

우체국 청사의 가치향상 방안에 관한 연구

- 인천 부평 우체국 사례 중심으로 -

A Study on Value Improvement of National Post Office - Focus on case of Incheon Bupyeong Post Office -

최수영* 윤준선** 한창평***
Choi, Soo-Young Yoon, Jun-Seon Hann, Chang-Pyeong

Abstract

Recently, the balance of national properties of governmental offices and departments has been in deficit. Moreover, it has been also increasing rapidly.

This study focuses on postal administration business which faces the financial crisis. The purpose of our study is to show devices for value improvement of post office. Research was based on a domestic post office which was decided to rebuild in Incheon Bupyeong. Research on domestic and foreign cases were carried out, superior cases for benchmarking was regulated so that these can be applied to the post offices to be built or to be remodeled.

키워드 : 가치향상 방안, 우정사업,
Keywords : device for value improvement, postal administration business

1. 서론

우리나라의 국유지중 가용면적(약3.2억 평, 국유지의 5.3%)은 극히 협소한 실정이다. 따라서 정부는 장래 토지의 행정 및 사회복지 수용에 대비하고 좁은 국토의 공적활용을 증대하기 위하여 국유지를 적극 보존·관리·활용 할 필요가 있다.

본 연구는 여러 정부부처의 국유재산 중 급속히 증가하는 적자로 인하여 위기를 맞고 있는 우정사업에 초점을 맞추어, 신축예정인 정보통신부 우정사업본부 산하의 우체국 청사의 가치향상을 위한 방안을 제시하는데 목적이 있다.

2004년에 수행된 정보통신부 우정사업본부소속 인천부평우체국의 대지여건조사 및 사업 타당성 분석과 일본의 우체국 사례조사, 인증제도 도입효과를 중심으로 하여, 우체국청사의 가치향상을 위한 방안을 도출해 내고자 한다.

2. 정보통신부 우정사업 본부 현황

2.1 우체국 현황

2004년 말 기준으로 전국 우체국은 3,692개이며 종업원은 4만 명에 이르고 있다. 우체국 현황은 다음과 같다.

* 강남대학교 도시·건축공학부 건축전공
** 강남대학교 도시·건축공학부 조교수, 증신회원
*** 한성종합기술단 기술연구소장

표 1. 우체국 현황(2004)

구분	개소	소재지
4급국	110	대도시 구
5급국	131	지방군
6·7급국	1,711	동·면
군우체국	91	군대
별정국	771	취약지역
취급소	878	취약지역
합계	3,692	

우체국과 마찬가지로 택배를 취급하는 편의점과 금융권의 점포수는 우체국에 비해 적은 수이며, 도시지역에 편중되어 있다. 따라서 우정사업본부가 전국을 빈틈없이 연결하고 있는 네트워크망을 제대로 활용할 경우 큰 시너지 효과를 낼 수 있을 것이다.

2.2 우정사업본부의 문제점

우정사업본부의 업무는 우편사업과 금융사업 두 부분으로 나뉘어 있는데 주 업무는 우편사업이다. 인터넷과 이동통신의 발달로 우편사업의 비중은 점점 낮아지고 있다.

2004년에 정상수지에서 622억 원의 적자를 기록하였으며, 이 추세가 가면 해가 갈수록 적자폭이 커질 것으로 예상된다. 국내 최강의 네트워크망을 구축하고 있기는 하지만, 공무원 조직이다 보니 마케팅, 인력전문성, 고객만족, 직원교육 등의 분야에서 민간기업과 비교해 필연적인 약점을 가지고 있다.

3. 인천부평우체국 청사 사례분석

3.1 대지분석

대상지는 부평시장역세권의 핵심 상권에 입지하고 부평역세권과 부평구청역세권의 영향권 안에 위치하고 있다. 주변에는 종합병원, 재래시장, 다수의 금융기관과 고층아파트 단지가 입지하여 평일과 휴일에 관계없이 꾸준한 수요가 예상된다. 부평역은 국철과 수도권전철 환승역으로서 부평지역의 경제·문화 중심지이다. 향후 인천지하철 3호선과 연계할 수 있는 환승역으로 예정되어 교통의 중심지로 발전할 가능성이 있으며, 지하철 역세권을 따라 지속적인 개발수요가 있을 것으로 예상된다.

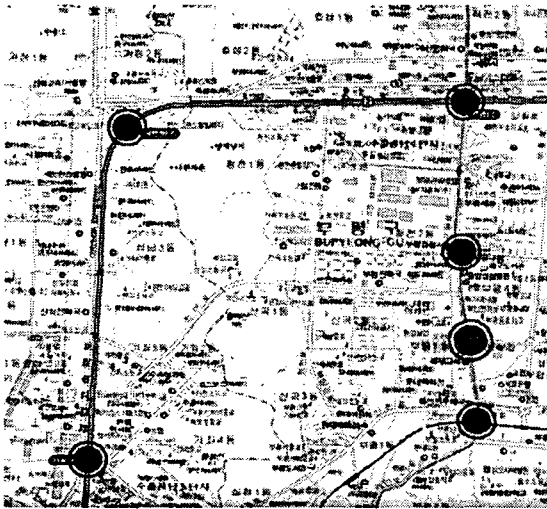


그림 1. 입지현황

3.2 개발방향 설정

사업대상지 경우 인천시의 주요 오피스 시장에 속하며, 인근 부평시장과 부평시장역 축을 따라 오피스 시장이 활성화되고 있으므로, 증권 및 보험사 등의 금융기관을 대상으로 하는 오피스 임대사업의 경우 사업성이 있을 것으로 판단된다.



그림 2. 대상지 주변현황

3.3 민감도 분석

3.3.1 규모 검토

적정 규모를 검토하기 위하여 각 대안별 규모를 변동하여 각 평가지표를 검토 하였으며, 사업성을 고려한 적정 규모결과, 규모가 큰 것이 수익성 측면에서는 유리한 것으로 분석되었다.

표 2. 규모 검토

규모	세전 IRR	세전 NPV(천원)	투자비 회수기간
지상 14층/지하 6층	10.26%	455,865	운영 후 10년차
지상 13층/지하 6층	10.07%	111,673	운영 후 10년차
지상 12층/지하 5층	9.66%	-525,970	운영 후 10년차
지상 11층/지하 5층	9.40%	-875,852	운영 후 10년차
지상 10층/지하 5층	9.10%	-1,236,246	운영 후 10년차
지상 9층/지하 4층	8.47%	-1,851,535	운영 후 10년차

3.3.2 공사비 검토

본 사업의 적정 공사비를 검토하기 위하여 최적의 규모(지상 14층/지하 6층)를 기준으로 공사비를 변동하여 각 대안별 내부수익률과 순 현재가치를 산정한 결과는 다음과 같다.

표 3. 공사비 검토

공사비	세전 IRR	세전 NPV(천원)	투자비 회수기간
400만원/평	9.16%	-1,570,777	운영 후 10년차
380만원/평	9.69%	-557,456	운영 후 10년차
350만원/평	10.26%	455,865	운영 후 10년차
340만원/평	10.85%	1,469,185	운영 후 9년차
320만원/평	11.48%	2,482,506	운영 후 9년차
300만원/평	12.15%	3,495,827	운영 후 8년차

3.3.3 공실률 검토

최근의 경기 침체 및 지방 오피스 임대 시장의 위험성 등을 사전에 검토하기 위하여 공실율을 변동하여 각 대안별 내부수익률과 순 현재가치를 산정한 결과는 다음과 같다.

표 4. 공실률 검토

공실률	세전 IRR	세전 NPV(천원)	투자비 회수기간
30%	5.47%	-7,066,813	운영 후 12년차
20%	8.02%	-3,305,474	운영 후 11년차
15%	9.31%	-1,178,331	운영 후 10년차
10%	10.26%	455,865	운영 후 10년차
5%	11.15%	2,090,060	운영 후 9년차
0%	11.99%	3,724,255	운영 후 9년차

민감도 분석결과 지상14층, 지하6층 규모가 가장 높은 수익을 낼 수 있는 규모이나, 주변에 신축중인 대한생명사옥, 여산빌딩, 현대증권빌딩 등의 규모를 고려하여 지상12층, 지하5층 규모의 업무시설로 개발운영하면 타당성이 있는 것으로 판단된다.

4. 인증제도 도입

4.1 IBS 인증제도

소비자측면에서 건축물의 지능화 수준에 대한 등급을 부여함으로써, 객관적인 정보를 소비자가 쉽게 파악할 수 있고, 지능형건물의 거래 시 등급인증을 통해 부동산에 대한 실질적인 가치를 부여받을 수 있으며, 미래에 도입이 예상되는 첨단기술 및 추가 비용부담을 줄일 수 있다.

사업체 측면으로는 지능형건물의 기술적인 수준에 대한 객관적 정보를 소비자들에게 제공하여 마케팅 전략으로 활용할 수 있다. 또한 지능형건물에 대한 효율적인 설계를 통해 건물생애비용의 절감을 유도하고, 침체된 건설시장 극복을 위한 방안으로 활용이 가능하다.

국가적 측면으로는 지능형건물에 대한 관련기술 및 기술적 기반을 정비할 수 있고, 지식정보화사회 구현을 위해 지능형건물의 구체적인 기술정책 수립에 활용할 수 있다.

4.2 초고속 정보통신 1,2,3등급 인증

배선설비, 배관설비, 구내통신설, 구내배선성능, 도면관리 등의 수준에 따라 등급을 인증한다. 아파트 및 공동주택의 경우 100Mbps급 이상의 광케이블을 설치하고 디지털방송 시청이 가능한 경우 별4개의 특 등급이 부여된다.

이는 완공 후의 관리 및 운영의 효율성을 증진시키며, 사용자에게 최적의 정보환경을 제공함으로써 관리자, 사용자 모두의 편의를 증진함에 있다.

4.3 친환경건축물 인증

건물의 자재생산, 설계 시공, 유지관리, 폐기 등 전 과정에 LCA(Life Cycle Assessment) 평가기법 도입으로 주변 환경에 미치는 영향을 최소화하고 쾌적한 주거 환경을 제공할 수 있다. 또한 환경친화적인 건축물 건설 유도 및 건축물 전 과정의 환경영향을 최소화하여, 건물의 전 생애 주기 중에 발생하는 환경에 대한 피해를 최소화할 수 있다. 궁극적으로는 이를 위한 기술개발을 촉진시킬 수 있을 것으로 보인다.

5. 일본 우체국 사례조사

5.1 요요기 우체국(Postal Shop)

5.1.1 추진배경

우편서비스 기반조성을 위한 기능강화 일환으로 로손 편의점의 상업서비스의 결합을 통해 우정공사는 유희자산 활용을 통해 수익기반을 확대하고 편의점은 우편관련 상품과 더불어 생필품 매출증대를 통해 수익증대의 시너지 효과를 보는 동시에 사용자에게 편의를 증대함에 있다.

5.1.2 주요 서비스 기능

우편사업 및 우체국 사업 관련 상품과 생활용품 등을 판매하고 선물포장과 서신작성 공간을 제공하고 있다. 이와 더불어

무선인터넷 서비스는 FREESPOT사와 제휴하여 제공하고 있다. Postal Shop과 상대 개념으로, 편의점 카운터 전면부에 우체통 '로포스군'을 설치하여 주간에 수취인 부재로 인해 반송된 우편이나 소포물을 편의점에 보관하였다가 야간에 수령할 수 있는 서비스이다.



그림 3. Postal Shop 내부

5.2 코시가야 우체국

5.2.1 JPS(Japan Post System)

JPS는 도요타 생산 방식을 우편 사업에 응용한 것으로, 우편물의 인수로부터 배달까지의 전 작업 공정을 다시 점검하여, 높은 품질의 서비스 제공, 업무 능력 향상과 안전 배달을 그 목적으로 한다.

5.2.2 JPS적용 방법 및 결과

코시가야 우체국은 창구에서의 우편물 분류를 철저히 하는 등 개개의 업무성 개선, 운송편 및 수집편의 설정시간 재검토 등에 의한 작업 표준화 등을 생산성 향상의 정착 및 충실을 도모하였다.

이러한 JPS 추진 성과로 코시가야 우체국의 경우 연말작업(2003.12)은 전년대비 작업시간이 16.3% 감소하였고, 평상적업(2004.3)은 전년대비 작업시간이 21.0% 감소하는 결과를 낳았다.

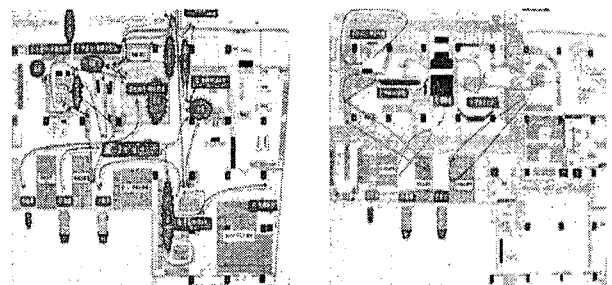


그림 4. JPS 추진 전·후의 작업동선

6. 우정사업본부 재산의 가치향상 방안

6.1 건축적인 측면

인천부평우체국을 통해 알 수 있듯이 먼저 타당성조사를 거친 후 임대공간을 극대화해야 하고 인증제도 도입을 통해 정보화 수준을 높여야 한다. 또한 코시가야 우체국의 경우 우편물

의 인수로부터 배달까지의 전 작업공정에서 필요 없는 일, 불안요소, 무리한 일 등을 배제해 생산성을 향상 시킬 수 있는 방향으로 계획하여야 한다.

이와 함께 우체국 내에 휴게실, 인터넷사용 공간, 도서비치, 문화 공간, 금융 상담을 위한 VIP실 등을 설치하여 서비스 수준을 높이는 것도 필요하다고 본다.

6.2 운영적 측면

우체국과 편의점이 결합해 탄생한 'Postal Shop' GS25와 요요기 우체국에서는 일반편의점 판매상품과 우편서비스를 취급한다. 이는 우체국 영업시간 종료 후 일부 우편업무를 대행하고 무인 우편자동화 창구를 설치해 편의점 활용도를 높인 것이다. 현재 서울 광화문 우체국과 복인천 우체국에 설치되어 있으며 앞으로 더 많은 우체국에 매장을 추가로 설치하는 것이 바람직 할 것이다.

전국 우체국 네트워크와 집배원을 활용해 택배서비스를 확대한다. 직접방문 접수와 배달을 하며 가격경쟁력과 서비스도 높인다. 저렴한 가격과 빠른 서비스로 국제 특급우편의 시장점유율을 확대한다. 외국의 우체국 네트워크와 제휴하면 더욱 시너지 효과를 낼 수 있을 것이다.

7. 결 론

우편사업은 국내뿐 아니라 세계적으로도 적자를 기록하는 경우가 많아서, 세계 각국에서도 경상수지 개선을 위하여 많은 노력을 하고 있었고 성공한 사례도 있었다. 향후 신축, 증·개축, 리모델링 등을 실시할 우체국은 6장 '우정사업본부 재산의 가치향상 방안' 에서 제시한 바와 같이 타당성조사 후 임대공간을 극대화 하고, 정보화 수준을 높이고, 친환경 에너지 절약형 건물로 건설하며, 각종 서비스 시설을 확충하는 것이 좋을 것으로 판단된다. 또한 운영 측면에서는 편의점과 제휴하여 택배와 우편서비스를 취급하도록 하며, 택배서비스 강화, 국제특급 우편 시장개척, 시민들이 원하는 거의 모든 서비스의 대행 등을 통하여 영업확대 및 서비스 확대를 실시하여야 한다.

본 연구는 정보통신부에서 수주한 용역을 실시하면서 국내 사례에서는 타당성 조사를 실시하고, 해외사례에서는 성공사례를 Bench Marking하여 우정사업본부 재산의 가치향상 방안을 제시하였다. 사례조사 대상이 한정되어있고 건축적 측면에서 접근하여, 다소 논리적 비약이 있었다고 판단되나, 향후 신축이나 증·개축 예정인 많은 사례를 수집한다면 보다 보편적이고 논리적으로 보완된 논문을 작성할 수 있으리라 본다.

참 고 문 헌

1. 김세환, 국유재산 관리의 효율화에 관한연구, 건국대학교, 1978
2. 김정렬, 민간 복합도시 개발 제도화 방안, 대한국토 도시계획학회, 2004. 9.
3. 문경희, 효율적 국유재산관리, 국토연구원, 2000.
4. 박찬식 외 3, 대학교육시설의 민자유치사업 활성화 방향, 대한건축학회, 2002. 10.
5. 윤성철, 공공시설에 대한 민간투자법제에 관한연구, 성균관대학교, 2004. 12.
6. 이영희 외 3, 지방재정 보전제도 도입방안, 한국지방행정연구원, 1995. 11.
7. 이창석, 부동산학원론, 형설출판사, 2005.
8. 이창석, 부동산학개론, 형설출판사, 2005.
9. 이창석, 부동산건설링, 형설출판사, 2005.
10. 이한석·송화철, 해양건축물의 건설에 따른 법제도 문제점 및 개선에 관한 연구, 대한건축학회, 2000. 6.
11. 최영환, 국유재산관리 정책방향, 국토정보, 1995. 10.
12. 한국설비 기술협회, 공공기관 신축건물에 대한 대체에너지 이용 의무화 제도, 2004.7.