

해남군 청사건립에 따른 해남읍성 정비방안 연구 용역

2017. 7.

해남군

해남군 청사건립에 따른 해남읍성 정비방안 연구 용역

2017.07

해 남 군

목 차

1. 과업의 개요

1.1. 과업명	1
1.2. 과업의 배경	1
1.3. 과업의 목적	1
1.4. 과업수행기간	1
1.5. 과업의 범위	2

2. 과업의 주요 내용

2.1. 과업수행의 기본방향	5
2.2. 사례조사	5

3. 대상지 검토

3.1. 건립대상지 검토	25
---------------------	----

4. 해남군청 기본계획(안)

4.1. 각 대안별 주요계획내용	43
4.2. 청사건립과 해남읍성의 활용성 관계	51
4.3. 종합분석결과	52

1. 과업의 개요

1.1	과업명	1
1.2	과업의 배경	1
1.3	과업의 목적	1
1.4	과업수행기간	1
1.5	과업의 범위	2

1. 과업의 개요

1.1. 과업명

- 해남군 청사건립에 따른 해남읍성 정비방안 연구 용역

1.2. 과업의 배경

- 공공기관이 서비스하는 주민인 인구에 비해 공무원 수와 청사면적이 상대적으로 적은 편으로 시대적 발전변화에 능동적으로 대응하고 군민편의와 군정업무 수행의 생산성 제고를 위해 미래지향적인 청사신축 필요
- 현 해남군청은 47년 된 노후 건물로 지난 2012년 건축물 안전등급에서 D등급을 받아 건물의 보수보강 후 유지관리 해 사용하기 보다는 신청사 신축이 경제적으로 판단해 군청을 새롭게 건축하기로 함
- 그에 따라 군청사를 새롭게 건축하기에 결정된 부지에 위치한 해남읍성이 “해남군 청사 신축 타당성조사 및 기본계획수립”에 제시된 청사건축물의 물리적, 공간적 여건을 수용, 충족할 수 있는지 파악할 필요가 있음
- 기본 및 실시설계 업무 추진에 있어 위의 결과에 따른 제약조건을 해소하고 해남읍성의 정비방안과 청사건축물의 건축조건을 공통되게 과업지시를 내릴 필요가 있어 본 용역을 추진할 필요가 있음

1.3. 과업의 목적

- 청사부지내의 해남읍성의 공간적, 역사적 특성을 파악
- 해남읍성 후면 부지 편입에 따른 활용계획 제안
- 신청사 건립 편입 토지에 대한 청사건립 기본 계획안 제안
- 청사관련 사례조사

1.4. 과업수행기간

- 과업 기간 : 2017.6.16. - 2017.7.30

1.5. 과업의 범위

1.5.1. 공간적 범위

- 건립위치 : 전라남도 해남군 해남읍 군청길 4 일원
- 연 면 적 : 청사 (지하1층, 지상6층 16,910㎡)
- 기초조사 : 해남읍성

1.5.2. 내용적 범위

- 기초 조사 분석 및 적정 건립 예정지 분석
 - 해남읍성의 역사 및 문화적 배경
 - 청사 활용을 위한 공간적(배치) 분석
 - 기존 문화예술회관과 문화원, 군의회동 등 존치예정 건물의 분석
- 부지활용 계획
 - 건립 규모 및 형태의 적정성 분석
 - 청사건립에 따른 해남읍성의 활용 제안
- 기본 구상안 및 기본계획 수립
 - 건립목표 및 방향 등 기본 구상안 수립
 - 관계법령상 인·허가 및 영향평가 여부

[그림 1] 해남 신청사 부지



2. 과업의 주요 내용

2.1 과업수행의 기본방향	5
2.2 사례조사	5

2. 과업의 주요 내용

2.1. 과업수행의 기본방향

- 청사부지내의 해남읍성의 공간적, 역사적 특성을 파악하여 성곽 활용방안을 제안해야함. 성곽의 보존·활용 혹은 철거를 할 경우 청사에 어떤 영향을 끼치는지에 대한 검토가 필요함
- 해남읍성 후면 부지를 편입함에 따라 신축될 건물 혹은 외부공간에 대한 활용계획 제안 하되 해남읍성 성곽과의 관계를 필수적으로 고려해야 함. 또한 타 지역의 청사관련 사례 조사 및 해남군청사와의 비교분석을 통해 신청사의 적정면적을 산정하고 이를 반영할 필요성이 있음
- 이러한 검토를 통해 편입 토지에 대한 청사건립 기본계획안을 제안해야 하며, 이는 「해남군 청사 신축 타당성조사 및 기본계획」을 충분히 검토한 후 이루어져야 함

2.2. 사례조사*

2.2.1. 타지역 청사 사례조사 및 비교

- 해남군과 인구 및 재정규모가 유사한 지방자치단체 청사면적을 비교한 결과는 다음과 같음

[표 2] 타 지방자치단체(군 기준) 청사건립현황 (단위 : m)

기관명	기존청사 면적	신청사 건설공사					
		사업규모					준공일
		층수	연면적	주차장	기타	청사+의회	
당진군	6,131	B1,8F	34,979			31974	'11.4.1.
부안군	4,653	B2,5F	19,899	8,185		11,714	'10.6.30.
완주군	8,433	B1,6F	16,938		1,250	15,688	'11.4.30.
임실군	5,053	B1,6F	13,094	441		12,653	'10.5.11.
신안군	5,896	B1,7F	11,378	182		11,196	'10.10.18.

출처 : 행정안전부, 감사원 자료 재구성

- 해남군의 청사를 건립하고자 하는 이유는 청사면적의 협소성에 근본적인 원인이 있으므로, 청사건립의 필요성을 분석하기 위해서는 타 도시의 청사면적과 비교할 필요가 있음
- “군” 단위 지방자치단체 청사면적을 비교해 보면 평균적으로 공무원1인당 주민수는 168명이고, 공무원1인당 청사면적은 40㎡를 보임. 농촌지역에서 인구가 감소하면서 1인당 서비스하는 주민수가 “시” 지역과 비교하여 낮은 수준을 보이고 있음

* 해남군 청사 신축 타당성 조사 및 기본계획수립, 2015.08, 해남군

[표 3] “군” 단위 지방자치단체 청사면적 비교 (단위 : ㎡, 명)

기관명	연면적 (본청+의회)	인구	청사근무 공무원수	공무원1인당 주민수	공무원1인당 청사면적
부안군	11,714	59,164	341	174	34.35
완주군	15,688	86,978	366	238	42.86
임실군	12,653	29,739	289	103	43.78
신안군	11,196	44,162	283	156	39.56
평균				168	40.14

출처 : 행정안전부, 감사원 자료

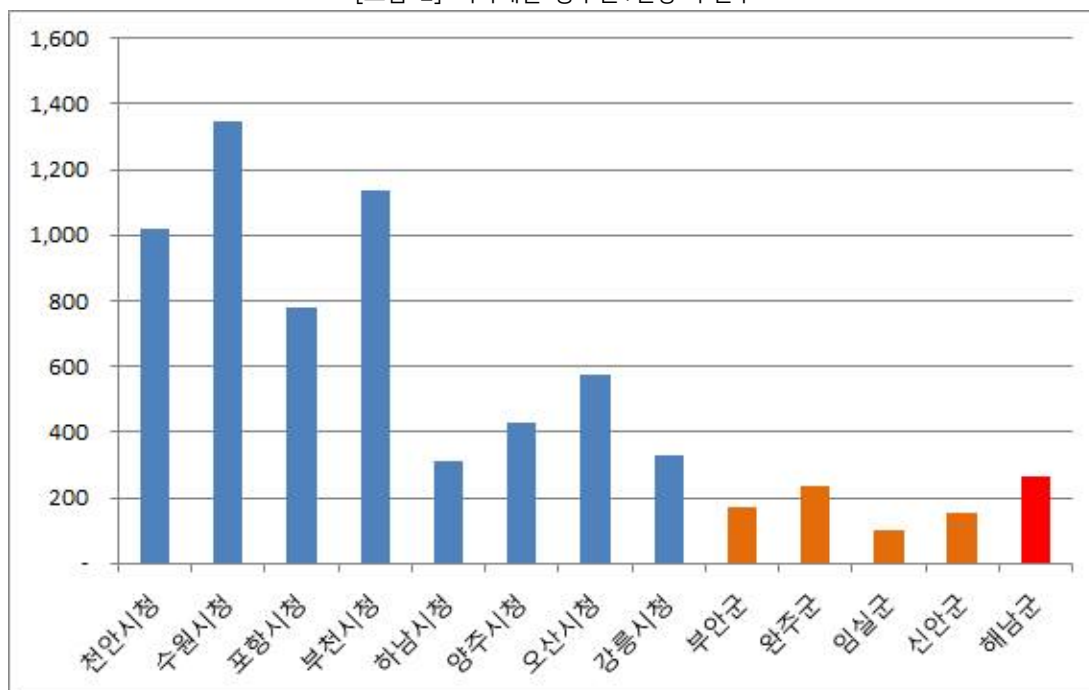
- 해남군의 경우는 본청과 의회를 합하여 8,752㎡이고 2013년 인구는 79,032명이고 공무원수는 300명임. 공무원1인당 주민수는 263명으로 다른 군과 비교하여 공무원 1인이 서비스하는 주민의 수가 많은 편이고, 공무원 1인당 청사면적은 29㎡로 유사 군과 비교하여 낮은 값을 보임. 다시 말하면, 공공기관이 서비스하는 주민인 인구에 비하여 공무원수와 청사면적이 상대적으로 적은 편임

[표 4] 해남군 공무원1인당 주민수 및 청사면적 단위 : ㎡, 명)

기관명	연면적 (본청+의회)	인구	공무원수	공무원1인당 주민수	공무원1인당 청사면적
해남군	8,752	79,032	300	263	29.17

자료 출처 : 해남군 통계청

[그림 2] 지자체별 공무원1인당 주민수



- 인구 및 공무원수의 증가를 추정하고 이에 따른 해남군 청사소요면적을 추정함. 해남군의 인구는 꾸준히 감소하고 있으며, 다만 유사한 타지역 “군”과 비교하여 인구에 비하여 공무원수와 청사면적이 적다는 것임. 그렇다면 현재 인구 대비하여 필요한 공무원수와 청사면적을 타 “군” 평균을 사례로 산정해보고, 향후 2020년 이후에 필요한 면적도 산출해 보고자함.

[표 5] 해남군 청사 공무원수 및 청사면적 산정 (단위 : 명, m)

년도	자연증감 인구	소요공무원수		청사소요면적	
		현재기준	"군"평균기준	현재기준	"군"평균기준
2013	77,684	300	464	12,042	18,613
2014	75,188	300	449	12,042	18,015
2015	73,627	300	439	12,042	17,641
2016	72,074	300	430	12,042	17,269
2017	70,530	300	421	12,042	16,899
2018	68,995	300	412	12,042	16,531
2019	67,468	300	403	12,042	16,166
2020	65,949	300	394	12,042	15,802
2021	64,438	300	385	12,042	15,440
2022	62,935	300	376	12,042	15,080
2023	61,440	300	367	12,042	14,721
2024	59,952	300	358	12,042	14,365
2025	58,472	300	349	12,042	14,010
2026	56,999	300	340	12,042	13,657
2027	55,533	300	331	12,042	13,306
2028	54,075	300	323	12,042	12,957
2029	52,623	300	314	12,042	12,609
2030	51,178	300	305	12,042	12,263

- 소요공무원수 “군”평균기준은 공무원1인당 주민수 168명 적용
- 청사소요면적 “군”평균기준은 공무원1인당 청사면적 40㎡ 적용

- 2014년도 인구대비 청사 필요면적은 현재 공무원수 300명에 “군”평균기준 공무원1인당 청사면적 40㎡ 적용하면 12,042㎡이며, 소요공무원수 449명에 적용하면 18,015㎡로 현재 사용하고 있는 본청과 의회 면적인 8,752㎡ 과 비교하면 상당히 낮은 수준이고, 업무공간의 협소성으로 타 군청 업무공간과 비교하면 극히 부족한 수준으로 파악됨
- 보수적인 관점에서 산업단지 또는 주택개발단지에 따른 인구증가는 고려하지 않고 자연 증가만을 계산하여 인구를 추정하면 인구는 지속적으로 감소하여 2030년에는 51,178명으로 추정지만, 청사필요면적은 지방자치단체 상한 기준보다 필요면적이 크게 나타나고 있음
- 따라서 해남군의 청사건립의 근거로 밝힌 업무공간의 협소성은 타당한 것으로 판단할 수 있으므로 해남군의 청사건립 필요성은 충분히 인정된다고 할 수 있음

[표 6] 지방자치단체의 본청 청사 및 의회 기준 면적 (단위 : ㎡)

구분		청사 기준면적	의회 기준면적
군	인구 3만명 미만	7,525㎡	1,358㎡
	인구 3만명 이상 5만명 미만	8,385㎡	1,506㎡
	인구 5만명 이상 10만명 미만	9,406㎡	1,787㎡
	인구 10만명 이상 15만명 미만	11,829㎡	1,830㎡
	인구 15만명 이상	13,582㎡	1,996㎡

비고: 기준면적은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 지하주차장 면적은 제외한다.

출처 : 공유재산 및 물품관리법 시행령 제95조제2항제1호 및3호 관련

2.2.2. 읍성과 같은 유적 관련 유사 사례조사

- 광주광역시 읍성 복원 사례
 - 위치 : 광주광역시 동구 광산동 국립아시아문화전당 문화생태공원 내
 - 아시아문화전당 조성 시 성돌이 발굴되었음
 - 일제의 훼손으로 인해 일부분만 남아있던 읍성을 발굴하고 복원시킴



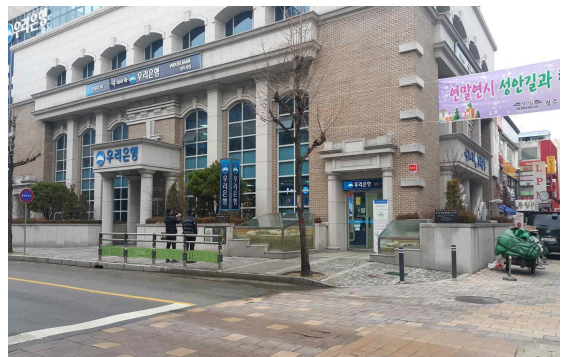
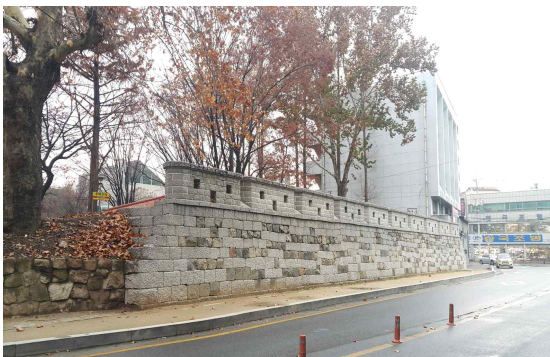
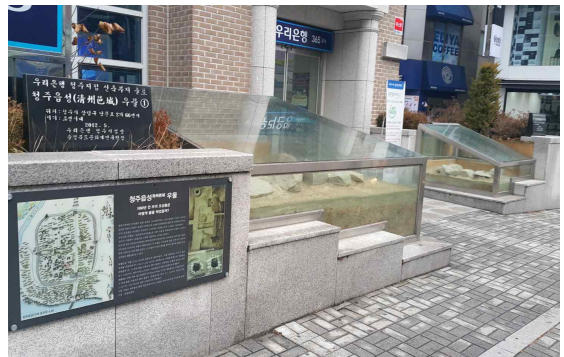
- 서울시청 시민청

- 위치 : 서울특별시 중구 세종대로(군기시 유적 전시실)
- 2009. 12. 서울시청 신청사 건립 공사중 유구와 유물 발견
- 2012. 08 군기시 유적전시실 등 시민을 위한 공간 마련
- 공사 중 발굴된 유구의 원형 보존하여, 유리통로 등을 설치하여 관람할 수 있도록 함
- 유적지에서 발굴된 유물과 함께 전시
- 유적지의 원형 및 생활모습을 재현한 모형을 전시하여 관심유도
- 유적 지하공간은 지하주차장 조성



• 청주읍성

- 위치 : 충북 청주시 상당구 성안길 일대
- 규모 : 둘레 1,640m, 높이 4m, 우물 13곳 (조선 후기 기록)
- 일제 강점기(1911년~1915년) 읍성 훼손
- 2011년~2013년 읍성터의 일부를 발굴, 35m 길이의 성벽을 우선 복원
- '청주읍성 성돌 모으기 운동'을 통하여 시민과 함께 성벽복원을 추진
- 현대의 성돌로 성터의 큰 틈을 잡고 '성돌 모으기 운동'을 통하여 모아진 옛 성돌을 사이사이에 넣어 일부 성벽 복원
- 읍성의 동서남북 4개의 성문 터에 표지석을 설치(시민단체)
- 2개의 우물 이전 복원 : 2011년 청주 우리은행 신축부지에서 2개의 우물 출토.
 우물① : 지름3.1m, 깊이 2.15m, 조선중기 원형우물
 우물② : 넓이0.36㎡, 깊이 1.7m, 고려시대 정방형우물



- 공주시 일원
 - 2세계문화유산 공산성 : 동서로 약 800m, 남북으로 400m의 장방형 산성
 - 1993년 동문 및 서문을 복원하여 4문 완성
 - 2백제 무령왕릉연문 등 공주시 일원
 - 벽돌 및 돌을 활용하여 유네스코 역사도시 도로경관 정비
 - 2옛 석성과 현대의 석성이 함께 어우러져 산성 복원됨
 - 2공산성의 금서루(서문)는 성안의 도로를 만드는 과정에서 흔적찾기가 어려워 기록과 조사자료 및 지형적 여건 등을 고려하여 원래의 위치에서 약간 남쪽으로 이동하여 복원함

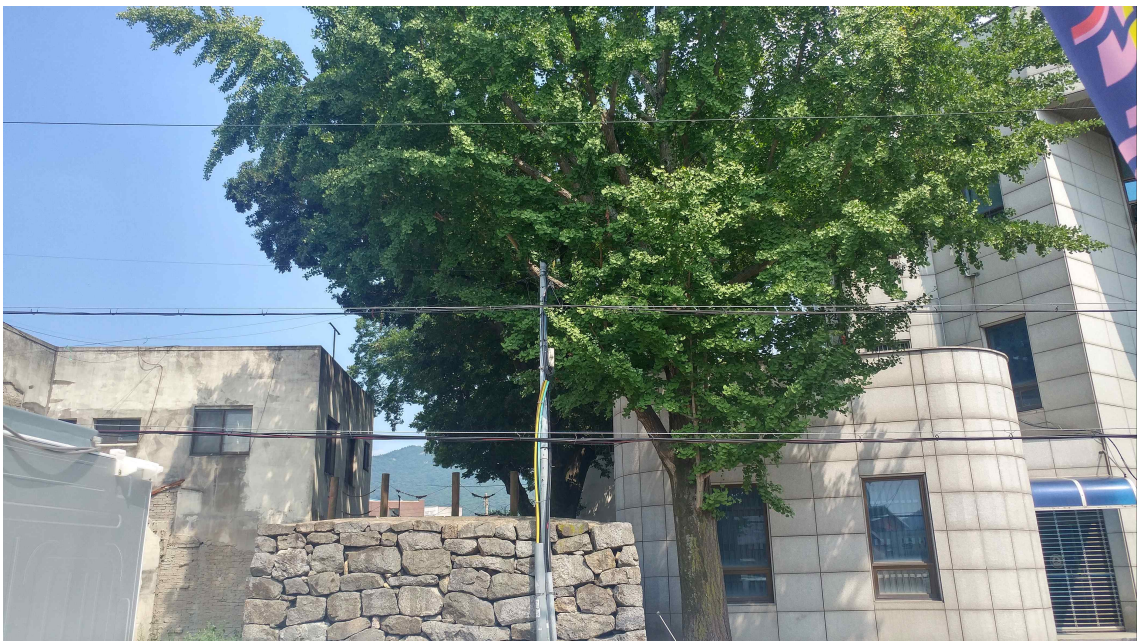


2.2.3. 현장조사

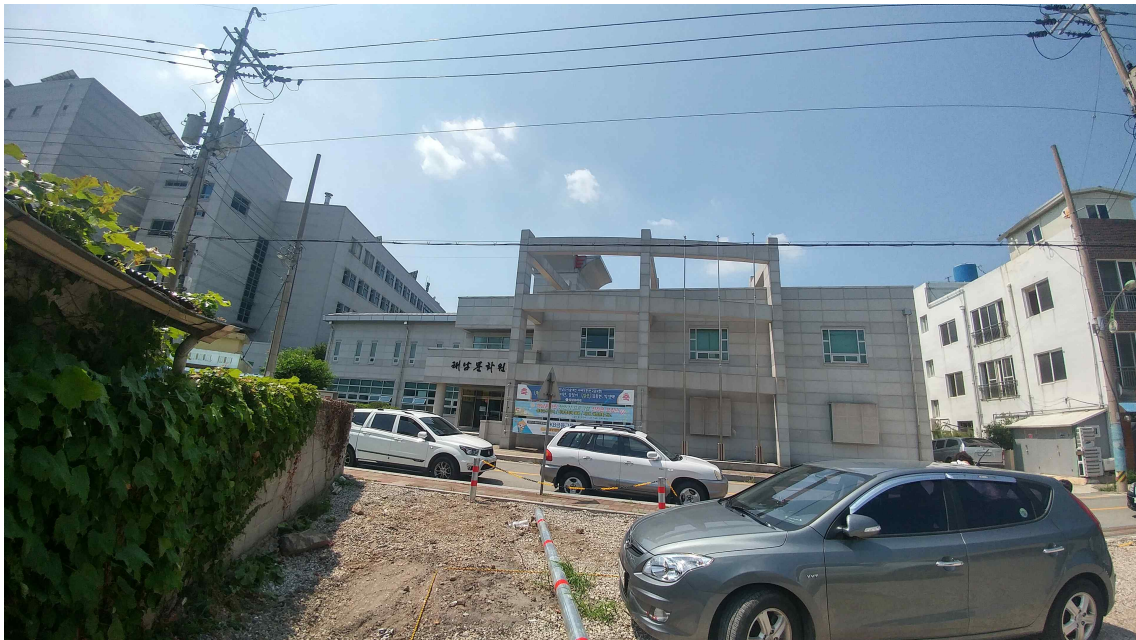
- 현 해남군민원봉사실







- 현 해남문화원



- 하늘재 공원





- 해남군청



- 수성송 및 느티나무



- 성곽주변 느티나무



3. 대상지 검토

3.1 건립 대상지 검토

25

3. 대상지 검토

3.1. 건립대상지 검토

3.1.1. 건립 대상지 타당성 검토*

- 공공시설물의 입지 결정시 가장 중요한 고려사항은 입지적인 측면에서 현청사보다 시민들에게 더 편리한 행정서비스를 제공할 수 있는가에 대한 사항임. 이러한 사항의 검토를 통해 건립 대상지를 선정함
- 공공시설물의 입지 결정시 가장 중요한 고려요소는 공공서비스를 지역주민 모두에게 효율적이고 공평하게 배분하여야 한다는 점임. 효율적인 공공시설물의 입지가 시설서비스의 형평성을 충족시키지 못하는 경우도 종종 발생하고 있으므로 이를 해결하는 것에 주안점을 두고 건립 대상지를 선정함
- 군 청사는 군민 모두의 공공시설물로서, 일부 군민이 아니라 모든 군민들이 편리하게 이용할 수 있어야 하는 시설임. 특정 지역에 위치할 수밖에 없어, 그 특정 지역 주변에 사는 사람들에게 혜택이 집중되며, 군청으로 부터 먼 곳에 사는 군민들은 불편을 감수할 수밖에 없다는 공간적 제약을 안고 있는 공공 시설물임
- 문제점과 제약들을 해결하는 것에 중점을 두고, 입지후보지들을 적정입지와 각 후보지간의 이격거리를 준거로 하여, 군민의 시설이용횟수와 그에 따른 교통비를 검토하는 효율성기준과, 이제까지 군청 이용에 있어서 가장 큰 어려움을 겪었던 군민들의 교통비용을 최소화하는 롤즈의 형평성기준을 동시에 적용하여 우열을 비교하는 방식으로 진행하여 최종 대상지를 선정함
- 직선거리상의 입지분석, 교통접근성에 따른 입지분석 및 설문조사 등을 통한 건립 대상지 선정. 15. 6. 24일 추진위원회에서 평가를 실시하여 a안 후보지인 현 청사 주변 인근부지로 선정된 후 15. 7. 24일 추진위원회에서 세부적인 위치가 최종적으로 결정됨
- 이러한 해남군청사의 새로운 입지는 군민들의 평균적인 접근교통비용을 절감시킬 수 있으며, 이제까지 군 청사 이용에서 가장 큰 어려움을 겪었던 지역주민들의 불편함의 정도를 기존 입지의 경우보다 개선시킬 수 있는, 형평성과 효율성이라는 두 가지 기준을 동시에 만족시키는 적정입지라고 할 수 있음

* 해남군 청사 신축 타당성 조사 및 기본계획수립, 2015.08, 해남군

3.1.2. 해남읍성의 역사적 의미

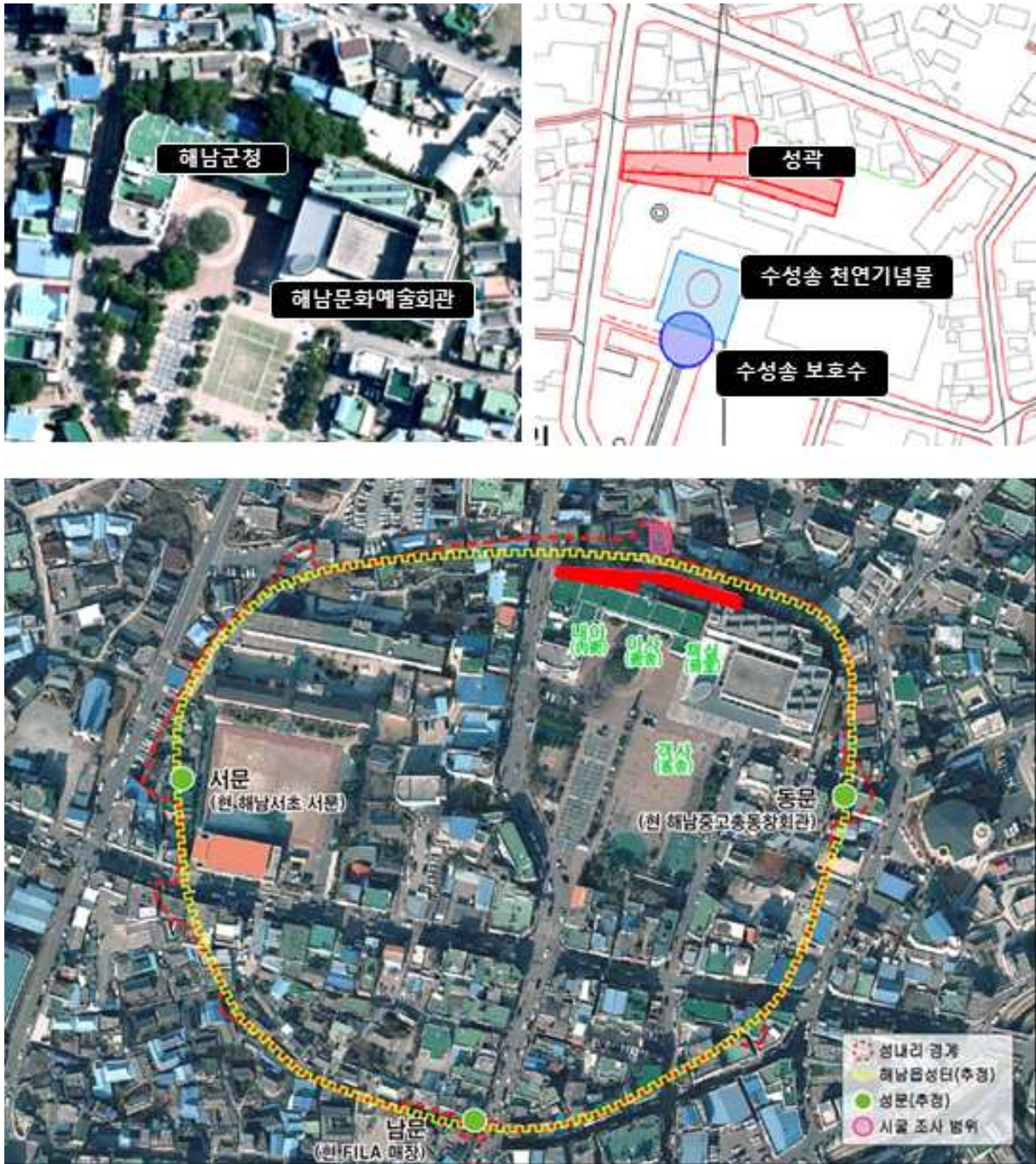
- 왜구 창궐이 극심했던 시기 1437년(세종19) 전후 시기에 초축되었을 것으로 추정됨. 행정 치소 역할과 군사적으로 조선시대 전기간에 걸쳐 남해를 거쳐 서쪽으로 진출하는 해로상의 길목 역할. 대왜구 방어전선의 전략적 요충지로서의 역할을 겸한 연한읍성으로 추정
- 조선시대 읍성류로 평지에 협축법으로 축성되었으며, 성곽의 둘레는 약2.7km로 추정됨
- 일제 강점기 시기에 일본인들이 해남읍 일대로 입주하면서 성벽을 허물면서 유실되었음

[그림 33] 해남 지방도



- 현재 해남군청 뒤편에 남아 있는 성축은 읍성의 북벽에 해당되며, 해남군청 뒷뜰과 성내리 주민의 담장으로 이용되고 있음. 웅성이나 문지등은 완전히 훼손되었고 현재 잔존해 있는 성의 크기는 높이 외부 6m, 내부3.9m 상부폭 3.4m 길이 99.2m임
- 해남성내리 수성송 : 천연기념물 제 403호
- 수성송(도 보호수10-95) : 청사준공 기념으로 식수했으며 본청의 풍치 및 근경에 가치가 있어 보호수로 지정하였음. 수종은 느티나무, 수령 500년

[그림 34] 현재 해남읍성



3.1.3. 분석 조사

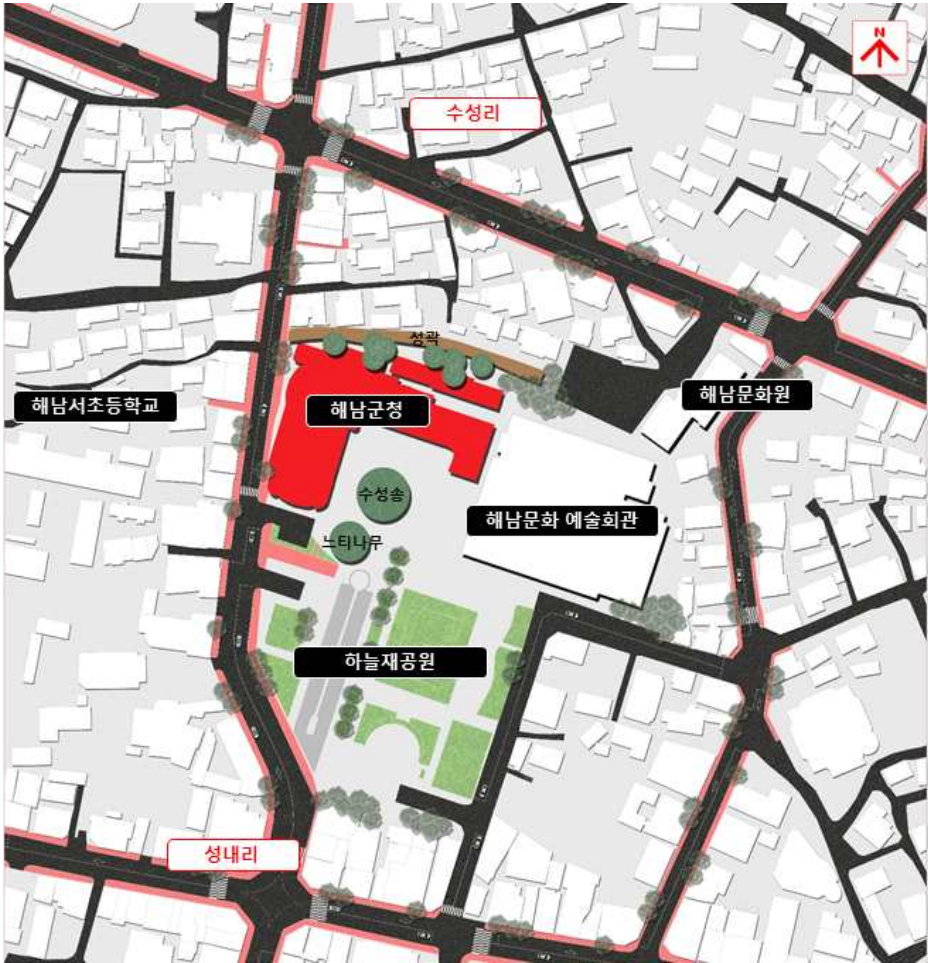
• 해남군청사 현황

- 해남군청사의 규모는 지하1층, 지상4층의 규모로 건축면적은 8,640㎡, 연면적은 25,589㎡이며 RC구조로 주 용도는 업무시설로 사용하고 있음. 준공연도는 1968년으로 추정되며 현재까지 약 47년 경과된 것으로 조사됨
- 현재 해남군청은 정면에 하늘재 공원을 두고 배면에 읍성의 성곽을 두고 있음. 총 4개의 주차장 출입구로 차량의 진출입이 가능하며, 보행자의 경우 부지의 배면을 제외하고 좌, 우측 및 정면의 하늘재 공원을 통해 진출입이 가능함

[그림 35] 해남군청사 위치



[그림 36] 배치도



[그림 37] 차량 동선



[그림 38] 보행자 동선



- 입지 및 주변 여건

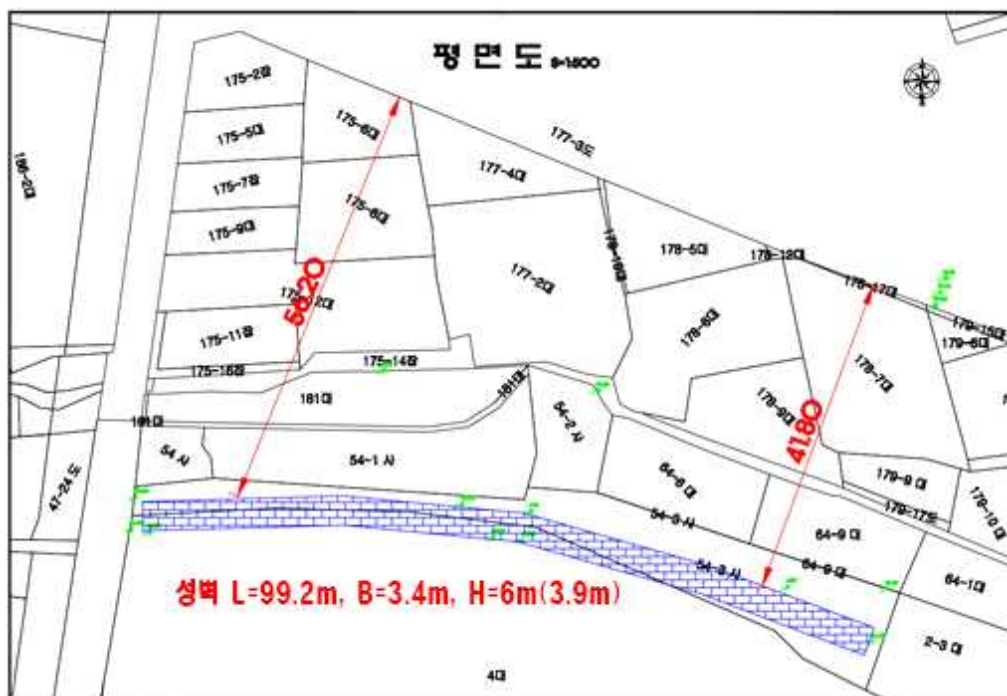
[그림 39] 주변 주요 시설 현황



- **성곽 현황**

- 현재 성곽의 높이는 외부 6m, 내부3.9m이고 상부폭은 3.4m, 길이는 99.2m이며, 성곽과 후면도로간 거리는 가장 먼 곳이 약 56m, 가까운 곳은 약 41m임

[그림 40] 성벽 현황도



• 층별 현황

[표 7] 청사 층별 이용현황

구분	층별 안내
지하1층	매점, 구내식당
1층	재무과, 총무과, 주민복지과, 종합민원과, 농정과, 농협출장소, 안내실
2층	감사담당관, 부군수실, 군수실, 안전건설과, 기업도시지원사업소, 해양수산과, 지역개발과, 통신실, 전산실, 상황실
3층	문화관광과, 기획홍보실, 환경교통과, 산림복지과, 총무위원실, 전문위원실, 의회사무과, 본회의장, 의장실, 의원휴게실
4층	유통지원과

• 노후도

- 법인세법 시행규칙 별표 5의 건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수범위표에 따르면 철근콘크리트조의 건축물의 내용연수는 40년이며 30년에서 50년까지 하한선과 상한선을 두고 있는 것으로 조사됨
- 해남군청사의 경우 현재까지 약47년이 경과된 것으로 추정되며, 기준내용연수에 도달한 것으로 판단됨

[표 8] 건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수 범위표

구분	기준내용연수 및 내용연수범위(하한-상한)	구조 또는 자산명
1	5년 (4년~6년)	차량 및 운반구(운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 차량 및 운반구를 제외한다), 공구, 기구 및 비품
2	12년 (9년~15년)	선박 및 항공기(어업, 운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 선박 및 항공기를 제외한다)
3	20년 (15년~25년)	연와조, 블록조, 콘크리트조, 토조, 토벽조, 목조, 목골모르타르조, 기타 조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물
4	40년 (30년~50년)	철골·철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 연와석조, 철골조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물

• 상태 및 구조 안정성

- 주요 구조부재중 각층 보 및 슬래브의 구조내력이 다소 부족한 것으로 검토되고, 주요 구조부재에 철근부식으로 인한 피복콘크리트의 박리·박락현상, 구조체 균열, 마감재 변형 등과 같은 결함이 다수 발생된 상태이므로 본 건물의 구조안전성 및 사용성 측면을 확보하기 위해 상기 조사된 각종 결함과 내력이 부족한 구조부재에 대해 가급적 빠른 시일 내로 보수·보강공사를 실시하여 사용할 것을 권장하고 있음.
- 정밀안전진단 대상 건물의 상태 및 구조안전성을 평가한 등급은「주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태」인 D등급으로 판단*

[표 9] 건축물의 안전 등급

안전등급	시설물의 상태
A(우수)	문제점이 없는 최상의 상태
B(양호)	보조부재에 경미한 결함이 발생하였으나 기능발휘에는 지장이 없으며 내구성증진을 위하여 일부의 보수가 필요한 상태
C(보통)	주요부재에 경미한 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 내구성, 기능성 저하방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태
D(미흡)	주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태
E(불량)	주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태

자료 : 시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 지침

* 제일안전진단이앤씨(주), 해남군 본청사 정밀안전진단보고서, 2012.02

- 리모델링 가능성 여부 검토
 - 정밀안전진단 결과 건물의 상태 및 구조안전성이「주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태」인 D등급이므로 본 건물의 임시적 사용을 위한 구조안전성 및 사용성 측면을 확보하기 위해서는 최소한 약 10억원 이상의 보수·보강 공사비가 소요될 것으로 추정됨
 - 아울러 보수·보강 공사기간 동안의 업무를 집행하기 위해서는 현재 사무실을 이설해야 하며 이설하는데 소요되는 비용은 23억 2,000만원(유지관리비 제외함) 정도 소요될 것으로 추정됨
 - 그러나 본 용역대상 건물은 현재 잔존가치가 0인 상태에서 구조안전상 D등급으로 현재도 1층 세무회계과 기둥의 경우 압괴 현상이 현저하게 진행되고 있고, 구조안전상 문제가 되는 부재 및 열화된 부재를 보수·보강 한다하더라도 보와 기둥, 기초의 접합부 보강 공사 및 전체 콘크리트부재의 철근부식하자와 콘크리트 탄산화 진행에 따른 문제점 등은 재건축을 하지 않는다면 온전히 보수가 이루어질 수 없는 상태임. 따라서 본 해남군청사 건물은 가급적 철거 후 재건축함이 가장 바람직하다고 보고 있음*

* 제일안전진단이앤씨(주), 해남군 본청사 건물 보수·보강 추정 공사비 산정 용역, 2013.2

3.1.4. 법령·제도 및 종합적인 여건 분석

- 해남군 인구 추정*
 - 인구예측은 도시인구의 변화에 영향을 미치는 각종 사회·경제적 변수들과의 인과관계를 고려해야 하는 작업이며, 본 보고서에서는 해남 비전 2020 종합발전계획에서 추정된 인구추정을 따르고자 하나, 작성된 년도가 2008년이므로, 자연적 증가는 최근자료를 이용하여 재추정하고 사회적 인구증가는 최신정보를 반영하여 재구성하였음.

[표 10] 자연적 인구증가 추정

(단위 : 명)

연도	인구	등차급수법	등비급수법	최소자승법
2000	99,230	99,230	99,230	99,230
2001	96,445	96,445	96,445	96,445
2002	92,323	92,323	92,323	92,323
2003	89,981	89,981	89,981	89,981
2004	87,736	87,736	87,736	87,736
2005	86,238	86,238	86,238	86,238
2006	84,338	84,338	84,338	84,338
2007	82,529	82,529	82,529	82,529
2008	81,043	81,043	81,043	81,043
2009	81,148	81,148	81,148	81,148
2010	79,579	79,579	79,579	79,579
2011	78,346	78,346	78,346	78,346
2012	78,150	78,150	78,150	78,150
2013	77,684	77,684	77,684	77,684
2020		66,082	68,091	63,673

* 해남군 청사 신축 타당성 조사 및 기본계획수립, 2015.08, 해남군

[표 11] 대규모 사업으로 인한 유발인구 추정

(단위 : 명)

구분	화원관광단지	화원조선산업단지	관광레저도시	추정 인구 합계
개요	면적 : 약5.09km ² 유발인구 : 12,000 해남거주 : 8,400	면적 : 2.995km ² 유발인구 : 38,000 해남거주 : 26,600	계획인구:18,300명 사업기간: 2006 ~ 2025년	
계획인구	8,400	26,600	18,300	53,300
반영 여부	미반영	미반영	50% 반영	9,150

출처 : 해남발전 2020 해남발전 종합계획 요약보고서

[표 12] 해남군 장래인구추정

(단위 : 명)

구분	2005년	2010년	2013년	2020년
자연적증가	86,238	79,579	77,684	65,949
사회적증가	-	-	-	9,150
계	-	79,579	77,684	75,099

출처 : 해남발전 2020 해남발전 종합계획 요약보고서 활용하여 재구성함

- 해남군의 인구는 지속적인 인구의 감소가 이루어지는 군 단위의 일반적인 현상으로 젊은 층의 이농현상 증가 및 여성의 출산을 감소에서 기인되어 자연적 인구는 꾸준히 감소하고 있는 추세임. 2005년 86,238명, 2013년 77,684명으로 2020년은 65,949명으로 추정됨. 2020년도 추정인구는 앞에서 등차, 등비, 최소자승법에 의해 산정된 값의 평균값을 적용하였음. 공공부분에서 추진하고 있는 관광단지, 기업도시 등 개발 사업에 따른 사회적 증가를 반영하였고, 관광레저도시 구성지구만을 계획인구에 반영하였으며, 해남군이 아닌 지역에서 유입되는 순증가를 고려해야하기 때문에 0.5의 증가비를 적용하였음. 계획 인구는 2013년 77,684명에서 출발하여 2020년 75,099명으로 증가 추세를 보일 것으로 추정함. 공무원 수 추정에 있어서도 그 출발은 인구데이터를 기초로 하므로, 역시 비슷한 추세로 증가함을 가정하였음. 다만 청사규모추정에서는 미래의 조직 환경을 반영하여 규모를 산정하므로 미래의 인구증가를 반영하여 계산할 것이고, 만일 이러한 공공사업이 순조롭지 않을 경우에는 청사 면적에 대한 과다 추정오류를 범할 수 있는 가능성이 항상 존재하고 있음. 이럴 경우에 대비하여 청사 공간 활용에 대한 대응방안을 추후 검토 하도록 하겠음

• 해남군 공무원 수 산정*

- 본 보고서에서는 타 지방자치단체의 비교사례를 이용하여 적정 공무원 수를 산정함
- 해남군이 농촌지역임을 감안하여 전라남도 내 군단위를 비교대상으로 하여 공무원1인당 주민수를 산정함
- 인구 5만이상 군의 공무원1인당 주민수의 평균은 99명이고, 해남군이 105명으로 평균보다 높은 값을 보이고 있음. 즉, 다른 군단위 지역보다 행정서비스를 제공하는 공무원 수가 적은 것으로 확인이 되고 있음

[표 13] 전라남도 "군" 단위 공무원1인당 주민수

지자체명	공무원수(명)	인구(명)	공무원1인당주민수
담양군	580	47,365	82
곡성군	547	31,009	57
구례군	487	27,115	56
고흥군	760	70,631	93
보성군	590	46,385	79
화순군	668	67,829	102
장흥군	555	43,004	77
강진군	555	40,079	72
해남군	742	77,684	105
영암군	673	59,061	88
무안군	620	79,367	128
함평군	527	35,610	68
영광군	607	57,617	95
장성군	574	46,292	81
완도군	648	53,619	83
진도군	511	32,998	65
신안군	705	44,162	63
전체 평균	609	50,578	82
인구 5만이상 평균	674	66,544	99

출처: 안전행정부, 기준년도 2013년

- 위의 자료에서 해남군과 유사한 인구를 보유하고 있는 5만이상의 군 평균 공무원1인당 주민수를 이용하여 해남군 적정 정원을 추정한 결과는 다음과 같음

[표 14] 해남군 공무원정원 추정 결과

연도	2005년	2010년	2013년	2020년
공무원수	872	804	785	759

* 해남군 청사 신축 타당성 조사 및 기본계획수립, 2015.08, 해남군

• 건축계획(안)*

- 건축계획(안)은 해남군청사 신축 타당성 조사 및 기본계획 수립 내용의 배치1안을 기준으로 하여 계획하였음
- 대지위치 : 전라남도해남군 해남읍 성내리 54일원
- 건물용도 : 군청사
- 연면적 : 전체 16,910.00㎡로 계획
- 건폐율 : 40.98%, 용적률 : 175.86%
- 주차대수는 법정 88대이며 계획은 105대로 산정

[표 15] 건축계획

(단위 : m)

구 분	계 획 내 용						
대지위치	전라남도 해남군 해남읍 성내리 54일원						
지역지구/용도	도시지역, 준주거지역, 도시계획구역, 상대정화구역						
건물용도	군청사						
건축규모	지하1층, 지상6층						
대지면적	7,472.00	2,260.28평	공부상면적	7,472.00	기부채납	0.00	
건 폐 율	40.98%		법정	60%	건축면적	3,062.00	
용 적 률	175.86%		법정	400.00%	허용용적률	0%	
연 면 적	16,910.00	5,115.28평	지상연면적	13,140.00	지하연면적	3,770.00	
높 이	27.00 m		기준높이		최고높이		
조경면적	1,300.00	17.40%	법정	1,120.80	15%		
공개공지	0.00	0.00%	법정	0.00	0%		
주차대수	계획	법정	청사	의회	00시설	00시설	00시설
	105대	88대	1대/150㎡	1대/150㎡			
			76.0대	11.6대			

※ 계획(안)으로 향후 변경될 수 있음.

* 해남군 청사 신축 타당성 조사 및 기본계획수립, 2015.08, 해남군

[표 16] 층별 면적표

(단위 : m²)

층별	군청사			의회동			주차장	합계
	전용	공용	소계	전용	공용	소계		
지하1층			0.00			0.00	3,770.00	3,770.00
소계	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,770.00	3,770.00
1층	1,054.00	385.00	1,439.00	200.00	138.00	338.00		1,777.00
2층	2,071.00	545.00	2,616.00	343.00	103.00	446.00		3,062.00
3층	1,384.00	394.00	1,778.00	290.00	160.00	450.00		2,228.00
4층	1,484.00	394.00	1,878.00	290.00	210.00	500.00		2,378.00
5층	1,436.00	393.00	1,829.00					1,829.00
6층	1,473.00	393.00	1,866.00					1,866.00
소계	8,902.00	2,504.00	11,406.00	1,123.00	611.00	1,734.00	0.00	13,140.00
합계	8,902.00	2,504.00	11,406.00	1,123.00	611.00	1,734.00	3,770.00	16,910.00

• 시설 프로그램 구성



[표 17] 층별 공간구성표

단위 : ㎡

청사면적	구분	상세내역	단위면적	비고
본청청사 기준면적	사무공간	단체장, 부단체장실, 실국장(급)실, 과장(급)실, 계장(급), 직원 등이 사무를 보는 공간	2,903	본청 기준면적 합계 9,406
	사무지원공간	대강당, 회의실, 영상회의실, 자료실, 문서고, 체력단련실, 샤워/탈의실, 휴게실, 의무실, 식당, 매점, 문구점, 숙직실, 경비실, 민원실, 민원콜센터, 안내실, 창고, 민방위대피실, 민방위교육장, 전산실, 직원 전산교육장, 방송실, 통신실, 중앙관제실, 방재센터, 상황실, 영상실, 사진실, 편집실, 고시편집실, 발간실, 열람실, 인쇄실, 기자실, 브리핑실, 지가조사실, 통계작성실, 감사실, 홍보관, 기타 시설	2,198	
	공용공간	현관, 복도, 계단, 로비, 홀, 라운지, 화장실, 엘리베이터, 기타 시설	3,793	
	건물설비공간	공조실, 기계실, 전기실, 발전기실, UPS실, 코아설비, 가스정압실, 유류탱크실, 물탱크실, 중수처리실, 오수설비실, 쓰레기처리장, 신재생설비실, 기타 시설		
의회청사 기준면적	사무공간	의장실, 부의장실, 위원장실, 의원실, 사무처장(국과장급)실, 전문위원실, 담당관(과장급)실, 계장(급), 직원·지방의원 등이 사무를 보는 공간	321	의회 기준면적 합계 1,734
	사무지원공간	본회의장, 방청석, 지방의원·위원회 사무실, 대강당, 회의실, 영상회의실, 자료실, 문서고, 의원대기실, 의원휴게실, 휴게실, 숙직실, 경비실, 방청객휴게실, 전산실, 방송실, 통신실, 음향조정실, 조명조정실, 편집실, 발간실, 열람실, 홍보관, 기타 시설	1,024	
	공용공간	현관, 복도, 계단, 로비, 홀, 라운지, 화장실, 엘리베이터, 기타	389	
기준면적 제외면적	지하주차장		3,770	기준면적 제외면적 합계 5,770
	임대공간		-	
	주민편의공간	기존 의회동을 활용하여 공간 확보	--	
	법적의무설치 공간	어린이집, 충무시설, 재난상황실, 기록관, 민방위경보통제소, 재해구호물자창고, 소방상황실, 모자휴게실, CCTV관제센터 등	2,000	
계			16,910	

• 의무 설치 공간*

- 상위법인 국토종합계획 및 전라남도 종합계획, 해남 발전 종합계획을 참고하여 배치안 계획. 타당성 조사는 지방재정법에 의거 하고, 청사 신축 법적의무설치 공간을 고려하여 면적을 산정함

[표 18] 청사 신축 법적 의무 설치 공간

시설명	법령	기준면적	희망면적	비고
지적서고	공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률	165	200	지적, 측량장비 건축물대장 보관
행정자료실	해남군 행정자료실 운영규정		108	도서관 면적준용
해남역사관	12년 해남군 제안심사위원회 결과			검토 후 반영
재난안전상황실	재난 및 안전관리기본법 제 12조		200	내진설계 요망
산불상황실	산림보호법 제30조		66	
수시감사장				법적의무설치외 공간
어린이집	영유아 보육법14조, 시행령 20조 시행규칙 별표1 어린이집 설치기준, 30명 기준	128.7	150	상시여성근로자 300인 이상 또는 상시근로자500인 이상인 경우
수유실	사례		30	구호물품보관 0.5㎡/1명
모자휴게소	사례		30	
민방위통제소	사례		50	
재해구호물자창고	재해구호법 구호물품 - 시행령 별표 300명기준		150	
총무시설	사례		50	
기록관	공공기록물 관리에 관한 법률 제 28조 시행령 제 60조 별표6	396	495	
Cctv통합관제센터	사례		850	회의실200 통신실150 전산실250 교육장250

* 해남군 청사 신축 타당성 조사 및 기본계획수립, 2015.08, 해남군

4. 해남군청 기본계획(안)

4.1	각 대안별 주요계획내용	43
4.2	청사건립과 해남읍성의 활용성 관계	51
4.3	종합분석결과	52

4. 해남군청 기본계획(안)

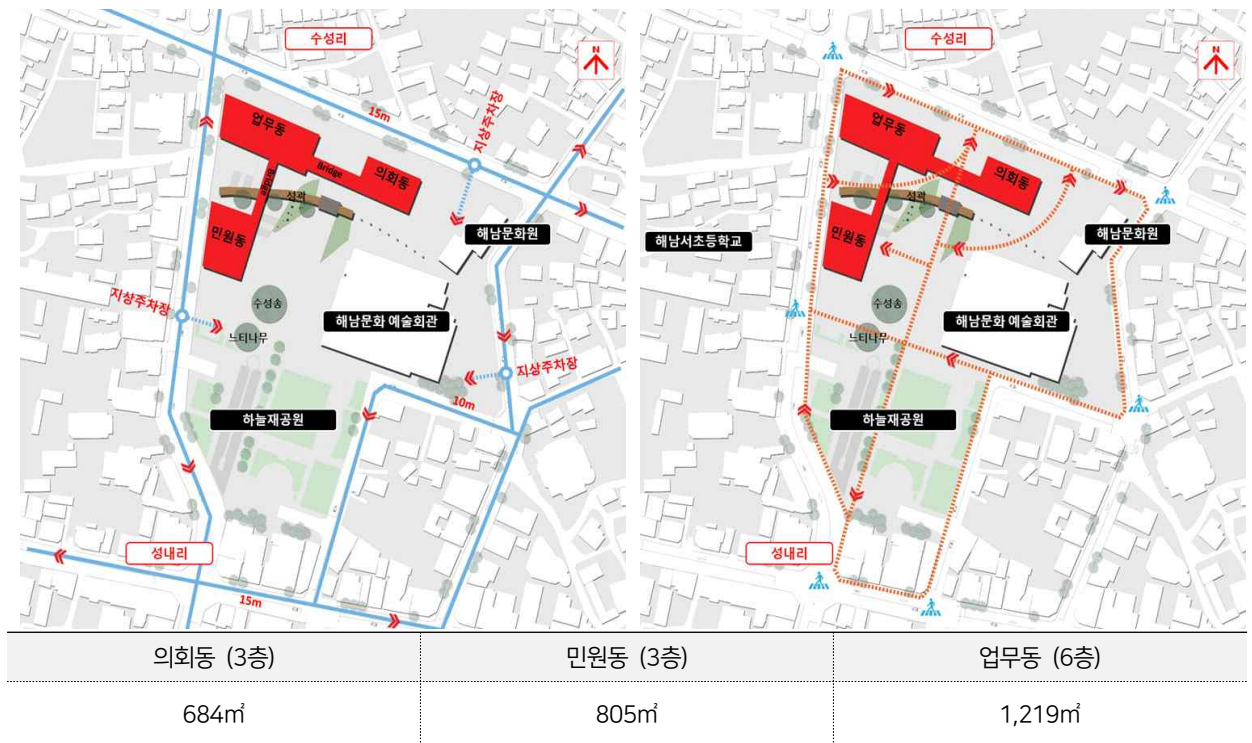
4.1. 각 대안별 주요계획내용

4.1.1. 대안1_민원동 철거 후 민원동, 업무동, 의회동 각 동별 신축(안) / 읍성전부보존

- 계획이전에 민원동의 철거를 시행하고, 각 동별로 신축하는 것을 기본방향으로 설정
- 성곽은 유지하는 것으로 하되, 추후 민원동의 신축으로 인해 성곽의 역사적 가치가 훼손될 가능성이 높고, 접근성이 매우 떨어질 것으로 사료됨
- 의회동, 업무동, 민원동을 구분하고 각 동은 브릿지로 연결함. 업무동을 민원동과 의회동 사이에 두어 두 동과의 연계성을 높임. 기존 군청건물과 민원동은 철거하고, 읍성 성곽과 느티나무는 보존함. 성곽을 따라 열주를 설치하여 기존 성곽의 흔적을 남김
- 차량동선의 경우 대지정면을 제외한 삼면에서 출입이 가능하며, 주차장을 이용하기 위한 출입만 허용하여 보행자 동선과 겹치지 않도록 함
- 보행자 동선의 경우 접근성을 높이기 위해 대지전면에서 출입이 가능하도록 계획. 또한 각 동별 동선을 구분하여 직원들과 주민간의 동선이 겹치지 않도록 함.
- 각 동은 브릿지로 연결함. 또한 성곽을 통과하여 지나갈 수 있도록 계획하여 대지정면의 하늘재공원에서부터 배면까지 연결시켜 연속성을 부여함

[그림 41] 대안1 차량 동선

[그림 42] 대안1 보행자 동선



*각 동별 예상 건축면적

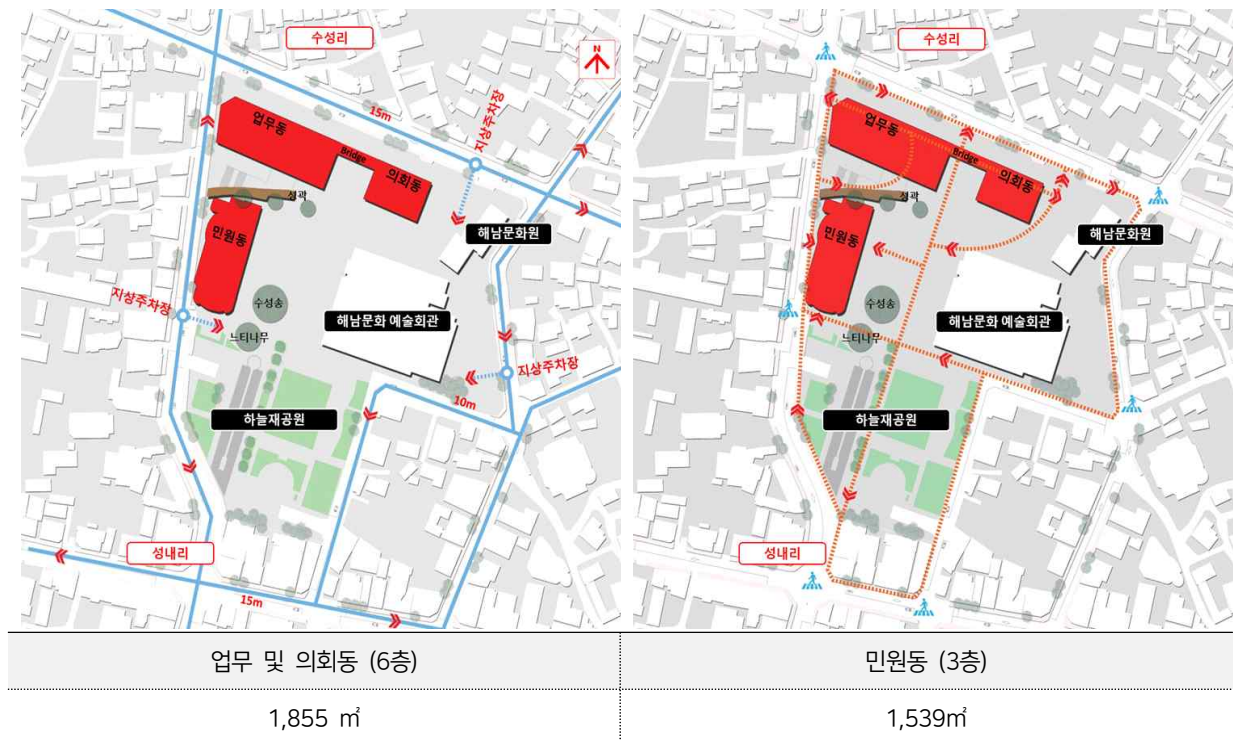


4.1.2. 대안2_민원동 존치 후 / 업무동, 의회동 신축(안) / 읍성 일부보존 일부철거

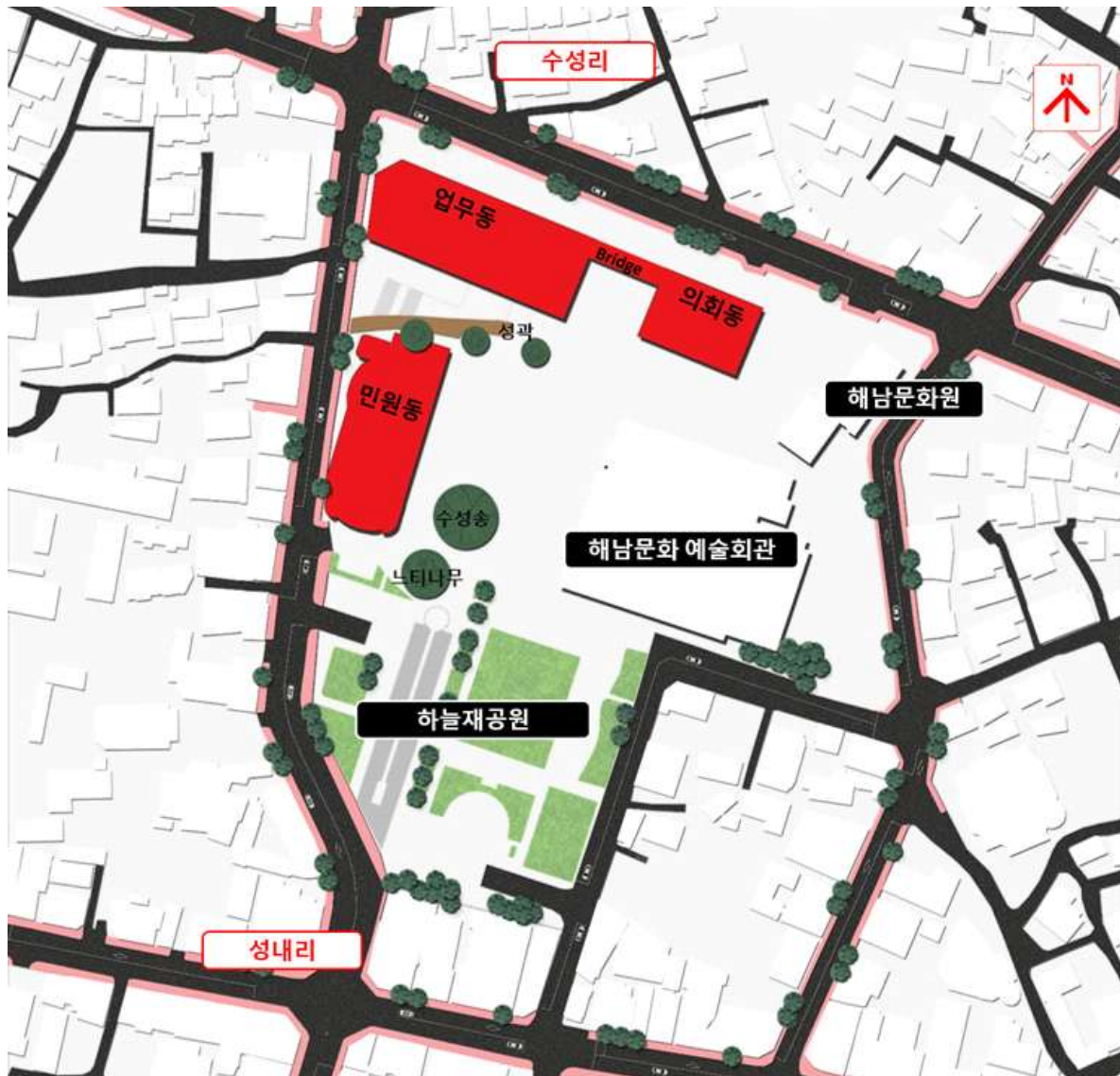
- 민원동을 존치하고, 현존하고 있는 해남 성곽을 길이를 조정하여 일부존치, 일부철거하고 북쪽 부지에 업무동과 의회동을 신축하는 것으로 기본방향으로 설정
- 대안1과 같이 대안2의 경우 또한 해남 성곽을 존치하는 것으로 계획방향을 설정하였을 경우 접근성, 역사성 등이 부각되지 않을 가능성이 매우 높음
- 의회동, 업무동, 민원동을 구분하고 업무동과 의회동은 브릿지로 연결함. 기존 군청건물 및 성곽 옆 느티나무는 보존하고, 읍성 성곽의 경우는 일부를 남겨놓고 철거하여 하늘재 공원에서부터의 연속성을 부여함
- 차량동선의 경우 대지정면을 제외한 삼면에서 출입이 가능하며, 주차장을 이용하기 위한 출입만 허용하여 보행자 동선과 겹치지 않도록 함
- 보행자 동선의 경우 접근성을 높이기 위해 대지전면에서 출입이 가능하도록 계획. 또한 각 동별 동선을 구분하여 직원들과 주민간의 동선이 겹치지 않도록 함
- 브릿지로 연결되지 않은 동은 외부공간을 통해 연결시킴. 또한 성곽의 일부 철거를 통해 대지정면의 하늘재공원에서부터 배면까지 동선을 연결시켜 연속성을 부여함

[그림 45] 대안2 차량 동선

[그림 46] 대안2 보행자 동선



*각 동별 예상 건축면적

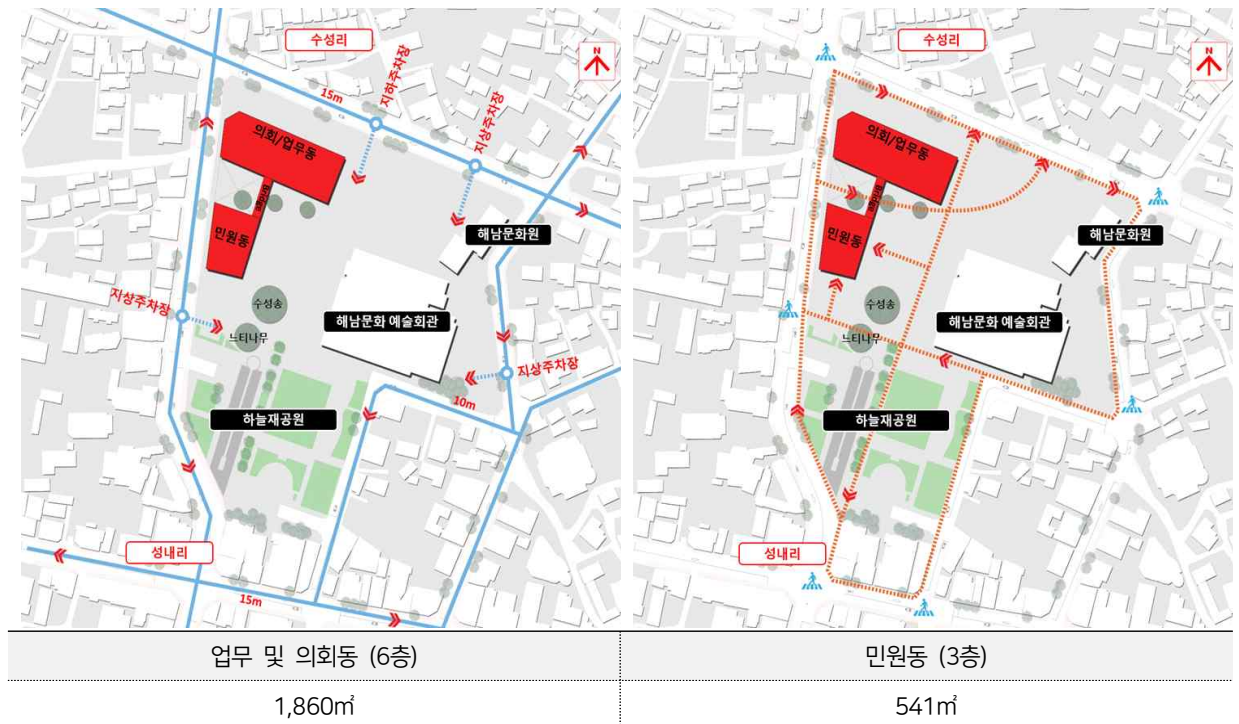


4.1.3. 대안3_민원동 철거 후 / 민원동, 업무동+의회동 신축(안) / 읍성 전부 철거

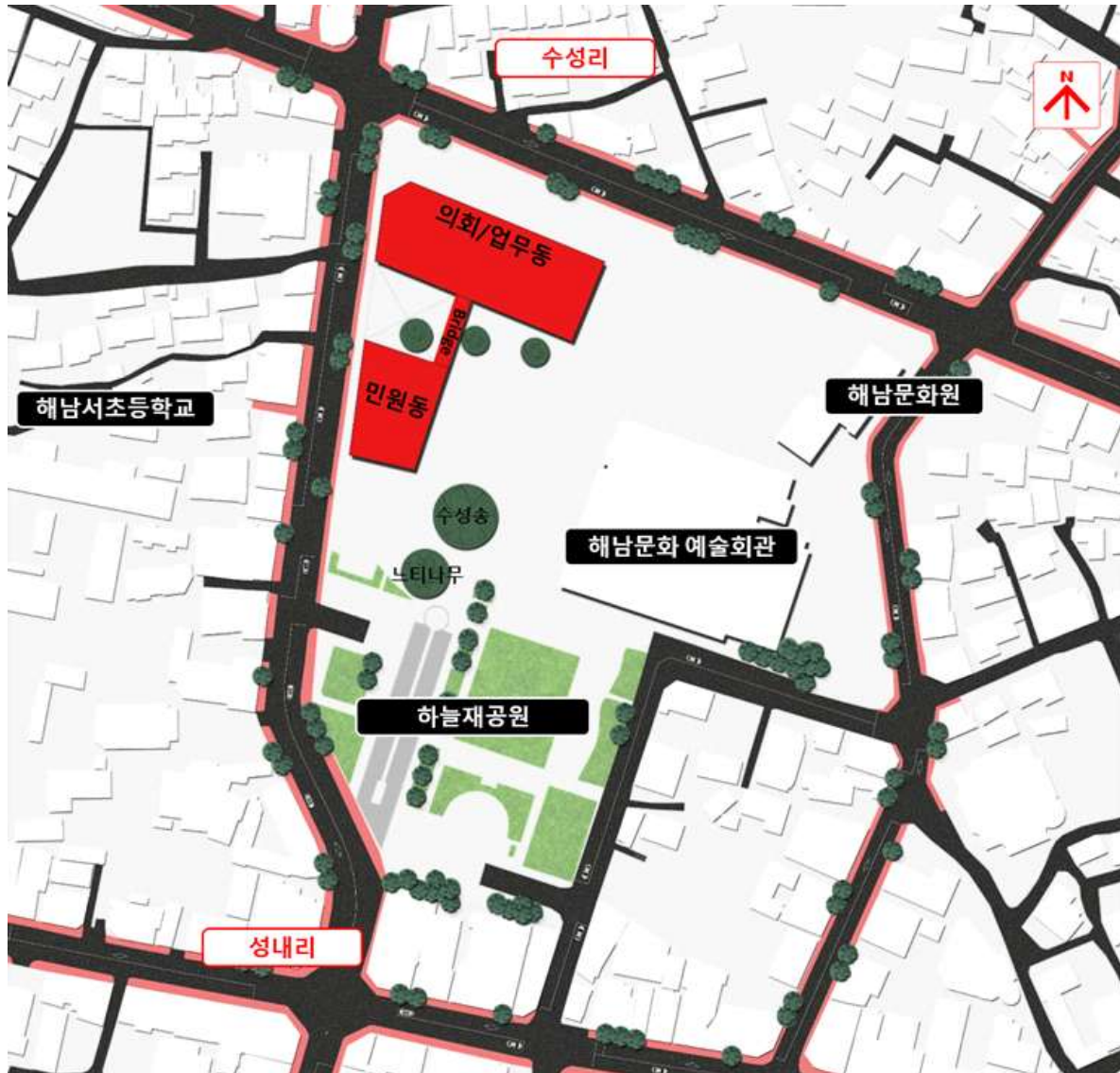
- 민원동을 우선적으로 철거하고, 민원동은 개별 건물로 업무동과 의회동은 동일 건물에 배치하여 공간의 효율성을 높이는 것으로 기본방향으로 설정하였음. 그러나 토지효율성 측면에서는 공간배분이 적절히 활용되지 못할 것으로 판단됨
- 의회동과 업무동을 통합하여 정면의 하늘재 공원과 부지 배면의 연결성을 높임. 동 간 브릿지를 계획하여 연계성을 높임. 느티나무와 수성송을 살려 하늘재 공원과 연계한 오픈스페이스를 계획함. 기존 성곽과 군청건물은 철거하되, 읍성 부근의 느티나무는 보존함
- 차량 동선의 경우 지상 및 지하주차장으로의 출입만 허용하여, 대지 내 보행자 우선의 환경을 조성함
- 보행자 동선의 경우 대지로의 접근성을 높일 수 있도록 대지 전면에서 출입이 가능하도록 계획. 또한 각 동별 동선을 구분하여 직원들과 주민간의 동선이 겹치지 않도록 함. 대지정면의 하늘재공원에서부터 배면까지 연결시켜 연속성을 부여함

[그림 49] 대안3 차량 동선

[그림 50] 대안3 보행자 동선



*각 동별 예상 건축면적

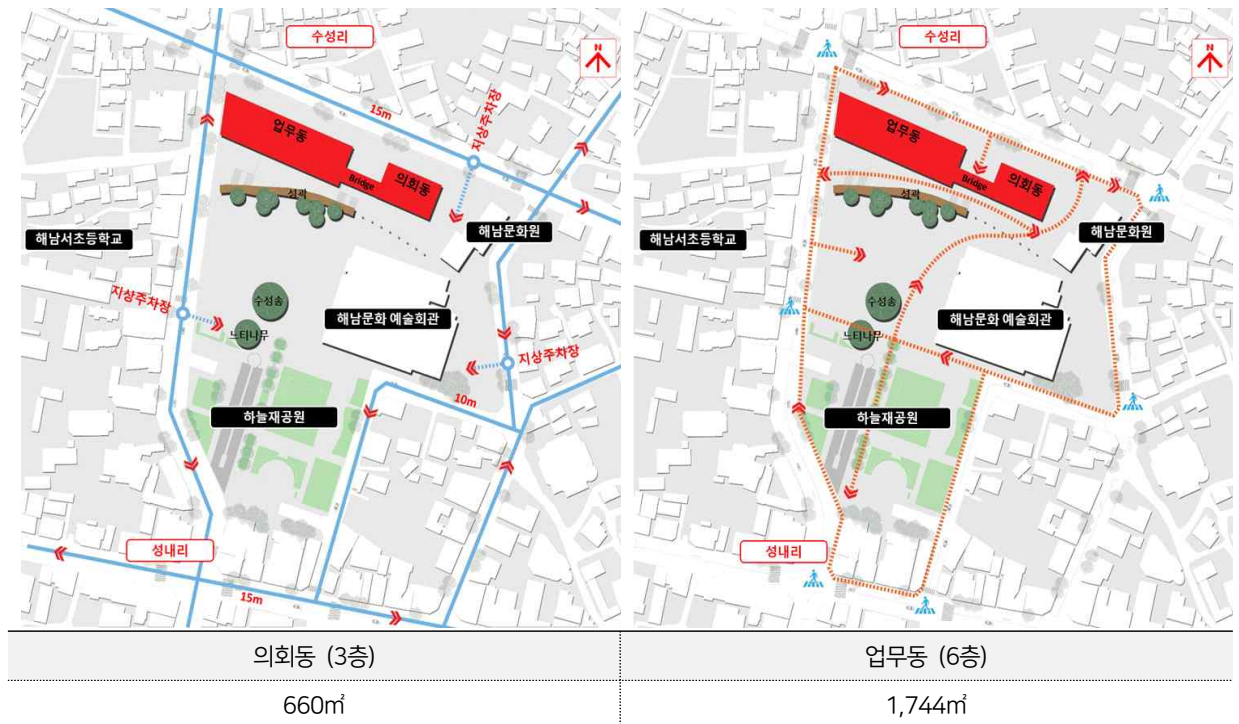


4.1.4. 대안4_민원동 철거 후 / 민원동+업무동, 의회동 신축(안) / 읍성 일부보존 일부 철거

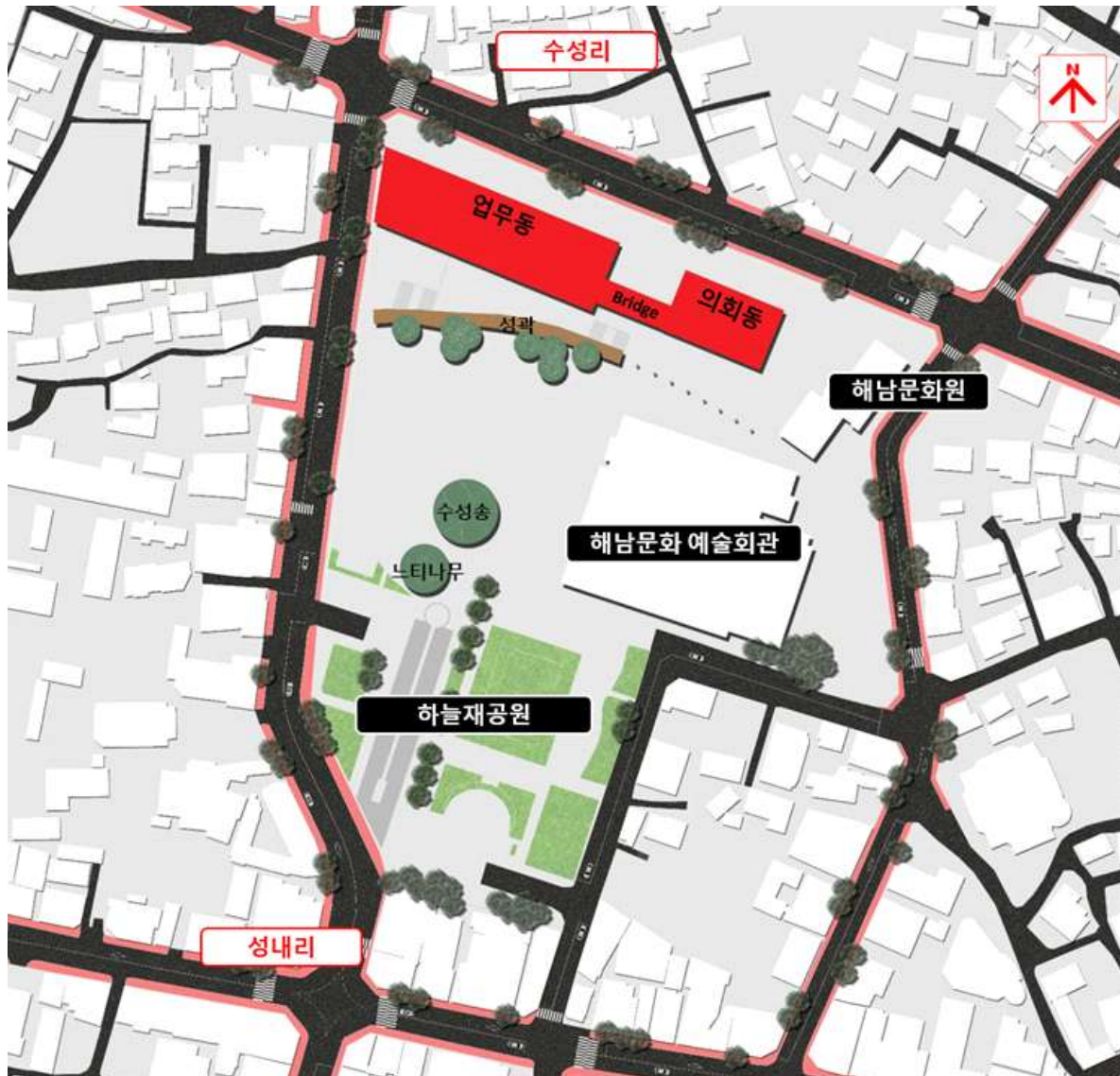
- 노후화된 민원동 건물을 우선적으로 철거하고, 업무동의 저층부를 민원동으로 활용 및 의회동을 신축을 기본방향으로 설정
- 해남성곽을 존치하되, 기존 높이 6m를 3-4m로 낮추어 건물의 정면성이 훼손되지 않게 높이를 조정하여 계획함
- 외부공간계획시 광장으로서의 역할을 효율적으로 이용될 수 있으며, 시민을 위한 광장을 계획하고 기존의 노송주변을 시민활용공간으로 적절히 사용할 수 있도록 계획함
- 의회동과 민원동은 브릿지로 연결하고, 일자형 건물로서 전체적으로 남향이 되도록 배치함. 기존 군청건물 및 민원동은 철거하고 읍성 성곽 일부와 느티나무는 보존함. 성곽을 따라 열주를 설치하여 과거 성곽의 흔적을 드러냄
- 차량동선의 경우 대지정면을 제외한 삼면에서 출입이 가능하며, 주차장을 이용하기 위한 출입만 허용하여 보행자 동선과 겹치지 않도록 함
- 보행자 동선의 경우 접근성을 높이기 위해 대지전면에서 출입이 가능하도록 계획. 또한 각 동별 동선을 구분하여 건물의 용도별 보행자 동선이 겹치지 않도록 함

[그림 53] 대안4 차량 동선

[그림 54] 대안4 보행자 동선



*각 동별 예상 건축면적



4.2. 청사건립과 해남읍성의 활용성 관계

4.2.1. 해남군 신청사로의 접근성 측면에서의 분석

- 대안1과 대안4의 경우 외부에서 대지로의 접근성이 굉장히 양호하며, 차량과 보행자의 출입구를 구분하여 동선이 겹치지 않도록 함. 대안3의 경우 접근성이 낮은편은 아니지만 대지 배면에서의 접근성이 다른 계획안에 비해 낮은편. 대안2의 경우 보행자의 접근성이 높고 차량 출입구와 구분이 잘되어 있으므로 양호함

4.2.2. 해남군 신청사와 해남읍성 보존을 통한 동선계획

- 대안1과 대안4의 경우 대지 내의 동별 동선이 확실하고, 각 동간의 연계 또한 원활하게 이루어지도록 계획됨. 대안2의 경우 민원동과의 연계가 부족하지만, 각 동별 동선의 구분은 잘 되어 있음. 대안3의 경우 동별 동선의 구분이 다른 대안에 비해 명확하지 않음

4.2.3. 해남군 신청사의 전면부 및 후면부의 외부공간계획

- 대안1, 대안2, 대안4의 경우 하늘재 공원과 연결된 외부공간을 계획하여 연속성을 갖지만 건축물의 브릿지와 성곽으로 인해 시야가 차단됨. 대안3의 경우 성곽을 철거하고 건축물을 서쪽으로 배치하여 공원길에서의 연속성뿐 아니라 시야까지 확보할 수 있음

4.2.4. 해남군 신청사의 건축물 배치 계획

- 대안1과 대안2의 경우 전체적인 향은 남향이나 민원동이 전면에 위치하여 효율성이 떨어짐. 대안3의 경우 전체 건축물이 서쪽을 향하고 있어 다른 대안에 비해 에너지효율이 떨어짐. 대안4의 경우 동-서 방향의 배치로 전체 건축물이 남향으로 계획됨


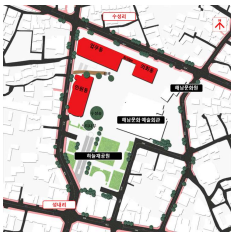


4.3. 종합분석결과

- 각 대안별로 종합 분석한 결과 군민광장의 조경 및 생활동선을 고려한 배치계획을 위해서는 해남군 신청사를 중심으로 동서남북에서의 접근성이 매우 중요함
- 군청사 주변에서의 도시기반시설인 문화예술회관, 지하주차장, 의회동에서의 동선을 간결하게 하는 계획이 필요함. 각 대안에서 살펴 본 바와 같이 느티나무와 수성송을 살려 하늘재 공원과 연계한 오픈스페이스를 계획하는 것이 바람직하며, 기존 군청 및 민원동 건물은 철거하고 성곽은 정비하여 보존하는 방향이 가장 적절할 것으로 판단됨
- 해남읍성의 보존 활용 철거 등 활용방안은 해남읍성의 측량결과 약 길이 99m 높이 6m 폭 3.4m 정도로 파악되었으며, 역사적 가치와 군민들의 시민공간으로 활용하기 위해서는 민원동의 철거를 전제로 한 기본계획 수립이 적절할 것으로 판단됨. 대안1과 대안4의 경우, 기존 민원동건물은 철거하고, 읍성 성곽과 느티나무는 정비하여 보존함. 성곽을 따라 열주를 설치하여 기존 성곽의 흔적을 남김
- 하늘재 공원에서부터의 청사진입로를 확보하여 군민광장으로 활용할 수 있는 기본계획을 수립하여야 함. 계획안 중 대안2의 경우 기존 민원동건물 및 성곽 옆 느티나무는 보존하고, 읍성 성곽의 경우는 길이를 조정하여 일부를 남겨놓고 철거하여 하늘재 공원에서부터의 연속성을 부여하였음
- 각 대안별 분석요소들을 비교한 결과 매우양호가 가장 많고, D등급을 받은 기존군청과 민원동을 철거하면서 후대복원(추정)된 성곽의 높이(3~4m) 및 길이를 정비하여 성곽을 살릴 수 있는 계획안인 대안 4의 민원동 철거 이후 민원동+업무동, 의회동 신축(안)가 해남군청사 신축을 위한 배치 계획안으로 적합하다고 판단됨
- 결론적으로 해남성곽의 존치를 통한 역사성, 하늘재공원과의 오픈성, 해남군청으로의 차량 및 보행의 편리한 접근성, 각 동별의 간결한 동선계획을 고려하여 신군청사로의 편리성을 고려한 계획을 수립하였음

- 종합적으로 분석해 본 결과 아래 표와 같이 정리될 수 있음.

[표 19] 종합분석결과

◎ : 매우 양호 ○ : 양호 △ : 보통

구분		대안1	대안2	대안3	대안4
기본 계획 개념	접근성	◎	△	○	◎
	동선	◎	○	△	◎
	외부공간	○	○	◎	○
	배치계획	○	○	△	◎
보존 과 철거	기존군청 (민원동)	철거	보존	철거	철거
	성곽	보존 및 열주설치	일부 보존	철거	보존 및 열주설치
기본계획안					
규모(건축면적)		업무동:1,219㎡(6층) 의회동:684㎡(3층) 민원동:805㎡(3층)	업무 및 의회동: 1,855㎡ (6층) 민원동:1,539㎡(3층)	업무 및 의회동: 1,860㎡ (6층) 민원동:541㎡(3층)	업무동:1,744㎡(6층) 의회동:660㎡(3층)

- 최종안 (대안 4) 의 경우 민원·업무동 건물의 길이는 약 65m, 의회동 건물의 길이는 약 35m 이며, 두 동의 폭은 약 20m임. 또한 대지 배면의 북부순환로와 건축물 간의 거리는 약 10m이며, 성곽과 건축물의 거리는 약 10~25m임

• 최종안(대안 4) 모형







