

고흥군 신청사 건립
기본계획 연구 요약본

I. 추진배경

1. 기존 청사의 문제점 해소

- 현 청사의 공간이 협소하고 노후화 되어 있음
- 고흥군 본청에 근무하는 공무원 정원에 필요한 면적은 9,406㎡이나 현재 군청의 면적은 5,440.8㎡에 불과하며, 이는 “군”단위의 다른 지방자치단체와 비교해도 매우 작은 수준임

2. 행정수요의 변화

- 남계 택지지구는 택지개발이 완료된 이후 지역주민들의 교육·문화의 교류 중심지가 될 것이며, 이에 중심지로서 신청사가 필요함
- 남계 택지지구개발사업의 전제조건이 계획 부지 내 군청사 이전임에 따라 행정의 연속성을 담보하기 위해서라도 청사이전이 필요함

3. 청사의 기능 측면

- 청사 사무공간의 부족으로 별관을 증축하여 사무실로 사용하고 있고 본 관동의 4층에는 고흥군 의회가 증축되어 사용하고 있을 정도로 열악한 근무환경임
- 청사 부지 내에 문화재(존심당)가 존재하고 있어 문화재보호법 제34조에 의거 현 부지에서 증설은 불가능함
- 주차면적의 부족으로 인해 주변 도로변에 주차가 불가피한 실정임

II. 추진과정

1. 신청사 건립 후보지 선정

- 고흥군 신청사는 건립은 군민에게 쾌적한 청사 제공을 통한 행정서비스

만족도 향상, 스마트시대 최첨단 IT 활용에 효율적인 실용적 공간 조성, 고흥군 자연환경을 접목한 신재생 에너지 활용이 가능, 구도심과 신도심을 연계해 지역 간 균형 상생발전 도모를 신청사 건립에 대한 추진방침으로 정하고 다각도로 검토를 실시하여 고흥읍 남계택지 지구를 최적 신청사 건립지로 선정함

<표 1> 고흥군 신청사 건립 후보지

구 분	위 치	지 목	면적(㎡)	소유자	비 고
1	고흥읍 고흥읍 등암리 186-10	제2종일반주거지역	21,597	LH공사	남계지구 이전 신축

2. 신청사 적정 규모의 산정

- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 및 「고흥군 공유재산 관리 조례」에 의해 산정된 고흥군 신청사의 면적은 본청 9,406.0㎡, 고흥군 의회 1,787.0㎡를 포함 총 15,078.0㎡로 산정됨.

<표 2> 고흥군 신청사 건립 규모 산정

구분	건축연면적(㎡)	비고
고흥군 신청사	9,406.0	
주민편의시설	885.0	은행, 북카페, 문화강좌실 등
주차장	3,000.0	100대 규모
고흥군 의회	1,787.0	
합계	15,078.0	

<표 3> 고흥군 신청사 세부 면적

구 분		기준면적 (㎡)	건축 연면적 (㎡)	비 고
합 계		15,078	15,078.0	인구 5~10만 郡
기 준 면 적	기준면적 (본청)	9,406	9,406.0	
	1.직무면적	-	3,467.1	순수사무공간 (단위면적 *인원)
	2.부속공간	-	2,879.2	사무실외 필요공간(화장실+창고등)
	3.설비관련	-	490.9	(기계실+전기실+충장비실+주장비실) 기준면적 * 6%내
	4.공용면적	-	2,057.8	(1+2+3)의 30%
	5.추가기능	-	511	기자실, 샤워/탈의실, 공보실 및 방송실, 체력단련장 등
	의 회	1,787	1,787	
주민편의 공간		-	885	-
외부기관 공간		-	-	-
임대공간		-	-	-
지하주차장		-	3,000	-

3. 신청사 사업비의 산정

- 사업비 산정 기준은 조달청의 2014년 유형별 공사 현황(2015)의 대형청사 공사비 사례를 토대로 단위면적당 공종별 공사비로 함
- 토지매입비는 한국주택공사 소유로 택지공급 가격기준 원가인 ㎡당 653,960천원에 매각하기로 협의가 완료되었으며, 이에 따른 총 사업비는 약 472억 원으로 산정됨

<표 4> 고흥군 신청사 사업비 산정

구분			건축비용(천원)	비고
청사공사비	건설공사비	건축공사비	16,510,692	
		기계공사비	7,418,503	
		전기공사비	3,606,704	
		통신공사비	1,251,495	
		부대공사비	2,246,660	
	용역비		1,985,987	
	토지매입비		14,181,123	
합계			47,198,165	

4. 신청사 건립의 파급효과 및 타당성 검토

1) 파급효과 검토

- 고흥군 신청사 건립에 따른 차급효과는 생산유발액 약 65,039백만원, 고용창출효과 165명, 부가가치유발액 27,045백만원임

<표 5> 지역경제 파급효과

(단위 : 백만원, 인)

구 분	계수	유발효과
생산유발액	1.378	65,039
고용창출효과	0.035	165
부가가치유발액	0.573	27,045

주. 한국은행 산업연관지표 중 건설업의 제반승수 측정, 전남의 입지상계수를 이용하여 산업연관표의 투입계수 조정

1) 경제적 타당성 검토

- 경제적 타당성은 편익비용비, 내부수익률, 순현재가치 등을 분석하여 검토하였음
- 분석결과 편익비용비(B/C), 순현재가치(NPV), 내부수익률(IRR)에서 경제적 타당성이 있는 것으로 나타남

<표 6>경제성 분석 결과 종합

후보지	항 목	할인율4.5%	할인율6%	할인율9%	비 고
현 청사 이전 신축(안)	B/C Ratio	7,085	4,464	2,619	타당:B/C Ratio>1
	NPV	768,138	508,238	244,696	타당:NPV>0
	IRR(%)	0.386	0.383	0.378	타당:IRR>할인율

5. 재원조달방안

- 고흥군은 2010년 「지방자치법」 제142조 및 「지방자치단체 기금관리기본법」의 규정에 따라 고흥군 신청사 건립재원의 안정적인 확보를 위하여 고흥군 신청사 건립기금(이하 "기금"이라 한다)을 설치하고, 관리·운영해 왔으며, 2015년 8월까지 기금의 조성내역은 다음과 같음

<표 7> 신청사 건립을 위한 기금 조성내역

(단위 : 백만원)

구분 제원	예치현황			비고
	조성액(예치금)	원금	이자	
'11 본예산	1,143	1,000	143	
'12 본예산	1,098	1,000	98	
'12 정리추경	1,058	1,000	58	
'13 본예산	1,059	1,000	59	
'13 1회 추경	8,208	8,000	208	
'14 본예산	1,025	1,000	25	
'14 정리추경	5,000	5,000	-	
'15 본예산	5,000	5,000	-	
'15 1회 추경	6,500	6,500	-	
'15 2회 추경	17,200	17,200	-	
합계	47,291	46,700	591	

6. 결론

- 고흥군 신청사의 건립에 대한 타당성 조사 결과, 물리적 요인 및 행정적 요인에 의해 건립의 필요성이 인정되며 입지적 요인의 검토 결과 남계

지구 후보지가 현 청사 부지보다 환경성, 접근성, 부지활용성, 지역발전성 측면에서 우수함

- B/C분석과 NPV분석을 통한 경제적 타당성 검토 결과 역시 타당한 것으로 분석됨