

제2주제

# 문화관광시설 민간자본 투자유치 사례분석 및 활성화방안

전 상 욱

( 새만금관광개발(주) 상무이사 )



## 문화관광시설 민간자본 투자유치 사례분석 및 활성화 방안

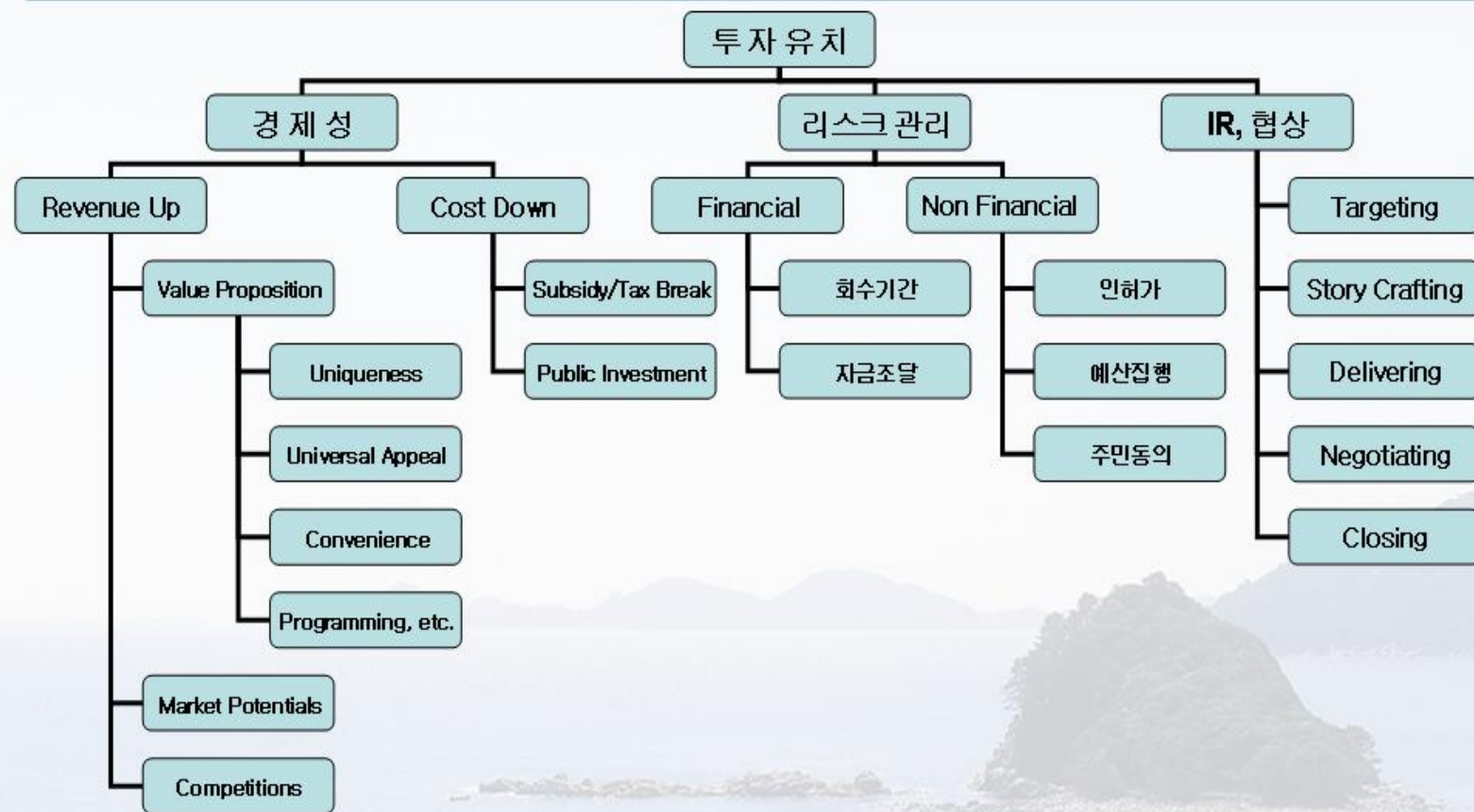
전상욱 (주)새만금관광개발 상무이사

2007. 6. 20

## 투자유치 유인요소

## A지구 주요 시설 (1차안)

민간투자는 프로젝트의 본질적 사업성이 증명 되고, 그 사업성의 실현에 관련된 리스크가 관리 될 수 있다는 자신감을 투자자가 가질 때 이루어진다. 프로젝트와 그 사업성을 적절한 잠재 투자자에게 알리고 모든 Project Stakeholders가 Win-Win 할 수 있는 투자 조건과 시행구조를 협상해내는 과정도 투자유치에 보조적 역할을 한다.



## Uniqueness

## Authenticity vs. Accessibility

예술품, 유적, 또는 높은 관심을 불러일으킨 Event와 관련된 특정 장소는 그 진정성(Authenticity)으로 많은 관심을 끌고 지명도를 가지며, 집객 효과를 기대할 수 있는 관광자원화가 가능하다. 반면, 접근성, 편의성 등에서 제약을 가질 수 있다. Contrived Landmark (제작된 명소)는 편리하고 쾌적한 환경이 갖추고 "Theming"을 통한 독특한 자리매김을 추구한다.

### 천하제일성 (북경)

- 북경 60km 소재
- 북경성의 1:1 재현
- 호텔, 골프장, 위학시설, 숙박시설

유적지로는 **Authenticity** 결여

초기 설계 개념과의 괴리로 편의성 결여

### Hershey's Chocolate World

- 미국 펜실바니아 주
- Hershey's 초콜릿 공장
- 3D극장, 워터파크, 테마파크
- 초콜릿 시식회, 트롤리

사실성은 결여 되었으나 **Powerful** 한  
**StoryTelling**

적절한 부대시설로 방문객 체험의 풍요화  
(경제성 제고)

## Universal Appeal

“Engaging “ and “Visual”

“Culture is Not Always Popular... Don't Use Big Words, Don't be Too Intellectual” (Jessica Helfand)

“Entertainment on Everything... I mean, EVERYTHING” (Gary Goddard)

### 올림픽 기념관 (독일 베를린)

- 전형적 기념관
- 전시관, 상징 조형물, 체육시설
- 체육회 및 지자체 시행, 운영
- Concept 작업 부재  
(건축 위주의 마스터플랜)

### Olympic Spirits (Toronto)

- 기념관+전시관+놀이시설+식당+상업시설
- 올림픽종목 스포츠를 Theme으로한  
Interactive 전시시설, Rides, Circle Theater
- 민간사업자에 의한 시행 운영
- Theming 및 Concept 작업을 통한 올림픽 기념관의  
적극적 재해석



## (주)새만금관광개발 사업추진 경과 (1)

새만금 방조제 완공 이후 예상되는 방문객을 수용하고 관광지 개발을 통한 지역경제 활성화를 위해 새만금 방조제 중앙에 위치한 고군산군도를 관광지로 지정하는 작업을 1999년 부터 전북도가 추진하였음.

전북발전연구원의 기본계획 용역 작업이 되었으나 관광지 지정은 미루어짐.



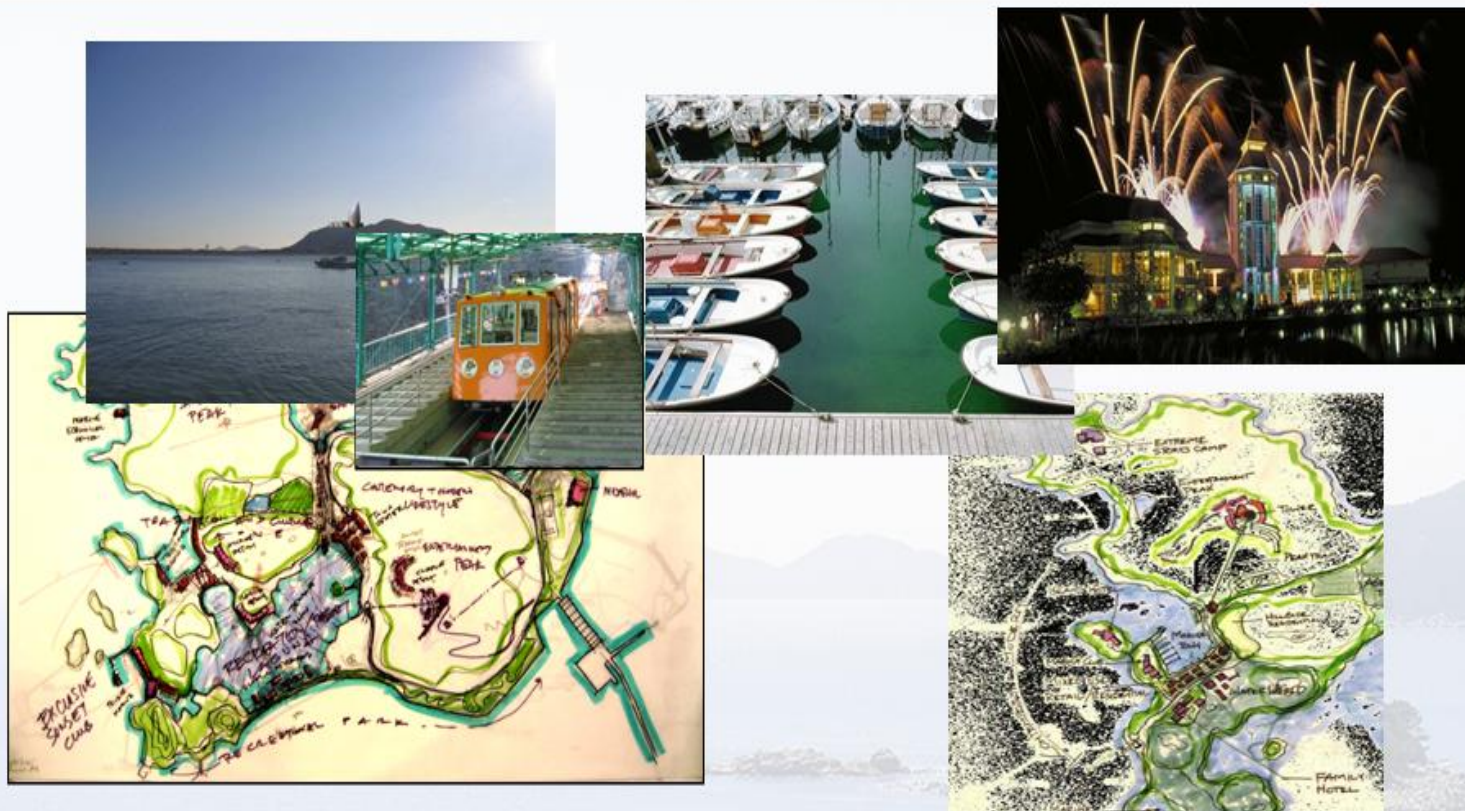
## (주)새만금관광개발 사업추진 경과 (2)

새만금 방조제 공사 중단 가치분 신청이 받아들여진 2005년 12월, 전북도는 고군산군도 신시도에 "새만금 랜드마크타워"의 건설을 발표함.



### (주)새만금관광개발 사업추진 경과 (3)

새만금 랜드마크타워 설립을 위해 전북개발공사와 지역업체 합작으로 설립된 (주)새만금관광개발은 새롭게 마스터 프랜 작업을 추진하여 "랜드마크타워"의 일회성 시행 대신 신시도를 Gateway로하는 고군산군도 대상 관광레저형 기업도시를 추진 하는 것으로 방향을 전환함.





## (주)새만금관광개발 사업추진 경과 (4)

신시도 개발을 세계적 수준의 해양관광지로 개발하기 위하여 국제적 전문업체로 구성된 프로젝트 팀을 활용한 Concept Masterplan을 수립 후 민간 투자자를 유치하기 위한 작업을 개시함. 민간 투자자들과의 적극적 의견 교환을 통해 투자 조건뿐만 아니라 시설물, 규모, 운영 계획, 단계적 개발계획 등의 내용을 지속적으로 Update하고 있음.



- 투자자의 선호 시설 반영 :골프장, 마리나, 콘도
- 주민과의 커뮤니케이션 역할
- 군산시, 전북도, 한국농촌공사와의 협의 창
- 국내외 투자자 대상 협상 : 전문업체 활용