

KDMT1200847580

70.41

k-j

한국 관광단지의 지속가능한
개발방향에 관한 연구

指導教授 黃正煥

이 論文을 碩士學位 論文으로 提出함


2008年 6月


慶州大學校 大學院

環境造景學科

趙成胃

趙成冑의 碩士學位論文을 認准함

審査委員長 林元炫 

審査委員 崔宰榮 

審査委員 黃正煥 

慶州大學校 大學院

2008年 6月

< 목 차 >

I. 서 론	1
1. 문제제기	1
2. 연구목적	2
3. 연구방법	3
II. 이론적 고찰	4
1. 지속가능한 <u>관광개발</u> 의 의미	4
2. 관광지, 관광단지의 법적 개념	5
3. 관광단지 개발의 의미	8
III. 우리나라 관광단지 현황 및 문제점	11
1. 관광(단)지 지정 및 개발	11
2. 관광(단)지 개발의 법적 절차	13
3. 관광(단)지 실태와 문제점	19
IV. 관광단지의 지속가능한 개발방안	29
1. 관광단지의 전략적 추진방안	29
2. 관광단지 개발의 활성화 방안	32

V. 결 론	35
참고문헌	38
Abstract	40

< 표 목 차 >

<표 1> 관광(단)지 유형의 법제도에 따른 분류	6
<표 2> 관광(단)지 개발사업 추진 절차	16
<표 3> 관광개발사업별 영향 평가의 대상과 평가항목	10
<표 4> 관광지·관광단지 조성계획 승인시 의제 처리 사항	12
<표 5> 한국 관광단지 현황	20
<표 6> 한국 관광지 현황	21
<표 7> 적용 법령별 관광지 지정 현황	22
<표 8> 연도별·시도별 관광지 지정 현황	23
<표 9> 기타 관광자원 개발 관련 법률	23
<표 10> 관광단지 개발 투자 사례	24
<표 11> 관광단지와 산업단지의 기반 시설 지원 현황	27
<표 12> 관광단지와 산업단지의 지방세 지원 비교	28
<표 13> 관광개발 절차 간소화 주요 내용	34

< 그림 목 차 >

<그림 1> 관광(단)지 개발 계획 체계	14
<그림 2> 관광(단)지 개발사업 추진 절차	16
<그림 3> 환경영향평가서 작성 및 협의 절차	25
<그림 4> 사전환경성검토 협의 절차	26

I. 서 론

1. 문제제기

관광산업은 아이디어를 기반으로 한 고부가 가치와 고용을 지속적으로 창출할 수 있는 새로운 성장 동력산업으로 세계관광기구(WTO, 2000)는 관광산업을 국가 및 지역의 지속 가능한 경제성장을 위한 동력으로 규정하고 있다. 또한 관광은 10대 성장 동력의 하나로 글로벌 경제의 무한성장 산업이며, 세계 경제 및 한 국가의 경제를 발전시키는 성장 엔진으로 규정하고 있다.

Pine & Gilmore(1998)는 관광산업은 타 산업의 동반성장을 유도하고, 글로벌 경제를 견인할 수 있는 전략산업의 선순환 구조 형성에 기여하며, 경제 구조가 농업 경제에서 산업 경제, 서비스 경제, 체험경제 시대의 순으로 변화한다고 보고 있다(대한상공회의소, 2008).

오늘날 관광산업에 대한 전반적인 관심의 고조와 함께 관광개발에 대한 논의가 활발하게 진행되고 있지만, 관광개발 과정에서 지역 이해집단의 참여나 관여, 협력에 관한 실천은 미미한 수준에 있다. 또한 포괄적 협력체 구성이나 활동으로 실질적인 효과를 거둔 사례도 매우 드물다. 더욱이 기존의 관광 관련 일부 협의체나 위원회 등은 단편적이고 일시적이며 제한적 협력이 주를 이루고 있으며, 조직구성 및 활동에 있어서도 관광개발에 대한 목표를 설정하고 문제를 해결하고자 하는 진정한 관광협력체 구축의 제반 조건이 상당히 미흡하다. 즉, 실질적인 협력관계로의 발전과 적극적이고 활발한 활동을 통해 그 성과를 도출해내기가 어려운 메카니즘으로 되어 있다고 볼 수 있다.

실질적인 관광의 정책적 방향을 구분해 보면, 1960년대부터 1970년대까지는 주로 국가 경제발전을 위한 외화획득을 목적으로 국제관광진흥만을 중심으로 전력 투입해 왔다. 1980년대부터는 고도 경제 성장의 영향을 받아서 급속도로 경제발전을 이루어 국민 소득 수준

향상, 여가 시간의 증대 등 국민관광이 활성화됨에 따라 복지관광의 중요성이 강조되었다. 이에 대규모 관광개발을 둘러싼 현행 관광행정과 관광환경을 살펴봄으로써 지방자치단체 시대에 걸맞은 한국적 관광개발 모형에 대한 대안을 모색해보고자 한다.

지금 한국에서는 지방화 시대에 있어 관광개발과 지역 홍보에 관한 논의가 활발하게 제기되고 있지만 실제로 환경문제와 대립하여 관광개발 계획이 연기되거나 계획을 포기하는 상황이 되는 경우도 있다.

그런데 관광개발은 자연환경과 같은 물리적 환경뿐만 아니라 지역주민의 생활과 관련된 인문환경에도 많은 영향을 가져 올 수 있기 때문에 관광개발 후에 일어나는 효과에 대한 사후적 평가 보다는 환경영향평가와 같은 절차를 통해 개발 후에 나타날 수 있는 부정적 효과를 사전에 최소화하는 것이 과제이다. 또한 관광개발의 사례 중 하나인 관광단지 개발 사업은 최소 10년 이상 소요되는 장기사업으로 토지매입에 따른 토지보유세 부담 과중으로 적극적인 개발 추진에 문제점이 도출되면서, 공공투자(도로, 전기, 상·하수도 등)에 국비지원이 없고, 회수기간이 길어 투자의 효율성이 낮아 지속가능한 개발방향 제시가 반드시 필요하다고 사료된다.

2. 연구목적

관광산업은 정보통신산업, 환경산업과 더불어 21세기를 이끌어갈 3대 미래 산업으로 각광받고 있으며, 경제 성장 및 고용 창출과 관광 교류 등을 통한 다양한 파급 효과가 있기 때문에 세계 각국이 전략적으로 관광산업을 육성하고 있어 경쟁이 치열하다.

세계관광기구(WTO)는 국제 관광객수가 2002년 약 7억 명에서 2010년에는 약 10억 명 규모로 늘어날 것으로 전망하고 있으며, 특히 동아시아 지역의 성장률이 세계 평균 성장률보다 높을 것으로 예상하고 있다. 또한, 세계관광협의회(WTTC)는 관광산업이 2014년 전

세계 GDP의 10.9%와 총고용의 8.6%를 차지할 것으로 전망하고 있어 관광산업은 차세대 주력사업으로 성장할 것으로 기대를 모으고 있다.

우리나라 관광지, 관광단지의 개발 유형을 살펴보면 독자성(identity)과 특성을 찾기란 어렵다. 특히 개발유형에 있어 지자체나 지역별로 개발을 하고 있다 하더라도 거의 동일하거나 유사한 프로그램 개발로 인하여 환경적으로 지속가능한 개발 추구하고 함께 이용자의 기대치와 만족도를 충족시키기에는 매우 미흡한 실정이다.

따라서 본 연구에서는 국제적으로 통용되고 있는 지속가능한 개발 개념의 적용으로 기존 관광단지 개발의 법적 절차와 문제점 진단 및 평가를 통하여 바람직한 적용 개발 방향을 제시함을 목적으로 하고자 한다.

3. 연구방법

본 연구에서는 한국 관광단지 개발의 현 실태와 문제점을 중심으로 경제적 측면과 제도적 측면으로 조사·분석된 자료를 연구의 근거로 이용하였다.

주요 내용으로 관광단지 개발 시 인허가의 복잡성과 토지매입 등 초기투자비는 많은 데 비해 수익성은 낮고, 정부 및 지방자치단체에서 개발 투자의 적극성에 비해 지속가능한 관리계획 및 관리재원의 언급 부재에 따른 개선방향을 제시하고, 각종 관광단지 개발의 정책 보고서, 관광통계, 관련법령 등의 자료를 통하여 현행 정책 및 제도의 문제점, 정부 및 지방자치단체에서 개발사업 투자효과 극대화를 위해 지속가능한 관리적 측면과 개발 측면에 대한 개선 방향과 활성화 방안을 도출하였다.

II. 이론적 고찰

1. 지속가능한 관광개발의 의의

경제성장에 따른 국민소득의 증가와 산업 고도화로 인한 노동 시간의 단축, 이로 인한 여가시간의 증대 등은 여가 활동에 대한 국민의 인식을 변화시키고, 차츰 높아져가는 관광 활동의 증대로 관광은 일상생활의 한 부분으로서 인간성 회복과 보다 나은 사회·문화 창조를 위한 기본 조건으로서의 의의를 가지게 되었다.

이와 더불어 공업화와 도시화에 따른 인구 과밀화 현상 등은 인간성 상실이라는 문제를 야기하였고 이를 계기로 인간 생활이 자연과 밀접한 관계를 가질 필요가 강하게 요구되면서 자연을 찾아 휴양과 휴식을 즐기므로써 정서를 함양하려는 의식이 증가하여 1970년대 말부터 자연탐승, 탐방을 하고자 하는 관광객이 급격히 늘어났으나 손쉽고 편하게 관광을 즐길 수 있는 관광시설은 충분히 갖추어지지 못하였다.

또한 1960년대까지만 해도 관광에 대한 국민들의 일반적인 관념은 사치나 단순한 소비 행위로서 부유층이나 외국인들이 즐기는 것으로 생각하였으나, 1970년대 말부터 국가 경제가 발전되고 국민 소득이 향상됨에 따라 생활환경과 관광에 대한 가치관이 변화되기 시작하였다. 특히 여가시간과 소득의 증대는 자연 경승지 및 문화유적지 탐방, 스트레스 해소와 건강관리를 위한 각종 레크레이션 활동을 증가시키면서 관광욕구를 더욱 심화시키고 다양화시켰다.

이와 같은 잠재 관광수요에 원활히 대처하기 위해서는 대중적으로 부담없이 즐길 수 있는 공공 위락공간의 확보가 절대적으로 필요하였다. 따라서 증가하는 관광객들이 편안하게 이용할 수 있는 화장실, 주차장, 급수시설, 휴게시설 및 녹지공간의 조성 및 확보는 관광(단)지의 필수불가결한 요소들이다. 또한 합리적이고 체계적인 관광(단)지 개발은 훼손

되고 파괴되어 가는 자연관광자원의 보호와 보존을 위해서도 중요한 역할을 하고 있다.

관광개발은 인문 및 자연환경에 많은 영향을 미치는데, 이것은 관광개발의 주요 대상이 자연환경이며 개발 대상지역 주민의 삶의 공간을 변화시켜 생활양식과 가치관의 변화를 초래하는 원인이 되기 때문이다. 이러한 변화에는 긍정적 측면과 부정적 효과가 공존하기 마련인데, 대체로 개발의 규모가 크고 속도가 빠를수록 지역사회에 미치는 영향이 높게 나타나는 것이 일반적 현상이다(김사현, 2001). 본 연구에서는 이러한 관광개발 범주에 관광지, 관광단지 등의 개발을 포괄하여 보고자 한다.

2. 관광지, 관광단지의 법적 개념

① 관광지

관광지의 일반적인 개념으로 박석희(2001)에 의하면, “관광지는 관광객이 일상생활 공간을 떠나서 자신의 관광 욕구를 충족시키면서 일정 시간 동안 체재하는 지역으로서 자연관광 자원, 인문관광 자원, 그리고 관광시설 자원 가운데서 어느 한 가지 이상 가치 있는 관광자원이 있기 때문에 이들 관광자원에 접근할 수 있는 교통시설이 설치되어 있으며, 정보제공서비스가 이루어지는 일정한 지역 공간을 가리킨다.”라고 정의하였다. 또 일본관광협회(1976)에 따르면, “경제적인 측면에서 보면 사람들이 관광을 목적으로 그곳을 방문함으로써 일어나는 경제 활동에 의해 많은 사람이 경제적 이익을 얻고 있는 지역” 이라고 했다.

관광진흥법 제 50조에는 관광지의 법적인 정의로 “자연적 또는 문화적 관광 자원을 갖추고 관광객을 위한 기본적인 편의시설을 설치하는 지역”으로 규정하고, 이에 의하여 지정된 곳을 말한다.

관광지의 지정은 관광자원이 풍부하고 관광객이 접근하기 좋고 개발을 제한하는 요소가

적은 곳으로, 개발이 용이한 지역과 다소 개발 여건이 좋지 않더라도 정책목표상 개발이 필요한 지역에 지정하여 개발하고 있다.

② 관광단지

관광진흥법 제 50조에서의 관광단지 정의는 “관광객의 다양한 관광 및 휴양을 위하여 각종 관광시설을 종합적으로 개발하는 관광거점지역으로서 규정에 의하여 지정된 곳”으로, 관광단지에는 관광객을 위한 공공 편의시설을 기본적으로 갖추고, 특등급 이상의 관광호텔, 수상 관광호텔, 가족 호텔, 전통 호텔, 일반 관광호텔 및 휴양콘도미니엄 중에 3종 이상, 관광진흥법에 의한 관광객 이용시설업 등록 기준 또는 유원시설업 설비 기준에 부합되는 것 2종 이상, 골프장, 스키장, 요트장, 조정장, 카누장, 빙상장, 자동차 경주장, 승마장, 종합체육시설, 경마장, 경륜장 및 경정장 중 1종 이상, 관광 공연장, 외국인 전용 관광기념품 판매점, 관광 유흥음식점, 외국인 전용 유흥 음식점, 관광식당 등이 관광객의 이용에 충분할 것 등 관광단지는 관광객이 모든 관광활동을 할 수 있도록 하여야 한다고 규정하고 있다.

그러나 이로 본다면 관광단지는 관광지와 분명히 차이가 있는 개념임을 알 수 있다. 관광단지가 관광지일 수는 있지만, 모든 관광지가 관광단지가 될 수는 없는 것이다. 또한, 관광지가 국민의 여가 생활 증진 및 사회복지의 측면에서 개발되었다면, 관광단지는 외래 관광객을 의식하고 먹거리, 볼거리, 설거리, 놀거리, 살거리를 충분히 갖추도록 집중개발한 지역이라 할 수 있다.

< 표 1.> 관광(단)지 유형의 법 제도에 따른 분류

유형	개념정의	관련법규	관계부처
관광지	자연적·문화적 관광자원을 갖추고 있어 관광·휴양에 적합한 지역	관광진흥법	문화체육관광부
관광단지	관광지 중에서 관광사업진흥을 촉진하기 위해 관광자원과 관광시설들을 중점적으로 개발하는 관광거점지역		

또한, 관광단지와 관광지는 그 시설 기준에 있어서도 큰 차이가 있는데, 관광단지는 아래 표의 기준에 모두 부합해야 하지만, 관광지는 (가)요건만 갖추면 된다.

<표 2.> 관광단지의 기준

시 설 구 분	시 설 종 류	구 비 기 준
가. 공공 편의시설	<ul style="list-style-type: none"> 화장실·주차장·전기시설·통신시설, 상·하수도시설 및 관광안내소 	<ul style="list-style-type: none"> 각 시설이 관광객의 이용에 충분 할 것
나. 숙박시설	<ul style="list-style-type: none"> 관광호텔(특1등급 및 특2등급 관광호텔에 한한다), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄 	<ul style="list-style-type: none"> 관광숙박업 등록기준에 부합되는 것으로서 3종류 이상일 것
다. 휴양·놀이 운동시설	<ul style="list-style-type: none"> 민속촌·해수욕장·수렵장·동물원·식물원·수족관·온천장·동굴자원·수영장·농어촌휴양시설·산림휴양시설·박물관·미술관·활공장·자동차야영장·관광유람선 및 종합유원시설업 	<ul style="list-style-type: none"> 관광객이용시설업의 등록기준 또는 유원시설업의 설비기준에 부합되는 것으로서 2종류 이상일 것
	<ul style="list-style-type: none"> 골프장·스키장·요트장·조정장·카누장·빙상장·자동차경주장·승마장·종합체육시설·경마장·경륜장 및 경정장 	<ul style="list-style-type: none"> 체육시설의설치·이용에관한법률 제10조의 규정에 의한 등록체육시설업의 등록기준, 한국마사회법 시행령 제5조의 규정에 의한 시설·설비기준 또는 경륜·경정법시행령 제5조의 규정에 의한 시설·설비기준에 부합되는 것으로서 1종류이상일 것
라. 접객시설	<ul style="list-style-type: none"> 관광공연장업·외국인전용관광기념품판매점·관광유희음식점·외국인전용유희음식점·관광식당업 	<ul style="list-style-type: none"> 관광객이용시설업의 등록기준 또는 관광 편의시설업의 지정기준에 적합한 시설로서 관광객의 이용에 충분 할 것
마. 총면적		<ul style="list-style-type: none"> 1,000,000㎡ 이상일 것

3. 관광(단)지 개발의 의의

관광 집중지역으로서 관광(단)지는 일반적으로 다음과 같은 특성을 갖는다. 첫째, 지역의 균형발전을 위해 지역주민의 소득증대, 고용기회의 확대, 여행수지개선 등의 경제적인 효과를 촉진시키려는 목적을 가지고 개발되며, 둘째, 자연관광자원과 문화재 등 역사 관광 자원 이외에 각종 현대적인 위락 및 놀이시설 등의 관광시설이 집중 개발된다. 셋째, 정부 또는 민간 등에 의해 개발계획을 통하여 인위적으로 개발을 행하며, 지역의 사회·경제·문화 등 다방면에 걸쳐 지역개발에 다양한 파급효과를 가져다준다.

경제적 효과에는 외화 획득에 기여함으로써 국제수지를 개선할 수 있고, 소득증대를 창출하고 제공하여 국가의 총체적 경제성장에 기여하며, 국내 고용기회를 확대하고, 경제구조를 다변화시키며, 정부의 조세수입원을 증대시킨다. 특히 관광(단)지의 개발을 통하여 주변의 기반시설이 확충되고, 그로 인해 생활수준이 향상되게 된다.

관광산업에 의한 지역 또는 국가에 경제적 영향(economic impact)을 미치는 경제적 효과(economic effect)는 긍정적 측면인 편익(benefit)과 부정적 측면의 비용(cost)의 의미를 모두 포함하고 있으나, 통상적으로는 긍정적인 효과를 지칭하는 개념으로 사용되고 있다(김사현, 1985).

이러한 경제적 효과는 관광(단)지의 개발에 의한 사회·문화 및 환경적 효과에서 나타나는 부정적 효과의 보완과 관광산업의 정당성 확보, 관광개발사업에 대해 정책결정자들의 합리적인 판단을 할 수 있도록 하는데 있다(Kottke, 1988).

관광(단)지의 개발이 지역경제 성장에 중요한 역할을 할 것으로 간주되어 관광의 경제적 효과에 대해 많은 관심을 끌어 왔지만, 대규모의 관광(단)지 개발이 사회·문화 및 환경적 파괴를 가져온다는 점에서 많은 도전을 받아 왔다(Lankford & Howard, 1994).

사회·문화적 효과에서는 우선 국민 관광기회의 확대를 통한 국민복지 측면에서의 향상

이 나타날 수 있겠다. 즉, 관광단지 개발은 국민들에게 여가선용의 기회를 보다 폭넓게 제공하고, 국민의 관광 및 여가욕구를 충족시켜주기 위한 사회개발의 건전한 수단인 것이다. 또한, 관광단지 개발은 지역 내 주민을 위한 산업의 복합화, 교통편의성 제고, 오락·위락시설 증대, 보건·의료시설의 확충, 환경정비, 통신 및 하부 기반시설을 보강시키는 등의 효과가 있다.

아울러 관광을 통한 새로운 경험을 관광객에게 제공하여 정상적인 일상 생활로 돌아왔을 때 삶의 원동력이 되는 관광객의 만족이 높아짐으로써 결과적으로 국민문화 욕구 충족 차원에서 생활의 질의 향상을 가져올 수 있다. 뿐만 아니라 관광(단)지의 개발이 환경에 미치는 효과가 중요한 것은 관광개발의 주요 대상이 자연환경이며, 개발대상 지역주민의 삶의 공간을 변화시킨다는 점이라고 할 수 있다.

개발에 의해 관광지로 변화되는 지역사회는 관광객에게는 휴식 및 놀이공간이지만 지역주민에게는 생산 및 생활공간이라는 점에서 이중적 성격을 갖고 있는데(박석희, 1995), 이러한 특성을 갖는 관광지는 지역의 수용력을 고려하지 않고 개발이 이루어질 경우 관광객의 증가로 인한 소음, 혼잡 및 쓰레기 처리 등과 같이 주민생활에 불편을 가져오는 공해문제가 발생할 수 있다는 것이다.

따라서 관광(단)지의 개발은 자연환경과 같은 물리적 환경뿐만 아니라 지역주민의 생활과 관련된 인문환경에도 많은 영향을 가져 올 수 있기 때문에 관광개발 후에 일어나는 효과에 대한 사후적 평가보다는 환경영향평가와 같은 절차를 통해 사전에 개발 후에 나타날 수 있는 부정적 효과를 최소화하는 것이 중요하다.

환경영향평가(environmental impact assesment)제도는 1969년에 제정공포된 미국의 국가환경정책법(National Environmental Policy Act : NEPA)에 의해 시행되기 시작했는데, 우리나라에서는 환경정책기본법에서 대통령령이 정하고 있는 특정사업에 대해 환경영향평가서를 의무적으로 작성하도록 하고, 환경부장관에 의해 환경영향평가서의 검토와 사후관

리를 하도록 하고 있다. 관광(단)지의 개발과 관련하여 환경영향평가의 대상이 되는 개발 사업은 <표 3>과 같다.

<표 3.> 관광개발사업별 환경영향평가의 대상과 평가항목

사업의 종류	중점 평가 항목		입지여건에 따른 중점평가항목	비 고
	1등급	2등급		
관광단지개발 및 공원의 조성(관광단지조성,온천지구개발,관광숙박업,종합 및 전문휴양업 조성,자연공원의 공원시설과 집단시설지구, 도시자연공원)	지형지질 동식물 토지이용 대기질 수질 (5개항목)	폐기물 소음진동 인구 산업 교통 문화재 (6개항목)	- 임해나 해양개발시 해양 환경을 2등급으로 추가 - 자연환경보존지역,천연기념물보호구역,생태계보호지역,상수도보호구역,문화재보호구역,녹지자연도 8등급이상 지역(동식물,해양환경,수질,문화재,위락경관을중점평가항목 1등급에 추가)	- 2등급항목은 사업자체의 특성(제조공정,토지이용의 차이 등)을 고려하고, 사업대상지의 환경여건,지역특성과 기초성된 동종사업에서의 환경영향을 참고하여 평가자의 판단하에 평가항목을 선정하며 만약 평가에서 제외된 항목은 그 사유를 평가서에 반드시 명시
골프장	지형지질 동식물 수질 토양오염 (4개항목)	토지이용 대기질,폐기물,소음진동,위락경관,위생보건,교통(7개항목)	상 동	상 동
스키장	지형지질 동식물 위락경관 (3개항목)	수질,폐기물,소음진동,교통 (4개항목)	상 동	상 동
경륜장	대기질, 소음진동 (2개항목)	지형지질,동식물,토지이용,수질,토양오염,폐기물,위락경관,교통 (8개항목)	상 동	상 동

출처 : 동국대 지역환경연구소, 우리나라 환경영향평가제도의 실태분석(1994)요약 정리

Ⅲ. 우리나라 관광단지 현황 및 문제점

1. 관광(단)지 지정 및 개발

관광지·관광단지는 시·도지사의 지정 신청에 의하여 문화관광부장관이 지정하도록 되어 있으나 관광진흥법 제 75조 및 동법시행령 제 62조의 규정에 의하여 시장·군수·구청장의 지정 신청에 의하여 시·도지사가 지정하도록 지정권한을 위임하여 운영하고 있다.

관광지와 관광단지는 개발규모, 도입시설의 종류에 따라 구분하는데 관광지와 관광단지의 구분기준은 관광진흥법시행규칙 제 54조 제 2항에 규정하고 있다. 관광지는 당해 지역에 화장실·주차장·전기시설·통신시설·상하수도시설 및 관광안내소 등 관광객이 관광활동에 필요한 최소한의 공공편익시설을 갖추도록 하고 있다. 관광단지는 공공편익시설과 숙박시설, 휴양·놀이운동시설, 접객시설 등 다양한 시설을 갖추고, 100만㎡이상의 면적을 확보하도록 하고 있다.

관광지는 시장·군수, 시·도지사가, 관광단지는 시·도지사, 한국관광공사 등 공공법인, 민간개발자 등이 조성계획을 수립하고, 시·도지사가 이를 승인하고 있다.

관광단지 사업시행자 중 민간개발자는 관광단지를 개발하고자 하는 개인이나 상법 또는 민법에 의하여 설립된 법인을 말한다. 한국관광공사 등 공공법인의 범위는 한국관광공사 또는 한국관광공사가 관광단지 개발을 위하여 출자한 법인, 한국토지공사, 지방공사 등으로 정하고 있다.

조성계획의 승인을 얻으면 관광진흥법 제55조의 규정에 의하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 유원지시설결정 등 17개 법률에 의한 각종 인·허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보도록 의제(擬制)처리하고 있다. 조성계획 승인시 의제처리사항은 <표 4>

와 같다.

사업시행자는 조성된 토지, 개발된 관광시설 및 지원시설의 전부 또는 일부를 매각 또는 임대하거나 타인에게 위탁하여 경영하게 할 수 있다. 사업시행자는 관광지 등의 관리·운영에 필요한 조치를 하여야 한다. 필요한 경우 관광사업자단체 등에게 관광지 등의 관리·운영을 위탁할 수 있다.

<표 4.> 관광지·관광단지 조성계획 승인시 의제처리사항

관련법령	의제처리 내용
1. 국토의계획및이용에관한법률	유원지 시설의 결정, 지형도면의 승인, 도시계획사업 시행자의 지정, 도시계획사업 실시계획의 인가
2. 수도법	일반수도사업의 인가, 전용상수도설치의 인가
3. 하수도법	공공하수도 공사시행 등의 허가
4. 공유수면매립법	매립의 면허, 실시계획의 인가, 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인
5. 공유수면관리법	공유수면의 점·사용 허가, 실시계획의 인가 또는 신고
6. 하천법	하천공사 등의 허가 및 실시계획의 인가, 점용허가 및 실시계획의 인가
7. 도로법	도로공사시행의 허가, 도로점용의 허가
8. 항만법	항만공사시행의 허가, 항만공사 실시계획의 승인
9. 사도법	사도개설의 허가
10. 산림법	보전입지의 전용허가, 벌채 등의 허가·신고
11. 농지법	농지전용허가
12. 자연공원법	공원사업시행 및 공원시설관리의 허가, 점용 및 사용의 허가
13. 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률	토지수용 사업인정
14. 초지법	초지전용의 허가
15. 사방사업법	사방지 지정의 해제
16. 매장등에관한법률	분묘의 개장허가
17. 폐기물관리법	폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고

1994년 6월 30일 및 1995년 5월 10일에 지역특성을 살린 관광지 개발을 촉진하기 위해

관광지 · 관광단지 지정 및 조성계획의 승인 권한을 문화관광부장관에서 시 · 도지사에게 각각 위임한 바 있다.

2. 관광(단)지 개발의 법적 절차

1) 관광지 · 관광단지 등 개발

문화체육관광부의 관광개발 정책방향은 관광자원으로서의 잠재적 가치가 있는 자연자원과 인문자원 등을 매력적인 관광자원으로 개발함으로써 국내외 관광객의 관광욕구를 충족시키고 관광산업 발전의 기반을 제공하며, 나아가 낙후된 지역사회의 개발을 도모하여 소득 및 고용증대 효과가 제고될 수 있도록 하는 것이다(문화관광부 내부자료, 2004).

관광기본법 제 8조(시설의 개선)는 “정부는 관광객이 이용할 숙박 · 교통 · 휴식시설 등의 개선 및 확충에 의하여 필요한 시책을 강구하여야 한다.”라고 규정하고 있고, 제9조(관광자원의 보호 등)는 “정부는 관광자원을 보호하고 개발하는데 필요한 시책을 강구하여야 한다.”라고 규정하고 있다. 또 제 12조(관광지의 지정 및 개발)는 “정부는 관광에 적합한 지역을 관광지로 지정하여 필요한 개발을 하여야 한다.”라고 규정하고 있다. 이처럼 정부에서 관광지를 지정 · 개발하도록 관광기본법의 목적에서 규정하고 있듯이 관광개발 정책은 국민경제 및 복지향상을 기하고 건전한 국민관광의 발전을 도모하도록 하고 있다.

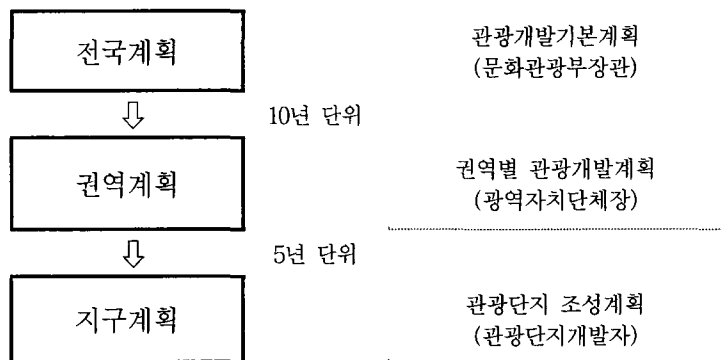
관광기본법을 기본으로 하여 관광진흥법은 관광지 · 관광단지 개발을 위해 지정, 조성 계획 승인, 조성사업 시행 등의 절차를 정하고 있다.

관광지 · 관광단지 조성사업은 관광자원이 풍부하고 관광객의 접근이 용이하며 개발제한 요소가 적어 개발이 가능한 지역과 관광정책상 관광지 · 관광단지로 개발하는 것이 필요하다고 판단되는 지역을 대상으로 하고 있다. 관광객의 관광활동에 필수적인 기반시설

과 편인시설을 공공사업으로 추진하고, 그 외 관광객의 편의를 위한 운동·오락시설, 휴양·문화시설, 숙박시설, 상가시설 등은 민간자본을 유치하여 개발하고 있다.

개발절차는 관광지·관광단지의 지정, 조성계획의 수립·승인, 조성사업의 시행, 조성된 시설의 관리·운영 등으로 구분할 수 있다.

관광진흥법상 관광개발계획은 계획의 대상, 시기, 내용 등에 따라 전국계획/권역계획/지구계획 3단계로 구분될 수 있으며, 관광단지의 지정은 관광개발계획체계상 가장 하위 단계인 지구계획 단계에서 이루어진다. 관광단지의 지정을 위해서는 상위단계인 관광개발기본계획 및 권역별 관광개발계획이 반영되어 있어야 한다.



<그림 1.> 관광(단)지 개발계획 체계

대상 지역은 국토의계획및이용에 관한 법률상 관리지역(개발진흥지역)으로 관광진흥법에 의한 권역계획에 반영된 지역이다. 대부분의 사업시행은 한국관광공사, 토지공사, 지방공사 또는 민간개발자가 직접 조성계획을 수립한다. 관광단지 지정자는 기존의 관광진흥법 제 5장 제 1절 제 50조에 의하면 관광단지는 문화관광부령이 정하는 바에 따라 시·도지사의 신청에 의하여 기본계획 및 권역계획을 기준으로 하여 문화관광부장관이 지정하는

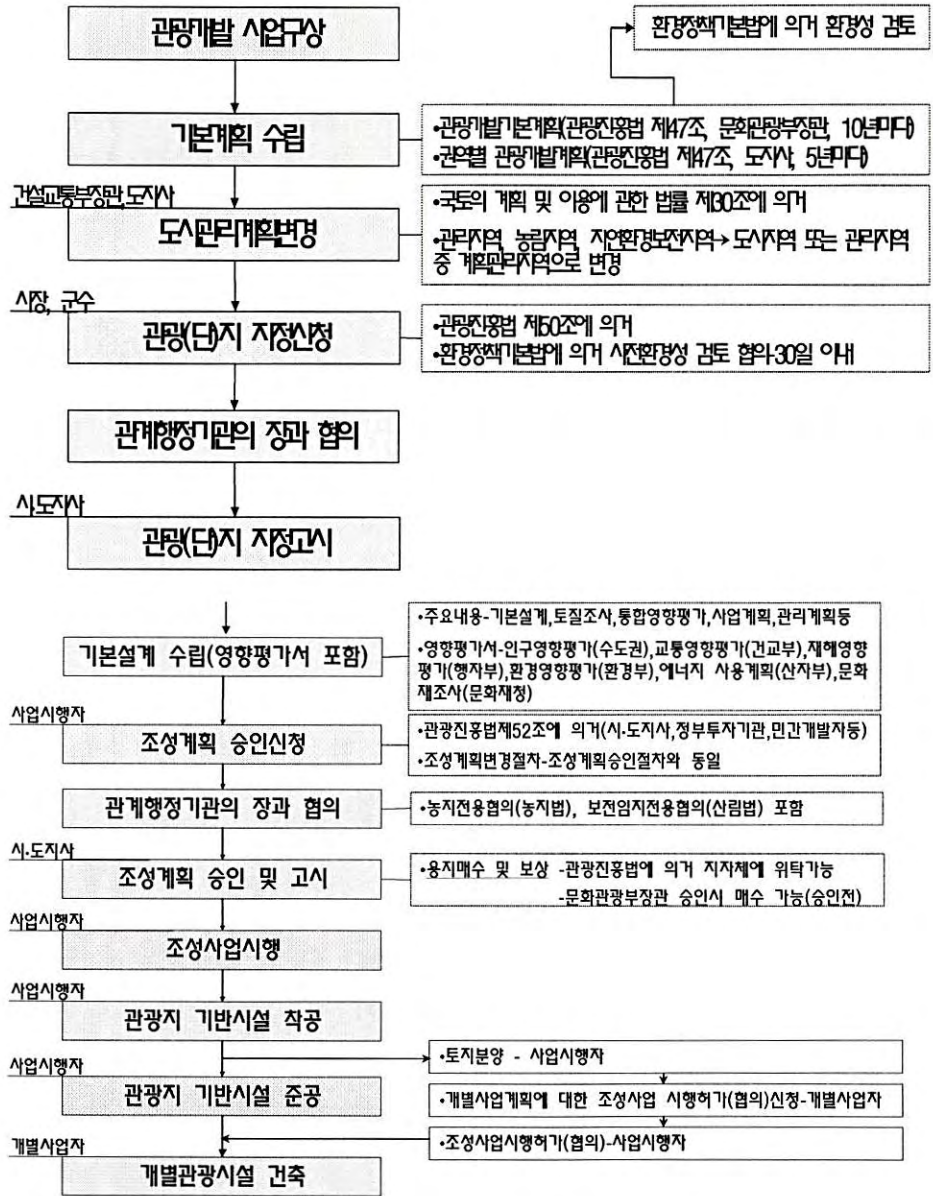
것이었으나, 2005년 4월 16일부터는 문화관광부령이 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 신청에 의하여 기본계획 및 권역계획을 기준으로 하여 시·도지사가 지정한다. 조성계획의 수립(관광진흥법 제52조)은 관광단지를 개발하고자 하는 정부투자기관 등 문화관광부령이 정하는 공공법인 또는 민간개발자(이하 "관광단지개발자"라 한다)는 조성계획을 작성하여 대통령령이 정하는 바에 따라 시·도지사의 승인을 얻어야하는데, 이 때 필요한 서류는 다음과 같다.

① 관광시설 계획서 : 공공편의시설, 숙박시설, 상가시설, 운동·휴양시설 및 기타 시설지구로 구분된 토지이용계획과 시설물의 수량, 건축 연면적 및 건축물의 층수 등이 표시된 시설물 설치계획(축적 1/500~ 1/6,000의 지적도에 표시한 것), 조경시설물·조경구조물 및 조경식재 계획이 포함된 조경 계획, 기타 전기·통신·상수도 및 하수도설치 계획, 관광시설 계획에 대한 관련부서별 의견(지방자치단체의 장이 조성계획을 수립하는 경우에 한함)

② 투자 계획서 : 자원조달계획, 연차별 투자계획

③ 관광단지 관리계획서

또한 조성계획 승인의 취소(관광진흥법 제53조)는 문화체육관광부장관은 제 52조 제 1항에 의하여 조성계획의 승인을 얻은 민간개발자가 사업 중단 등으로 환경·미관을 크게 저해할 경우에 조성계획의 승인을 취소하거나 이의 개선을 명할 수 있다.



<그림 2.> 관광(단지) 개발사업 추진 절차

2) 관광지·관광단지 개발의 문제점

관광(단)지 개발에 있어 중요한 문제점과 과제는 대체로 다음과 같이 정리할 수 있다.

① 토지문제

개발적지의 통합된 입수가 곤란할 경우가 많으며, 지가 상승의 기대가 어렵고, 선행투자에 수반되는 금리의 부담이 크다. 또한 토지 이용 규제, 허가 수속, 사업자 부담 등 개발사업의 원활한 진척이 어렵다.

② 경영 환경

초기 투자가 크고 개발수입(매상)에 의한 투자의 회수가 장기로 됨에 따라 장기간 토지과다 보유에 따른 중과세 등이 원가에 반영됨에 따라 관광시설 유치가 어려워 경쟁력 약화요인이 된다. 또한 종합적인 경영이 될 수 있는 개발 사업에 전문 인재가 부족하며, 계절성이 높고 가동률이 낮으며 생산 조정과 재고 조정이 어렵다. 그리고 노동 제공형 서비스이지만 양질의 인재 확보가 어렵다.

③ 수요의 생활 주기

고객의 필요성의 다양화에 따른 급격한 변화에 대한 대응 시설의 정비는 용이하나 개조하기는 어렵고, 고객이 매력을 더욱 느끼게 하기 위해서 항상 신선한 상태로 보존할 필요가 있다. 또한 구하고자 하는 환경 이미지는 관광지이지만 아직까지 현실 이용은 장기체재형 등의 보급에는 이르고 있지 않다.

④ 지역 환경

지역의 자연 환경과 환경 이미지가 중요하지만(무질서한 개발 방지를 위한) 지역공간의

종합적인 조절을 피하는 방법이 결여되고, 환경보전, 사업기초(infra structure)정비에는 막대한 비용이 들고 사업자가 이를 부담하는 데는 한계가 있다. 민간 사업자는 채산이 맞지 않는 부분을 축소하는 경우가 많고 지역 환경보존을 민간만으로는 맡길 수 없는 경우이다.

⑤ 지역 진흥

지역 진흥을 위한 시책은 관광지 개발 사업상의 요건과 반드시 일치하지 않는 경우가 있다. 또한 지역 주민의 이익, 복지 향상에 연관되는 것을 회구하고 있고, 재벌 자본과 지역의 중소 자본과의 이해 조정이 필요하다. 이러한 각각의 항목은 복합적이며, 또한 특이한 문제로서 발생해 오기 때문에 반드시 전형적인 해결책을 찾아내지 못할 경우도 생각되어진다. 유연성과 견고함을 두루 갖춘 시점에서 혹은 관, 민이 일체가 되어 문제의식 위에서 검토해 나가는 것이 절실히 필요하다.

3) 관광(단)지 지원제도

관광지 · 관광단지 개발시 행정, 재정, 세제 등 각종 지원을 통해 개발 활성화를 유도하고 있다. 먼저 행정지원은 관광진흥법 제55조의 규정에 의하여앞서<표 4.>와 같이 조성계획 승인시 17개 법률에 의한 32개 사항에 대하여 인 · 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 의제 처리하고 있다.

재정지원은 국고보조금 지원과 관광진흥개발기금 융자가 있다. 지방자치단체에서 관광지 개발을 추진할 경우 수익성시설을 제외한 공공기반시설의 설치에 소요되는 사업비(부지매입비 제외) 일부를 국고보조금으로 지원하고 있다. 관광지 개발 국고보조율은 보조금의 예산 및 관리에 관한 법률의 규정에 의하여 50%를 적용하고 있지만, 관광지보다 규모가 큰 관광단지 개발사업의 경우에는 국고 보조금 지원 제도가 없어 공공시설 확충에 많은 어려움이 있다.

세제지원은 관광단지 개발사업시행자가 관광단지 개발을 목적으로 부동산 매입 또는 취득시 지방세법에 의하여 등록세 및 취득세를 50% 감면하여 주고 있다. 또한 개발이익환수에 관한 법률에 의하여 정부투자기관이 관광단지를 개발하는 경우 개발부담금 50%를 감면하여 주고 있다. 농지법에 의한 농지조성비, 산림법에 의한 대체조림비는 조성계획 중 공공편익시설지구에 포함되는 농지 및 산림은 부과에서 제외하고, 3년에 걸쳐 분할 납부할 수 있도록 하고 있다.

이외에 정부투자기관 등 공공법인이 관광단지를 개발할 경우 관광진흥법 제55조에 의하여 관광단지 내 편입토지에 대한 토지수용권을 부여하고 있다. 민간개발자가 개발하는 경우는 조성계획상의 조성대상 토지면적 중 사유지의 3분의 2 이상을 취득한 경우 잔여 사유지에 대하여 토지수용권을 부여하고 있다. 또 필요한 경우 용지의 매수업무와 손실보상 업무를 지방자치단체의 장에게 위탁할 수 있도록 하고 있다.

3. 관광(단)지 실태와 문제점

관광지는 1969년 최초로 12개소의 관광지가 지정된 이래 2007년 말 기준 227개소의 관광지가 지정되어 개발·운영되고 있다.

관광단지는 1973년 경주 보문관광단지가 지정된 이후 2007년 말 기준 13개소의 관광단지가 지정되어 개발·운영하고 있다. 1994년 민간개발자가 관광단지 개발사업에 참여할 수 있도록 관광진흥법이 개정됨에 따라 민간사업자의 참여가 증가하고 있다. 지정된 관광단지 13개소 중 경주 보문, 제주 중문, 원주 월송, 평창 봉평 및 용평관광단지는 관광시설이 일부 완공되어 운영 중에 있으며, 최근 2000년 이래 안동문화, 인천용유·무의, 여수화양, 동부산, 대관령 알펜시아, 어등산 관광단지가 신규로 개발되고 있다.

<표 5.> 한국 관광단지 현황

단지명	위 치	개발면적 (km ² /만평)	총투자규모 (억원)	개발기간	개발주체
보 문	경북 경주시 신평동, 천군동 일원	8.006 (242)	9,709	'74~2010	경북관광 개발공사
평 창 용 평	강원도 평창군 도암면 용산리, 수하리 일원	17.189 (520)	12,223	'86~2015	(주)용평 리조트
해 남 화 원	전남 해남군 화원면 주광리, 화봉리 일원	5.084 (154)	10,516	'91~2004	한국관광 공사
안동문화	경상북도 안동시 성곡, 성동동 일원	1.662 (50)	3,314	2000~2010	경북관광 개발공사
원 주 송 월	강원도 원주시 지정면 월송리 일원	11.298 (342)	10,250	'95~2010	한솔개발 주식회사
김 천 은 천	경북 김천시 부항면 파천리 일원	1.424 (43)	4,994	'97~2004	주식회사 우촌개발
평 창 봉 평	강원도 평창군 봉평면 면온리, 무이리, 진조리 일원	3.979 (120)	7,952	'94~2004	(주)보광
인 천 용유, 무의	인천 중구 을왕동 덕교동, 무의동 일원	7.030 (213)	30,900	'97~2012	인천경제자유구 역청
동부산	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 일원	3.638 (110)	8,812	2000~2011	부산도시공사
여수 화양	전라남도 여수시 화양면 장수리 화동리, 안포리	9.992 (302)	15,031	2000~2011	(주)일상
회성 두원	강원도 횡성군 둔내면 두원리, 우용리, 조항리 일원	4.251 (129)	5,008	2000~2011	현대시멘트(주)
대관령알펜 시아	강원도 평창군 도암면 수하리, 용산리 일원	4.912 (149)	11,245	2004~2008	강원도개발공사
어등산	광주광역시 광산구 운서동 어등산 일원	2.732 (83)	3,400	2005~2015	광주시 도시공사

※ 2007년 자료 「관광동향에 관한 연차보고서」(2008년 발간) 를 바탕으로 확정자료 갱신(향후 2008년 7월 갱신예정, 문화체육관광부)

자료출처 : 「관광동향에 관한 연차보고서」 각 년도, 문화체육관광부

<표 6.> 한국 관광지 현황

시·도	지정개소	관 광 지 명
부 산	4	용호씨사이드, 태종대, 황령산, 해운대
인 천	2	서포리, 마니산, 을왕리
경 기	14	용문산, 대성, 소요산, 신록사, 평택호,공릉, 한탄강, 산정호수, 산장, 수동, 장흥, 백운계곡, 임진각, 내리
강 원	40	간현, 강릉온천, 고석정, 고씨동굴, 광덕계곡, 구곡폭포, 구문소, 동해추암, 등명, 망상해수욕장, 맹방해수욕장, 무릉계곡, 방동약수, 삼척해수욕장, 삼포,문암, 석교 온천, 석현, 속초해수욕장, 송지호, 아우라지, 어답산, 연곡해수욕장, 영월온천, 오색, 옥계, 용대, 유현문화, 장호해수욕장, 주문진해수욕장, 직탕, 청평사, 초당, 춘천호반, 파로호, 팔봉산, 홍천온천, 화암약수, 화진포, 화천온천, 후곡약수
충 북	24	KBS활영장, 계산, 괴강, 교리, 금월봉, 능강, 능암온천, 다리안, 돈산온천, 만남의광장, 만뢰산, 무극, 속리산레저, 송호, 수옥정, 은달, 장계, 체천온천, 지촌, 차곡, 천동, 충온온천, 충주호 체험관광지, 칠금
충 남	25	각원사, 간월도, 곰나루, 공주문화, 구드래, 금강하구둑, 난지도, 남당지구, 대천해수욕장, 덕산온천, 마곡사, 마곡온천, 무창포, 삼교호, 신정호, 아산온천, 안면도, 예당, 왜목마을, 용연저수지, 죽도, 천안온천, 춘장대해수욕장, 칠갑산도립온천, 태조산
전 북	23	금강호, 금마, 김제온천, 남원, 내장산리조트, 모악산, 모항, 방화동계곡, 백제가요정읍사관광지, 사선대, 상송온천, 석정온천, 성수온천, 약수온천, 오수의견, 왕궁보석테마, 용담송풍, 운일암,반일암, 위도 해수욕장, 은파, 익산 옹포지구, 정읍 목욕리온천, 죽림온천
전 남	25	나주호, 녹진, 녹차,소리문화공원, 담양호, 대광해수욕장, 대구도요지, 도곡온천, 도립사, 땅끝, 마한문화공원, 불갑사, 사포, 성기동, 영산호, 우수영, 월출산온천, 울포해수욕장, 장성호, 지리산온천, 지석강, 진도아리랑마을, 홍길동테마파크, 화순온천, 회동, 회산연꽃밭죽
경 북	29	백암온천, 성류굴, 장사해수욕장, 오천약수, 가산산성, 경천대, 문장대온천, 경산온천, 울릉도, 청도온천, 치산, 청운, 경주양남, 도산온천, 의성탑산온천, 문경온천, 영주순홍, 영일만, 고래불, 임하댐, 청도용암온천, 예천온천, 용유계곡, 풍기온천, 선바위, 화회, 상리, 다덕약수, 다산
경 남	22	부곡온천, 충무도남, 당항포, 표충사, 미송산, 수송대, 오목내, 합천호, 합천보조댐, 중산, 금서, 가조, 농월정, 벽계, 장목, 송정, 마금산온천, 곡안온천, 실안, 산청전통한방휴양, 옥수온천, 사등
제 주	19	곽지, 금악, 김녕해수욕장, 돈내코, 돌문화공원, 만장굴, 묘산봉, 미천굴, 봉개휴양림, 세화송당, 송악산, 수망, 오라, 용머리, 제주남원, 토산, 표선, 함덕해안, 협재
합 계	227	

※ 2007년 자료, 「관광동향에 관한 연차보고서」(2008년 발간) 자료를 바탕으로 확정자료 갱신(향후 2008년 7월 갱신예정, 문화체육관광부)

- 자료출처 : 관광동향에 관한 연차보고서, 문화체육관광부

- 관광지(법정)지정 현황자료의 조회연도는 관광동향에 관한 연차보고서 발간년도를 기준으로 함.
ex) 2005년도 관광지(법정) 지정현황은 「관광동향에 관한 연차보고서」(2005년 발간)기준

관광지는 1963. 3. 5 관광사업진흥법에 관광지 지정제도가 도입된 이후 1969. 1. 21 부산 태종대관광지 등 12개소 지정을 시작으로 하여 현재 227개소 지정 관광지에 이르고 있으며, 적용 법령별 지정현황은 <표 7>과 같다.

<표 7.> 적용 법령별 관광지 지정현황

법 명	적용시기	지정 관광지수	비 고
합 계	1969 ~ 현재	216 (100%)	
관광사업진흥법	1969 ~ 1975	14 (6.5%)	
관 광 사 업 법	1976 ~ 1986	55 (25.5%)	도지사 지정 국민관광지 제외
관 광 진 흥 법	1987 ~ 현재	147 (68.0%)	

현재 지정된 관광지 227개소 중 대부분이 관광진흥법이 제정된 1986년 이후 지정되었다. 1981년도 관광지 개발에 국고보조가 시작되었다. 국민 소득수준 향상으로 인한 국민 여가시간 확대로 관광수요가 늘어나면서 관광시설의 확충이 필요하였고, 외화획득에서 국민 삶의 질 향상, 국민복지증진 등을 관광정책 목표로 정하여 추진하였다. 이러한 이유가 바로 관광지 지정의 증가를 가져왔다고 할 수 있다. 1990년대 국민소득의 지속적인 증가, 지방자치제 실시(1995년)와 관광지 지정 및 조성계획 승인권한이 위임(1994년)된 이후 관광지 지정 개소수가 크게 증가함을 나타내고 있다. 관광단지는 대규모 개발사업으로 한국관광공사가 주도적으로 참여해 왔으며, 1975년 관광단지개발촉진법을 제정하여 지원하였다. 관광단지 지정현황을 보면 70년대 2개소 지정 이후 93년까지 3개소가 추가로 지정되었고, 민간개발 사업도 활발히 추진되고 있다<표 8, 표 9. 참조>.

<표 8.> 연도별 · 시도별 관광지 지정현황

구분	'81	'86	'91	'96	'97	'98	'99	2000	2001	2002	2003	2004
부산	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
대구	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
인천	1	2	1	3	3	3	3	2	2	2	2	2
광주	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	21	15	17	13	13	13	13	14	14	14	14	14
강원	20	22	23	27	31	32	32	35	36	36	38	38
충북	11	6	10	13	15	17	17	19	21	22	22	21
충남	5	7	14	20	21	21	21	22	23	24	24	24
전북	6	7	6	12	15	15	15	18	19	20	20	20
전남	8	10	18	17	18	19	20	20	21	21	22	25
경북	18	15	20	20	21	22	22	26	29	30	29	29
경남	2	7	12	18	18	18	18	19	20	22	22	22
제주	6	7	9	6	9	12	12	15	15	17	17	18
계	102	102	133	152	166	175	176	194	201	211	213	216

자료 : 문화체육관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 각 년도, 재구성

<표 9.> 기타 관광자원개발 관련 법률

시설의 종류	관련법령	소관부처	비고
자연공원(국·공립공원)	자연공원법	환경부	국립 20, 도립 21, 군립 31
유원지	국토의계획및이용에관한법률	건설교통부	213개소
자연휴양림	산림법	농림부(산림청)	92개소
농어촌휴양시설(관광농원)	농어촌정비법	농림부	336개소
어촌휴양단지	농어촌정비법	해양수산부	2개소
온천지구	온천법	행정자치부	109개소
청소년수련시설	청소년기본법	문화관광부	675개소
골프장	체육시설의설치·이용에관한법률	문화관광부	160개소
스키장	체육시설의설치·이용에관한법률	문화관광부	14개소
요트장	체육시설의설치·이용에관한법률	문화관광부	1개소
승마장	체육시설의설치·이용에관한법률	문화관광부	17개소
자동차경주장업	체육시설의설치·이용에관한법률	문화관광부	1개소
썰매장업	체육시설의설치·이용에관한법률	문화관광부	124개소
수렵장	조수보호및수렵에관한법률	환경부	2개소

자료 : 문화체육관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 각 년도, 재구성

관광단지 개발의 경제적 측면에서는 초기 투자비가 과다한 반면 투자회수기간이 길어 지속발전 가능한 관리적 측면의 체계가 절실하다.

<표 10.> 관광단지 개발 투자사례

구 분	감포관광단지	안동문화관광단지
1. 조성계획 완료시까지	5,798	6,218
- 금 액	5,798	6,218
- 소 요 기 간	10년	6년
2. 토지매입	39,512	32,411
- 금 액	39,512	32,411
- 소 요 기 간	11년	3년
3. 기반시설공사	25,660	51,359
- 금 액	25,660	51,359
- 소 요 기 간	10년	2년
4. 공공시설물		664
- 금 액		664
- 소 요 기 간		1년
5. 기타경비 (인건비, 제세금 등)	6,880	8,123
- 금 액	6,880	8,123
- 소 요 기 간	18년	8년
계	77,850	98,775

<표 10> 관광단지 개발 투자사례는 경주 감포관광단지와 안동 문화관광단지를 중심으로 인·허가 기간이 평균 8년, 토지매입 기간 7년 소요 되며, 최근에 국책사업으로 하는 안동 문화관광단지의 경우 인·허가와 기반시설 실시설계를 병행하여 추진하였음에도 불구하고 6년이 소요 되었다. 이러한 경우로 인하여 민간사업자 개발 할 경우 초기투자비, 개발기간의 장기화 등으로 대규모 관광단지 개발사업은 민간투자에서는 기피하는 요인으로 작



<그림 4.> 사전환경성검토 협의 절차

근거 : 환경정책기본법(환경부, 지방환경청)

국가에서 관광산업을 전략산업으로 육성하고 있음에도 산업단지에 비해 기반시설 지원 및 제세금 감면혜택이 낮아 개발원가 상승으로 경쟁력 확보가 어렵다.

관광단지는 다양한 관광시설을 조성하여야 하기 때문에 개발기간이 길어 장기간 토지 보유가 불가피한데 개발기간내 보유토지에 종합합산으로 중과세를 가지게 된다. 관광단지는 경관 조성을 위해 녹지확보가 필수적임에도 불구하고 시설별 건폐율(유원지 20%, 관리지구 40%)제한에 따른 녹지와 단지 녹지조성 토지까지 종합 합산함에 따라 분리 과세보다 약 18배의 중과세를 가지게 된다.

21세기형 고부가가치산업인 관광시설 유치를 위한 관광단지 개발사업은 산업단지 및 유통단지와 달리 복합시설개발로 투자비(토지매입, 기반시설 조성 등)가 많이 소요되는 사업 이면서 산업단지나 유통단지처럼 기반시설 지원에 대한 규정이 없어 개발사업 추진에 어려움으로 <표 11>와 같다.

<표 11.> 관광단지와 산업단지의 기반시설 지원 현황

단지형태 시설종류	산업단지, 유통단지, 기업도시, 주택단지,	관 광 단 지	비 고
도로 및 상하수도	지자체 부담	개발사업자 부담	
전기시설	공급자 부담	개발사업자 부담	
통신시설		개발사업자 일부 부담	관로부분
가스시설		공급자 부담	

관광산업 육성의 의지를 표방하고 있는 새정부가 국정과제의 하나로 관광산업을 육성하기 위해 장기간 소요되는 관광단지 개발 절차 등 글로벌 경쟁력 저하를 초래하는 인허가, 차별적 규제 등을 전면적으로 개혁하고 세제감면, 금융지원 등 혜택을 강화해야한다고 밝힌바 있지만, 아직까지 우리나라는 관광을 사치성 소비산업, 환경훼손형 산업으로 여기는 인식이 여전히 남아 있어 진흥정책의 실효성이 저하되고 있는 실정이다. 그 사례로 <표 12>에서 관광단지와 산업단지의 지방세를 비교하여 보았다.

<표 12.> 관광단지와 산업단지의 지방세 지원 비교

구 분	관광단지	산업단지	유통단지
취득세	50% 감면	면제	면제
등록세	50% 감면	면제	면제
재산세	감면 없음	5년간 재산세 50% 감면 (비수도권은 면제)	5년간 재산세 50% 감면
법인세	감면 없음	입주업체 100% 감면	입주업체 100% 감면
소득세	감면 없음	입주업체 100% 감면	입주업체 100% 감면

IV. 관광단지 지속가능한 개발방안

1. 관광단지의 전략적 추진방안

종전 정부주도의 관광진흥 체계를 민간의 자율과 창의, 경쟁력을 높일 수 있도록 민관 파트너십 체제로 전환하고, 정부는 관광산업 경쟁력 제고를 위한 조세지원과 규제혁신을 지속하되, 민간의 경영개선노력과 연계하여 이를 지속적으로 관리 점검한다. 또한 관광산업의 규제혁신을 위해 규제관할부서가 규제이유를 제시하는 ‘관광규제 Negative 관리제도’ 방식으로 전환하여야 한다.

□ 민관 효율적인 파트너십 체계 구축

종전 정부주도의 관광진흥 체계를 민간의 자율과 창의, 경쟁력을 높일 수 있는 민간중심 체제로 전환하고, 관광정책이 실현되는 지역현장의 역량을 높이기 위한 지원도 강화하여야 한다. 이는 기초자치단체 또는 마을 단위의 풀뿌리 관광홍보협의체(CVB¹⁾)로 구성하여야 한다.

관광진흥발전기금 배분을 위한 의사결정에 민간 참여를 확대하여 위원수를 확대하고, 관광업계 대표 및 민간 전문가가 과반수가 되도록 조정(관광기금법시행령 개정)할 필요가 있다.

□ 감세 및 규제완화

관광산업(호텔업, 여행업, 관광단지 등)을 제조업 수준으로 지원하여 관광산업의 가격경쟁력 제고 및 투자 활성화 유도(1단계²⁾)로 시급한 조세지원 및 규제완화 사항을 발굴

1) CVB : Convention & Visitors Bureau

선하여야 하고, 정부는 조세지원의 혜택이 최종 관광소비자에게 돌아가도록 민간의 적극적인 경영혁신노력과 연계하고 이를 점검 및 관리할 필요가 있다.

또한 관광산업의 경쟁력확보를 위해서는 조세지원 및 규제완화가 시급하므로 조기에 법령 개정 등 마무리³⁾하여야 하고, 정부는 관광업계로부터 관광규제 개선 의견을 상시 수렴할 수 있는 시스템이 구축되어야 한다.

□ 관광산업의 고수의 구조화

MICE산업육성⁴⁾은 고부가가치 산업으로 관광수입 및 외래관광객 유치 증대, 국가이미지 제고 및 지역균형발전에 기여하는 것으로, 1단계에서는 유치에 총력하고 즉, 현재 참여 규모 1,000명이상 한국 유치 가능 국제회의(429개)와 범정부 'MICE 유치 지원단⁵⁾' 구성으로 행사유치 지원 강화하고자 한다. 2단계는 국제기구 및 다국적 기업 본부를 한국에서 유치하고자 한다. 또한 현재 의료산업에서 높은 의료기술을 갖고 있는 반면 낮은 가격조건을 구비하고 있어 의료관광을 육성하는 방안을 제시하며, 의료관광객을 위한 일괄처리(Non-stop) 시스템 구축 즉, '의료관광안내센터' 설치에서 의료관광여행사 알선, 통역지원 등과 출입국 관련 규정 개정을 통한 비자발급 개선(비자제도(G-1) 개선을 통해 환자 의 보호자까지도 장기체류 허용)과 한국 의료관광 기반 구축 및 해외 홍보를 위한 국제 의료관광 컨퍼런스(International Medical Travel Conference, IMTC)와 같은 국제회의 개최도 필요하다. 그리고 한국적 특성이 강한 관광상품을 개발하여 명품화를 도모한다. 세계 유일의

2) 관광산업 감세 및 규제완화 대책(총 32건, 08.3.26 경제정책조정회의 의결), 관광산업에 대한 세제 및 부담금 완화(9건), 관광개발 관련 각종 규제 개선(16건), 외래객 등 소비자 서비스 개선(6건), 세계적 수준의 테마파크 유치 지원(1건)

3) 시행규칙(08.6.30까지), 시행령(08.8.31까지), 법률(08.12.31까지)

4) Meeting(기업회의), Incentives(포상관광), Convention(컨벤션), Exhibitions(전시)

국제회의 참가자는 일반관광객보다 평균 2.2배(US\$ 1,942) 지출

우리나라 실적 : '06년 185건 개최(UIA 기준), 세계 제16위, 아시아 제3위

5) 지원단 구성안 : 범정부 관계기관 및 업계, 민간전문가 참여를 유도하고, 전 부처 관련 대규모 국제회의, 인센티브 등 유치 소요를 파악, 로비·홍보 등 최적의 유치방안 도출 및 활동을 지원함

분단 경계구역인 DMZ의 특수성과 환경·생태를 활용한 관광상품화로 DMZ 시범관광 상품개발, 시범관광을 실시하고, 인구 5만 이하, 친환경 체험시설을 구비하는 슬로시티로 담양(창평), 완도(청산도), 장흥(유치), 신안(증도) 등에서 진행하고 있다. 85세 이상 고령자 최대 거주지역에서는 장수벨트로 순창, 담양, 곡성, 구례, 제주 등과 창원에서 제10차 랍사르 협약 당사국 총회를 개최할 예정으로 진행하고 있다.

또한 최근 관광트렌드로 부각되고 있는 스토리가 있는 '문화생태탐방 천리길' 프로젝트를 추진하고 있다. 이는 다양한 역사, 자연 자원을 갖춘 지역을 선정하여 해당지역의 유물, 설화, 독특한 자연자원 등을 소재로 스토리를 개발하고 이를 엮는 탐방코스 개발로 선정지역별 약 40km의 탐방로를 10개 개발시 총 400km(천리)로 계획을 추진하고 있다. 또한 새로운 코스개발보다는 기존의 탐방로를 개보수하여 최대 활용하고, 폐교 등을 활용한 거점을 마련, 각 코스별 숙박공간도 조성하고자 한다.

기타 고궁과 전통 및 현대음악과의 상생적 조화를 통한 '고궁 음악회' 상설공연도 매력 상품으로 창출 가능하며, 테마파크, 크루즈, 요트 등 해양레저스포츠와 같은 고부가가치를 낼 수 있는 분야에서도 관광상품화 개발이 필요하다.

□ 관광마케팅 및 수용대세 선진화

한국방문 캠페인 2010~2012년에서 현재 600만명대에 머무르고 있는 외래관광객을 획기적으로 증대시키기 위한 특별행사 개최를 위하여 국내에서 개최되는 대규모 국제행사를 연계하여 테마를 선정하고 매년 색다른 주제를 기초로 방한 캠페인, 상품개발 및 서비스 인프라 정비체제를 마련하였다. 2010년은 Designed in Korea 사업과 연계 '아름다움'을 소재로 한 여행상품 개발 및 홍보 마케팅으로 서울을 세계디자인 수도지정할수 있는 국제행사를 진행할 예정이고, 2011년 대구세계육상선수권대회는 건강, 스포츠를 주제 의료관광, 레포츠 관광(MTB, 산악, 래프팅 등을 중심의 연중 프로모션을 전개할 예정에 있다. 2012

년 해양을 주제로 한 관광 서비스 인프라 조성, 각종 이벤트 개최 및 상품 개발을 통한 여수세계박람회를 개최할 것이다.

그리고 전국에 산재된 관광안내소, 안내원이 함께 사용할 수 있는 정보시스템을 표준화하여 구축하고 보급할 수 있는 관광안내체계를 구축하고자 한다. 관광안내정보시스템(I-net) 구축, 운영자 교육, 운용, 뿐만아니라 이야기 보행지도 제작·배포(영국 런던의 'Walking City' 계획 벤치마킹)를 위한 테마 및 공간을 한정하여 북촌 한옥마을 등('08.4) '걷고 싶은 길'을 선정하고, 전국 관광안내표지판의 DB를 구축으로 관광안내표지판의 정비 및 표준화, IT기술을 응용한 관광안내서비스의 첨단화, 관광분야 종사 희망인력 및 구인정보 DB 구축 및 채용 박람회를 개최함으로써 관광 전문인력 통합지원센터 구축, 현장 전문능력 배양을 위한 관광전공자 대상 인턴십 제도를 도입, 등으로 관광고용정보 DB 구축하고자 한다.

기타 국내관광 캠페인 강화, 세계적 수준의 복합리조트 개발을 통해 국민의 국내관광 활성화, 2012년에는 정부의 감세와 규제완화를 통한 관광산업의 가격경쟁력 제고 및 민간투자 활성화, 비자제도 개선 및 수용태세 정비를 통한외래관광객 유치 확대, 해외소비의 국내전환을 통해 국내 관광산업을 새로운 성장산업으로 육성하고 한다.

2. 관광단지 개발의 활성화 방안

관광단지 지정 신청에 앞서 권역별계획 변경 승인절차를 거치도록 하고 있어 약 8개월의 기간이 추가 소요되고 있어 권역별 계획 변경승인을 받지 않고도 관광단지 지정 신청이 가능토록 절차를 개선한다. 또한 관광단지 개발 사전환경성 검토 등의 절차를 개선에서 '산업단지 규제 개선방안'과 같이 관광단지 지정과 조성계획에 대한 2단계 환경평가절차를

1단계로 축소 개선하고, 현행에서는 관광(단)지 지정(사전환경성검토), 조성계획(환경영향평가)을 평가하고, 개선안으로는 관광(단)지 지정+조성계획(환경성검토 또는 환경영향평가)시 30만㎡이상의 환경평가대상은 '환경영향평가'를 실시, 그 미만은 '환경성검토' 실시하도록 한다.

관광개발시 경관 평가에 있어 관광개발 관련 경관심의를 건축허가시, 환경영향평가지, 산지전용시 각각 별개로 받도록 되어 있는 관계로 중복성을 요구한다. 따라서 관광단지, 종합·전문 휴양업, 관광휴양형 제2종지구단위 개발에 있어 환경영향평가지 경관평가에 산지전용 경관평가를 통합하여 시행하도록 하고, 산지관리법 시행령 및 산지전용 등에 따른 경관영향 검토 및 운영지침에서도 개정이 필요하다.

관광단지 조성계획 수립시 관광단지 조성계획 승인시 도시관리계획의 결정(변경 포함)이 의제처리 되나, 별도 절차 이행이 발생한다. 이는 관광단지 조성계획 승인 또는 변경승인의 경우 도시관리 계획(용도지역변경)의 변경 의제가 현장에서 원활히 이루어질 수 있도록 관리하고, 현행 '관광진흥법' 해석을 기초로 지침을 마련하여 지자체에 시달 및 현장 확인 강화하도록 한다. 관광단지 경미한 조성계획변경은 사업시행자가 조성계획 변경 처리 후 승인권자(시·도지사)에게 통보조치토록 규정(관광진흥법 제54조제1항)하고 있으나, 일부 시·도에서 사업시행자가 민간개발인 경우 경미한 조성계획변경 처리를 인정하지 않고 있다. 이는 경미한 변경의 경우 별도의 조성계획 변경승인 없이 민간개발사업자의 통보만으로 변경이 가능하도록 한다.

< 표 13. > 관광개발 절차 간소화 주요 내용

《현 행》	《개 선》	《비고》
권역계획변경신청		관광지 지정시 처리 (관광진흥법 개정)
사건환경성검토, 관계부처 협의		관광지등 권역계획 포함여부 관계 없이 지정 가능
↓ (8개월)		
권역계획변경승인 (문화체육관광부장관→시·도지사)		
↓		
도시관리계획변경 (시장·군수→시·도지사)		관광단지 지정과 동시진행 (시·도 도시계획위원회 협조필요)
↓ (7개월)		
사건환경성 검토 (시장·군수→시·도지사)		※ 관광단지 지정, 조성계획 동시추 진시 사전환경성 검토 또는 환경영 향평가 시행
↓ (3개월)		
관광(단)지 지정 신청 (시장·군수→시·도지사)	관광단지 지정신청 및 도시관리계획변경신청 (시장·군수→시·도지사)	권역계획 포함여부와 관계없이 지 정신청 가능 관리지역(계획관리지역), 도시지역 인 경우에는 도시관리계획 변경절차 생략
↓	↓	
관광(단)지 지정 (시·도지사→시장·군수)	관광단지 지정 및 도시관리계획 변경 (시·도지사→시장·군수)	관리지역, 도시지역인 경우 1개월 소요 (협의기간 단축, 계획관리지역인 경우 협의생략)
↓ (3개월)	↓ (1~4개월)	
각종 영향평가 협의 (도지사→관계기관)	각종 영향평가 협의 (도지사→관계기관)	평가서 작성기간 단축(4개월→2개 월), 재해 영향평가 폐지 등
↓ (12개월)	↓ (8개월)	
조성계획 수립, 신청 (사업자,시장·군수→시·도지사)	조성계획 수립, 신청 (사업자,시장·군수→시·도지사)	
↓	↓	
관계기관 협의 (시·도지사→관계기관)	관계기관 협의 (시·도지사→관계기관)	관계기관 협의기간 단축
↓ (4개월)	↓ (1개월)	
조성계획 승인·고시 (시·도지사→시장,군수,사업자)	조성계획 승인·고시 (시·도지사→시장,군수,사업자)	제2종지구단위계획 등 의제 총 27~24개월 단축
총 37개월	총 10개월~13개월	

V. 결 론

최근 관광산업의 경제적, 사회적 영향력이 커지고 다양해지면서 많은 정부 부처(문화체육관광부, 국토해양부, 농림수산물부, 기획재정부, 지식경제부, 외교통상부문화재청, 산림청 등)에서 관광관련 유관정책이 많아지고 있어 조정력이 절실히 요구된다.

특히 관광산업의 규제는 다른 법령과 연계되어 있는 복잡성을 띠고 있으며, 구체적으로 관광시설의 입지 및 개발과 관련해서 지방자치단체는 다른 부처와 관계되어 있어 문화관광부의 규제완화 노력만으로는 성과를 보이기 어렵다.

우리나라는 각 분야별 개별법을 제정하여 복잡한 사회환경 변화에 대응할 수 있는 법률체계를 갖추어야 할 필요성이 대두되어, '관광기본법'은 기본법적 성격으로 내용을 구성하고, '관광진흥법'은 '관광자원개발법'과 '관광진흥법'으로 분법화하여 체계화할 필요성이 높아짐에 따라 관광진흥법에서 관광개발과 관련된 내용을 분리시켜 '관광자원개발에 관한 법률'개정이 절실히 요구된다.

한편, 기존 관광진흥법은 관광산업 진흥을 위한 조항을 대폭 포함하여 '관광산업법'으로 확대 개편하여 실질적인 관광진흥을 위한 법체계적인 개편이 필요하다. 일반적으로 국내 산업법은 당해산업의 중장기 발전계획 및 시행계획, 산업발전전망, 산업경쟁력 강화 및 창업 및 투자 지원, 사업체 지원 등을 법률에 기초하여 추진하도록 하고 있다.

반면 현행 관광진흥법은 그동안 수차례의 개정을 통해 관광산업 진흥에 기여해 왔으나, 여전히 규제조항이 많고 개별 사업(관광숙박업, 여행업 등)의 인허가, 등록, 보고의무 등을 규정하고 있어 산업법으로서 역할에 한계를 주고 있다.

최근 우리나라는 주5일제 도입이후에 생활수준의 향상 및 사회적인 여건변화가 지속적으로 진행됨에 따라 관광패턴은 다양하게 급변하는데 비해 그 수요에 부응하는 공급이 아직은 만족스럽지 못한 실정이다. 관광단지 개발 사업을 추진하기 위해서는 계획을 수립하

여 권역별 개발계획, 각종 영향평가, 도시계획변경, 문화재조사 등 조성계획승인 전 인허가 절차가 복잡하여 약 5년 이상(법적기간 37개월) 소요되는 실정이며, 부지확보를 위한 토지 매입은 인허가 완료 후에 가능하므로 지가 상승 및 다수 민원(분묘이장 등)의 어려움, 토지 수용 절차를 거치는데 상당한 기간이 필요하기 때문에 개발사업이 착수될 무렵에는 당초 계획했던 관광시설은 이미 시대에 뒤떨어진 것이 되고, 또 이를 보완할 계획 변경절차 또한 복잡하여 경쟁력 약화 및 민간투자 기피 현상을 초래하고 있는 현실이다.

따라서 관광단지의 수익성 강화 및 경쟁력을 제고시키고 지속 발전 가능한 개발 사업을 추진하기 위해서 다음과 같이 제안하고자 한다.

먼저 개발사업 착수 전단계인 개발관련 인허가 및 토지매입 기간을 단축하여 조기에 개발할 수 있도록 관광단지 개발 절차의 간소화(표13)가 반드시 선행되어야 하고, 사업대상 토지매입 시기도 관광단지 지정시점에 미리 매입할 수 있도록 하여 허가 완료 후에는 토지 수용이 가능할 수 있도록 여건이 조성되어야만 급변하는 관광패턴에 대응할 수 있는 관광(단)지 개발이 가능하리라고 사료된다.

다음으로 관광단지 개발 사업은 초기에 투자비가 집중되는 반면 투자 회임기간이 긴 특성을 감안할 때, 산업단지의 경우처럼 도로·상하수도 등의 기반시설에 대한 지원과 제세금 감면 지원이 뒷받침되어 토지원가 상승 요인을 제거함으로써 관광시설 확충을 위한 민자사업 유치가 원활하여 관광단지 조기 개발이 가능할 것으로 본다.

현재 관광단지개발 대상 토지는 사치성 토지와 같이 종합합산과세로 중과세되고 있으나 토지에 대한 제세금 감면이 뒷받침된다면 관광산업 활성화로 장기적으로는 오히려 지역 경제발전 및 활성화에 기여할 것은 당연시 된다. 그러나 이렇게 하여 관광단지 개발기간이 종료되어도 관리주체가 명확하게 정립되어 있지 않아 지속적 재투자 및 관리가 제대로 이루어지지 않을 경우 기 개발된 관광단지의 황폐화가 우려되므로 지방자치단체, 관광단지 입주업체, 그리고 개발주체간의 관리 역할 분담 등 제도적 정비가 당연히 요구된다.

근래 관광단지 개발 촉진을 추구하기 위해서 관광단지 조성계획승인 권한이 해당 시·도지사로 위임된 이후 신규로 허가된 관광(단)지 개발계획이 급증하여 오히려 경쟁력을 약화시키는 요인이 되는 바, 향후 개발사업의 선택과 집중이 필수적으로 요구되며, 성공적인 관광단지개발을 위해서 지역사회의 생활환경과 함께 할 수 있는 개발이 되어야 할 것이다. 거듭 말하자면 관광단지를 종합관광시설을 갖춘 관광거점지역으로 육성하되, 정주형 시설(펜션, 오피스텔 등)을 도입하고, 소규모 관광지의 경우는 주민생활과 함께 하는 시설과 지역고유의 문화를 계승, 발전시킬 특화사업 등을 핵심적인 선도 사업으로 발전시켜 나가 관광시설에 대한 점진적 확충을 이룩한다.

또한 인허가를 득한 후에도 개발에 착수하지 않고 있는 관광(단)지는 그 허가권을 회수함으로써 운영 중인 관광단지의 경쟁력 제고는 물론 앞으로의 관광개발의 자원보존 및 확보가 이루어져야 한다. 다시 한 번 강조하건대, 지속 가능한 관광단지 개발을 위해서는 개발계획을 수립할 때부터 공공투자 및 민자유치계획이 함께 이루어져야하며 개발 완료 후의 관리적인 측면까지 고려되어야 한다. 관광산업은 고부가가치 산업으로 21세기 주력산업으로 급부상하고 있으며, 관광단지 또한 지역사회발전에 기여도가 매우 크기 때문에 장기적인 측면에서 경쟁력을 확보하기 위해서는 산업단지 수준으로 지원되고, 개발계획부터 관리까지를 일련의 개발과정으로 묶어 추진함으로써 관광단지의 활성화 및 지속가능한 관광단지로 유지·발전할 것이라 하겠다.

참 고 문 헌

I. 국내문헌

김사현(1985), 「관광경제학」, 경영문화원.

_____ (2001), 「관광경제학」, 백산출판사.

김영준(2003), 「관광자원개발 법제 개선방안 연구」, 한국문화관광정책연구원.

김향자(2001), 「관광지 평가체계 개발 및 운영방안」, 한국문화관광정책연구원.

김주년(2005), 「지속가능 관광개발지표(STDI)에 관한 연구」, 세종대학교대학원박사학위논문

김철민(1996) 「관광단지개발사업 활성화방안에 관한 연구」, 서울대행정대학원석사학위논문

대한상공회의소(2008), 「새정부 출범과 관광선진화 5대과제」, 연구보고서 및 정보자료

문화관광부(2001), 「제2차 관광개발기본계획」.

문화관광부(2002), 「관광환경의 변화와 관광정책」.

문화관광부(2003 a), 「관광지 개발사업에 대한 평가연구」.

문화관광부(2003 b), 「참여정부의 관광정책 18대 과제」.

문화관광부(각년도), 「관광동향에 관한 연차보고서」.

박석희(2001), 「신관광자원론」, 일신사.

백유경(2000), 「국내 관광휴양시설 개발의 활성화 방안에 관한 연구」, 한양대학교대학원석사학위 청구논문,

윤양수(2001), 「지역개발측면에서 본 문화관광사업 실태와 대책」, 국토연구원.

윤양수(2002), 「레저형태변화와 여가공간 조성방안 연구」, 국토연구원

이미혜(1999), 「관광개발론」, 대왕사.

이상춘(2005), 「관광자원론」, 백산출판사, 개정판

- 이정전(1999), 「지속가능한 사회와 환경」, 박영사
- 안상근(2005), 「관광개발 정책 및 제도의 변화 분석 :관광개발 관련 법제도를 중심으로」, 경
기대관광전문대학원 석사학위논문
- 황정환(1998), 「지속가능한 발전을 위한 도시환경 결정요인에 관한 연구」, 서울시립대학교
대학원 공학박사학위논문

II. 국외문헌

- Dale, Ann · John B. Robinson(1996), Achieving Sustainable Development(University of
British Columbia).
- Deelstra, Tjeerd(1994), Urban planning as a means to promote better environmental
policies, The International Institute for The Urban Environment.
- Gunn, Clare A(1998). Tourism Planning. New york, Talor & Frana's
- Jubenville, Alan(1976). Outdoor Recreation Planning. W.B, Saunders Company.
- Kottke, Marvin(1988), "Estimating Economic Impacts of Tourism" Annals of Tourism
Research, Vol. 15.
- Lankford, Samuel V. & Howard, Dennis R.(1994), "Developing A Tourism Impact Attitude
Scale", Annals of Tourism Research, Vol. 21.
- Sharpley, Richard & Telfer, David(2002), Tourism and Development : Concepts and Issues,
Clevedon : Channel View Pulication.
- WTO(2000). Changes in Leisure Time : The Impact on Tourism.
- 관광투자유치센터(<http://www.kotic.org/kor>)
- 한국관광공사(<http://www.knto.or.kr>)
- 문화체육관광부(<http://www.mct.go.kr>)

A Study of the development directions for a sustainable Korean tourist complex

Cho, Sung Ju

Department of Environment Landscape Architecture
The Graduate School
Gyeongju University

(Supervised by Professor Hwang, Jung-Hwan)

Abstract

In the case of Bomun Lake Resort, Gyeongju and Joongmoon Tourist Complex, Jeju, those in charge of development publicized and managed public facilities by using profits from the operation of golf courses. However, abundant golf courses have already been established in Korea, lowering the possibility of earning profits from them.

Government-owned companies have shown a lack of management resources due to external pressures, for example, sale, out of negative causes toward the operation of profitable business. Gyeongsangbuk-do has also set up insufficient measures to obtain maintenance resources for tourist attractions, or no plans at all. Since the development of tourist attractions provide enormous tax benefits to local

governments, sustainable systems with a competitive edge can develop when investment resources are secured by allowing local governments to manage public facilities or reduce local taxes.

Purchasing land is possible only when development plans are confirmed. Therefore, costs to buy land increase more rapidly than the initial period when plans are established, leading to excessive initial investment. Also, since the development period is prolonged, the relevant laws need to be enacted to allow land purchase apart from approval and permission from the government. For at least 10 years from the initial development to the establishment to invite private investment, the real estate possession tax is imposed progressively, increasing the lot cost of tourist attraction facilities. This not only worsens competitiveness but also makes it difficult to attract private investment to expand recreation and culture facilities with low profitability.

In conclusion, it is necessary to take into consideration projects for public investment and plans to attract private investment as well as maintenance from the beginning to develop sustainable tourist complexes. As tourist complexes make enormous contributions to regional development, it seems, for the long term, necessary to provide tax favors and infrastructure so that the tourist industry can secure a competitive edge and enjoy an influx of tourists.