「총사업비 관리지침」 및 「2024년 제4차 예비타당성조사 면제사업 사업계획 적정성 검토 착수회의 자료」(정부투자분석센터, 2025. 3.)에 따라 총사업비 항목을 다음 〈표 IV-3〉과 같이 재분류하였다. 변경된 내용은 공사비 내 추가공사비 항목의 경우 장애물 없는 생활환경(BF) 인증 비용을 제외하고, 신재생에너지 공급설비 설치공사비를 추가하였으며, 설계비에 포함되어 있던 각종 부대비용을 조사·측량비로 분류하고 미술작품 설치비를 별도 항목으로 추가하였다.

〈표 IV-3〉 총사업비 항목 재분류

총사업비 항목	
사업계획안	검토안 및 대안
1. 공사비	1. 공사비
1-1. 기본공사비	1-1. 기본공사비 (제로에너지건축물 인증 관련 공사비 반영)
1-2. 추가공사비(철거비, BF본인증)	1-2. 추가공사비 (신재생에너지공급설비 설치공사비, 철거비)
2. 보상비	2. 보상비
2-1. 용지보상비	2-1. 용지보상비
3. 시설부대경비	3. 시설부대경비
3-1. 설계비	3-1. 설계비(기본 및 실시설계)
3-1-1. 기본설계비	
3-1-2. 실시설계비	
3-1-3. 추가설계비	
3-1-3-1. BF예비인증	
3-1-3-2. 녹색건축인증	
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. BF 인증(본인증, 예비인증)
	3-4-3. 녹색건축 인증
	3-4-4. 제로에너지등급 인증
	3-4-5. 에너지절약계획서
	3-4-6. 교통영향평가
	3-5. 미술작품 설치비
	4. 예비비

자료: 연구진 작성

다. 분석 기준연도

본 검토의 기준연도는 2023년 말이며, 기준단가의 시점이 본 검토의 기준연도와 상이할 경우 아래의 보정지수를 적용하여 해당 단가를 2023년 말로 보정하여 적용하였다.

〈표 IV-4〉 비용 보정지수(건설투자GDP 디플레이터)

연도	건설투자 GDP 디플레이터(2020=100)												
2011	100.0												
2012	102.1	100.0											
2013	102.2	100.1	100.0										
2014	103.7	101.6	101.4	100.0									
2015	103.9	101.8	101.6	100.2	100.0								
2016	104.4	102.2	102.1	100.7	100.5	100.0							
2017	107.9	105.7	105.6	104.1	103.9	103.4	100.0						
2018	111.2	109.0	108.8	107.3	107.1	106.6	103.1	100.0					
2019	114.3	112.0	111.8	110.2	110.0	109.5	105.9	102.7	100.0				
2020	115.6	113.3	113.1	111.5	111.3	110.8	107.2	104.0	101.2	100.0			
2021	125.6	123.1	122.9	121.1	120.9	120.4	116.4	112.9	109.9	108.6	100.0		
2022	135.4	132.7	132.5	130.6	130.4	129.8	125.5	121.8	118.5	117.1	107.8	100.0	
2023	139.3	136.5	136.3	134.4	134.1	133.5	129.1	125.3	121.9	120.5	110.9	102.9	100.0

주: 건설투자 GDP 디플레이터는 국내총생산에 대한 지출 디플레이터 중 건설투자 항목이며, 기준연도 2020년 자료 이용함
 자료: 한국은행 경제통계시스템(<https://ecos.bok.or.kr>), 검색일자: 2025. 3. 7.

라. 총사업비 추정의 기준면적

본 검토의 총사업비는 검토안과 대안으로 구분하여 추정하였다. 사업계획안은 주무부처 요구안이며, 검토안은 사업계획안에서 제시한 시설 규모 25,719.2㎡를 준용하고 대안은 시설규모 적정성 검토를 통해 산정한 23,178.5㎡를 기준으로 한다.

〈표 IV-5〉 총사업비 추정을 위한 검토안과 대안의 기준면적

(단위: ㎡)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)	대안(C)	증감(B-A)	증감(C-A)
대지면적	9,209.40			-	-
연면적	19,408.0	19,408.0	16,798.7	-	-2,609.3
지하주차장 면적	6,311.2	6,311.2	6,379.8	-	68.6
총 연면적	25,719.2	25,719.2	23,178.5	-	-2,540.7

자료: 연구진 작성

2. 총사업비 추정

가. 공사비

1) 기본공사비

가) 기본공사비 단가

사업계획안의 기본공사비는 「2025년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」(기획재정부, 2024. 1.)의 대형청사(10,000㎡ 이상)에 해당하는 신규사업 공사비 적용단가 2,874백만원을 반영하였다. 이 단가는 각 부처에서 공용재산 취득사업계획안의 신규사업 작성 시 일관된 단가를 적용하기 위한 기준으로 기획재정부가 사업의 적정성 및 타당성을 심사하는 과정에서 물가상승률, 에너지 절약형 설계·시공 및 사업의 특수성을 고려하여 조정될 수 있는 금액이다.³¹⁾ 따라서 물가상승률 및 다양한 사업 여건을 감안하여 공사비 기준단가의 적정성 검증이 필요하다. 이와 관련하여 「국유재산관리기금 운용지침」 제 12조에서는 공용재산 취득사업의 신축 시설비는 조달청에서 발표하는 「공공시설물 유형별 공사비 분석」의 공사유형별 단위 면적(1㎡)당 기준단가 등을 고려하여 정하도록 하고 있다. 따라서 본 검토에서는 해당 자료를 통해 조사한 유사사례의 공사비 기준단가에 본 사업의 여건을 반영하여 기본공사비의 적정 단가를 검토하고, 아울러 유사사례의 제로에너지건축물 인증 여부 및 등급을 고려하여 관련 공사비 증가분을 반영하고자 한다. 건축공사비의

31) 「2025년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」(기획재정부, 2024. 1.), p.31, V. 기타사항 4. 2025년도 신규사업 공사비 적용단가

기준단가는 원칙적으로 세부 공종별 단가를 취합하여야 하나, 사업계획안이 구체화되지 않은 사업 초기에는 공종별 세부 내역 및 물량을 판단하기 어렵기 때문에 본 검토에서는 총 공사비를 건축연면적으로 나눈 단위면적당 공사비를 적용하였다.

본 검토의 기본공사비 단가 산출은 다음과 같은 과정으로 수행하였다. 먼저 유사사례의 기본공사비를 조사하기 위해 조달청의 「공사비 정보광장」을 통해 본 사업과 용도가 동일하고 건축규모가 유사한 사례를 선정하였다. 다만, 본 사업규모와 유사한 대형청사 사례가 충분하지 않아 준공시기의 범위는 최근 10년으로 하여 조사하였다. 즉 사례조사 대상의 범위는 지하층을 포함하는 연면적 10,000㎡ 이상 대형청사 규모로 2015년에서 2024년까지 준공된 경찰서 신축사업이다. 1차적으로 상기의 조건을 만족하는 사례로 대구달성경찰서, 서울방배경찰서, 인천남동경찰서, 종암경찰서, 순천경찰서, 제주지방경찰청, 강서경찰서, 대구서부경찰서, 서부경찰서(서울), 남양주경찰서, 금천경찰서 등 총 11개 사업을 선정하였다.

1차 선정한 11개 사례를 대상으로 입지조건 및 용적률을 추가로 검토하여 용적률이 100% 이상이고 수도권 지역에 위치한 서울방배경찰서, 종암경찰서, 강서경찰서, 서부경찰서, 금천경찰서 등 5개 사례를 최종 선정하였다.

〈표 IV-6〉 건축연면적 10,000㎡ 신축 이상 경찰서 사례(2015~2024)

(단위: ㎡)

기준년도	공공청사	대지면적	연면적	유사사례 선정
본사업		9,209.4	25,719.2	
2022	방배경찰서	5,368.0	13,663.8	○
	대구달성경찰서	5,480.8	13,333.7	
2021	종암경찰서	4,959.0	14,188.6	○
	인천남동경찰서	11,387.0	16,047.0	
2019	제주지방경찰청	35,155.0	15,837.1	
	순천경찰서	11,375.0	14,341.0	
2018	강서경찰서	7,352.8	20,183.39	○
2017	남양주경찰서	17,480.0	15,451.0	
	서부경찰서	4,042.3	14,715.7	○
	대구서부경찰서	4,958.0	11,526.3	
2016	금천경찰서	9,200.0	12,685.7	○

자료: 조달청, 「공사비 정보광장」의 공공건축 유형별 공사비 사례 자료를 재구성

조달청에서 제공하는 「공공건축물 유형별 공사비 분석」의 단위공사비는 건축, 조경, 부대토목 등 건설공사에 소요되는 모든 비용을 포함하고 있어 부지 및 건축 규모, 지반 여건 등 개별 사업의 특수성에 따라 단위공사비에 편차가 발생하게 된다. 따라서 사업별 여건에 따른 변수를 배제하기 위해 최종 선정된 5개 사례의 세부공종별 공사비를 확인하여 해체 및 철거공사비 등 특수 여건에 따른 공사비를 제외한 공사비 단가를 산출한 후 본 검토의 기준연도인 2023년 시점으로 물가를 보정하였다. 그 결과는 다음 <표 IV-7, 8>과 같다.

<표 IV-7> 최종 선정된 유사사례(2015~2024)

구분	조감도	건축규모 및 공사비(VAT포함)	
		시설규모	지하2층 / 지상6층
방배경찰서 (2022)		대지면적(㎡)	5,368.0
		건축면적(㎡)	1,958.2
		연면적(㎡)	13,663.8
		단위공사비(원/㎡)	2,703,968
		철거비 등(원/㎡)	55,415
		기본공사비(원/㎡)	2,648,553
		시설규모	지하1층 / 지상5층
종암경찰서 (2021)		대지면적(㎡)	4,959.0
		건축면적(㎡)	2,153.2
		연면적(㎡)	14,188.6
		단위공사비(원/㎡)	2,528,210
		철거비 등(원/㎡)	32,921
		기본공사비(원/㎡)	2,495,289
		시설규모	지하2층 / 지상8층
강서경찰서 (2018)		대지면적(㎡)	7,352.8
		건축면적(㎡)	2,933.5
		연면적(㎡)	20,183.4
		단위공사비(원/㎡)	2,069,322
		철거비 등(원/㎡)	10,817
		기본공사비(원/㎡)	2,058,505
		시설규모	지하3층 / 지상7층
서부경찰서 (2017)		대지면적(㎡)	4,042.3
		건축면적(㎡)	1,760.5
		연면적(㎡)	14,715.7
		단위공사비(원/㎡)	2,090,773
		철거비 등(원/㎡)	15,156
		기본공사비(원/㎡)	2,075,617
		시설규모	지하1층 / 지상6층
금천경찰서 (2016)		대지면적(㎡)	9,200.0
		건축면적(㎡)	2,757.9
		연면적(㎡)	12,685.7
		단위공사비(원/㎡)	2,100,285
		철거비 등(원/㎡)	-
		기본공사비(원/㎡)	2,100,285
		시설규모	지하1층 / 지상6층

자료: 연구진 작성

〈표 IV-8〉 유사사례의 기본공사비 단가

기준년도	유사사례	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	기본공사비 ¹⁾ (VAT포함,천원/㎡)	물가보정 ²⁾ (VAT포함,천원/㎡)	적용단위공사비 (VAT제외,천원/㎡)
2022	방배경찰서	5,368.0	13,663.8	2,649	2,725	2,478
2021	종암경찰서	4,959.0	14,188.6	2,495	2,767	2,516
2018	강서경찰서	7,352.8	20,183.39	2,059	2,579	2,345
2017	서부경찰서	4,042.3	14,715.7	2,076	2,680	2,436
2016	금천경찰서	9,200.0	12,685.7	2,100	2,804	2,549

주: 1) 총공사비에서 해체 및 철거공사비 등을 제외한 단위공사비

2) 2023년 기준 물가 보정

자료: 연구진 작성

다음으로 2025년부터 공공건축물에 의무적으로 적용되는 제로에너지건축물 인증 등급이 기존 5등급에서 4등급으로 상향되었으므로 이와 관련하여 추가되는 비용을 기본공사비 단가에 반영할 필요가 있다. 5개 사례의 제로에너지건축물 인증 여부와 취득한 인증 등급을 파악하기 위해 제로에너지건축물 인증시스템을 통해 확인한 결과, 5등급 인증을 취득한 방배경찰서 외 나머지 4개 사례는 인증시스템에서 확인되지 않아 「제로에너지건축물(ZEB) 공사비 추정 방안 GMAC 업무 가이드라인」(2025. 10. 22.)에 따라 앞에서 산출한 기본공사비에 제로에너지건축물 관련 추가공사비 요율을 반영하였다. 그 결과 유사사례의 기본공사비 단가는 다음 〈표 IV-9〉와 같이 산출되었으며, 부가가치세 제외 평균 2,557,898원/㎡이다.

제로에너지건축물 공사비 추정 GMAC 업무 가이드라인(2025. 10. 22.)

□ 추가 공사비 요율 적용 절차

- 제로에너지빌딩 인증시스템(<https://zeb.energy.or.kr/>)에서 유사사례의 인증등급을 확인
- 각 사례의 인증 등급에 따라 추가 공사비 요율을 선택하여 적용
 - 5등급 → 4등급: 2%
 - 4등급 이상 → 4등급: 0%
- 인증등급이 확인되지 않는 경우 기준연도에 따른 추가 공사비 요율을 적용
 - 2019년 이전(일반수준 → 4등급): 5%
 - 2020~2024년(5등급 → 4등급): 2%

〈표 IV-9〉 제로에너지건축물 인증 고려한 기본공사비 단가

사례명(발주시기)	단위공사비 (VAT 제외, 원/㎡)	제로에너지건축물 인증 여부	제로에너지건축물 추가공사비 요율	기본공사비 단가 (VAT 제외, 원/㎡)
방배경찰서(2022)	2,477,601	○	2%	2,527,153
종암경찰서(2021)	2,515,705	×	2%	2,566,019
강서경찰서(2018)	2,344,824	×	5%	2,462,066
서부경찰서(2017)	2,436,020	×	5%	2,557,821
금천경찰서(2016)	2,548,982	×	5%	2,676,431
평균 공사비 단가	2,464,626			2,557,898

자료: 연구진 작성

나) 검토안 및 대안의 기본공사비

상기 검토를 통해 산출된 기본공사비 단가 2,557,898원을 반영하여 공사비를 산정한 결과, 검토안은 65,790백만원, 대안 59,290백만원으로 산정되었으며, 이는 사업계획안 67,197백만원 대비 각각 1,407백만원, 7,907백만원 감소한 금액이다.

〈표 IV-10〉 기본공사비 추정 결과

구분	연면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(백만원)
사업계획안	25,719.2	2,612,727	67,197
검토안	25,719.2	2,557,898	65,790
대안	23,178.5		59,290

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

2) 추가공사비

가) 신·재생에너지 공급설비 설치공사비

「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에서는 신·재생에너지의 이용·보급을 촉진하고 관련 산업을 활성화하기 위한 방안으로 연면적 1,000㎡ 이상의 공공기관 신축·증축 건축물에 대해 설계시기에 따른 신·재생에너지 공급의무 비율을 제시하고 〈표 IV-11〉과 같이 점차 그 비율을 높이도록 규정하고 있다.³²⁾ 따라서 사업 시기에 따라 증가하

32) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제12조 제2항 및 같은 법 시행령 제15조 제1항 제1호, [별표 2] 신·재생에너지의 공급의무 비율

는 신·재생에너지 공급의무 비율을 준수하기 위해 관련 설비 설치를 위한 공사비 증가분에 대한 반영이 필요하다.

이에 본 검토에서는 『제로에너지건축물공사비·운영비 및 신·재생에너지 설치비 추정방안』(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 공급설비 설치공사비 증가분을 산출하여 공사비에 반영하고자 한다.

〈표 IV-11〉 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-12〉 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.

먼저 검토안 및 대안의 연면적을 기준으로 〈표 IV-12〉의 산식을 적용하여 예상 에너지 사용량을 산정하였다. 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 [별표 2]에 따라 산식에 적용되는 단위 에너지사용량은 공공용 업무시설에 해당하는 371.66kWh/m²·yr, 지역계수는 경기 지역의 0.99를 적용하였다.

〈표 IV-13〉 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]

검토안 및 대안의 연면적에서 지하주차장을 제외한 면적을 적용한 예상 에너지사용량은 검토안 7,141,046kWh/m²·yr, 대안 6,180,951kWh/m²·yr로 산정되었다.

〈표 IV-14〉 예상 에너지사용량 산정

구분	연면적(m ²)	단위에너지사용량 (kWh/m ² ·yr)	지역계수	예상에너지사용량 (kWh/m ² ·yr)	비고
검토안	19,408.00	371.66	0.99	7,141,046	공공업무시설
대안	16,798.65			6,180,951	

주: 연면적이란 영 제15조제2항에 따른 연면적을 말한다. 단, 주차장 면적은 연면적에서 제외한다.

자료: 산업통상자원부고시 제2022-175호, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 [별표 2]

다음으로 예상 에너지사용량 중 신·재생에너지 공급의무비율에 따른 신·재생에너지 생산량 증가분을 산출하였다. 신·재생에너지 공급의무비율은 설계 및 착공 시점에 따라 차등 적용되므로 기본공사비 산출을 위해 활용한 유사사례와 본 사업의 착공 시기를 비교하여 공급의무비율의 차이를 확인하였다. 경기남부경찰청이 제출한 3차 질의답변자료에 따르면 본 사업은 2029년 착공을 계획하고 있고, 해당 시점의 공급의무비율은 38%이다. 유사사례 중 최근 사례인 2022년 기준 신·재생에너지 공급의무비율은 32%이므로 증가분은 6%p이다. 따라서 증가하는 6%p에 해당하는 에너지량을 산출한 결과 검토안은 428,463kWh/·yr, 대안은 370,857kWh/·yr로 확인된다.

〈표 IV-15〉 신·재생에너지생산량 증가분 산정

구분	예상에너지사용량(kWh/yr)	공급의무비율 증가분(%)	신재생에너지생산량(kWh/yr)
검토안	7,141,046	6%p	428,463
대안	6,180,951		370,857

자료: 연구진 작성

〈표 IV-16〉 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
	이중진공관형	745		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

〈표 IV-16〉의 계속

신·재생에너지원		단위 에너지생산량		원별 보정계수
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.

사업계획안에는 신·재생에너지 공급시설에 대한 세부계획이 부재하므로 본 검토에서는 현장 상황에 적절히 대응할 수 있도록 태양광(고정식)과 지열에너지(수직밀폐형)를 각 50%로 가정하여 〈표 IV-12〉의 산식에 따라 각 설비의 설치 규모를 산정하고자 하였다. 이를 위해 필요한 단위 에너지생산량 및 원별 보정계수는 「신·재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침」 [별표 10]을 적용하였으며, 태양광 및 지열에너지 생산량을 산정한 결과, 검토안은 태양광 166kWh/yr, 지열 197kWh/yr, 대안은 태양광 144kWh/yr, 지열 170kWh/yr이다.

〈표 IV-17〉 태양광 및 지열에너지 설비의 에너지생산량

구분	신재생에너지량 (kWh/yr)	단위에너지생산량 (kWh/kW·yr)	원별 보정계수	에너지생산량 (kWh/·yr)	
검토안	태양광	214,231	1,358	0.95	166
	지열	214,232	864	1.26	197
	소계	428,463	-	-	-
대안	태양광	185,428	1,358	0.95	144
	지열	185,429	864	1.26	170
	소계	370,857	-	-	-

주: 1. 지열과 태양광의 설치 비율은 구체적인 계획이 없으므로 현장 상황에 적절히 대응할 수 있도록 각각 50%, 50%로 산정
2. 소계와의 합계 일치치를 위하여 지열 신재생에너지량의 소수점을 올림 처리함

자료: 「신에너지 및 재생에너지개발·이용·보급 촉진법 시행령」 [별표 2], 2023. 5. 16.

위에서 산출한 에너지 생산량에 적합한 설비 규모와 공사비 산정을 위해 〈표 IV-18〉의 한국에너지공단 신재생에너지센터의 「융복합지원사업 설비 및 지원단가」(2025)의 신·재생에너지원별 기준단가를 적용하였다.

〈표 IV-18〉 2025년 신·재생에너지원별 설비 기준단가

(단위: 천원)

구분			기준단가(VAT 포함)	기준단가(VAT 제외)
태양광	일반건물(100kW 이하)	설비가격(육지)	1,853	1,685
지열	일반건물(1,000kW 이하)	설비가격(육지)	1,449	1,317

자료: 한국에너지공단 신재생에너지센터, 「2025년 융복합지원사업 설비 및 지원단가」(2024. 4. 5.)

〈표 IV-17〉의 태양광 및 지열에너지 설비의 에너지생산량에 설비 기준단가(부가세 제외)를 적용한 결과, 신·재생에너지 설비 추가공사비는 검토안 539백만원, 대안 467백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-19〉 신·재생에너지 공급설비 설치 추가공사비

구분	에너지생산량(kWh/·yr)	원별 공사 단가(천원)	공사비(천원)	적용공사비(백만원)	
검토안	태양광	166	1,685	279,732	280
	지열	197	1,317	259,224	259
	소계	-	-	538,956	539
대안	태양광	144	1,685	242,123	242
	지열	170	1,317	224,372	225
	소계	-	-	466,495	467

주: 1. 부가가치세 제외
2. 소계와의 합계 일치를 위하여 지열 적용공사비 소수점을 올림 처리함

나) 철거비

부천원미경찰서 현 청사 부지에 통합청사를 재건축을 하기 위해서는 기존 건축물 철거와 그에 따른 폐기물 발생이 예상된다. 철거가 필요한 시설물은 본관동과 민원동을 포함하여 총 5개 동이다.

〈표 IV-20〉 철거 대상 건축물 현황

건물명	건축년도 (취득년도)	구조	층수		연면적(㎡)
			지하	지상	
본관동	1992	철근콘크리트	1	4	4,902.75
민원동	1992	철근콘크리트	-	2	1,078.58
서관	1992	철근콘크리트	-	3	1,371.36

〈표 IV-20〉의 계속

건물명	건축년도 (취득년도)	구조	층수		연면적(㎡)
			지하	지상	
동관	1992	철근콘크리트	-	1	237.60
기타	1992	세멘벽돌조, 조적도 등	-	1	249.42
계	-	-	-	-	7,839.71

자료: 경기남부청, 3차 질의답변자료(2025. 5.)

현 청사의 총 연면적은 7,839.71㎡이며, 사업계획안에서 제시한 철거비 및 폐기물처리비, 석면철거비 및 석면 폐기물처리비를 포함한 철거비는 부가가치세 포함 약 1,432백만원이며, 부가가치세를 제외하면 1,302백만원이다.

〈표 IV-21〉 사업계획안의 철거비

구분	규모(㎡)	기준단가(원)	할증률	원가요율	공사비(백만원) ¹⁾
철거비	7,839.71	68,900	1.15	1.42	802
폐기물처리비		34,400	-	-	270
석면철거비	7,569.29	17,200	1.15	1.42	195
석면 폐기물처리비		4,600	-	-	35
계	-	-	-	-	1,302

주: 1) 부가가치세 제외

자료: 경기남부청, 1차 질의답변자료(2025. 4.) 및 3차 질의답변자료(2025. 5.)

본 검토에서는 서울시의 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」의 철거비 및 폐기물처리비 등 산정기준에 따라 철거 비용을 추정하여 사업계획안의 철거비와 비교하여 적정성을 판단하고자 한다. 상기 가이드라인에서 철거대상 건축물 규모에 따라 제시한 철거공사비 및 철거설계비 단가를 적용하여 산출한 철거비 총액은 738백만원이다.

〈표 IV-22〉 철거비 산정 결과

구분	규모(㎡) / 층수	철거공사비		철거설계비	
		기준단가(원)	공사비(백만원) ¹⁾	기준단가(원)	설계비(백만원) ¹⁾
본관동	4,902.75(4층)	91,113.3	447	4,181.8	21
민원동	1,078.58(2층)	85,874.7	93	3,909.1	4

〈표 IV-22〉의 계속

구분	규모(㎡) / 층수	철거공사비		철거설계비	
		기준단가(원)	공사비(백만원) ¹⁾	기준단가(원)	설계비(백만원) ¹⁾
서관	1,371.36(3층)	91,113.3	125	4,181.8	6
동관	237.60(1층)	85,874.7	20	3,909.1	1
기타	249.42(1층)	85,874.7	21	3,909.1	1
계	7,839.71	-	706	-	32
철거비 합계(백만원)		738			

주: 1) 부가가치세 제외

자료: 서울특별시, 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」, 2024

철거감리비의 경우 「건축물 관리법」 및 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」에서 규정하는 공공발주 건축물 해체공사에 대한 감리대가 요율을 적용하며, 앞서 산정한 철거공사비 7.06억원에 해당하는 감리대가 요율은 2.49%이다.

〈표 IV-23〉 건축물 해체공사 감리대가 요율

철거공사비	요율
5억원 이상 10억원 미만	2.49%

자료: 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 [별표 2]

앞서 산출한 철거공사비 706백만원에 감리대가 요율 2.49%를 적용한 철거감리비는 18백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-24〉 철거감리비 산정 결과

구분	철거공사비(백만원)	요율(%)	철거감리비(백만원)
철거감리비	706	2.49	18

주: 부가가치세 제외

석면철거 면적은 별도로 제시되지 않았으나, 철거비를 고려하여 추정한 결과 대상 면적은 7,569.29㎡로 산출되었다. 서울시의 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 제시된 사례의 평균단가를 적용하여 산출한 석면철거비 및 석면철거 감리비는 총 532백만원이다.

〈표 IV-25〉 석면철거비 산정 결과

구분	규모(㎡)	기준단가(원)	공사비(백만원) ¹⁾
석면철거비	7,569.29	66,485	503
석면철거 감리비		3,788	29
합계	7,569.29	-	532

주: 부가가치세 제외

자료: 서울특별시, 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」, 2024.

본 검토에서 재산정한 철거비, 철거 설계비, 석면철거비, 석면철거 감리비의 합계는 부가가치세 제외 1,288백만원으로 사업계획안과 유사한 수준으로 볼 수 있다. 따라서 철거비는 사업계획안의 1,302백만원을 준용하기로 한다.

〈표 IV-26〉 철거비 및 석면철거비 산정 결과

(단위: 백만원)

구분	철거 공사비	철거 설계비	철거 감리비	석면철거 공사비	석면철거 감리비	합계
금액	706	32	18	503	29	1,288

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

3) 공사비 종합

기본공사비 및 추가공사비 산정 결과를 종합하면 검토안은 74,394백만원, 대안은 67,165백만원으로 사업계획안 대비 각각 955백만원, 대안은 8,184백만원이 감소하였다. 신재생에너지 공급 설비 설치공사비를 추가로 반영하였음에도 유사사례 공사비를 기준으로 산정한 기본공사비 단가가 낮아졌고, 대안의 경우 이에 더해 규모 적정성 검토를 통해 전체 시설 규모가 축소되어 감소하였다.

〈표 IV-27〉 기본공사비 및 추가공사비 종합

(단위: ㎡, 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
연면적(㎡)	25,719.2	25,719.2	-	23,178.5	-2,540.7
기본 공사비	67,197	65,790	-1,408	59,290	-7,907

〈표 IV-27〉의 계속

(단위: m², 백만원)

구분		사업계획안	검토안		대안	
		금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
추가 공사비	신·재생에너지	-	539	539	467	467
	철거비	1,302	1,302	-	1,302	-
부가가치세		6,850	6,763	-86	6,106	-744
총 공사비		75,349	74,394	-955	67,165	-8,184

자료: 연구진 작성

나. 보상비

본 사업은 경찰청 소유의 기존 부천원미경찰서 부지에 통합청사를 신축하는 사업으로, 별도의 용지보상비가 필요하지 않으므로, 사업계획안을 준용하여 보상비는 산정하지 않는다.

다. 시설부대경비

시설부대경비는 설계비, 감리비, 시설부대비, 조사 및 측량비 등으로 구분하여 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2024. 5.)에 따라 해당 비용을 검토하였다. 공사비 기준의 요율 산정이 필요한 경우 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

가) 건축설계대가 요율 산정

설계비는 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2024. 5.)에 따라 산정하며 건축부문 요율을 적용한다. 먼저, 설계비 산정을 위한 건축물의 종별 구분은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 공공발주사업에 대한 건축물의 종별 구분 기준표에 따라 구분하며, 본 시설물은 업무시설(공공업무시설)이므로 '제2종(보통)' 요율을 적용한다. 도서의 양은 각종 인증 취득을 위한 상세도서 작성이 필요한 점을 감안하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에서 정한 설계도서 작성 기준 중 '상급'의 요율을 적용하기로 한다. 건축설계대가 요율은 기본설계 40%, 실시설계 60%를 합산한 요율이며, 검토안 및 대안의 공사비를 기준으로 직선보간 방식에 따라 각각의 요율을 산출하였다.

〈표 IV-28〉 건축부문 설계비 요율

(단위: %)

공사비	종별	제1종(단순)			제2종(보통)			제3종(복잡)		
	도서의양	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
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, 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2024. 5.; 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, 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2024. 5.; 국토교통부고시 제2020-635호, 「공공발주 사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 4], 2020. 9.

직선보간방식을 적용하여 산출한 건축설계 대가요율은 다음 〈표 IV-30〉과 같다.

〈표 IV-30〉 검토안 및 대안의 건축설계대가 요율

구분	당해금액(억원)	공사비 및 설계대가요율				설계대가요율 (%)
		공사비(억원)	요율(%)	공사비(억원)	요율(%)	
검토안	663	1,000	4.68	500	4.77	4.74
대안	598	1,000	4.68	500	4.77	4.75

자료: 연구진 작성

나) 기본설계비 및 실시설계비

검토안 및 대안의 공사비에 위에서 산출한 건축설계대가 요율을 반영하면 설계비 총액은 검토안 3,145백만원, 대안 2,840백만원이며 기본설계비는 설계비의 40%, 실시설계비는 설계비의 60%에 해당한다. 따라서 검토안의 기본설계비는 1,258백만원, 실시설계비는 1,887백만원이며, 대안의 기본설계비는 1,136백만원, 실시설계비는 1,704백만원이다.

검토안과 대안에서 사업계획안 대비 공사비가 감소하였음에도 설계비가 증가한 사유는 도서량에 따른 기준을 ‘상급’으로 적용하여 요율이 증가하였기 때문이다.

〈표 IV-31〉 기본설계비 및 실시설계비 산정

구분	사업계획안	검토안	대안
기준공사비(백만원)	68,499	66,329	59,757
적용요율(%)	3.95	4.74	4.75
설계비 총액(백만원)	2,707	3,145	2,840
기본설계비(40%)(백만원)	1,083	1,258	1,136
실시설계비(60%)(백만원)	1,624	1,887	1,704

- 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
 ('2025년도 예산안편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침'(기획재정부, 2024. 5.) p. 300.)
 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」 제39조제2항 및 동법 시행령 제55조 제1항에 의거하여 책임감리 대상(총공사비가 200억원 이상, 연면적 5,000㎡ 이상인 공용청사 건설공사)에 해당되므로 전면 책임감리비의 요율을 적용하여 산정한다.

「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침'(기획재정부, 2024. 5.)에 따라 건축공사 복잡도를 기준으로 감리대가 요율을 달리 적용하여야 하며, 본 사업은 업무시설(공공청사)이므로 '보통'의 공중 요율을 적용한다. 직선보간 방식에 따라 검토안 및 대안의 감리비 요율을 산출하고 다음과 같이 감리비를 산정하였다.

〈표 IV-32〉 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 '22. 5. 1. 이후 신규 발주하는 사업부터 적용

3. 5,000억원 초과 공사비는 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 참고

자료: 기획재정부, 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2024. 5.

「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2024. 5.)에 따라 직선보간방식으로 전면 책임감리비 요율을 산정한 결과는 다음과 같다.

〈표 IV-33〉 검토안 및 대안의 전면책임감리비 요율

(단위: 억원, %)

구분	당해금액	공사비 및 전면책임감리비 요율				전면책임감리 요율
		공사비	요율	공사비	요율	
검토안	663	700	4.87	500	5.52	4.99
대안	598	700	4.87	500	5.52	5.20

자료: 연구진 작성

위에서 산정한 요율을 적용하여 감리비를 추정한 결과, 검토안은 3,309백만원, 대안은 3,109백만원이 산정되었으며, 산출요율 감소로 검토안 및 대안 모두 사업계획안 대비 감소하였다.

〈표 IV-34〉 검토안 및 대안의 감리비 산정 결과

(단위: 백만원, %)

구분	사업계획안	검토안	대안
공사비	68,499	66,329	59,757
적용요율	5.28	4.99	5.20
감리비	3,616	3,309	3,109

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

3) 시설부대비

시설부대비는 조달사업에 관한 법률에서 정한 수수료, 공고료 및 수용비, 공사감독 및 연락 등에 따르는 여비, 각종 수수료 등 당해 사업의 추진을 위해 소요되는 직접경비이다. 시설부대비는 기획재정부의 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2024. 5.)에 제시되어 있는 건설부문 시설부대비 요율을 적용하였다. 또한, 본 사업은 총사업비가 200억원 이상인 건축사업으로 조달청의 설계 적정성 검토 대상에 해당하므로 상기 지침에 따라 시설부대비 요율의 50%를 가산하여야 한다.

〈표 IV-35〉 시설부대비 건설부문 요율

(단위: %)

구분 공사비	기본조사설계비				실시설계비					시설 부대비
	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 '24년 신규사업부터 적용('23년 이전 신규사업은 각 해당연도 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 신규사업부터 적용)

4. 50억원 이하 또는 5,000억원 초과 공사비는 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 참고

자료: 기획재정부, 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2024. 5.

「2025년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(기획재정부, 2024. 5.)」에 따른 시설부대비 건설부문 요율은 0.23%이며 기준요율의 50%를 가산하여 산출한 시설부대비는 검토안 229백만원, 대안은 206백만원이다. 검토안 및 대안 모두 사업계획안 대비 증가하였으며 이는 설계 적정성 검토 대상 사업에 대한 기준 요율 50% 가산³³⁾에 따른 것이다.

〈표 IV-36〉 검토안 및 대안의 시설부대비 산정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
공사비	68,499	66,329	59,757
적용요율(%)	0.23		
가산요율(%)	-	50	
시설부대비	157	229	206

주: 부가가치세 제외
자료: 연구진 작성

4) 조사 및 측량비 등

조사 및 측량비 등 항목은 기본설계·실시설계의 업무 이외의 각종 측량, 시험 및 검사, 문화재 지표조사, 환경영향평가, 교통영향평가 등에 소요되는 모든 비용을 포함하는 것으로 사업계획안에 제시된 세부항목별로 검토를 수행하였다.

가) 설계업무 추가대가³⁴⁾

설계업무 추가대가는 녹색건축, 제로에너지건축물, 장애물 없는 생활환경 등 각종 인증 취득에 따른 추가 업무 비용으로, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제11조에 따라 산출하여야 한다. 즉, 녹색건축 및 제로에너지건축물 인증 추가 업무대가는 인증 등급별 요율 산출방식에 따라, 장애물 없는 생활환경(BF) 인증 업무대가는 실비정액 가산방식에 따라 산출하여야 한다.

33) 「2025년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(기획재정부, 2024. 5.): 「총사업비 관리지침」에 따라 조달청에 설계적정성 검토를 요청하는 사업은 시설부대비 기준요율의 50%를 가산하도록 함

34) 설계업무 추가대가는 원칙적으로 설계비에 해당하는 금액이나, 「2025년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(기획재정부, 2024. 5.)」의 설계비 항목에는 반영되어 있지 않음. 따라서 본 검토에서는 조사 및 측량비로 분류하여 검토함

「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
 - 가. 최우수등급: 대가의 9.5%
 - 나. 우수등급: 대가의 9%
 - 다. 우량등급: 대가의 8.5%
 - 라. 일반등급: 대가의 8%
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
 - 1) 1등급: 대가의 10%
 - 2) 2등급: 대가의 9.5%
 - 3) 3등급: 대가의 9%
 - 4) 4등급: 대가의 8.5%
 - 5) 5등급: 대가의 8%
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

본 사업은 녹색건축, 제로에너지건축물, 장애물 없는 생활환경(BF) 인증을 의무적으로 취득하여야 하며, 특히 제로에너지건축물 인증은 2025년부터 4등급 취득이 의무화되었다.

사업계획안에서는 설계업무 추가대가를 설계비에 포함하고 있으며, 부가세 제외 녹색건축 인증비용 244백만원, 제로에너지건축물 인증비용 108백만원, 총 352백만원을 계획하였다. 해당 비용의 적정성을 검토하기 위해 세부내역을 살펴보면 다음과 같다.

녹색건축 인증 관련 설계업무 추가대가 244백만원은 설계대가의 9%에 해당하여 우수등급 기준이라는 것을 알 수 있다. 「녹색건축인증기준」 제7조에 따라 공공업무시설은 우수등급 이상을 취득하여야 하므로 적법한 계획이다. 제로에너지건축물 인증 관련 설계업무 추가대가는 108백만원으로 설계대가의 4%에 해당한다. 따라서 설계업무 추가대가 요율 산정방식에 따라 제로에너지건축물 인증 5등급 기준 8%의 2분의 1을 반영한 것으로 추정된다. 제로에너지건축물 인증의 경우 2025년부터 4등급 취득이 의무화되었으므로 적정 요율을 반영하여 재검토가 필요하다. 장애물 없는 생활환경 인증의 경우 의무대상임에도 관련 업무대가는 누락되었다.

종합하면 사업계획안의 설계업무 추가대가는 녹색건축 및 제로에너지건축물 인증 등급은 최소한의 적법한 등급을 취득하는 조건으로 조정이 필요하며, 누락된 장애물 없는 생활 환경 인증 비용은 반영이 필요하다³⁵⁾.

〈표 IV-37〉 사업계획안의 인증 관련 설계업무 추가대가

구분	기준공사비 (백만원)	건축설계대가요율 (%)	녹색건축인증 요율 (%)	금액 (백만원)
녹색건축(우수등급)	68,499	3.95	9	244
제로에너지건축물(5등급)			8/2	108
합계			13	352

주: 1. 녹색건축 우수등급 9%, 제로에너지건축물 인증 5등급 8%, 추가요율=9+8/2=13%

2. 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

본 검토에서는 본 사업의 최소한의 적법한 인증 취득 등급을 녹색건축 인증 우수등급, 제로에너지건축물 인증 4등급으로 설정하여 추가업무대가를 재검토하고, 장애물없는 생활 환경 인증에 대해서는 유사사례를 참고하여 최소한의 비용을 반영하고자 하였다. 그 결과 인증 관련 설계업무대가는 검토안 425백만원, 대안 383백만원이 산정되었으며 사업계획안 352백만원 대비 소폭 증가하였다. 이는 검토안 및 대안에서 설계도서의 양을 '상급'으로 적용하여 설계비가 증가하였기 때문이다.

〈표 IV-38〉 인증 관련 설계업무 추가대가

구분	사업계획안	검토안	대안
기본공사비(백만원)	68,499	66,329	59,757
설계대가요율(%)	3.95	4.74	4.75
추가요율(%)	13	13.5 ¹⁾	
추가대가(백만원) ²⁾	352	425	383

주: 1) 녹색건축 우수등급 9%, 제로에너지건축물 인증 4등급 8.5%, 추가요율=9+8.5/2=13.25(%), BF인증 0.25% 가산

2) 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

35) 조달청 설계공모 사례 조사결과 BF인증 관련 추가업무대가는 5~10백만원 범위로 본 검토에서는 대안기준 약 7백만원에 해당하는 추가업무대가 비율(0.25%)을 반영함. 다만, 이 금액은 설계 발주 과정에서 변동 가능성이 있음

나) 인증 수수료: 장애물 없는 생활환경(BF) 인증

본 시설은 「건축법」에 따른 건축물 용도가 ‘업무시설(공공업무시설)’이므로 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에 근거하여 장애물 없는 생활환경(BF) 인증 대상에 해당한다. 사업계획안은 장애물 없는 생활환경(BF) 인증과 관련하여 본인증 비용을 ‘공사비’에 포함하고, 예비인증 비용을 시설부대경비 내 ‘설계비’ 항목에 포함하였으나, 본 검토에서는 인증 수수료를 ‘조사 및 측량비 등’의 항목으로 검토하였다. 「장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등」에 따른 인증 수수료는 다음 표와 같다.

〈표 IV-39〉 개별시설 인증 수수료

구분		300㎡미만	300~1,000㎡	1,000~3,000㎡	3,000~10,000㎡	10,000㎡ 이상
본 인 증	기준 수수료(원)	4,030,000				
	적용 요율(%)	0.5	0.8	1.0	1.2	1.5
	수수료(원)	2,015,000	3,224,000	4,030,000	4,836,000	6,045,000
예비 인증	기준 수수료(원)	2,060,000				
	적용 요율(6%)	0.5	0.8	1.0	1.2	1.5
	수수료(원)	1,030,000	1,648,000	2,060,000	2,472,000	3,090,000

주: 1. [별표 8] 장애물 없는 생활환경 인증 수수료(제4조 관련)에 따라 인증 수수료 내 인건비, 기술경비, 교통비, 간접경비 등 업무대가 비용이 포함됨
2. 부가가치세 제외

자료: 「장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등」[별표 8]

검토안 및 대안 모두 연면적 10,000㎡ 이상에 해당하므로 본인증 및 예비인증 수수료는 각각 6백만원, 3백만원으로 총 9백만원이며, 사업계획안 대비 2백만원 증가하였다.

〈표 IV-40〉 장애물 없는 생활환경(BF) 인증 수수료

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
BF 본인증	4	6	6
BF 예비인증	3	3	3
BF 인증 합계	7	9	9

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

다) 인증 수수료: 녹색건축 인증

본 사업은 연면적 합계 3,000㎡ 이상인 공공건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조의3에 따라 녹색건축 인증 대상에 해당하나 사업계획안에는 인증 수수료가 누락되었다. 본 검토에서는 「녹색건축 인증 기준」에 따라 인증 수수료를 산정하여 반영하고자 한다.

〈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	고급기술자 엔지니어링기술자 노임단가×2인×10일×0.2
기술경비(B)	제작 및 비품	심의자료, 평가보고서, 사무용품비, 기자재비 등 1식(인건비의 10%)
간접경비(C)	인증서 등	인증서 및 인증명판, 임차료, 전력비 등 1식(인건비의 10%)
기타경비(D)	여비, 심의비 등	출장비(실비 기준), 심의비(1인/1건, 150,000원)
합계		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(2023. 7. 1.)

〈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	고급기술자 엔지니어링기술자 노임단가×2인×10일×0.1
기술경비(B)	제작 및 비품	심의자료, 평가보고서, 사무용품비, 기자재비 등 1식(인건비의 10%)
간접경비(C)	인증서 등	인증서 및 인증명판, 임차료, 전력비 등 1식(인건비의 10%)
기타경비(D)	심의비 등	심의비(1인/1건, 150,000원)
합계		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 본인증 수수료 산정

구분		노임단가(원)		인원(인)	일수(일)	요일	합계(원)
인 건 비	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	335,638	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						
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-44〉 녹색건축 예비인증 수수료 산정

구분		노임단가(원)		인원(인)	일수(일)	요일	합계(원)
인 건 비	서류심사	기술사	432,440	2	3	-	2,594,640
		특급기술사	335,638	3	3	-	3,020,742
	행정인건비	고급기술자	282,545	2	10	0.1	565,090
		고급기술자	282,545	1	1	1	282,545
소계							6,463,017
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

〈표 IV-45〉 녹색건축 인증 수수료 할증률 산정

구분	당해면적 (㎡)	규모별 할증계수(직선보간)				할증률(%)
		규모(㎡)	할증계수	규모(㎡)	할증계수	
검토안	25,719.2	50,000	1.20	20,000	1.00	1.04
대안	23,178.5	50,000	1.20	20,000	1.00	1.02

주: 일반건축물 규모별 중간에 있을 때의 요율(단위 직선보간법 적용)

자료: 「녹색건축 인증 기준」 [별표 12] 녹색건축 인증 수수료

녹색건축 인증수수료 산출기준에 따른 녹색건축 인증비용은 검토안 및 대안 모두 본인증 11백만원, 예비인증 8백만원으로 동일하며, 건축규모에 따른 할증률은 검토안 1.04%, 대안 1.02%이다. 할증률을 적용한 인증비용에 기타경비를 합산한 결과 녹색건축 인증 수수료는 검토안 21백만원, 대안 20백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-46〉 검토안 및 대안의 녹색건축 인증 수수료 산정

구분		인증수수료(A) (백만원)	할증계수(B)	기타경비(C) (백만원)	금액(A×B+C) (백만원)
검토안	본인증	11	1.04	0.8	12
	예비인증	8		0.45	9
	합계				21
대안	본인증	11	1.02	0.8	12
	예비인증	8		0.45	8
	합계				20

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

〈표 IV-47〉 녹색건축 인증수수료

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
본인증	-	12	12
예비인증	-	9	8
합계	-	21	20

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

라) 인증 수수료: 제로에너지건축물 인증

본 사업은 연면적 합계 1,000㎡ 이상인 공공건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 제로에너지건축물 인증 4등급 이상 의무 취득 대상이나 인증수수료가 누락되어 해당 비용을 산정하여 반영하고자 한다. 제로에너지건축물 인증 수수료는 「제로에너지건축물 인증 기준」(국토교통부, 2024. 12.)에 따라 건축물의 용도와 규모를 기준으로 산정하도록 하고 있으며 다음 <표 IV-48>과 같다.

<표 IV-48> 제로에너지등급 인증 수수료(단독주택 및 공동주택을 제외한 건축물)

(단위: ㎡, 원)

전용면적 ¹⁾ 의 합계 기준면적	인증 수수료 금액 ²⁾
1천㎡ 미만	1,900,000
1천㎡ 이상 3천㎡ 미만	3,900,000
3천㎡ 이상 5천㎡ 미만	5,900,000
5천㎡ 이상 1만㎡ 미만	7,900,000
1만㎡ 이상 1만5천㎡ 미만	9,900,000
1만5천㎡ 이상 2만㎡ 미만	11,900,000
2만㎡ 이상 3만㎡ 미만	13,900,000
3만㎡ 이상 4만㎡ 미만	15,900,000
4만㎡ 이상 6만㎡ 미만	17,800,000
6만㎡ 이상	19,800,000

주: 1) 전용면적이란 인증 신청 건축물의 용적률 산정용 연면적

2) 부가가치세 제외

자료: 「제로에너지건축물 인증 기준」(국토교통부, 2024. 12.) 별표 4 중 일부 발췌

검토안 및 대안 모두 1만 5천㎡ 이상 2만㎡ 미만 규모에 해당하므로 제로에너지건축물 인증 수수료는 12백만원이다.

<표 IV-49> 제로에너지등급 인증 수수료

(단위: ㎡, 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
기준면적	-	19,408.0	16,798.6
인증수수료	-	12	12

주: 1. 지하층 제외 면적

2. 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

마) 에너지절약계획서

「녹색건축물 조성지원법」 제14조에 따라 연면적 합계 500㎡ 이상 건축물의 건축허가 시 에너지절약계획서를 제출해야 한다. 「녹색건축물 조성 지원법 시행규칙」 제7조 및 [별표 1]의 에너지절약계획서 검토 수수료 기준에 따라 검토한 결과, 검토안 및 대안 모두 기준 면적 20,000㎡ 이상 30,000㎡ 미만에 해당하여 수수료는 2백만원이며 사업계획안과 동일하다.

〈표 IV-50〉 에너지절약계획서 검토 수수료 기준

(단위: ㎡, 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 [별표 1] 에너지절약계획서 검토 수수료(2022. 12. 27.)

〈표 IV-51〉 에너지절약계획서 작성비용

(단위: ㎡, 원, 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
기준면적	25,719.2	25,719.2	23,288.3
기준단가	1,902,000	1,902,000	1,902,000
금액	2	2	2

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

바) 교통영향평가

본 시설은 건축연면적 7,000㎡ 이상 공공업무시설로서 「도시교통정비 촉진법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의2에 따른 교통영향평가 대상에 해당한다. 사업계획안은 교통영향평가 비용으로 177백만원을 제시하였으며 본 검토에서는 해당 비용의 적정성을 검토하고자 한다.

〈표 IV-52〉 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」 [별표 1], 「교통영향평가 대상사업의 범위 및 교통영향평가서의 제출심의회 시기」 제13조의2 제3항 및 제13조의3 제1항

「교통영향평가 대행비용 산정기준」(2021)에 따라 교통영향평가 요율을 산정하고 교통영향평가 직접인건비, 직접경비, 제경비, 기술료 등 검토안 및 대안의 교통영향평가 대행 비용 산정과정은 다음 〈표 IV-53〉, 〈표 IV-54〉, 〈표 IV-55〉와 같다.

〈표 IV-53〉 교통영향평가 대행비용 요율

(단위:㎡, %)

구분	적용연면적	기준면적	요율
사업계획안	25,719.2	-	0.85
검토안	25,719.2	10,500.00	1.43
대안	23,178.5		1.37

주: 요율 산정 방식 = (적용연면적÷기준면적³⁶)²/5 [교통영향분석 개선대책 수립 대행비용 산정기준 일부개정고시안(국토교통부, 2021.) 산정방식 준용]

자료: 교통영향평가분석 개선대책 수립 대행비용 산정기준 일부개정고시안(국토교통부, 2021.)

36) 도시교통정비 촉진법 시행령(2023) [별표 1] 교통영향평가 대상사업의 범위 및 교통영향평가서의 제출심의회 시기의 업무시설(건축 연면적 10,500㎡ 이상) 적용

〈표 IV-54〉 검토안의 교통영향평가 대행비용

구분	노임단가(원)		인원(인)	일수(일)	요율	가중치	합계(원)
직접인건비	기술사	335,638	1	22.9	1.43	0.85	9,348,734
	특급기술자	335,638		25.4			10,369,338
	고급기술자	282,545		35.9			12,337,531
	중급기술자	261,571		44.1			14,030,539
	초급기술자	205,686		46.6			11,658,343
	소계						
직접경비	기술사	85,000	1	22.9	-	-	1,946,500
	특급기술자			25.4			2,159,000
	고급기술자			35.9			3,051,500
	중급기술자			44.1			3,748,500
	초급기술자			46.6			3,961,000
	소계						
제경비	직접인건비의 110~120%		-	-	115%	-	66,406,159
기술료	직접인건비+제경비의 20~40%		-	-	30%	-	37,245,193
합계							176,262,338

주: 1. 노임단가는 2023년 엔지니어링업체 임금실태조사결과 공표(한국엔지니어링협회 정책연구실-277호(2023. 12. 6.)) 참고

2. 직접경비는 공무원 여비 규정을 적용하였으며, 교통비는 교통영향평가협회와 부천원미경찰서 간 교통비용 적용

자료: 교통영향평가 대행비용 산정기준, [별표] 기술업무 소요인력 산정기준

〈표 IV-55〉 대안의 교통영향평가 대행비용

구분	노임단가(원)		인원(인)	일수(일)	요율	가중치	합계(원)
직접인건비	기술사	335,638	1	22.9	1.37	0.85	8,967,751
	특급기술자	335,638		25.4			9,946,763
	고급기술자	282,545		35.9			11,834,748
	중급기술자	261,571		44.1			13,458,762
	초급기술자	205,686		46.6			11,183,239
	소계						
직접경비	기술사	85,000	1	22.9	-	-	1,946,500
	특급기술자			25.4			2,159,000
	고급기술자			35.9			3,051,500
	중급기술자			44.1			3,748,500
	초급기술자			46.6			3,961,000
	소계						

〈표 IV-55〉의 계속

구분	노임단가(원)	인원(인)	일수(일)	요율	가중치	합계(원)
제경비	직접인건비의 110~120%	-	-	115%	-	63,699,953
기술료	직접인건비+제경비의 20~40%	-	-	30%	-	35,727,365
합계						169,685,080

주: 1. 노임단가는 2023년 엔지니어링업체 임금실태조사결과 공표(한국엔지니어링협회 정책연구실-277호(2023. 12. 6.) 참고)
 2. 직접경비는 공무원 여비 규정을 적용하였으며, 교통비는 교통영향평가협회와 부천원미경찰서 간 교통비용 적용

자료: 교통영향평가 대행비용 산정기준, [별표] 기술업무 소요인력 산정기준

교통영향평가 대행비용은 검토안 176백만원, 대안 170백만원으로 산정되었으며, 사업계획안에 제시된 177백만원 대비 검토안 및 대안 모두 소폭 감소하였다. 이는 사업계획안의 경우 시설 연면적에 요율을 적용하여 비용을 산정하였으나, 검토안 및 대안은 교통영향평가 대행비용 산정기준에 따라 직접인건비, 직접경비, 제경비, 기술료를 고려하였기 때문이다.

〈표 IV-56〉 교통영향평가 대행비용 산정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
교통영향평가비용	177	176	170

주: 부가가치세 제외

자료: 연구진 작성

사) 조사 및 측량비 등 종합

조사 및 측량비는 기본설계·실시설계의 업무범위 이외의 각종 측량, 조사, 시험 및 검사 등 추가적으로 소요되는 비용으로, 사업계획안에 포함된 항목 중 조사 및 측량비로 분류되는 설계업무 추가대가, 녹색건축·제로에너지건축물·장애물 없는 생활환경(BF) 인증 수수료, 에너지절약계획서 작성 비용, 교통영향평가 대행비용을 검토하였다. 그 결과, 검토안은 644백만원, 대안은 596백만원으로 사업계획안 538백만원 대비 소폭 증가하였다.

〈표 IV-57〉 조사 및 측량비 등 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
설계업무추가대가	352	425	383
인증수수료	BF	7	9
	녹색건축	-	20
	ZEB	-	12
에너지절약계획서	2	2	2
교통영향평가	177	176	170
합계	538	644	596

주: 부가가치세 제외
 자료: 연구진 작성

5) 미술작품 설치비

국가 또는 지방자치단체가 신·증축하는 건축물의 연면적(주차장·기계실·전기실·발전실 등 제외)이 1만㎡ 이상인 경우에는 「문화예술진흥법」 제9조에 따라 미술작품 설치비 반영이 필요하다. 본 검토에서는 관련 법령에 따라 미술작품 설치 대상 여부를 확인하고 해당 비용을 반영하고자 한다.

미술작품 설치 대상 여부를 확인하기 위해 「문화예술진흥법」 제12조에 따라 주차장·기계실·전기실·발전실 등을 제외한 기준면적을 산정한 결과 검토안은 18,474.0㎡, 대안은 15,864.6㎡로 미술작품 설치 대상에 해당한다.

〈표 IV-58〉 미술작품 설치 대상 기준면적 산정

(단위: ㎡)

구분	총면적	제외면적	기준면적
검토안	25,719.2	7,245.2	18,474.0
대안	23,178.5	7,313.9	15,864.6

자료: 연구진 작성

「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 건축물미술작품을 설치하는 데에 건축비용의 일정 비율에 해당하는 금액을 사용해야 하는 건축물은 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 용도별 건축물 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 건축물로서 연면적[「건축법 시행령」 제119조제1항제4호에 따른 연면적을 말하며, 주차장·기계실·전기실·변전실·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.

「문화예술진흥법 시행령」 제12조 및 [별표 2]의 기준에 근거한 검토안 및 대안의 미술작품 설치비용은 검토안 407백만원, 대안 350백만원으로 산정되었다.

〈표 IV-59〉 검토안 및 대안의 미술작품 설치비용 산정

구분	기준면적(㎡)	적용요율(%)	표준건축비(원/㎡)	지역	금액(백만원)
검토안	18,474.0	1%	2,319,000	95%	407
대안	15,864.6				350

주: 1. 「문화예술진흥법 시행령」 [별표 2] 건축물미술작품 사용금액_건축주가 국가 또는 지방자치단체인 건축물: 건축비용의 1백분의 1의 비율에 해당하는 금액

2. 부가가치세 제외

자료: 「과밀부담금 부과를 위한 2024년도 표준건축비」(국토교통부고시 제2022-808호)

6) 시설부대경비 종합

시설부대경비를 종합하면 검토안은 8,507백만원, 대안은 7,811백만원으로 사업계획안 7,720백만원 대비 각각 787백만원, 91백만원 증가하였다. 공사비 감액에 따라 감리비가 감소하였으나 시설부대경비 총액이 증가한 것은 설계대가 산출 시 각종 인증을 고려하여 도서의 양을 '상급'으로 적용하여 설계비가 증가하였고, 사업계획안에서 누락된 각종 인증 수수료, 미술작품 설치비용 등을 반영하였기 때문이다.

〈표 IV-60〉 시설부대경비 종합

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
설계비	2,706	3,144	438	2,840	134
감리비	3,616	3,309	-307	3,109	-507

〈표 IV-60〉의 계속

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안		대안	
	금액(A)	금액(B)	증감(B-A)	금액(C)	증감(C-A)
시설부대비	157	229	72	206	49
조사 및 측량비	538	644	106	596	58
미술작품 설치비	-	407	407	350	350
부가가치세	702	773	72	710	8
합계	7,720	8,507	787	7,811	91

자료: 연구진 작성

라. 예비비

본 사업의 시행과정에서 물량이 당초 계획대로 추진되지 못하는 경우 또는 인플레이션 등 예상치 못한 비용 발생에 대비하여, 본 검토에서는 『예비타당성조사 수행을 위한 세부 지침 일반부문 연구』(한국개발연구원, 2021.)에 따라 예비비를 반영하고자 한다. 본 사업은 현재 기본계획 수립 이전 단계에 해당하므로 부가가치세가 포함된 사업비(공사비, 시설부대경비, 용지보상비)의 10%를 예비비로 반영하였다.

사업계획안은 예비비를 제시하지 않았으나, 본 검토에서는 검토안 8,290백만원, 대안 7,497백만원을 예비비로 산정하였다.

〈표 IV-61〉 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-62〉 예비비 산정 결과

(단위: 백만원)

구분	사업계획안	검토안	대안
예비비	-	8,290	7,497

자료: 연구진 작성

마. 총사업비 종합

총사업비를 종합하면, 검토안의 총사업비는 91,191백만원으로 사업계획안 83,069백만원 대비 8,122백만원 증가하였다. 사업계획안과 검토안의 시설 규모가 동일하고 사업계획안 대비 기본공사비 단가가 감소하였지만, 신재생에너지 공급설비 설치공사비, 미술작품 설치비, 예비비 등이 추가되었기 때문이다.

대안의 총사업비는 82,473백만원으로 사업계획안 대비 596백만원 감소하였다. 대안의 총사업비가 감소한 주요 요인은 신재생에너지 공사비, 미술작품 설치비, 예비비 등이 추가되었으나, 규모의 적정성 검토를 통해 전체 시설 규모가 감소하였으며, 유사사례와 비교 분석을 통한 기본공사비 단가 조정에 따른 것이다.

〈표 IV-63〉 총사업비 비교

(단위: 백만원)

구분	사업계획안(A)	검토안(B)		대안(C)		비고
			증감(B-A)		증감(C-A)	
A. 공사비	75,349	74,394	-955	67,165	-8,184	-
A-1. 기본공사비	67,197	65,790	-1,408	59,290	-7,907	-
A-2. 신재생에너지 공사비	-	539	539	467	467	-
A-3. 철거비	1,302	1,302	-	1,302	-	-
A-4. 부가가치세	6,850	6,763	-86	6,106	-744	-
B. 용지보상비	-	-	-	-	-	-
B-1. 토지매입비	-	-	-	-	-	-
B-2. 지장물 등 보상비	-	-	-	-	-	-
B-3. 부가가치세	-	-	-	-	-	-
C. 시설부대경비	7,720	8,507	787	7,811	91	-
C-1. 설계비	2,706	3,145	438	2,840	134	-
C-2. 감리비	3,616	3,309	-307	3,109	-507	-
C-3. 시설부대비	157	229	72	206	49	-
C-4. 조사 및 측량비 등	538	644	106	596	58	-
C-5. 미술작품 설치비	-	407	407	350	350	-
C-6. 부가가치세	702	773	72	710	8	-
소계 (A+B+C)	83,069	82,901	-168	74,975	-8,094	-
D. 예비비 ((A+B+C)×10%)	-	8,290	8,290	7,497	7,497	-
E. 총사업비 (A+B+C+D)	83,069	91,191	8,122	82,473	-596	-

자료: 연구진 작성

바. 총사업비 연차별 배분계획

연차별 배분계획은 앞서 산정된 총사업비에 대하여 경기남부경찰청에서 제출한 3차 질의답변자료('26년 공용재산취득사업계획)의 연차별 투자계획 비율을 적용하였다.

사업계획안과 검토안 및 대안의 연차별 투입 비율은 총사업비를 기준으로 2026년 0.1%, 2027년 1.1%, 2028년 2.2%, 2029년 이후 96.7%로, 2029년 이후부터 투입 비율이 증가하는 사유는 경기남부경찰청 질의답변자료에 따라 2029년 11월을 시설공사 착수 예정 시점으로 적용하였기 때문이다.

〈표 IV-64〉 사업계획안의 총사업비 연차별 배분계획

(단위: 백만원)

구분		2026년	2027년	2028년	2029년 ~	합계
A. 공사비	금액	-	-	-	75,349	75,349
	비율	-	-	-	100.0%	100%
B. 용지보상비	금액	-	-	-	-	-
	비율	-	-	-	-	-
C. 시설부대경비	금액	11	921	1,842	4,947	7,720
	비율	0.1%	11.9%	23.9%	64.1%	100%
D. 예비비	금액	-	-	-	-	-
	비율	-	-	-	-	100%
E. 총사업비 (A+B+C+D)	금액	11	921	1,842	80,296	83,069
	비율	0.1%	1.1%	2.2%	96.7%	100%

주: 부가가치세 포함

자료: 연구진 작성

〈표 IV-65〉 검토안 및 대안의 총사업비 연차별 배분계획

(단위: 백만원)

구분		2026년	2027년	2028년	2029년 ~	합계
A. 공사비	검토안	-	-	-	74,394	74,394
	대안	-	-	-	67,165	67,165
	비율	-	-	-	100.0%	100%
B. 용지보상비	검토안	-	-	-	-	-
	대안	-	-	-	-	-
	비율	-	-	-	-	-
C. 시설부대경비	검토안	12	1,015	2,029	5,451	8,507
	대안	11	932	1,863	5,005	7,811
	비율	0.1%	11.9%	23.9%	64.1%	100%
D. 예비비	검토안	1	89	177	8,023	8,290
	대안	1	80	161	7,256	7,498
	비율	0.1%	1.1%	2.2%	96.7%	100%
E. 총사업비 (A+B+C+D)	검토안	13	1,104	2,207	87,867	91,191
	대안	12	1,012	2,024	79,425	82,473
	비율	0.1%	1.1%	2.2%	96.7%	100%

주: 부가가치세 포함

자료: 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.³⁷⁾ 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 ①사업추진여건, ②정책효과, ③사업별도평가항목(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 문화재가치 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 검토는 사업 추진 여부에 대한 평가가 아니고 사업계획안(요구안)의 규모와 비용이 적정한지 평가하기 위한 조사이므로 정책성 분석 중 정책효과와 관련된 항목은 필요에 따라 생략할 수 있다. 따라서 본 검토에서는 기본 평가항목인 ‘사업추진 여건’을 중심으로 검토하고, 정책효과나 사업별도평가항목은 포함하지 않았다.

37) 「예비타당성조사 수행 총괄지침」 제57조 제1항

〈표 V-1〉 본 사업의 정책성 분석 항목의 범주화

중분류	세부 평가항목	수행 여부
사업추진 여건	<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"> • 자원조달 위험성 • 문화재 가치 	미포함

자료: 기획재정부훈령, 「에비타당성조사 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 정책방향과 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 검토 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.

경찰청의 「중기사업계획(25~29)」(경찰청, 2024. 12.)에 노후 경찰관서 신축을 통한 양질의 치안서비스 및 대국민 편의시설 제공 목적의 공용재산취득사업으로 경기남부 부천원미경찰서 신축사업이 포함되어 있으며, 경기남부청의 「2026년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획」에도 신규사업 14개 중 하나로 부천원미경찰서를 명시하고 있다. 또한 경찰청은 경찰청사 건축 마스터플랜 수립을 통해 치안여건 변화에 대비한 경찰청사 개선 청사진을 제시하고자 2024년 「노후 경찰관서 환경개선 증장기 추진 계획」(경찰청, 재정담당관-5430, (2024. 11. 1.))을 수립하였으며, 30년 이상 된 노후 경찰서 102개소 중 62개소를 신축대상으로 적시하였다. 이 계획에 따르면 부천원미경찰서는 예산 반영이 가능한 관서로 현 부지 신축 대상에 포함되어 있으며, 경기남부경찰청 소속 경찰청사 중 1순위로 추진되고 있는 사업이다. 따라서 본 사업은 상위계획에서 밝히고 있는 대국민 치안서비스 향

상, 노후 경찰관서 환경개선 등 중장기 계획 및 정책방향과 일관성을 확보하고 있다고 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. 경찰청에서 자체적으로 마련하여 운영하고 있는 '경찰관서 청사시설 면적기준'은 경찰 고유의 업무를 위한 특수시설에 대해 정부청사시설기준과 상이한 내용으로 구성되어 있으며, 이는 「정부청사 관리규정 시행규칙」의 '청사시설기준표'에서도 인정하고 있는 부분이다. 다만, 업무시설 중 순사무실 외 회의공간의 경우 그 기능의 특수성 인정 여부에 대한 판단이 필요해 보인다. '경찰관서 청사시설 면적기준'에서는 회의실을 대회의실, 소회의실 등 유형 형별로 기준면적을 제시하고, 소회의실의 경우 각급 관서 및 부서 규모와 관계없이 부서별로 일정 면적을 확보하도록 하고 있어 정부청사시설기준과 비교할 때 상대적으로 큰 규모를 기준으로 하고 있다. 따라서 경찰 고유업무와 회의실 확보 간의 연관성과 함께 해당 기준의 타당성에 대한 검증이 필요하다고 하겠다. 다음으로 무기계약직 등 정원 외 인원을 위한 업무공간에 대한 기준이 없어 보완이 필요하다. 실제 청사 공간을 점유하여 업무를 수행하는 인원에 대해서는 정부청사시설기준을 참고하여 적절한 규모 계획 기준을 마련하여야 할 것이다. 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 사업 준비 정도를 파악하기 위해 전반적인 사업 추진 현황, 입지조건 등 사업의 특수 여건과 관련한 대응 방안, 재원조달계획 등의 관점에서 본 사업을 검토하였다.

본 사업은 현 부천원미경찰서를 철거하고 동일 부지에 확장 신축하는 사업으로 관련 법령 및 기준에 적합하게 사업계획을 수립하여 사업의 준비 정도는 적절한 수준으로 판단되나, 다음 사항에 대한 보완이 필요하다.

먼저, 도심지에 위치하는 입지 특성과 중심상업지역의 건축규모제한 최대한도를 고려하여 부지활용도를 높일 수 있는 사업계획 수립이 요구된다. 사업 대상지는 중심상업지역으로서 법정 건폐율 80% 이하, 용적률 1,000% 이하로 건축 가능한 입지이나, 사업계획서의 부지면적과 건축규모로 추정된 건폐율과 용적률은 약 28.07%, 194.41%로 최대 건축 허용 규모에 비해 상당히 낮은 수준이다. 「총사업비관리지침」 제91조 제3항에서 법정 용적률의 50% 미만을 저활용 청사로 규정하고 있음을 고려할 때 사업계획 수립 단계에서 부지활용도 제고방안을 모색할 필요가 있다.

다음으로 원활한 사업추진을 위해서는 사업계획 세부사항을 구체적으로 보완할 필요가 있고, 사업대상지 주변 영향, 공사 중 현장관리 및 입차청사 운영방안 등에 대한 선제적 검토가 요구된다. 경제적, 기능적인 시설 규모 및 공간계획과 함께 사용자 요구에 적합한 건축계획이 가능하도록 설계 발주 전에 보다 구체적인 시설계획 요건을 파악해야 할 것이다. 특히 부천원미경찰서와 경기남부경찰청 일부 기능이 포함된 통합청사로서 사용주체 간 불편이 없도록 각각의 요구사항을 반영하여 설계지침을 마련하여야 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 전에 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 확보 등 민원인 편의를 고려한 계획도 적기에 수립, 추진되어야 할 것이다. 특히 부천원미경찰서와 같이 도심에 위치하는 경찰서의 경우 지역 내에서 예산과 사용인원에 적합한 임시청사 마련에 어려움이 예상되므로 조기 계획이 요구되며, 임시청사 이전 시 시민 불편을 최소화하기 위한 편의시설 마련, 위치 정보 수정 등도 미리 준비되어야 할 것이다. 또한 임시청사를 운영하는 동안 관할구역 내 치안역량을 유지하기 위해서는 비상상황 시 대응방안, 호송 경로 등 경찰 인력의 효과적인 운영 방안 또한 마련되어야 할 것으로 판단된다.

재원조달 측면에서 본 사업은 「국유재산법」 제26조의5에 따라 전액 국비로 진행되는 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 상황이 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

부천원미경찰서는 준공 후 30년 이상 경과한 노후청사에 해당하고 시설 노후화로 인한 건물 내·외부 균열 및 침하 현상, 누수 및 안전 문제가 발생하고 있으며, 업무공간 및 주차공간이 매우 협소하여 직원 및 민원인의 불편을 야기하고 있다. 현 입지와 주변 여건을 고려할 때 대체 부지 마련이나 부지 확장도 어려운 상황이다. 따라서 부천원미경찰서의 노후

도, 협소도 및 청사 현황을 고려할 때 노후청사 철거 후 신축이 가장 현실적인 대안이라고 판단된다. 경기남부경찰청은 중기사업계획에 본 사업을 반영하고, 자체 수립한 「노후 경찰관서 환경개선 증장기 추진 계획」에도 본 사업을 1순위로 반영하는 등 지속적·체계적으로 사업을 추진해온 것으로 판단된다.

나) 지역주민, 이해관계자 등의 사업 수용성

현 청사의 노후도와 협소 정도를 고려할 때 주무부처는 본 사업이 신속하게 추진되기를 희망하고 있으며, 기존 부천원미경찰서 부지에 재건축하는 사업으로 주변 지역주민의 사업 수용성은 높을 것으로 예상된다. 다만, 사업 대상지는 지하철 7호선 신중동역에 인접하여 차량 통행과 유동인구가 많은 지역으로 사업 추진에 앞서 위험요인에 대한 면밀한 분석과 대처가 필요하다고 판단된다.

대상지를 포함한 주변 지역은 일반상업지역에 해당하며, 사업부지 동측에는 대규모 공동주택 단지가 위치하고 있다. 따라서 철거 및 공사 과정에서 소음 및 진동으로 인한 민원 발생이 예상되나, 아직 사업 초기이기 때문에 상기의 민원에 대응하기 위한 구체적인 계획은 아직 마련되지 않은 것으로 파악되었다. 공사 중 주변 지역의 민원은 대표적인 공사 지연사유이므로 착공 전 충분한 대비가 필수적이다. 공사기간 중 주변 공동주택 단지 거주자의 민원에 대비하여 소음·분진 및 진동 저감을 고려한 공사관리계획을 수립하여야 하며, 지하철역과 인접한 입지 특성상 공사과정에서 발생 가능한 안전문제에도 대응이 필요하다. 특히 지하 굴착공사의 안전관리에 유의하여야 하며, 공사 중 사업대상지 주변의 차량 및 보행자 통행의 안전성 확보대책을 마련할 필요가 있다.

현 부지에 신청사를 재건축하는 경우 경찰서 방문 민원인의 불편 또한 고려하여야 한다. 현 시설 외부에 별도로 마련되는 임시청사에 대한 정보가 제대로 전달되지 않는다면 민원인의 불편을 야기할 수 있다. 따라서 다양한 매체를 통해 임시청사에 대한 정보를 제공하여 민원인들이 이를 인지하도록 하는 등 이에 대한 대안 마련 역시 필요할 것이다.

VI. 종합결론 및 정책제언

1. 종합결론

경기남부 부천원미경찰서는 건축물 노후에 따른 내외부 균열과 하자가 많고 특히 건물 침하로 안전을 위협받는 상황이다. 또한 업무공간 및 주차공간이 부족하여 직원 및 민원인의 불편이 지속되고 있다. 이에 경기남부경찰청은 2022년부터 쾌적한 근무 환경 조성으로 직원의 근무 의욕을 고취하고 민원인의 치안 만족도를 높이고자 부천원미경찰서 시설환경 개선사업을 계획하였다. 한편 2024년 경찰청 조직개편에 따라 신설된 경기남부경찰청 직속 형사기동대 및 기동순찰대가 부천오정경찰서 및 부천소사경찰서에 배치됨으로써 해당 경찰서의 업무공간 협소문제 해결도 필요했다. 따라서 경기남부경찰청은 국가재정 및 국유재산의 효율적 활용이 가능한 방안으로 부천원미경찰서에 형사기동대 및 기동순찰대 업무공간을 포함하는 통합청사 건립을 추진하게 되었다.

현 부천원미경찰서의 현황과 사업계획안을 살펴보면 다음과 같다. 경기도 부천시 원미구 중동에 위치한 부천원미경찰서는 1992년 준공되었으며 본관동(4,902.75㎡), 민원동(1,078.58㎡), 서관(1,371.36㎡), 동관(237.60㎡) 및 기타 부속건축물(249.42㎡)로 구성되어 있다. 사업계획안은 기존 9,209㎡의 부지에 기존 청사를 철거한 후 경기남부경찰청 직속 형사기동대 및 기동순찰대를 포함하여 연면적 25,719㎡ 규모로 통합청사를 신축하는 내용으로 총사업비는 83,069백만원, 사업기간은 2025년부터 2032년까지 8년으로 제시하고 있다.

본 사업계획 적정성 검토는 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, 부천원미경찰서 현 청사는 노후도는 준공 후 30년 이상 경과하여 요건을 충족하나 협소도(60% 이하)는 순사무실 기준 98.9%, 안전도는 C등급으로 기준에 부합하지 않는다. 그러나 주무부처 제출자료 검토 및 현장 조사 결과 노후 건물 존치 시 안전성 취약, 청사 내외부 공간 부족에 따른 불편, 노후

화 진행에 따른 유지관리 비용 증가 등의 문제점을 확인할 수 있었고, 청사 재건축 및 통합청사 건립을 통한 근무환경 개선, 민원서비스 수준 향상, 국가재정 및 국유재산의 효율적 활용 등 기대효과를 고려할 때 본 사업 추진의 필요성은 인정되는 것으로 판단하였다. 사업부지의 경우 기존 공공청사 부지로 도시관리계획에 부합하고 계획한 규모의 청사 건립에 문제가 없으며 유사사례와 비교했을 때도 적절한 부지면적 범위에 해당하는 것으로 보인다. 시설 규모의 경우 최신 정원과 현행 정부청사시설기준 및 경찰관서 청사시설 면적기준을 적용하여 계획한 규모의 적정성을 검토하였다. 2025년 2월 최신 정원을 기준으로 세부시설 규모의 적정성 검토, 관련 법령 및 유사사례 비교를 통한 부설주차장 규모 검토, 중복·저활용 시설 배제에 대한 검토를 수행하였다. 시설규모 산출기준이 되는 정원은 부천 원미경찰서의 경우 본서 383명, 지역관서 393명이며 경기남부경찰청 직속 형사기동대 21명, 기동순찰대 97명으로 총 894명이고, 정원 외 인원 9명 중 무기계약직 7명을 포함하여 검토하였다. 검토 결과, 사업계획안 25,719㎡ 대비 2,541㎡ 감소한 23,178㎡를 대안으로 제시하였다. 이는 기준 정원 변경에 따른 시설 전반에 걸친 규모 조정, 유사사례 비교를 통해 지하주차장 규모 적정화, 통합청사 구성에 따라 중복되는 공용시설 규모 조정, 여건 변화에 따라 활용도가 낮은 시설의 배제 등에 따른 것이다.

비용 추정은 2024년 말을 기준시점으로 검토하였으며, 기존 청사를 철거하고 신축하는 사업이므로 용지보상비는 제외하고 총사업비를 공사비, 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 75,349백만원 대비 검토안은 기준공사비 감액으로 955백만원 감소한 74,394백만원, 대안은 기준공사비 감액 및 시설규모 조정에 따라 8,184백만원 감소한 67,165백만원이었다. 시설부대경비 중 설계비, 감리비, 시설부대비는 예산편성지침에 따른 요율을 적용하여 검토하고 조사 및 측량비, 미술작품 설치비는 관련 법령 및 지침에 따라 소요비용을 검토하였다. 그 결과 사업계획안 7,720백만원 대비 검토안은 787백만원 증가한 8,507백만원, 대안은 91백만원 증가한 7,811백만원이었다. 이는 각종 인증 취득을 고려하여 설계대가 기준요율을 상향하고 누락된 미술작품 설치비용을 반영하였기 때문이다. 예비비의 경우 사업계획안에는 포함되지 않았으나 사업추진단계를 감안하여 사업 시행과정의 예상치 못한 비용 발생에 대비할 수 있도록 공사비, 용지보상비, 시설부대경비의 10%를 반영하였다. 비용 추정 결과를 종합하면 사업계획안 총사업비 83,069백만원 대비 검토안은 8,122백

만원 증가한 91,191백만원, 대안은 596백만원 감소한 82,473백만원이다.

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 Ⅶ-1〉 경기남부 부천원미경찰서 신축사업 사업계획 적정성 검토 총괄요약표 (단위: 백만원)

구분		사업계획서		사업계획 적정성 검토 ¹⁾	
		현행안 ¹⁾ (요구안)		검토안	대안
사업위치		경기도 부천시 원미구 중동 1105			
사업 규모	부지면적	9,209.4㎡			
	연면적	25,719.2㎡	25,719.2㎡	23,178.5㎡	
총사업비 ²⁾	공사비	75,349	74,394	67,165	
	용지보상비	-	-	-	
	시설부대경비	7,720	8,507	7,811	
	예비비 ³⁾	-	8,290	7,497	
	합계	83,069	91,191	82,473	
사업기간		2025년~2032년(8년)			
사업주체/재원조달		경찰청(경기남부경찰청) / 국고 100%			

주: 1) 사업계획 적정성 검토의 산출가격 기준시점은 2024년 12월임

2) 총사업비는 부가가치세 포함 금액임

3) 검토안 및 대안의 예비비는 본 사업의 추진단계를 고려하여, 10% 적용함

자료: 연구진 작성

2. 정책제언

본 검토에서는 향후 경기남부 부천원미경찰서 신축사업의 효율적인 추진과 더 나아가 경찰관서의 합리적인 시설계획을 위한 몇 가지 사항을 제언하고자 한다.

먼저 향후 본 사업의 원활한 진행을 위해 고려할 사항은 다음과 같다.

첫째, 본 사업의 경제적이고 기능적인 시설 규모 및 공간계획과 함께 사용자 요구에 적합한 건축계획이 가능하도록 설계 발주 전 보다 구체적인 시설계획 요건을 마련해야 할 것

이다. 특히 서로 다른 조직을 통합하여 건립하는 청사이므로 각 조직의 업무 특성을 고려, 사용주체 간 공간의 연계 및 분리 요건을 명확히 파악하여 제시하여야 할 것이다.

둘째, 용도지역별로 허용하는 최대 건축규모를 고려할 때 향후 부지 활용도 제고를 위한 계획방안 검토가 필요하다. 본 사업 대상지는 중심상업지역으로서 최대 건축규모인 법정 용적률이 1,000%에 이룸에도 불구하고 사업계획안의 계획 용적률은 200% 미만으로 최대 로 허용되는 건축규모의 5분의 1 미만이다. 「총사업비관리지침」 제91조 제3항에서 법정 용적률의 50% 미만을 저활용 청사로 규정하고 있음을 고려할 때 사업계획 수립 단계에서 향후 부지활용도 제고를 위한 계획방안을 다각도로 모색할 필요가 있다.

셋째, 착공 이후 공사 진행 및 임차청사 운영에 따라 발생 가능한 문제점을 고려하여 공사관리계획 및 임차청사 운영계획을 면밀히 검토·수립하여야 할 것이다. 사업대상지는 통행량이 많은 도심지에 위치하고 공동주택 단지 및 지하철에 인접한 입지 특성상 공사 중 안전문제 및 주변 지역 민원에 대비가 필요하다. 또한 공사 진행 중 안정적인 치안서비스를 제공하고 민원인의 불편을 최소화할 수 있도록 미리 임시청사를 마련하고 운영계획을 수립할 필요가 있다.

다음으로 향후 경찰관서 시설환경 개선과 시설계획을 보다 합리적으로 추진하기 위한 「경찰관서 설계기준」의 개선방향을 다음과 같이 제안하고자 한다.

첫째, 경찰관서 청사를 구성하는 세부시설에 대해 일반적인 정부청사 시설과 대별되는 특수성 여부에 따라 명확한 기준을 수립할 필요가 있다. 「정부청사 관리규정 시행규칙」의 ‘청사시설기준표’는 정부 기관별 고유 업무를 위한 특수시설에 대해서는 별도 기준을 적용할 수 있도록 하고 있으나, 경찰청의 ‘경찰관서 청사시설 면적기준’ 중 일부 시설은 업무 특수성과 무관하게 정부청사시설기준과 다른 기준을 적용하고 있다. 예를 들면 회의공간의 경우 정부청사시설기준은 정원 규모를 기준으로 회의실 전체 규모를 규정한 반면 경찰관서 청사시설 면적기준에서는 회의공간을 대회의실, 소회의실로 구분하여 확보하도록 하고 각 급 관서 및 부서 규모와 관계없이 부서별 소회의실 면적기준을 일률적으로 제시하고 있어 개선의 여지가 있다고 판단된다.

둘째, 정원 외 인원에 대한 규모 기준을 보다 명확하게 정립할 필요가 있다. 정원에 포함되지 않더라도 실제 경찰서에서 상시 근무하는 인원에 대해서는 업무공간 확보가 필수적이다. 따라서 「국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」에서 제시하는 정원 외 근무자 배정면적 기준 등을 참고하여 시설 면적기준을 보완할 것을 제안한다.

셋째, 정책 및 제도의 변화, 실제 공간 활용현황 등을 고려하여 기존 기준의 검토 및 개정이 필요하다고 판단된다. 본 검토에서 전·의경 제도 폐지에 따라 활용도가 낮아진 종교 시설과 사용 빈도가 낮고 필요성에 대한 근거가 부족한 협의회실을 대안 규모에 반영하지 않았다는 점을 참고할 수 있을 것이다.

참고문헌

〈국내 문헌〉

- 경기도청, 『제 60회 경기통계일보』, 2020.
- _____, 『제 61회 경기통계일보』, 2021.
- _____, 『제 62회 경기통계일보』, 2022.
- _____, 『제 63회 경기통계일보』, 2023.
- _____, 『제 64회 경기통계일보』, 2024.
- _____, 「경기도 종합계획(2021-2040)」, 2025. 6.
- 경찰청, 『경찰관서 설계기준』, 2021.12.
- _____, 「경찰관 기동대 시설 및 면적 기준」, 2021. 12.
- _____, 「(경찰청) 유치장 설계 표준 규칙」, 2020. 7.
- _____, 「국유재산관리기금 중기사업계획('25~'29)」, 2024. 12.
- _____, 「예비타당성조사 면제 요구서(수정)」, 2025. 2.
- _____, 「2025년 총사업비(신규사업) 산출내역서(수정)」, 2025. 2.
- _____, 「2026년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안」, 2025. 3.
- 국토교통부, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」, 2020. 9.
- _____, 「녹색건축 인증 기준」, 2023. 7.
- _____, 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」, 2022. 8.
- _____, 『교통영향분석·개선대책 수립 대행비용 산정기준 일부개정고시안』, 2021.
- 기획재정부, 『2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침』, 2024. 5.
- _____, 「예비타당성조사 운용지침」, 2023. 12.
- _____, 「예비타당성조사 수행 총괄지침」, 2023. 12.
- _____, 「총사업비관리지침」, 2023. 9.
- _____, 「국유재산관리기금 운용지침」, 2024. 6.
- _____, 「2024년도 국유재산관리기금 공용재산취득사업계획안 작성지침」, 2023. 1.
- 보건복지부·국토교통부, 「장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준 등」, 2022. 4.
- 부천시, 「2030 부천도시기본계획」, 2014. 11.
- _____, 「2040 부천도시기본계획」, 2025. 2.
- 산업통상자원부, 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」, 2022. 10.

한국개발연구원, 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 일반부문 연구(제7판)』, 2021. 5.
_____, 『예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 정보화부문 연구(제3판)』, 2022. 12.

〈보도자료〉

경찰청, 보도자료. 「전국 기동순찰대·형사기동대 출범」, 2024.2.20.
_____, 보도자료. 「전국 기동순찰대·형사기동대 출범 50일, 국민의 평온한 일상 지킴이로 자리매
김」, 2024. 4. 17.

〈웹사이트〉

국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>
국토교통부 토지이음, <https://www.eum.go.kr>
기획재정부 열린재정 재정정보공개시스템, <https://www.openfiscaldata.go.kr>,
경기도청, <https://www.gg.go.kr>
경기통계, <https://stat.gg.go.kr>
경찰청, <https://www.police.go.kr/index.do>
부천원미경찰서, <https://www.ggpolic.go.kr/bcym/index.do>
부천통계, <https://stat.bucheon.go.kr/site/main/index092>
조달청 공사비정보광장, <https://www.pcae.g2b.go.kr>
제로에너지건축물 인증시스템, <https://zeb.energy.or.kr/>
한국에너지공단 신재생에너지센터 홈페이지, <https://www.knrec.or.kr>
한국은행 경제통계시스템 홈페이지, <https://ecos.bok.or.kr>
한국에너지공단 신재생에너지센터 홈페이지, <https://www.knrec.or.kr>
KOSIS 국가통계포털, <https://kosis.kr>

부록 2 부처 자료 제출 공문

책임을 다하는 국민의 경찰



경기도남부경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 경기남부청 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토 자료 제출

1. 관련근거 : 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-652 '경기남부 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협조 요청(1차)'
2. 경기남부청 부천원미경찰서 신축관련, 통합청사(기동순찰대 및 형사기동대) 추진 경위 및 시설면적 기준현황 등 요청 자료를 붙임과 같이 제출합니다.

- 붙임 1. (조세) 질의 및 자료요청_부천원미경찰서 신축사업 자료(1차).
2. 보조자료(별도 발송). 끝.

경기도남부경찰청장



경감	김승규	기획예산계장	김광호	경무기획과장	2025. 4. 16.	박규남
협조자						
시행	경무기획과-13943	(2025. 4. 16.)	접수			
우 16218	경기도 수원시 장안구 창룡대로 223, (연우동, 경기도남부 지방경찰청) (연우동)					http://www.ggpolicy.go.kr
전화번호	031-888-3126	팩스번호	031-000	/ kg62ksk@police.go.kr		/ 비공개(5)

책임을 다하는 국민의 경찰



경기도남부경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 경기도남부청 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토 자료 제출

1. 관련근거 : 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-652 '경기남부 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협조 요청(1차)'
2. 경기도남부청 부천원미경찰서 신축관련, 통합청사(기동순찰대 및 형사기동대) 추진 경위 및 시설면적 기준현황 등 요청 자료를 붙임과 같이 제출합니다.

- 붙임 1. (조세) 질의 및 자료요청_부천원미경찰서 신축사업 자료(1차),
2. 보조자료(별도 발송). 끝.

경기도남부경찰청장



경감	김승규	기획예산계장	김광호	경무기획과장	2025. 4. 16.
협조자				박규남	
시행	경무기획과-13943	(2025. 4. 16.)	접수		
우 16218	경기도 수원시 장안구 창룡대로 223, (연무동, 경기도남부 지방경찰청) (연무동)		/ http://www.ggpolicy.go.kr		
전화번호	031-888-3126	팩스번호	031-000	/ kg62ksk@police.go.kr	/ 비공개(5)

책임을 다하는 국민의 경찰



경기도남부경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 경기도남부청 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토 자료 제출(2차)

1. 관련근거 : 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-738 '경기도남부 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토 관련 자료 협조 요청(2차)'
2. 경기도남부청 부천원미경찰서 신축관련, 유치장 운영 현황 및 종교시설, 형사기동대 시설면적 현황 등 요청 자료를 붙임과 같이 제출합니다.

붙임 1. (조세) 질의 및 자료요청(2차)_부천원미경찰서 신축사업. 끝.

경기도남부경찰청장



경감	김승규	기획예산계장	김광호	경무기획과장	2025. 4. 23.
				박규남	

협조자

시행 경무기획과-14965 (2025. 4. 24.) 접수

우 16218 경기도 수원시 장안구 창룡대로 223, (연무동, 경기도남부 / http://www.ggpolic.go.kr
지방경찰청) (연무동)

전화번호 031-888-3126 팩스번호 031-000 / kg62ksk@police.go.kr / 비공개(5)

책임을 다하는 국민의 경찰

책임을 다하는 국민의 경찰



경기도남부경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 경기도남부청 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토 자료 제출(3차)

1. 관련근거 : 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-864 '경기남부 부천원미경찰서 신축 사업계획 적절성 검토 관련 자료 협조 요청(3차)'
2. 경기도남부청 부천원미경찰서 신축관련, 경찰서 정원현황 및 현 청사현황, 향후 건축 계획 등 요청 자료를 붙임과 같이 제출합니다.

- 붙임 1. (조세) 질의 및 자료요청(3차)_부천원미경찰서 신축사업.
2. 보조자료. 끝.

경기도남부경찰청장



경감	김승규	기획예산계장	김광호	경무기획과장	2025. 5. 12. 박규남
----	-----	--------	-----	--------	---------------------

협조자

시행 경무기획과-17456 (2025. 5. 13.) 접수

우 16218 경기도 수원시 장안구 창룡대로 223, (연무동, 경기도남부 지방경찰청) (연무동) / <http://www.ggpolic.go.kr>

전화번호 031-888-3126 팩스번호 031-000 / kg62ksk@police.go.kr / 비공개(5)

책임을 다하는 국민의 경찰



경기도남부경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 경기남부청 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토 자료 제출(4차)

1. 관련근거 : 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-864 '경기남부 부천원미경찰서 신축 사업계획 적절성 검토 관련 자료 협조 요청(4차)'
2. 부천원미경찰서 신축, 「경기남부청 노후 경찰관서 환경개선 증장기 개선 계획」 등 요청 자료를 불임과 같이 제출합니다.

- 불임 1. (조세) 질의 및 자료요청 제출(4차)_부천원미경찰서 신축사업.
2. 경기남부청 노후 경찰관서 환경개선 증장기 추진 계획. 끝.

경기도남부경찰청장



경감	김승규	기획예산계장	김광호	경무기획과장	2025. 7. 9. 박규남
협조자					
시행	경무기획과-25998	(2025. 7. 9.)	접수		
우 16218	경기도 수원시 장안구	창룡대로 223, (연무동, 경기도남부	/ http://www.ggpolic.go.kr		
	지방경찰청) (연무동)				
전화번호	031-888-3126	팩스번호	031-000	/ kg62ksk@police.go.kr	/ 비공개(5)

책임을 다하는 국민의 경찰



경기도남부경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 경기도남부청 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토 자료 제출(5차)

1. 관련근거 : 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-1774 '경기남부 부천원미경찰서 신축 사업계획 적절성 검토 관련 자료 협조 요청(5차)'
2. 부천원미경찰서 신축 관련, 「경기 및 인천 관내 경찰서 주차현황」 등 요청 자료를 붙임과 같이 제출합니다.

- 붙임 1. (조세) 질의 및 자료요청 제출(5차)_부천원미경찰서 신축사업.
2. (경찰청) 노후 경찰관서 환경개선 증장기 추진 계획. 끝.

경 무 기 획



경감 **김승규** 기획예산계장 **김광호** 경무기획과장 **박규남** 2025. 8. 25.

협조자

시행 경무기획과-32063 (2025. 8. 25.) 접수

우 16218 경기도 수원시 장안구 참룡대로 223, (연무동, 경기도남부 지방경찰청) (연무동) / <http://www.ggpolic.go.kr>

전화번호 031-888-3126 팩스번호 031-000 / kg62ksk@police.go.kr / 비공개(5)

책임을 다하는 국민의 경찰



경기도남부경찰청

수신 한국조세재정연구원장
(경유)

제목 경기도남부청 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토(MOEF 1차) 의견 자료 제출

1. 관련근거 : 한국조세재정연구원 정부투자분석센터-1651 '경기도남부 부천원미경찰서 신축 사업계획 적정성 검토 MOEF 1차 점검회의 관련 의견 제출'
2. 위와 관련, 경기도남부 부천원미경찰서 신축시 반영이 필요한 법정주차대수 및 광역 유치장 운영 필요성 등 추가 자료에 대하여 불임과 같이 제출합니다.

불임 1. 경기도남부 부천원미서 사업적정성 추가 검토 자료(주차장, 유치장) 1부. 끝.

경기도남부경찰청장



경감	김승규	기획예산계장	김광호	★경무계장	2025. 8. 11.
협조자					변상범
시행	경무기획과-30447	(2025. 8. 11.)	접수		
우 16218	경기도 수원시 장안구 창룡대로 223, (연우동, 경기도남부 지방경찰청) (연우동) / http://www.ggpolic.go.kr				
전화번호	031-888-3126	팩스번호	031-000	/ kg62ksk@police.go.kr	/ 비공개(5)