

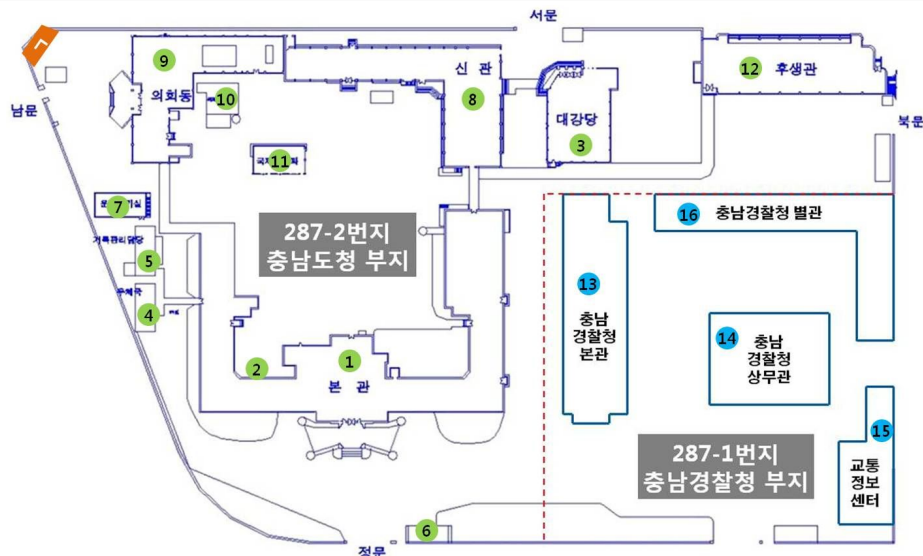
충남도청 청사 활용방안

1. 대상지 개요

- 위치 : 대전광역시 중구 선화동 287-1~2번지 (중앙로 155)
- 본 연구에서는 충남도청 별관 1(선화동 373번지)과 별관4(임대건물)는 제외
- 면적 : 대지 29,770㎡ (소유자별: 충남도청 25,456㎡ + 경찰청 4,314㎡)
건축연면적 37,570.99㎡(충남도청 26,185.68㎡ + 경찰청 11,385.31㎡)

< 충남도청 본관 건축물 개요 >

대지위치			연면적㎡	지역	지구	주구조	주용도	층수	소유자현황
충 남 도 청	1	본관	7,112.39	일반상업지역	일반미관 지구 · 중심미관 지구	철근콘크리트, 세벽돌, 연와조	사무실, 방송실, 선관위, 창고	부분 지하1층, 지상3층	충청남도지사 (1965년 소유자등록)
	2	창고	30.25				본관 뒤편 창고	지상1층	
	3	대강당	979.30				대강당	지상2층	
	4	우체국	217.94				우체국	지상2층	
	5	선관위	353.71				우체국과 별관3 사이의 사무실	지상2층	
	6	정문초소	114.87				사무실	지상1층	
	7	별관3	229.74				사무실	지상2층	
	8	신관	9,395.93		철근콘크리트조, 경량철골조	사무실	지상3층 지하1층, 지상5층	충청남도지사	
	9	의회청사				의회청사 보일러실	지상1층		
	10	보일러실				86.84	사무실		지상2층
	11	별관2	240.00						
12	후생관	7,424.71	중심미관 지구	철근콘크리트	업무시설(사무실), 관리사무실, 판매시설(매장)	지하1층, 지상7층	충청남도 (1991년 소유자 등록)		
충 남 경 찰 청	13	본관	6,117.08	일반상업지역 2종일반주거지역	미관3종	철근콘크리트, 연와조	사무실, 경목실, 경찰국 청사	지하1층, 지상4층 지상1층	(국)관리청 경찰청 (1992년 소유권 이전)
	14	상무관	2,825.99		일반미관 지구	철근콘크리트조	공공업무시설	지하1층, 지상5층	관제센터-대전광역시장 숙영시설-국(경찰청)
	15	교통정보 센터		2,825.99	최저고도 지구	철근콘크리트, 경량철골조	사무실	지상2층	(국)관리청 경찰청
	16	별관	2,442.24	일반상업지역					



2. 주변현황

- 충남도청 청사가 위치한 원도심은 관공서들의 이전과 신도심 개발로 인해서 상권의 쇠퇴현상이 나타나고 있어 이를 회복하기 위한 방안이 모색되고 있음
- 충남도청 주변지역은 현재 지하철역과 인접하여 교통이 편리한 장점을 가지고 있으나 주변에 특별한 상권이 형성되지 않아 도심 기능이 회복되지 않고 있음
- 그러나 충남도청 주변지역의 최근 5년간 산업활동의 변화는 도심기능의 한 축인 업무기능이 강화되고 있어서 도심기능이 회복되고 있음을 시사함
- 도심기능 회복을 위한 중심적인 장소가 필요하고, 이 중심적인 장소는 시민들이 모여 활동을 하는 장소에서 끝나지 않고 공급과 소비활동도 같이 진행되어야 함

[표 2] 대상 부지 주변 현황 분석

구분	내용
인구 변화	<ul style="list-style-type: none"> - 대전지역 인구가 서구 등 신도심 지역으로 집중되는 경향에서 동·중구 등 원도심 지역으로 유턴 현상을 보이고 있음 - 동·중구가 위치한 서남부권의 도시개발사업·정주환경개선사업 등이 진행되어 인구 이동이 나타남 - 충남도청을 중심으로 반경 500m 주변지역의 거주인구는 2003년 8,180명, 2005년 7,993명, 2008년 7,962명으로 다소 감소하고 있는 경향을 보였으나 그 수준은 매우 미약함 - 최근 대전도시철도가 개통되고 옛 중구청 부지에 대형 공영주차장이 세워지는 등 편리성과 접근성이 좋아지면서 유동인구가 늘어나고 있음
상권 변화	<ul style="list-style-type: none"> - 중앙로 역세권은 대전역에서부터 현재 충남도청 위치 방향으로 상권이 형성됨 - 1990년대 후반까지 대전시청, 법원, 경찰청 등 주요 공공기관 대부분이 입주한 행정, 문화, 상업, 교통의 중심지로 A급 상권지역이었음 - 1997년 대전 정부종합청사가 신시가진인 둔산지역에 세워지면서 도심 공동화가 급격히 진행되어 C급 수준의 상권으로 변화됨 - 대흥동 상권은 신구세대가 공존하는 독특한 상권으로 중앙로역 근처를 중심으로 멀티플렉스, 카페, 식당 등 위락시설이 들어서고 있으며 반면, 문화예술거리는 지역서화가들이 많이 몰리고 있음 - 충남도청의 위치는 대흥동 상권과 은행동 상권 경계에 위치하고 있으며, 크게 보면, 대전역 역세권과 서대전역 역세권과의 경계에 위치하고 있음
업종 변화	<ul style="list-style-type: none"> - 충남도청을 중심으로 반경 300m 주변지역은 '기타 서비스업, 출판 인쇄 및 기록 매체복제업, 전문과학 및 기술 서비스업 등'이 감소하였고, 반면에 '보험 및 연금업, 여행알선, 창고 및 운수관련 서비스업, 사업지원 서비스업 등'은 증가하였음 - 충남도청과 다소 거리가 있는 반경 500m 주변지역은 '영화, 방송 및 공연사업'은 가장 큰 폭으로 감소하고 있으며, 반면에 '운송업과 금융보험 및 관련서비스업'은 증가하였음 - 충남도청과 인접하고 있으며 원도심 상권의 한 축을 담당하고 중앙로지하상가의 경우 '기술서비스업'이 감소, 수리업과 소매업 등이 증가, 새로운 사진문화로 포토샵을 이용한 이미지 사진업체는 감소하였고, 소매업이 주종을 이루면서 의류소매업 74%, 휴대전화 소매업 3% 차지하였고 기타 새로운 트렌드로 사주카페 및 타로점(운세)업, 네일샵 등이 새롭게 등장하고 있음
시설 변화	<ul style="list-style-type: none"> - 1999년 말 시청사가 둔산 신시가지로 이전 후, 원도심 지역의 건축용도는 많은 변화가 일어남 - 감소 시설은 숙박시설과 유흥 및 위락시설로 여인숙, 호텔, 숙박시설과 식품위생시설 등이 비교적 많이 감소하였음 - 증가 시설은 복지시설(167%), 교육연구시설(27%), 의료시설(54%) 등이 비교적 높은 증가 추세를 보였으며, 문화시설, 체육시설도 미약하지만 증가 추세임

3. 기본구상

1) 기본 방향

- 원 도심 재생차원에서 시설도입 및 운영방안 구상
 - － 원도심의 상권 및 주거환경 개선을 위한 전략적 접근
 - － 대규모 공공문화기반을 조성하는 것 보다 사업성 확대 및 지역마케팅 차원에서 집객 효과를 유발할 수 있는 차별화된 중·소 규모의 문화시설 및 공간 도입
 - － 주변 상권 및 산업 재구조화 계기 마련
- 시설 투자 및 운영을 위한 최적화 방안 구상
 - － 문화시설의 책임운영을 실현할 수 있는 발전적 운영모델 및 도시의 창조성 구현
 - － 적극적인 민자유치를 통해 사업개발 방안 구상
 - － 사업성 향상과 공공시설에 대한 민간투자 확대
 - － 지역경제 및 시설활성화를 위한 수익창출 모델 개발
- 지역발전을 위한 지역의 자발적 노력 강화
 - － 주변 지역주민 및 상가 협력, 발전방안 모색
 - － 시민단체, 문화단체, 행정기관 협력 네트워크 구축

2) 도입 기능 및 시설

- 기본방향 및 지금까지 제시된 기존 대안과 대전시 공약사항, 민간투자 가능성, 시설운영의 경제성 등을 고려하여 도입기능 및 시설을 제안하면 5가지로 요약 가능
 - － 문화예술백화점, 창의문화지원센터, 대중문화센터, 도시숲공원, 근대역사전시관

[표 3] 대안별 구상 및 비교 검토

구분	상업시설	문화·여가시설			공원
	<문화예술백화점>	<창의문화지원센터>	<대중문화센터>	<근대역사전시관>	<도시숲 공원>
대안 검토	-상업시설과 문화예술시설의 선순환 건립 -상업시설은 예산과 공간을 지원하고 설치미술, 행위예술 등 문화예술 연출	-교육, 체험, 제작, 유통 등 지원센터 조성 -교육 및 창작공간을 통한 체험 -예술작품 제작과 판매샵 지원	-공연, 녹음, 연습, 기획 등 대중음악 활동 지원	-박물관, 연구시설, 교육시설 복합화 -지역문화재 전시시설 및 연구소 건립	-도심 녹지공간 확충 -지역주민을 위한 생태학습장 및 문화공간 조성
긍정성	-자체적으로 적극적인 수익창출 가능 -상업시설과 문화시설이 결합된 차별성	-주변 '문화예술의 거리'와 연계하여 대전 문화예술의 중심지로 거듭날 가능성 -중구 챌린지숍과의 시너지효과 기대	-지역주민 여가활동의 다양화 기대 -전국의 음악문화 수요의 유인으로 긍정적 창출	-충남도청사의 역사적 의미 극대화 -주변 근대건축물에 대한 관심 확대의 계기	-원도심에 부족한 녹지공간 확보 -지하공간과 연계한 새로운 랜드마크로서의 가능성
부정성	-기존 상권이 이미 침체되고 있어 새로운 상업시설로서 파급력이 미미할 것 -주변 대형백화점 존재	-주변 화랑거리의 침체 -과학연구단지와의 관계 정립 문제	-대전시 내에 존재하는 동력 부족 -전국의 음악문화 수요 유인의 가능성 불분명	-예산확보의 어려움 -기존 박물관과의 차별성 도모 필요 -원도심 활성화의 촉매제로서 영향력이 작을 것으로 예상	-신중한 지하공간 설계 필요 -지하상가 상인들과의 관계 정립 문제

(1) 구상안별 사업성 분석

○ 구상안별 타당성 분석을 통해 대안의 적정성 검토

[표 4] 구상안별 타당성 분석 결과

구분	타당성 분석 결과
문화예술 백화점	<ul style="list-style-type: none"> • 상가의 임대 및 유동인구 집중 등의 정량적인 요소가 크게 작용 • 대흥동에 늘어나고 있는 소규모 문화시설의 상권과의 연계 등 수치로 환산하기 어려운 정량적인 부분을 세밀하게 검토하여 유동인구를 집중시킬 수 있으면 사업성 호전
창의문화 지원센터	<ul style="list-style-type: none"> • 오피스와 상업시설은 2010년 8월 현재 임대가로 산출되어 있으므로 주변 재개발의 본격적인 추진이나 상권의 변화 동반시 수익률은 크게 변화됨
대중문화센터	<ul style="list-style-type: none"> • 대전광역시의 문화예술인프라 확충 정책과 부합되어 이용객이 증가될 경우 사업성은 호전될 것으로 판단됨
도시숲 공원	<ul style="list-style-type: none"> • 공원의 경우 사업성보다 공익성이 크게 작용하므로 서울시청의 공원 사례처럼 대전의 상징적인 공원으로 랜드마크화 할 경우 정량적인 편익이 클 것으로 판단됨 • 도심지에 녹지비율을 증가시킴으로써 시민들의 만족도 증가와 환경의 쾌적성 개선 등 중앙정부의 녹색성장에 일치되는 사업임
근대역사전시관	<ul style="list-style-type: none"> • 전시관은 사업성을 기대할 수 있는 시설이 아님 • 박물관의 경우 유희시설을 활용하기 위한 수단이 아닌, 지자체에서 추진하여야 하는 시설인지 정책적 타당성 검토가 우선됨

(2) 구상안별 성격 및 사업방식 검토

- 구상안별 성격 및 적절한 사업방식을 검토하면 다음과 같음

[표 5] 구상안별 성격 및 사업방식

< 구상안별 사업 성격 >

구 분	사업 내용 (구상안)	사업의 성격	비 고
문화예술 백화점	상업시설과 문화예술시설이 결합된 〈복합문화시설〉	상업성, 정책적 타당성 일부	대전광역시의 문화예술인프라 확충 노력에 부합
창의문화 지원센터	과학 + 상업 + 예술 시설이 융복합된 〈지원센터〉	상업성, 정책적 타당성 일부	대전광역시의 첨단과학산업 육성에 일부 포함
대중문화 센터	음악 교육과 시장이 모여있는 〈음악문화종합단지〉	상업성, 정책적 타당성 일부	대전광역시의 문화예술인프라 확충 노력에 부합
도시숲 공원	녹지공간 + 문화시설 + 공원이 어울어진 〈녹지문화공간〉	공공성, 정책적 타당성, 상업성	대전광역시의 도심공원화 사업 노력에 부합
근대역사 전시관	주변 근대 역사거리와 연계된 연구 중심의 〈근대사박물관 + 대학연구활동 + 상업시설〉	공공성, 정책적 타당성	등록문화재의 효율적 활용

< 구상안별 사업 방식 >

구 분	사업주체 적정성	재무적 사업성 검토		사업방식	비 고
		NPV (백만원)	B/C (편익/비용 비율)		
문화예술 백화점	민간	- 857,295	0.07	민간투자사업방식 민관합동방식 민간개발방식	사업개발을 추진할 만큼 수익성이 좋은 것은 아니기 때문에 민관합동방식이나 민간개발방식으로 추진할 경우 많은 제한사항 예상됨
창의문화 지원센터	민간	23,760	1.19		
대중문화 센터	민간	- 34,059	0.79		
도시숲 공원	공공기관	- 408,104	0.01	공공개발방식 민간투자사업방식 민관합동방식	
근대역사 전시관	공공기관	-	-	공공개발방식 민간투자사업방식 민관합동방식	박물관 특성상 재무적 사업성 산출 곤란

* NPV(순현재가치)는 0보다 클 때, B/C(편익/비용 비율)은 1이상일때 경제성이 있다고 판단

(3) 대안제시

- 5가지 대안에 대한 사업성 및 사업추진 방법 등을 종합하여 대안을 제시하면 다음과 같음

- 문화예술상품 지원 공간, 대중문화산업 개발 공간, 문화예술숲 치유 공간

< 기본구상안별 사업 성격 >

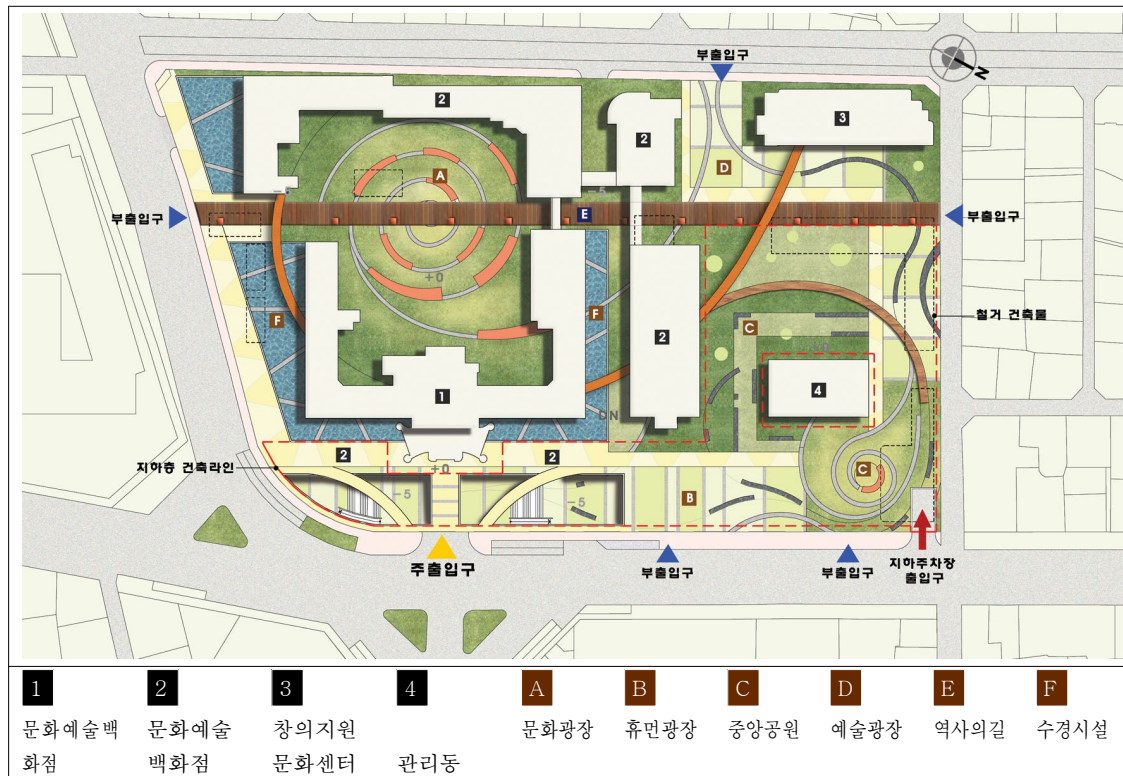
구 분	사업 내용 (구상안)	사업의 성격	비 고
문화예술 백화점 + 창의지원센터	문화예술명품쇼핑몰 + 창의지원센터	사업성, 공공성 확보	민간투자 확대, 국민여가트랜드 부합
대중문화센터 + 창의지원센터	대중문화지원 + 대중문화관련 쇼핑몰 + 창의지원센터	사업성, 공공성 확보	국민문화소비성향 반영, 미래여가방향지행
도시숲 + 전시 + 문화예술전문쇼핑몰	시민휴식공간+야외공연장+주변지하상 가연결 문화예술전문쇼핑몰 조성	사업성, 공공성 확보	주변상권지원, 부족한 도심녹지확보

< 기본구상안별 사업 방식 >

구 분	사업주체 적정성	사업방식	비 고
문화예술 백화점 + 창의지원센터	문화예술백화점(민간) + 창의지원센터(민간+공공)	민간투자사업방식 민관합동방식 민간개발방식	민관합동개발방식을 통해 사업성 및 경제성 확보 - 지역상권활성화 및 시설운영의 지속성 확보
대중문화센터 + 창의지원센터	대중문화센터(민간+학교) + 창의지원센터(민간+공공)		
도시숲 + 전시관 + 예술전문쇼핑몰	도시숲(공공) + 전시관(공공) + 예술전문쇼핑몰(민간)		

- ‘문화예술상품 지원 공간’은 예술적 가치가 높은 상품을 판매하는 곳과 상품 제작을 지원하는 곳으로 구분되고, 국민여가트랜드를 읽어낼 수 있는 장소로 이용
 - 교육과 제작의 결과물인 창조물은 챌린지숍과 연결되어 창업 기회 제공
 - 민간투자가 확대되어야 함
- ‘대중문화산업 개발 공간’은 대중문화를 지원하는 곳과 대중문화산업을 진흥시키는 공간으로 구분되고, 국민문화소비성향을 반영하여 미래여가방향을 지행
 - 예비대중문화인(문화예술학과, 청소년, 성인 등)을 교육하고 시장을 연결해 주는 기회 제공
- ‘문화예술숲 치유 공간’은 시민휴식공간과 실내외 문화시설·문화예술제품을 쇼핑할 수 있는 공간으로 구분되고, 기존 지하상가와 연결하여 주변 상권을 지원
 - 부족한 도심녹지를 확보함에 있어서 녹지뿐만 아니라 문화예술을 담을 수 있도록 제공
 - 기존 지하상가와 연결하여 문화예술제품을 쇼핑 할 수 있도록 제공

(4) 건물배치 : 문화예술백화점+창의지원센터(안)



구 분		내 역			
건축물별 연면적	활용건축물명		위 치 (조성방법)		연 면 적
	1	문화예술백화점	충남도청 본관 (리노베이션)		7,112.39㎡
			충남도청 신관 및 의회청사 (리노베이션)		9,395.93㎡
			충남도청 강당 (리노베이션)		979.30㎡
			충남경찰청 본관 (리노베이션)		5,594.77㎡
			충남도청 본관 앞 일대 (지하1층 신축 활용)		1,587.16㎡
	소 계		17,557.16㎡		
	2	창의지원문화센터	충남도청 후생관 (리노베이션)		7,424.71㎡
		소 계		7,424.71㎡	
	3	관 리 동	충남경찰청 상무관 (리노베이션)		522.31㎡
		소 계		522.31㎡	
	4	지하주차장	충남경찰청 교통정보센터 일대 (철거 후 지하2층 신축)		5,716.74㎡
			충남경찰청 교통정보센터 일대 (철거 후 지하1층 신축)		7,595.26㎡
		소 계		13,312.00㎡	
	합 계		45,928.57㎡		
주차개요		법 정	327대 (시설면적 100㎡ 당 1대)		
		계 획	약 367대 (지하1층 : 210대 / 지하2층 : 157대) -지하2층 일부 공용주차장 활용		
옥외 공간별 면적	공 간 명		위 치	면 적	공간성격
	1	Culture Plaza	충남도청 본관 및 신관 사이	10,790.49㎡	문화예술백화점의 옥외활동 지원
	2	Human Plaza	충남경찰청 본관 일대	5,061.78㎡	주변상권과의 연계된 옥외활동 지원 및 근·현대사 국립박물관의 옥외활동 지원
	3	Nature Plaza	충남경찰청 상무관 및 후생관 일대	7,581.31㎡	도시공원으로서의 옥외휴게휴양활동
	4	Art Plaza	충남도청 의회동 일대	3,318.24㎡	문화예술백화점의 옥외활동 지원
	5	History Rode	충남도청 본관 및 충남경찰청 본관 뒤	2,060.62㎡	사업부지내 옥외활동공간 지원
	합 계		28,812.44㎡		

4. 사업추진계획

- 대상지에 맞는 사업대안을 선정 한 후, 그것에 적절한 사업추진방식을 채택하여 기반조성, 사업추진, 사업성관리 등을 단계별로 진행

[표 6] 사업 추진계획

구 분	공 공 부 문	민 간 부 문
환경기반조성단계 (1차사업:2011~2012)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업추진 및 개발팀 구성(민자유치활동재개) • 건축물에 대한 노후화 및 안전진단 • 기본계획&실시설계 • 부지매입 및 관련 상·하위 계획과의 연계성 검토 및 반영 • 상하수도, 주차장 등 기반시설 설치&정비 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 민자개발자 선정 등 민관합동투자 시스템 구축 • 지역주민참여를 극대화 할 수 있는 지연주민협의회 등의 구성
수익기반조성단계 (2차사업:2013~2015)	<ul style="list-style-type: none"> • 구상안에 따른 사업개발 예)문화예술백화점조성 및 창의지원문화센터 조성 • Cultur Plaza등 옥외공간 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 주변상권과 연계 지역활성화 프로그램 개발 및 홍보 마케팅 지원 • 이벤트 및 지역축제 도입프로그램 지원 • 상가 및 사무실 분양 등
기능보완단계 (3차사업:2014~2015)	<ul style="list-style-type: none"> • 주변지역상권 및 대규모 문화활동 및 지역행사유치를 위한 사업전문 추진팀 구성 및 운영 • 공공시설 운영 및 관리시스템 구축 	<ul style="list-style-type: none"> • 상가 및 사무실 관리시스템 구축 • 지역상권활성화 및 문화예술활동 활성화프로그램 지원 • 상업시설+공공시설 연계운영시스템 구축