

이 책에 실린 내용을 무단 전재하거나 복사
유통시키면 법에 저촉됩니다.

기본연구 2000 - 00

충청남도 지정관광지 개발방안을 위한 기초 연구

- 관광지 개발계획과정의 사례를 중심으로 -

이 인 배

2001. 2

목 차

I . 연구의 개요	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	3
3. 연구의 범위와 수행체계	4
1) 연구의 범위	4
2) 연구의 수행체계	4
II . 관광지 개발의 이론적 배경	5
1. 관광지 개발계획의 개념과 구성요소	5
1) 관광지 개발계획의 개념	5
2) 관광지 개발계획의 구성요소	7
2. 관광지의 기능체계 구성	9
1) 관광지 기능체계의 정의	9
2) 관광지 기능체계의 구성요소	10
3. 관광지 개발계획의 접근방법과 계획모델	14
1) 관광개발의 접근방법	14
2) 이용자 및 자원상관성에 의한 관광개발의 접근법	17
3) 관광지 개발계획 모델	20
4. 관광지 개발계획의 수립과정 및 내용	23
1) 자원의 조사 및 분석	25
2) 수요의 추정	28

3) 공급계획의 수립	30
4) 대안선택 및 계획시행	34
5) 지역주민의 의사반영	35
6) 이주 및 보상대책	36
5. 관광지 개발의 입안절차와 내용	39
1) 관광지 입안절차	39
2) 관광지 지정절차	28

III. 충남 지정관광지 현황 분석52

1. 전국 지정관광지 개발 현황	52
1) 관광지 지정현황	52
2) 관광지 개발투자 현황	54
2. 충남 지정관광지 개발현황	57
1) 충남 관광지 지정 현황	57
2) 충남 지정관광지 개발현황	59
3. 충남 관광객 현황과 지정관광지 이용행태	61
1) 충남 관광객 현황	61
2) 충남 관광객 수요전망	62
3) 충남 지정관광지 이용행태	63

IV. 충남 지정관광지 개발사례 연구68

1. 기존 지정관광지 개발의 실태분석	68
1) 충남 지정관광지 분포분석	68
2) 시·군별 지정관광지 개발유형	70

3) 관광지별 자원 특성분석	72
2. 신규 개발예정 관광지 개발 실태분석	76
1) 신규 개발 예정관광지 현황	76
2) 남당지구 관광지 지역현황 및 개발계획	78
2) 관광지 개발사례 분석	78
3. 충남 지정관광지 개발의 문제점 및 개선방안	86
1) 충남 지정관광지 개발의 문제점	86
2) 충남 지정관광지 개발의 개선방안	86
 V. 결론 및 정책제언	 99
1. 결론	99
2. 정책제언	100

참고문헌

부록

I. 연구의 개요

1. 연구의 배경

관광산업은 21세기 세계 경제·사회 발전을 이끌어 나갈 전략산업으로서 성장하고 있으며 세계 모든 국가는 자국의 관광산업의 발전을 위해 치열한 경쟁을 벌여 나가고 있다. 특히, 소득수준의 향상과 여가시간의 증대와 함께 정보통신 산업 발전에 따른 전자 상거래의 활성화는 앞으로 인간의 관광활동을 더욱 가속화시킬 것으로 기대되고 있다.

따라서 정부는 21세기 관광진흥을 위한 관광산업 육성기반을 구축하고 있다. 먼저 관광진흥5개년계획 즉, 「관광비전 21」을 확정하여 '99년도부터 2003년까지 5년간 한국 관광산업 육성을 위한 각종 발전계획을 수립하여 제1차년도 사업을 본격 추진하였다. 본 계획은 목표년도 2003년까지 외국인 관광객 700만명을 목표로 하고 있으며, 남해안관광벨트 개발 등 8개 분야 30개 중점과제를 선정하여 과제별 세부추진계획을 마련하였다.

따라서 이들 사업을 뒷받침하기 위한 관광기반시설의 확충을 위해 '98-'99년도 2년간 총 447억원을 투입하여 전국 관광지 및 문화관광자원 개발 사업을 추진하였다.¹⁾

관광지는 관광자원이 풍부하고 관광객의 접근이 용이하며 개발제한요소가 적어 개발이 가능한 지역과 관광정책상 관광지로 개발하는 것이 필요하다고 판단되는 지역을 대상으로 관광객의 관광활동에 필수적인 관광기반시설과 편의시설을 공공사업으로 추진하고, 그 외 이용관광객의 편의를 위한 운동·오락시설, 휴양·문화시설, 숙박시설, 상가시설 등은 민간자본을 유치하여 개발하는 사업이다. 정부에서는 이러한 관광지를 확대 개발함으로써 국민이 자유롭게 쾌적하게 이용할 수 있는 관광환경을 조성함은 물론 관광을 통하여 국민

1) 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 2000. p. 7.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

의 삶의 질을 향상시키는 복지관광정책의 일환으로 활용하고 있다.²⁾

관광지 개발³⁾은 자연공원, 관광단지, 관광특구, 온천지구, 골프장, 관광농원, 자연휴양림 등과 더불어 함께 이루어지고 있으나, 지역특성을 살린 관광지 개발을 촉진하기 위하여 관광진흥법에 의해 관광지 지정 및 조성계획의 승인권한을 1994년부터 시·도지사에게 위임하여 개발을 추진하고 있다.

이들 관광지의 지정은 최초 1969년 1월 21일 충남 대천해수욕장·구두래관광지, 부산, 태종대, 경기 대성관광지, 강원 춘천호반, 충북 천동·고수·다리안 관광지 등이 지정되어 2000년 7월 현재 전국에 지정된 관광지가 모두 194개소 지정 면적은 148.454km²에 이르고 있다.

이러한 관광지의 대부분은 국민관광의 복지차원에서 관광기반시설과 편익시설은 국비와 지방비의 지원으로 개발되고, 기타 관광활동을 위한 유치시설들은 민자유치로 이루어지기 때문에 개발이 장기간 지연되거나 아직까지 관광지로서의 기능을 하지 못하고 있는 실정이다.

특히, 충청남도의 경우 2000년 현재 21개소 13.035km²가 지정되어 관광지를 개발하고 있으나, 구드래, 태조산, 각원사, 곰나루, 금강하구둑 등 몇 개의 관광지를 제외한 대부분은 60%이하로 개발이 추진되거나 관광지로 지정만 되어 있을 뿐 아직까지 개발을 착수하지 못하기도 하고, 개발이 중지된 상태라고 할 수 있다.

따라서 21세기 문화관광시대에 국민 모두가 이용할 수 있는 관광시설·공간을 확보하기 위해서는 우리의 주거공간 주변에 위치하여 지정되어 있는 관광지를 성공적으로 개발하는 노력이 필요하다고 하겠다.

2) 문화관광부, 전게서, p. 101.

3) 관광지는 일반적으로 자연공원, 관광단지, 관광특구, 온천지구, 골프장, 관광농원, 자연휴양림 등의 통칭으로 사용하고 있으나, 법적인 용어의 사용은 관광진흥법에 따라 지정관광지로 되어 있다.

2. 연구의 목적

최근 들어 각 지방자치단체는 지역개발사업의 일환으로 관광지 개발사업을 통하여 지역발전방안을 모색하고 있다. 이러한 지방자치단체별 관광지 개발 현상은 향후 더욱 심화 될 것이며, 지역중심의 단계적이고 차별화된 관광지 개발은 국토의 균형발전뿐만 아니라 지역경제 활성화의 수단으로 더욱 각광을 받을 것이다.

특히, 경제수준의 향상과 여가시간의 증대에 따라 충청권의 숙박관광은 1997년 2,814만인으로 전국 숙박관광여행 참가자수의 20.1%를 차지하며, 당일 관광여행은 전국의 19.8%를 차지하여 총 4,048만인을 기록한 것으로 추산되고 있다. 총관광여행일수를 전국의 19.9%로 보면 총 6,862만인으로 나타났다. 전국에서 차지하는 비중이 동일하다고 간주할 경우, 2020년 충청권의 총 관광이동량은 13,225만인, 충남은 8,426만인을 기록할 것으로 예상되어⁴⁾, 이러한 관광수요를 받아들이기 위한 관광지의 공급도 커다란 문제로 부각되고 있다.

따라서 본 연구에서는 충청남도에 지정되어 있는 관광지 개발의 활성화를 통하여 지역 균형발전 추구하고 지역 특성에 맞는 관광개발로 국민여가공간의 제공, 지역경제 활성화를 위한 지역관광산업의 육성 등의 필요성을 인식하여 다음과 같은 목적을 가지고 본 연구를 실시하였다.

첫째, 관광지 개발계획과 지정관광지 개발에 대한 이론과 법적인 개발절차를 검토한다.

둘째, 충남의 지정관광지에 대한 개발현황과 개발의 문제점을 제시한다.

셋째, 충남의 관광지 중 이미 지정된 관광지와 지정 개발을 추진 중인 관광지의 사례연구로 충남 지정관광지 개발의 문제점을 찾아보고 개발방안을 모색할 수 있는 기초연구를 통하여 정책에 반영될 수 있는 제안을 한다.

4) 대전·충청권 행정협의회, 충청권 공동발전방안, 2000. p. 269.

3. 연구의 범위와 방법

1) 연구의 범위

(1) 공간적 범위

- 행정구역 : 충청남도 전역 15개 시·군, 1개 출장소
- 면 적 : 8,367.7 km²

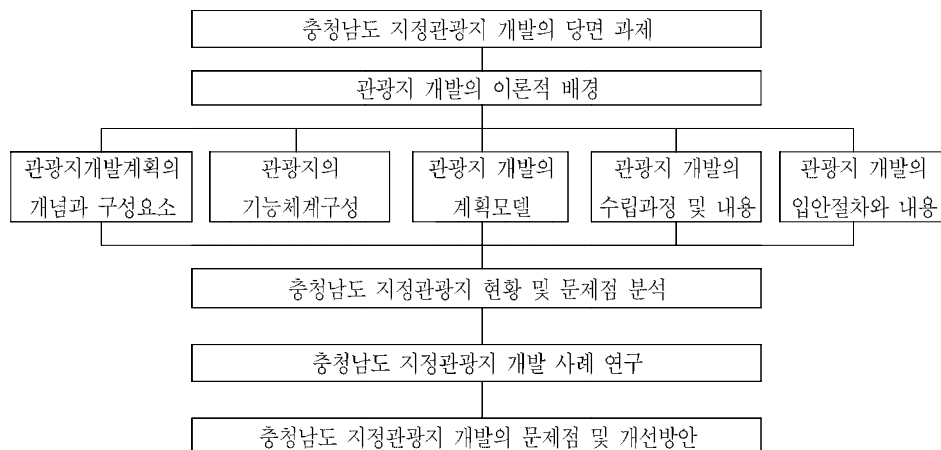
(2) 시간적 범위

- 추이분석 : 1990년 ~ 1999년
- 자료 기준년도 : 2000년

(3) 내용적 범위

- 관광지 개발 이론 - 개념과 구성요소, 기능체계구성, 입안절차와 내용
- 충남의 지정관광지 현황 개발 현황분석
- 충남의 지정관광지 개발의 사례연구
- 정책적 개선방안 제언

2. 연구 수행체계



II. 관광지 개발의 이론적 배경

1. 관광지 개발계획의 개념과 구성요소

1) 관광지 개발계획의 개념

개발이라는 말의 의미는 자연자원이나 인문자원에 인간이 지닌 기술·인력·자본 등을 투입하여 자원이 지닌 잠재력을 현재화시켜 인간생활에 편익을 줌으로써 인간의 복지를 증진시키는 일련의 행위를 가리킨다.

국토개발, 지역개발, 해양개발, 관광개발 등 이들 일련의 개발은 모든 인간에게 편익을 주고 인간생활을 풍부하게 해주기 위해 도모되는 행위이다. 관광개발에 대한 개념 및 속성, 관광지 개발계획의 구성요소를 살펴보면 다음과 같다.

(1) 관광개발의 개념

관광개발은 인간이 관광·위락을 위하여 자연 또는 인문관광자원에 접근하려고 할 때 편리하게 해주고자 도로를 건설하고, 숙박시설을 정비하는 일이라고 보는 협의의 관광개발과 사람들이 가지고 있는 관광자원의 활용과 관광관련기능 등 가진 각종 관광시설을 설치하여 관광행동을 가능하게 그리고 촉진할 수 있는 관광지를 조성하는 일이라고 규정하는 광의의 관광개발로 구분할 수 있는데, 관광개발이라면 위의 두 가지 가운데서 후자가 더 보편적인 개념으로 받아들여지고 있다.

그런데 제반개념은 시간이 지남에 따라 그때의 상황에 의해서 변하게 마련인데, 오늘의 우리현실에서 보면 관광개발이 지역개발의 한 수단으로서의 기능을 수행하고 있으므로 관광개발은 관광자원을 관광자가 가능한 한 용이하게

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

이용하도록 함과 동시에 관광자들을 적극적으로 유치하며, 또 한편으로는 교통시설, 숙박시설 등을 경영함으로써 관광육구 충족을 통하여 관광자의 복지를 증진시키고, 나아가서는 그 지역의 발전도 도모하는 일련의 행위라고 규정함이 적절하겠다.

한편 관광개발은 관광과 관련되는 건설업, 제조업, 농림어업, 식품가공업, 운수업, 주류생산업, 설비생산업 등의 산업과 직접·간접으로 연관되어 있는 가운데 국민의 소비를 유발하고 경제회전속도를 가속화시켜주고, 휴식과 휴양에 의해 스트레스를 해소시켜줌으로써 생산의욕을 고취시키는 등 국가경제 및 지역사회 발전에 미치는 영향이 크기 때문에 단순한 서비스의 한 분야로만 볼 수 없는 중요성을 지니고 있다.⁵⁾

(2) 관광개발의 속성

관광이 여가라는 시간적 배경을 갖고 개개인이 일상적 규범적 생활활동 공간을 떠나 자유로운 여가공간에서 즐거움과 만족감 획득을 위한 인간 욕구의 발로에 의한 행위라는 심리적·행동과학적 요소를 가지고 있는 반면에 단지계획은 계획대상부지의 선정과 해석에서 시작하여 토지이용의 방침을 설정하고 자동차 및 사람의 흐름을 조직화 하는 기본적 행태구성·골격을 만들어 整地設計에 의해 현재지형을 조정하고 시각적 구성 및 재료구성 개념의 설정 등으로 계획아이디어의 구체화를 위한 도서의 작성에 의해 인위적 공간형태의 창출과정이라는 개념을 갖는 것이다.

이렇게 볼때 관광지 계획은 사람(행태)과 시간(여가), 그리고 활동(관광위락) 등의 요소들을 지역사회 위락육구 수용이라는 계획목적 달성의 관점에서 사회·경제적 지표 또는 계획기준을 사용하여 공간(관광위락자원)과 지리적

5) 박석희, 신관광자원론, 일신사, 1994. p. 82.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

구역(계획단위)에 표현하는 것으로서 이를 위해 현상의 파악과 분석 및 인간의 활동과 활동수용공간을 배분·조합에 의한 구성을 시도하는 제반수단의 강구에 있다고 할 수 있다.

2) 관광지 개발계획의 구성요소

계획의 일반적 개념을 관광지와 관련시켜 보면, 계획의 구성요소는 관광이라는 공간적 의미를 갖지 않는 욕구 또는 가치를 인자로 한 추상적 요소와 관광지라는 구체적 형태를 갖는 지리적 공간으로 구성되어 있다. 따라서 관광지 계획은 사회경제 계획과 물리적 계획의 양자적·복합체적 성격을 띠고 있다.

관광지 개발 계획은 행태, 여가, 활동, 자원, 계획구역 등을 그 요인으로 하는 공간상의 배분구성을 의미한다. 이들 요인들은 주체별로 분류하면 사람과 자원 그리고 이 양자의 관계를 연결 조화시키는 관리 등으로 3개의 기본적인 인자를 그 구성요소로 하고 있다.

여기서 사람이라 함은 그들이 생활하는 시간적 공간적 위치를 바탕으로 해서 경제적·사회적 배경에 따라서 노출되는 여가와 관광위락의 욕구·동기 그리고 인식에 따른 행태에 관한 요소를 말한다. 자원에 대해서는 문화유산에 대한 무형적인 것도 있겠으나 여기서 말하는 자원은 협의 의미로서 사람들에게 관광위락환경을 제공해주는 자연적·물리적 환경으로서의 토지와 이에 부수되는 행태적 요소와 자연계 등을 말하며 이러한 자원들의 존재와 조합에 의해 특정위락욕구의 유발과 위락환경제공의 자원적 배경에 따른 특성과 안정성이 결정되어 지는 것이다. 끝으로 양자의 관리라 함은 상술한 인간적 요소와 자원적 요소간에 조화를 이룩시키는 매체를 의미하며, 한편으로는 사람들의 관광위락욕구를 최대한으로 충족시키는 물리적 공간의 제공과 한편으로는 사람들의 위락목적에로의 활용에 따른 점진적 기능 상실 등 그 악영향을 최소화시키는 기술적인 요소를 말한다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

따라서 관광지 개발계획은 일면 상술한 관리의 적정목표를 달성시키기 위한 수단들의 강구로 생각 할 수 있게 된다. 이에 따르는 방법은 1차적으로 계획과정 속에서 인간과 자원을 어떻게 취급할 것이며, 관리측면에서는 어디에 주안점을 두고 어떻게 어느 정도까지 할것인가 하는 것이 그 핵심적 과제가 되는 것이다. 이러한 과제를 계획체계의 목적적인 요소로 본다면 단지계획은 기존체계와의 조화속에 달성되어야 하며, 2차적으로는 여기서 취급되어지는 관리의 목적함수들을 종합화하여 물리적 공간으로서의 형태가 이루어져서 관광지 개발계획의 제공으로 연결되어야 할 것이다.⁶⁾

골드(Saymore Gold)는 계획을 어떤 목표를 설정해서 이에 도달할 수 있는 행동과정을 마련하는 것이라고 정의를 내리고 이런 계획을 하는데 있어서 필요한 요소는 지역사회의 지지, 기술적 지원, 작업예정표, 목표형성, 자료수집, 정치적 타협, 대안개발, 미래의 전망 등이라고 주장하였다.⁷⁾

첫째, 지역사회의 지지로는 특별한 이익집단들은 계획안과 그 계획과정에 능동적으로 개입할 필요가 있는 것에 대해 인식하고 있으므로, 이들에게 정보를 제공하고 정치적 실현가능성에 대한 공명판 역할을 하는 시민위원회의 설립은 필수적이다.

둘째, 기술적인 지원으로 모든 공공기관들에 의한 계획에 있어 행정적 조직, 기술적 전문지식 협력, 그리고 지원은 시민참여 만큼이나 중요하다. 계획과정에 있어 전문지식 협력은 계획안과 그 계획과정에 능동적으로 개입할 필요가 있는 것에 대해 인식하고 있으므로, 이들에게 정보를 제공하고 정치적 실현가능성에 대한 공명판 역할을 하는 시민위원회의 설립은 필수적이다. 결하기 위해 전문가들로 구성된 기술자문위원회는 어떤 계획에 있어서도 근본적인 것이다.

셋째, 작업예정표는 각 과업에 대한 적시성과 책임여부를 확립하기 위한 세부프로그램으로 필수적인 것이다. 문제제기, 계획범위, 계획기간, 그리고 자

6) 여정태, '관광위탁단지 접근방법에 대한 소고', 「관광학 제 7호」, 1983, pp. 81-82.

7) 송보영, 레크레이션계획 및 설계, 명보문화사, 1993, pp. 29-30.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

료의 수집, 분석 또는 보고의 방법은 미리 제시되고, 계획에 개입된 모든 사람에 의해 합의되어야 한다.

넷째, 목표형성은 최초의 목표와 정책을 일찍 확립하는 것으로, 그 계획에 방향을 제시함에 있어 긴요한 것이다. 잠정적인 목표는 계획과정의 초기에서 시민과 참모들의 계획과정을 고취시키기 위해 형성되어야 할 것이다. 하지만 이 목표형성은 계획과정의 초기에 이루어져야 하는 것일 수 있다.

다섯째, 정치적 타협에서 사람들은 계획의 결정과정에서 고려될 수 있는 대안개발에 객관적인 협조가 제공된다. 궁극적인 대안선택은 사실의 문제이기보다 가치의 문제일 수도 있다.

여섯째, 대안의 개발, 선택, 그리고 검증은 계획과정에서 가장 어려운 부분이다. 어느 대안이 예비목표 및 정책을 최상으로 반영하고 있는가에 대한 합의 성취는 어떠한 계획의 성공에 있어 결정적인 것이다.

일곱째, 미래의 전망은 최상의 유용한 사실이나 가까운 장래의 확실한 추이에 대한 해석을 토대로 한 미래의 예측은 필수적이다. 계획과정 및 그 계획안은 미래지향적이어야 할 것이다.

2. 관광지의 기능체계 구성

관광지는 그것을 이용하는 이용자에서부터 이용시설 및 공간, 교통수단, 매력성, 정보물에 이르기까지 상호간에 유기적인 관계를 가지고 이루어진다. 따라서 관광지를 개발하기 위해서는 이들의 기능체계가 어떻게 구성되어 있는지를 알아야 하며, 이에 대한 정의 구성요소를 살펴보면 다음과 같다.

1) 관광지 기능체계의 정의

관광지를 개발할 때는 전문계획가에 의한 체계적·합리적인 계획이 수립되어야 하고, 관광개발에 참여하는 모든 사람들은 계획이 성패를 좌우할 수도 있다는 중요성을 인식하여야 한다.

관광지 개발계획에는 지역사회의 지지, 기술적 지원, 구체적인 목표의 형성, 대안개발, 미래전망 등과 같은 요소들의 중요성이 인식되어야 하지만 이에 앞서 관광의 체계에 대한 이해가 선행조건이 되어야 한다. 즉, 관광지의 개발의 시작은 관광체계를 파악하는데 있다고 할 수 있다.

관광체계란 관광현상과 관련이 있는 요소들의 상호관계를 조직화·구조화를 통하여 구체적으로 밝히는 것으로서, 관광체계는 관광현상속에서 과업 내지 목표를 달성하기 위한 효율성의 증대를 위하여 집합으로서의 전체를 대상으로 상호구조적 관계를 파악하여, 개방적 환경에의 적응을 거치면서 연속적 반응을 한다.⁸⁾ 즉, 관광의 체계란 사상을 구성하고 있는 개별요소들간의 상호관계를 나타내는 것이라고 간단히 정의 할 수 있다.

2) 관광지 기능체계의 구성요소

여러 학자마다 관광체계의 구성요소간의 상호관계를 파악하는 주안점은 다르고, 관광체계에 대한 견해에서도 약간의 차이가 있다. 여러 학자들 중에서도 군(Clare A. Gunn)의 주장이 폭넓게 받아들여지고 있는 가장 보편적인 이론이라고 할 수 있다.

군(Gunn)은 관광현상을 기능적인 체계로 인식하고 체계의 구성요소로서 [그림 II-1]과 같이 관광자, 교통기관, 매력물, 서비스 및 시설, 정보 등 5가지를 들고 있는데, 이는 곧 관광체계의 구성요소 및 요소간의 기능이 원활하게

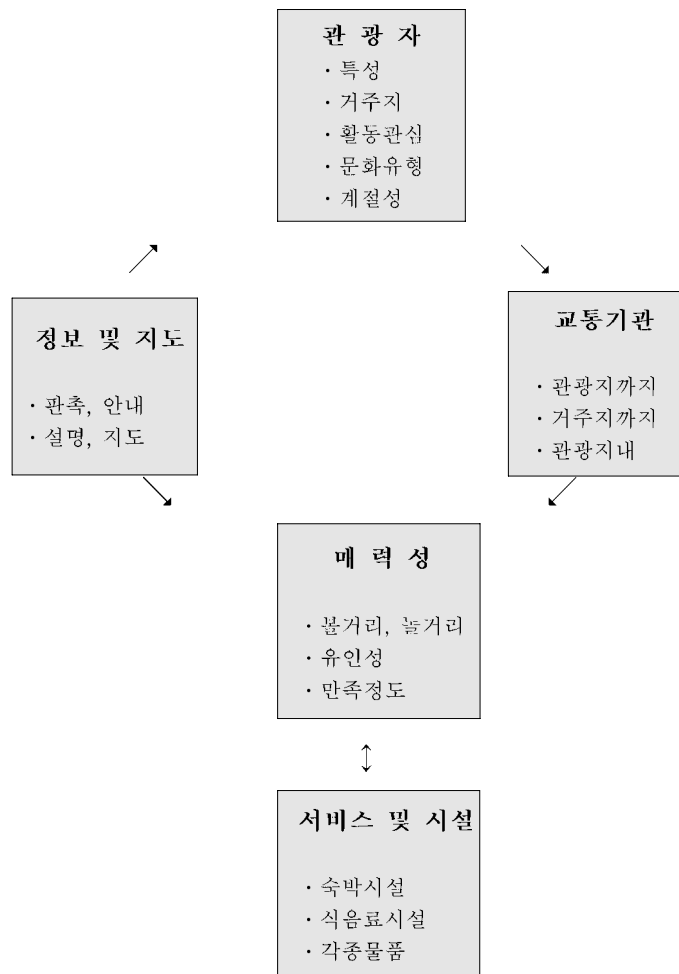
8) 박석희, 신관광자원론, 일신사, 1994. pp. 11-12.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

이루어 질 수도록 계획을 어떻게 수립할 것인가에 중점을 둔 견해 가운데 대표적인 것으로 볼수 있다.⁵⁾

[그림 II-1]

관광지 구성체계



자료 : Clare A. Gunn, *Tourism Planning*, Tayler & Francis, 1988, p. 68

일반적으로 관광개발과 운영의 핵심요소라고 할 수 있는 관광의 기능체계는 기본적으로 수요(시장)측면과 공급측면으로 구성되어 있다. 공급측면의 4개

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

의 구성요소는 교통, 매력물, 서비스와 정보·관측으로 이루어져 있다. 군(Gunn)이외에도 자파리(Jafari) (1982) 밀과 모리슨(Mill & Morrison) (1985)등도 약간의 견해차이는 있지만 구성요소들을 거의 비슷하게 보고 있다. 군(Gunn)이 주장한 각각의 구성요소에 대해 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 시장(관광자)이 수요측면에서 단지 주요한 부분의 하나라고 언급하는 것은 시장의 중요성을 과소평가 하는 것과 같다. 관광을 하고자 하는 욕구가 있거나 관광을 할 수 있는 수요가 없이는 관광이 개발되어질 수도 발전할 수도 없다.

여기에서 계획시 고려해야 할 중요한 사항은 관광자들의 거주지, 선호 참가하는 행태, 그리고 지출 규모 등을 들 수 있다. 계획가는 시장(관광자)이 관광의 공급측면의 요소들과 어떻게 관련 되었는가를 반드시 인식하여야 한다.

둘째, 매력물은 각종의 물리적 환경이나 멋진 건축물 등은 관광자들을 결국 목적지까지 끌어들이는데, 관광의 기능적 체계측면에서 보면 매력물을 식별하고 계획·관리해야 한다. 매력물은 누가 소유하고 있고, 또 공급을 하는가에 관계없이 방문자를 유치하여 활동에 참가하게 한다.

셋째, 서비스 시설은 경제적 투입이라는 점에서 보면, 가장 중요한 요소가 호텔, 모텔, 음식점, 음료시설 등의 서비스 시설이다. 관광객들이 이들 서비스와 시설을 얼마만큼 이용하느냐가 이들 시설의 공급에 있어서 관건이 된다.

넷째, 교통은 관광발생지와 목적지를 연결시켜주는 기능으로 아주 중요하다. 육상, 항공, 수상에 갖추어진 교통시설, 교통수단의 다양성, 교통편의 편리성 등이 어느 정도 구비되어 있는가 하는 점이 곧 접근성에 해당한다. 접근성은 관광목적지의 번영에 중요한 성패요인이 된다.

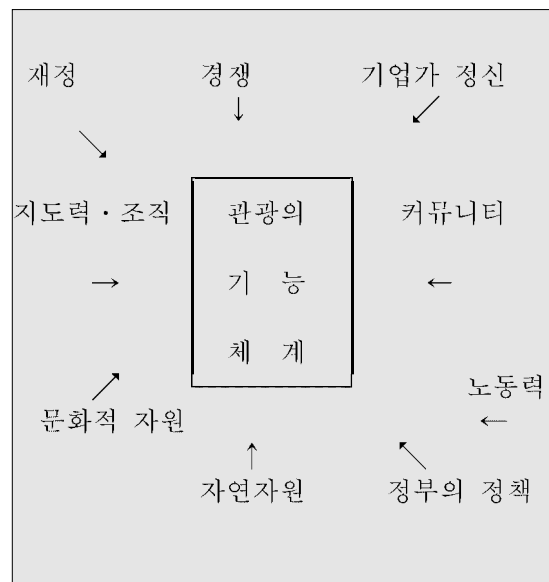
다섯째, 정보 및 관측활동에서 사람들은 관광경험에 관한 자료를 수집하고 가치를 평가하여 이를 근거로 목적지와 일에 대한 의사를 결정한다. 이들에게

II. 관광지 개발의 이론적 배경

정확하고 유익한 정보를 제공하고 안내 및 설명을 통하여 관광객들의 만족수준을 높이고, 관리도 용이하게 할 수 있다.

또한 관광지 기능체계의 요소들은 다수의 외부요인에 의해 막대한 영향을 받는다([그림 II-2]참조). 관광의 기능체계에 영향을 주는 요인으로는 자연자원(natural resource), 문화적 자원(cultural resources), 기업가 정신(entrepreneurship), 재정(finance), 노동력(labor), 경쟁(competition), 커뮤니티(communitiy), 정부의 정책(govermental policies)과 조직·지도력(organization·leadership) 등이 있다.⁹⁾

[그림 II-2] 관광의 기능체계에 영향을 주는 요소



자료: Clare A . Gunn, 전제서, 1988. p73

9) Clare A. Gunn, Tourism Planning, Taylor & Francis , 1988, pp. 71-76.

3 . 관광지 개발계획의 접근방법과 계획모델

1) 관광개발의 접근방법

일반적으로 계획의 접근방법을 물리·생태적 접근, 시각·미학적 접근, 사회·행태적 접근방법 과 같이 3가지 방법으로 분류하고 있다.¹⁰⁾

관광지와 같이 계획과정에 관광위락인구(이용자)와 자원을 취급하는 방법에 따른 일반적 접근론으로서의 자원지향적 접근법과 활동성과지향성 접근론, 경제적 접근론, 행태지향적 접근법등 크게 4가지의 대안적 접근방법을 살펴볼 수 있다.

첫째, 자원지향적 접근방법은 물리적 자원조건에 의한 자연자원이 관광위락의 욕구와 선호행태 및 그 양을 결정하는 요소가 된다는 접근론이다. 이는 이용자의 욕구와 위락동기의 측면보다는 자연적 행태요소의 고려를 전제로 하여 위락장소의 양적인 공급과 자원의 특정관리가 강조되며 계획과정은 관련 지역주민의 의사반영으로 생태계의 결정론에 좌우되게 된다. 이는 민간자본에 의한 자발적 관광위락단지 개발계획에 통제·규제적 기능과 국립공원 및 역사적 장소 등의 개발계획에 채용되는 방법으로 자원의 보존이라는 측면에서 보면 계획과정과 의사결정의 조정이 용이하다는 장점을 가지고 있으나 이용자의 욕구에 따른 다양한 체험을 느끼게 하는 기회제공을 위한 장소의 연출에는 제한성을 가지고 있다.

둘째, 활동성과지향적 접근방법은 이용자 측면을 고려한 계획의 한 접근 방법으로서 현재까지 주로 활용되어온 방법론이다. 이 방법론의 선택에 대한 기본적 사고의 바탕은 이용자활동의 과거실적이 곧 계획의 준거 틀을 마련한

10) 한국조경학회, 조경계획론, 문운당, 1986. p.65.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

다는 것으로서, 계획기준의 한 요소로 이용되는 장래의 수요분석과 전망은 수요형성의 명확성과 계량화의 필수요소로 하여 과거의 활동별 이용도에 의해 계획활동대상과 양이 결정된다는 것이다.

이 접근방법은 관광위락을 하나의 결과적 활동으로 포착함으로써 이용자들의 참여활동종류와 그 양 및 활동이 이루어지는 주된 장소·시간·방법 등의 규명이 용이하다는 강점이 있는 반면, 활동을 유발한 원인과 동기 및 대안적 활동¹¹⁾의 존재가능성 파악, 활동결과에 의한 만족도에 관한 반영과 관광위락 체험의 질적 수준 향상과 개발의 한계성을 내포하고 있다. 또한 현재의 현상으로 나타난 수요활동의 과거실적을 바탕으로 하고 있기 때문에 잠재수요의 활동패턴이나 미래에 발생하게 될지 모르는 활동의 경향에 대해 어느 정도까지 만족을 충족시킬 것인가에 문제를 가지게 되며, 시설의 공급종류에도 대안의 모색에 제한성을 갖게되므로 현재의 활동시설 선택기회가 제한된 한정시설의 공급상황에서의 일시적 또는 잠정적으로 선호도가 높은 시설을 집중적으로 계획에 활용하게 되어 동일한 시설들이 과도하게 증대되어지는 경향을 간과할 수 없게 되는 것이다.

셋째, 경제적 접근방법은 관광위락활동의 수요와 공급이 가격메카니즘에 의해서 상호조절 기능을 가진다는 사고에서 출발되는 접근법이다. 즉, 국가 또는 한 지역사회의 경제기반과 관광위락인구의 소득수준이 활동의 수준을 결정하는 근본적인 영향인자이며 이에 연유하여 관광위락목적지의 위치나 그 형태 및 양도 좌우하게 된다는 것이다.

이는 곧 활동을 영위하기 위해서 지불할 수 있는 경제적 여력에 의해 행위의 종류와 범위가 결정되며 활동의 유인과 수용을 위한 토지 및 시설의 공급에 대한 투자는 비용과 수익의 균형 조건에 의해 좌우되므로 계획과정에 있어서 이용자 집단과 개발 공급자들간에 상호목표설정에서 타협적 균형이 기대가

11) 동일한 욕구의 발로에 의한 활동일지라도 활동의 양태는 무수하게 나타나게 된다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

가능하게 되고 또한 계획대안들의 분석·검토와 선택에 있어서 이론적 통계기법이 적용 가능성을 높여주게 되는 강점을 가지고 있다.

반면 관광위락활동은 현존하고 있지 않지만 장래에 만들어지는 시설의 잠재적 수요욕구가 있으며 또한 전혀 새로운 형태의 목적지공급에 대해 예기치 못한 새로운 수요와 창출이 기대되어지는 일반재화와 상이한 특성을 갖고 있다. 또한, 국민의 여가선용과 윤택한 국민생활을 위해 공공서비스의 목적에 의한 정책적 배려에 따른 의도적인 목적지의 공급이 요구되어지고, 아울러 목적지 구성의 요건이 되는 자원은 하나의 環境財로 다루어지게 되므로 이에 대한 객관적 가치의 측정에 문제를 내포하게 되므로 이상 같은 특성 조건에 관해서는 그 설명에 제한을 갖는다.

끝으로 행태지향적 접근방법은 자원의 존재와 그 현상은 단순히 관광위락활동을 수용하는 공간적 의미만 가질 뿐이지 행태유발의 인자는 될 수 없다는 것이다. 이는 근본적 사고가 관광위락활동은 인간의 기본적 욕구의 하나에서 유발되어 진다는 견해로 활동의 동기, 선호하는 활동유형, 활동결과에 따른 체험 등의 해석이 계획과정이 요소가 되어진다는 것이다. 즉, 사람들은 여가를 활용하는 행태에 따라 관광위락단지의 위치 및 시설계획의 내용을 유도하여야 한다는 것으로 이는 실재의 현상적 수요 뿐만아니라 인간욕구의 수요성향등을 분석하는데 유효한 도구가 된다. 이 방법론은 활동성과지향적 접근법과 계획기준의 개발에 합리성이 부여될 수 있는 것이다. 그러나 이 접근법은 상술한 바와 같은 논리성에 비추어 계획의 실제 적용에는 방법론상의 어려운 점이 내재되고 있다. 즉 인간의 욕구에 따른 활동전개 패턴이나 가치비판기준과 계획전개를 위한 객관성 있는 계획기준의 설정에 난점이 있으며 체험의 획득에 필연적 배경이되어지는 자원의 유용성과 상관관계를 등한시 할 우려가 문제시되고 있다.

이상에서 언급한 4가지의 방법론은 어느것이나 사람들의 관광위락욕구에

II. 관광지 개발의 이론적 배경

부응하여 체험획득을 가능케 하는 합리적인 장소의 제공이라는 목표를 위한 수단을 강구하는 것이다. 그러나 이들은 각각이 강조하는 측면의 상이성에 의해 계획과정에서 단지계획구성요소들의 취급이 일방향적의 논리에 의존하고 있는 것이다.

관광지는 사람들의 욕구에 맞추어 체험획득을 위한 기회의 제공과 자원의 생태계 및 물리적 조건에 보조를 맞추면서 체험획득을 위한 기회의 제공과 자원이 생태계 및 물리적 조건에 보조를 맞추면서 평형적인 조화의 논리로 유도되어야 한다. 따라서 합리적 관광지 계획은 합목적적으로 접근하기 위해서는 먼저 수요의 측면에서 이용자들의 결과적 활동의 추적에 앞서 인간욕구에서 기인된 심리적 현상의 규명으로 잠재적 수요뿐만 아니라 장래 수요행태의 전망을 시도하고 다음에 공급의 측면에서는 특성별 자원의 분류와 그 내용을 파악하고 이용객과 자원 양자의 관계성에 의해 개발과 보존의 균형체계가 달성되도록 되어야 한다. 아울러 경제적 접근법의 채용으로 과학적 기법에 의한 논리성과 객관성이 확보되어야 할 것이다

2) 이용자 및 자원상관성에 의한 관광개발의 접근법

이용자와 자원의 상관성에 의한 관광지 계획의 접근방법은 수요의 행태와 공급의 여건들이 상호균형적 조화에 의해 계획의 수단이 강구되어야 하며, 하나의 계획과정의 핵심적 부분은 이용자 집단의 욕구와 부존자원의 성격 등 2가지 차원에서 그들의 성격과 잠재상황을 규명하여 양자의 상관성 속에서 관광지를 창출한다는 것이다.

이들 양자의 상관성을 관광지에 적용과정은 계획지표 및 계획기준과 비용/편익분석, 설계와 조경 등의 표현도구를 통해서 달성되어진다.

이 접근론의 특성은 [그림 II-3]의 예에서 보는 바와 같이 유사한 관광위락

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

체험과 자원을 요구하는 이용자들을 집단화함과 동시에 계획구역의 자원을 특성별로 구분·분류하고 구분된 자원의 유형별로 관광위락욕구를 적합화시켜 나가고 있는 것이다.

이 접근방법은 구체적 단계에 있어서 크게 3단계에 의한 과정으로 단지계획을 유도하게되는데 그 내용은 다음과 같다.

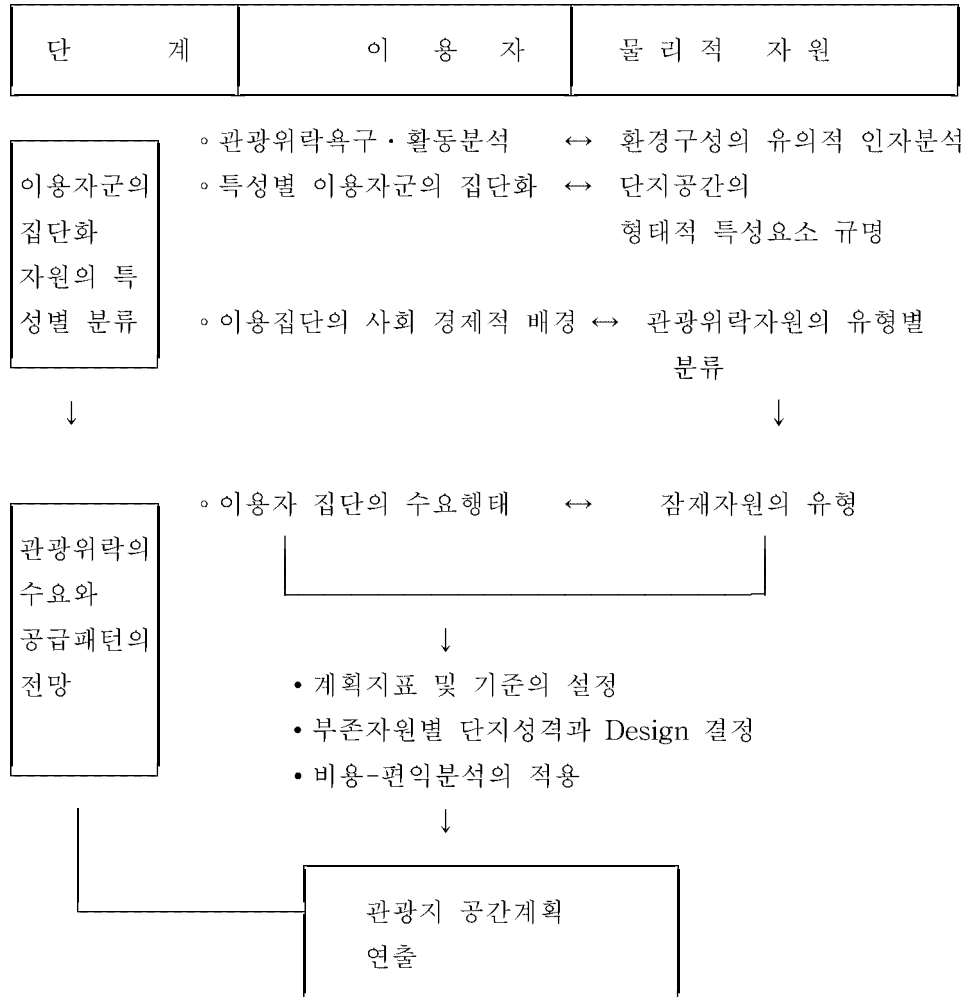
첫째는 이용자와 자원의 요구와 필수조건에 대한 분석으로 이용자군의 집단화와 자원의 특성별 분류인 것이다. 즉, 이용자군의 집단화를 시도하기 위해서는 먼저 이용자 개체별 관광위락욕구와 이에서 연유된 활동들이 분석되어야 하고, 여기서 집단화된 이용자군은 사회·경제적으로 어떠한 특성적 배경을 갖게 되는데 이러한 배경이 규명되어야 하는 것이다. 다음에는 여기에 관련하여 관광목적지의 환경을 조성하고 있는 물리적 제조건을 분석하고 분석결과에 따른 단지공간의 자연적·인문사회적 형태의 특징을 규명하여야 한다. 즉, 관광위락자원의 유형을 결정하는 요인이 되어서므로 이러한 형태의 특징에 의해 자원을 분류하여야 한다는 것이다.

둘째는 관광위락수요와 공급패턴의 전망으로서, 첫째단계에서 분류된 이용자·자원 인자의 집합과 유형을 토대로 수요행태와 잠재자원을 조화있게 상호적합화시켜 개발·계획방침 및 계획지표들과 계획기준을 마련 있는 것이다. 이로써 부존자원별 단지의 구체적 계획성격과 형태창조의 인자들이 결정되어지게 된다.

셋째는 앞단계에서 규명 정의된 이용자가 요구하는 수요행태와 자원의 유형에 의한 계획기준에 따라 지리적 입지의 결정구획과 시설공간의 조성·창출로 연결이 된다.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

[그림 II-3] 이용자과 자원의 상호 접근 다이어그램



여기서 중요하게 고려되어야 할 사항은 먼저 수요측면에 있어서는 활동성과 접근론에서 지향한 실질적 참여에 의해 나타나는 행동패턴의 실적뿐만 아니라 잠재적 활동 및 실제 참여된 행동일지라도 표현된 현상이외에 예상되어지는 대안적 활동도 고려되어야 하며, 자원의 분석에서 거시적으로는 지리

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

적 위치의 성격에서부터 미시적으로는 관광위락체험을 유도하는 직접적인 매력인자로서의 자원과 환경의 질 및 양과 아울러 관광자체가 갖는 물리적 환경요소 분석으로 시설입지의 안정성과 적응성이 부여되어야 하며 이용에 따라 환경의 질에 미치는 영향도 고려해야 한다.¹²⁾

3) 관광지 개발계획 모델

관광지의 개발계획 모델¹³⁾은 앤더슨 (Anderson K.R) 에 의한 이용자-자원 모델(user-resource relationship model)과 체계계획모델 (systems planning model)로 살펴볼 수 있다.

(1) 이용자와 자원 관계 모델 (user-resource relationship model)

이 모델은 1959년 앤더슨 (Anderson K.R) 에 의해 캘리포니아의 야외 관광지 계획과정에서 개발 된 것으로 방문객의 요구와 자원의 잠재력을 어떤 지점에서 가장 효과적으로 개발할 것인가를 결정하기 위하여 이용자와 자원의 관계를 평가하기 위해서는 여가의 욕구와 자원의 잠재력을 평가하여야 한다. 여기에는 기본적인 3개의 단계가 있다.

① 단계1 : 관광 이용자와 단계를 조사한다.

첫째, 동일한 관광활동(기존 또는 잠재)을 가진 그룹으로 이용자를 나눈

12) 여정태, '관광위락 단지 접근법에 대한 소고', 「관광학 제 7호」, 1983. pp. 86-91.

13) 여기에서 사용된 관광(지)는 원문에 레크레이션으로 사용되고 있으나 내용의 의미 전달을 위하여 앞에 용어와 통일을 기하였다.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

다. 이는 다시 사회·경제적인 특성에 따라 세분된다. “무엇”을 요구하는가 뿐만 아니라 “누가” 요구하나를 결정한다.

둘째, 자원은 2가지 목적을 위해 분석한다. 우선 환경의 안전성과 경관의 토지이용과 경관의 유지에 미칠 영향을 평가한다.

셋째, 여러 종류의 관광활동의 적합성을 결정하기 위해 여러 부지의 물리적 측면을 측정한다. 중요한 것은 주어진 지역의 경관의 특성과 적합성이 자원형 관광지의 공급을 결정한다는 점이다.

② 단계2 : 관광지 수요와 공급을 추정한다.

이번 단계는 수요를 기존의 공급 및 예정된 공급과 비교하는 것이다. 그러면 기존의 수요와 공급사이의 차이를 발견하게 된다. 어떤 지역에 대하여 이러한 차이가 찾아진 다음, 계획가는 사업의 우선순위체계를 발전시켜야 한다.

③ 단계3 : 관광개발 계획안을 작성한다.

어떤 권역 또는 단지수준에서 최대한의 기회를 만족시키면서 이용조건과 자원조건이 통합된다. 계획의 지침 및 경관의 해석이 곧 계획정책인데, 이는 이용집단의 바람직한 행태패턴을 설명하고, 규제 또는 법적 사항이 고려되며, 주어진 자원형의 서비스 및 환경의 제약이 예측된다.

이를 요약해보면 다음과 같다.

- 어떤 타입의 관광위락 기회가 “누구”에 의해 선호되는가?
- 이러한 기회를 제공하는 자원의 가능성
- “누가” 요구하는 “무슨활동”을 어떤 지역의 “자원형”의 제약속에서 기회를 최대화시키는 위치의 결정

(2) 체계계획모델 (systems planning model)

체계계획 모델은 자원-이용자-계획의 변수와 이들의 상호관계를 파악하는 것이다. 하부체계 상호간의 상호작용을 보면 다음과 같다.

① 이용자와 자원의 관계

자원에 미치는 이용자의 영향은 심각하다. 이용자가 관광지에 미치는 영향은 크게 3가지가 있다. 구체적으로는 자원의 황폐로 관광활동 지역에서의 토양 침식, 등산로의 황폐, 그리고 踏壓에 의한 수계의 변경과 새로운 등산로가 만들어지는 것이다. 행태의 저하로는 시설의 파괴가 일어나 시설의 재배치와 새 디자인을 위하여 동기파악 등이 필요하고, 식생 또는 기타 자연요소의 파괴를 방지하고 위하여 수목보호대와 교육프로그램이 필요하다.

② 자원과 이용자의 관계

이용자는 자원으로부터 어떤 만족과 이득을 얻는다. 이 요소는 이용자의 지각이라고 할 수 있다. 사람들이 자연미와 경관의 요소를 어떻게 느끼는가는 계획가에게 매우 중요하며, 경관의 시각적 연속성의 유지 및 개발에 의한 시각적 영향을 최소화하는 것이 필요하다. 즉, 방문객은 도시로부터 벗어나 비교적 오랫동안 개발되지 않은 자연으로부터 만족을 얻는다.

③ 자원과 계획가의 관계

계획가는 이용자가 자원에 미치는 영향을 계속적으로 평가하여 자원의 능력을 평가해야 한다. 이러한 자원으로부터의 정보는 기존의 계획지침 및 운영계획에 반영할 수 있다.

④ 계획가와 자원과 관계

II. 관광지 개발의 이론적 배경

연구나 평가로부터 얻어진 자료를 이용하여 자원계획과 관리계획을 발전시키고 주기적으로 재평가하여 부지와 이용자를 재해로부터 보호해야 한다. 이러한 계획에는 지피식물을 위한 관계, 지나치게 큰 수목들의 제거, 병충해 방지가 포함된다.

⑤ 이용자와 계획가의 관계

적절한 지역, 단지, 시설을 계획하기 위해서는 이용자에 대한 관광행태 정보가 필요하다. 이러한 종류의 정보는 계획의 일정한 접근방법을 명시한 또는 계획을 의무화하는 법의 제도화, 공청회, 또는 압력단체의 정치력 등의 공식·비공식 의사교환 및 이용자에 대한 이견조사 등에 의하여 얻어진다.

⑥ 계획가와 이용자자의 관계

피드백 과정은 정보 및 교육, 방문객 서비스, 이용자관리, 방문객 관리·운영계획에 도움을 준다.

이상의 모든 상호관계는 기본적으로 2가지 점에서 고려된다. 첫째, 환경 그 자체이고, 둘째, 사람들의 태도, 가치관, 선호도, 습관, 행태 등이다.¹⁴⁾

4 . 관광지 개발계획의 수립과정 및 내용

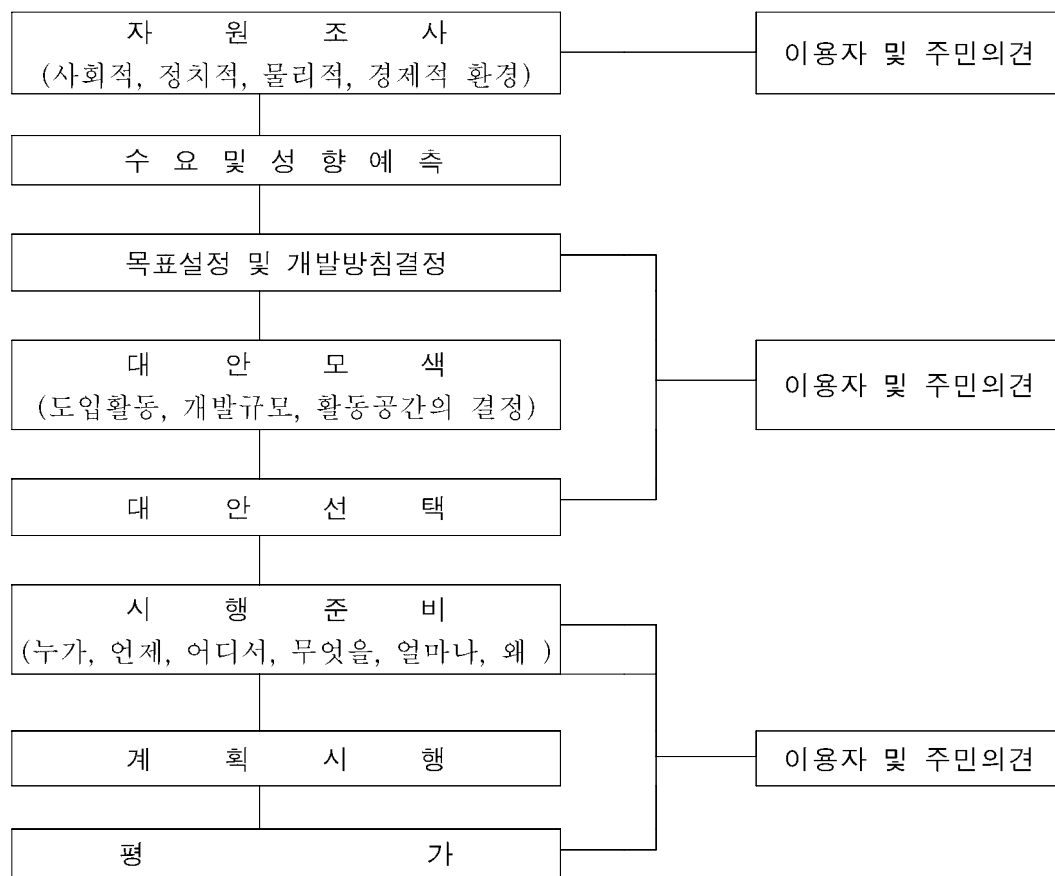
군(Gunn)은 계획과정을 목표설정단계, 조사분석단계, 종합단계, 창의성 발휘단계, 정리단계 등 5가지 단계로 구분하고 있고, 일본 락구계획연구소에서는 시장 및 자원분석단계, 개발방침, 시설규모 결정 및 배치단계, 개발주체 및 우선순위 결정단계 등 4단계로 나누고 있다. 한편 미주리대 연구팀은 자원조사,

14) 한국조경학회, 조경계획론, 문운당, 1986, pp. 242-244.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

수요 및 성향예측, 목표설정, 대안연구, 대안선택, 시행준비, 시행, 평가 등 8단계로 구분하여 관광계획수립을 규정화 하였으며, 특히 미주리대 연구팀은 5단계에서 지역주민의 의사를 반영할 것을 제시하였다.

[그림 II-4] 관광지 개발 계획과정 흐름도



여기에서 살펴 본 관광지 계획과정은 미주리대 연구팀이 제시한 계획과정으로 주요내용은 다음과 같다.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

- 자원조사: 사회적, 정치적, 물리적, 경제적 환경 (이용자 및 주민의견)
- 수요 및 성향예측
- 목표설정 및 개발방침 결정 (이용자 및 주민의견)
- 대안모색: 도입활동, 개발규모, 활동공간의 결정
- 대안의 선택 (이용자 및 주민의견)
- 시행준비: 누가, 언제, 어디서, 무엇을, 얼마나, 왜 (이용자 및 주민의견)
- 계획시행
- 평가 (이용자 및 주민의견)

1) 자원의 조사 및 분석

(1) 자원의 조사 및 분석의 개요

관광자원의 조사와 분석은 계획대상 관광자원에 대한 자연환경, 인문사회 환경, 이용성향 그리고 이용자의 지각정도 등을 조사하고 이를 종합분석 한다. 이들 조사 및 분석은 몇 차례 반복되는 과정을 거치면서 보다 합리적인 계획을 수립하는데 기여하게 되며 경우에 따라서는 조사 및 분석 결과에 따라 계획이나 정책자체의 목적이 수정될 수도 있는 중요한 기능으로 수반되어 진다.

(2) 자원의 조사항목

자원조사항목은 계획의 목표와 개발방향에 따라 달라질 수 있으며, 모든 항목을 조사할 수는 없으므로 관광계획 수립시 일반적으로 조사되어야 할 항목을 중심으로 살펴보고자 한다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

① 지역의 개황

계획대상지역이 결정되면 그 지역의 자연적 요인, 인문적 요인, 관광 행정적 요인을 파악해야 한다. 자연적 요인으로는 지형(topography), 수리(hydrology), 토양, 식생, 야생동물, 기후 등을 조사하고, 사회·문화적 요인으로 인구구조, 지역경제구조, 문화적 특성, 토지이용현황, 교통망 및 통행량, 공급처리시설(utilities) 등을 조사한다. 관광행정적 요인으로는 지방정부의 제도, 관광행정 부서의 역할, 관광관련단체 및 위원회의 활동, 지역관광관련 정보 및 자료 등을 조사한다.

② 관광자원현황

관광자원을 자연관광자원, 인문관광자원, 관광시설자원으로 구분하여 관광자원에 대한 현황을 조사한다. 이들의 조사내용은 관광자원의 종류나 규모, 질적 측면에서의 차별성, 이용상태, 개발내용, 토지조건 등을 조사한다.

③ 공급처리 및 편의시설

각각의 시설에 대해서 종류, 규모, 이용상태, 시설내용, 개설시기, 경영주체, 문제점 등을 조사한다. 이들은 교통시설(교통편 개설여부, 터미널, 노선의 길이와 폭, 노선의 기계상태, 운행시간, 수송능력, 요금 등), 상·하수시설, 전기·통신시설, 쓰레기 처리시설, 주차시설, 상가시설, 정보·안내시설: 여행사, 여행안내소, 홍보자금, 전문안내원 유무 등, 기타시설 등이 해당된다.

④ 기존의 계획

관광에 관한 것과 지역개발에 관한 기존의 계획을 검토함으로써 상위계획과의 연관성을 확보할 수 있고, 기존계획 자료의 이용 또는 기존계획의 결함

II. 관광지 개발의 이론적 배경

을 보완·개선시킬 수 있다. 따라서 관광에 관한 기존계획과 지역개발 일반에 관한 기존계획을 검토한다.

⑤ 관광계획 관련정보

관광객이 취하는 관광행태를 출발에서 도착 및 이용까지 확실하게 파악하는 것은 관광지개발계획을 보다 구체적이고도 기능적으로 수행하기에 도움이 되는데, 이를 위해서는 관광발생정보, 관광이동정보, 관광방문정보, 관광이용정보 등을 조사한다.

⑥ 법제규제사항

자원개발에 관련되는 법령, 조례, 관습, 풍속, 지역사회의 개발시책 등을 조사한다. 관련법에는 국토이용관리법, 도시계획법, 자연공원법, 산림법, 광업법, 도시공원법, 문화재보호법, 관광진흥법, 온천법, 건축법, 환경보전법 등이 있는데, 이러한 법들에 의해 관광개발이 규제되는가를 면밀히 파악하는 것이 매우 중요하다.

(3) 관광자원의 조사기법

자원의 조사기법에는 자연환경조사, 경관조사, 이용자행태조사 등이 있으며 조사항목에 따라 적절한 조사기법을 선정하여야 한다. 자연환경조사 방법으로는 식생조사기법, 토양조사기법, 원격탐사 등이 있고, 경관조사로는 시각회랑과 경관관찰지점의 설정방법 등이 있다. 또한 이용자의 행태를 조사하는 방법으로는 예비조사, 설문지 조사, 면접조사, 관찰조사 등의 방법이 있다.

2) 수요의 추정

(1) 관광수요의 개념 및 수요예측방법의 개요

일반적으로 관광수요는 관광을 행하고자 하는 소비자의 욕구 또는 욕망으로 정의되거나 구체적으로 관광을 참여하기를 희망하는 사람수, 관광자원을 이용하는 관광객의 수 또는 관광지를 방문하거나 또는 관광활동에 참여하기를 원하는 사람들의 수로 나타내기도 한다¹⁵⁾.

수요예측에 관한 문제는 관광정책을 수립하는 공공부문 및 관광지의 개발계획을 수립·추진시키고자 하는 민간부문 모두에게 있어서 장래의 사업수행을 위해서는 필수적인 과정이지만 실제 적용에 있어서는 해결하기 어려운 것이기도 하다.

불확실한 미래에 대해 오차도 없이 절대적인 정확성을 보장해 줄 수 있는 예측방법은 없다. 다만 미래의 예측에 영향을 미칠 수 있는 제반요인에 대한 적절한 대비를 강구하는 가운데 효율적인 예측결과를 도출할 수 있는 적합한 예측방법이 적용될 수 있다면 이와 같은 오차는 어느 정도 극복될 수 있다.

(2) 수요추정방법

수요예측방법은 시계열 분석, 중력모형, 회귀분석 등을 비롯하여 다양한 방법들이 있다. .

① 시계열분석법

시계열분석법은 과거의 기간별 수요패턴을 상세하게 분석하고 이 패턴을

15) 교통개발연구원, 장기관광수요예측에 관한 연구, 1988.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

미래에 투영하기 위해 사용된다. 시계열자료가 과거의 일정기간 동안 어떤 성향을 보이고 있다면, 그러한 성향이나 규칙성은 미래에도 지속된다는 것으로 시계열 구성요소의 분해를 통해 미래시점에 대한 예측 값을 구하는 방법이다.

일반적으로 시계열모형은 예측연도가 비교적 가까운 경우 또는 환경조건의 변화가 없는 경우에 유용하다. 따라서 이것은 장기에 걸친 예측이나 환경조건의 변화를 무시할 수 없는 경우에는 부적절하며, 미개발지이거나 현재까지의 경향에 관한 자료가 없는 경우에는 불가능하다.

② 중력모형

어떤 도착지에서 관광출발지로부터의 방문빈도는 두 지역간의 거리와 밀접한 관계가 있다고 보고 그러한 관계를 모형화 하는 것으로, 이 모형은 도착지와 출발지간의 관광수요 발생에 초점을 둔다. 이 모형은 관광지가 결정된 후에 이들간의 수요발생관계를 분석하는 모형으로서 여행자의 양(인), 각 지역의 인구, 지역간의 거리 등이 중요한 변수가 된다.

그런데 이 중력모형은 도착지는 공간적 규모가 적는데, 이것을 전국의 출발지와 직접연결시킨다는데 무리가 있으며, 다른 도착지와의 경합관계를 설명할 수 없고, 그리고 실적이 없는 곳에서는 적용이 불가능한 등의 결점을 지니고 있기 때문에 실제 예측작업에 있어서는 다른 방법과 결과를 비교해서 사용하는 것이 적절하다.

③ 회귀분석모형

이 모형은 가장 보편적인 형태로서 도착지의 수요량을 구하는 경우 뿐만 아니라 발생량을 구하는 경우에도 적용되는데 종속변수 Y에 영향을 주는 요인을 모두 독립변수로 하여, 그 가운데서 현상의 구조를 가장 잘 설명하는 모형

을 선정하고 그것을 가지고 장래를 예측하게 된다.

이 모형도 적은 규모의 도착지와 전국의 출발지를 직접 연결짓는다는데 무리가 있으며, 다른 도착지와 의 경합관계를 설명할 수 없다는 난점이외에 독립 변수자체를 별도로 예측해야 하는 어려움이 있다. 따라서 다른 모형과 결과를 비교하여 사용하는 것이 좋다.

3) 공급계획의 수립

(1) 공급계획의 목표

관광자원을 공급하는데 중요한 필요한 전제조건은 계획가의 창조적 능력과 각각의 관광자원들을 통합하여 보다 좋은 관광자원으로 재창출하는 것을 기본으로 하여 계획가가 관광자의 요구에 부응하여 매력적인 관광이미지를 창출하여 색다른 경험을 할 수 있도록 여건을 제공하는 것이다. 여기서 관광자들이 주의할 점은 공급된 관광자원들은 잘 보전되어져야 한다는 것이다.

(2) 공급계획 수립과정

관광자에게 공급되어지는 대표적인 관광자원으로서 관광지, 관광단지, 국립공원, 도립공원 등을 들 수 있다 이들 중 관광지의 지정 과정은 최초에 해당 시장, 또는 도지사가 관광개발 예정지의 개발계획 및 지정요청 준비를 마치면 문화관광부에서 이를 심사하고 부처간 협의와 국무회의 의결을 거쳐 문화관광부장관이 관광지를 지정한다. 관광지로 지정되면 기초조사를 실시하고 이를 토대로 조성계획안을 작성하여 문화관광부장관에게 2년 이내에 승인을 신청하

II. 관광지 개발의 이론적 배경

면, 관계부처장관의 협의를 거쳐 승인을 하게되고 도지사가 해당지역을 고시한다. 그리고 이해관계주민의 공람을 거쳐 공사설계, 감정평가, 보상 등이 이루어짐으로써 새로운 관광지가 창출되어 공급되어진다.

① 계획의 원칙

관광자원을 공급하는 계획가는 기본적인 원칙을 잘 준수하고, 자원을 특성에 맞게 조화롭게 활용하여 개발계획이 수립되어져야 한다.

② 목표설정 및 개발방향 결정

계획목표 단계에서는 계획의 기본목표를 확인하고 지역주민들이 요구하는 것을 확인하는 작업이다. 지역이 갖고 있는 자원과 수요 및 성향변화를 예측한 후에 현실적이고 실현가능한 상태에서 지역민이 관광자원공급을 통해 무엇을 얻고자 하는가가 명확히 해야 한다.

계획목표가 설정된 다음 자원현황, 시장규모 및 이용 실태를 파악하여 분석하고 주제설정, 현재의 이용과 개발로 인해 발생하는 여러가지 문제점을 파악하여 이들을 다시 종합해 수행함으로써 계획목표를 달성해야 한다. 개발방향을 명확하게 제시해야할 주요사항은 다음과 같다.

- 자원의 성격을 고려하고 시장규모 및 주변지역과의 연관·연계성을 파악하여 대상지역의 이용성격을 결정한다.
- 주제를 선정하고, 그 주제를 대상지역에 어떻게 적용하는가를 결정한다.
- 환경을 감안하여 개발우선순위를 준수하고 공간상호간의 연계성을 유지하여 최대한의 개발 내용과 규모를 결정한다.
- 자원의 공급과 수요를 고려하여 개발을 예측하고 자원의 지속적인 이용을 보장할 수 있도록 전체적인 개발규모를 결정한다.

- 관광지의 구조와 교통량 변화를 예측하는 등 관광루트를 결정한다.

③ 도입활동의 결정

개발활동이 결정된 후에는 어떠한 활동이 대상지역과 조화를 이룰 것인가를 결정해야 한다. 도입활동이란 지역에 제공하는 최소의 활동단위로서 그 자체가 독립된 기능을 가지고 있어야 한다.

도입활동을 결정하는 방법은 분석법방법과 발상적 방법의 2가지가 있다. 전자는 당해지역의 자원조건, 사장조건, 이용상황 등을 기초로 하여 활동을 검토하는 방법으로서 논리적인 반면에 창의성이 결핍되어있다. 후자는 특히 개발 「이미지」와 관련된 활동을 모색하는 방법으로서 논리성은 약하나 창의성을 충분히 살릴 수 있다.¹⁶⁾

④ 개발규모의 결정

도입활동이 선정되면 그러한 활동을 어느 정도의 공간에서 이루어지게 할 것인가 하는 개발규모를 결정하는 작업이다. 개발규모는 활동별 수요량과 활동별 적지용량을 검토하여 구하는데, 여기서 활동별 수요량이 적지용량 보다 큰 경우에는 적지용량이 큰 경우에는 수요량이 개발규모가 되고 반대의 경우에는 적지용량이 개발규모가 된다. 개발규모를 결정하기 위해서는 적지선정, 자원용량의 산정, 수요량추정 등의 작업이 필요하다.

⑤ 활동공간의 배치

이미 결정된 관광활동의 종류별 개발규모를 계획지역내에 배치하는 경우 광역계획에서는 적지가 그대로 활동공간이 될 수 있으나 계획지역의 규모가

16) 박석희, 신관광자원론, 일신사, 1994. p. 188.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

적어지게 되면 활동간의 상호관계를 검토하여 활동공간을 배치해야 한다. 특히 지구규모의 계획에서는 활동공간의 상관관계가 중시되는데, 이를 위해서는 이용측면의 상관관계와 관리측면의 상관관계를 고려하여 배치해야 한다.

이용측면에서 본 활동의 상관관계는 활동공간간의 거리, 시각적인 관계, 그리고 활동성격에 따라 정적인 활동은 동적인 활동과 상충될 수 있으므로 이러한 사항을 고려하여 활동을 배치해야 한다.

관리측면에서 활동공간을 배치할 때는 자원의 특성을 살려서 적재적소에 배치하고, 이용이 편리하고 쾌적할 수 있도록 해야 하며, 자원을 영구히 보전할 수 있게, 동시에 자원을 연중 계속적으로 이용하여 자원이용효율을 높이며, 끝으로 개발효과를 높게 해야함을 항상 고려해야 한다.

⑥ 개발방식의 결정

관광개발방식은 국가마다 차이가 있으며 개발의 주체가 누구냐에 따라 개발방식이 달라진다. 우리나라의 경우 대부분의 관광지가 공공주도형으로서 문화관광부가 주관이 되어 지방자치단체와 합동으로 개발이 이루어지고 있다,

우리나라에서는 중앙정부예산의 한계로 직접투자방식에서 민간투자 유인책 또는 간접, 공동투자방식으로서 지방화시대의 지방재정확충을 위한 지방정부 직영의 공공개발 및 지방공사조직에 의한 개발부담이 증가되고 제 3섹타(민관 합동개발) 개발의 도입이 확대되고 있으며, 또한 대기업 또는 전문회사, 지역민 등에 의한 민간투자, 민간 잠재능력활용의 극대화로 투자를 활성화시킬 수 있도록 유도하고 있는 실정으로 여기에 대상지역과의 개발방식이 가장 적절한 것을 결정해야 한다.

개발방식결정은 어떠한 방식을 적용할 것인가를 결정하는 단계에서 자금, 인재, 개발효과의 지역환원, 운영의 효율성 등을 고려해야 한다.

그리고 개발효과의 지역환원에 대해서는 특히 고려할 필요성이 있다. 개발 효과를 지역에 환원시키는 방법으로는 다음과 같으며 이들을 충분히 검토하여 개발효과 최대한 지역에 환원될 수 있는 방식을 택하여야 한다.

4) 대안선택 및 계획시행

대안연구 단계에서 몇 개의 대안이 마련되면 다음 단계는 대안을 선택하고, 시행을 준비하며, 계획을 시행하고, 시행 후에 평가하는 단계를 거치게 된다.

① 대안의 선택

대안선택 단계에서는 목표의 달성정도, 이해집단의 의견수렴 정도, 공간기능체계 타당성정도(토지이용, 동선체계) 등 여러 측면에서 검토를 거치면서 모색된 몇 개의 대안을 놓고 상호 비교를 통하여 가장 바람직한 대안을 선택하게 된다. 대안을 선택하는 과정에서는 어느 한 개의 대안이 그대로 받아들여지기보다는 몇 개의 대안들이 상호보완 되어 최종안으로 확정되는 경우도 많으므로 각 대안의 장점을 최대한 부각시키는 방향으로 대안이 작성되는 것이 바람직하고 지역주민의 의견을 수렴해야 한다.

② 시행준비 및 시행

시행준비 단계에서는 개발방식, 자금동원방법 등을 포함하여 무엇을, 어디서, 언제, 누가, 얼마나 왜에 해당하는 사항들을 철저히 검토함으로써 선택된 대안이 현실로 나타날 수 있도록 윤곽을 잡아야 하고 지역주민의 참여속에서 의사결정이 이루어져야 하고 시행 단계에서는 계획된 것을 현실화시키기 위해 많은 시간과 노력이 투입되어야 한다.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

③ 평가

설정된 개발목표를 어느 정도 달성하고 있는가를 분석하는 단계로서 그 중요성이 매우 크고 평가가 지속적으로 이루어져야 한다. 초기단계에서 평가보고서가 작성되어야 하며 그 후에도 정기적으로 평가함으로써 이를 근거로 계획의 약점과 결점을 수정, 보완해 나가야 한다.

5) 지역주민의 의사반영

관광자원을 개발함에 있어 지역사회의 주체성이 상실되어 버린다면 관광개발의 의미가 없을 것이다. 본래 관광의 의미가 방문하는 사람과 맞이하는 사람과의 인격적 융합에 있다고 한다면, 관광자원 공급으로 형성되는 새로운 사회와 지역사회가 어떻게 융화될 것인가는 관광자원 공급의 본질적인 문제라고 할 수 있다.

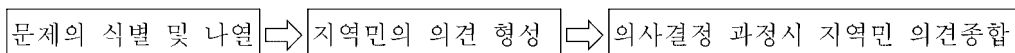
관광자원을 공급하는 것은 결코 외래문화에 종속되려는 것이 아니라, 현대의 고뇌를 인간적 차원에서 해결하는데 도움이 되는데 있으므로 지역주민의 의견은 계획에 반영되어야 한다.

① 지역주민의 참여과정

계획과정에서 지역민의 의견을 반영하는 기회를 갖는 목적은 투표를 통해 인기도를 경연하는 것이 아니라, 의견을 형성하는 과정에서 의견의 균형과 합리성을 확보하려는데 있다.

[그림 II-5]

지역주민의 참여과정



② 의견파악 수단

지역주민의 참여를 위한 의견파악 수단은 여러가지이나 지역주민의 의견을 수렴하는 방법으로 한가지의 수단으로는 수렴이 불가능하므로 여러가지 방법을 모두 이용하는 것이 바람직하다. 지역주민의 의견을 파악하기 위한 수단으로는 공청회(public hearing), 워크숍(public workshop), 청원(solicitation), 조사(surveys), 자문위원회(advisory committees), 계속적 접촉(continual contacts), 전문가 의견(expert opinion) 등이 있다.

③ 의견종합

지역주민의 의견을 효과적이고 객관적으로 분석·평가하여 이것을 의사결정 과정에 종합시켜야 하는데, 실제로는 이들 의견을 적절하게 활용하지 못하고 있다. 의사결정과정에서 지역주민의 의견을 종합시키는데는 의견의 분석·평가·종합화·시행의 단계들을 거쳐야 한다.

6) 이주 및 보상대책

(1) 이주대책의 개요

관광지 개발시 이주대책, 보상시기, 향후 생활대책, 묘소 이전여부 등에 대하여 대민홍보차원에서 구체적인 청사진을 지역주민에 제시, 최대한 지역주민의 의견을 사전에 수렴하고, 이주대책의 수립·실시는 공공용지의 취득 및 손실 보상에 관한 특례법(공특법) 시행령 제 5조 제1항, 제4항, 제 5항을 준용하고 있다.

공특법에 의한 이주대책의 내용에는 이주 정착지에 대한 도로, 급배수시설,

II. 관광지 개발의 이론적 배경

기타 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기반시설이 포함되어야 하며 사업시행자가 필요한 비용을 부담하도록 하고 있고, 이주대책은 이주대상자중 이주정착지에 이주를 희망하는 자가 10호 이상인 경우에 수립·시행하도록 되어 있다.

공특법에 따른 토지, 건물에 대한 손실보상 이외에도 자유이주민에 대한 이주정착금을 보상해야 하며, 따라서 이러한 법적인 조치 이외에도 이주후의 생활대책이 뒤따라야 한다. 따라서 농업을 원하는 농민에게는 자립영농이 가능하도록 국공유지의 집단적 대토로 주택의 마련과 생활수단 제공을 위한 적극적인 재정적·행정적 지원이 있어야 한다. 만일 타업종으로의 전환을 원하는 주민에게는 제조업종사를 위한 기술훈련을 실시, 농공단지, 제조업종사를 위한 기술훈련을 실시, 농공단지에 취업을 알선하고 상업을 원하는 주민에게는 행·재정적 지원을 한다.

(2) 이주단지 선정 및 조성

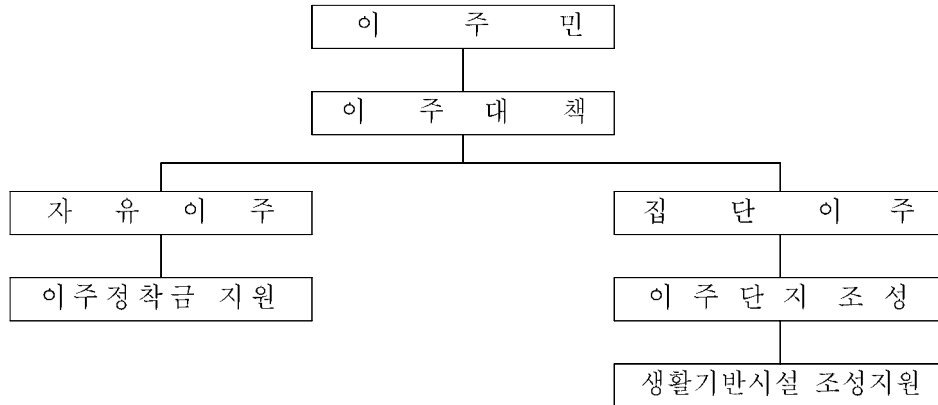
이주대상은 개발대상부지에 살고 있는 가구를 말하며 이주원칙은 세대별 희망에 따라 자유이주와 집단이주로 구분하여 시행한다.

자유이주는 이주민의 연고지에 개별이주토록 하고, 집단이주는 일정 지역에 이주단지를 조성, 집단적 이주한다. 이주단지 선정은 다음과 같다.

- 지형지세 : 택지개발 가능여부 및 공사비 절감 가능여부를 조사
- 지가 : 저렴한 지가, 택지조성후 지가상승 및 인접지와 균형화 가능 지역
- 도시계획 : 도시계획상 지가가 저렴한 자연녹지나 생산녹지 지역에 후보지로 선정
- 입지특성 : 도로인접, 도시공간구조와 연계, 도심과 연계 가능지역
- 정신적 심리적 욕구충족 : 이주민 직업을 고려하여 후보지를 선정

[그림 II-6]

이주민 이주대책 개념도



이주단지 후보지 선정은 이주 대상지의 주변지역에 선정을 우선으로 하고, 대지보상금 및 이주대책비 조정은 주민의 분포와 토지 지목별 소유형태에 따라 보상금을 추정한다.

또한 이주 후보지별 세대당·평당 사업비 부담을 고려하여 보상비와 이주대책비용을 책정하며, 이주대책비(실향 위로금)조정은 고향을 잃은 슬픔, 이웃과 이별하는 아픔, 자유이주자에 대한 실향 및 생활기반 상태를 감안하여 지원하고, 주거비, 주거대책비, 이주정착금, 이사비, 이주정착지원금, 국민주택 기금의 우선지원 등의 방법이 있다. 분묘이장은 공설묘지로 이장하는 집단이장 방법과 자유이장방법 등이 있다.

(3) 피해보상 대책

보상대책을 행하는 법적근거는 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법에 따르며, 보상대상은 계획대상지역의 토지 소유자로서 보상대상은 토지, 건물, 대지, 전, 답, 임야, 분묘, 기타 등이 있다.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

직·간접 보상내용으로는 보상대상으로 토지, 건물, 농작물, 축산, 묘목, 공작물 등이 있고 보상액 평가방법은 토지, 건물, 공작물에 대한 감정가격에 의한 평가방법이 있으며 주거비는 가족수에 따라 2개월 주거비를 지급한다.

기타 보상대상은 휴업, 폐업, 잔여지, 이주비, 이주정착금, 이농비, 분묘, 이장비, 영농보상, 세입자 주거대책비 등이 있다.

5. 관광지 개발의 입안절차와 내용

관광지의 개발계획의 입안절차는 개발하고자 하는 관광지의 유형별로 각 개별법에 그 기준이 마련되어 있으며, 일반적인 관광지 입안절차를 살펴보면 다음과 같다.

1) 관광지 입안절차와 내용

(1) 시설용지지구 입안절차와 내용

① 시설용지지구의 정의

관광지를 개발하기 위해서는 국토이용관리법 제6조 및 제8조의 규정에 의하여 당해 지역을 시설용지지구로 지정하기 위한 국토이용계획 변경절차를 먼저 거쳐야 한다. 다만 도시지역으로 결정·고시되었거나 유보지역인 경우에는 시설용지지구로 변경하지 않아도 된다.

준도시지역내 시설용지지구란 국토이용관리법 제6조에 의하여 국민의 여가 선용을 위한 휴양시설과 자연경관 및 문화재 등을 탐방하는 관광객들을 위한 시설이 집단화되어 있거나 집단화되어야 할 지역으로 정의하고 있다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

② 시설용지지구의 입안절차와 내용

국토이용계획의 결정(군도시지역내 시설용지지구의 결정)은 건설교통부장관이 입안하여 국토이용계획심의 위원회의 심의를 거쳐 건설교통부장관이 고시함으로써 결정되며, 이미 결정된 사항을 변경하고자 할때에도 또한 같다. 이와같이 하여 결정된 국토이용계획의 용도지역 결정사항 중 군도시지역내 시설용지지구에 대하여 필요한 관광지조성계획을 수립하고 이를 시행하여야 한다. 군도시지역내 시설용지지구내에서의 행위제한은 관광진흥법의 관광지에 관한 규정을 준용하도록 하고 있으며, 관광진흥법 제36조에 규정하고 있다.

관광지를 지정하기 위하여 시설용지지구로 결정·고시하기 위한 국토이용계획의 입안기준은 관광지 개발에 필요한 면적과 관광자원의 보호를 위하여 필요한 면적을 합하여 구획하여야 한다.

2) 관광지 지정절차와 내용

(1) 관광지 정의

관광지는 관광진흥법 제2조에서 자연적 또는 문화적 관광자원을 갖추고 있어 관광 및 휴양에 적합한 지역으로서 이 법의 규정에 의해 지정된 곳이라 정의하고 있다.

관광지 지정 요건은 관광객을 유치할 수 있는 천연적인 조건과 역사적 유물·문화재·전설 등의 관광자원이 있는 지역으로서, 주위 환경이 관광 및 휴양에 적합하며 접근수단의 개발이 용이한 지역과 관광정책상 관광지로서 개발이 필요한 지역이어야 한다.

따라서 시·도지사가 관광지를 지정할 목적으로 시설용지지구로 국토이용계획변경을 요청하고자 할 때에는 사전에 위의 관광지 지정 요건에 적합한지의 여부를 검토한 후 주무부장관인 문화관광부장관의 의견을 듣는 것이 바람직하다.

II. 관광지 개발의 이론적 배경

[그림 II-7]

국토이용계획 변경허가

절	차	구 비 서 류
	<div> <div>변경안 작성</div> <div>·법7조4항 지정변경 ·령4조6항 요청서류</div> </div>	
주 민 공 고 관보및 일간신문 20일 이상	<div> <div>승 인 신 청 (시장, 군수)</div> <div>·법7조(입안) ·령4조2,3항 (공고 등)</div> </div>	1. 지정의 목적 및 사유서
관련부처 협의	<div> <div>관련사항 검토</div> </div>	2. 변경(지정)내용
관련부처 협의	<div> <div>법정결정및고시 (도 지 사)</div> <div>·법7조4,6항 (협의) ·법8조 1항 (심의 및 결정) ·령6조 1항 (고시내용)</div> </div>	3. 개발계획 및 보전 계획서
	<div> <div>결정사항 통지 (도지사, 시장, 군수)</div> <div>·법8조 2항 (통지) ·령6조 2항 (통지)</div> </div>	4. 환경오염의 영향 예측 및 방지대책
	<div> <div>일반인 공람 (20일이상)</div> <div>·법8조 2항 (공람) ·령6조 3항 (공람)</div> </div>	5. 지정 용도지역의 지형도 (1:5,000)
		6. 지정(변경)지역의 개발계획도
		· 지적도(1:5,000)
		· 시설배치도 (지적도 1:5,000)
		· 조경계획도 (지형도 1:5,000)
		· 우오수관망도 (지형도 1:5,000)
		· 우수처리계획도 (지형도 1:5,000)
		· 농지분포도 (지적도 1:5,000)
		· 구 적 도 (지적도 1:5,000)
		7. 토지조서
		8. 군수의견서
		9. 농지전용협의관계 관계서류

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

관광지의 지정 및 개발의 목적은 첫째, 관광자원의 가치상실이나 훼손을 최소화하여 경관미를 보전하기 위함이며, 둘째, 관광자원을 보다 합리적이고 효과적인 방법으로 활용할 수 있도록 하기 위한 것이고, 셋째, 국민의 여가선용을 위한 건전한 여가 활동공간을 제공하기 위함이며, 넷째, 국토의 합리적인 이용과 지역의 균형적인 개발 및 효과적인 활용을 위한 것이다.

(2) 관광지 지정 및 개발절차

관광지를 지정하는 절차는 관할 도지사의 의견을 들은 후 관계부처의장과 협의하여 문화관광부장관이 지정한다. 다만 국토이용관리법상 용도지역이 준도시지역내 시설용지지구로 결정, 고시된 지역은 관계부처의 장과 협의 없이 문화관광부장관이 지정한다. 그 이유는 관광지를 지정할 목적으로 시설용지지구를 지정할 때 이미 건설교통부장관이 관계부처와 협의를 하였기 때문이다.

문화관광부장관은 관광지를 지정한 때에는 이를 고시하여야 하며 관광지를 관할하는 시·도지사는 관광지 지정일로부터 1년 이내에 관광지 조성계획을 작성하여 문화관광부장관에게 승인 신청을 하여야 한다. 조성계획을 변경하고자 할 때에도 또한 같으나 다만, 아래와 같은 경미한 사항의 변경은 제외한다.

- 관광시설계획면적의 100분의 20이내의 변경
- 관광시설계획중 토지이용계획면적 및 건축연면적의 각각 100분의 30 이내 또는 660제곱미터 이내의 변경

도지사는 관광지 조성계획을 작성한 후 환경보전법 제5조 및 동법 시행령 제4조와 제4조2의 규정에 의하여 관광지 조성계획 승인신청을 하기 전에 환경영향평가서를 작성하여 환경부장관과 협의하여야 한다. 환경영향평가서는 “환경영향평가서 작성에 관한 규정”에 정한 바에 따라 작성하여야 한다. 환경영향평가서는 요약문, 사업개요, 환경영향요소 및 환경인자 행렬시 대조표, 환경

II. 관광지 개발의 이론적 배경

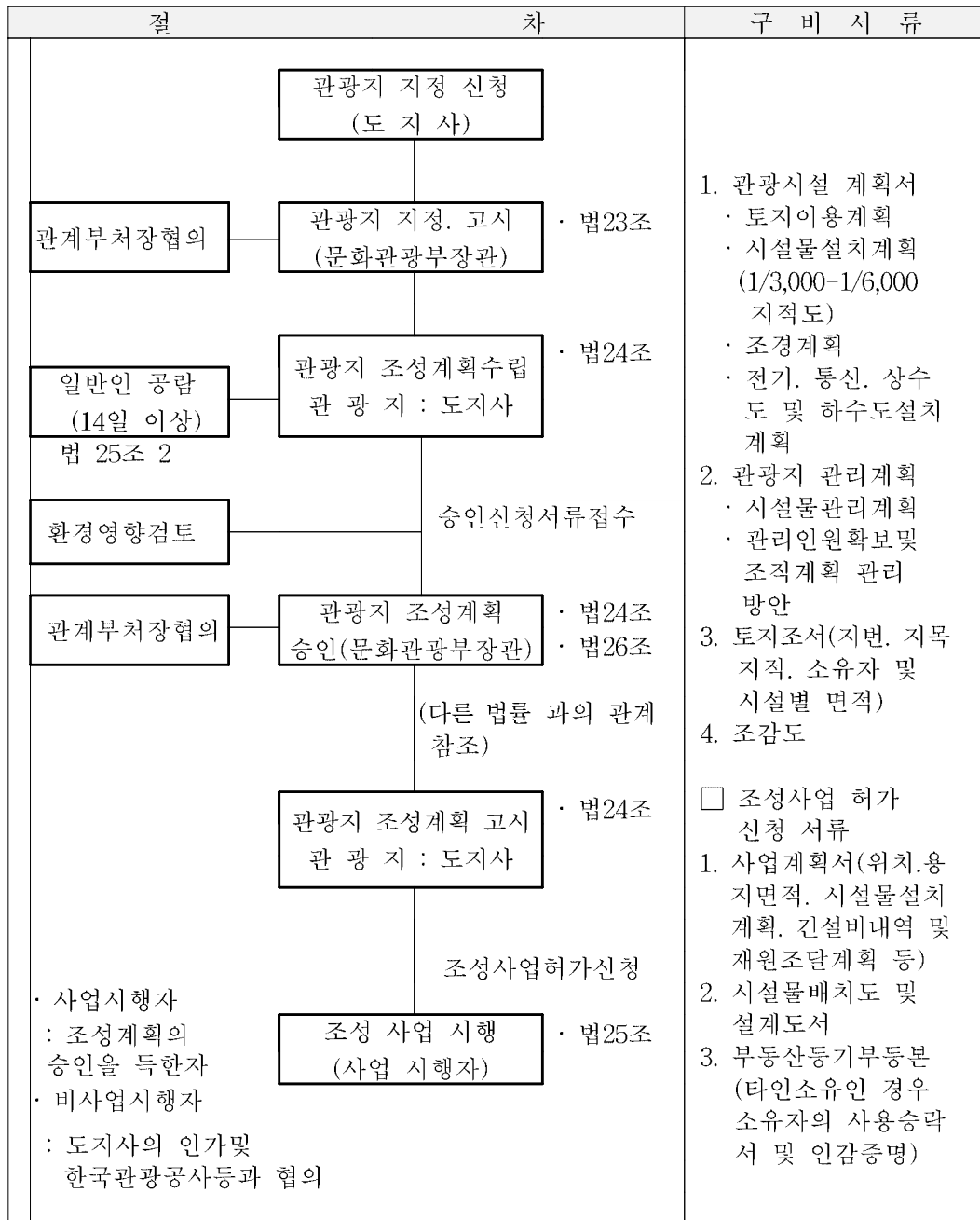
현황, 사업시행으로 인한 환경에의 영향, 환경상 악영향에의 저감방안, 불가피한 환경에의 영향, 대안, 사후 환경관리계획, 종합평가 및 결론, 타 사업 및 다른 법령과의 관계, 기타의 순으로 작성한다.

환경영향평가에 대한 협의가 끝나면 조성계획을 얻은 자(도지사)가 주체가 되어 시행한다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

[그림 II-8]

관광지 지정절차



II. 관광지 개발의 이론적 배경

(3) 조성계획 작성방법

도지사가 관광지 조성계획을 수립할 때에는 관광지 면적 전체를 대상으로 계획하되 관광시설지구와 보존지구를 구분하여 작성할 수 있다. 관광지 조성계획은 관광객의 편의제공을 위한 공공시설 및 공공부지를 가능한 한 많이 확보하도록 계획하고, 관광시설계획은 건축물과 공작물 등 시설물이 주변 경관과 조화되도록 하여야 한다. 도지사가 관광지 조성계획의 승인신청을 할 때에는 다음의 서류를 제출하여야 한다.

- 관광지 개발계획서
- 조감도 및 종합배치도
- 토지조서 기타 관광지 조성계획의 승인을 위하여 필요한 서류

관광지 개발계획서에는 관광시설계획과 관광지 관리계획 및 관광지 개발·조성을 위한 재원조달계획이 포함되어야 한다. 관광시설계획은 토지이용계획과 관광시설계획, 조경계획, 전기·통신·상하수도시설계획, 관광시설계획에 대한 관련 부서별 의견이 포함되어야 하며, 토지이용계획은 공공편익시설, 숙박시설, 상가시설, 운동·운동시설, 휴양·문화시설 및 기타시설지구 등으로 구분하며 관광시설계획은 각 시설지구별로 설치할 건물 수량과 건축연면적 및 건축물의 층수 등이 표시되어야 한다. 조경계획에는 조경시설물, 조경구조물 및 조경식재계획이 포함되어야 한다.

관광지 관리계획에는 관광시설지구내의 시설물 관리계획과 관광지 등의 관리를 위한 인원확보 및 조직에 관한 계획, 기타 관광지의 효율적 관리 방안 등에 관한 사항을 명시하여야 한다.

관광지 개발·조성을 위한 재원조달계획에는 투자재원별로 공공투자재원과 민간투자재원으로 구분하고 연차별 투자계획에 대한 재원조달계획을 명시하여야 한다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

조감도는 관광지 전체를 알아볼 수 있도록 하되 관광시설지구의 시설계획 등이 부각되도록 작성하고, 원도는 작성기관에서 보관하고 조감도사진을 신청서에 부착하여야 한다.

종합배치도는 축척 1/1200 또는 1/3000 단일 지적도나 임야도에 작성하는 것을 원칙으로 하되 시설물 배치계획과 조경계획을 함께 표시하여야 한다.

토지조서는 지번, 지목, 지적 및 소유자가 명시되어야 하며 지번별로 시설물 설치면적이 표시되어야 한다.

조성계획이 작성되면 도지사는 조성계획승인 신청시 농림부장관, 산림청장 등 관계부처 협의에 필요한 서류 4부 이상을 문화관광부장관에게 제출하여야 한다. 도지사가 관광지조성계획의 승인을 얻은 때에는 다음 사항을 공고하여야 한다.

- ① 관광지의 명칭
- ② 조성계획지구의 지번 및 면적을 명시한 토지조서
- ③ 사업주체 및 관광지 조성계획의 주요내용

또한 도지사는 다음 각호의 사항을 기록한 서류 및 도면을 작성 비치하여야 한다.

- ① 관광지의 명칭
- ② 관광지의 지정지역 및 면적
- ③ 관광지의 지정년월일, 조성계획승인년월일 및 공고번호
- ④ 관광자원 현황과 관광지 안의 시설현황 및 관리의 개요
- ⑤ 관광지의 토지이용계획 도면
- ⑥ 관광지 개발계획서(관광시설계획, 관광지관리계획 및 관광지개발조성을 위한 재원조달계획을 포함)
- ⑦ 조감도 및 종합배치도(가능한한 축척 1/1200 내지 1/3000의 단일 지적도

II. 관광지 개발의 이론적 배경

또는 임야도에 시설물 및 조경계획 등을 표시한 것이어야 함)

⑧ 토지조서 기타 관광지 조성계획에 필요한 서류

(4) 조성계획 시행방법

조성계획을 시행하기 위한 조성사업은 특별한 경우를 제외하고는 조성사업의 승인을 얻은 자가 행하되 한국관광공사 등이 조성사업을 행하는 경우에는 미리 문화관광부장관의 승인을 얻어 당해 조성사업에 필요한 토지를 매입한 경우에는 사업시행자로서 토지를 매입한 것으로 본다.

사업시행자가 아닌 자로서 조성사업을 행하고자 하는 자는 대통령이 정하는 바에 의하여 도지사의 허가를 받아 조성사업을 행할 수 있다. 다만, 한국관광공사 등이 조성계획의 승인을 얻은 경우에는 한국관광공사 등과 협의하여 조성계획을 행할 수 있다.

도지사가 관광지 조성계획을 집행할 때에는 도시계획법 또는 관광지개발촉진법을 준용하여 집행할 수 있으며, 도지사는 조성계획 집행을 위하여 필요한 경우 세부시행계획 등을 수립하여 시행할 수 있다. 또한 도지사는 관광지 개발을 위하여 예산의 범위 안에서 관광지 조성계획에 따라 관광개발에 필요한 공공시설을 설치하고, 민자시설 유치를 위해 필요한 조치를 강구하여야 한다.

관광지 조성계획의 승인을 얻은 때에는 관광진흥법 제46조의 규정에 의하여 <표Ⅱ-1>의 허가, 인가, 면허, 승인, 동의를 얻었거나 협의를 한 것으로 보기 때문에 조성계획 집행을 위하여 별도의 조치를 취할 필요가 없다. 이는 조성계획 승인을 위한 관계부처 협의시 관계부처로부터 그 타당성을 검토받았기 때문에 다시 인·허가를 받게하는 행정의 번잡성을 피하기 위하여 만들어진 것이다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

<표 II-1>

관광지 조성계획 승인 및 관련 인·허가

복합민원명 및 관련 인·허가	처리(협의)기관	근거법령	소관부처
관광지·관광단지 조성 계획 승인	건설교통부	관광진흥법 제24조 제1항	문화관광부
공유수면 점용 및 사용 허가	지방국토관리청 지방해운항만청 시·도	공유수면관리법 제4조 동법 시행령 제1조	건설교통부 해운항만청
공유수면 매립면허	지방국토관리청 지방해운항만청 시·도	공유수면관리법 제4조 동법 시행령 제3조	건설교통부 해운항만청
항만공사 시행허가	지방해운항만청 시·도	항만법 제12조 동법 시행령 제5조	해운항만청
하천공사 시행허가	시·도	하천법 제23조	건설교통부
하천점용 등의 허가	시·도	하천법 제25조	건설교통부
도로공사 시행허가	시·도	도로법 제34조	건설교통부
보안림 내 임목벌채 등 허가	시·도	산림법 제57조 토지구획정리사업법 제39조	산림청 건설교통부
보전임지 전용의 허가	시·군	산림법 제18조	산림청
농지전용허가	시·군	농지의 보전 및 이용에 관 한 법률 제4조	농림부
산림훼손허가	시·군	산림법 제90조 동법 시행령 제5조	산림청
사도개설허가	시·군	사도법 제4조 동법 시행령 제5조	건설교통부
수도사업의 인가	시·군	수도법 제13조	건설교통부
전용수도부설인가	시·군	수도법 제13조	건설교통부
공공하수도사업허가	시·군	하수도법 제13조	건설교통부
도로점용의 허가	시·군	도로법 제40조	건설교통부
임목벌채 및 산림훼손 허가	시·군	산림법 제90조	산림청
도시계획사업시행허가	시·도	도시계획법 제21조	건설교통부
공원사업시행허가	공원관리기관	자연공원법 제21조	행정자치부
공원점용 및 사용의 허가	공원관리기관	자연공원법 제23조	행정자치부

II. 관광지 개발의 이론적 배경

⑤ 관광지의 관리 및 개발허가

지정된 관광지안에서 관광에 관한 개발사업을 하거나 건축 기타 시설을 하고자 하는 자는 도지사의 허가를 받아야 하며, 도지사가 관광개발사업 등의 허가를 하고자할 때에는 다음 각호의 사항을 심사하여야 한다.

- ㉔ 관광개발사업인 경우에는 관광지 조성계획에의 저촉 여부를 심사하고, 기타 시설인 경우에는 관광지 조성계획에의 기본취지에 위배되는지의 여부를 심사하여야 한다.
- ㉕ 관광에 관한 개발사업이나 건축 기타 시설이 관광지의 자연경관 및 특성에 적합하는지의 여부를 검사하여 허가하여야 한다. 도지사가 위의 허가를 함에 있어 관광지 조성상 필요한 경우에는 부관을 붙일 수 있다.

사업시행자가 아닌 자가 조성사업의 허가 또는 협의를 얻고자 할 때에는 <표Ⅱ-2>의 조성사업허가(협의) 신청서에 다음의 서류를 첨부하여 관광지 등의 조성계획의 승인을 얻은 자에게 제출하여야 한다.

- ㉖ 사업계획서(위치·용지면적·시설물설치계획·건설비내역, 재원조달계획 등)
- ㉗ 시설물의 배치도 및 설계도서(평면도 및 입면도)
- ㉘ 부동산등기부등본(타인 소유인 경우에는 토지소유자의 사용승낙서 및 인감증명서)

위와 같은 개발사업 등의 허가를 받은 자가 허가받은 내용과 상위한 개발사업을 하거나 허가에 붙인 부관에 위반한 때에는 도지사는 사업의 개선을 명하거나 이를 취소할 수 있다. 또한 위의 허가를 받지 아니하고 관광개발사업 등을 한 자는 1년이하의 징역 또는 100만원 이하의 벌금에 처할 수 있다.

지정된 관광지안에서 지방자치단체 또는 관광개발사업 등의 허가를 받아 시설을 한 자는 그 시설이 있는 곳을 관광하는 자에 대하여 관람료 또는 이용

료의 액과 징수대상시설 및 지역의 범위를 도지사가 정하여야 하며, 징수할 액수는 국립공원 입장료 등을 참고하여 정하면 된다. 지방자치단체가 징수한 관람료 또는 이용료는 지정된 관광지의 보존 및 관리와 그 개발을 위한 비용에 충당하여야 한다.

조성사업허가(협의)신청서				처리기간 13일
사업주	① 성명(대표자)		② 주민등록번호	
	③ 주 소			
사업 시행자	④ 성명(대표자)		⑤ 주민등록번호	
	⑥ 주 소			
⑦ 사업장의 위치				
⑧ 목적 및 내용				
⑨ 착공 및 준공 예정일				
관광진흥법 제25조 제3항의 규정에 의하여 조성사업의 허가(협의)를 신청합니다. 년 월 일				
특별시장 광역시장 귀하 도 지 사 한국관광공사		신고인		서명 또는 인
첨부서류 1. 사업계획서 1부 2. 시설물의 배치도 및 설계도 1부 3. 부동산등기부등본 (타인 소유인 경우에는 토지소유자의 사용승낙서 및 인감증명서) 1부				

II. 관광지 개발의 이론적 배경

관광개발사업 등의 허가를 받아 관광시설을 한 민간인이 관람료 또는 이용료의 징수 승인을 얻고자 할 때에는 관광사업법시행규칙 제57조의 규정에 의한 신청서에 다음의 서류를 첨부하여 도지사에게 제출하여 승인을 받아야 한다.

- ㉠ 관람료 또는 이용료의 액과 그 산출 명세서
- ㉡ 징수대상시설 및 지역 또는 징수대상물의 도면(위치도 및 평면도)
- ㉢ 징수대상지역내의 관광자원 및 관광시설의 현황표

도지사가 위와 같은 관람료 또는 이용료의 징수 승인을 할 때에는 징수액의 산출명세서가 시설의 내용에 합당한가를 검토하고 징수대상시설 및 징수대상 지역이 타당성이 있는가를 검토하여야 한다. 관람료 또는 이용료를 징수하는 자는 관광객이 보기 쉬운 장소에 요금표를 제시하도록 도지사는 지도·감독하여야 한다.

관광지안에서 토석의 채취, 임목의 벌채 등의 허가를 받고자 하는 자는 관광사업법시행규칙 제59조의 규정에 의한 신청서에 다음의 서류를 첨부하여 도지사에게 제출하여야 한다.

- ㉠ 사업계획서
- ㉡ 토석채취 등을 하고자 하는 구역의 실측도(축척 1/6000 또는 1/3000) 및 위치도
- ㉢ 산림의 소유권 또는 사용권이나 수익권이 있음을 증명하는 서류

도지사가 토석의 채취, 임목의 벌채 등의 허가를 하고자 할 때에는 관광지 조성계획에의 저촉여부와 산림법 제62조 및 제90조의 규정에 의한 토지형질변경 등의 허가기준에 적합하는지의 여부를 심사하여야 한다.

Ⅲ. 충남 지정관광지 현황 분석

1. 전국 지정관광지 개발 현황

1) 관광지 지정현황

관광지는 관광자원이 풍부하고 관광객의 접근이 용이하며 개발제한요소가 적어 개발이 가능한 지역과 관광정책상 관광지로 개발하는 것이 필요하다고 판단되는 지역을 대상으로 관광객의 관광활동에 필수적인 진입도로, 주차장, 상·하수도, 식음료대, 공중화장실, 오수처리시설, 관리사무소, 관광지 안내도 등 기반시설과 야영장, 어린이 놀이시설, 청소년수련시설, 체력단련장, 샤워·탈의장, 물품보관소 등 편의시설을 공공사업으로 추진하고 그 외 이용관광객의 편의를 위한 운동·오락시설, 휴양·문화시설, 숙박시설, 상가시설 등은 민간자본을 유치하여 개발하는 사업이다. 정부에서는 이러한 관광지를 확대 개발함으로써 국민이 자유롭고 쾌적하게 이용할 수 있는 관광환경을 조성함은 물론 관광을 통하여 국민의 삶의 질을 향상시키는 복지관광정책의 일환으로 활용하고 있다.

정부는 자연적 또는 문화적 관광자원을 갖추고 관광 및 휴식에 적합한 지역을 대상으로 관광지를 지정하여 공공·편의시설, 숙박·상가시설 및 운동·오락시설, 휴양·문화시설, 녹지 등을 유치, 개발하고 있으며, 였으며, 2000년 7월 현재 전국에 지정된 관광지는 모두 194개소이다(<표 Ⅲ-1> 참조). 2000년도 신규 관광지 개발은 총 7개소로 총 71억을 투자하였는데, 개발현황은 <표 Ⅲ-2>와 같다

한편, 정부는 지역의 특성을 살린 관광지 개발을 촉진하기 위해 관광지 지정 및 조성계획의 승인권한을 '94. 6. 30일자로 시·도지사에게 위임하여 추진하고 있다.¹⁷⁾

III. 충청남도 지정관광지 현황 분석

<표 III-1>

전국 관광지 지정 현황(2000년)

시·도	지정 개소	지정면적 (km ²)	관 광 지 명
부 산	3	2.232	태종대, 황령산, 해운대
인 천	3(1)	2.145	서포리, 마니산, 을왕리
경 기	14(1)	7.561	용문산, 대성, 소요산, 신록사, 평택호,공릉, 한탄강, 산정호수, 산장, 수동,장흥, 백운계곡, 임진각, 내리
강 원	35(3)	29.478	춘천호반, 고씨동굴, 무릉계곡, 망상해수욕장, 화암약수, 고석정, 송지호, 장호해수욕장, 팔봉산, 삼포문암, 옥계, 파로호, 땡방해수욕장, 구곡폭포, 속초해수욕장, 주문진해수욕장, 삼척해수욕장, 간현, 연곡해수욕장, 청평사, 초당, 화진포, 오색, 광덕계곡, 홍천온천, 후곡약수, 석현, 등명, 방동약수, 용대, 영월온천, 강릉온천, 화천온천, 어답산, 주문소
충 북	19(4)	6.380	송호, 무극, 장계, 칠금, 충온온천, 능암온천, 교리, 온달, 돈산온천, 수옥정, 능강, 금월봉, 고수, 천동, 다리안, 속리산레저, 만뢰산, 계산, 차곡
충 남	22(2)	13.035	대천해수욕장, 구드래, 신정호, 삼교호, 태조산, 예당, 무창포, 덕산온천, 곰나루, 용연저수지, 아산온천, 금강하구둑, 칠갑산도립온천, 천안온천, 춘장대해수욕장, 마곡온천, 안면도, 마곡사, 죽도, 각원사, 공주문화, 간월도
전 북	18(4)	12.071	남원, 은파, 사선대, 방화동계곡, 금마, 운일암반일암, 석정온천, 금강호, 위도 해수욕장, 성수온천, 모악산, 김제온천, 상송온천, 익산 용포지구, 죽림온천, 내장산리조트, 약수온천, 정읍 목욕리온천
전 남	20(4)	35.678	담양호, 장성호, 영산호, 화순온천, 우수영, 토말, 성기동, 회동, 녹진, 지리산온천, 도곡온천, 도립사, 대광해수욕장, 울포해수욕장, 성두도, 불갑사, 나주호, 지석강, 월출산온천, 대구도요지
경 북	26(8)	13.218	백암온천, 성류굴, 장사해수욕장, 포항송도, 오전약수, 가산산성, 경천대, 문장대온천, 경산온천, 울릉도, 청도온천, 치산, 청운, 경주양남, 도산온천, 의성탑산온천, 문경온천, 영주순흥, 영일만, 대진해수욕장, 임하댐, 청도용암온천, 안동댐, 예천온천, 용유계곡, 풍기온천
경 남	19(2)	6.847	부곡온천, 충무도남, 당항포, 표충사, 미송산, 수송대, 오목내, 합천호, 합천보조댐, 중산, 금서, 가조, 농월정, 벽계, 장목, 송정, 마금산온천, 곡안온천, 실안
제 주	15(1)	19.809	용머리, 만장굴, 김녕해수욕장, 돈내코, 함덕해안, 협재해안, 제주남원, 토산, 봉개휴양림, 미천굴, 송악산, 신흥, 수망, 오라, 묘산봉
합 계	194(30)	148.454	

자료 : 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 2000.

17) 문화관광부, 「2000년 관광동향에 관한 연차보고서」, 2000, pp. 101-103.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

<표 III-2> 전국 관광지 개발현황(2000년)

(단위 : 백만원)

구분	관광지명	위치	투 자 액		
			계	국 비	지방비
강원	등 명	강릉시 강동면	800	400	400
충북	금월봉	제천시 금성면	1,800	900	900
충남	마곡온천	공주시 사곡면	900	450	450
전북	상송온천	순창군 복흥면	800	400	400
경북	문경온천	문경시 문경읍	1,600	800	800
제주	미천굴	남제주군 성산읍	600	300	300
	봉 개	제주시 봉개동	600	300	300
계	7개소		7,100	3,550	3,550

2) 관광지 개발 투자 현황

관광지의 개발을 위하여 1990년부터 신규 개발 관광지와 계속 개발 관광지에 연차별로 국고에서 지원을 하고 있다. 신규 관광지 개발을 위한 국고지원은 무창포해수욕장, 대천해수욕장, 안면도국제관광지, 금강하구둑, 마곡사, 공주문화관광단지, 칠갑산도림온천, 춘당대해수욕장, 마곡온천관광지 등에 국비와 지방비를 투자하고 있다.

계속 관광지 개발도 1990년의 예당저수지를 비롯하여, 용연저수지, 곰나루, 신정호, 안면도, 무창포, 금강하구둑, 마곡사, 삼교호, 예당저수지, 춘장대, 칠갑산도림온천 등에 투자를 하고 있는데, 이들은 대부분이 진입도로 및 주차장과 관광편의시설을 위한 공공투자비로 사용되고 있다.

III. 충청남도 지정관광지 현황 분석

<표 III-3> 신규개발 관광지 연도별 국고지원 현황(1990~2000년)

(단위 : 백만원)

구 분	관광지명		투 자 액		
			계	국 비	지 방 비
1990	전국	7개소	11,179.87	5,499.12	5,680.89
	충남	무창포	2,178.00	1,089.00	1,089.00
1991	전국	5개소	6,945.90	3,383.90	3,562.00
	충남	대천해수욕장	3,979.95	1,938.95	2,041.00
1992	전국	5개소	8,604.00	4,146.00	4,458.00
	충남	안면도	3,758.00	1,811.00	1,947.00
1993	전국	6개소	5,840.00	2,920.00	2,920.00
	충남	-	-	-	-
1994	전국	2개소	2,280.00	1,180.00	1,180.00
	충남	-	-	-	-
1995	전국	7개소	5,500.00	2,750.00	2,750.00
	충남	금강하구둑	800.00	400.00	400.00
		마곡사	800.00	400.00	400.00
1996	전국	5개소	2,963.00	2,963.00	-
	충남	공주문화단지	1,000.00	1,000.00	-
1997	전국	9개소	4,429.00	4,429.00	-
	충남	-	-	-	-
1998	전국	8개소	2,629.00	2,629.00	-
	충남	칠갑산도립온천	410.00	410.00	-
		춘장대	450.00	450.00	-
1999	전국	2개소	580.00	580.00	-
	충남	-	-	-	-
2000	전국	7개소	7,100.00	3,550.00	3,550.00
	충남	마곡온천	900.00	450.00	450.00

자료 : 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 2000. pp. 251~265.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

<표 III-4> 계속개발 관광지 연도별 국고지원 현황(1990~2000년)

(단위 : 백만원)

구 분	관광지명		투 자 액		
			계	국 비	지 방 비
1990	전국	7개소	7,522.00	3,776.00	3,776.00
	충남	예당저수지	353.00	176.50	176.50
1991	전국	16개소	7,552.00	3,776.00	3,776.00
	충남	용연저수지	600.00	300.00	300.00
		곰나루	600.00	300.00	300.00
1992	전국	7개소	4,439.00	2,139.00	2,300.00
	충남	신정호	623.00	300.00	323.00
1993	전국	11개소	7,592.00	3,796.00	3,796.00
	충남	안면도	1,150.00	575.00	575.00
1994	전국	19개소	20,650.00	10,325.00	10,325.00
	충남	안면도	3,240.00	1,620.00	1,620.00
1995	전국	20개소	12,500.00	6,250.00	6,250.00
	충남	무창포해수욕장	1,000.00	500.00	500.00
1996	전국	17개소	9,407.00	9,407.00	-
	충남	금강하구둑	854.00	854.00	-
		마곡사	1,000.00	1,000.00	
		삼교호	46.00	46.00	
1997	전국	34개소	13,956.00	13,956.00	-
	충남	안면도	750.00	750.00	-
		대천해수욕장	500.00	500.00	-
		마곡사	143.00	143.00	-
		삼교호	90.00	90.00	-
		금강하구둑	300.00	300.00	-
		예당저수지	500.00	500.00	-
1998	전국	42개소	16,811.00	16,811.00	-
	충남	대천해수욕장	720.00	720.00	-
		마곡사	499.00	499.00	-
		예당저수지	405.00	405.00	-
		삼교호	90.00	90.00	-

III. 충청남도 지정관광지 현황 분석

구 분	관광지명		투 자 액		
			계	국 비	지 방 비
1999	전국	40개소	19,811.00	19,811.00	-
	충남	안면도	1,455.00	1,455.00	-
		마곡사	141.00	141.00	-
		대천해수욕장	300.00	300.00	-
		춘장대	670.00	670.00	-
		칠갑산도립온천	257.00	257.00	-
2000	전국	50개소	53,290.00	24,698.90	28,591.90
	충남	안면도	6,123.00	2,000.00	4,123.00
		대천해수욕장	2,000.00	1,000.00	1,000.00
		마곡사	434.00	217.00	217.00
		춘장대해수욕장	1,660.00	830.00	830.00
		삼교호	1,500.00	750.00	750.00
		칠갑산도립온천	1,700.00	850.00	850.00

자료 : 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 2000. pp. 251~265.

2 . 충남 지정관광지 개발현황

1) 충남 지정관광지 현황

충남의 주요 관광자원은 자연공원, 지정관광지, 체육시설, 관광농원, 온천, 자연휴양림 등 다양한 자원이 골고루 분포하고 있다.

자연공원법 제2조에 근거하여 지정되는 자연공원은 전국에 국립공원 20개소, 도립공원 20개소, 군립공원 27개소에 총 면적 7,442.029km²에 이른다. 충남권에는 1968년 계룡산이 국립공원으로 지정된 이래 현재까지 6개 자연공원이 지정되어 있고, 전국 자연공원 면적의 6.4%에 해당하는 483.774km²가 공원으로 지정되어 있다¹⁸⁾.

충남도내 관광지 지정수는 2000년 현재 총 22개소에 13.035km²로 전국의 지정면적 148.454km²의 8.8%에 해당하며 산악형, 내륙형, 내수면형, 해안형 등의 다양한 자원유형별로 관광지가 지정되어 있다.

18) 이인배, 충청남도 관광자원과 관광상품의 특화방안, 충남발전연구원, 1999. p. 26.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

<표 III-5>

관광지 지정현황(2000년)

관 광 지 명	위 치	면적(km ²)	중 요 개 발 내 역
구 드 레	부여군 부여읍 구교리	0.149	정림사지, 부소산
신 정 호	아산시 방축동	0.271	온천, 현충사, 충무공 유물, 신정호, 신정과 신정비
태 조 산	천안시 유량동	0.331	계곡경관, 산림, 대좌불, 성불사
예당저수지	예산군 웅봉면 등촌리·후사리	0.186	저수지, 송림, 자연경관
곰 나 루	공주시 웅진동	0.139	송림, 금강, 공산성, 무열왕릉 등
용연저수지	천안시 목천면 교촌리·서흥리	0.267	독립기념관, 이범석 장군 자택, 태조산 좌불상 등
각 원 사	천안시 안서동	0.082	각원사 대좌불, 태조산, 천안삼거리, 독립기념관, 망향의 동산
아 산 온 천	아산시 음봉면 신수리 영인면 아산리	0.844	온천, 위락시설
대천해수욕장	보령시 신흥동	2.150	폐각백사장
마 곡 사	공주시 사곡면 운암리	0.126	마곡사, 대웅보전, 계곡경관 등
금강하구둑	서천군 마서면 당선리	0.178	하구둑, 호수
삼 교 호	당진군 신평면 운정리	0.161	방조제, 호수
무 창 포	보령시 웅천면 관당리	0.310	해수욕장, 낙도, 성주산
덕 산 온 천	예산군 덕산면 사동리	0.724	온천, 수덕사, 충의사
죽 도	보령시 남포면 월전리	0.062	무창포, 대천해수욕장, 울창한 수림, 낚시터, 해안경관
안 면 도	태안군 안면읍 승언·중장리	3.096	꽃지해수욕장, 태안국립공원, 해안경관, 자연휴양림
칠갑산도립온천	청양군 장평면 적곡리	0.130	온천, 자연경관 등
천 안 온 천	천안시 목천면·성남면	0.741	온천
마 곡 온 천	공주시 사곡면 가교리	0.668	온천, 자연경관
공 주 문 화	공주시 웅진동·봉정동	1.330	백제문화유적, 계룡산 등
춘장대해수욕장	서천군 서면 도둔리동	0.299	해안경관, 송림, 백사장 등
간 월 도	서산시 부석면 간월도리 일원	0.150	가야산, 태안해안국립공원
계	22개소	13.035	-

자료 : 충청남도, 도정백서, 1999. p. 214에서 수정 보완.

III. 충청남도 지정관광지 현황 분석

2) 충남 지정관광지 개발현황

충남의 관광지 개발은 전국관광종합개발계획에 의하여 5대 관광권, 24개 소관광권에서 공주·부여권과 태안해안권으로 구분하여 개발을 추진하고 있다.

<표 III-5> 공주·부여권 관광지 개발계획

구분	지 구 명		부지면적 (km ²)	개발유형	사업비 (백만원)	소재지
기 존 계 획 (92 년 - 96 년)	합 계		8.648	16개지구	1,517,659	-
	소 계		6.699	13개지구	1,430,939	-
	기존관광 지구정비 보완계획	•구 두 레	0.149	역사문화형	928	부여군
		•신 정 호	0.270	호반관광형	7,482	아산시
		•태 조 산	0.331	감상 및 탐방형	1,575	천안시
		•예당저수지	0.186	수변위락형	11,689	예산군
		•곰 나 루	0.139	수변위락형	1,996	공주시
		•용연저수지	0.267	수변위락형	8,169	천안시
		•각 원 사	0.082	역사문화형	45,320	천안시
		•아산 온천	1.801	관광 및 휴양형	400,731	아산시
		•마 곡 사	0.126	역사문화형	32,000	공주시
		•천안 온천	1.064	관광 및 휴양형	493,580	천안시
		•마곡 온천	0.810	관광 및 휴양형	172,500	공주시
		•도림 온천	0.144	관광 및 휴양형	72,643	청양군
		•공주 문화 관 광 지	1.330	역사문화형	182,326	공주시
	소 계		1.949	3개지구	60,920	-
	신규관광 지 구 개발계획	•운주 산성	0.589	역사문화형	18,620	연기군
		•강 당 리	0.992	역사문화형	22,500	아산시
		•탐정저수지	0.368	수변위락형	19,800	논산시
추 가	소 계		0.172	1개지구	25,800	-
	신규관광 지 구 개발계획	•개 삼 터 인삼관광지	0.172	관광 및 휴양형	25,800	금산군

자료 : 충청남도, 공주·부여권 관광개발계획, 1996.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

공주·부여권 관광개발계획에 의한 충남도내 관광지구는 1996년 현재 총 26개지구로 이중 공주·부여권내가 16개 지구로 이중 13개 지구가 관광지로 지정되어 있고, 강당리, 운주산성, 탐정저수지 3개소가 신규관광지구로 개발할 계획이며, 1997년에 개삼터 인삼관광지를 신규 관광지구로 추가해 총 17개소의 관광지구를 계획하고 있다.

태안해안권내는 13개 지구중 7개 지구가 관광지로 지정되어 있고, 원산도·난지도·춘장대 3개소가 신규 관광지구로 개발할 계획이며, 1997년에 석대도·간월지구·남당지구 3개소를 신규 관광지구로 추가해 총 13개소의 관광지구를 계획하고 있다.

<표 III-6> 태안해안권 관광지 개발계획

구분	지 구 명	부지면적 (km ²)	개발유형	사업비 (백만원)	소재지
기 존 계 획 (92 년 - 96 년)	합 계	9.628	10개지구	1,848,695	-
	소 계	8.315	7개지구	1,787,095	-
	기존관광 지구정비 보완계획	·삼 교 호	수 변 관 광 형	14,384	당진군
		·무창포해수욕장	해 안 위 락 형	84,175	보령시
		·대천 해수욕장	해 안 위 락 형	744,580	보령시
		·안 면 도	위락 및 휴양형	600,000	태안군
		·덕 산 온 천	관광 및 휴양형	304,376	예산군
		·죽 도	위락 및 휴양형	5,080	보령시
		·금 강 하 구 둑	호 반 관 광 형	34,500	서천군
	소 계	1.313	3개지구	61,600	-
	신규관광 지 구 개발계획	·원 산 도	위락 및 휴양형	19,600	보령시
		·난 지 도	위락 및 휴양형	12,600	당진군
		·춘 장 대	해 안 위 락 형	29,400	서천군
추 가	소 계	0.412	3개지구	61,278	-
	신규관광 지 구 개발계획	·석 대 도	위락 및 휴양형	15,077	보령시
		·간 월 지 구	위락 및 휴양형	10,677	서산시
		·남 당 지 구	위락 및 휴양형	35,524	홍성군

자료 : 충청남도, 태안해안권 관광개발계획, 1996.

III. 충청남도 지정관광지 현황 분석

충남의 지정관광지 개발은 2000년에 지정한 간월도 1개소 0.150km²를 제외한 1998년 현재 총 21개지구 12,211km² 관광지에 총 39,506억원을 공공 5,976억원, 민자 33,530억원을 2011년까지 투자할 계획이다. 따라서 1998년까지 21개지구에서 완료 2개지구와 추진중 19개지구에 대하여 총 7,581억원을 공공 1,870억원, 민자 5,711억원을 투자하였으며, 향후 개발을 추진할 계획중인 관광지로는 9개지구 3,220km²이다¹⁹⁾.

<표 III-7> 충남 개발완료·추진·예정 관광지 현황

구 분	지구수 (개소)	면 적(km ²)	사업비 (억원)
계	30	15,431	39,506
개 발 완 료	2	479	25
개 발 추 진	19	11,732	39,481
개 발 예 정	9	3,220	-0

자료 : 충청남도, 도정백서, 1999, p. 230.

3 . 충남 관광객 현황과 지정관광지 이용행태

1) 충남 관광객 현황

충남지역의 관광객 증가는 1998년말 현재 45,338천명으로 1988년 올림픽이후를 기점으로 1993년 대전 엑스포를 거쳐 연평균 4.2%의 꾸준한 증가율을 보이고 있다.

관광수입에 있어서도 1988년 1,048억원에서 1998년말 현재 3,360억으로 증가하였으나, 외국인의 관광수입은 1994년보다 오히려 감소한 추세이다.

19) 충청남도, 도정백서, 1999, p. 230.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

<표 III-8> 충남지역 연도별 관광객 방문 추이(1981년-1998년)

구 분	관 광 객(천명)			관광수입(백만원)		
	내국인	외국인	계	내국인	외국인	계
1981	11,526	166	11,692	22,215	794	23,009
1982	13,914	133	14,047	28,572	788	29,360
1983	18,241	127	18,368	36,657	737	37,394
1984	21,857	153	22,010	46,265	1,195	47,460
1985	20,388	196	20,584	47,740	1,163	48,903
1986	22,774	338	23,113	53,786	2,574	56,360
1987	25,374	468	25,842	59,392	2,369	61,761
1988	34,880	739	35,619	99,817	5,026	104,843
1989	29,348	182	29,530	101,730	1,719	103,449
1990	28,985	289	29,274	96,437	3,395	99,832
1991	29,839	331	30,170	143,311	4,581	147,892
1992	30,825	440	31,265	158,199	7,332	165,531
1993	30,371	402	30,773	162,494	7,409	155,085
1994	33,365	424	33,789	189,457	7,979	197,436
1995	31,942	224	32,166	310,390	4,998	315,388
1996	39,178	324	39,502	325,675	4,659	330,334
1997	43,718	402	44,120	350,700	4,000	354,700
1998	45,338	500	45,838	330,200	5,800	336,000

자료 : 충청남도, 충남통계연보, 각년도.

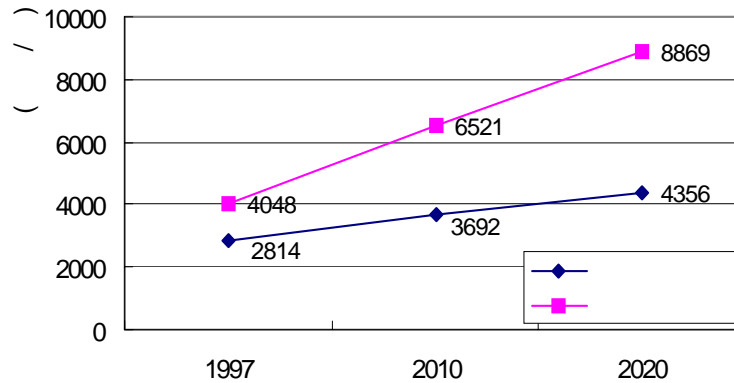
2) 충남의 관광객 수요 전망

충남의 관광객 수요 전망에서 내국인 관광수요를 숙박관광과 당일관광으로 구분하여 보면, 충청권의 숙박관광은 1997년 2,814만인으로 전국 숙박관광여행 참가자수의 20.1%를 차지하며, 당일관광여행은 전국의 19.8%를 차지하여 총 4,048만인을 기록한 것으로 추산된다. 총관광여행일수를 전국의 19.9%로 보면 총 6,862만인으로 나타났다. 전국에서 차지하는 비중이 동일하다고 간주할 경우, 2020년 충청권의 총국민이동총량은 13,225만인, 충남은 8,426만인을 기록할 것으로 예상되고 있다²⁰⁾.

20) 대전·충청권 행정협의회, 충청권 공동발전방안, 2000. p. 269.

III. 충청남도 지정관광지 현황 분석

[그림Ⅲ-1] 충청권 내국인 관광수요 전망



<표 Ⅲ-9> 내국인 관광수요 전망

(단위: 만인, 일)

구	분	1997년	2010년	2020년	연평균성장률(%)	
					1997-10	2010-20
숙박 관광여행	전 국	13,990	18,390	21,636	2.4	1.8
	충청권	2,814	3,692	4,356		
	대전	224	294	347		
	충북	797	1,046	1,234		
	충남	1,793	2,352	2,775		
당일 관광여행	전 국	20,428	33,004	44,929	4.7	3.6
	충청권	4,048	6,521	8,869		
	대전	323	520	707		
	충북	1,146	1,846	2,511		
	충남	2,579	4,155	5,651		
국민관광 이동량 총량	전 국	34,418	51,394	66,565	3.8	2.9
	충청권	6,862	10,213	13,225		
	대전	547	814	1,054		
	충북	1,943	2,892	3,745		
	충남	4,372	6,507	8,426		

자료: 한국관광개발연구원, 한국관광연감, 1999.

3) 충청남도 지정관광지 이용행태

본 조사를 수행하기 위한 조사대상은 충남의 관광지를 이용하는 관광객만을 대상으로 하였다. 또한 조사는 관광객이 방문한 관광지에 현지조사(on-site

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

survey)를 실시하였으며, 조사기간은 1998년 8월 11일부터 20일까지 10일에 걸쳐 조사를 실시하였다.

충남지역의 총 39개 조사대상지에서 각원사, 대천해수욕장, 무창포해수욕장, 신정호, 아산온천, 춘장대해수욕장, 금강하구둑, 덕산온천, 삼교호, 안면도 등 10개 지정관광지의 조사설문지를 분석하였다.

충남을 방문하는 관광객들의 이용교통편은 승용차와 승합차 등 자가용을 이용하는 관광객이 1997년 전국 숙박관광의 54.9%와 당일관광의 68.2%²¹⁾를 비교해 볼 때, 승용차·승합차 등 자가용이 72.3%로 전국보다 높고, 대중교통은 23.6%를 나타내고 있다. 지정관광지의 경우 충남지역과 비교하여 대중교통이 더 많이 이용하고 있는 것으로 나타났다.

관광객의 동반자 형태는 1997년 전국의 경우 가족동반의 경우 당일관광 43.5%와 숙박관광 47.4%였는데, 충남의 경우는 가족·친지가 54.2%로 가족동반의 관광객이 높았으며, 연인·친구는 33.8%이고, 지정관광지는 연인·친구가 38.1%로 충남에 비하여 높게 나타났다. 동반자수는 충남이 3명~5명이 53.2%이고, 지정관광지는 61.5%로 높게 나타나고 있어 가족단위의 관광행태를 잘 반영해 주고 있다.

관광객의 이용숙박시설은 1997년 전국의 경우인 친척/친구집(20.5%), 여관/여인숙(19.3%), 민박/캠핑(31.6%), 호텔/콘도미니엄(25.5%), 기타(3.1%)와 비교해 볼 때, 전국과 마찬가지로 민박/야영/별장이 30.4%로 높게 나타났다. 또한 친구/친척집이 30.0%로 다른 숙박시설과 비교하여 높게 나타났는데, 지정관광지는 민박/야영/별장이 32.9%이고, 여관/여인숙이 23.5%로 비교적 저렴한 숙박시설을 많이 이용하는 것으로 나타났다.

관광객의 여행일정은 충남 전체의 경우 당일관광(41.1%), 숙박관광(58.9%)

21) 전국과의 비교는 한국관광연구원, 관광동향에 관한 연차보고서, 1998.

III. 충청남도 지정관광지 현황 분석

로 나타났으며, 숙박관광 중 1박2일이 29.4%, 2박3일이 21.3%의, 3박4일 이상은 8.1%의 순으로 나타났는데, 지정관광지는 숙박관광 중 2박3일 이상이 24.6%로 비교적 숙박기간이 긴일정에 높은 비율을 나타냈다.

충남 관광객의 여행목적은 1997년 전국의 경우에 당일관광시 자연/명승지 및 풍경관람(32.4%), 유흥/오락(24.9%), 낚시(9.9%), 고적/사적지/박물관 방문(7.8%), 온천휴양(7.0%), 등산/캠핑/하이킹(6.1%), 기타(11.9%) , 숙박관광시 자연/명승지 및 풍경관람(30.8%), 유흥/오락(18.69%), 수영/해수욕(11.9%), 고적/사적지/박물관 방문(9.1%), 등산/캠핑/하이킹(7.5%), 기타(22.1%)로 나타났다, 충남에서는 휴양/휴식활동(28.6%), 자연경관감상활동(28.0%), 역사문화 관광활동(23.8%), 각종 해양/수변관광활동(13.8%) 등의 순으로 나타나고 있으며, 지정관광지는 휴양·휴식활동(36.6%), 자연경관감상활동(22.3%), 각종 해양·수변 관광활동(21.3%), 역사문화관광활동(10.9%) 등으로 충남의 전체지역과 비슷한 경향을 나타내고 있으나 충남과 비교하여 지정관광지는 역사문화 관광활동이 낮은 것으로 있다. 충남의 관광발전을 위하여 해야할 일에 대한 분석은 충남 전체는 관광상품의 개발(28.7%), 교통기반시설 확충(25.9%), 관광편의시설 확충(19.1%) 등의 순이며, 지정관광지는 교통기반시설 확충(28.2%), 관광상품의 개발(24.2%), 관광편의시설 확충(21.0%) 등의 순으로 기반시설 확충에 높은 비율을 나타내 지정관광지의 개발수준이 열악함을 반영해 주고 있다. 이들은 다음의 <표 III-10>과 같다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

<표 III-10>

충남지역과 지정관광지 이용성향

변 수 명	구 분	충청남도		지정관광지	
		빈 도 (명)	구성비율 (%)	빈 도 (명)	구성비율 (%)
이용교통편	승용차/승합차(자가용)	383	72.3	90	71.4
	대중교통(철도, 버스 등)	125	23.6	34	27.0
	단체관광버스	17	3.2	1	0.8
	기타(도보, 자전거 등)	5	0.9	1	0.8
	소 계	530	100.0	126	100.0
동 반 자	혼자	26	4.9	6	4.8
	연인/친구	179	33.8	48	38.1
	가족/친지	287	54.2	62	49.2
	직장/여행사 등 단체	29	5.5	8	6.3
	기타	9	1.7	2	1.6
	소 계	530	100.0	126	100.0
동 반 자 수	1명 ~2명	91	26.3	17	20.5
	3명 ~5명	184	53.2	51	61.5
	6명 이상	71	20.5	15	18.0
	소 계	346	100.0	83	100.0
이 용 숙 박 시 설 (당일제외)	친구/친척집	94	30.0	20	23.5
	호텔/콘도미니엄	48	15.3	12	14.1
	여관/여인숙	60	19.2	20	23.5
	민박/야영/별장	95	30.4	28	32.9
	기타(비숙박)	15	4.8	5	5.9
	소 계	312	100.0	85	100.0
여 행 일 정	당일	218	41.1	43	34.1
	1박 2일	156	29.4	36	28.6
	2박 3일	113	21.3	31	24.6
	3박 4일	23	4.3	9	7.1
	4박 5일 이상	20	3.8	7	5.6
	소 계	530	100.0	126	100.0
여 행 목 적 (복수응답)	자연경관감상활동	233	28.0	45	22.3
	역사문화관광활동	198	23.8	22	10.9
	가종 스포츠활동	13	1.6	7	3.4
	각종 해양·수변관광활동	108	13.8	43	21.3
	휴양·휴식활동	238	28.6	74	36.6
	특산물·기념품 구입 등	17	2.0	4	1.9
	기타	25	3.0	7	3.4
	소 계	832	100.0	202	100.0

III. 충청남도 지정관광지 현황 분석

변 수 명	구 분	충청남도		지정관광지	
		빈 도 (명)	구성비율 (%)	빈 도 (명)	구성비율 (%)
충남관광 발전을 위해 해야할일	교통기반시설 확충	133	25.9	35	28.2
	관광편의시설확충	98	19.1	26	21.0
	관광상품의 개발	147	28.7	30	24.2
	지역관광서비스의 개선	68	13.3	16	12.9
	충남관광의 광고 및 홍보	65	12.7	17	13.7
	기타	2	0.4	-	0.4
	소 계	513	100.0	124	100.0

자료 : 이인배, 충청남도 관광자원과 관광상품의 특화방안, 충남발전연구원, 1999. pp. 51-52.

IV. 충남 지정관광지 개발사례 연구

1. 기존 지정관광지 개발의 실태분석

충청남도의 지정관광지의 개발실태를 알아보기 위하여 지정관광지의 분포 형태, 시·군지역의 지정관광지 유형과 주변지역의 관광자원의 잠재력, 관광지의 제반 특성 등을 각각 분석하였다.

1) 충남 지정관광지의 분포분석

충청남도에 2000년 현재까지의 지정관광지는 천안은 태조산, 용연저수지, 각원사, 천안온천 등 4개소, 공주는 곶나루, 마곡사, 마곡온천, 공주문화단지 등 4개소, 보령은 대천해수욕장, 무창포해수욕장, 죽도 등 3개소, 아산은 신정호, 아산온천 등 2개소, 부여는 구드래 1개소, 서천은 금강하구둑, 춘장대해수욕장 등 2개소, 청양은 칠갑산 도립온천 1개소, 예산은 예당저수지, 덕산온천 등 2개소, 태안은 안면도관광지 1개소, 당진은 삼교호 1개소, 서산은 간월도 1개소 등 총 22개소이다. 대부분 지정관광지는 천안, 공주, 보령, 아산 등 도시지역에 집중되고 있는 것으로 나타났다.

아직까지 지정관광지가 1개소도 없는 시·군은 연기, 금산, 홍성, 논산 등 4지역이었다. 지정관광지가 없는 시·군은 관광객이 없거나 다른 형태의 관광지가 없는 것은 아니고, 관광지 개발을 위한 수단으로 지정관광지의 지정을 통한 개발방법을 택하지 않았기 때문으로 사료된다. 따라서 향후 지역간 균형적인 관광지 개발을 위해서는 지정관광지의 활성화를 위한 방안의 모색이 이루어져야 할 것이다.

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

<표 IV-1>

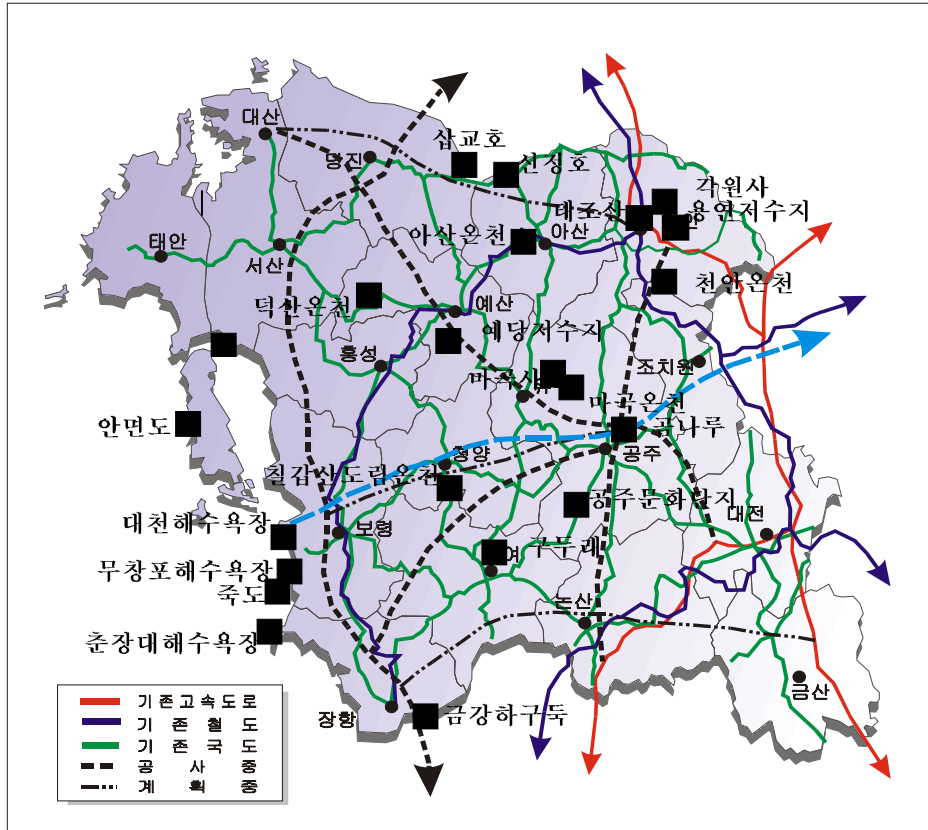
충청남도 지정관광지 현황(2000년)

지역	관 광 지 명	면 적 (km ²)	최초지정 일 자	최초계획 승인일자	주 요 자 원
천안 (4)	태조산	0.331	'85. 7.24	'85. 7.24	계곡경관, 대좌불, 성불사, 삼림 등
	용연저수지	0.267	'88. 7.12	'88.11. 9	저수지, 태조산, 이범석장군생가, 독립기념관
	각원사	0.082	'90. 4.19	'90.11. 2	각원사, 자연경관
	천안온천	0.748	'96. 7.29	'97. 7.12	독립기념관, 천안삼거리
공주 (4)	곰나루	0.139	'87. 7.25	'87.11.7	금강, 송림, 공주산성
	마곡사	0.126	'93.11. 9	'94. 3.30	마곡사, 애옹보전, 계곡, 마곡온천
	마곡온천	0.626	'96. 9.16	'98. 9. 1	마곡사, 마곡온천
	공주문화단지	1.330	'96.10.24	-	곰나루, 무령왕능, 공주, 박물관, 백제문화유적
보령 (3)	대천해수욕장	2.150	'69. 1.21	'71. 7.15	패각백사장, 대천어항, 남포방조제, 무창포, 죽도
	무창포해수욕장	0.310	'86. 4.30	'88. 6.11	해수욕장, 낙도, 성주산
	죽도	0.062	'90. 4.19	'92. 5.15	수림, 낚시터, 해안경관
아산 (2)	신정호	0.271	71. 5.20	'79. 1.28	아산 · 도고온천, 민속박물관, 현충사, 삼교호
	아산온천	0.844	91. 3.15	'91.12.26	온천, 수덕사
부여 (1)	구두래	0.149	'69. 1.21	'71. 7.15	부소산, 정림사지, 성흥산성, 무량사
서천 (2)	금강하구둑	0.178	'93. 9.22	'94. 3.22	금강호, 방조제, 무량사
	춘장대해수욕장	0.299	'97. 4.21	'97. 6.27	동백나무숲, 백사장, 아카시아숲, 해안경관
청양 (1)	철갑산도림온천	0.130	'95.10. 5	'96. 1. 6	온천, 철갑산도립공원, 도림저수지
예산 (2)	예당저수지	0.143	'86. 6.28	'86.10.24	자연송림, 저수지, 자연경관
	덕산온천	0.724	'87. 6. 3	'87.11.24	온천, 수덕사, 충의사
태안 (1)	안면도	3.815	'92. 2.22	'92.12.26	백사장, 천연송림, 태안해안국립공원, 삼봉, 꽃지해수욕장, 두산목장, 섬, 천리포수목원, 안면휴양림
당진 (1)	삼교호	0.161	'83.10.10	'83.12.14	방조제, 호수
서산 (1)	간월도	0.150	'00. 5. 4	-	가야산, 태안해안국립공원
계	22개소	13.035			

자료 : 문화관광부, 관광동향에 관한 연차보고서, 2000. pp. 270-272.

[그림 IV-1]

충청남도 지정관광지 분포도



2) 시·군별 지정관광지 개발유형과 시설내용

충청남도의 지정관광지에 대한 개발유형과 관광지를 개발하고 있는 주요 유치시설 등을 분석하였다. 따라서 각 시·군별로 지정된 관광지를 개발유형에 따라 분석해 보고, 그 자체적인 개발시설을 분석하였다.

이 분석은 시·군별로 지정되어 있는 관광지의 개발유형을 파악하여 관광지의 기능과 주변관광지와 연계성을 분석하기 위한 것이다.

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

<표 IV-2>

시·군별 지정관광지 개발유형

지역	관 광 지 명	중 요 개 발 내 역	주요 개발예정시설
천안	태조산	청소년 수련시설	야영장, 운동장, 취사장, 잔디광장, 청소년수련시설 등
	용연저수지	가족휴양 중심 관광지	호텔, 여관, 방가로, 토속음식점 등
	각원사	가족휴양 중심 관광지	토속음식점, 스포츠센터, 민속박물관, 호텔 등
	천안온천	온천자원 개발	종합온천장, 유희시설, 콘도, 호텔, 스포츠센터 등
공주	곰나루	가족휴양 중심 관광지	관광농원, 광장, 토속음식점, 휴게소 등
	마곡사	가족휴양 중심 관광지	야영장, 놀이시설, 유스호스텔, 청소년수련원, 상가 등
	마곡온천	온천자원 개발	호텔, 콘도, 종합온천장, 상가, 유희시설
	공주문화단지	백제문화 중심 관광지	호텔, 콘도, 쇼핑센터, 미니골프장, 상가, 소동물원 등
보령	대천해수욕장	해수욕장 중심 관광지	호텔, 콘도, 상가, 휴게소, 피크닉장 스포츠센터 등
	무창포해수욕장	해수욕장 중심 관광지	호텔, 콘도, 상가, 야영장, 오토캠핑장 등
	죽도	해양스포츠 및 위락시설	콘도, 호텔, 요트클럽하우스, 수영장, 상가 등
아산	신정호	가족휴양 중심 관광지	휴게소, 전문음식점, 야영장, 피크닉장, 오락시설 등
	아산온천	온천자원 개발	종합온천장, 유희시설, 호텔, Water Park, 상가 등
부여	구두래	가족휴양 중심 관광지	민속공연장, 잔디광장 등
서천	금강하구둑	해양 및 놀이시설	호텔, 향토음식점, 상가, 잔디썰매장, 야영장 등
	춘장대해수욕장	해수욕장 중심 관광지	가족호텔, 향토음식점, 해수풀장, 야영장, 상가 등
청양	칠갑산도림온천	온천자원 개발	여관, 호텔, 콘도, 야영장, 종합온천장 등
예산	예당저수지	가족휴양 중심 관광지	야영장, 잔디광장, 여관, 식당 등
	덕산온천	온천자원 개발	호텔, 콘도, 상가, 스포츠센터, 온천장, 유스호스텔 등
태안	안면도	국제적 관광휴양지	숙박시설, 골프장, 실버타운, 해양스포츠 등
당진	삽교호	가족휴양 중심 관광지	상가, 음식점, 전망대, 잔디광장, 여관 등
서산	간월도	해양위락시설	-
계	22개소		

시·군별로 지정관광지의 중요 개발내역에 따른 주요 개발시설을 살펴보면, 해수욕장과 온천의 경우는 관광지가 가지고 있는 자원의 유형에 따라서 단순히 개발내용을 제시하고 있고, 나머지는 대부분이 가족휴양 중심 관광지를 이루고 있다.

3) 관광지별 개발실적 분석

충청남도의 지정관광지의 개발실적을 분석하기 위하여 관광지의 최초 계획 승인 연도별 추진실적을 살펴보았다. 대부분 관광지가 사업기간이 지나는 것에 비례하여 단계별로 사업을 추진하고 있으나, 삼교호 관광지는 1983년에 관광지 개발을 시작하였으나 아직도 58.0%의 추진율을 보이고 있는 반면, 금강하구둑은 1994년에 개발을 시작하여 79.0%의 추진실적비율을 나타내고 있다.

<표 IV-3> 관광지 계획승인 연도별 추진실적 분석

구 분		최초 계획승인 연도				
		1980년 이전	1981-1985년	1986-1990년	1991-1995년	1996-2000년
추진 실적	100%	구두래	태조산			
	80-99%			각원사, 곰나루		
	60-79%				금강하구둑	
	40-59%		삼교호	무창포해수욕장, 예당저수지,		
	20-39%			용연저수지, 대천 해수욕장, 신정호	마곡사, 아산온천, 덕산온천	
	20%이하				죽도, 안면도관광지, 천안온천, 마곡온천	철갑산도림온천, 공주문화단지, 춘장대해수욕장

자료 : 충청남도, 도정백서, 1999, pp. 231~235 자료분석.

충남의 지정관광지 중 사업기간과 총투자사업비에 대한 분석을 통하여 사업의 규모를 살펴본 결과, 관광지에 대한 총투자사업비가 안면도 국제관광지는 11,129억원, 대천해수욕장은 8,291억원의 개발기간이 20년이상이었다. 이는 국가의 중앙정부 차원에서 추진²²⁾하고 있는 관광단지의 중문관광단지의 13,988억원, 경주 보

22) 관광단지라 함은 관광산업의 진흥을 촉진하고 국내외 관광객의 다양한 관광 및 휴양을 위하여 각종 관광시설을 종합적으로 개발하는 관광거점지역을 말하며, 지

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

문관광단지의 7,704억원의 투자사업비와 20년 이상의 개발기간에서도 비슷한 대규모의 관광지 개발사업으로 나타났다.²³⁾

또한, 이보다는 약간 낮은 투자규모이지만 공주문화단지 3,108억원, 덕산온천 3,045억원, 천안온천 4,935억원, 아산온천 3,515억원, 마곡온천 1,383억원 등으로 이들도 정부가 민자유치사업으로 추진 중인 경북 김천온천의 4,994억원과 제주 성산포관광단지의 4,800억원의 투자사업비에 10년 이상의 사업으로 규모가 비교적 큰 것으로 나타나고 있다.

이렇게 규모가 비교적 큰 사업들은 사업의 목표년도가 가까운 현재의 시점에서도 추진실적이 40.0%이거나 어느것은 20.0%이하의 낮은 추진률을 보이고 있어 사업의 손익분기시점이 장기간이 필요한 사업이 관광개발 사업인 것을 고려할 때, 향후 원활한 지정 관광지 개발을 위해서는 투자규모를 고려하는 것이 필요할 것으로 사료된다.

<표 IV-4> 사업기간과 총투자사업비에 대한 분석

구 분		총투자사업비				
		5000억원 이상	1000억원~ 5000억원 이하	500억원~ 1000억원 이하	100억원~ 500억원 이하	100억원 이하
사업 기간	20년이상	대천해수욕장, 안면도관광지	공주문화단지			
	15-19년			춘장대해수욕장	삼교호	용연저수지, 곰나루, 신정호, 예당저수지
	10-14년		아산온천, 덕산온천, 천안온천, 마곡온천	각원사, 무창포해수욕장	마곡사	
	5-9년			칠갑산도림온천	죽도, 금강하구둑	태조산,
	5년 미만					구드래

자료 : 충청남도, 도정백서, 1999, pp. 231~235.

금까지 관광진흥법에 의하여 2000년 6월 현재 제주 중문, 경주 보문, 원주 월송, 평창 봉평 관광단지 등 총9개 관광단지가 지정되어 있다.

23) 한국관광공사, 관광단지 개발사업 활성화 방안, 1993, p. 15.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

또한, 현재까지의 추진비율에 대한 투자실적의 분석을 통하여 앞의 분석결과를 다시 비교해 보면, 대천해수욕장, 아산온천, 덕산온천, 안면도관광지, 천안온천 등 대규모의 관광지일수록 비교적 많은 투자를 하였으나 아직까지 추진비율에서는 40.0%이하와 20.0%미만으로 낮게 나타나고 있다.

더불어 마곡온천, 공주문화단지 등의 개발도 20.0% 미만으로 낮게 나타나고 있는데, 이는 최근에 개발이 착수된 마곡온천을 제외하고 앞의 관광지와 마찬가지로 규모가 크면서도 민자유치사업이 많아 추진률이 저조한 것으로 판단된다.

<표 IV-5> 추진비율과 투자비 실적에 대한 분석

구 분		투자실적				
		500억원 이상	100억원~ 500억원 미만	50억원~ 100억원 미만	10억원~ 50억원 미만	10억원 이하
추진 실적	100%				태조산	구드래
	80-99%		각원사		곰나루	
	60-79%		금강하구둑			
	40-59%	무창포해수욕장,		삼교호	예당저수지	
	20-39%	대천해수욕장, 아 산온천, 덕산온천			용연저수지, 마곡사, 신정호	
	20%미만		안면도관광지, 천안온천		마곡온천, 공주문화단 지, 춘장대해수욕장	죽도, 칠갑산도립 온천

자료 : 충청남도, 도정백서, 1999, pp. 231~235.

앞에서 결과를 관광지별로 공공과 민간으로 구분하여 구체적으로 살펴보면, 천안, 공주, 보령, 아산, 예산과 태안 등이 비록 지정관광지만을 한정하고는 있지만 관광개발에 대한 총사업비의 비중이 높았다. 그러나 이들 지역 중에서 추진실적 비율이 낮은 지역으로는 천안(15.2%), 공주(2.1%), 태안(3.1%) 등으로 이들 지역이 충남의 대외적인 관광도시의 명성을 유지하는 관광지를 개발하기 위해서는 더 많은 투자의 노력이 필요함을 시사해 주고 있다.

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

<표 IV-6>

관광지별 투자실적에 대한 분석

지역	관 광 지 명	총투자 사업비						투자실적					
		계(A)	공공		민자		계		공공		민자		
			사업비 (B) (억원)	비율 (A/B) (%)	사업비 (C) (억원)	비율 (A/C) (%)	사업비 (a) (억원)	비율 (A/a) (%)	사업비 (b) (억원)	비율 (B/b) (%)	사업비 (c) (억원)	비율 (C/c) (%)	
천안	태조산	16	16	100.0	-	-	16	100.0	16	100.0	-	-	
	용연저수지	82	28	34.1	54	65.9	28	34.1	28	100.0	-	-	
	각원사	562	-	-	562	100.0	462	82.2	-	-	462	82.2	
	천안온천	4,935	-	-	4,935	100.0	346	7.0	-	-	346	7.0	
	소 계	5,595	44	0.8	5,551	99.2	852	15.2	44	100.0	808	14.6	
공주	곰나루	20	16	80.0	4	20.0	16	80.0	15	93.8	1	25.0	
	마곡사	320	135	42.2	185	57.8	34	10.6	3	2.2	31	16.8	
	마곡온천	1,383	10	0.7	1,373	99.3	30	2.2	2	20.0	28	2.0	
	공주문화단지	3,108	1,870	60.2	1,238	39.8	20	0.6	20	1.1	-	-	
	소 계	4,831	2,031	42.0	2,800	58.0	100	2.1	40	2.0	60	2.1	
보령	대천해수욕장	8,291	1,690	20.4	6,601	79.6	2,922	35.2	948	56.1	1,974	29.9	
	무창포해수욕장	930	148	15.9	782	84.1	539	58.0	126	85.1	413	52.8	
	죽도	328	-	-	328	100.0	5	5.2	-	-	17	5.2	
	소 계	9,549	1,838	19.2	7,711	80.8	3,466	36.4	1,074	58.4	2,392	31.2	
아산	신정호	75	19	25.3	56	74.7	19	25.3	19	100.0	-	-	
	아산온천	3,515	-	-	3,515	100.0	1,365	38.8	-	-	1,365	38.8	
	소 계	3,590	19	0.5	3,571	99.5	1,384	38.6	19	100.0	1,365	38.2	
부여	구두레	9	9	100.0	-	-	9	100.0	9	100.0	-	-	
서천	금강하구둑	360	166	46.1	194	53.9	283	78.6	166	100.0	117	60.3	
	춘장대해수욕장	533	134	25.1	399	74.9	13	2.4	13	9.7	-	-	
	소 계	893	300	33.6	593	66.4	296	33.1	179	59.7	117	19.7	
청양	칠갑산도립온천	665	23	3.5	642	96.5	13	-	13	100.0	-	-	
예산	예당저수지	56	45	80.4	11	19.6	32	57.1	23	51.1	9	81.1	
	덕산온천	3,045	1	0.1	3,044	99.9	930	30.5	1	100.0	929	30.5	
	소 계	3,101	46	1.5	3,055	98.5	962	31.0	24	52.2	938	30.7	
태안	안면도	11,129	1,612	14.5	9,517	85.5	346	3.1	333	96.2	13	3.8	
당진	삼교호	144	54	37.5	90	62.5	83	57.6	46	55.4	37	44.6	

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

충남의 지정 관광지에 공공과 민자에서 투자한 실적을 분석한 결과, 시·군별 공공투자 부문에서 총투자사업비가 20.0%미만을 차지하는 지역은 천안(0.8%), 보령(19.2%), 아산(0.5%), 청양(3.5%), 예산(1.5%), 태안(14.5%) 등으로 나타났다. 이들 총사업비 중에서 공공부문의 투자실적이 20.0%미만을 차지하는 지역은 공주(2.0%)로 이는 공주문화단지에서 공공투자부문이 1,870억원으로 사업의 60.2%를 차지하기 때문인 것으로 분석된다.

그리고, 관광지 개발에 성공의 관건이 되고 있는 민자유치의 총투자사업비에서는 천안(99.2%), 보령(80.8%), 아산(99.5%), 청양(96.5%), 예산(98.5%), 태안(85.5%) 등이 80.0%이상의 높은 비율을 차지하고 있었다. 반면, 민간부문의 총사업비중 투자실적이 20.0%미만의 낮은 비율을 차지하는 지역은 천안(14.6%), 공주(2.1%), 서천(19.7%), 태안(3.8%)로 나타났는데, 이들은 천안온천, 마곡사, 마곡온천, 죽도, 안면도 등의 관광지에서 민자유치가 매우 많은 부분을 차지하고 있으나 아직까지 민자유치가 미흡하기 때문으로 분석될 수 있다.

2 . 신규 개발예정 관광지의 실태분석

신규 개발예정 관광지 개발의 실태분석은 앞에 기존 관광지 개발실태분석에서의 거시적인 접근으로 분석될 수 없는 관광지 조성계획 수립과 국토이용계획의 변경, 관광지 지정까지의 위한 행정 절차를 이행하는 과정에서의 문제점을 찾아보고자 하였다.

1) 신규 개발예정 관광지 현황

충남이 지정관광지로 향후 개발하기 위한 지구로는 1998년 9개 지구에 면적은 3,220km²이다. 이들 관광지들 중 간월도는 2000년 5월에 관광지로 지정되

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

어 현재는 개발을 추진중에 있으며, 나머지 8개지구 관광지는 관광개발기본계획을 반영하거나 개발계획 수립 및 행정절차를 이행중에 있다.²⁴⁾

<표 IV-7> 충청남도 개발예정 관광지구 현황

관광지명	위 치	면적(km ²)	추진현황
난 지 도	당진 석문면 난지도	0.139	개발계획수립 및 행정절차 이행중
개 삼 터	금산 남이면 성곡리	0.172	개발기본계획 반영
남 당 리	홍성 갈산면 남당리	0.165	개발계획수립 및 행정절차 이행중
간 월 도	서산 부석면 간월도	0.172	"
석 대 도	보령 오천면 관당리	0.076	개발기본계획 반영
강 당 리	아산 송악면 강당리	0.992	"
탐정저수지	논산 부석면 탐정	0.367	"
운주산성	연기 정동면 청송리	0.588	"
원 산 도	보령 오천면 원산도	0.549	"
계	-	3.220	

자료 : 충청남도, 도정백서, 1999. P. 235.

위의 개발예정지구 중 현재 개발계획 수립 및 행정절차를 이행중인 남당지구를 사례지역으로 선정하여 관광지구와 개발과정 현황을 살펴보았다.

이 관광지는 서해안 개발 및 서해안 고속도로의 개설로 인하여 수도권지역의 접근성이 향상됨에 따라 관광수요의 급증이 예상됨에 따라 1995년이전에 남당관광지 개발기본계획을 수립하여 무질서한 관광시설의 조성을 사전에 예방하고, 난개발을 막기 위하여 우선적으로 1단계는 1995년부터 1997년까지 부지조성 및 기반시설, 2단계는 1998년부터 2000년까지 각 시설지별 건축·조경

24) 충청남도, 도정백서, 1999. P. 235.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

등을 기본계획으로 사업을 추진하여 왔다.

그러나, 이러한 계획은 사업의 추진과정에서 국토이용계획의 변경을 위한 용도지구 변경과 관광지 조성을 위한 관광지 지정의 법적인 입안절차를 거치기 위하여 1999년부터 관광지 조성기본계획의 수립, 환경성 검토, 국토이용계획 변경, 관광지 조성계획 승인 등을 현재까지 이행 중에 있다.

이러한 관광지 개발을 위한 절차와 과정을 볼 때, 하나의 관광지가 개발되기까지는 지역의 제반여건분석과 관광환경, 관련계획과 법적인 검토, 관광행태조사, 관광객 수요예측 및 공급계획, 관광지 기본구상 및 기본계획의 수립, 관리·운영계획, 사업타당성검토, 환경성검토 등의 내용을 포함한 관광지 조성계획을 수립하고, 국토이용계획 변경과 관광지 지정 후 사업의 착수까지는 장기간이 소요됨을 알 수 있다.

2) 남당지구 관광지 지역현황 및 개발계획

남당지구 관광지는 충청남도 홍성군 서부면 남당리 일원에 위치하며, 면적은 0.165km²이다. 남당 관광지의 입지여건은 홍성에서 서쪽으로 22km, 광천에서 북서쪽으로 18km 지점으로 서해안권에 입지하여 서산, 보령, 서해안 고속도로와 연결된다.

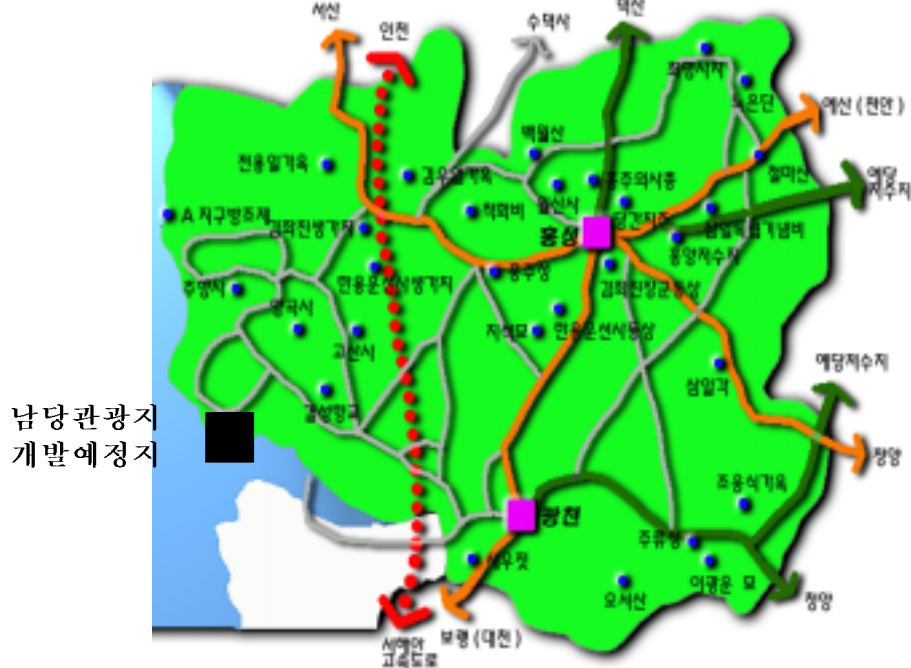
접근성은 집입로인 군도9호선(이호-신리)이 지방도 614호선(갈산-청양)과 연결되어 있으며 서산 A·B지구 진입도로와 연결되고, 서해안고속도로는 지방도 614호선과 연결되는데, 이 지방도 614선은 국도 21호선(군산-장호원), 국도29호선(장동-대산)과 연결로 접근성이 양호한 지역이다.

남당지구 대상부지의 자연환경은 바다와 접한 帶狀地域으로 해안도로를 따라서 평탄지로 일부 임야를 제외하고는 대부분 경사도 5%미만의 저구릉성 지

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

형으로 형성되어 있다. 특히, 이 지구는 석양이 매우 아름답고, 갯벌과 어선에 의한 포구의 풍경이 매우 정겨운 지역이나 해안변의 자연발생적 횡집 및 부질서한 안내판, 전봇대 등으로 인한 경관저해로 정비가 필요하며, 기존에 식당, 기타 상가 등이 부정기적으로 계속하여 입지하고 있어 계획에 의한 체계적인 관광지 개발이 필요하다고 볼 수 있다.

[그림 IV-2] 신규 개발예정 남당관광지 위치도



인문환경으로 지목별 현황은 대부분 전, 답 및 잡종지로 구성되어 있고, 관광지 개발에 있어서 중요한 고려요소가 되는 소유별 토지이용 현황으로는 대부분이 사유지이며 국유지로는 도로, 잡종지, 구거 등으로 25.8%를 차지하여 국·공유지 일부 분포에 따른 공공시설용지의 확보가 용이하다.

계획지구의 용도지역 현황은 국토이용관리법상 자연환경보전지역내 수산자원 보존지구로써 일부 건축행위는 허용되나 계획적이고 체계적인 개발을 위해

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

서는 용도변경이 없이는 불가하다. 농지분포는 사업지구내 농지는 63.9%로 반 이상을 차지하며, 임야는 일부가 2.0%의 준보전임지가 있다.

<표 IV-8> 남당관광지 소유별 토지이용 현황

구 분	계	국유지	공유지	사유지
면 적(m ²)	166,200	43,068	840	122,292
구성비 (%)	100.0	25.9	0.5	73.6

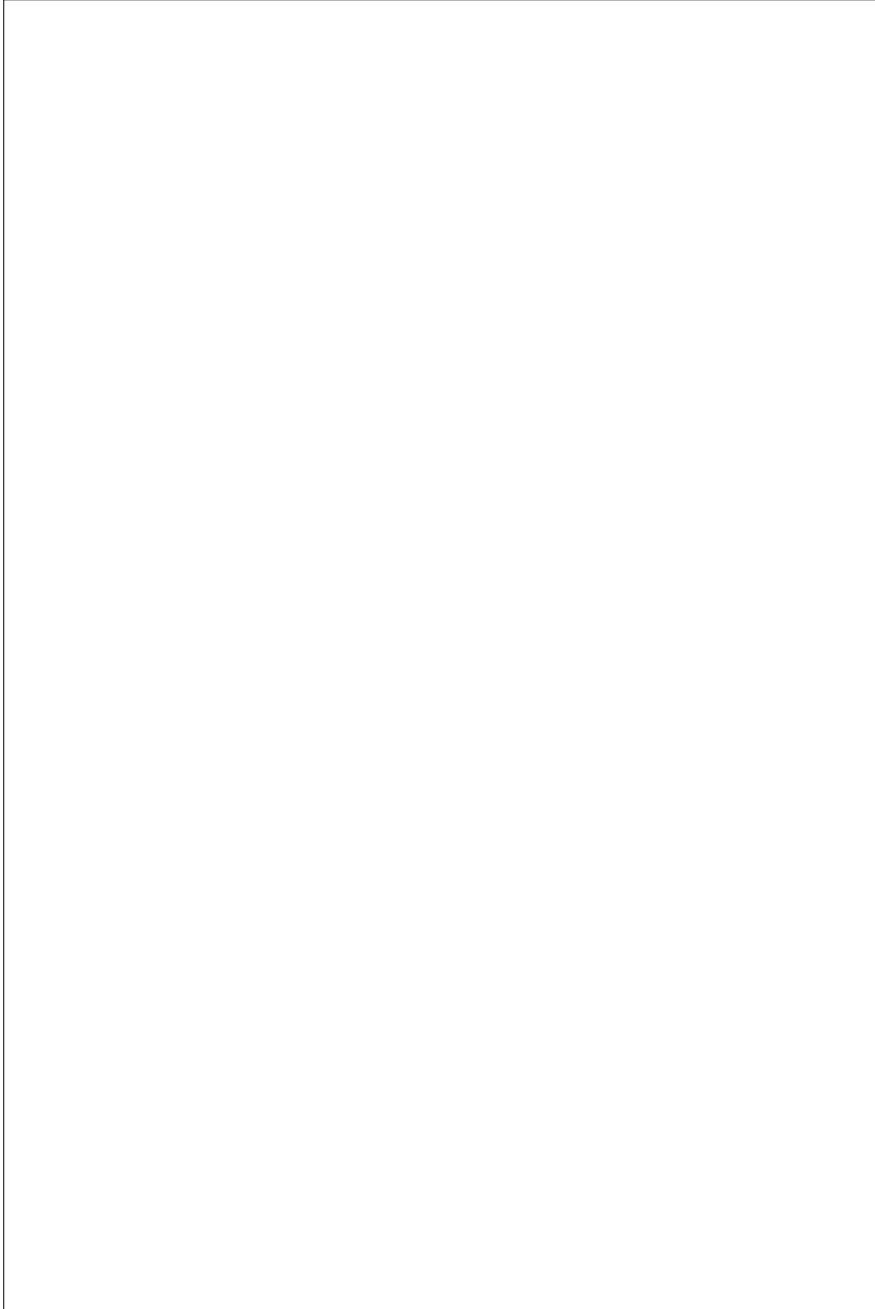
남당관광지의 유치시설로는 공공·편익시설, 숙박,상가, 휴양·문화, 운동·오락시설 등을 유치할 계획이다.

<표 IV-9> 남당관광지 시설유치계획

구 분		부지면적	건축면적(m ²)	
			건축면적	연면적
합 계		166,200	17,837	55,743
공공·편익시설	소계	55,410	-	-
	도로	42,010	-	-
	주차장	11,350	-	-
	오수처리장	2,050	-	-
숙박시설	소계	31,450	6,138	29,076
	가족호텔	14,330	2,262	13,572
	여관·모텔	17,120	3,876	15,504
상가시설지		26,020	8,638	15,210
휴양·문화시설	소계	47,040	2,250	7,417
	중앙광장	11,280	240	240
	유스호스텔	11,340	1,900	6,957
	조경휴게소	3,060	-	-
	전망휴게소	4,359	110	220
	수산물양식장	13,950	-	-
	녹지	3,060	-	-
운동·오락시설	소계	6,280	-	-
	테니스장·배드민턴장	6,280	-	-

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

[그림 IV-3] 신규 개발예정 남당관광지 종합계획도



3) 남당지구 개발사례 분석

기존 관광지 개발의 실태분석에서 살펴본 바와 같이 관광지 개발에 있어 가장 중요한 것이 재원의 조달이다. 재원조달 방법에서 민자유치는 대기업과 지역주민 참여에 의한 관광개발로 살펴볼 수 있는데, 앞에서는 이러한 분석을 위한 접근이 구체적으로 이루어지지 못하였다.

따라서 국토이용계획 변경과 관광지를 지정한 후에 관광개발을 시행하기 위하여 행정절차를 이행중인 남당관광지의 사례를 통하여 민자유치와 주민참여를 추진하는데 문제점을 찾아보고, 그 해결방법을 모색하고자 하였다.

남당관광지를 개발하기 위한 방식은 공공 및 기반시설은 공공에서 개발하고, 편익 및 상업시설을 민간에서 개발하는 민관공동개발방식을 채택하고 있다. 이러한 방법에 따라 개발을 추진하기 위해서 가장 중요한 것은 총사업비에 영향을 미치는 토지의 매입이다. 개발방법이 대상토지를 일괄매입을 하든지 대상지역을 계획에 의거 토지소유자에게 환지를 하거나, 지역주민과 대기업이 개발을 하더라도 관광지 개발에 있어 가장 큰 영향을 미치는 것이 대상지역의 토지 가격이다. 대부분의 관광지 개발에 있어서 지가가 높아져 아예 토지매입을 못하거나 토지매입에 기간이 장기간 소요가 되기도 하고, 토지매입을 하더라도 토지가격의 상승에 따른 초기비용 과다지출로 지속적인 시설투자가 어려워지는 것이 사실이다.

그러므로 기존에 1995년 이전에 관광지 기본계획을 수립하여 관광지 개발을 추진하여 온 남당지구의 토지가격의 변화와 관광개발을 추진하면서 변동된 토지의 소유자 분석을 실시하였다.

남당관광지구내 토지의 지목은 대부분이 전, 답 및 잡종지로 구성되어 있는데, 구체적으로 는 전 50.6%, 잡종지 19.3%, 답 13.3%, 도로 7.1%, 하천 4.2% 등의 순으로 나타나고 있다.

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

<표 IV-10> 남당관광지 토지의 지목별 현황

구 분	계	전	답	도로	구거	임야	하천	대지	잡종지	제방	기타
면 적(m ²)	166,200	84,097	22,145	11,826	493	3,406	6,888	1,927	32,123	1,575	1,720
구성비 (%)	100.0	50.6	13.3	7.1	0.3	2.1	4.2	1.2	19.3	0.9	1.0

소유별 토지이용 현황은 대부분이 사유지이며 국유지는 25.9%로 도로, 잡종지, 거 등으로 25.8%를 차지하고, 사유지가 73.6%를 차지하고 있다.

<표 IV-11> 남당관광지 소유별 토지이용 현황

구 분	계	국유지	공유지	사유지
면 적(m ²)	166,200	43,068	840	122,292
구성비 (%)	100.0	25.9	0.5	73.6

남당관광지가 관광지의 개발과정을 거치면서 초기 관광지 개발계획이 수립된 1995년부터 2000년까지 공시지가의 변화를 분석하였다. 분석은 남당 관광지 구내 토지이용의 지목별로 최저 변동지가와 최고 변동지가를 1995년과 2000년을 대비하여 연평균 증가율로 비교하였다.

분석결과, 전, 답, 대지, 잡종지 등에서 매우 큰 연평균증가율을 나타내었고, 개발이 불가능한 임야지역은 증가율이 크지 않은 것으로 나타났다. 구체적으로는 전이 58.5%, 답이 44.9%, 대지가 62.0%, 잡종지는 62.6%로 나타났는데, 이들 연평균 증가율이 큰 지역은 관광지 개발계획상 호텔, 여관, 유스호스텔 등 숙박시설과 상업시설지 등이었고, 지가의 변동이 낮은 지역은 주차장, 도로, 광장, 오수처리장 등 공공·편익시설지 등이었다.

이 분석에서의 시사점은 관광지 개발계획을 수립하고 장기간 동안에 각 종 인·허가 과정을 거치면서 지가가 급격하게 상승하여, 최초 산정된 총사업비에 서 토지매입비가 급격히 높아져 사업의 출발부터 어려움을 겪는데 있다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

<표 IV-12> 남당관광지 지목별 공시지가 변동 현황

구 분		공시지가 (원)		연평균 증가율 (%)
		1995년	2000년	
전	최저가 변동	2,430	2,680	1.9
	최고가 변동	2,700	50,400	58.5
답	최저가 변동	3,350	3,520	1.0
	최고가 변동	4,100	38,800	44.9
임 야	최저가 변동	1,210	1,420	3.2
	최고가 변동	1,420	1,760	4.3
대 지	최저가 변동	4,750	5,890	4.3
	최고가 변동	2,700	6,000	62.0
잡종지	최저가 변동	4,410	5,200	3.3
	최고가 변동	1,890	43,200	62.6

자료 : 홍성군 민원실, 2000 내부자료

더욱이 관광지 개발계획이 수립되거나 개발의 동향이 있으면 지가가 상승하게 되고 토지를 소유하고 있는 지역주민 대부분은 외지인에게 토지를 매매하고, 일정 시간이 경과된 후 개발이 시작되게 되면, 지역주민은 토지에 대한 소유 권한이 없기 때문에 사업참여에서 소외되는 것이다.

이는 2000년 7월 28일 홍성군에서 개최한 홍성 남당관광지 조성계획의 지역주민 공청회에서도 논의된 바와 같이, 1995년 관광지 개발계획 수립에 지역주민의 의견수렴이 없었기 때문에 관광지 개발에 대한 정확한 정보와 지역주민의 역할에 대하여 인지하지 못하여 외지인에게 대부분의 토지가 매매된 것으로 의견이 제시되었는데, 이는 지역주민의 토지소유가 관광지 개발에 중요한 요소 중의 하나임을 시사해 주고 있다.

이러한 토지소유자 변동 사례를 남당 관광지를 통하여 분석해 보면, 1995년에는 지역주민소유가 68명(95.8%)이다가 2000년에는 60명(43.4%)로 감소한²⁵⁾ 반면, 외지인은 1995년 3명(4.2%)이다가 2000년 46명(43.4%)으로 급격히

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

증가하였다.

특히, 관광개발을 위하여 토지이용이 용이한 田은 외지인 소유가 1995년 1명에서 23명으로 22명이 증가하였으며, 畓과도 외지인 소유가 없었던 것이 6명으로 증가하고, 잡종지는 1명이던 외지인 소유가 6명으로 증가하였다.

이들은 앞의 토지가 변동에서의 분석과 마찬가지로 외지인 소유로 매매된 토지는 관광지 개발계획상 호텔, 여관, 유스호스텔 등 숙박시설과 상업시설지 등이 대부분이었고, 지가의 변동이 낮은 주차장, 도로, 광장, 오수처리장 등 공공·편익시설지 등은 그대로 지역주민의 소유가 많은 것으로 나타났다.

<표 IV-13> 남당관광지 토지소유자 변동 현황

(단위: 명)

구 분	1995년 토지소유자(A)			2000년 토지소유자(B)			변동 소유자(A-B)		
	지역주민	외지인	소 계	지역주민	외지인	소 계	지역주민	외지인	소 계
전	32	1	33	30	23	53	▽2	22	20
답	24	-	24	18	6	24	▽6	6	-
임 야	1	(2)	1(2)	1	(2)	1(2)	-	-	-
대 지	6	1	7	10	11	21	4	10	14
잡종지	5	1(2)	6(2)	1	6(2)	7(2)	▽4	5	1
계	68	3(4)	71(4)	60	46(4)	106(4)	▽8	43	35
비율 (%)	95.8	4.2	100.0	56.6	43.4	100.0	-	-	-

주 : 1) 외지인은 홍성군 이외의 소유자로 구분

2) ()안과 구거, 도로, 제방, 하천은 국·공유·재단법인 소유임

자료 : 홍성군 민원실, 2000 내부자료

25) 1995년보다 2000년에 전체적인 토지소유가수가 증가한 것은 토지를 매매하기 위하여, 토지를 분할하였기 때문으로 사료됨.

3. 충남 지정관광지 개발의 문제점 및 개선방안

앞에서 살펴 본 관광지 개발계획 과정에 있어서 계획의 접근방법이나 관광지 개발계획의 수립과정, 관광지계획의 입안절차, 관광지 관리운영계획과 개발효과 등과 연계하여 충남의 지정관광지 개발현황 분석, 충남 지정관광지 개발사례 분석 등에서 지정관광지 개발의 문제점을 찾을 수 있으며, 이를 해결하기 위한 개선방안을 모색하였다.

1) 충남 지정관광지 개발계획의 문제점

관광지 개발계획의 문제점은 관광지 개발계획 과정에서의 개발계획의 접근과 개발계획수립 문제점, 개발계획의 과정 및 개발계획의 추진의 문제점, 개발계획 범위의 문제점 등으로 구분하여 살펴볼 수 있다.

(1) 개발계획 접근의 문제점

① 관광자원 유형과 유형별 테마에 따른 개발이 미흡하다.

관광지 개발계획시 관광자원유형별로 그 유형의 특성에 따른 체계적인 관광지 개발이 시도되지 못하고 있다. 즉, 자원이 가지는 특성과 이용자의 접근성 등에 따라 자원중심형과 중간형, 이용자 중심형으로 구분할 수 있는데, 이러한 것을 고려한 종합적인 접근보다는 자원이 좋은 곳을 중심으로 자원중심형의 관광지 개발이 시도되고 있다는 것이다.

그러므로, 관광자원이 가지고 있는 고유한 자원의 특성이나 지역적 여건에 따라 테마를 부여한 관광자원의 매력 극대화를 통한 관광지의 흡인력과 경쟁

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

력을 키우지 못하고 있다.

- ② 관광지 개발계획의 내용이 물리적 시설 중심이고, 소프트웨어의 프로그램 고려가 부족하다.

관광지의 기능체계에 따른 소프트웨어적인 측면의 고려가 미흡하다는 것이다. 즉, 현재의 관광지 개발계획은 자연자원과 인문자원의 현황 및 문제점, 장애여건 등을 고려하여 계획안을 작성하나 실제적인 계획내용에서는 하드웨어적인 물리적 시설중심의 개발계획이 이루어져 개발 후 관광지 활성화가 이루어지지 못하고 있다는 것이다.

- ③ 종합적 시각보다는 단편적이고, 일률적인 개발을 시도한다.

지역계획과 종합적인 계획이 되기보다는 관광지 개발사업을 하나의 단일 사업으로 개발하고 있다는 것이다. 또한, 관광지의 개발주체는 공공과 민간, 또는 공동으로 이루어지고 있는데, 공공과 민간이 제각각으로 개발계획을 실시하기 때문에 지역개발을 위한 상호협조적이고 종합적인 시각보다는 단편적인 시각에서 개발이 이루어지고 있다는 것이다.

(2) 개발계획수립과정의 문제점

- ① 기본계획과 실시설계간의 연계성이 부족하다.

관광지 개발계획의 기본계획과 실시설계간의 연계성이 부족하다. 즉, 기본계획과 실시설계가 각기 다른 외부기관에 의뢰하여 각각 따로 분리되어 계획을 수립하고 있기 때문에 계획내용이 전체적으로 통일되고 연결되지 않는 계획이 수립된다.

그렇기 때문에 기본계획에서 제시된 계획내용의 연계성이 부족하므로 관광

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

수요자의 관점보다는 시설공급자의 관점으로 계획이 이루어지기 쉽다.

② 관광개발계획의 통일된 지침과 계획집행에 대한 평가가 없다.

관광지의 개발계획에서 계획유형별로 포함되는 내용의 통일된 지침이 없다. 즉, 전국단위의 계획, 권역단위의 계획, 관광지 개발계획의 개발계획내용에 포함되어야 할 계획수립에 대한 지침이 없이 계획이 수립되기 때문에 계획추진의 효율성이 낮다는 것이다.

또한, 계획을 수립하고, 추진하면서 이것이 올바르게 추진되고 있는지에 대한 평가가 없기 때문에 피드백(feedback)이 이루어지지 않아 지속적인 계획의 추진이 어렵고 계획성과의 능률성 제고에도 어려움이 있다.

(3) 개발계획내용의 문제점

① 수요자 중심보다 공급자위주의 계획을 수립한다.

관광지 개발은 이용자가 만족을 느낄 수 있는 계획을 수립하여 개발은 해야하나, 지금까지는 물리적 시설 중심의 개발계획이 이루어지기 때문에 이용자 시장을 세분화하여 분석, 이를 적용하는 사례가 적다는 것이다. 관광지 개발내용에 그것을 이용할 이용자의 욕구, 행태 등 수요측면을 고려한 표적시장조사가 포함된 계획이 아닌 시설공급 중심의 개발계획을 수립하여 개발을 하기 때문에 관광지 개발 추진도 활발히 이루어지지 못하고, 설사 개발을 완료하였다 하더라도 관광지 활성화가 이루어지지 않는 것이다.

② 관광지 개발계획에 관리·운영과 소프트웨어의 개발이 미흡하다.

관광지 개발계획에서 시설·공간의 개발과 자원조달에 비례할 만큼 중요한 것이 관광지 관리 및 운영에 대한 내용이나 현재까지는 이러한 부문이 부족하

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

다는 것이다. 즉, 지금까지는 공급자 중심의 물리적 시설위주의 개발계획으로 이루어졌기 때문에 관리 및 운영에 대한 계획내용이 부족하였고, 특히 이벤트 행사 등 소프트웨어적인 내용이 없다는 것이다.

③ 관광지 개발의 경제적 타당성 검토와 파급효과에 대한 내용이 미흡하다.

관광지 개발계획시 개발에 대한 경제적 타당성 검토 및 개발의 효과에 대한 내용이 없다는 것이다. 관광개발을 할 경우 그것이 경제적, 사회·문화·환경적으로 타당성이 있는지 또는 관광지 개발이 그 주변지역에 어떠한 파급효과를 가져오는지에 대한 내용이 없으므로 사업의 추진이 불투명하고, 관광개발의 목표를 확고히 하지 못하는 것이다.

④ 관광개발시 토지보상 및 주민참여에 대한 내용이 미흡하다.

관광지 개발계획시 토지보상 및 지역주민참여에 대한 내용이 미흡하다는 것이다. 관광지 개발시 지역주민 참여 및 토지보상은 매우 민감한 부분으로 이에 대한 대책이 수립되어야 하고, NGO 시대를 대비한 주민참여의 방안의 제시가 미흡하다는 것이다.

(4) 개발계획 제도 및 법규의 문제점

① 관광지 개발의 인·허가 기간이 길다.

관광개발을 위한 허가가 이루어지기까지의 기간이 너무 장기간이 걸린다. 관련부서와의 협의를 거친 후 사업에 대한 허가를 하고 투자를 해야 하기 때문에 빠른 자본의 순환을 요구하는 수익성 관광사업의 경우는 관광지 개발에 많은 어려움이 따른다는 것이다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

② 관광지 개발의 관련부서간 행정처리의 어려움이 있다.

관광지 개발의 인·허가 기간의 단축을 위해서는 관련부서간 의제처리가 필요하나 실질적인 업무처리에 있어서는 상호 협조의 어려움이 있다. 모든 행정업무에서 나타나는 것이기도 하지만 업무의 효율적인 집행을 위하여 의제처리를 통하여 계획을 집행하는 것이 필요하다.

③ 관광지 계획을 위한 지역단위나 공간·시설단위에 대한 기준이 없다.

제도 및 법규에 계획단위 즉, 전국계획, 권역별계획, 관광지계획을 위한 지역단위나 공간·시설단위에 관한 기준이나 지침이 없다는 것이다. 법제도에서 관광지 개발을 위한 계획단위별 기준이나 지침이 마련될 경우 계획내용의 공통성이 있을 것이다.

(5) 충청남도 기존 지정관광지 개발실태에 대한 문제점

① 지정관광지의 개발이 지역 불균형적이고, 단순형 관광개발 형태이다.

충청남도에서 지정관광지가 1개소도 없는 시·군은 연기, 금산, 홍성, 논산 등 4지역으로, 지역간 균형적인 관광지 개발이 이루어지지 못하고 있다. 또한, 시·군별로 지정관광지로 개발을 하고 있더라도 해수욕장과 온천의 경우는 관광지가 가지고 있는 자원의 유형에 따라서 단순한 개발 추진하고 있고, 나머지는 대부분이 가족휴양 중심 관광지로 개발되고 있어 다양한 관광객의 유치가 어려운 것이다.

② 관광지 규모가 대규모이고, 이들 대부분이 민자유치형으로 개발이 부진하다.

충남의 지정관광지 중 안면도관광지, 대천해수욕장, 공주문화단지, 덕산온

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

천, 천안온천, 아산온천, 마곡온천 등은 중앙정부 차원에서 추진하고 있는 중문관광단지, 경주 보문관광단지, 김천온천관광단지와 제주 성산포관광단지 거의 동일하게 대규모 개발이 추진되는 것으로 분석되고 있다.

이들 대규모 관광지들은 현재까지 추진실적이 대부분 매우 낮은 추진률을 보이고 있는 것은, 이들 대부분이 민자유치사업이 많기 때문으로 이에 대한 해결방안의 모색이 필요하다.

③ 공공투자와 민간투자 모두가 아직까지도 부진하다.

충남의 지정 관광지에 공공과 민자에서 투자한 실적은, 공공부분의 20.0%미만을 차지하는 지역은 공주, 또한 관광지 개발에 성공의 관건이 되고 있는 민자유치의 투자실적도 20.0%미만의 낮은 비율을 차지하는 지역은 천안, 공주, 서천, 태안 등으로 나타났다.

이들은 천안온천, 마곡사, 마곡온천, 죽도, 안면도관광지 등에서 민자유치가 매우 많은 부분을 차지하고 있기는 하지만, 아직까지는 민자유치가 어렵기 때문으로 분석될 수 있다.

(6) 충청남도 개발예정 관광지 개발사례에 대한 문제점

① 관광지 개발의 인·허가를 위한 행정절차가 장기간 소요된다.

남당관광지는 1995년이전에 무질서한 관광시설의 개발을 사전에 예방하고, 난개발을 막기 위하여 우선적으로 관광지개발 기본계획으로 사업을 추진하여 왔다. 이 후, 국토이용계획의 변경과 관광지 지정을 위하여 1999년부터 현재까지 행정절차를 이행 중에 있는데, 남당관광지의 사례에서 분석된 바와 같이, 관광지 조성계획을 수립하고, 국토이용계획 변경과 관광지 지정 후 사업의 착수까지는 상당한 기간이 소요됨을 알 수 있다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

- ② 관광지내 지가 상승으로 사업착수시 초기사업비가 증가해 투자재원의 어려움이 있다.

관광지 개발에서 가장 중요한 것이 재원의 조달로서 총사업비에 큰 영향을 주는 것이 토지의 매입이다. 따라서 민관공동개발방식을 채택하고 있는 남당관광지의 토지가격의 변화를 1995년과 2000년을 비교분석 한 결과에서도 남당관광지의 토지 중 전, 답, 대지, 잡종지 등에서 매우 큰 연평균증가률을 나타내었고, 개발이 불가능한 임야지역은 증가율이 크지 않은 것으로 나타났다.

이들 연평균 증가률이 큰 지역은 관광지 개발계획상 숙박시설과 상업시설지 등이었고, 지가의 변동이 낮은 지역은 공공·편익시설지 등으로 관광지 개발계획을 수립하고 장기간 동안에 각 종 인·허가 과정을 거치면서 지가가 급격하게 상승하여 개발이 시작되면, 토지를 수용할 때에 초기사업비가 증가하게 되어 투자재원의 어려움을 겪게된다.

- ③ 토지소유주가 지역주민에서 외지인으로 바뀌고, 이에 따라 지역주민의 사업참여기회가 소외된다

남당 관광지의 토지소유자 변동에 대하여 분석한 결과, 전체적으로 외지인의 토지소유자가 1995년보다 2000년에는 43명이 급격히 증가하였다. 특히, 관광개발을 위하여 토지이용이 용이한 전과 답, 잡종지가 외지인 소유로 된 것이 많았는데, 이들의 소유로 매매된 토지는 앞에서 지가상승이 높았던 것과 동일하게 관광지 개발계획상 숙박시설과 상업시설지 등이 대부분이었고, 지가의 변동이 매우 적은 공공·편익시설지 등은 그대로 지역주민이 소유하였다.

따라서 남당관광지구내에서 지역주민 대부분이 외지인에게 토지를 매매하였기 때문에 부동산 투기현상이 발생하고, 관광지가 인·허가된 후에 사업개발이 시작되면 지역주민은 사업참여에서 소외되어 지역주민이 참여한 관광지 개발을 추진하는데 문제가 발생하게 된다.

2) 충남 지정관광지 개발의 개선방안

앞에서 제시된 관광지 개발계획의 문제점을 중심으로 각 부문별 개선방안을 살펴보면 다음과 같다.

(1) 관광지 개발계획 수립의 접근방법의 개선

① 관광자원의 집중적인 분석과 유형에 따른 개발계획의 접근이 필요하다.

관광자원이 가지고 있는 자원의 특성과 그것을 이용하는 이용자의 특성을 고려하여 관광지개발계획이 접근되도록 관광자원에 대한 집중적인 분석과정을 거쳐 결과를 적용하여 개발할 수 있도록 한다.

특히, 자원중심지역과 이용자중심지역, 중간지역이 갖는 관광자원과 입지적 특성을 고려하여 개발계획의 접근이 시도하여 전문화된 개발이 추진되도록 한다.

② 하드웨어와 동일한 비중으로 소프트웨어 계획을 포함한다.

관광지 개발계획시에 하드웨어적인 계획과 같은 비중으로 소프트웨어적 계획이 포함되도록 한다. 따라서 앞으로 계획은 물리적인 시설물 계획과 이것을 관리·운영하는 계획의 서로 조화를 이룰 수 있도록 한다.

③ 광역지역계획과 연계한 종합적 계획을 시도한다.

지역계획과 연계된 종합적인 계획이 되도록 지역계획적 접근을 시도한다. 따라서 관광지 개발계획시에는 대상지역과 그 주변과 관련된 계획들을 검토하고 분석하도록 한다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

(2) 개발계획수립과정의 개선방안

① 관광지 개발의 기본계획과 실시계획의 연계 지침을 마련한다.

관광지 개발계획의 기본계획과 실시계획간의 연계성을 갖도록 개발계획의 지침을 마련한다. 즉, 기본계획과 실시계획이 상호 연계성을 갖도록 기본계획과 실시계획에 필요한 계획지침을 마련한다.

② 관광개발의 계획수립 지침과 계획의 평가를 추진한다.

관광지의 개발계획에서 전국단위의 계획, 권역단위의 계획, 관광지 개발계획의 계획내용에 포함되어야 할 계획수립에 대한 지침과 개발을 진행하면서 관광지 개발의 평가를 추진한다.

(3) 개발계획내용의 개선방안

① 이용자의 수요를 관광개발내용에 포함하는 지침을 마련한다.

관광지 개발계획의 내용에 관광지를 이용할 이용자의 욕구, 행태 등 수요 측면을 고려한 표적시장조사 등의 이용자 수요에 대한 내용을 포함하는 지침을 마련한다.

② 관광지 관리·운영 및 프로그램이 계획내용에 포함되도록 한다.

관광지 개발계획 내용에 관리 및 운영에 대한 계획내용을 포함하고, 특히 이벤트행사 등 소프트웨어적인 프로그램의 내용을 포함하는 지침을 마련한다.

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

③ 관광개발의 타당성 검토와 개발효과를 계획내용에 포함한다.

관광지 개발계획시 개발에 대한 타당성 검토 및 개발의 효과에 대한 내용으로 사회·문화적으로 타당성과 그 주변지역에 파급효과에 대한 내용을 포함하도록 지침을 제시한다.

④ 공청회와 전문가 참여를 강화한다.

관광지 개발계획 내용에 토지보상 및 지역주민참여에 대한 내용을 포함하는 지침을 마련하고, 지역공청회와 전문가 참여를 통하여 주민이 공감할 수 있는 타협방안을 모색한다.

(4) 개발계획 제도 및 법규의 개선방안

① 관광개발의 인·허가를 단축하는 방안을 마련한다.

관광개발을 위한 인·허가에 장기간이 소요됨으로 기간을 단축할 수 있는 방안을 마련한다. 따라서 관련부서와의 의제처리 등을 통하여 허가기간을 단축하고 업무의 효율성을 높이는 제도를 모색한다.

② 관광지 개발계획에 관한 지침을 제도 및 법규로 정한다.

제도 및 법규에 계획단위 즉, 전국계획, 권역별계획, 관광지계획에 관한 기준이나 지침을 규정한다. 또한, 앞으로 관광개발시 정부의 직접적인 지원보다는 지방자치단체 자체로 관광개발을 주도할 수 있도록 제도를 도입하게 앞으로 실시되는 권역별 관광개발계획에서 이를 추진토록 한다.

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

(5) 충청남도 기존 지정관광지 개발실태에 대한 개선방안

- ① 2001년에 수립되는 ‘충청남도 관광개발계획’에 균형적인 관광지 개발을 수립하고, 관광지는 자원특성과 관광시장을 고려하여 개발한다.

충청남도에서 지정관광지가 연기, 금산, 홍성, 논산 등에도 지역간 균형적인 관광지 개발이 이루어지도록 2001년에 수립되는 ‘충청남도 관광개발계획’에는 현재 개발예정지구로 되어있는 운주산성, 개삼터, 남당리, 탐정저수지 등의 관광지를 포함하여 개발한다.

또한, 앞으로 추진되는 지정관광지 개발에 있어서는 단순히 해수욕장과 온천이라고 해서 해수욕장 중심관광지, 온천중심 관광지로 개발하지 말고, 지역이 보유하고 있는 지역의 이미지와 관광자원의 잠재력, 주변의 관광수요와 관광시장을 고려하여 ‘관광지 개발테마’를 부여하고, 여기에 맞는 시설을 도입하여, 관광지 하나가 그 지역의 ‘관광명소’가 되는 ‘차별화 되고 경쟁력 있는 관광지’의 개발을 추진한다.

- ② 지방자치단체의 ‘규모의 경제’에 맞도록 관광지 개발규모를 결정하고, 단계적으로 이를 추진한다.

지정관광지는 국가에서 추진하는 관광단지 개발과는 개발규모와 관리·운영에서도 차이가 있다. 지방자치단체에서 대규모 관광지 개발을 추진했을 경우 성공을 하면, 그 파급효과를 매우 크지만 이를 추진하기 위해서는 재원조달의 방법과 관리·운영 등에서 많은 어려움이 있으므로, 앞의 분석 사례인 각원사, 곱나루, 금강하구둑과 같이 개발의 적정규모에 맞도록 추진한다.

또한, 대규모의 개발이 필요할 경우 대형규모 관광지와 중·소규모의 관광지 개발을 차별적으로 추진하는 방안도 모색한다.

IV. 충청남도 지정관광지 개발사례 연구

③ 공공과 민간의 재원조달이 적정 역할과 비율이 되도록 한다.

지정 관광지 개발에 있어서 공공과 민자의 투자가 그 역할이 나누어지고, 역할에 따라서 적정한 비율이 되도록 한다. 민간기업이 자체 재원조달에 의하여 투자를 하는 관광지 개발사업은 별도의 것이지만, 지정관광지의 본래 개발 목적은 국민 복지관광을 위한 대중관광지의 개발이기 때문에, 적정한 관광지 규모에 공공의 기반·편익시설은 공공에서 분담하고, 숙박, 상업, 놀이, 휴게시설 등 수익시설은 민자와 지역주민이 참여하도록 한다.

(6) 충청남도 개발예정 지정관광지 개발사례에 대한 개선방안

① 관광지 개발의 인·허가를 단기화 하는 방법을 일선 관청에서 추진한다.

지정관광지 개발은 국토이용계획 변경과 관광지 지정의 행정절차가 이루어지도록 되어있다. 이들은 개발의 일정규모에 따라서 중앙정부, 도, 시·군 등으로 승인권한이 달라지게 된다.

대규모 개발사업은 중앙부서를 경유하여 행정절차가 이루어지기 때문에 장기간이 필요하고, 소규모의 경우는 광역 또는 기초자치단체에서 행정절차가 이루어지기 때문에 단기화가 가능하다. 따라서, 행정절차의 기간을 단기화 할 수 있는 방법을 일선 관청에서 우선적으로 추진한다.

② 관광지 개발지구도 ‘토지거래허가 신고제’를 도입한다.

관광지 개발사업이 진행되게 되면 지가가 상승하게 되고, 부동산 투기 현상이 일어나게 된다. 물론 앞에서 제시한 것처럼 소규모 관광지 개발방법을 채택하게 되면, 지가상승의 작용이 적기 때문에 급격한 지가상승도 방지하고,

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

나아가서는 대규모 단지개발에 의한 환경파괴도 최소화하는 효과를 거둘 수 있다.

따라서, 지정 관광지 개발지구도 ‘토지거래허가 신고제’를 지방자치단체 차원에서 도입하여 조례로 제정하면, 부동산 투기로 지가가 급등하는 현상을 최소화 하도록 한다.

③ 지정관광지 개발은 지역주민의 참여를 제도화하자.

관광지 개발계획 수립부터 지역주민 공청회를 통하여 지역주민의 의견을 수렴하고, 주역주민의 참여를 유도한다면 ‘지역주민 참여의 제도화’가 가능하다. 특히, 지역주민 중 토지소유자에게 사업참여의 우선권을 부여하고, 사업참여를 위한 행정적인 지원을 한다면 지역주민 참여를 활성화 할 수 있으며, 지역주민에 의해 만들어지는 지역특성의 안정된 관광지로 개발할 수 있다.

V. 결론 및 정책제언

1. 결론

최근 들어 각 지방자치단체는 지역개발사업의 일환으로 관광개발사업을 통하여 지역발전방안을 모색하고 있다. 이러한 지역별 개발 현상은 향후 더욱 심화 될 것이며, 지역중심의 단계적이고 차별화 된 관광지 개발은 국토의 균형발전뿐만 아니라 지역경제 활성화의 수단으로 더욱 각광을 받을 것이다.

관광지는 관광객의 관광활동에 필수적인 관광기반시설과 편의시설을 공공사업으로 추진하고, 그 외 이용관광객의 편의를 위한 운동·오락시설, 휴양·문화시설, 숙박시설, 상가시설 등은 민간자본을 유치하여 개발하는 사업이다.

이들 관광지의 지정은 2000년 7월 현재 전국에 지정된 관광지가 모두 194개소로 지정 면적은 148,454km²에 이르고, 충청남도의 경우 21개소 13,035km²가 지정되어 있다. 충남의 관광지 중에는 구두래, 태조산, 각원사, 곰나루관광지, 금강하구둑 등 몇 개의 관광지를 제외한 다른 관광지는 개발이 부진하거나 지정만 되어 있을 뿐 아직까지 개발을 착수하지 못하거나 개발이 중지된 상태이기 때문에 아직까지 관광지로서의 기능을 하지 못하고 있는 실정이다.

앞으로, 경제수준의 향상과 여가시간의 증대에 따라 2020년 충남의 총관광이동량은 8,426만인으로 예상되어, 이러한 관광수요를 받아들이기 위한 공간의 공급도 커다란 문제로 부각되고 있다.

본 연구는 충청남도의 지정 관광지를 지역특성에 맞도록 개발하고, 활성화하여 지역 균형발전 추구하고 국민여가공간의 제공, 지역경제 활성화를 위한 지역관광산업의 육성 등을 위한 것이다. 따라서, 충남의 관광지 중 이미 지정된 관광지와 개발예정관광지를 사례연구로 하여 관광지 개발방안을 모색할 수 있도록 기초연구를 통하여 정책에 반영될 수 있는 제안을 한다는 목적을 가지고 본 연구를 실시하였다.

2 . 정책제언

앞의 결론에서 정리된 바와 같이 충청남도의 지정관광지의 개발방안을 모색하기 위하여, 충남의 지정관광지 개발현황 분석, 충남 지정관광지 개발예정지구의 사례 연구 등을 실시하였다. 여기에서 찾은 문제점 해결을 위한 개선방안의 정책제언은 다음과 같다.

관광지 개발계획의 문제점은 개발계획의 접근상과 개발계획수립상 문제점, 개발계획의 과정상 및 개발계획의 추진상 문제점, 개발계획의 법규상 문제점 등으로 구분하여 살펴볼 수 있다.

첫째, 관광지 개발계획 수립의 접근방법의 개선방안으로는

- 관광자원의 집중적인 분석과 유형에 따른 개발계획의 접근과
- 하드웨어와 동일한 비중으로 소프트웨어 계획을 포함
- 광역지역계획과 연계한 종합적 계획을 시도.

둘째, 개발계획수립과정의 개선방안으로는

- 관광지 개발의 기본계획과 실시계획의 연계 지침을 마련
- 관광개발의 계획수립 지침과 계획의 평가를 추진

셋째, 개발계획내용의 개선방안으로는

- 이용자의 수요를 관광개발내용에 포함하는 지침을 마련
- 관광지 관리·운영 및 프로그램이 계획내용에 포함
- 관광개발의 타당성 검토와 개발효과를 계획내용에 포함
- 공청회와 전문가 참여를 강화

넷째, 개발계획 제도 및 법규의 개선방안으로는

- 관광개발의 인·허가를 단축하는 방안을 마련
- 관광지 개발계획에 관한 지침을 제도 및 법규 제정.

V. 결론 및 정책제언

다섯째, 충청남도 기존 지정관광지 개발실태에 대한 개선방안으로는

- 2001년에 수립되는 ‘충청남도 관광개발계획’에 균형적인 관광지 개발을 수립하고, 관광지는 자원특성과 관광시장을 고려하여 개발
- 지방자치단체의 ‘규모의 경제’에 맞도록 관광지 개발규모를 결정하고, 단계적으로 추진
- 공공과 민간의 재원조달이 적정 역할과 비율이 되도록 추진

여섯째, 충청남도 개발예정 지정관광지 개발사례에 대한 개선방안으로는

- 관광지 개발의 인·허가를 단기화 하는 방법을 일선 관청에서 추진
- 관광지 개발지구도 ‘토지거래허가 신고제’를 도입
- 지정관광지 개발은 지역주민의 참여를 제도화 하는 방안 등이 있다.

참 고 문 헌

□ 국내문헌

- 강원개발연구원, 주민참여에 의한 관광개발방안, 1997.
- 김남조·조광익, 관광투자 활성화를 위한 금융담보능력 제고 방안 연구, 한국관광연구원, 1998.
- 김홍운·김사영, 관광개발론, 형설출판사, 1996.
- 김홍식외, 경기도 신규관광지 평가 및 마케팅 전략, 경기개발연구원, 1998.
- 대전·충청권 행정협의회, 충청권 공동발전방안연구, 2000.
- 박석희, 신관광자원론, 일신사, 1994
- 손대현 외, 지방화시대와 관광개발, 일신사. 1995.
- 송보영, 레크레이션 계획 및 설계, 명보문화사, 1993
- 여정태, ‘관광위락단지 접근방법에 대한 소고’, 「관광학 제 7호」, 1983
- 오희산, “관광지개발계획의 기준설정에 관한 연구”, 단국대학교 석사학위논문, 1992.
- 이광희·김향자, 관광휴양시설 촉진방안, 교통개발연구원, 1995.
- 이미혜, 관광개발론, 대왕사, 1999.
- 이인배, 충청남도 관광자원과 관광상품의 특화방안, 충남발전연구원, 1999.
- 임주환외, 관광지 개발론, 백산출판사, 1998.
- 표성수, 관광사업투자론, 백산출판사, 1996.
- 표성수·장혜숙 공저, 최신관광계획개발론, 형설출판사, 1994.
- 한국관광개발연구원, 한국관광연감, 1999.
- 한국관광공사, 관광단지 개발사업 활성화 방안, 1993.
- 한국관광공사, 국민관광연구의 이론과 실제, 1986
- 한국관광공사, 전국관광장기종합개발계획, 1989.

- 한국관광공사, 지방화시대의 관광개발기법, 1995.
- 한국관광연구원, 2000년 관광동향에 관한 연차보고서, 2000.
- 한국관광협회, 관광법규집, 1994.
- 한국조경학회, 조경계획론, 문운당, 1986
- 한국토지공사, 지방자치제 실시에 따른 관광개발사업의 참여방안 연구, 1991.

□ 국외문헌

- Archer, B. H., "The Value of Multiplier and Their Policy Implication", *Tourism Management*, Vol. 3, No. 4, pp. 236-241, 1982.
- Gunn, Clare A.(1988), *Tourism Planning*, Taylor & Francis, 1988.
- Gunn, *Tourism Planning*, Cranne, Russak & Company, Inc, 1979.
- Jubenville A., *Outdoor Recreation Managemant*, W. B. Saunder Co, 1987.
- Klaus, Richard G. and Joseph E. Curtis, *Creative Administration in Recreation and Parks*, The C. V. Mosby Company, 1977.
- Torkildson, Geroge, *Leisure and Recreation Management*, London, New York, E. & F. N. Spon. 1983.
- 日本観光協會, 「観光地の 管理・演出」. 1979.
- _____, 「観光計劃の 手法」. 1976.

부록 : 1. 충남 지정관광지 현황

1. 천안시 : 4개

관광자원명	태조산수련장		
위 치	천안시 유량동 6번지		
지 정 일	1985년 7월 24일		
사업 기간	1987 ~ 1992년		
관광자원 유형	지정관광지		
면 적(㎡)	■ 총면적 : 330,400 ㎡ ■ 개발(시설물) 면적 : 330,400 ㎡		
투자액(천원)	■ 총예산투자액 : 16억원(공공) ■ 기존투자액 : 16억원(공공)		
도입 시설	야영장, 운동장, 취사장, 잔디광장, 청소년수련시설 등		
중요 개발내용	청소년 수련시설		
개발 정도	개발완료		
연간 방문객수 (1997년)	■ 내국인 방문객수 : 87,664명 ■ 외국인 방문객수 : 명		
연간 관광수입 (1997년)	■ 총수입 : 천원 ■ 입장수입 : 천원		
소유/관리형태	지방자치단체		
인접대도시명	천안시	접근거리 및 접근시간	■ 수도권에서 거리 : 88km 1시간 ■ 인접도시에서 거리 : 5km 0.1시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 5km 0.1시간		■ 지역내 교통편 : 국도, 지방도 ■ 진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

관광자원명	각원사		
위 치	천안시 안서동 산 98-83번지		
지 정 일	1990년 4월 19일		
사업 기간	1987~ 1992년		
관광자원 유형	지정관광지, 사찰		
면 적(㎡)	■총면적 : 82,000 ㎡ ■개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■총예상투자액 : 562억원(민자) ■기존투자액 : 462억원(민자)		
중요 개발내용	가족 휴양 중심 관광지		
도입 시설	토속음식점, 스포츠센터, 민속박물관, 호텔, 여관 등		
개발 정도	개발추진중(82%) : 부지조성, 상가, 숙박, 기타시설		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 명 ■외국인 방문객수 : 명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 천원 ■입장수입 : 천원		
소유/관리형태	사찰		
인접대도시명	천안시	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 86km 1시간 ■인접도시에서 거리 : 5km 0.1시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 5km 0.1시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

관광자원명	용연저수지		
위 치	천안시 목천면 교촌리, 시흥리 일원		
지 정 일	1988년 7월 12일		
사업 기간	1988 ~ 1998년		
관광자원 유형	지정관광지, 저수지		
면 적(㎡)	■ 총면적 : 267,000㎡ ■ 개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■ 총예상투자액 : 82억원(공공 28억원, 민자 54억원) ■ 기존투자액 : 2억원(민자)		
도입 시설	호텔, 여관, 방가로, 토속음식점 등		
중요 개발내용	가족휴양 중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(34%) : 부지조성, 기타		
연간 방문객수 (1997년)	■ 내국인 방문객수 : 명 ■ 외국인 방문객수 : 명		
연간 관광수입 (1997년)	■ 총수입 : 천원 ■ 입장수입 : 천원		
소유/관리형태			
인접대도시명	천안시	접근거리 및 접근시간	■ 수도권에서 거리 : 86km 1시간 ■ 인접도시에서 거리 : 5km 0.1시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 5km 0.1시간		■ 지역내 교통편 : 국도 ■ 진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함() ② 방문안함(○)		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

관광자원명	천안온천		
위 치	천안시 목천면 운전리, 성남면 용원리 일원		
지 정 일	1996년 7월 19일		
사업 기간	1995 ~ 2004년		
관광자원 유형	지정관광지, 온천		
면 적(㎡)	■ 총면적 : 741,000㎡ ■ 개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■ 총예상투자액 : 4,935억원(민자) ■ 기존투자액 : 346억원(민자)		
도입 시설	종합온천장, 유희시설, 호텔, Water Park, 상가 등		
중요 개발내용	온천자원 개발		
개발 정도	개발추진중(7%) : 부지매입		
연간 방문객수 (1997년)	■ 내국인 방문객수 : 명 ■ 외국인 방문객수 : 명		
연간 관광수입 (1997년)	■ 총수입 : 천원 ■ 입장수입 : 천원		
소유/관리형태			
인접대도시명	천안시	접근거리 및 접근시간	■ 수도권에서 거리 : 86km 1시간 ■ 인접도시에서 거리 : 5km 0.1시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 5km 0.1시간		■ 지역내 교통편 : 국도 ■ 진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함() ② 방문안함(○)		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

2. 보령시 : 3개

관광자원명	무창포해수욕장		
위 치	보령시 웅천읍 관당리, 독산리 일원		
지 정 일	1986년 8월 20일		
사업 기간	1988 ~ 2000년		
관광자원 유형	지정관광지, 해수욕장		
면 적(㎡)	■총면적 : 310,000 ㎡ ■개발(시설물) 면적 : 262,253 ㎡		
투자액(천원)	■총예산투자액 : 930억원(공공 148억원, 민자 782억원) ■기존투자액 : 514억원(공공 126억원, 민자 388억원)		
도입 시설	호텔, 콘도, 상가, 야영장, 오토캠핑장 등		
중요 개발내용	해수욕장 중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(55%) : 공공, 숙박, 상가, 기타		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 1,359,000명 ■외국인 방문객수 : 5,000명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 10,872,000 천원 ■입장수입 : 91,273천원		
소유/관리형태	지방자치단체		
인접대도시명	대전	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 250km 3.6시간 ■인접도시에서 거리 : 120km 2시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 20km 0.3시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등	무창포-석대도(1.5km)간 '신비의 바닷길'로 갈라짐의 특이 현상 돌살, 야영장 등 보유		

관광자원명	대천해수욕장		
위 치	보령시 신항동 일원		
지 정 일	1983년 11월 29일		
사업 기간	1989~ 2010년		
관광자원 유형	지정관광지, 해수욕장		
면 적(㎡)	■총면적 : 2,150,000 ㎡ ■개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■총예산투자액 : 8,291억원(공공 1,690억원, 민자 6,601억원) ■기존투자액 : 2,488억원(공공 914억원, 민자 1,574억원)		
도입 시설	호텔, 콘도, 상가, 휴게소, 피크닉장, 기타시설 등		
중요 개발내용	해수욕장 중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(30%) : 제1지구 조성(부지조성, 숙박, 상가, 기타시설)		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 8,644,000명 ■외국인 방문객수 : 20,000명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 43,220,000천원 ■입장수입 : 1,051,790천원		
소유/관리형태	지방자치단체		
인접대도시명	대전	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 250km 3.6시간 ■인접도시에서 거리 : 100km 2시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 10km 0.3시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상() ②중(○) ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등	패각 모래백사장, 울창한 송림 보령산 천연머드 화장품 판매		

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

관광자원명	죽도		
위 치	보령시 남도면 월전리 산 154번지 일원		
지 정 일	1990년 4월 19일		
사업 기간	1994 ~ 2000년		
관광자원 유형	지정관광지, 섬		
면 적(㎡)	■총면적 : 62,083 ㎡ ■개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■총예상투자액 : 216억원(민자) ■기존투자액 : 16억원(민자)		
도입 시설	콘도, 가족호텔, 요트클럽하우스, 수영장, 상가 등		
중요 개발내용	해양스포츠타 및 휴양시설		
개발 정도	개발추진중(6%) : 부지매입, 부지조성, 기타		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 20,000명 ■외국인 방문객수 : 명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 천원 ■입장수입 : 천원		
소유/관리형태	사유(개인)		
인접대도시명	대전	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 250km 3시간 ■인접도시에서 거리 : 100km 2시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 10km 0.3시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상() ②중(○) ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등	울창한 송림, 바다낚시, 기암괴석		

3. 공주시 : 4개

관광자원명	곰나루		
위 치	공주시 웅진동 527-1번지 일원		
지 정 일	1987년 7월 24일		
사업 기간	1987 ~ 2001년		
관광자원 유형	지정관광지		
면 적(㎡)	■ 총면적 : 139,000 ㎡ ■ 개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■ 총예상투자액 : 20억원(공공 16억원, 민자 4억원) ■ 기존투자액 : 15억원(공공)		
도입 시설	관광농원, 광장, 토속음식점, 휴게소 등		
중요 개발내용	가족휴양 중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(75%) : 기반조성, 기타		
연간 방문객수 (1997년)	■ 내국인 방문객수 : 27,000명 ■ 외국인 방문객수 : 160명		
연간 관광수입 (1997년)	■ 총수입 : 천원 ■ 입장수입 : 천원		
소유/관리형태	지방자치단체		
인접대도시명	대전	접근거리 및 접근시간	■ 수도권에서 거리 : 134km 2.5시간 ■ 인접도시에서 거리 : 40km 0.5시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 2km 0.1시간		■ 지역내 교통편 : 국도 ■ 진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상() ②중(○) ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

관광자원명	마곡사		
위 치	공주시 사곡면 운암리 567번지		
지 정 일	1993년 11월 9일		
사업 기간	1992~ 2001년		
관광자원 유형	지정관광지, 사찰		
면 적(㎡)	■총면적 : 6,578,268㎡ ■개발(시설물) 면적 : 126,000㎡		
투자액(천원)	■총예상투자액 : 320억원(공공 135억원, 민자 185억원) ■기존투자액 : 92억원(공공)		
도입 시설	야영장, 놀이시설, 유스호스텔, 청소년수련원, 상가 등		
중요 개발내용	가족휴양 중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(29%) : 기반조성, 토지매입, 기타시설		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 239,900명 ■외국인 방문객수 : 890명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 158,065천원 ■입장수입 : 79,000천원		
소유/관리형태	사찰		
인접대도시명	대전	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 152km 2.4시간 ■인접도시에서 거리 : 62km 1.3시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 23km 0.3시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○) ②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

관광자원명	마곡온천		
위 치	공주시 사곡면 가교리 일원		
지 정 일	1996년 9월 16일		
사업 기간	1994 ~ 2006년		
관광자원 유형	지정관광지, 온천		
면 적(㎡)	■ 총면적 : 638,000㎡ ■ 개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■ 총예상투자액 : 1,399억원(공공 30억원, 민자 1,369억원) ■ 기존투자액 : 2억원(공공)		
도입 시설	호텔, 콘도, 종합온천장, 상가, 유흥시설, 노인휴양촌 등		
중요 개발내용	온천자원개발		
개발 정도	개발추진중(1%) : 개발계획용역		
연간 방문객수 (1997년)	■ 내국인 방문객수 : 명 ■ 외국인 방문객수 : 명		
연간 관광수입 (1997년)	■ 총수입 : 천원 ■ 입장수입 : 천원		
소유/관리형태	민간		
인접대도시명	대전	접근거리 및 접근시간	■ 수도권에서 거리 : 155km 2.5시간 ■ 인접도시에서 거리 : 60km 1.3시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 20km 0.3시간		■ 지역내 교통편 : 국도 ■ 진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상() ②중(○) ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

관광자원명	공주 문화단지		
위 치	공주시 웅진·봉정·검상동 일원		
지 정 일	1996년 10월 24일		
사업 기간	1996 ~ 2001년		
관광자원 유형	지정관광지		
면 적(㎡)	■ 총면적 : 1,330,000㎡ ■ 개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■ 총예상투자액 : 2,776억원(공공 1,733억원, 민자 1,043억원) ■ 기존투자액 : 20억원(공공)		
도입 시설	호텔, 콘도, 쇼핑센터, 미니골프장, 상가, 소동물원, 휴게소 등		
중요 개발내용	백제문화중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(1%) : 실시시설계용역		
연간 방문객수 (1997년)	■ 내국인 방문객수 : 명 ■ 외국인 방문객수 : 명		
연간 관광수입 (1997년)	■ 총수입 : 천원 ■ 입장수입 : 천원		
소유/관리형태	민간		
인접대도시명	대전	접근거리 및 접근시간	■ 수도권에서 거리 : 170km 3.0시간 ■ 인접도시에서 거리 : 55km 1.2시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 15km 0.3시간		■ 지역내 교통편 : 국도 ■ 진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○) ②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

4. 아산시 : 2개

관광자원명	신정호		
위 치	아산시 방축동		
지 정 일	1971년 5월 20일		
사업 기간	1985~ 1999년		
관광자원 유형	지정관광지		
면 적(㎡)	■총면적 : 271,169 ㎡ ■개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■총예상투자액 : 75억원(공공 19억원, 민자 56억원) ■기존투자액 : 19억원(공공)		
도입 시설	휴게소, 전문음식점, 야영장, 피크닉장, 오락시설 등		
중요 개발내용	가족휴양 중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(25%) : 공공편의, 유희시설		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 31,676명 ■외국인 방문객수 : 693명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 105,471천원 ■입장수입 : 천원		
소유/관리형태	국유/공유/사유 혼합		
인접대도시명	아산시	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 104km 2시간 ■인접도시에서 거리 : 26km 0.3시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 6km 0.1시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상()②중()③하(○)		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

관광자원명	아산온천		
위 치	아산시 음봉면 신수리, 영인면 아산리 일원		
지 정 일	1991년 3월 15일		
사업 기간	1992~ 2001년		
관광자원 유형	지정관광지, 온천		
면 적(㎡)	■총면적 : 844,000 ㎡ ■개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■총예상투자액 : 3,515억원(민자) ■기존투자액 : 879억원(민자)		
도입 시설	종합온천장, 유희시설, 호텔, Waterpark, 상가 등		
중요 개발내용	온천숙박 중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(25%) : 공공편의, 온천장, 상가, 숙박, 기타시설		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 711,221명 ■외국인 방문객수 : 148명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 3,547,608천원 ■입장수입 : 천원		
소유/관리형태	민간		
인접대도시명	아산시	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 110km 2시간 ■인접도시에서 거리 : 10km 0.1시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 10km 0.1시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상()②중()③하(○)		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등	1987년 온천이 발견되었으며, 중탄산나트륨이 함유된 온천으로 혈액순환촉진, 피부미용, 신경통, 관절염, 고혈압 등에 효과가 있음.		

5. 부여군 : 1개

관광자원명	구드래		
위 치	부여군 부여읍 구교리 105번지 일대		
지 정 일	1969년 1월 21일		
사업 기간	1987 ~ 1992년		
관광자원 유형	지정관광지, 사적 및 명승		
면 적(㎡)	■ 총면적 : 8,560,000 ㎡ ■ 개발(시설물) 면적 : 148,515 ㎡		
투자액(천원)	■ 총예상투자액 : 9억원(공공) ■ 기존투자액 : 9억원(공공)		
도입 시설	민속공연장, 잔디광장 등		
중요 개발내용	가족휴양 중심 관광지		
개발 정도	개발완료		
연간 방문객수 (1997년)	■ 내국인 방문객수 : 160,000명 ■ 외국인 방문객수 : 30,000명		
연간 관광수입 (1997년)	■ 총수입 : 천원 ■ 입장수입 : 천원		
소유/관리형태	지방자치단체		
인접대도시명	대전	접근거리 및 접근시간	■ 수도권에서 거리 : 176km 2.3시간 ■ 인접도시에서 거리 : 60km 1시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 2km 도보 0.1시간		■ 지역내 교통편 : 국도 ■ 진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등	백제 사비도성의 외국사신이 드나들던 옛 포구로 부소산 서쪽기슭 백마강변에 위치		

6. 서천군 : 2개

관광자원명	금강하구둑		
위 치	서천군 마서면 도삼리		
지 정 일	1993년 9월 22일		
사업 기간	1994 ~ 1998년		
관광자원 유형	지정관광지		
면 적(㎡)	■총면적 : 177,600 ㎡ ■개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■총예상투자액 : 360억원(공공 166억원, 민자 194억원) ■기존투자액 : 206억원(공공 166억원, 민자 40억원)		
도입 시설	호텔, 향토음식점, 상가, 잔디썰매장, 야영장 등		
중요 개발내용	해양 및 놀이시설		
개발 정도	개발추진중(57%) : 기반조성, 오수처리시설, 기타		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 594,400명 ■외국인 방문객수 : 명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 1,165,900 천원 ■입장수입 : 천원		
소유/관리형태	국유/공유/사유혼합		
인접대도시명	군산시	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 243km 3.1시간 ■인접도시에서 거리 : 2km 0.1시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 10km 0.3시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등	금강호에는 고니와 청둥오리 등 각종 희귀종의 철새가 도래		

관광자원명	춘장대해수욕장		
위 치	서천군 서면 도둔리		
지 정 일	1997년 4월 21일		
사업 기간	1997~ 20001		
관광자원 유형	지정관광지, 해수욕장		
면 적(㎡)	■총면적 : 727,000 ㎡ ■개발(시설물) 면적 : 299,000㎡		
투자액(천원)	■총예상투자액 : 547억원(공공 148억원, 민자 399억원) ■기존투자액 : 6억원(공공)		
도입 시설	가족호텔, 향토음식점, 해수풀장, 야영장, 상가 등		
중요 개발내용	해수욕장 중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(1%) : 실시설계용역		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 1,804,300명 ■외국인 방문객수 : 명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 천원 ■입장수입 : 천원		
소유/관리형태	국유/공유/사유혼합		
인접대도시명	보령시	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 256km 3.2시간 ■인접도시에서 거리 : 25km 0.3시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 23km 0.2시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등	울창한 소나무숲과 완만한 백사장의 자연경관이 수려		

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

7. 청양군 : 1개

관광자원명	철갑산도림온천		
위 치	청양군 장평면 적곡리 일원		
지 정 일	1995년 10월 5일		
사업 기간	1996~ 2001년		
관광자원 유형	지정관광지, 온천		
면 적(㎡)	■총면적 : 130,480 ㎡ ■개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■총예상투자액 : 665억원(공공 9억원, 민자 656억원) ■기존투자액 : 20억원(민자 20억원)		
도입 시설	여관, 호텔, 콘도, 야영장, 종합온천장 등		
중요 개발내용	가족휴양 중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(3%) : 부지매입		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 명 ■외국인 방문객수 : 명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 천원 ■입장수입 : 천원		
소유/관리형태	민자		
인접대도시명	대전	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 180km 2.3시간 ■인접도시에서 거리 : 70km 1.5시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 8km 0.1시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함() ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

8. 예산군 : 2개

관광자원명	예당저수지		
위 치	예산군 응봉면 등촌리 일원		
지 정 일	1986년 6월 28일		
사업 기간	1986~ 1998년		
관광자원 유형	지정관광지, 저수지		
면 적(㎡)	■총면적 : 186,000 ㎡ ■개발(시설물) 면적 : 85,800㎡		
투자액(천원)	■총예산투자액 : 56억원(공공 45억원, 민자 11억원) ■기존투자액 : 32억원(공공 23억원, 민자 9억원)		
도입 시설	야영장, 잔디광장, 여관, 식당 등		
중요 개발내용	가족휴양 중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(57%) : 공공시설, 상가, 숙박, 기타시설		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 174,495명 ■외국인 방문객수 : 명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 천원 ■입장수입 : 천원		
소유/관리형태	지방자치단체		
인접대도시명	아산	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 160km 2.0시간 ■인접도시에서 거리 : 25km 0.5시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 7km 0.3시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함() ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등	중부권 최대 낚시터로 주변에 임존성, 추사고택, 덕산온천, 충의사, 수덕사 등이 위치		

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

관광자원명	덕산온천		
위 치	예산군 덕산을 사동리		
지 정 일	1987년 6월 3일		
사업 기간	1992~ 2001년		
관광자원 유형	지정관광지, 온천		
면 적(㎡)	■총면적 : 723,575 ㎡ ■개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■총예상투자액 : 3,044억원(공공 1억원, 민자 3,043억원) ■기존투자액 : 918억원(공공 1억원, 민자 917억원)		
도입 시설	호텔, 콘도, 상가, 스포츠센터, 온천장, 유스호스텔 등		
중요 개발내용	온천자원 개발		
개발 정도	개발추진중(30%) : 기반조성, 숙박, 기타시설		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 1,429,977명 ■외국인 방문객수 : 1,580 명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 천원 ■입장수입 : 천원		
소유/관리형태	지방자치단체/민자		
인접대도시명	서산	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 168km 2.8시간 ■인접도시에서 거리 : 20km 0.5시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 18km 0.5시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등	유황성분이 함유되어 양호한 수질의 온천수로 수덕사로 가는 도중 에 위치		

9. 태안군 : 1개

관광자원명	안면도국제관광지		
위 치	태안군 안면읍 승언리·중장리 일원		
지 정 일	1991년 2월 22일		
사업 기간	1991 ~ 2001년		
관광자원 유형	지정관광지, 해수욕장(일부 태안해안국립공원 포함)		
면 적(㎡)	■총면적 : 3,096,828㎡ ■개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■총예상투자액 : 11,129억원(공공 1,612억원, 민자 9,517억원) ■기존투자액 : 374억원(공공 361억원, 민자 13억원)		
도입 시설	Marine World, Theme Park, 실버타운, 해양스포츠 등		
중요 개발내용	국제적 관광휴양지		
개발 정도	개발추진중(3%) : 부지매입, 공공시설, 기타시설		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 1,220,290명 ■외국인 방문객수 : 300명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 2,692,778천원 ■입장수입 : 천원		
소유/관리형태	국유/공유/사유 혼합		
인접대도시명	서산	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 220km 3.3시간 ■인접도시에서 거리 : 60km 1.3시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 40km 1시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

충청남도 지정관광지 개발을 위한 기초 연구

9. 당진군 : 1개

관광자원명	삼 교 호		
위 치	단진군 신평면 운정리 일원		
지 정 일	1983년 10월 10일		
사업 기간	1983~ 1997년		
관광자원 유형	지정관광지		
면 적(㎡)	■총면적 : 160,608㎡ ■개발(시설물) 면적 : ㎡		
투자액(천원)	■총예상투자액 : 144억원(공공 54억원, 민자 90억원) ■기존투자액 : 81억원(공공 45억원, 민자 36억원)		
도입 시설	상가, 음식점, 전망대, 잔디광장, 여관 등		
중요 개발내용	가족휴양 중심 관광지		
개발 정도	개발추진중(56%) : 기반시설, 상가, 숙박, 기타시설		
연간 방문객수 (1997년)	■내국인 방문객수 : 1,268,000명 ■외국인 방문객수 : 4,710명		
연간 관광수입 (1997년)	■총수입 : 6,225,103천원 ■입장수입 : 천원		
소유/관리형태	지방자치단체		
인접대도시명	아산시	접근거리 및 접근시간	■수도권에서 거리 : 140km 2시간 ■인접도시에서 거리 : 37km 0.5시간
접근 도로망	시·군청소재지에서 거리와 시간 : 30km 0.5시간		■지역내 교통편 : 국도 ■진입도로 포장여부 : 포장
자원보존정도	①상(○)②중() ③하()		
단체관광객 방문여부	①방문함(○) ② 방문안함()		
자원의 특성, 상품화 가능 중요사항 등			

2. 우리나라 관광단지 지정 현황

단지명	위 치	개발면적 (km²/만평)	투자규모 (억원)	개발기간	'99까지 개발실적 (억원)	'00년도 투자계획 (억원)	개발주체
보 문	경북 경주시 신평동, 천군동 일원	10.681 (323)	7,704	'74~2001	4,619	105	경북관광 개발공사
중 문	제주도 서귀포시 중문동, 색달동 일원	3.562 (108)	13,988	'78~2001	5,228	1,615	한국관광 공 사
해 남 화 원	전남 해남군 화원면 주광리, 화봉리 일원	5.084 (154)	7,528	'91~2004	427	133	한국관광 공 사
감 포	경북 경주시 감포읍 대본리, 나정리 일원	3.975 (120)	7,305	'97~2005	32	120	경북관광 개발공사
원 주 월 송	강원도 원주시 지정면 월송리 일원	11.240 (340)	10,250	'95~2010	4,115	834	한솔개발 주식회사
김 천 은 천	경북 김천시 부항면 파천리 일원	1.424 (43)	4,994	'97~2004	322	455	주식회사 우촌개발
성산포	제주도 남제주군 성산읍 성산리 일원	4.177 (126)	4,800	'97~2001	제주도에서 민자유치중	-	제 주 도
평 창 봉 평	강원도 평창군 봉평면 면온리, 무이리, 진조리 일원	3.978 (120)	7,953	'94~2004	4,427	397	(주)보광
인 천 용유, 무의	인천 중구 을왕동 덕교동, 무의동 일원	7,030 (213)	30,900	'97~2012	행정추진중	-	미정