

청소년수련관 건설사업 타당성분석

A Feasibility Study on Construction of the Youth Complex Center

○ 노 병 옥* 송 진 우** 최 상 현*** 이 상 범****

Abstract

This study aims to feasibility study of the Youth Center. Welfare of adolescents is appeared to a matter of concern and interest as social problems of various kinds related adolescents including the fire at a beer bar in Incheon occur recently. In view of government, in addition to fairness of facility location, location of such facilities are to be determined the respect to cost of locating facilities and developmental direction in the future. A feasibility study is an effective tool in determining the decision of investment or not and the level of investment priority on projects requiring a sizeable investment and the feasibility of a project.

The first, it is to select reasonable location. It was selected three and two by consideration of facilities distribution and connection with others. Five proposal selected was estimated by five element of approach, demand, symbol, reality, environment. In result proposal I was chosen. The next, it is to estimate scales. It was estimated by analysis of catchment area, similar facilities, programs, in result 7,260㎡ come into analysis to the best gross area

The finally, it is to study on economical efficiency. Income Statement estimated was came out ₩1.7billion. in addition, it offer various benefit by public facilities.

키워드 : 타당성, 경제성, 청소년수련관

Keywords : Feasibility, Economical efficiency, Youth complex center

1. 연구의 개요

1.1 연구의 배경

청소년 비행 문제가 심각한 사회문제로 대두되면서 청소년 문제 해결을 위한 개인과 가정, 학교, 지역사회 등 사회전체의 전반적인 노력이 요구되고 있으며 청소년의 건전한 여가 선용이 중요해 지고 있다.

청소년들의 건전하고 교육적인 여가활동프로그램을 지원하고 학교와 가정교육을 연대 통합하여 사회교육의 기능을 담당하는 등 지역주민복지에 필요한 청소년수련시설이 부족한 실정이기 때문에 청소년수련관을 건립을 추진하게 되었다.

1.2 연구의 목적

청소년수련관 건립의 타당성 분석을 위한 연구 목적으로는 세 가지 측면에서 접근하였다. 첫째, 정책적 타당성 검토는 청소년수련시설 관련 법규 및 지침과 계획 검토를 실시하는 것으로 하였으며, 둘째, 건축적 타당성 검토는 적정입지 선정 및 적정규모 산정을 중심으로 접근하였다. 셋째, 경제적 타당성 검토는 수요예측, 수익성분석을 실시하는 것을 연구의 목적으로 한다.

* 서울시립대학교 부설 산업경영연구소 선임연구원

** 동의대학교 건축공학과 석사과정

*** (주)환승엔지니어링 대표

**** 동의대학교 건축공학과 교수

1.3 연구의 진행방법

용산구 청소년수련관 건설사업의 타당성을 분석하는 본 연구의 방법은 2002년 4월부터 2002년 6월까지 관련 자료수집 및 현장조사를 거쳐 실패조사 및 분석을 실시한 후 정책적 타당성, 건축적 타당성 및 경제적 타당성을 단계적으로 진행하였다.

2. 청소년 관련시설 현황

2.1 일반현황

1) 생활환경 현황

용산구는 미8군의 주둔으로 인하여 전체적으로 낮은 인구 밀도를 가지고 있으나, 이촌동에는 가장 많은 인구가 살고 있다. 한편, 용산구의 주택보급률은 1995년도 이후에 아파트와 연립주택의 증가로 15%이상 증가 하였다.

2) 교육·문화 현황

초, 중, 고 및 대학교의 학교 수는 64개, 학급 수는 182학급을 가지고 있으며, 최근 학급수와 학생수의 감소 현상을 보이고 있다.

용산구는 문화시설과 체육시설이 동북방향에 분포되어 있

으며 문화시설 중 전시시설인 박물관등이 많은 비율을 차지하고 있다.

2.2 청소년 수련시설의 정의

청소년 수련시설은 청소년들의 수련활동을 목적으로 하는 시설로서 생활권 수련시설(청소년수련원, 청소년수련관, 청소년수련실), 자연권 수련시설(청소년수련마을, 청소년수련의집, 청소년야영장) 그리고 유스호텔로 구분된다. 또한 청소년 이용시설로서 문화시설과 공공체육시설 등이 있다.

현재 서울시에는 각 구별로 19개의 청소년수련관이 운영되고 있으며 수련관 이외에 청소년문화의 집, 종합사회복지관, 구민회관 등이 청소년 이용시설로서 운영되고 있다. 용산구에는 구민회관, 갈월종합사회복지관, 효창종합사회복지관, 용산문화원, 남산도서관, 용산도서관 등이 있으나 청소년을 위한 전문시설 및 프로그램 운영이 부족한 실정이다.

2.3 청소년과 청소년수련관

1) 청소년문제와 원인

청소년문제란 청소년과 관련된 사회문제 전부를 말하며 그 원인으로는 청소년기의 심리적·생리적 현상을 비롯한 가정적인 요인, 학교교육적인 요인 그리고 사회적인 요인 등 다양하다.

2) 청소년문제와 여가활동

청소년문제를 해결하기 위하여 사회교육의 기능을 담당하는 여가활동에 대한 관심과 이를 지원할 수 있는 교육프로그램 및 시설 마련이 중요해지고 있다.

3) 청소년여가활동과 지역사회

청소년에게 영향을 미치는 주요환경인 지역사회의 역할이 매우 중요하다. 따라서 청소년을 위한 다양한 수련프로그램을 제공하여 여가활동의 기회를 넓힘으로써 건전한 청소년 문화에 기여할 수 있는 유익한 지역문화시설을 설치하는 것이 필요하다.

4) 시설건립관련규정

청소년수련관 건립은 이와 관련되는 각종 법규와 문화관광부, 서울시, 용산구의 기본계획과 연계되는 사업이며, 특히 문화관광부 공공청소년시설건립 2002년도 사업추진지침과 부합되는 계획이다.

3. 청소년수련관의 입지선정

3.1 청소년수련관 입지

청소년수련관의 입지는 첫째, 도시계획적 측면으로 용산구 및 용산구 인접 구에 위치한 다양한 청소년관련시설 및 문화관련시설의 분포를 분석하여 그 기능이 서로 중복되지 않고 최대 효과를 볼 수 있는 입지대안을 마련하였고, 둘째, 청소년수련관이라는 이용대상의 특수성을 감안하여 본 시설을 이용할 수 있는 대상의 접근성을 최대한 고려한 입지대안을 마

련하였다. 이러한 방법으로 도출한 입지대안을 중심으로 접근성, 중심성, 수요극대성, 현실성, 주변환경과의 조화 등을 면밀하게 검토하여 각각의 입지대안들을 평가하였다.

접근성에 의한 대안으로는 용산동 6가와 보광동 265번지 일대를 비교 분석하였으며, 이용대상의 측면에서는 이촌동 301번지일대, 후암동 244일대, 문배동 19번지를 선정하여 조사, 분석 평가하였다.

3.2 입지평가기준의 설정

다섯 단계로 설정된 기준을 통하여 최적입지를 선정하였다.

1) 1단계

청소년수련관의 기본목표가 청소년의 여가생활증진과 문화욕구의 충족을 위한 시설을 담당하는지의 여부를 검토하였다.

2) 2단계

시설의 입지 대안을 설정하기 위하여 도시계획적 측면, 시설의 접근성 측면을 고려하여 선정하였다.

3) 3단계

2단계에서 선정한 입지 대안들을 평가하기 위한 객관적인 기준을 시설의 목표와 지역적 여건을 고려하여 제시한다.

4) 4단계

2단계에서 선정된 입지대안들을 3단계에서 설정한 평가항목에 적용하여 평가한다.

5) 5단계

4단계를 거쳐 수집된 자료의 종합분석으로 시설의 최적 입지를 선정한다.

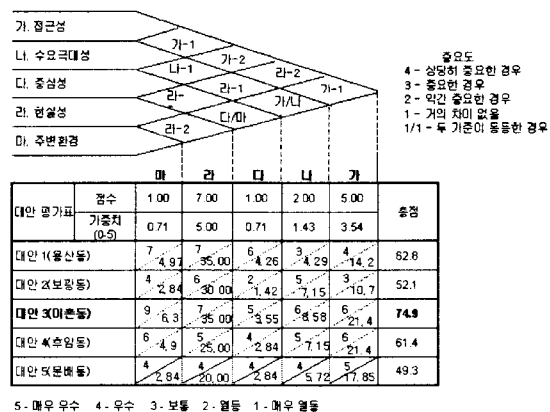


그림 1. 매트릭스 평가에 의한 대안분석결과

3.3 종합평가

청소년이용시설 분포를 고려한 대안과 이용자 접근성을 고려한 대안을 설정하여 총 입지대안 다섯 개소를 선정하였다. 선정된 대안을 앞에서 제시한 평가항목을 적용한 매트릭스

방법에 의하여 평가한 결과 이촌동 부지가 선정되었다. <그림 1>은 매트릭스 평가에 의한 각 입지대안별 평가항목 및 평가점수를 나타낸 것이다.

4. 청소년수련관의 타당성 분석

4.1 규모산정방법

1) 이용권 분석에 의한 규모산정

청소년수련관 이용권은 1차·2차 이용권으로 나누고 1차 이용권은 도보 등으로 이용이 가능한 거리로써 청소년수련관 반경 800m내에 포함되는 지역으로 설정하였고, 2차 이용권은 셔틀버스로 이용이 가능한 지역으로 정의하여 이의 합으로 전체 이용권을 산정하였다. 그리고 이용권을 통한 청소년수련관의 규모 산정을 위하여 비교대상 시설의 연면적 및 연간 이용자 수와의 관계를 회귀, 분석하여 그 결과에서 추정한 이 용인원에 적합한 규모를 산출하였다.

표 1. 청소년수련관 추정이용인구 및 연령별 이용비율

구 분	유아/어린이	청소년	성 인	계
추정이용인원(명)	6,501	29,711	28,736	65,014*
연령별이용비율	10%	46%	44%	100%

표 2. 회귀분석에 의한 규모 산정

추정이용인원 (명)	회 귀 식			
	Y	X1	X1 계수	Y절편
65,014	규모	이용인원	0.024	565.523
규모산정	2,126 평	Y = 65,014 × 0.024 + 565.523		

2) 유사시설 분석에 의한 규모산정

서울시의 청소년수련관은 연면적 800㎡에서 최고 10,700㎡ 까지 그 기능과 규모가 다양하다.

표 3. 서울시 청소년수련관 교육·문화 프로그램실 현황

시 설 명	시설면적(m)		건립 년도	교육·문화프로그램													기타
	부지 면적	연 면 적		강 당	수영장	체육관	음악실	미술실	어학실	독서실	자료실	생태실	동화관	어린이관	어린 이 집		
노원	3321.2	7,776.4	1998	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	CA활동실 프로그램실(3)
강북	6801.1	8360.0	2001		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	여성올림픽
중랑	2,792	2,789	1999		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	문화교실 관리실 노래방
수서	6381.1	8260.0	1994	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	영어유치원 프로그램실(3) 문화교실
강동	1,110.8	3,740.4	1995		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	문화교실
보라매	5,954.0	10,666.0	1986	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	생활관
문래	2,314.0	4,306.0	1987		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	CA활동실
목동	5,743.8	6,202.5	1988		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
마천	602	4,661	1997	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
송파	10,206	7,422	2000		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	한국문학실 유아프로그램 실

유사한 연면적을 가진 시설과 비교 분석해 볼 때 청소년수련관은 강당, 수영장, 체육관을 모두 갖추기 위해서는 연면적

7,000㎡내외가 필요하다. 또한 기본적인 교육·문화, 체육시설이외의 문화의집을 부설로 둘 경우는 7,000㎡이상의 규모가 요구된다.

표 4. 서울시 청소년수련관 체육 프로그램실 현황

시 설 명	시설면적(㎡)		건립 년도	체육 프로그램			보조실			기타	
	부지 면적	연 면 적		수영장	체육관	헬스장	사무실	휴게실	식당		매점
노원	3321.2	7,776.4	1998	●	●	●	●	●	●	●	음습실
강북	6801.1	8360.0	2001	●	●	●	●	●	●	●	
중랑	2,792	2,789	1999				●			●	
수서	6381.1	8260.0	1994	●	●	●	●	●	●	●	노래방, 당구장 탁구장
강동	1,110.8	3,740.4	1995	●	●	●	●	●	●	●	
보라매	5,954.0	10,666.0	1986		●	●	●	●	●	●	탁구장, 포켓볼 유스텍
문래	2,314.0	4,306.0	1987	●	●	●	●	●	●	●	
목동	5,743.8	6,202.5	1988	●	●	●	●	●	●	●	소재육관
마천	602	4,661	1997				●				
송파	10,206	7,422	2000	●	●	●	●	●	●	●	피아노실

자료 : 서울시 사회복지시설 현황 2002

정 연, 청소년수련시설에 대한 이용자평가와 이용행태에 관한 연구, 서울시립대 석사학위논문, 2000 각 구별 수련관 자료

청소년수련관 기능을 충족시키기 위해 유사시설을 분석해 본 결과 최소 7000㎡(2,117.5평)내외의 규모가 필요할 것으로 판단된다. 그러나 앞에서 제시한 규모는 최소 규모이기 때문에 시설의 혼잡과 향후 변화에 대응하는데 많은 어려움이 따를 것으로 사료된다. 따라서 7000㎡~7500㎡(2,117.5평~2,268.7평) 정도의 시설규모가 적당할 것으로 판단된다.

3) 청소년수련관 건립규모

청소년수련관의 건립규모는 이용권에 의한 2,126평과 유사시설 분석에 의한 2,142평으로 설정하였다. 여기서 이용권 분석에 의한 건립규모에는 동사무소와 노인정의 기능을 포함시키지 않은 규모이므로 본 연구에서는 건립규모로 2,200평을 제안한다.

표 5. 청소년수련관 추정손익계산서

	단위:천원
I. 매출액(사업수익)	2,053,735
유아 및 어린이	191,882
청소년	844,728
성인	1,017,124
II. 판매비와 관리비	1,836,669
III. 영업이익	296,308
영업외수익	
사업외수익	267,308
국가보조금	29,000
영업외비용	
IV. 경상이익	513,374
특별이익	
특별손실	
V. 법인세차감전순이익	513,374
VI. 법인세	0
VII. 현금주의당기순이익	513,374
VIII. 감가상각비	339,325
IX. 발생주의당기순이익	174,049

4.2 수익성 분석

청소년수련관의 수익성을 추정하기 위하여 서울시내 청소년수련관 중 수영장이 있는 시설 6곳을 분석하여 추정손익계산서를 작성하였다. 추정손익계산서에 의하면 <표 5>과 같이 당기순이익이 발생하는 것으로 나타났다.

4.3 청소년수련관 설계방향 및 기준 설정

1) 법적 시설기준

청소년수련관의 법적 시설기준은 청소년기본법 시행규칙 별표5를 근거로 한다.

2) 청소년수련관 건축계획

(1) 배치계획

이용자의 원활한 접근성을 고려한 입지로 쾌적한 환경을 위하여 일조, 조망, 환기, 소음을 고려해야 한다.

(2) 조경 및 외부공간계획

아파트 단지 내 위치한다는 것을 고려하여 아파트주민과 호흡할 수 있는 장소를 마련하고 옥외 공연, 체육 등 각종 문화행사장으로서의 역할을 담당한다.

(3) 주차계획

셔틀버스, 승용차 등을 분리하여 계획하며, 아파트 단지 내의 주차장을 활용하는 방안과 시설 내 지하주차장을 검토해야 하며 장애인을 위한 주차계획이 필요하다.

(4) 평면계획 및 층별 계획방향

- 지하층과 2층, 지하1층에는 수영장을 중이층 규모로 배치하는 것이 바람직하다.
- 1층에는 현재 부지 내에 위치하는 동사무소와 노인정을 두어 주민의 편의를 증진시킨다.
- 2층에는 청소년 체력단련을 위한 실 등을 배치한다.
- 3층에는 청소년을 위한 각종 강좌실과 활동실 등을 배치하여 효율성을 높인다.
- 4층 이상에는 시설사무실과 강당을 둔다. 강당은 이용의 효율성을 감안하여 대강당과 소강당을 분리한다.
- 청소년을 위한 각종 도서실 및 자료실, 인터넷 검색실은 3층부분과 연계할 수 있는 부분에 배치한다.

(5) 동선계획

기능에 적합한 동선계획을 통해 이용의 효율과 편리성을 그 목표로 하며 수평동선과 수직동선의 유기적 연결을 유도하여 내외부동선을 명료화시킨다.

(6) 실별계획

시설의 식별성을 통한 이용의 편리성을 고려함과 아울러 시설의 이미지 향상에 도움을 줄 수 있는 사인을 계획한다.

4.4 건립비용 및 운영방안

1) 비용조달방안

문화관광부의 국고보조금 지원계획과 서울시 지원지침에 의하여 대부분은 지원 받을 수 있으나 부족분은 해당지자체의 경상수입 중 일부를 청소년수련관 사업예산에 계속비로 책정하여 자체적으로 조달하거나, 지방채의 발행 등의 방법으로 조달하여야 할 것으로 판단된다.

2) 청소년수련관의 운영방안

(1) 민간위탁

청소년들의 복지증진에 목적이 있는 청소년수련관은 서비스 이용범위나 분산성 정도가 자치단체 관할구역과 일치하지 않는 경우가 대부분이며 민간부문의 대체성 정도가 높고 운영의 능률성이 요구되므로 서비스의 성격을 반영하여 위탁운영대상은 청소년 육성을 주된 목적으로 설립된 법인이나 비영리 단체 등에 재정보조를 통해 위탁 운영함이 효율적이다.

(2) 운영방안

효율적 민간위탁을 위해 경쟁 입찰방식을 통해 투명하고 객관적으로 수탁기관을 선정하고 적절한 지도감독 및 평가를 시행하며 다양한 프로그램 개발 보급과 유관기관과의 연계활동을 통해 업무의 효율과 사업의 효과를 높인다.

5. 결 론

청소년수련관 건설 타당성을 분석한 결과 다음과 같은 결론을 얻었다.

첫째, 정책적 타당성 분석결과 청소년수련관 건립은 각종 관련규정과 문화관광부, 지자체의 기본계획과 연계되는 사업이므로, 정책적 타당성이 있는 것으로 판단된다.

둘째, 입지선정에서는 도시 계획적 측면인 청소년관련시설 및 문화시설 분포와 이용대상인 청소년의 접근성을 고려한 대안으로 이촌동 부지를 선정하였다.

셋째, 적정규모산정으로는 이용권설정에 의한 규모와 유사 시설분석에 의한 규모산정을 종합하여 2,200평을 제안하였다.

넷째, 수익성 분석은 수영장시설이 있는 청소년 시설의 재무자료를 기초로 하였으며, 그 결과 수익성이 있는 것으로 분석되었다.

이상의 결론을 종합해보면 청소년수련관을 건립하는 것은 정책적, 경제적 측면에서 타당성이 있는 것으로 분석되었다.

참 고 문 헌

1. 김정주, 청소년의 지역사회 참여운동 연구, 문화관광부 한국청소년 개발원, 2000
2. 문화관광부, 2001년도 청소년수련시설 실태조사
3. 복지시설 현황 2002, 서울시
4. 서울시립청소년수련관 관리운영 개선방안 연구, 서울시정연구개발원, 2001
5. 정연, 청소년수련시설에 대한 이용자평가와 이용행태에 관한 연구, 서울시립대 대학원, 2000
6. 홍봉산, 남미애, 청소년 복지론 2000, 양서원, 2000
7. 2001 청소년백서, 문화관광부
8. 2002년도 주요업무시행계획, 용산구