

제1주제

# 문화관광시설 민간자본 투자유치 전략

임 영 수

( E&P Consulting 대표, 관광경영학 박사 )

# 문화관광시설 민간자본 투자유치 전략

— 백제역사재현단지민자사업 활성화 방안

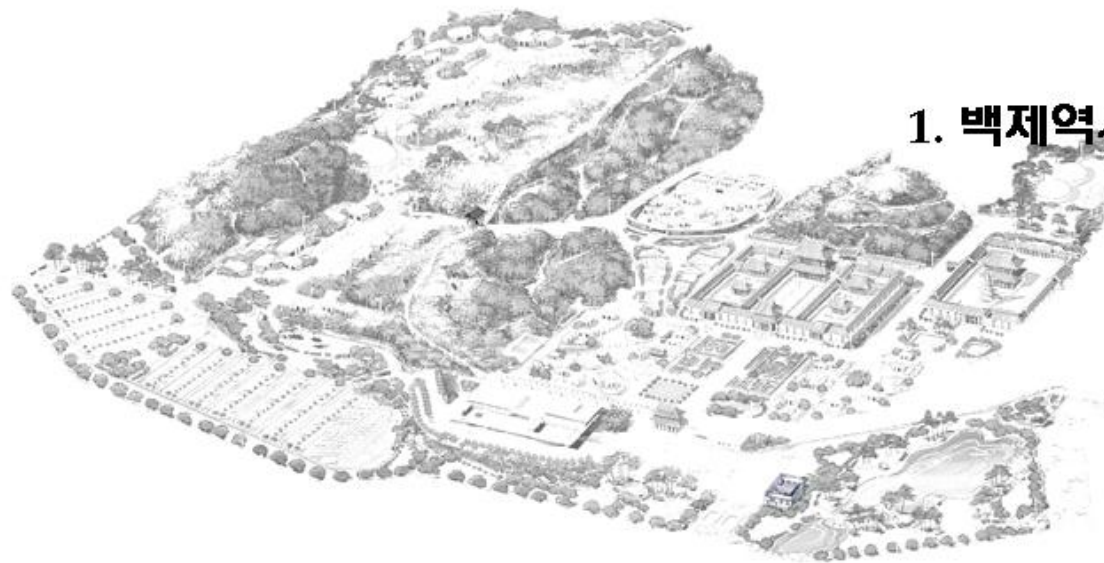
June, 2007

임영수 대표 소장  
이엔피컨설팅(주)

## Contents

- I. 백제역사재현단지의 개요
- II. 관광개발 환경의 변화
- III. 법 제도에 의한 지역개발 방식
- IV. 민간투자시설 매각전략방안
- V. 실행전략
- VI. 사업추진 유형별 개발 방식
- VII. 관광개발 사업 재원조달 유형
- VIII. 백제역사재현단지 민간유치 활성화 방안

## I. 백제역사재현단지의 개요



### 1. 백제역사재현단지 개발현황



# 1. 백제역사재현단지 개발현황

## 개발현황

### 역사재현촌

- 기반공사사업: 432억원 (100%) → 민간사업시행지역포함
- 하수종말처리: 78억원 (100%)
- 재현촌 건설공정: 1,058억원 (73%) → 5개기능촌 건축 (166동 3,324평)
- 백제역사문화관: 277억원 (100%) → 06.3.16 개관 (21만명)

### 역사연구촌

- 한국역사전통학교: 555억원 (00,6월 준공 4년제 국립학교 560명)

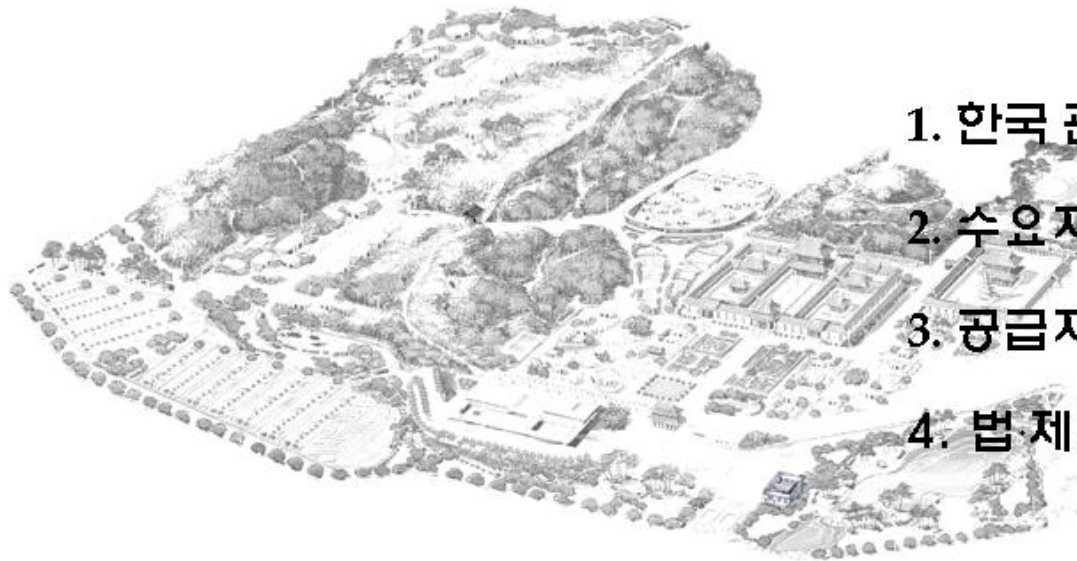
### 민자유치사업

- 산업교역촌 및 풍속종교촌 : 심부토건외 2사에서 투자의향서 제출, 기본설계승인 사업시행자 지정고시 (05.2)
- 전통운동시설: 국궁장, 승마장 1만평
- 예술인 마을: 창작공간은 국고등 연면적 210평

### 기타

- 백제숲(신림정): 43억원 (100%)
- 부여 백제의 집 : 275억원 (14)
  - 국악의 전당 (공연장 등 514평) / 백제문화제 기념관 247평
  - 백제의 집 (연회관 등 660평: 부지확보) / 전통호텔 (150실: 부지확보)

## II. 관광개발 환경의 변화



1. 한국 관광시장의 변화
2. 수요자 시장의 변화
3. 공급자 시장의 변화
4. 법 제도적 변화

# 1 한국 관광시장의 변화

## New Tourism 시대의 도래

- 관광산업의 각종 인프라가 발달하면서 관광산업은 정부의 차세대 핵심 사업으로 부각되고 있음
- 새로운 수요층이 등장하고, 공급자 시장환경이 변화함에 따라 정부의 정책도 변화하고 있음
- 이러한 시점에 향후 관광개발 사업은 “민간주도형 관광개발”이라는 새로운 패러다임이 대안으로 떠오르고 있음

### Opportunity

#### 관광산업의 성장

주5일 근무제, KTX  
→ 여가시간·기회의 증대

#### 정부투자의 증가

각종 특별법 제정을 통한  
재정적, 행정적 지원

#### 레저부분민간투자 관심증대

부동산 규제(보유세)로 인한  
대기업의 레저 산업 진출

### Threat

#### 외환거래 확대

해외 골프장, 리조트, 호텔  
수입 급증 → 자본 유출

#### 중국의 부상

→ 아시아 관광시장의 화두  
→ 대규모 수요와 공급 발생

#### 해외여행의 증가

국내 수요의 유출  
→ 약 900만 명으로 추정

New Tourism.. For..  
New generation

민간주도형  
관광개발  
활성화



## 2. 수요자 시장의 변화

### 마켓의 변화

#### Messtige 소비층의 등장

- 대중성과 명품성을 동시에 추구하는 소비 계층
- 품질과 감성적 만족 중시 & 대중적인 명품 선호



#### 와인세대 : Well Intergrated New Elder

- 제2의 인생 준비 단계의 45~64세의 세대층 지칭
- 부부중심 여가 갈망 & 소비주권 여성 주도의 세대



Mental Life  
강녕(康寧)의 삶 추구

#### Eco+문화의 관심

- Neo Tourism 의 발생
- 환경과 문화의 접목한 관광프로그램의 성장

#### Cross Sexual 세대

- 전통적인 남성상의 변화 → 여성적 라이프 스타일 확산
- 건강, 여가, 웰빙 관련 상품 및 산업의 성장

### 3. 공급자 시장의 변화

	과 거	현 재
개발 방식	▪ 중앙정부 주도의 거점 개발 방식	▪ 관·민 합동형 개발방식(민간참여형)
사업 주체	▪ 중앙정부, 대기업 등	▪ 민간자본의 투입 → 다각화
사업 특성	▪ 하향식 개발, 하드웨어형	▪ 상향식, 하드웨어 + 소프트웨어
사업 대상지	▪ 자연 · 역사자원 활용형	▪ 산업, 인구, 국제 정세 등 다양한 검토
개발 사례	▪ 경주보문단지, 중문관광단지 등	▪ 기업도시, 인천경제자유특구 등

관광산업 육성 환경의 다양화 : 특별법 제정 등의 정책적 지원, 인프라 확충

개발 컨셉의 구체화 : 장기적 대안 설정, 소프트웨어적 마케팅 전략 수립

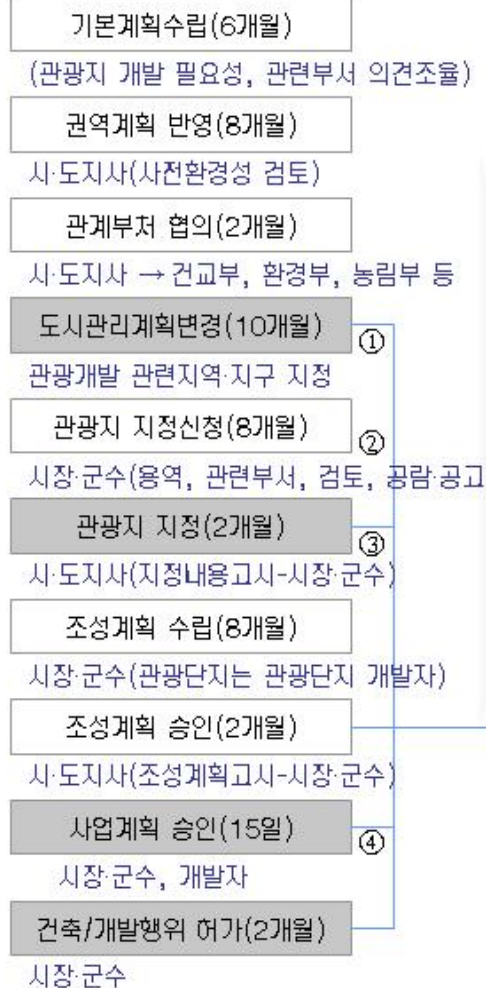
민간 참여형 관광개발 사업의 중요성 부각 : 전문성 · 효율성 · 경제성 측면

## 4. 법 제도적 변화

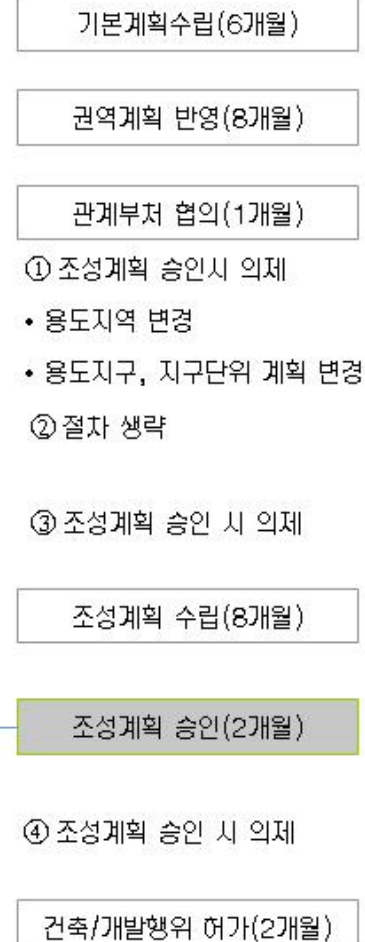
### 관광규제개선

- 종합유원시설 및 관광호텔 등의 경우에도 회원 모집이 가능
- 18홀 미만의 골프장도 회원 모집 가능
- 회원권의 패키지화 판매 가능(골프장+콘도 등)
- 테마파크, 리조트 등 종합휴양업의 경우에는 판매, 의료, 집회 시설의 설치를 추가 허용함
- 관광단지 설치 시 종류별 시설기준을 의무화 하였으나 사업자가 필요시설을 선택할 수 있도록 개선

#### 〈변경전 : 4년 이상〉

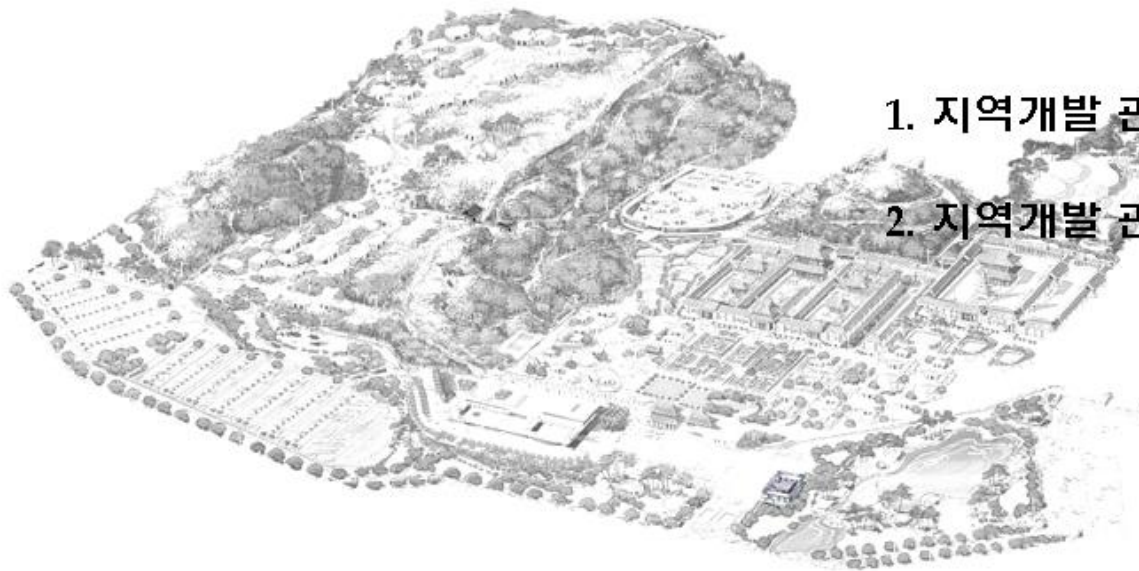


#### 〈변경후 : 27개월〉





### III. 법 제도에 의한 지역개발 방식



1. 지역개발 관련 법률

2. 지역개발 관련 특별법

# 1 지역개발 관련 법률 - 1

구 분	지역개발 관련 법률		
	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	관광진흥법에 의한 관광지 /관광단지 개발	체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률
승인권 자	시·도지사 (실시계획 인가)	시·도지사 (조성계획 승인)	시·도지사 (조성계획 승인)
심의	도시계획위원회	관광정책 심의위원회, 해당 지자체별 심의위원회	도시계획위원회
사업 시행자	국가/지자체, 정부투자기관, 지방 공기업, 도시계획시설사업이 포함된 사업의 시행자	민간 개발 / 공공 법인	민간, 공공(지자체), 정부 등
적용 대상 (기준)	사업대상지 1만㎡ 이상 사업	사업대상지 100㎡이상, 관광숙박업 3종 이상, 관광객이용시설업 2종 이상 등	등록체육시설업 (골프장, 스키장, 자동차경주장 등) 신고체육시설업 (골프연습장 등)
투자 지원 및 주요 의제	체육시설의 사업계획 승인, 공공기관의 사업 시행의 경우 투자진흥지구로 지정 후 분양이 가능	관광진흥개발 기금 대출, 토지 및 시설의 분양 가능,	등록체육시설업의 사업계획 승인 신청서시도지사에게 제출한 경우 시군 구청장의 별도 심의 면제 / 골프장, 스키장에 대한 일률적 부지 면적 제한을 대폭 완화 (2005년)

# 1 지역개발 관련 법률 - 2

구 분	지역개발 관련 법률		
	사회간접자본시설에 대한 민간투자법	외국인 투자 유치 촉진법	지역균형개발 및 지방 중소기업 육성에 관한 법률
승인권 자	기획예산처장관 (사업 지정)	시·도지사 (외국인투자지역 지정)	건설교통부장관 (사업 지정 및 승인)
심의	KDI (민간투자지원센터)	외국인투자위원회	국토정책위원회 (사업시행자가 사업계획 직접 작성시 시·군·구청장과의 협의 필수)
사업 시행자	민간, 민간/공공 협력	외국 기업 또는 해외 민간 자본	공공 / 민간
적용 대상 (기준)	2천억 원이상(민간투자심의위를 거쳐 기획예산처 장관이 지정), 2천억 원 미만 (주무장관 자체지정)	외국인 투자 3천만 달러 이상인 지역	주요산업 및 기반시설의 이전·쇠퇴나 지역의 부존자원 고갈 등으로 새로운 지역경제 기반의 구축이 필요한 지역
개발 방 식	BTO, BTL, BOT 등 공공과 민간이 협력적 관계 구축 후 개발		
투자 지 원	조세 및 부담금 면제 및 감면	국가산업단지에 준하는 건설비용 및 조성 비용 지원 , 정부투자기관 및 지방공기업 토지 매입 가능	부지 매입 업무의 대행

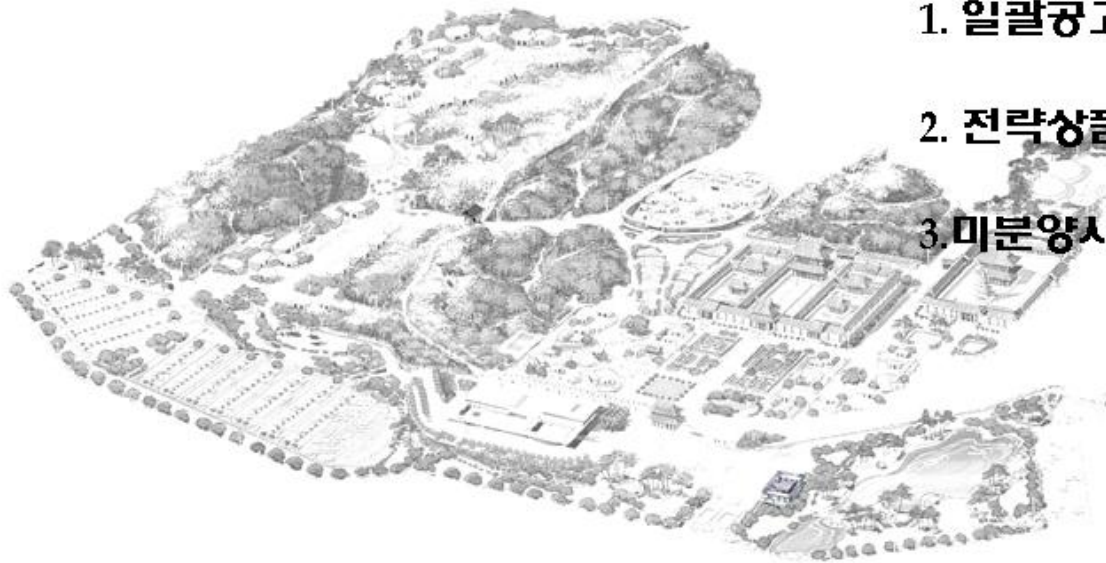
## 2 지역개발 관련 특별법

### 지역개발 관련 특별법 개요

구 분	지 역 개 발 관 련 특 별 법		
	기업도시개발특별법	경제자유구역특별법	제주국제자유도시개발특별법
제정 일시	2004년 12월 제정	2002년 11월 제정	2004년 7월 시행
제정 목적	기업투자 활성화/ 지역 균형발전	외국인 투자 촉진	제주도 국제자유도시 육성
주관 부처	건설교통부 / 문화관광부	재정경제부 / 경제자유구역기획단	건설교통부 / 제주국제자유도시 추진위원회
지정권자	건교부장관	재경부장관	제주특별자치도지사
사업 대상지	서남해안, 무주, 태안	인천, 부산·진해, 광양	제주도 전 지역에 적용
규 모	최소 660만㎡ 이상(관광레저형)	제한 없음	개별 사업별로 유동적
사업 시행자	민간기업, 지자체, 정부투자기관	구역지정자가 시행자 지정	제주도, 민간기업, 정부투자기관
심의 기관	기업도시 위원회	경제자유구역위원회	제주국제자유도시심의위원회
토지 수용 여부	토지 ½ 이상 매입시 토지 수용 가능	토지수용가능	토지 ½ 이상 매입시 토지 수용 가능
조세감면	법인세, 소득세 등 7개 감면		
부담금 감면	개발부담금, 농지조성비 등 5개 감면	개발부담금, 농지조성비 등 8개 감면	개발부담금, 농지조성비 등 5개 감면



## IV. 민간투자시설 매각전략방안



1. 일괄공고후 개별매각전략
2. 전략상품에 의한 단계적 매각
3. 미분양시 잔여부지 공급시나리오

# 1 일괄공고후 개별 매각 전략

## 개별매각방안



## 개요 및 특성

전체 시설일괄공고 후, 개별시설매각  
 사업성 낮은 시설 부문 미분양 예상  
 사업자 지정 후 미 실행 방지(사업실행능력 및 사업의지 제한) → 입찰방안 검토 → 사업이행방안강구(기간제한등)  
 미분양 발생시, 일괄 공고 또는 부분별 공고 방법 채택 후 매각

### 감정평가

#### 토지가 감정평가

- 각 시설 별 토지가 산정

### 매각 부지 공고

#### 부지 일괄공고

- 제한경쟁입찰
- 일반경쟁입찰 등
- 입찰방법 선택

### 사업계획서 접수

#### 사업계획서 접수

- 사업계획서 접수 및 평가
- 사업이행조건 제시

### 매각 심의회 평가

#### 매각 심의회 평가

- Player 연계 수준
- Brand Quality
- 투자 실현성
- 단지 기여도

### 최종사업자 선정

#### 최종사업자 선정

- 개발 시행조건 제시



# 1 일괄공고후 개별 매각 전략

## 보문/중문관광단지사례

구분	보문관광단지	중문관광단지
내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>•면적: 약242만평</li> <li>•사업기간: 1974-2010년</li> <li>•분양순서:콘도→오락, 위락시설→상가→연수원</li> <li>•2005년 657만명 방문 (경주관광객의 87.9%, 경상북도 관광객 13.3%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적: 108만평(1단계: 68만평, 2단계: 40만평)</li> <li>•사업기간: 1978~2010년</li> <li>•분양순서: 콘도→호텔→상가→휴양문화→운동</li> <li>•2005년 383만명 방문 (제주도 방문객의 50~76%)</li> </ul>
시 사 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓토지수용과 기반시설부분은 정부가 담당, 시설개발은 민간업체가 하여 사업의 원활화</li> <li>✓수요에 따라 점진적 개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓자체적인 독립성을 확보하기 위하여 운영비 (골프장 운영) 확보방안</li> <li>✓해양시설과 단지 내 각 시설의 상호연계 부족</li> </ul>

→ 선도시설 개발은 '공사'가 담당하여 사업의 활성화

개별시설 분양은 장기간, 대상지는 단계별 분양방식 적용(예, 숙박시설[콘도→호텔→연수원])

장기간 개별분양에 따른 문제점 발생→해남화원관광단지분양→전략적 분양방안 연구

## 2 전략상품에 의한 단계적 매각

### 단계적 매각



### 개요 및 특성

- 단지 활성화 측면에서 선유지가 되어야 할 앵커 시설에 대한 토지가 할인
- 핵심 및 선도시설 부지의 상품 조합에 의한 조기 매각 및 잔여 부지 단계별 매각
- Flagship과 Magnet효과가 큰 핵심시설 선 개발 및 유지를 통한 현시 수요 창출
- 시장성이 높고 공급자의 수익성에 대한 기여도가 높은 시설에 대한 우선 매각

#### Pre-marketing

자문단 구성  
마케팅 조직 구성

- Package 상품의 주요 Target 접촉
- Player 연계 방안 등 진입안정성 제시
- 개별 투자자 또는 컨소시엄 구성

#### 매각 부지 공고

앵커의 지정  
공급 우선순위 결정  
공급 부지 규모 결정

- 단계 내 Phasing
- 부지통합(콘도 1, 2)
- 시장성, 수익성 고려

#### 사업계획서 접수

사업계획서 접수

- Player 연계 조건
- Brand 확보 조건
- 투자 계획 조건

#### 매각 심의회 평가

매각 심의회 평가

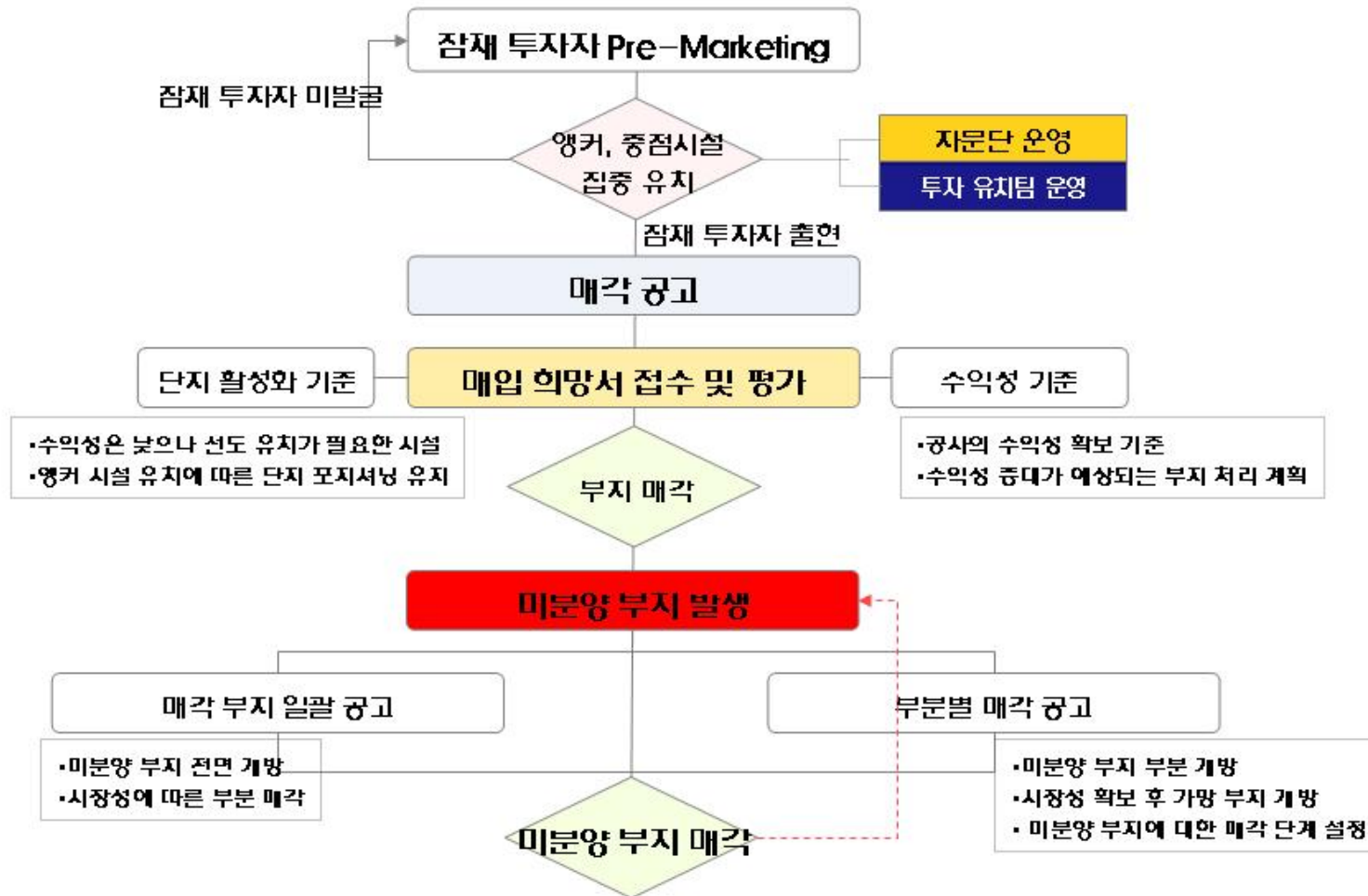
- Player 연계 수준
- Brand Quality
- 투자 실현성
- 단지 기여도

#### 최종사업자 선정

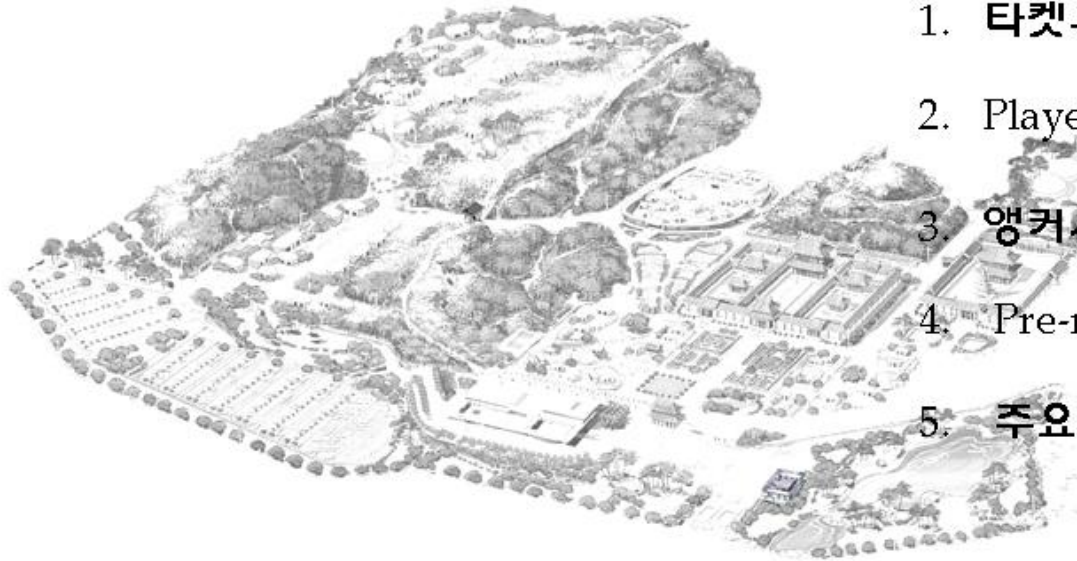
최종사업자 선정

- 개발제한제 적용
- 공사 수익성 확보
- 미분양부지 영향성

### 3 미분양시 잔여 부지공급시나리오

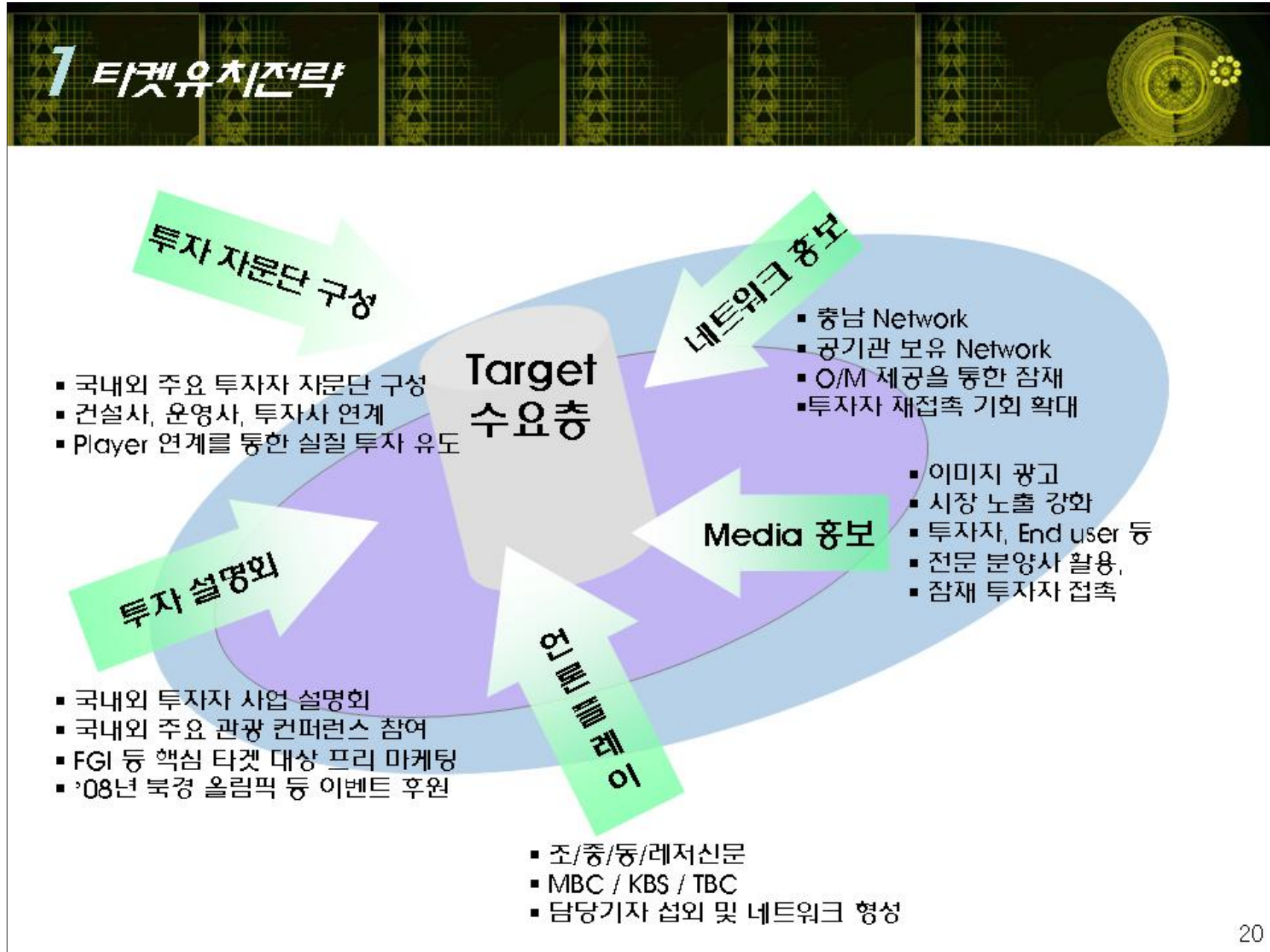


## V. 실행 전략



1. 타켓유치전략
2. Player 연계방안
3. 앵커시설유치방안
4. Pre-marketing 개요
5. 주요 Target list





## 2 Player 연계방안

■ 개발형 관광단지 사업임을 고려, 투자자 입장의 진입 위험성을 완화할 수 있도록 Player 연계 마케팅 필요



21



### 3 앵커시설유치방안



## 4 Pre-marketing 개요

구 분	내 용
핵심사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 표적 중 잠재 투자자의 발굴</li> <li>• 주요 투자자의 연계를 통한 투자 가능성 고양</li> <li>• 주체 : 백제역사권개발사업소 Agent(안)</li> </ul>
진행시기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1차 : 프리 마케팅 기간 (OM 작성 후 매각 공고 전)</li> </ul>
진행방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 잠재 투자자 집단 별 사업 설명회 및 개별 투자 유치 설명회 진행</li> </ul>
Developer	국내업체 한화, 대명, 일, 금호, 한백 R&C, 우리들 병원 등 나무와 숲, 드리밍 등 단지형 펜션 업체 등
Investor (Owner)	국내업체 국민연금 : 청풍리조트 보유기관 공무원연금관리공단 : 천안상록리조트, 부안상록해수욕장, 수안보 상록 호텔 보유기관 한국교직원공제회 : 교육문화회관, 지리산가족호텔, 라마다프라자 호텔 보유기관
Operator	국내업체 전통호텔, 가족호텔, 콘도미니엄등의 숙박운영업체 전통음식 혹은 지방식음업체등
기타	메세나 협회 대기업등의 문화예술업체 현대(정몽구 사회공헌): 전통운동시설유치

## 5 주요 Target List -1

### 1) Developer & Operator -숙박시설

시 설	업 체	분양 잠재군
숙박 시설	금호리조트	마리나 리조트 보유사이며, 지역 연고 업체
	일성레저산업	지속적인 콘도 개발사이며, 여수권에 대형 개발 프로젝트 진행사
	그린앤블루	단지 포지셔닝을 위해 2차 접촉 Target으로 선정
	대명레저산업	국내 1군 리조트 개발사로서 최근 강원도 및 변산반도 일대에 리조트 사업 확대 중
	동양개발	영랑호 리조트 인수 등 리조트 개발 사업 활발
	대림건설	최근 주거 상품, 플랜트 상품 이외에 레저 산업 진출을 고려 중인 1군 건설사
	와이케이(토비스콘도)	콘도미니엄 전문 개발사로서 최근 개발 상품을 보유한 기업
	한화국토개발	국내 1군 리조트 개발사로서 향후 확장 계획이 있는 기업
	엘도라도	최근 개발사로서 1차 사업 성공에 따른 추가 사업 고려 가능 기업



## 5 주요 Target List -2

### 2) Developer & Operator - 숙박시설

시 설	업 체	분양 잠재군
관광형 펜션	개별 펜션 업체	나무와 숲, 드림링 등 단지형 펜션 개발사 및 발트하우스 등 전원형 주택단지 개발사
유스호스텔	지역 개별 유스호스텔 업체 해남군 등 지자체 지원 유도	민간 개발자 유치 충청남도 등 관련 지자체의 참여 유도 필요(공공기관 마케팅)



- ✓ 펜션의 경우, 단지형 펜션 개발사 또는 전원주택단지 개발사 접촉 필요
- ✓ 빌리지 등 특화 상품은 준주거 상품으로 콘도 개발사 중심 접촉
- ✓ 기타 숙박 시설의 경우, 일부 건설사, 단위 사업자를 중심으로 투자자 발굴이 필요함

### 3) Developer & Operator - Retail / F&B / Spa관련

시 설	업 체	분양 잠재군
테마레스토랑	서울랜드, 외식업체	개별 F&B 사업자, 서울랜드는 최근 F&B 사업에 진출
씨푸드센터, 음식빌리지	개인 개발	지역 수요 및 개별 사업자, 타 상품과 연계하여 상품 구성



- ✓ 신세계, 서울랜드 등 F&B, Retail 관련 신규 투자 기업 대상 마케팅

## VI. 사업추진 유형별 개발 방식



1. 민간사업추진 기본계획의 방향

2. 관광개발 방식의 유형

3. 사업 추진 주체의 유형

4. 사업 시행 방식의 유형

5. 사업 제안 방식의 유형

## 1. 민간사업 추진 기본계획의 방향

### 1. 민간투자 대상시설 및 사업시행방식이 변화

- 기존 도로·철도·항만 등의 기반시설에서 복지 및 생활기반시설로의 확대

### 2. FI, SI, CI 등으로 투자주체 다변화(컨소시엄 구성방안)

- 건설사 이외에 금융기관, 개인투자자, 시설운영전문사 등의 투자 적극 유도

### 3. 경쟁촉진 등을 통한 사업시행조건의 합리화

- 민간사업자가 제출하는 설계도서를 기본계획 수준으로 활용

### 4. 민간투자 운영시스템을 지속 효율화

- 민자사업 적격성 조사제도 활용

### 5. 민자투자사업 운영수입 보장제도 개선

- 민간사업자에 대한 최소 운영수입보장제도 폐지 및 정부고시사업의 경우 보장 기간 및 한도 축소



## 2. 관광개발 방식의 유형



**민간의  
사업 참여  
유형**

- Consortium group : 건설사, 운영사, 은행 등
- Vender group : 컨설팅, 건축사, 엔지니어링
- Contents provider : 엔터테인먼트, 문화, 이벤트 회사

### 3. 사업 추진 주체의 유형

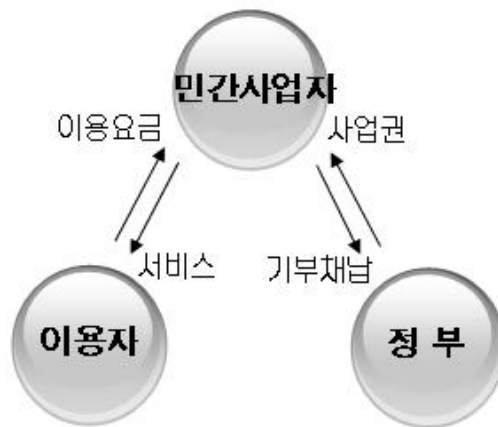
#### 사업 추진 주체별 특징

구 분	내 용	장점	단점	시 사 점
순수 공공 개발 방식	공공주도로 개발되는 방식  공공의 부지매입 ↓ 민간에 분양·임대	일관성 있는 사업추진	투자비 조달 문제 / 사업실패에 대한 리스크 / 낮은 이용율(방문율)	사업추진의 일관성과 추진력은 있으나, 막대한 투자비에 대한 부담과 사업 리스크에 대한 책임문제로 대규모 사업 지구에 한정되어 사용되며, 투자의 수 익성이 확보될 경우에만 사용됨
민간 개발 방식	민간 사업 주체  민간: 투자비 조달 공공: 투자유치 및 인허가	투자비에 대한 부담과 사업실패에 대한 부담이 적음	사업실패 시 공공에 대한 신뢰성 하락	공공에 대한 투자비 부담이나 사업 리스크는 없으나, 사업실패 시 공공에 대한 신뢰성의 하락과 투자유치의 불확실성의 문제가 대두됨
공공/민간 협력 방식	공공기관과 민간이  협력 투자하는 방식	공공의 투자부담 및 관리운영에 대한 부담감소	사업 후 민간과의 소유권 문제, 이윤의 분배 요율에 대한 문제, 법인에 대한 재정적인 책임문제	공공기관은 지분참여를 통하여 사업권을 확보하며 사업 후 소유권과 수익금의 분배요율산정이나 관리운영상의 재정적 책임부담 등 협력사업에 대한 계약문제가 명확하지 않을 경우 분쟁의 우려가 있음

## 4. 사업 시행 방식의 유형

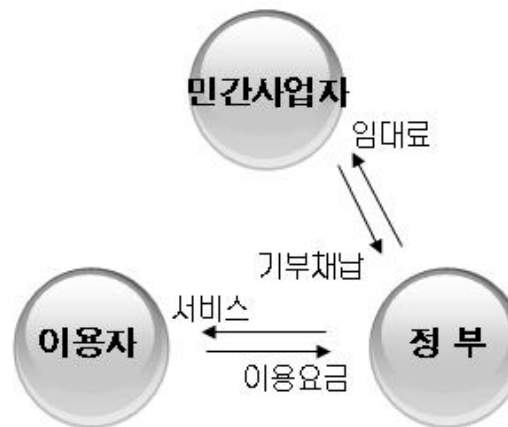
### 사업 시행 방식별 특징

#### BTO (Build-Transfer-Operate)



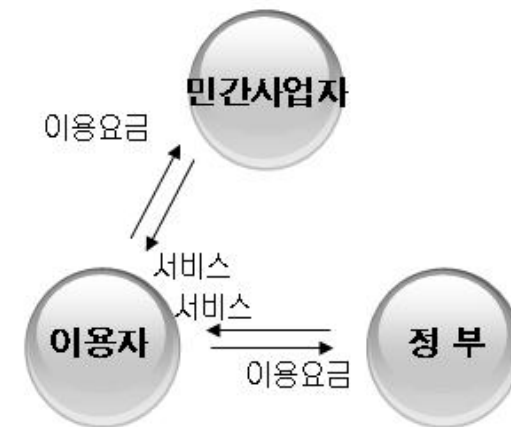
- 사업자 완공 → 소유권 정부이전
- 운영권 확보 후 투자비 회수
- 민간이 수요의 위험 부담
- Ex. 의정부 경량 전철

#### BTL (Build-Transfer-Lease)



- 사업자 완공 → 소유권 정부 이전
- 정부에서 임대료 지급
- 민간 사업자의 수요 위험 배제
- Ex. 대구 시립 미술관

#### BOT (Build-Operate-Transfer)



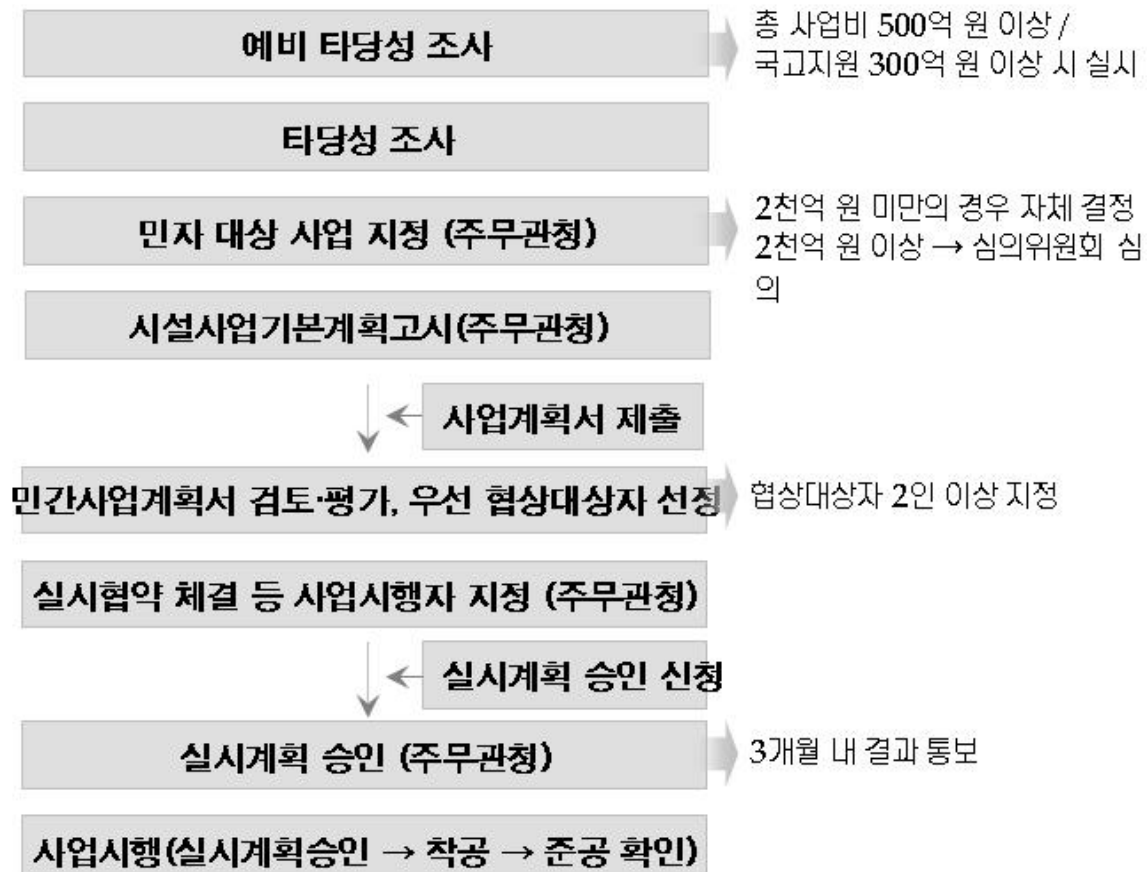
- 사업자 소유권 인정(일정기간)
- 기간 만료 후 소유권 이전
- Ex. 해운대 해저 수족관

## 5. 사업 제안 방식의 유형 - 1

### 정부고시사업

#### Key Note

- 정부고시사업의 예
  - 한류우드, 운북복합레저 단지, 인천 청라지구 등
- 사업시행자의 자본금은 총 민간투자비의 25% 이상이어야 함



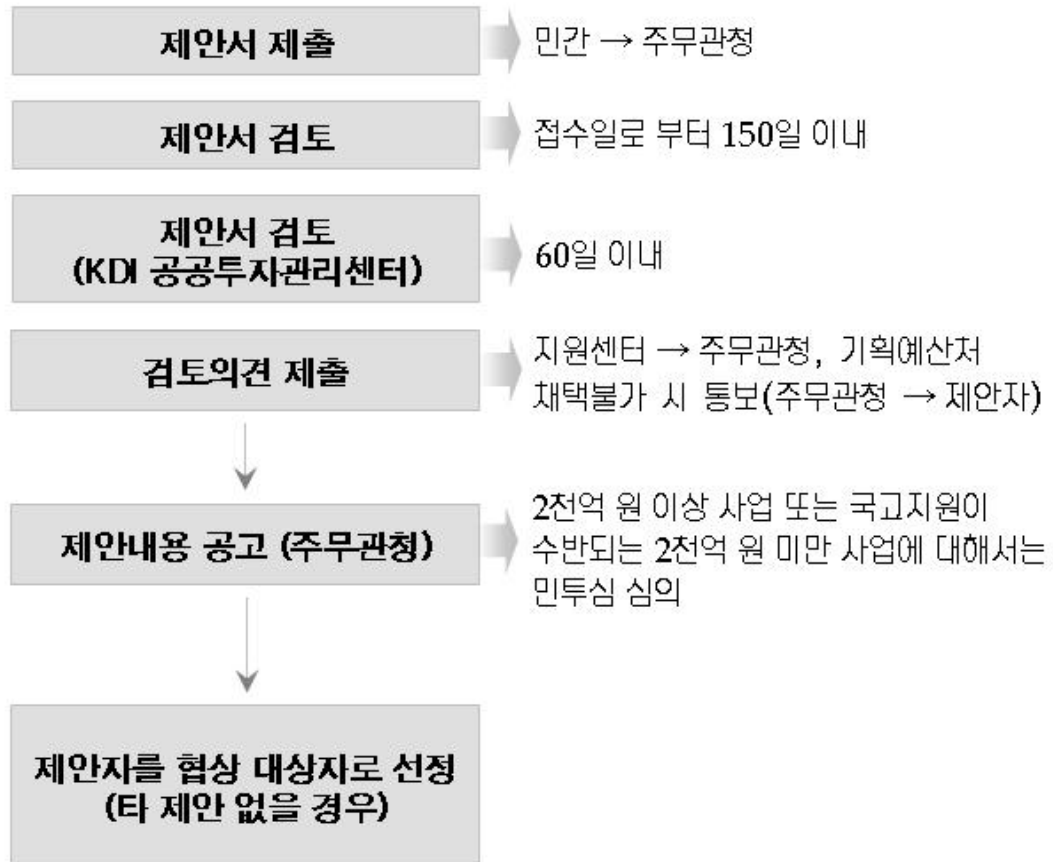


## 5. 사업 제안 방식의 유형 - 2

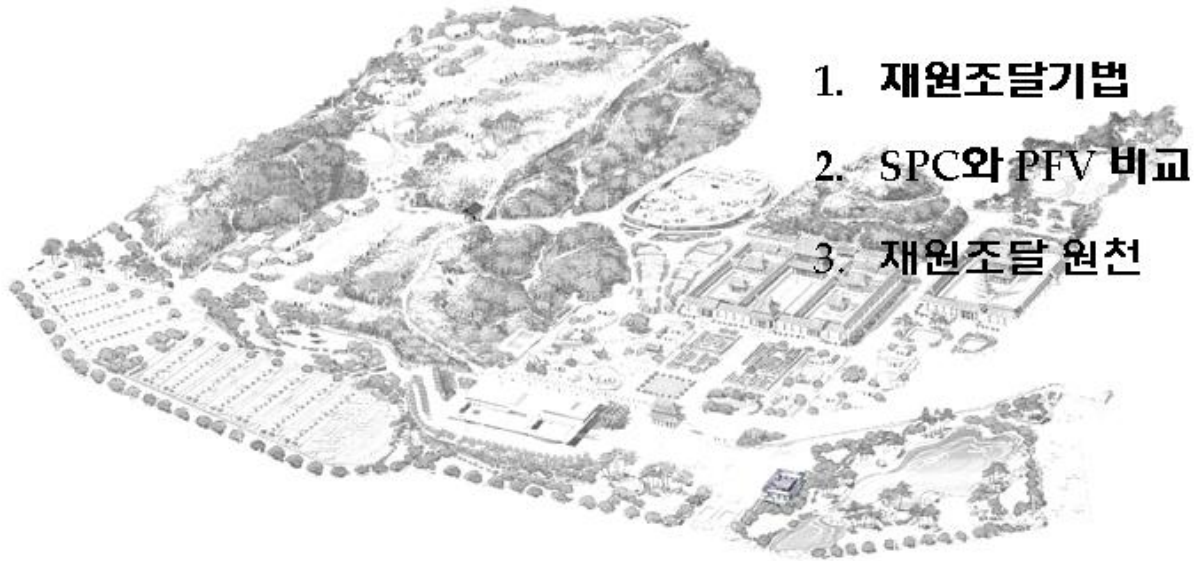
### 민간제안사업

#### Key Note

- 민간제안사업의 예
  - 평택호 관광지 조성사업
- 제안서 검토·평가시
  - 최초 제안자에 대하여 총 평가 점수 10% 범위 내에서 우대 가능
- 주무관청은 공고 이후 3차 경쟁 과정에서 최초제안자가 변경 제안하는 경우 총 평가점수의 5% 범위 안에서 우대 가능
- 제안서평가 1,000점 만점



## VII. 관광개발 사업 재원조달 유형

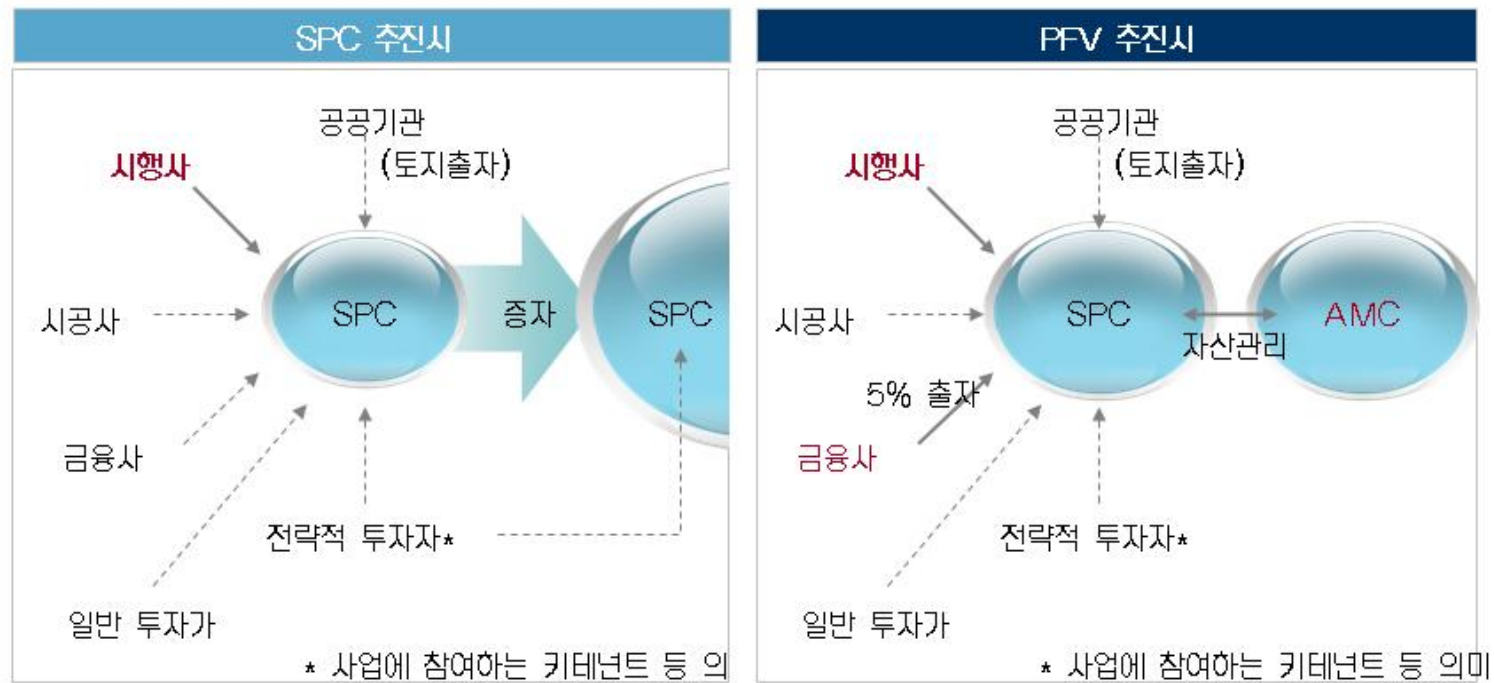




구 분	주 요 내 용	특 성
국 내 민 간 자 본 투 자	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 재원조달규모 가변적</li> <li>- 수익성이 높은 사업에 제한적으로 참여</li> <li>- 일선금융기관으로부터 외부자입비율 60%</li> <li>- 투자비회수기간 20 ~ 30년 선호</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공의 개입으로 인한 각종 제한 요소 제거필요</li> <li>- 부지조성, 기반공사 등 사업운영 여건의 정비와 민자유치에 대한 분석 자료 필요</li> </ul>
외 자 본 직 접 투 자	관광개발에 투자경험이 있는 외국업체를 유치하고 관련사업의 계획에서 관리운영을 전 단계에 참여시킴	투자가능재원의 규모 등을 고려 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 외자도입 대상시설별로 투자분석자료 준비</li> <li>- 자본밀집지역에 대한 투자설명회 등을 개최하여 적극적인 외자유치 요구</li> </ul>
PF	직접적인 민간투자방법 관광개발사업지구의 사회간접자본시설과 관광시설 등 현금흐름이 안정적인 민자유치사업에 도입하여 재원 조달	관광숙박업, 관광단지개발사업과 관광교통시설에 적용가능
PFV	부동산 개발SPC의 이중과세의 문제 해결을 위한 제도적 지원으로 출발 실체회사가 아닌 명목회사의 형태	
REITs	부동산의 유동화 차원에서 부동산 상품을 증권화시킨 것	제3섹터, 민간단독, 민간컨소시엄 등의 사업추진 조직과 별도로 일반투자자의 자금을 모집
ABS	금융기관과 기업이 보유한 비유동성 자산을 변환시킨 유가증권	일반금융기관이 보유한 비유동성 자산을 지방관광 공사 또는 지방공사에 양도하여 자금확보

## 2. SPC와 PFV 비교

### 사업추진시 SPC 와 PFV 비교



- 시행사, 시공사, 금융사, 전략적 투자자 등 구성
- 개발 프로젝트의 일반화된 사업구조(다수 사례)
- 자본금 5천만원 이상
- 단점 : 이중과세 / 안정성 문제 대두

- SPC 구성 + 자산관리회사 (안정성 배가)
- SPC 이중과세 문제 해결
- 시행사 간섭 최소화
- 단점 : 자본금 부담 / 금융사 출자 부담

▶ PFV의 설립조건 충족시 절세효과 등으로 SPC보다 사업성 개선 가능



### 3. 재원조달 원천

#### 관광진흥개발기금 용자 대상

호텔을 비롯한 각종 관광시설의 건설 또는 개보수

관광교통수단의 확보 또는 개보수

관광사업의 발전을 위한 기반시설의 건설 또는 개보수

국외여행자의 건전관광교육 및 관광정보제공사업

국내외 관광안내체계개선 및 관광홍보사업

관광사업종사자 및 관계자에 대한 교육훈련사업

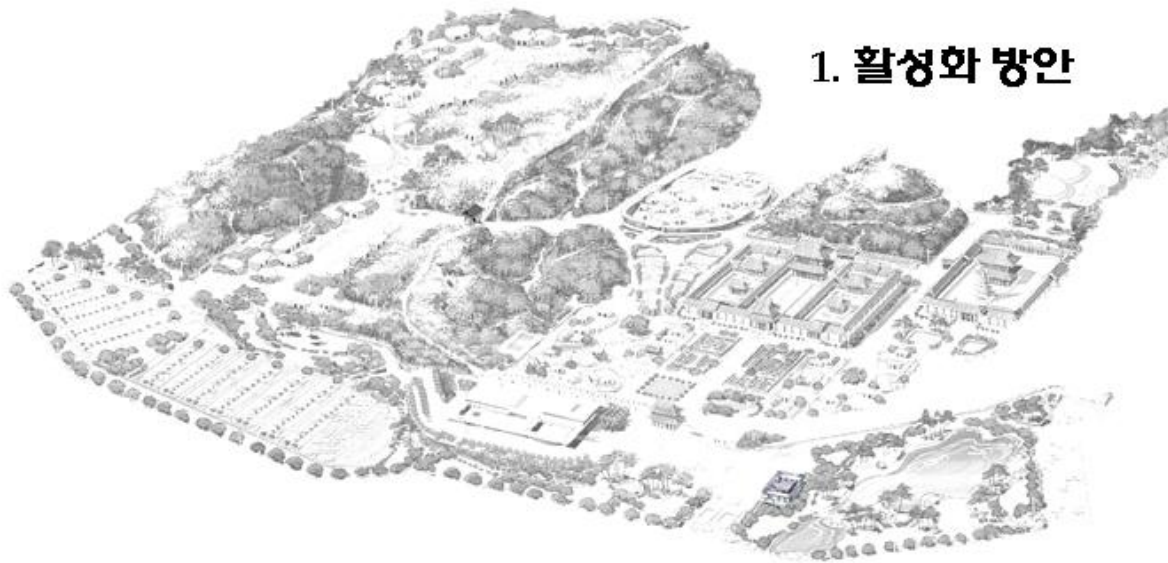
#### Key Note

- 문화관광부에서 운영
  - 관광사업의 효율적 진행 및  
관광외화수입 증대를 위한 기금
- <관광진흥개발기금법 제1조>

※ 2006년도 관광진흥개발기금  
용자 지원지침(문화관광부)참조

관광진흥 개발기금 유형	지원 대상 사업 및 사업자
건설자금	국제회의시설 / 관광지 및 관광단지 개발 사업 시행자 / 유원시설업, 전문휴양업, 관광펜션업 / 관광산업 발전을 위한 기반시설 건설 사업 등
개보수자금	국제회의시설업, 유원시설업, 종합휴양업, 자동차야영장업, 휴양펜션업, 관광펜션업 / 관광지·관광단지, 관광특구내 미술관, 박물관, 공연장 등 관광산업의 개발을 위한 기반시설 개보수 사업

## VIII. 백제역사재현단지 민간유치 활성화 방안



## 1. 활성화 방안

### 1. 백제역사재현단지의 상품력 강화

- 주류형관광상품→체류형 관광상품과 프로그램 도입필요 (아트렉션,엔터테인먼트,스페이스공간확대)
- 소프트 프로그램의 한계성→하드웨어 개선 없이는 상품력 강화에 한계를 가짐→재현단지한계성인지
- 테마공간의 확보→단순한 재현단지에 테마공간으로 공간을 재조명 (단지의 가치확보)

### 2. 관리운영의 방식 검토

- 운영초기부터 고객중심경영/책임경영개념을 도입
- 서비스마인드 도입을 통한 운영체계 구축필요

### 3. 미래 지향적 상품구성

- Eco-문화-교육을 콘텐츠로 프로그램 도입 필요
- 새로운 트렌드와 가치확보를 위한 소프트 프로그램 도입

### 4. 민간투자자 유치활동을 위한 적극적 활동

- 메시나기업유치 및 공공투자및 사회현원 기업의 적극적 참여유도(예: 현대 1조 4천억원 투자)
- 투자유치 전략/OM 등을 활용한 적극적 홍보활동→적극적 투자자 유치활동 필요