



I. 연구의 개요

1. 연구명

『해남온천랜드』 매입 및 힐링센터 개발사업 타당성조사

2. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

- 기존 운영중이던 ‘해남온천힐파크’가 2012년말 폐업이후 방치되고 있음. 이에 대흥사, 두륜산케이블카 등의 관광아이템들이 있는 도립공원을 방문하는 관광객들에게 해남에 대한 좋지 않은 이미지를 줄 수 있어 빠른 시일 내에 운영을 정상화 시켜 관광객이 즐길수 있는 시설이 필요함
- 이에 기존 시설물현황 등 기초자료를 통하여 주민들의 의견수렴을 통한 토지 및 건물 매입 타당성, 개발방향 전망을 하는데 있음. 우선적으로 토지 및 건물 매입에 대한 타당성 분석과 주민들의 의견을 수렴후 시설의 개발방향을 설정할 필요가 있음

2) 연구의 목적

- 기존 조성되어 있는 주변 관광아이템(대흥사, 케이블카 등)과 연계하여 해당 건물 및 부지를 노인복지, 가족여가시설, 기관 및 단체 워크숍 등의 힐링센터로 활용 가능한지 검토하되 해남군 주민들의 의견을 다양한 각도에서 반영하도록 함
- 대상 시설물의 리모델링 등 사업비 산정 및 사업추진시의 법적사항 검토, 시설의 운영방안 제시



3. 연구의 범위 및 내용

1) 공간적 범위

- 위치 : 전남 해남군 삼산면 구림리 138-8번지 일원
 - ◆ 구림리 138-8(대, 건물포함), 구림리 138-9(임), 구림리 138-19(임)
- 규모 : 부지면적 18,037㎡, 건축연면적 7,536.1㎡(지하3층, 지상3층)

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2016년
- 목표년도 : 2017년
- 과업기간 : 착수일로부터 90일

3) 내용적 범위

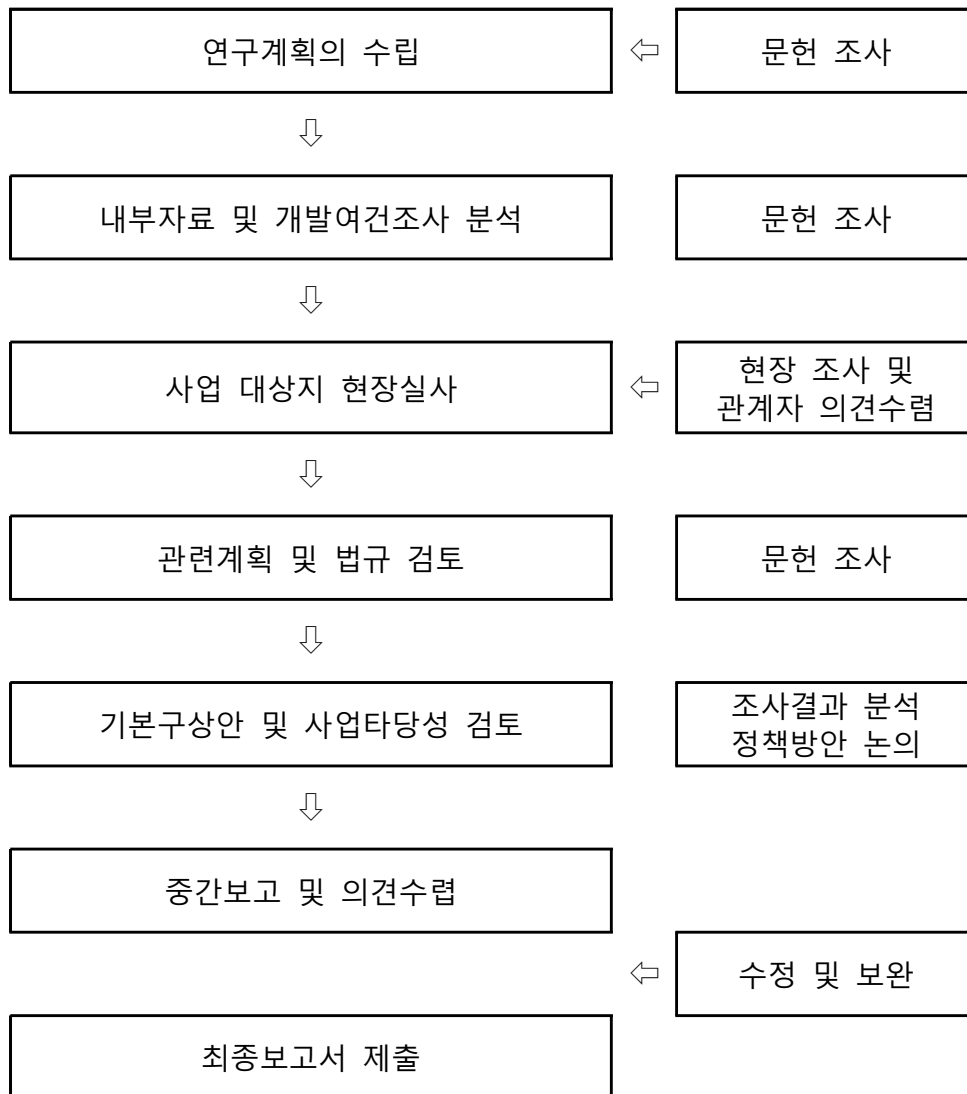
- 기존 시설물 현황, 지역현황, 여건 등 기초자료 조사
 - ◆ 국내사례 조사분석
- 토지 및 건물 매입의 타당성 조사
- 개발방향과 전망, 잠재력 분석, 기본구상 및 기본방향 설정
- 장기 발전전망과 주변여건 등 종합분석
- 타당성·경제성 분석 후 기본계획 수립
- 주민 여론 수렴 후 기본계획 반영
- 관련계획 및 법규 검토
- 성과물 작성, 결론 및 정책적 제언

4. 연구방법 및 방향

- 기존의 해남군 자원과 관계기관의 연계성을 고려하여 실용적이고 즉시 실행이 가능하도록 구체적 기술에 중점을 둠



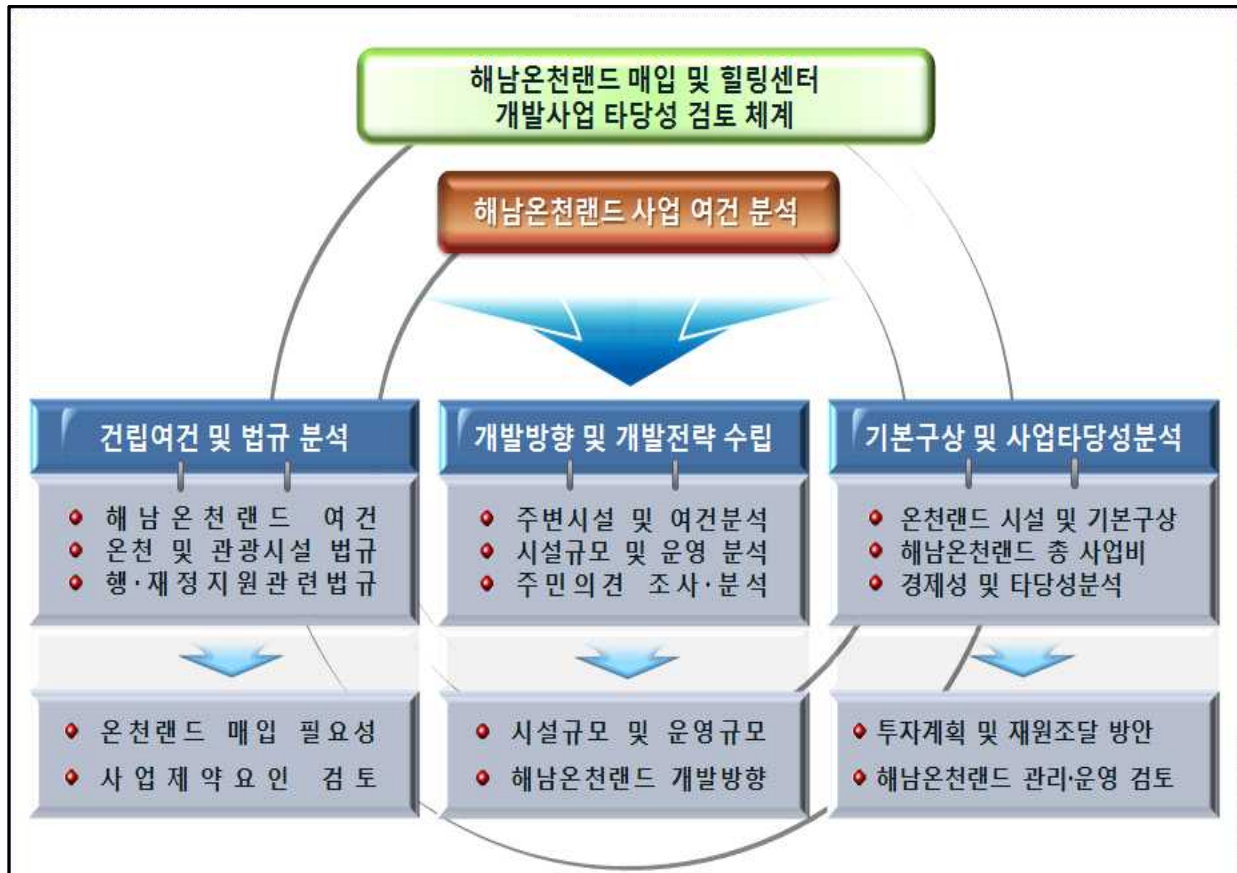
- 이론적 체계는 기존에 수립되었던 연구를 중심으로 한 관련 도서 및 문헌의 연구를 중심으로 수립하며, 현지조사 및 관계자 등의 의견을 통한 조사연구를 병행하여 진행함



<그림 1-1> 과업수행 절차



- 해남온천랜드 매입 및 힐링센터 개발사업 타당성조사의 분석체계를 살펴보면 다음과 같음



<그림 1-2> 해남온천랜드 타당성조사 분석체계



Ⅱ. 해남군 일반현황

1. 해남군 인문현황

1) 연혁

□ 선사시대(先史時代)

- ◆ 신석기시대 후기에 즐문토기(櫛文土器)인이 현 현산면 백포만(縣山面 百浦灣) 연안의 두모리(斗毛里)에 등장

□ 마한시대(馬韓時代)

- ◆ 마한(馬韓) 54국의 하나인 소위건국(素謂建國) 또는 침미다례(신미제국의 중심지)라는 설이 있음

□ 삼국시대 백제성왕 16년(서기 538년)

- ◆ 새금현(塞琴縣, 현산면 고현을 중심으로 화산면 일원), 고서이현(古西伊縣, 마산면 장춘을 중심으로, 계곡면, 산이반도 일원), 황술현(黃述縣, 문내면 고당을 중심으로 화원면, 황산면 일원) 설치

□ 통일신라시대 경덕왕 16년(統一新羅時代 景德王 16年, 서기 757년)

- ◆ 새금현(塞琴縣)이 침명현(浸溟縣), 고서이현(古西伊縣)이 고안현(固安縣)으로 황술현(黃述縣)이 황원현(黃原縣)으로 바뀌어 양무군(陽武郡, 현강진, 해남, 완도지역) 관할에 속함

□ 고려시대 태조 23년(高麗時代 太祖 23年, 서기 940년)

- ◆ 고안현(古安縣)을 죽산현(竹山縣)으로, 침명현(浸溟縣)을 해남현(海南縣)으로 개칭하고, 황원현(黃原縣)이 황원군(黃原郡)으로 승격

□ 조선 태종 9년(朝鮮 太宗 9年, 서기 1409년)

- ◆ 해남(海南)과 진도(珍島)를 합하여 해진현(海珍縣)으로 하고 관부로 서중심치소를 현 삼산면 나뭇 구 녹산역터로 옮김



- 조선 세종 19년(朝鮮 世宗 19年, 서기 1437년)
 - ◆ 해남(海南)과 진도(珍島)를 다시 나누어 해남현(海南縣)을 복칭하고 현감을 두어 치읍을 현재의 해남읍으로 옮김
- 조선 세종 30년(朝鮮 世宗 30年, 서기 1448년)
 - ◆ 옥천현과 황원군이 영암에서 해남으로 편입(지금의 해남 경역과 비슷하게 됨)
- 조선 고종 32년(朝鮮 高宗 32年, 서기 1895년)
 - ◆ 해남현(海南縣)이 해남군(海南郡)으로 승격됨
- 광무 10년(光武 10年, 서기 1906년)
 - ◆ 진도(珍島), 영암(靈巖)의 6개면을 합하여 23면이 됨
- 1955년 07월 01일
 - ◆ 해남면(海南面)이 읍(邑)으로 승격하여 관할행정구역(行政區域)이 1읍(邑) 12면(面)이 됨(법률 제359호)
- 1973년 07월 01일
 - ◆ 송지면 월송리를 현산면(縣山面)에 마산면 북평리를 해남읍 에편입함(대통령령 제6242호)
- 1990년 08월 01일
 - ◆ 옥천면 봉황리가 강진군 도암면으로 편입되어 1읍(邑) 13면(面) 510리(里)로 조정됨(대통령령 제13046호)
- 1992년 10월 13일 현재
 - ◆ 1읍(邑) 13면(面) 513리(里)로 편제



2) 지형 및 위치

- 해남군은 한반도의 서남쪽 모서리에 자리 잡은 전남 최대의 군이며, 동쪽분만이 강진, 영암과 연결된 육지이고 3면이 모두 바다인 반도로 되어 있음. 옛날부터 이곳은 영산강 유역의 문화 요소들이 파급되거나 형성되는 배경으로 혹은 반도의 중심세력이 전파되는 막다른 길목으로서 더욱 크게는 서남부를 경유하는 해로가 중국-한반도-일본을 연결한 문화이동로였다는 점에서 다양한 문화적 성격이 주목되는 곳임
- 화원반도를 중심으로 한 리아스식 긴 해안선을 갖고 있으며 서남해안의 맑고 청정한 바다를 이용한 염전이나 김양식장 등 각종 수산양식으로 많은 소득과 함께 화원반도와 영암군을 잇는 영산강종합개발사업으로 농경지 확장의 여지가 많은 곳임
- 전남의 서남단에 돌출해 있는 해남은 서북쪽으로 뻗은 화원반도, 산이반도와 남쪽으로 뻗은 해남반도와 내륙부로 이루어져 동쪽을 강진만, 동북쪽을 영암군과 강진군, 동남쪽을 완도군과 접하고 있으며 서북쪽으로는 진도군과 목포시에 접하고 있음
- 해남군은 한반도의 최 남서지역으로 수많은 도서들이 산재하고 있는 침강해안으로 심한 굴곡을 이루고 있으며 해침에 의해 가파른 해식절벽을 형성하고 있음. 지세는 매우 험준한 편이며 고봉을 이루거나 첨예한 능선을 이루어 하천은 짧고 나무 가지 모양으로 바다로 직접 흘러들
- 해안선은 총연장이 302km이며, 그중 도서 해안선은 38.1km이고 도서수는 65개(유인도7, 무인도58)로 다도해를 형성하고 있어 수산업 등에 중요한 영향을 끼치고 있음



- 해남은 소백산맥의 지맥이 해남반도 끝까지 이어지면서 완만한 구릉지대를 형성하고 있으나 동북부지역에서는 두륜산, 흑석산 등이 있어 산악지대를 이루고 있고 해남군의 중부 및 서남부는 평야지대로 간척지, 양식장, 염전 등이 이어지고 있음
- 해남은 전남의 전체 면적중 7.3%인 859.79km²을 차지해 도 전체 군중 가장 면적이 넓다. 각 읍면별 면적을 보면 현산면 90.30km², 황산면 81.44km², 화원면 80.83km², 송지면 80.52km² 임
- 해남읍은 뒤로 금강산과 좌로 덕읍산 우로 남각산 등에 둘러싸인 풍수지리에서 보는 옥녀탄금형으로 서쪽이 해창만에 면해 있고 서해와 연결됨
- 지질은 쑥돌이라 하여 건축과 토목용재료로 사용되는 화강암과 변성 화강암이 많다. 이외에도 화산재 등이 굳어져 가공이 용이해 토목재료 등에 사용되는 응회암과 분암 등 복잡한 지질 구조를 이루고 있다. 이들 암석의 풍화작용과 바다의 퇴적작용으로 이루어진 평야로 옥천평야가 있음

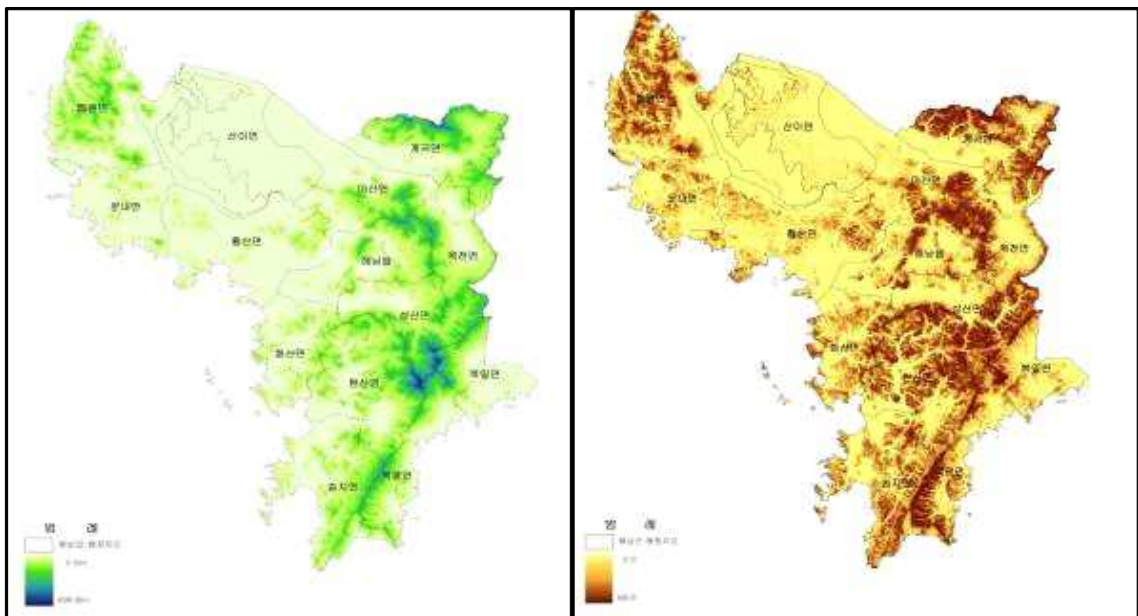
<표 2-1> 경위도상의 위치

단	지 명	경도와 위도의 극점	
		동 경	북 위
동단	해남군 북일면 내동리	126° 44 ' 10 "	34° 27 ' 10 "
서단	해남군 화원면 화봉리	126° 16 ' 10 "	34° 39 ' 20 "
남단	해남군 송지면 갈두리	126° 32 ' 29 "	35° 17 ' 32 "
북단	해남군 화원면 매월리	126° 17 ' 20 "	34° 45 ' 10 "

주) 해남군 통계연보, 2015



- 표고는 대부분 15m 미만으로서 639.01km²로 전체의 64.7%를 점유하며, 200m이상은 76.05km²로 전체의 7.7%를 점유함
- 경사도는 0~5 °의 평지부가 52.5%(515.54km²)로 가장 많은 점유율을 보이고 15~30 ° 경사지역이 22.5%(222.22km²)로 나타남. 중앙의 평야지대 중 화원반도에 일부 산악 및 구릉지역을 포함하고 있으나, 비교적 완만한 경사도를 유지



<그림 2-1> 표고 및 경사도

3) 자연환경

- 기온과 강수량, 풍속, 일조량 등의 자연환경을 살펴보면 다음과 같음

<표 2-2> 기후 환경

연도별	평균기온 (°C)	강수량 (mm)	일조시간 (h)	평균풍속 (m/s)
2011	13.0	1,498.9	1,971.9	2.2
2012	13.2	1,695.4	1,983.2	2.2
2013	13.7	1,077.7	2,091.5	2.1
2014	13.7	1,173.1	1,995.5	2.1
평균	13.4	1,361.3	2,010.5	2.2

주) 해남군 통계연보(2015)



4) 인구현황

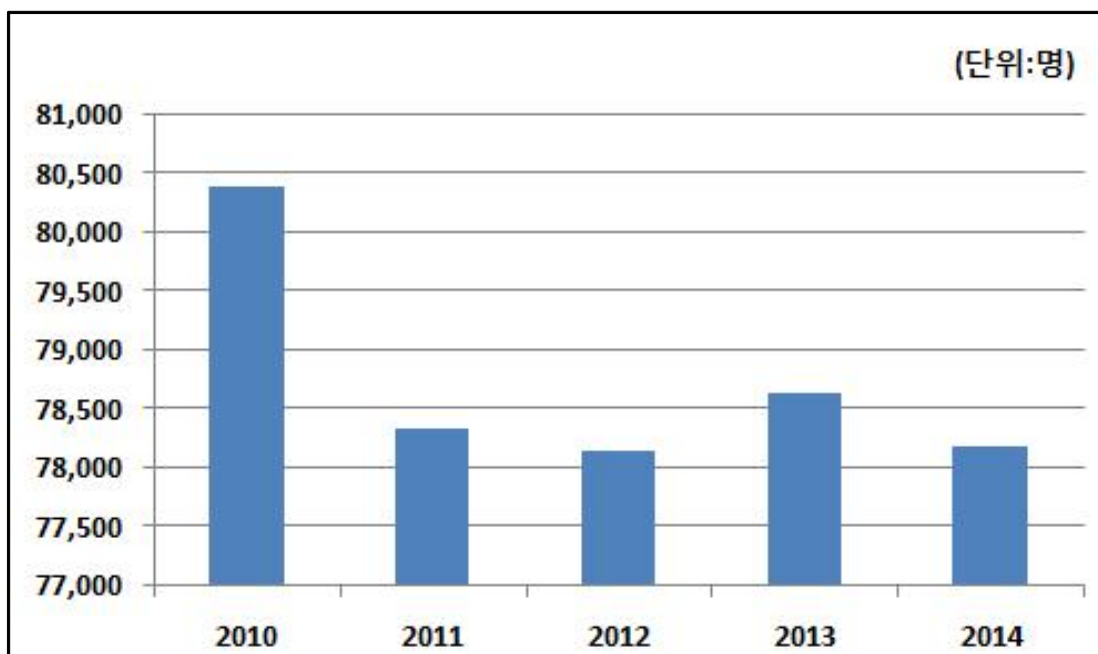
- 해남군의 인구는 과거 5년을 기준으로 할 때 2013년부터 증가하는 추세를 보이고 있으나, 2010년에서 2014까지의 연평균 인구증가율은 -0.53%로 전체적으로 감소추세에 있음

<표 2-3> 과거 5년간 인구추이

연도별	인구수(명)	세대수	인구증가율(%)
2010	80,394	35,660	-
2011	78,346	35,366	-2.55%
2012	78,150	35,488	-0.25%
2013	78,643	35,438	0.63%
2014	78,184	35,344	0.04%

연평균 인구증가율 : -0.53%

주) 해남군 통계연보(2015), 외국인 포함(외국인 세대는 미포함)



<그림 2-2> 해남군 인구추이

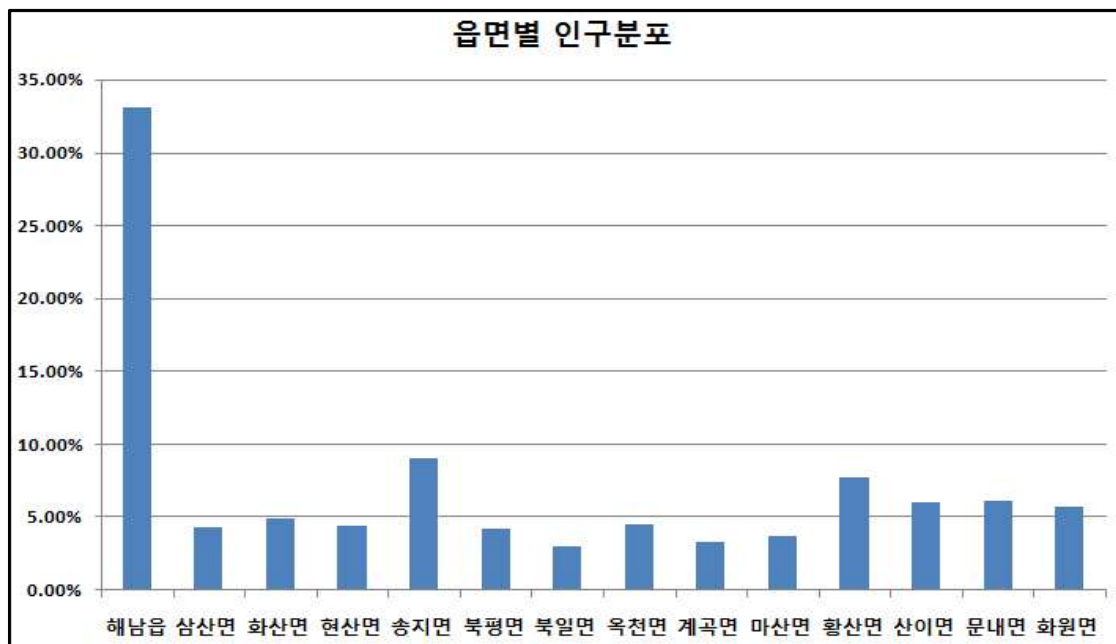


<표 2-4> 해남군 인구현황

(단위 : 명)

읍 면	남	여	계	비율
해남읍	12,273	12,913	25,186	33.1%
삼산면	1,628	1,674	3,302	4.3%
화산면	1,852	1,909	3,761	4.9%
현산면	1,658	1,725	3,383	4.4%
송지면	3,325	3,585	6,910	9.1%
북평면	1,518	1,677	3,195	4.2%
북일면	1,071	1,228	2,299	3.0%
옥천면	1,649	1,817	3,466	4.5%
계곡면	1,167	1,360	2,527	3.3%
마산면	1,380	1,410	2,790	3.7%
황산면	2,855	3,002	5,857	7.7%
산이면	2,258	2,309	4,567	6.0%
문내면	2,286	2,356	4,642	6.1%
화원면	2,129	2,180	4,309	5.7%
계	37,049	39,145	76,194	100.0%

주) 해남군 인구 및 세대현황 (2015.12), 외국인 제외



<그림 2-3> 읍면별 인구분포 현황



□ 해남군의 행정구역 현황을 살펴보면 다음과 같음

<표 2-5> 행정구역 현황

읍	면	법정리	행정리	자연마을	반	면적(km ²)
1	13	177	514	564	366	1013.2

주) 해남군 통계연보(2015)

□ 해남군의 행정구역별 면적을 살펴보면 다음과 같으며, 산이면, 황산면, 현산면 순으로 면적이 넓게 분포되어 있음

<표 2-6> 행정구역별 면적

구 분	면적(km ²)	구 분	면적(km ²)
해남읍	65.20	삼산면	50.86
화산면	57.21	현산면	90.34
송지면	80.57	북평면	48.13
북일면	41.38	옥천면	61.08
계곡면	78.14	마산면	78.28
황산면	105.76	산이면	109.48
문내면	56.60	화원면	90.11
		계	1,013.14

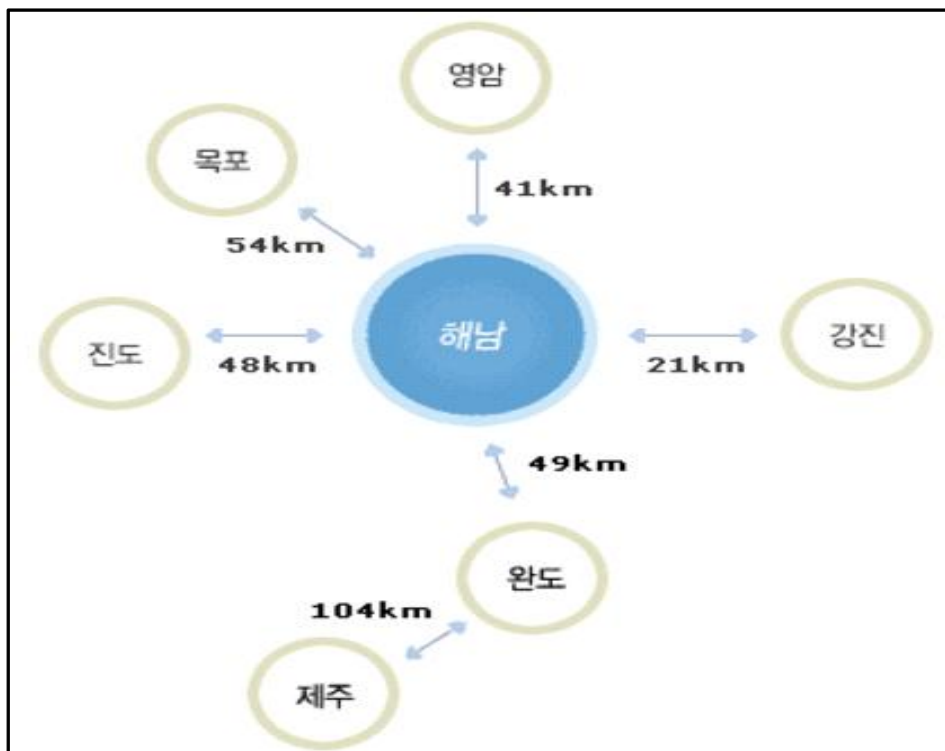
주) 해남군 통계연보(2015)



2. 교통 일반현황

1) 접근성

- 해남군은 진도와 완도군을 연결하는 육로를 보유하는 거점 지역으로, 관내 고속도로가 경유하지 않지만 전남 서남권의 교통 요충지 역할을 하고 있는 것은 13번, 18번, 77번 국도가 통과하고, 49번 지방도 등 5개 지방도가 해남군 각 읍면을 연결하고 있어 전남의 타 시군과 비교해 교통기반이 부족하지 않는 지역임



<그림 2-4> 해남군 접근성

2) 도로현황

- 해남군의 도로 총연장 길이는 2015년 말 587.96km이며, 이중 국가지 원지방도 포함한 지방도가 150.01km, 군도가 252.6km로 나타남
- 경전선(철도), 광주~완도간 고속도로가 건설 예정되어 접근성이 개선 될 것으로 기대됨

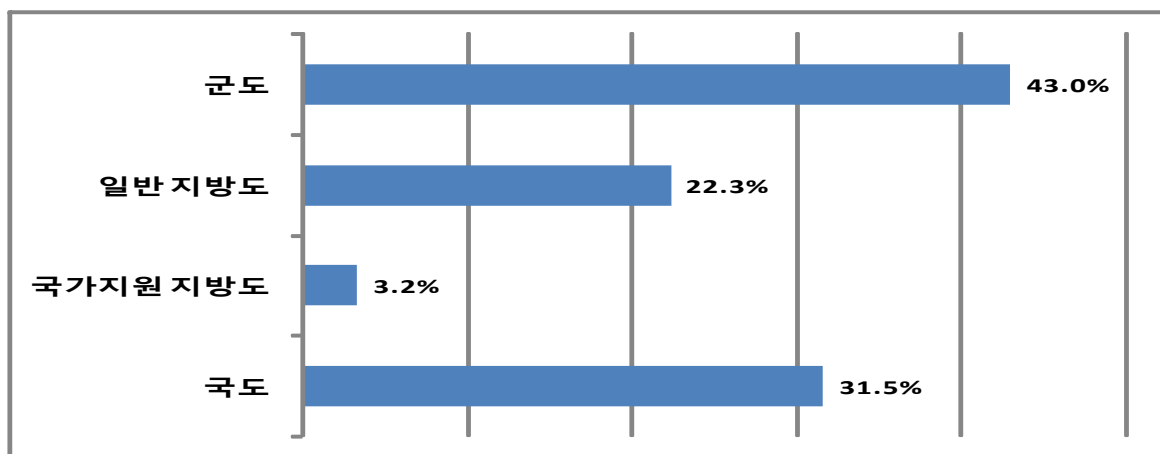


<표 2-7> 해남군 도로현황

(단위:km)

구 분	국도	국가지원 지방도	일반 지방도	군도	계
노선 수	3	2	5	25	35
총연장	185.35	18.91	131.1	252.6	587.96

주) 해남군 통계연보(2015)



<그림 2-5> 해남군 도로현황

3) 자동차등록 현황

- 해남군 자동차 등록을 살펴보면 매년 승용차를 중심으로 꾸준히 증가하고 있고, 승합차만 감소 추세를 보이고 있음

<표 2-8> 자동차등록 현황

(단위 : 대)

연도별	승 용 차	승 합 차	화 물 차	특 수 차	합 계
2010	16,053	1,970	12,120	65	30,208
2011	16,646	1,897	12,376	75	30,994
2012	17,530	1,871	12,521	77	31,999
2013	18,130	1,836	12,853	81	32,900
2014	18,862	1,802	12,814	85	33,563

주) 해남군 통계연보(2015), 이륜자동차 제외



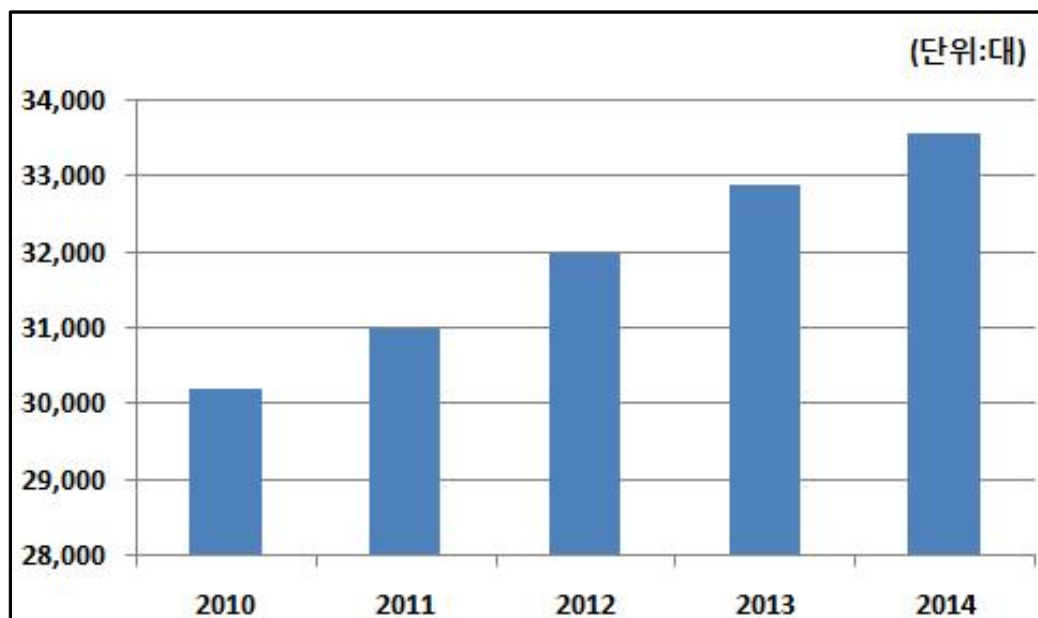
- 해남군 1인당 자동차등록대수를 살펴보면 자동차수는 꾸준히 증가하며, 1인당 자동차등록대수 또한 꾸준히 증가하고 있음

<표 2-9> 1인당 자동차 등록대수

(단위 : 대)

연도	자동차수	인구수	1인당 자동차수	비 고
2010	30,208	80,394	0.38	
2011	30,994	78,346	0.40	
2012	31,999	78,150	0.41	
2013	32,900	78,643	0.42	
2014	33,563	78,184	0.43	

주) 해남군 통계연보(2015)



<그림 2-6> 해남 자동차수 증가 추이



3. 문화 · 관광 현황

1) 해남군 문화 · 관광 현황

(1) 해남군 지역자원 현황

- 해남군은 3면이 바다와 접해있는 아름다운 리아스식 해안, 기암괴석 등이 전역에 펼쳐져 있고 해안을 중심으로 해수욕장 등이 발달됨
- 두륜산 도립공원과 북쪽의 가학산 능선을 따라 이뤄진 산악지형을 중심으로 산악형 관광자원이 형성되어 있고 우항리 해안지역에서 발굴된 공룡화석지를 중심으로 박물관이 있으며, 간척사업으로 생긴 고천암에 철새 도래지가 조성되어 있음
- 해남은 산과 해변이 다양하게 분포하고 있으며, 땅끝과 우항리 공룡 화석지 등 지질(Geology)관광은 타 지역과 차별화되는 자원임

<표 2-10> 해남군 관광자원 현황

구 분	관광자원 현황
산	▪ 갈두산, 달마산, 두륜산, 금강산, 가학산, 주작산, 병풍산
휴양림	▪ 가학산 휴양림
해변·해안	▪ 땅끝맨섬, 송호 해수욕장, 사구미해수욕장, 송평해수욕장, 증도, 땅끝길, 울돌목, 오시아노해변, 고천암(철새도래지), 고천암 갈대밭, 임하도, 형제바위
공원·박물관	▪ 땅끝조각공원, 땅끝해양 자연사박물관, 명량대첩 기념공원, 우항리 공룡테마파크, 우항리 조류생태관, 공룡박물관, 두륜산 도립공원



- 명량대첩 승전지인 우수영에는 우수영관광지와 유스호스텔이 조성되어 있으며 산, 계곡, 유원지 등이 다수 형성되어 전국적으로도 청정하고 우수한 자연관광 자원을 보유하고 있는 지역임

<표 2-11> 해남군 관광자원 현황2

구 분	관광지 현황
땅끝 관광지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 땅끝전망대, 모노레일카, 갈두산봉수대, 땅끝탑, 땅끝오토캠핑카, 황토나라테마촌, 사구미해수욕장, 송호해수욕장, 땅끝조각공원, 해양자연사박물관 등
두륜산 도립공원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대흥사 대웅보전, 천불전, 표충사, 북미륵암과 남미륵암, 만일암, 일지암과 초의선사가 유명 ▪ 두륜산 케이블카
달마산	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 멀리서 보면 마치 긴 공룡의 등을 연상시키기는 산등성이의 온갖 기암괴석으로 인해 미황사를 뒤로한 산이 수십폭의 병풍을 펼치고 있는 듯함 ▪ 통일신라시대 때 창건되었던 사찰이며 불교의 해로유일설을 뒷받침하는 창건설화가 전해오며 미황사 괘불, 부도전, 도솔암이 유명
우수영 관광지	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 전남 해남군 문내면 학동리에 위치한 명량대첩공원은 임진왜란 3대 수군대첩지의 한곳으로 이순신이 대승리를 이룬 명량대첩을 기념하기 위해 건립 ▪ 임진왜란 7년 전쟁을 종식시킨 결정적인 계기를 마련한 곳으로 당시 최후의 교두보였던 울돌목을 성지화하기 위하여 세운 기념공원임 ▪ 바다가 운다고 해 명량이라 이름되기도 하는 울돌목은 해남군 우수영과 진도군 녹진사이를 잇는 가장 협소한 해협으로 넓이가 325m, 가장 깊은 곳의 수심이 20m, 유속이 11.5노트에 달해 굴곡이 심한 암초사이를 소용돌이 치는 급류가 흐르고 있으며 이러한 빠른 물길이 암초에 부딪쳐 튕겨져 나오는 바다소리가 20리 밖까지도 들린다고 함



(2) 지정문화재 현황

□ 해남군은 총 71개의 지정문화재 보유하고 있음

- ◆ 국가지정문화재(34) : 국보(2), 보물(17), 사적(5), 명승(2), 천연기념물(4), 중요민속자료(2), 중요무형문화재(1), 등록문화재(1)
- ◆ 도지정문화재(37) : 유형문화재(9), 무형문화재(3), 기념물(14), 민속자료(1), 문화재자료(10)
- ◆ 해남군의 대표적인 무형문화유산인 강강술래가 2009년에 세계무형문화유산에 등재되었음

<표 2-12> 해남군 역사·문화자원 현황

구 분	역사·문화자원 현황
국보	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 윤두서자화상, 해남대흥사 북미륵암 마애여래좌상
보물	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 탑산사동종, 대흥사북미륵암삼층석탑, 대흥사응진전전삼층석탑, 해남윤씨가전고화첩, 윤선도 종가문적, 윤단학 노비허여문기 및 입안, 명량대첩비, 미황사대웅전, 미황사 응진당, 미황사괘불탱, 대흥사 서산대사부도, 서산대사유물, 대흥사 금동관음보살좌상, 대흥사 영산회괘불탱, 서산대사 행초정선사가록, 서동사 목조석가여래불좌상, 대흥사 천불전
사적	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해남윤씨녹우당, 해남진산리 청자요지, 윤선도유적, 해남군곡리패총, 해남대흥사
명승	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해남달마산 미황사 일원, 두륜산대흥사 일원
중요무형문화재	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 강강술래
중요민속자료	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해남유탕가옥, 해남윤두서고택
근대문화유산	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해남 구 목포구등대
천연기념물	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해남대둔산 왕벚나무 자생지, 해남연동리 비자나무 숲 ▪ 해남 우항리 공룡·익룡·새발자국 화석 산지, 해남성내리 수성송



(3) 해남군 관광자원 개발현황

- 관광자원 개발현황을 보면, 전남지역에는 국립공원 6곳, 도립공원 5곳이 지정되어 있으며, 그 중 해남군은 두륜산도립공원이 지정되어 있음

<표 2-13> 관광 개발 현황

(단위 : 개소)

구 분	전국	전남	해남
국립	21	6	-
도립	30	5	1
군립	27	-	-

주) 문화체육관광부(2015), 2015년 관광동향 연차보고서

- 관광지는 전남지역에 총 28개가 지정되었으며, 해남은 땅끝과 우수영 2곳이 지정되어 있음. 또한 관광단지는 전라남도 지역에 총 4곳이 지정되어 있으며 그 중 해남은 해남 오시아노 관광단지가 92년도에 한국관광공사에 의해 개발되어 지정되어 있음

<표 2-14> 관광자원 개발 현황

(단위 : 개소)

구분	전국	전남	해남
관광지	230	28	2
관광단지	35	4	1
관광특구	29	2	-

주) 문화체육관광부(2016), 관광지·관광단지 지정현황



- 지역 농수산물과 해남을 제대로 느낄 수 있는 5일장의 볼거리는 또 다른 매력이자 관광객의 눈길을 사로잡을 수 있는 관광자원임

<표 2-15> 해남군 5일시장 현황

시장명	장 날	소재지
해남매일시장	상설	해남군 해남읍 천변2길 15
해남읍 5일시장	1, 6일	전라남도 해남군 해남읍 중앙2로 100-2 외
월송 5일시장	4, 9일	현산면 시등리길 48-7외 2필지
산정 5일시장	2, 7일	해남군 송지면 산정 1길 33
남창 5일시장	2, 7일	해남군 북평면 달량진길 48-9외
좌일 5일시장	3, 8일	해남군 북일면 만월길 24
남리 5일시장	3, 8일	해남군 황산면 시등로 113-6외
우수영 5일시장	4, 9일	해남군 문내면 우수영로 10-13
화원 5일시장	5, 10일	해남군 화원면 청용길 15-12

- 해남군의 체험관광은 크게 템플스테이(temple stay)와 농어촌체험관광으로 나뉘며, 이들을 중심으로 체험관광이 활성화되어 있음

<표 2-16> 해남군 체험관광 현황

체험유형	체험내용
템플스테이	미황사 템플스테이, 대흥사 템플스테이
전통문화체험	명량역사체험마당, 해남우수영 강강술래체험, 우수영부녀농요
농어촌체험	땅끝해상전복체험, 사구어촌체험, 농·어촌체험, 설아다원, 녹차체험, 야생화체험, 버섯돌이체험
생태체험	대죽리 신비의바닷길 조개잡이체험, 생태갯벌체험, 염전체험, 오산어촌체험, 북평신흥 바다낚시체험, 낚시잡이(수루미등대 낙조전망대)
이색체험	술병박물관, 연날리기, 수석전시관, 울돌목 거북선체험



2) 주요 관광지 및 관광객 현황

□ 해남군내의 주요 관광지 및 휴양림 등의 방문객을 살펴보면 다음과 같음

<표 2-17> 해남군 주요관광지 방문객 추이

(단위 : 명)

구 분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
가학산자연휴양림	111,691	94,407	101,070	22,462	35,593	23,996
고산윤선도유적지	279,314	298,201	300,922	28,843	44,422	29,570
두륜산도립공원	1,268,653	1,793,098	1,795,667	-	-	-
땅끝관광지	1,492,554	2,087,539	2,065,994	154,151	344,732	175,970
우수영	703,204	759,660	761,987	45,226	91,550	45,866
우항리공룡박물관	480,021	504,491	512,846	84,670	165,914	126,467
달마사 미황사	415,188	432,155	434,990	-	-	-
사구미해수욕장	65,958	68,022	69,630	-	-	-
송평해수욕장	25,531	32,710	31,187	-	-	-
송호해수욕장	406,589	427,255	429,145	-	-	-

자료) 관광지식정보시스템, 2013년부터는 무료관광지는 집계되지 않음


□ 해남의 주요 관광지는 두륜산도립공원(대흥사)과 땅끝관광지, 그리고 우항리공룡박물관 등으로 대표될 수 있음



(1) 가학산 자연휴양림

- 전라남도 해남군 계곡면 산골길 306에 위치한 가학산 휴양림은 계곡면의 진산이며 북풍을 막아주는 해남의 수문장으로 신선의 선풍을 지닌 명산 흑석산(해발 650.3m)에 있음

<표 2-18> 가학산 자연휴양림


구 분	주 요 내 용	
위 치	▪ 해남군 계곡면 산골길 306	
구역면적	▪ 약 100ha	
유형	▪ 명산 및 휴양림	
방문객 수	▪ 총 35,593명(2014년) ▪ 최대수용인원 700명/일 ▪ 최적수용인원 450명/일	
시설현황	<ul style="list-style-type: none">▪ 숙박시설 : 7평-9동, 12평-4동, 18평(휴양관)-4개, 30평-가족관, 22평-선녀동, 22평-나무꾼동, 단체실, 야영동 2개소, 캠프장데크 13개소(데크 6개소, 주차장데크 7개소)▪ 주차시설 : 소형주차장, 대형주차장▪ 편의시설 : 관리사무소, 산림욕장, 평상, 산책로, 데크시설, 수영장, 샤워실, 야외화장실2개▪ 교육시설 : 야생화단지, 조류학습관, 원숭이가족관	
주요특징	<ul style="list-style-type: none">▪ 가학산 서쪽 해발 650m의 흑석산 능선에 있는 휴양림▪ 휴양림에서 흑석산, 가학산, 두억봉으로 가는 등산로가 있으며 각 봉우리에서 변화무쌍한 바다구름이 산을 덮는 산수화 같은 정경을 볼 수 있음▪ 사방댐으로 계곡을 막아 만든 물놀이장과 숲속의 집, 야영장, 정자, 다목적광장, 어린이놀이터, 공동취사장, 체력단련시설 등이 있음▪ 주변에 겨울철 철새도래지인 고천암호가 있고, 고산윤선도유물관이 있는 윤 고산 유적지와 한국 최대의 공룡 화석지, 땅끝 관광지, 우수영관광단지, 대흥사도립관광단지가 있음	



(2) 고산윤선도유적지

- 고산 윤선도가 54세때인 인조 18년(1640)에 머무르며 『금쇄동기』(보물 제482-2호)를 비롯한 여러 문헌들을 집필한 곳인 금쇄동과 금쇄동 안에 위치한 현산고성

<표 2-19> 고산윤선도 유적지


구 분	주 요 내 용	
위치	▪ 해남군 현산면 구시리 산181	
규모	▪ 약 149,881㎡	
유형	▪ 국가지정 문화재	
방문객 수	▪ 총 44,422명(2014년 기준)	
시설현황	▪ 금쇄동은 윤선도가 원림(園林)을 조성한 고성(固城)안과 『금쇄동기』에서 명명한 22개의 지명 등이 있으며, 윤선도가 문학적 영감을 얻기 위해 인위적으로 개척한 문학산책로로서 건물지와 연못지의 유구가 남아 있고, 금쇄동내에 위치한 현산고성(懸山固城)은 고려시대에 축성된 것으로 추정되며, 동문, 서문, 북문 등 3곳의 문지, 수구의 성곽시설과 망루지, 건물지, 제방 등의 성내시설이 남아 있음	
주요특징	▪ 고산 윤선도의 시문학 창작의 산실로서 국문학 상의 학술적인 가치뿐만 아니라 지금까지 세간에 잘 알려지지 않은 옛 성이 잘 남아 있어 문화재적 가치가 매우 큰 유적임	



(3) 땅끝 관광지

- 한반도의 최남단으로 북위 34도 17분의 해남군 송지면 갈두산 사자봉 땅 끝임

<표 2-20> 땅끝 관광지


구 분	주 요 내 용	
위치	▪ 해남군 송지면 땅끝마을길 42	
규모	▪ 약 285,000m²	
유형	▪ 관광지	
방문객 수	▪ 총 344,732명(2014년 기준)	
시설현황	<ul style="list-style-type: none">▪ 땅끝 탑, 지상 9층 지하 1층으로 2002년 재 설립된 땅끝 전망대, 땅끝 마을과 전망대를 주행하도록 2005년 12월에 개통한 모노레일 카가 있으며 오토캠핑카 및 아영장도 마련되어 있음▪ 주차시설 : 땅끝마을 회관 주차장, 땅끝모노레일 주차장	
주요특징	<ul style="list-style-type: none">▪ 땅끝은 일출과 일몰을 모두 볼 수 있는 명소로 맘섬 사이로 떠오른 일출을 찍기 위해 전국의 사진작가들이 모이는 곳임▪ 땅끝 마을에서는 주말 밤에 '땅끝마을 작은 음악회'가(5월~8월) 열리며, 10월에는 땅끝 삼치&해오름축제와 연말연시를 맞이하여 새해의 소망을 기원하는 '땅끝 해넘이&해맞이 축제'가 열림	



(4) 우수영

- 임진왜란 3대 수군대첩지의 한 곳으로 1597년 9월 충무공이 이룩한 명량대첩을 기념하고 옛 성지의 모습을 간직한 곳으로 역사의 산 교육장으로 복원하려는 뜻에서 1986년 국민관광지로 지정했고, 첫 사업으로 1990년 울돌목이 바다다 보이는 위치에 명량대첩기념공원을 조성함
- 공원에는 충무공유물전시관과 명량대첩의 활약상을 담은 영상관 및 조각상들이 배치되어 생생한 감동을 줌

<표 2-21> 우수영


구 분	주 요 내 용	
위치	▪ 해남군 문내면 관광레저로 12	
유형	▪ 지방기념물	
방문객 수	▪ 약 91,550명(2014년 기준)	
시설현황	<ul style="list-style-type: none">▪ 명량대첩을 한눈에 이해할 수 있는 기념조형물, 공원 내 충무공 유물전시관에는 명량해전에서 사용했던 천자총통, 지자총통 등이 전시돼 있고 그 때의 활약상을 담은 영상도 상영됨▪ 공원 곳곳에는 임진왜란 당시 의병과 관군들의 전투모습을 조각한 상들과 전망대, 이순신장군동상과 충무공 어록비 ('만약호남이 없었다면 나라도 없을 것이다')등이 배치되어 생생한 감동을 줌	
주요특징	<ul style="list-style-type: none">▪ 세계무형문화유산인 우수영 강강술래 체험과 지난 3월에 취향한 우수영 - 제주 간을 잇는 로얄스타호, 우수영 관광지를 한눈에 담을 수 있는 울돌목 거북선등이 우수영 관광지를 대표하고 있음	



(5) 우항리공룡박물관

- 세계 최초로 익룡, 공룡, 새 발자국이 동일 지층에서 발견된 지역이며, 우항리 공룡박물관의 테마공원 곳곳에는 초대형 공룡 조형물들이 설치돼 약 1억 년 전의 생생한 공룡시대를 재현하고 있음

<표 2-22> 우항리공룡박물관


구 분	주 요 내 용	
위치	▪ 해남군 황산면 우항리 191	
규모	▪ 약 7,930m²(건축총면적)	
유형	▪ 박물관	
방문객 수	▪ 총 165,914명(2014년 기준)	
시설현황	<ul style="list-style-type: none">▪ 화석지 내 박물관 전시실에 알로사우로스 진품화석 등 447점, 화석지 야외에 35점의 공룡조형물, 야외전시관(조각류 공룡관, 익룡·조류관, 대형초식공룡 발자국 보호각)에 조각류 공룡발자국 화석 263점, 물갈퀴새발자국 1,000여점, 익룡 발자국 443점, 별마크 달린 대형초식공룡 발자국 110점등이 전시되어 있음▪ 음성안내기(MP3) 50여대와 야외전시관 영상안내시스템 5대를 비치해두고 있으며, 화석지 매표소에서 유모차와 휠체어를 무료대여함	
주요특징	<ul style="list-style-type: none">▪ 어린이날행사, 특별전 개최 등 다양한 행사와 상설, 기획 전시 등을 연중 개최하고 있으며, 2010년 10월 60억 원을 투자하여 국내 최대 규모의 공룡테마파크를 조성하였음	



3) 해남군 축제 및 행사


(1) 해남 도심속 국화향연

<표 2-23> 해남 도심속 국화향연

구 분	주 요 내 용	
위치	<ul style="list-style-type: none">■ 해남군 남산공원 및 고인돌유적지 국화단지 일원	
기간	<ul style="list-style-type: none">■ 2015.10.22.~11.1(11일간)	
유형	<ul style="list-style-type: none">■ 축제	
주최/주관	<ul style="list-style-type: none">■ 해남군 문화관광과■ 농업기술센터	
프로그램	<ul style="list-style-type: none">■ 체험프로그램 : 국화차 시음, 압화체험, 냅킨공예, 한지공예, 고인돌 선사체험 학습마당, 국화따기, 전통놀이 등■ 대회 : 국화향연 전국사진촬영대회와 해남 ECO미술대회, 해남고인돌 전국마라톤대회, 해남 출신 서양화가 작품 특별전시회 마련	

(2) 명량대첩축제


<표 2-24> 명량대첩축제

구 분	주 요 내 용	
위치	▪ 해남군 우수영관광지, 진도군 녹진관광지 일원	
기간	▪ 2015.10.9.~10.11(3일간)	
유형	▪ 축제	
주최/주관	▪ 해남군 문화관광과 ▪ 명량대첩기념사업회	
프로그램	▪ 체험프로그램 : 고기잡기체험, 조선수군 투구, 갑옷 만들기체험, 조선시대 저잣거리 체험, 충무공 활쏘기 체험, 판옥선 체험 등 ▪ 대회 : 명량울돌목 역사교실, 해남군 디카 촬영대회, RC배틀쉽	




(3) 땅끝문화축제

<표 2-25> 땅끝문화축제

구 분	주 요 내 용	
위치	<ul style="list-style-type: none">▪ 고산윤선도유적지, 문화예술회관일원 외	
기간	<ul style="list-style-type: none">▪ 6월, 9월~10월	
유형	<ul style="list-style-type: none">▪ 축제 및 음악회	
주최/주관	<ul style="list-style-type: none">▪ 해남군 문화관광과	
프로그램	<ul style="list-style-type: none">▪ 축제 프로그램 : 고산문학축제, 김남주문학축제, 고정희문학축제, 명량역사체험마당, 땅끝음악회 등▪ 주요행사 : 해남우수영강강술래 공연, 신호연 만들기·날리기, 짬뽕 공예체험, 향토음식점운영 및 농산물 판매 등	

(4) 땅끝해넘이해맞이축제


<표 2-26> 땅끝해넘이해맞이축제

구 분	주 요 내 용	
위치	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해남군 송지면 땅끝마을길 42 	
기간	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12.31~1.1 	
유형	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 축제 	
주최/주관	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해남군 문화관광과 ▪ 땅끝해넘이해맞이축제추진위원회 	
프로그램	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 체험프로그램 : 씻김굿, 불꽃놀이, 달집태우기, 해맞이 징치기 ▪ 행사·대회 : 줄긋놀이, 송년음악회, 봉수대점화 햇불놀이 	




(5) 땅끝매화축제

<표 2-27> 땅끝매화축제

구 분	주 요 내 용	
위치	<ul style="list-style-type: none">▪ 해남군 산이면 예정리 보해매실농원 일원	
기간	<ul style="list-style-type: none">▪ 3월	
유형	<ul style="list-style-type: none">▪ 축제	
주최/주관	<ul style="list-style-type: none">▪ 해남군 문화관광과▪ 땅끝매화축제추진위원회	
프로그램	<ul style="list-style-type: none">▪ 체험프로그램 : 매화 발 보물찾기, 매화전 만들기, 봄꽃 부채만들기, 브로치만들기 체험행사 등▪ 전시·대회 : 매화꽃사진전시, 매화분재전시, 매화매실전시 등	

(6) 흑석산철쭉대제전

<표 2-28> 흑석산철쭉대제전

구 분	주 요 내 용	
위치	▪ 가학산자연휴양림 일원	
기간	▪ 5월	
유형	▪ 축제	
주최/주관	▪ 흑석산철쭉대제전추진위원회 ▪ 계곡면문화체육회	
프로그램	▪ 체험프로그램 : 떡메치기, 화전지집이, 도자기공예, 연날리기, 향토음식 나눔행사 등 ▪ 공연·행사 : 각설이품바, 평양예술단공연, 군민노래자랑 등	



4) 해남군 코스관광

(1) 당일코스

□ 1코스 관광

해남읍 ▶ ①고산윤선도유적지, 유물관(5km) ▶ ②두륜산대흥사, 일지암 (11km) ▶ ③두륜산케이블카(4km) ▶ ④달마산미황사(27km) ▶ ⑤땅끝관광지(땅끝전망대, 땅끝모노레일)(15km)

□ 2코스 관광

①우항리공룡화석지(19km) ▶ ②우수영관광지(울돌목거북선)(17km) ▶ ③고천암 철새도래지(22km)경유 ▶ ④달마산미황사(22km) ▶ ⑤땅끝관광지(땅끝전망대, 땅끝모노레일)(15km)

(2) 1박2일코스

□ 1코스 관광

우수영관광지(울돌목거북배) ▶ 우항리공룡화석지, 박물관(17km) ▶ 고산윤선도유적지(24km) ▶ 두륜산대흥사(7km) ▶ 두륜산케이블카(4km)(1박) ▶ 달마산미황사(27km) ▶ 땅끝해양사박물관(22km) ▶ 땅끝관광지(땅끝전망대, 모노레일)(9km) ▶ 중리신비의 바닷길(6km) ▶ 도솔암(8km) ▶ 고천암 철새도래지(30km)

□ 2코스 관광

해남읍 ▶ 고산윤선도 유적지(5km) ▶ 두륜산케이블카(7km) ▶ 두륜산대흥사(4km) ▶ 중리신비의 바닷길(28km) ▶ 땅끝관광지(땅끝전망대, 모노레일)(6km)(1박) ▶ 땅끝해양사박물관(8km) ▶ 달마산미황사(23km) ▶ 고천암철새도래지(23km) ▶ 우항리공룡화석지(박물관)(13km) ▶ 우수영관광지(17km) ▶ 오시아노관광단지(18km)(일몰)



Ⅲ. 사업대상지 현황 및 주민의견조사

1. 기존 규모 현황

1) 대상지 주변 현황

- 위치는 전남 해남군 삼산면 구림리 138-8번지 일원으로 총 부지면적은 18,037㎡, 현재 건축연면적 7,536.1㎡(지하3층, 지상3층)임

<표 3-1> 해남온천랜드 일원 부지현황

지번	지목	면적 (㎡)	개별 공시지가 (2016.1)	지역지역 등 지정여부	
				「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	타 법령에 따른 지역·지구 등
해남군 삼산면 구림리 138-8	대	5,900	31,000	자연환경보전지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축)	<수도법>
					- 상수원보호기타(상수원상류공장설립승인지역)
					- 도립공원(두륜산도립공원)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(공공공간)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(녹지공간)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(변전소)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(소로3-2)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(소로3-3)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(일반상가)
해남군 삼산면 구림리 138-9	임	3,127	31,000	자연환경보전지역	<자연공원법>
					- 상수원보호기타(상수원상류공장설립승인지역)
					- 도립공원(두륜산도립공원)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(녹지공간)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(변전소)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(산장)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(일반상가)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(일반여관)
					- 공원자연환경지구 ³⁾
해남군 삼산면 구림리 138-19	임	9,010	31,000	자연환경보전지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축)	산지관리법
					- 공익용산지
					- 보전산지(2013-08-01)
					수도법
					- 상수원보호기타(상수원상류공장설립승인지역)
					- 도립공원(두륜산도립공원)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(녹지공간)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(소로3-3)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(일반상가)
계		18,037			자연공원법
					- 상수원보호기타(상수원상류공장설립승인지역)
					- 도립공원(두륜산도립공원)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(녹지공간)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(소로3-3)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(일반상가)
					- 공원마을지구(공원집단지설지구)(일반여관)
					- 공원자연환경지구
					- 공익용산지

1) "상수원보호기타" 는 상수원보호구역으로 지정되지 않은 지역이지만, 상수원(취수, 정수설비등 위치)의 상류지역 일정거리내에서의 행위제한(예를 들어 수질오염을 유발하는 공장등의 설립 제한



□ 기존 시설물(주건축물) 및 창고 및 기계실 시설물 현황은 아래 표와 같음

<표 3-2> 해남온천랜드 기존시설물(주건축물) 현황

면적	5,900m ²	연면적	7,536.1m ²	건축면적	933.45m ²	용적율/연면적	2,718.24m ²
건폐율	15.82%	용적율	46.07%	층호수	0세대/0가구	주용도	숙박시설
허가일	2004.05.31	착공일	2004.07.19	사용승인일	2005.07.25	지번	138-8
주부건축물 구분	구분	층별	구조	용도	현장조사	면적(m ²)	도면
주건축물	지상	1층	철골철근콘크리트구조	기타일반숙박시설(휴게실)	찜질방	880.74	
주건축물	지상	2층	철골철근콘크리트구조	가족호텔	객실(한실18)	918.75	
주건축물	지상	3층	철골철근콘크리트구조	가족호텔	객실(양실18)	918.75	
주건축물	지하	지하1층	철골철근콘크리트구조	기타일반숙박시설(목욕탕)	황토한증막여탕	1,889.73	
주건축물	지하	지하2층	철골철근콘크리트구조	기타일반숙박시설(목욕탕)	프론트남탕	1,624.95	
주건축물	지하	지하3층	철골철근콘크리트구조	기타일반숙박시설(보일러실, 전기수전실, 주차장)	주차장기계실	1,303.18	
계						7,536.1	

<표 3-3> 해남온천랜드 기존시설물(부속건물) 현황

지번	층별	구조	용도	건물면적
삼산면 구림리 138-8	단층	판넬조판넬지붕	창고 및 기계실	37.30m ² (11.28평)

등)을 위한 구역으로 공장설립 승인지역이라함은 설립제한지역보다 조금 완화된 지역을 의미함

- 2) 「자연공원법」에 의하면 공원관리청은 자연공원을 효과적으로 보전하고 이용하기 위하여 공원자연보존지구, 공원자연환경지구, 공원마을지구, 공원문화유산지구의 용도지구를 공원계획으로 결정하고 있다. 이 가운데 공원마을지구는 마을이 형성된 지역으로서 주민생활을 유지하는데 필요한 지역이다.
- 3) 공원자연보존지구의 완충공간으로 보전할 필요가 있는 지역으로서 「자연공원법」에 따라 공원계획으로 결정·고시한 지구를 말한다. 공원자연환경지구는 「자연공원법」에 의한 용도지구의 하나에 해당한다.



2) 대상지 시설현황



실외 외관 전경



실외 입구 안내판



야외 물놀이장



야외 물놀이장



주차장 외부전경



케이블카에서 본 전경

<그림 3-1 > 기존시설물(주건축물) 외부 전경



지하 1층



지하 1층



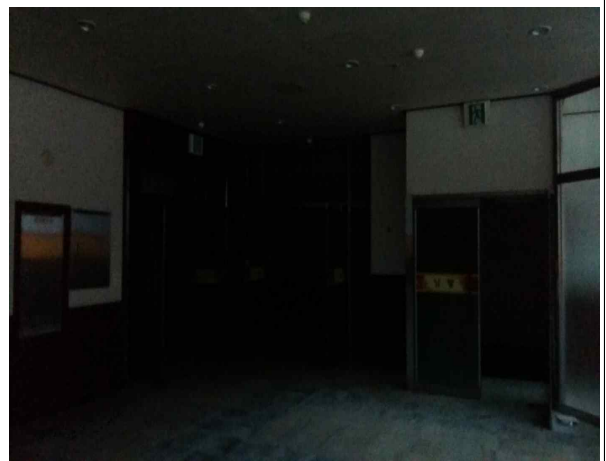
지하 1층



지하 2층



지하 2층



지하 2층

<그림 3-2 > 기존시설물(주건축물) 내부 전경



Ⅲ. 사업대상지 현황 및 주민의견조사



지상 1층



지상 1층



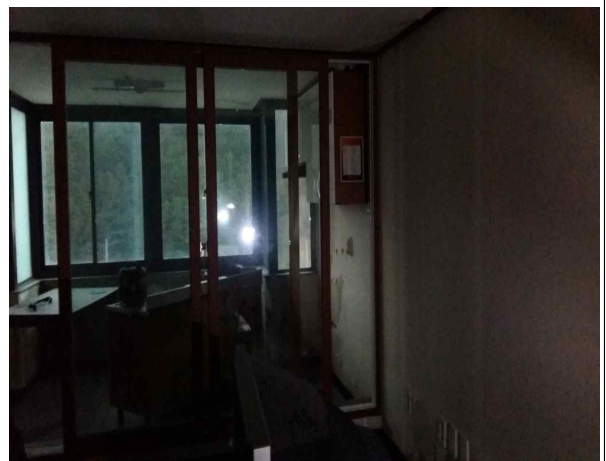
지상 1층



지상 2층



지상 2층



지상 3층

<그림 3-3 > 기존시설물(주건축물) 내부 전경



<그림 3-4> 해남온천랜드 주변 전경



<그림 3-5> 해남 온천랜드 일원 현장 답사





3) 대상지 주변 문화재 현황

- 층고 제한 현황 및 제한과 관련, 현 해남 온천랜드가 입지한 삼산면 구림리 138-8 일원은 아래 기준과 같이 『사적 제508호 해남대흥사, 명승 제66호 두륜산대흥사일원 주변 현상변경허용기준』에 의한 4구역에 해당함

<표 3-4> 사적 제508호 해남대흥사일원 주변 현상변경허용기준

구 분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕 (10:3 이상)
1 구 역	○ 보존구역	
2 구 역	○ 최고높이 8m이하	○ 최고높이 12m이하
3 구 역	○ 최고높이 11m이하	○ 최고높이 15m이하
4 구 역	○ 최고높이 17m이하	○ 최고높이 21m이하
공통사항	○ 기존 시설물 범위 내 개·재축은 허용 ○ 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 이와 유사한 것을 포함한 높이로 한다.	

국가지정문화재 주변
현상변경허용기준

사적 제508호
해남대흥사

명승 제66호
두륜산대흥사일원

전라남도 해남군
삼산면 구림리 794 외

범 례

국가지정문화재
연속지적
100 ~ 500(m)

[허용기준구역]

1구역
2구역
3구역
4구역

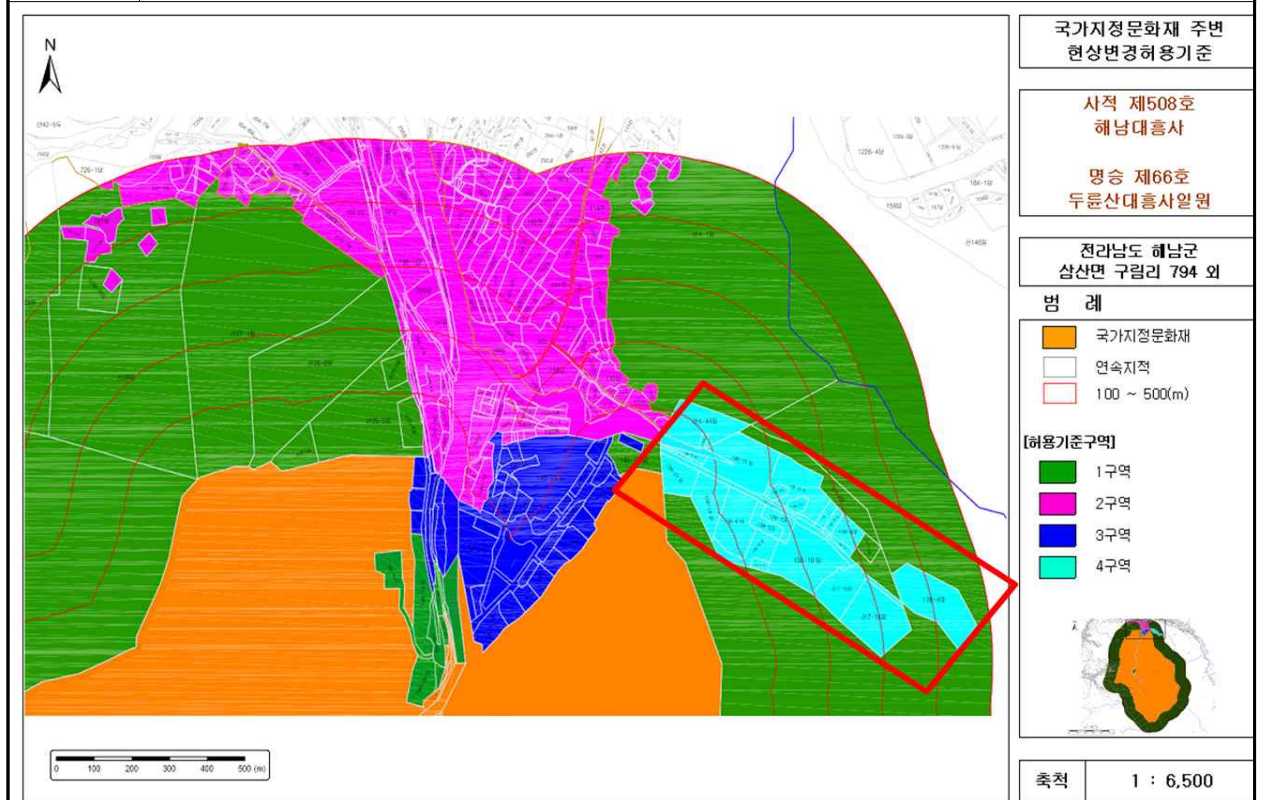
축척 1 : 6,500

본 도면은 실제현황과 차이가 있을 수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 벽적 외 타 용도의 사용을 금합니다.



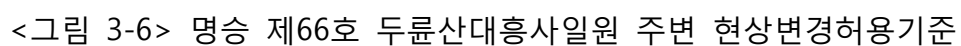
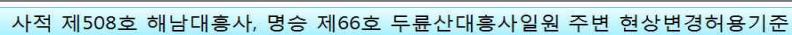
<표 3-5> 사적 제508호 해남대흥사일원 주변 현상변경허용기준

구 분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕 (10:3 이상)
1 구 역	○ 보존구역	
2 구 역	○ 최고높이 8m이하	○ 최고높이 12m이하
3 구 역	○ 최고높이 11m이하	○ 최고높이 15m이하
4 구 역	○ 최고높이 17m이하	○ 최고높이 21m이하
공통사항	○ 기존 시설물 범위 내 개.재축은 허용 ○ 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 이와 유사한 것을 포함한 높이로 한다.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을 수 있으므로 중보하 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바람, 목적 외 타 용도의 사용을 금합니다.

- 삼산면 구림리 138-8 일원 검토 -





4) 대상지 주변시설 개선사항

(1) 시설이용자 측면의 불편사항

- 시설주변의 이용자 측면에서 바라본 불편한점과 개선에 대한 의견을 살펴보면 다음과 같음
 - ◆ 해남 대륜산과 두륜산 이정표 등 관광지의 명칭에 대한 혼용으로 인한 이용자들의 혼선 유발 초래



<그림 3-7> 대상지 주변 안내간판의 명칭 혼선

- ◆ 대내외 홍보자료의 대상지 명칭 불일치
 - 시설물 상호 혼용 : 두륜산온천랜드, 해남온천랜드, 해남온천관광랜드
 - 홍보물 부족(영문, 중문, 일문)

(2) 주변시설 여건 개선사항

- 교통 편의성 개선
 - ◆ 군내버스 회차(조암교~집단시설지구~케이블카)
- 동계 전지훈련장
 - ◆ 동계 전지훈련장으로 각광받고 있으나 향토음식 등 개발 미흡
 - ◆ 동계훈련 실내훈련장 및 조깅코스 등 미비



2. 주민의견조사 개요

1) 조사개요

(1) 조사대상

□ 조사시점 현재 해남읍 거주주민(관광객 제외)

(2) 조사기간

□ 2016년 1월 25일 ~ 2월 5일

(3) 조사 표본수 및 신뢰수준

□ 총 유효표본 수 : 384부

◆ 추출방법 : 인구비례 표본 추출(해남읍 및 삼산면 추가가중치 적용)

□ 표본오차 : 95% 신뢰수준 \pm 4.98%

<표 3-6> 주민조사 표본수(단위 : 명)

읍면별	계	비율	표본수
합 계	76,194	100.0%	380
해남읍	25,186	33.1%	150
삼산면	3,302	4.3%	60
화산면	3,761	4.9%	20
현산면	3,383	4.4%	20
송지면	6,910	9.1%	15
북평면	3,195	4.2%	15
북일면	2,299	3.0%	15
옥천면	3,466	4.5%	20
계곡면	2,527	3.3%	15
마산면	2,790	3.7%	10
황산면	5,857	7.7%	10
산이면	4,567	6.0%	10
문내면	4,642	6.1%	10
화원면	4,309	5.7%	10



2) 조사내용

(1) 응답자 일반현황

- ☐ 성별, 나이, 거주지역, 거주기간
- ☐ 직업, 소득

(2) 해남군 관광지 및 여행프로그램

- ☐ 해남 관광지 및 여행 프로그램
- ☐ 해남 여행의 차별화 정도
- ☐ 해남군 관광활성화를 위해 필요한 것

(3) 두륜산도립공원 관광 의견

- ☐ 두륜산도립공원 관광 장단점
- ☐ 관광프로그램 및 도입가능 시설의견

(4) 해남온천랜드 활성화 의견

- ☐ 해남온천랜드 활성화 의견
- ☐ 해남온천랜드 활성화 방법 및 형태, 중요한 점
- ☐ 해남온천랜드의 명칭

3) 조사의 설계 및 분석방법

- ☐ 조사에 사용된 설문지는 관련된 조사에 사용되었던 설문지를 기초로 작성되었으며, 초안을 통한 의견수렴과 실무부서 회의를 통해 수정의 과정을 거쳐 최종 완성됨
- ☐ 본 조사의 자료는 SPSS 14.0을 사용하여 분석하였으며, 크게 현황을 중심으로 빈도분석과 교차분석, 기술통계 분석을 실시하였으며, 우선순위 분석의 경우 가중치를 부여하여 점수로 환산하는 방법으로 분석하였음



3. 주민의견조사 결과

1) 응답자 일반현황

(1) 일반현황

- 해남군 거주자 384명에 대한 일반현황은 다음과 같으며, 50대(35.4%)와 60대(25.5%)가 가장 많은 분포를 보이고 있음

<표 3-7> 성별 및 나이

(단위 : 명, %)

구 분	성 별		전 체
	남	여	
20세~29세	8	12	5.2
30세~39세	5	5	2.6
40세~49세	26	49	19.5
50세~59세	57	79	35.4
60세~69세	53	45	25.5
70세 이상	23	22	11.7
전 체	172	212	100.0

(2) 거주 지역

- 해남군에 거주하는 군민을 대상으로 조사를 진행하였으며, 해남읍의 조사비율이 높은 특징이 있음

<표 3-8> 거주 지역

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	퍼센트	비 고
해 남 읍	154	40.1	
계 곡 면	15	3.9	
마 산 면	10	2.6	
문 내 면	10	2.6	
북 일 면	15	3.9	
북 평 면	15	3.9	
산 이 면	10	2.6	
삼 산 면	60	15.6	
송 지 면	15	3.9	
옥 천 면	20	5.2	
현 산 면	20	5.2	
화 산 면	20	5.2	
화 원 면	10	2.6	
항 산 면	10	2.6	
합 계	384	100.0	



(3) 거주기간

- 응답자의 해남 거주기간을 살펴보면 7년 이상(95.6%)이 대부분을 차지하고 있음

<표 3-9> 거주기간

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	퍼센트	비 고
1년~2년 이하	2	0.5	
3년~4년 이하	9	2.3	
5년~6년 이하	6	1.6	
7년 이상	367	95.6	
합계	384	100.0	

(4) 응답자의 직업 및 월평균 소득

<표 3-10> 직업

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	퍼센트	비 고
농업 임업 축산업	48	12.5	
자영업(상가 매점)	173	45.1	
사무직(회사원, 공무원 등)	60	15.6	
주부	60	15.6	
학생	14	3.6	
기타	29	7.6	
합계	384	100.0	

<표 3-11> 가계 소득

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	퍼센트	비 고
100만원 미만	24	6.3	
100만원~199만원	73	19.0	
200만원~299만원	177	46.1	
300만원 이상	110	28.6	
합계	384	100.0	



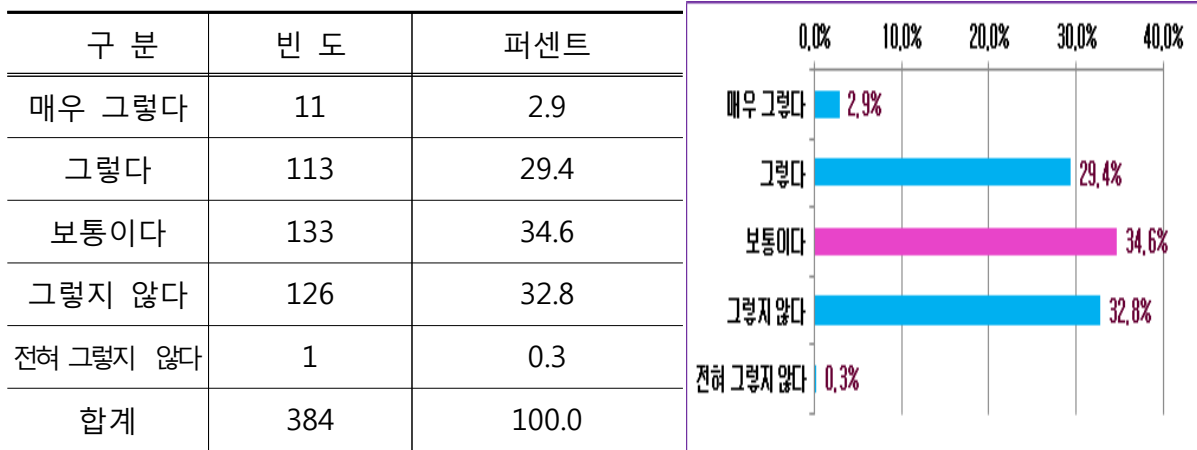
2) 해남군 관광지 및 여행 프로그램

(1) 해남군 관광여행지 충분도

- 해남군이 여행객에게 알릴만한 관광지가 충분하다고 생각하는지에 대한 대답으로 충분하지 않다라는 응답이 조금 더 많았음

<표 3-12> 해남군 관광여행지 충분도

(단위 : 명, %)

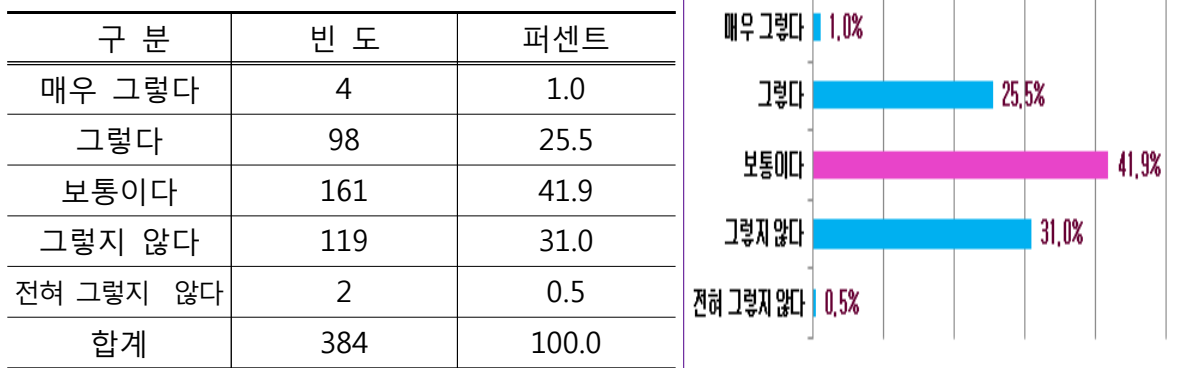


(2) 해남군 관광여행지 차별화

- 해남군 관광여행이 다른지역에 비해 차별화가 된다고 생각하시는데 대한 것으로 차별화되지 않다고 생각하는 대답이 31.0%로 조금 더 높게 나타났음

<표 3-13> 해남군 관광여행지 차별화

(단위 : 명, %)





(3) 해남군 여행프로그램 다양성

- 해남군 여행프로그램의 다양성 부분에 있어서도 그렇지 않다는 응답이 그렇다는 응답보다 약간 더 많이 나타났음

<표 3-14> 해남군 여행프로그램 다양성

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	퍼센트	비 고
매우 그렇다	4	1.0	
그렇다	98	25.5	
보통이다	161	41.9	
그렇지 않다	119	31.0	
전혀 그렇지 않다	2	0.5	
합계	384	100.0	

3) 두륜산도립공원의 관광에 대한 의견

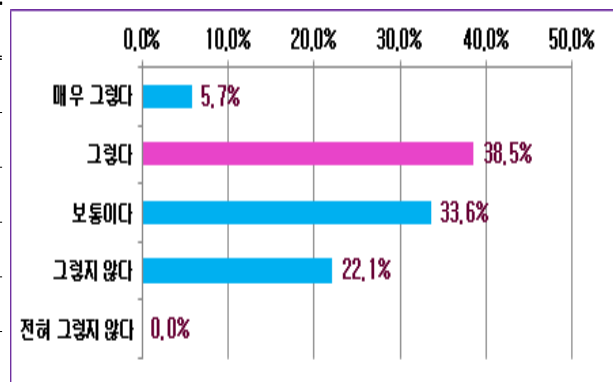
(1) 두륜산도립공원 차별화

- 해남군 두륜산도립공원 일원이 기존의 다른지역에 비해 차별화 되는지에 대해서는 차별화 된다는 의견이 38.5%로 높게 나타났음

<표 3-15> 두륜산도립공원 차별화

(단위 : 명, %)

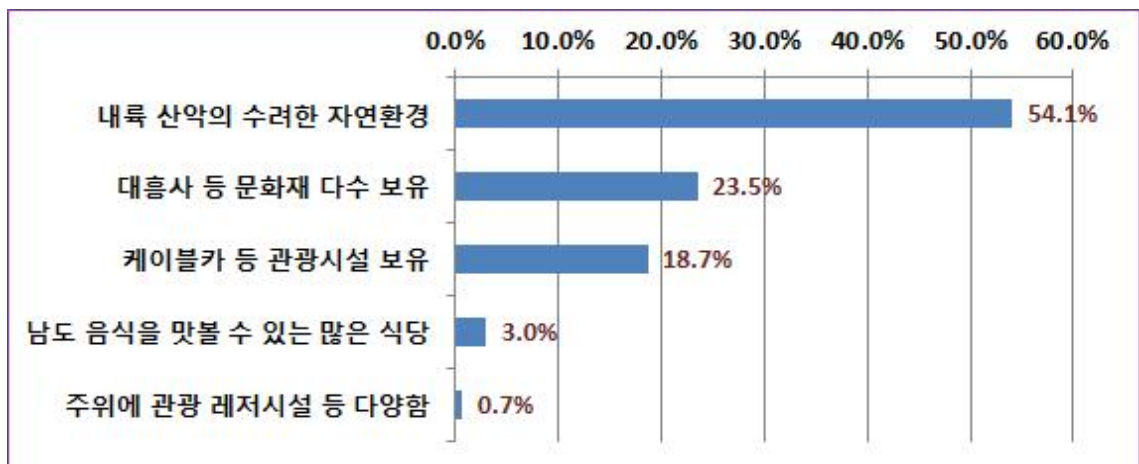
구 분	빈 도	퍼센트
매우 그렇다	22	5.7
그렇다	148	38.5
보통이다	129	33.6
그렇지 않다	85	22.1
전혀 그렇지 않다	0	0.0
합계	384	100.0





(2) 두륜산도립공원 장점

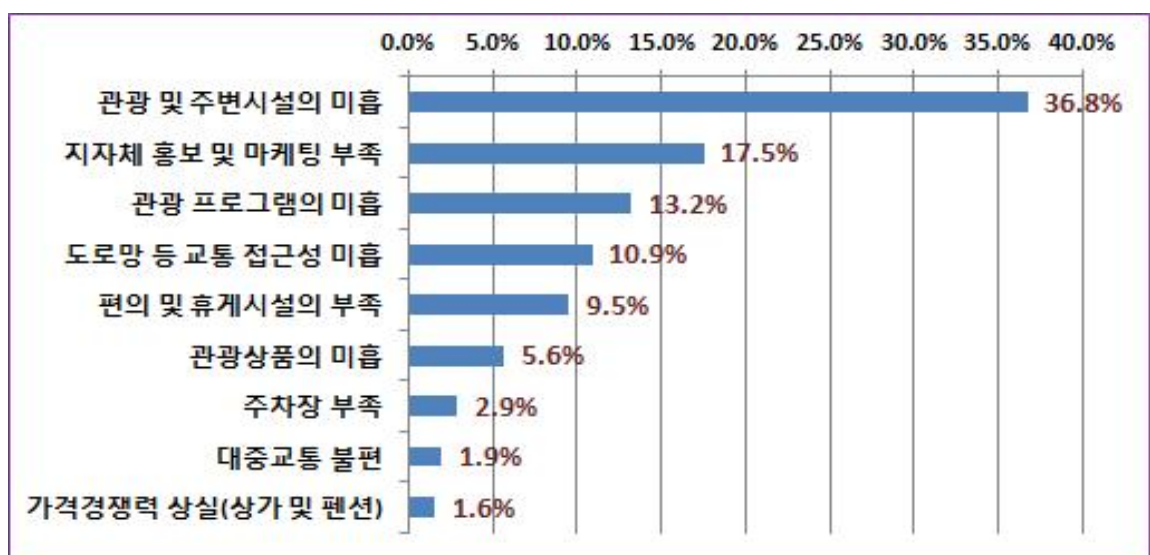
- 두륜산도립공원의 장점에 대한 의견으로 복수응답을 통해 분석한 결과를 보면, 수려한 자연환경이 54.1%로 가장 많았고, 대흥사 등 문화재 다수보유 등이 23.5%로 나타났음



<그림 3-8> 두륜산도립공원의 장점

(3) 두륜산도립공원 단점

- 두륜산도립공원의 단점에 대한 의견을 복수응답을 통해 분석한 결과, 관광 및 주변시설의 미흡이 36.8%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음이 지자체 홍보 및 마케팅 부족(17.5%), 관광 프로그램 미흡(13.2%) 등의 순으로 나타났음

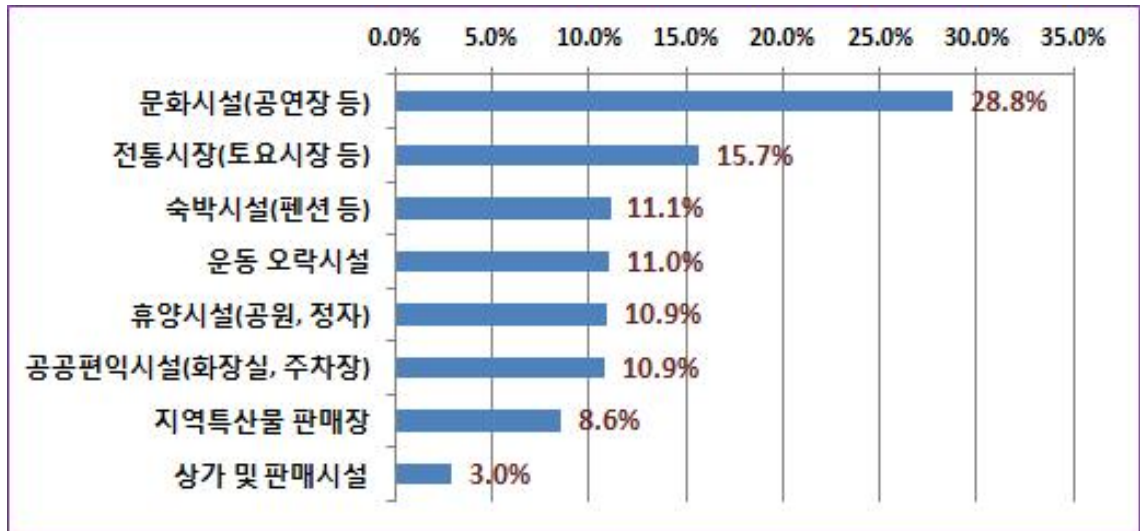


<그림 3-9> 두륜산도립공원의 단점



(4) 두륜산도립공원 도입 가능시설

- 두륜산도립공원 도입 가능시설을 우선순위의 가중치를 통해 분석해 본 결과, 문화시설(공연장 등) 응답이 28.8%로 가장 많았음



<그림 3-10> 두륜산도립공원의 도입가능시설(우선순위 분석)

<표 3-16> 두륜산도립공원 도입 가능시설 - 우선순위

(단위 : 명, 점)

구 분	1순위	2순위	환산 점수	퍼센트	최종 순위
문화시설(공연장 등)	107	118	332.0	28.8%	1
숙박시설(펜션 등)	54	73	181.0	15.7%	2
휴양시설(공원, 정자)	52	21	128.0	11.1%	3
전통시장(토요시장 등)	43	41	127.0	11.0%	
공공편익시설(화장실, 주차장)	57	12	125.0	10.9%	
운동 오락시설	38	52	116.0	10.9%	
지역특산물 판매장	20	59	99.0	8.6%	
상가 및 판매시설	13	8	34.0	3.0%	
합계	384	384	1,152	100.0	

주) 환산점수=1순위×2+ 2순위×1



4) 온천랜드 활성화 방안

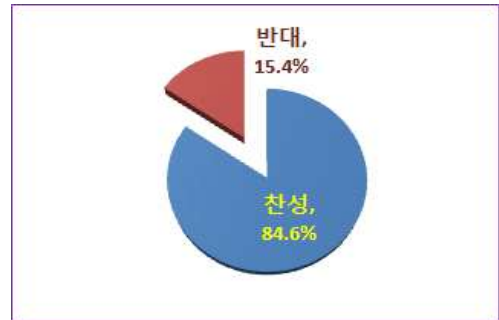
(1) 온천랜드 활성화 찬성여부

- 해남온천랜드의 활성화에 대해서는 주민의 대부분(84.6%)이 찬성하고 있는 것으로 나타났다

<표 3-17> 온천랜드 활성화 찬성여부

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	퍼센트
찬성	325	84.6
반대	59	15.4
합계	384	100.0



(2) 거주지별 온천랜드 활성화 찬성여부

- 해남읍의 경우 조사대상의 약 80%의 주민이 온천랜드 개발에 찬성하였으며, 삼산면 주민들은 모두 찬성의견을 표현하였음

<표 3-18> 거주지별 찬성여부

(단위 : 명, %)

구 분	찬 성		반 대		비 고
	빈 도	퍼센트	빈 도	퍼센트	
해 남 읍	123	79.9	31	20.1	
계 곡 면	5	33.3	10	66.7	
마 산 면	10	100.0	-	-	
문 내 면	7	70.0	3	30.0	
북 일 면	15	100.0	-	-	
북 평 면	15	100.0	-	-	
산 이 면	7	70.0	3	30.0	
삼 산 면	60	100.0	-	-	
송 지 면	15	100.0	-	-	
옥 천 면	13	65.0	7	35.0	
현 산 면	20	100.0	-	-	
화 산 면	20	100.0	-	-	
화 원 면	7	70.0	3	30.0	
황 산 면	8	80.0	2	20.0	
합 계	325	84.6	59	15.4	



(3) 온천랜드 활성화 방법 및 형태

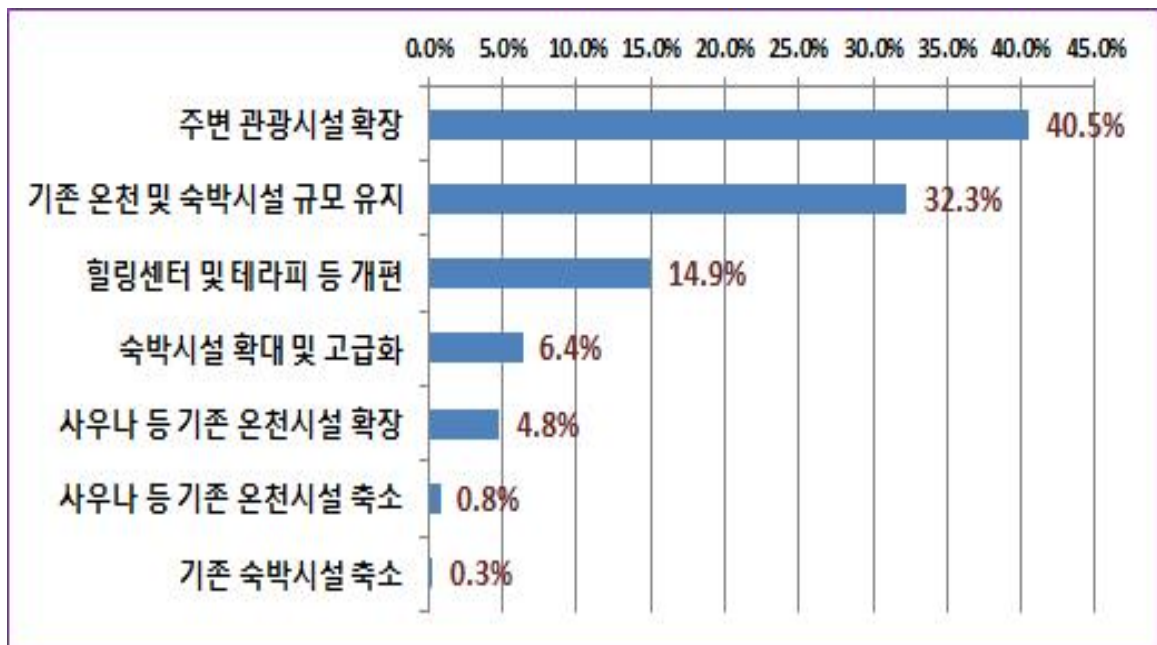
- 온천랜드 활성화 방법으로 해남군에서 전체를 인수하여 개발하자는 의견이 약 80%로 나타났음

<표 3-19> 온천랜드 활성화 방법

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	퍼센트	비 고
해남군 전체 인수·개발	306	79.7	
기존 소유자 개발 유도	12	3.1	
기타	8	2.1	
무응답	58	15.1	
합계	384	100.0	

- 온천랜드의 활성화 형태로는 주변 관광시설을 확장(40.5%)하되 기존 온천 및 숙박시설의 규모를 유지하자는 의견(32.3%)이 주류를 이루고 있음



<그림 3-11> 온천랜드 활성화 형태의견



(4) 온천랜드 활성화시 가장 중요한 것

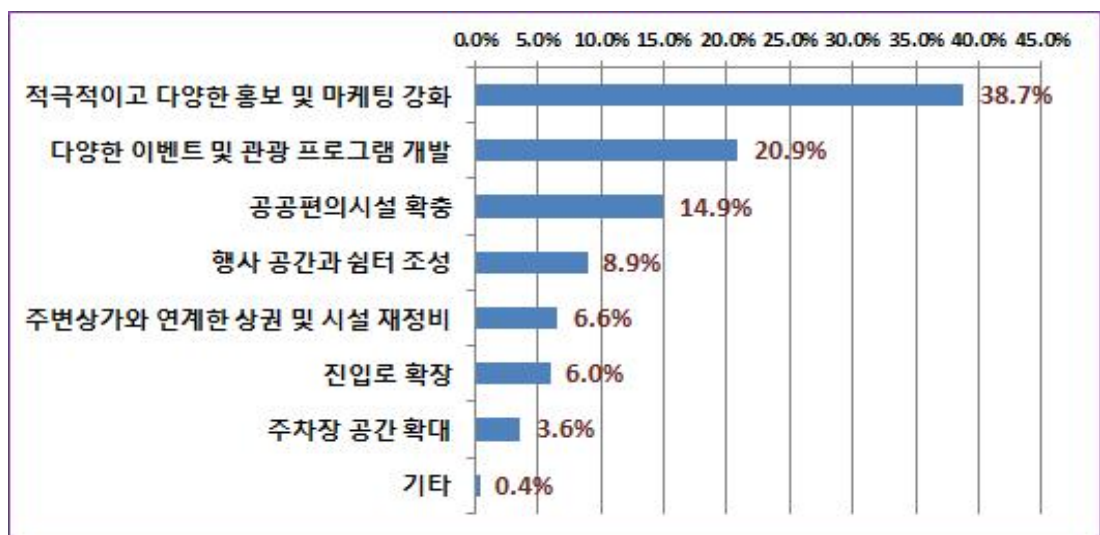
- 온천랜드의 활성화시 가장 중요한 것은 무엇이라고 생각하는지에 대한 응답으로 38.7%가 적극적이고 다양한 홍보 및 마케팅이 필요하다는 것이었고, 다음으로 다양한 이벤트 및 관광프로그램의 개발이 중요하다고 (20.9%)로 나타났음

<표 3-20> 온천랜드 활성화 가장 중요한 것-복수응답

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	퍼센트	비 고
적극적이고 다양한 홍보 및 마케팅 강화	182	38.7	
다양한 이벤트 및 관광 프로그램 개발	98	20.9	
공공편의시설 확충	70	14.9	
행사 공간과 쉼터 조성	42	8.9	
주변상가와 연계한 상권 및 시설 재정비	31	6.6	
진입로 확장	28	6.0	
주차장 공간 확대	17	3.6	
기 타	2	0.4	
합 계	470	100.0	

주) 빈도는 응답1과 응답2를 더한 값임



<그림 3-12> 온천랜드 활성화시 가장 중요한 것



(5) 온천랜드 명칭

- 온천랜드 명칭에 대한 의견에서는 기존의 해남온천랜드 이름을 유지하자는 의견이 65.1%로 나타났다

<표 3-21> 온천랜드 명칭

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	퍼센트	비 고
기존 해남온천랜드 유지	250	65.1	
새로운 브랜드 개발	75	19.5	
무응답	59	15.4	
합계	384	100.0	

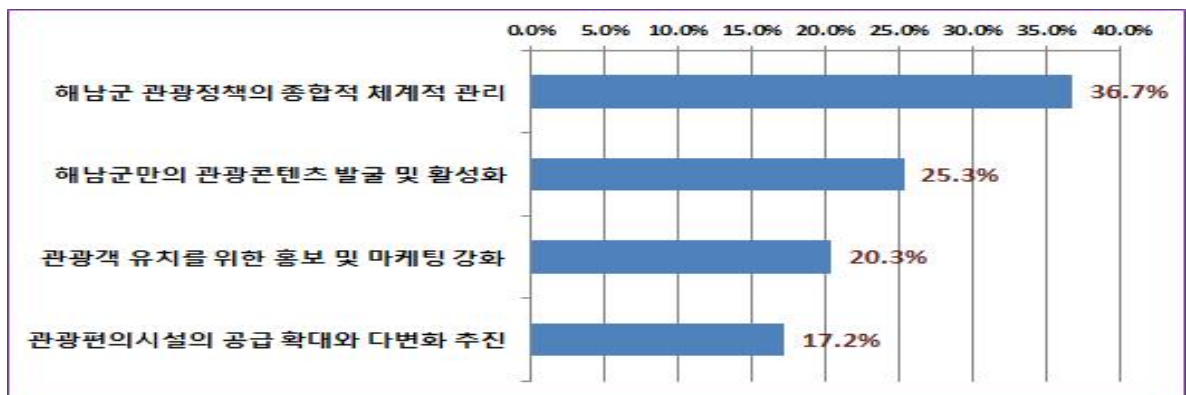
(6) 해남군 관광활성화를 위해 필요한 것

- 해남관광활성화를 위해서는 관광정책의 종합적·체계적관리가 필요하다는 응답이 36.7%로 나타났다

<표 3-22> 해남군 관광활성화를 위해 필요한 것

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	퍼센트	비 고
해남군 관광정책의 종합적 체계적 관리	141	36.7	
해남군만의 관광콘텐츠 발굴 및 활성화	97	25.3	
관광객 유치를 위한 홍보 및 마케팅 강화	78	20.3	
관광편의시설의 공급 확대와 다변화 추진	66	17.2	
무응답	2	0.5	
합계	384	100.0	



<그림 3-13> 해남군 관광활성화를 위해 필요한 것



(7) 온천랜드에 대한 기타의견

- 해남온천랜드에 대한 기타의견으로 거리가 멀어 다니기 불편하다는 의견이 32.9%, 군에서 인수하여 운영하는 것은 예산낭비라는 반대의견이 15.3%로 나타났다

<표 3-23> 온천랜드에 대한 기타의견

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	퍼센트	비 고
거리가 멀어 다니기 불편	28	32.9	
군에서 인수하여 운영하는 것은 예산낭비임	13	15.3	
온천랜드 물이 좋으므로 활성화 방안 마련 시급	9	10.6	
명칭변경 필요(해남온천, 두륜산 온천 등)	8	9.4	
미로공원 개장 반대	5	5.9	
65세 이상 무료운영 검토 및 저렴한 가격 운영 필요	4	4.7	
대흥사의 볼거리와 먹을거리 특성화 필요	3	3.5	
내부시설 재정비 요망	3	3.5	
두륜산 관광화 및 주변관광지 연계 활용방안	3	3.5	
상인들이 불친절하고 음식값 비쌌	2	2.4	
주변환경 정비 및 케이블카 연계 마케팅 강화	2	2.4	
운영자를 경영전문인으로 하였으면 좋겠음	1	1.2	
쿠폰활용한 독거노인의 상시이용 제도화	1	1.2	
대흥사와 주변 읍도로 확장 필요	1	1.2	
해남군에서 인수하여 운영 바람직	1	1.2	
전용버스운행으로 읍에서 쉽게 접근가능하게 할 필요	1	1.2	
합계	85	100.0	





IV. 관련계획 및 법규검토

1. 관련계획 검토

1) 상위관련 계획

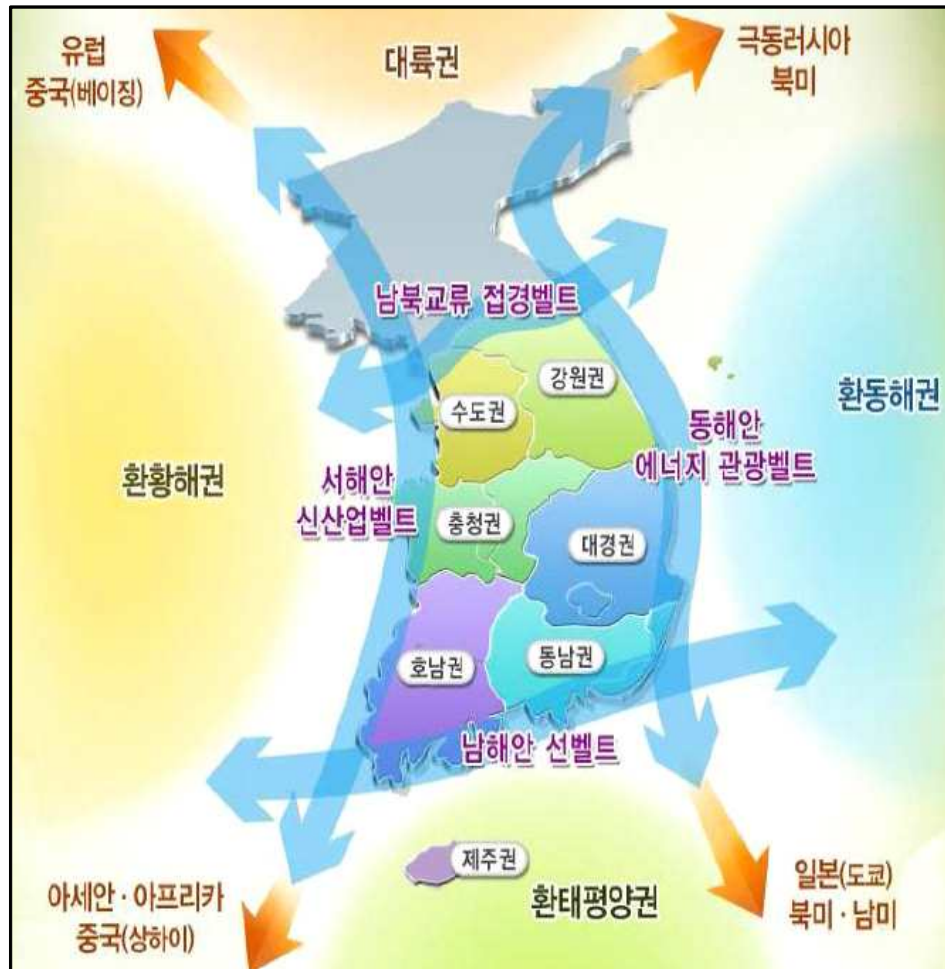
(1) 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)

가. 기본 목표 및 추진전략

- 동북아시아 중심에 위치한 한반도의 장점을 최대한 활용하고 FTA 시대의 글로벌 트렌드를 수용하여 유라시아-태평양 지역을 선도하는 글로벌 국토 실현
- 정주환경, 인프라, 산업, 문화, 복지 등 전 분야에 걸쳐 국민의 꿈을 담을 수 있는 국토공간을 조성하고, 저탄소 녹색성장의 기반을 마련하는 녹색국토 실현

<표 4-1> 기본목표 및 추진전략

기 본 목 표	추진 전략
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 경쟁력있는 통합국토 ▪ 지속가능한 친환경국토 ▪ 품격있는 매력국토 ▪ 세계로향한 열린국토 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토경쟁력제고를 위한 지역특화 및 광역적 협력강화 ▪ 자연친화적이고 안전한 국토공간 조성 ▪ 쾌적하고 문화적인 도시·주거환경 조성 ▪ 녹색교통·국토정보 통합네트워크 구축 ▪ 세계로 열린 신성장 해양국토기반 구축 ▪ 초국경적 국토경영 기반 구축



<그림 4-1> 국토계획의 기본 방향

나. 호남권 발전방향

□ 비전 : 동북아의 신산업, 문화, 관광, 물류 거점

□ 기본목표

- ◆ 녹색기술과 융합된 미래 성장산업과 전통산업 육성
- ◆ 동북아 문화·관광 거점 육성
- ◆ 선진형 물류·교통·정보망 확충
- ◆ 인재 육성 및 지식 창출 기반 강화
- ◆ 거점도시 경쟁력 강화와 매력있는 정주환경 조성



□ 관광관련 발전 방향

- ◆ 동북아 문화·해양 관광허브 및 산악 휴양 복합 리조트단지 육성
 - 광주 아시아 문화중심도시와 전주·서남해안의 전통문화를 연계하여 문화관광·교류 중심지로 육성
 - 새만금지구와 서남해안 관광레저 도시를 연계하여 동북아의 해양관광 벨트로 조성하고, 새만금 및 여수를 중심으로 동북아 해양관광허브로 육성
 - 마리나, 크루즈항 등 고급 해양레저관광기반 구축 및 항만 종합개발
 - 지리산·덕유산권을 중심으로 건강·휴양·레저·생태·교육 등이 융복합된 ‘에코테인먼트 거점’ 육성
 - 농업테마공원, 생태마을조성, 생태관광센터 설립
- ◆ 호남광역권의 녹색산업과 문화관광 중심의 특성화 및 연계 개발
 - 다양성과 차별성을 갖춘 국제 문화관광상품 개발(생활문화체험, 문화예술, 농촌생태체험 등)
 - 의료와 뷰티, 라이프케어가 융합된 신개념 휴양시설 확충
 - 익산백제문화권~김제농경문화권~고창고대선사문화권~전주전통문화도시~광주문화중심도시~영산강고대문화권~서남해안관광레저도시~지리산·덕유산·내장산 연계개발 및 추진체계 구축



(2) 전라남도 종합계획 수정계획(2012~2020)

가. 계획의 범위

- 시간적 범위 : 2012년 ~ 2020년까지
- 공간적 범위 : 도내 5시 17군을 계획대상으로 하며, 필요에 따라 인접 시·도지역을 포함

나. 계획의 기초 및 목표

- 계획의 기초 : 4권역간 연계 강화를 통한 지역통합 실현
- 계획의 목표 : 「동북아의 물류·관광·미래산업 중심」

다. 10대 추진전략

- ① 세계와 지역을 통합하는 광역교통망 확충
 - ◆ 전남 전지역의 1시간 생활권화, 수도권, 동남권과의 접근도 제고, 동북아 거점 글로벌형 개방거점기반 구축
- ② 해양입도 지향 인프라 구축
 - ◆ 해안일주도로, 연륙·연도교 확충, 도서개발 추진체계 개선, 중국·일본 관광객 유치
- ③ 7대 신도시 건설 프로젝트를 역동적 혁신성장거점으로 활용
 - ◆ 공동혁신도시, 서남해안관광레저도시, 엑스포타운, 산업교역형 기업도시, 남악신도시, 국제자유도시, 농업혁신도시
- ④ 기술혁신과 일자리를 창출하는 미래형 신산업 육성
 - ◆ 전략/특화산업 육성(BT, IT, 조선, 신소재, 신·재생에너지, 우주항공산업 진흥), 창업기반 확보와 외국인투자 촉진
- ⑤ 동북아의 해양사업대상지 광허브 조성
 - ◆ 동아시아 사업대상지 광허브 조성, 해양도서자원을 활용한 해양관광 특화
- ⑥ 한국농업을 선도하는 친환경생명복합산업 메카 육성
 - ◆ 농업을 친환경생명복합산업으로 고부가가치화, 농산어촌/낙후지역 집중 개발, 행복마을 가꾸기 사업 추진
- ⑦ 개발과 보전이 조화된 지속가능성 확보
 - ◆ 생태환경 보전, 환경오염 방지, 맑은 물의 안정적 확보
 - ◆ 갯벌, 습지 등 자연생태계 친환경적 관리



⑧ 맞춤형 복지네트워크 구축

- ◆ 생산적 복지서비스기반, 보건·의료시설, 문화·체육·교육시설 확충
- ◆ 시설과 프로그램 집적화로 효율성 제고

⑨ U-환경을 지향하는 정보전남 구현

- ◆ 시설 확충, 시스템 활용, 전자행정 구현
- ◆ 농어촌 집중 지원으로 지역간 정보격차 해소

⑩ 글로벌 인재양성을 위한 교육환경 구축

- ◆ 지역별 명문고 육성, 농촌 이주 해외여성과 자녀 교육지원
- ◆ 대도시권 사교육에 대응한 교육프로그램 운영

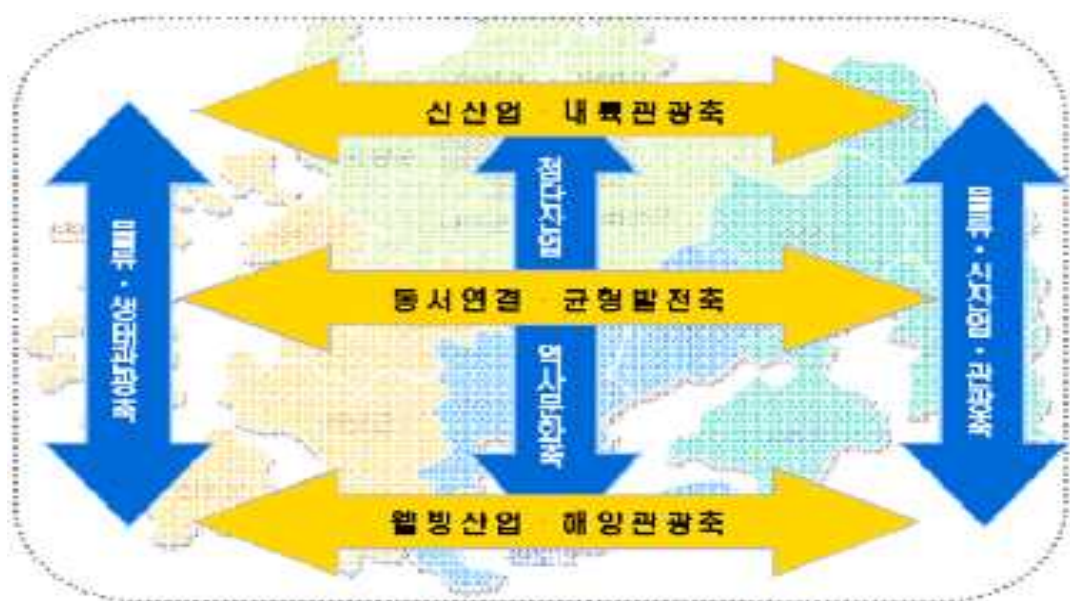
라. 지역발전 공간구조 및 지역발전축 설정

① 지역발전 공간구조

- ◆ 22개 시·군을 4대 권역으로 분류하여 권역별 특성을 살리면서 지역 내 균형발전 촉진

② 6대 지역발전축

- ◆ 권역별 개발전략의 특성화 및 상호 연계성 강화를 위해 동서 3축, 남북 3축(3×3축)의 6대 지역발전축을 설정



<그림 4-2> 지역발전축



③ 4권역별의 비전

- ◆ 광주근교권 : 대도시권 미래산업 및 전원주거 배후거점
- ◆ 동 부 권 : 환태평양권 물류 · 관광 · 미래산업 거점
- ◆ 서 남 권 : 환황해권 해양관광 · 미래산업 개방 거점
- ◆ 중 남 부 권 : 생명건강 · 웰빙산업, 해양관광 중심

<표 4-2> 국토종합수정계획과 전라남도 종합계획 수정계획 비교

구 분	제4차 국토종합계획 수정계획 (2011~2020년)	제3차 전라남도종합계획 수정계획 (2012~2020년)
기본 목표	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 상생하는 균형국토 ◆ 경쟁력 있는 개방국토 ◆ 살기 좋은 복지국토 ◆ 지속가능한 녹색국토 ◆ 번영하는 통일국토 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 동북아의 물류 · 관광 · 미래산업 중심
추진전략 및 발전방향	<ol style="list-style-type: none"> 1) 자립형 지역발전 기반의 구축 2) 동북아 시대의 국토경영과 통일기반 조성 3) 네트워크형 인프라 구축 4) 아름답고 인간적인 정주환경 조성 5) 지속가능한 국토 및 자원 관리 6) 분권형 국토계획 및 집행체계 구축 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 국토균형발전을 촉진하는 공간구조로의 개편과 정비 ◆ 미래첨단산업 육성과 전통산업 구조고도화로 지역경쟁력 강화 ◆ 신해양 관광, 문화클러스터 구축 ◆ 국제물류 · 교역거점 기반 및 교통 · 정보통신망의 구축 ◆ 친환경 농수산물 생산기지화와 생태환경의 보전 ◆ 생활 · 복지의 선진화와 지역개발 거버넌스 체계의 구축 	<ol style="list-style-type: none"> 1) 세계와 지역을 통합하는 광역교통망 확충 2) 해양입도 지향 인프라 구축 3) 7대 신도시 건설 프로젝트를 역동적 혁신성장거점으로 활용 4) 기술혁신과 일자리를 창출하는 미래형 신산업 육성 5) 동북아의 해양사업대상지 광허브 조성 6) 한국농업을 선도하는 친환경 생명복합산업 메카 육성 7) 개발과 보전이 조화된 지속 가능성 확보 8) 맞춤형 복지네트워크 구축 9) U-환경을 지향하는 정보 전남 구현 10) 글로벌 인재양성을 위한 교육환경 구축



(3) 제3차 관광개발기본계획(2012~2021)

가. 비전 및 개발전략

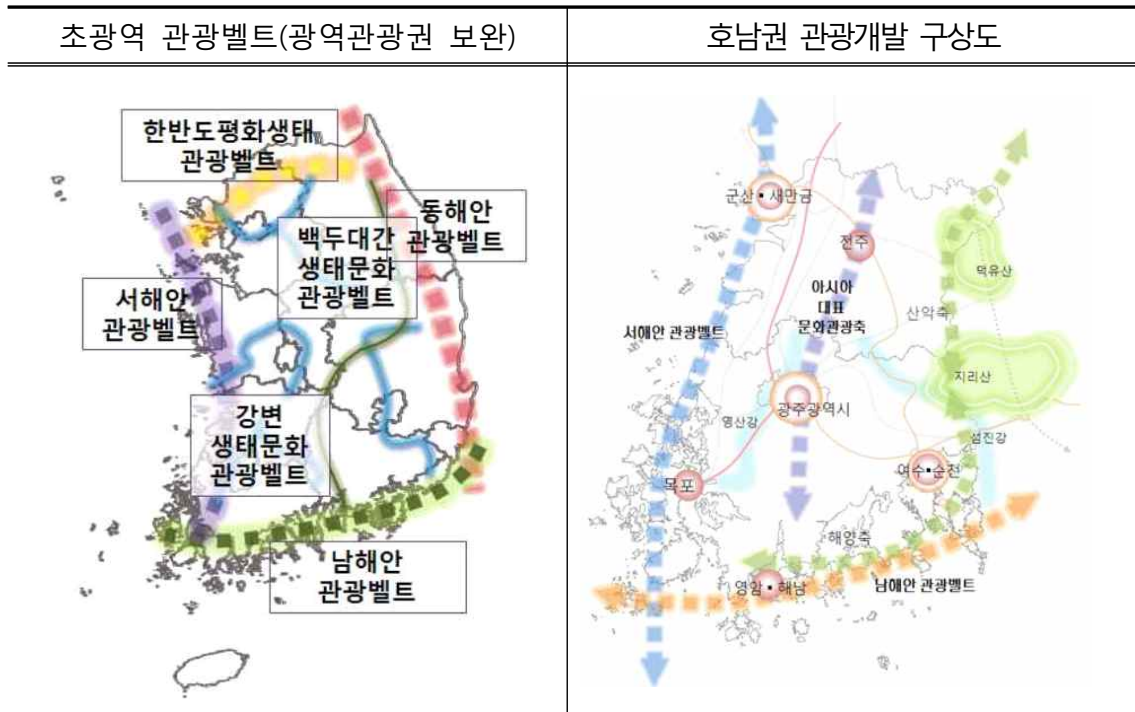
□ 비전 : 글로벌 녹색한국을 선도하는 품격있는 선진관광

<표 4-3> 기본목표 및 추진전략

계 획 목 표	개 발 전 략
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 한국문화가 생동하는 창조관광 ▪ 관광자원의 보전과 재생을 유도하는 녹색관광 ▪ 국민의 생활속에 스며드는 생활관광 ▪ 책임과 참여로 정의사회를 실천하는 공정관광 ▪ 성장동력산업으로 부가가치를 창출하는 경제관광 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 품격관광을 실현하는 관광개발 정책 효율화 ▪ 미래 환경에 대응한 명품 관광자원 확충 ▪ 문화를 통한 품격있는 한국형 창조관광 육성 ▪ 국민이 행복한 생활관광환경 조성 ▪ 저탄소 녹색성장을 선도하는 지속가능한 관광 확산 ▪ 관광경쟁력 제고를 위한 국제협력 강화

□ 권역 설정

- ◆ 16개 시·도, 광역경제권, 초광역 개발권 등 변화하는 행정 위계를 반영한 ‘다층적 지역관광발전 전략’을 도입
 - 시·도 관광권과 더불어 5+2 광역경제권을 관광권역으로 수용
 - 초광역 관광벨트 설정으로 계획권역을 기능적으로 연계·보완



<그림 4-3> 제3차 관광개발기본계획 권역 설정

□ 호남 관광권

- ◆ 목표 : 아시아를 대표하는 문화관광 중추지역
- ◆ 전략
 - 전통과 현대문화가 조화된 아시아 대표 문화관광축 설정
 - 새만금·서남해안을 연계, 국제수준의 해양관광명소 육성
 - 해양, 산악, 수변을 연계한 생태체험관광기반구축
 - 호남 고유의 문화관광자원 브랜드화
- ◆ 발전방향
 - 내륙문화와 도서문화를 연계하는 아시아 대표 문화관광축 설정
 - 국제수준의 해양관광명소
 - 해양(서남해안), 산악(지리산, 덕유산), 수변(영산강, 섬진강)을 연계한 생태체험관광 기반 구축
 - 호남고유의 문화관광자원 브랜드화



<표 4-4> 제3차 관광개발기본계획 호남권 개발전략

권역	비전	전략
광주광역시	느끼고 싶은 문화예술 관광도시	<ul style="list-style-type: none"> 아시아문화중심도시 사업 및 비엔날레를 연계, 아시아 대표 문화관광도시로 육성 광주천 리버워크 등 관광명소 및 자연생태지역을 연계한 생태관광루트 개발
전라남도	남도문화와 해양·섬관광의 중심	<ul style="list-style-type: none"> 다도해상국립공원과 서남해안 기업도시를 활용한 해양·레저관광 기반 조성 영산강·섬진강 등 수변자원과 전통문화를 연계한 명품관광자원개발 여수엑스포, 영암 F1 경기대회 등의 성공적 개최로 전남권의 국제화 추진

(4) 제5차 전남권 관광개발계획(2012~2021)

□ 비전 : 동북아, 생태 해양관광 중심지 전남

□ 목표

- ◆ 해양전남 : 해안, 섬, 갯벌이 어우러진 해양휴양관광지대 조성
- ◆ 녹색전남 : 청정자연으로 녹색의 힘이 느껴지는 생태관광 추구
- ◆ 건강전남 : 남도의 맛, 온화한 기후와 복·융복합화를 통한 관광 테마화
- ◆ 생활전남 : 고향의 정, 삶이 풍요로운 한국인의 고향같은 생활관광지

□ 추진전략

- ◆ 해양·섬자원의 휴양 여가지대 기반조성, 저탄소형 녹색관광특화 및 콘텐츠 강화, 지역간 협력 네트워크 구축, 향토자원의 융복합화를 통한 지역활성화, 역사문화자원의 관광매력 증진

□ 권역설정

- ◆ 광주근교권, 동부권, 서남권, 중남부권으로 구분하며, 해남은 광주 근교권에 속함



<표 4-5> 제5차 전남권 관광개발계획 권역별 개발전략

권역	개발방향	목표
광주 근교권	대도시권의 건강·체험·휴 양형 관광지 조성	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대도시 주변의 도시민 휴식 및 휴양기능강화 ▪ 도시근교의 전원형 주거와 친환경농업의 관광자 원화개발
동부권	메가 이벤트를 활용한 국제적 종합 해양관광거점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2012여수세계박람회, 2013순천만국제정원박람회 를 연계한 관광기반구축 ▪ 남해안관광의 중심거점으로써 종합휴양관광지대 조성
서남권	다도해·해양관 광·역사문화교 류거점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 환황해경제권을 선도하는 국제교류 중심지 ▪ 해양관광자원과 역사문화자원이 어우러진 국제휴 양레저지역 ▪ 친환경 해양관광기반구축과 대중국 및 일본 관광 교류기반 거점
중남부권	남해안권 생명 웰빙관광의 거점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 청정, 농수산물을 활용한 건강관광산업 육성개발 ▪ 남도문화자원을 활용한 해양과 전통문화 관광 클 러스터 구축 ▪ 개발과 보전이 조화된 전원생태형 관광지대 조성 ▪ 남도의 기후와 자연환경을 활용한 건강형 관광휴 양시설 조성



□ 관광개발 사업계획

<표 4-6> 제5차 전남권 관광개발계획 권역별 개발전략

전략추진과제	과제	지역	세부사업
해양·섬자원의 휴양·여가지대 조성	1. 테마섬개발	진도	조도 전망의섬
		신안	사파리 아일랜드
		여수	생태의 섬 사도, 낭도
		신안	홍도/흑산도 해양생태공원 조성
	2. 해양휴양레저 기반구축	신안	다이아몬드 아일랜드 해양레저단지조성
		완도권	고급형 해양레포츠지대 조성
		여수, 목포	남해안 국제 크루즈기반 조성
		목포, 함평 등	남해안 거점 마리나 조성
저탄소형 녹색관광 특화 및 콘텐츠 강화	3. 저탄소형 생태·문화길 조성	해남군	해남 물 테마파크 조성
		영암군	영산강 에코문화체험 블루웨이 조성
		영광~부산	건강문화생태회랑 조성
		순천 등	갯벌생태관광탐방로 조성
	4. 녹색관광명소 기반조성	장흥 등	득량만권 청정휴양관광벨트 사업
		곡성	지리산권 에코빌리지 조성
		함평 등	에코센터건립
		순천	2013 순천만 국제정원박람회
		순천	자연생태공원 기반 조성
		순천	폐염전 생태복원사업
		순천	폐염전 생태복원사업
지역간 연계 협력 네트워크 구축	5. 강, 숲, 갯길 연계	광양 등	남해안 동서화합 경관길 조성
		영광, 함평	남도갯길 생태탐방로 조성
		순천, 해남 등	남도 오백리 역사숲길 조성
		나주, 해남 등	영산강 History Tour
	6. 장수테마연계를 통한 협력 강화	완도, 신안 등	슬로시티 연계 관광개발
		순창, 담양 등	구곡순담 장수페스티벌
향토자원의 복·융합화를 통한 지역활성화	7. 남도음식의 테마화	나주	음식문화의 거리 조성
		무안	유기농 음식치료단지
	8. 슬로우 라이프 활성화	보성	차문화관광휴양지대
		신안, 완도 등	슬로시티 관광자원화 사업
		해남, 순천	슬로푸드 산사체류단지
	9. 친환경 헬스케어 특화	장성	축령산 의료휴양관광벨리 조성
		장흥	한방헬스케어지구
		고흥, 보성	해수욕차스파치료단지
		광양, 영암	명상수련헬스케어단지
	10. 지역전략 관광산업육성	해남	만연산지구 헬스케어체험장조성
		고흥	나로우주공원조성
		장흥	사상의학 체험랜드 조성
		해남	승마파크랜드 조성
역사문화자원의 관광매력증진	11. 역사테마의 명소 화	고흥	국제청소년 우주항공 캠핑장건설
		완도	■ 세계해양 영웅공원
		해남	■ 명량대첩테마공간
		진도	■ 명량대첩 승전광장 조성
	12. 문화관광 체험시 설의 확대	곡성	■ 임란의병 체험시설 조성
		해남, 완도 등	■ 한스타일 체험단지
		진도	■ 어촌문화체험단지
		강진	■ 청자엑스포
		강진	■ 전통예술 및 문학체험단지
		담양	■ 가사문학창작벨트 조성



2) 해남군 2025 중장기발전계획(2015년~2025년)

(1) 계획의 비전

- 비전 : 희망이 숨쉬는 에코폴리스 해남

(2) 계획의 목표 및 기본방향

□ 목표 및 기본방향

- ◆ 활력 있고 매력 있는 지속가능한 해남
- ◆ 농수산업 경쟁력 강화로 지역경제 활력 제고
- ◆ 삶의 질을 향상시키는 지역경제 활성화
- ◆ 안전하고 편리한 교통·물류망 조성
- ◆ 고부가가치 융복합 관광산업 육성 및 삶이 행복한 문화체육 활성화
- ◆ 행복하고 안정된 생활환경 및 군민중심 보건복지서비스
- ◆ 청정한 자연환경 보전 및 풍수재해 안전망 구축
- ◆ 자연역사문화가 융합된 매력도시 해남

(3) 계획의 부문별 추진전략

□ 관광분야 부문별 추진전략

- ◆ 중장기 관광브랜드 육성(“치유여행 일번지, 땅끝 해남”)
- ◆ 오감만족 고품격 치유여행상품 개발
- ◆ 리모델링을 통한 관광명소 가치 혁신
- ◆ 지역문화를 체험하는 생활관광거점 육성
- ◆ 6차 산업을 선도하는 농촌체험여행 육성
- ◆ 경쟁력 있는 지역브랜드 축제 육성
- ◆ 중국인 관광객 유치 마케팅 강화
- ◆ 주민참여형 문화예술기반 조성



(4) 세부사업 발전 구상

□ 치유여행 일번지, “땅끝 해남” 중장기 관광브랜드 육성

- ◆ 해남군을 방문하는 관광객을 유치하고 오래 체류하면서 소비를 하도록 유도하는 것과 관광자원 등을 연계한 관광마케팅이 중요
- ◆ 치유여행을 상징하는 거점관광지 및 대표 관광상품을 개발
- ◆ 치유음식 상품화 및 민박 브랜드 개발
- ◆ 대홍사지구 치유관광거점조성 등 치유여행을 상징할 수 있는 장소와 상품을 연차적으로 개발
- ◆ 구체적인 이미지를 제공할 수 있는 관광상품과 축제 및 이벤트 연계
- ◆ 치유를 테마로 한 민박·펜션·숙박시설을 연계한 해남 치유민박브랜드 개발

□ 땅끝 해남, 브랜드축제 개발 및 개최

- ◆ 치유관광 1번지, 땅끝 해남에 걸맞는 대표축제 개발
- ◆ 체험마을 및 민간조직의 육성 등을 통한 농촌축제 개최 역량 강화
- ◆ 대홍사지구 치유휴양단지와 연계한 치유티어링축제 개발
- ◆ 축제음식, 힐링 프로그램 등을 연계한 축제 개발
- ◆ 해남의 전통문화와 독특한 주제를 배경으로 한 지역축제 개발
- ◆ 대홍사, 윤선도 유적, 해남읍을 연계한 공간범위 설정 및 축제개발

□ 중국관광객 유치기반 조성

- ◆ 무안공항을 통해 입국하는 중국인 관광객이 2015년 이후 급증하고 있고 무안공항으로부터 해남 대홍사까지 약 90km(1시간20분 거리)의 거리로 접근성 양호함
- ◆ 산이면 황조리에 위치한 ‘황조별묘’는 중국인 관광자원으로 잠재력이 있으며, 대홍사 등 사찰문화에 대한 친근한 이미지가 강점임



<그림 4-4> 해남군 산이면에 위치한 황조별묘

- ◆ 중국관련 유적지의 관광자원화로 중국인 관광객 유치기반 조성
- ◆ 중국관련 관광인프라 확충 및 주요 관광지의 중국관광객 유치기반 조성
- ◆ 무안공항과 연계한 중국관광객 대상 관광코스 개발
 - 우수영-공룡박물관-황조별묘-고산유적-대흥사-케이블카-땅끝전망탑
- ◆ 2015년 무안공항이 제주 환승공항으로 지정됨에 따라 120시간 동안 주변지역 관광이 가능해짐에 따라 중국인 관광객이 향후 크게 증가할 것으로 전망됨
- ◆ 전라남도, 한국관광공사 등 유관기관과 연계한 중국내 PR 및 관광객 유치 마케팅 추진
- ◆ 안내표지판 및 중국어 안내자료 발간, 문화관광해설사(중국어) 양성 필요
- ◆ 마을역사관을 겸한 한국과 중국간 교류의 역사를 전시하는 공간확보와 한중역사교류사 전시공간, 방문객안내센터 등 주요시설 확충



□ 대홍사지구 치유관광거점 조성사업

○ 현황 및 필요성

- ◆ 해남은 휴양과 치유에 최적의 자연조건을 갖추고 있으며, 땅끝이라는 정체성이 여운과 희망을 주기 때문에 힐링의 최적장소로 각광받고 있음
- ◆ 대홍사지구는 역사문화와 두륜산의 풍부한 산림, 다채로운 음식자원을 보유하고 있으며, 주변 숙박시설은 동계 전지훈련지로 적합함
- ◆ 대홍사 템플스테이 및 대홍사선체험센터와 연계하여 치유여행 일번지, 땅끝해남을 대표하는 치유관광거점 개발 필요

○ 사업세부내용

- ◆ 관광지 리모델링을 통한 치유거점 확보(스파 및 트레킹 코스 등)
- ◆ 해남온천랜드의 리모델링을 통해 치유센터 조성하는 방안 검토
- ◆ 약초와 불교음식을 활용한 치유음식을 개발하고 힐링푸드 명소로 거듭날 수 있도록 마케팅 전략 수립
- ◆ 대홍사 일대 녹차밭 명소화 및 다도체험이 가능하도록 하며, 각종 지역특산물을 연계한 힐링상품 개발 필요
- ◆ 스포츠휴양리조트로 개발하여 가족여행객을 위한 소규모 테마시설, 성인을 위한 요가 및 테라피, 약초와 허브 등을 활용한 웰빙프로그램 개발 및 전문 인력 확보
- ◆ 관광객을 위한 휴양시설 뿐만 아니라 지역주민의 휴양시설로서 활용될 수 있도록 시설개선 및 관련 프로그램 개발

○ 기대효과

- ◆ 치유와 지역농업, 역사와 문화를 연계한 융복합관광지 조성으로 지역 활성화에 기여
- ◆ 해남군 치유여행 및 휴양거점으로 자리매김



2. 관련법규 검토

1) 상위관련 법률 검토방향

- 해남온천랜드의 개발과 관련하여 토지이용관련법과 관광사업 관련법, 개발규제 관련법, 행·재정 관련 주요 법규 등을 검토함
- 세부 검토 법규로는 입지에 관련하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 관광개발에 관련하여 관광진흥법 등 시설개발에 필요한 관련법들을 검토할 필요가 있음
- 국토의 이용·개발 및 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 관하여 필요한 사항을 정함으로써 공공복리 증진과 국민의 삶의 질 향상을 목적으로 제정됨
- 관광시설, 관광지, 관광단지 등 관광·문화시설과 관련된 전반적인 개발여건에 대한 내용이 포함되어 있음
- 관광숙박시설, 유원시설, 관광객이용시설업 등 관광사업의 종류와 주요 등록기준에 대한 내용이 명시되어 있어, 향후 해당 시설 도입을 위해서는 세부 기준에 대한 검토가 필요함
- 도입하고자 하는 관광자원별로 적용받는 법규가 상이함으로 이에 부합하는 적절한 법규 검토가 필요함. 현재 계획 중인 시설과 향후 개발이 가능한 시설을 중심으로 개별시설 구성에 따른 법규를 검토함



<표 4-7> 힐링센터 개발 관련 법규

구 분	법 제	관 련 법 규
지역개발	국토개발	국가균형발전특별법(제34조제2항), 국토기본법, 국토의 계획및이용에관한법률, 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법, 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률
	관광개발	관광기본법, 관광진흥법, 관광숙박시설지원등에관한특별법
	농산어촌휴양시설	농업·농촌기본법시행령, 농지법, 산림기본법, 농어촌정비법, 농어촌발전특별조치법, 임업및산촌진흥촉진에관한법률, 자연공원법, 도시공원법
환경보전	환경보존	자연환경보전법, 자연공원법, 대기환경보전법
	역사·문화자원보존	문화재보호법
	영향평가	환경정책기본법, 환경·교통·재해등에관한영향평가법
도입시설 인 허 가	공중위생	공중위생법
행·재정 지원	행정지원	지방자치, 사회간접자본시설에대한민간투자법, 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률, 지방소도시육성지원법
	재정지원	공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률
	토지세제	개발이익환수에관한법률, 지방세법, 농어촌특별세법

주) 법제처 국가법령정보센터, 2016



2) 상위관련 법률 및 법규

(1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

- 개발 수준이 낮은 지역 또는 지역 간 균형개발 촉진을 위하여 실질적인 지역개발 실천 수단의 일환으로 사용되고 있는 지역개발 관련 법규를 검토함

<표 4-8> 지역개발 관련 법규

법제	법령명	주요내용
국토개발	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 ⁴⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 제1조(목적) 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다. • 제2조(기반시설) 기반시설중 교통시설의 도로, 주차장 • 제35조(도시계획시설의 설치·관리) 도시지역 및 지구단위계획외의 지역에서 기반시설을 설치하고자 하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 사업구역내의 기반시설(테마파크 및 각종 체험시설 등)
	국토기본법 ⁵⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 제3조 (국토의 균형있는 발전)①국가 및 지방자치단체는 각 지역이 특성에 따라 개성있게 발전하고, 자립적인 경쟁력을 갖추도록 함으로써 국민 모두가 안정되고 편리한 삶을 누릴 수 있는 국토여건을 조성하여야 한다. ②국가 및 지방자치단체는 수도권과 비수도권, 도시와 농촌·산촌·어촌, 대도시와 중소도시간의 균형있는 발전을 이룩하고, 생활여건이 현저히 뒤떨어진 지역이 발전할 수 있는 기반을 구축하여야 한다. ③국가 및 지방자치단체는 지역간의 교류협력을 촉진시키고 이를 체계적으로 지원함으로써 지역간의 화합과 공동번영을 도모하여야 한다.

4) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령[법률 제27299호, 시행 2016.7.1]

5) 국토기본법[법률 제12738호, 시행 2015.6.4]



<표 4-9> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

구 분	주 요 내 용	비 고
도시관리계획의 입안	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안하는 때에는 도시관리계획도서(계획도 및 계획조서)와 이를 보조하는 계획설명서를 작성 	제25조
도시관리계획의 결정	<ul style="list-style-type: none"> 시·도지사는 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 이 경우 협의요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 함 시·도지사가 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함 국토해양부장관 또는 도지사는 관계 서류를 관계 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 송부하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 특별시장·광역시장은 관계 서류를 일반이 열람할 수 있도록 하여야 함 	제30조
지구단위계획의 구분	<ul style="list-style-type: none"> 제1종 지구단위계획 : 토지 이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농·산·어촌의 기능을 증진하며, 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립하는 계획 제2종 지구단위계획 : 계획관리지역이나 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발하거나 관리하기 위하여 용도지역의 건축물, 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획 	제49조
지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정함 	제50조
지구단위계획의 내용	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 환경관리계획 또는 경관계획 교통처리계획 	제52조

(2) 관광진흥법⁶⁾

- 관광숙박시설, 유원시설, 관광객이용시설업 등 관광사업의 종류와 주요 등록기준에 대한 내용이 명시되어 있어, 향후 해당 시설의 재개장을 위해서는 세부 기준에 대한 검토가 필요함

<표 4-10> 관광지 조성 관련 법규 검토

구 분	검토 내용
관광지의 지정 (법 제52조)	<ul style="list-style-type: none"> · 관광지 및 관광단지는 문화체육관광부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 신청에 의하여 시·도지사가 지정함 · 시·도지사가 관광지등을 지정하려면 사전에 문화체육관광부장관 및 관계 행정기관의 장과 협의하여야 함 (계획관리지역은 예외)
조성계획의 수립 등 (법 제54조)	<ul style="list-style-type: none"> · 관광지등을 관할하는 시장·군수·구청장은 조성계획을 작성하여 시·도지사의 승인을 받아야 함 · 시·도지사는 조성계획을 승인하거나 변경승인을 하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 협의하여야 함 · 민간개발자가 관광단지를 개발하는 경우에는 제58조 제13호 및 제61조를 적용하지 아니한다. 다만, 조성계획상의 조성 대상 토지면적 중 사유지의 3분의 2이상을 취득한 경우 남은 사유지에 대하여는 그러하지 아니함 · 관광지등을 관할하는 특별자치도지사는 관계 행정기관의 장과 협의하여 조성계획을 수립하고, 조성계획을 수립한 때에는 지체 없이 이를 고시하여야 함
조성계획의 시행 (법 제55조)	<ul style="list-style-type: none"> · 조성계획을 시행하기 위한 사업은 특별한 규정이 있는 경우 외에는 조성계획의 승인을 받은 자가 행함
관광지 지정 등의 실효 및 취소 (법 제56조)	<ul style="list-style-type: none"> · 관광지등으로 지정·고시된 관광지등에 대하여 그 고시일부터 2년 이내에 조성계획의 승인신청이 없으면 그 고시일부터 2년이 지난 다음 날에 그 관광지등 지정은 효력을 상실함 · 조성계획의 효력이 상실된 관광지등에 대하여 그 조성계획의 효력이 상실된 날부터 2년 이내에 새로운 조성계획의 승인신청이 없는 경우에도 동일함 · 조성계획의 승인을 받은 관광지등 사업시행자가 조성계획의 승인고시일부터 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하면 조성계획 승인고시일부터 2년이 지난 다음 날에 그 조성계획의 승인은 효력을 상실함. · 시·도지사는 조성계획 승인을 받은 민간개발자가 사업 중단 등으로 환경·미관을 크게 해칠 경우에는 조성계획의 승인을 취소하거나 이의 개선을 명할 수 있음

6)관광진흥법(법률 제13726호, 2016. 7. 7. 시행)



- 관광사업의 종류에는 여행업, 관광숙박업, 관광객이용시설업, 국제회의업, 카지노업, 유원시설업, 관광편의시설업 등으로 분류할 수 있음

<표 4-11> 관광사업의 종류(관광진흥법 제3조)

구 분	검토 내용
여행업	· 여행자 또는 운송시설·숙박시설, 그 밖에 여행에 딸리는 시설의 경영자 등을 위하여 그 시설 이용 알선이나 계약 체결의 대리, 여행에 관한 안내, 그 밖의 여행 편의를 제공하는 업
관광숙박업	· 호텔업 / 휴양 콘도미니엄업으로 구분
관광객 이용시설업	· 관광객을 위하여 음식·운동·오락·휴양·문화·예술 또는 레저 등에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업 · 2종 이상의 시설과 관광숙박업의 시설 등을 함께 갖추어 이를 회원이나 그 밖의 관광객에게 이용하게 하는 업
국제회의업	· 대규모 관광수요를 유발하는 국제회의를 개최할 수 있는 시설을 설치·운영하거나 계획·준비·진행 등의 업무를 위탁받아 대행하는 업
기타	· 카지노업, 유원시설업, 관광편의시설업 등

<표 4-12> 관광숙박업의 등록기준

구 분	검토 내용
관광 편의 시설 업	관광 펜션 업 · 주변과 조화를 이루는 3층 이하의 건물, 객실 30실 이하일 것 · 취사/숙박설비 구비, 바비큐장, 캠프화이어장 등 1종 이상 이용시설 구비, 이용시설에 대한 외국어 안내표기 할 것
	한옥 체험 업 · 한 종류 이상의 전통문화 체험에 적합한 시설 구비 · 이용자의 불편이 없도록 욕실이나 샤워시설 등 편의시설 구비



- 도입하고자 하는 관광자원별로 적용받는 법규가 상이함으로 이에 부합하는 적절한 법규 검토가 필요함. 현재 계획 중인 시설과 향후 개발이 가능한 시설을 중심으로 개별시설 조성에 따른 법규를 검토함

<표 4-13> 도시공원 및 유원지 관련법

구분		검토 내용
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	정의 (법 제2조)	· 도시지역에서 도시자연경관을 보호하고 시민의 건강·휴양 및 정서생활을 향상시키는 데에 이바지하기 위하여 설치 또는 지정된 것
	도시공원의 종류 (법 제15조)	· 생활권공원 : 도시생활권의 기반이 되는 공원의 성격으로 설치·관리하는 공원 · 주제공원 : 생활권공원 외에 다목적으로 설치되는 공원 · 역사공원 : 도시의 역사적 장소나 시설물, 유적/유물 등을 활용하여 도시민의 휴식/교육을 목적으로 설치하는 공원
도시계획 시설의 결정/구조 및 설치기준 에 관한 규칙	유원지 (법 제56조)	· 유원지는 주로 주민의 복지향상에 기여하기 위하여 설치하는 오락과 휴양을 위한 시설을 말함
	유원지 결정 기준 (법 제57조)	· 시/군내 공지의 적절한 활용, 여가공간의 확보, 도시환경 미화, 자연환경의 보전 등의 효과를 높일 수 있도록 할 것 · 숲·계곡·호수·하천·바다 등 자연환경이 아름답고 변화가 많은 곳에 설치할 것 · 유원지의 소음권에 주거지·학교 등 평온을 요하는 지역이 포함되지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것 · 준주거지역·일반상업지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것 · 이용자가 쉽게 접근할 수 있도록 교통시설을 연결할 것 · 대규모 유원지의 경우에는 각 지역에서 쉽게 오고 갈 수 있도록 교통시설이 고속국도나 지역간 주간선도로에 쉽게 연결되도록 할 것 · 전력과 용수를 쉽게 공급받을 수 있고 자연재해의 우려가 없는 지역에 설치할 것
	유원지의 구조 및 설치기준 (법 제58조)	· 각 계층 이용자의 요구에 부응하는 다양한 시설 구비 · 연령과 성별의 구분없이 이용할 수 있는 시설을 포함할 것 · 휴양을 목적으로 하는 유원지를 제외하고는 토지이용의 효율화를 기할 수 있도록 일정지역에 시설을 집중시킬 것 · 유원지 내 도입가능한 시설 · 유희/운동/휴양/특수/위락/편익/관리시설 등



3) 행/재정 관련 주요 법규

- 지역균형 개발 및 지방중소기업, 관광사업을 지원하기 위한 근거가 관련 법률에 제시되어 있으며, 지자체는 자체 기금 마련과 국비지원을 통해 다양한 관광관련 사업을 시행할 수 있음

<표 4-14> 행·재정 관련 법규 검토

구 분		검토 내용
지역균형 개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률	민자유치 계획의 수립(법 제27조)	· 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역개발사업을 원활하게 시행하기 위하여 민간자본의 유치가 필요하다고 인정하는 경우에는 민자유치계획을 작성하여야 함 - 광역개발사업, 지구개발사업, 특정지역개발사업 등
	민자유치 사업의 지원(법 제31조)	· 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 민간개발자에게 다음과 같은 지원조치를 할 수 있음 - 공공시설에 대한 점용허가, 토지나 시설 등의 매입 업무의 대행, 민간개발자의 수익성을 보장하는 범위에서의 주변토지개발권 부여 등
지방 재정법	부담금과 교부금(법 제21조)	· 지방자치단체 또는 그 기관이 법령에 의하여 처리하여야 할 사무로서 국가와 지방자치단체 상호간에 이해관계가 있는 경우에, 그 원활한 사무처리를 위하여 국가에서 부담하지 아니하면 아니되는 경비는 국가가 전부·일부를 부담
	보조금의 교부(법 제23조)	· 국가는 시책상 필요하다고 인정되는 때 또는 지방자치단체의 재정사정상 특히 필요하다고 인정되는 때에는 예산의 범위 안에서 지방자치단체에 보조금을 교부할 수 있음
	보조금의 신청(법 제24조)	· 지방자치단체의 장이 보조금의 예산 및 관리에 관한 법률에 따라 중앙행정기관의 장에게 보조금의 예산 계상을 신청하였을 때에는 그 내용을 해당 회계연도의 전년도 5월31일 까지 안전행정부 장관에게 보고하여야 함
보조금의 관리에 관한 법률	보조금의 교부신청(법 제16조)	· 보조금의 교부를 받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조사업의 목적과 내용, 보조사업에 드는 경비, 그 밖에 필요한사항을 적은 신청서에 중앙관서의 장이 정하는 서류를 첨부하여 중앙관서의 장이 지정한 기일 내에 중앙관서의 장에게 제출함
	대상사업 및 보조율(영 제4조)	· 관광개발관련 보조금 대상사업 범위와 기준 보조율 - 숲 가꾸기 50%, 산림휴양/녹색공간조성 50%, 산림서비스 증진 50%, 문화시설 확충 및 운영 40%, 관광자원 개발 50%, 체육진흥시설 지원 30%, 청소년시설확충 70%, 지역문화산업 육성 지원 50%, 문화유산관광자원화 50%





V. 유사사례 및 사업대상 후보지 분석

1. 국내 유사시설 분석

1) 지리산온천랜드

(1) 온천 일반현황

□ 지리산 온천랜드 특징

- ◆ 2000.06.07 개장 후 2007년 10월 경영악화로 휴업
- ◆ 2011년 4월 리모델링 공사완료 후 재개장(민간사업자 주관)
- ◆ 온천관광호텔 리모델링 규모 : 135,303㎡ (사업비 약 100억원)

□ 시설 현황

- ◆ 소재지 : 전남 구례군 산동면 지리산온천로 261
- ◆ 주요시설 : 노천온천 테마파크, 대온천장, 찜질방, 부대시설 등

<표 5-1> 지리산온천랜드 시설면적

구 분	명 칭	비 고
1 층	유흥음식점, 기념품판매장, 사무실 등	
2 층	커피숍, 매점, 휴게실, 노래방 등	
3 층	수영장, 온천탕, 노천탕, 탈의실 등	
4 층	숙박시설(객실 28개)	
계	연면적 : 135,303㎡	건물연면적

<표 5-2> 지리산온천랜드 이용요금 (단위 : 원)

구 분	대온천장+테마파크	대온천장	비 고
대 인	12,000	8,000	
소 인	9,000	6,000	초등학생 이하
할 인	10,000	7,000	주중 16:00이후 및 주말 18:00이후 입장



<그림 5-1> 지리산 온천랜드 전경



2) 영광 해수온천랜드

(1) 해수온천랜드 일반현황

□ 해수온천랜드 특징

- ◆ 2004.12.21. 온천개발, 2005.9.29 온천보호구역승인 및 지정
- ◆ 해수온천 암반관정 1공(심도: 600m, 양수량: 509m³/일, 용출온도: 27.1℃, 수질: Na-Cl/나트륨 염화천, 유형: 광천)
- ◆ 성분 : 칼슘, 황산이온, 유리탄산 등의 성분이 일반 해수탕보다 다량 함유되어 있음

□ 시설 및 운영현황

- ◆ 소재지 : 전남 영광군 백수읍 해안로 950
- ◆ 주요시설 : 해수탕, 해수풀장, 주변 쉼터 등

<표 5-3> 해수온천랜드 시설면적

(단위 : m²)

구 분	명 칭	면 적	비 고
1 층	남여 탈의실, 사무실	2,047.74m ²	
2 층	남녀 해수탕, 사우나	1,631.74m ²	
3 층	음식점, 주방 등	642.58m ²	
지하 1층	보일러실 등	791.25m ²	
계		4,986.99m ²	

주) 영업시간 : 06:30~19:00(주말 20:00 까지)



<그림 5-2> 해수온천랜드 전경



V. 유사사례 및 사업대상 후보지 분석

<표 5-4> 해수온천랜드 이용요금

(단위 : 원)

구 분		이용요금	비 고
일 반	성인	7,000	
	소인	5,000	6세 이하
단 체	성인	6,000	20인 이상
	소인	4,000	
지역민	성인	5,000	
	소인	4,000	
경로자		6,000	65세 이상

(2) 해수온천랜드 인원현황

□ 운영인원 : 총 9명

<표 5-5> 영광 해수온천랜드 운영인원

(단위 : 명)

구 분		근무인원	비 고
시설관리	총괄관리	1	
	사무 및 영업	1	
	에너지분야	1	
	기능공	1	
시설운영	세탁실	1	
	식당 조리사	2	
안내/홍보	데스크안내	2	
합 계		9	



3) 보성 해수·녹차탕

(1) 해수·녹차탕 일반현황

□ 운영목적 : 지역특성에 맞는 해수·녹차탕 운영 및 경영수익 증대

□ 시설 및 운영현황

- ◆ 소재지 : 전남 보성군 회천면 우암길 24
- ◆ 주요시설 : 남·여 해수온탕, 해수냉탕, 녹차탕, 맥반석사우나 등
- ◆ 동시수용인원 : 450명

<표 5-6> 보성 해수·녹차탕 시설면적

(단위 : m²)

구 분	명 칭	면적	비 고
1 층	관리실, 기계실 등	548	로비 포함
2 층	여 탕	558	녹차탕, 사우나 등
3 층	남 탕	525	녹차탕, 사우나 등
4 층	휴게음식점	525	
계		2,156	건물연면적

- 주) 1. 운영기간 : 연중무휴
2. 운영시간 : 06:00 ~ 20:00 (총 14시간)



<그림 5-3> 보성 해수·녹차탕 전경



□ 이용요금 현황

<표 5-7> 보성 해수·녹차탕 이용요금

(단위 : 원)

구 분		이용요금	비 고
일 반	대 인	6,000	만 7세 이상
	소 인	4,000	만3세 ~ 만 7세 미만
	경로우대	4,000	65세 이상
단 체	대 인	5,000	20인 이상
	소 인	3,000	
유공자 및 장애인	대 인	4,000	국가유공자증·장애인증 소지자에 한함
	소 인	3,000	

(2) 해수·녹차탕 인원현황

□ 운영인원 : 총 10명

<표 5-8> 보성 해수·녹차탕 운영인원

(단위 : 명)

구 분		근무인원	비 고
시설관리팀	팀 장	1	숙직근무/교대
	기능직	1	
	보일러	1	
	보일러 보조	1	
안내/홍보	데스크안내	2	교 대
청소관리	청 소	4	
합 계		10	

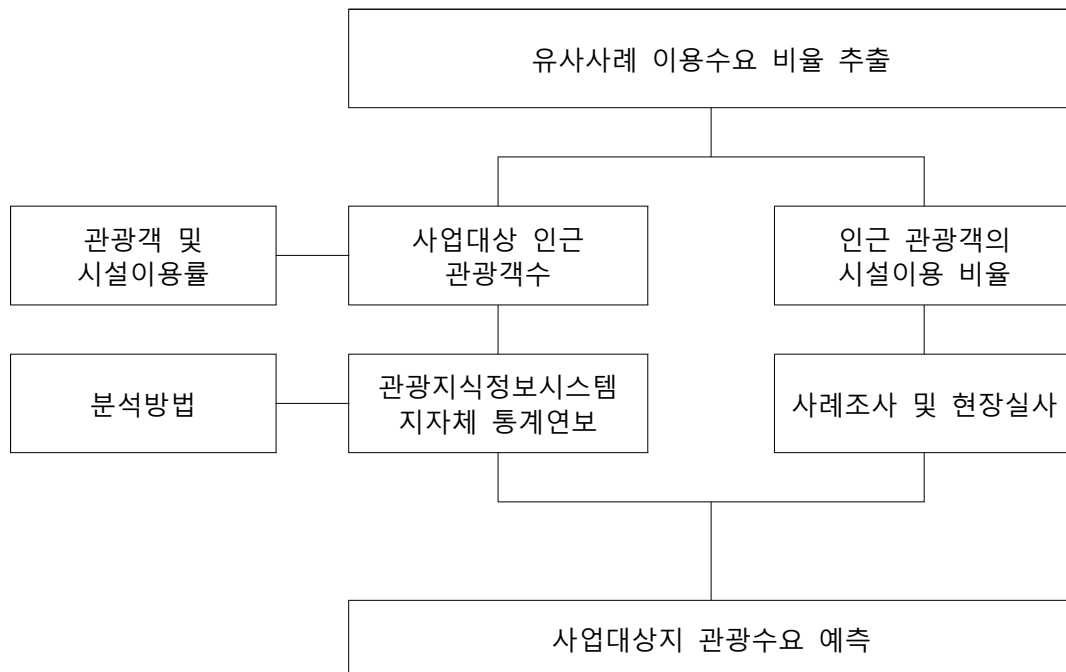


2. 관광 수요예측

1) 관광수요 추정

(1) 수요추정 기본방향

- 관광수요를 예측하는 방법에는 방문총량 및 점유율을 통한 예측, 관광객 증가율, 유사사례 추정, 공급규모 추정, 주변관광지 수요유발효과 추정 등 다양한 방법이 있음
- 본 사업에서의 관련 수요추정은 사업운영의 사업타당성 분석을 위한 기준지표로서 해남군 관광수요 및 사업대상지 인근 방문수요를 기준으로 산정하는 것이 바람직함
- 사업대상지를 방문하는 거의 대부분의 관광객은 주변 연계관광지를 이용할 것으로 가정하며, 온천랜드는 관광객 중 일정비율이 선택적으로 이용하는 것으로 가정함
- 사업기준연도의 해남군 관광수요는 관광객통계, 상위계획 등 관광객수요관련 조사자료를 기준으로 추정함
- 사업대상지의 관광수요를 추정함에 있어서 인근 관광지 방문객을 대상으로 추정하되 방문 관광객의 일정비율이 이용할 것으로 가정하여 예측하였음
- 사업으로 인한 관광수요 유발효과를 사례 등을 바탕으로 추정하였으며, 이를 사업기준연도 해남군 관광지별 관광수요에 반영하여 해남온천랜드 이용수요 추정에 기준이 되는 관광총량을 산정하였음



<그림 5-4> 사업대상지 수요예측 분석틀

- 사업대상지의 시장점유율 산정을 위해 유사사례 지자체의 관광지 방문객과 사업대상지와 유사한 관광시설 이용객수의 비율을 통해 해남온천랜드의 수요추정을 하였음

(2) 관광지 조건(주변여건 등)

- 사업대상지 주변관광지로 두륜산도립공원, 고산윤선도유적지 등이 있으며, 해남의 대표관광지인 우항리공룡박물관, 달마사 미황사, 땅끝관광지가 있음

(3) 관광객 전망

- 현재 해남온천랜드인근 두륜산케이블카와 대흥사를 찾는 관광객과 더불어 온천랜드의 활성화와 숙박시설의 고급화 등 주변관광단지 조성에 따른 볼거리 및 즐길거리가 조성되면 중국 관광객 등 휴양형 관광지를 찾는 관광객은 크게 늘어날 전망이다



(4) 해남온천랜드 이용객 추정

- 해남온천랜드의 수요를 예측하기 위해서 가장 바람직한 방법은 방문가능성이 있는 전국의 성인남녀를 모집단으로 일정한 표본을 선정하여 직접 방문여부를 질문하여 방문수요를 추정하는 것임
- 이러한 방문수요 조사의 경우, 연구기간과 예산의 제약으로 인하여 직접 설문조사를 실시하기에는 많은 어려움이 예상되어 기존의 통계자료를 바탕으로 관광객 수 및 온천랜드 이용자 수를 추정하고자 하였음
- 해남온천랜드 방문이용자 추정을 위해서 생각할 수 있는 방법은 인과모형을 이용하는 것이다. 온천랜드의 방문이용에 영향을 미치는 요인(인구, 소득, 휴가일수, 자동차 보유대수 등)을 설명변수로 하는 회귀모형을 도출하는 방법으로 할 수도 있으나 자료의 확보가 어려움
- 수요를 추정하는 데 있어서 사업대상지 인근 두륜산도립공원의 관광객 수를 기초로 하여 추정하는 것이 가장 타당하다고 판단되며, 두륜산도립공원 유료방문객의 30%가 해당 온천랜드를 방문할 것으로 산정하였음

<표 5-9> 두륜산 도립공원 유료방문객

(단위 : 명)

구 분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	평균
방문객	590,000	1,008,000	750,000	651,000	678,000	693,000	691,000	760,000	727,625

주) 두륜산 도립공원 제공 통계(유료관광객)

- 온천랜드 이용객 : 도립공원 방문객의 30.0%

◆ $727,625\text{명} \times 30.0\% = 218,288\text{명}$



3. 사업대상 후보지 분석

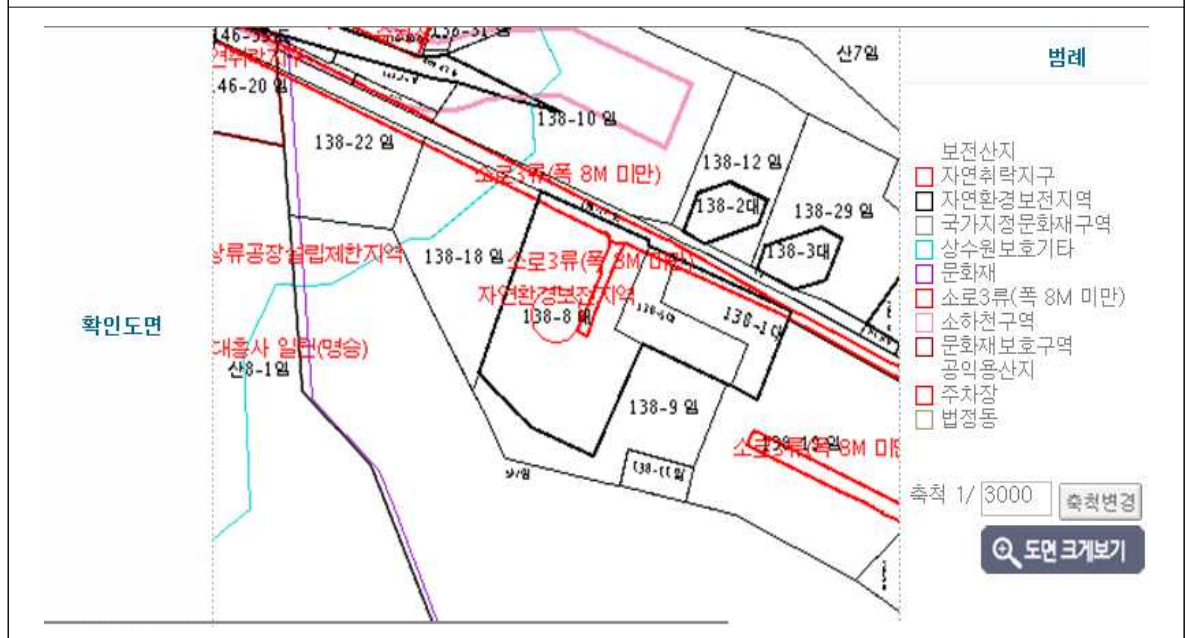
1) 우선 매입대상 후보지 분석

□ 사업관련 우선 매입대상 후보지는 다음과 같음

- ◆ 해남군 삼산면 구림리 138-8, 138-9, 138-19 총 3필지임
- ◆ 각각 지목이 대와 임야로 총 18,037㎡이며 온천이용시설설치사업에 대한 제한사항은 없음(관련내용 없음)

토 지 소 재 지		지번	지목	면적(㎡)	개별공시지가(㎡)
해남군 삼산면 구림리		138-8	대	5,900	31,000원
		138-9	임야	3,127	31,000원
		138-19	임야	9,010	31,000원
지역·지구 등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	자연환경보전지역, 소로3류(폭 8M 미만)(저축)			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	상수원보호기타, 도립공원 (두륜산도립공원), 공원마을지구, 공원자연환경지구 등			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항		-			

도 면



□ 조건별 행위제한 분석

지역·지구	가능여부	조건.제한.예외사항
도립공원	▶ 관련내용 없음	-
공원자연환경지구	▶ 관련내용 없음	-
공원집단시설지구	▶ 관련내용 없음	
자연환경보전지역	▶ 관련내용 없음	-

주 소

지번 주소 자동입력 예시) 삼성동 25 / 삼성동 20-2 / 삼성동 산 12-1

지 번 도로명

전라남도

해남군

삼산면

구림리

일반

138 - 8

토지이용 행위

온천이용시설설치사업

검색

결과열람

초기화

지역·지구	가능여부	조건·제한·예외사항
도립공원	관련내용 없음	
공원자연환경지구	관련내용 없음	
공원집단시설지구	관련내용 없음	
자연환경보전지역	관련내용 없음	





2) 추가매입 고려대상 부지

(1) 1차 추가매입 후보지

□ 사업대상지 인근 사업관련 1차 추가매입대상 후보지는 다음과 같음

- ◆ 해남군 삼산면 구림리 138-18, 138-22, 138-1, 138-5, 138-11 총 5필지임
- ◆ 각각 지목이 대와 임야로 총 11,126㎡이며 온천이용시설설치사업에 대한 제한사항은 없음(관련내용 없음)

토 지 소 재 지		지번	지목	면적(㎡)	개별공시지가(㎡)
해남군 삼산면 구림리		138-18	임야	4,162	32,600원
		138-22	임야	3,310	32,600원
		138-1	대	1,560	31,000원
		138-5	대	1,560	31,000원
		138-11	임야	534	31,000원
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	자연환경보전지역, 소로3류(폭 8M 미만)(저축)			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	상수원보호기타, 도립공원(두륜산도립공원), 공원마을지구, 공원자연환경지구 등			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항		-			

도 면

도면

범례

- 보전산지
- 자연취락지구
- 자연환경보전지역
- 국가지정문화재구역
- 상수원보호기타
- 문화재
- 소로3류(폭 8M 미만)
- 소하천구역
- 문화재보호구역
- 공익용산지
- 주차장
- 법정동

축척 1/3000 축척변경

도면 크게보기



□ 조건별 행위제한 분석

지역·지구	가능여부	조건·제한·예외사항
보전산지	▶ 관련내용 없음	-
공익용산지	▶ 관련내용 없음	-
도립공원	▶ 관련내용 없음	-
공원집단시설지구	▶ 관련내용 없음	-
자연환경보전지역	▶ 관련내용 없음	-

지 번 도로명 전라남도 해남군 삼산면 구림리 일반 138 - 18

토지이용 행위

토지이용계획확인서 열람(새창)

지역·지구	가능여부	조건·제한·예외사항
보전산지	관련내용 없음	
공익용산지	관련내용 없음	
도립공원	관련내용 없음	
공원집단시설지구	관련내용 없음	
자연환경보전지역	관련내용 없음	





(2) 2차 추가매입 후보지

□ 사업대상지 인근 사업관련 2차 추가매입대상 후보지는 다음과 같음

- ◆ 해남군 삼산면 구림리 138-3, 138-29, 138-14, 138-20, 총 4필지임
- ◆ 각각 지목이 대와 임야로 총 6,056㎡이며 온천이용시설설치사업에 대한 제한사항은 없음(관련내용 없음)

토 지 소 재 지		지번	지목	면적(㎡)	개별공시지가(㎡)
해남군 삼산면 구림리		138-3	대	699	31,000원
		138-29	임야	3,825	23,100원
		138-14	대	879	23,100원
		138-20	임야	653	23,100원
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	자연환경보전지역			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항		-			

도 면

범례

소로3류(폭 8M 미만) 보전산지

소하천구역

자연환경보전지역

법정동 공익용산지

상수원보호기타

축척 1/ 3000

축척변경

도면크게보기



V. 유사사례 및 사업대상 후보지 분석

□ 조건별 행위제한 분석

지역·지구	가능여부	조건·제한·예외사항
보전산지	▶ 관련내용 없음	-
공익용산지	▶ 관련내용 없음	-
도립공원	▶ 관련내용 없음	-
공원집단시설지구	▶ 관련내용 없음	-
자연환경보전지역	▶ 관련내용 없음	-

지 번 도로명 전라남도 해남군 삼산면 구림리 일반 138 - 18

토지이용 행위 온천이용시설설치사업 검색

결과열람 초기화

토지이용계획확인서 열람(새창)

지역·지구	가능여부	조건·제한·예외사항
보전산지	관련내용 없음	
공익용산지	관련내용 없음	
도립공원	관련내용 없음	
공원집단시설지구	관련내용 없음	
자연환경보전지역	관련내용 없음	







VI. 경제적 타당성 분석

1. 경제적 타당성 기본전제

1) 사업의 필요성

- 관련된 사업은 관계되는 제 법령을 검토한 후 입지조성의 여건 분석과 사업의 경제성 및 상징성 등 종합적인 분석을 통하여 검토할 필요가 있음



<그림 6-1> 사업성 분석 및 방향설정



2) 사업추진상의 위험요인 분석

- 사업을 추진하기 위해 사업추진상의 위험요인과 그에 따른 분석결과를 살펴보면 다음과 같음

<표 6-1> 사업추진상의 위험요인 분석

위험요인	사업반영
사업비조달	사업의 다각적 사업비 조달방안 및 해남군 직접투자
법적인허가사항	문화재 및 건축제한 등 법적사항 검토완료 및 해남군 계획조례 검토
사업부지확보	후보 대상지 부지확보 제약사항 및 민원발생 최소화 검토

- 사업추진에 있어서 필요한 전제조건에 따른 대안을 살펴보면 다음과 같음

<표 6-2> 사업추진상 전제조건에 필요한 구상

구분	전제조건	대책(안)
관광수요	<ul style="list-style-type: none"> 해남군 방문 관광객을 통한 관광 수요예측 연간 일정규모 이상의 시설 이용자 확보 주력 	<ul style="list-style-type: none"> 주변 관련 관광시설과 관광객 등을 연계한 적극적인 홍보 필요
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 주변기반시설(주차장, 상하수도 시설 등) 확보 이용자 차량 및 시설차량의 수용공간 확보와 편리성 도모 	<ul style="list-style-type: none"> 주차장, 화장실 등 시설의 구축 및 기능성 공간창출
접근성·지속성	<ul style="list-style-type: none"> 주변 관광시설과의 접근성, 연계성 고려 경제적·환경적 지속성검토, 정책부합성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 시설운영비용의 최소화를 고려한 첨단설계



3) SWOT 분석

- 사업대상지가 가지고 있는 강점과 약점, 그리고 위협과 기회요인을 분석하여 보고 더 나아가 이에 대한 홍보 및 마케팅전략을 수립해 나가도록 함

(1) SWOT 분석

<표 6-3> 관광관련 사업 - SWOT 분석

강 점(Strength)	약 점(Weakness)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 산악, 온천 등 청정하고 수려한 자연관광 자원 및 대흥사, 미황사, 공룡화석지 등 역사 문화자원이 풍부하며, 관광객들에게 다양한 볼거리 제공 ▪ 온난한 기후 여건과 잘 정비된 스포츠 기반시설로 인해 스포츠 전지훈련팀 유치에 유리한 조건 ▪ 인근 도시와의 교통망이 잘 구축되어 있어 다른 중소도시에 비해 관광객 유치에 유리 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 광주광역시 등 대도시와 약간 떨어진 위치와 주변시설 인지도 부족 ▪ 해남을 대표할만한 복합 관광단지 및 활동적인 프로그램의 부족으로 인한 관광객의 체류시간을 연장하지 못하는 문제점 ▪ 대표축제의 인지도 부족 및 관광객의 지출이 지역주민 소득으로 연계되지 못함
기 회(Opportunity)	위 험(Threat)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 광역 교통망의 확충(KTX, 무안공항 등) 및 도로의 발달로 인한 지역 접근성 개선 ▪ 국민들의 관광패턴의 변화로 인한 가족 단위 여가중심 및 체험위주의 관광수요 창출 기대 ▪ 전남지역 및 중국 등 해외 관광객 수요 증가로 인한 특화 관광지 개발 필요성 증대 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 전남지역내 인근 유사 관광시설(강진, 장흥, 완도 등)과의 무한경쟁 ▪ 사업초기에 많은 투자를 요하며 지원 사업과 민간투자에 어려움을 겪을 수 있음 ▪ 다른 관광시설과 비교우위 확보를 위해 시설 및 홍보비용 지출 필요



가. 강 점(Strength)

- ❑ 해남군은 산악, 온천 등 청정하고 울창한 수림 등 수려한 자연관광자원을 확보하고 있음
- ❑ 대흥사, 미황사, 공룡화석지 등 역사 문화자원이 풍부하며, 해남 방문 관광객들에게 다양한 여가 및 관광체험 등을 제공하고 있음
- ❑ 온난한 기후 여건과 잘 정비된 스포츠 기반시설로 인해 스포츠 전지훈련팀 유치에 유리한 조건임
- ❑ 인근 도시와의 교통망이 잘 구축되어 있어 다른 중소도시에 비해 관광객 유치에 유리

나. 약 점(Weakness)

- ❑ 광주광역시 등 대도시와 약간 떨어진 위치와 주변시설 인지도 부족 및 관광해남에 대한 이미지가 약하여 초기 이용수요 창출 곤란
- ❑ 해남을 대표할만한 복합 관광단지의 부재 및 활동적인 프로그램의 부족으로 인한 관광객의 체류시간을 연장하지 못하는 문제점을 가지고 있음
- ❑ 대표축제 및 사계절 축제의 인지도가 부족하며, 관광객의 지출이 지역 주민 소득으로 효과적으로 연계되지 못함

다. 기 회(Opportunity)

- ❑ 광역 교통망의 확충(KTX, 무안공항 등) 및 도로의 발달로 인한 해남 지역 접근성이 개선되고 있음
- ❑ 관광 및 문화산업에 대한 투자 및 지역자원 활용에 따른 경제적 부가가치 창출 가능



- 국민들의 관광패턴의 변화로 인한 가족단위 여가중심 및 체험위주의 관광수요 창출 기대
- 전남지역 및 중국 등 국외 관광객 수요증가로 인한 해남지역 특화 관광지 개발의 필요성 증대

라. 위 협(Threat)

- 해양자원 중심의 관광개발에 주력하고 있는 전남지역 관광개발계획과의 경쟁 불가피
- 전남지역내 인근 유사 관광시설(강진, 장흥, 완도 등)과의 경쟁으로 인한 지역간의 관광인프라 및 관광객 확보 어려움
- 사업초기에 많은 투자를 요하며 지원사업과 민간투자에 어려움을 겪을 수 있으며, 다른 관광시설과 비교우위 확보를 위해 시설 및 홍보비용 지출 필요

(2) SWOT 분석 전략

가. SO(강점이용, 기회이익)전략

- 해남의 자연관광자원과 지역자원을 활용한 관광지 개발 및 휴양시설 설치를 통해 수익창출 개선기대
- 광역교통망을 통해 해남을 방문하는 관광객들의 시설이용 유도과 그에 따른 경제적 부가가치 창출로 강점 이미지 부각

나. ST(강점이용, 위협회피)전략

- 다양한 볼거리 제공과 휴양체험형 관광을 통해 다른지역과의 차별화 및 관광수요 창출
- 인근 자치단체 및 군민들의 문화활동 등을 지원할 수 있는 관광·휴양 시설을 설치하여 적극 활용할 수 있도록 함



다. WO(약점극복, 기회활용)전략

- 국비지원을 통한 재원조달 및 투자유치를 위한 적극 홍보
- 해남군의 자연관광자원과 놀이 및 체험시설의 결합으로 기존 관광시설과 차별화를 통한 활용도 개선

라. WT(위험회피, 약점소화)전략

- 관내의 다른 관광명소와의 연계를 통한 홍보 프로그램 개발 및 관광유도, 관광객의 체류시간을 늘릴 수 있는 숙박시설의 건립
- 해남만의 특징을 살리는 상징적인 시설건축으로 차별화시켜 홍보효과가 지속될 수 있도록 노력하며 운영 및 관리비 절감방안 마련

2. 사업타당성 분석 개요

1) 분석기법의 종류

- 경제적 타당성 분석은 해당사업의 경제적 효율성에 초점을 두고 분석하는 방법으로 사업에 투자되는 비용과 그로 인해 발생하는 수입간 비교를 통해 사업의 타당성 여부를 판단하는 수단으로서의 역할

(1) 편익/비용 분석(B/C; Benefit Cost Ratio)

- 편익/비용 비율이란 총편익과 총비용의 할인된 금액의 비율, 즉 장래에 발생될 비용과 편익을 현재가치로 환산하여 편익의 현재가치를 비용의 현재가치로 나눈 것으로 편익/비용 비율이 높은 사업일수록 경제적 타당성이 높은 것으로 평가하는 기준이며 적절한 사회적 할인율을 적용하여 비율을 계산하며 일반적으로 편익/비용 비율이 1이상이면 경제성이 있다고 판단하게 됨



$$\text{편익/비용비율(B/C)} = \sum_{t=0}^n \frac{Bt}{(1+r)^t} / \sum_{t=0}^n \frac{Ct}{(1+r)^t}$$

Bt : t시점의 편익, Ct : t시점의 비용,
r : 할인율, n : 사업의 내구년도 (분석기간)

- 편익/비용 비율은 사업의 비용 1단위당 편익이 얼마인가를 보여주는 것이므로 당연히 소규모 사업이 상대적으로 높은 편익/비용 비율을 갖게 되는 경우가 많으나 이러한 소규모 사업의 순편익의 규모는 그리 크지 않을 것이며 사업의 우선순위를 결정하는데 있어서 편익/비용 비율기준은 큰 의미가 없을 수도 있음
- 다만 예산의 제약 때문에 순편익이 큰 대규모 사업을 수행하기가 어려울 때에 이 기준을 적절히 사용할 수 있을 것임

(2) 순현재가치(NPV ; Net Present Value)

- 순현재가치란 사업에 수반된 모든 비용과 편익을 기준년도의 현재가치로 할인하여 총편익에서 총비용을 제한 값이며 순현재가치가 0이상이면 경제성이 있다는 의미로 해석됨

$$\text{순현재가치(NPV)} = \sum_{t=0}^n \frac{Bt}{(1+r)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{Ct}{(1+r)^t}$$

Bt : t시점의 편익, Ct : t시점의 비용,
r : 할인율, n : 사업의 내구년도 (분석기간)



(3) 내부수익률(IRR ; Internal Rate of Return)

- 내부수익률은 편익과 비용의 현재가치로 환산된 값이 같아지는 할인율 R을 구하는 방법으로 사업의 시행으로 인한 순현재가치를 0으로 만드는 할인율을 말하며, 내부수익율이 사회적 할인율보다 크면 경제성이 있다고 판단함

$$\text{내부수익률(IRR)} = \sum_{t=0}^n \frac{Bt}{(1+R)^t} = \sum_{t=0}^n \frac{Ct}{(1+R)^t}$$

Bt : t시점의 편익, Ct : t시점의 비용,
R : 내부수익률, n : 사업의 내구년도 (분석기간)

(4) 경제성 분석방법의 비교

- 편익/비용 비율, 순현재가치, 내부수익률에 의한 타당성 유무 판단이 항상 동일한 것은 아니며 서로 상충되는 부분도 있음. 순현재가치는 순편익의 흐름을 사업 개시년도의 가치로 평가하였지만 사업규모에 대하여 표준화되어 있지 않기 때문에 사업간 비교에는 적당하지 않다는 단점이 있음
- 편익/비용 비율은 특정 항목을 편익 또는 비용으로 처리하는가에 따라 값이 달라진다는 단점이 있으나 일반적으로 투자심사기준으로 사용될 만큼 널리 사용되고 있음



<표 6-4> 경제성 분석기법의 비교

분석 기법	판 단	장 점	단 점
B/C 비율	$B/C \geq 1$	<ul style="list-style-type: none"> - 이해용이, 사업규모 고려가능 - 자본의 제약하에 있는 독립적인 사업을 선택할 경우 유용 	<ul style="list-style-type: none"> - 상호배타적 대안선택의 오류발생 가능 - 특정할인율의 적용 곤란
NPV	$NPV \geq 0$	<ul style="list-style-type: none"> - 대안 선택시 명확한 기준제시 - 장래발생편익의 현재가치 제시 - 한계 순현재가치 고려 - 타 분석에 이용가능 	<ul style="list-style-type: none"> - 이해의 어려움 - 대안 우선순위 결정시 오류 발생가능 - 상대치가 아닌 절대치의 비교이므로 둘 이상의 대안비교 곤란
IRR	$IRR \geq r$	<ul style="list-style-type: none"> - 사업의 수익성 측정 가능 - 타 대안과 비교가 용이 - 평가과정과 결과 이해가 용이 	<ul style="list-style-type: none"> - 사업의 절대적 규모 고려하지 않음 - 몇개의 내부수익률이 동시에 도출될 가능성 내재

3. 경제성 분석의 기본전제

1) 수익의 유형

- 수익을 굳이 구분하자면 실질적(real)인 수익과 금전적(pecuniary)인 수익으로 나눌 수 있음. 편익/비용 분석에서는 실질적(real)인 수익만이 고려대상이 되는데 본 연구에서는 실질적인 수익을 정확하게 예측하기 힘든 상황이므로 방문관광객의 수요예측을 통해 실질적인 수익을 도출하여 분석하기로 함
- 실질적인 수익이란 사업의 최종소비자에 의해 도출되는 수익으로 『해남온천랜드 개발』 사업을 통해 발생하는 지역사회 공공의 편의도모와 복지후생의 증가를 의미하는데, 이 사업에 따른 지역사회 공공의 편의도모와 복지후생의 증가는 결국 해남군 사업대상지를 이용함으로써 얻게 되는 주민의 혜택의 증가를 의미한다 할 수 있음



2) 비용의 유형

- 사업에 소요된 비용의 경우는 수익에 비해 측정이 용이하며, 실질적인 비용과 매년 관리운영에 소요되는 비용만을 고려하는데, 실질적인 비용이란 사업의 추진에 의해 발생한 진정한 비용을 말하는 것으로, 사업의 추진으로 발생하는 자원의 상실로 인한 기회비용을 의미한다고 할 수 있음
- 사업에 소요되는 비용을 기준으로 할 때 사업대상지의 경우, 실질적인 비용에는 리모델링 및 시설건립에 소요되는 사업비, 건물의 운영인건비, 운영경비 등이 포함됨
- 고정자산에 대한 감가상각의 경우, 총 소요사업비를 일시에 처리하기 때문에 감가상각을 비용으로 산정하게 되면 비용이 이중 계상되므로 본 분석에서는 감가상각은 비용으로 간주하지 않았음

3) 수익과 비용의 귀속연도

- 온천랜드 사업의 온천, 테마파크 시설 등을 이용함으로써 얻는 수익과 건물유지에 드는 비용은 사업대상지를 운영하고 있는 한 매년 계속적으로 발생하는 것이므로, 수익과 비용의 귀속연도는 소유권의 변동이 발생하지 않는다고 가정할 경우 내용년수가 잔존하는 기간이라고 봄이 타당하다고 판단됨
- 사업대상지 건물의 내용년수 기간은 지방공기업법시행규칙 [별표2]에 근거하여 40년으로 산정하는 것이 타당하나 『예비타당성조사 수행을 위한 일반지침(한국개발연구원, 2013)』의 문화·관광·체육 등 단지 조성사업의 경우 30년을 분석기간으로 제시하였기에 분석기준 연도를 30년간으로 설정하여 산정하였음



<표 6-5> 건축물 등의 내용년수표

구분	내용년수	구조 또는 자산명
1	5년	차량 및 운반구(운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 차량 및 운반구를 제외한다), 공구, 기구 및 비품
2	12년	선박 및 항공기(어업, 운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 선박 및 항공기를 제외한다)
3	20년	연와조, 블록조, 콘크리트조, 토조, 토벽조, 목조, 목골모르타르조, 그 밖의 구조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물
4	40년	철골·철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 연와석조, 철골조의 모든 건물(부속설비를 포함한다)과 구축물

주) 지방공기업법시행규칙 별표2(시행 2016.1.14)

4) 할인율

- 공공투자사업의 경제적 타당성 평가에서 사용되는 가장 중요한 척도의 하나로 할인율을 들 수 있는데, 이는 할인율이 얼마인가에 따라 할인된 수익 및 비용의 값이 결정되고 이에 따라 수익, 비용 및 비율 등이 결정되므로 할인율을 얼마로 가정하느냐의 문제는 경제적 타당성 유무 판단에 절대적인 영향을 미친다고 할 수 있음
- 일반적으로 할인율은 자본비용을 나타내는 것으로 이는 투자로부터 벌어들여야 할 최저(필수)수익율로 정의할 수 있는데 이런 측면에서 순현재가치를 구할 때 적용하는 자본비용 즉, 할인율은 시중금리를 적용하는 것이 합리적이라고 볼 수 있음
- 할인율의 설정과 관련해 한국개발연구원(KDI)에서는 『예비타당성조사수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판, 2008. 12)』에서 실질 사회적 할인율을 추정하였는데 적정 사회적 할인율을 추정하기 위하여 기준이자율, 사회적 시간선호율, 재무적 할인율 등을 고려하여 사회적 시간선호율을 추정식에 따라 계산하여 본 결과, 실질 사회적 할인율로 5.5%를 적용하는 것을 제안하였음. 따라서 본 연구에서는 이 기준에 의한 할인율을 적용하여 비교 분석하였음



5) 공사기간

- 『온천랜드 사업대상지』의 시설 및 건축 리모델링공사는 2018년에 준공하는 것으로 추정하여 경제성분석을 하였으며, 공사기간이 추가로 연장될 수 있음

6) 해남온천랜드 개발 사업대안별 분석 전제

- 해남온천랜드의 개발시 크게 현시설과 부지를 기준으로 리모델링을 통한 시설개선을 하는 안과 현 시설에서 추가로 부지매입 및 추가시설을 갖추어 추후 관광단지로의 개발을 위한 대안으로 구분하여 분석하였음
 - ◆ 제1안 : 현 시설과 부지의 상태에서 리모델링을 통한 시설개선
 - ◆ 제2안 : 추가부지매입 및 로컬푸드매장과 대형 식당 신축
 - ◆ 제3안 : 추가부지매입 및 물놀이 테마파크와 공연장 시설
- 각 대안별로 투자비와 수익의 종류가 다르므로 각 대안별로 분석하여 각각의 투자대안별 타당성분석을 전제로 하였음

7) 투자비의 배분문제

(1) 부지매입 및 전면 리모델링(1안)

- 온천랜드의 리모델링 및 시설건립사업에 따른 총사업비는 토지매입비를 포함하여 총 3가지 안을 검토하였으며 그중 1안은 다음과 같음
 - ◆ 기존건물 및 시설을 중심으로 리모델링을 하여 최소비용을 기준으로 산정하였으며 건물매입비 약 25억원, 부지매입비 약 13억, 보일러를 포함한 각 시설과 건물 및 야외 물놀이시설의 리모델링 비용으로 약 21억원으로 산정되어 총 사업비는 약 59억원임



<표 6-6> 총 사업비(1안)

(단위 : 천원)

구 분	세부내역	규모 및 수량	사업비	비 고
건물매입비	건물	7,536.1m ²	2,305,130	건축물 연면적
	건물외벽 공사		150,000	
	취등록세		110,000	
	소계		2,565,130	
부지매입비	138-8,9,19	18,037m ²	1,288,494	낙찰가 등 고려산정
리모델링	히터펌프	HS-1600 (80HP)	250,000	보일러 설치 포함
	물놀이시설	야외시설	150,000	리모델링
	객실인테리어	2층, 3층	459,000	
	찜질방인테리어	1층	220,000	
	탈의실,온천탕	지하1층, 2층	878,250	
	비품	TV,에어컨,냉장고 등	119,000	가구 포함
	소계		2,076,250	
합 계			5,929,874	



(2) 추가부지매입 및 로컬푸드매장과 대형식당 신축(2안)

- 온천랜드의 리모델링 및 사업비 제2안의 경우 현재 있는 시설의 유지 및 보수를 중심으로 산정하되, 1층 찜질방을 2인1실의 객실로 공사하고, 추가 부지매입 및 로컬푸드 매장과 대형식당 신축으로 이루어짐
- ◆ 1층 찜질방의 객실화 공사(2인 1실)와 추가 매입하는 부지에 테마파크와 로컬푸드 매장, 생태 탐방로 등을 조성하게 됨
 - ◆ 총 사업비는 리모델링비 포함하여 약 110억원으로 산정되었음

<표 6-7> 총 사업비(2안)

(단위 : 천원)

구 분	세부내역	규모 및 수량	사업비	비 고
건물매입비	건물	7,536.1㎡	2,305,130	건축물 연면적
	건물외벽 공사		150,000	
	취등록세		110,000	
	소 계		2,565,130	
부지매입비	138-8외 11필지	35,219㎡	2,454,301	낙찰가 및 공시지가적용산정
리모델링비	보일러	히터펌프	300,000	설치 포함
	외부시설	가족물놀이 시설	250,000	시설보완
	2,3층	객실 인테리어	550,800	
	1층	2인1실 객실공사	1,085,392	
	지하 1층	탈의실, 여탕	472,250	
	지하 2층	카운터, 남탕	406,000	
	비 품	TV,에어컨,냉장고 등	119,000	
	기타시설	소방시설 등	250,000	
	소 계		3,433,442	
주변시설	테마파크	12,664	1,226,440	가족놀이시설 등
	로컬푸드 매장·식당	660	814,044	농산물판매장 등
	주차장 등	6,056	234,679	안내시설 등
	생태탐방로	L=620m	341,000	온천랜드~대흥사 입구
	소 계		2,616,163	
합 계			11,069,036	



(3) 추가부지매입 및 물놀이 테마파크 시설(3안)

- 온천랜드의 리모델링 및 테마파크 시설을 설치하는 제3안의 경우 현재 있는 시설의 유지 및 보수를 중심으로 산정하되, 추가 부지매입 및 물놀이 테마파크 추가 시설과 공연장, 생태탐방로 등으로 이루어짐
- ◆ 총 사업비는 리모델링비 포함하여 약 99억원으로 산정되었음

<표 6-8> 총 사업비(3안)

(단위 : 천원)

구 분	세부내역	규모 및 수량	사업비	비 고
건물매입비	건물	7,536.1m ²	2,305,130	건축물 연면적
	건물외벽 공사		150,000	
	취등록세		110,000	
	소계		2,565,130	
부지매입비	138-8외 11필지	35,219m ²	2,454,301	낙찰가 및 공시지가적용산정
리모델링비	보일러	히터펌프	250,000	
	외부시설	가족물놀이 시설	300,000	
	2,3층	객실 인테리어	459,000	
	1층	2인1실 객실공사	220,000	
	지하 1층	탈의실, 여탕	472,250	
	지하 2층	카운터, 남탕	406,000	
	비 품	TV,에어컨냉장고 등	119,000	
	소 계		2,226,250	
주변시설	테마파크	12,664	1,226,440	놀이 기구 등
	판매장, 공연장	7,472	893,957	농산물판매장 등
	주차장 등	6,056	234,679	안내시설 등
	생태탐방로	L=620m	341,000	온천랜드~대흥사 입구
	소계		2,696,076	
합 계			9,941,758	



8) 기타 고려사항

□ 대체투자비 및 잔존가치의 처리

- ◆ 잔존가치는 사업시설의 내구연도가 얼마인가 그리고 경제성 평가의 분석기간이 얼마인가와 밀접한 관련이 있으며, 사업대상지의 경우에는 30년을 적용하여 경제성 평가의 분석을 하였으므로 잔존가치를 고려하지 않았음

□ 세금 등 이전지출 처리

- ◆ 경제성 분석에서 세금 등 이전지출 비용은 순수한 경제적 비용으로 간주되지 아니하므로 가능한 범위까지는 세금 등의 이전지출을 배제하고 분석을 시도하여야 함. 현실적으로 사업별로 세금 내역을 어떻게 공제할 것인지를 판단하기 쉽지 않고 또한 총사업비 가운데 세금에 대한 부분을 별도로 추정하기가 용이하지 않기에 본 연구에서는 고려하지 않았음

4. 편익과 비용의 추정

1) 수익(편익)의 추정방법⁷⁾

- 관광수요 예측에 응용되는 수요 예측 방법은 회귀모형과 중력모형, 선형 시스템 분석 등이 있다. 기본적으로 2개 이상의 관련 변수 사이의 관계, 즉 어떤 특정한 지역을 방문하는 관광객의 수요와 여행비용, 관광객의 소득수준 그리고 그 관광객이 거주하는 지역의 인구와 같은 요소와의 관계를 계산하기 위한 통계적 방법을 사용함
- 관광수요를 추정하는 방법으로 일반적으로 정성적 예측방법과 계량적 예측방법을 사용하고 있다. 우선 정성적 방법은 데이터가 불충분하거나 신뢰할 수 없을 때, 새로운 시설의 도입으로 인해 전례없이 급격한

7) 『공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 연구(2013)』, KDI



변화가 예상될 때, 상황적 변수로 인해 계량적인 분석을 하기 어려울 때 주로 사용함

- 해남 온천랜드 사업에 의해 창출되는 편익은 기존의 인근관광지의 방문객 데이터를 가지고 예측하였으며, 직접편익과 간접편익의 유형중 시설사용료 및 식음료 등의 수입 등을 반영하되 다른 간접적인 편익은 별도로 고려하지 않았으며 편익항목을 해남군 여건에 맞게 산정하였음

2) 수익(편익)의 추정

- 시설 이용객은 앞에서 수요추정을 통해 산출하였으며, 그 외에 식당 등으로부터 발생하는 수입과 식음료 등 관광객이 지불하는 수입을 경제적타당성 검증의 수익(편익) 자료로 활용하되 리모델링을 통한 관광단지를 조성하는 제2안을 기준으로 수익을 추정하였음

<표 6-9> 편익의 종류 및 산정방법

편익(수익)의 종류	산 정 방 식	비 고
온천랜드 객실수입	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 온천랜드의 객실수와 이용요금을 통해 산정 ▪ 공휴일과 평일을 구분하여 시설이용 고려하여 산정 	공통
온천수입	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 온천랜드의 방문객을 추정하는 데 있어서 국민여행 실태조사의 당일여행객 비율로 산정 ▪ 전지훈련과 해남지역주민의 온천이용 별도 산정 	공통
로컬푸드매장 및 대형식당	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 온천이용객과 온천랜드 숙박고객이 한끼의 식사와 매장에서 특산품을 이용하는 것을 전제로 함 	제2안
물놀이 테마파크	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 온천이용객과 온천랜드 숙박고객의 20%가 이용하는 것을 전제로 함 	제3안
식음료 등	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 온천이용객 및 온천랜드 숙박객이 식음료 및 기념품을 구입하는 것을 전제로 산정 	공통



(1) 객실수입

- 인근지역 유사시설과 휴양림 등의 가격을 개략적으로 산정한 금액을 기준으로 이용금액을 산정하였음
- ◆ 현재 시설중 찜질방의 리모델링과 가족 물놀이 시설의 보강을 통해 영업하는 것을 전제로 하여 수입을 산정하였음
- ◆ 이용일의 경우 금, 토, 공휴일(설날, 추석 제외)과 평일을 구분하여 산정하되 소규모 객실의 경우는 이용률이 약간 상승하도록 적용하였음

<표 6-10> 온천랜드 객실수입

(단위 : 원)

객실구성	방 개수	이용가격	금토104일+ 6일(공휴일)	평일	이용금액 (공휴일/연간)	이용금액 (평일/연간)	비 고
33m ²	25	50,000	110	80	137,500,000	100,000,000	제2안
56m ²	26	100,000	110	50	286,000,000	130,000,000	공통
82m ²	6	150,000	110	30	99,000,000	27,000,000	
105m ²	2	200,000	110	30	44,000,000	12,000,000	
계	59				566,500,000	269,000,000	

주) 시설 리모델링을 전제로 산정하였으며, 2안을 기준으로 산정함(1, 3안은 공통)

□ 온천랜드 객실수입

- ◆ 제1안 : 429,000,000원(공휴일)+170,200,000(평일)=599,200,000원
- 총수입 산정 : 599,200,000원 × 70% = 419,440,000원
- ◆ 제2안 : 566,500,000원(공휴일)+269,000,000(평일)=835,500,000원
- 총수입 산정 : 835,500,000원 × 70% = 584,850,000원
- ◆ 제3안 : 429,000,000원(공휴일)+183,200,000(평일)=612,200,000원
- 총수입 산정 : 612,200,000원 × 70% = 428,540,000원
- ◆ 총수입 산정시 첫째는 홍보부족 등의 이유로 약 70%의 가동률로 산정하였음



(2) 온천랜드 온천수입

- 두륜산 도립공원 방문객 통계를 통해 온천수입을 추정하였으며, 이는 각 대안별로 동일함
 - ◆ 두륜산 도립공원을 방문한 관광객의 약 30%정도가 온천랜드를 이용하는 것을 전제로 산정하였음

<표 6-11> 두륜산 도립공원 유료방문객

(단위 : 명)

구 분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	평균
방문객	590,000	1,008,000	750,000	651,000	678,000	693,000	691,000	760,000	727,625

주) 두륜산 도립공원 제공 통계(유료관광객)

- 온천랜드 이용객 : 도립공원 방문객의 30.0%
 - ◆ $727,625\text{명} \times 30.0\% = 218,288\text{명}$
- 국민여행 실태조사 전남지역의 통계에 따라 당일여행의 비율을 인용하였음
 - ◆ 온천랜드 방문객의 약 44%가 당일 온천을 이용할 것으로 추정하였음

<표 6-12> 국민여행 실태조사

(단위 : 명)

	당일여행	숙박여행	계	비 고
전남지역	3,798,325	4,838,337	8,636,662	
	44.0%	56.0%	100.0%	

주) 문화체육관광부 국민여행실태조사(2015.4) 통계

- 온천랜드 방문객 : $218,288\text{명} \times 44.0\%(\text{당일}) = 96,001\text{명}$
 - ◆ 온천수입 : $96,001\text{명} \times 6,000\text{원} = 576,005,083\text{원}$
 - 온천랜드 이용요금은 인근지자체(영광해수온천, 보성녹차탕 등 참고하여 산정)



- 해남온천랜드 방문객을 월별로 추정하기 위해 유사시설인 영광해수온천랜드의 방문수입과 지리산온천랜드 관광객의 방문객을 통해 월별 비율을 추출하여 추정하였음
- 해남온천랜드의 방문객을 계절별 지수에 적용하여 나타내어 보면 다음과 같음

<표 6-13> 해남온천랜드 방문객 추정(월별)

(단위 : 명)

월별	방문객 추정	비율	비고
1월	10,216	10.6%	
2월	11,728	12.2%	
3월	10,131	10.6%	
4월	7,233	7.5%	
5월	7,473	7.8%	
6월	6,031	6.3%	
7월	5,814	6.1%	
8월	7,972	8.3%	
9월	6,082	6.3%	
10월	7,084	7.4%	
11월	6,814	7.1%	
12월	9,423	9.8%	
합계	96,001	100.0%	

주) 영광해수온천랜드와 지리산온천랜드의 월별 방문객수 등의 평균을 통해 비율을 구함

- 이를 토대로 해남온천랜드의 온천수입을 산정하여 보면 다음과 같음
 - ◆ 96,001명/연간 × 6,000원 = 576,005,083원



- 전지훈련⁸⁾ : 2015년 총 85,647명 \times 20% = 17,129명
 - ◆ 17,129명 \times 5,000원(단체) = 85,647,000원
- 해남읍, 삼산면, 화산면 등 주민 온천이용 : 2,004명 \times 12회=24,048회/연간
 - ◆ 24,048회 \times 5,000원(주민 20% 할인) = 120,240,000원

<표 6-14> 해남군민 온천 유료방문객

(단위 : 명)

읍면	해남읍	삼산면	화산면	현산면	송지면	북평면	북일면	옥천면	마산면	계
이용객	1,259	330	75	67	69	63	45	69	27	2,004

주) 해남군 인구수를 기준으로 각 읍면별 특성을 반영하여 이용객수를 산정함

- 온천수입 : 576,005,000원+85,647,000원+120,240,000원=781,892,083원
 - ◆ 온천수입 총계 : 781,892,083원 \times 70%=547,324,000원

(3) 로컬푸드 및 식당 등 수입

① 로컬푸드 및 식당 수입

- 로컬푸드 판매장과 식당수입을 별도로 구분하지 않았음
 - ◆ 식당수입의 경우 1인 1식을 기준으로 산정하되, 방문객이 로컬푸드를 구입하는 것도 동일한 금액으로 산출하였음
 - ◆ 식당 이용인원의 산정시 각 객실의 이용인원을 기준으로 산정함
- 로컬푸드 매장 및 식당 이용 인원 산정
 - ◆ 온천랜드 당일 방문객 : 218,288명 \times 44.0% = 96,001명
 - ◆ 온천랜드 숙박 고객 : 33,980명

8) 해남군 자료 참고(2015년 전지훈련 유치현황)



<표 6-15> 온천랜드 연간 이용인원

(단위 : 인/연간)

객실구성	방 갯수	이용인원	금토104일+6 일(공휴일)	평일	이용인원 (인/연간)
33m ²	25	2	110	80	9,500
56m ²	26	4	110	50	16,640
82m ²	6	6	110	30	5,040
105m ²	2	10	110	30	2,800
계	59	22	440	190	33,980

주) 이용인원 : 방 개수×이용인원×(공휴일+ 평일)

- ◆ 식당 등 이용고객 : $96,001\text{명} + 33,980\text{명} \times 70\% = 101,181\text{명}$
 - 당일 온천랜드 방문객과 숙박고객의 70%가 1회 이용하는 것으로 가정함
 - 식당 및 로컬푸드 이용(1끼 식사 또는 로컬푸드 구매)
 - $101,181\text{명} \times 70\% \times 8,000\text{원} = 566,611,000\text{원}$
- ◆ 총 수입 : $566,611,000\text{원} \times 70\% = 396,628,000\text{원}$
- ◆ 총수입 산정시 첫째는 홍보부족 등의 이유로 약 70%의 가동률로 산정하였음

② 식음료 및 기념품 구입

- 온천랜드 방문고객이 식음료 및 기념품을 1회 구입하는 것을 전제로 산정하였음
 - ◆ 식음료 및 기념품 : $101,181\text{명} \times 5,000\text{원} = 505,902,000\text{원}$
 - ◆ 식음료비 및 기념품 수입 총계 : $505,902,000\text{원} \times 70\% = 354,132,000\text{원}$
 - 첫째는 홍보부족 등의 이유로 약 70%의 가동률로 산정하였음



(4) 물놀이 테마파크 수입

① 물놀이 테마파크 수입

□ 테마파크 이용인원 및 수입

- ◆ 온천랜드 당일 방문객 : $96,001\text{명} \times 7\% = 6,720\text{명}$
- ◆ 온천랜드 숙박 고객 : $25,048\text{명} \times 30\% = 7,514\text{명}$
- ◆ 테마파크 이용고객 : $6,720\text{명} + 7,514\text{명} = 14,234\text{명} \times 35,000\text{원} = 498,206,075\text{원}$
- ◆ 테마파크 수입 총계 : $498,206,075\text{원} \times 70\% = 348,744,000\text{원}$

② 식음료 및 기념품 구입

□ 온천랜드 방문고객이 식음료 및 기념품을 1회 구입하는 것을 전제로 산정하였음

- ◆ 식음료 및 기념품 : $96,001\text{명}(\text{당일 이용객}) \times 50\% + 25,048\text{명}(\text{온천랜드 연간 숙박객 수}) \times 80\% = 68,039\text{명}$
- ◆ 테마파크 이용객 : $14,234\text{명} \times 80\% = 11,388\text{명}$
- ◆ 식음료 및 기념품 구입비 : $(68,039 + 11,388\text{명}) \times 5,000\text{원} = 397,130,000\text{원}$
- ◆ 식음료비 및 기념품 수입 총계 : $397,130,000\text{원} \times 70\% = 277,990,000\text{원}$
 - 첫해는 홍보부족 등의 이유로 약 70%의 가동률로 산정하였음

(5) 기타 반영사항

□ 편익의 발생시점은 사업대상지가 완료되어 운영되는 시점부터 30년을 기준으로 설정하였으며, 운영후 1차년에는 가동률 70%를 적용하여 산정하였으며, 이후 5%씩 증가하는 것으로 추정하였음

□ 첫 운영 5년 후부터 25년간은 최근 10년간 소비자물가상승률의 평균인 2.67%를 적용하여 계산하였으며, 또한 연간 수입증가 분에 대하여 할인율(5.5%)을 적용하여 산출하였음



3) 비용의 종류

- 사업대상지 건물을 운영 유지하는데 들어가는 필요인원의 인건비를 운영 인건비로 구분하여 산정하였음
- 운영경비에는 온천 및 숙박시설 유지관리비 등의 유지보수비와 일반 관리비 항목으로 온천랜드 운영을 위해 필요한 비용을 산정하였음

4) 비용의 추정

(1) 운영인건비

- 운영인건비에 대해 각 대안별로 비교하였으며, 각 직무별로 구분되는 운영인원과 운영에 따른 인건비를 산정하였음

<표 6-16> 각 대안별 온천랜드 운영인원

(단위 : 명, 원)

구 분	업 무	제1안	제2안	제3안
총괄관리	총괄관리 및 운영	1	1	1
시설관리	기계·전기분야	1	1	1
	에너지분야(보일러)	1	1	1
	테마파크 운영	-	1	2
영업홍보	홍보 및 마케팅	1	1	1
홍보/안내	프 론 트	2	2	2
총무	회계 및 총무	1	1	1
안내시설	매장 및 주차관리	1	5	1
청소 등	일용직	8	10	8
운영 인원 합계		16	23	18



- 제2안의 안내시설 및 식당에서는 로컬푸드 매장 및 식당운영인원이 포함되어 산정하였으며, 제3안을 기준으로 개략적인 운영인건비를 살펴보면 다음과 같음
- ◆ 제2안의 경우 로컬푸드 및 대형식당을 조성할 경우 주변 상권 및 주민들의 민원이 발생될 가능성에 대해서 추가적인 검토가 필요할 것임

<표 6-17> 온천랜드 사업 운영인건비

(단위 : 명,원)

구 분	업 무	운영 인원	연간 인건비	금액
총괄관리	총괄관리 및 운영	1	61,912,452	61,912,452
시설관리	기계·전기분야	1	49,458,132	49,458,132
	에너지분야(보일러)	1	56,429,532	56,429,532
	테마파크 운영	1	39,634,356	39,634,356
		1	32,305,968	32,305,968
영업홍보	홍보 및 마케팅	1	51,745,764	51,745,764
홍보/안내	프 론 트	2	35,179,104	70,358,208
총무	회계 및 총무	1	39,634,356	39,634,356
안내시설	매장 및 주차관리	1	35,917,968	35,917,968
청소 등	일용직	8	19,702,200	157,617,600
합 계(천원미만 버림)		18	-	595,014,000

주) 인건비는 2016년 공무원 보수규정을 기준으로 각 호봉에 따른 각종 수당 등을 포함하여 개략산출하였음



- 해남 온천랜드 사업대상지의 매입 및 리모델링 후 직영시를 기준(제3안)으로 산정하였으며 향후 예상비용은 2018년을 본격적인 시설사용의 기준시점으로 봤을때 운영인건비와 운영경비를 포함해서 연간 약 17억 원으로 추정되었음

<표 6-18> 온천랜드 사업 운영비 - 제3안

(금액 : 원)

구 분		항 목	금 액	구성비	비 고
순운영 가	인건비	직접인건비	595,014,000	33.9	
		소 계	595,014,000	-	
	운영비	온천유지·관리비	156,378,000	8.9	
		숙박시설 관리비	122,440,000	7.0	
		테마파크	99,641,000	5.7	
		식음료	198,565,000	11.3	
		시설운영·유지비	497,648,000	28.4	
		소 계	1,074,672,000	61.3	
	순운영원가		1,669,686,000	95.2	
일반관리비		83,484,000	4.8	순운영원가×5%	
총괄운영관리비용		1,753,170,000	100.0	천원미만버림	

- 사업시행 이후 5년간 운영경비는 물가지수를 반영하여 연간 1.58%의 비율을 적용(최근 10년간 생산자물가지수의 평균)하여 추정하였음



5) 운영수지 전망

(1) 온천랜드 운영손익 - 제1안

- 현재 있는 시설과 부지의 상태에서 리모델링 시설개선을 통한 운영손익을 살펴보면, 운영 첫해부터 약 3억원의 적자에서 5년후에도 약 1억원의 적자 운영이 불가피할 것으로 나타났음

<표 6-19> 수지전망 산출표 - 제1안

(단위 : 천원/년간)

구 분 비 목		준공년도 (Y)	Y+1	Y+2	Y+3	Y+4
수 입	숙박시설	419,440	449,400	479,360	509,320	539,280
	온천수입	547,324	586,419	625,514	664,608	703,703
	판매수입	152,226	163,099	173,972	184,845	195,719
	소 계	1,118,990	1,198,918	1,278,846	1,358,773	1,438,702
비 용	인 건 비	531,592	539,991	548,523	557,190	565,993
	운영경비	865,468	879,143	893,033	907,143	921,476
	일반관리비	69,853	70,957	72,078	73,217	74,373
	소 계	1,466,913	1,490,091	1,513,634	1,537,550	1,561,842
손익(수입-비용)		-347,921	-291,173	-234,788	-178,778	-123,141

- 주) 1. 차년도 증가분 산출은 최근 10년도(2006~2015년) 소비자물가상승률과 생산자물가지수를 적용
2. 시설운영에 따른 편익은 제외하였으며, 시설 사용료 및 운영 수입 등을 기준으로 산정하였음



(2) 온천랜드 운영손익 - 제2안

- 현재 있는 시설과 부지의 상태에서 추가적으로 부지를 매입하고 그 매입된 부지에 로컬푸드 매장과 대형 식당을 신축하는 제2안의 운영손익을 살펴보면, 운영 첫해에는 약 2억원의 적자에서 시작하지만 점차적으로 개선되어 5년차에는 약 1억원의 운영수익이 발생될 것으로 전망되었음

<표 6-20> 수지전망 산출표 - 제2안

(단위 : 천원/년간)

구 분 비 목		준공년도 (Y)	Y+1	Y+2	Y+3	Y+4
수 입	숙박시설	584,850	626,625	668,400	710,175	751,950
	온천수입	547,324	586,419	625,514	664,608	703,703
	판매수입	354,132	379,427	404,722	430,018	455,313
	로컬푸드 및 식당	396,628	424,958	453,289	481,620	509,950
	소 계	1,882,934	2,017,429	2,151,925	2,286,421	2,420,916
비 용	인 건 비	767,904	780,037	792,361	804,881	817,598
	운영경비	1,273,787	1,293,913	1,314,357	1,335,123	1,356,218
	일반관리비	102,084	103,697	105,335	107,000	108,690
	소 계	2,143,775	2,177,647	2,212,053	2,247,004	2,282,506
손익(수입-비용)		-260,841	-160,217	-60,128	39,417	138,409

- 주) 1. 차년도 증가분 산출은 최근 10년도(2006~2015년) 소비자물가상승률과 생산자물가지수를 적용
2. 시설운영에 따른 편익은 제외하였으며, 시설 사용료 및 운영 수입 등을 기준으로 산정하였음



(3) 온천랜드 운영손익 - 제3안

- 현재 있는 시설과 부지의 상태에서 추가적으로 부지를 매입하고 그 매입된 부지에 물놀이 테마파크와 공연장 등을 설치하는 제3안의 운영손익을 살펴보면, 운영 첫해에는 약 1억원의 적자에서 시작하지만 점차적으로 개선되어 5년차에는 약 2억원의 운영수익이 발생될 것으로 전망되었음

<표 6-21> 수지전망 산출표 - 제3안

(단위 : 천원/년간)

구 분 비 목		준공년도 (Y)	Y+1	Y+2	Y+3	Y+4
수 입	숙박시설	428,540	459,150	489,760	520,370	550,980
	온천수입	547,324	586,419	625,514	664,608	703,703
	테마파크	348,744	373,655	398,565	423,475	448,385
	판매수입	277,990	297,848	317,704	337,561	357,417
	소 계	1,602,598	1,717,072	1,831,543	1,946,014	2,060,485
비 용	인 건 비	595,014	604,415	613,965	623,666	633,520
	운영경비	1,074,672	1,091,652	1,108,900	1,126,421	1,144,218
	일반관리비	83,484	84,803	86,143	87,504	88,887
	소 계	1,753,170	1,780,870	1,809,008	1,837,591	1,866,625
손익(수입-비용)		-150,571	-63,799	22,535	108,424	193,859

- 주) 1. 차년도 증가분 산출은 최근 10년도(2006~2015년) 소비자물가상승률과 생산자물가지수를 적용
2. 시설운영에 따른 편익은 제외하였으며, 시설 사용료 및 운영 수입 등을 기준으로 산정하였음



5. 경제성 분석

1) 경제성 분석 전제

(1) 경제성 분석의 방법

- 경제성 분석의 기간을 총 30년을 기준으로 산정하되, 사업초기 5년간의 자료와 그 이후 25년간은 소비자물가상승률과 생산자물가상승률의 두가지 기준변수를 통하여 예측하였으며, 연간 수입증가분과 비용증가분에 대하여 할인율(5.5%)을 적용하여 산출하였음

(2) 경제성 분석대상 사업비

- 경제성 분석의 대상이 되는 총사업비는 부지매입비를 제외하고 2년에 걸쳐서 배분하여 분석하였음
 - ◆ 제1안 : 건물(25억원) + 리모델링비(20억원)
 - ◆ 제2안 : 건물(25억원) + 리모델링비(34억원) + 로컬푸드 등(26억원)
 - ◆ 제3안 : 건물(25억원) + 리모델링비(22억원) + 테마파크 등(27억원)
- 각 대안별로 경제성분석 대상 사업비에 대해 대부분의 다른 사업에서와 마찬가지로 부지매입비는 제외하고 순수 사업비를 중심으로 분석하였음

(3) 경제성 분석 방법

- 가장 많이 사용하는 경제성 분석의 방법으로 NPV, IRR, B/C분석 등을 각 안별로 살펴보고 그에 따른 경제적 타당성을 판단하는 자료로 활용하였음



2) 경제성 분석 결과-1안

(1) 순현재가치법(NPV)

<표 6-22> 순현재가치와 손익분기점(할인율 : 5.5%적용) - 1안

(단위 : 백만원)

구분 연도	총비용 (A)	총수입 (B)	총수익 (B-A)	총비용의 현재가	총수입의 현재가	순현재가치 (NPV)	손익분기점 (현재가법)
2018	2,565	-	-2,565	2,565	-	-2,565	-2,565
2019	2,076	-	-2,076	2,076	-	-2,076	-4,641
2020	1,467	1,119	-348	1,390	1,060	-330	-4,971
2021	1,490	1,199	-291	1,338	1,077	-261	-5,232
2022	1,514	1,279	-235	1,289	1,089	-200	-5,432
2023	1,538	1,359	-179	1,241	1,096	-145	-5,577
2024	1,562	1,439	-123	1,195	1,100	-95	-5,672
2025	1,586	1,474	-112	1,150	1,069	-81	-5,753
2026	1,611	1,510	-101	1,107	1,038	-69	-5,822
2027	1,636	1,547	-89	1,066	1,008	-58	-5,880
2028	1,661	1,585	-76	1,025	978	-47	-5,927
2029	1,687	1,623	-64	987	950	-37	-5,964
2030	1,713	1,662	-51	950	922	-28	-5,992
2031	1,740	1,702	-38	915	895	-20	-6,012
2032	1,767	1,743	-24	880	868	-12	-6,024
2033	1,794	1,785	-9	847	843	-4	-6,028
2034	1,822	1,828	6	816	818	2	-6,026
2035	1,850	1,872	22	785	794	9	-6,017
2036	1,879	1,918	39	756	771	15	-6,002
2037	1,908	1,965	57	727	749	22	-5,980
2038	1,938	2,013	75	700	727	27	-5,953
2039	1,968	2,062	94	674	706	32	-5,921
2040	1,999	2,112	113	649	686	37	-5,884
2041	2,030	2,163	133	625	666	41	-5,843
2042	2,062	2,216	154	601	646	45	-5,798
2043	2,094	2,270	176	579	628	49	-5,749
2044	2,127	2,325	198	557	609	52	-5,697
2045	2,160	2,382	222	536	592	56	-5,641
2046	2,194	2,440	246	516	574	58	-5,583
2047	2,228	2,500	272	497	558	61	-5,522
2048	2,263	2,561	298	479	542	63	-5,459
2049	2,298	2,624	326	461	526	65	-5,394

□ NPV 타당성 : 30년 후(2049년)의 손익분기점이 양수인 경우 → 타당성 있음

◆ 타당성 결과 : 2049년 -5,394백만원 → 타당성 없음



(2) 내부수익률법(IRR)

<표 6-23> 내부수익률(IRR) (할인율 : 5.5%적용) - 1안

(단위 : 백만원)

연도	구분	총비용 (A)	총수입 (B)	총수익 (B-A)	내부수익률 (IRR)	비 고
2018		2,565	-	-2,565	-	
2019		2,076	-	-2,076	-	
2020		1,467	1,119	-348	-	
2021		1,490	1,199	-291	-	
2022		1,514	1,279	-235	-	
2023		1,538	1,359	-179	-	
2024		1,562	1,439	-123	-	
2025		1,586	1,474	-112	-	
2026		1,611	1,510	-101	-	
2027		1,636	1,547	-89	-	
2028		1,661	1,585	-76	-	
2029		1,687	1,623	-64	-	
2030		1,713	1,662	-51	-	
2031		1,740	1,702	-38	-	
2032		1,767	1,743	-24	-	
2033		1,794	1,785	-9	-	
2034		1,822	1,828	6	-71.3%	
2035		1,850	1,872	22	-41.1%	
2036		1,879	1,918	39	-29.8%	
2037		1,908	1,965	57	-23.8%	
2038		1,938	2,013	75	-19.8%	
2039		1,968	2,062	94	-16.8%	
2040		1,999	2,112	113	-14.4%	
2041		2,030	2,163	133	-12.5%	
2042		2,062	2,216	154	-10.8%	
2043		2,094	2,270	176	-9.4%	
2044		2,127	2,325	198	-8.2%	
2045		2,160	2,382	222	-7.1%	
2046		2,194	2,440	246	-6.1%	
2047		2,228	2,500	272	-5.3%	
2048		2,263	2,561	298	-4.5%	
2049		2,298	2,624	326	-3.8%	

- IRR 타당성 : 30년 후(2049년)의 내부수익률 > 5.5%인 경우 → 타당성 있음
 ◆ 타당성 결과 : 2049년 -3.8% → 타당성 없음



(3) B/C(편익/비용) 분석

<표 6-24> 편익/비용 분석(할인율 : 5.5%적용) - 1안

(단위 : 백만원)

구분 연도	총비용 (A)	총수입 (B)	총수익 (B-A)	총비용의 현재가	총수입의 현재가	B/C 비율
2018	2,565	-	-2,565	2,565	-	
2019	2,076	-	-2,076	2,076	-	
2020	1,467	1,119	-348	1,390	1,060	
2021	1,490	1,199	-291	1,338	1,077	
2022	1,514	1,279	-235	1,289	1,089	
2023	1,538	1,359	-179	1,241	1,096	
2024	1,562	1,439	-123	1,195	1,100	
2025	1,586	1,474	-112	1,150	1,069	
2026	1,611	1,510	-101	1,107	1,038	
2027	1,636	1,547	-89	1,066	1,008	
2028	1,661	1,585	-76	1,025	978	
2029	1,687	1,623	-64	987	950	
2030	1,713	1,662	-51	950	922	
2031	1,740	1,702	-38	915	895	
2032	1,767	1,743	-24	880	868	
2033	1,794	1,785	-9	847	843	
2034	1,822	1,828	6	816	818	
2035	1,850	1,872	22	785	794	
2036	1,879	1,918	39	756	771	
2037	1,908	1,965	57	727	749	
2038	1,938	2,013	75	700	727	
2039	1,968	2,062	94	674	706	
2040	1,999	2,112	113	649	686	
2041	2,030	2,163	133	625	666	
2042	2,062	2,216	154	601	646	
2043	2,094	2,270	176	579	628	
2044	2,127	2,325	198	557	609	
2045	2,160	2,382	222	536	592	
2046	2,194	2,440	246	516	574	
2047	2,228	2,500	272	497	558	
2048	2,263	2,561	298	479	542	
2049	2,298	2,624	326	461	526	
총합				29,979	24,585	
B/C 비율				비용(C)	편익(B)	0.82

□ B/C 분석 : 수익/비용(B/C) 비율 > 1.0 → 타당성 있음

◆ 타당성 결과 : B/C 비율 0.82 → 타당성 없음



3) 경제성 분석 결과-2안

(1) 순현재가치법(NPV)

<표 6-25> 순현재가치와 손익분기점(할인율 : 5.5%적용) - 2안

(단위 : 백만원)

구분 연도	총비용 (A)	총수입 (B)	총수익 (B-A)	총비용의 현가	총수입의 현가	순현재가치 (NPV)	손익분기점 (현가법)
2018	2,565	-	-2,565	2,565	-	-2,565	-2,565
2019	6,050	-	-6,050	6,049	-	-6,049	-8,614
2020	2,144	1,883	-261	2,032	1,784	-248	-8,862
2021	2,178	2,017	-160	1,956	1,812	-144	-9,006
2022	2,212	2,152	-60	1,883	1,832	-51	-9,057
2023	2,247	2,286	39	1,813	1,845	32	-9,025
2024	2,283	2,421	138	1,746	1,852	106	-8,919
2025	2,318	2,554	236	1,681	1,852	171	-8,748
2026	2,354	2,695	341	1,618	1,852	234	-8,514
2027	2,391	2,844	453	1,557	1,853	296	-8,218
2028	2,428	3,001	573	1,499	1,853	354	-7,864
2029	2,466	3,167	701	1,443	1,854	411	-7,453
2030	2,504	3,244	740	1,389	1,800	411	-7,042
2031	2,543	3,323	780	1,337	1,747	410	-6,632
2032	2,583	3,404	821	1,287	1,697	410	-6,222
2033	2,623	3,487	864	1,239	1,647	408	-5,814
2034	2,664	3,572	908	1,193	1,600	407	-5,407
2035	2,706	3,659	953	1,148	1,553	405	-5,002
2036	2,748	3,749	1,001	1,105	1,508	403	-4,599
2037	2,791	3,841	1,050	1,064	1,465	401	-4,198
2038	2,835	3,935	1,100	1,025	1,422	397	-3,801
2039	2,879	4,031	1,152	986	1,381	395	-3,406
2040	2,924	4,130	1,206	949	1,341	392	-3,014
2041	2,970	4,231	1,261	914	1,302	388	-2,626
2042	3,016	4,335	1,319	880	1,265	385	-2,241
2043	3,063	4,441	1,378	847	1,228	381	-1,860
2044	3,111	4,550	1,439	815	1,193	378	-1,482
2045	3,160	4,661	1,501	785	1,158	373	-1,109
2046	3,209	4,775	1,566	756	1,125	369	-740
2047	3,259	4,892	1,633	727	1,092	365	-375
2048	3,310	5,012	1,702	700	1,060	360	-15
2049	3,362	5,135	1,773	674	1,030	356	341

□ NPV 타당성 : 30년 후(2049년)의 손익분기점이 양수인 경우 → 타당성 있음

◆ 타당성 결과 : 2049년 341백만원 → 타당성 있음



(2) 내부수익률법(IRR)

<표 6-26> 내부수익률(IRR) (할인율 : 5.5%적용) - 2안

(단위 : 백만원)

연도	구분	총비용 (A)	총수입 (B)	총수익 (B-A)	내부수익률 (IRR)	비 고
2018		2,565	-	-2,565	-	
2019		6,050	-	-6,050	-	
2020		2,144	1,883	-261	-	
2021		2,178	2,017	-160	-	
2022		2,212	2,152	-60	-	
2023		2,247	2,286	39	-78.0%	
2024		2,283	2,421	138	-55.9%	
2025		2,318	2,554	236	-42.1%	
2026		2,354	2,695	341	-32.1%	
2027		2,391	2,844	453	-24.6%	
2028		2,428	3,001	573	-18.7%	
2029		2,466	3,167	701	-14.0%	
2030		2,504	3,244	740	-10.6%	
2031		2,543	3,323	780	-8.0%	
2032		2,583	3,404	821	-5.9%	
2033		2,623	3,487	864	-4.2%	
2034		2,664	3,572	908	-2.7%	
2035		2,706	3,659	953	-1.5%	
2036		2,748	3,749	1,001	-0.5%	
2037		2,791	3,841	1,050	0.4%	
2038		2,835	3,935	1,100	1.2%	
2039		2,879	4,031	1,152	1.9%	
2040		2,924	4,130	1,206	2.5%	
2041		2,970	4,231	1,261	3.0%	
2042		3,016	4,335	1,319	3.5%	
2043		3,063	4,441	1,378	3.9%	
2044		3,111	4,550	1,439	4.2%	
2045		3,160	4,661	1,501	4.6%	
2046		3,209	4,775	1,566	4.9%	
2047		3,259	4,892	1,633	5.2%	
2048		3,310	5,012	1,702	5.4%	
2049		3,362	5,135	1,773	5.6%	

- IRR 타당성 : 30년 후(2049년)의 내부수익률 > 5.5%인 경우 → 타당성 있음
 ◆ 타당성 결과 : 2049년 5.6% → 타당성 있음



(3) B/C(편익/비용) 분석

<표 6-27> 편익/비용 분석(할인율 : 5.5%적용) - 2안

(단위 : 백만원)

구분 연도	총비용 (A)	총수입 (B)	총수익 (B-A)	총비용의 현재가	총수입의 현재가	B/C 비율
2018	2,565	-	-2,565	2,565	-	
2019	6,050	-	-6,050	6,049	-	
2020	2,144	1,883	-261	2,032	1,784	
2021	2,178	2,017	-160	1,956	1,812	
2022	2,212	2,152	-60	1,883	1,832	
2023	2,247	2,286	39	1,813	1,845	
2024	2,283	2,421	138	1,746	1,852	
2025	2,318	2,554	236	1,681	1,852	
2026	2,354	2,695	341	1,618	1,852	
2027	2,391	2,844	453	1,557	1,853	
2028	2,428	3,001	573	1,499	1,853	
2029	2,466	3,167	701	1,443	1,854	
2030	2,504	3,244	740	1,389	1,800	
2031	2,543	3,323	780	1,337	1,747	
2032	2,583	3,404	821	1,287	1,697	
2033	2,623	3,487	864	1,239	1,647	
2034	2,664	3,572	908	1,193	1,600	
2035	2,706	3,659	953	1,148	1,553	
2036	2,748	3,749	1,001	1,105	1,508	
2037	2,791	3,841	1,050	1,064	1,465	
2038	2,835	3,935	1,100	1,025	1,422	
2039	2,879	4,031	1,152	986	1,381	
2040	2,924	4,130	1,206	949	1,341	
2041	2,970	4,231	1,261	914	1,302	
2042	3,016	4,335	1,319	880	1,265	
2043	3,063	4,441	1,378	847	1,228	
2044	3,111	4,550	1,439	815	1,193	
2045	3,160	4,661	1,501	785	1,158	
2046	3,209	4,775	1,566	756	1,125	
2047	3,259	4,892	1,633	727	1,092	
2048	3,310	5,012	1,702	700	1,060	
2049	3,362	5,135	1,773	674	1,030	
총합				45,662	46,003	
B/C 비율				비용(C)	편익(B)	1.00

□ B/C 분석 : 수익/비용(B/C) 비율 > 1.0 → 타당성 있음

◆ 타당성 결과 : B/C 비율 1.00 → 타당성 있음



4) 경제성 분석 결과-3안

(1) 순현재가치법(NPV)

<표 6-28> 순현재가치와 손익분기점(할인율 : 5.5%적용) - 3안

(단위 : 백만원)

구분 연도	총비용 (A)	총수입 (B)	총수익 (B-A)	총비용의 현재가	총수입의 현재가	순현재가치 (NPV)	손익분기점 (현재가법)
2018	2,565	-	-2,565	2,431	-	-2,431	-2,431
2019	4,922	-	-4,922	4,422	-	-4,422	-6,853
2020	1,753	1,603	-151	1,493	1,364	-129	-6,982
2021	1,781	1,717	-64	1,437	1,386	-51	-7,033
2022	1,809	1,832	23	1,384	1,401	17	-7,016
2023	1,838	1,946	108	1,332	1,411	79	-6,937
2024	1,867	2,060	194	1,283	1,416	133	-6,804
2025	1,896	2,174	278	1,235	1,416	181	-6,623
2026	1,925	2,294	369	1,188	1,416	228	-6,395
2027	1,955	2,420	465	1,144	1,416	272	-6,123
2028	1,985	2,553	568	1,101	1,416	315	-5,808
2029	2,016	2,694	678	1,060	1,416	356	-5,452
2030	2,047	2,760	713	1,020	1,376	356	-5,096
2031	2,079	2,827	748	982	1,335	353	-4,743
2032	2,111	2,896	785	945	1,297	352	-4,391
2033	2,144	2,967	823	910	1,259	349	-4,042
2034	2,177	3,039	862	876	1,223	347	-3,695
2035	2,211	3,113	902	843	1,187	344	-3,351
2036	2,245	3,189	944	811	1,153	342	-3,009
2037	2,280	3,267	987	781	1,119	338	-2,671
2038	2,316	3,347	1,031	752	1,087	335	-2,336
2039	2,352	3,429	1,077	724	1,055	331	-2,005
2040	2,389	3,513	1,124	697	1,025	328	-1,677
2041	2,426	3,599	1,173	671	995	324	-1,353
2042	2,464	3,687	1,223	646	966	320	-1,033
2043	2,502	3,777	1,275	621	938	317	-716
2044	2,541	3,869	1,328	598	911	313	-403
2045	2,581	3,964	1,383	576	885	309	-94
2046	2,621	4,061	1,440	554	859	305	211
2047	2,662	4,160	1,498	534	834	300	511
2048	2,704	4,262	1,558	514	810	296	807
2049	2,746	4,366	1,620	495	787	292	1,099

□ NPV 타당성 : 30년 후(2049년)의 손익분기점이 양수인 경우 → 타당성 있음

◆ 타당성 결과 : 2049년 1,099백만원 → 타당성 있음



(2) 내부수익률법(IRR)

<표 6-29> 내부수익률(IRR) (할인율 : 5.5%적용) - 3안

(단위 : 백만원)

연도	구분	총비용 (A)	총수입 (B)	총수익 (B-A)	내부수익률 (IRR)	비 고
2018		2,565	-	-2,565	-	
2019		4,922	-	-4,922	-	
2020		1,753	1,603	-151	-	
2021		1,781	1,717	-64	-	
2022		1,809	1,832	23	-87.0%	
2023		1,838	1,946	108	-63.8%	
2024		1,867	2,060	194	-48.1%	
2025		1,896	2,174	278	-36.6%	
2026		1,925	2,294	369	-27.9%	
2027		1,955	2,420	465	-21.2%	
2028		1,985	2,553	568	-16.0%	
2029		2,016	2,694	678	-11.8%	
2030		2,047	2,760	713	-8.6%	
2031		2,079	2,827	748	-6.2%	
2032		2,111	2,896	785	-4.3%	
2033		2,144	2,967	823	-2.7%	
2034		2,177	3,039	862	-1.3%	
2035		2,211	3,113	902	-0.2%	
2036		2,245	3,189	944	0.8%	
2037		2,280	3,267	987	1.6%	
2038		2,316	3,347	1,031	2.3%	
2039		2,352	3,429	1,077	2.9%	
2040		2,389	3,513	1,124	3.5%	
2041		2,426	3,599	1,173	4.0%	
2042		2,464	3,687	1,223	4.4%	
2043		2,502	3,777	1,275	4.8%	
2044		2,541	3,869	1,328	5.1%	
2045		2,581	3,964	1,383	5.4%	
2046		2,621	4,061	1,440	5.7%	
2047		2,662	4,160	1,498	5.9%	
2048		2,704	4,262	1,558	6.2%	
2049		2,746	4,366	1,620	6.4%	

- IRR 타당성 : 30년 후(2049년)의 내부수익률 > 5.5%인 경우 → 타당성 있음
 ◆ 타당성 결과 : 2049년 6.4% → 타당성 있음



(3) B/C(편익/비용) 분석

<표 6-30> 편익/비용 분석(할인율 : 5.5%적용) - 3안

(단위 : 백만원)

구분 연도	총비용 (A)	총수입 (B)	총수익 (B-A)	총비용의 현재가	총수입의 현재가	B/C 비율
2018	2,565	-	-2,565	2,431	-	
2019	4,922	-	-4,922	4,422	-	
2020	1,753	1,603	-151	1,493	1,364	
2021	1,781	1,717	-64	1,437	1,386	
2022	1,809	1,832	23	1,384	1,401	
2023	1,838	1,946	108	1,332	1,411	
2024	1,867	2,060	194	1,283	1,416	
2025	1,896	2,174	278	1,235	1,416	
2026	1,925	2,294	369	1,188	1,416	
2027	1,955	2,420	465	1,144	1,416	
2028	1,985	2,553	568	1,101	1,416	
2029	2,016	2,694	678	1,060	1,416	
2030	2,047	2,760	713	1,020	1,376	
2031	2,079	2,827	748	982	1,335	
2032	2,111	2,896	785	945	1,297	
2033	2,144	2,967	823	910	1,259	
2034	2,177	3,039	862	876	1,223	
2035	2,211	3,113	902	843	1,187	
2036	2,245	3,189	944	811	1,153	
2037	2,280	3,267	987	781	1,119	
2038	2,316	3,347	1,031	752	1,087	
2039	2,352	3,429	1,077	724	1,055	
2040	2,389	3,513	1,124	697	1,025	
2041	2,426	3,599	1,173	671	995	
2042	2,464	3,687	1,223	646	966	
2043	2,502	3,777	1,275	621	938	
2044	2,541	3,869	1,328	598	911	
2045	2,581	3,964	1,383	576	885	
2046	2,621	4,061	1,440	554	859	
2047	2,662	4,160	1,498	534	834	
2048	2,704	4,262	1,558	514	810	
2049	2,746	4,366	1,620	495	787	
총합				34,060	35,159	
B/C 비율				비용(C)	편익(B)	1.03

□ B/C 분석 : 수익/비용(B/C) 비율 > 1.0 → 타당성 있음

◆ 타당성 결과 : B/C 비율 1.03 → 타당성 있음



5) 경제성 분석결과 종합

<표 6-31> 경제성분석 종합

구 분		내부수익률 (IRR)	순현재가치 (NPV)	편익/비용비율 (B/C)	타당성 결과
분석 결과	제1안	-3.8%	-5,394백만원	0.82	타당성 없음
	제2안	5.6%	341백만원	1.00	타당성 있음
	제3안	6.4%	1,099백만원	1.03	타당성 있음
경제적타당성 평가기준		5.5% 이상	양수	1.00 이상	

- 위에서 분석된 모든 경제적 타당성 평가지표들은 30년 동안 꾸준한 수입을 올린다는 전제하에 작성된 비율인 만큼 현실성과는 약간 동떨어진 결론이 될 수도 있으며, 특히 편익/비용 비율도 30년까지 꾸준히 사업대상지의 영업이 지속된다는 전제하에 나온 비율이며, 여기에서 산출된 경제적 타당성에 대한 결과를 볼 때 제2안과 제3안이 타당성 있는 결과로 나타났으며, 그중 제3안이 더 나은 대안으로 평가되었기에 이후로는 관광단지로 개발하는 제3안을 기준으로 분석하였음
- 사업대상지의 경우 단순히 해남온천랜드 및 현재 주변시설의 리모델링(제1안)을 통한 운영 수입만을 가지고 경제적 타당성 분석을 하였을 때는 경제성이 없는 결론에 도달하게 되며, 이는 문화·관광 부문에서의 수요예측 절차에 있어서 해남군에 실질적인 이익이 될 수 있는 보이지 않는 편익 및 부수적인 효과 등은 고려하지 않았음
- 결론적으로, 경제성인 측면만을 고려해 본다면 『해남온천랜드 및 힐링센터』사업은 제3안을 중심으로 집중 분석할 필요가 있으며, 이는 외적요인인 해남군의 관광관련 인프라구축과 더불어 홍보 및 관광마케팅 등이 같이 진행되어야만 성공할 수 있다는 것을 전제로 함



6. 지역경제 파급효과

1) 기본방향

- 해남온천랜드 사업에 따른 경제적 파급효과 분석을 위하여 채너리-모제스형의 경쟁형 다지역 산업연관모형을 바탕으로 작성된 KDI MRIO 모형을 다음과 같이 적용하여 분석하였음
- 본 사업에 의한 중간재 구입은 총 사업비 가운데 이전적 지출인 부지매입비를 차감한 후 건설공사비 및 시설공사 등의 중간재 구입비를 산정하였음
- 경제적 파급효과를 분석하기 위하여 중간재 구입을 최종수요로 하는 생산유발계수, 부가가치유발계수, 고용유발계수를 산정하여야 하며 본 분석에서는 지역산업연관표(2009, 한국은행)를 활용하여 유발계수를 산정하였으며 고용유발효과는 음식점 및 숙박서비스업의 고용유발계수(한국은행 산업연관표, 2013)를 통해 산정하였음

$$\begin{array}{ll} X = (1 - CA)^{-1}Y & \Rightarrow \text{생산유발계수 : } (1 - CA)^{-1} \\ V = A^V(1 - CA)^{-1}CY & \Rightarrow \text{부가가치유발계수 : } A^V(1 - CA)^{-1} \end{array}$$

(여기서, X=총생산, Y=최종수요, C=행렬, A=기술계수행렬, L=노동량)

▶ 생산유발효과	=	$(1 - CA)^{-1}$	×	중간재구입비
▶ 부가가치유발효과	=	$A^V(1 - CA)^{-1}$	×	중간재구입비
▶ 고용유발효과	=	$(12.6 \div 10\text{억})$	×	중간재구입비



2) 경제적 파급효과 개요

(1) 개발 기대효과

- 해남온천랜드 사업의 시설건축에 따른 경제적 효과는 다양한 측면에서 발생할 수 있는데, 크게는 정량화가 가능한 직접적인 효과와 직접적으로 측정할 수 없는 무형적인 특성을 가진 간접효과로 구분될 수 있음
- 직접적인 효과는 사업대상지의 리모델링을 통한 건축 등으로 지역소득의 증대, 고용기회의 확대, 지역산업기반 확대 등의 경제적 파급효과를 포함하여 기반시설 조성, 조경 및 건설공사 투자지출의 확대 등의 효과를 의미함
- 간접적인 효과는 사업대상지의 건립으로 인한 지역의 이미지가 널리 알려져 국내외적으로 기존 시설들과의 상호 시너지 효과 및 경제적 창출효과도 기대되어 지역경제 활성화에 크게 이바지 할 것임

(2) 경제적 파급효과 분석의 전제

- 사업대상지의 건립에 따른 건설투자지출과 지역사회에 소비지출의 증대는 관련산업에 대한 수요증가를 통해 생산증가를 유발하고, 부가가치 및 고용을 창출하여 지역경제를 활성화하는 효과를 초래함
- 이러한 경제적 파급효과는 산업간 연관관계, 지역간 파급 및 소득-소비 간 승수효과 등 3가지 측면을 통해서 파급경로를 파악할 수 있음
- 산업간 연관관계에 의한 파급효과는 투자지출이나 소비지출의 증대가 직접 관련되는 건설업 등 해당 산업의 생산증가를 유발하고, 이러한 생산증가는 이들 산업에서 중간재로 사용하는 관련 산업의 생산증가를 초래하며, 이 과정에서 관련 산업의 부가가치와 고용 등을 유발하게 됨
 - ◆ 건설투자지출은 건설관련 산업의 생산증가를 유발시키며, 관련 기업들은 생산증가를 위해 경영자본과 고용을 확대시켜 궁극적으로 생산유발 효과와 고용창출효과를 가져오게 됨



- ◆ 건설투자에는 철강, 시멘트 등과 같은 중간재가 필요하며, 지역 상권의 도소매상품이나 음식숙박업의 생산활동에 투입되는 중간재가 필요하게 되므로 이러한 중간재를 생산하는 산업의 생산증가와 부가가치 증가를 유발하고 고용을 창출시키며, 더 나아가 해외재화에 대한 수요를 증대시켜 수입의 추가적인 증가도 유발할 것임
- 국가경제는 여러 지역으로 구성되어 있으며, 각 지역의 경제변수들은 모두 연계되어 있으므로 한 지역의 수요변화는 수요가 발생한 지역과 경제적으로 연계되어 있는 타 지역의 생산에 영향을 미치게 되어 그 파급효과는 수요가 발생한 지역으로 다시 환류되기 때문에 지역별 경제적 파급효과 뿐만 아니라 전국적인 파급효과도 분석이 필요함
- 이러한 직접 및 간접적인 효과는 생산활동을 통해서만 이루어지는 것이 아니라 소득증가 및 소비증가의 연쇄적인 과정을 통해서도 이루어지게 됨
- 즉 각 산업에 있어서의 생산증가는 그 생산활동에 참가한 가계의 소득을 높이고 그 결과 소비를 증대시키며 이것이 다시 산업생산을 유발하는 연쇄과정을 거치게 되는 것임. 이와 같은 파급과정은 어느 한 두 단계에서 끝나는 것이 아니고 연쇄적으로 모든 산업에 영속적으로 파급되어 가는 특징이 있음
- 사업대상지 리모델링 및 건립사업에 의한 경제적 파급효과는 사업에 의해서 직접적으로 발생하게 되는 효과뿐만 아니라 사업이 파생시키는 간접효과도 동시에 고려해야 하므로 일반균형모형을 이용하는 것이 일반적이며, 일반균형분석을 위해서 다양한 모형을 활용할 수 있으나 여기에서는 가장 보편적인 한국은행에서 제시한 전국산업연관표를 분석의 기준으로 삼았음



3) 경제적 파급효과 분석

(1) 경제적 파급효과의 추정

- 해남온천랜드 사업에 의한 경제적 파급효과는 사업에 의해서 직접 파급효과에서 산출된 값은 구체적인 활동에 관한 것이 아닌, 거시적 측면에서의 값을 지역산업연관표의 각 부문 계수로부터 추정한 것임
- 생산유발효과는 개발사업이 지역총생산에 미치는 파급효과를 분석하기 위해 한국은행『지역산업연관표』로부터 추출된 생산유발계수를 공사 등에 소요되는 총사업비용에 곱하여 산출하였으며, 이는 산업간의 직간접적인 생산파급효과를 나타냄
- 부가가치유발효과는 생산유발효과와 동일하게 사업에 소요되는 비용에 한국은행에서 작성된 지역산업연관표를 통해 산출된 산업별 부가가치유발계수를 곱하여 산출하였음
- 고용유발효과는 한국은행에서 작성된 고용표를 통한 노동연관효과를 통하여 산출하였음

(2) 생산유발효과

- 사업대상지의 투자에 따른 생산유발액은 부지매입비를 제외하고 투입될 총사업비 약 75억원(제3안)을 기준으로 생산유발계수를 곱해 추정하는데 전남지역에 약 21억원의 생산유발효과가 나타나는 것으로 추정되었으며, 전국지역으로 확대하였을 때 약 35억원의 생산유발효과가 있음
- ◆ $75\text{억}(\text{중간재구입비}) \times 0.283479(\text{전남 생산유발계수}) = 21.2\text{억원}$
- ◆ $75\text{억}(\text{중간재구입비}) \times 0.466631(\text{전국 생산유발계수}) = 35.0\text{억원}$



<표 6-32> 생산유발효과

(단위 : 억원)

구 분	생산유발계수		생산유발금액(억원)	
	전 국	전 남	전 국	전 남
농림·어업	0.212382	0.117928	15.9	8.8
광업	0.001007	0.000281	0.1	0.0
제조업	0.036299	0.010938	2.7	0.8
전력·가스·수도	0.041278	0.016906	3.1	1.3
건설업	0.008211	0.004751	0.6	0.4
서비스	0.145283	0.121616	10.9	9.1
기타	0.022170	0.011059	1.7	0.8
합 계	0.466631	0.283479	35.0	21.2

주) 생산유발계수는 한국은행, 지역산업연관표(음식점 및 숙박업) 기준

(3) 부가가치유발효과

□ 사업에 따른 직·간접 부가가치유발액은 전남지역에 약 2억원이 될 것으로 예상되며, 전국으로 확대하였을 경우 직·간접 부가가치 유발액은 약 6억원으로 나타났음

- ◆ 75억(중간재구입비)×0.029725(전남 부가가치유발계수) = 2.2억원
- ◆ 75억(중간재구입비)×0.079836(전국 부가가치유발계수) = 5.9억원



<표 6-33> 부가가치유발효과

(단위 : 억원)

구 분	부가가치유발계수		부가가치유발금액(억원)	
	전 국	전 남	전 국	전 남
농림·어업	0.013563	0.013563	1.0	1.0
광업	0.053864	0.011688	4.0	0.9
제조업	0.007300	0.003543	0.5	0.3
전력·가스·수도	0.000006	0.000002	0.0	0.0
건설업	0.000001	0.000000	0.0	0.0
서비스	0.002807	0.000639	0.2	0.0
기타	0.002295	0.000290	0.2	0.0
합 계	0.079836	0.029725	5.9	2.2

주) 부가가치유발계수는 한국은행, 지역산업연관표(음식점 및 숙박업) 기준

(4) 고용유발효과

□ 사업으로 인한 고용유발효과는 음식점 및 숙박서비스부문의 고용유발계수를 통해 추정하는데 한국은행의 『산업연관표(2013)』에서 제시된 기준을 통해 추정하였음. 사업대상지의 건립으로 인한 고용유발인원은 명으로 추정되었음

$$\diamond 75\text{억}(\text{중간재구입비}) \times (12.6 \div 10\text{억}) = 95\text{명}$$

<표 6-34> 사업투자의 고용유발효과

구분	유발계수 (명/10억)	유발인원(명)
음식점 및 숙박서비스부문	12.6	95

주) 한국은행, 산업연관표(2013년)



4) 경제적 파급효과 종합

- 생산유발금액은 총 56.2억원이고 부가가치유발금액은 8.1억원으로 나타나 경제적 파급효과 금액은 총 64.3억원이며, 이 사업으로 인한 고용유발인원은 95명으로 나타났음

<표 6-35> 경제적 파급효과 종합

(단위: 억원, 명)

구분	생산유발 금액	부가가치 유발금액	고용유발 인원
전국	35.0	5.9	95
전남	21.2	2.2	
계	56.2	8.1	
경제적 파급효과	64.3		

5) 사회·문화·환경적 파급효과

(1) 사회적 파급효과

- 인근 대도시 및 해남지역 방문객 중심의 관광패턴을 살펴보다라도 쾌적한 시설과 다양한 프로그램을 갖춘 숙박시설의 확충이 절실히 필요하며, 해남관광을 당일형 관광에서 체류형 관광으로의 도약할 수 있도록 과거 농업 위주의 지역산업구조에서 농업 및 관광 중심으로 성장하여 지역주민의 소득창출과 더불어 삶의 질 향상에 도움이 될 것으로 예상됨
- 현재 전국적으로 관광산업은 국민 생활수준의 향상, 감성기반 체험관광의 확산으로 인해 국내외 관광수요가 증가하고 있는 추세임. 해남군 장기비전을 고려한 해남온천랜드 인근지역 관광개발 사업을 통하여 관광인프라 구축 및 지역 내 인구유입 유도 등 지역경제 활성화에 영향을 미칠 것으로 기대됨



- 해남온천랜드 사업으로 인해 관광 해남으로의 지역 정체성이 확립된 관광산업의 발전을 도모할 수 있을 것이며, 더 나아가 지역에서 생산되는 착한 생산품에 대한 구매가 증대되고 해남군의 발전에 따른 유입 인구의 증가와 쾌적한 생활 및 여가공간의 확대로 토지 투자가치가 높아지는 등 사회경제적 부가가치 상승될 것으로 기대함

(2) 환경적 파급효과

- 해남군 지역별 관광자원의 특성을 고려하여 관광개발의 특화를 유도하여 중복되는 투자를 방지하고, 지역의 균형적인 관광자원의 개발에 기여할수 있도록 하는 것이 중요함
- 지역 간 균형발전을 통하여 현재 영업을 하지 않고 있는 폐허건물을 한정된 자원을 통해 효율적으로 이용하고 체계적으로 관리함으로써 관광개발 사업추진의 효과를 높이는데 중점을 둘 필요가 있음
- 개발위주의 관광개발 정책에서 지속 가능한 관광개발을 유도함으로써 자연자원의 보전정책에 기여할 수 있으며, 시설위주의 관광개발에서 최소한의 시설과 환경 친화적인 가족놀이 공간조성 및 체험과 보고 즐기는 교육·문화 관광을 추진함으로써 자연환경 및 지역특성에 맞는 환경에 순응하는 관광개발 유도에 중점
- 온천 및 각종 테라피 등 다양한 테마를 가진 관광자원 개발과 연중 개최되는 축제·이벤트 등 해남고유의 관광매력을 한국의 전통문화로 계승 발전시켜 이를 세계에 전파시켜 외래 방문객(중국인 등)의 유치를 통하여 국제관광 활성화 기반을 확충하는 것이 필요함

(3) 문화적 파급효과

- 해남군은 사찰, 공룡화석지, 철새도래지, 산악 등 다양한 관광자원을 가졌으나, 산발적인 분포로 인해 시너지 효과를 거두지 못하고 있지만 이 사업을 통한 또 하나의 볼거리 및 체험거리 제공으로 인해 해남고



유의 관광요소 중 경쟁력 있는 자원을 확보할 수 있도록 선택과 집중이 필요하며 이로 인한 관광개발의 시너지 극대화를 꾀할 필요가 있음

- 관광체험 뿐만 아니라 해남군이 보유하고 있는 다수의 역사문화자원을 연계하여 역사문화체험관광지로 개발함으로써, 문화 중심의 관광 브랜드 개발을 통해 해남고유의 역사문화 자산의 가치 상승을 촉진할 수 있음

7. 정책적 타당성 검토

1) 정책적 분석의 체계

- 경제성분석은 사업시행으로 인한 경제적 효과를 편익 또는 비용으로 계량화하여 편익/비용 분석의 틀을 이용하여 그 결과를 도출하는 반면, 정책적분석은 사업시행으로 인한 사회적 편익 또는 비용을 계량화하여 편익/비용 분석 틀 속에 포함시킬 수는 없으나 사업의 시행 여부를 판단하는 데 있어서 고려하여야 할 평가요소들에 대한 분석을 포함
- 정책적 분석의 기본 평가항목으로 지역균형발전을 위한 지역낙후도, 지역경제 활성화, 관련계획과 정책방향과의 일치성, 사업추진의지 및 선호도, 재원조달 가능성, 환경성 평가 등을 고려한다. 사업특수 평가항목으로서 문화·도시문제, 관광수요, 타 사업과의 중복투자의 문제 등 사업내용에 따라 다양함

<표 6-36> 정책적 분석항목의 범주화

중 분 류	세부 평가항목
지역균형발전	▪ 지역경제 파급효과
정책의 일관성 및 추진의지	▪ 정책의 방향과의 일치성 ▪ 사업추진 의지 및 선호도
사업추진상의 위험요인	▪ 재원조달 가능성
사업특수 평가항목	▪ 타사업과의 중복투자의 문제 등



(1) 지역균형발전

- 지역균형발전의 분석은 지역낙후도와 지역경제 파급효과의 분석방법이 있는데 본 연구에서는 지역경제 파급효과 분석을 통해 살펴보았으며, 본 사업의 종합평가를 하는데 있어서 평가항목으로 반영하고자 함
- 지역경제 파급효과는 이 사업의 시행으로 인하여 발생하는 생산량, 부가가치, 고용 등의 증가를 계량화한 수치로 나타내는 것으로 경제적 타당성 분석 이후 별도로 다루었음
- 사업 시행으로 인한 간접적인 경제적 파급효과가 현저하다고 판단될 경우 그 효과를 정량적 또는 정성적인 접근을 통하여 별도로 분석하여야 한다. 예를 들면 이 사업으로 인하여 지역투자가 현저히 증가하거나 지역경제·산업의 활성화 효과 등이 현저할 경우에는 별도의 평가항목을 설정하여 종합평가에 반영할 수 있도록 하여야 함

(2) 정책의 일관성 및 추진의지

가. 정책방향과의 일치성

- 제4차 국토종합계획 수정계획⁹⁾에 따라 호남지역의 비전인 동북아의 신산업, 문화, 관광, 물류 거점지역이라는 모토와도 어울리며, 이 사업을 통해 해남지역의 다양성과 차별성을 갖춘 문화관광상품 개발(역사문화체험, 힐링체험, 농촌체험관광 등)과 부합하도록 함
- 호남광역권의 녹색산업과 문화관광 중심의 특성화 및 연계 개발 경쟁력 강화를 위한 종합적 관광의 지원체계를 구축하기 위해 노력하고 있음

9) 2011 ~ 2020년, 국토교통부



나. 사업추진 의지 및 선호도

- 해남관광산업의 큰 테두리안에서 각종 문화체험시설 및 인근 관광시설 사업 투자를 통해 관광객들에게 즐길거리와 체험공간을 제공할 수 있고 이를 통한 역사문화도시에서 문화관광 도시로의 홍보 및 경제적수익을 창출할 수 있는 계기 마련
- 사업대상지의 기반시설 및 각종 인허가 관련 협의 등 해남군에서도 장기적으로 기반시설 및 놀이체험공원, 체험시설, 온천 등에 대한 적극적인 투자 및 지원의지를 보임

(3) 사업추진상의 위험요인

- 일반적으로 공공투자사업은 해당 사업의 추진에 필요한 재원을 국고로 충당하거나 채권발행 또는 민자유치를 통하여 조달하게 됨. 사업추진에 필요한 재원을 국가가 충분히 제공할 능력과 의사가 있고, 사업주체가 시장에서 채권을 발행하기에 충분한 재정여건을 갖추고 있거나, 민간기업이 사업에 참여할 유인이 있는 경우라면 재원조달에 큰 문제가 발생하지 않음
- 하지만 본 사업의 경우 국고보조를 기대하기 어려운 실정이며, 추후 기반시설 및 인프라가 구축되면 그에 따른 시설투자 및 관광단지 사업을 장기적으로 추진한다는 전제하에 관광자원 활성화기금 등의 국고보조 및 전라남도의 보조를 이끌어 낼 수 있을 것임
- 또한 장기적으로 온천 및 숙박 뿐만 아니라 다양한 즐길거리 및 체험시설 등의 민간사업 투자유치를 통해 사업초기의 꾸준한 임대수입을 거두어들이 수 있을 것이며, 중장기적인 시간을 두고 자립할 수 있는 틀을 마련할 수 있음



(4) 사업특수 평가항목

- 사업특수 평가항목은 기본 평가항목과는 달리 해당 사업의 평가에 특별히 고려하여야 할 평가항목을 의미하며, 이에는 비계량적인 편익 및 부가효과, 사업과의 중복투자의 문제 등을 들 수 있는데 이 사업과 관련하여 비계량적인 편익 및 부가효과는 고려하지 않았으며, 관내 및 인근지방자치단체 동일 및 유사시설로 인한 중복투자의 문제도 발생하지 않을 것으로 판단되며 오히려 이로 인한 편익이 더 많은 실정임

8. 사업타당성 종합분석 및 기본방향

1) 사업타당성 종합분석

<표 6-37> 사업타당성 종합 분석 -제3안 기준

구 분	내 용	제3안	검토 결과
위험요인	▪ 사업비 조달 · 법적 인허가 사항 · 사업부지 대상 매입가능 및 민원 검토 결과, 추진 어려움 없음	애로사항 없음	추진 가능
순현재가치법(NPV)	▪ 손익분기점이 양수를 나타내는 시점 : 2046년 (내용연수 30년 기준)	1,099백만원	경제성 있음
내부수익률법(IRR)	▪ 사회적할인율(5.5%) 보다 내수수익률(IRR)이 높아지는 시점 : 2046년	6.4%	경제성 있음
비용편익분석(B/C비율)	▪ 총수입의 현재가와 총비용의 현재가로 구한 B/C비율	1.03	경제성 있음
경제적 파급효과	▪ 사업비투자(건물 및 부지매입비 제외)로 인해 1) 전국 및 전남지역 생산 유발효과 2) 전국 및 전남지역 부가가치 유발효과 3) 고용창출효과	56억 8억 95명	-
총 합	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해남온천랜드 사업에 대한 주민의견 : 전체 군민의 84.6%가 개발 찬성 및 해남군 직접개발 의견 ▪ 해남온천랜드 종합 타당성조사 결과 긍정적인 평가로 나타났으나, 해남온천랜드개발후 지속적인 고정 이용수요 창출을 위한 적극적인 홍보 및 활성화를 위한 노력과 전문 위탁관리를 통한 방안으로 추진시 가능할 것으로 판단됨 ▪ 주변 주요 관광시설과의 연계 및 중장기적인 관광단지개발 계획(3안) 수립 필요 		



2) 사업 기본방향 검토

- 지금까지 분석했던 내용을 중심으로 해남온천랜드의 개발 기본방향과 그에 따른 반영사항 등을 검토하여 보면 다음과 같음

<표 6-38> 사업기본방향 검토

항 목	필요사항 및 선정기준	검토사항
① 건물 및 부지매입 (리모델링포함)	<ul style="list-style-type: none"> 부지면적 조정, 일부시설 변경 및 재정비를 통해 투자계획에 맞는 투자규모 결정 해남 온천랜드 고유의 특성(온천수 수질확보)을 살리고 주변 상권들과 더불어 활성화 전략 모색 	<ul style="list-style-type: none"> 토지매입가능성 및 민원 발생 최소화 토지매입비용 및 건축행위제한 검토
② 경제성 분석 (사업타당성 분석)	<ul style="list-style-type: none"> 건물 및 부지매입, 리모델링 비용을 포함한 경제적 타당성(NPV, B/C 분석) 경제적 파급효과 및 고용효과 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 건물(부지) 매입타당성 검토 및 리모델링을 포함한 경제성 검토 및 항목별 세부분석
③ 온천랜드 개발 방향 설정 (중장기 관광단지계획)	<ul style="list-style-type: none"> 주변 관광지 연계한 개발규모 검토 중장기 관광단지 지정 및 계획 수립 휴양시설을 갖춘 테마파크 및 여가시설 추가확보 장기적으로 힐링센터 및 휴양시설, 스포츠 시설이 복합된 종합 휴양형 관광지로 개발 축제 및 인근 관광지(대흥사, 케이블카)와 연계한 관광 프로그램 개발 	<ul style="list-style-type: none"> 주변관광지 연계 개발 추가부지 확보를 통한 휴양형 관광지 검토 중장기 관광단지 기본계획 수립 필요
④ 운영방안 검토 (직영 및 위탁)	<ul style="list-style-type: none"> 전문 경영인 사업초기 운영(약 1년)후 직영 또는 위탁방안 법인 설립을 통한 위탁운영 운영 흑자를 위한 마케팅 및 홍보 총력 	<ul style="list-style-type: none"> 관리·운영방안 검토 위탁 및 직영시 장단점 비교 검토





VII. 사업 기본구상안

1. 사업대상지 시설계획 검토

1) 시설계획 검토

□ 사업대상지의 시설을 설치하는데 있어서 도시계획시설과 도시계획 구역등의 검토가 필요함

○ 도시계획시설 : 도시계획으로 결정된 다음의 계획에 의해 설치되는 시설을 말함

① 도로·광장·주차장·자동차정류장·철도·궤도·삭도·하천·운하·항만·공항·녹지·공원·운동장·유원지·관망탑·공공공지·공용의 청사·학교·도서관·시장·수도·하수도·공동구·도살장·공동묘지·화장장·폐기물처리시설·수질오염방지시설·전기공급설비·저수지·방풍설비·가스공급설비·유류저장및송유설비·유통업무설비·방수설비·방화설비·사방설비·방조설비·열공급설비의 시설 기타 대통령령으로 정하는 시설의 설치·정비·개량에 관한 계획

② 토지구획정리사업, 일단의 주택지조성사업, 시가지조성사업, 일단의 공업용지조성사업 또는 재개발사업에 관한 계획

○ 도시계획 (city planning 都市計畫) : 도시계획구역과 그 구역 내에서 도시의 건전한 발전을 도모하고 공공의 안녕질서와 공공복리의 증진을 위한 토지이용·교통·산업·보안·국방·후생 및 문화에 관한 다음 계획을 말함

① 도시계획구역 및 지역·지구·구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

② 도로·광장·주차장·자동차정류장·철도·궤도·삭도·하천·운하·항만·공항·녹지·공원·운동장·유원지·관망탑·공공공지·공용



의청사·학교·도서관·시장·수도·하수도·공동구·도살장·공동묘지·화장장·폐기물처리시설·수질오염방지시설·전기공급설비·저수지·방풍설비·가스공급설비·유류저장 및 송유설비·유통업무설비·방수설비·방화설비·사방설비·방조설비·열공급설비의 시설 기타 대통령령이 정하는 시설의 설치·정비·계량에 관한 계획

- ③ 토지구획정리사업, 일단의 주택지조성사업, 시가화조성사업, 일단의 공업용지조성사업 또는 재개발사업에 관한 계획

2) 사업대상지 부지현황

- 후보대상지의 분석결과 및 타당성 분석에서 제시된 결과를 바탕으로 해남 온천랜드 및 힐링센터 사업을 위한 대상지가 들어서게 될 부지의 면적 및 지가현황을 살펴보면 다음과 같음

<표 7-1> 사업대상지 토지현황

(단위 : 원)

소재지	지번	지목	면적(m ²)	공시지가(m ²)
전남 해남군 삼산면 구림리	138-8	대	5,900	31,000원
	138-9	임야	3,127	31,000원
	138-19	임야	9,010	31,000원
	138-18	임야	4,162	32,600원
	138-22	임야	3,310	32,600원
	138-1	대	1,560	31,000원
	138-5	대	1,560	31,000원
	138-11	임야	534	31,000원
합 계			29,163	-

주) 국토교통부 토지이용규제정보서비스



2. 사업대상지 투자사업비 산정

1) 개략 공사비 산정

□ 공사복잡도에 따른 공사를 구분하여 보면 다음과 같음

(1) 토목공사

구분	단순한 공종	보통의 공종	복잡한 공종
해당공종	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 구조물이 없는 일반부지 조성 ▪ 하천수로제방 및 호안 ▪ 지방도, 농촌도로 ▪ 우수구거 ▪ 포장보수 ▪ 준설 및 매립 ▪ 보통조경 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 장대교량(200m이상)이나 터널이 없는 고속도로 ▪ 도시가로 및 간선국도 ▪ 간선하수구거 ▪ 600mm이상 하수구거 ▪ 400mm이상 상수구거 ▪ 단순구조의 방파제, 접안시설 ▪ 하수도 및 수로터널 ▪ 공동구, 교량 등 구조물이 있는 부지조성 ▪ 공항 활주로 ▪ 하천수문 및 통문 ▪ 대형 조경 구조물 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 비대칭으로 구조가 복잡한 교량 ▪ 장대 교량, 터널이 있는 도로, 철도 ▪ 대구경 터널공사, 입체교차로 ▪ 깊은 굴착을 하는 지하철 ▪ 하구언 및 갑문 ▪ 소구경상수 및 하수관거 ▪ 상수, 하수 및 산업폐수 처리장 ▪ 배수 및 양수 펌프장 ▪ 구조가 복잡한 방파제, ▪ 접안시설 ▪ 대형구조물 기초공사, 개축 ▪ 수중 구조물



(2) 건축공사

구분	단순한 공종	보통의 공종	복잡한 공종
해 당 공 종	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공장 ▪ 창고시설 ▪ 주차장등 자동차 관련 시설 ▪ 축사등 동물관련 시설 ▪ 종묘배양시설등 식물 관련시설 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공동주택 ▪ 기숙사 ▪ 근린생활시설 ▪ 소방서, 우체국 등 근린 공공시설 ▪ 종교시설 ▪ 유치원, 노인복지시설 등 약자시설 ▪ 학교, 교육원등 교육연구시설 ▪ 묘지관련시설 ▪ 업무시설 ▪ 숙박시설 ▪ 교도소등 교정시설 ▪ 판매시설 ▪ 유스호스텔등 청소년 시설 ▪ 기타 단순 또는 복잡한 공종에 해당되지 아니하는 용도 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 체육관, 운동장등 운동 시설 ▪ 공연장등 관람집회시설 ▪ 박물관등 전시시설 ▪ 의료시설 ▪ 공항 ▪ 여객자동차 터미널등 순수 시설 ▪ 방송국등 방송.통신시설 ▪ 분뇨.쓰레기처리 시설 ▪ 관광휴게시설중 관망탑

주) 건축물의 내용은 건축법시행령 별표 1의 건축물의 용도분류에서 정하는 바에 따름



(3) 전기공사

구분	단순한 공종	보통의 공종	복잡한 공종
해 당 공 종	<ul style="list-style-type: none"> 배전설비, 공장의 조명설비, 창고시설, 주차장 등 자동차관련 시설, 축사 동물관련 시설, 종묘배양시설 등 식물관련시설등의 전력시설물 공사와 전기기기 일부만 공사할 경우를 말한다. 배전설비에서 구내배전설비는 제외한다. 	<ul style="list-style-type: none"> 단순 또는 복잡 공종에 속하지 않는 전력시설물 공사를 말한다. 	<ul style="list-style-type: none"> 발전설비, 체육관, 운동장 등 운동시설, 공연장 등 관람집회시설, 박물관 등 전시시설, 의료시설, 공항.여객터미널 등 시설, 방송국 등 방송통신시설, 상수.하수.산업폐수.분뇨.쓰레기시설, 관광휴게시설, 건축물연면적 2만제곱미터이상, 지하층을 제외한 건축물의 층수가 11층 이상의 건축물, 전기철도설비, 특수한 전기응용설비와 공사기간이 길고 배선수가 많아 복잡한 전력시설물의 공사를 말한다.



4) 총 건축공사비의 산정기준 및 방법

<표 7-2> 건축공사비 산정방법

건축연면적	건축공사비 산정기준
3천㎡이상 ~5천㎡미만	용도별 기준 건축공사비 × 연면적
5천㎡이상 ~1만㎡미만	(5천㎡ × 용도별 기준 건축공사비) + (5천㎡를 초과하는 연면적 × 용도별 기준 건축공사비 × 0.8)
1만㎡이상 ~10만㎡미만	(5천㎡ × 용도별 기준 건축공사비) + (5천㎡ × 용도별 기준 건축공사비 × 0.8) + (1만㎡를 초과하는 연면적 × 용도별 기준 건축공사비 × 0.6)
10만㎡이상	(5천㎡ × 용도별 기준 건축공사비) + (5천㎡ × 용도별 기준 건축공사비 × 0.8) + (9만㎡ × 용도별 기준 건축공사비 × 0.6) + (10만㎡를 초과하는 연면적 × 용도별 기준 건축공사비 × 0.4)

<표 7-3> 용도별 기준 건축공사비의 산정방법

구 분		용도별 기준 건축공사비
공공용	교정 및 군사시설	표준건축비 × 0.7
	방송통신시설	표준건축비 × 0.7
	발전시설	표준건축비 × 0.7
	업무시설	표준건축비 × 0.7
문교·사회용	문화 및 집회시설	표준건축비 × 0.6
	종교시설	표준건축비 × 0.6
	의료시설	표준건축비 × 0.7
	교육연구시설	표준건축비 × 0.7
	노유자시설	표준건축비 × 0.7
	수련시설	표준건축비 × 0.7
	운동시설	표준건축비 × 0.6
	묘지관련시설	표준건축비 × 0.5
	관광휴게시설	표준건축비 × 0.7
	장례식장	표준건축비 × 0.5
상업용	판매시설	표준건축비 × 0.7
	운수시설	표준건축비 × 0.7
	업무시설	표준건축비 × 0.7
	숙박시설	표준건축비 × 0.7
	위락시설	표준건축비 × 0.7

주) “표준건축비”라 함은 수도권정비계획법 제14조제2항의 규정에 의하여 1㎡당 건축비에 대해 국토교통부장관이 매년 고시하는 금액을 말한다.



국토교통부 고시 제2015-1013 호

과밀부담금 부과를 위한 2016년도 표준건축비

수도권정비계획법 제14조 규정에 따라 과밀부담금 부과를 위해 산정한 2016년도 표준건축비를 다음과 같이 고시합니다.

2015년 12월
국토교통부장관

◇ 2016년도 표준건축비 : 1,762,000원/m²

<표 7-4> 대상건축물의 용도 분류 (건축법 시행령 별표1)

건축법시행령 용도별 건축물의 종류 [별표1]	건축법시행령 용도별 건축물의 종류 [별표1]
27. 관광 휴게시설	가. 야외음악당 나. 야외극장 다. 어린이회관 라. 관망탑 마. 휴게소 바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설



- 이상에서 살펴본 공사비 산정기준과 유사 사례의 공사비를 감안하여 산정한 공정별 개략 공사비 및 사업비는 다음과 같음

<표 6-5> 세부 사업비- 제3안

(단위 : 천원)

구 분	세부내역	규모 및 수량	사업비	비 고
건물매입비	건물	7,536.1m ²	2,305,130	건축물 연면적
	건물외벽 공사		150,000	
	취등록세		110,000	
	소계		2,565,130	
부지매입비	138-8외 11필지	35,219m ²	2,454,301	낙찰가 및 공시지가적용산정
리모델링비	보일러	히터펌프	250,000	
	외부시설	가족물놀이 시설	300,000	
	2,3층	객실 인테리어	459,000	
	1층	2인1실 객실공사	220,000	
	지하 1층	탈의실, 여탕	472,250	
	지하 2층	카운터, 남탕	406,000	
	비 품	TV,에어컨,냉장고 등	119,000	
	소 계		2,226,250	
주변시설	테마파크	12,664	1,226,440	놀이 기구 등
	판매장, 공연장	7,472	893,957	농산물판매장 등
	주차장 등	6,056	234,679	안내시설 등
	생태탐방로	L=620m	341,000	온천랜드~대흥사 입구
	소계		2,696,076	
합 계			9,941,758	

- 토목공사의 경우 시설전체면적을 기준으로 건축비대비 유사시설의 비용을 추정하였으며, 대상지가 주로 임야이므로 성토비용 및 포장비용, 구조물공사, 배수공사, 상수도공사, 주변환경 정비 등의 요소를 고려하여 개략산출하였음



3. 사업추진 방안

1) 관광단지 개발사업

(1) 사업 필요성 및 기대효과

- 해남온천랜드의 경우 온천랜드 건물과 인근토지 매입 등 건물 리모델링만을 통한 소규모 사업시행시 사업타당성이 확보되기 어렵고 주변 관광자원과 연계한 관광활성화에 한계가 있음
- 중장기적으로 대상지 주변 부지 추가매입 등을 통해 관광단지 개발을 위한 토대마련과 군관리계획변경의 절차를 거쳐 관광단지개발을 추진할 필요가 있음

(2) 사업내용

- 관광숙박시설, 관광객이용시설, 관광편의시설, 온천지구, 농어촌관광휴양단지 개발 등의 형태로 개발하되 군관리계획(지구단위계획)을 변경하여 개발

(3) 온천랜드 개발 총사업비 : 99억원(지방비 100%)

<표 7-6> 사업비 투자계획

(단위 : 백만원)

구 분	2017년	2018년	2019년	합 계
국비	-	-	-	-
지방비	2,454	2,565	4,922	9,941
소 계	2,454	2,565	4,922	9,941
비 고	부지매입	건물 매입 및 부분 리모델링	리모델링 및 테마파크 조성	



(4) 관광단지 개발사업 흐름도

- 한국관광공사에서 제시한 관광자원개발매뉴얼의 내용을 살펴보면 다음과 같음¹⁰⁾



<그림 7-1> 관광단지개발 흐름도

10) 2014 관광자원개발매뉴얼(한국관광공사)



2) 해남온천랜드 개발방식

(1) 관광단지 개발방식

- 해남 온천랜드의 경우 대규모 복합형 정책성 사업으로 개발하기에는 규모와 위치, 그리고 법률절차 등을 미루어 볼 때 현실성이 없어 보이며, 지구단위계획형 중규모 복합형으로 개발함이 타당할 것임
- 특히 사업종류로 관광숙박시설, 관광편의시설, 농촌관광휴양단지 조성 등으로 조성하되 국비 지원이 어려울 경우 민간투자의 복합형태로 개발가능할 것임

<표 7-7> 관광단지 개발방식

구 분	관광(단)지형(대규모 특례법형)	지구단위계획형(중규모)
사업 특성	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대규모 복합형 정책성 사업 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 중규모 복합형
내 용	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 규모가 크고, 공공성, 시급성, 파급효과 등이 커서 정책적으로 관광자원개발사업을 추진하고자 할 경우 일반법과 달리 특별 추진 제도를 통하여 효과적인 개발을 도모 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 비교적 규모가 크거나 도입내용이 복합적이어서 도시관리계획변경의 절차를 거쳐 개발을 추진
사업 종류	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 관광(단)지, 마리나지역특구사업, 개발촉진지구사업, 지역특구사업, 사회기반시설 민간투자 사업, 레저도시 등 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 관광숙박시설, 관광객이용시설, 관광편의시설(펜션 등), 온천지구,체육시설, 농어촌관광휴양단지, 관광농원,한계농지정비 지구사업 등
주요적용 법률 및 절차	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 특례법 ▪ 개별 법률상 절차 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ▪ 도시관리계획(지구단위계획)
특징 및 장점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정책적 추진사업 인허가기간의 축소 ▪ 지역공익사업의 명분 ▪ 일부 토지수용권 등의 인센티브 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대규모 민간사업 ▪ 복합형태 사업 가능 ▪ 토지수용권 없음
단 점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지속적 관리감도 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 인허가 기간 장기 ▪ 개별토지매수



(2) 해남 온천랜드 개발전략

- 해남온천랜드를 개발하기 위해 단순 리모델링을 통한 개발방법(제1안)보다 관광단지 개발의 방법(제3안)으로 사업을 추진하는 것이 바람직하며, 이를 위해 건물매입 및 시설 리모델링, 부지 매입 등은 다른 사업에 비해 선행되어야 할 1단계사업으로 여겨짐. 제2안의 경우 주변 식당 및 지역주민의 시설과 중복투자로 인한 반대로 사업추진 어려움이 있음
- 1단계 사업후 관광객 유치 및 홍보 등을 통해 관광활성화를 도모하되, 대흥사와 미로공원, 케이블카 등과 연계한 2단계사업으로 테마파크 및 생태탐방로 조성 등 관광단지 사업으로 점차 확대하여 개발하는 것이 이상적임

<표 7-8> 온천랜드 개발전략

항 목	제1안 (리모델링)	제3안 (관광단지 개발)
개발방향	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건물 및 부지 매입비용 최소화 및 리모델링 간소화(리모델링비: 약 20억) ▪ 대흥사 및 케이블카 등 기존 관광시설과 연계하여 관광 활성화 도모 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 중장기적으로 대상지 주변 부지 추가 매입 및 관광단지 개발 발판(부지매입비 추가) ▪ 찜질방 및 기타시설의 전면적 구조개선 및 단체 관광객 유치전략
경제성 분석 및 사업비	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 최소비용 투자 및 경제적 타당성 확보 필요 ▪ 전라남도 투융자심의를 통한 사업비 유치 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 시설 고급화 및 관광객 맞춤형 시설개량을 통한 이용객 증가 → 타당성 확보 ▪ 전라남도 투융자심의를 통한 사업비 유치
장단점 및 추진방안	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 최소개발을 통한 사업타당성 확보 및 군민들의 반대의견 최소화(민원최소화) ▪ 인근 관광지와 연계한 홍보전략 수립 및 다양한 이벤트 등을 통한 관광객 유치 ▪ 지역민들을 위한 노인건강증진 서비스(공공목욕장 활용) 및 요금할인 혜택 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 찜질방 및 기타시설의 전면적 개선 및 단체관광객 유치 홍보 총력 ▪ 시설투자 및 고급화 전략으로 힐링센터 등 이미지 개선 가능 ▪ 국비 등 사업비 확보 부담 및 관광시설 확장시 주변 상인과의 갈등 요소 존재 ▪ 중기지방재정계획에 반영하여 중장기 관광단지개발 계획으로 추진
보완사항	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해남온천랜드 고유한 특성(추후 온천등록)을 잘 살려서 개발하되 무분별한 개발 지양 ▪ 해남군의 홍보 및 마케팅 적극지원 및 개선·정비방안 마련 ▪ 교통편의성 개선 필요(군내버스 온천랜드까지 운행 필요) ▪ 대흥사와온천랜드간의 관광객의 편의시설 증대 및 산책로 개설 (장기적) 	



<표 7-9> 관광단지 개발 도입시설(안) - 제3안

(단위 : 천원)

[illegible]

<그림 7-2> 관광단지 개발(안)



4. 사업대상지 관리·운영방안

1) 관리·운영 기본방안

- 본 사업의 관리·운영은 유사시설의 규모를 감안하여 산정하였으며, 총괄운영팀, 시설관리, 영업홍보, 숙박시설 프론트, 테마파크 운영, 안내시설, 청소 등 총 18명이 근무하는 것을 원칙으로 함
- 운영방식으로는 직영운영과 위탁운영방식으로 나눌 수 있으며, 각각의 운영방식별 장·단점 등을 분석하여 가장 경제적인 방안을 모색하되 운영 초기에는 운영적자가 불가피 할 것으로 판단되는 바 직영하는 것을 전제로 분석하였음

<표 7-10> 운영 방안의 장단점 분석

구 분	직영운영	위탁운영
장 점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 유지관리업무를 공공성 중심으로 시행 및 공공행정 서비스 제공 ▪ 기존인원의 활용에 따라 효율적 관리 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 운영효율성 제고로 인한 운영비 절감 및 재정 부담 완화 ▪ 운영관리에 관한 노하우 축적으로 경쟁력 확보 가능
단 점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 운영관리인원의 잦은 변동에 따른 기술축적 미흡 ▪ 운영에 있어 경영마인드 부재로 인한 운영유지비의 효율적 운영이 미흡함 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 이윤추구에 따른 공공성과 수익성 간의 관계 대립 ▪ 수탁업체의 건전한 재정도 및 운영 윤리확보 필요



2) 사업대상지 운영유지 분석

(1) 운영수지 전망

- 연간 총 운영관리비용과 연간 총 운영수입을 사업대상지가 준공되고 본격적으로 운영되기 시작되는 첫해부터 적용·산출하여 향후 5년간 수지전망에 대한 분석을 보면 다음과 같음

<표 7-11> 수지전망 산출표 - 제3안

(단위 : 천원/년간)

구 분 비 목		준공년도 (Y)	Y+1	Y+2	Y+3	Y+4
수 입	숙박시설	428,540	459,150	489,760	520,370	550,980
	온천수입	547,324	586,419	625,514	664,608	703,703
	테마파크	348,744	373,655	398,565	423,475	448,385
	판매수입	277,990	297,848	317,704	337,561	357,417
	소 계	1,602,598	1,717,072	1,831,543	1,946,014	2,060,485
비 용	인 건 비	595,014	604,415	613,965	623,666	633,520
	운영경비	1,074,672	1,091,652	1,108,900	1,126,421	1,144,218
	일반관리비	83,484	84,803	86,143	87,504	88,887
	소 계	1,753,170	1,780,870	1,809,008	1,837,591	1,866,625
손익(수입-비용)		-150,571	-63,799	22,535	108,424	193,859

주) 1. 차년도 증가분 산출은 최근 10년도(2006~2015년) 소비자물가상승률과 생산자물가지수를 적용
 2. 시설운영에 따른 편익은 제외하였으며, 시설 사용료 및 운영 수입 등을 기준으로 산정하였음

- 사업대상지 시설 준공후 꾸준한 홍보로 인한 관광객 이용수요의 증가로 이어질 수 있도록 하여야 하며, 시설 운영에 필요한 경비의 지출의 최소화를 통해 꾸준한 수익창출이 가능하도록 하는 것이 중요함



5. 사업 및 운영에 따른 종합 검토

1) 타당성 결과 및 사업 위험요인

(1) 타당성 분석 결과

- 해남온천랜드 사업 타당성조사 결과는 순현재가치(NPV), 내부수익률(IRR), 편익/비용비율(B/C) 분석에서 제3안을 기준으로 보면 모두 타당성 있음으로 나타났음
 - ◆ NPV : 손익분기점이 양수를 나타내는 시점 : 2046년
 - ◆ IRR : 사회적할인율(5.5%) 보다 내수수익률(IRR)이 높아지는 시점 : 2046년
 - ◆ 편익/비용 비율(B/C) : 총수입의 현재가와 총비용의 현재가로 구한 B/C비율 = 1.03 (1.0 이상은 타당성 있음)

(2) 현재 사업추진시 위험요인

- 현 사업대상 관광지 주변 인프라구축이 중요한 부분을 차지하고 있음. 해남군 사업대상지 인근은 케이블카가 운행되고 있으며 대홍사 주위에 볼거리 및 자연적인 경관이 풍부하여 많은 관광객들이 찾는 공간이지만 관광객들을 좀 더 머물게 할 수 있는 단체 숙박시설 등이 부족하여 이들을 이끌어 들일 유인책 없음
- 사업구간내 생태탐방로 및 볼거리, 가족단위 놀이시설 조성(공연장 등)으로 사업확대시 사업비 부담요인이 커지는 결과를 초래함
- 관련사업비 조달시 리모델링 사업관련 국비 및 도비를 확보하는 부분에 있어서는 현실적인 어려움이 예상됨

2) 종합분석

- 현재 사업 타당성 검토결과 타당성은 있지만 이는 단기적이고 단편적인 사업형태로는 성공가능성이 낮으며, 중장기적으로 온천랜드주변 개발 중장기계획을 수립하여 단계적으로 추진하되 관광단지 조성 및 공원기반시설 확충 등 장기 프로젝트 추진이 바람직해 보임



VIII. 관리 및 운영방안 검토

1. 관리 및 기본 운영방안

1) 기본운영 방안 검토

(1) 시설물의 안전관리에 관한 특별법[법률 제13799호, 2016.1.19., 일부개정]

- 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」(이하 ‘시특법’ 이라 함)에서는 시설물의 안전점검과 적정한 유지관리를 통하여 재해 및 재난을 예방하고 시설물의 효용을 증진시킴으로써 공중의 안전을 확보하고 나아가 국민의 복리증진에 기여함을 목적으로 하고 있음
- “유지관리”라 함은 완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물을 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상복구하며 경과시간에 따라 요구되는 시설물의 개량·보수·보강에 필요한 활동을 하는 것을 말함(시특법 제2조)
- 시특법에서는 “소관시설물에 대하여 5년마다 시설물별로 안전 및 유지관리계획을 수립하여야 하며, 이에 따라 매년 시행계획을 수립·시행하여야 한다.”라고 규정하고 있음(시특법 제4조)

(2) 유지관리 계획

- 유지관리업무를 빠르고 효과적으로 수행하기 위해서는 먼저 유지관리계획을 수립할 필요가 있다. 계획에는 일상적인 점검과 정기적인 점검·수선에 관한 사항이 있다. 일상적으로는 기기의 운전 또는 청소, 소모품의 교환, 실내 환경의 측정 등이 포함되며 건축물의 기능을 충분히 발휘시키기 위해 연간계획, 월간계획에 따라서 효율적으로 업무를 진행해나가도록 하는 것이 중요함



- 집합건축물을 유지관리함에 있어서 안전상의 위해요소나, 급격한 기능저하를 가져올 우려가 있는 변형, 균열, 누수 등 결함을 조기에 파악하여 적절한 대책을 수립하는 것이 매우 중요함
- 유지관리는 정량적으로 기준화된 것이 아니므로 경험적 판단을 요하는 경우가 많으나 적절하고 객관적인 평가가 이루어지기 위해서는 점검기준 및 평가·판정기준을 마련하여 각 기준에 따라 유지관리를 시행하는 것이 바람직함

(3) 유지관리 일정계획 수립

- 효과적이며 적절한 비용으로 유지관리계획을 운용하기 위해서는 최선의 관리방법을 조합하여 일정계획을 수립하여야 한다. 집합건축물 유지관리 행위의 방법과 효과에 영향을 주는 일정계획 요소는 상당히 많다. 이런 요소들은 많은 변수를 내포하고 있으며, 그 요소는 다음의 내용을 포함하여 수립되어야 함
 - ◆ 보수작업 실시여부, 재료의 성질, 필요장비 등에 영향을 줄 수 있는 기후조건
 - ◆ 인력, 기술, 장비 및 적절한 재료의 가용성
 - ◆ 각 단위 작업의 크기와 분류, 작업단위가 가용자원으로 실시 가능한가의 여부
 - ◆ 작업계획, 예기치 못한 사건의 영향, 요구사항의 준비 등과 관련하여 자원의 부족으로 발생하는 문제점
 - ◆ 우선순위에 따른 예산의 영향과 예산회기 내에 수행될 수 있는 작업의 총량
- 효과적인 유지관리업무를 보장하기 위한 관리체계는 여러 요소들을 고려한 가용자원으로 대부분의 작업을 수행할 수 있는 계획의 수립을 필요로 한다. 가장 중요한 일정계획 요구나 우선순위를 결정하기 위해서

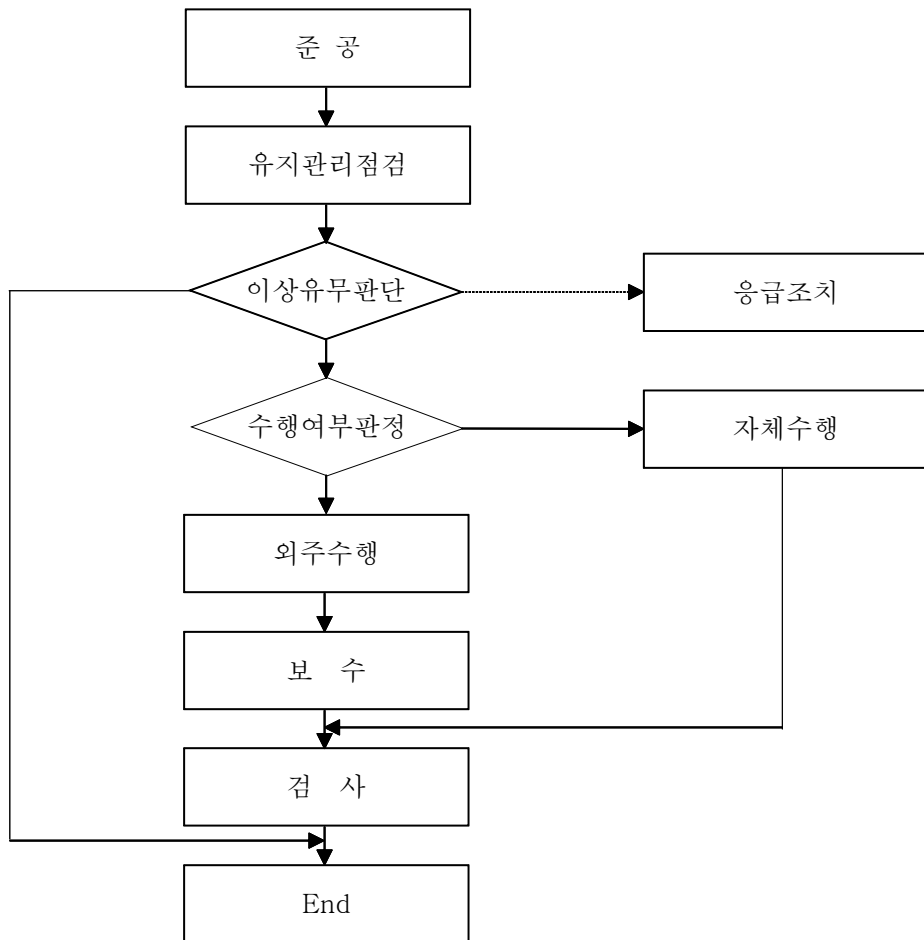


관리업무는 기능 발휘정도(노후도), 현재상황, 계획된 보수와 유지관리 요구조건들을 제공하는 보고와 평가체계를 갖추어야 함

(4) 유지관리 수행 절차

- 유지관리 수행절차는 평상시에 점검(정기점검, 수시점검)등을 통해 유지관리 업무를 수행한다. 점검업무의 수행 중 이상 부위가 발생하면 우선 응급조치가 가능한지를 검토하고, 응급조치 후 자체보수가 가능한지 여부를 판단 조치한다. 자체수행이 불가능할 경우에는 외부에 입찰 및 계약 절차를 수행하여 보수하여 건축물이 항상 정상적인 상태가 유지되도록 함

- 유지관리 업무를 실시하기 위한 인원이나 자격취득자를 확보할 수 없는 경우는 그 업무를 전문회사에게 위탁하게 된다. 위탁계약은 소모품의 교환에서 정기점검 및 사용기간 중의 고장의 수선까지 계약범위 내에서 모든 경우에 대처하는 유지관리(Maintenance) 계약과 점검과 여기에 수반되는 소모품의 보수만을 행하는 점검계약이 있다. 유지관리에 대한 구체적인 요구를 신뢰할 수 있는 전문회사에 제시하고 충분한 협의를 거쳐 행하는 가장 적합한 형태로 계약할 필요가 있음



<그림 8-1> 유지관리 수행절차

2) 유지관리 및 운영기준

(1) 유지관리 업무의 종류

① 수시점검

- 유지관리자 또는 관리주체의 일상적인 유지관리 업무로 육안으로 일일점검 또는 필요하다고 판단되는 때에 수시로 실시하는 비정기적인 점검임

② 정기점검

- 손상을 조기에 발견하기 위해 육안을 이용하여 6개월에 1회 이상 실시하는 점검으로 가능한 건축물에 근접하여 점검하고, 손상판정기준에 따라 상태 등급을 기록함



③ 정밀점검(초기점검 포함)

- 건축물의 안전성을 확보하기 위하여 정기적으로 실시하는 정밀 육안점검 및 장비를 이용한 점검으로 3년에 1회 이상 실시하며 손상부위 및 손상종류, 손상의 정도 등 손상 상세사항을 그림 또는 도면에 기록한다. 초기점검은 시설물관리대장에 기록되는 첫 번째 시설물의 정기점검으로 신설구조물의 경우 준공 후 6개월 이내에 시행토록 함
- 초기점검 내용은 구조물 상태의 판단 및 구조물의 문제점 또는 문제가 능성이 있는 구조부위를 확인하고, 기록하여 추후 세심한 주의를 필요로 하는 사항에 대하여 점검 중에 평가하여야 함

④ 긴급점검

- 태풍, 집중호우, 폭설 등의 재해가 발생한 경우, 긴급한 손상이 발견되었을 때, 또는 관리주체가 필요하다고 판단하는 경우에 실시하는 모든 점검을 말하며, 필요한 경우에는 장비나 기계 기구를 사용하여 실시함

⑤ 보수·청소

- 작업을 원활하고 능률적으로 실시하기 위해서는 유지관리의 전반적인 일정계획을 합리적으로 수립하고, 작업시행은 계획에 따라 면밀한 준비와 세심한 검토를 하면서 행하여야 한다. 예를 들어 보수, 청소 또는 예방적 유지관리 등에 대한 요구는 기후조건에 따른 계절적 변화에 영향을 받음
- 효과적인 유지관리는 향후의 요구사항을 미리 예견하는 관리자의 능력과 최선의 결과를 얻기 위해 적절한 지원과 올바른 작업계획을 통하여 얻어짐
- 최근에는 유지관리자가 새로운 요구조건들의 일정계획을 수립하는데 많은 노력을 투입하고 있는 추세이나 대용량인 고가의 기계장비, 광범위한 새로운 재료, 증대되는 훈련과 안전요구조건, 에너지 절약 등의 수많은 요소들이 유지관리자의 역할에 영향을 주고 있음



⑥ 수선

- 수선이란 비교적 장기간에 걸친 대규모의 공사를 계획적으로 실시하는 관리행위를 말한다. 수선은 진단을 거쳐 수립되는 장기수선계획에 의하여 적립된 장기수선충당금을 사용하여 이루어지게 됨

⑦ 정밀안전진단

- 유지관리자가 안전점검을 실시한 결과, 건축물에 대하여 물리적·기능적 결함을 발견하고 재해예방 및 안전성 확보 등을 위하여 필요하다고 판단될 경우, 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 구조적 안전성 및 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시함

<표 8-1> 유지관리 업무의 종류

안전점검	청소	보수	수선	진단
수시점검	일상청소	정비	계획수선	정밀안전진단
정기점검	정기청소	수리	특별수선	
정밀점검				
긴급점검				

(2) 건축분야 유지관리 업무

- 건축법상의 건축설비에는 전기·전화·가스·급수·배수(排水)·배수(配水)·환기·난방·소화·배연(排煙) 및 오물처리설비와 굴뚝·승강기·피뢰침·국기계양대·공동시청안테나·유선방송수신시설·우편물 수취함 기타 건설교통부령이 정하는 설비로 정의하고 있음(건축법 제2조 제3항)
- 이외의 보안등·대문·경비실·자전거보관소·조경시설·옹벽·축대·단지안의 도로·안내표지판·공중전화·저수시설·지하양수시설·대피시설·쓰레기수거시설



및 처리시설·오수처리시설·단독정화조·소방시설·냉난방공급시설(지역난방 제외) 등을 대상으로 함

(3) 건축물의 정기점검사항

- 건축물의 정기적인 점검은 6개월에 1회 이상으로 수행하도록 하며, 시
특법 대상건축물중 2종 시설물은 정밀점검, 1종 시설물은 정밀안전진
단을 시특법에 의해 수행하여야 함

<표 8-2> 건축물 점검사항

내 용	점검시기				비고
	분기	6개월	3년	필요시	
건축물 정기점검		●			
건축물 정밀점검			●		
건축물 긴급점검				●	
건축물 정밀안전진단					1종 시설물 10년 경과후 5년마다 1회
시설물 안전상태 및 관리점검	●				

(4) 토목·조경시설 점검사항

- 조경시설은 건축물 내외의 녹지공간을 체계적으로 관리하여 입주자에
게 휴식처를 제공해주며, 깨끗한 공기환경을 조성하고, 쾌적하고 아름
다운 건물환경을 형성하는데 필요한 활동을 의미한다. 식재, 전정(剪
定), 시비(施肥), 월동대책, 병충해 방제, 제초작업 등의 작업을 통해 유
지관리 하도록 함
- 토목시설물중 석축, 옹벽, 도로는 항상 주의 깊게 유지관리가 행해져야
한다. 옹벽 유지관리의 기본목적은 옹벽에 발생한 손상을 조기에 발견
하고 이에 대한 원인규명 및 신속한 대책을 수립함으로서 옹벽이 안전



한 상태로 본래의 기능을 충실히 수행할 수 있도록 하는 것이므로 손상에 대한 적절한 대책수립을 위해서는 다양한 용벽의 종류와 형식 등을 고려한 유지관리가 이루어져야 함

- ◆ 자체 시설물 안전점검 (연 2회)
- ◆ 물놀이 시설, 맨홀, 각종표지판 등 점검 (매월1회)
- ◆ 옥상 및 배수구 및 난간점검 및 청소
- ◆ 하자보수 처리 및 실적작성
- ◆ 시설물 이력카드 작성 및 기록관리유지
- ◆ 단지 내 조경시설 지역 잔디 깎기 및 잡초제거 작업
- ◆ 외곽 및 조경수목 소독작업 (4월~9월)
- ◆ 경사면 점검
- ◆ 석축 및 용벽
- ◆ 배수시설, 도로 점검

(5) 기계설비

- 건축물의 기계설비는 공기조화설비, 급배수설비, 소방·가스·승강기설비, 환경·위생설비 등으로 구분할 수 있다. 승강기의 안전점검은 매월 1회 실시함

<표 8-3> 기계설비 장비의 종류

설비명칭	장비종류
공기조화설비	보일러, 냉동기, 냉각탑, 펌프류, 송풍기, 공기조화기, 방열기, 팬 코일 유닛
급배수설비	급수설비, 배수설비, 급탕설비, 정화설비, 중수(도)설비, 위생기구, 위생설비의 유닛
소방설비	소화설비(소화전, 스프링쿨러, 연결송수관, 트랜처, 소화기, 유도등, 특수 소화 설비), 화재설비(화재경보, 전기화재경보기, 유도등), 피난설비, 소화용수설비, 소화활동 필요설비
가스설비	가스관, 버너, 가스미터기
승강기설비	엘리베이터, 에스컬레이터



(6) 환경·위생설비

- ☐ 쓰레기통 일제점검 및 보수작업
- ☐ 단지 내 자체 청소
- ☐ 쓰레기 분리수거 및 재활용품 수거 : 매주 실시
- ☐ 세대방역 소독 실시 : 매월 1회 및 수목 소독(하절기)
- ☐ 지하실 소독 및 구서작업, 오물장주변 소독
 - ◆ 단지 내 자체청소 및 환경정비 (분기1회 이상)
- ☐ 청소상태 점검확인(매일)
- ☐ 각종기계실 청소 및 환경미화
- ☐ 오수정화조 관리 및 약품투입 (종균제, 소독제)
- ☐ 위험물저장탱크 점검
- ☐ 각종 기기 세관

(7) 가스설비

① 안전관리책임자

- ☐ 선임 : 제조소등은 안전관리 직무를 수행할 안관리책임자를 선임
- ☐ 중복선임 : 다수의 제조소등을 동일인이 설치한 경우에는 1인의 안전관리자를 중복 선임 가능

② 위험물안전관리자로 선임할 수 있는 위험물취급자격자

- ☐ 선임 : 제4류 인화성액체에 대한 위험물안전관리자는 안전관리교육이 수자, 소방공무원경력자
- ☐ 중복선임 : 10개 이하의 옥내저장소, 30개 이하의 옥외탱크저장소, 옥내탱크저장소, 지하탱크저장소, 간이탱크저장소, 10개 이하의 옥외저장소, 10개 이하의 암반탱크저장소



③ 위험물안전관리자

- 자격 : 저장소의 경우 위험물관리기능장, 위험물관리산업기사, 위험물관리기능사, 안전관리자교육이수자 또는 소방공무원경력자
- 선임신고 : 제조소등의 관계인은 안전관리자의 선임, 해임, 퇴직시 소방본부장 또는 소방서장에게 신고
- 책무 : 위험물 취급에 관한 안전관리와 감독에 관한 업무를 성실히 수행

④ 안전관리대행기관의 지정

- 지정 : 소방방재청장은 기술인력, 시설, 장비를 갖춘 관리대행기관 지정
- 업무수행 : 기술인력을 안전관리자로 지정하여 안전관리자의 업무를 수행

(8) 전기·정보통신 설비

- 보안등 확인점검 및 보수
- 공청안테나 선로 확인점검 및 보수작업
- 비상발전기 시운전 및 유부하 점검
- M.C.C.(Motor Control Center) 판넬 점검 및 청소
- 통신시설 결선상태 확인점검
- 방송시설 점검 및 유지보수
- 소방관련 화재수신 자탐시설 가동상태 확인점검 및 자체점검
- 고압선 선로점검 및 청소
- 수·변전반 점검 및 주변청소(수시)
- 차단기 접지저항 측정 및 절연저항 측정
- 장비이력카드 작성 및 기록관리유지
- 급수·배수펌프 및 모터 가동점검 및 보수(카플링 조임, 윤활유주입)
- 열원·공조 설비 장비 운전 및 점검보수
 - ◆ 열원설비 : 열교환기, 보일러, 냉온수기, 냉동기 등)
 - ◆ 공조 설비 : AHU, HVU, FCU : Fan Coil Unit, PAC: Package type Air Conditioner



3) 시설물관리 업무 내용

(1) 법적 업무

- 건축물, 승강기, 전기, 가스, 소방, 위생 등 시설물의 법적 점검, 검사, 보고 업무

(2) 일상적 업무(연간)

<표 8-4> 일상적 업무(연간)

점검 및 검사	점검 및 검사(1회)						비고
	매월	격월	분기	반기	1년	필요시	
냉동기 자체 세관					●		
보일러 자체 세관					●		
청소상태 수시점검	●						
보일러, 배관, 공조실 수시점검		●					
하절기 장마대책 시설점검				●			
발전시설 정기점검				●			
조경시설물 약제소독				●			
동절기 가동 준비					●		
항온항습기 점검					●		
동파지역점검					●		
동절기 화재예방 점검					●		
UPS 수시점검	●						
변압기·온수관 교체						●	
주차시스템보수						●	
건물 주변 광고물교체수리	●						
노후보일러교체						●	
옥상방수층 보수공사						●	
외벽도색 보수공사						●	
통신장비 교체						●	
승강기 부품교체						●	
화단보수, 조형물 교체						●	
조명등 보수 교체						●	
청소, 경비 용역 계약						●	
조경, 승강기 관리용역 계약						●	
안전관리영역, 위험시설물안전점검	●						
직원 안전교육 및 훈련			●				

주) 관리대상건축물별로 가감이 조정될 수 있음



2. 온천랜드 관리·운영 분석

1) 해남온천랜드 이용요금 산정

(1) 유사시설 이용요금 비교

- 해남온천랜드의 이용요금을 산정하는 데 있어서 전남지역 온천이용 가격을 유사시설 중심으로 살펴보아 여러 가지 요금들을 비교 분석한 후 해남온천랜드에 알맞은 요금을 산정하도록 하며, 먼저 전남지역의 온천요금을 간단히 비교하여 보면 다음과 같음

<표 8-5> 전남지역 온천 가격 비교(1인 1일당)

(단위 : 원)

구 분	성인	소인	경로 우대	비 고
담양온천	9,000	7,000	-	
화순도곡	6,000	5,000	-	
나주중흥 골드스파	7,000	5,000	-	
월출산 온천	6,000	4,000	5,000	
보성 해수욕차탕	6,000	4,000	4,000	
순천 낙안온천	6,000	4,000	-	
영광 해수온천랜드	7,000	5,000	6,000	지역민 5,000

주) 전남지역 온천시설 가격을 조사 적용함(VAT포함 가격)

- 전남지역의 온천의 경우 콘도 등 고급숙박시설과 물놀이 시설 등이 갖추어진 온천의 경우 성인을 기준으로 7,000원 ~ 9,000원의 가격을 책정하고 있었으며, 일반 온천의 경우는 대부분 6,000원으로 조사되었음



(2) 해남온천랜드 이용요금 산정(안)

- 해남온천랜드의 수입금을 산정하기 위해서는 온천의 이용요금이 먼저 결정되어야 하는데, 전남지역의 요금을 기준으로 분석한 결과 이용요금에 대한 검토(안)을 살펴보면 다음과 같음

<표 8-6> 해남온천랜드 이용요금(안)

(단위 : 원)

구 분		이용요금	비 고
일 반	성 인	6,000	11세 이상
	소 인	4,000	25개월 ~ 10세 이하
	경로우대	4,000	65세 이상
단체 및 주민	-	5,000	20명 이상

주) 지역주민은 약 20% 할인 적용하였음

2) 관계법령 등에 의한 관리위탁 검토

(1) 국유재산법 제2조(정의)

① 국유재산의 범위(국유재산법¹¹⁾ 제2조)

- ◆ “국유재산”이란 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 제5조제1항 각 호의 재산을 말한다.(국유재산법 제2조 ①항)

1. 부동산과 그 종물(從物)

2. 선박, 부표(浮標), 부잔교(浮棧橋), 부선거(浮船渠) 및 항공기와 그들의 종물

3. 「정부기업예산법」 제2조에 따른 정부기업(이하 “정부기업”이라 한다)이나 정부시설에서 사용하는 기계와 기구 중 대통령령으로 정하는 것

11) 법률 제14041호, 2016.3.2., 일부개정



4. 지상권, 지역권, 전세권, 광업권, 그 밖에 이에 준하는 권리
5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조에 따른 증권(이하 “증권”이라 한다)

② 국유재산의 구분과 종류(국유재산법 제6조)

- ◆ 국유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분
- ◆ 행정재산의 종류는 다음 각 호와 같다.
 1. 공용재산: 국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용(직무 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우로 한정한다)으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산
 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
- ◆ “일반재산”이란 행정재산 외의 모든 국유재산을 말한다.

③ 국유재산관리의 위탁(국유재산법 제25조)

- ◆ 총괄청은 대통령령으로 정하는 바에 따라 이 법에서 규정하는 총괄에 관한 사무의 일부를 조달청장 또는 지방자치단체의 장에게 위임하거나 정부출자기업체 또는 특별법에 따라 설립된 법인으로서 대통령령으로 정하는 자에게 위탁할 수 있다.

④ 관리위탁(국유재산법 제29조)

- ◆ 중앙관서의 장은 행정재산을 효율적으로 관리하기 위하여 필요하면 국가기관 외의 자에게 그 재산의 관리를 위탁(이하 “관리위탁”이라 한다)할 수 있다.



- ◆ 관리위탁을 받은 자는 미리 해당 중앙관서의 장의 승인을 받아 위탁 받은 재산의 일부를 사용·수익하거나 다른 사람에게 사용·수익하게 할 수 있다.
- ◆ 관리위탁을 받을 수 있는 자의 자격, 관리위탁 기간, 관리위탁을 받은 재산의 사용료, 관리현황에 대한 보고, 그 밖에 관리위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(2) 국유재산법 제32조 (사용료)¹²⁾

- ◆ 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율(料率)과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수한다. 다만, 연간 사용료가 대통령령으로 정하는 금액 이하인 경우에는 사용허가기간의 사용료를 일시에 통합 징수할 수 있다.
- ◆ 사용료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 나누어 내게 할 수 있다. 이 경우 연간 사용료가 대통령령으로 정하는 금액 이상인 경우에는 사용허가(허가를 갱신하는 경우를 포함한다)할 때에 그 허가를 받는 자에게 대통령령으로 정하는 금액의 범위에서 보증금을 예치하게 하거나 이행보증조치를 하도록 하여야 한다.
- ◆ 중앙관서의 장이 제30조에 따른 사용허가에 관한 업무를 지방자치단체의 장에게 위임한 경우에는 제42조제6항을 준용한다.
- ◆ 사용료를 일시에 통합 징수하는 경우에 사용허가기간 중의 사용료가 증가 또는 감소되더라도 사용료를 추가로 징수하거나 반환하지 아니한다.

(3) 국유재산법 시행령 제24조 (관리위탁 재산의 사용료)

- ◆ 법 제29조에 따라 위탁받은 재산을 사용·수익하는 자에게서 받는 사용료는 제29조 및 제67조의8의 사용료율과 산출방법에 따라 산출된 금액을 기준으로 하되, 예상수익을 고려하여 중앙관서의 장이 결정한다.

12) 제32조 사용료의 시행일 : 2017.3.3.



- ◆ 중앙관서의 장은 1년을 단위로 관리수탁자에게 지급할 총지출이 관리수탁자로부터 받을 총수입을 초과하는 경우에는 그 차액을 관리수탁자에게 지급하여야 하며, 총수입이 총지출을 초과하는 경우에는 그 차액을 국고에 납입하게 하여야 한다. 이 경우 지출 및 수입의 범위는 기획재정부령으로 정한다.

(4) 국유재산법 시행규칙 제17조(건물사용료 산출기준)

- ◆ 건물을 사용허가하는 경우 그 사용료는 건물가액과 부지가액을 더한 금액을 기준으로 산출한다.
- ◆ 건물가액과 부지가액은 다음 각 호의 계산식에 따라 산출된 면적을 기준으로 해당 재산의 가액을 계산한다.
 1. 건물면적: 사용허가 받은 자의 건물전용면적 + 해당 건물의 총공용면적
 $\times (\text{사용허가 받은 자의 건물전용면적} \div \text{해당 건물의 총전용면적})$
 2. 부지면적: 사용허가 받은 자의 부지전용면적 + 해당 부지의 총공용면적
 $\times (\text{사용허가 받은 자의 건물전용면적} \div \text{해당 건물의 총전용면적})$

3) 관계법령 등에 의한 사용료 수입 분석

(1) 사용료 산정기준

- 해남온천랜드의 재산가액 기준을 산정하는데 있어서 현재 건물에 대한 건물가액이 산정되어야 하나 현재 리모델링 등 시설공사예정금액 등이 반영되어 있지 않으므로 해남온천랜드의 매입 및 총공사비용을 기준으로 하되, 테마파크 등 공사비를 포함하여 기준금액을 산정하였음
- 온천내의 물품 및 비품의 경우 운영이 중단된 현시점에서 평가의 기준이 되는 금액 산정이 현실적으로 불가능하여 이는 산정에서 제외되었음
- 추후 건물에 대한 감정평가를 통해 건물 및 토지가액이 평가되고 이 금액을 기준으로 금액이 산정되면 보다 정확한 사용료가 산출될 수 있



겠으나 현 시점에서 평가하는 기준은 투입예정공사비와 토지의 매입비 등을 중심으로 개략적인 사용료를 산정해야 하는 한계점이 있음

- 온천의 사용료를 산정할 때 임대보증금과 월 사용료를 구분하여 산정하며, 국유재산법과 해남군 공유재산관리조례에서 제시된 방법으로 연간 사용료를 산정함으로써 온천시설의 연간 사용료 산정의 기초로 삼고자 함
- 먼저 해남온천랜드의 건물 및 부지매입과 리모델링 공사비 구성내역을 제2안을 기준으로 개괄적으로 살펴보면 다음과 같음

<표 8-7> 사업비 내역

(단위 : 천원)

구 분	세부내역	규모 및 수량	사업비	비 고
건물매입비	건물	7,536.1m ²	2,305,130	건축물 연면적
	건물외벽 공사	-	150,000	
	취등록세	-	110,000	
	소계	-	2,565,130	
부지매입비	138-8외 11필지	35,219m ²	2,454,301	낙찰가 및 공시지가적용산정
리모델링비	온천랜드리모델링	7,536.1m ²	2,226,250	물놀이 시설추가
합 계			7,245,681	

주) 주변시설 정비(생태탐방로 등) 및 공연장 등의 공사비는 제외하였음

- 해남온천랜드의 전체사용료를 국유재산법 및 해남군 조례에 의한 기준에 의하여 산정하여 보면 다음과 같음



<표 8-8> 온천랜드 전체사용료 산정

구 분	국유재산법	해남군 공유 재산관리조례	비 고
총공사비	7,245,681,000원		천원미만 버림
대부료의 비율 (사용료율)	50/1,000	50/1,000	
년간 사용료	362,284,050	362,284,050	
월 사용료	30,190,338	30,190,338	천원미만 버림
조 항	제29조 (사용료율)	제28조 (대부료의 비율)	

주) 건물의 사용료의 재산평가액은 건물평가액과 부지평가액을 합산하여 결정하여야 하나 여기에서는 건물과 부지매입 및 리모델링 공사 등에 소요되는 공사비를 기준으로 산출하였으며, 추후 감정평가 등을 통해 재산정할 수 있음

- 국유재산법과 해남군 공유재산관리조례에서 규정하고 있는 비율을 적용하여 전체사용료를 산정하여 보면 약 월 3천만원의 사용료를 받아야 하는 것으로 나타났음. 이는 직영 후 위탁운영을 하게 될 때 사용료에 대한 산정이며 개략적인 결과이므로 사업완료후 사업비와 1년간 운영비를 고려하여 사용료를 재산정할 필요가 있음
- 또한 이는 건물과 부지의 평가액이 아닌 공사비와 토지보상비 등을 고려해서 산정된 방식으로 추후 감정평가 등을 통해 정확한 토지와 건물에 대한 금액을 바탕으로 재산정되어야 할 것임



3. 온천랜드 시설관리 인원산정

1) 시설관리 투입인원의 산정

- 공동주택을 제외한 집합건축물의 경우 관련 법령이 미비하여 체계적인 관리가 이루어지지 않고 있고, 다만 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제24조 관리인의 선임 등에서 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 선임하도록 규정하고 있음
- 관리인원의 수에 포함하는 직종의 범위에도 일반적으로 포함되는 관리직과 기술직(건축, 기계, 전기 등) 이외에도 청소, 경비, 주차요원, 엘리베이터 운전원 등이 포함되는 지의 여부에 따라서 필요인원도 크게 차이가 날 수 있다. 따라서 전체 관리인원의 수를 산정하는 것 보다는 개별적으로 직무분석을 통해 적정 유지관리 인원을 산정하는 것이 합리적일 것임
- 온천랜드의 유지관리에 소요되는 기술인력 선임기준을 요약해서 살펴보면 다음과 같음

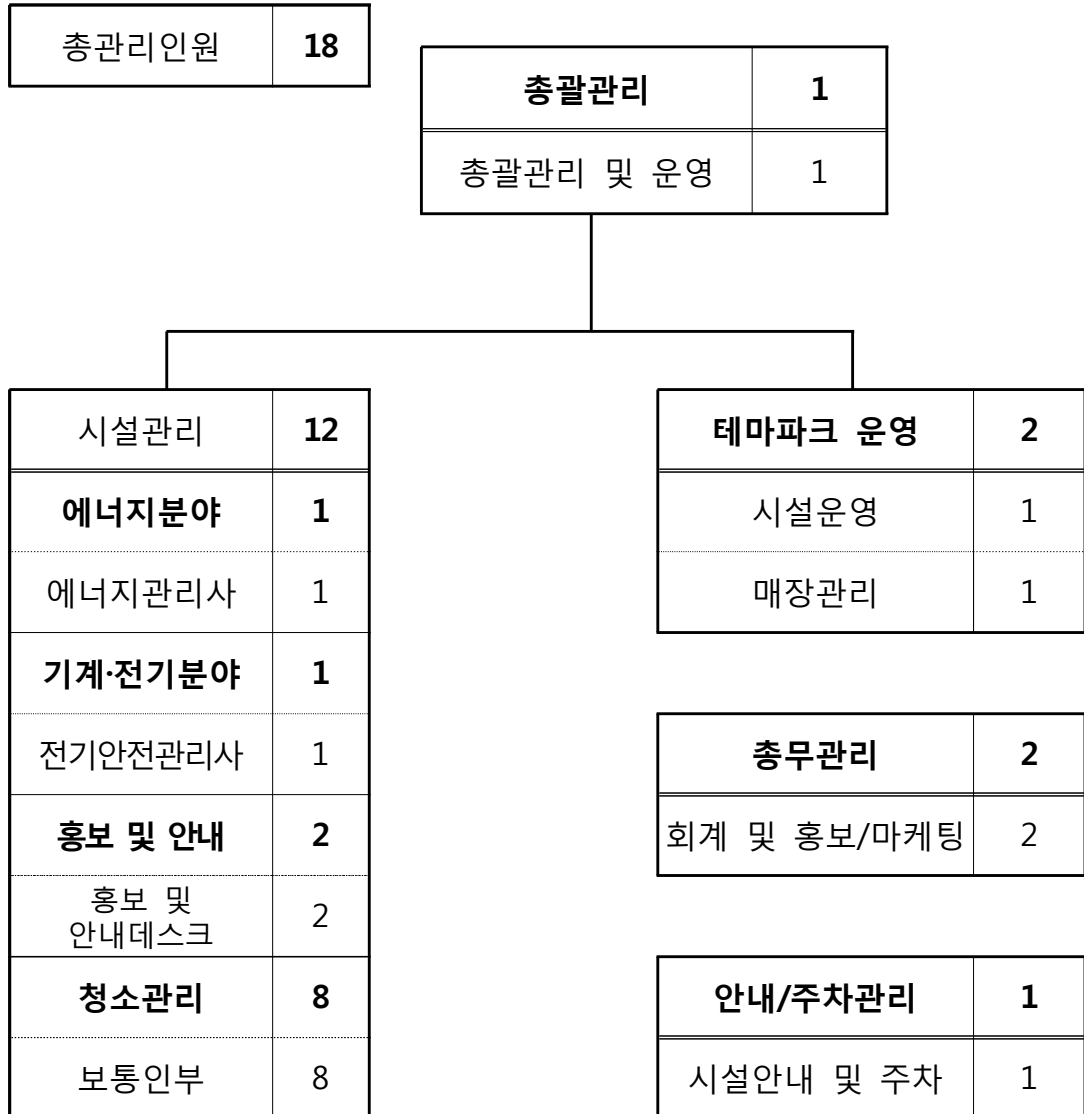


<표 8-9> 법정 시설관리 인원

구분	자격증	관련 법규	세부내용	적용 인원												
에너지 관리자	에너지관리기능장, 에너지관리사, 에너지관리산업기사	에너지이용 합리화법	용량이 10t/h를 초과하고 30t/h 이하인 보일러	1												
소방안전 관리자	소방안전관리자 소방안전관리보조자	화재예방,소 방시설설치 유지 및 안전관리에 관한 법률	스프링클러 또는 물분무 등 설치 옥내소화전 또는 자탐시설 설치	1												
전기 안전 관리자	수전용량 2,000kW 이상 - 안전관리사 :기사 취득후 실무 3년이상 :산업기사 취득후 실무 5년이상 - 안전관리원 : 전기기능사 이상 수전용량 2,000kW 미만 - 안전관리사 :기사 취득후 실무 2년이상 - 안전관리원 : 전기기능사 이상	전기사업법 제73조	<table><tr><th>수전용량</th><th>안전 관리사</th><th>안전 관리원</th></tr><tr><td>50kW~2,000kW미만</td><td>1명</td><td>-</td></tr><tr><td>2,000kW~10,000kW미만</td><td>1명</td><td>2명</td></tr><tr><td>10,000kW이상</td><td>1명</td><td>3명</td></tr></table>		수전용량	안전 관리사	안전 관리원	50kW~2,000kW미만	1명	-	2,000kW~10,000kW미만	1명	2명	10,000kW이상	1명	3명
수전용량	안전 관리사	안전 관리원														
50kW~2,000kW미만	1명	-														
2,000kW~10,000kW미만	1명	2명														
10,000kW이상	1명	3명														
환경 기술인 (대기 /수질)	1종:대기환경기사 2종:대기환경산업기사(실무 5년) 4,5종:업무종사자	대기환경 보전법	- 1종사업장:대기오염물질발생량 연간 80톤 이상 - 2종사업장:20톤이상 80톤 미만 - 3종사업장:10톤이상 20톤 미만 - 4종사업장:업무종사자	1												
	1종:수질환경기사 1명 2종:수질환경산업기사 1명 3종:산업기사, 환경기능사	수질 및 수생태계 보전에 관한 법률	-제1종: 1일 폐수배출량 2,000㎥ 이상 -제2종: 700㎥~2,000㎥ 미만 -제3종: 200㎥~700㎥ 미만													



- 법적 관리인원을 포함하여 시설관리에 소요되는 최소인원을 산정하여 보면 다음과 같음





(1) 시설관리 분야별 투입인원 및 업무

<표 8-10> 시설관리 투입인원 및 업무

구 분		인원 (명)	업 무
총괄관리	총괄관리 및 운영	1	시설 총괄관리 및 운영
시 설 관 리	에너지분야	1	에너지관리사
	기계·전기분야	1	전기안전관리사
	소 계	2	
청 소	위생관리인(남)	2	일상청소 및 중량물 운반, 장비사용
	위생관리인(여)	6	일상청소 업무
	소 계	8	
테마파크	시설운영 및 매장관리	2	테마파크 운영 및 관리
홍보/안내	홍보 및 안내데스크	2	홍보 및 안내
총무관리	회계 및 홍보	2	회계 및 총무, 홍보 및 마케팅
안내/주차	시설안내 및 주차	1	외부시설 관리, 주차관리 등
분야별 소요인원 합계		18	



(2) 시설관리에 소요되는 분야별 인원 및 직급

<표 8-11> 시설관리 소요인원 및 직급

구 분			인원 (명)	직급 (직영시)
총괄관리	총괄관리	시설 총괄관리 및 운영	1	일반직 6급
시설관리	에너지분야	에너지관리사	1	기능직 7급
	기계·전기분야	전기안전관리사	1	기능직 7급
	소 계		2	
청소관리	위생관리인		8	보통인부
테마파크	테마파크 운영		2	일반직 9급
홍보/안내	홍보 및 안내데스크		2	일반직 9급
총무관리	회계 및 총무		1	일반직 7급
	홍보 및 마케팅		1	일반직 7급
	소 계		2	
안내/주차	시설안내 및 주차관리		1	기능직 8급
총괄 투입인원			18	

주) 시설관리에 투입되는 최소인원은 직영시를 기준으로 산정함



4. 관리 · 운영 방안

- 해남온천랜드 시설의 운영관리자를 선정하는 데 있어서 직영운영과 위탁운영의 장단점을 간단하게 살펴보고 또한 관리자 선정방식에 대하여 고려해 볼 필요가 있음

1) 직영운영의 장단점

(1) 직영운영의 장점

- 운영에 대한 책임소재가 분명하며 이용고객의 민원이 발생시 신속히 대응이 가능하여 서비스의 질 향상에 기여할 수 있음
- 해남군민들을 위한 서비스나 시설개선사항 등이 적극 반영되고 위탁시에 발생할 수 있는 업체간의 갈등의 요소들을 사전에 차단할 수 있음

(2) 직영운영의 단점

- 직영운영시 공무원 수의 증가와 휴일 야간근무 등 초과수당이 증가하여 관리 운영상의 어려움이 있음
- 위탁시보다 인건비 등의 운영유지비용이 더 들어가며, 운영유지에 있어서 이윤추구가 목적이 아니므로 효율성 저하 가능성이 있음

2) 위탁운영의 장단점

(1) 대행위탁의 장점

- 수탁자의 이윤동기에 의한 저렴한 비용으로 효율성이 높은 운영이 가능함
- 해당 서비스 분야에 전문적인 지식과 기술 및 장비 전문화로 인한 서비스가 향상 될 것임



(2) 대행위탁의 단점

- 적자운영 등 경영실패시 업체와의 책임성의 범위가 모호함으로 시설 가동 중단 등 극단적인 상황이 발생할 수 있고 이로 인한 고객 불편을 초래할 수 있음

3) 해남온천랜드 운영방식

- 해남온천랜드 시설이 새롭게 다시 운영된다면 기존의 민간운영 실패사례를 참고하여 1년 이상은 비록 운영유지비가 위탁보다 더 들어가더라도 직영운영하는 것이 바람직함
- 이는 시설운영에 있어 홍보 및 마케팅 등이 부족하고 인지도가 낮음으로 인해 초기운영시 발생하게 되는 여러 가지 문제에 신속하게 대처할 수 있는 것이 가장 중요함
- 1년 이상의 직영을 통해 문제점을 해결하고 보다 전문적인 경영을 통해 군민과 관광객들에게 보다 나은 시설과 서비스를 제공하기 위해서는 궁극적으로 위탁을 하되, 위탁임대료를 징수하는 방법으로 하는 것이 가장 타당할 것으로 판단됨
- 직영의 장점보다는 시설의 전체를 위탁으로 운영하는 것이 운영비용이 적게 들어가며, 민간부분의 전문적인 기술과 경영노하우를 통해 서비스의 질을 향상시킬 수 있는 대안이 될 수 있을 것임
- 위탁운영시에 운영관리자 선정은 제안에 의한 경쟁입찰방식으로 선정하는 방법이 가장 합리적이며, 자본력이 없는 영세업자의 진입으로 인한 경영부실화를 방지하기 위하여 위탁보증금을 예치하는 방식으로 운영관리자가 선정되어야 할 것임



5. 관리 · 운영에 따른 마케팅 계획

1) SWOT 분석

- 해남온천랜드가 가지고 있는 강점과 약점, 그리고 위협과 기회요인을 분석하여 보고 더 나아가 이에 대한 마케팅전략을 수립해 나가도록 함

(1) 강 점(Strength)

- 온천랜드 주변은 대흥사 등 역사 문화자원이 풍부하며, 해남 방문 관광객들에게 다양한 여가 및 관광체험 등을 제공하고 있음
- 해당지역은 온난한 기후 여건과 잘 정비된 스포츠 기반시설로 인해 스포츠 전지훈련팀 유치에 유리한 조건임

(2) 약 점(Weakness)

- 해남을 대표할만한 복합 관광단지의 부재 및 활동적인 프로그램의 부족으로 인한 관광객의 체류시간을 연장하지 못하고 있고 또한 주변시설 인지도 부족으로 인해 초기 이용수요 창출 곤란
- 대표축제 및 사계절 축제의 인지도가 부족하며, 관광객의 지출이 지역 주민 소득으로 효과적으로 연계되지 못함

(3) 기 회(Opportunity)

- 광역 교통망의 확충(KTX, 무안공항 등) 및 도로의 발달로 인한 해남 지역 접근성이 개선되고 있으며, 전남지역 및 중국 등 국외 관광객 수요증가로 인한 해남지역 특화 관광지 개발 특수효과 기대
- 역사문화 관광지 등 역사, 종교, 문화를 연계하여 해남온천랜드만의 특화된 내용으로 관광프로그램을 개발하여 지역주민소득 증대의 기회



(4) 위협(Threat)

- 전남지역내 인근 유사 관광시설(강진, 장흥, 완도 등)과의 경쟁으로 인한 지역간의 관광인프라 및 관광객 확보 어려움
- 사업초기에 많은 투자를 요하며 지원사업과 민간투자에 어려움을 겪을 수 있으며, 다른 관광시설과 비교우위 확보를 위해 시설 및 홍보비용 지출 필요

2) 마케팅 기본방향

- 기본방향은 마케팅믹서 기법에 의해 관광객 유치 확대 및 재방문을 유도하여 성수기와 비성수기에 맞는 마케팅을 전개하여야 하며, 지역 주민의 자발적 참여 유도로서 지역특성을 살리고 지역경제 활성화에 기여하도록 함
- 현재 해남온천랜드 주변 관광지는 관광객이 많이 오지만 차별화된 시설과 즐길거리가 없는 것이 약점으로 지적되고 있지만, 효율적인 마케팅 계획을 통해 점진적이고 자연과 조화된 지역주민의 합의를 도출한 개발을 통하여 운영·홍보하여야 할 것으로 사료됨

(1) 마케팅 전담 주체

- 해남군이 마케팅의 전담주체가 되어 온천랜드 인터넷 홈페이지 구축과 도청·해남군 내의 관광정보 센터 등을 활용한 홍보업무를 수행하도록 하는 것이 중요
- 관광업체와 특별 협약을 체결, 관광 상품화에 대한 홍보를 위탁하고 관광객을 유치방안을 검토할 수 있으나, 여행업체의 관광수요에 대한 자질이 부족할 경우 과다요금 등 부작용이 발생할 수 있음에 유의하여야 함



- 따라서 인근 대흥사를 관광하는 모든 관광객이 한번씩 꼭 들러서 온천랜드시설을 이용할 수 있도록 주변 관광지와 연계한 관광안내 및 연계 프로그램 등에 대한 철저한 준비가 되어야 할 것으로 것으로 판단됨

(2) 포지셔닝 전략

- 포지션(position)이란 제품이 소비자들에 의해 지각되고 있는 모습을 말하며, 포지셔닝이란 소비자들의 마음속에 제품이나 서비스의 바람직한 위치를 형성하기 위하여 효익을 개발하고 커뮤니케이션하는 활동을 말함
- 포지셔닝 전략은 소비자가 원하는 바를 준거점으로 하여 자사 제품의 포지션을 개발하려는 '소비자 포지셔닝 전략'과 경쟁자의 포지션을 준거점으로 하여 자사제품의 포지션을 개발하려는 '경쟁적 포지셔닝 전략'으로 구분됨
- 체험관광을 즐기려는 관광객들에게 기존시설 편의성·쾌적성을 제공하고, 안내정보 제공 등 관리운영을 체계화시킴으로서 역사적으로 가치 있는 대흥사와 더불어 온천랜드가 체험관광지가 되도록 유도해야 할 것으로 판단됨

3) 마케팅 믹스의 전개

- 마케팅믹스 [marketing mix]는 마케팅 목표의 효과적인 달성을 위하여 마케팅 활동에서 사용되는 여러 가지 방법을 전체적으로 균형이 잡히도록 조정·구성하는 일을 말함
- 마케팅 믹스를 보다 효과적으로 구성함으로써 소비자의 욕구나 필요를 충족시키며, 이익·매출·이미지·사회적 명성과 같은 목표를 달성할 수 있게 됨



(1) 상품전략(Product)

- 체험관광과 관련한 특화된 프로그램 개발이 선행, 해남의 향토음식 · 숙박 · 토산품과 연계한 연계상품 프로그램 개발이 요구됨
 - ◆ 당일형(체험단순형) : 특화된 체험관광(온천랜드 체험) 프로그램화
 - ◆ 1박 2일형 : 인근 숙박시설과 연계한 프로그램 개발

(2) 가격전략(Price)

- 농촌지역을 찾는 관광객은 젊은 층이거나 가족단위 관광객이 주를 이루는 데, 가격을 차별화 · 할인 등 다양한 가격 전략을 실시할 필요가 있음
- 가격 차별제 : 계절별, 주중 · 주말, 비성수기 · 성수기, 회원제
 - ◆ 인센티브 제공 : 방문자 추천 상품 제공
 - ◆ 계절별, 주중, 주말 등의 가격 차별화 실시 바람직

(3) 경로전략(Place)

- 접근용이성 제고
 - ◆ 해남온천랜드 접근시 정기노선 버스운행 노선이 없어서 주로 자가용, 관광버스 접근
 - ◆ 향후 정기노선 확충 및 버스운행 검토
 - ◆ 주변지역 내 교통편의성 제고 : 주차장 확보 등
 - ◆ 온천랜드 입구 안내표시판 설치 등
- 성수기에 버스 등을 이용한 관광서비스 제공 및 On-Off Line 전략 병행할 필요가 있음
 - ◆ On-Line 전략으로 향후 해남온천랜드 홈페이지 활성화로 온천시설의 동영상 및 자료 등을 제공
 - ◆ Off-Line전략으로 인근 사찰 및 유명관광지 등과 상호 연계 프로그램 구축



□ 대홍사와 해남온천랜드의 장소성 부각

- ◆ 아름다운 산책로 조성과 더불어 사찰의 아름다운 풍경을 그냥 보고 지나치지 않고 온천에서 잠시 머물러서 쉬는 공간으로의 장소성 부각
- ◆ 해남의 대표 관광지인 대홍사와 해남케이블카 등과 연계하여 온천랜드 중심의 볼거리와 즐길거리 등을 제공하고 쉼터 공간개념의 온천시설을 이용할 수 있는 장소 마케팅 강화 필요

(4) 촉진전략(Promotion)

- 주변 관광자원을 응집력 있는 체험관광 주제와 연계한 코스를 개발하여 해남의 대표 관광단지로 조성이 필요하며 이를 여러 매체를 통해 다양한 홍보 필요
- 온천체험 테마를 강력한 관광 상품으로 홍보, TV, 드라마 등 유치로 다시 찾고, 가고 싶은 관광지 유도

6. 대외적 자원과 연계한 발전방안

1) 해남군의 관광여건

- 해남군은 그 어느 지자체에 비해 손색이 없을 정도로 천혜의 관광자원을 보유하고 있음에도 인프라 부족 등으로 체류형 관광에 큰 걸림돌이 되어 왔음
- 이와 함께 관광객들이 지역에서 머무를 수 있는 ‘체류형 관광’을 위해 대홍사에 선체험센터를 건립하고 인근 숙박형 온천·휴양레저시설을 조성해 체류형 관광지로 각광을 받을 수 있는 기반시설에 박차를 가하고 있음



- 특히 해남온천랜드 주변에 겨울철에는 스포츠관련 단체들의 전지훈련 시설과 온천 스파시설 등을 확충하여 관광단지로의 개발을 통해 관광객 유치에 노력할 예정이다

2) 인근 관광자원과 연계한 발전전략

- 현재 대흥사 및 해남케이블카의 방문관광객을 해남온천랜드로 끌어 들일 수 있는 유인책이 하루빨리 강구되어야 하겠고, 현재 추진중인 대흥사 선체험센터와 미로공원 등 주변 관광단지 조성사업이 테마를 이루어 조속히 진행되어야 할 것임
- 온천랜드 주변시설 뿐만 아니라 한번 이용한 이용객의 재방문을 유도하기 위해서는 온천서비스와 위생관리 등을 철저히 해야 할 것이며, 젊은층이 선호하는 휴식 및 놀이공간인 물놀이 체험시설 등의 시설이나 가족들이 이용할 수 있는 식당 및 휴양시설 등이 갖추어 져야 할 것임
- 온천랜드 시설을 이용하는 사람은 일일 코스 관광객이거나 노년층이 주를 이룰 것이므로 추후 온천시설의 현대화와 숙박시설 및 주변 관광단지 조성을 통해 젊은층과 가족단위 관광객 뿐만 아니라 전지훈련 선수들 등 다양한 계층이 함께 어울릴 수 있는 시설이 필요할 것임
- 추후 시설이 완공되어 위탁운영을 할 때에는 시설사용료 및 온천입장료 등 시설에 대한 주기적인 이용도 조사와 이용자들의 만족도를 높여 재방문을 유도하여 해남 관광의 1번지로 거듭날 수 있는 관광단지가 될 수 있도록 홍보와 마케팅에도 시기 적절한 투자가 이루어져야 할 것으로 생각됨



3) 해남온천랜드의 운영 및 발전방안

- 운영인건비를 산정할 때 최소의 법정인원 및 관리인원을 산정하였기에 인원 수를 줄이는 방법의 운영보다는 직영 후 어느 정도 안정적인 운영이 이루어지게 되면 위탁운영을 통한 가장 전문적이고 효율적인 업무가 가능하도록 하는 것이 중요함
- 온천랜드 운영시에 주말 및 공휴일, 휴가철 등 성수기에는 많은 주차 인원의 수요가 발생하게 될 것으로 예상되므로, 인원의 확충에 있어서 계약직 및 일용직을 활용하는 방안도 추후 마련되어야 할 것임
- 운영관리와 발전방안을 고려하였을 때 직영후 위탁을 주어서 운영하는 방안을 고려하게 되면 크게 2년 계약안과 1년 계약안을 고려해 볼 수 있으며, 그에 대한 내용을 살펴보면 다음과 같음
 - ◆ 위탁 기간의 결정시에 위탁기간은 2년 정도로 하되, 특별한 경우를 제외하고는 연장할 수 있도록 규정하는 것이 가장 일반적임
 - ◆ 위탁 기간은 현지 여건에 따라 자율적으로 결정할 수 있으나, 처음시행에 따른 부작용과 시행착오를 보완할 수 있도록 2년 정도가 바람직하다고 볼 수 있음
- 현재 해남온천랜드 인근지역에 미로공원이 조성되고 있고 대흥사 선체험센터가 설립될 예정이며, 추후 관광단지로 개발이 된다고 하더라도 가장 중요한 것은 홍보 및 마케팅이 될 것임
- 홍보에 대한 투자와 온천시설의 주변정비를 통해 한번 방문했던 사람들의 입소문을 듣고 주변사람들이 방문하게 되는 형태의 입소문 마케팅이 잘 될 수 있도록 볼거리 및 체험거리, 각종 테마파크, 공연장, 물놀이장 등의 시설들이 체계적으로 갖추어져 이용객들이 각종 체험 프로그램 등을 통해 즐길수 있도록 만드는 게 가장 중요함

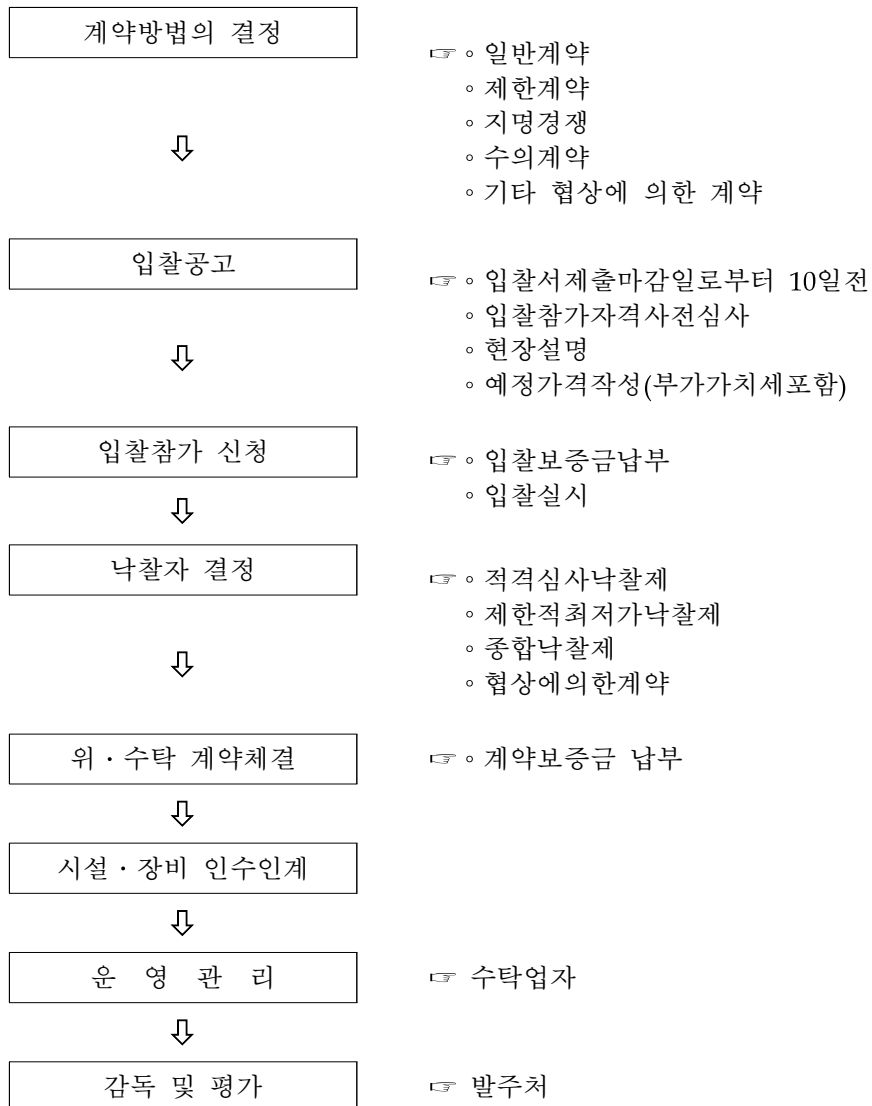


7. 위탁에 따른 계약방안 검토

1) 관리위탁 계약의 일반적 절차

- 지방자치단체를 대상으로 하는 계약에 관하여는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 동법시행령, 동법시행규칙에 정하고 있으며 이를 토대로 지방자치단체와의 계약 일반적 절차를 도식화하면 다음과 같음

<표 8-12> 지방자치단체계약의 일반적 절차





2) 계약유형

- 계약방법의 유형은 관련법규 취급자, 관련자의 관점 그리고 분류목적에 따라 구분되며, 현행 회계제도에서 계약방법의 유형은 다음과 같이 분류될 수 있음

<표 8-13> 계약방법의 유형

분류기준	관련법조문	계약의 종류	특 징
입찰절차의 여부에 의한 분류	지방자치단체를당사자로 하는계약에관한법률 제9조와 同시행령 제18,20,22,25	1.경쟁계약(일반. 제한.지명경쟁)	입찰계약
		2. 수의 계약	입찰절차 생략
계약목적의 대상에 의한 분류	법 제5조, 同시행령 제16조	물품구매계약, 공사 계약, 용역계약	경쟁계약(일반 계약) 수의계약
계약시기의 회계년도 개시전후의 구분에 의한 분류	법 제23조 同시행령 제76조	1.회계년도 개시전 계약	회계년도개시 이전실시
		2.회계년도 개시후 계약	일반계약
계약기간에 의한 분류	법 제24조 同시행령 제78조	1.연간계약	보통계약
		2.장기계속계약	1년이상의 계속계약
계약대상금액의 단가기준시와 총액기준시에 의한 분류	법제25조 同시행령 제17조	1.단가계약	단가기준
		2.총액계약	총액기준 (일반계약)
예정가격의 비치 여부에 따른 분류	법제27조 同시행령 제81조	1.확정계약	일반계약
		2.개산계약	사후정산조건계약
계약기관의 수에 의한 분류	법제28조 同시행령 제87조	1.단독계약	일반계약
		2.종합계약	2개이상 기관의 동일장소 계약
계약대상자 수에 의한 분류	법제29조 同시행령 제88조	1.단일계약	일반계약
		2.공동계약	2인이상의 계약대상자



3) 계약방법의 비교분석

- 위탁과 관련된 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률을 비교 분석하면 다음과 같음

<표 8-14> 계약방법 비교

계약방법	관계규정	장 점	단 점	비 고
일반 경쟁	지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제9조, 同시행령 제13,14조	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 가격경쟁으로 예산 절감 가능 ◦ 공정거래의 원칙에 합당 ◦ 입찰참여 기회균등 원칙에 기여 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 입찰기간의 장기화 ◦ 부적격 업체의 응찰로 경쟁과열 및 업무수행 부실화 우려 ◦ 업무 특성 전문성에 따른 요건을 충족치 못함 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 입찰참여의 무제한 자격으로 인한 전문성 결여와 용역의 책임수행의 어려움
제한 경쟁	同시행령 제20조 同시행령 규칙 제24,25,26조 등	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 입찰참가자격을 사전에 제한함 ◦ 일반경쟁과 지명경쟁의 단점을 보완함 ◦ 양질의 업무수행 기대 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 객관적인 제한기준 설정의 어려움 ◦ 자격제한에 따른 업체들 반발 ◦ 단순업무일 경우 동일자격 도급자의 입찰 참여 기회상실 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 국가·지방자치단체, 공공기관에서 가장 선호
지명 경쟁	同시행령 제22조 同시행령 제26조, 28조	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 부적격업체의 응찰을 사전에 배제 가능 ◦ 신용·실적·경영상태보장으로 용역업무수행 안정성 확보시 유리 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 특정인만이 입찰에 참가함으로써 담합의 소지 ◦ 지명에 있어서 객관성 및 공공성 확보의 어려움 ◦ 조건강화·정실개입의 의혹 ◦ 업체선정의 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 담합우려 ◦ 업체선정시 문제점 야기
수의 계약	同시행령 제25조 同시행규칙 제31, 32, 33,34조 등	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자본과 신용을 토대로 경험이 풍부한 전문업체를 선택할 수 있어 신속한 업무수행 ◦ 입찰공고 생략 등 절차가 간소 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 경쟁을 지나치게 제한함으로써 입찰 참여 기회 상실 ◦ 기술개발을 저해할 우려 ◦ 정책 목적달성을 위한 수단으로 악용 가능 ◦ 자의적으로 운용가능 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 용역대상업체 계약거부시 대책 곤란 ◦ 적정용역비 지급기준 모호
계약기간에 의한 계약(장기계속계약)	국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제24조, 同시행령 제78조	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 계약업무의 간소화 ◦ 계속성 유지 ◦ 기술축적으로 신속하게 업무처리 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 정실개입 의혹 ◦ 동일자격 도급자의 참여 기회 상실 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 연간계약에 번거러움 ◦ 2~3년간 한시적 정기계속 계약 가능



4) 위탁 사업자의 대상선별 기준

- 위탁의 사업을 선별할 때, 다음과 같은 점에 초점이 맞추어져야 함
 - ◆ 행정서비스의 질이 현상유지 또는 향상될 수 있는가?
 - ◆ 인건비를 비롯한 각종 경비를 절감할 수 있는가?
 - ◆ 업무를 효율적으로 처리할 수 있는가?
 - ◆ 민간의 전문지식, 기술, 경영노하우를 활용할 수 있는가?
 - ◆ 행정책임을 유보하고, 주민의 이해를 얻을 수 있는가?

- 수탁자와의 선정·계약시 위탁사무사업에 대한 최종책임이 위탁자(행정)에 유보되는 만큼 다음과 같은 점에 유의해야 함
 - ◆ 수탁자 선정에 있어서 업무집행능력 등의 적격성에 대해서 확인해야 한다.
 - ◆ 사무사업을 효율적으로 수행할 수 있도록 업무위탁의 발주단위에 대해서 검토해야 한다.
 - ◆ 계약체결의 공정성·투명성이 확보되어야 한다.
 - ◆ 행정서비스의 질 저하를 초래하지 않도록 계약서 및 사양서 등에 책임범위를 명확히 한다.
 - ◆ 업무의 실시과정에서 행정(지방자치단체)의 감독권이 기능할 수 있도록 필요한 조치를 취해야 한다.
 - ◆ 정기적으로 서비스의 질을 비롯해서 민간위탁의 효과를 검증할 수 있도록 한다.



IX. 종합평가 및 제언

1. 타당성 종합평가

- 타당성 조사에서 가장 중요시 되어야 할 쟁점은 다른 대안에 대한 검토임. 제안된 사업계획의 비용 및 편익을 추정하는 작업과 더불어 모든 대안에 대한 동일 선상에서 비용 및 편익을 계산하여야 하나 많은 시간과 노력이 필요하게 되는 한계를 지님
- 초기투자비용이 30년 동안 회수 되어야 하는 부담이 있지만 운영에 있어서 점차 안정화로 접어들게 되면 운영수익이 가능할 것으로 판단됨 되며, 재원조달에 있어서 국비 등 관련사업비 조달은 어려울 것으로 여겨지지만 장기적으로 사업대상지에 대한 관광단지 조성과 관광관련 시설투자를 단계적으로 늘려나가는 방법으로 진행되어야 할 것임

<표 9-1> 해남온천랜드 사업 종합분석 - 제3안 기준

구 분	내 용	검토결과
위험요인	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 법적 인허가 사항 · 사업부지 대상 검토 결과, 추진 어려움 없음 ▪ 관련사업비 확보시 현실적인 어려움 예상됨 	관계기관 협의 & 추진가능
순현재가치법	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 손익분기점이 양수를 나타내는 시점 : 2046년 	경제성 있음
내부수익률법	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사회적할인율(5.5%) 보다 내수수익률(IRR)이 높아지는 시점 : 2046년 	경제성 있음
비용편익분석	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 총수입의 현재와 총비용의 현재로 구한 B/C비율 = 1.03 	경제성 있음
경제적 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업비(75억원) 투자로 인해 <ol style="list-style-type: none"> 1) 총 56억원의 생산유발효과(전국 포함) 2) 총 8억원의 부가가치유발효과(전국 포함) 3) 95명의 고용유발효과가 있음 	
종합	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해남온천랜드 사업 타당성조사 결과, 사업비 조달 등의 위험요인이 존재하며, 경제적 타당성은 부정적으로 나타남 ▪ 대안으로 온천랜드주변 관광단지 개발형태의 중장기적인 계획을 수립하여 단계적으로 추진하는 것이 바람직 함 ▪ 주변 주요 관련시설과의 연계 및 관광기반 시설확충과 적극적인 홍보를 통한 사업대상지 활성화 필요 	



2. 관리·운영 종합평가

1) 관리·운영에 따른 연계방안

- 해남군은 그 어느 지자체에 비해 손색이 없을 정도로 천혜의 관광자원을 보유하고 있음에도 인프라 부족 등으로 체류형 관광에 큰 걸림돌이 되어 왔으며, 관광객들이 지역에서 머무를 수 있는 ‘체류형 관광’을 위해 대흥사에 선체험센터를 건립하고 인근 숙박형 온천·휴양레저시설을 조성해 체류형 관광지로 각광을 받을 수 있는 기반시설에 박차를 가하고 있음
- 온천랜드 주변시설 뿐만 아니라 한번 이용한 이용객의 재방문을 유도하기 위해서는 온천서비스와 위생관리 등을 철저히 해야 할 것이며, 젊은층이 선호하는 휴식 및 놀이공간인 물놀이 체험시설 등의 시설이나 가족들이 이용할 수 있는 식당 및 휴양시설 등이 갖추어 져야 할 것임
- 온천랜드 시설을 이용하는 사람은 일일 코스 관광객이거나 노년층이 주를 이룰 것이므로 추후 온천시설의 현대화와 숙박시설 및 주변 관광단지 조성을 통해 젊은층과 가족단위 관광객 뿐만 아니라 전지훈련 선수들 등 다양한 계층이 함께 어울릴 수 있는 시설이 필요할 것임

2) 법인설립을 통한 운영방법

(1) 운영조직의 법인화

- 온천랜드의 관리·운영 방안 중 법인을 설립하여 운영하는 방안을 살펴보면, 일반법인, 특수목적법인, 재단법인 등의 형태가 있음
 - ◆ 일반법인은 시설을 관리위탁을 받아 사용료를 지불하면서 수익을 창출하는 형식으로 운영하며, 특수법인은 법인의 설립근거가 특별법에 존재하여야 하며 공공단체로 지정되어야 함
 - ◆ 재단법인의 형태는 기관의 운영 원리가 경쟁, 성과, 수익의 원리인 시장주의로 전환되어 운영되는 형태로 민간이 주도하여 운영하는 형태임



(2) 운영 효율성 측면 검토

□ 조직 및 인력 측면

- ◆ 기존의 직영방식이 경영에 대한 전문성 부재라는 한계에서 벗어나 전문적을 가진 우수인재를 적극 채용하여 공공서비스의 전문성을 갖추게 되어 양질의 공공서비스를 제공할 수 있다는 장점이 있음
- ◆ 서비스 전달 주체인 조직은 민간이지만 소유권은 군 소유로 되어있으므로 사업계획, 예산, 결산, 임원에 대한 통제를 하여 공공성을 추구할 수 있음

□ 예산 측면

- ◆ 법인화를 통해 예산을 독립적으로 운영하게 되고 기관의 특성에 맞게 자율적으로 집행할 수 있게 되어 일률적으로 지급되는 인건비, 성과금 등을 탄력적인 설계 및 집행이 가능하게 됨

□ 기관효율성 측면

- ◆ 법인화를 통해 서비스 전달 주체인 조직과 인사가 자율적으로 운영되고 전문성을 제고 할 수 있어 급변하는 고객의 수요에 민감하게 대처할 수 있게 됨
- ◆ 수익창출을 위한 적극적인 홍보 마케팅, 고객과의 소통 채널을 다양화하는 등 서비스 향상을 위한 노력을 기울이고 효율적인 인력관리 등을 통해 수지를 개선시키고 고객서비스를 향상시켜 고객에 대한 만족도를 높일 수 있음

3) 관리·운영에 따른 제언

- 해남온천랜드의 관리·운영인원은 18명으로 산정되었으며 테마파크, 청소인원이 포함되어 있기에 사례에서 본 온천과 인원에 있어서는 크게 차이는 없다. 따라서 시설에 따라 인원의 축소 및 확대에 대응하면 될 것이며 인원 감축보다는 인원의 활용도를 높이는 방향으로 모색되는 것이 바람직 함



3. 종합 의견

- 경제성 분석 결과, 사회적 할인율 5.5%를 적용하여 분석한 순현재가치(NPV) 및 내부수익률(IRR), 편익/비용(B/C) 등 사업의 경제적 타당성은 있는 것으로 분석되었으며, 사업대상지의 관광단지 개발 중장기계획을 수립하여 사업을 단계적으로 추진하되 관광단지 조성 및 기반시설을 확충하여 장기적인 프로젝트로 추진하는 것이 바람직 함
- 단기적으로 관광단지 개발을 위한 충분한 주민 공감대 형성이 필요하며 주변시설인 미로공원 등과 연계를 통해 점차 사업범위를 넓히되 홍보 및 마케팅에 주력하고 적극적인 수요를 창출하도록 유도할 필요가 있음

4. 기대효과

- 해남온천랜드 주변 관광단지 조성은 주변 관광지와 연계하여 문화유산의 아름다움과 가족들의 휴식공간 및 놀이공간으로서의 역할을 수행하는 해남지역의 체험관광 관광테마가 될 것임
- 중장기적으로 관광단지 조성을 통해 해남관광의 부족한 면을 해소하되, 관광객들에게 체험형 및 체류형 관광을 유도할 수 있도록 하여 해남을 알릴 수 있는 좋은 기회로 활용할 수 있을 것임



부 록

두륜산 도립공원 내 온천랜드 활성화를 위한 의견조사

설문지 번호			지역번호		

안녕하십니까?

본 조사는 두륜산 도립공원 내 온천랜드 활성화를 위한 여러분의 의견을 청취하기 위한 내용입니다. 본 조사의 응답내용은 **통계법 제33조 및 제34조**에 의거 통계목적에만 사용되고 그 **비밀은 반드시 보장됩니다**. 귀하의 소중한 응답은 해남군의 올바른 정책수립에 귀중한 기초자료로 이용되오니 시간을 내어 협조해 주시면 대단히 감사하겠습니다.

해남군 지역개발과 061-530-5609
(재)한국경제연구소 062-573-3501

※ 본 조사에 대한 문의사항이 있으시면 상기 전화번호로 연락주시면 고맙겠습니다.

※ 아래의 사항은 응답자의 일반현황 및 거주지 구분입니다.

성별&나이	① 남 ② 여	① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 ⑥ 70세 이상
거 주 지	① 해남읍 ② 계곡면 ③ 마산면 ④ 문내면 ⑤ 북일면 ⑥ 북평면 ⑦ 산이면 ⑧ 삼산면 ⑨ 송지면 ⑩ 옥천면 ⑪ 현산면 ⑫ 화산면 ⑬ 화원면 ⑭ 황산면	
거주기간	① 1년 미만 ② 1년~2년 이하 ③ 3년~4년 이하 ④ 5년~6년 미만 ⑤ 7년 이상	

※ 아래의 사항은 해남군 관광지 및 여행 프로그램에 대한 내용입니다.

문1	귀하는 해남군이 여행객에게 알릴만한 관광 여행지 가 충분하다고 생각하십니까?
	① 매우 그렇다 ② 그렇다 ③ 보통이다 ④ 그렇지 않다 ⑤ 전혀 그렇지 않다
문2	귀하는 해남군의 여행 및 체험이 다른지역 여행과 비교하여 차별화 된다고 생각하십니까?
	① 매우 그렇다 ② 그렇다 ③ 보통이다 ④ 그렇지 않다 ⑤ 전혀 그렇지 않다
문3	귀하는 해남군 지역에 특색 있는 여행 프로그램 이 잘 갖추어져 있다고 생각하십니까?
	① 매우 그렇다 ② 그렇다 ③ 보통이다 ④ 그렇지 않다 ⑤ 전혀 그렇지 않다

※ 현재 휴업중인 해남온천랜드를 포함한 두륜산도립공원의 관광에 대한 의견수렴 과정을 거쳐 활성화방안이 논의 될 계획입니다. 이에 대한 군민들의 의견을 듣고자 합니다.

[illegible]

문8	귀하는 현재 휴업중인 해남 온천랜드(대흥사 목욕장)가 활성화되는 것에 대해 찬성하십니까?
① 찬성한다 ② 반대한다(그 이유는?) 13번으로 가세요	

문9	해남 온천랜드의 활성화를 어떤 방법으로 해야된다고 생각하십니까?
① 해남군 시설 전체 인수 및 개발 ② 기존 소유자 개발 유도 지원 ③ 기타 ()	

문10	해남 온천랜드의 기존시설이 어떤 형태로 활성화되면 좋다고 생각하십니까? (복수응답 가능)
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>① 기존 온천 및 숙박시설 규모 유지</p> <p>③ 사우나 등 기존 온천시설 축소</p> <p>⑤ 기존 숙박시설 축소</p> <p>⑦ 힐링센터 및 테라피 등 새로운 시설로 개편</p> <p>⑧ 기타 ()</p> </div> <div style="width: 48%;"> <p>② 주변 관광시설 확장</p> <p>④ 사우나 등 기존 온천시설 확장</p> <p>⑥ 숙박시설 확대 및 고급화</p> </div> </div>

