

새만금 대규모 테마파크 유치를 위한 전략 탐색 연구

A Study on the Formulation of Strategies to Establish
a Large-scale Theme Park in Saemangeum

김시백 김형오 김수은 김수지 성효인



설립목적

전라북도 및 전북지역 시군의 지역발전과 여성정책 등에 관련된 정책과제에 대하여 체계적인 조사·연구 활동을 통하여 지역단위의 정책개발 기능을 수행함으로써 지역 발전에 기여

주요기능

- 도정에 관한 중장기 개발계획 및 주요현안에 대한 조사 연구
- 지역경제, 지역발전, 지역여성에 관한 연구 및 정책 대안의 모색
- 정부, 전라북도 및 국내외의 연구기관과 민간단체의 각종 용역 수탁
- 연구 관련도서 및 간행물 출간
- 국내외 연구기관 간 공동연구 및 정보 교류 협력

연구진 소개

김시백

서울대학교 공학박사
전북연구원 연구위원

김형오

日本 릿쿄대학 관광학박사
전북연구원 연구위원

김수은

경희대학교 경제학박사(국제경제)
전북연구원 연구위원

김수지

세종대학교 호텔관광경영학석사
농촌진흥청 국립농업과학원 연구원
전북연구원 전문연구원

성효인

한양대학교 관광학석사
전북연구원 전문연구원

Jeonbuk Institute

기획연구

2023-03

새만금 대규모 테마파크 유치를 위한 전략 탐색 연구

A Study on the Formulation of Strategies to Establish
a Large-scale Theme Park in Saemangeum

김시백 김형오 김수은 김수지 성효인

연구진 및 연구 세부 분담

연구책임	김시백	연구위원	연구총괄, 제3장(4절, 5절), 4장, 5장
공동연구	김형오	연구위원	제2장(4절, 5절), 3장 3절, 4장 3절
	김수은	연구위원	제3장 2절
	김수지	전문연구원	제2장 1절, 3장 1절
	성효인	전문연구원	제2장(2절, 3절)

자문위원	김미희	새만금개발청	사무관
	노현재	감성네트워크(주)	대표이사
	송광인	전주대학교	교수
	임영수	국제대학교	교수

연구관리 코드 : 22GI12

이 보고서의 내용은 연구자의 의견으로서
전북연구원의 공식 입장과는 다를 수 있습니다.

1. 연구목적 및 방법

1) 연구 배경 및 목적

관광산업은 생산 및 고용 등 지역 내에서 발생하는 경제적 효과를 유발할 뿐만 아니라 서비스업을 중심으로 하는 연관산업으로 효과가 파생되어 발생하는 소득 창출 효과를 발생시켜 지역 경제 활성화 차원에서 손쉽게 정책 개발 및 수립이 용이한 산업으로 상대적으로 경제 규모가 작은 전라북도에서 관광산업은 지역 경제 성장에 크게 기여해왔고 앞으로도 중요한 산업임에도 불구하고 대규모 관광객을 유치할 수 있는 핵심 시설인 대규모 테마파크가 부재한 상황이다.

이에 본 연구는 전라북도에 대규모 테마파크 유치를 위한 사전작업으로 무엇이 필요하고 어떠한 준비를 해야 하는지를 검토하는 성격의 기초 연구로 대규모 테마파크 조성을 위한 민간자본 유치 과정에서 발생할 수 있는 쟁점들을 사전에 파악하고 이를 해소할 수 있는 지원체계를 구축하는 방안을 도출하고 대규모 테마파크와 연계한 수익 모델을 발굴하고자 한다.

2) 연구 범위 및 방법

본 연구는 ‘새만금 지역과 전라북도에 대규모 테마파크 유치 환경이 조성되어 있는가’라는 기본 가설을 입지적 측면, 제도적 측면과 경제적 타당성 측면에서 검토하였다.

입지적 측면에서는 국내뿐만 아니라 동아시아권의 대규모 테마파크 동향을 파악하고 신규 투자 가능성이 높은 테마파크 유형을 찾는 과정을 통해 검토하였다. 제도적 측면에서는 국내외 테마파크 유치 실패 사례에서의 실패 요인을 찾고 이를 해소할 수 있는 방안을 찾는 과정을 통해 검토하였다. 경제적 타당성 측면에서는 새만금 테마파크의 배후 수요를 통해 규모별 방문객 수요를 추정하였고 이를 통해 대규모 테마파크가 수익성을 확보할 수 있는가를 확인하고 수익 확보를 위한 방안을 찾는 과정을 통해 검토가 이루어졌다.

2. 결론 및 정책제언

1) 결론

새만금에 대규모 테마파크를 유치할 수 있는가에 대한 가설 검증을 위해 입지, 제도, 경제성 측면에서 가능성을 검토한 결과, 다음과 같은 결론을 도출하였다.

먼저 입지적인 측면에서는 대규모 배후도시가 없는 전라북도에서 대규모 테마파크를 유치하는 것은 매우 어렵지만, 제도적인 측면에서는 새만금은 경제자유구역과 투자진흥지구의 인센티브를 모두 받을 수 있는 유일한 지역으로 타 지역과 비교하였을 때 상당한 강점을 가지고 있다. 경제성 측면에서 대규모 테마파크보다는 중소 규모 테마파크의 집적화를 통해 여러 개발자가 개발 리스크를 분산시키고 방문자 입장에서 다양한 콘텐츠를 즐길 수 있도록 체류기간을 늘리고 재방문율을 제고할 경우 경제적 타당성을 확보할 수 있다.

따라서 새만금 테마파크 유치를 위해 단계적으로 기능별 차별화된 중소형 테마파크를 다수 유치하는 전략으로 개별 테마파크의 투자 리스크를 줄이고 수요를 공유함으로써 서로 시너지효과를 발생시키는 전략을 수립해야 하며, 부족한 수요를 메우기 위해 글로벌 광역 교통망 확충과 광역 교통망과 새만금 내부 교통망간의 환승 용이성을 개선하여 외국인 방문객 유입을 도모해야 한다. 마지막으로 민간 사업자들의 투자 리스크를 분산시키고 테마파크 운영 초기에 발생할 수 있는 손실을 최대한 메꾸면서 지역과 상생할 수 있는 사업 모델을 발굴하여 추진해야 한다

2) 정책 제언

대규모 테마파크는 과거와 같이 지역에 매우 큰 경제적 효과를 가져다주기 어려운 환경이 되었기 때문에 어떤 테마파크를 유치할 것인가 뿐만 아니라 유치 이후 어떻게 지역과 상생하여 지속적인 효과를 거둘 수 있을 것인가에 대한 고려가 필요하다.

이를 위해서는 새만금 관광 개발 과정에서 개별 테마파크를 유치하는 방식으로 단기적인 시점에서 접근하는 것이 아니라 새만금 전체를 테마파크화할 수 있도록 기능군별 테마파크 및 관광시설들을 유치할 수 있도록 공간적인 계획을 새만금개발청과 전라북도가 공동으로 협의하여 유치 전략 및 관광상품 개발, 인프라 조성을 추진해야 할 것이다.

차 례

CONTENTS

요 약	i
-----	---

제1장	서론
-----	----

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 내용 및 방법	9
3. 연구 추진 체계	12

제2장	테마파크 유형 및 산업 동향
-----	-----------------

1. 테마파크 개념 및 유형	15
2. 테마파크 산업 동향	22
3. 국내외 테마파크 투자 및 운영 동향	30
4. 테마파크 성공 요인	48
5. 시사점	55

제3장	테마파크 유치에 위한 여건 분석
-----	-------------------

1. 관광개발 관련 계획 및 법률	61
2. 관광개발을 위한 민간투자제도	82

3. 새만금 개발 여건 분석	114
4. 경제성 분석	123
5. 시사점	129

제4장 테마파크 유치를 위한 선제적 대응 방안

1. 가설 검증에 따른 선제적 대응 방안 도출	135
2. 단계적 복합테마파크 집적화 전략	137
3. 접근성 개선을 위한 내부 교통망 구축	144
4. 수익성 확보 사업 모델 제안	154

제5장 결론

1. 연구 요약	161
2. 정책적 제언	165

참 고 문 헌	167
영문요약 (Summary)	170
부 록	173

표 차례

LIST OF TABLES

[표 1-1] 관광산업이 지역 경제에 미치는 영향	4
[표 1-2] 관광진흥법상 전문휴양업 및 종합휴양업 정의	5
[표 1-3] 국내 대규모 테마파크 유치 실패 사례	6
[표 1-4] 연구의 가설 및 연구 방향	9
[표 1-5] 테마파크 유형	10
[표 2-1] 테마파크의 다양한 정의	16
[표 2-2] 테마파크의 테마별 분류	20
[표 2-3] 테마파크 전개 수법 및 형태에 따른 분류	21
[표 2-4] Top 25 테마파크 방문객 추이	23
[표 2-5] 미국 테마파크 산업의 파급효과	26
[표 2-6] 국내 테마파크 산업의 문제점	28
[표 2-7] 국내 도입 가능 테마파크 브랜드 정보	29
[표 2-8] 대표적 정부지원 사례 : 플로리다 주의 RCID(Reedy Creek Improvement District)	31
[표 2-9] 유니버설 스튜디오 유치 당시 정부의 제공 혜택	33
[표 2-10] 디즈니랜드 파리 유치 당시 정부의 제공 혜택	37
[표 2-11] 디즈니랜드 홍콩 유치 당시 정부의 제공 혜택	38
[표 3-1] 제5차 국토종합계획 내 전라북도 비전 및 발전방향	62
[표 3-2] 제4차 균형발전 5개년 계획 전라북도편	63
[표 3-3] 전라북도 14개 시군별 발전방향(관광부문)	66
[표 3-4] 제4차 관광개발기본계획(2022~2031) 전라권 비전 및 전략	70
[표 3-5] 제5차 관광진흥 5개년 계획(2018~2022)	72
[표 3-6] 협의의 관광개발법규	74
[표 3-7] 광의의 관광개발법규	75
[표 3-8] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률	76
[표 3-9] 관련 법규 현황	77
[표 3-10] 관광진흥법	77

새만금 대규모 테마파크 유치를 위한 전략 탐색 연구

[표 3-11] 주요 개발 관련 법규 현황	78
[표 3-12] 주요 개발지원 관련 법규 현황	80
[표 3-13] 주요 개발영향 관련 법규 현황	81
[표 3-14] 민자사업 추진방식 비교	87
[표 3-15] 사업제안 방식에 따른 분류	88
[표 3-16] 수익형 민자사업 비교	89
[표 3-17] 수익형 민자사업과 임대형 민자사업의 비교	90
[표 3-18] 사회기반시설에 대한 민간투자법	90
[표 3-19] 사회기반시설 유형	91
[표 3-20] 기업도시개발 특별법	93
[표 3-21] 수도권 신공항 건설 촉진법	94
[표 3-22] 철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률	95
[표 3-23] 마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률	95
[표 3-24] 관광진흥법	96
[표 3-25] 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법	97
[표 3-26] 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법	98
[표 3-27] 새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법	100
[표 3-28] 경제자유구역 상세현황	103
[표 3-29] 경제자유구역 투자 인센티브	104
[표 3-30] 아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법 시행령	107
[표 3-31] 지원규모 및 조건	107
[표 3-32] 새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법 개정안	108
[표 3-33] 새만금투자진흥지구의 적용 투자기준(제11조의5 관련)	109
[표 3-34] 투자진흥지구와 경제자유구역의 비교	110
[표 3-35] 국내 입지별 테마파크 배후 수요 비교	123
[표 3-36] 국내 입지별 테마파크 배후 수요 비교	124
[표 3-37] 흡수율에 따른 테마파크의 새만금 입지 시 예상 방문객 규모	125
[표 3-38] 접근성 개선 시 새만금 테마파크 배후 수요	125
[표 3-39] 접근성 개선 시 새만금 테마파크 예상 방문객 규모	126

표 차 례

LIST OF TABLES

[표 3-40] 1조원 규모의 테마파크 투자 시 방문객 규모별 초기 투자금 회수 시점	128
[표 4-1] 연구의 가설 검증 결과 및 대응 방향	136
[표 4-2] 테마파크·리조트 결합 개념	141
[표 4-3] 새만금 인입철도 노선 현황	145
[표 4-4] 지역활성화 투자 펀드 대상 사업	158

그림 차례

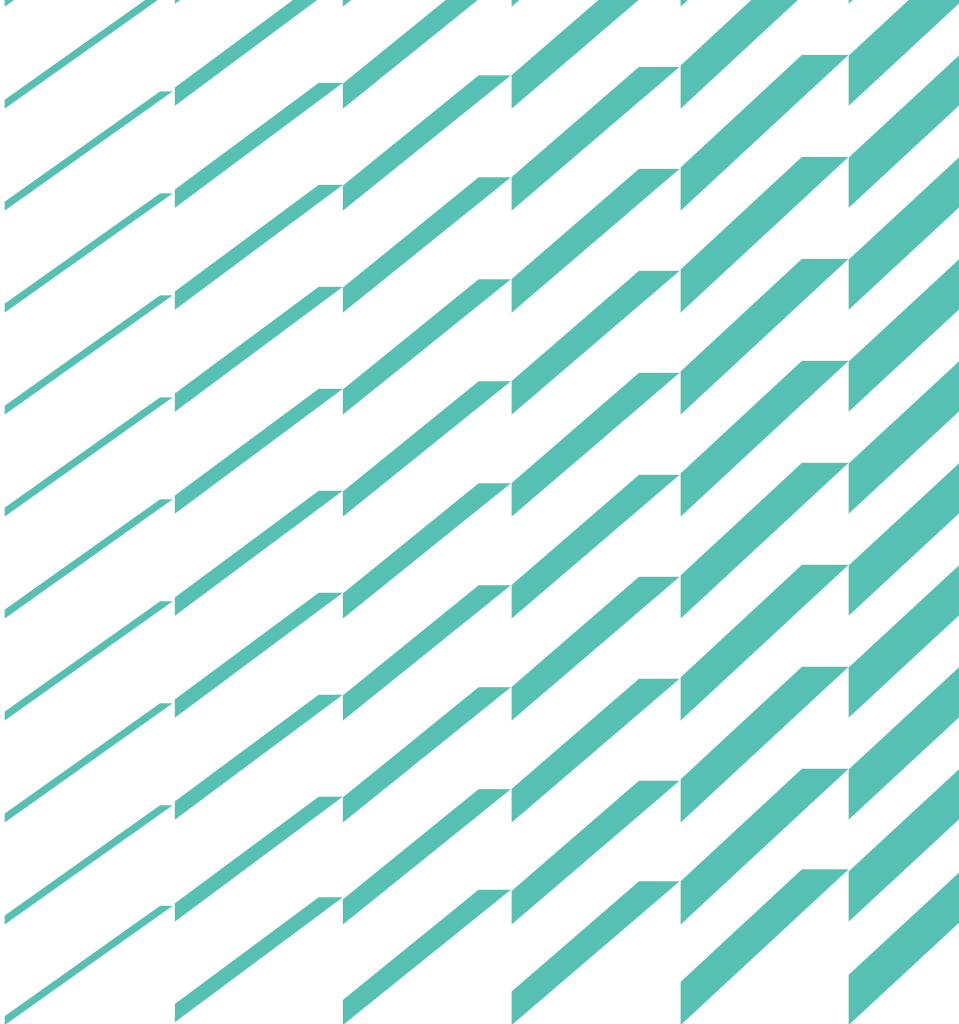
LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 연구 추진 체계	12
[그림 2-1] 테마파크의 공간적 분류	17
[그림 2-2] Top 25 테마파크 방문객 추이	22
[그림 3-1] 유니버설 스튜디오 싱가포르	34
[그림 3-2] 레고랜드 코리아	39
[그림 3-3] 제5차 국토종합계획(2020~2040) 비전 및 목표	61
[그림 3-4] 제4차 국가균형발전 5개년 계획 공간발전 구상	63
[그림 3-5] 제4차 전라북도 종합계획 기본방향 및 추진전략	64
[그림 3-6] 제4차 전라북도 종합계획 권역 설정	65
[그림 3-7] 제4차 전라북도 종합계획 발전축 설정	65
[그림 3-8] 제4차 관광개발기본계획(2022~2031) 비전, 목표, 6대 추진전략	69
[그림 3-9] 제4차 관광개발기본계획 관광협력대권별 개발방향	70
[그림 3-10] 제4차 관광개발기본계획 전라권 개발 방향	71
[그림 3-11] 서부내륙권 광역관광개발계획 개발 비전	73
[그림 3-12] 서부내륙권 광역관광개발계획 3대 목표 및 6대 발전전략	73
[그림 3-13] 관광개발법규 체계	75
[그림 3-14] 정부재정사업	83
[그림 3-15] 민간투자사업	83
[그림 3-16] BTO와 BTO-rs 및 BTO-a 방식 비교	85
[그림 3-17] 경제자유구역 지정 현황	102
[그림 3-18] 새만금 내부 용지계획	114
[그림 3-19] 고군산군도 내 새만금지역 경계 조정(안)	115
[그림 3-20] 신시야미 지구 조감도	116
[그림 3-21] 새만금 테마마을 조감도	117
[그림 3-22] 새만금 챌린지 테마파크 조감도	117
[그림 3-23] 고군산군도 케이블카 조감도	118
[그림 3-24] 명소화 부지 조감도	118

그림 차례

LIST OF FIGURES

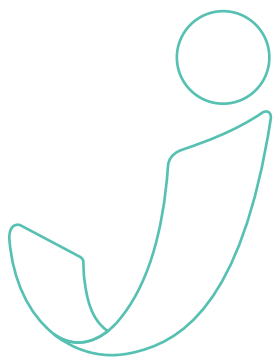
[그림 3-25] 새만금 수상태양광 발전사업권 연계 테마파크 내용	120
[그림 3-26] 새만금 수상태양광 발전사업권 연계 해양레저 관광복합단지 조성사업 내용	121
[그림 4-1] 테마파크 명소화 과정	137
[그림 4-2] 테마파크 확대 4단계	138
[그림 4-3] 국립새만금수목원 조감도	139
[그림 4-4] 새만금 내 한국마사회 및 경마장 예상 부지	140
[그림 4-5] 테마형 숙박 리조트 시설 복합화 및 연계 전략	140
[그림 4-6] 전시컨벤션센터의 주요 기능	142
[그림 4-7] 새만금 인입철도 노선 현황	145
[그림 4-8] 노선도(시나리오1)	146
[그림 4-9] 노선도(시나리오2)	147
[그림 4-10] 테마파크(부동산) 개발 프로세스	155
[그림 4-11] 유니버설스튜디오 재팬 사업구조	156
[그림 4-12] 지역활성화 펀드 체계도	158



제 1 장

서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 내용 및 방법
3. 연구 추진 체계



제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

가. 연구의 배경

관광산업은 생산 및 고용 등 지역 내에서 발생하는 경제적 효과를 유발할 뿐만 아니라 서비스업을 중심으로 하는 연관산업으로 효과가 파생되어 발생하는 소득 창출 효과를 발생시켜 지역 경제 활성화 차원에서 손쉽게 정책 개발 및 수립이 용이한 산업으로 여겨지고 있다. 뿐만 아니라 관광산업은 다른 산업과 달리 경제적 파급효과가 지역 내에서 발생하는 비율이 높아 시장 규모를 확장시키는 효과를 가지고 있어 시장 규모가 작은 중소 지자체일수록 관광 투자 및 관광객 유치 등을 통해 얻을 수 있는 기대효과가 매우 큰 산업이다.

상대적으로 경제 규모가 작은 전라북도는 전주 한옥마을을 중심으로 음식 관광 및 전통문화 관광 등 지역 자원을 활용한 관광산업이 주를 이루어 왔으며, 관광객 유치를 위해 지속적으로 콘텐츠를 개발하는 정책이 이루어져 왔고, 이로 인해 지역 경제 성장에 크게 기여해 왔다.

김시백(2020)의 분석 결과에 따르면, 전라북도의 관광 부가가치는 2017년 기준으로 2.4조원으로 규모 측면에서 17개 시도 중에서 10위에 불과하지만, 전라북도 GRDP의 4.9%를 차지하고 있어 비율 측면에서 제주와 강원에 이은 세 번째로 높은 비율을 보여주고 있다. 세계관광기구(UNWTO)의 자료에 따르면, 2019년 대한민국의 관광산업은 GDP의 2.5%를 차지하고 있다는 점을 비추어 볼 때, 전라북도에서 관광산업이 차지하는 비중이 매우 높다고 볼 수 있다.

그럼에도 불구하고 전라북도는 전주 한옥마을이나 국립공원 등 지역 자원을 활용한 관광시설 중심으로 관광 인프라가 형성되어 있고, 대규모 관광객을 유치할 수 있는 자본 투자형 관광 앵커 시설이 부족하여 지속적인 관광객 유치에는 한계가 있을 수 밖에 없다.

[표 1-1] 관광산업이 지역 경제에 미치는 영향

지역	관광부가가치		GRDP 대비 비중		관광산업 취업자		전체 취업자 대비 비중	
	규모(백만원)	순위	비중(%)	순위	규모(명)	순위	비중(%)	순위
서울	12,249,185	1	3.03%	6	195,785	1	3.80%	8
인천	2,231,402	11	2.52%	13	36,395	11	2.37%	12
경기	9,343,321	2	2.07%	15	150,601	2	2.25%	14
대전	1,258,287	14	3.10%	5	20,811	14	2.72%	11
충북	1,975,717	12	3.03%	7	35,290	12	4.10%	6
충남	3,812,152	3	3.02%	9	66,824	4	5.27%	5
광주	1,027,559	16	2.72%	12	15,938	15	2.14%	15
전북	2,429,689	10	4.92%	3	50,569	9	5.49%	4
전남	2,951,751	7	4.00%	4	60,417	6	6.31%	3
대구	1,334,437	13	2.43%	14	21,602	13	1.74%	16
경북	3,065,998	5	2.79%	11	58,465	7	4.04%	7
부산	2,539,867	8	2.89%	10	48,821	10	2.90%	10
울산	1,224,693	15	1.62%	16	13,475	16	2.31%	13
경남	3,308,371	4	3.02%	8	60,876	5	3.53%	9
강원	3,048,925	6	6.70%	2	68,219	3	8.64%	2
제주	2,497,936	9	12.50%	1	56,041	8	14.98%	1

출처 : 김시백(2020).

일반적으로 대규모 관광객을 유치하기에 효과가 높은 자본 투자형 관광시설은 박물관, 과학관 등과 같은 대형 교육전시시설이나 워터파크 등을 포함한 테마파크를 들 수 있다. 이 중 대형 교육전시시설은 국가 예산을 수반한 공공사업으로 추진할 수 있어 과거에는 지역에서 사업을 유치하기 위한 경쟁이 치열하였지만, 이제는 권역별로 건립이 되어 있는 상황으로 추가로 건립하기 위한 국비 확보가 어려운 상황이다. 또한 2010년대 이후에는 관광시설 관련 국가 예산 사업에 대한 투자 심사가 까다로워졌으며, 민간 투자형으로 전환되는 추세를 보이고 있다.

최근 코로나19로 인해 국내 관광산업이 크게 위축되긴 하였지만, 코로나19 발생 이전까지 글로벌 관광산업 규모는 매년 4.8%씩 성장하는 추세를 보여왔으며, 현재도 전세계적으로 다양한 관광시설 투자를 통해 관광객 유치 및 관광산업 육성을 경쟁적으로 진행하고 있다. 최근 세계관광기구(UNWTO)는 2023년 말에서 2024년 말 사이에 글로벌 관광객 규모가 코로나19 발생 이전 시점인 2019년 수준으로 회복할 것으로 전망하고 있어 전라북도 입장에서는 현 시점에서 국내외 관광객 유치를 위한 대비 차원에서 민자 유치

를 통한 테마파크를 조성하는 방안을 검토해 볼 필요가 있다.

테마파크는 법적 또는 학술적으로 정의된 용어가 아니고 상업적 측면에서 주로 사용되는 용어로 일반적으로 독특한 주제를 가지고 이를 적절히 표현하는 소재를 이용하여 방문객들에게 일상을 탈피한 경험을 제공하는 공원이라고 정의할 수 있으며, 통상 대규모 놀이동산을 지칭한다(한국관광공사, 2017). 관광진흥법상으로 테마파크는 전문휴양업이나 종합휴양업, 유원시설업으로 분류될 수 있으며, 2019년 기준으로 전국에 131개의 전문종합휴양업 사업체가 있는데 전라북도는 대형 테마파크라 부를 수 있는 시설은 전주동물원으로 타 지역에 비해 규모 측면에서 매우 열악한 수준이다.

[표 1-2] 관광진흥법상 전문휴양업 및 종합휴양업 정의

구분		정의
전문휴양업		- 관광객의 휴양이나 여가 선용을 위하여 숙박업 시설이나 휴게음식점영업, 일반음식점영업 또는 제과점영업의 신고에 필요한 시설을 갖추고 민속촌, 해수욕장, 수렵장, 동물원, 식물원, 수족관, 온천장, 동굴자원, 수영장, 농어촌휴양시설, 활공장, 등록 및 신고 체육시설업, 산림휴양시설, 박물관, 미술관 의 시설 중 한 종류의 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
종합휴양업	1종	- 관광객의 휴양이나 여가 선용을 위하여 숙박시설 또는 음식점시설을 갖추고 전문휴양시설 중 두 종류 이상의 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업이나, 숙박시설 또는 음식점시설을 갖추고 전문휴양시설 중 한 종류 이상의 시설과 종합유원시설업의 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
	2종	- 관광객의 휴양이나 여가 선용을 위하여 관광숙박업의 등록에 필요한 시설과 제1종 종합휴양업의 등록에 필요한 전문휴양시설 중 두 종류 이상의 시설 또는 전문휴양시설 중 한 종류 이상의 시설 및 종합유원시설업의 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
종합유원시설업		- 유기사설이나 유기기구를 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업으로서 대규모의 대지 또는 실내에서 안전성검사 대상 유기사설 또는 유기기구 여섯 종류 이상을 설치하여 운영하는 업

출처 : 국가법령정보센터(www.law.go.kr)

2000년대 이후 광역지자체 차원에서 테마파크를 유치하는 경쟁이 치열하였는데, 대부분은 실패하거나 재검토 단계에 있는 상황이다. 대규모 테마파크 유치 실패의 주요 원인으로 토지매입가격 문제가 가장 많은 것으로 나타났으며, 수도권외의 경우 수도권 규제로 인해 투자가 실제로 이루어지지 못한 사례가 많다.

심원섭(2016)은 토지가격 및 규제 뿐만 아니라 지자체의 사업추진방식이 투자유치의 걸림돌이 되고 있다고 지적하였다. 기존의 실패 사례들을 보면, 지방정부가 대상 부지를

정하고 개괄적인 사업계획과 타당성 검토에 대한 용역결과를 받아 이를 기초자료로 활용하여 투자유치를 시도하는데, 이는 테마파크 개발사업의, 특성을 이해하지 못한 접근방식이라는 점이다. 일반적으로 대규모 테마파크 개발사업을 하고자 하는 민간 투자자는 나름대로의 사업계획을 사전에 수립하기 때문에 지방정부가 일방적으로 만들어 놓은 마스터플랜을 참조하지 않아 행정 절차상에서 갈등 요인으로 작용하고 있다.

[표 1-3] 국내 대규모 테마파크 유치 실패 사례

시설명	장소	내용	실패 요인
MGM Studio City	부산 기장군 동부산관광단지	- 규모 : 100만㎡ - 스튜디오 파크, 필름아카데미, 놀이시설, 할리우드 호텔 등 - 사업비 : 1.4조원	- 토지매입가격 문제
유니버설 스튜디오 코리아	경기도 화성시 송산그린시티	- 규모 : 470만㎡ - 테마파크, 워터파크, 테마호텔, 프리미엄아울렛, 콘도미니엄, 골프장 등 - 사업비 : 2.9조원	- 토지매입가격 문제
파라마운트 무비파크	인천시 연수구 송도유원지	- 규모 : 50만㎡ - 파라마운트 플라자, 무비 테마파크, 워터파크, 호텔 등 - 사업비 : 1.5조원	- 부동산 경기침체
페라리월드	경기도 파주	- 규모 : 372만㎡ - 놀이공원, 자동차전시장, 특급호텔 등 - 사업비 : 1.6조원	- 부동산 경기침체 - 수도권 및 군사보호 시설에 대한 규제

출처 : 김태영(2014), 글로벌 테마파크 유치와 경남의 시사점. 경남발전. 경남연구원.

위와 같은 실패 사례가 계속 발생하고 있는 가운데, 최근 2022년에 강원도 레고랜드가 개장하면서 다시금 테마파크 붐이 일어나고 있고, 민선 8기 지방선거에서 테마파크 유치를 공약으로 내세우는 경우가 많았다.

레고랜드의 경우 2013년부터 사업 구상이 시작되었고, 당초 레고랜드를 레고 한국 공장이 있는 이천에 조성하려 했으나 취소되고, 이후 강원도와 협상, 사업 중지 및 재개 등 우여곡절 끝에 개장하게 되어 글로벌 테마파크 유치 성공 사례로 꼽히게 되었다.

대규모 테마파크 유치 성공 및 실패 사례들과 전라북도의 여건을 비교하면, 전라북도는 새만금이라는 넓은 부지를 가지고 있고 새만금은 새만금특별법을 통해 다양한 민간 투자에 대한 인센티브를 제공하고 있고 상대적으로 저렴한 토지 가격과 무상 임대료가 가

능한 지역으로 민자 유치에 상대적으로 유리한 지역이라고 볼 수 있다. 또한 새만금 매립이 어느 정도 속도를 내고 있는 상황에서 개발 가능 토지 확보가 이제 가능하게 되었기 때문에 적극적으로 대규모 테마파크 개발 유치를 시도할 수 있는 시점이라고 볼 수 있다.

나. 연구의 목적

국내에서 글로벌 브랜드의 대규모 테마파크 유치 성공 사례라고 꼽힐 수 있는 레고랜드 개발사업이 처음 기획단계부터 개장하기까지 10년이라는 장시간 소요되었다는 점에서 제조업 분야 등의 그린필드형 투자유치에 비해 중장기적인 관점에서 기획하고 준비할 필요가 있다. 그린필드형 투자유치에 비해 대규모 테마파크는 대규모 토지가 필요하고 시설 투자 및 운영비 측면에서 상당한 규모의 자본 투입이 소요되기 때문에 수익성 확보가 무엇보다 중요하다. 따라서 대규모 테마파크 유치를 위해서는 인센티브 뿐만 아니라 수익성을 확보할 수 있는 환경을 조성하는 사전 작업이 요구된다.

본 연구는 전라북도에 대규모 테마파크 유치를 위한 사전작업으로 무엇이 필요하고 어떠한 준비를 해야 하는지를 검토하는 성격의 기초 연구이다. 따라서 다음과 같은 목적을 달성하기 위해 연구를 추진할 예정이다.

첫 번째는 대규모 테마파크 조성을 위한 민간자본 유치 과정에서 발생할 수 있는 쟁점들을 사전에 파악하고 이를 해소할 수 있는 지원체계를 구축하는 방안을 도출하고자 한다. 국내 사례 지역들을 보면 투자 유치를 위한 인센티브를 제공하고 MOU 체결 등 진행이 이루어졌음에도 불구하고 사업 중지가 되는 사례가 많았으며, 레고랜드 역시 개발 과정이 순탄하게 이루어지지 못해왔다. 이러한 사례들을 면밀하게 분석하여 투자 유치 정책 차원에서 부족했던 점을 찾아내 전라북도 유치 과정에서 이를 보완할 수 있는 여건을 사전에 조성할 수 있는 정책 발굴로 속도감 있는 투자 유치를 도모할 수 있을 것이다.

두 번째는 대규모 테마파크와 연계한 수익 모델을 발굴하고자 한다. 전라북도는 비수도권에 광역 도시가 부재한 지역으로 타 지역에 비해 배후 인구 규모가 작아 대규모 테마파크 투자자 입장에서 수익성 확보에 대한 불확실성이 높을 것으로 예상되기 때문에 수익성을 제고할 수 있는 다양한 콘텐츠 및 기반시설들을 확충하고 이와 연계한 관광상

품 개발 등의 사업 모델에 대한 근거 자료들을 유치 과정에서 활용할 수 있도록 하여 유치 가능성을 제고할 수 있을 것이다.

마지막은 전라북도에 유치 가능한 테마파크의 유형을 점검하고 유형별로 유치 가능 투자 기업군을 리스트화하고자 한다. 본 연구에서는 심원섭(2016)의 지적과 같이 지방정부의 마스터플랜과 투자자의 사업계획간의 괴리로 인해 발생하는 사업 지연을 방지하기 위해 다양한 가능성을 전제로 특정 테마파크 브랜드를 염두에 두지 않고 전라북도에 유치 가능한 유형을 종합적으로 검토하고 투자 가능성을 진단하고자 한다. 이를 통해 본 연구의 결과물이 전라북도의 투자 유치 전략의 기초 자료로 활용될 수 있을 것이다.

2. 연구의 내용 및 방법

가. 주요 연구 내용

본 연구는 ‘새만금 지역과 전라북도에 대규모 테마파크 유치 환경이 조성되어 있는가’라는 기본 가설을 검증하고 만약 그렇지 않다면 해결 방안을 찾는 내용으로 구성되어 있다. 기본 가설은 입지적 측면, 제도적 측면과 경제적 타당성 측면에서 세부 가설로 구분할 수 있다. 입지적 측면의 세부 가설은 ‘새만금 지역과 전라북도는 대규모 테마파크의 신규 투자 가능성을 가지고 있는 입지인가’로 이를 검증하기 위해 국내 뿐만 아니라 동아시아권의 대규모 테마파크 동향을 파악하고 신규 투자 가능성이 높은 테마파크 유형을 찾아야 한다. 제도적 측면의 세부 가설은 ‘새만금 지역과 전라북도에 대규모 테마파크를 투자할 경우, 투자자 입장에서 행재정 인센티브를 충분히 받고 신속하게 추진할 수 있는 환경인가’로 이는 국내외 테마파크 유치 실패 사례에서의 실패 요인을 찾고 이를 해소할 수 있는 방안을 찾아야 한다. 경제적 타당성 측면에서의 가설은 ‘새만금 지역과 전라북도에 대규모 테마파크가 조성될 경우, 수익성을 보장받을 수 있는가’로 이 가설에 대한 검증 결과에 따라 국내외 수요 확보를 위한 광역 교통망 확충 및 연계 관광시설을 통한 수익 확보 방안을 모색해야 한다.

[표 1-4] 연구의 가설 및 연구 방향

기본 가설	세부 가설	연구 방향
대규모 테마파크 유치 환경 조성 여부	입지 측면에서 신규 투자 가능 여부	테마파크 유형 차별화 방안 연구
	제도 측면에서 투자 매력도 확보 여부	인센티브 및 제도 비교 연구
	경제성 측면에서 수익 창출 가능 여부	수익모델 및 인프라 확보 방안 연구

위와 같은 세부 가설을 검증하고 해결 방안을 찾기 위한 연구 내용은 다음과 같이 구분할 수 있다.

첫 번째는 테마파크의 개념 및 산업 동향을 파악하는 연구로 새만금 지역과 전라북도 특성에 맞춰 적정 유형을 도출하는 과정을 거치며, 검토하는 과정에서 테마파크 투자자 관점과 전라북도의 관점이 다를 수 있기 때문에 전문가 및 업종 종사자의 의견을 최대한 반영하였다. 또한 글로벌 테마파크 운영 현황, 특히 동아시아권을 중심으로 운영 현황을 파악하여 글로벌 투자자의 신규 투자 가능성을 진단하였다

[표 1-5] 테마파크 유형

구분	유형	
공간 유형	- 자연공간+테마형	- 도시공간+테마형
	- 자연공간+활동형	- 도시공간+활동형
전개 수법과 형태	- 환경재현형	- 자연공원형
	- 정보전시형	- 이벤트형
	- 문화관광형	- 체험 시뮬레이션형
테마 유형	- 과학 하이테크	- 예술
	- 구조물	- 인간사회 민속
	- 놀이	- 자연자원
	- 산업	- 지구상의 생물
	- 역사의 단면	- 환상적인 창조물

출처 : 김창수(2007).

두 번째는 국내외 테마파크 유치 및 운영 사례를 검토하는 연구로 사례 검토를 통해 성공 및 실패 요인을 공공의 정책 지원 관점과 입지적 관점 측면에서 접근하여 도출하여 전라북도가 향후 유치 과정에서 선제적으로 해결해야 할 쟁점과 피해야 할 요인들을 제시하였다. 특히 해외 운영 사례 검토를 통해 수도권이나 대도시권역에 입지하지 않고 운영하는 사례들을 찾고 이들 테마파크가 수요를 확보하기 위해 요구되는 인프라 및 입지 여건 분석을 통해 테마파크 유치를 위한 새만금 지역과 전라북도의 개발 방향에 대한 시사점을 도출하였다.

세 번째는 테마파크 유치를 위한 제도적 개선 방안을 찾는 연구로 테마파크 및 복합리조트 개발 관련 국내 법 및 제도 검토를 통해 현행 제도상에서 지원되는 투자 인센티브를 확대하거나 규제를 풀 수 있는 방안을 검토하였다. 특히 새만금 지역의 경우, 새만금 특별법으로 제공되는 투자 인센티브 항목을 제주도의 투자진흥지구 지정에 따른 인센티브 항목과 해외 성공 사례의 공공이 지원하는 인센티브 항목을 비교 분석하여 새만금에서 추가적으로 적용이 필요한 인센티브 및 제도 개선방안을 대선공약으로 채택된 글로벌 투자진흥지구와 연계하여 제안하였다.

네 번째는 새만금 지역과 전라북도의 투자 환경 정도에 따른 테마파크의 잠재 수요를 추정하는 연구로 테마파크의 수익성을 결정하는 잠재 수요¹⁾는 광역교통망의 구축 정도를

1) 테마파크의 이용 수요는 테마파크의 규모, 유형, 시설물의 종류 등 테마파크의 고유 특성 뿐만 아니라 배후 지역으로부터의 접근성 정도를 변수로 계산할 수 있는데, 본 연구에서는 테마파크의 고유 특성을 특정짓지 않았기 때문에 이용 수요를 파악할 수 없기 때문에 접근성 측면만을 고려한 잠재 수요를 계산하고자 한다.

시나리오로 설정하여 단계별 잠재 수요 규모를 추정하여 테마파크 투자의 가능성을 진단하고자 한다. 광역교통망의 수준으로 현재 사업이 추진되고 있는 새만금신공항과 새만금신항만(크루즈항)의 완공 여부로 판단하였다.

마지막으로 테마파크의 수익 모델을 검토하는 연구로 테마파크가 단독으로 조성되는 것보다 관광자원과의 시너지 효과를 통해 수익성을 더 높일 수 있는 방안을 검토하였다. 관광자원의 범위는 전라북도의 지역 자원 뿐만 아니라 추가로 유치할 수 있는 관광자원으로 복합리조트나 대형 쇼핑몰, 마리나항, 골프장 등을 포함하며 각각의 관광자원과의 연계로 인해 발생하는 시너지 효과들을 분석하여 시너지 효과가 높은 관광자원과 연계한 사업모델을 구축하기 위한 정책 방안을 제안하였다.

나. 연구 방법

국내외 테마파크 사례 검토는 세 방식으로 진행하였다.

국내 테마파크의 경우, 유치 성공 사례인 강원도 레고랜드 코리아를 방문하여 레고랜드 조성 추진 과정에서 발생한 쟁점과 해결 과정에 대한 조사를 수행하고 지방정부의 지원 사항에 대해 검토하였다. 또한 현재 복합리조트 개발 프로젝트가 진행 중인 지역 답사를 통해 투자 진흥을 위한 지방정부의 지원 사항을 조사하여 전라북도과 새만금 지역에 적용가능한 내용을 도출하였다.

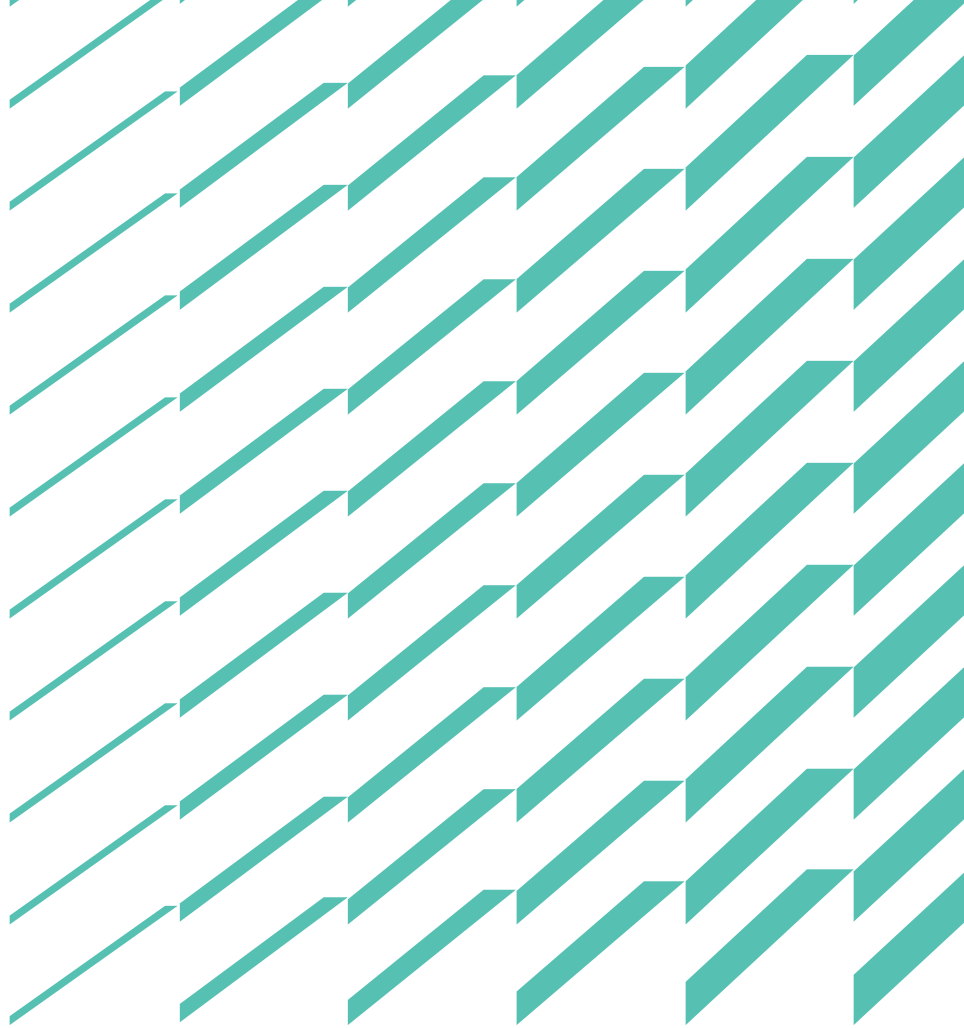
해외 테마파크는 직접 방문하기 어렵기 때문에 국제관광산업 동향을 매년 발표하는 TEA(Themed Entertainment Association)의 보고서를 검토하고 외부 전문가의 원고 위탁을 통해 부족한 부분을 채워 나갔다.

심층 조사 및 전문가 자문은 대규모 테마파크 유치를 위한 사전 과제를 도출하는 방향을 설정하고 이에 대한 구체화하는 목적을 달성하기 위해 수행하였다. 특히 복합리조트 등 추가 관광시설과 연계한 수익모델 발굴을 위해 다양한 관광시설들을 조합하여 개발할 수 있는 콘텐츠를 검토하고 실현가능성을 제고하기 위한 추진 전략 등을 구체화하는 것은 내부 연구진의 역량으로는 한계가 있기 때문에 외부 원고 작성 요청 및 전문가 자문을 통해 실현가능성을 제고하였다.

3. 연구 추진 체계



[그림 1-1] 연구 추진 체계



제2장

테마파크 유형 및 산업 동향

1. 테마파크 개념 및 유형
2. 테마파크 산업 동향
3. 국내외 테마파크 투자 및 운영 동향
4. 테마파크 성공 요인
5. 시사점



제 2 장 테마파크 유형 및 산업 동향

1. 테마파크 개념 및 유형

가. 선행연구 상 테마파크 개념

테마파크는 의도적으로 설정한 주제를 이용하여 경관, 놀이시설, 이벤트 등을 구현하고, 설계자가 의도한 분위기를 조성함으로써 관람객들에게 새로운 감동과 흥미를 경험할 수 있게 하는 레저공간으로 정의되며, 사람들이 실제로 경험하고 즐길 수 있도록 연출해 놓은 테마 공간을 의미한다(박노빈, 2003).

테마파크는 단순 놀이공원과 달리 각 시설의 정체성을 이야기를 공원으로 연출한 것으로서(예 : 디즈니랜드, 유니버설 스튜디오, 주라기 공원 등) 다른 테마파크와 차별성을 바탕으로 관람객들을 유인하는 공간이라고 할 수 있다.

다양한 학자, 관련 기관들은 테마파크를 다양하게 정의하고 있는데, 그 몇 가지 정의는 아래와 같다.

테마파크 개념을 정의하고 있는 여러 연구자들의 내용을 요약해 보면, ‘테마파크란 특정의 주제를 설정하여 그 주제에 따른 환경, 놀이시설, 이벤트 등 시설과 분위기를 조성하여 전체를 구성해 운영하는 레저를 위한 파크의 한 형식’, ‘테마파크는 개발자가 어떤 통합적인 아이디어에 따라 디자인되는 경향을 가진 일련의 전시, 라이드(탑승 놀이 시설)와 다른 요소들을 만들어 놓은 일련의 토지(Paul R Ditter, 2002)’, ‘테마파크는 다른 공간과 시간의 분위기를 창출해내고 건축물과 경치, 의상을 갖춘 종사원, 탑승물, 식음료 그리고 상품들이 선정된 주제에 맞게 조화하여 하나의 지배적인 분위기에 집중하는 것(Andy Milman, 1993)’등으로 정의되고 있으며 결론적으로 테마파크는 ‘특정의 테마와 스토리를 설정하고 이 테마에 따라서 건축물, 조경시설, 놀이공간 및 기구, 음식, 관련 제품, 이벤트 등을 조합하여 특별한 분위기를 구현하여 방문객들에게 새로운 경험을 제공하는 공간의 한 가지 형태(박노빈, 2003)’등으로 연구자에 따라 다양하게 정의되고 있다.

[표 2-1] 테마파크의 다양한 정의

연구자	정의
J.Cameron (1981)	관람객들을 유인하기 위해 조성한 몇 가지의 주요시설 중의 하나로 특정한 공간에 세계전사회로부터 놀이공간, 로컬전시장, 그리고 박물관, 동물원과 같은 문화공간 또는 비영리시설
Ady Milman (1988)	테마파크는 특정 주제를 반영한 차별화된 시·공간을 연출하고, 설치 시설과 주변 경관, 교육된 종업원, 놀이시설, 먹을 것, 제품들이 주제에 적합하게 조합됨으로써 관람객들을 집중시키는 시설
John McEniff (1993)	특정한 주제에 기반하여 흥미있는 유·무형의 공간, 이야기 거리를 관람객들이 체험함으로써 특별한 경험을 할 있는 장소로 주제와 관련된 공간이 의도한 대로 차별화된 주제에 기반하여 조성되고, 운영된다는 점이 단순 오락시설과 구별되는 점이다.
김성혁(1992)	차별화된 주제를 선정하여 그에 적합한 전시공간, 놀이기구, 쇼핑, 행사장 등 상업시설을 배치하여 구축하는 것이다.
표성수 & 장혜숙 (1994)	테마를 기반으로 실제로 구현한 공간을 관람객들의 시각을 자극하고, 체험할 수 있는 시설 중심의 놀이 시설을 구축하여 방문객들을 유치하는 공원이라 할 수 있다.
김재민(1996)	테마파크는 대상이 되는 특정한 주제에 기반한 공원의 또다른 종류로 유희의 장소로 제공된다. 이는 문화적으로 의미 있는 시설물들을 활용한 환상적 분위기를 연출하는 것을 포함할 수 있으며, 시설의 우수성, 청결성, 친절과 안전을 추구한다.
박호표(2004)	특정한 주제를 선정하여 그 주제를 오감을 통해 느낄 수 있도록 물리적 시설물, 이야기 거리와 의식주와 관련된 복합 공간을 조성하여 관람객들에게 놀거리, 힐링을 제공하는 공간이다..
엄서호 & 서천범 (2002)	이벤트와 공연의 비중이 매우 큰 비중을 차지하며, 특정한 테마를 바탕으로 전체적인 환경을 조성, 조합시켜 공간 전체를 하나의 주제로 연출하는 레저공간이다.

연구자에 따라 테마파크에 대한 정의가 조금씩 차이를 보이는 것처럼 지역과 국가에 따라 그 개념이 다소 다르게 정의되고 있다. 유럽의 경우에는 테마파크를 일반적으로 다양한 놀이 또는 오락시설 등을 포함하고 있는 거대한 놀이 공간으로 더욱 현대화되고 세련된 놀이 공간이라는 넓은 개념으로 받아들여지고 있는 반면, 미국의 경우에는 테마파크를 좁은 의미로 해석하여 대표성을 부여한 주제를 이용하여 테마파크를 조성하여, 이와 연계된 쇼 또는 이벤트로 공간 전체를 연출하여 방문객에게 새로운 볼거리, 경험을 제공해 주는 레저시설을 테마파크로 보고 있다(이승리, 2020).

따라서 테마파크는 ‘특정한 주제와 콘셉트, 스토리를 바탕으로 비일상적인 분위기를 창출하고 이에 따른 건축물, 어트랙션, 이벤트, 식음료, 상품, 서비스 등의 다양한 분야가 지속적으로 관리, 유지되며 오락이나 레저, 문화, 정보, 교육 등의 기능이 복합적으로 이루어진 형태로 방문객에게 다양한 만족을 제공하고 재방문을 유도하는 창조적 유희공간’으로 정의될 수 있다(김종수, 2018).

나. 테마파크 유형

연구자들은 테마파크를 대부분 공간별, 테마별, 그리고 전개되는 수법과 형태를 기준으로 테마파크를 분류하고, 이를 구분하고 있는 것으로 보인다(김윤정, 2019).



자료 : 김희진 & 안태기(2016).

[그림 2-1] 테마파크의 공간적 분류

이를 좀 더 세분화 된 개념으로 공간별, 테마별, 개념 및 주제 내용별, 형태별, 목적 및 기능, 운영방식 등 다양한 기준으로 분류(김희진, 2008)하기도 하지만, 전개되는 수법과 형태에서 형태와 목적 및 기능별 구분이 포함되고, 개념과 주제는 테마별 분류에 포괄될 수 있으므로 테마파크에 관한 분류는 아래의 세 가지 분류(2019, 김윤정)에 따른 유형을 살펴보면 다음과 같다.

1) 공간별 분류

가장 많이 적용되고 있는 테마파크의 공간별 분류는 테마파크가 위치한 특정 지역의 여건과 환경에 따른 분류방식이라 할 수 있다. 이는 세로축을 자연공간을 의미하는 자연

구성중심과 도시공간을 의미하는 공간구성중심을 대비되는 축으로 하고, 가로축에는 공간을 대표하는 특성인 테마형과 활동형으로 배치함으로써 아래와 같이 네 가지 형태로 구분할 수 있다(김희진 & 안태기, 2016).

2) 테마별 분류

테마별 분류는 가장 일반적인 분류방법으로 테마파크를 구성하고 있는 주제에 따른 분류의 방식을 말한다(김희진 & 안태기, 2016). 연구자들마다 주로 사용하는 용어상의 차이가 있는 것처럼 보이지만 일반적인 테마의 구분은 보통 12종류의 주제로 대표되어 질 수 있으며, 그 구분에 따른 테마파크의 적용 및 구현 사례는 아래와 같다. 물론 같은 공간이라 할지라도 구분 기분에 따라 다른 유형에 속하는 경우도 있다.

먼저, 우리나라의 경우, 전통과 민속적인 측면의 차별성을 기반으로 하였거나, 이를 반영한 구조물 또는 공간을 중심으로 조성한 테마파크는 1970년대에 개장한 경기도 용인의 한국민속촌이 대표적이라 할 수 있다. 한국민속촌은 과거의 특정한 시간, 특별한 지역을 주제로 하여 선정되는 경우가 있다. 한국민속촌은 시간이라는 기준을 적용하여 대한민국의 전통적인 생활양식, 건축양식, 풍속 등을 과거의 시간에 맞게 구현한 연출형 테마파크라고 할 수 있다.

다음으로 역사적 측면을 강조한 테마파크다. 대개 지역의 역사나 설화, 문화, 유적 등을 주제로 하여 이에 스토리를 입히는 형식으로 이루어지는데 지역과 연관이 있는 특정 역사 속 인물에 관한 스토리를 구성하는 방식으로 이루어진다(김윤정, 2019). 다양한 요인으로 테마파크를 기획하여 조성하기 어려운 지방자치단체들은 해당 지역에 조성된 드라마나, 영화 드라마 세트장을 그대로 보존하고 유지하면서 이미 조성된 공간에 지역만의 설화, 역사 등을 담은 특별한 이야기를 대입시키는 방식으로 지역 경제를 부양시키기 위해 이용하기도 한다.

동물 혹은 식물 등 생물을 테마로 하는 테마파크도 존재하는데, 이러한 테마파크는 어린이들을 대상으로 교육 및 오락의 기능을 포함하는 전시와 체험을 동시에 제공하고 있다. 독자적인 테마파크 구성이 어려울 경우 유원지나 다른 체험시설과 함께 복합적인 형태의 테마파크 형식을 취하기도 하는 데(김윤정, 2019), 63빌딩의 수족관이나 부산의 아쿠아리움이 이에 해당된다.

세계적인 건축물이나 구조물을 주제로 하는 테마파크도 있다. 주로 거대한 건축물이나 구조물을 내세우거나 세계 유명한 건축물이나 관광명소 등을 그대로 재현하거나 미니어 처 등으로 구성하여 방문객에서 새로움과 즐거움을 선사하기도 하는데 어떤 지역의 어떤 건축물을 어떻게 연출하여 효과를 극대화 시키는지가 경쟁력을 판단하는 주요 요소가 되며, 제주도 ‘소인국 테마파크’, 부천 ‘아인스월드’ 등이 여기에 해당된다(김윤정, 2019).

지역의 뿌리산업, 전략산업과 연계하여 지역만의 특색을 가진 자원을 활용한 테마파크 또한 구축되어 있다. 대표적인 곳이 경기도 이천의 도자기촌이나 충청남도 금산의 인삼 테마파크 등이다. 주로 생산과 제조과정을 보여주고 방문객이 직접 체험해 볼 수 있는 테마로 구성되어 있으며, 예술이나 예능을 주제로 한 테마파크는 말 그대로 영상이나 스튜디오, 건축물에 관한 것들을 포함하고 있다(김윤정, 2019).

놀이나 스포츠를 테마로 형태의 테마파크로는 에버랜드와 롯데월드가 대표적이다. 주로 다양한 탈것 들을 통해 방문객들의 익사이팅한 체험을 제공하며, 다양한 어뮤즈먼트로 방문객을 유도한다(김윤정, 2019).

SF의 세계나 소설, 사이언스 픽션, 로봇 등을 테마로 하는 테마파크로는 국내의 경우, 2019년 충주 오대호 아트팩토리를 대표적으로 들 수 있다. 이러한 테마파크는 4차 산업 혁명과 맞물려 아이들의 정서 및 창의력 발달 측면에서 많은 관심을 받고 있다. 이와 비슷하지만 주로 우주의 신비나 이를 체험해 볼 수 있는 구조를 기초로 구성되어 있는 테마파크도 존재하는데, 한국의 엑스포 과학공원이나 우주체험형 테마파크로 불리는 ‘강화 옥토끼 우주센터’가 이에 해당된다(김윤정, 2019).

바다나 온천 산이나 폭포, 공원 등 자연 자원을 활용하여 조성한 테마파크도 있다. 가족이나 연인 단위를 대상으로 하여 온천과 휴양 등을 즐길 수 있는 자연 친화적 리조트 시설이 이에 해당하며, 여행에 있어 먹거리가 중요한 요소로 대두되며 식품과 음료를 중심으로 하는 테마파크는 성장세에 있다(김윤정, 2019).

마지막으로 복합테마파크를 언급할 수 있는데, 이는 두 가지 이상의 테마를 적용하여 각 시너지 효과를 극대화 할 수 있도록 구성된 테마파크를 의미한다. 공간 조성을 위한 투입 비용이 막대하게 소비되는 테마파크의 특성상 위험률을 줄이고, 다양한 방문객의 니즈를 충족시키기 위해 업계에서 주목하는 테마파크 형태이다(김윤정, 2019). 2017년 개장한 ‘스타필드’는 이러한 복합 테마파크의 가능성을 잘 보여주고 있다.

[표 2-2] 테마파크의 테마별 분류

테마	적용 및 구현
민속, 풍속, 건축, 공예	한국민속촌, 안동 하회마을(이상 대한민국), 하우스텐보스(일본), 하와이 폴리네시안 빌리(미국)
역사	남원 춘향전 파크, 장성 홍길동 파크, 나주 영상 테마파크(대만민국), 예사시 공원, 요시노가리 역사공원(이상 일본), 방데 퀴튀푸(프랑스)
생물(동식물)	63빌딩 수족관, 부산 아쿠아리움, 여수, 일산 아쿠아플라넷(이상 대한민국), 주룽새공원(싱가포르)
세계건축, 구조물	제주도 소인국 테마파크, 부천 아인스 월드, 남해 독일마을, (이상 대한민국), 에펠탑(프랑스)
지역산업	이천 도자기촌, 금산 인삼테마파크, 담양 죽세공마을
예술, 예능	부천 영상마을, 합천, 부안 영상테마파크(이상 대한민국), 유니버설 스튜디오(일본), MGM 스튜디오(미국), 가우디 공원(스페인)
놀이, 스포츠	에버랜드, 롯데월드, 서울랜드(이상 대한민국), 스즈카 서킷랜드(일본), 식스플렉스(미국)
환상적 창조물	오대호 아트팩토리, 제주 신화테마파크(이상 대한민국), 산리오 퓨로랜드, 도쿄 디즈니랜드(이상 일본)
과학, 하이테크놀로지	엑스포과학공원, 강화 옥토끼 우주센터(이상 대한민국), 큐슈 스페이스 월드(일본)
자연자원	한화 설악리조트(대한민국), 삿포로 리조트(일본), 나이아가라 폭포, 그랜드 캐년(이상 미국), 바덴바덴(독일)
식품, 음료	대장금 테마파크(대한민국), 에비스 맥주 기념관, 요코하마 라면 박물관(이상 일본), 허쉬 초콜릿 공원(미국)
복합테마	오다이바 테마랜드, 카시와노하의 친환경도시 구상, 치바 현립공원의 실버복지타운(이상 일본)

자료 : 김윤정(2019).

3) 전개되는 수법과 형태로 분류

테마파크의 전개되는 수법과 형태로 분류가 가능하다. 크게 환경재현형, 정보전시형, 문화관광형, 자원공원형, 이벤트형, 체험 시뮬레이션형 등의 6가지 형태로 구분하여 살펴볼 수 있다(김희진, 2008).

[표 2-3] 테마파크 전개 수법 및 형태에 따른 분류

테마 전개 수법 및 형태	표현 방법
환경재현형	특정한 환경을 시각적 공간적으로 재현
정보전시형	정보를 전달하는 주된 목적을 달성하기 위한 형태로 구성
문화관광형	지역이나 국가 등 특수한 문화를 표현
자원공원형	숲, 바다 등 자연적인 환경으로 구성
이벤트형	다양한 이벤트로 정기적인 관리 및 지속적인 기획력이 요구
체험 시뮬레이션형	직접 체험하고 느낄 수 있도록 환경을 구성

자료 : 김희진(2008).

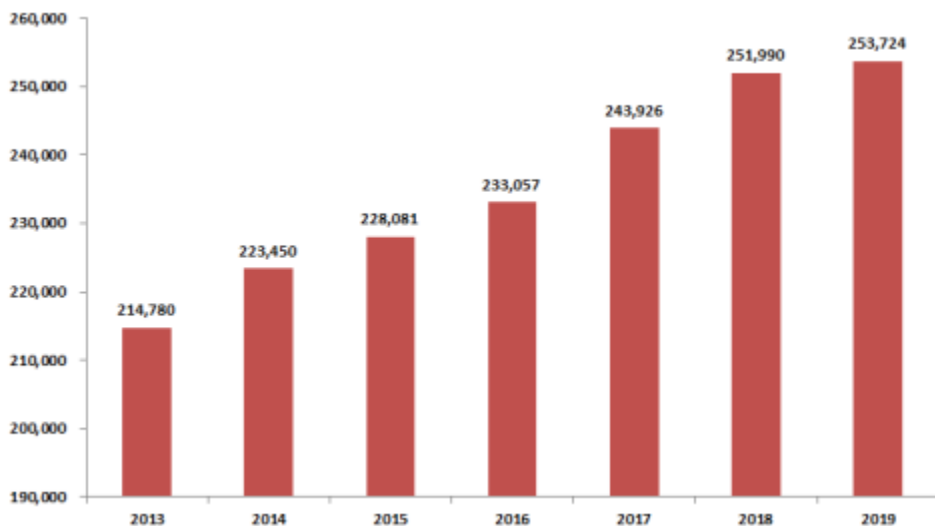
이처럼 테마파크는 분류기준에 따라 다양하게 설명할 수 있고, 사회적, 시대적 상황에 따라 설명 방법이 달라질 수 있다. 최근에는 과학기술의 발전과 산업의 변화에 따른 다양한 신기술과 신소재를 반영한 복합적인 놀이기구나 어트랙션이 개발되고, 고객들의 수요와 니즈를 반영하는 시장 친화적이고 지향적인 테마파크가 생성되고 있다(윤인성, 2019). 이러한 시대적 흐름과 방문객들의 요구를 반영하여 미래에는 더욱 참신한 아이디어를 현실 공간에 구현한 새로운 형태의 테마파크가 탄생할 수 있음을 의미한다.

2. 테마파크 산업 동향

가. 시장 규모

매년 국제 테마파크협회(TEA, Themed Entertainment Association)에서 발간하는 보고서에 따르면, 2019년 세계 상위 25개 테마파크의 입장객 수는 2억 5,372만 명으로 전년대비 0.7% 성장하였으며, 전체 테마파크 중 2019년 기준 입장객 1위인 미국 플로리다 소재 디즈니월드 매직킹덤은 2018년 대비 0.5% 증가한 2,096만 명, 2위인 캘리포니아 애너하임 소재 디즈니랜드는 1,866만 명, 3위 일본 도쿄 디즈니랜드의 경우 1,791만 명이 방문한 것으로 나타나고 있다.

2013년 이후 테마파크 방문객 수는 기후·정치적 요인 등 외부환경의 변화가 있었음에도 불구하고 꾸준하게 성장하는 추이를 보고 있다는 점에서 여전히 사람들은 여가 소비에 비용과 시간을 투자하고 싶어 하는 경향이 있는 것으로 보이며, 테마파크 운영 주체들이 이에 부응하여 다양한 시도와 운영 개선을 시도하여 테마파크 시장의 성장을 도모하고 있다.



자료 : TEA(Themed Entertainment Association). 재구성

(단위 : 천명)

[그림 2-2] Top 25 테마파크 방문객 추이

[표 2-4] Top 25 테마파크 방문객 추이

(단위 : 천명)

순위	Park/Location	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	월트 디즈니 월드 리조트의 매직 킹덤 테마 파크, 부에나 비스타 호수(미국/플로리다)	18,588	19,332	20,492	20,395	20,450	20,859	20,963
2	디즈니랜드 리조트(미국/캘리포니아)	16,202	16,769	18,278	17,943	18,300	18,666	18,666
3	도쿄디즈니랜드(일본/도쿄)	17,214	17,300	16,600	16,540	16,600	17,907	17,910
4	도쿄디즈니씨(일본/우라야스시)	14,084	14,100	13,600	13,460	13,500	14,651	14,651
5	유니버설스튜디오 재팬(일본/오사카)	10,100	11,800	13,900	14,500	14,935	14,300	14,500
6	월트디즈니월드-디즈니 애니멀킹덤(미국/플로리다)	10,199	10,402	10,922	10,844	12,500	13,750	13,888
7	월트디즈니월드-디즈니 엠콧(미국/플로리다)	11,229	11,454	11,798	11,712	12,200	12,444	12,444
8	창릉 오션 킹덤(중국/형친)	-	5,504	7,486	8,474	9,788	10,830	11,736
9	월트디즈니월드-디즈니 할리우드스튜디오(미국/플로리다)	10,110	10,312	10,828	10,776	10,722	11,258	11,483
10	상하이 디즈니월드 (중국/상하이)	-	-	-	5,600	11,000	11,800	11,210
11	유니버설스튜디오 플로리다(미국/플로리다)	7,062	8,263	9,585	9,998	10,198	10,708	10,922
12	유니버설스튜디오 어드벤처 아일랜드(미국/플로리다)	8,141	8,141	8,792	9,363	9,549	9,788	10,375
13	디즈니 캘리포니아 어드벤처(미국/캘리포니아)	8,514	8,769	9,383	9,295	9,574	9,861	9,861
14	디즈니랜드 파리 (프랑스/파리)	10,430	9,940	9,790	8,400	9,660	9,843	9,745
15	유니버설스튜디오 할리우드(미국/캘리포니아)	6,148	6,824	7,097	8,086	9,056	9,147	9,147
15	유니버설스튜디오 할리우드(미국/캘리포니아)	6,148	6,824	7,097	8,086	9,056	9,147	9,147

순위	Park/Location	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
16	에버랜드(대한민국/서울)	7,303	7,381	7,423	7,200	6,310	5,850	6,606
17	롯데월드(대한민국/서울)	7,400	7,606	7,310	8,150	6,714	5,960	5,953
18	나가시마 스파랜드 (일본/쿠와나)	5,840	5,630	5,870	5,850	5,930	5,920	5,950
19	유로파 파크 (독일/러스트)	4,900	5,000	5,500	5,600	5,700	5,720	5,750
20	오션파크(중국/홍콩)	7,475	7,792	7,387	5,996	5,800	5,800	5,700
21	홍콩 디즈니랜드 (중국/홍콩)	7,400	7,500	6,800	6,100	6,200	6,700	5,695
22	에프텔링 (네덜란드/카슈벨)	4,150	4,400	4,680	4,764	5,180	5,350	5,260
23	월트 디즈니 스튜디오 파크(프랑스/파리)	4,470	4,260	5,050	4,970	5,200	5,298	5,245
24	OCT 해피 벨리 (중국/베이징)	-	-	-	-	-	3,980	5,160
25	창릉 파라다이스 (중국/광저우)	-	-	-	-	-	4,680	5,905
TOP 25 TOTAL		214,780	223,450	228,081	233,057	243,926	251,990	253,724

주 : 2020년은 COVID19로 인한 급격한 감소로 표시 없음
 자료 : TEA(Themed Entertainment Associatio). 재구성

나. 시장 동향

방문객 기준 상위 25개 테마파크 중 디즈니 계열이 12개를 차지하고 있는 것으로 나타났다(2019년 기준). 디즈니 계열 12개 체인의 방문객은 1억4,055만 명으로 이는 2019년 상위25개 테마파크 총 방문객의 55.4%가 넘는 것으로 나타났다. 유니버설 스튜디오의 경우, 4,494만 명의 방문객을 유치하여 17.7%의 방문객 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

글로벌 시장에서 테마파크 시장은 전반적으로 대형 글로벌 테마파크 체인 중심의 시장으로 재편되는 형태를 보이고 있으며, 이는 글로벌 체인들의 해외시장 진출 가속화 및 관광산업 육성으로 국가경쟁력을 강화하고자 하는 각국의 정책에 맞물려 이들의 영향력은 증대될 것으로 전망된다. 또한 글로벌 TOP 25에 아시아 지역 및 중국에 위치한 테마파크 12개가 랭크되었다는 점과 방문객 수가 증가하고 있다는 점을 고려해보면, 아시아 지역 및 중국의 영향력이 세계 테마파크 시장에서 커지고 있음을 확인 할 수 있다.

1) 미국의 테마파크 산업 현황 및 동향

디즈니월드, 유니버설 스튜디오 등으로 대표되는 미국의 테마파크 시장은 전 세계 테마파크 시장의 50% 이상을 차지하고 있는 것으로 나타나고 있다. 미국의 2004년 이후 연평균 경제성장률인 3.5%에 비해 같은 기간 동안 테마파크 산업의 성장률은 연평균 약 6%대의 높은 성장률을 기록한 것으로 나타나, 테마파크 산업의 성장률이 경제성장률에 비해 약 2배 가까운 높은 성장률을 유지한 것으로 분석되고 있다.

앞서 언급한 'Top 25 테마파크 방문객 추이(2019년 기준)' 내 미국에 위치한 테마파크는 총 9개이며, 이들 테마파크의 입장객 수는 1억1,775만 명으로 전체의 46.4%를 차지하는 것으로 나타나고 있다. 지역적으로는 미국 내 테마파크 중 세계 최대 규모 테마파크인 월트 디즈니 월드가 있는 플로리다와 캘리포니아 주가 전체 경제 효과의 가장 큰 비중을 차지하는 것으로 나타났으며, 플로리다와 캘리포니아는 지역이 가지는 지리적 특성으로 인해 365일 동안 온화한 기후 여건이 미국 내 테마파크 산업의 중심지로 성장하는데 기여한 것으로 분석되고 있다.

이처럼 테마파크 시장 내 미국의 점유율이 높은 이유를 살펴보면, 미국은 일찍이 테마파크 산업의 경제적 효과를 체감하고 2010년대부터 테마파크를 유치하기 위한 노력을 적극적으로 펼쳤기 때문으로 분석된다. 미국이 적극적으로 테마파크 유치경쟁에 뛰어든 이유를 살펴보면, 미국은 테마파크 산업을 단순 테마파크의 현재가치로 평가하기 보다는 테마파크와 관련한 산업이 첨단산업 관련 기술의 발달 및 이를 활용한 사업화를 유인할 수 있다는 점을 높이 평가했기 때문이라고 분석되고 있다.

[표 2-5] 미국 테마파크 산업의 파급효과

파급효과	내용
서비스산업 인프라 발달 및 확충	관광 및 레저 분야의 숙박업, 요식업, 소매업 등 서비스 산업을 대표하는 인프라는 테마파크로 인해 더욱 발달하고 확충된다는 점에서 의의를 가질 수 있다. 실제 플로리다주의 올랜도는 월트 디즈니월드를 유치함으로써 매년 약 3,000만 명의 외부 방문객을 유치하고 있는 것으로 나타나고 있으며, 이는 테마파크와 지역의 서비스 관련 인프라가 상호보완적으로 발전한다는 것을 보여주는 사례이다.
콘텐츠 산업과의 결합을 통한 경쟁력 제고	테마파크 산업에서 상대적으로 추격자의 위치에 있는 유니버설 스튜디오는 콘텐츠 산업과의 결합을 통해 경쟁력을 확보하고 있는 사례라고 할 수 있다. 전 세계적으로 흥행한 해리포터를 테마로 테마파크 콘텐츠를 개발하였고, 이는 미키마우스를 앞세운 월트 디즈니 월드를 바싹 추격할 수 있는 발판이 되었다. 특히 콘텐츠 산업과 테마파크의 결합은 캐릭터 상품 판매, 라이선스를 활용한 수익 창출 등에서 새로운 비즈니스 모델이 되고 있다. 또한 개발 콘텐츠를 테마파크를 통해 방문객들에게 친근한 이미지로 연출함으로써 가장 빠르고 널리 보급할 수 있다는 점에서 파급효과가 크게 나타날 수 있다.
IT 융·복합을 통한 기술력 확보	IT 분야는 새로운 기술이 어느 분야보다 먼저 적용되는 분야로 테마파크 산업에서 방문객들에게 기존에 없었던 새로운 경험, 감각 제공, 편의 제고라는 측면에서 기술 융·복합이 지속적으로 시도되면서 관련 기술이 성장하고 있다. 또한 관련 기술 성장으로 방문객들에게 더욱 흥미 있는 경험을 제공하여 이익을 획득하는 것은 관련 기술에 대한 관심과 투자가 증대되는 효과와 이로 인한 관련 기술력 향상되는 선순환 체계를 구축할 수 있다.

2) 일본의 테마파크 산업 현황 및 동향

일본의 테마파크 산업은 디즈니랜드, 유니버설 스튜디오 등 미국의 대형 체인 테마파크가 진출해 있어 미국 다음으로 거대한 테마파크 시장을 보유하고 있는 것으로 평가되고 있다. 세계 제2의 테마파크 시장인 일본은 도쿄 디즈니랜드, 도쿄 디즈니씨, 유니버설 스튜디오 재팬, 나가시마 스파랜드 등 4개의 테마파크가 앞서 언급한 'Top 25 테마파크 방문객 추이(2019년 기준)'내에 자리하고 있다. 일본의 글로벌 테마파크는 2019년 기준 5,301만 명의 방문객을 유치하여 상위 25개 테마파크 총 방문객의 20.9%에 해당하는 비중을 차지하고 있다.

특히, 1983년에 개장한 도쿄 디즈니랜드와 2001년 개장한 도쿄 디즈니씨는 쇼핑센터, 공연장, 영화관, 호텔 등으로 이루어진 아시아 최대 규모의 복합리조트로 꼽히고 있다. 미국 외에서 최초로 개장한 도쿄 디즈니랜드는 7개의 테마 공간으로 구성되어 있으며,

2013년 이후 매년 1,600만 명 이상의 입장객을 유치하고 있다. 2001년 도쿄 디즈니랜드 옆 부지를 확보 후, 조성하여 개장한 도쿄 디즈니씨는 바다와 관련된 스토리나 전설을 테마로 하여 7개의 테마 공간으로 구성되어 있으며, 매년 1,300만 명 이상의 입장객을 유치하고 있다.

3) 중국의 테마파크 산업 현황 및 동향

최근 급격하게 성장하고 있는 중국의 관광시장으로 인해 중국의 테마파크 산업 또한 큰 발전을 이루고 있다. 상하이 디즈니랜드, 베이징 환러구(歡樂谷) 등 자신만의 개성과 특색을 유지하며, 큰 성공을 이룬 테마파크들은 명실상부한 지역 대표 핫 플레이스로 자리를 잡아가고 있다. 테마파크 개수 측면에서는 중국이 이미 미국을 추월하였으며, 현재 개장을 계획 중인 테마파크가 개장하게 된다면, 중국의 테마파크 시장이 미국을 제치고 1위를 차지할 것으로 전망되고 있다.

중국 내 테마파크 산업이 눈부시게 성장하게 된 이유는 상하이 디즈니랜드가 2016년 개장하고, 초기 우려와 달리 전 세계 대규모 테마파크 건설 역사에서 최초로 개장 1년 만에 손익분기점을 달성하는 성과가 나타났기 때문으로 분석되고 있다.

디즈니의 최대 경쟁자인 유니버설 스튜디오의 경우, 애초 아시아 2호 유니버설 스튜디오 후보지로 검토하던 대한민국 개장 계획을 철회하고 베이징을 차기 후보지로 낙점해 2019년 개장하였다. 이 밖에도 중국의 거대한 내수 시장을 겨냥하여 롤러코스터 등 놀이공원의 최강자인 식스 플래그사, 덴마크의 레고사 등 글로벌 테마파크 기업들이 모두 중국 시장에 뛰어들었으며, 이는 중국 부동산 재벌인 완다그룹, 헝다그룹 등과 경쟁 중에 있다. 하지만 중국의 테마파크는 몇 곳의 특정한 테마파크를 제외하고는 대부분 방문객 감소로 인한 경영 악화로 적자에 시달리는 것으로 나타나고 있다.

중국 내 테마파크 산업의 선례는 테마파크의 공간적인 양보다는 공간을 구현함에 있어 질적, 콘텐츠 측면에서의 개선이 반드시 이루어져야 테마파크 산업의 성장한다는 점을 보여주고 있다.

4) 국내의 테마파크 산업 현황 및 동향

국내에서는 1970년 한국민속촌, 자연농원 등이 조성되기 시작한 시점부터 국내 테마파크 산업이 시작되었다고 볼 수 있다. 초기 한국민속촌, 자연농원 조성을 시작으로 1980년대 이후 경제 성장으로 인한 소득 수준 향상에 기인하여 서울랜드, 롯데월드, 에버랜드 등이 조성되면서 국내의 테마파크 산업이 성장하였다.

‘Top 25 테마파크 방문객 추이(2019년 기준)’에 국내 테마파크는 롯데월드, 에버랜드 2개가 포함되어 있으며, 아시아지역에서는 일본, 중국에 이어 세 번째로 큰 시장을 이루고 있는 것으로 나타나고 있다.

현재 국내 테마파크는 내수경기 침체로 인해 테마파크 입장객은 정체 단계에 있는 것으로 분석되고 있으나 중장기적으로는 가구 소득증가, 휴가확대 등으로 테마파크 시장 규모가 확대될 것으로 전망되고 있다. 다만, 글로벌한 메이저급 브랜드 체인 유치 및 운영으로 강력한 경쟁력을 보유한 글로벌 테마파크를 보유한 국가에 비추어 봤을 때, 우리나라의 시장은 세계적으로 방문객들을 유인할 만한 테마가 부족할 뿐만 아니라 브랜드 가치 또한 낮은 것으로 평가되고 있어 이를 극복하기 위한 역량을 강화해야 할 것으로 판단된다.

[표 2-6] 국내 테마파크 산업의 문제점

문제점	내용
콘텐츠 부재	전국적으로 수백 개의 테마파크가 운영되고 있지만, 이중 엄격한 의미의 테마파크는 소수에 불과한 실정이며, 새로운 테마파크를 기획하여 이를 개발하고, 조성하기보다는 유명한 해외의 캐릭터나 스토리만을 일부 차용하는데 그치거나 일정한 테마 없이 놀이 공간을 조성해 놓는 수준의 테마파크가 다수임. 콘텐츠의 부재에서 출발해 입장객 감소, 수익성 악화, 재투자 제약으로 이어지는 악순환이 계속되는 실정임
역내 경쟁 심화	2005년 홍콩 디즈니랜드 개장을 시작으로 2016년 상하이 디즈니랜드가 개장하였으며, 베이징에 유니버설스튜디오가 추진되고 있는 상황임. 외국 관광객이 주로 방문하는 우리나라 테마파크의 외국인 비중은 약 5%로 알려져 있음. 그 중에서도 중화권 지역의 관광객의 비중이 높았던 점을 고려할 때, 중화권 내 세계적인 테마파크 개장은 우리나라가 조성한 테마파크에 외국인 관광객을 유인하는데 걸림돌로 작용할 가능성이 높다고 보여짐.
개발 경쟁 및 중복투자	중국, 일본과 마찬가지로 한국 역시 각 지방자치단체가 경쟁적으로 테마파크 유치 및 조성에 뛰어들다 보니 전국적으로 유사한 다수의 테마파크 및 복합 리조트단지의 개발이 계획되고 이로 인해 중복투자의 우려가 제기

현재 국내 도입 가능한 테마파크 브랜드는 디즈니·유니버설스튜디오·씨월드 등으로 조사되었다.

[표 2-7] 국내 도입 가능 테마파크 브랜드 정보

브랜드명	세부항목
디즈니	동경 디즈니·홍콩 디즈니·상해 디즈니·파리 디즈니
유니버설스튜디오	USJ, 북경 유니버설스튜디오, (싱)리조트월드 센토사·유니버설 스튜디오
TIVOLI Park	일본 티볼리공원(오키야마 구라시키-Closed)
씨월드	부쉬엔터테인먼트 그룹에서 운영 및 올란드 씨월드, 부쉬가든 등 전국전역 12개 테마파크 운영 중
식스플렉스	위너 브라더스와 연계하며, 사우디 키디아 프로젝트와도 연계하여 Six Flag's Qiddoya를 2023년에 오픈 예정(현재 전세계 15개소 정도 운영)
레고랜드	영국 멀린그룹에서 운영하며, 레고랜드 코리아리조트·레고랜드 재팬·레고랜드 말레이시아 지점 외 2023년 중국 쓰촨성, 2025년 상하이에서 차례대로 추가 개장 예정

3. 국내외 테마파크 투자 및 운영 동향

가. 해외 성공 사례

1) 디즈니월드 : 미국 플로리다주 올랜도

디즈니사는 자체 시장조사를 통해 1959년 당시 전체 미국 인구의 4분의 3이 미시시피의 동부 지역에 거주하고 있음에도 불구하고, 디즈니랜드의 방문객 중 2% 만이 동부 지역에 거주하는 방문객들임을 확인한 후 미국 전체시장을 포용하지 못하는 현상을 타파하기 위해 디즈니월드 개장을 준비하였다.

디즈니월드 개장을 확정된 후 디즈니사는 디즈니랜드의 선정 과정과 마찬가지로 도로 등의 사회기반 시설의 개선 계획, 조성 예정 부지의 수용 가능성 등을 고려하여 올랜도(Orlando, FL) 지역이 선정하였다.

디즈니랜드 테마파크 개발과 운영 경험을 토대로 디즈니월드의 잠재적 확장 가능성을 충족하는 동시에 인접지역의 완벽한 통제를 위해 확보할 수 있는 최대한의 규모로 부지를 수용하였으며, 결국 27,252에이커(110,284,931㎡) 규모의 부지를 확보하였는데, 이는 뉴욕 맨하탄의 두배, 샌프란시스코와 동일한 규모이며 1990년대 후반 확장을 마친 디즈니랜드의 55배 규모이다.

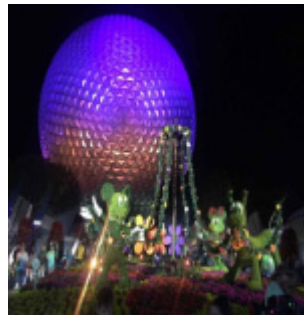
디즈니월드는 하나의 테마를 기반으로 조성된 테마파크가 아니라 6가지의 테마가 조합된 각각이 자신의 색깔을 가진 디즈니랜드가 함께 집합된 구조를 취하고 있다. 구체적으로 Disney Magic Kingdom, Disney's EPCOT, Disney's Hollywood Studios, Disney's Animal Kingdom의 4개의 테마공원, 2개의 워터파크, 리조트로 이루어져 있으며 이들 각각의 공원은 독립적으로 운영되어 입장료를 따로 받는다. 디즈니월드 인근에는 방문객들의 편의를 위해 쇼핑거리, 식당들이 모여 있는 Downtown Disney를 비롯하여 결혼식이 가능한 Disney Wedding Pavilion 및 스포츠 경기를 다루는 곳, 골프 코스 등과 36개의 숙박시설이 조성되어 있다. 디즈니월드는 넓은 부지에 거대한 규모로 조성되었기 때문에 시설 전체를 관람하기 위해서는 방문객들이 일주일 정도 체류하는 것이 필요하다. 이러한 이유로 관람객들이 많이 찾는 성수기에는 주변의 숙박업소가 매우 붐빈다.

다음으로 디즈니월드의 독립성과 완벽한 통제권을 확보하기 위해 Reedy Creek

Improvement District라고 명명되고 디즈니사의 통제를 받는 특별자치구 설립을 통해 디즈니사는 지방채를 발행하고 디즈니월드의 조성을 위한 간척, 배수, 도로 등 디즈니월드 영내의 각종 사회기반시설 투자를 자체적으로 실행하였다(윤상호, 2016).

[표 2-8] 대표적 정부지원 사례 : 플로리다 주의 RCID(Reedy Creek Improvement District)

- 플로리다주는 지역의 침체된 경기 활성화를 위한 방편으로 1967년 디즈니월드 유치를 계획하였으며, 디즈니월드 유치 및 원활한 개발을 목적으로 RCID라는 특별자치구로 지정하고 부지 내 토지 활용에 대한 계획 및 통제, 도로 등 기반시설, 소방, 치안시설 등 모든 시설 유치에 대하여 디즈니사에 완전한 자율권을 허용하였다. 또한 지방 정부에서 부과하는 개발부담금을 면제하고 인프라 구축을 위한 개발비용 일부를 보조해 주는 혜택을 부여하였다.
- 디즈니월드는 현재 4개의 테마파크와 2개의 워터파크, 31개의 숙박시설로 확장되었으며, 테마파크 방문객이 내부 편의 시설에서 다양한 수요를 충족할 수 있도록 설계되어 디즈니월드의 내부시설만으로도 만족스러운 모든 여가활동이 가능하도록 하였음. 결과적으로 2016년 58백만명이 넘는 방문객을 유치하는 성과를 달성하였다.



자료 : <https://disneyworld.disney.go.com/destinations/magic-kingdom/>

2) 디즈니랜드 : 일본 도쿄

1983년에 개장하여 2022년 올해 40주년을 맞는 일본의 도쿄 디즈니랜드는 826,000 m²의 규모로 조성되었다. 많은 사람들에게 도쿄 디즈니랜드로 불리고 있지만, 일본 디즈니랜드는 도쿄 옆에 위치한 ‘지바현 우라야스시’에 위치하고 있으며 주변에는 Disney Sea가 위치하고 있다(김갑성 & 송민성, 2015).

일본의 도쿄 디즈니랜드는 월트디즈니사의 대표적인 해외 진출 성공 사례로 소개되는 지역이다. 과거 일본의 부동산 경기가 활황을 이루고 있을 때, 일본의 테마파크 사업자들은 놀이공간의 공급과잉과 저출산·고령화의 영향으로 사실상 폐업에 이르렀다. 하지만 도쿄 디즈니랜드는 일본의 인구변화의 추세에 대응하는 차원에서 적극적으로 타계 전략

을 수립해 폐업 위기의 테마파크를 성장할 수 있는 계기로 전환시켰다.

예를 들면, 도쿄 디즈니랜드가 실행한 방법은 고령의 인구를 타깃으로 하여 유인 정책을 실행한 것이다. 고령자들을 배려한 편안하게 앉을 공간 구축, 돋보기를 무상으로 빌려주는 정책 추진, 노인들의 기억력 감퇴를 예방할 수 있는 체험 공간 배치 등 고령자들의 사고장으로서의 변화를 시도하였다. 심지어 노인들만이 활용할 수 있는 별도의 공간을 구축하였으며, 고령자들을 대상으로 한 이용권 감면 등의 혜택을 부여하였다.

2007년에는 ‘디즈니 성인 여행’이라는 1박 2일 숙박상품이 대박을 터뜨렸다. 불황을 극복하려는 도쿄 디즈니랜드의 다양한 시도의 결과로 1997년에는 전체 관람객 대비 10%에 불과했던 40세 이상 방문객 수가 2011년에는 전체 방문객의 19% 이상으로 증가하는 성과를 거두었다. 이외에도 도쿄 디즈니랜드는 거대한 규모로 인해 하루 만에 전 시설물을 관람하지 못한 방문객들을 타깃으로 방문자의 재방문율을 높이는 전략을 취하고 있다.

도쿄 디즈니랜드의 이러한 다양한 시도는 디즈니랜드가 개장한 1983년 이전에 우라야스시가 일본 6천여 시읍면에서 가장 못사는 마을에서 디즈니랜드가 들어선지 30년이 지난 지금은 전국에서 상위 5위권 내에 드는 부자 마을이 되게 하는 계기가 되었다(김갑성 & 송민성, 2015). 실제로 이 지역은 디즈니랜드가 조성되어 운영된 이후, 지역 부동산세 수입이 28.5% 증가했으며 수백만 명의 방문객들이 드나들면서 자연스럽게 교통인프라가 개선되었고 방문하는 외지 관광객들이 소비하는 지출비용은 지역경제 활성화 시키는 주요한 축매로 작용하고 있는 것으로 분석되고 있다.

3) 유니버설 스튜디오 : 일본 오사카

유니버설 스튜디오 재팬은 유니버설 파크 앤 리조트의 유니버설 스튜디오 중 하나로 일본 오사카시에 있다. 유니버설 스튜디오 중에서 미국 외의 지역에 개장한 첫 사례이며, 2001년 3월 31일 토요일에 개장하였다. 당시 일본에서 다양한 목적으로 각각의 특성을 기반으로 조성한 테마파크들이 연이어 폐업되는 상황에서도 세계적으로 인지도가 높은 기업이 운영한다는 점으로 인해 커다란 성공을 거둔 테마파크다.

오사카의 유니버설 스튜디오는 아시아에서 도쿄 디즈니랜드 다음으로 방문자 수 2위를 기록하고 있다. 특히 연간 방문객 수가 1,500만여 명에 이르고 있다는 결과는 테마파크

가 지역을 대표하는 하나의 산업으로 육성될 수도 있다는 점을 확인시킨 또 하나의 사례라고 할 수 있다.

유니버설 스튜디오는 테마파크에 대한 소유권은 직접투자를 진행한 오사카시가 가지고 있었으나 골드만 삭스가 주축이 된 컨소시엄에 대부분을 지분을 매각하게 되면서 2005년 해외기업이 인수하게 되었다. 이후 2015년 ~ 2017년 기간에 유니버설 픽처스의 모기업인 컴캐스트에 골드만 삭스 컨소시엄이 지분을 매각하기 시작하면서 결국에는 주인이 바뀌게 되어 현재는 컴캐스트의 자회사인 유니버설 파크 앤 리조트가 지분 100%를 보유 중이다.

유니버설 스튜디오는 영화를 테마로 한 파크라서 다양한 시공간이 등장하는 영화를 모아놓은 특성상 한 바퀴 주욱 돌아보는 것만으로 '미니 세계여행' 체험을 할 수 있다. 백투더퓨처와 스파이더맨 구역은 각각 샌프란시스코와 뉴욕을 재현해 놓았으며, 죠스 구역은 평화로운 분위기의 바닷가 애머티 빌리지를 재현, 주라기 공원은 주라기 시대로 순간 이동한 듯한 느낌을, 해리포터 구역은 중세유럽의 고딕한 느낌을 받을 수 있다.

[표 2-9] 유니버설 스튜디오 유치 당시 정부의 제공 혜택

지원혜택	세부내용
인프라 및 부지공급(임대) 지원	· 공업지역 17만평 파격적 조건 장기 임대 · 유니버설시티역 개설(JR노선 연장) · 테마파크 주변 교통인프라 : "9천억원" 투자 · 부지임대료 지원(오사카시 : ¥100/㎡, 운영 6~8년차)
금융 및 재원조달 지원	· 오사카시 25% 지분출자 · 오사카시 US\$12억불(1조3천억원) "장기저리" 조달지원 · 오사카시 US\$2억불(2,200억원) Bridge Loan 제공

4) 유니버설 스튜디오 : 싱가포르

유니버설 스튜디오 싱가포르는 높은 경제적 역량으로 인한 생산성, 발달된 시장기반 경제, 관광산업 발전, 타 문화에 대한 낮은 저항력 등의 가진 센토사섬에 2010년 3월 18일 약 6만평의 규모로 개장하였다.

싱가포르 유니버설 스튜디오는 센토사섬의 7개의 지구에 46개의 어트랙션을 조성되었으며, 홍콩 디즈니랜드 흥행의 실패 사례를 교훈으로 삼아 테마 선정과 구성에 신중을 가한 것으로 알려져 있다. 그 결과 트랜스포머를 연상시키는 매력적인 어트랙션을 세계 최초로 구축할 수 있었으며, 미이라 어트랙션을 포함하여 싱가포르 유니버설 스튜디오만의 차별성을 가진 테마파크로 조성되었다.

정부는 싱가포르 관광산업의 발전을 위해 유니버설 스튜디오 싱가포르에 다양한 혜택을 부여한 것으로 알려져 있는데, 이러한 적극적인 정부의 지원은 결과적으로 유니버설 스튜디오 싱가포르의 성장에 큰 기여를 한 것으로 평가되고 있다(김갑성 & 송민성, 2015). 정부에서 제공한 혜택으로 첫째, 60년간 해당 부지를 저리 임대, 둘째, 시내 중심부에서 10분 거리의 전철을 연결함으로써 교통 편의성 향상, 마지막으로, 사업 참여자의 내국인 카지노 사업권 부여였으며, 이러한 파격적 인센티브는 유니버설 스튜디오 싱가포르의 대표적인 성공 요인으로 꼽히고 있다.



자료 : <https://www.rwsentosa.com/>

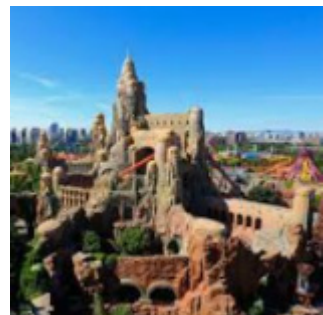
[그림 3-1] 유니버설 스튜디오 싱가포르

5) 중국 환러구(歡樂谷)

중국을 대표하는 토종 테마파크인 환러구는 외국계 테마파크의 장점을 흡수함과 동시에 중국 문화를 내세운 차별화 전략을 펼침으로써 경쟁력 있는 테마파크로 확고히 자리 잡은 사례라고 할 수 있다. 중국식 테마파크에는 많은 문제점이 있지만, 그 중 대표적으로 테마파크의 주제가 명확하지 못하고, 중복됨으로써 관람객들의 기억에 남을만한 체험 상품이 부재하다는 것이 지적되고 있었다. 즉, 중국이 보유한 대부분의 테마파크가 각각의 특징을 표출하지 못하고 다른 공원을 모방해 조성함으로써 방문객들의 흥미를 끌지 못한다는 것이었다. 이를 극복하기 위해 중국은 도시별 특색을 내세워 중국 문화를 공유할 수 있는 테마파크를 조성하는 등 역사와 여행을 접목한 '문화+관광' 관련 상품 개발을 적극적으로 추진하였고, 중국 환러구 테마파크는 경쟁력을 갖출 수 있게 되었다.

환러구는 1998년 선전(深圳)시에 1호점 개장을 시작으로 이후, 베이징, 상하이, 톈진(天津), 청두(成都) 등에서 6개의 테마파크를 개장함으로써 누적 관람객 1억 5,000만 명을 달성하였는데, 이는 치열한 경쟁에 대응하려는 측면에서 선택한 중국의 특색 있는 문화를 바탕으로 환러구의 차별적 테마를 조성한 것이 성공 요인으로 분석되고 있다.

디즈니랜드가 주로 어린이 취향의 애니메이션, 유니버설 스튜디오는 상대적으로 젊은 세대가 좋아하는 영화에 기반하여 관광객을 유치한 반면, 환러구는 중국 전통문화를 주제로 선정하여 이를 테마공간으로 조성해 관람객들의 열렬한 지지를 이끌어 낼 수 있었다. 이는 수도 많고, 종류도 다양한 중국 전통 테마파크들이 관람객 감소로 폐업하는 것을 경험하면서 테마파크의 경쟁력은 '캐릭터와 콘텐츠의 독창성'에 있다는 것을 학습하고 차별화를 위해 지속적으로 노력한 결과라고 할 수 있다.



자료 : <http://boomup.chosun.com/>

나. 해외 실패 사례

1) 디즈니랜드 : 프랑스 파리

프랑스 파리에 위치한 디즈니랜드는 디즈니사가 유럽에 처음 진출한 테마파크로 면적은 223,000m² 규모이며, 1992년 4월 12일에 개장하였다. 프랑스 파리의 디즈니랜드는 최초 파리 동부지역의 낙후 지역을 개발하여 이를 지역 균형 발전을 추구하기 위한 목적에서 계획되었다. 현재 디즈니랜드가 위치하고 있는 마른 라 발레 지역은 과밀화되어 있는 인구와 산업시설을 분산하기 위한 위성도시로 파리는 낙후된 인근 지역인 마른 라 발레 지역과의 균형 발전을 위해 글로벌 테마파크 유치를 계획하여 추진하였다. 지리상으로 마른 라 발레는 파리에서 동쪽으로 약 12km 떨어져 있으며, 고속도로, 고속전철 등의 교통 인프라는 시간상으로 30분 이내에 파리 시내에 접근이 가능하도록 설계되었다.

디즈니랜드는 파리에서 지역 균형발전이라는 특정한 목적을 달성하기 위해 계획적으로 유치하였기 때문에 시 차원에서 디즈니랜드 유치를 위한 많은 혜택이 부여되었다. 사업 초기 토지 확보 및 분양부터 디즈니랜드가 향후 마른 라 발레 및 파리 인근 도시에서 디즈니랜드가 가질 수 있는 가치와 경제적 파급효과를 고려하여 이득을 남기지 않고 사업 부지를 제공하였으며 고속철도와 급행전철 노선을 디즈니랜드가 조성될 예정인 도시의 끝부분까지 연장 될 수 있도록 계획을 수립하여 추진하였다. 또한 테마파크 조성 이후, 시설 운영에 필요한 일정 수준의 수익을 보장해주겠다는 조건까지 제시하여 디즈니랜드 파리를 유치할 수 있었다.

그러나 결과적으로 파리 디즈니랜드는 테마파크의 성공보다는 실패 사례에서 자주 등장하게 되는데, 중요하게 지적되는 실패 이유로는 지역 문화가 가지고 있는 고유의 특성을 충분히 테마파크에 반영하지 못하고 디즈니라는 테마파크가 가진 차별성만을 강조하였다는 점이다. 예를 들면 테마파크에 근무하는 구성원들에게 사용 언어로 영어만을 강조하였으며, 현지 관람객들의 생활에 체화되어 있는 생활양식의 하나인 와인의 섭취를 제한하였다.

테마파크 조성으로 지역에는 약 55,000개의 직접적, 간접적 일자리를 창출하는 성과를 보이는 것으로 나타났으나, 파리 디즈니랜드는 테마파크 운영을 위한 비용과 근무하는 구성원들의 급여를 지불 비용으로 인해 매년 적자를 기록하였다. 파리 디즈니랜드는 2013년에 약 1,000억 원, 2012년 약 680억 원의 적자를 기록하는 등 14년 동안 흑자

를 기록하지 못한 것으로 나타났다.

이에 2013년 뉴욕 타임즈는 기사를 통해 디즈니랜드가 전체 월트 디즈니사의 매출과 이익을 성장시키는데 큰 역할을 하였지만, 파리에 있는 디즈니랜드는 이에 해당하지 않는다고 할 만큼 월트 디즈니사의 해외 진출 실패 사례로 평가되고 있다.

디즈니랜드 자체는 적자를 피하지 못하고 있는 사정이지만, 지역의 재정적인 측면에서는 긍정적인 부분도 존재한다. 마른 라 발레 지역에 조성한 파리 디즈니랜드는 지역민의 약 12,600여명의 직접일자리를 창출하였으며, 디즈니랜드 파리 운영으로 인해 발생하는 약 2,000만 유로의 세금은 지역 내 학교, 문화센터 등 교육 및 복지시설 등을 건립하는데 활용되고 있다.

[표 2-10] 디즈니랜드 파리 유치 당시 정부의 제공 혜택

지원혜택
· 사업부지를 16년 전 농지 가격으로 저가에 공급 · 테마파크 조성비용의 약 50%를 세금으로 감면하는 혜택 부여 · 정부자금을 5년 거치 5년에서 20년 동안 상환할 수 있도록 대여 · 테마파크 시설물 및 놀이공간에 대한 감가 상각기간을 20년에서 10년으로 단축 · 테마파크 조성 총 사업비 약 40%의 금액을 일반금리보다 1.4% 낮은 우대금리로 제공 · 파리 고속 지하철을 디즈니랜드까지 연장 · 접근성 향상을 위한 대중교통 개선의 일환으로 새로운 간선 TGV역 신설 · 인접한 고속도로의 인터 체인지 설치

2) 디즈니랜드 : 홍콩

홍콩에 조성된 디즈니랜드 또한 실패 사례로 평가되고 있다. 이는 디즈니랜드 홍콩 조성 당시 파리 디즈니랜드의 문화적 측면에서 현지 문화를 반영하지 않음으로 인해 발생했던 실패를 교훈으로 현지 문화의 특수성과 관광객들이 일반적으로 영위하고 있는 문화를 지나치게 고려한 것이 디즈니랜드의 차별성을 훼손하는 결과를 초래하여 테마파크가 실패한 사례로 기록되고 있다.

현지 문화를 고려한 부분을 일부 살펴보면, 홍콩 현지의 투자자들이 풍수지리를 매우 중요하게 생각한다는 점을 고려하여 테마파크 정문을 12도 정도 기울여서 건축하였을 뿐만 아니라 이익을 극대화하기 위해 테마파크의 벽을 따라 매표소를 배치한 점, 풍수지리를 고려하여 건축물을 구축할 때, 좋은 의미나 기운을 가진 날짜에 시설을 건축한 점을

들 수 있다. 또한 중화권의 사람들이 숫자 8을 행운을 가져오는 수로 인식하고 있다는 점을 반영하여 이를 많은 부분에 반영하고, 4라는 숫자를 좋아하지 않은 사람들의 인식을 고려하여 엘리베이터 버튼에 4를 제외하였다는 점을 꼽을 수 있다.

하지만 현지의 문화를 지나치게 반영하려는 홍콩 디즈니랜드의 이러한 노력은 디즈니사가 추구하는 디즈니랜드의 차별성을 훼손하는 결과를 가져왔으며, 이는 테마파크 사업이 실패하게 된 하나의 요인으로 지적되었다.

홍콩 디즈니랜드의 규모 또한 실패의 주요 원인으로 분석되었는데, 인근에 연간 방문객 수가 전 세계 테마파크 중 12위를 차지하고 있는 오션파크에 비해 규모가 1.3km²에 불과해 홍콩 디즈니랜드의 규모가 너무 작았다는 점이다. 홍콩 디즈니랜드의 면적은 미국 플로리다주에 조성된 디즈니월드 규모의 약 1%의 면적에 조성되었기 때문에 방문객들이 붐비지 않는 경우, 전체 공간을 관람하는데 30분 정도 밖에 소요되지 않는 것은 그 규모가 매우 작았다는 점을 느낄 수 있게 한다.

[표 2-11] 디즈니랜드 홍콩 유치 당시 정부의 제공 혜택

지원혜택	세부내용
인프라 및 부지공급(임대) 지원	· 1단계 50년 장기임차 (연장가능) · 2단계 1999년 가격으로 매입권 부여 (20년 유효) · 부지매립 및 인프라조성비 HK\$ 136억불 (2조원) 투입 · 1단계 사업부지 HK\$40억불(5,600억원)의 현물지원
금융 및 자원조달 지원	· 홍콩정부가 HK\$32.5억불 (4,600억원) 지분출자(57%) · 홍콩정부가 HK\$56억불 (7,900억원) 융자 · 디즈니 43% 지분출자

다. 국내 사례

1) 레고랜드 코리아 : 대한민국 강원도 춘천시

레고랜드 코리아는 국내에 정식 개장하는 최초의 ‘글로벌 프랜차이즈 테마파크’로 강원도 춘천시 중도동 하중도에 위치하고 있으며 2022년 3월 26일 준공, 2022년 5월 5일 어린이날 정식 개장하였다. 그동안 국내에 디즈니랜드, 유니버셜스튜디오 등 무수히 많은 외국 테마파크 프랜차이즈들이 한국을 후보지로 검토하고, 입점을 시도하였으나 여러가지 이유로 무산되었는데, 그 중에서 유일하게 유치에 성공한 테마파크이다.

춘천 레고랜드의 부지 면적은 280,790㎡로 워터파크와 아울렛 등도 함께 조성될 예정이었으나 각각 생활형 숙박시설과 상업시설 용지로 변경되어 조성되었으며, 테마파크 부지는 하중도의 5분의 1 정도 밖에 되지 않는다. 그럼에도 불구하고 개장시 전세계에서 두 번째로 큰 레고랜드이자, 아시아에서 가장 큰 규모의 레고랜드이다. 전 세계에서 가장 작은 레고랜드인 레고랜드 재팬 리조트가 0.09km²이므로 0.28km²인 레고랜드 코리아는 레고랜드 재팬보다 월등히 큰 규모이며 전 세계 레고랜드 최초로 테마파크 관람을 위한 입구와 호텔을 연결한 공간을 건축하였다.

다만, 춘천 도심에서 레고랜드까지 이동하는 교통체계 및 인프라가 부족한 점이 문제점으로 제기되고 있어 2024년까지 춘천도심과 레고랜드를 연결하는 트램사업을 추진하여 접근성 제고를 도모할 것으로 알려져 있다.



자료 : <https://www.legoland.kr/>

[그림 3-2] 레고랜드 코리아

레고랜드는 2008년 강원도 춘천에 짓는 아이디어를 처음으로 발표하였는데, 당초 경기도 이천에 짓는 것으로 계획되었으나, 수도권 규제로 백지화된 이후, 강원도에서 먼저 접촉하여 사업 추진이 성사되었다.

원래는 2015년 개장을 목표로 하였으나, 고대 유물 발굴 등으로 공사가 지연되었으며, 현재 조상 묘 부지를 무단으로 사용하였다고 관련 시위가 계속 이루어지고 있다.

현재 레고랜드 코리아는 일본 레고랜드보다 규모 측면에서 커 아시아에서 제일 크지만, 2023년 이후 중국에 3개의 레고랜드를 건립하는 것으로 계획되어 있어 사실상 레고랜드 코리아는 한국의 테마파크 시장성을 보고 진입한 것이 아니고 중국 시장을 겨냥하

여 아시아인의 콘텐츠 수용성 및 트렌드를 파악하기 위한 테스트베드용 성격이 강하다.

그래서 수요에 대해서 그렇게 면밀하게 분석하지 않았는데, 개장 초기에는 연 입장 수요를 200만명으로 보았으나, 실제 연 수요는 50만명 수준에 그치고 있다. 이는 레고랜드의 운영 철학과 야외 테마파크의 특성 때문으로 야외테마파크의 특성상 날씨의 특성을 많이 타서, 겨울(12월~2월)은 폐장을 하고 태풍 등 날씨가 안 좋은 날에는 아예 문을 열지 않아 실제 운영일수는 200일 정도밖에 되지 않아 수요 확보가 어려운 측면이 있다

■ 투자 과정에서 지자체 역할

레고랜드 코리아는 해당 테마파크를 건립하는 데 총 1,800억원을 투자한 반면, 강원도는 연결교통망 구축 등 4,000억원 가까이 투자하여 전체 투자 비용을 줄이는 효과를 거뒀으나, 향후 특혜 시비가 발생하였으며, 지자체장이 바뀌면서 투자 유치 효과에 대해 의문을 가지고 되었다.

강원도가 레고랜드 코리아보다 더 많은 돈을 지출한 것은 투자 협상 과정에서 레고랜드 코리아 개장 이후 연 매출액이 400억원 이상이 될 경우, 수익의 일부를 강원도에 기부하기로 합의하는 과정에서 강원도는 이를 충분히 달성하여 비용을 충분히 회수할 수 있을 것이라고 판단한 반면, 레고랜드 코리아는 내부적으로 연 매출액이 400억원 이상이 될 가능성이 낮다고 판단하여 쉽게 합의하였다는 점에서 정보의 비대칭 문제에서 초래하였다고 볼 수 있다.

또한 강원도 입장에서 과거 디즈니랜드와 같은 사례를 피하기 위해 중국에서 제시하는 투자 유치 조건에 상응하는 100년 토지 무상 임대 조건을 내걸어 상당히 파격적인 혜택을 제공하였다.

투자 유치 과정에서의 전체적인 지원은 강원도가 했지만, 토지 개발 인허가권은 춘천이 가지고 있고 여러 가지 사업과 관련하여 춘천의 조례에 따른 규제를 받고 있는데, 춘천이 협조적이지 않은 경우가 많아 레고랜드 코리아는 행정 갈등 발생으로 추가적인 투자에 소극적으로 바뀌었다. 예를 들어 호텔 개발과 관련하여 춘천에서 건축 허가를 제 때 안 해줘 전체적인 사업 추진 로드맵 상에서 차질이 발생하였고, 레고랜드 내 푸드트럭 같은 간이음식점 운영과 관련해서 현재 춘천시 조례에서 푸드트럭은 육지에서만 가능한 것으로 규정되어 있어 섬에 입지해 있는 레고랜드 코리아에서 간이음식점 운영이 불가능한 상황이다.

■ 지역경제 파급효과

춘천역과 인접해 있기 때문에 접근성이 좋아 관광객 유치 효과가 발생하고 있으며, 실제 실제 춘천시 자영업자의 매출액 증가 효과가 있지만, 춘천 이외의 지역에서는 오히려 관광객 감소 발생 효과가 발생하여 지역 갈등 요인이 되고 있다.

현재 정규직 200명, 비정규직 600~700명 수준으로, 정규직의 경우에는 주민등록 이전을 통해 인구 증가 효과를 기대할 수 있으나 강제하지 않고 있으며 비정규직의 경우에는 춘천에서 인력을 충분히 확보하지 못하고 경기도 북동부 시군이나 강원도 타 지역으로까지 인력 수급이 이루어지고 있어 인구 증가 효과는 크지 않은 것으로 평가된다.

테마파크의 비정규직 일자리가 그렇게 매력적인 일자리가 아니기 때문에 앞으로 지역에서 테마파크를 유치 운영하기 위해서는 인력 수급을 어떻게 할 것인가가 관건이 될 것인데, 테마파크의 비정규직 일자리가 매력적이지 않은 이유는 레고랜드의 운영 일수가 제한적이고 날씨의 영향을 많이 받아 차라리 식당 아르바이트가 더 안정적이고 많은 월급을 받을 수 있기 때문이다.

■ 강원도 관광자원과의 연계

레고랜드 코리아는 상당히 폐쇄적으로 운영하고 있어 지역과의 연계 사업은 전혀 없으며, 인근 지역의 식당이나 가게에서 레고랜드 브랜드를 사용할 경우 법적 조치를 취하고 있어 레고랜드 이용과 지역 자영업업을 함께 이용할 경우 할인해 주는 서비스를 추진할 수 없는 구조이다.

2) 에버랜드 : 대한민국 경기도 용인시

1976년 4월 17일 토요일 경기도 용인군 포곡면 전대리(현 용인시 처인구 포곡읍 전대리)에 ‘용인자연농원(龍仁自然農園, Yongin Farmland)’이라는 이름으로 개장하였다. 이후 1996년 3월 개장 20주년을 맞아 그동안 사용하던 자연농원이라는 이름을 버리고 에버랜드(Everland)를 테마파크의 새 이름으로 채택하였다.

에버랜드는 약 148만㎡의 면적을 차지하고 있으며, 현재까지 대한민국 최대 규모의 놀이공원 및 동물원으로 삼성물산 리조트 부문이 운영을 담당하고 있다. 코로나19가 터지기 직전까지도 입장객 수 600만 명대를 기록하며 롯데월드 어드벤처나 순천만 정원 등을 제치고 방문객 수에서 1위를 고수하였다.

접근성은 서울 한북판에 위치한 롯데월드 보다는 낮은 편이나 어트랙션의 규모는 매우 큰 편이며, 바로 옆에 국내 최대의 워터파크인 캐러비안 베이이 위치해 있다는 점이 강점이다.

에버랜드(Everland)에는 강력한 체험을 할 수 있는 놀이기구들 외에도, 이동수단에 탑승하여 맹수를 관람할 수 있는 ‘사파리’, 방문객 편의 및 숙박을 위한 ‘홈브리지’, 이외에도 퍼블릭 골프장 ‘글렌로스’, 문화 시설인 ‘호암미술관’과 ‘삼성 교통박물관’ 등이 조성되어 있어 다양한 볼거리 및 즐길거리를 제공하고 있다. 또한 용인자연농원으로 운영될 때부터 꽃, 나무, 식물 등을 활용하여 관광객에게 볼거리를 제공하고 있어 꽃이 개화하는 시기의 에버랜드는 꽃구경지로도 인기가 높은 편이다.



자료 : <https://www.everland.com/>

3) 롯데월드 어드벤처 부산 : 대한민국 부산광역시 기장읍

롯데월드 어드벤처 부산은 오시리아 관광단지 테마파크 존 내 조성된 핵심시설로 서울에 있는 롯데월드 어드벤처와 부산 롯데월드 스카이프라자에 이은 롯데월드의 3번째 테마파크이다. 테마파크의 부제인 매직 포레스트라는 명칭에서도 알 수 있듯이 동물과 농장이 연상되는 디자인의 테마 구역들이 구현되어 있고, 이에 맞춰 어트랙션들도 동물과 농장을 주제로 설계되어 있다.

롯데월드 어드벤처 부산은 아시아 최초 유럽형 테마파크를 콘셉트로 158,677㎡ 면적에 2019년 5월 중순에 착공하여, 2021년 대대적인 오픈을 계획했었지만, 코로나 바이러스 감염증의 영향으로 수차례 개장을 연기하다 2022년 3월 31일 개장하였다.

현재까지 테마파크 조성을 위해 약 3,780억 원이 투입된 것으로 알려져 있으며, 국내 최초로 도입되는 롤러코스터 2종을 비롯한 17종의 탑승시설과 관람시설을 조성하여 개장했다. 또한 방문객들의 접근성을 향상시키기 위해 동해선 광역전철, 부산도시철도 2호선, KTX 연계 노선 등의 교통 인프라 확충이 계획되어 추진 중에 있다.

롯데월드 어드벤처 부산은 오시리아 관광단지 조성의 핵심 지역인 만큼 테마파크에서만 약 2,200명의 일자리를 창출할 수 있을 것으로 예상되고 있으며, 연간 최소 350만 명의 관광객이 방문할 것으로 기대되고 있다. 부산도시공사는 오시리아 관광단지의 경제적 파급효과를 건설투자의 경우 생산 유발 7조 4천억 원, 고용 유발 4만 6천여 명, 부가가치 5조 2천억 원 등으로 전망하고 있다. 더불어 세수의 경우 직간접적으로 총 1조 1천억 원 세수효과가 발생할 것으로 예측하고 있다(2022, 3. 30. 부산광역시 보도자료).



자료 : <https://adventurebusan.lotteworld.com>

4) 한국민속촌 : 대한민국 경기도 용인시

한국민속촌은 '특정한 주제를 일관성 있게 연출한 테마파크'라는 의미에 가장 부합하는 공간으로 손꼽히는 곳으로 경기도 용인시 기흥구 민속촌로 90(보라동)에 위치해 있다. 한국민속촌은 약 30만평 규모로 1974년 10월 3일 개장하였다. 개장 당시부터 한국의 전통, 역사, 풍속, 그 시대의 생활양식을 재현하고 있으며, 방문객들이 한국민속촌이라는 공간을 통해 간접적으로 선조들의 삶과 지혜를 이해할 수 있도록 조성되었다.

'한국민속촌'이라는 이름으로 인해 공공시설로 이해하는 사람들이 많으나, 한국민속촌은 민간기업이 운영하는 사립 테마파크이며, 과거 농촌의 정취를 느낄 수 있도록 전시가옥인 초가집, 너와집, 굴피집, 기와집 등 과거의 다양한 집들을 조성하였다. 이외에도 그 당시 공공기관의 역할을 수행했던 관가를 중심으로 반가, 주막 등이 있고 이외에도 양반댁, 도자기 가마터, 유기 공방, 서당, 약방, 관상소 등 조선 시대 때 존속했던 건물들을 구현하였고 이를 지속적으로 보존하고 있다.

또한 조선시대 후기 용인 땅에서 농사를 지으며 살았던 4개 가족이 일생 동안 거치게 되는 의례를 7개의 전시실에 전시함으로써 그 당시의 삶을 통해 선조들의 지혜를 엿볼 수 있도록 하였다. 놀이동산과 민속 박물관, 세계민속관, 웅기생활관, 조각공원, 옛 생활품들이 모여 있는 공방거리 등이 있다. 놀이시설에는 패밀리코스터, 회전목마, 보트라이드 등의 놀이기구가 있으며, 다크라이드 어트랙션인 전설의 고향도 있다. 한국민속촌이 주요 주제이기도 한 전설의 고향은 롯데월드 어드벤처가 조성해 놓은 공포를 느끼게 하는 시설인 좀비 나이트메어와 유사한 한국의 문화를 담고 있는 공포 버전으로 언급된다.

더불어 한국민속촌은 전통문화를 활용하여 시간대별로 어름사니, 말타기, 마당놀이 등 다양한 공연을 진행하고 있다.



자료 : <https://www.koreanfolk.co.kr/>

5) 김해가야테마파크 : 대한민국 경상남도 김해시

김해 가야테마파크는 가야의 김수로왕의 역사를 다룬 2010년 MBC 드라마 김수로의 촬영지로 활용하기 위한 목적으로 조성되었으며, 당시에는 왕궁, 전사마을, 구간마을, 가야마을 등의 세트 시설 등이 설치되었다. 이후 철광산과 어린이 놀이시설 등 주요시설 및 기반시설을 정비하고, 가야를 테마로 구성된 콘텐츠를 추가하여 2015년 5월 가야테마파크로 개장하였다.

김해 가야테마파크는 가락 왕궁, 전사마을, 구간마을, 가야마을, 기마마당, 김해대로, 어린이놀이마당 등으로 공간이 구성되어 있으며, 허황후의 고향인 아유타국을 상징하는 건축물 등 각각의 공간은 역사서를 근거로 테마를 강조하는 고건축물이 설치되어 있다. 또한 전사 마을과 가야 마을은 김해에서 출토된 토기 등 역사적 기록을 바탕으로 건축물을 구성하였으며, 김해대로는 해상왕국으로서 다양한 나라와 교역한 가야의 역사성을 바탕으로 당시의 모습을 재현되어 있다.



자료 : <https://www.gaya-park.com>

라. 국내 투자 실패 사례

1) 유니버설 스튜디오 코리아(USKR) : 경기도 화성시 송산그린시티

2003년 아시아의 한류 바람을 타고 2004년~2005년 세계 유수의 테마파크가 한국의 블루오션 시장을 노려 사업 진출 계획을 검토하였다. 유니버설 스튜디오와 MGM 스튜디오 코리아, 파라마운트 무비파크 코리아 등이 대한민국에 테마파크 건설을 고려하였다. 유니버설 스튜디오 코리아는 경기도 화성시 송산그린시티 내 435만㎡ 부지에 총 3조원의 사업비를 투입하여 테마파크인 유니버설 스튜디오를 비롯해 시티워크, 테마호텔, 프리미엄 아울렛, 대형마트, 워터파크, 콘도미니엄, 골프장 등 종합 복합 타운을 조성할 계획이었다.

하지만, 여러번의 협상에도 불구하고 사업부지 소유주인 수자원공사와 사업자 간 부지 매입가격의 차이를 좁히지 못하였다. 이에 주요 이해관계자인 경기도는 중단된 테마파크 조성 사업을 어떻게든 재개시키기 위해 그동안 민간개발형으로 진행되어 온 사업 추진 방식을 공영개발형으로 바꿔 새로운 사업 파트너를 모집하는 방안을 추진하려 하였다. 이와 관련하여 경기도, 기획재정부, 국토해양부 등 관계 기관들이 협의를 벌였으나, 국토부의 반대로 결론을 내리지 못한 것으로 알려졌다. 협의 결과, 기획재정부는 원칙적으로 공영개발 방식에 찬성하는 의견을 내었지만 국토해양부는 반대하였다고 한다. 이에 청와대가 중재에 나섰지만 소득 없이 끝나고 말았으며, 결국 2017년 1월 16일 사업협약 기간이 만료되면서 사업이 완전 무산되었다. 유니버설 스튜디오는 이후 중국 베이징에 테마파크를 2021년 9월 개장하였다.

경기도 화성시의 사업부지는 이후 사업공모를 통해 2019년 2월 신세계컨소시엄이 선정되어 사업을 추진 중이다. 주요 내용은 호텔(1,000실), 전문 쇼핑몰, 골프장(18홀), 주거단지(공동주택 6,283, 단독주택 530가구) 등 세계적 수준의 복합 리조트형 테마파크를 조성할 계획이며, IT기술 접목 놀이기구 중심 어드벤처파크, 휴양워터파크, 공룡테마파크, 키즈파크 4가지 콘셉트로 구성될 예정이다. 신세계 컨소시엄은 2026년 1차 개장, 2028년 2차 개장, 2031년 전체 완공을 목표로 사업을 추진 중이다.

2) 과천 디즈니랜드 코리아

서울특별시 2002년 월드컵 개최 이후, 당시 이명박 서울시장의 대폭 상승한 국제적 인지도를 바탕으로 서울 인근에 디즈니랜드 조성계획을 발표하였으며, 이후 관련 워크숍 및 실사단 파견 등을 통해 서울랜드와 인근 부지에 2007년부터 착공을 계획하였다. 하지만 이러한 계획은 착공으로 이어지지 못하고, 이는 2016년 6월에 전 세계에서 여섯 번째, 아시아에서 도쿄, 홍콩에 이어 세 번째로 중국 상하이에 디즈니랜드가 개장으로 이어진 결과를 초래하였다.

서울랜드 부지에 디즈니랜드가 착공되지 못한 첫 번째 이유는 법적 문제로 인해 부지 확보 문제가 해결되지 못했기 때문인데, 당시 서울랜드를 운영 중인 한덕개발과 서울시의 법적소송까지 이어진 다툼이 하나의 이유로 꼽히고 있다. 다음으로 당시 수도권 규제에 의한 인·허가 등의 행정적 문제가 해결되지 못한 것이다. 당시 과천 서울대공원은 그린벨트 지역이고, 수도권 정비계획 지역이었기 때문에 각종 인·허가 규정이 까다로웠다고 한다. 당시 정부, 정치권에서 이걸 풀어야 하나 논쟁이 격렬하게 이루어졌다. 하지만 수도권 규제 완화로 인한 자본의 수도권 집중, 그린벨트 해제로 인한 환경문제 등 다양한 측면에서의 논의가 제대로 진척되지 못하였다. 이러한 과정에서 디즈니랜드 사업자들의 문제 제기 또한 빈번하게 이루어졌다. 결국, 디즈니랜드의 유치 실패는 전경련, 경총, 대한상공회의소 등의 재계를 대변하는 기관들에서 대표적인 수도권 규제의 부정적 사례로 거론되기도 하였다. 마지막으로 중국 상하이의 파격적인 유치조건 제공이 아시아 세 번째 디즈니랜드를 중국 상하이로 결정하게 한 이유로 분석되고 있다. 상하이가 디즈니랜드에 약속한 조건의 주요 내용은 99년간의 토지 무상임대, 국영기업의 지분투자, 충분한 관련 인프라 투자, 관련 세제와 규제의 파격적 면제와 완화, 상하이 디즈니랜드 건설 과정에서 디즈니에 각종 편의 제공 등의 혜택을 제공한 것으로 알려지고 있다.

4. 테마파크 성공 요인

가. 미국 디즈니월드

1) 내재한 주제 설정에 따른 비일상적 공간

디즈니랜드는 미국을 대표하는 문화적 상징 공간으로써 미국인에게 매우 특별하게 여겨지는 공간이라고 할 수 있다. 월트디즈니가 조성한 디즈니랜드는 미국인이 가지고 있는 의식을 반영하여 다섯 가지의 주제로 구성되어 있다. 특히, 미개척 신대륙 개척이라는 미국인들의 내면에 체화되어 있는 개척정신을 포함하여 미국 문화를 대표할 수 있는 상징성을 가진 네 가지의 테마 존(theme zone)이 테마파크의 중심이라 할 수 있다. 즉, 미국인들에게 디즈니랜드는 미국 대중문화의 상징이자 미국 대중문화의 원동력이라 할 수 있다. 월트디즈니사가 조성한 디즈니랜드의 주요 테마는 만화 캐릭터를 중심으로 한 동화 속의 세상이다. 디즈니랜드는 미국인들이 상상하고 있는 이상을 현실의 공간으로 구현하는 과정이라 할 수 있으며, 디즈니에서 제작한 만화를 통해 접했던 다양한 캐릭터를 현실의 공간에서 마주할 수 있게 한다는 것이다. 현실의 공간에서 만화를 통해 접했던 캐릭터, 공간, 분위기를 마주하는 순간 관람객들은 상상 속의 공간을 현실의 공간이라 느끼게 되는 새로운 경험을 하게 한다. 이러한 것이 디즈니랜드를 찾는 방문객들의 재방문을 유도하는 계기로 작용한다.

디즈니랜드는 설정된 테마를 현실의 공간에서 구현하기 위해 캐릭터를 중심으로 장기적 관점의 전략을 수립한다. 수립된 전략은 비일상적 공간을 조성하는데, 효과성을 극대화하기 위한 놀이 시설, 분위기 연출, 경관 구축을 하는 것과 관련한 첨단 기술을 접목하여 설정한 주제의 가상이 현실의 공간으로 재탄생 시키게 된다. 디즈니랜드가 테마로 설정한 가상공간은 각종 첨단 기술들로 구현되어 지는데, AR, VR, AI 등의 ICT 관련 기술과 전통적 제조업에 기반한 기술들의 효과적인 조합을 통해 구현되어 지는 경우가 많다. 이를 통해 테마파크의 전체 스토리, 시설들과 잘 조화된 유무형의 환경은 방문객들의 상상력을 극대화시키고, 이는 체험객들에게 기존에 경험하지 못했던 새로운 경험을 제공할 수 있는 환경을 만들어 내는 것이다. 따라서 디즈니랜드가 보유한 핵심 역량이라 함은 테마파크의 정체성을 확립하고, 이를 구현하여 핵심 테마를 강조해 낼 뿐만 아니라 지속성을 유지할 수 있도록 설정한 테마가 시간이 지나도 정체성을 유지할 수 있도록 다양한 방법을 활용하여 기존에 없던 신선하고, 흥미를 끌 수 있는 환상적인 공간을 잘 운

영하는 것까지 포함된다. 디즈니랜드의 테마파크는 주로 전 세계적으로 흥행한 영화 또는 애니메이션의 스토리를 반영하여 테마를 확립하고, 그 속에 담긴 이야기들이 기획자들의 창의성, 독창성이 가미되어 새롭게 만들어진다. 디즈니랜드가 가지고 있는 스토리, 이미지, 캐릭터는 이러한 과정을 통해 테마파크라는 공간 안에서 구현되고, 강조되어진다. 따라서 비밀상 공간을 구현한다는 것은 마치 원작 소설에 기반하여 시나리오로 각색하고, 이를 기반을 연출과정을 통해 영화가 만들어지는 과정과 유사하다고 할 수 있다. 테마파크는 여기에 방문객들의 경험을 오랜 시간 동안 유지시켜줌과 동시에 특별한 경험을 위해 직접 체험할 수 있는 다양한 형태의 공간을 배치하여 관람객들이 이 공간을 체험할 수 있게 한다. 이처럼 테마파크의 다양한 공간을 만들어내는 것은 매번 새로운 콘텐츠를 창조해 내는 것이다. 디즈니랜드는 전 세계적으로 여러 공간에 테마파크를 조성하였고, 매해 엄청난 방문객들이 이 공간을 찾는 것은 지속적으로 새로운 공간을 창조해 내려는 노력의 결실이라고 할 수 있다.

2) 문화적 체험 공간

문화적 체험 공간은 다양한 산업에서 경쟁력 있는 대안으로 패러다임의 전환을 통한 체험 경제를 제안한 바 있다(Gilmore & Pine 2002). 특히, 체험 관점을 테마파크에 적용하였는데 단순히 감각적 측면뿐 아니라 다양한 엔터테인먼트, 교육적, 현실도피 및 미적 측면이 존재하기 때문이다(이기호, 2018). 이는 사람들이 구체적 체험을 결정하는 개인적 가치와 목표에서 방향이 정해지면 그러한 가치는 동기를 일으키고 이러한 현상은 테마파크를 재방문을 유도하는 요소로 작용하기 때문이다(Madriga and Kahle, 1994).

이러한 관점에 월트디즈니의 사례를 분석해 보면, 사람들에게 문화적 체험을 제공해 주기 위한 이동 경로와 스토리가 잘 구성되어 구현되며, 이를 통해 디즈니랜드를 관람하는 사람들이 인위적으로 조성된 공간에서 기존과는 다른 새로운 문화적 체험과 동기를 느낄 수 있도록, 각 시설물과 경관을 체계적으로 배치하여 각각이 조화를 이룰 수 있도록 설계되어 있음을 확인할 수 있다. 디즈니사는 미국인들이 과거부터 이어져 내려 온 미국 문화에 대한 향수를 느끼고 경험하는 공간이다. 디즈니랜드의 매표소를 통화하면 19세기 말의 미국을 상상할 수 있도록 그 당시의 주요 관공서들이 구축된 거리를 볼 수 있도록 디자인되어 있다. 이러한 공간을 지나면서 방문객들은 아이부터 어른까지 모두가 공감 할 수 있는 추억을 기억하게 한다. 이는 타운스퀘어라는 현대라는 일상적인 공간에

서 과거 19세기 미국이라는 가상의 공간으로 안내하는 일종의 통로 역할을 수행한다. 미국인들은 디즈니랜드 테마파크의 입구에서부터 같은 공간에서 생활하면서 공유된 문화적 정서와 향수를 느끼며, 설계자가 의도한 공간 경로를 따라 이동하는 방문객들은 메인 스트리트(중심)를 지나서 중앙의 허브 공간까지 다다르게 되며, 메인 스트리트에서 방문객들이 원하는 각각의 테마존으로 이동함으로써 환상적인 가상의 공간을 체험한다. 즉, 디즈니랜드의 입구는 모든 방문객들이 동일한 공간에서 가상의 세계에 접어들기 위한 심리적 준비가 이루어지는 프롤로그 공간이라 할 수 있다. 모든 방문객들은 이 공간 안에서 현실 공간에서 가상공간으로 이동하기 위한 감정의 이입이 이루어지며, 이는 각각의 테마파크를 관람하는데, 동심을 가지고 체험에 임할 수 있도록 하는 역할을 하게 된다(이기호, 2018).

3) 주제 중심의 일관성과 통일성

일관성과 통일성을 주는 시각적 상징으로 디즈니랜드의 구조물들은 테마파크의 정체성을 보여주기 위한 것이다. 이는 사람들은 강한 시각적 자극에 흥미를 가지게 하는 효과가 있다는 것에 기반하는 데, 이는 위니(winnie)라는 용어로 불리기도 한다. 테마파크라는 공간에서는 방문객들의 놀이 및 체험시설, 전시시설 등을 관람하는 경로는 시각적 자극에 대한 흥미유발로 인해 위니를 중심으로 이동하여 공간을 관람하고 체험한다. 인위적으로 구축한 시설물 이외에도 각각 다른 주제를 다른 테마 공간의 입구와 놀이기구와 같은 관람객들이 이용할 구조물에도 특별한 디자인을 반영하여 설계되고 구축된다. 테마파크라는 공간에서 테마를 선정한다는 것은 다른 측면에서는 그 구조물의 독특함, 특별함을 보여준다는 의미를 가지기 때문에 주요 테마의 정체성을 훼손하는 구조물들은 방문객들이 공간의 특별함을 기반으로 한 정체성을 다르게 인식 할 수도 있다. 따라서 테마파크 내에 건축물이나 놀이시설과 같은 구조물을 개발, 설치할 때에는 아주 사소한 부분에 이르기까지 표방하는 테마와 콘셉트의 동질성을 반영하는 것으로 그 공간을 상징하는 캐릭터를 더욱 강하게 체감할 수 있다. 디즈니랜드에서는 동일성 유지를 매우 중요시한다. 매력적인 놀이기구를 설치하기 위해서는 컨셉을 정하는 과정에서부터 스토리보드를 이용하여 하나의 이야기를 만들어 낸다. 특히 디즈니사는 최초 테마파크를 기획할 때부터 영화, 공연, 퍼레이드 등 다양한 현장 경험을 보유한 전문 인력들을 대거 참여시킨다. 그렇기 때문에 디즈니사의 기획 과정은 영화의 시나리오를 창조하는 것과 같은 과정을 거쳐 만들어지게 되는 것이다. 영화가 각각의 장면(cut)을 연결하여 하나의 흐름을 만드

는 것과 마찬가지로 어트랙션에서도 스토리를 몇 개의 장면으로 나누어 디자인을 개발하고 스토리의 흐름에 따라서 배치하며, 어트랙션 뿐만 아니라 상품 시설, 식음 시설을 디자인할 때도 스토리를 만든다(이기호, 2018). 이러한 경우에는 통상적으로 물리적 실체를 기획한 이후, 이를 디자인 작업 과정을 거쳐 최종적으로 완성되는데, 주로 해당하는 공간과 구조물 간의 조화를 고려하기 때문이다. 또한 시각적으로 매우 중요한 디자인의 일체감을 위해 스토리보드뿐 아니라 휘장, 문장(coat of arms)에 대한 스토리까지도 작성하고, 이를 위한 스토리를 백그라운드 스토리(background story)라고 한다. 백그라운드 스토리는 어트랙션의 스토리와는 달리 선행된 디자인을 참고로 하여 개발한다(이기호, 2018).

디즈니사는 하나의 테마를 일체감 있게 잘 나타내기 위하여 각각의 캐릭터, 구조물, 특정 공간, 등이 통일성을 보여주면서 특별함을 더욱 강조하길 원한다. 이를 위해 시설물 건축, 인테리어, 조형물, 의상, 조명, 음악 등 모든 요소를 통합하고, 이를 조화시켜 통일성을 유지하고 있다. 이러한 과정은 한편 복잡하게 진행되는 것으로 이해되지만, 불특정 다수의 제작자가 참여하는 개발 단계에서는 실제로 주제와 시설물을 동질성 있고 명확하게 하기 위한 매우 유효한 수단이 된다(이기호, 2018).

4) 세대와 공감하는 향수(nostalgia)의 확산과 성지순례 이론

일본의 노토로 마사코(能登路雅子)은 디즈니랜드의 성지는 미국이라고 말한다. 미국인들에게 디즈니랜드는 공통적으로 상상 속에서 존재하던 공간이 실제로 구현된 공간이다. 특히, 여러 민족으로 구성되어 있는 미국이라는 국가의 시민들이 디즈니랜드를 방문할 때는 모두가 평등한 시민이 되며, 잠깐 동안이라도 강력한 유대감 또는 동일시를 경험하게 된다. 관람객들이 디즈니랜드에 입장하는 것이 “분리기”이며, 그곳에서 부터 성지 체험이 시작되며, 입장 후에는 디즈니의 동화 세계를 체험하면서, 그 속의 주인공으로 이입해, 비밀상적 가상의 공간에 들어가 연대감의 상황에 놓이게 된다(이기호, 2018). 이러한 상황에서 매력적인 놀이기구, 공연, 퍼레이드 등은 미국의 과거에서부터 미래와 환상을 차례로 관람하게 되면서 관람객을 새로움, 즐거움이라는 경험을 하게 되고 미국이라는 국가의 위대함을 몸소 느낄 수 있게 하는 역할을 한다. 일반적인 종교적 순례의 경험은, 디즈니랜드에서 경험했던 것과 같이 비슷하다. 펠먼(Fjellman, & Stephen, 1992)이 말하는 디즈니랜드는 순례의 성지라는 말의 의미는 모르는 사람들과 공동체를 형성하여,

동물이 인간으로, 인간이 로봇으로 그려지며, 유명이 춤을 추며, 아이가 어른에게 명령하는 “반구조”의 상황에 있다는 것이다. 이는 다양한 민족으로 구성된 미국의 다양한 민족들에게 디즈니랜드라는 연대감과 유대감을 가질 수 있는 공간을 제공한다는 점에서 성지로 불리울 수 있다는 말이다. 분리기와 과도기는 비일상의 시작과 경험을 만들어주고, 재통합기는 추억을 만들어 주는데, 체험은 디즈니랜드만의 독창적 특성이며, 미국의 상징성을 품은 디즈니랜드는 테마와 스토리에 있어서 ‘중독성’, ‘보편성’, ‘일관성’의 세 가지 특징을 갖고 있다(이기호, 2018). 세대가 공감할 수 있는 공간이 가지는 이런 특징들은 미국인이 가진 향수를 자극해 세대 간, 민족 간의 소통 창구 역할, 디즈니랜드를 마치 성지처럼 여기는 가치가 공유되는 공간의 역할 또한 담당하고 있다.

나. 일본 도쿄 디즈니월드

도쿄의 디즈니월드는 성지 순례의 대상이 아닌 일본에 친화적으로 적용함으로써 일본 최대의 대중 소비 오락 공간인 것과 미국의 문화제국 수용이 아닌, 미국의 문화를 학습의 장으로서 그대로 수용하였다. 도쿄 디즈니랜드는 미국의 어트랙션을 그대로 받아들이지 않고, 일본의 문화를 반영하여 현지화하여 들여온 것들과 독자적으로 개발한 것들이 있다. 도쿄 디즈니 씨는 인디애나 존스 어드벤처와 타워 오브 테러와 같은 미국적인 중심의 어트랙션에서 일부는 일본 문화를 가미한 독자적인 개발을 추진하였으며, 파크 운영과 서비스 면에서도 미국과 다른 일본의 사회, 문화적 상황을 고려하였다(이기호 2018). 일본의 문화를 반영하여 테마파크를 방문하는 관람객들의 수요를 예측하고, 관람객들의 행위를 사전에 조사하고, 분석한 결과를 바탕으로 방문객 정서에 적합한 서비스 발굴하여 제공하고 있다. 또한 일본의 스마트폰, 애니메이션, 게임 등 일상생활과 문화를 디즈니에 적용하여, 세계와 소통하는 일본 문화를 창조함과 동시에 미국 디즈니에서 도입한 테마파크에 내재된 어트랙션, 공원의 운용은 기본 매뉴얼을 따르면서 현지 환경에 맞추어 일본인 감성에 맞는 독창적 현지화를 실행하였다(이기호 2018).

1) 고객을 배려하는 경영방식

도쿄 디즈니는 일본 문화를 현지화 하는데 성공한 것으로 평가받고 있다. 이는 일본 국민들의 의식과 생활방식을 반영한 청결 유지, 시간대별로 다른 주제 선정하여 퍼레이

드 행사를 진행하거나 관람객들이 대기하는 동안에 '프리쇼' 등을 진행하는 정기적인 퍼레이드 외 다양한 행사를 진행하는 등의 운영을 해오고 있다.

또한 일본식 선물 문화를 반영한 풍부한 고급 메뉴, 미키모양 햄버거, 쿠키, 문구류, 생활용품 심지어 포장지, 쇼핑백까지 고객의 니즈를 반영한 상품 판매 방식을 도입하였다. 특히 고객을 위한 편의시설 확충 측면에서 관람객들이 이동시 불편함 덜기 위해 하나의 테마 안에서 움직이는 버스 노선을 계획하여 운영하였으며, 인포메이션북, 스케일북, 음성가이드 시스템, 점자지도, 인포메이션 CD 등 관람객들을 배려한 경영방식을 도입하여 운영하였다.

2) 독창적인 공간 조성

1983년 오픈한 도쿄 디즈니랜드가 미국 디즈니월드를 모방하여 일본화한 것이라면, 디즈니 씨는 세계 최초로 바다를 주제로 한 테마파크라는 성공적인 이미지를 보유하고 있다. 또한 미국에서 운영중인 디즈니랜드에는 복합 상업시설과 호텔 등을 포함하여 건설하는 등 일본만의 특징을 부여하고, 이를 강화하였다.

도쿄 디즈니씨가 내세우는 지역의 여건을 반영한 테마는 다른 지역의 디즈니랜드에서는 찾아볼 수 없는 주제이고, 4면이 바다와 인접해 있는 일본의 지정학적인 특성을 잘 접목한 것으로 평가된다. 하지만 디즈니씨 본래 개념은 1990년 캘리포니아 롱비치에 바다를 테마로 한 디즈니랜드를 조성할 계획을 수립하였지만, 유럽의 디즈니랜드 실패로 인해 중단되었던 디즈니파크인 Port Disney에서 개발된 것이다.

카가미 토시오(加賀見俊夫, 2003) 오리엔트 랜드의 회장에 의하면, 오리엔트 랜드는 제2의 공원(도쿄 디즈니 씨)을 만들 때에, 미국의 역사와는 관련성 없는 이국적이고 환상적인 비현실 공간을 만드는 것을 중점으로 두었다. 디즈니사의 제안인 '디즈니 MGM 스튜디오'의 도입을 거절하고, '7개의 바다의 테마파크'에 대한 제안에서도 '카리브해'가 아닌 일본인이 좋아하는 '지중해'로 선정, 생명체에 대한 주제를 생략하고 상징 아이콘인 '등대'를 놓자는 제안에도 불구하고 '아쿠아스피어'의 수구(물의 행성)를 선정하여, 일본의 독창적인 공간을 조성하는 '로맨틱 씨 어드벤처'를 테마로 하였다(이기호 2018).

3) 지역사회 협력과 상생을 통한 공동 성장

도쿄 디즈니리조트는 사업 후보지 선정과 바다 매립에서부터 소재지인 치바현과 우라야스시와의 상호 협력을 이어나가고 있다. 지역주민을 우선적으로 고용하도록 하였으며, 사회기반시설은 도로, 역 등의 확충을 위한 투자도 계속해 나감으로써 지역상생의 모델이 되고 있다.

5. 시사점

글로벌 테마파크 및 국내 테마파크 유치 사례를 살펴본 결과, 전라북도 새만금을 중심으로 한 테마파크에 대한 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 테마파크를 유치하고자 하는 광역 또는 지방자치단체 차원에서 얼마나 많은 혜택이나 조건을 제시하는가는 글로벌 테마파크를 유치하기 위한 절대적 조건은 아니라는 것이다.

사례에서 보았듯이 파리 디즈니랜드의 경우, 파리시에서 테마파크의 성공적인 조성을 위해 다양한 분야의 인센티브를 부여하였지만 그에 대한 결과는 실패 사례로 빈번하게 언급되고 있다. 이는 파리시가 미국과 일본의 디즈니랜드의 성공이 글로벌 테마파크인 디즈니랜드를 유치하여 조성하는 것만이 중요하다고 판단하고, 지역 고유의 특성이라고 할 수 있는 현지 문화에 대한 배려를 소홀히 하였으며, 이는 디즈니랜드의 성공적인 유치만을 강조하였기 때문이다.

이를 거울삼아 세계적 수준의 인지도와 성공 사례를 기록한 테마파크를 유치함으로써 발생할 이득만을 바라보지 말아야 한다. 또한 주어진 여건 내에서 사업 주체들에게 제시할 수 있는 인센티브를 적극적으로 발굴하고, 이를 효과적으로 활용한 지역 경제 활성화 노력을 지속적으로 추진해야 한다.

둘째, 테마파크와 주변의 관광지를 연계하여 방문객들의 관광 단위를 크게 만드는 것이다. 플로리다 올랜도에 위치한 디즈니월드의 경우, 하루에 다 돌아보지 못할 만큼 큰 규모가 성공의 주요한 요인이었으며, 홍콩 디즈니랜드는 관광객들의 체류를 유도할 수 있을 만큼 규모가 크지 않아 실패한 것으로 평가받고 있다(김갑성 & 송민성, 2015).

주변 관광지들과의 효율적인 연계를 통해 디즈니월드가 가지는 장점 중의 하나인 규모의 장점을 충분히 구현할 수 있다. 특히 우리나라의 경우, 역사와 문화 자원이 많으며, 4계절 기후로 인해 자연 경관이 뛰어나기 때문이다. 이러한 예로 유니버설 스튜디오 할리우드는 주변의 유명 관광지인 유니버설 시티워크와의 연계로 매우 성공적인 결과를 도출하고 있다. 전라북도 또한 도내의 관광자원과 연계해 폭넓은 관광클러스터를 조성할 필요가 있을 것으로 보인다.

셋째, 잠재소비자의 구성 변화에 적극적으로 대처하는 전략이 중요하다. 도쿄 디즈니

랜드는 매출의 상당한 비율을 차지하고 있는 자국 국민들의 인구구성 변화에 적극적으로 대처하고 전략을 취함으로써 여타 테마파크들이 고전을 면치 못하는 때에 홀로 선전을 거듭하였다(김갑성 & 송민성, 2015). 이에 반해 우리나라에서 거의 유일하게 글로벌 테마파크 유치에 성공하였다고 평가되는 춘천 레고랜드의 경우 어린 아이를 주 타겟으로 하다 보니 가족 단위의 방문객에게는 매력적인 테마파크로 자리잡았으나, 그 이외의 소비자층에서는 외면받았는데, 우리나라의 인구구성 변화가 점점 고령화되어 가고 저출산 시점이 되는 시점에 레고랜드의 수요층은 상당히 얇을 수 밖에 없어 예상 외로 방문객 수가 적었다는 한계를 보여주고 있다.

독일 쾰른에 위치한 레고랜드가 성공적일 수 있었던 주요한 요인으로 아이 뿐만 아니라 성인까지 레고를 좋아하는 독일인의 성향이 꼽히고 있다는 점에서, 마케팅 전략을 레고랜드 코리아의 잠재 소비자에 맞추어 유연하게 적용하는 방안을 살펴볼 필요가 있다(김갑성 & 송민성, 2015).

넷째, 글로벌 테마파크 유치 시 지역문화의 수용도를 적절히 조정하여 수용하는 문화적 공감대 중요하다. 대표적 세계 테마파크 유치 실패 사례를 살펴보면, 파리 디즈니랜드는 지역문화의 수용을 외면하여 지역민의 배척을 받아 실패 하였으며 홍콩 디즈니랜드는 지역문화의 지나친 수용으로 인해 디즈니랜드 자체의 고유 특색을 잃어 실패하였다(김갑성 & 송민성, 2015). 이와 같은 사례들을 볼 때, 전라북도 테마파크의 성공적인 유치를 위해 조성 및 운영주체들과의 문화적 공감대를 형성하는 것이 중요할 것으로 보인다.

다섯째, 해외관광객을 유입할 수 있는 적극적인 마케팅이 중요할 것으로 판단된다. 유니버설 스튜디오 싱가포르를 해외관광객을 대상으로 적극적인 마케팅을 실시하여 성공을 거둔 사례이다. 전라북도 또한 국내외의 다양한 국제행사 등과 연계하여 이를 홍보의 기회로 삼아 적극적인 해외마케팅을 실시할 필요가 있을 것으로 보인다.

위와 같은 시사점을 통해 본 연구의 기본 가설인 ‘대규모 테마파크 유치 환경이 조성되었는가’에 대해 검증하였다.

먼저 입지적인 측면에서 새만금에 테마파크 신규 투자가 가능한가라는 부분을 따져 볼 때, 2000년대 이후 강원도 춘천 레고랜드가 유일하게 유치에 성공하였고 타 지자체에서 글로벌 테마파크를 유치하고자 하는 시도가 있었으나, 대부분 실패하였다는 점은 새만금 유치 가능성에 회의적이라고 볼 수 있다.

유일하게 성공한 춘천 레고랜드의 경우 국내 시장이 충분하여 경제성이 있기 때문에 투자한 것이 아니라 중국 시장 진출을 위한 테스트베드 용으로 추진되었다는 점에서 글로벌 테마파크 브랜드 기업들은 국내보다는 중국 시장을 더 매력적으로 바라보고 있다는 것을 시사하고 있으며, 최근 국내 부동산 시장이 급격하게 위축되면서 더더욱 신규 투자 가능성을 낮추고 있는 상황이다.

최근 코로나19가 종료되어 회복소비심리 등으로 소비 심리가 살아나고 있어 관광산업에서도 어느 정도 회복 가능성을 보이고 있지만, 지속적으로 인구가 감소되고 있는 상황에서 특정 연령대를 타겟으로 하는 테마파크의 경우 수익성이 보장되지 않아 투자 심리를 더욱 위축시키고 있다. 이에 대한 대표적인 사례로 레고랜드를 들 수 있는데, 레고랜드의 경우 당초 500만명 정도의 방문객 수요를 예상하였지만, 유아층을 대상으로 하다 보니 방문 타겟 규모가 한정되어 있고 지리적으로 접근성이 떨어져 실제 방문객은 연 50만명에 그치고 있다는 점에서 멀티 액티비티를 활용한 복합테마파크만이 생존할 수 밖에 없는 구조이다.

제도적인 측면에서 새만금에 테마파크 신규 투자가 가능한가라는 부분을 따져 볼 때, 지자체별로 테마파크 유치를 위해 다양한 인센티브를 내걸고 있지만, 지자체 입장에서 제공할 수 있는 인센티브는 한정적이며, 국가 단위에서 특례를 제시할 경우 지역 차별을 얘기할 수 있어 글로벌 테마파크 브랜드 기업의 입맛에 맞는 인센티브를 제공하기 어려운 구조이다. 또한 지역에서 파격적인 인센티브나 정책을 추진하게 될 경우, 특혜 시비에 휘말릴 수 있고 이와 관련하여 전임 지자체장에 대한 수사가 빈번하게 이루어지고 있어 이러한 정책 추진에 있어 위축되는 경향을 보이고 있다.

이에 대한 단적인 예로 서울랜드 부지에 디즈니랜드를 유치하려다 실패한 사례를 들 수 있는데, 수도권 규제라는 장벽을 지자체에서 해결하지 못한 상황에서 중국이 파격적인 유치 조건을 제시하게 됨에 따라 디즈니랜드는 상하이로 타겟을 변경하였고 그 결과 성공적인 테마파크로 자리잡았다는 사실이다. 또한 레고랜드의 경우 레고랜드 유치를 위해 접근성 개선을 위해 대규모 토목공사를 실시하였고 연관 시설 운영을 위한 출자기관을 뒤 수익의 일부를 받을 수 있도록 협정을 맺었지만, 레고랜드가 목표했던 수익을 확보하지 못해 예산 낭비라는 지적을 피할 수 없게 되었다는 점에서 지역 차원에서의 유치 전략은 현행 제도 하에서는 상당한 리스크를 가질 수 밖에 없다.

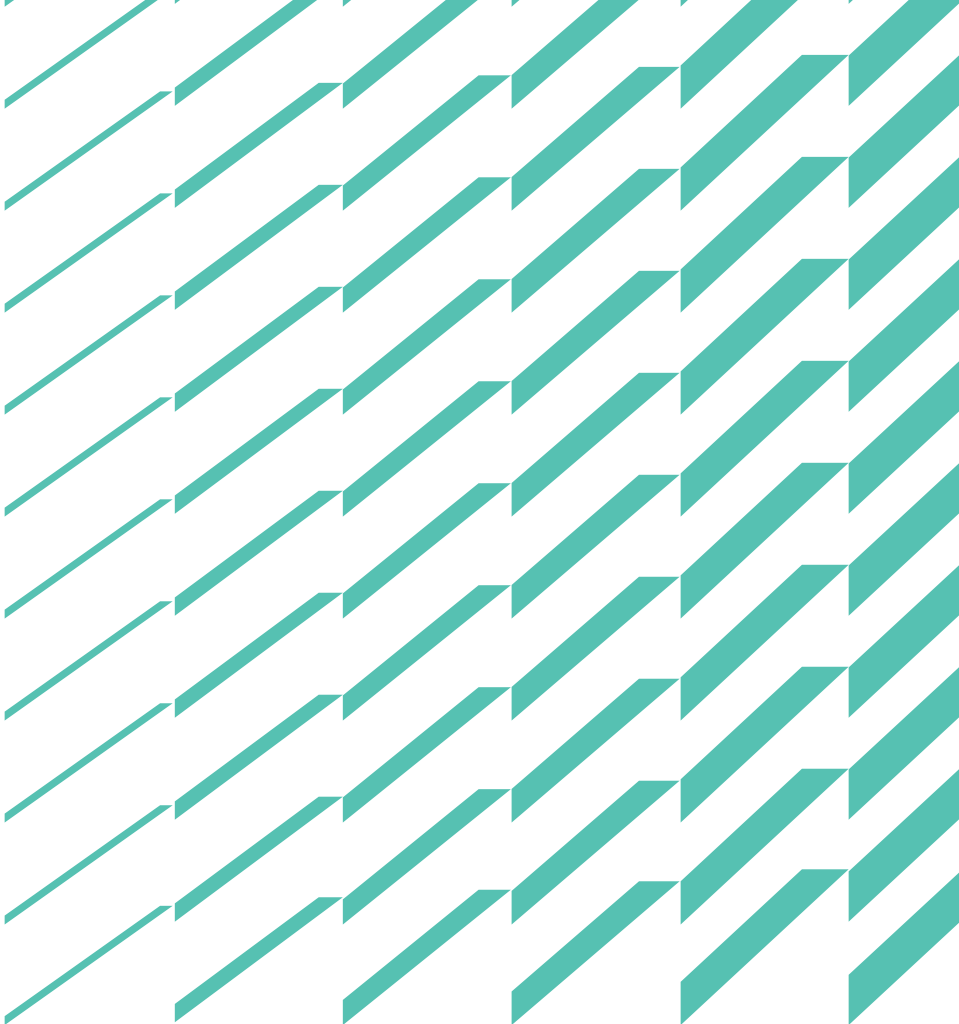
또한 시사점에서 제시한 바와 같이 제도적인 혜택의 규모나 조건이 글로벌 테마파크를

유치하는 과정에서 절대적인 영향력을 보여주지 못했다는 점에서 과도한 혜택을 주는 것은 최대한 지양할 필요가 있으며, 현재 새만금특별법 수준에서 제공하는 인센티브를 최대한 활용해야 할 것이다.

마지막으로 경제성 측면에서 국내에서 테마파크가 수익을 창출할 수 있는가라는 부분에서 국내 테마파크 1,2위인 용인 에버랜드와 서울 롯데월드는 연 평균 500만명 이상의 방문객 규모를 보이고 있지만, 지속적인 방문객 유치를 위해 재투자 비용이 상당히 소요됨에 따라 기업 차원에서는 신규 투자의 요인이 없는 상황이다.

글로벌 테마파크를 운영하는 주요 기업들 역시 테마파크가 가지고 있는 지적재산권을 활용하는 캐릭터 산업이나 OTT 등 미디어 산업에 투자하는 경향이 점점 커지고 있어 글로벌 기업이 직접 테마파크를 직접 건립하여 운영하는 것보다는 테마파크 브랜드를 제공하고 운영을 제3의 전문 운영사에게 맡기는 전략을 통해 신규 투자의 리스크를 줄이는 전략을 사용하고 있는 상황이다.

실제로 최근 새만금에 대규모 테마파크를 건립하겠다는 계획을 제안하는 경우들은 대부분 글로벌 테마파크 기업과 상호비밀준수계약을 체결한 부동산 개발 혹은 테마파크 운영사들이 주도하여 접촉한 사례로 테마파크의 수익성보다는 부동산 개발을 통한 분양 수익이나 개발 차익을 목표로 하는 경우가 많다는 점에서 주의할 필요가 있다.



제3장

테마파크 유치를 위한 여건 분석

1. 관광개발 관련 계획 및 법률
2. 관광개발을 위한 민간투자제도
3. 새만금 개발 여건 분석
4. 경제성 분석
5. 시사점



제 3 장 테마파크 유치에 위한 여건 분석

1. 관광개발 관련 계획 및 법률

가. 관광 개발 관련 종합계획

1) 제5차 국토종합계획(2020~2040), 대한민국정부

국토종합계획은 헌법과 국토기본법을 근거로 하는 최상위 국가공간계획으로 제5차 국토종합계획(2020~2040)에서는 비전을 ‘모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터’로 설정하고, 목표로 ‘어디서나 살기 좋은 균형국토’, ‘안전하고 지속가능한 스마트국토’, ‘건강하고 활력 있는 혁신국토’를 설정하였다.



자료 : 대한민국정부(2019).

[그림 3-3] 제5차 국토종합계획(2020~2040) 비전 및 목표

한편, 제5차 국토종합계획(2020~2040) 내 전라북도 비전은 ‘사람이 모이는 “농생명·신재생” 융복합 신산업의 중심’으로 설정하였으며, 다음과 같은 기본목표 및 발전방향을 제시하였다.

[표 3-1] 제5차 국토종합계획 내 전라북도 비전 및 발전방향

구분	전라북도
비전	· 사람이 모이는 “농생명·신재생” 융복합 신산업의 중심
기본목표	· 스마트 농생명 산업수도 · 에너지·신기술 융복합 新산업 거점 · 문화와 관광 여행체험 1번지 · 글로벌 SOC·안심 삶터
발전방향	· 새만금과 특화자원을 활용한 글로벌 신성장 중심지로 도약 · 전북에 집적화된 농생명 혁신자원의 발전 동력화 · 에너지·신기술 융·복합으로 신산업 창출과 주력산업 강화 · 문화·관광 기반 확충과 체험·힐링 명품화로 신가치 창출 · 한강해권 교류거점으로 도약을 위한 글로벌 공공인프라 확충 · 스마트 공공서비스가 촘촘하게 내재된 지능형 삶터로 전환

자료 : 대한민국정부(2019),

- 관광관련 발전전략은 ‘문화·관광 기반 확충과 체험·힐링 명품화로 신가치 창출’로 설정되었으며, 이를 위한 실현하기 문화향유기반 확충과 체험·휴양 기반 고품격 관광거점 조성, 문화자원의 융·복합으로 신가치 창출과 MICE산업 등 관광자원의 명품화 등을 제시하였다.

2) 제4차 국가균형발전 5개년 계획(2018~2022), 국가균형발전위원회

제4차 국가균형발전 5개년 계획(2018~2022)은 지역 간 불균형의 지속과 중앙정부 주도 문제해결을 극복하기 위해 5년 단위로 수립하는 시·도 발전계획으로, 본 계획 내 전라북도의 비전은 “아름다운 山河 웅비하는 천년 전북”으로 제시되었으며, 다음과 같은 목표와 분야별 과제를 설정하여 제시하였다.

[표 3-2] 제4차 균형발전 5개년 계획 전라북도편

구분	내용	
비전	· 아름다운 山河 웅비하는 천년 전북	
목표	· 전북의 아름다운 자연 및 新 문명을 여는 새만금과 함께 대도약하는 전북 · 천년을 이어 온 자긍심으로 새로운 천년을 향해 힘차게 웅비하는 전북	
분야별 과제	· (사람) 모두가 누리는 행복한 전북도민	· 대학혁신 및 지속가능한 교육 · 여행체험산업 육성과 알찬 주민문화 · 포용적·맞춤형 복지 체계
	· (공간) 매력있고 생동하는 전북	· 보람찾고 사람찾는 활력 농산어촌 · 주민중심의 지속가능한 도시재생 · 전북형 공동체 기반 지역 활력
	· (산업) 신산업과 일자리가 창출되는 지역혁신	· 혁신도시 특화 및 지역산업 혁신 · 세계로 향하는 새만금 · 전북 유희자원의 부가가치 창출
	· (역내불균형) 차별 없는 지역 차별화된 지역	· 다르지만 고르게 발전하는 전북

자료 : 국가균형발전위원회(2019),



자료 : 국가균형발전위원회(2019).

[그림 3-4] 제4차 국가균형발전 5개년 계획 공간발전 구상

3) 제4차 전라북도 종합계획(2021~2040), 전라북도

제4차 전라북도 종합계획은 「국토기본법」 제13조에 의거하여 수립하는 도 단위 법정 계획으로 비전을 ‘미래신산업 중심의 생태문명 수도, 전라북도’로 설정하고 4+1대(도농융합 생태문명 수도 육성, 스마트 농생명·신산업 거점 조성, 천년 역사문화·체험관광 1번지, 글로벌 SOC·새만금 완성, ‘균형·안전·복지’ 도민의 행복한 삶터) 목표를 설정하여 전라북도의 경제, 사회, 문화 등 각 부문을 총괄한 중장기적인 정책방향과 미래상을 제시하였다.

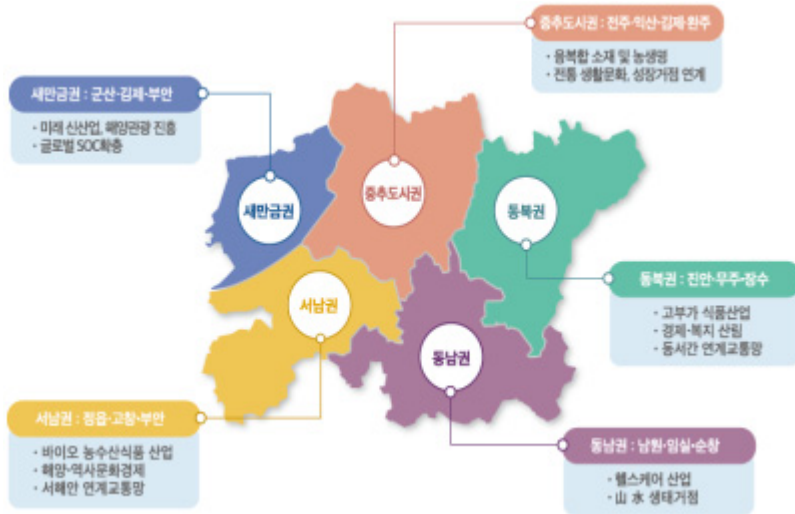


자료 : 전라북도(2021),

[그림 3-5] 제4차 전라북도 종합계획 기본방향 및 추진전략

본 계획에서는 전라북도의 공간구조를 중추도시권(전주·익산·완주·김제), 서남권(정읍·고창·부안), 동남권(남원·임실·순창), 동북권(진안·무주·장수), 새만금권(군산·김제·부안·새만금) 등 5개 권역으로 구성하였으며, 연계협력 기반의 상생 발전과 전라북도의 미래지향적 의지를 담아 6개(3×3) 발전축을 설정하였다.

새만금권에서의 관광 개발 방향은 해양레저관광에 초점을 맞춰 체류형 관광을 강화하고자 하였다.



자료 : 전라북도(2021).

[그림 3-6] 제4차 전라북도 종합계획 권역 설정



자료 : 전라북도(2021).

[그림 3-7] 제4차 전라북도 종합계획 발전축 설정

제4차 전라북도 발전계획(2021~2040) 내 시군별 관광부문의 발전방향 및 세부내용은 다음의 내용과 같으며,

[표 3-3] 전라북도 14개 시군별 발전방향(관광부문)

구분	비전	목표	추진전략 및 발전방향
전주시	사람의 도시, 품격의 전주	· 함께하는 복지도시 · 활기찬 일자리도시 · 품격있는 문화도시 · 지속가능 생태도시	· 문화기반 지속가능 여행도시, 글로벌 관광 거점도시 추진 - 지속가능 문화콘텐츠구축, 전주관광 외연 확장, 국제적 수준의 관광 환경 조성
군산시	생명·에너지·경제의 순환도시 군산	· 청년과 시민이 주도하는 자립형 경제 완성 · 휴식과 문화가 함께하는 체류형 관광실현 · 참여와 혁신으로 만드는 스마트 도시 구축 · 이웃과 연대로 보살피는 상생형 복지 구현 · 개성과 인품으로 꽃피는 행복한 교육실현	· 근대문화유산 활용 역사문화거점 조성 및 체류형 관광 활성화 - 머물고 싶은 매력적인 문화관광도시 조성 및 창의적 시민 양성
익산시	동북아 스마트 농생명 수도(首都), 익산!	· 자연과 사람이 공존하는 다이로운 익산	· 백제문화·江山野 자원의 융복합을 통한 문화관광산업 육성 - 자연 및 문화자원을 연계 활용한 치유·건강·휴양 공간 마련
정읍시	누구나 살고 싶은, 성장하는 도시 정읍	· 서남권 중심으로 "성장하는 도시" · 모두를 아우르는 "소통하는 도시" · 정읍만의 특별한 "향기있는 도시" · 미래를 대비하는 "지속가능한 도시"	· 내장산, 라벤더, 구절초 지방정원 등 자연 생태휴양도시 조성 - 전통과 미래가 만나는 문화관광
남원시	시민이 행복한 문화·예술 도시 구현	· (문화·관광) 유·무형 자원으로 시민과 함께 융성하는 문화·관광도시 · (농·축산업) 농림축산 고부가가치를 실현하는 선진농촌과 사회적경제 육성 · (교육·복지) 함께 누리고 인재를 키우는 교육·복지도시 · (산업·경제) 전통특화산업과 의료 메카, 미래선도형 4차 산업이 공존하는 도시 · (환경·SOC) 자연과 사람이 함께 어우러진 지속 가능한 생태도시 · (혁신·행정) 시민과 함께 소통·발전하는 열린 행정도시	· 지역의 유·무형 문화자산을 활용한 도시특화 발전 및 전통산업과 미래 선도형 4차 산업이 융·복합되는 문화 산업도시 건설 - 유·무형 자원 고도화를 통해 시민과 관광객이 찾고 즐기는 문화·예술 특화 도시로 발전

구분	비전	목표	추진전략 및 발전방향
김제시	경제도약, 정의로운 김제	· 희망찬 미래, 융성하는 김제	· 평화상생 문화 · 세계가 인정하는 상생·평화의 문화관광 도시 실현
완주군	걸어온 100년, 다함께 열어가는 미래 100년 新 완주 실현	· 소득과 삶의 질 높은 15만 도농복합 자족도시 완주	· 자족도시 수준에 걸맞은 도시기반 확충과 삶의 질 높은 으뜸도시 육성 · 50만 대도시 수준 문화·여·수·산·농·림·해양·관광·에너지·제조·서비스·ICT·바이오·첨단산업·첨단제조업·첨단서비스업 육성 · 지금보다 더 소득 높은 경제성장을 통한 명실상부 전북 산업경제 1번지 구축 · 관광거점 육성 및 관광 콘텐츠개발
진안군	생태·건강·치유 중심도시 진안	· 청정 환경보존과 풍요로운 지역경제로 행복한 진안	· 세계적인 관광자원 육성을 위한 문화관광 정책 추진 · 청정 자연경관을 활용한 체류형 생태관광 지 조성을 통한 관광여건 개선
무주군	일상이 행복한 삶터, 무주	· 무주의 고유한 지역 자원을 활용한 무주만의 가치 창출	· 자연·문화 자원을 활용한 체험·힐링의 세계적인 으뜸관광도시 조성 - 지역특화 자원의 부가가치 증대 및 산악 휴양 관광기반 구축, 지속가능한 체류형 지역개발 사업 연계, 무주 음식의 정체성 확립, 농촌다움자원의 문화관광 자원화 · 글로벌 태권시티의 완성 - 국기원 이전, 국제 태권도 사관학교 설립, 한국 전통정원 조성, 태권도 문화콘텐츠개발
장수군	오고 싶은 장수, 사고 싶은 장수 농산물, 팔기 좋은 장수 유통	· 7개 읍·면 모든 동네가 차별 없이 특별하고, 장수군민 모든 사람이 빠짐없이 행복한 도시	· 청정환경과 체험관광이 어우러진 오고 싶은 관광도시 구현 - 생활문화환경 및 휴양공간 조성, 주민참여형 문화산업 육성, 관광복지정책 활성화, 자연친화형 관광자원 개발, 농촌육복 합산업 활성화, 4차 산업 가야문화자원 개발, 스마트형관광정보 시스템 구축 등
임실군	모두가 행복한 스마트 강소도시 임실	· 작지만 스마트한 산업생태계조성 · 젊은이도 머무르고 싶은 농촌 만들기 · 자연과 사람이 교감하는 문화관광도시 실현 · 활기차고 행복한 취약계층 우선 배려 · 이웃과 주변이 함께하는 상생 발전	· 강·산·화 관광거점 조성과 새로운 문화자원 발굴 등으로 남녀노소 누구나 찾는 편리한 관광환경조성 - 특색있는 지역자원을 활용한 남녀노소 맞춤형 문화관광도시 구축, 옥정호 명품 생태 관광기반 구축

구분	비전	목표	추진전략 및 발전방향
순창군	다시 찾는 Youthopia 순창	· 전통과 혁신의 조화, 청정한 환경 기반 따뜻한 균형발전	· 전통과 혁신이 어우러지는 웰니스 기반 체류형 문화·관광기반 조성 - 체류형 문화·관광기반 도농융합상생 개념의 건강한 농촌 삶의 질 증진
고창군	농생명문화 살려 다시 치솟는 한반도 첫 수도 고창	· 대한민국 고창시대 만들기	· 전통역사문화 콘텐츠와 생태관광도시 육성으로 품격 있는 관광기반 조성 - 역사·문화·자연 자원 활용 및 연계를 통한 관광벨트 조성 - 생태관광 기틀 마련 및 가족단위 체험형 레포츠 육성
부안군	미래를 향해 성장하는 빛나는 도시 부안	· 내발적 성장기반 마련 · 살기 좋은 환경, 활력 넘치는 도시 조성	· 미래세대 관광지로의 도약 - 스마트 관광 기반 젊은 관광지 전환, 지역자원을 활용한 혁신적인 새로운 관광도시 조성, 기존 자원의 새로운 해석을 통한 지역 관광의 정체성 강화

자료 : 전라북도(2021), 재구성

나. 관광계획

1) 제4차 관광개발기본계획(2022~2031), 문화체육관광부

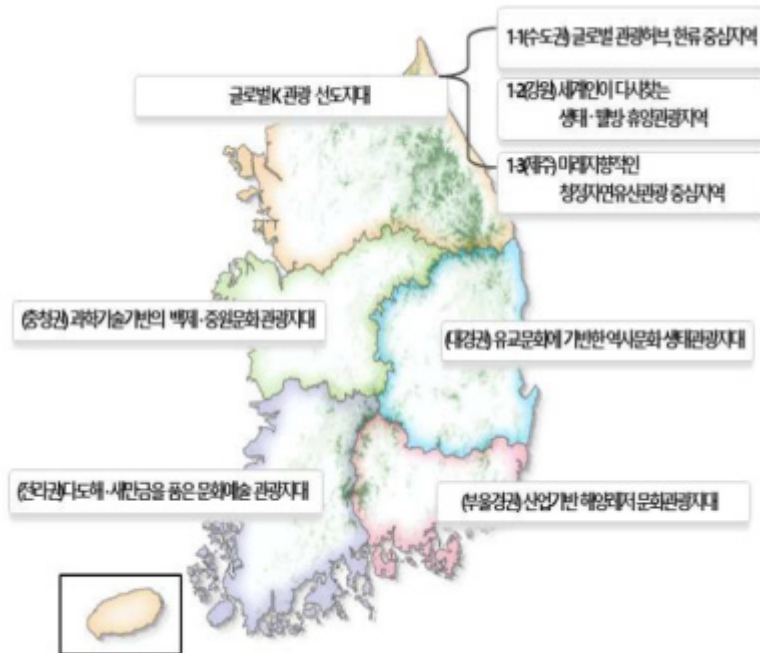
관광개발기본계획은 「관광진흥법」에 근거하여 수립하는 법정계획으로 관광자원개발의 10년 단위 장기 계획으로 관광개발의 미래상을 제시하고 있다. 2022년부터 2031년까지의 10개년 계획을 담은 제4차 관광개발기본계획은 ‘미래를 여는 관광한국, 관광으로 행복한 국민’으로 국가 관광비전을 설정하여 제시하였다.



자료 : 문화체육관광부(2021).

[그림 3-8] 제4차 관광개발기본계획(2022~2031) 비전, 목표, 6대 추진전략

본 계획에서는 5대(13+4) 광역연합관광권과 17개 시·도 권역으로 권역을 설정하여 광역시·도 간의 연계 협력을 도모하였으며, 전략권의 목표는 ‘다도해·새만금을 품은 문화예술 관광지대’이며 발전방향은 다음과 같다.



자료 : 문화체육관광부(2021).

[그림 3-9] 제4차 관광개발기본계획 관광협력대권별 개발방향

[표 3-4] 제4차 관광개발기본계획(2022~2031) 전라권 비전 및 전략

구분	주요내용
비전	· 다도해·새만금을 품은 문화예술 관광지대
전략	· 문화예술·전통자원을 활용한 콘텐츠 확대 및 관광활성화 도모 : AI 기반 미디어아트 및 디지털 뉴딜을 활용한 문화경관 조성 및 국내외적 홍보를 통해 관광 활성화 도모 등 · 한식, 한문화 등 콘텐츠 육성 지원을 통한 관광경쟁력 제고 : 한글, 한식, 한복, 한옥, 한지, 한국음악(국악) 등 우리의 전통문화자원을 활용하거나 문화자원을 소재로 한 문화관광 상품 연구개발 등 콘텐츠를 생산해낼 수 있는 기지 조성을 통한 관광경쟁력 제고 등 · 해안·섬·다도해 및 새만금 해양관광권 등 서·남해안 관광허브 조성 : 람사르 습지 등 전북과 전남의 해양관광자원을 활용한 다양한 블루투어 관련 상품을 개발하여 국제적인 해양관광명소로 조성 등

자료 : 문화체육관광부(2021).



[그림 3-10] 제4차 관광개발기본계획 전라권 개발 방향

2) 제5차 관광진흥 5개년 계획(2018~2022), 문화체육관광부

관광진흥계획은 「관광진흥법」에 근거하여, 국내관광 진흥 및 산업발전을 위한 종합계획으로 국가 관광진흥 방향 및 시책에 관한 사항을 규정하고 국제 친선 증진 및 국민경제와 국민관광의 발전을 도모하는 것을 목적으로 수립되고 있다.

본 계획에서는 관광활동을 ‘국민 모두가 즐겨야 하는 보편화된 문화향유권의 하나’로 정의하였으며, 국가 관광진흥의 비전을 ‘모두를 위한 관광선진사회로의 도약’으로 설정하였다.

[표 3-5] 제5차 관광진흥 5개년 계획(2018~2022)

구분	요약	
비전	· 모두를 위한 관광선진사회로의 도약	
추진전략 및 주요과제	· 심포가 있는 삶, 관광복지사회 실현의 시작	· 국민 관광 향유의 제도적 기반 마련
		· 생애주기별 국내관광 지원체계 구축
		· 국민체감형 관광 서비스 품질 개선
	· 신성장 역량강화로 관광산업 경쟁력제고	· 관광산업의 4차 산업혁명 대응체계 구축
		· 관광산업 경쟁력 강화를 위한 지원체계 구축
		· 핵심인력 양성·창업확대로 관광 일자리 창출
		· 금융지원과 규제개선으로 관광산업 활력 제고
	· 함께하는 지역관광 만들기	· 지역관광 매력 및 서비스 고도화
		· 지역관광 개발 정책수단의 선진화
		· 지역관광 개발의 공공성 강화 및 지원체계 개편
		· 지역관광 협력 및 네트워크 강화
	· 외래 관광객 유치의 다변화 고도화를 통한 국제관광경쟁력 강화	· 방한 시장별 전략적 마케팅 강화
		· 외래관광객 편의를 위한 수용태세 개선
		· 외래관광객 지역 방문 촉진
		· 국제관광 교류·협력 활성화

자료 : 문화체육관광부(2018),

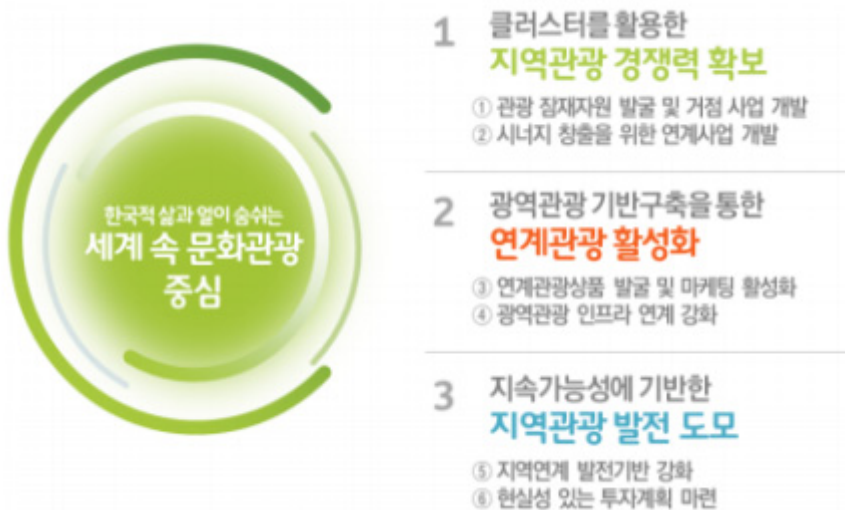
3) 서부내륙권 광역관광개발계획(2017~2026), 문화체육관광부

서부내륙권 광역관광개발계획은 중앙 주도의 광역관광개발계획 중 하나로 국토의 서부 권역에 해당하는 지역의 상생발전 및 관광활성화를 도모하기 위해 수립되었다. 본 계획에서는 3대 개발목표(‘클러스터를 활용한 지역관광 경쟁력 확보’ 및 ‘광역관광기반 구축을 통한 연계관광 활성화’, ‘지속가능성에 기반한 지역관광 발전 도모’) 및 각 목표별 발전전략을 제시하여 계획의 효과성을 극대화 하였다.



자료 : 문화체육관광부(2015),

[그림 3-11] 서부내륙권 광역관광개발계획 개발 비전



자료 : 문화체육관광부(2015),

[그림 3-12] 서부내륙권 광역관광개발계획 3대 목표 및 6대 발전전략

다. 관련법규

1) 관광개발 법규²⁾

관광개발의 관련법규는 관광자원개발과 관련된 각종 법규를 의미한다. 관광개발에 직접적, 간접적으로 관여하느냐에 따라 협의의 법규와 광의의 법규로 구분될 수 있으며, 관광활동을 직접적으로 보호 및 촉진하는 법으로서의 협의의 관광개발법규는 관광기본법, 관광진흥법, 관광진흥개발기금법, 한국관광공사법, 국제회의산업육성에 관한 법률 등이 존재한다.

[표 3-6] 협의의 관광개발법규

구분	주요내용
관광기본법	· 국제친선의 증진과 국민경제 및 국민복지의 향상을 기하고 건전한 국민관광의 발전을 도모함을 목적으로 하며, 관광진흥계획의 수립, 관광자원의 보호, 외국인관광객의 유치, 관광지의 지정 및 개발, 국민관광의 개발, 관광진흥개발기금 조성 등을 주요 내용으로 함
관광진흥법	· 관광여건 조성 및 관광자원을 개발하고 관광사업을 육성함으로써 관광진흥에 이바지함을 목적으로 하며, 관광사업, 관광사업자단체, 관광의 진흥과 홍보, 관광지 등의 개발에 관한 내용을 규정
관광진흥개발기금법	· 관광사업의 효율적 발전 및 관광외화수입의 증대에 기여하기 위한 관광진흥개발기금 설치를 목적으로 하며, 관광진흥개발기금의 기금운용위원회의 설치, 기금의 운용 계획, 회계 등 관광진흥개발기금의 관리에 대해 규정
한국관광공사법	· 한국관광공사를 설립하여 관광진흥, 관광자원개발, 관광산업의 연구개발 및 관광요원의 양성·훈련에 관한 사업을 수행하게 함으로써 국가경제 발전과 국민복지 증진에 이바지하고 한국관광공사의 사업, 자본금, 주식, 사채의 발행, 감독, 벌칙 등에 관하여 규정
국제회의산업육성에 관한 법률	· 국제회의의 유치를 촉진하고 그 원활한 개최를 지원하여 국제회의산업을 육성·진흥함을 목적으로 하며 국제회의산업육성 기본계획의 수립·시행, 국제회의 유치 등의 지원, 국제회의도시의 지정 및 지원, 전담조직의 설치 등을 주요 내용으로 함

자료 : 한국관광공사(2017).

관광활동을 직·간접적으로 보호·촉진하는 법으로서의 광의의 관광개발법규는 관광과 관련되는 모든 법을 포괄하는 의미로 관광개발과정에 관여되는 내용 따라 나뉘며, ‘ 국토계획법제’, ‘관광사업법제’, ‘개발특례법제’, ‘건축법제’, ‘영향평가법제’, ‘재정·세제법제’

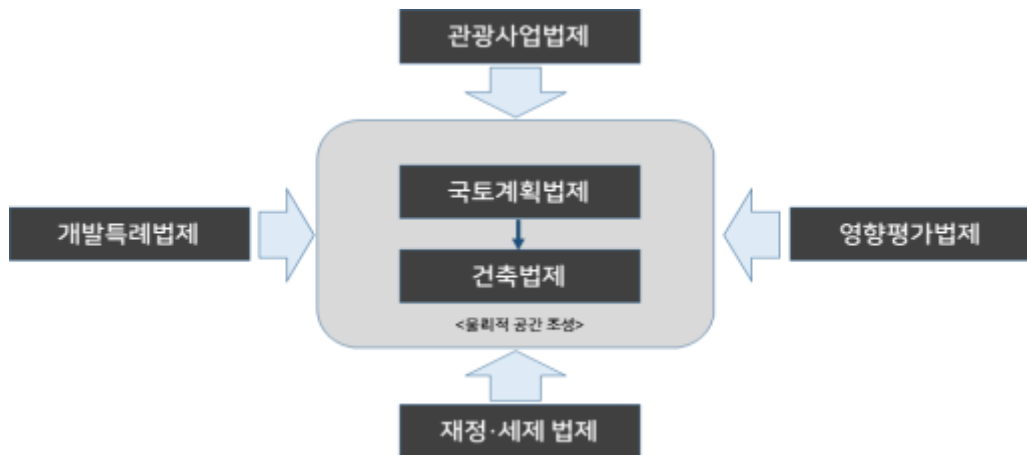
2) 한국관광공사(2017). 관광자원개발매뉴얼 p.29~31 재정리

등으로 구분된다.

[표 3-7] 광역의 관광개발법규

구분	주요법률
국토계획법제	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시개발법, 수도권정비계획법, 기업도시법 등
관광사업법제	· 관광진흥법, 체육시설의 설치·이용에 관한 법률, 온천법, 자연공원법, 박물관 및 미술관 진흥법, 청소년활동진흥법, 산림법, 산지관리법, 농어촌정비법, 수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률 등
개발특례법제	· 지역특화발전특구에 관한 규제특례법, 사회간접자본시설에 대한 민간투자법, 외국인 투자 촉진법, 지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률, 제주특별자치도 설치 및 국제자유 도시 조성을 위한 특별법, 폐광지역개발지원에 관한 특별법, 접경지역지원법 등
건축법제	· 건축법, 주차장법, 소방법 등
영향평가법제	· 자연재해대책법, 환경영향평가법, 도시교통정비촉진법 등
재정·세제법제	· 예산회계법, 보조금의 예산 및 관리에 관한 법률, 지방재정법, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(토지수용법), 개발이익환수에 관한 법률, 법인세법, 소득세법, 조세 특례제한법, 지방세법 등

자료 : 한국관광공사(2017).



자료 : 전라북도(2021).

[그림 3-13] 관광개발법규 체계

2) 주요 상위법규 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하는 국토 관련 최상위 법령이다. 관광개발과 관련된 본 법률의 주요 내용은 다음과 같다.

[표 3-8] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

조항	내용
제6조 국토의 용도구분	· 도시지역 : 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 당해지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역 · 관리지역 : 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역 · 농림지역 : 도시지역에 속하지 아니하는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산지관리법에 의한 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림의 보전을 위하여 필요한 지역 · 자연환경보전지역 : 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위해 필요한 지역
제36조 용도지역의 지정	· 보전관리지역 : 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기 곤란한 지역 · 생산관리지역 : 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역 · 계획관리지역 : 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적 관리가 필요한 지역에 지정
제43조 도시·군 계획시설의 설치·관리	· 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시·군관리 계획으로 결정하여야 함 · 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하고, 그 세부사항은 국토교통부령으로 정하는 범위에서 시·도의 조례로 정할 수 있음
제56조 개발행위의 허가	· 아래의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위를 하려는 자는 시장 또는 군수의 허가를 받아야 하나, 도시·군계획사업에 의한 행위는 그러하지 아니함 · 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질 변경, 토석의 채취, 토지분할, 녹지지역·관할지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위 등

자료 : 국가법령정보센터 홈페이지(<http://www.law.go.kr/법령/>)

3) 주요 관광 관련 법규

■ 관광기본법

‘관광기본법’은 관광진흥의 방향과 시책에 관한 사항을 규정함으로써 국제친선을 증진하고 국민경제와 국민복지를 향상시키며 건전한 국민관광의 발전을 도모하는 것을 목적으로 하는 법령으로 본 법률의 주요 내용은 다음과 같다.

[표 3-9] 관련 법규 현황

조항	내용
제3조 관광진흥계획의 수립	· 정부는 관광진흥의 기반을 조성하고 관광산업의 경쟁력을 강화하기 위하여 관광진흥에 관한 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행
제7조 외국 관광객의 유치	· 정부는 외국 관광객의 유치를 촉진하기 위하여 해외 홍보를 강화하고 출입국 절차를 개선하며 그 밖에 필요한 시책을 강구
제8조 관광 여건의 조성	· 정부는 관광 여건 조성을 위하여 관광객이 이용할 숙박·교통·휴식시설 등의 개선 및 확충, 휴일·휴가에 대한 제도 개선 등에 필요한 시책을 마련
제12조 관광지의 지정 및 개발	· 정부는 관광에 적합한 지역을 관광지로 지정하여 필요한 개발을 수행
제13조 국민관광의 발전	· 정부는 관광에 대한 국민의 이해를 촉구하여 건전한 국민관광을 발전시키는 데에 필요한 시책을 강구
제14조 관광진흥개발기금	· 정부는 관광진흥을 위하여 관광진흥개발기금을 설치

자료 : 국가법령정보센터 홈페이지(<http://www.law.go.kr/법령/>)

■ 관광진흥법

‘관광진흥법’은 관광 여건을 조성하고 관광자원을 개발하며 관광사업을 육성하여 관광진흥에 이바지하는 것을 목적으로 하며 본 법률의 주요 내용은 다음과 같다.

[표 3-10] 관광진흥법

조항	내용
제6조 국토의 용도구분	· 관광(단)지는 시장, 군수, 구청장 신청에 의해 시·도지사 법령 기준으로 지정 · 시·도지사는 사전에 문화체육관광부장관 및 관계 행정기관 장과의 협의 실시 · 1. 다만 관계 법상 계획관리지역 결정·고시된 지역은 이에 미해당 · 2. 「국토계획법」 제30조, 제36조 제1항 제2호, 「국토이용관리법」 제8조에 근거

조항	내용
제52조 관광지등의 지정	· 관광지 및 관광단지는 문화체육관광부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 신청에 의하여 시·도지사가 지정 · 시·도지사는 관광지 등을 지정하려면 사전에 문화체육관광부장관 및 관계 행정기관의 장과 협의하여야 함
제54조 조성계획 수립 등	· 관광지 관할 시장, 군수, 구청장은 조성계획 작성 후 시·도지사의 승인 필요 · 공공기관 등 공공법인, 민간개발자는 조성계획 작성 후 시·도지사 승인 가능 · 시·도지사의 조성계획 승인(변경승인) 등은 관계 행정기관의 장과 협의 필요 · 민간개발자 주체 개발은 제58조 제13호, 제61조 적용 대상에서 제외 · 1. 조성계획 상 대상 토지면적 중 사유지 2/3 이상 취득 경우, 남은 사유지는 적용 대상
제59조 관광지 등의 처분	· 조성토지, 개발 관광(자원)시설 전부 또는 일부매각·위탁·임차 가능 · 타인에게 관련 시설(자원)을 경영 수탁한 자는 권리·의무 동일 승계
제61조 수용 및 사용 등	· 제55조(조성계획 시행) 의거 사업시행 필요 토지, 물건, 권리 수용·사용 가능 · 1. 토지에 관한 소유권 외의 권리 · 2. 토지에 정착한 입목이나 건물, 그 밖의 물건과 이에 관한 소유권 외의 권리 · 3. 물의 사용에 관한 권리 · 4. 토지에 속한 토석 또는 모래와 조약돌 · 다만 농업용수권, 농지개량 시설의 경우, 농림축산식품부장관의 승인 필요

자료 : 국가법령정보센터 홈페이지(<http://www.law.go.kr/법령/>)

4) 주요 개발법규

[표 3-11] 주요 개발 관련 법규 현황

구분		내용
자연공원법	제18조 용도지구	· 공원과리청은 자연공원의 효과적 보전·이용 목적, 용도지구를 계획으로 설정 · 1. 공원자연보존지구: 생물다양성 풍부, 원시적 생태계, 높은 가치, 야생 동물 서식지 · 2. 공원자연환경지구: 공원자연보존지구의 완충공간으로 보전필요 지역 · 3. 공원마을지구: 마을이 형성된 지역으로서 주민생활 유지 목적으로 필요한 지역 · 6. 공원문화유산지구: 「문화재보호법」 제2조 제2항 근거 지정문화재 보유 사찰 및, 전통사찰보존지 중 문화재 보전에 필요(불사에 필요한 시설을 설치하고자)한 지역
산림문화 휴양에 관한 법률	제13조 자연휴양림의 지정	· 산림청장은 소관 국유림을 자연휴양림으로 지정하고 이를 조성할 수 있음 · 산림청장은 공유림 또는 사유림의 소유자 또는 국유림의 대부 또는 사용허가를 받은 자의 지정 신청에 따라 그가 소유하고 있거나 대부 등을 받은 산림을 자연휴양림으로 지정할 수 있음. 이 경우 지정 신청의 절차 등은 농림축산식품부령으로 정함

구분		내용
	제20조 산림욕장등의 조성	· 산림청장은 소관 국유림에 산림욕장·치유의 숲·숲속아영장·산림레포츠시설을 조성할 수 있음 · 공유림 또는 사유림의 소유자 또는 국유림의 대부등을 받은 자는 소유하고 있거나 대부등을 받은 산림을 산림욕장등으로 조성하려면 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 산림욕장등에 필요한 시설 및 숲가꾸기 등의 조성계획을 작성하여 시·도지사의 승인을 받아야 함
농지법	제34조 농지의 전용허가·협의	· 특별자치도지사시장군수 또는 자치구의 구청장은 온천이 발견된 지역 중 대통령령으로 정하는 규모 미만의 온천개발이 필요하다고 인정하는 지역에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사도지사의 승인을 받아 그 지역을 온천공보호구역으로 지정하거나 지정된 온천공보호구역의 범위를 변경할 수 있음. 이 경우 그 지역 이 「지하수법」 제12조에 따라 지하수보전구역으로 지정된 지역인 경우에는 지하수보전구역의 지정이 해제된 것으로 봄
온천법	온천공 보호 구역의 지정 (법 제5조)	· 특별자치도지사시장군수 또는 자치구의 구청장은 온천이 발견된 지역 중 대통령령으로 정하는 규모 미만의 온천개발이 필요하다고 인정하는 지역에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사도지사의 승인을 받아 그 지역을 온천공보호구역으로 지정하거나 지정된 온천공보호구역의 범위를 변경할 수 있음. 이 경우 그 지역 이 「지하수법」 제12조에 따라 지하수보전구역으로 지정된 지역인 경우에는 지하수보전구역의 지정이 해제된 것으로 봄
	온천개발 계획 (법 제10조)	· 시장·군수는 온천이 발견된 지역 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 온천개발이 필요하다고 인정하는 지역에 대하여는 온천발견신고를 수리한 날부터 6개월 이내에 온천개발계획을 수립하여 시·도지사의 승인을 받아야 함. 다만, 시장·군수가 그 기간에 개발계획을 수립하지 아니하거나 그 승인을 신청하지 아니하였을 때에는 온천 우선이용권자가 개발계획을 수립하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있음 · 주변여건, 수요전망 및 개발방향, 온천자원의 개발 · 이용 · 관리 · 보호 및 기존온천원에 대한 영향 등에 관한 온천전문검사기관의 검사보고서, 개발면적, 토지이용계획, 온천이용시설 설치계획을 포함한 해당 지역의 조성 · 정비에 관한사항, 폐기물 하수 처리 등 주변환경정비 및 관광자원 등과의 연계에 관한사항이 포함되어야 함
체육시설의 설치 이용에 관한 법률	제10조 체육 시설업의 구분·종류	· 등록체육시설업 : 골프장업, 스키장업, 자동차경주장업 · 신고체육시설업 : 요트장업, 조정장업, 카누장업, 방상장업, 승마장업, 종합 체육시설업, 수영장업, 체육도장업, 골프 연습장업, 체력단련장업, 당구장업, 썰매장업, 무도학원업, 무도장업, 야구장업, 가상체험 체육시설업, 체육교습업, 인공암벽장업

자료 : 국가법령정보센터 홈페이지(<http://www.law.go.kr/법령/>)

5) 주요 개발지원 법규

[표 3-12] 주요 개발지원 관련 법규 현황

구분		내용
지방세특례 제한법	제54조 관광단지 등에 대한 과세 특례	· 관광단지개발사업 시행을 위해 취득한 부동산에 대한 취득세 25/100 경감 · 단, 취득세의 경감은 2022년 12월 31일까지 관광단지 조성·재정여건 등을 고려 25/100 범위 내 조례로 정하는 율을 추가로 경감 · 이 조목은 「관광진흥법」 제55조 제1항에 따른 관광단지개발 사업시행자에 해당
조세특례 제한법	제7조 중소기업에 대한 특별세액감면	· 중소기업 중 「관광진흥법」에 따른 관광사업 경영 기업에 대한 특별세액 감면 · 2020년 12월 31일 이전에 끝나는 과세연도까지 소득세, 법인세의 특별감면 · 제7조 제2호의 감면 비율에 근거하여 계산된 세액상당액이 대상 범위 · 단, 「관광진흥법」 상 카지노, 관광유희음식점 및 외국인전용유희음식점은 제외
지방재정법	제21조 부담금과 교부금	· 국가·지자체 간 이해관계가 있을 시, 필요경비는 국가가 전부 또는 일부 부담 · 국가 사무를 지자체에 위임할 시 필요 경비는 국가가 지방자치단체에 교부
	제23조 보조금의 교부	· 국가는 정책 상 필요 인정 시, 지방자치단체에 예산 범위 내 보조금 교부 가능 · 지방자치단체에 보조금 교부 시 법령·조례 내 재원부담 지시 불가 · 단, 국가 정책 상 부득이한 경우에는 재원부담 지시 불가항목 제외 · 단, 「관광진흥법」 상 카지노, 관광유희음식점 및 외국인전용유희음식점은 제외
보조금 관리에 관한 법률 시행령	제4조 보조금 지급대상 사업범위· 보조율	· 보조금 지급 지방자치단체의 사업범위와 기준보조율은 시행령 [별표1]에 해당 · 사업범위와 기준보조율은 「보조금 관리에 관한 법률」 제9조 제1항 제1호, 제2호 근거
	시행령 [별표1]	· 관광개발과 관련된 보조금 지급 대상의 사업범위와 보조율 부문별 상이 · 관광자원개발사업 50%, 용지매입비 제외 · 문화유산 관광자원화사업 50%, 산림휴양·녹색공간 조성사업 50%, 숲가꾸기 50% · 지역문화산업 육성 지원 50%, 지역 특성화산업 육성 지원 50%

자료 : 국가법령정보센터 홈페이지(<http://www.law.go.kr/법령/>)

6) 주요 개발영향 관련 법규

[표 3-13] 주요 개발영향 관련 법규 현황

구분		내용
환경 영향평가법	제2조 정의	· 전략환경영향평가, 환경영향평가, 소규모 환경영향평가 등으로 구분하여 접근 · 1. 전략환경영향평가: 계획 수립 시 환경보전계획과 부합 여부 확인 및 대안의 설정과 분석을 통해 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지 타당성을 검토 · 2. 환경영향평가: 실시계획·시행계획 등의 허가·인가·승인·면허 또는 결정 등을 할 때에 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측 및, 평가하여 환경영향 평가 결과 회피·제거·감소와 관련한 방안을 마련 · 3. 소규모 환경영향평가: 환경보전 필요지역 또는 난개발 우려 등으로 계획된 개발이 필요한 지역에서 개발사업 시행 시 입지 타당성, 환경영향 등을 미리 조사·예측·평가, 환경보전방안을 마련
	제7조 환경영향평가 등 분야 및 평가항목	· 자연환경, 생활환경, 사회·경제환경 등의 분야에 대한 환경영향평가 실시 · 입지 타당성(자연환경보전, 생활환경 안정) 및 생태, 대기, 수(水,) 토지 등의 항목평가
	제22조 환경영향평가 대상	· 다음 호에 어느 하나에 해당하는 사업을 하려는 자는 환경영향평가 실시 필요 · 1. 도시 개발사업 5. 도로의 건설사업 9. 하천의 이용 및 개발사업 11. 관광단지의 개발사업 12. 산지의 개발 13. 특정지역의 개발사업 14. 체육시설의 설치사업

자료 : 국가법령정보센터 홈페이지(<http://www.law.go.kr/법령/>)

2. 관광개발을 위한 민간투자제도

가. 민간투자제도의 개요³⁾

1) 민간투자사업의 정의

민간투자사업이란 기존 정부가 건설 및 운영을 해왔던 사회기반시설을 민간부분의 투자를 촉진하여 정부의 재정예산 부족의 한계를 극복하고 사회기반시설의 확충 및 운영을 도모하고자 하는 사업을 말하는 것으로, 전통적으로 정부부분의 범주에 속했던 도로, 항만, 철도, 환경시설 등 사회간접자본시설(SOC)의 건설과 운영을 민간부분이 담당하여 추진하는 것을 말한다. 사회간접자본시설(SOC)은 국가 경제 활동의 기반을 이루며, 국가경쟁력을 좌우하는 매우 중요한 요소이다. 사회간접자본시설에 대한 투자는 그 자체로서 고용의 증대, 소득증가, 지역개발, 기술 진보 등에 기여할 뿐만 아니라 생산 활동을 간접적으로 지원한다. 전통적으로 이러한 사회간접자본시설은 공공부분이 공급하고 운영하여 관리하여 왔다. 그러한 측면에서 이들 시설에 대한 민간자본의 참여는 공공투자사업의 패러다임을 바꾼 커다란 변화라 할 수 있다. 이같은 민간투자사업은 영국, 호주, 일본 등 선진국에서 먼저 도입하여 활성화하였는데, PFI(Private Finance Initiative), PPP(Public Private Partnership)이라고 불리며 현재까지 추진되고 있다.

2) 민간투자사업의 특징

■ 민간투자사업과 정부재정사업의 비교

원래는 공공부분에 의해 제공되어 온 인프라시설 및 서비스에 민간을 참여시키고, 창의성과 효율성을 제고하기 위하여 민간이 직접 설계(Design)-건설(Build)-재원조달(Finance)-운영(Operate)하는 D.B.F.O 형태로 한꺼번에 추진하는 것을 의미한다. 다시 말하면 D.B.F.O 중 하나만 하는 것을 민간투자사업이라고 할 수 없다. 예를 들면 정부가 시설공사를 턴키발주하고 민간에게 운영(O)을 맡기는 것은 민간투자사업이 아니라 민간위탁이라 할 수 있다. 즉, 민간투자사업의 특징은 민간이 재원을 마련하여 시설을 건설하고 정부에 해당시설을 기부채납한 후, 정부로부터 관리운영권을 부여받아 운영수입으

3) 지방자치단체 민간투자사업 운영매뉴얼(한국민간위탁경영연구소, 2015) 자료를 발췌하여 정리

로 투자금을 회수하는 것으로, 사회기반시설의 건설과 운영의 주체가 민간이다. 지금까지 대부분의 사회기반시설은 아래 그림과 같이 정부에서 건설하고 운영하였으며 정부의 예산으로 시설을 건설하고, 주로 정부가 투자하는 기관을 통해 위탁운영하는 형태의 사업이었다.

건 설		운 영	
재원	정부예산	주체	정부
발주	정부(조달청)	위탁	정부가 투자한 기관
시공	민간건설사	수입	재투자

자료: 한국개발연구원(2006), 민간투자사업 매뉴얼; 한국민간위탁경영연구소(2015) 재인용

[그림 3-14] 정부재정사업

반면, 민간투자사업은 민간의 창의와 효율이 중시되는 분야를 중심으로 민간의 투자를 유도하여 아래 그림과 같이 민간이 직접 건설하여 운영하는 사업이다. 민간투자사업의 특징은 민간이 재원을 마련하여 시설을 건설하고 정부에 해당시설을 기부채납한 후, 정부로부터 관리운영권을 부여받아 운영수입으로 투자금을 회수하는 것으로, 사회기반시설의 건설과 운영의 주체가 민간이다.

건 설		운 영	
재원	민간부문	주체	전문운영사
발주	특수목적회사	위탁	위탁하지 않음
시공	민간건설사	수입	투자금 회수

자료: 한국개발연구원(2006), 민간투자사업 매뉴얼; 한국민간위탁경영연구소(2015) 재인용

[그림 3-15] 민간투자사업

■ 민간투자사업과 민영화의 비교

민간투자사업과 민영화의 차이점을 살펴보면 다음과 같다. 민영화는 국가나 지방자치단체 또는 공공기관이 서비스를 함에 있어서 더 이상 공공영역에서 수행하지 않고 민간 영역의 효율성에 의지해서 수행해도 될 때 소유권의 이전과 양도를 통해서 넘기는 것을 말한다. 이에 비하여 민간자본투자사업은 국가나 지방자치단체 또는 공공기관이 민간의

자본을 끌어 들이되, 그 소유권은 국가나 지방자치단체 또는 공공기관이 그대로 갖는 것을 말한다. 민영화란 국가 및 공공단체가 특정기업에 대해 갖는 주식 매각 등의 방법을 통해 민간으로 이전하는 것을 말한다. 민간투자사업을 민관협력의 한 형태로 보았다. 유럽연합집행위원회의 백서에 의하면 민간투자사업을 “사회기반시설의 설치, 운영, 관리, 개보수, 재원조달이나 특정한 용역의 공급을 위한 공공부문과 민간부문의 협력을 의미”한다고 되어 있다. 반면 민영화는 공공부문에서 담당해야 할 공적 과제를 민간부문으로 이양하는 것으로 이후 공공부문의 영역에서 해당사업이 영위되지 않는다는 것을 의미한다. 민간투자사업은 여전히 공공부문의 역할을 수행하되 단지 민간이 기존의 공공부문이 차지하고 있는 영역의 일부를 함께 수행하는 것으로 민영화와는 차이가 있다고 하였다.

나. 민간투자사업의 사업 시행 방식

1) BTO(Build-Transfer-Operate) 방식

BTO 방식은 사회기반시설의 준공(신설·증설·개량)과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식이다. BTO 방식은 주로 도로·철도·항만 등 교통시설 등 운영에 따른 충분한 사용료수익으로 투자금 회수가 예상되는 시설을 대상으로 시행되며, 정부의 민간투자사업 계획에 의한 정부주도의 시행은 물론 민간제안방식으로도 시행 가능하다. BTO 방식의 민간투자자는 준공 후 약정된 시설관리 운영기간동안 시설사용자로부터 직접 이용료를 징수하여 수익을 올리고 투자금을 회수하게 되므로 ‘수익형 민간투자사업’이라고도 한다. 2015년 민간투자사업기본계획에서 정부와 민간이 사업위험을 분담하여 민간투자를 유치할 수 있는 BTO-rs, BTO-a와 같은 제3의 방식을 도입하였다. 경기 회복을 위해 활발한 민간 투자가 절실하지만 위험부담 증가, 수익성 악화 등으로 지난 2007년부터 투자 규모와 신규사업이 줄어드는 데 따른 해법으로 이 방안으로 민간 투자를 확대하고 사업 효율을 높여 경기에 활력을 불어넣기 위함이다. 정부가 민간투자를 활성화하려는 이유는 민자사업이 부족한 재정을 보완하고 시중 여유자금을 생산적인 투자로 유인할 수 있는 매개체가 될 수 있다고 보기 때문이다. 정부는 민간과 시설투자비·운영비를 분담하는 BTO-rs(Build·Transfer·Operate-risk sharing)와 부가 시설 투자비·운영비 일부를 보전해 사업위험과 이용요금을 낮추는 BTO-a(Build·Transfer·Operate-adjusted)를 도입

하였다.

■ BTO-risk sharing(위험분담형)

BTO-risk sharing는 정부와 민간이 시설투자비·운영비용을 절반씩 분담하고 이익과 손실도 5대 5로 나누는 구조로 정부와 민간이 사업위험을 분담하여(사업 성격에 따라 분담비율 조정) 고수익·고위험 사업을 중수익·중위험으로 변경하였다.

■ BTO-adjusted(손익공유형)

BTO-adjusted는 정부가 최소사업운영비(민간투자비의 70% 민간투자비의 30% 이자 등)를 보전하고 초과이익 발생시 이익 공유하는 방안으로 정부가 투자·운영비 70% 정도를 부담해 사업위험을 줄이고 시설 이용료를 낮출 수 있게 고안하였다.

구 분	BTO(현행)		BTO-rs	BTO-a
민간 리스크	높음	⇒	중간	낮음
손익부담 주체(비율)	■ 손실과 이익 모두 민간이 100% 책임	⇒	■ 손실 발생시: 정부와 민간이 50:50 분담 ■ 이익 발생시: 정부와 민간이 50:50 공유	■ 손실 발생시: 민간이 먼저 30% 손실, 30% 넘을 경우 재정 지원 ■ 이익 발생시: 정부와 민간이 공유(약 7:3)
정부보전 내용	없음	⇒	■ 정부부담분의 투자비 및 운영비용	■ 민간투자비 70% 원리금, 30% 이자비용, 운영비용 (30% 원금은 미보전)
'14 수익률 수준(경상)	7 ~ 8% 대	⇒	5 ~ 6% 대	4 ~ 5% 대
적용가능 사업(예시)	도로, 항만 등	⇒	철도, 경전철	환경사업
사용료 수준	협약요금 + 물가	⇒	협약요금 + 물가	공기업 유사 수준

자료 : 한국민간위탁경영연구소(2015), p.10

[그림 3-16] BTO와 BTO-rs 및 BTO-a 방식 비교

2) BTL(Build-Transfer-Lease) 방식

BTL(Build-Transfer-Lease) 방식은 사회기반시설의 준공(신설·증설·개량)과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식이다. 민간자본에 의한 민간사업자가 사회기반시설을 건설한 후에 국가·지자체에 시설을 기부채납하고 그 대가로 일정기간동안(10~30년)의 관리운영권을 획득하게 되며 민간사업자는 관리운영권의 행사의 방법으로 약정기간동안 국가·지자체에 시설의 관리운영권을 임대하여, 약정된 임대료 수입으로 투자비를 회수하게 되므로 ‘임대형 민간투자사업’이라고도 한다. 우리나라에서는 종전의 도로 등 교통시설위주로 이루어지던 민간투자사업에서 민간이 직접 이용료 수익을 통해 투자금액을 회수하는 BTO(Build Transfer Operate)방식을 주로 이용해 왔으나, 민간투자사업 대상이 수익에 취약한 교육·복지·문화 등 생활기반시설 분야까지 확대되면서 BTL방식의 민간투자사업이 활발해지는 추세이다. BTL 방식의 시설 및 부대사업의 운영은 국가 또는 지방자치단체가 직접 운영하거나 사업자에게 위탁운영 할 수 있으며 사업자에게 위탁하는 경우에 사업자는 일정 기간동안 적정 수익률에 의해 산정된 임대료에 유지관리비용을 더한 금액에 부대사업수익을 제외한 만큼을 정부 및 지방자치단체로부터 지급받게 된다.

이러한 BTL사업은 적정 수익률이 보장되는 만큼 정부 주도에 의해서만 시행된다. BTL방식을 통해 정부 및 지방자치단체에서는 시급하게 공급이 필요한 교육·복지·문화 등의 생활기반시설에 대한 재정부담을 최소화 하면서 적시에 공급할 수 있으며 더불어 민간의 창의성과 효율성을 살려서 사업을 추진할 수 있게 된다. 또한 민간의 입장에서는 적정수익률을 보장 받음으로써 안정적으로 사업을 추진할 수 있게 된다는 장점을 가진다.

3) BOT(Build-Operate-Transfer) 방식

BOT(Build-Operate-Transfer) 방식은 사회기반시설 준공(신설·증설·개량) 후 일정기간 동안 사업시행자에게 당해시설의 소유권이 인정 되며 그 기간의 만료시 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식이다. 즉, 개발 프로젝트를 수주한 시행자(건설업자)가 사업에 필요한 자금을 조달하고 건설을 마친 후 자본설비 등을 일정 기간 동안 운영하는 것을 말한다. 여기에 그 운영수익으로 운영자금을 충당하고 부채를 상환하는

한편 지분 투자자에 대해 배당을 하며, 운영기간이 종료되면 정부에 무상으로 양도한다. 이러한 방식은 주로 재정적자의 누적 외채문제로 자금조달이 어려운 개발도상국들이나 국가사업의 민영화 정책을 추진하고 있는 국가들의 인프라 개발에 도입되고 있다. 그러나 BOT 프로젝트는 비교적 공사기간이 장기적이며 정치적 안정성에 따른 위험이 큰 것은 단점으로 지적된다.

4) BOO(Build-Own-Operate) 방식

민간자본으로 민간이 건설(build)한 후 소유권(own)을 가지며 직접 운용(operate)해 투자비를 회수하는 방식으로 사회기반시설의 준공(신설·증설·개량)과 동시에 사업시행자에게 당해시설의 소유권이 인정되는 방식이다. 이 방식은 정부투자재원 부족 문제를 해결하고, 민간참여로 경영의 효율성을 향상시킬 수 있으며 투자위험이 분산된다는 장점이 있다. 반면 시간과 비용이 많이 소요되고 금리수수가 발생한다는 문제가 있다.

민자사업 추진방식에 따른 소유권과 사업시행자 권리설정 등의 추진방식을 살펴보면 다음과 같다.

[표 3-14] 민자사업 추진방식 비교

구분	소유권		사업시행자 권리 설정	주요 대상시설
	준공시	운영기간 종료 후		
BTO (Build-Transfer-Operate)	주무관청	주무관청	관리운영권	도로, 철도, 항만
BTL (Build-Transfer-Lease)	주무관청	주무관청	관리운영권	학교, 군인아파트
BOT (Build-Operate-Transfer)	사업시행자	주무관청	소유권	복합화물터미널
BOO (Build-Own-Operate)	사업시행자	사업시행자	소유권	복합화물터미널

자료: 건설교통부(2006), 민간투자 절차 및 방법; 한국민간위탁경영연구소(2015), 민간투자사업 운영매뉴얼 재인용

나. 사업제안방식에 따른 구분

민간투자사업은 사업제안방식에 따라 정부고시사업과 민간제안사업으로 구분된다. 정부고시사업은 재정투자사업 중 사업성이 우수하고 정부보다 민간이 추진하는 것이 더 효율적일 것으로 예상되는 사업을 정부가 선정하여 민간사업자를 공모하는 유형이다. 민간제안사업은 민간사업자가 공공투자사업 중 수익성이 있다고 판단되는 사업을 자체적으로 발굴하여 정부에 제안하는 유형이다.

[표 3-15] 사업제안 방식에 따른 분류

구분	정부고시 사업	민간제안 사업
특징	· 주무관청이 민간투자사업을 발굴하여 사업자를 모집하는 방식	· 민간이 민간투자 대상사업을 발굴하여 주무관청에 민간투자사업 지정을 요청하는 방식
절차	· 주무관청 사업지정 및 시설사업기본계획 고시 · 대상사업지정공고 → 시설사업기본계획 고시 → 민간의 사업계획서 제출(법13조) → 평가, 협상의 사업자 지정 → 착공 및 운영(법 제8조의 2, 10, 13, 15조)	· 민간의 제안서 제출로 추진(BTL 방식 불인정) · 주무관청의 제안서 제출 → 적격성 조사 → 사업지정 및 제3자 공고 → 평가, 협상 및 사업자 지정 → 착공 및 운영(법 제9조)

다. 민간투자비 회수방식에 따른 구분

민간투자비의 회수방식에 따라 수익형(BTO 등)과 임대형(BTL 등)으로 구분된다. 수익형(BTO)은 독립채산제(Financially Free-Standing Project)이라고도 하며, 이는 민간사업자가 최종이용자로부터 사용료를 부과하여 투자비를 회수하는 방식이다.

BTO, BOT, BOO 수익형 민자사업 비교표는 다음과 같다.

[표 3-16] 수익형 민자사업 비교

구분	BTO (Build-Transfer-Operate)	BOT (Build-Operate-Transfer)	BOO (Build-Own-Operate)
투자비 회수	· 사회기반시설 준공(Build)과 동시에 당해시설의 소유권이 국가 또는 자자체에 귀속(Transfer)되며, 사업시행자에게 일정 기간의 시설관리 운영권(Operate)이 인정되는 방식	· 민간이 사업에 필요한 자금을 조달하고, 건설을 마친 후(Build) 일정기간 운영하고(Operate), 운영 기간 종료시에 국가 또는 자자체에 무상으로 양도(Transfer) (수익으로 채무를 상환하고 지분출자자에 대한 배당을 실시하고 운영기간 종료되면 발주자에게 양도하는 프로젝트 금융기법)	· 민간이 주도하여 사업에 필요한 자금을 조달하여 건설(Build)하고, 소유권을 가지고(Own), 운영(Operate)하는 방식 (先투자, 後회수방식)
장점	· 고위험에 상응하는 높은 수익률 · 민간이 수요 위험 부담 · 대부분이 주무관청의 재정지원이 없음(필요시 재정지원 가능)	· 정부의 재정지원을 최소화 · 적시에 자금부족으로 제공할 수 없는 프로젝트를 시행할 수 있음 · 민간부문의 효율성을 적극적으로 도입할 수 있음	· 정부의 투자력에 한계가 있어 민간투자유치로 자원부족 문제를 해결할 수 있음 · 대규모 민간 자금 조달이 가능 · 회계처리상 이점 · 투자위험이 분산
단점	· 사업시행자의 입장에서 사업 리스크가 상대적으로 높음 · 운영수입 변동위험	· 공사기간이 장기적, 정치적 안정성에 따른 위험부담 큼	· 금융절차 복잡 · 시간 및 비용의 부담 · 높은 위험에 따른 금리 수수료
사례	· 제주해양과학관 · 동대문구 주차빌딩 민간투자사업 · 평택에코센터 조성사업	· 인제오토테마파크 관광지 조성사업 · 인천아쿠아리움 민간투자사업 · 수도권북부 내륙화물기지 민간제안사업(내륙컨테이너기지)	· 평택호관광단지 개발 · 수도권북부 내륙화물기지 민간제안사업(복합화물터미널) · KEPCO(한국전력)의 요르단 가스복합화력 발전소

자료 : 서울특별시 도시계획국, 서울특별시 알기 쉬운 도시계획 용어, 2012; 채연태, 민간투자사업의 효율성 평가, 서울대학교 석사학위 논문, 2012; 네이버지식백과 (BTO, BOT, BOO); 한국민간위탁(2015) 재인용

임대형(BTL)은 서비스구매형(Services Sold to Public Sector)이라고도 하며, 정부가 지급하는 사용료(국고·지방비)로 투자비를 회수하는 방식이다.

수익형 민자사업과 임대형 민자사업의 비교는 다음 표와 같다.

[표 3-17] 수익형 민자사업과 임대형 민자사업의 비교

구분	수익형 민자사업(BTO)	임대형 민자사업(BTL)
투자비 회수	이용자의 사용료(독립채산형)	정부의 시설임대료(서비스 구매형)
주요시설	도로, 철도, 항만 등	학교, 군관사, 하수관거, 문화복지시설
사업리스크	상대적으로 높음(수요에 따라 수익률 변동)	상대적으로 낮음
수익률	상대적으로 높음	상대적으로 낮음
사용료/임대료	사용료 물가상승률 적용	임대료 재산정 5년
부대(부속) 사업수입	사업자	정부지급금에서 공제
운영비용	사업자 부담	정부 부담
사업추진방식	BTO(Build-Transfer-Operate) BOT(Build-Operate-Transfer) BOO(Build-Own-Operate)	BTL(Build-Transfer-Lease)

자료 : KDI 공공투자관리센터 홈페이지(<http://pimac.kdi.re.kr/>) 이종윤·김남용, 민간투자사업 handbook, 2014; 한국민간위탁(2015) 재인용

라. 민간투자사업의 대상

민간투자사업 대상인 사회기반시설은 각종 생산 활동의 기반이 되는 시설, 당해 시설의 효용을 증가시키거나 이용자의 편의를 도모하는 시설 및 국민생활의 편익을 증진시키는 시설을 말하며, 민간투자법 제2조 1호에서는 민간투자사업으로 추진되는 사회기반시설을 나열하고 있는데 현행법상 민간투자시설이 되는 사회기반시설은 총 12개 분야, 52개 법률, 49개 유형이 있다.

[표 3-18] 사회기반시설에 대한 민간투자법

사회기반시설에 대한 민간투자법[시행 2021. 12. 30.] [법률 제17799호, 2020. 12. 29., 타법개정]
제1조(목적) 이 법은 사회기반시설에 대한 민간의 투자를 촉진하여 창의적이고 효율적인 사회기반시설의 확충·운영을 도모함으로써 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2011. 3. 31., 2011. 6. 7., 2011. 9. 16., 2012. 2. 1., 2012. 12. 18., 2013. 1. 23., 2013. 7. 30., 2014. 1. 7., 2014. 1. 14., 2014. 1. 28., 2014. 6. 3., 2015. 8. 28., 2016. 1. 27., 2016. 3. 2., 2016. 3. 2.9, 2016. 5. 29., 2017. 1. 17., 2017. 3. 21., 2018. 3. 13., 2020. 3. 31.>
1. “사회기반시설”이란 각종 생산활동의 기반이 되는 시설, 해당 시설의 효용을 증진시키거나 이용자의 편의를 도모하는 시설 및 국민생활의 편익을 증진시키는 시설로서, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.
가. 도로, 철도, 항만, 하수도, 하수·분뇨·폐기물처리시설, 재이용시설 등 경제활동의 기반이 되는 시설
나. 유치원, 학교, 도서관, 과학관, 복합문화시설, 공공보건의료시설 등 사회서비스의 제공을 위하여 필요한 시설
다. 공공청사, 보훈시설, 방재시설, 병영시설 등 국가 또는 지방자치단체의 업무수행을 위하여 필요한 공공시설 또는 생활체육시설, 휴양시설 등 일반 공중의 이용을 위하여 제공하는 공공용 시설

사회기반시설에 대한 민간투자법[시행 2021. 12. 30.] [법률 제17799호, 2020. 12. 29., 타법개정]

2. 제1호에도 불구하고 민간부문에서 운영하는 경우 공공의 이익을 현저히 해칠 우려가 있는 시설로서 다음 각 목의 시설은 제1호의 사회기반시설에서 제외한다.

- 가. 「군사기밀 보호법」 제2조제1호의 군사기밀을 취급하는 시설로서 국방부장관이 정하는 시설
- 나. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목 중 군사작전에 필요한 시설로서 국방부장관이 정하는 시설
- 다. 외교정보통신망
- 라. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

민간투자법 제2조 1호에서 제시한 사회기반시설을 분야별, 시설 유형별로 정리하면 다음과 같으며 테마파크 등의 관광지 및 관광단지는 관광진흥법에 따라 사회기반시설의 한 유형에 포함되어 있어 민간투자법을 적용받을 수 있다.

[표 3-19] 사회기반시설 유형

분야 (시설유형개수)	법률	시설유형
교육(1)	유아교육법, 초·중등교육법, 고등교육법	유치원 및 학교
국방(1)	국방·군사시설 사업에 관한 법률	국방 군사시설 중 주거, 복지 및 체육시설 등
국토교통(15)	도로법	도로 및 도로의 부속물
	철도사업법	철도
	도시철도법	도시철도
	항공법	공항시설
	댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률	다목적댐
	하천법	하천시설
	물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률	물류터미널 및 물류단지
	여객자동차 운수사업법	여객자동차터미널
	주차장법	노외주차장
	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	도시공원
	국가통합교통체계효율화법	복합환승센터 및 지능형 교통체계
	국가공간정보에 관한 법률	공간정보체계
	철도산업발전기본법	철도시설
	임대주택법	건설임대주택 중 공공건설임대주택
	유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률	유비쿼터스도시기반시설

분야 (시설유형개수)	법률	시설유형
문화체육관광(6)	관광진흥법	관광지 및 관광단지
	체육시설의 설치 이용에 관한 법률	전문체육시설 및 생활체육시설
	도서관법	도서관
	박물관 및 미술관 진흥법	박물관 및 미술관
	국제회의산업 육성에 관한 법률	국제회의시설
	문화예술진흥법	문화시설
과학기술정보통신 (4)	전기통신기본법	전기통신시설
	정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률	정보통신망
	국가정보화 기본법	초고속정보통신망
	과학관의 설립·운영 및 육성에 관한 법률	과학관
보건복지 (4)	영유아보육법	어린이집
	노인복지법	노인주거복지시설, 노인의료복지시설 및 재가노인복지시설
	공공보건의료에 관한 법률	공공보건의료기관
	장애인복지법	장애인복지시설
산림(2)	산림문화휴양에 관한 법률	자연휴양림
	수목원 조성 및 진흥에 관한 법률	수목원
산업통상자원(5)	전원개발촉진법	전원설비
	도시가스사업법	가스공급시설
	집단에너지사업법	집단에너지시설
	신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법	신재생 에너지 설비
	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	산업집적기반시설
행정안전(1)	자전거이용 활성화에 관한 법률	자전거 이용시설
여성가족(1)	청소년활동진흥법	청소년 수련시설
해양수산(3)	항만법	항만시설
	어촌어항법	어항시설
	신항만건설촉진법	배후간선망 연결시설 및 기반시설
환경(6)	수도법, 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률	수도 및 중수도
	하수도법	하수도, 공공하수처리시설, 분뇨처리시설 및 하·폐수처리수재이용시설
	폐기물 관리법	폐기물처리시설
	수질 및 수생태계 보전에 관한 법률	폐수종말처리시설
	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	공공처리시설
	자원의 절약과 재활용 촉진에 관한 법률	재활용시설
12개분야	52개 법률	49개 사회기반시설 유형

자료 : 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조

마. 민간투자 관련 법규

민간투자사업의 기본적인 법규인 민간투자법과 동법 시행령 및 민간투자사업기본계획 이외에 민간투자제도를 규정하고 있는 개별 법률은 「기업도시개발특별법」, 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」, 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」 「수도권신공항건설촉진법」, 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법」 등이 있다. 하지만 민간투자법은 제3조 민간투자법을 다른 개별 법률에 대해 우선 적용한다고 규정하고 있다.

1) 기업도시개발특별법

「기업도시개발특별법」은 기업도시 개발을 독려하기 위하여 2004년 12월 31일에 제정된 법률로 민간기업이 산업·연구·관광·레저 분야 등에 걸쳐 계획적·주도적으로 자족적인 도시를 개발·운영하는 데 필요한 사항을 규정하여 국토의 계획적인 개발과 민간기업의 투자 촉진을 통해 공공복리 수준을 높이고, 국민경제와 국가 균형발전을 꾀하는 데 목적이 있다. 「기업도시개발특별법」 제10조에서는 개발구역의 지정을 제한한 민간기업을 시행자로 지정한다고 규정하고 있다.

[표 3-20] 기업도시개발 특별법

기업도시개발 특별법 (약칭: 기업도시법) [시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정]	
제10조(개발사업의 시행자 지정 등) ① 국토교통부장관은 제4조에 따라 개발구역의 지정을 제한한 민간기업 등을 개발사업의 시행자로 지정한다. <개정 2013. 3. 23.>	
② 제1항에도 불구하고 국토교통부장관은 민간기업 또는 제4조제1항 각 호에 해당하는 자가 제1항에 따른 민간기업과 협의하여 개발사업을 공동으로 시행하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따른 신청을 한 경우에는 공동시행자로 지정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>	
③ 제1항에 따라 개발사업의 시행자로 지정받으려는 민간기업은 재무 건전성 등이 대통령령으로 정하는 기준에 적합하여야 한다.	
④ 제1항에 따라 개발사업의 시행자로 지정받으려는 자는 그 지정 전에 토지매입비 및 부지조성 공사비 등 대통령령으로 정하는 도시조성비의 10퍼센트 이상을 자기자본으로 확보하여야 한다. 이 경우 토지를 현물(現物)로 출자하는 경우에 자기자본으로 인정되는 범위와 그 산정방법 등은 대통령령으로 정한다.	
⑤ 제4조제1항 각 호에 해당하는 자의 개발사업 자본의 자본비율의 합은 민간기업의 자본비율의 합을 초과할 수 없다. 다만, 국토교통부장관은 제48조제2항에 따라 시행자를 대체지정하는 등 개발사업의 시행상 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화할 수 있다	

2) 수도권신공항건설촉진법

「수도권신공항건설촉진법」은 수도권신공항의 신속한 건설에 필요한 사항을 규정함으로써 수도권신공항건설사업을 효율적으로 추진하여 급증하는 수도권의 항공수요에 대비하고 나아가 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다. 「수도권신공항건설촉진법」제6조에서는 신공항건설사업은 국가·지방자치단체, 「인천국제공항공사법」에 따른 인천국제공항공사 또는 정부투자기관이 시행하지만, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 의하여 신공항건설사업을 시행하는 경우에는 그 법에서 정하는 자가 이를 시행한다고 명시하고 있다.

[표 3-21] 수도권 신공항 건설 촉진법

수도권 신공항 건설 촉진법 (약칭: 수도권신공항법) [시행 2014. 7. 15.] [법률 제12248호, 2014. 1. 14., 타법개정]
제6조(신공항건설사업의 시행자) ①신공항건설사업은 국가·지방자치단체, 「인천국제공항공사법」에 따른 인천국제공항공사(이하 “인천국제공항공사”라 한다) 또는 대통령령이 정하는 정부투자기관이 시행한다. 다만, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 의하여 신공항건설사업을 시행하는 경우에는 그 법에서 정하는 자가 이를 시행한다. <개정 1991. 12. 14., 1994. 8. 3., 1996. 12. 30., 1999. 1. 26., 2005. 1. 27., 2007. 10. 17.> ②국토교통부장관은 신공항건설사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 그 사업의 일부를 제1항에 규정한 자외의 자로 하여금 이를 시행하게 할 수 있다.

3) 철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률

「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」은 철도망의 신속한 확충과 철도시설의 체계적인 관리를 위하여 철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 사항을 규정함으로써 공중의 안전을 확보하고 국민의 복리증진에 기여함을 목적으로 한다. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」제8조에서는 철도건설사업은 국가, 지방자치단체 또는 「국가철도공단법」에 따라 설립된 국가철도공단이 시행하지만, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 철도를 건설하는 경우에는 그 법에서 정하는 자가 시행하는 것으로 규정하고 있다. 그 외 철도건설사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사업의 전부 또는 일부를 제1항에 규정한 자 외의 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관으로 하여금 시행하게 할 수 있다고 명시하고 있다.

[표 3-22] 철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률

철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률 (약칭: 철도건설법) [시행 2022. 12. 1.] [법률 제18522호, 2021. 11. 30., 타법개정]
제8조(철도건설사업의 시행자) ① 철도건설사업은 국가, 지방자치단체 또는 「국가철도공단법」에 따라 설립된 국가철도공단(이하 “국가철도공단”이라 한다)이 시행한다. 다만, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 철도를 건설하는 경우에는 그 법에서 정하는 자가 시행한다. <개정 2020. 6. 9.> ② 국토교통부장관은 철도건설사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사업의 전부 또는 일부를 제1항에 규정한 자 외의 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관으로 하여금 시행하게 할 수 있다.

4) 마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률

「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」은 마리나항만 및 관련 시설의 개발·이용과 마리나 관련 산업의 육성에 관한 사항을 규정함으로써 해양스포츠의 보급 및 진흥을 촉진하고, 국민의 삶의 질 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다. 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」제8조에서는 해양수산부장관은 마리나 항만의 개발사업시 마리나항만의 조성 및 개발 등에 관한 사업계획 직접 또는 공모를 실시하여 수립할 수 있다고 명시하고 있다. 또한 사업계획의 제안을 받은 때에는 기본계획과의 적합성, 재원조달계획의 실현 가능성 등 요건을 갖춘 경우에 이를 승인할 수 있다고 명시하고 있다.

[표 3-23] 마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률

마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률 (약칭: 마리나항만법) [시행 2023. 1. 12.] [법률 제18755호, 2022. 1. 11., 타법개정]
제8조(사업계획의 수립 등) ① 해양수산부장관은 마리나항만의 개발사업(이하 “개발사업”이라 한다)을 시행하려는 때에는 기본계획에 적합한 범위 안에서 마리나항만의 조성 및 개발 등에 관한 사업계획(이하 “사업계획”이라 한다)을 직접 또는 공모를 실시하여 수립할 수 있다. 이 경우 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사와의 협의를 거쳐야 하며, 관계 중앙행정기관의 장과 협의하는 때에는 「환경영향평가법」 제16조에 따른 전략환경영향평가서의 작성 및 협의를 실시하여야 한다. <개정 2011. 7. 21., 2013. 3. 23.> ② 사업계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2013. 3. 23.> 1. 개발사업의 명칭 2. 개발사업의 대상 지역 및 그 면적 3. 경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 4. 토지이용계획·교통계획 및 공원녹지계획 5. 개발사업 시행기간 6. 재원조달계획 7. 마리나항만의 관리·운영 계획 8. 그 밖에 해양수산부령으로 정하는 사항

마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률 (약칭: 마리나항만법)
[시행 2023. 1. 12.] [법률 제18755호, 2022. 1. 11., 타법개정]

- ③ 지방자치단체 및 제9조제1항제2호·제4호부터 제7호까지의 어느 하나에 해당하는 자는 기본계획에 적합한 범위 안에서 제2항 각 호의 사항이 포함된 사업계획을 작성하여 해양수산부장관에게 제안할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 7. 20.>
- ④ 해양수산부장관은 제3항에 따라 사업계획의 제안을 받은 때에는 기본계획과의 적합성, 자원조달계획의 실현 가능성 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우에 제5항에 따라 이를 승인할 수 있다. 이 경우 제1항 후단에 따른 협의를 실시하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>
- ⑤ 제1항, 제3항 및 제4항에 따른 사업계획의 작성, 공모, 제안 및 승인 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑥ 해양수산부장관은 사업계획을 수립하거나 승인한 경우에는 해양수산부령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다. 수립하거나 승인한 사업계획을 변경한 경우에도 또한 같다. <개정 2013. 3. 23.>

5) 관광진흥법

「관광진흥법」은 관광진흥을 위하여 관광자원을 개발하고 관광사업을 육성하는 데에 필요한 사항을 정한 법률이다. 「관광진흥법」제54조에서는 관광단지를 개발하려는 공공기관 등 문화체육관광부령으로 정하는 공공법인 또는 민간개발자(이하 "관광단지개발자"라 한다)는 조성계획을 작성하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사의 승인을 받을 수 있다고 규정한다.

[표 3-24] 관광진흥법

관광진흥법
[시행 2023. 5. 4.] [법률 제18856호, 2022. 5. 3., 일부개정]

- 제54조(조성계획의 수립 등) ①관광지등을 관할하는 시장·군수·구청장은 조성계획을 작성하여 시·도지사의 승인을 받아야 한다. 이를 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 관광단지를 개발하려는 공공기관 등 문화체육관광부령으로 정하는 공공법인 또는 민간개발자(이하 "관광단지개발자"라 한다)는 조성계획을 작성하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사의 승인을 받을 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2011. 4. 5.>
- ② 시·도지사는 제1항에 따른 조성계획을 승인하거나 변경승인을 하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 협의요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다. <개정 2007. 7. 19.>
- ③시·도지사가 제1항에 따라 조성계획을 승인 또는 변경승인한 때에는 지체 없이 이를 고시하여야 한다. <개정 2007. 7. 19.>
- ④ 민간개발자가 관광단지를 개발하는 경우에는 제58조제13호 및 제61조를 적용하지 아니한다. 다만, 조성계획상의 조성 대상 토지면적 중 사유지의 3분의 2 이상을 취득한 경우 남은 사유지에 대하여는 그러하지 아니하다. <개정 2009. 3. 25.>
- ⑤ 제1항부터 제3항까지에도 불구하고 관광지등을 관할하는 특별자치시장 및 특별자치도지사는 관계 행정기

관광진흥법

[시행 2023. 5. 4.] [법률 제18856호, 2022. 5. 3., 일부개정]

관의 장과 협의하여 조성계획을 수립하고, 조성계획을 수립한 때에는 지체 없이 이를 고시하여야 한다. <신설 2008. 6. 5., 2018. 6. 12.>

⑥ 제1항에 따라 조성계획의 승인을 받은 자(제5항에 따라 특별자치시장 및 특별자치도지사가 조성계획을 수립한 경우를 포함한다. 이하 “사업시행자”라 한다)가 아닌 자로서 조성계획을 시행하기 위한 사업(이하 “조성사업”이라 한다)을 하려는 자가 조성하려는 토지면적 중 사유지의 3분의 2 이상을 취득한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업시행자(사업시행자가 관광단지개발자인 경우는 제외한다)에게 남은 사유지의 매수를 요청할 수 있다. <신설 2019. 12. 3.>

6) 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법

「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」은 경제자유구역의 지정 및 운영을 통하여 외국인투자기업 및 국내복귀기업의 경영환경과 외국인의 생활여건을 개선함으로써 외국인투자와 기업 유치를 촉진하고 나아가 국가경쟁력의 강화와 지역 간의 균형발전을 도모함을 목적으로 한다. 동법8조에서는 경제자유구역 또는 해당 단위개발사업지구(제4조 제6항에 따라 분할하여 개발하는 경우 시도지사는 관련 부처 장관과 협의하여 개발사업시행자를 지정하도록 규정되어 있다.

[표 3-25] 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법

경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 (약칭: 경제자유구역법)

[시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정]

제8조의3(개발사업시행자의 지정) ① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 경제자유구역 또는 해당 단위개발사업지구(제4조제6항에 따라 분할하여 개발하는 경우에만 해당한다)에 대한 개발사업시행자를 지정한다. <개정 2014. 12. 30., 2021. 1. 12.>

1. 국가, 지방자치단체
 2. 제27조의2제1항에 따른 행정기구(「지방자치법」 제176조에 따른 지방자치단체조립으로 설치된 경우만 해당한다)
 3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관으로서 대통령령으로 정하는 기관
 4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사
 5. 공공부문에 해당하지 아니하는 자로서 자본금 등 대통령령으로 정하는 자격요건을 갖춘 자
 6. 개발사업을 시행할 목적으로 설립한 법인으로서 제1호부터 제5호까지의 어느 하나에 해당하는 자 둘 이상의 출자비율이 100분의 70을 넘는 법인
- ② 시·도지사는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역에서 해제된 지역에 대하여는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 개발사업시행자를 지정하여야 한다. <개정 2014. 12. 30.>

1. 제1항제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자
2. 제1항제6호에 해당하는 자(제1항제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자의 출자비율이 100분의

경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 (약칭: 경제자유구역법)
[시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정]

50을 넘는 경우만 해당한다)

③ 시·도지사는 제1항 및 제2항에 따라 국가 또는 공공기관을 개발사업시행자로 지정하려는 경우에는 미리 산업통상자원부장관 또는 관계 부처의 장과 협의하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

④ 시·도지사는 개발사업시행자를 지정할 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 외국인투자의 유치능력
 2. 재무건전성과 소유자금 조달능력
 3. 유사 개발사업의 시행경험
 4. 개발사업의 원활한 수행을 위하여 산업통상자원부장관이 필요하다고 인정하여 고시하는 사항
- ⑤ 시·도지사는 제1항 및 제2항에 따라 개발사업시행자를 지정한 경우에는 그 내용을 공보에 고시하여야 한다.

7) 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법

「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제주도의 지역적·역사적·인문적 특성을 살리고 자율과 책임, 창의성과 다양성을 바탕으로 고도의 자치권이 보장되는 제주특별자치도를 설치하여 실질적인 지방분권을 보장하고, 행정규제의 폭넓은 완화와 국제적 기준의 적용 및 환경자원의 관리 등을 통하여 경제와 환경이 조화를 이루는 환경친화적인 국제자유도시를 조성함으로써 도민의 복리증진과 국가발전에 이바지함을 목적으로 한다. 개발사업의 시행 관련 조항은 제146조 제1항에 도지사는 개발사업 중 제364조에 따른 환경영향평가 대상인 사업과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 변경(같은 법 제6조제1호에 따른 도시지역 외의 지역에서 이루어지는 도시·군관리계획의 변경으로 한정한다)이 선행되어야 하는 사업을 시행하려는 자(국가 또는 개발센터를 포함한다. 이하 같다)를 도조례로 정하는 바에 따라 개발사업의 시행예정자로 지정할 수 있다고 명시하고 있다.

[표 3-26] 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법

제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 (약칭: 제주특별법)
[시행 2023. 1. 14.] [법률 제19090호, 2022. 12. 13., 타법개정]

제146조(사업시행예정자 지정) ① 도지사는 개발사업 중 제364조에 따른 환경영향평가 대상인 사업과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 변경(같은 법 제6조제1호에 따른 도시지역 외의 지역에서 이루어지는 도시·군관리계획의 변경으로 한정한다)이 선행되어야 하는 사업을 시행하려는 자(국가 또는 개발센터를 포함한다. 이하 같다)를 도조례로 정하는 바에 따라 개발사업의 시행예정자로 지정할 수 있다.

② 제1항에 따라 개발사업의 시행예정자(이하 “사업시행예정자”라 한다)로 지정된 자는 지정받은 날부터 2년

제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 (약칭: 제주특별법)

[시행 2023. 1. 14.] [법률 제19090호, 2022. 12. 13., 타법개정]

이내에 제147조에 따른 개발사업 시행승인을 받아야 하며, 그 시행승인을 받지 못한 경우에는 사업시행예정자로 지정받은 날부터 2년이 되는 날의 다음날부터 사업시행예정자 지정의 효력을 잃는다. 다만, 환경영향평가의 절차이행 등 부득이한 사유로 개발사업의 시행승인기한 연기가 불가피한 경우에는 1년의 범위에서 한 차례만 연기할 수 있다.

제147조(개발사업의 시행승인 등) ① 개발사업을 시행하려는 자는 도지사의 시행승인을 받아야 한다. 다만, 개발사업을 시행하려는 자가 국가 또는 개발센터인 경우에는 도지사의 의견을 들어야 한다.

② 제1항에 따라 도지사의 시행승인을 받거나 의견을 들어야 하는 개발사업의 범위는 도조례로 정한다.

③ 제1항에 따라 개발사업의 시행승인을 받으려는 자 또는 의견을 들으려는 자는 도조례로 정하는 바에 따라 사업계획과 첨부서류 등을 작성하여 도지사에게 제출하여야 한다. 이 경우 도지사에게 제출하는 사업계획과 첨부서류에는 제주자치도의 주민을 우선적으로 고용하는 내용이 포함되어야 한다.

④ 도지사는 제3항에 따라 개발사업의 시행승인을 받으려는 자의 사업계획과 첨부서류 등을 제출받은 경우에는 도조례로 정하는 바에 따라 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 하고, 그 의견이 타당하다고 인정되는 경우에는 이를 사업계획에 반영하는 것을 조건으로 그 개발사업의 시행승인을 할 수 있다. <신설 2017. 10. 24.>

⑤ 도지사는 도조례로 정하는 바에 따라 첨부서류 등의 일부 요건이 미비된 경우 이를 보완하는 것을 조건으로 하여 제1항에 따른 개발사업의 시행승인을 할 수 있다. <개정 2017. 10. 24.>

⑥ 도지사는 개발사업을 시행하려는 자가 농업인단체인 경우에는 도조례로 정하는 바에 따라 우선적으로 그 개발사업의 시행승인을 할 수 있다. <개정 2017. 10. 24.>

⑦ 개발사업의 착수기한은 제1항에 따라 개발사업의 시행승인을 받은 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 도지사는 사업착수기한의 연기가 불가피하다고 인정되는 경우에는 1년의 범위에서 한 차례만 사업착수기한을 연기할 수 있다. <개정 2017. 10. 24.>

⑧ 제1항에 따라 개발사업의 시행승인을 받은 날부터 제7항에 따른 사업착수기한까지 그 사업에 착수하지 아니하면 사업착수기한이 끝나는 날의 다음날에 그 개발사업의 시행승인은 효력을 잃는다. 이 경우 도지사는 그 사실을 도조례로 정하는 바에 따라 공고하여야 한다. <개정 2017. 10. 24.>

⑨ 도지사는 제1항에 따른 시행승인을 받으려는 자의 신청이 있는 경우 특별한 사유가 없으면 담당공무원을 지명하여 사업시행승인에 관한 업무를 처리하도록 하여야 한다. <개정 2017. 10. 24.>

⑩ 기존의 개발사업의 내용을 변경할 경우에는 제1항부터 제6항까지 및 제9항을 준용한다. 다만, 도조례로 정하는 경미한 사항을 변경할 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2017. 10. 24.>

⑪ 외국인투자에 의한 개발사업은 제1항부터 제10항까지의 규정에도 불구하고 「외국인투자 촉진법」에 따른다. <개정 2017. 10. 24.>

⑫ 산업단지개발사업은 제1항부터 제10항까지의 규정에도 불구하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른다. <개정 2017. 10. 24.>

⑬ 도지사가 개발사업의 시행승인을 하는 경우에는 도조례로 정하는 바에 따라 고시하여야 한다. 시행승인을 받은 개발사업의 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다. <개정 2017. 10. 24.>

8) 새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법

새만금사업지역을 환경친화적 첨단복합용지로 개발·이용 및 보전함으로써 국토균형발전과 국가경쟁력 강화에 이바지함을 목적으로 한다. 새만금사업의 시행자는 제8조 제1항에 개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 개발사업 중 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 공유수면매립사업의 시행자를 따로 지정할 수 있다고 명시하고 있다.

[표 3-27] 새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법

새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법 (약칭: 새만금사업법) [시행 2022. 12. 1.] [법률 제18522호, 2021. 11. 30., 타법개정]
제8조(사업시행자의 지정 등) ① 새만금청장은 다음 각 호의 자 중에서 새만금사업의 시행자를 지정한다. 이 경우 개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 개발사업 중 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 공유수면매립사업의 시행자를 따로 지정할 수 있다. <개정 2015. 8. 11., 2016. 12. 2., 2018. 12. 31.> 1. 국가 및 지방자치단체 2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 3. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 4. 자본금 등 대통령령으로 정하는 자격요건을 갖춘 민간투자자 5. 새만금사업을 시행할 목적으로 설립한 법인으로서 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자 하나 이상이 출자한 비율의 합이 100분의 50을 넘는 법인 ② 새만금청장은 제1항제1호부터 제3호까지의 자(이하 이 조 및 제14조에서 “공공시행자”라 한다)가 새만금 지역의 효율적 개발을 위하여 협약을 체결한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동 사업시행자로 지정할 수 있다. <개정 2015. 8. 11.> ③ 공공시행자는 개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발사업의 일부를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 대행하게 할 수 있다. <개정 2015. 8. 11.> 1. 제1항제2호에 따른 공공기관 2. 제1항제3호에 따른 지방공기업 3. 제1항제4호에 따른 민간투자자 4. 제1항제5호에 따른 법인 5. 개발사업으로 조성되는 토지에 입주할 자

바. 투자진흥지역

1). 경제자유구역제도

가) 개요

경제자유구역제도는 핵심산업을 육성하기 위하여 5백만불 이상 투자하는 기업에 대하여 조세(국세, 지방세), 각종 부담금 감면 및 국공유재산 특례가 적용되는 제도로써 국내 외 투자자본에 대하여도 차별없이 지원되는 국내에는 유일한 제도이다.

또한 다양한 세제혜택, 자유로운 경제활동을 위한 규제완화, 편리한 생활환경과 간편한 행정서비스 제공으로 자유롭고 폭넓은 기업 활동을 보장하고 있으며, 외국 교육기관·병원의 설립 및 운영, 외국어 서비스, 외국 화폐·방송 등의 허용, 조세감면, 자금지원 등과 같은 기업활동을 보장하고 외투기업을 위한 다양한 인센티브를 제공한다.

나) 지정현황

경제자유구역은 인천, 부산·진해, 광양만권, 황해, 대구·경북, 동해안권, 충북 등에 지정하여 앞으로 글로벌 네트워크의 중심지, 동북아 물류 중심지, 고부가가치 서비스 및 첨단 사업의 중심지로 육성하고 있다.



자료: 경제자유구역기획단 홈페이지

[그림 3-17] 경제자유구역 지정 현황

[표 3-28] 경제자유구역 상세현황

구분	인천	부산·진해	광양만권	대구·경북	경기
위치	인천(연수구, 중구, 서구)	부산(강서구), 경남(창원시)	전남(여수, 순천, 광양), 경남(하동군)	대구, 경북(경산, 영천, 포항)	경기(평택, 시흥)
면적(km ²)	122.44	51.06	59.8	18.45	5.24
공항항만	인천공항, 인천항	김해공항, 부산신항	광양항, 여수공항	대구국제공항	평택당진항
추진기간	2003-2022	2003-2023	2003-2022	2008-2022	2008-2020
사업지구	송도, 영종, 청라	신항만, 명지, 지사, 두동, 웅동	광양, 울촌, 신덕, 화양, 경도, 하동	대구, 영천, 경산, 포항	평택 BIX, 현덕
유치산업	국제비즈니스, IT, BT, R&D, 항공, 물류, 관광, 금융, 레저, 첨단산업	부산신항 거점 물류, 국제업무, 첨단부품소재 및 R&D, 여가·휴양·레저	물류, 제조, 철강, 기계, 조립, 금속, 신재생에너지, 관광, 레저	첨단수송부품소재, 첨단메디컬, IT 융복합	자동차 부품, 물류, 전자, 화학, 유통, 상업, 주거, 관광, 의료 등
구분	동해안권	충북	광주	울산	
면적(km ²)	강원(강릉, 동해)	충주	광주(광산구, 남구, 북구)	울산(남구, 북구, 울주군)	
공항항만	4.44	4.96	4.371	4.7	
추진기간	양양공항, 동해항	청주공항	광주공항	울산공항, 울산항	
사업지구	북평, 망상, 옥계	바이오메디컬, 바이오플러스, 에어로플러스	미래형 자동차, 스마트에너지, AI 융복합지구	수소산업거점지구, 일렉트로겐오토벨리, R&D, 비즈니스밸리	
유치산업	첨단소재, 물류, 비즈니스 산업, 의료·관광·해양관광 등 명품관광산업, 비철금속산업, 초경량첨단부품소재산업, 주거, 교육, 의료, 문화 등 정주환경	IT, BT, 첨단업종 및 연구시설, 항공운송, 물류, 비행훈련시설, 항공정비부품제조, 항공교육연구시설, 의료연구개발기관, 첨단영상시험센터, 연구병원	미래형자동차, AI 융복합, 스마트에너지	수소산업, 자동차부품, 연료전지	

자료: 경제자유구역기획단 홈페이지(<https://www.fez.go.kr/>)

[표 3-29] 경제자유구역 투자 인센티브

구분		조세구분		감면기간/감면율	감면요건
경제자유구역 입주 외국인 투자기업		국제	관세	수입신고일로부터 5년 간 면제	수입자본재
		지방세	취득세	조례의거 최장 15년 간 100%	· 제조업 : 1천만 달러 이상 · 관광업 : 1천만 달러 이상 · 물류업 : 5백만 달러 이상 · 의료기관 : 5백만 달러 이상 · R&D : 1백만 달러 이상
			재산세		
	재정지원	현금지원	· 현상을 통해 결정하되, 최소FDI의 5% 이상 지원 · 공장, 연구시설 설치비, 고용, 교육훈련보조금 : (지원조건) 외투비율 30% 이상 외국인 투자기업 중 · 신성장 동력산업기술, 기술 이전효과, 고용창출 규모 등 평가하여 결정		
기반시설지원		· 도로, 철도, 공항, 항만시설, 하수도, 폐기물 처리시설 등 : (지원조건) 국비 50% 지원, 경제자유구역위원회 의결 시 전액 지원			
외국교육, 연구기관 지원		· 외국교육, 연구기관 설립 준비비, 초기운영비, 건축비 등 : (지원조건) 명성도, 국가발전기여도 등 평가요소 충족			
임대료		· 국공유지에 대해 50년 간(이후 50년 범위 내에서 갱신 가능) 임대 가능 · 임대료는 부지가액의 10/1,000 수준			
기타지원	노동규제 완화	· 장애인, 국가유공자, 고령자 등 취업보호 대상자 우선내용 의무조항 적용 배제 · 파견근로자 기간 및 대상업무 규제 배제, 무급휴가 허용 등			
	외환거래 자유	· 1만 달러 이하의 경상거래 당사자간 직접 지급			
	「수도권정비계획법」 적용 배제	· 「수도권정비계획법」 중 과밀억제권역, 성장관리권역의 행위제한 배제 · 과밀부담금, 인구집중유발시설 총량규제, 대규모개발사업 규제 배제			

자료: 경제자유구역기획단 홈페이지(<https://www.fez.go.kr/>)

2) 투자진흥지구

투자진흥지구는 지역에 투자하는 국내외 자본에 대해 차별없이 지원하는 투자인센티브로 지역의 핵심산업을 육성하기 위한 세제 감면 혜택과 공유 재산 특례 적용 등 다양한 혜택을 제공한다.

국내 투자진흥지구는 제주, 광주, 새만금 3개 지역이 있다.

가) 제주자치도 투자진흥지구

제주자치도 투자진흥지구는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시조성을 위한 특별법」 제217조에 근거하고 있으며, 투자진흥지구는 개별형과 단지형으로 나뉘어지는데, 개별형은 투자자가 희망하는 제주 지역 어디든지 지정이 가능하며 27개 업종만 지정이 가능하고, 단지형은 개발사업시행자가 유원지시설 또는 지구단위계획이 결정된 지역 토지의 2/3 이상을 확보한 경우, 단지 내 입주한 27개 업종 기업 대상 지정이 가능하다.

투자진흥지구는 개별형과 단지형으로 나누어집니다. 개별형은 투자가가 희망하는 제주 지역 어디든지 지정이 가능하며 27개 업종만 지정이 가능하다. 단지형은 개발사업시행자가 유원지시설 또는 지구단위계획이 결정된 지역 토지의 2/3 이상을 확보한 경우, 단지 내 입주한 27개 업종 기업 대상 지정이 가능하다.

■ 개별형 투자진흥지구

○ 지정조건

- 총 투자 금액 2,000만 달러 이상

관광 호텔업, 수상 관광 호텔업, 한국 전통 호텔업(카지노업, 보세판매장 제외), 종합 휴양업, 전문 휴양업(골프장업, 휴양콘도미니엄업 제외), 관광 유람선업, 관광 공연장업, 종합 유원시설업, 국제회의 시설업, 관광 식당업

- 총 투자 사업비 500만 달러 이상

문화산업, 노인복지시설업, 청소년수련시설업, 궤도사업, 정기생산업, 교육원(연수원), 자율학교, 국제고등학교, 외국교육기관, 국제학교, 의료기관(의원, 치과의원, 한의원, 조산원 제외) 첨단기술활용산업, 보건 의료기술 연구개발사업 연구개발서비스업, 식품품음료제조업, 마리나산업, 화장품제조업, 연구개발업

■ 단지형 투자진흥지구

○ 지정조건

- 총 투자 금액 1천억 원 이상
개발사업시행자가 유원지시설의 결정 또는 지구단위계획의 결정이 있는 지역 토지의 2/3 이상 소유권 또는 사용권을 확보하는 경우, 개별형과 동일한 27개 업종을 대상으로 지정이 가능하다.

■ 투자진흥지구 인센티브

○ 국세 감면

- 법인세와 소득세 3년간 면제, 다음 2년간 50% 감면
- 개발 사업 시행자 법인세·소득세 3년간 50% 감면, 다음 2년간 25% 감면
- 지정일부터 3년 이내 대상 사업 직접 사용을 위해 수입한 자본재 관세 면제

○ 지방세 감면

- 지방세 지정일(단지형은 최초 부동산 취득일) 이후 5년까지 취득세 면제
- 지정일(단지형은 최초 납세 의무 성립일)부터 10년간 재산세 면제

○ 각종 부담금 감면

- 개발 부담금, 공유수면 점·사용료 면제, 농지보전부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비 50% 감면, 하수도원인자부담금 15% 감면

나) 광주

광주광역시 투자진흥지구는 「아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법」에 근거하고 있으며, 광주광역시의 문화산업(5억원)·관광산업(30억원) 이상 투자하는 경우 투자진흥지구로 지정 가능하다.

[표 3-30] 아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법 시행령

아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법 시행령 (약칭: 아시아문화도시법 시행령) [시행 2022. 12. 1.] [대통령령 제33004호, 2021. 11. 29., 타법개정]	
제12조 (투자진흥지구에서의 투자 기준) 법 제16조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령이 정하는 투자유치금액 등의 기준에 해당하는 투자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 투자를 말한다.	
다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자 : 투자유치금액 30억원 이상	
가. 「관광진흥법」 제3조제1항에 따른 관광숙박업, 관광객 이용시설업(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제1호에 따른 골프장업은 제외한다), 국제회의업, 유원시설업 또는 관광 편의시설업에 대한 투자	
나. 「청소년활동 진흥법」 제10조제1호에 따른 청소년수련시설의 설치·운영을 위한 투자	
다. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호나목에 따른 교육원(연수원이나 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)의 설치·운영을 위한 투자	
라. 그 밖에 아시아문화중심도시 조성을 위하여 추진할 필요가 있는 사업으로서 조성위원회의 심의를 거쳐 문화체육관광부장관이 정하는 사업에 대한 투자	
「문화산업진흥 기본법」 제2조제1호에 따른 문화산업에 대한 투자 : 투자유치금액 5억원 이상	

[표 3-31] 지원규모 및 조건

구분			지원규모 및 조건	
① 세제혜택	국세	법인세 소득세	최초로부터 3년까지는 100% 감면, 4~5년은 50% 세액감면	
	지방세	취득세	면제(사업 개시일 ~ 15년 이내 취득 부동산)	
		재산세	15년 범위 내에 감면, 공제비율, 감면, 공제기간은 자치구 조례로 정함	
② 국·공용재산 혜택			입주기업에게 사용·수익, 임대, 매각 가능(임대기간 50년 이내, 갱신 가능), 매입대금 연기(1년 범위), 분할납부 가능(20년 범위 내, 이자율 3~5%내) 공장 등 영구시설물 축조 가능, 임대료 감면 가능(건물 등의 가액의 10/1000 이내에서 25% 이내 감면)	
③ 자금지원	국가자금지원 (문체부)	임대 용지매입비 융자, 토지임대료 감면, 개발사업 등에 소요되는 자금-시에서 요청하면 문체부에서 파급효과 등 고려하여 결정		
	지방세 지원 (시, 구)	입지보조금	분양가(매입가) 20% 범위 내, 국가재정자금이 지원되는 수도권 소재 기업은 분양가(매입가) 45% 범위 내	
		이전보조금	실질적 근무자가 10명 초과 시 초과인원 1인당 100만원 이하(기업 당 최고 5억원 한도)	
		설비투자보조금	용지매입비를 제외한 투자액의 17% 범위 내	
		고용보조금	신규채용 상시고용 10명 초과 시 1인당 12월 범위 내 월 100만원 이내	
		교육훈련보조금	신규채용 상시고용 10명 초과 시 1인당 6개월 범위 내 100만원 이내	
		건설팅보조금	총 투자액의 5% 이내 기업당 1억원 이내	

자료: 광주정보문화산업진흥원 홈페이지

■ 투자진흥지구 대상업종

투자진흥지구 대상업종은 문화산업, 관광숙박업, 관광객이용 시설업, 국제회의업, 유원 시설업, 관광편의시설업, 청소년 수련시설, 교육원 등이다.

※ 투자대상: 투자진흥지구 이전 기업 및 지역 소재 기업의 프로젝트 우선 투자

다) 새만금 투자진흥지구

새만금지역에 기업하기 좋은 환경 조성을 위해 투자진흥지구를 지정하기 위한 법률 개정이 이루어졌다. 새만금 지역에 입주하는 기업들에게 법인세 100% 감면 등 각종 세제 혜택이 제공된다. 정부는 '새만금 투자진흥지구' 내용을 담은 '새만금사업법 시행령' 개정안을 6일부터 5월 16일까지 40일 동안 입법예고 했다. 새만금 투자진흥지구는 법인세·소득세 세제 혜택(최초 3년 100%·추가 2년 50%)을 제공할 계획이다.

■ 투자진흥지구 관련 법률 개정 현황

새만금투자진흥지구 지정 관련 근거는 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」 제11조의5(새만금투자진흥지구 지정), 제11조의 6(투자진흥지구 지정의 해제)에 있음(해당 조 신설 2022.12.27., 시행일 2023. 6. 28.)

[표 3-32] 새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법 개정안

새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법 (약칭 : 새만금특별법) [시행 2023. 6. 28.] [법률 제19132호, 2022. 12. 27., 일부개정]	
제11조의5(새만금투자진흥지구 지정) ① 새만금청장은 새만금사업지역에 투자금액 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 투자를 유치하기 위하여 필요하면 투자자가 희망하거나 투자유치를 촉진하는 데 유리한 지역으로서 대통령령으로 정하는 조건을 갖춘 지역을 제33조에 따른 새만금위원회의 심의를 거쳐 새만금투자진흥지구(이하 "투자진흥지구"라 한다)로 지정할 수 있다.	
② 새만금청장은 제1항에 따라 투자진흥지구를 지정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고시하여야 한다.	
1. 투자진흥지구의 명칭·위치 및 면적	
2. 투자진흥지구의 주요 사업내용	
3. 투자진흥지구의 개발 또는 관리 방법	
③ 투자진흥지구는 새만금청장이 관리한다.	
④ 투자진흥지구의 지정 절차·방법 및 관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	
[본조신설 2022. 12. 27.]	
제11조의6(투자진흥지구의 지정 해제) ① 새만금청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 새만금위원회의 심의를 거쳐 투자진흥지구의 지정을 해제하여야 한다.	

새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법 (약칭 : 새만금특별법)
[시행 2023. 6. 28.] [법률 제19132호, 2022. 12. 27., 일부개정]

1. 제11조의5에 따라 고시된 날부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 투자가 완료되지 아니한 경우
 2. 투자의 현저한 부진 등으로 투자진흥지구로 지정한 목적을 달성할 수 없거나 달성할 수 없을 것이 예상되는 경우
 3. 제1호 및 제2호에 준하는 사유로서 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우
 - ② 새만금청장은 제1항에 따라 투자진흥지구의 지정을 해제하는 경우에는 해당 투자자에 대하여 6개월의 범위에서 기간을 정하여 그 기준을 갱출 것을 요구하여야 한다. 다만, 정당한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 당초의 이행기간을 초과하지 아니하는 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있다.
 - ③ 새만금청장은 제1항에 따라 투자진흥지구의 지정을 해제하려는 경우에는 청문을 하여야 한다.
 - ④ 제1항 및 제2항에 따른 투자진흥지구의 지정 해제에 관한 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- [본조신설 2022. 12. 27.]

■ 새만금 투자진흥지구 적용 투자 기준

[표 3-33] 새만금투자진흥지구의 적용 투자기준(제11조의5 관련)

1. 투자금액이 5억원 이상이고 상시근로자 수가 10명 이상으로서 연구개발업에 해당하는 사업을 영위하기 위한 시설을 새로이 설치하는 경우
2. 투자금액이 10억원 이상이고 상시근로자 수가 15명 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 영위하기 위한 시설을 새로이 설치하는 경우
 - 가. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 복합물류터미널사업
 - 나. 「유통산업발전법」 제2조제15호의 규정에 의한 공동집배송센터를 조성하여 운영하는 사업
 - 다. 「항만법」 제2조제5호의 규정에 의한 항만시설을 운영하는 사업과 동조제7호의 규정에 의한 항만배후단지에 영위하는 물류산업
3. 투자금액이 20억원 이상이고 상시근로자 수가 30명 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 영위하기 위한 시설을 새로이 설치하는 경우
 - 가. 제조업
 - 나. 엔지니어링사업
 - 다. 전기통신업
 - 라. 컴퓨터프로그래밍·시스템 통합 및 관리업
 - 마. 정보서비스업 및 그 밖의 과학기술서비스업
 - 바. 영화·비디오물 및 방송프로그램 제작업, 영화·비디오물 및 방송프로그램 제작 관련 서비스업, 녹음시설 운영업, 음악 및 기타 오디오물 출판업
 - 사. 게임 소프트웨어 개발 및 공급업
 - 아. 공연시설 운영업, 공연단체, 기타 창작 및 예술 관련 서비스업
 - 자. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호에 따른 관광호텔업·수상관광호텔업·한국전통호텔업. 다만, 「관광진흥법」 제3조제1항제5호에 따른 카지노업 및 「관세법」 제196조에 따른 보세판매장을 경영하는 사업은 제외한다.
 - 차. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호에 따른 전문휴양업·종합휴양업·관광유람선업·관광공연장업. 다만, 전문휴양업과 종합휴양업 중 「관광진흥법」 제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업 및 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제1호에 따른 골프장업은 제외한다.
 - 카. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제4호에 따른 국제회의시설업

타. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 종합유원시설
 파. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제6호에 따른 관광식당업

3) 경제자유구역과 투자진흥지구 비교

경제자유구역과 투자진흥지구의 근거 법률 및 지원내용은 다음과 같이 비교할 수 있다.

[표 3-34] 투자진흥지구와 경제자유구역의 비교

구분	경제자유구역	제주 투자진흥지구	광주 투자진흥지구	새만금 투자진흥지구
근거 법률	· 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률	· 제주특별자치도의 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법	· 아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법	· 새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법
도입 목적	· 외국인투자촉진과 국가경쟁력의 강화	· 국제자유도시 조성 및 발전	· 아시아문화중심도시로 조성	· 새만금사업지역을 환경친화적 첨단복합용지로 개발·이용 및 보전
제정 일	· 2002.12.30	· 2002.4.1.	· 2014. 1. 28.	· 2022.12.27. 제11조의5(새만금투자진흥지구 지정)신설
대상 지역	· 인천, 부산, 진해, 광양만, 황해, 대구, 경북, 새만금, 군산, 강원동해안, 충북 등 8개 지역	· 제주특별자치도	· 광주광역시	· 새만금지역
투자 분야		· 관광수상관광·한국전통호텔업, 종합전문휴양업(골프장업 제외), 관광유람선업, 관광공연장업, 종합유원시설업 및 국제회의시설업, 문화산업, 노인복지시설업, 청소년수련시설업, 식도및궤도사업, 대체에너지사업, 교육원(연수원), 의료기관, 첨단산업, 교육기관	· 문화산업, 관광숙박업, 관광객이용 시설업, 국제회의업, 유원시설업, 관광편의시설업, 청소년 수련시설, 교육원 등	· 제조업은 물론 연구개발업, 관광업 등 대부분의 산업을 포함해 산업단지 내 이차전지 등 제조기업, 태양광 등 신재생에너지업체, 테마파크 등 관광사업자

구분	경제자유구역	제주 투자진흥지구	광주 투자진흥지구	새만금 투자진흥지구
투자 금액	- 제조업 1천만 달러 이상 - 관광업 1천만 달러 이상 - 물류업 5백만 달러 이상 - 의료기관 5백만 달러 이상 - R&D 1백만 달러 이상			최소 투자금액은 5억 원~20억 원
보조 금 지원	- 고용보조금: 신규채용 20인 초과 1인당 월50만원(6개월 내 5억원 한도) - 기업당 50억원이내 투자금액 5% 지원	해당없음	- 국가자금지원(문체부): 임대 용지매입비 용자, 토지임대료 감면, 개발사업 등에 소요되는 자금 - 시에서 요청하면 문체부에서 파급효과 등 고려하여 결정 - 입지보조금: 분양가(매입가) 20%범위 내, 국가재정 자금이 지원되는 수도권 소재 기업은 분양가(매입가) 45% 범위 내 - 이전보조금: 실질적 근무자가 10명 초과시 초과인원 1인당 100만원 이하(기업당 최고 5억원 한도) - 설비투자보조금: 용지매입비를 제외한 투자액의 17% 범위 내 - 고용보조금: 신규채용 상시고용 10명 초과시 1인당 12월 범위 내 월 100만원 이내 - 교육훈련보조금: 신규채용 상시고용 10명 초과시 1인당 6개월 범위 내 100만원 이내 - 컨설팅보조금: 총 투자액의 5% 이내 기업당 1억원 이내	지자체조례(전라북도, 군산, 김제, 부안)에 따라 산업입지보조금, 고용보조금, 교육훈련 보조금, 정착보조금 등 지원

구분	경제자유구역	제주 투자진흥지구	광주 투자진흥지구	새만금 투자진흥지구
투자 사업 및 국세 감면	· 관세:수입신고일로부터 5년간 면제 (수입자본재)	· 관광, 교육, 의료 등 5백만불 이상 투자 내외국인 · 법인세, 소득세감면 · 입주기업: 3년 100%, 2년 50%, 3년 2% · 개발사업시행: 3년 50%, 2년 25% · 관세: 100%(3년)	· 투자금액 총사업비 5백만불 이상 투자하는 내외국인 · 법인세: 최초부터 3년까지는 100% 감면, 4~5년은 50% 세액감면	· 법인세, 소득세: 3년간 100% 감면, 추가 2년간 50% 감면
지방 세	· 취득등록세: 조례 의거 최장 15년간: 100% · 재산세: 조례 의거 최장 15년간: 100%	· 취득세, 재산세: 100%(10년간)	· 취득세: 면제(사업 개시일 ~ 15년 이내 취득 부동산) · 재산세: 15년 범위 내에서 감면공제 비율, 감면공제 기간은 자치구 조례로 정함	· 취득세, 재산세: 각 75%
국 공유 재산	· 임대기간: 50년 · 임대료: 면제 가능	· 임대기간: 50년 · 임대료 75% 감면	· 입주기업에게 사용·수익, 임대, 매각 가능(임대기간 50년 이내, 갱신가능) 매입대금 연기(1년 범위), 분할납부 가능(20년 범위 내, 이자율 3~5%내) 공장 등 영구시설물 축조가능 임대료 감면 가능(건물 등의 가액의 10/1000 이내에서 25% 이내 감면)	· 국공유재산 사용료: 해당지자체 조례로 정함 · 매입대금 - 국유재산의 경우: 1년의 범위에서 납부기일을 연기하거나 20년의 범위에서 분할납부 - 공유재산의 경우: 조례로 정하는 바에 따라 납부기일 연기 또는 분할납부
부담 금 감면	· 개발부담금: 면제 · 농지조성비, 공유수면료 사용료 등 3종 · 임대료: 국·공유지에 대해 50년간(이후 50년 범위 내에서 갱신 가능) 임대 가능(임대료 부지가액 0.01% 수준)	· 개발부담금: 면제 · 농지조성비: 50%, 대체초지조성비(50%) · 대체초지조성비: 50% · 대체산림자원조성비: 50% · 공유수면 사면		· 장기임대용지: 개별공시지가 1% 수준 최대 100년 임대

구분	경제자유구역	제주 투자진흥지구	광주 투자진흥지구	새만금 투자진흥지구
교육 개방	초중고등학교와 대학교에 대하여 외국교육기관 인정	- 경제자유구역 외국인학교 관련 규정 준용 - 경어교육도시 내 국제학교 설립		- 외국대학 교육과정 설치 등 - 외국교육기관의 설립운영 - 외국인교원 등의 임용
외국 인에 대한 지원	- 외국교육, 연구기관 설립 준비비, 초기운영비, 건축비 등 (지원조건) 명성도, 국가발전기여도 등 평가요소 충족			- 새만금사업지역 소재 외국인에 대한 주택의 특별공급 - 입주외국인투자기업 종사자 - 외국교육기관 교원 및 종사자 - 외국의료기관 또는 외국인전용 약국 종사자 - 외국인 자녀 전용 어린이집의 보육교직원 - 외국대학 교육과정의 교원 또는 종사자 - 국제연합기구, 국제경제협력기구 및 국제기구 종사자 - 외국어 서비스 제공 - 외국의료기관 또는 외국인전용 약국 개설 - 외국인전용 카지노업 허가 - 외국방송의 재송신 - 외국인자녀 전용 어린이집 설치
기타	- 노동규제완화 - 외환거래자유 「수도권정비계획법」 적용배제			

자료: 경제자유구역기획단 홈페이지, 광주정보문화산업진흥원 투자진흥지구 소개, 코트라홈페이지 제주투자진흥지구, 법령정보시스템

3. 새만금 개발 여건 분석

가. 관광용지 개발 현황

1) 관광개발계획

새만금에 테마파크를 조성할 수 있는 부지는 신시야미 관광레저용지, 고군산군도 관광·레저용지와 부안군과 접해 있는 관광·레저용지를 들 수 있다.

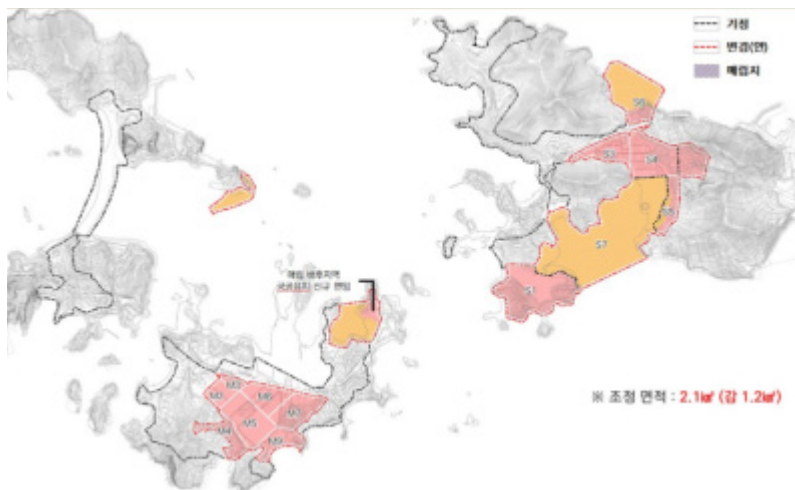


[그림 3-18] 새만금 내부 용지계획

제7차 전북권 관광개발계획에 따르면, 다음과 같은 사업이 현재 추진되고 있다.

■ 고군산군도 체계적인 관리·개발방안

- 새만금 관광명소인 고군산군도의 관광여건 개선을 위해 신시도-무녀도-선유도-장자도를 연결하는 총 8.77km의 연결도로 개통(2017,12)
- 고군산군도를 4개 지구별 기본구상 및 컨셉 설정에 따른 주요 도입시설 및 프로그램을 구체적으로 제안하여 실행력 강화
 - 트래킹 쉽터, 고군산진 복원사업, 씨푸드 테마거리, 복합쇼핑몰, 해상특화 리조트 등
 - 수상레저 프로그램, 해양스포츠 체험단지, 힐링섬 투어, 섬마을 예술창작 비엔날레 등
- 새만금사업구역 경계조정(3.3㎢→2.7㎢) : 개별여건이 우수한 지역을 중심으로 한 경계조정을 통해 고군산군도 개발여건 개선 극대화. 개발가능지 중 주민제척 의견 및 개발현실성 등을 반영

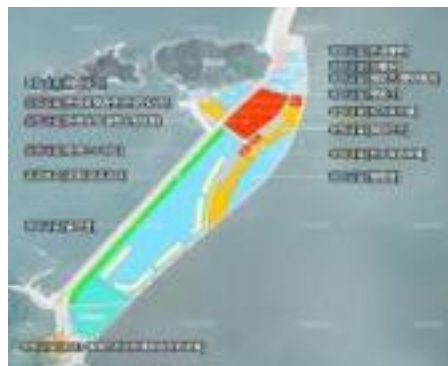


[그림 3-19] 고군산군도 내 새만금지역 경계 조정(안)

■ 관광레저용지 개발 본격화

○ 신시아미 관광레저용지 개발

- 개발방향 : 해양 관련 콘텐츠를 활용한 엔터테인먼트 기능, 해양레저스포츠 체험 등으로 특화해 개발
- 위치 : 군산시 신시·아미도 일원
- 면적 : 약 58만평
- 총 투자비 : 8,768억 원(부지 조성 638억 원)
- 사업기간 : 2018년~2030년
- 주요시설 : 숙박·레저·상업·주거·공공시설 등



[그림 3-20] 신시아미 지구 조감도

○ 새만금 테마마을 개발 사업

- 위치 : 부안군 하서면 장신리 일원
- 면적 : 약 138만평
- 총 투자비 : 1조 287억 원
- 사업기간 : 2021년~2030년
- 주요시설 : 테마파크, 체육시설, 공동주택 등

○ 새만금 챌린지 테마파크 조성

- 위치 : 부안군 변산면 대항리 161-1번지 일원
- 면적 : 약 24,599평
- 총 투자비 : 890억 원
- 사업기간 : 2021년~2023년
- 주요시설 : 놀이시설, 공연·전시장, 숙박시설, 부대시설, 지역특산물 판매장 등
- 추진경위 : 박물관 서측 부지에 문화와 공연이 어우러진 챌린지테마파크 조성사업(890억 원) 추진. 우선협상대상자 선정('21.10.), 투자협약 체결('21.11.). 전북지역기업인 (주)계성건설과 (주)에스엠지텍으로 구성된 '새만금 챌린지테마파크 컨소시엄'. 투자협약('21.11.)을 통해 구체적 계획에 관한 협약을 맺고 사업시행자 지정 예정



[그림 3-21] 새만금 테마마을 조감도



[그림 3-22] 새만금 챌린지 테마파크 조감도

○ 고군산군도 케이블카 설치

- 개발방향 : 신시휴게소 부지를 시점으로 무녀도 까지 연결하여 고군산군도의 해상경관을 가장 잘 조망할 수 있도록 노선을 선정하고, 관광객의 다양한 편의 제공을 위해 케이블카 시·종점 인근 부대시설 설치
- 위치 : 군산시 고군산군도 일원(신시-무녀도 등)
- 길이 : 신시도-무녀도 구간(약 4.8km)
- 총 투자비 : 1,000억 원(추정)
- 사업기간 : 2019년~2024년

○ 명소화 부지 개발

- 개발방향 : VR·AR산업과 관광산업의 융 복합화를 통한 새만금 대표 관광명소화 사업으로, '23년 세계 잼버리대회 개최에 맞춘 시설조성을 통해 새만금을 글로벌 관광도시로 개발
- 위치 : 부안군 변산면 대항리 599번지 일원
- 총 투자비 : 813억 원
- 사업기간 : 2019년~2025년
- 주요시설 : 리조트 호텔, 레지던스 호텔, VR·AR 테마파크, 전시컨벤션센터, 스타트업파크, 스트리트몰, 전망레스토랑, 주차장 등



[그림 3-23] 고군산군도 케이블카 조감도



[그림 3-24] 명소화 부지 조감도

■ 관광인프라 확충 및 용지개발로 관광명소화 실현

- 신항만, 신공항 등 주요 교통거점과 연계하여 2022~2030년까지 관광레저용지 및 관광시설에 1조 원 이상의 투자금 투입을 통해 용지개발 가시화 및 글로벌 관광객을 유치할 수 있는 관광명소로 탈바꿈

자료 : 전라북도(2021)

고군산군도 관광·레저용지와 신시야미 관광레저용지는 바로 사업을 추진할 수 있는 지역으로 새만금개발공사가 사업시행자로 케이블카사업 및 복합 관광 레저 클러스터가 계획되어 있다.

신시야미 관광레저용지는 2017년에 사업협약을 체결하여 새만금관광레저(주)가 사업시행자로 9,169억을 투자하여 2030년까지 호텔 및 레저시설을 조성할 계획으로 추진하고

있으나, 당초 2023년 8월에 1단계 사업으로 호텔 건립이 완공되어야 하지만, 아직까지 착공하지 못하고 있는 상황이다. 사업이 지연되는 이유는 2단계 본 사업 부지에 대한 실시계획이 승인되지 않은 상황으로 사업시행자 입장에서는 금융 이자 문제 해결을 위해 1단계와 2단계 사업을 동시에 추진하길 원하지만, 새만금개발청은 실시계획 내용이 상위 계획에 위배되어 계획 변경을 수용할 수 없다는 입장이며, 투자 규모를 확대하는 사업계획 변경 역시 기본계획에 부합하지 않는다는 이유로 승인하지 않고 있다. 최근 건설 원자재 가격 상승 및 안전 지침 강화, 레고랜드 발 부동산 PF 시장 불안 등으로 대규모 개발사업의 지연이 불가피한 상황이다.

2) 수상태양광 발전사업권 연계 관광개발사업

부안군과 접해 있는 관광·레저용지는 현재 일부 구역이 새만금 스카우트잰버리 대회 부지로 활용되고 있으며, 2019년에 새만금개발청이 수상태양광 발전사업권을 인센티브로 한 민자사업을 추진하여 4개 부지의 개발사업 중 2개의 개발사업이 관광·레저용지에 테마파크 및 특화마을을 조성하는 내용으로 제안되었으나, 전력계통망 연결 지연 등으로 사업이 현재 추진되고 있지 않은 상황이다.

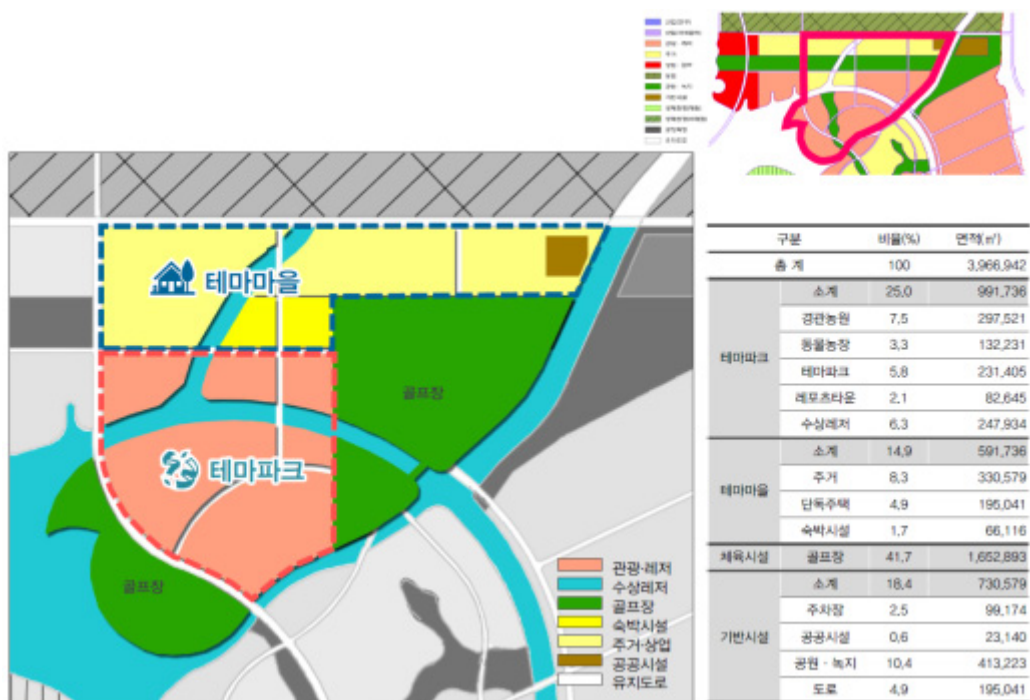
새만금 수상태양광 발전사업권 연계 테마파크 조성사업의 경우, 3,966,942㎡ 부지에 총 사업비 9,090억원의 사업비를 들여 테마파크 및 테마마을과 골프장을 조성하는 내용으로 구성되어 있다.

테마파크의 컨셉은 수변환경을 적극 활용한 친환경 체험형 테마파크로 수상레저, 동물농장, 레포츠타운 등의 시설들로 구성되어 있다. 특히 수상레저를 주된 컨셉으로 하여 18km의 관광 수로를 조성하여 예술, 문화, 레저, 휴양, 관광이 융합된 수변 관광 거점으로 개발하겠다는 내용으로 제안되었다.

사업 추진 방식은 건설회사와 테마파크 운영사 및 금융회사 등으로 컨소시엄을 구성하고 SPC를 설립하여 시행, 시공, 재원조달, 관리운영, 홍보마케팅 등 프로젝트 전반을 수행하는 방식으로 제안되었다.

테마파크의 경우에는 SPC에서 일정 부분 지분을 출자하여 체계적인 운영 관리 및 지원시스템을 구축하고자 하고 테마마을에 입주하는 주민과 공동으로 페스티벌시터를 기획 운영하여 문화·예술의 도시를 조성하고자 하였다.

해당 사업 제안서에서 방문객 규모를 500만명으로 추정하였으며, 입주민 6천명과 2,500명의 일자리가 발생할 수 있다고 분석하였다.



[그림 3-25] 새만금 수상태양광 발전사업권 연계 테마파크 내용

새만금 수상태양광 발전사업권 연계 해양레저관광복합단지 조성사업의 경우, 1,761,511㎡ 부지에 총 사업비 2,597억원의 사업비를 들여 골프장, 호텔 및 콘도 등 숙박시설 중심의 관광복합단지를 조성하는 내용으로 제안되었다.

해당 사업 제안서에서는 테마파크의 내용은 없고 마리나 및 골프 등 스포츠 관광을 컨셉으로 하였으며, 특히 총 200척 이상의 요트가 정박할 수 있는 마리나를 건립하는 것을 제안하였다.

마리나 시설의 규모 산정은 수상태양광 발전 이익에 비례하여 제안되었으며, 사업을 통해 발생하는 관광객 규모는 120만명 선인 것으로 계산하였다.

구 분	내 용	
사 업 명	◦ 새만금 해양레저 관광복합단지 조성사업 (새만금 골든아일랜드)	
위 치	◦ 전라북도 부안군 새만금 간척지 일원 (전북개발공사 소유부지 인근)	
면 적	◦ 1,761,511㎡ (마리나 해역부분 41,591㎡ 제외)	
참여회사	◦ 현대건설(주), 계성건설(주), 지스마트(주), (주)코이도, 한화투자증권, 산업은행	
사업기간	◦ 2020년 ~ 2027년	
주요시설	◦ 골프장, 호텔 및 콘도, 마리나, 주거 등	

[그림 3-26] 새만금 수상태양광 발전사업권 연계 해양레저 관광복합단지 조성사업 내용

이 외에 비공식적으로 테마파크를 포함한 관광개발사업 제안이 다수 제시되었으나, 사업 추진을 위한 협상 창구가 새만금개발청임에도 불구하고 전라북도와의 역할 구분이 불분명하여 사업 제안자 입장에서 혼동이 발생하는 경우가 존재하여 사업 제안 이후 구체적인 실행까지 진행되지 못한 경우가 대부분이다.

또한 사업 추진 시점에서 여러 장애 요인이 발생하였는데, 새만금 개발 초기에는 부지 확보 문제, 2020년대에는 전력계통망 연결 문제 및 새만금 마스터플랜과의 불일치 등을 이유로 사업이 지연되고 있으며, 특히 내부 교통망 및 기반시설 구축 비용에 대해서 민간이 부담하도록 함으로써 투자기업 입장에서는 비용 부담이 배로 들 수 밖에 없어 수익성을 확보할 수 없다고 판단하여 사업 추진을 철회하는 경우도 있었다.

나. 제도 현황

새만금 구역은 2010년대에는 경제자유구역으로 지정되어 경제자유구역법 및 새만금특별법의 혜택을 받았으나, 새만금특별법이 경제자유구역법으로 줄 수 있는 혜택 이상으로 인센티브 제공이 가능해짐에 따라 더 이상 경제자유구역 지정의 이익이 없다고 판단되어 경제자유구역에서 해제되었다.

이후 산업용지는 분양이 원활하게 진행된 반면, 관광레저용지는 개발이 더더 추가적인 투자 진흥 제도의 필요성이 제기되었다. 이에 따라 제조업 뿐만 아니라 관광진흥법에 따른 전문휴양업 및 종합휴양업 등에 대해서도 제주도와 같이 투자진흥지구 지정을 통해 지정된 지구에 투자하거나 토지 등을 양도 도는 취득한 투자자는 법인세, 소득세, 관세, 취득세, 등록면허세, 재산세 등의 조세를 감면받을 수 있도록 2022년 12월에 새만금특별법이 개정되었고 2023년 6월 28일부터 시행된다.

현 상황에서는 투자진흥지구가 관광 부문 투자에 있어 가장 큰 인센티브를 제공할 수 있는 제도라고 볼 수 있는데, 현재 투자진흥지구 제도가 기시행되고 있는 제주 사례를 보면, 투자진흥지구 지정 제도를 통해 7조원 이상의 투자 유치 성과를 거두었지만, 지속 가능성 부족으로 인해 투자 유치에 있어 만능인 제도가 아님을 알 수 있다.

제주 투자진흥지구는 투자 예정자의 신청으로 지정되는데, 지정 이후 실제 투자가 충실하게 이행되고 있는지에 대한 관리가 적절하게 이루어지지 않아 사업이 실제로 이행되고 있지 않거나, 사업을 추진하더라도 거시적 경제 여건 및 사업자의 경영능력 부족 등으로 수익을 창출하지 못하고 폐업하는 사례가 발생하여 투자진흥지구로 지정된 지역의 30%가 다시 해제된 상황이다.

사업 시행 초기에는 부실 사업장이 속출하는 문제점이 발생하여 관리를 강화함으로써 점점 정상화되는 경향을 보이고 있지만, 신규 지정 건수가 계속 감소되고 있는데 이는 관리를 엄격하게 할수록 사업자 입장에서 메리트가 별로 없다고 판단하여 투자 자체를 꺼리는 경향이 강해졌기 때문이다.

따라서 새만금에 투자진흥지구 제도를 시행하기에 앞서 사업 제안자의 투자 규모 대비 사업 수행 능력을 사전에 면밀하게 분석하고 사업 추진 과정에서 사업계획을 변경하게 될 경우 변경 사유 및 필요성, 변경 내용에 대한 검증을 통해 진행할 수 있도록 해야 할 것이다.

4. 경제성 분석

가. 수요 추정

테마파크는 일반적으로 수도권과 같은 대도시를 배후로 조성되는 것이 일반적인데, 이는 테마파크가 초기 투자비가 소요되며 최근 관광트렌드를 유지하기 위해 소프트웨어의 교체가 빠르게 이루어져야 하여 운영비 역시 많이 소요되어 충분한 방문 수요를 확보하지 않으면 개발자 입장에서 선뜻 테마파크 사업을 추진하지 못한다.

그럼에도 불구하고 새만금에 테마파크를 건립하겠다는 제안서가 지속적으로 들어오는 상황에서 이들 제안사들이 테마파크가 아닌 부동산 장사를 하기 위해 들어오는지를 판단하기 위해서는 내부적으로 새만금이 테마파크 입지로서 어느 정도 수익성을 갖추고 있는지를 판단하여 제안사들의 제안 내용에 대해 검증할 수 있어야 한다.

새만금 테마파크의 수요를 파악하기 위해서는 먼저 배후 수요가 어느 정도 되는지를 파악해야 하며, 배후 수요에 따른 실제 방문객 규모를 추정하는 과정이 요구된다.

테마파크의 배후 수요 추정 방식은 일반적으로 관광시설의 수요 추정에서 사용되는 중력 모형을 사용할 수 있다. 중력모형은 특정 시설로부터의 거리(또는 이동 시간)와 특정 시설의 매력도(또는 흡수율)을 통해 특정 시설의 수요를 계산하는 방식으로 공간적인 특징을 반영하여 쉽게 계산할 수 있다는 장점을 가지고 있다.

중력 모형을 통해 시도별 배후 수요를 추정한 결과, 새만금은 995만명의 배후 수요를 확보할 수 있는 것으로 나타났다. 이는 국내 최대 방문객 규모를 보이고 있는 용인 에버랜드의 배후 수요가 3,113만명인 점을 감안할 때 약 1/3 수준에 불과하며, 지리적으로 대도시권에서 벗어나 있는 경주월드의 배후 수요에도 못 미친다.

이와 같이 새만금은 주변에 대도시가 부재하기 때문에 상대적으로 테마파크의 입지로서 경제성을 확보하기 어려운 지역이라고 볼 수 있다.

[표 3-35] 국내 입지별 테마파크 배후 수요 비교

	에버랜드(용인)	롯데월드(서울)	경주월드	새만금
합계	31,131,529	30,612,117	11,078,583	9,952,581
서울	9,422,710	9,422,710	609,052	1,201,876

	에버랜드(용인)	롯데월드(서울)	경주월드	새만금
부산	196,990	167,221	2,503,896	223,404
대구	280,366	230,262	2,009,082	242,740
인천	2,976,338	2,976,338	177,058	362,183
광주	162,096	132,337	142,267	844,157
대전	500,074	349,555	195,821	500,074
울산	75,344	63,771	1,107,134	59,877
세종	183,508	133,503	49,212	144,624
경기	13,607,919	13,607,919	1,089,990	2,236,510
강원	563,216	1,064,831	99,111	104,349
충북	833,037	663,521	227,000	301,344
충남	1,084,354	796,668	160,997	923,946
전북	353,701	278,543	165,323	1,764,181
전남	143,895	121,291	118,214	559,703
경북	519,711	409,278	757,401	198,177
경남	228,270	194,371	1,667,025	285,436

추정된 배후 수요와 실제 방문객 규모⁴⁾를 통해 테마파크별로 흡수율을 측정할 수 있다. 여기에서 흡수율은 배후 수요 중에서 실제 테마파크를 이용한 수요의 비중으로 테마파크의 보유 시설, 테마, 규모, 입장료 등을 포함한 매력도에 비례한다.

용인 에버랜드의 경우, 배후 수요의 21.2%가 이용한 것으로 나타났으며, 서울 롯데월드는 18.9%, 경주월드는 11.1%인 것으로 나타났다.

[표 3-36] 국내 입지별 테마파크 배후 수요 비교

	에버랜드(용인)	롯데월드(서울)	경주월드	새만금
배후 수요	31,131,529	30,612,117	11,078,583	9,952,581
방문객 규모	6,605,814	5,786,118	1,228,621	

4) 실제 방문객 규모는 최근 코로나19로 인해 관광산업이 크게 위축되었다는 점을 감안하여 코로나19 발생 이전 시점인 2019년 기준 방문객 자료를 활용하였다.

	에버랜드(용인)	롯데월드(서울)	경주월드	새만금
흡수율	21.2%	18.9%	11.1%	

만약 분석 사례에서 사용된 테마파크와 동일한 수준의 테마파크가 새만금에 입지할 경우, 새만금 테마파크의 방문객 규모는 다음과 같다. 만약 용인 에버랜드와 동일한 수준의 테마파크가 새만금에 들어설 경우에는 211만명의 방문객이 찾을 것으로 예상되며, 서울 롯데월드와 동일한 규모일 경우에는 188만명, 경주월드와 동일한 규모일 경우에는 110만명의 방문객 수요가 발생할 것으로 계산되었다.

[표 3-37] 흡수율에 따른 테마파크의 새만금 입지 시 예상 방문객 규모

	에버랜드(용인)	롯데월드(서울)	경주월드
새만금의 배후 수요	9,952,581		
테마파크의 흡수율	21.2%	18.9%	11.1%
예상 방문객 규모	2,111,843	1,881,177	1,103,747

이와 같은 방문객 규모는 현재의 교통 접근성을 기준으로 계산된 것으로 만약 새만금으로의 접근성이 개선될 경우, 배후 수요가 늘어나 방문객 규모도 증가할 수 있다. 2023년 기준으로 서울에서 새만금까지 평균 이동 시간은 168분인데, KTX 증설 및 광역 교통망 확충과 새만금 내부 교통망 구축으로 이동 시간이 34분 단축될 경우, 즉 접근성이 20% 개선될 경우에 서울로부터의 배후 수요는 120만명에서 188만명으로 증가하게 될 것이다. 이와 같이 각 지역으로부터 새만금까지의 접근성이 기존보다 20% 향상될 경우, 새만금 테마파크의 배후 수요는 995만명에서 1,456만명으로 증가하게 될 것이다.

[표 3-38] 접근성 개선 시 새만금 테마파크 배후 수요

	기존 배후 수요	평균 이동 시간	이동 시간 단축	접근성 개선 시 배후 수요
합계	9,952,581			14,558,556
서울	1,201,876	168분	34분	1,877,932
부산	223,404	231분	46분	349,068

	기존 배후 수요	평균 이동 시간	이동 시간 단축	접근성 개선 시 배후 수요
대구	242,740	187분	37분	379,281
인천	362,183	172분	34분	565,911
광주	844,157	78분	16분	1,318,995
대전	500,074	102분	20분	781,366
울산	59,877	258분	52분	93,559
세종	144,624	98분	20분	225,975
경기	2,236,510	148분	30분	3,494,546
강원	104,349	230분	46분	163,046
충북	301,344	138분	28분	470,850
충남	923,946	91분	18분	1,443,666
전북	1,764,181	57분		1,764,181
전남	559,703	108분	22분	874,537
경북	198,177	217분	43분	309,651
경남	285,436	203분	41분	445,994

새만금으로의 접근성이 개선되어 배후 수요가 증가하게 될 경우, 새만금 테마파크의 방문객 규모는 용인 에버랜드 수준일 경우에는 309만명, 서울 롯데월드 수준일 경우에는 275만명, 경주월드 수준일 경우에는 161만명으로 기존에 비해 46% 증가할 것이다.

[표 3-39] 접근성 개선 시 새만금 테마파크 예상 방문객 규모

	에버랜드(용인)	롯데월드(서울)	경주월드
새만금의 배후 수요	14,558,556		
테마파크의 흡수율	21.2%	18.9%	11.1%
예상 방문객 규모	3,089,187	2,751,771	1,614,552

새만금 테마파크 방문객을 내국인으로 한정하지 않고 새만금 국제공항과 새만금 신항만을 통해 유입되는 외국인까지 대상을 넓힐 경우, 방문객 규모는 더 증가할 것이다. 도

코 디즈니랜드의 경우 2022년 기준 전체 이용객의 7% 정도가 외국인이었으며, 나고야에 있는 유니버설 스튜디오 저팬의 경우에는 외국인 비중이 10%를 넘는 것으로 나타나, 국제 교통망을 확충하여 외국인 유입까지 고려할 경우, 최대 340만명의 방문객이 찾을 것으로 예상된다.

나. 경제적 타당성 검토

글로벌 테마파크 기업이나 관광 분야 부동산 개발회사가 테마파크를 조성할 경우, 수요를 통해 적정 투자 규모를 계산하여 사업 추진 여부를 결정할 것이다. 초기에 과도하게 테마파크 상부시설 투자를 할 경우, 연간 영업이익이 흑자라고 하더라도 초기 투자금 회수에 어려움을 겪을 수 있기 때문에 수요에 따라 적정 투자 규모를 제안할 것이다.

하지만, 테마파크보다는 부동산 개발 이익을 노리는 부동산 개발 시행사 혹은 중간 브로커들은 토지 임대 혹은 공급을 받기 위해 장밋빛 사업 계획서를 제안할 수 있으며, 지자체는 객관적인 판단 없이 지원을 하게 될 경우 예산 낭비의 가능성이 있다.

또한 사업 제안자가 수익성을 확보하기 위해 필요한 적정 방문객 규모를 확보하기 위해 지자체에서 어떤 전략이나 인센티브를 제공할 것인가를 결정하기 위해서는 테마파크의 손익에 대해 파악해 둘 필요가 있다.

테마파크의 손익에 대해서는 기업 내부자료이기 때문에 정확하게 계산할 수 없지만, 본 연구에서는 공공 주도의 테마파크 조성 사례 등을 통해 대략적으로 파악할 수 있는 기준을 제시하고자 한다⁵⁾.

국내 테마파크 중에서 공공이 주도하여 테마파크를 조성한 대표적인 사례로 새만금 재생에너지 테마파크와 경남 로봇랜드를 들 수 있다. 이 중 경남 로봇랜드의 경우에는 2,000억원의 건축비와 연간 131억원의 운영비가 소요되는 것으로 나타나 초기 투자비의 약 6%를 매년 운영비 및 재투자비로 지출하고 있어 민간 주도의 테마파크의 경우에도 동일한 비율을 적용할 수 있다고 판단하였다.

일반적으로 민간의 경우 경영 효율화를 위해 공공보다 운영비 지출이 더 줄어들 수 있

5) 공공 주도의 테마파크 조성 사업의 경우 KDI의 예비타당성조사를 통해 계획안의 사업비와 운영비 뿐만 아니라 적정 사업비와 운영비를 자체적으로 계산하여 제시하고 있어 이를 활용하여 사업비와 운영비 비율을 계산함

지만, 지속적인 운영을 위해 시설 및 소프트웨어 재투자가 더 많이 이루어질 것이기 때문에 서로 상쇄되어 6% 수준의 연간 비용이 발생할 것이라고 가정하였다.

이와 같은 가정에서 만약 1조원 규모의 테마파크 투자가 이루어질 경우, 연간 600억 원의 운영 및 재투자 비용이 발생할 것이며, 매년 방문객 규모가 얼마나 되는지에 따라 초기 투자금 회수 시점을 계산하였다.

그 결과 방문객 규모가 100만명 이하일 경우에는 초기 투자금 회수가 불가능한 것으로 나타나 경제적 타당성이 전혀 없어 사업 추진이 어려울 것이라고 판단되며, 공공 기준으로 운영 기간 30년 내에 투자금 회수가 이루어지기 위해서는 최소한 200만명의 방문객이 있어야 할 것이다.

공공의 경우에는 비용 회수에 걸리는 기간이 길더라도 할인율이 낮기 때문에 충분한 운영 기간을 보장받을 수 있지만, 민간의 경우에는 기업의 생존과 연결되기 때문에 빠른 회수가 필요한 상황이다. 이를 고려하였을 때, 1조원 규모의 투자 시 공사 기간 5년에 개장 이후 5년 이내에 투자금 회수가 이루어져야 하며 이를 위해서는 최소 500만명 규모의 방문객 수요가 요구된다.

국내 최대 방문객을 기록하고 있는 용인 에버랜드의 경우보다 많은 700만명의 방문객이 발생할 경우에는 개장 이후 2년 이내에 투자금을 회수할 수 있는 것으로 나타났지만, 새만금에서는 현실적으로 불가능한 수치에 가깝다. 따라서 새만금에 테마파크 유치를 위해서는 개장 초기에 발생하는 손실분을 보완해 줄 수 있는 인센티브를 제공하거나 방문객 수요를 확보할 수 있는 전략이 요구된다.

[표 3-40] 1조원 규모의 테마파크 투자 시 방문객 규모별 초기 투자금 회수 시점

방문객 규모	100만명	200만명	300만명	500만명	700만명
초기 투자금 회수 시점	회수 불가	27년	14년	9년	7년

5. 시사점

국내 관광개발 관련 제도와 새만금에서의 테마파크 개발 여건 및 경제성 분석 등 테마파크 유치 여건을 검토한 결과, 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 관광개발과 관련하여 많은 계획과 법률이 존재하여 이와 관련한 규제로 인해 민간투자의 장애 요인으로 판단할 수 있지만, 규제보다 수익성 확보 여부가 투자 여부를 판단하는 더 중요한 요인이라는 점이다. 제주도의 경우 투자진흥지구 제도를 통해 초기에는 많은 민간 자본 투자를 유치하는 성과를 거두었지만, 거시경제 여건 변화 등으로 인해 실제로 사업이 미이행되는 경우가 많았다는 점이며, 상대적으로 규제 조항이 많은 수도권의 경우에는 대규모 관광개발사업을 추진하는 사례가 많다는 점에서 규제 완화가 투자유치의 충분조건은 될 수 있지만, 필요조건은 아니라는 점이다.

수익성을 확보하기 위해서는 대규모 배후도시를 확보하고 있어야 하지만, 광역시가 존재하지 않는 전라북도 입장에서는 이를 단번에 해결할 수 없기 때문에 외부로부터의 유입을 통한 수요 확보가 요구된다. 현 상황에서 새만금의 배후 수요는 수도권의 1/3 수준에 불과하고 동남권 소도시의 테마파크보다 작은 상황에서 글로벌 테마파크 유치는 거의 불가능하다고 볼 수 있다.

하지만, 새만금국제공항과 새만금신항만이라는 글로벌 교통시설이 조만간 갖추게 되고 바로 인접 지역에 테마파크를 유치할 수 있다는 점은 큰 메리트가 될 수 있다. 실제로 동아시아권 대규모 테마파크의 입지를 보면, 국제공항과 연결되는 도로망 인근에 위치하고 있어 내국인 뿐만 아니라 출입국하는 외국인이 관광 코스 중 하나로 선택하여 방문하는 비율이 높기 때문에 이러한 점을 살려 새만금 내부 교통망을 테마파크 중심으로 연결하여 새만금 전역을 관광상품화하여 수요를 증폭시킬 수 있을 것이다.

둘째, 대규모 테마파크 하나를 유치하는 것보다 중규모의 관광시설들을 여러 사업자들이 참여하여 개발하고 집적화시키는 전략이 요구된다. 단일 테마파크는 규모가 크더라도 배후 수요로부터 실제 방문 수요를 창출하는 데에는 한계가 있으며, 재방문비율을 높이기 위해 지속적으로 재투자하는 등 비용 부담이 클 수 밖에 없다. 이러한 상황에서 단일 사업자에게 리스크를 전가시키는 것보다 다수의 개발자들이 다수의 관광시설 혹은 지구를 개발할 수 있도록 하고 이를 연결시킬 경우 리스크를 분산시키고 각 기능별 방문 수요를 흡수하는 시너지 효과를 얻을 수 있을 것이다.

셋째, 기존의 대규모 테마파크의 틀에서 벗어나 새로운 수요를 창출할 필요가 있다. 앞서 분석한 경제성 분석에서 인구는 고정되어 배후 수요 및 방문 수요가 일정한 수준을 유지할 것이라고 가정하였지만, 실제로는 인구는 감소하고 있고 특히 테마파크의 주요 고객층인 젊은 층의 규모는 더욱 감소하고 있어 국내 테마파크 수요는 감소할 수 밖에 없을 것이다. 또한 일반적으로 테마파크는 개장 초기에 오픈 효과로 인해 1~2년에는 방문객이 많이 찾아오지만, 지속적인 재투자가 이루어지지 않아 시설 노후화 및 콘텐츠 업데이트가 이루어지지 않을 경우에는 쇠증을 느껴 재방문율이 급감하는 현상을 다른 사례에서 찾아 볼 수 있다는 점에서 테마파크의 새로운 수요 창출이 요구된다.

넷째, 테마파크 유치를 위한 유연한 계획 시스템을 구축할 필요가 있다. 지금까지 새만금 내부에 많은 사업제안서가 제시되었으나, 실제 실행 과정으로 진입한 사업을 거의 없으며, 그나마 추진되고 있는 사업은 사업 계획 변경 과정에서 새만금개발청과의 마찰이 발생하고 있다.

관광 콘텐츠는 공공에서 주도적으로 설정하여 사업을 추진할 수 있지 않으며, 관광 트렌드에 따라 민간이 수익성을 쫓아 사업을 추진하는 경향이 있기 때문에 초기 계획은 사실상 의미가 없다.

새만금 내부개발의 주무 관청인 새만금개발청은 관광 개발과 관련하여 직접 계획을 주도하는 방식과 민간에서 제안하는 사업을 수용하는 방식을 혼용하여 새만금 내부 관리를 해왔으나, 공공주도나 민간주도나에 대한 사업 추진 방식의 확실한 가이드라인이 없이 관광 개발을 하다 보니 민간 제안 사업을 유도함에도 불구하고 새만금 마스터플랜과의 불일치, 유관기관과의 협업 부족 등으로 민간 투자가 지연되고 있는 실정이다.

민간투자사업을 적극 유도하면서 최소한의 난개발을 방지할 수 있도록 새만금 관광용지를 적정 규모로 분할하여 민간투자의 제3자공모방식으로 추진하는 것을 검토해 볼 필요가 있다.

2019년에 새만금 수상태양광 발전사업권을 인센티브로 주는 조건으로 민간사업 공모를 추진했을 당시, 관광개발 분야에서 민간 사업자가 적극 참여했던 점을 고려하면, 다시 추진하는 것이 충분히 타당하다.

위와 같은 시사점을 통해 본 연구의 기본 가설인 '대규모 테마파크 유치 환경이 조성

되었는가'에 대해 검증하였다.

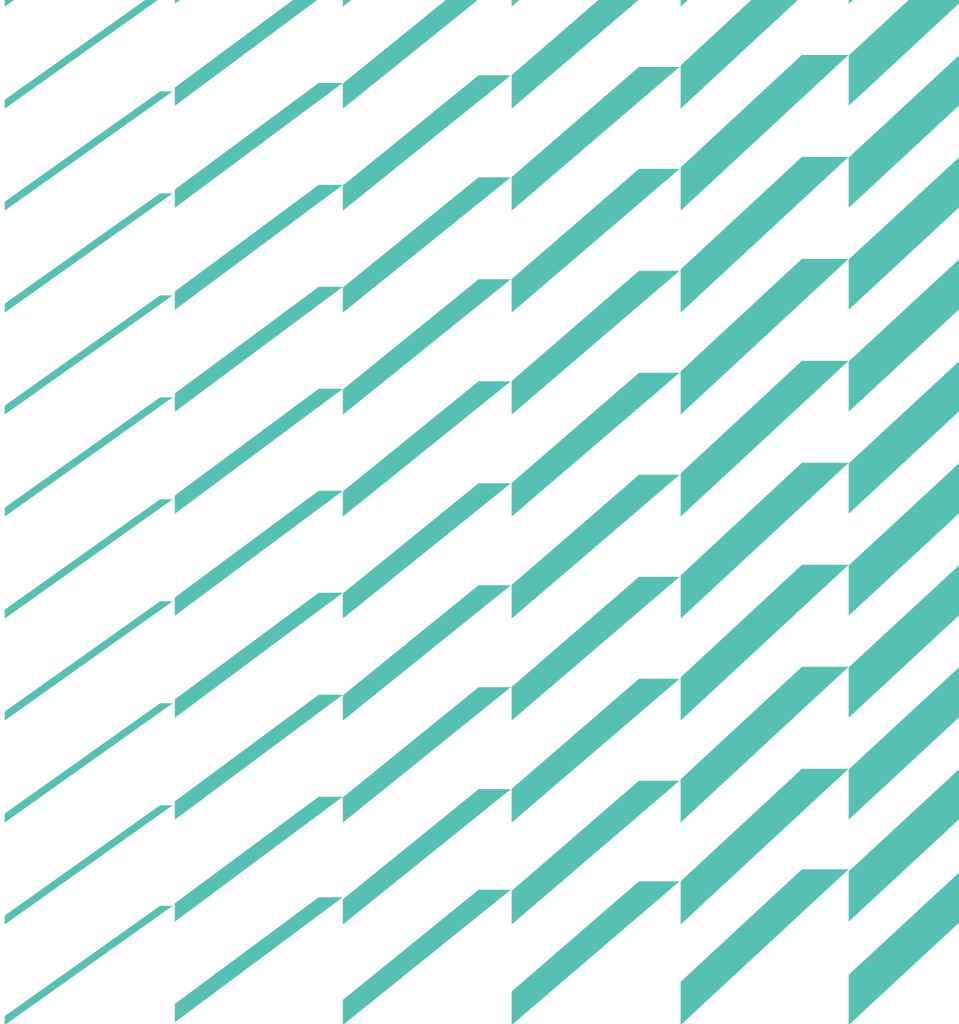
먼저 입지적인 측면에서 새만금은 국내 다른 테마파크에 비해 배후 수요가 부족한 상황으로 킬러 콘텐츠가 없을 경우, 투자 대비 수익성을 확보하기 어려운 입지 조건을 가지고 있다. 특히 레고랜드와 같이 자연경관을 타겟으로 하는 테마파크의 경우에는 가족 단위로 이동해야 하기 때문에 거리 및 이동 시간에 대한 장벽이 매우 심해 수도권외의 수요를 끌어들이기에는 한계를 가지고 있다.

현재의 국내외 접근성을 기준으로 할 때에는 분명 대규모 테마파크보다는 중소형 관광 시설 개발이 더 경제성이 있다고 볼 수 있다. 하지만 수도권으로부터의 접근성을 현재보다 30분 단축시킬 경우, 수요는 30% 이상 증가하는 효과를 얻을 수 있기 때문에 대규모 테마파크 유치를 위해서는 직접적인 지원 뿐만 아니라 광역교통망 확충도 동시에 이루어져야 한다.

광역교통망 확충 이외에 입지적 불리함을 극복하기 위해서는 테마파크와 별개로 전 연령층에서 즐길 수 있는 킬러 콘텐츠를 새만금에서 즐길 수 있어야 할 것이다. 말을 이용한 관광 프로그램이 대표적인 예로 들 수 있다. 전라북도는 네 번째로 말산업 특구로 지정되어 있고 새만금에 말산업복합단지를 조성할 계획에 있어 마사회의 제5경마공원을 유치하여 경마 및 승마와 관련한 콘텐츠로 방문객을 유인하고 이를 테마파크와 연계할 수 있을 것이며, 이와 반대의 과정도 가능할 것이다.

제도적인 측면에서는 경제자유구역을 능가하는 투자 유치 제도가 새만금 내에서 시행되고 있어 국내외 투자자 입장에서는 조세 관련 혜택을 얻을 수 있을 것이다. 하지만, 투자 과정에서 리스크를 분산시킬 수 있는 금융 투자 관련 지원이 부족한 상황으로 민간 부동산 투자 관련 금융 사업 모델을 전복형으로 제시할 필요가 있다.

마지막으로 경제성 측면에서 테마파크를 건립하는 초기 투자금을 단기에 회수하기에는 어려운 사업 모델 상에서는 경제성 확보가 어렵기 때문에 초기 손실을 보전할 수 있는 민간투자사업 방식으로 전환할 경우 대규모 테마파크 유치 환경이 조성될 수 있을 것이다.



제4장

테마파크 유치를 위한 선제적 대응 방안

1. 가설 검증에 따른 선제적 대응 방안 도출
2. 단계적 복합테마파크 집적화 전략
3. 접근성 개선을 위한 내부 교통망 구축
4. 수익성 확보 사업 모델 제안



제 4 장 테마파크 유치에 위한 선제적 대응 방안

1. 가설 검증에 따른 선제적 대응 방안 도출

새만금에 대규모 테마파크를 유치할 수 있는가에 대한 가설 검증을 위해 입지, 제도, 경제성 측면에서 가능성을 검토한 결과, 다음과 같은 결론을 도출하였다.

먼저 입지적인 측면에서는 글로벌 테마파크 브랜드 기업들은 동아시아권에 대한 신규 투자가 2010년 이후 줄어들었으며, 투자 리스크 부담으로 인해 직접 투자보다는 브랜드 대여를 통한 로열티 수입 확보에 더 치우치고 있는 가운데, 동아시아권의 인구 감소 및 대도시 집중 현상이 동일하게 발생하고 있어 양극화현상이 발생하고 있어 배후도시가 없는 지역에서는 대규모 테마파크 유치가 어려운 것이 현실이다. 또한 글로벌 테마파크를 유치한다고 하더라도 소규모로 투자하여 중국을 겨냥한 상품의 테스트베드 성격을 가지고 있어 해외의 성공 사례와 같이 지역경제 효과를 거두기 어렵다.

제도적인 측면에서는 새만금은 경제자유구역과 투자진흥지구의 인센티브를 모두 받을 수 있는 유일한 지역으로 타 지역과 비교하였을 때 상당한 강점을 가지고 있음에도 불구하고 국내 부동산 시장이 최근 많이 위축되어 있는 상황에 PF나 리츠 등 부동산 금융제도가 선진국에 비해 경쟁력을 확보하지 못하여 활성화되지 않은 상황에서 투자자 입장에서 개발 뿐만 아니라 운영 단계에서 리스크 부담이 상당히 큰 상황이다.

경제성 측면에서 새만금은 대규모 배후도시를 보유하고 있지 않아 500만명 이상의 방문객을 수용할 수 있는 대규모 테마파크를 유치하기에는 한계가 있어 중소 규모 테마파크의 집적화를 통해 여러 개발자가 개발 리스크를 분산시키고 방문자 입장에서 다양한 콘텐츠를 즐길 수 있도록 체류기간을 늘리고 재방문율을 제고할 수 있어야 한다.

종합적으로 보면, 현재 상황에서 새만금은 대규모 테마파크를 유치하기에는 산업적인 측면, 입지적인 측면에서 매우 열악한 조건을 가지고 있으며, 이러한 조건을 극복하기 위해서는 대규모 테마파크 유치 전략과 함께 다음과 같이 대규모 테마파크를 유치할 수 있는 환경을 조성하는 전략을 추진해야 한다.

먼저 대규모 테마파크보다는 단계적으로 기능별 차별화된 중소형 테마파크를 다수 유치하는 전략으로 개별 테마파크의 투자 리스크를 줄이고 수요를 공유함으로써 서로 시너지 효과를 발생시키는 전략을 수립하여 맞춤형 테마파크를 유치해야 한다.

두 번째는 부족한 수요를 메우기 위해 글로벌 광역 교통망 확충과 광역 교통망과 새만금 내부 교통망간의 환승 용이성을 개선하여 외국인 방문객 유입을 도모해야 한다.

세 번째는 민간 사업자들의 투자 리스크를 분산시키고 테마파크 운영 초기에 발생할 수 있는 손실을 최대한 메꾸면서 지역과 상생할 수 있는 사업 모델을 제시해야 한다.

[표 4-1] 연구의 가설 검증 결과 및 대응 방향

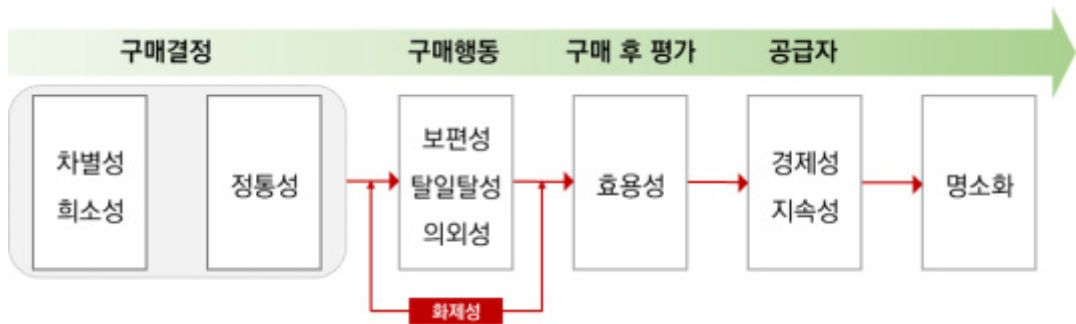
세부 가설	결론	대응 방향
입지 측면에서 신규 투자 가능 여부	· 국내 수요보다는 중국을 타겟으로 하는 베스트베드 성격이 강함 · 동아시아권을 중심으로 2010년대까지 테마파크 개발이 많이 이루어졌으나, 빠른 인구 고령화 등으로 양극화 현상 발생 · 기존 글로벌 테마파크 브랜드 기업의 사업 영역 확장으로 테마파크보다는 신사업 영역 확장에 더 치중	· 단일 테마파크 유치보다는 단계적 테마파크 발전전략과 중소규모 테마파크 집적화로 수요 시너지 효과 전략
제도 측면에서 투자 매력도 확보 여부	· 투자진흥지구 지정으로 관광 분야 투자 인센티브 강화 · 민간투자사업에서의 금융 리스크 해소 방안 부재로 신규 투자 메리트 떨어짐	· 수도권으로부터의 접근성 개선 및 내부 교통망 확충, 글로벌 광역 교통망 확충을 통한 외국인 방문객 유입 전략 수립
경제성 측면에서 수익 창출 가능 여부	· 대규모 배후도시를 보유하고 있지 않아 대규모 테마파크를 유치할 수 있을 만큼의 국내 수요를 확보하기 어려움 · 대규모 단일 시설 수요 확보보다 중소 규모 시설 집적화를 통한 새만금 복합리조트화 전략 필요	· 투자 리스크 헷지형 수익성 확보 사업 모델 제시

2. 단계적 복합테마파크 집적화 전략

가. 선도 사업으로서 가든형 테마파크의 개발

테마파크는 특정 테마를 정하고, 해당 테마에 맞는 환경, 놀이시설, 이벤트 등의 모든 어트랙션과 분위기를 연출하여 운영하는 공간으로 집객력과 초기 투자비는 높은 대신 영업이익은 낮은 특성을 보인다. 테마파크를 방문한 방문객은 일상생활에서 벗어난 듯한 느낌을 받고 특정 무대의 한 구성원이 되어 자신이 있는 장소에서 발생하는 공상과 환상을 즐길 수 있다.

지방에 있는 테마파크일 경우 새로운 고객유치보다는 재방문객 유치가 더 중요하며, 이를 위해 계절별로 차별점이 있는 다양한 이벤트와 축제를 진행할 필요가 있다.



[그림 4-1] 테마파크 명소화 과정

하지만, 하나의 테마파크가 재방문객 유치를 하기 위해서는 지속적으로 시설 재투자 및 소프트웨어 업데이트 등 초기 투자비용 만큼 매년 재투자비가 소요되기 때문에 대규모 도시를 배후로 두지 않는 이상, 단일 대규모 테마파크가 지방에서 생존하기 어렵다.

따라서 이러한 문제를 해결하기 위해서는 단계별로 중소규모의 테마파크를 유치하여 각각의 테마파크가 차별화된 테마를 가지고 방문객을 유치하고 방문객을 다양한 경험을 체험할 수 있도록 함으로써 재방문율을 높여야 한다.

초기에는 새만금에 뚜렷한 관광 콘텐츠가 없기 때문에 사업 비용이 적게 들고 연령 및 계층을 가리지 않고 전연령대가 방문할 수 있는 가든형 테마파크를 조성하여 새만금의 초기 관광 수요를 확보하고 단계적으로 테마파크의 속성이 업그레이드된 테마파크를 추가로

유치하여 새만금 관광용지의 테마파크화를 도모해야 한다.

테마파크 투자형태를 가든형 테마파크 (지속가능성·투자 효율성·지역적 특성과 조화가 높음) 형태로 선정해야 한다. 2023년 단계별 테마파크 추진전략은 다음과 같다. 1단계로 가든형 테마파크를 선도성 프로젝트로 추진하여 꽃·수목·조경정원·연출 조명·산책로·공연장·테마형 식당·가족형 어트랙션시설 등의 시설을 조성해야 한다. 2단계로 호텔 또는 콘도미니엄 형태의 숙박시설과 워터파크 연계를 추진해야 한다. 마지막 3단계로 글로벌 브랜드 테마파크 혹은 테마형 리조트로 복합 조성을 목표로 해야 한다. 복합적으로 조성된 테마파크 사례로 캘리포니아 디즈니랜드, 유니버셜스튜디오, 식스플렉스파크 등을 예시로 들 수 있다.



[그림 4-2] 테마파크 확대 4단계

선도 사업으로 가든형 테마파크를 조성하기 위해 민간 자본을 유치할 경우, 단계별 테마파크 추진전략은 지연될 가능성이 있기 때문에 최대한 새만금 내에서 기존에 추진하고 있는 사업을 가든형 테마파크 개념을 적용하거나 국책사업으로 추진하여 안정적으로 추진할 필요가 있다.

현재 새만금에는 국립새만금수목원 조성사업을 추진하고 있기 때문에 국립새만금수목원을 가든형 테마파크 개념으로 하여 선도 사업으로 추진하고 이를 연계하여 테마파크 영역을 확장시켜 나갈 수 있을 것이다.

국립새만금수목원은 2009년 「녹색성장 국가전략」에서 기후대별 국가수복원을 추진하면서 조성계획이 시작되었고 국비 1,750억원을 들여 2027년 개원을 목표로 사업이 추진되고 있는데, 주요 시설은 해안식물원, 수생식물원, 새만금이야기원, 자연천이연구지 등을 포함하고 있어 가든형 테마파크로서의 기능을 충분히 발휘할 수 있을 것으로 기대된다.



[그림 4-3] 국립새만금수목원 조감도

국립새만금수목원 이외에 추가적인 공공 주도로 선도형 테마파크를 조성할 수 있는 방안으로 2023년 현재 국가균형발전위원회를 중심으로 논의되고 있는 공공기관 2차 이전과 연계하여 검토할 수 있을 것이다.

현재 전라북도는 공공기관 2차 이전 대상 1순위 그룹으로 꼽고 있는 기관 중에서 한국마사회가 있는데, 한국마사회는 전국에 4개의 경마공원을 운영하고 있다. 하지만, 호남권에는 경마공원이 존재하지 않아 제5경마공원과 마사화를 새만금으로 유치할 경우 공공기관 이전 효과 뿐만 아니라 또 하나의 공공 테마파크를 얻을 수 있는 효과를 기대할 수 있다.

새만금개발청 역시 공공기관 2차 이전에 대해 관심이 많은 상황으로 자체적으로 이전 대상 공공기관을 검토한 결과, 한국마사회도 유치 희망 공공기관에 포함되어 있고 전라북도가 2018년에 말산업 특구로 지정되어 있고 새만금기본계획에 농생명용지 내에 말산업 육성을 위한 말산업복합단지 조성 계획이 반영되어 있는 가운데, 한국마사회에서 2021년 새만금 말산업복합단지 부지를 활용한 말산업 육성 관련 사업 추진 방안 용역을 추진하여 앞으로 새만금에 말산업 관련 사업이 추진될 가능성이 매우 높은 상황이다.

이에 따라 제5경마공원 유치를 통해 새만금수목원과 함께 새만금의 테마파크화의 한 축을 담당할 수 있을 것이다.



나. 복합리조트 조성

다수의 테마파크만 집적할 경우, 당일 관광 혹은 경유형 관광이 될 수 있기 때문에 테마파크 이외의 다양한 시설들에 대한 투자 유치도 동반되어야 한다.



과거의 테마파크는 테마파크 단독으로 입지하는 경향이 강했으나, 두바이 등 신규 테마파크 조성지나 대규모 도시가 없는 유럽에서의 테마파크들은 테마파크 이외의 복합시설과 결합하여 복합리조트 문화를 형성하여 관광객 유치를 추진하고 있다.

가장 기초적인 모델은 테마파크와 워터파크와의 결합이었으나, 점점 유형이 다변화되어 골프장, 박물관, 대형 쇼핑몰 등과 연결되어 거대한 테마파크군을 형성하는 경향이 강해지고 있다.

따라서 새만금 역시 단일 테마파크 유치보다는 다양한 컨셉의 시설의 개별 투자를 유치하고 이를 공간적으로 연계할 수 있는 테마파크 유치 종합 로드맵을 수립해야 한다.

[표 4-2] 테마파크·리조트 결합 개념

구분	본원적 개념	신 비즈니스 개념
골프장	회원제, 퍼블릭, 골프연습장	골프장 + 골프텔, 골프장 + 골프빌리지 & 스파. 골프장 + Retirement 센터. 골프장 + R&D 클러스터, 골프장 + 아카데미 프로그램 *회원제 -> 대중골프장으로 전환
테마파크	어뮤즈먼트파크, 테마파크 (Theme Park in them park)	테마파크 + City walk 컨셉, 테마파크 + 테마형 호텔, 리조트형 테마파크 (유니버설스튜디오 : City Walk, 월트디즈니 : Disney Downtown) VR(가상현실), AR(증강현실), 로봇기술을 활용한 어트랙션 개발 증가 메타버스(가상공간)_가든형 파크가 가장 경쟁력 있음
워터파크	물을 이용한 놀이	워터파크 + 스파, 테라피 + 숙박시설 (*워터파크보다는 테마파크가 더 경쟁력이 높음) (온천지구를 통해 스파 +워터파크, 레저풀 + 테라피 시설 구상) - 실내 : 스파/레저풀 중심, - 실외 : 워터파크(파도풀, 유수물, 슬라이드) 중심
숙박시설	관광호텔, 펜션, 유스호텔	테마형 호텔(이글루, 아프리카, 감옥 등), 의료관광호텔, 소형 호텔, 유명 스타컨셉의 호텔 룸, 호스텔업, 레지던스 등
박물관	역사박물관, 과학박물관, 미술박물관 등	전문박물관 형태 ; 기네스뮤지엄, 리플리뮤지엄, 왁스뮤지엄 (테디베어 뮤지엄, 게티 뮤지엄, 빌바오 미술관 등)
상업시설	백화점, 재래시장, 할인마트 등	U.E.C 컨셉 (Mixed use) ; 코엑스몰, 타임스퀘어, 센텀시티 (부산) 상업시설 + 테마형 게임시설 + 엔터테인먼트 결합, 멀티플렉스 등

단계적 복합테마파크 집적화전략은 객실판매, 음식, 연회, 레저·스포츠, 엔터테인먼트 등과 결합되어 시설 복합화 및 연계 전략을 추진할 수 있으며, 이는 다음과 같은 특징을 가지고 있다.

첫째, 레저·스포츠 활동의 중심 공간으로서 기능과 역할을 추구한다. 둘째, 종합 엔터테인먼트 공간과 연계되어 관광자원의 기반을 제공한다. 셋째, 관광 및 비즈니스를 타깃으로 한 체류형 숙박시설의 조성을 통해 체재형 방문객을 유치한다. 넷째, 지역자원과의 연계를 통해 지역 파급효과를 극대화할 수 있다.

다. 컨벤션센터 등 MICE 산업 연계 추가 수요 확보

현재 전라북도에는 군산새만금컨벤션센터가 있지만, 연면적이 23,179㎡로 중규모에 속한 편으로 대규모 국제행사를 진행할 수 있는 수준인 연면적 50,000㎡ 규모⁶⁾의 컨벤션센터를 보유하고 있지 않은 상황이다.



자료 : 전라남도(2019)

[그림 4-6] 전시컨벤션센터의 주요 기능

6) 부산, 대구, 광주 등 광역시에 있는 컨벤션센터는 대부분 연면적 50,000㎡ 이상으로 국제회의나 국내 전시회 등을 개최하기에는 무난한 크기이지만, 국제기능올림픽이나 엑스포 등을 추진하기 위해서는 100,000㎡ 이상의 면적이 요구된다.

일반적으로 컨벤션센터는 사람들이 접근하기 쉽고 다양한 이벤트가 많이 이루어지는 대도시 내에 입지하는 경향이 있는데, 새만금의 경우 현 시점에서는 컨벤션센터의 입지로는 부적절하지만, 새만금 내부 수변도시가 조성되고 새만금 신항 및 새만금 국제공항이 운영되기 시작할 경우, 외국인들의 접근성이 우수하고 재생에너지 및 신산업과 관련한 업무 수요가 증가할 것으로 예상되기 때문에 이러한 수요에 대응하여 선제적으로 컨벤션센터를 건립할 필요가 있다.

컨벤션센터는 전시, 회의, 문화예술행사, 이벤트 개최의 장을 제공함으로써 타 지역 방문객을 유치하는 효과를 기대할 수 있으며, 이를 통해 관광 및 숙박 등 MICE 산업의 수요를 창출하는 핵심 시설이다.

따라서 새만금에 컨벤션센터를 건립할 경우, 새만금에 입지하는 테마파크 및 복합리조트는 추가적인 수요를 확보할 수 있는 기회를 얻을 수 있을 것이다.

3. 접근성 개선을 위한 내부 교통망 구축

가. 내부 교통망 구축의 필요성

새만금 테마파크 및 복합리조트 등 관광시설들을 방문하는 사람들의 소비를 촉진시키고 방문 편의성을 높이기 위해서는 관광시설들로의 접근 방식을 다양화시킬 필요가 있다. 현재 새만금 동서남북2축 도로사업 등 기본 교통시설 구축에 이어 새만금국제공항, 새만금인입철도 등의 기간 교통시설사업이 본격적으로 추진되고 있으나 새만금 전역 교통 서비스에는 미흡한 인프라 수준이다.

따라서 개별적으로 차량으로 접근할 경우에는 새만금 내부 도로망을 이용하면 되지만, 대중교통을 이용하는 내국인이나 새만금국제공항 및 신항만을 통해 유입되는 외국인의 경우에는 새만금 내부를 이동하기에는 불편함을 느낄 수 있다.

따라서 KTX를 통해 유입될 경우 익산역에서 환승할 경우와 공항 및 신항만을 통해 새만금 관광용지로 방문할 경우 최대한 접근성을 높이기 위해 신규 교통망 구축이 필요하다.

새만금국제공항은 남북도로와 연계하여 북측에 위치하며 새만금인입철도는 동서도로와 서측 측면에 계획되어 있으나 남측 관광레저용지는 동서2축 도로 및 새만금 인입철도와 이격되어 있어 새로운 교통서비스 공급이 필요한 상황으로 새만금국제공항 및 새만금인입철도와 연계하여 새로운 교통수단 기능 및 관광성, 주변 경관과 조화되는 철도 시설물 및 차량시스템 구축으로 새로운 새만금의 상징성 확보를 위해 모노레일 건설사업 추진 타당성 중심으로 검토하였다.

검토는 외부 전문가⁷⁾의 원고를 통해 진행되었다.

나. 노선 선정방향

새만금인입철도 등 기간 교통시설사업이 본격적으로 추진되고 있으므로 새만금인입철도 노선과 이격되어 있는 지역에 새로운 교통서비스를 제공하고자 새만금인입철도

7) 김남택 다산컨설팅트 전문

선로를 최대한 활용하는 방안(시나리오1)과 별개의 철도노선을 신설하는 방안(시나리오2)을 검토하였다

다. 새만금 인입철도 노선현황

현재 새만금 인입철도는 군장산단선과 직결 및 공용구간(대야~옥구신호소) 단선전철화를 포함하여 화물열차와 여객열차 혼용 운행되고 있으며, 여객열차는 익산정거장~새만금신항정거장을 셔틀운행하고 있다.



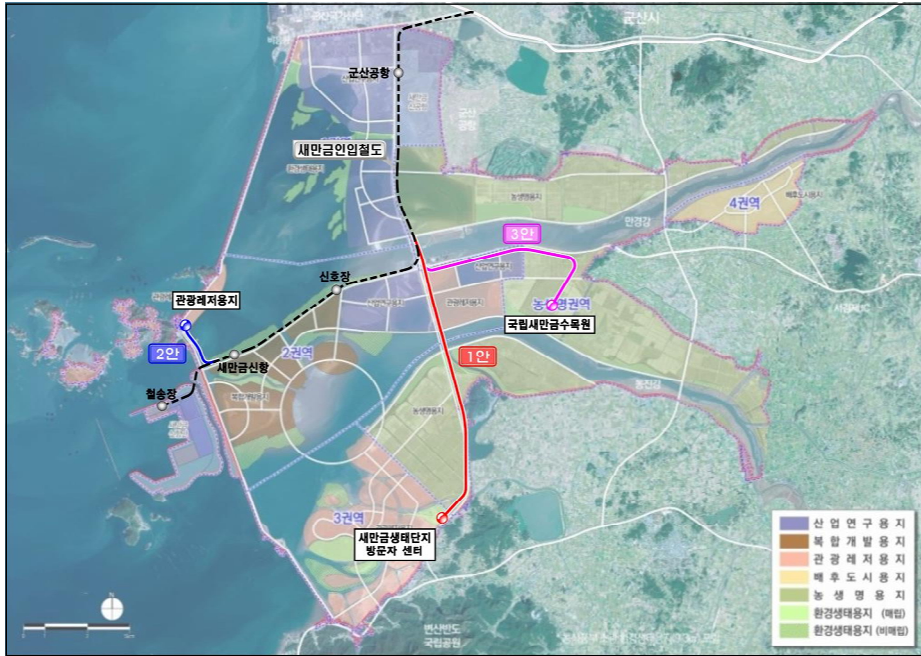
[그림 4-7] 새만금 인입철도 노선 현황

[표 4-3] 새만금 인입철도 노선 현황

구분	익산	대야	옥산신호소	옥구신호소	군산공항	새만금신호장	새만금신항	철송장
여객	○	○	-	-	○	-	○	-
화물	-	○	-	-	○	-	-	○

라. 노선 선정

1) 시나리오 1 - 새만금 인입철도 여객열차 활용

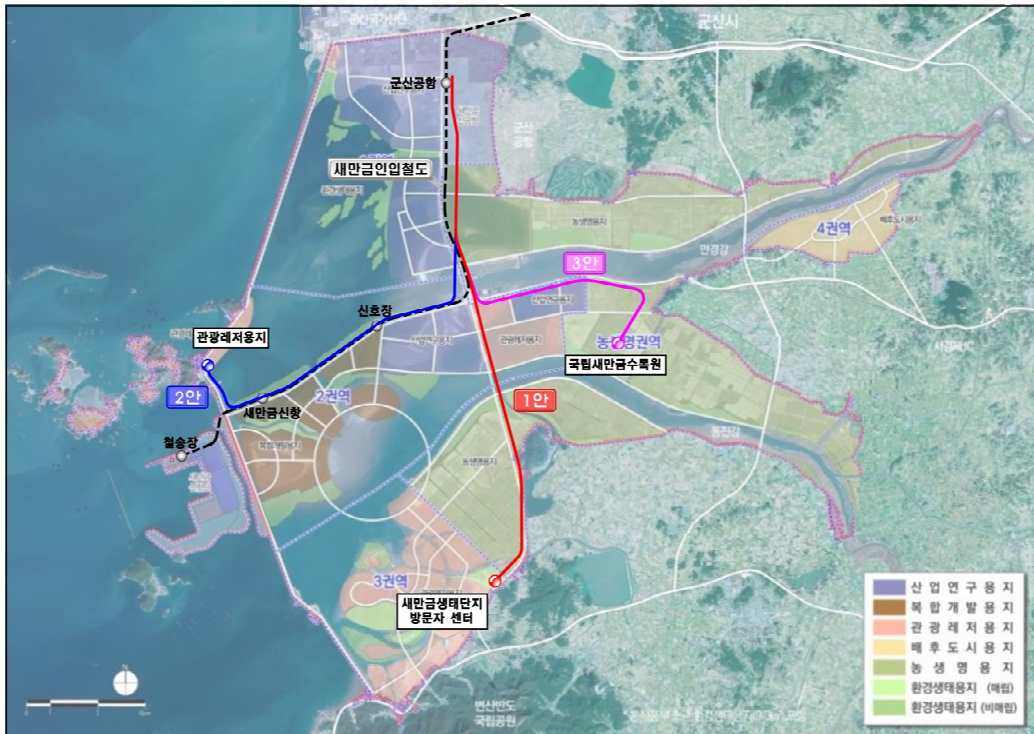


[그림 4-8] 노선도(시나리오1)

시나리오 1은 새만금 인입철도 여객열차를 활용하는 방안으로 노선에 따라 3가지 대안을 검토하였다.

- 1안 : 새만금인입철도 군산공항역 이후 분기 ~ 새만금 관광레저용지(새만금 생태단지 방문자센터 입구)
 - 인입철도에서 분기하여 철송장 방향과 생태단지 방향으로 여객열차 별도 운행
- 2안 : 새만금인입철도 새만금신항역 이후 분기 ~ 신시-야미 관광·레저용지
 - 여객열차 종점역을 기존 새만금신항역에서 관광레저용지까지 추가 연장 운행
- 3안 : 새만금인입철도 군산공항역 이후 분기 ~ 국립 새만금수목원
 - 인입철도에서 분기하여 철송장 방향과 수목원 방향으로 여객열차 별도 운행

2) 시나리오 2 - 새만금 인입철도와 별도의 경전철노선 계획



[그림 4-9] 노선도(시나리오2)

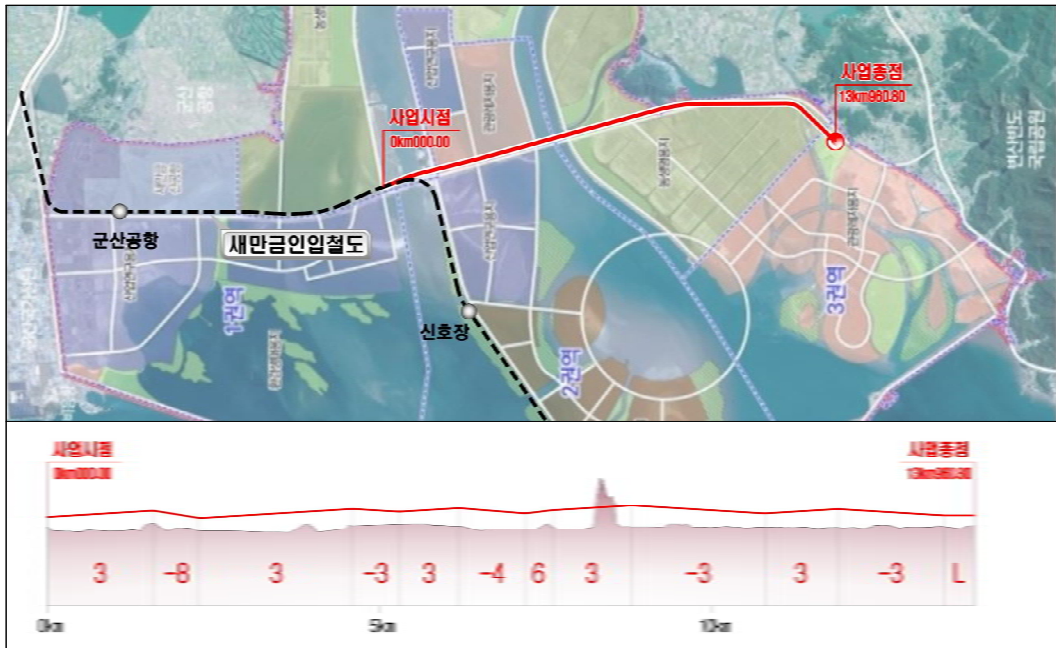
시나리오 2는 새만금 인입철도와는 별도로 신규 경전철노선을 설치하는 방안으로 노선에 따라 3가지 대안을 검토하였다.

- 1안 : 새만금 군산공항역 ~ 새만금 관광레저용지(새만금 생태단지 방문자센터 입구)
 - 군산공항역과 레저용지간 반복 운행
- 2안 : 새만금 군산공항역 ~ 국립 새만금 수목원
 - 군산공항역과 새만금 수목원간 반복 운행
- 3안 : 새만금 군산공항역 ~ 신시-야미 관광·레저용지
 - 군산공항역과 레저용지간 반복 운행

마. 대안별 종평면도

1) 시나리오 1

■ 1안



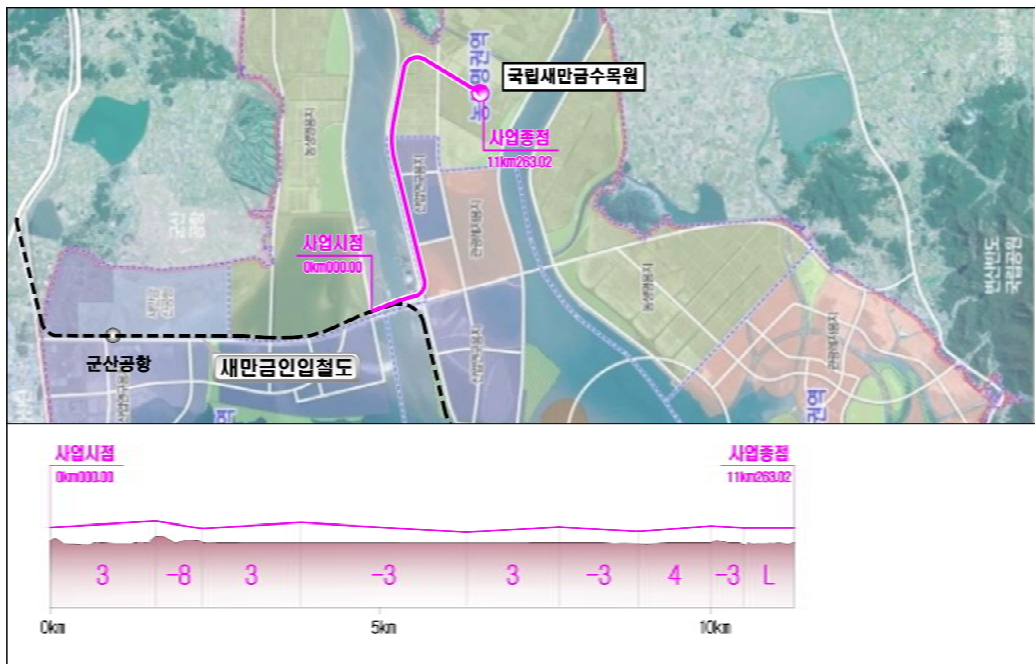
- (정거장) 사업종점 1개 정거장 설치
 - 새만금 생태단지 방문자센터 인근에 설치
- (차량운행) 새만금인입철도 군산공항역 이후 본선에서 분기하여 관광용지까지 운행
 - 차량시스템 : EMU150 / 6량 1편성
 - 선로용량 : 새만금인입철도의 선로용량은 여유(24회, 2045년)가 있으나 군장산단선 구간(옥산~옥구)의 여유용량이 9회에 불과
 - 운행횟수 : 새만금인입철도 여객열차의 경우 최대 29회/일 운행가능(기존 운행횟수 20회+여유용량 9회), 구간별 수송수요 분석을 통한 열차운행횟수 결정 필요
 - 소요차량수 : 여객열차를 20회/일(편도) → 29회/일(편도) 운행시 열차 1편성 추가구입 필요 예상

■ 2안



- (정거장) 사업종점 1개 정거장 설치
 - 관광레저용지 인근에 설치
- (차량운행) 새만금인입철도 새만금신항역 이후 관광레저용지까지 연장운행(화물열차의 경우 철송장 까지 운행)
 - 차량시스템 : EMU150 / 6량 1편성
 - 선로용량 : 새만금인입철도의 선로용량은 여유(24회)가 있음
 - 운행횟수 : 새만금인입철도의 운행횟수 준용
 - 소요차량수 : 운행시격이 여유가 있어 관광레저용지까지 연장운행시에도 추가 차량구입 불필요

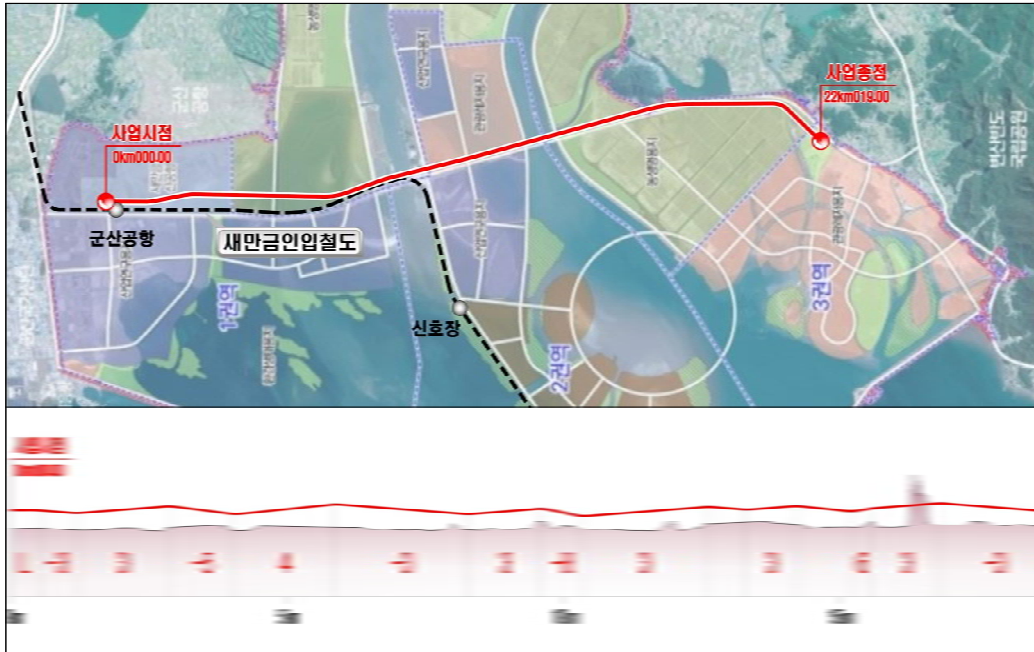
3안



- (정거장) 사업종점 1개 정거장 설치
 - 국립 새만금 수목원 인근에 설치
- (차량운행) 새만금인입철도 군산공항역 이후 본선에서 분기하여 수목원까지 운행
 - 차량시스템 : EMU150 / 6량 1편성
 - 선로용량 : 새만금인입철도의 선로용량은 여유(24회, 2045년)가 있으나 군장산단선 구간(옥산~옥구)의 여유용량이 9회에 불과
 - 운행횟수 : 새만금인입철도 여객열차의 경우 최대 29회/일 운행가능(기존 운행 횟수 20회+여유용량 9회), 구간별 수송수요 분석을 통한 열차운행 횟수 결정 필요
 - 소요차량수 : 여객열차를 20회/일(편도) → 29회/일(편도) 운행시 열차 1편성 추가구입 필요 예상

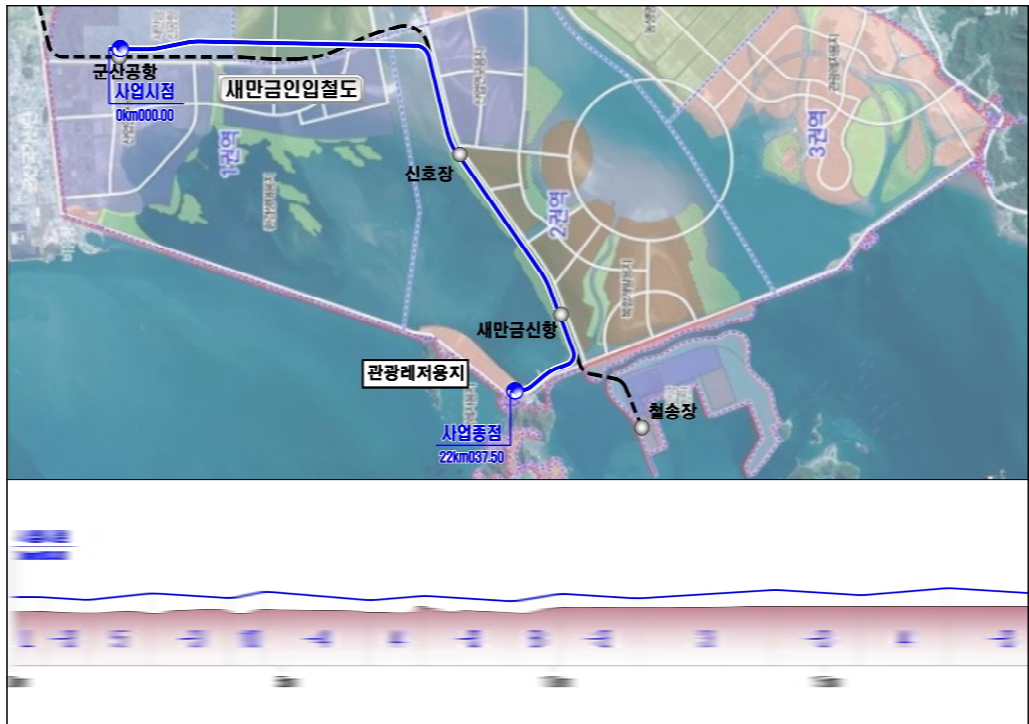
2) 시나리오 2

■ 1안



- (정거장) 사업 시·종점 2개 정거장 설치
 - 군산공항과 새만금 생태단지 방문자센터 인근에 각각 1개소 설치
- (차량운행) 새만금인입철도와 병행하여 별도의 철도노선 신설
 - 차량시스템 : 경량전철 / 3량 1편성
 - 운행횟수 : 첨두시 10분 시격으로 운행

■ 2안



- (정거장) 사업 시·종점 2개 정거장 설치
 - 군산공항과 새만금 관광레저 용지 인근에 각각 1개소 설치
- (차량운행) 새만금인입철도와 병행하여 별도의 철도노선 신설
 - 차량시스템 : 경량전철 / 3량 1편성
 - 운행횟수 : 첨두시 10분 시격으로 운행

3안



- (정거장) 사업 시·종점 2개 정거장 설치
 - 군산공항과 새만금 관광제저 용지 인근에 각각 1개소 설치
- (차량운행) 새만금인입철도와 병행하여 별도의 철도노선 신설
 - 차량시스템 : 경량전철 / 3량 1편성

4. 수익성 확보 사업 모델 제안

가. 지역 자원 연계 관광상품 개발

대규모 테마파크는 초기 투자비가 많이 소요되는 장치산업으로 3만 달러 이상의 1인당 GNP와 풍부한 인구를 배후시장으로 확보하고 있어야 한다. 이러한 조건을 충족시키지 못하는 지방자치단체에서 대규모 테마파크를 개발하고자 할 경우에는 사업성 확보가 현실적으로 불가능하므로 대규모 투자에 의한 양적 개발보다는 수익성 확보에 초점을 맞춘 지역형 사업 모델 개발이 필요하다.

또한 지방자치단체가 활용할 수 있는 자원은 한정되어 있기 때문에 여러 가지 개발사업에 분산 투자하기보다는 장기적으로 지역 기간산업 육성과 인프라 개선 효과에 대한 경제적 타당성 분석을 통해 파급효과가 큰 분야에 집중할 필요가 있다.

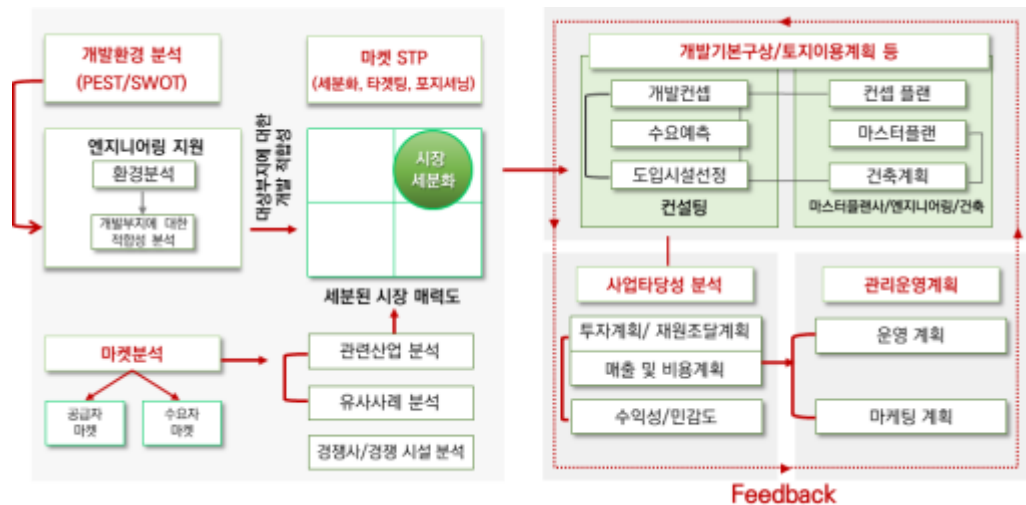
따라서 지역의 핵심사업 육성으로 지역산업의 기반을 조성하고 파급효과가 있는 관련 사업으로 확산하여 지역경제의 전반적인 부흥을 도모하여야 한다. 즉, 지역개발의 모델사업으로서 지역형 테마파크를 조성하면서 지역의 인프라시설을 정비하고 지역 고유의 문화상품 개발을 통한 경쟁력을 확보하여 보다 많은 방문객을 유도하여야 한다.

지역으로의 방문객 증가는 지역의 부동산 가치를 향상시키고 시장의 범위를 넓히는 효과가 있어 이를 기반으로 하여 캐릭터 및 기념품 제조업과 유통사업으로 확대할 수 있다. 이러한 사업의 확대과정에서 지역민의 고용증대, 소득의 증대, 지역에 대한 선호도 증가로 인한 지역산업의 경쟁력 향상을 유도하여야 한다.

이를 위해서는 지역 관광상품의 지속적인 발굴을 위한 연구 및 마케팅 활동을 수행할 전문인력을 자체적으로 양성하고 육성할 수 있는 전문교육기관과 프로그램이 필요하다. 예를 들면 세계 최대의 문화형 테마파크인 하와이의 'Polynesian Cultural Center'의 경우 지역 내 전문교육기관에서 학생들을 교육한 후 테마파크에서 일하도록 하여 전문성 확보와 고용효과 등을 동시에 만족시키고 있다. 또, 안정적인 인력과 소프트 프로그램의 공급으로 상시공연체제를 구축하고, 찾아오는 많은 방문객을 대상으로 숙박, 식음, 기념품판매 등을 통해 수익을 올리면서 경쟁력을 확보할 수 있다.

나. 민관 합동 제3섹터형 개발

테마파크 개발 과정은 개발 환경 분석 및 시장 분석 등의 사전 작업을 통해 테마파크의 컨셉 및 시장 진입 전략을 수립하고 난 이후 토지 확보 및 계획 수립과 사업타당성 분석을 거쳐 사업 추진 여부를 판단하고 사업 추진과 함께 관리운영계획을 수립하는 방식으로 상당히 장기간에 걸쳐 추진되는 프로젝트이다.



[그림 4-10] 테마파크(부동산) 개발 프로세스

이렇게 장기간에 걸쳐 추진되다 보니 시장 여건이 변화할 경우나 정책 및 제도가 변화할 경우 사업이 더욱 지역되거나 중지되는 경우가 많으며 민간 사업자 단독으로 추진하기에는 상당한 리스크 부담이 들어 신규 투자 진입 장벽이 높다.

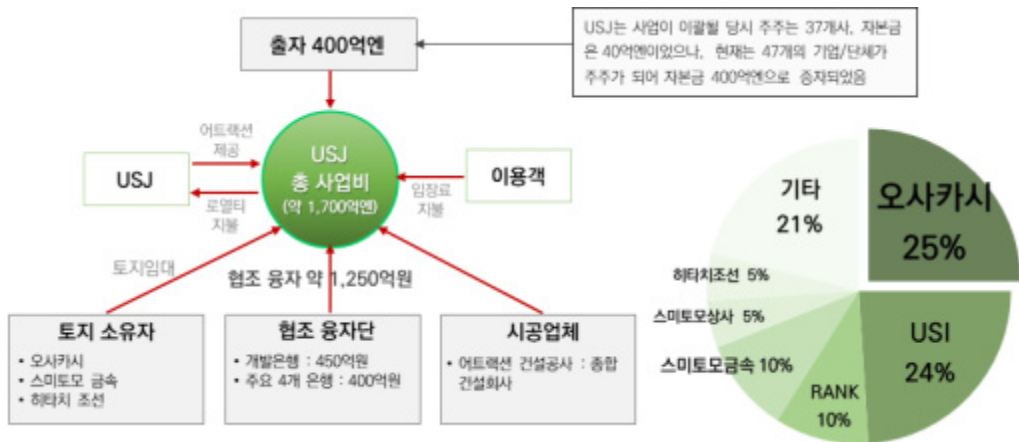
만약 새만금에 테마파크를 개발하고자 한다면, 민간이 먼저 개발제안서를 들고 찾아와 개발하는 것을 기다리는 수동적인 자세에서 벗어나 적극적으로 개발초기부터 적극적으로 참여할 필요가 있으며, 개발 참여 과정에서 지역상생모델로서의 테마파크 개발이 이루어질 수 있을 것이다.

춘천 레고랜드의 사례에서 보면 레고랜드가 춘천에 개발되는 과정에서 강원도는 접근성 개선을 위한 인프라 조성의 역할을 담당하였지만, 개장 이후에는 지역과의 상생 모델을 구축하는 데에는 실패하여 레고랜드가 초기에 계획한 방문객 규모에 크게 못 미치는

성과를 달성하여 레고랜드가 지역 경제에 미치는 효과가 예상보다 작은 것으로 나타났다.

테마파크가 지역개발의 한 축을 담당하여 성공적으로 정착하기 위해서는 개발초기부터 민간기업, 정부, 지역민 등이 각각의 장점을 살려 상호협력하여야 한다. 즉, 정부의 공공 행정력, 민간의 경영 효율성, 지역민의 수준 높은 노동력과 서비스가 적절히 조화를 이루어야 한다. 이때 정부차원에서는 지역균형개발과 세수의 확대, 지역민은 소득증대, 기업은 시간과 비용을 절감하는 효과를 동시에 달성할 수 있다. 관광개발 여건이 월등히 좋은 선진국에서도 공공부문에서의 적극적인 지원이 우선적으로 실시되어 민간기업과 지역민의 참여를 유도하고 있다.

이에 대한 대표적인 성공사례로 일본의 유니버셜스튜디오 재팬을 들 수 있다. 일본 오사카시는 오사카 도심개발 후 항만지역 개발을 위한 방편으로 오사카시가 주관하고 37개사가 참여하는 제3섹터 방식의 유니버셜스튜디오 재팬(USJ)을 추진하였다. 이 때 오사카의 지분은 25%로 참여자 중에서 지분 비중이 가장 높았으며, 이외 USI 24%, 영국의 Rank Group이 10%, 스미토모 철강이 10% 등 34개 기업이 각각 5% 미만의 지분 참여가 이루어졌다. 또한 토지소유자를 회원으로 참여시켜 초기 투자비를 절감하는 효과를 거둬 리스크를 줄이는 효과를 얻을 수 있었다.



[그림 4-11] 유니버셜스튜디오 재팬 사업구조

유니버셜스튜디오 재팬이 제3섹터형으로 개발하는 과정이 성공적일 수 있었던 요인은 세 가지로 볼 수 있다.

첫 번째는 오사가 행정의 강력한 리더십으로 사업 대상지 주변 토지구획정비, 도시계획 등이 변경되어 유치사업을 진행하는 데 방해가 될 만한 요인들이 사전에 차단될 수 있었다. 또한 오사카시는 관련 법규의 정비를 통해 추진의 행정적 근거를 마련하여 개발사업을 가속화시켰다. 이는 현재 새만금 개발이 새만금개발청과 전라북도가 각자 지분을 가지고 있는 상황에서 주도적으로 사업을 추진할 수 있는 리더십을 보여주지 못하고 있다는 점에서 벤치마킹할 점이라고 볼 수 있다. 특히 테마파크 유치의 경우 전라북도지사의 공약으로 추진되고 있지만, 실제 개발허가권은 새만금개발청이 가지고 있기 때문에 유치 등의 활동은 새만금개발청에서 적극적으로 나서야 함에도 불구하고 전라북도지사의 성과만을 기다리고 있는 상황이다. 이에 반해 전라북도지사 역시 테마파크 유치를 위해 활동을 하고 있지만, 실제 사업 추진 과정에서 개입할 수 있는 영역이 적기 때문에 유치 과정에서 애로점이 존재한다. 따라서 테마파크 유치 및 개발 과정에 대해서는 어느 한 쪽이 확실한 리더십을 발휘할 필요가 있다.

두 번째는 지역성과 정서를 반영하여 기존 유니버셜스튜디오가 가지고 있던 시설과 프로그램을 조정했다는 점이다. 야외극장에 지붕을 설치하고 식음 및 상품 판매 시설을 추가하는 등 현지인들의 편의를 도모함과 동시에 입지조건에 맞게 교통수단, 동선, 일부 시설의 내용 등도 조정하였다. 일반적으로 글로벌 테마파크 기업들은 테마파크를 개발하고 테마파크 내에 입점하는 상가 및 음식점에 대해 폐쇄적으로 운영하고 있어 지역의 참여가 막혀 있는 경우가 대부분이라는 점에서 차별적인 특징이라고 볼 수 있다.

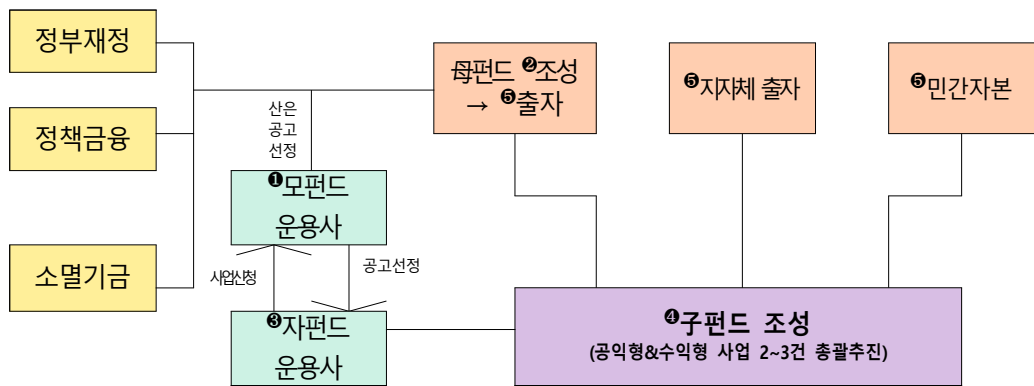
세 번째는 기업적 차원에서 마케팅 파트너십(Cooperate Marketing Patnership)을 도입했다는 점이다. 어트랙션, 식음, 상품 등에 기업 협찬 시스템이 도입되었고, 기업은 유니버셜스튜디오의 로고와 캐릭터를 자사 광고에 활용하여 자국민들이 유니버셜스튜디오 사업에 대해 인지하도록 했다. 해당 전략은 유니버셜스튜디오 재팬(USJ)과 협찬기업 모두 편익을 누릴 수 있는 전략으로 이로 인해 발생하는 긍정적 효과를 더욱 극대화시켰다.

다. 지역활성화 투자펀드 활용

민관합동 제3섹터의 경우 지자체가 강력한 리더십을 발휘해야 한다는 점과 다수의 기업이 참여해야 한다는 조건을 가지고 있다. 새만금의 경우 새만금개발청이 주관하기 때문에 전라북도가 강력한 리더십을 발휘하기에는 한계가 있다. 이러한 문제점을 해결하기 위한 대안으로 민관 합동으로 투자 펀드를 조성하는 방식에 대해서도 검토해 볼 필요가 있다.

현재 중앙정부의 기획재정부에서는 2024년부터 ‘지역 활성화 투자 펀드’를 조성하여 시행할 계획에 있는데 ‘지역 활성화 투자 펀드’는 정부, 지자체, 민간이 연계한 펀드를 조성하여 민간자본을 최대한 유치하고, 지역주도 전략을 지원하는 지역소멸에 대응하고자 추진되는 사업이다.

사업 추진 방식은 중앙정부와 산업은행 등의 정책금융기관이 출자하여 모펀드를 조성하고 지역의 특정 사업 추진을 위해 지자체와 민간이 출자한 자펀드를 모펀드와 매칭하여 조성하는 구조로 되어 있다. 기획재정부에서 공익을 저해하지 않으면서 지방소멸대응에 효과 있는 사업을 대상으로 ‘지역활성화 투자 펀드’ 사업을 추진할 계획이다.

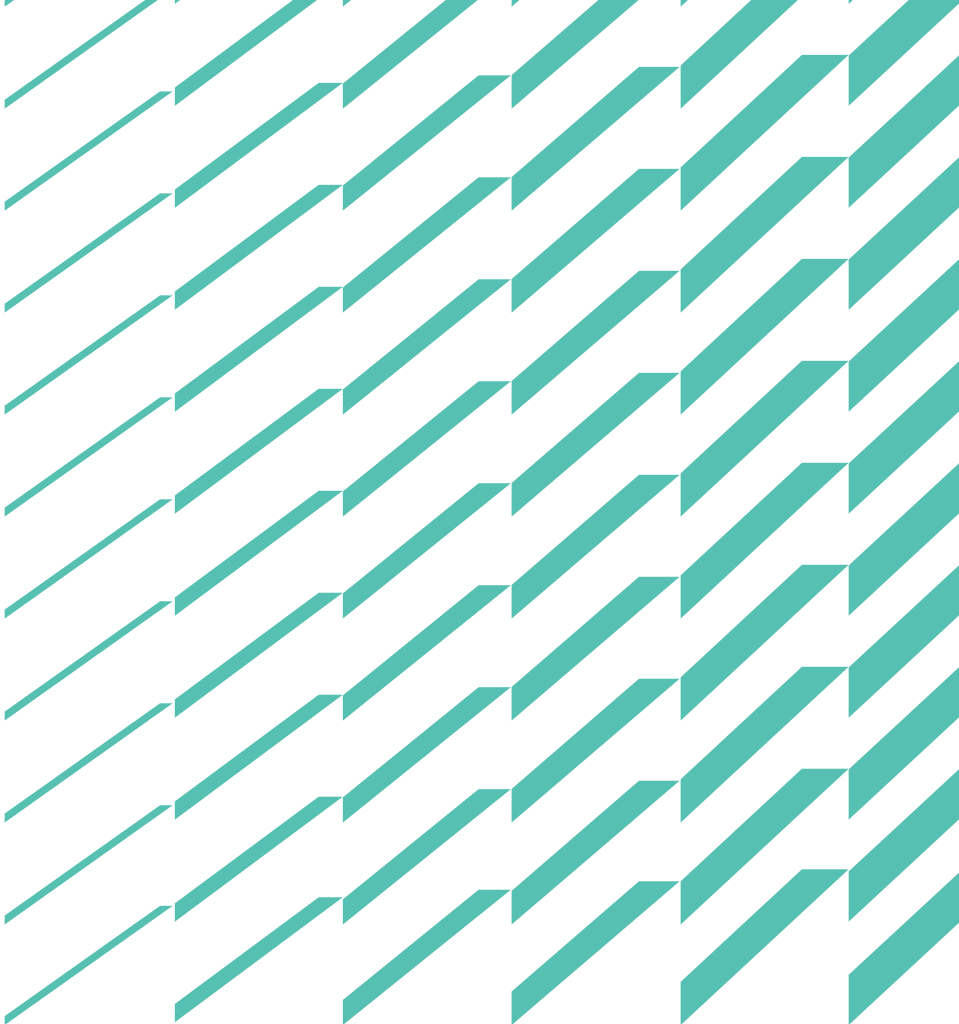


[그림 4-12] 지역활성화 펀드 체계도

[표 4-4] 지역활성화 투자 펀드 대상 사업

유형	대상 사업 사례
복합개발사업	첨단산업 클러스터, 대규모 스마트팜, 축산·스마트양식 등
도심 개발	도시재생, 지식산업센터, 마이스복합단지, 철도역사 지하화 개발 등
레저 관광 개발	공공 스포츠 시설 리모델링, 관광단지, 수변 개발 등
소비·유통 관련	물류 클러스터, 전통시장개발, 수산물 거리 등

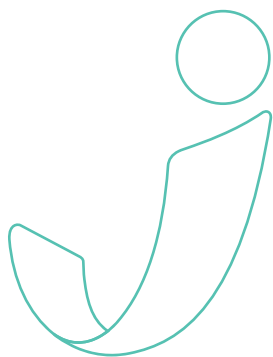
대상 사업 중에 관광단지 개발 및 마이스 복합단지 등도 포함되어 있어 새만금개발청과 전라북도 중심으로 자펀드를 조성하고 테마파크 개발에 참여하고자 하는 민간 자본을 유치하고 사업을 추진하는 방식을 제안할 수 있으며, 2024년 공모에 대응하기 위해서는 지금부터 새만금개발청, 새만금개발공사 등과 함께 자펀드 조성에 대한 논의가 진행되어야 할 것이다.



제5장

결론

1. 연구 요약
2. 정책적 제언



제5장 결 론

1. 연구 요약

관광산업은 생산 및 고용 등 지역 내에서 발생하는 경제적 효과를 유발할 뿐만 아니라 서비스업을 중심으로 하는 연관산업으로 효과가 파생되어 발생하는 소득 창출 효과를 발생시켜 지역 경제 활성화 차원에서 손쉽게 정책 개발 및 수립이 용이한 산업으로 상대적으로 경제 규모가 작은 전라북도는 전주 한옥마을을 중심으로 음식 관광 및 전통문화 관광 등 지역 자원을 활용한 관광산업이 주를 이루어 왔으며, 관광객 유치에 대해 지속적으로 콘텐츠를 개발하는 정책이 이루어져 왔고, 이로 인해 지역 경제 성장에 크게 기여해 왔다.

그럼에도 불구하고 전라북도는 전주 한옥마을이나 국립공원 등 지역 자원을 활용한 관광시설 중심으로 관광 인프라가 형성되어 있고, 대규모 관광객을 유치할 수 있는 자본 투자형 관광 앵커 시설이 부족하여 지속적인 관광객 유치에는 한계가 있을 수 밖에 없다.

일반적으로 대규모 관광객을 유치하기에 효과가 높은 자본 투자형 관광시설은 박물관, 과학관 등과 같은 대형 교육전시시설이나 워터파크 등을 포함한 테마파크를 들 수 있다.

최근 코로나19로 인해 국내 관광산업이 크게 위축되긴 하였지만, 코로나19 발생 이전까지 글로벌 관광산업 규모는 매년 4.8%씩 성장하는 추세를 보여왔으며, 현재도 전세계적으로 다양한 관광시설 투자를 통해 관광객 유치 및 관광산업 육성을 경쟁적으로 진행하고 있다. 최근 세계관광기구(UNWTO)는 2023년 말에서 2024년 말 사이에 글로벌 관광객 규모가 코로나19 발생 이전 시점인 2019년 수준으로 회복할 것으로 전망하고 있어 전라북도 입장에서는 현 시점에서 국내외 관광객 유치를 위한 대비 차원에서 민자 유치를 통한 테마파크를 조성하는 방안을 검토해 볼 필요가 있다.

2000년대 이후 광역지자체 차원에서 테마파크를 유치하는 경쟁이 치열하였는데, 대부분은 실패하거나 재검토 단계에 있는 상황이다. 대규모 테마파크 유치 실패의 주요 원인으로는 토지매입가격 문제가 가장 많은 것으로 나타났으며, 수도권인 경우 수도권 규제

로 인해 투자가 실제로 이루어지지 못한 사례가 많다.

대규모 테마파크 유치 성공 및 실패 사례들과 전라북도의 여건을 비교하면, 전라북도는 새만금이라는 넓은 부지를 가지고 있고 새만금은 새만금특별법을 통해 다양한 민간 투자에 대한 인센티브를 제공하고 있고 상대적으로 저렴한 토지 가격과 무상 임대 가능한 지역으로 민자 유치에 상대적으로 유리한 지역이라고 볼 수 있다. 또한 새만금 매립이 어느 정도 속도를 내고 있는 상황에서 개발 가능 토지 확보가 이제 가능하게 되었기 때문에 적극적으로 대규모 테마파크 개발 유치를 시도할 수 있는 시점이라고 볼 수 있다.

본 연구는 전라북도에 대규모 테마파크 유치를 위한 사전작업으로 무엇이 필요하고 어떠한 준비를 해야 하는지를 검토하는 성격의 기초 연구로 대규모 테마파크 조성을 위한 민간자본 유치 과정에서 발생할 수 있는 쟁점들을 사전에 파악하고 이를 해소할 수 있는 지원체계를 구축하는 방안을 도출하고 대규모 테마파크와 연계한 수익 모델을 발굴하고자 한다.

이를 위해 ‘새만금 지역과 전라북도에 대규모 테마파크 유치 환경이 조성되어 있는가’라는 기본 가설을 두고 입지적 측면, 제도적 측면과 경제적 타당성 측면에서 세부 가설에 대해 검증하는 과정을 거쳤다.

글로벌 테마파크 및 국내 테마파크 유치 사례 검토를 통한 가설 검증 결과는 다음과 같다.

먼저 입지적인 측면에서 새만금에 테마파크 신규 투자가 가능한가라는 부분을 따져 볼 때, 2000년대 이후 강원도 춘천 레고랜드가 유일하게 유치에 성공하였고 타 지자체에서 글로벌 테마파크를 유치하고자 하는 시도가 있었으나, 대부분 실패하였다는 점은 새만금 유치 가능성에 회의적이라고 볼 수 있다.

유일하게 성공한 춘천 레고랜드의 경우 국내 시장이 충분하여 경제성이 있기 때문에 투자한 것이 아니라 중국 시장 진출을 위한 테스트베드 용으로 추진되었다는 점에서 글로벌 테마파크 브랜드 기업들은 국내보다는 중국 시장을 더 매력적으로 바라보고 있다는 것을 시사하고 있으며, 최근 국내 부동산 시장이 급격하게 위축되면서 더욱 신규 투자 가능성을 낮추고 있는 상황이다.

제도적인 측면에서 새만금에 테마파크 신규 투자가 가능한가라는 부분을 따져 볼 때,

지자체별로 테마파크 유치를 위해 다양한 인센티브를 내걸고 있지만, 지자체 입장에서 제공할 수 있는 인센티브는 한정적이며, 국가 단위에서 특례를 제시할 경우 지역 차별을 얘기할 수 있어 글로벌 테마파크 브랜드 기업의 입맛에 맞는 인센티브를 제공하기 어려운 구조이다. 또한 지역에서 파격적인 인센티브나 정책을 추진하게 될 경우, 특혜 시비에 휘말릴 수 있고 이와 관련하여 전임 지자체장에 대한 수사가 빈번하게 이루어지고 있어 신규 투자를 유치할 수 있는 제도적 환경이 제대로 갖추어 있지 않다고 볼 수 있다.

마지막으로 경제성 측면에서 국내에서 테마파크가 수익을 창출할 수 있는가라는 부분에서 국내 테마파크 1,2위인 용인 에버랜드와 서울 롯데월드는 연 평균 500만명 이상의 방문객 규모를 보이고 있지만, 지속적인 방문객 유치를 위해 재투자 비용이 상당히 소요됨에 따라 기업 차원에서는 신규 투자의 요인이 없어 국내 기업의 신규 투자 가능성은 낮은 상황이며 글로벌 테마파크를 운영하는 주요 기업들 역시 테마파크가 가지고 있는 지적재산권을 활용하는 캐릭터 산업이나 OTT 등 미디어 산업에 투자하는 경향이 점점 커지고 있어 글로벌 테마파크를 직접 유치하기 어려운 상황이다.

제도 및 새만금 개발 여건 등을 고려하여 가설 검증 결과는 다음과 같다.

먼저 입지적인 측면에서 새만금은 국내 다른 테마파크에 비해 배후 수요가 부족한 상황으로 킬러 콘텐츠가 없을 경우, 투자 대비 수익성을 확보하기 어려운 입지 조건을 가지고 있어 대규모 테마파크보다는 중소형 관광시설 개발이 더 경제성이 있다고 볼 수 있다. 하지만 수도권으로부터의 접근성을 현재보다 30분 단축시킬 경우, 수요는 30% 이상 증가하는 효과를 얻을 수 있기 때문에 대규모 테마파크 유치를 위해서는 직접적인 지원 뿐만 아니라 광역교통망 확충도 동시에 이루어져야 한다. 또한 테마파크와 별개로 전 연령층에서 즐길 수 있는 킬러 콘텐츠를 새만금에서 즐길 수 있어야 할 것이다.

제도적인 측면에서는 경제자유구역을 능가하는 투자 유치 제도가 새만금 내에서 시행되고 있어 국내외 투자자 입장에서는 조세 관련 혜택을 얻을 수 있을 것이다. 하지만, 투자 과정에서 리스크를 분산시킬 수 있는 금융 투자 관련 지원이 부족한 상황으로 민간 부동산 투자 관련 금융 사업 모델을 전복형으로 제시할 필요가 있다.

마지막으로 경제성 측면에서 테마파크를 건립하는 초기 투자금을 단기에 회수하기에는 어려운 사업 모델 상에서는 경제성 확보가 어렵기 때문에 초기 손실을 보전할 수 있는 민간투자사업 방식으로 전환할 경우 대규모 테마파크 유치 환경이 조성될 수 있을 것이

다.

새만금에 대규모 테마파크를 유치할 수 있는가에 대한 가설 검증을 위해 입지, 제도, 경제성 측면에서 가능성을 검토한 결과, 다음과 같은 결론을 도출하였다.

먼저 입지적인 측면에서는 글로벌 테마파크 브랜드 기업들은 동아시아권에 대한 신규 투자가 2010년 이후 줄어들었으며, 투자 리스크 부담으로 인해 직접 투자보다는 브랜드 대여를 통한 로열티 수입 확보에 더 치우치고 있는 가운데, 동아시아권의 인구 감소 및 대도시 집중 현상이 동일하게 발생하고 있어 양극화현상이 발생하고 있어 배후도시가 없는 지역에서는 대규모 테마파크 유치가 어려운 것이 현실이다. 또한 글로벌 테마파크를 유치한다고 하더라도 소규모로 투자하여 중국을 겨냥한 상품의 테스트베드 성격을 가지고 있어 해외의 성공 사례와 같이 지역경제 효과를 거두기 어렵다.

제도적인 측면에서는 새만금은 경제자유구역과 투자진흥지구의 인센티브를 모두 받을 수 있는 유일한 지역으로 타 지역과 비교하였을 때 상당한 강점을 가지고 있음에도 불구하고 국내 부동산 시장이 최근 많이 위축되어 있는 상황에 PF나 리츠 등 부동산 금융제도가 선진국에 비해 경쟁력을 확보하지 못하여 활성화되지 않은 상황에서 투자자 입장에서 개발 뿐만 아니라 운영 단계에서 리스크 부담이 상당히 큰 상황이다.

경제성 측면에서 새만금은 대규모 배후도시를 보유하고 있지 않아 500만명 이상의 방문객을 수용할 수 있는 대규모 테마파크를 유치하기에는 한계가 있어 중소 규모 테마파크의 집적화를 통해 여러 개발자가 개발 리스크를 분산시키고 방문자 입장에서 다양한 콘텐츠를 즐길 수 있도록 체류기간을 늘리고 재방문율을 제고할 수 있어야 한다.

종합적으로 보면, 현재 상황에서 새만금은 대규모 테마파크를 유치하기에는 산업적인 측면, 입지적인 측면에서 매우 열악한 조건을 가지고 있으며, 이러한 조건을 극복하기 위해서는 대규모 테마파크 유치 전략과 함께 다음과 같은 여건 조성 전략을 추진해야 한다.

먼저 대규모 테마파크보다는 단계적으로 기능별 차별화된 중소형 테마파크를 다수 유치하는 전략으로 개별 테마파크의 투자 리스크를 줄이고 수요를 공유함으로써 서로 시너지효과를 발생시키는 전략을 수립하여 맞춤형 테마파크를 유치해야 한다.

두 번째는 부족한 수요를 메우기 위해 글로벌 광역 교통망 확충과 광역 교통망과 새만금 내부 교통망간의 환승 용이성을 개선하여 외국인 방문객 유입을 도모해야 한다.

세 번째는 민간 사업자들의 투자 리스크를 분산시키고 테마파크 운영 초기에 발생할 수 있는 손실을 최대한 메꾸면서 지역과 상생할 수 있는 사업 모델로서 지역 자원 연계 관광상품을 개발하고 지자체 및 다수의 기업이 참여할 수 있는 민관 합동 제3섹터 개발 방식이나 지역활성화 투자펀드 사업을 추진해야 한다.

2. 정책적 제언

대규모 테마파크가 지역 경제에 매우 큰 효과를 가져다 줄 것이라라는 기대를 가지고 있기 때문에 전라북도 뿐만 아니라 수도권 및 타 지자체에서도 글로벌 테마파크 유치 추진하고 있다. 하지만, 인구 감소 및 고령화 시대에 접어들면서 국내에서 테마파크는 과거와 같이 엄청난 효과를 가져다 주기 힘든 구조라 변화되었고 국내 테마파크 관련 기업들도 신규 투자보다는 기존 시설의 재투자에 더 집중하고 있으며, 글로벌 테마파크 기업들도 역시 물리적인 테마파크보다는 미디어 산업과 연계한 소프트웨어 분야를 강화하고 있어 대규모 테마파크 유치가 점점 더 어려워질 것이다.

또한 유치에 성공한다고 할지라도 대규모 테마파크는 인접지역의 영향을 많이 받아 한정된 방문 수요 경쟁으로 인해 수익성 확보가 어려워 지속가능성이 떨어질 수 있다. 실제 사례로 디즈니랜드 홍콩의 경우 먼저 개장하여 운영하고 있고 동남아 등의 해외 수요를 확보하는 것이 더 용이함에도 불구하고 디즈니랜드 상하이 개장 이후에 방문객 규모가 급감하였다는 점에서 거시 경제 여건 뿐만 아니라 타 지역 경쟁관계에도 매우 민감하게 반응하는 시설임을 알 수 있다.

그럼에도 불구하고 대규모 테마파크는 지역 경제에 활력을 주고 일자리 창출 및 연관 산업 성장 등의 파급효과를 기대할 수 있는 시설이기 때문에 지역의 특성을 반영한 차별적인 테마파크 유치 및 운영 전략이 필요하다.

즉 지역 입장에서 어떤 테마파크를 유치할 것인가 뿐만 아니라 유치 이후 어떻게 지역과 상생하여 지속적인 효과를 거둘 수 있을 것인가에 대한 고려가 필요하다.

이를 위해서는 새만금 관광 개발 과정에서 개별 테마파크를 유치하는 방식으로 단기적인 시점에서 접근하는 것이 아니라 새만금 전체를 테마파크화할 수 있도록 기능군별 테마파크 및 관광시설들을 유치할 수 있도록 공간적인 계획을 새만금개발청과 전라북도가 공동으로 협의하여 유치 전략 및 관광상품 개발, 인프라 조성을 추진해야 할 것이다.

참 고 문 헌

REFERENCE

- 3월 31일 오시리아 관광단지 내 테마파크 개장. (2022.03.30). [부산광역시 보도자료].
<https://www.busan.go.kr/nbtnewsBU/1523431?curPage=&srchBeginDt=&srchEndDt=&srchKey=sj&srchText=>
- 국가균형발전위원회. (2019). 제 4차 국가균형발전 5개년 계획(2018~2022). 국가균형발전위원회.
- 김갑성 & 송민성. (2015). 세계 테마파크 유치도시의 사례 분석을 통한 강원지역 경제 활성화 방안. 한국은행.
- 김성혁. (1992). 최신서비스 산업론. 형설출판사.
- 김시백. (2020). 전라북도 관광산업의 경제효과 분석. 전북연구원.
<http://repository.jthink.kr/handle/2016.oak/618>
- 김윤정. (2019). 공유가치형 지역테마파크 IVCD 프로세스 개발과 스토리텔링. [광주대학교 박사 학위논문].
- 김재민. (1996). 관광산업의 국제적 경영전략에 관한 연구. 관광학연구. 19(2), 97-115.
- 김종수. (2018). 세계 테마파크 산업 현황 및 국내 테마파크 산업 발전 방안 연구. University of Texas at Dallas.City of Richardson.
- 김창수. (2007). 테마파크의 이해. 대왕사.
- 김희진 & 안태기. (2016). 테마파크 이론과 실제. 새로미.
- 김희진. (2008). 일본 테마파크의 사례와 전망. 커뮤니케이션스북스.
- 대한민국정부. (2019). 제5차 국토종합계획(2020~2040). 대한민국정부.
- 문화체육관광부. (2015). 서부내륙권 광역관광개발(2017~2026). 문화체육관광부.
- 문화체육관광부. (2018). 제5차 관광진흥 5개년 계획 수립 연구. 문화체육관광부.
- 문화체육관광부. (2021). 제4차 관광개발기본계획(2022-2031). 문화체육관광부.
- 박노빈. (2003). 지역경제 활성화를 위한 테마파크 개발. 국토연구원.
- 박호표. (2004). 신관광학의 이해. 학연사.
- 심원섭. (2016). 글로벌 테마파크 개발사업의 투자지연 원인과 대책. 한국관광정책. (65), 52-58.
- 엄서호 & 서천범. (2002). 레저산업론. 학연사.
- 윤상호. (2016). 디즈니사가 디즈니월드에 투자한 이유 : 공공정책과 제도를 중심으로. 한국경제

연구원.

- 이기호. (2018). 성공적 테마파크 조성을 위한 문화적 요소에 관한 연구 - 에버랜드 방문객 인식도를 중심으로. [단국대학교 박사학위논문].
- 이기호 & 김형수. (2018). 한국형 테마파크 조성을 위한 성공 요인 분석 -문화콘텐츠 기반형 테마파크 전략을 중심으로-. 만화애니메이션 연구. 51, 321-359.
- 이승리. (2020). 반려동물테마파크 조성에 관한 연구: 송산 근린공원 일대를 중심으로. [호남대학교 석사학위 논문].
- 전라북도. (2021). 제7차 전북권 관광개발계획. 전라북도.
<http://repository.jthink.kr/handle/2016.oak/780>
- 전라북도. (2021). 제4차 전라북도 종합계획(2021~2040). 전라북도.
<http://repository.jthink.kr/handle/2016.oak/777>
- 표성수 & 장혜숙. (1994). 최신관광계획개발론. 서울: 형설출판사.
- 한국관광공사. (2017). 관광자원개발 매뉴얼. 한국관광공사.
- 전라남도. (2019). 여수세계박람회장 국제 전시컨벤션센터 건립 타당성 조사 및 기본계획 수립 연구용역. 전라남도

- Cameron, J. M., & Bordessa, R. (1981). Wonderland through the looking glass. Politics, culture and planning in international recreation.
- Gilmore, J. H., & Pine, B. J. (2002). Customer experience places: the new offering frontier. Strategy & Leadership.
- Madrigal, R., & Kahle, L. R. (1994). Predicting vacation activity preferences on the basis of value-system segmentation. Journal of Travel research, 32(3), 22-28.
- McEniff, J. (1993). Theme parks in Europe. Travel & Tourism Analyst, (5), 52-73.
- Milman, A. (1988). Market identification of a new theme park: an example from central Florida. Journal of Travel Research, 26(4), 7-11.
- Paul R Ditter. (2002). Dimension of the Hospitality Industry. NY. Wiley.

加賀見俊夫(2003), 海を超える想像力—東京ディズニーリゾート誕生物語, 講談社,

웹사이트

TEA 홈페이지. (<https://www.teaconnect.org>).

국가법령정보센터 홈페이지. (<http://www.law.go.kr/법령/>).

김해가야테마파크 홈페이지. (<https://www.gaya-park.com>).

디즈니랜드 홈페이지. (<https://disneyworld.disney.go.com/destinations/magic-kingdom/>).

레고랜드 코리아 홈페이지. (<https://www.legoland.kr/>).

롯데월드 어드벤처 홈페이지. (<https://adventurebusan.lotteworld.com>).

리조트 센토사 홈페이지. (<https://www.rwsentosa.com/>).

마리나베이샌즈 싱가포르 홈페이지. (<https://ko.marinabaysands.com>).

에버랜드 홈페이지. (<https://www.everland.com/>).

유니버설 스튜디오 재팬 홈페이지. (<https://www.usj.co.jp/kr/>).

조선일보 홈페이지. (<http://boomup.chosun.com/>).

한국민속촌 홈페이지. (<https://www.koreanfolk.co.kr/>).

SUMMARY

A Study on the Formulation of Strategies to Establish a Large-scale Theme Park in Saemangeum

Si-Baek Kim · Hyeong-O Kim · Soo-Eun Kim
Suji Kim · Hyo-In Sung

■ Research background and objective

- Tourism strengthens the local economy and creates jobs. Moreover, the benefits of travel and tourism extend far beyond their direct impacts, boosting service-oriented industries indirectly. Recognizing the tourism industry's capability of delivering tangible outcomes in a timely manner, policymakers in Jeollabuk-do have and will continue to leverage tourism to generate new revenue streams for the region's relatively small economy. Despite the great potential of tourism to accelerate development, the region lacks a large theme park capable of attracting a vast number of tourists.
- In this context, this study proactively explored the feasibility of creating a large-scale theme park in Jeollabuk-do, laying the foundation for the development of more comprehensive strategies. Specifically, it focused on identifying potential challenges associated with attracting private capital, designing a support system to address them, and building an effective revenue model that capitalizes on the theme park.

■ Research scope and methodology

- This study framed a hypothesis: “Is Jeollabuk-do ready to accommodate a large-scale theme park?” and explored its validity from locational, institutional, and economic perspectives.
- This study reviewed not only large domestic theme parks but also those in East Asia to ascertain the locational characteristics of theme parks that warrant new investment. From an institutional standpoint, we delved into several failure cases at home and abroad, identified specific misguided practices, and devised ways to tackle them. For economic viability, this study investigated the tourism demand revolving around a theme park in Saemangeum and estimated the number of visitors by the theme park’s size. Based on this forecast, we calculated projected cash flows for a proposed theme park along with relevant strategies to secure profitability.

■ Conclusions

- For hypothesis testing, this study analyzed the possibility of creating a large-scale theme park in Saemangeum from multiple angles, with a focus on locational, institutional, and economic aspects. The analysis results are as follows.
- With the absence of a megacity in Jeollabuk-do, attracting investments for a large-scale theme park can be challenging. However, from an institutional perspective, Saemangeum is the only place eligible for double incentives both as a free economic zone and an investment promotion district, which is a significant advantage compared to other regions. To achieve economic viability, the integration of small- and medium-sized theme parks rather than a large-sized theme park can be a better option, allowing various developers to diversify their risks and encouraging visitors to enjoy a wide array of programs, extend their stay, and consider revisiting the region.

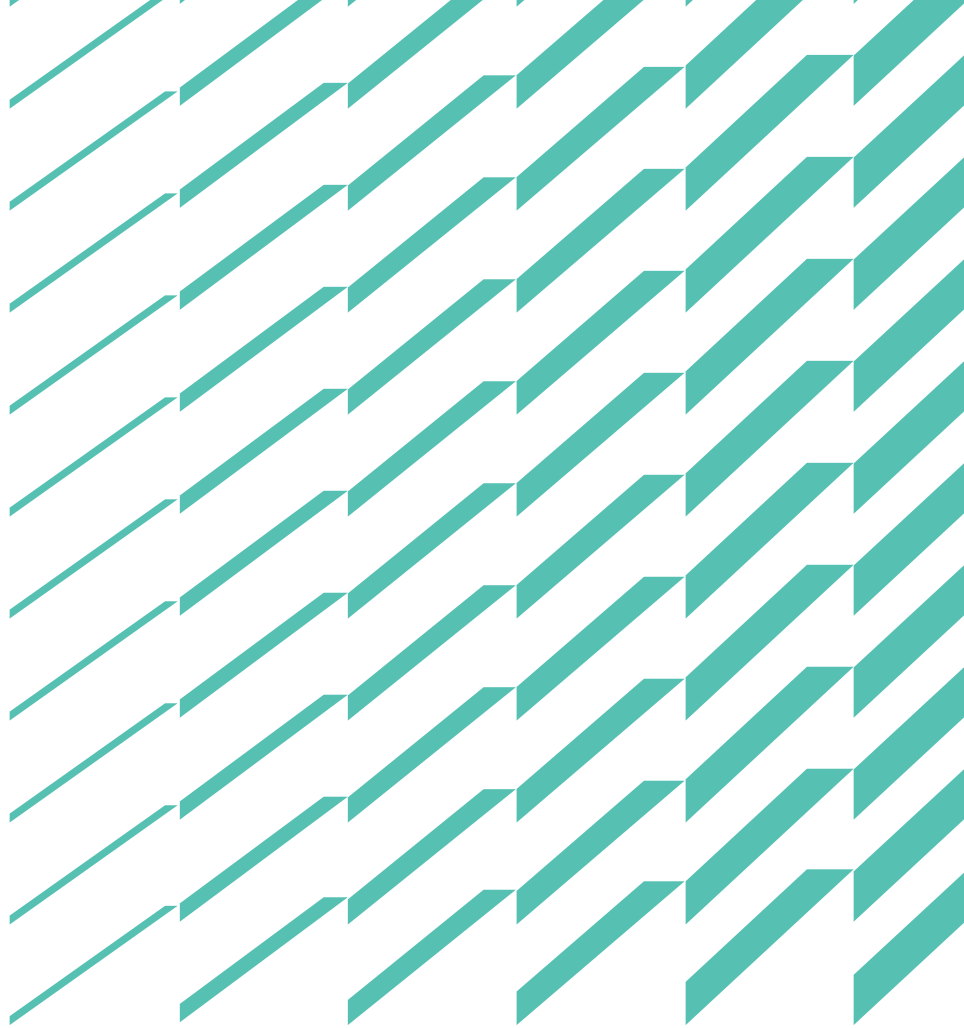
- Therefore, this study proposes that function-specific small- and medium-sized theme parks be created in a phased manner to reduce the investment risk of individual parks and foster synergistic effects by sharing demand. Additionally, in order to increase demand, it is necessary to attract foreign visitors by expanding the global transportation network and facilitating transfers between metropolitan transportation networks and the Saemangeum internal transportation network. Lastly, the local government is advised to develop a valid business model to diversify the investment risks of private businesses and minimize the losses they may incur in the early stages of theme park operations, ultimately delivering mutually beneficial outcomes.

■ Policy recommendations

- No longer do large-scale theme parks provide enormous economic benefits to the regions in which they are located. Therefore, policymakers in Jeollabuk-do must approach the theme park project with a long-term perspective and give serious thought to how they will maintain a park's harmonious and beneficial relationship with the surrounding region.
- To this end, the Saemangeum Development Authority and Jeollabuk-do are required to collaborate on the transformation of the entire Saemangeum region into a theme park, the design of spatial planning systems to facilitate the creation of function-specific theme parks and tourist facilities, and the development of tourism-related products and infrastructure.

Key Words

Theme Park, Tourist Facility, Tourism Industry, Saemangeum



부록

1. 새만금 관광용지 철도 건설사업 사업비 산정 결과



부 록

APPENDIX

1. 새만금 관광용지 철도 건설사업 사업비 산정 결과

가. 시나리오 1

1) 단위 공사비 산정

- 연약지반 및 매립지역임을 고려하여 예비타당성조사를 완료한 새만금항 인입철도 예비타당성조사 보고서의 시설물별 단위 공사비를 준용하였으며, 기준연도가 2018년으로 2022년으로 보정($\times 1.213$)하였음

가) 토목 공사비

■ 토공 공사

(단위 : 억원)

구 격	단 위	새만금항 인입철도 예비타당성	적 용(2022년)
연약구간(단선)	km	96.57	117.14
해상매립 남북구간(단선)	km	154.39	187.28
해상매립 동서구간(단선)	km	366.03	443.99

■ 교량 공사비

(단위 : 억원)

구 격	단 위	새만금항 인입철도 예비타당성	적 용(2022년)
말뚝기초	km	259.32	314.56
트러스교(80m)	km	438.43	531.82
IPC거터교(40m)	km	304.82	369.75

■ 정거장 공사비

- 여객전용 정거장이므로 새만금항 인입철도 예타의 새만금신항 정거장(교량, 1홈 2선)의 단위 공사비 준용

(단위 : 억원)

규격	단위	새만금항 인입철도 예비타당성	적용(2022년)
정거장(여객전용)	개소	511.04	619.89

나) 궤도 공사비

(단위 : 억원)

규격	단위	새만금항 인입철도 예비타당성	적용(2022년)
궤도 부설	km	9.77	11.85

다) 건축 공사비

- 신설 정거장은 선하 단선 중간역의 공사비 적용
- 변전시설은 간선철도 60km를 기준으로 변전소 1개소, 급전구분소 1개소, 보조급전구분소 4개소를 설치하는 것으로 제시되어 있음에 따라 1,3안의 경우 총 연장이 11km~13km 정도 이므로 보조급전구분소 1개소를 반영하였다.

(단위 : 억원)

규격	단위	새만금항 인입철도 예비타당성	적용(2022년)
선하(단선, 중간역)	개소	48.83	59.23
구분소	개소	28.16	34.16

라) 시스템 공사비

(단위 : 억원)

구 격	단위	새만금항 인입철도 예비타당성	적 용(2022년)
송전선로	km	2.18	2.64
변전설비	km	4.65	5.64
전차선로	km	6.29	7.63
전력설비	km	5.76	6.99
신호설비	km	6.73	8.16
통신설비	km	5.21	6.32

2) 시설 부대비 산정

- 시설부대비는 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(2023)의 요율을 적용
- 시운전비는 최초 운영비의 16.4%로 산정하므로, 새만금항 인입철도 예비타당성 조사 시운전비를 노선연장 비율로 환산하여 적용하였다.

(단위 : 억원)

구 격	단위	새만금항 인입철도 예비타당성	적 용(2022년)
시운전비(29.4km)	1식	51.20	62.11

3) 대안별 총 사업비 산정

가) 1안

(단위 : 억원)

공 종	규 격	단위	수량	단가	금액	비고
A. 공사비					6,462.06	
A-1. 토목					5,070.15	
A-1-1. 토공	연약구간	km	-	117.14	-	
	해상매립 남북구간	km	-	187.28	-	
	해상매립 동서구간	km	-	443.99	-	
A-1-2. 교량	말뚝기초	km	11.661	314.56	3,668.02	
	트러스교(80m)	km	0.720	531.82	382.91	
	IPC거더(40m)	km	1.080	369.75	399.33	
A-1-3. 정거장	교량(1홈 2선)	개소	1	619.89	619.89	
A-2. 궤도					173.73	
A-2-1. 궤도 부설	단선	km	14.661	11.85	173.73	
A-3. 건축					93.39	
A-3-1. 정거장	선하역사	개소	1	59.23	59.23	
A-3-2. 구분소		개소	1	34.16	34.16	
A-4. 시스템					537.33	
A-4-1. 전철전력	송전선로	km	13.961	2.64	36.86	
	변전설비	km	13.961	5.64	78.74	
	전차선로	km	14.661	7.63	111.86	
	전력설비	km	13.961	6.99	97.59	
A-4-2. 신호		km	14.661	8.16	119.63	
A-4-3. 통신		km	14.661	6.32	92.66	
A-5. 차량기지		식			-	
A-6. 부가가치세		식			587.46	
B. 시설부대경비					563.03	
B-1. 기본설계비	(A1~A5)×요율(%)	식	1		77.91	1.33%
B-2. 실시설계비	(A1~A5)×요율(%)	식	1		155.90	2.65%
B-3. 조사 및 측량비	(A1~A5)×1.0%	식	1		58.75	1.00%
B-4. 책임감리비	(A1~A5)×요율(%)	식	1		156.20	2.66%
B-5. 시설부대비	(A1~A5)×요율(%)	식	1		9.68	0.16%
B-6. SE비용	시스템비 x 5%	식	1		26.87	
B-7. 시운전비	예타 대비노선연장비=0.47	식	0.47	62.11	29.19	
B-8. 부가가치세	(B1~B7)×10.0%	식	1		48.53	
B. 용지보상비					-	
D. 예비비	(A+B+C)×10.0%				702.51	
E. 초기차량구입비					135.66	
E-1. EMU 150		편성	1	135.66	135.66	
F. 총사업비					7,863.27	

나) 2안

(단위 : 억원)

공 종	규 격	단위	수량	단가	금액	비고
A. 공사비					2,003.63	
A-1. 토목					1,595.86	
A-1-1. 토공	연약구간	km	-	117.14	-	
	해상매립 남북구간	km	-	187.28	-	
	해상매립 동서구간	km	-	443.99	-	
A-1-2. 교량	말뚝기초	km	0.137	314.56	43.09	
	트러스교(80m)	km	0.600	531.82	319.09	
	IPC거더(40m)	km	1.660	369.75	613.79	
A-1-3. 정거장	교량(1홀 2선)	개소	1	619.89	619.89	
A-2. 궤도					42.62	
A-2-1. 궤도 부설	단선	km	3.597	11.85	42.62	
A-3. 건축					59.23	
A-3-1. 정거장	선하역사	개소	1	59.23	59.23	
A-3-2. 구분소		개소	-	34.16	-	
A-4. 시스템					123.77	
A-4-1. 전철전력	송전선로	km	2.897	2.64	7.65	
	변전설비	km	2.897	5.64	16.34	
	전차선로	km	3.597	7.63	27.45	
	전력설비	km	2.897	6.99	20.25	
A-4-2. 신호		km	3.597	8.16	29.35	
A-4-3. 통신		km	3.597	6.32	22.73	
A-5. 차량기지		식	-		-	
A-6. 부가가치세		식			182.15	
B. 시설부대경비					199.82	
B-1. 기본설계비	(A1~A5)×요율(%)	식	1		25.66	1.41%
B-2. 실시설계비	(A1~A5)×요율(%)	식	1		50.29	2.76%
B-3. 조사 및 측량비	(A1~A5)×1.0%	식	1		18.21	1.00%
B-4. 책임감리비	(A1~A5)×요율(%)	식	1		71.77	3.94%
B-5. 시설부대비	(A1~A5)×요율(%)	식	1		3.89	0.21%
B-6. SE비용	시스템비 × 5%	식	1		6.19	
B-7. 시운전비	예타 대비노선연장비=0.10	식	0.10	62.11	6.21	
B-8. 부가가치세	(B1~B7)×10.0%	식	1		17.60	
B. 용지보상비					-	
D. 예비비	(A+B+C)×10.0%				220.35	
E. 초기차량구입비					-	
E-1. EMU 150		편성	-	135.66	-	
F. 총사업비					2,423.80	

나) 3안

(단위 : 억원)

공 종	규 격	단위	수량	단가	금액	비고
A. 공사비					5,173.53	
A-1. 토목					4,031.57	
A-1-1. 토공	연약구간	km	-	117.14	-	
	해상매립 남북구간	km	-	187.28	-	
	해상매립 동서구간	km	-	443.99	-	
A-1-2. 교량	말뚝기초	km	10.643	314.56	3,347.86	
	트러스교(80m)	km	0.120	531.82	63.82	
	IPC거더(40m)	km	-	369.75	-	
A-1-3. 정거장	교량(1홈 2선)	개소	1	619.89	619.89	
A-2. 궤도					141.76	
A-2-1. 궤도 부설	단선	km	11.963	11.85	141.76	
A-3. 건축					93.39	
A-3-1. 정거장	선하역사	개소	1	59.23	59.23	
A-3-2. 구분소		개소	-	34.16	34.16	
A-4. 시스템					436.49	
A-4-1. 전철전력	송전선로	km	11.263	2.64	29.73	
	변전설비	km	11.263	5.64	63.52	
	전차선로	km	11.963	7.63	91.28	
	전력설비	km	11.963	6.99	78.73	
A-4-2. 신호		km	11.963	8.16	97.62	
A-4-3. 통신		km	11.963	6.32	75.61	
A-5. 차량기지		식	-		-	
A-6. 부가가치세		식			470.32	
B. 시설부대경비					322.33	
B-1. 기본설계비	(A1~A5)x요일(%)	식	1		63.30	1.35%
B-2. 실시설계비	(A1~A5)x요일(%)	식	1		125.79	2.67%
B-3. 조사 및 측량비	(A1~A5)x1.0%	식	1		47.03	1.00%
B-4. 책임감리비	(A1~A5)x요일(%)	식	1		136.12	2.89%
B-5. 시설부대비	(A1~A5)x요일(%)	식	1		8.14	0.17%
B-6. SE비용	시스템비 x 5%	식	1		21.82	
B-7. 시운전비	예타 대비노선연장비=0.38	식	0.38	62.11	23.60	
B-8. 부가가치세	(B1~B7)x10.0%	식	1		40.22	
B. 용지보상비					-	
D. 예비비	(A+B+C)x10.0%				563.96	
E. 초기차량구입비					135.66	
E-1. EMU 150		편성	1	135.66	135.66	
F. 총사업비					6,339.17	

나. 시나리오 2-1(예타지침 단위공사비 적용시)

1) 단위 공사비 산정

- 예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 도로·철도부문 연구(2021,KDI)의 경량전철 (AGT 또는 LIM) 단위공사비 적용시와 기존에 기검토된 단위공사비(대구3호선 모노레일) 적용시 2가지에 대해 각각 산정하였다.

가) 본선 공사비

- 예비타당성조사 수행을 위한 세부지침에는 연약지반 관련 공사비가 제시되어 있으며, 일반철도의 경우 연약지반일 경우 토공 공사비는 30%를 할증하여 적용하므로 이를 준용하였다
- 교량 공사비의 경우에도 명확한 기준이 제시되어 있지 않으므로 예비타당성조사 수행을 위한 세부지침 교량 공사비에 30%를 할증하여 적용하였다.

(단위 : 억원)

구 격	단 위	예비타당성 지침(2019년)	적 용(2022년)
토 공(30%할증)	km	100.10	118.22
교 량(30%할증)	km	248.04	292.94
터 널	km	265.60	313.67

나) 정거장 공사비

(단위 : 억원)

구 격	단 위	예비타당성 지침(2019년)	적 용(2022년)
고가(2층,70m), 30%할증	개소	66.69	78.76

다) 궤도 공사비

(단위 : 억원)

규 격	단위	예비타당성 자침(2019년)	적 용(2022년)
고무차륜	km	24.0	28.34

라) 건축 공사비

- 건축 공사비의 경우 단위면적당 표준공사비가 제시되어 있으나, 역사면적 산출이 곤란하므로 일반철도 부문에 수록되어 있는 전동차 전용 선상역사의 건축공사비에 연장비율(70m/120m)로 축소하였다.(84.8억원×70/120 = 49.47억원)

(단위 : 억원)

규 격	단위	예비타당성 자침(2019년)	적 용(2022년)
고가	m ²	49.47	

마) 시스템 공사비

(단위 : 억원)

규 격	단위	예비타당성 자침(2019년)	적 용(2022년)
전 기	km	56.9	67.20
신 호	km	39.1	46.18
통 신	km	16.1	19.01

바) 차량기지 공사비

- 경전철 차량기지는 표준 공사비를 제시하지 않고 일반철도의 차량기지 표준공사비를 참조하도록 제시되어 있음
- 차량기지 공사비는 입지, 시설규모 등에 따라 큰 차이를 보이고 있어 예비타당성조사

세부지침에서 제시한 1량당 1,207백만원을 적용하고 의정부 차량기지의 규모(48량)를 참조하여 산정하였다.

(단위 : 억원)

규 격	단위	예비타당성 지침(2019년)	적 용(2022년)
차량기지(30% 할증)	개소	753.17	889.49

2) 대안별 총 사업비 산정

가) 1안

(단위 : 억원)

공 종	규 격	단위	수량	단가	금액	비고
A. 공사비					12,223.42	
A-1. 토목					6,566.75	
A-1-1. 토공		km	-	118.22	-	
A-1-2. 교량		km	21.879	292.94	6,409.23	
A-1-3. 정거장	고가(2층, 70m)	개소	2	78.76	-	
A-2. 궤도					624.02	
A-2-1. 궤도 부설	고무차륜	km	22.019	28.34	624.02	
A-3. 건축					116.84	
A-3-1. 정거장	선상역사	개소	2	58.42	116.84	
A-4. 시스템					2,915.10	
A-4-1. 전기		km	22.019	67.20	1,479.68	
A-4-2. 신호		km	22.019	46.18	1,016.84	
A-4-3. 통신		km	22.019	19.01	418.58	
A-5. 차량기지		식	1	889.49	889.49	
A-6. 부가가치세		식			1,111.22	
B. 시설부대경비					1,118.12	
B-1. 기본설계비	(A1~A5)x요율(%)	식			143.21	1.29%
B-2. 실시설계비	(A1~A5)x요율(%)	식			288.76	2.60%
B-3. 조사 및 측량 비	(A1~A5)x1.0%	식			111.12	1.00%
B-4. 책임감리비	(A1~A5)x요율(%)	식			234.13	2.11%
B-5. 시설부대비	(A1~A5)x요율(%)	식			16.20	0.15%
B-6. SE비용	시스템비 x 5%	식			145.75	
B-7. 시운전비	운영비 x 16.4%	식			85.03	
B-8. 부가가치세	(B1~B7)x10.0%	식			93.02	
B. 용지보상비					-	
D. 예비비	(A+B+C)x10.0%				1,334.15	
E. 초기차량구입비					737.10	
E-1. 고무차륜 AGT		편성	7	105.30	737.10	
F. 총사업비					15,412.79	

나) 2안

(단위 : 억원)

공 종	규 격	단위	수량	단가	금액	비고
A. 공사비					12,232.90	
A-1. 토목					6,572.32	
A-1-1. 토공		km	-	118.22	-	
A-1-2. 교량		km	21.898	292.94	6,414.80	
A-1-3. 정거장	고가(2층,70m)	개소	2	78.76	157.52	
A-2. 궤도					624.56	
A-2-1. 궤도 부설	고무차륜	km	22.038	28.34	624.56	
A-3. 건축					116.84	
A-3-1. 정거장	선상역사	개소	2	58.42	116.84	
A-4. 시스템					2,917.61	
A-4-1. 전기		km	22.038	67.20	1,480.95	
A-4-2. 신호		km	22.038	46.18	1,017.71	
A-4-3. 통신		km	22.038	19.01	418.94	
A-5. 차량기지		식	1	889.49	889.49	
A-6. 부가가치세		식			1,112.08	
B. 시설부대경비					1,118.84	
B-1. 기본설계비	(A1~A5)×요율(%)	식			143.32	1.29%
B-2. 실시설계비	(A1~A5)×요율(%)	식			288.97	2.60%
B-3. 조사 및 측량비	(A1~A5)×1.0%	식			111.21	1.00%
B-4. 책임감리비	(A1~A5)×요율(%)	식			234.24	2.11%
B-5. 시설부대비	(A1~A5)×요율(%)	식			16.21	0.15%
B-6. SE비용	시스템비 × 5%	식			145.88	
B-7. 시운전비	운영비 × 16.4%	식			85.03	
B-8. 부가가치세	(B1~B7)×10.0%	식			93.98	
B. 용지보상비					-	
D. 예비비	(A+B+C)×10.0%				1,335.17	
E. 초기차량구입비					737.10	
E-1. 고무차륜 AGT		편성	7	105.30	737.10	
F. 총사업비					15,424.01	

다) 3안

(단위 : 억원)

공 종	규 격	단위	수량	단가	금액	비고
A. 공사비					10,827.61	
A-1. 토목					5,747.40	
A-1-1. 토공		km	-	118.22	-	
A-1-2. 교량		km	19.082	292.94	5,589.88	
A-1-3. 정거장	고가(2층, 70m)	개소	2	78.76	157.52	
A-2. 궤도					544.75	
A-2-1. 궤도 부설	고무차륜	km	19.222	28.34	544.75	
A-3. 건축					116.84	
A-3-1. 정거장	선상역사	개소	2	58.42	116.84	
A-4. 시스템					2,544.80	
A-4-1. 전기		km	19.222	67.20	1,291.72	
A-4-2. 신호		km	19.222	46.18	887.67	
A-4-3. 통신		km	19.222	19.01	365.41	
A-5. 차량기지		식	1	889.49	889.49	
A-6. 부가가치세		식			984.33	
B. 시설부대경비					1,010.68	
B-1. 기본설계비	(A1~A5)x요율(%)	식			127.55	1.30%
B-2. 실시설계비	(A1~A5)x요율(%)	식			256.81	2.61%
B-3. 조사 및 측량비	(A1~A5)x1.0%	식			98.43	1.00%
B-4. 책임감리비	(A1~A5)x요율(%)	식			216.78	2.20%
B-5. 시설부대비	(A1~A5)x요율(%)	식			14.69	0.15%
B-6. SE비용	시스템비 x 5%	식			127.24	
B-7. 시운전비	운영비 x 16.4%	식			85.03	
B-8. 부가가치세	(B1~B7)x10.0%	식			84.15	
B. 용지보상비					-	
D. 예비비	(A+B+C)x10.0%				1,183.83	
E. 초기차량구입비					737.10	
E-1. 고무차륜 AGT		편성	7	105.30	737.10	
F. 총사업비					13,759.22	

다. 시나리오 2-2(기존 모노레일 단위공사비 적용시)

1) 단위 공사비 산정

- 기존 반영했던 단위 공사비 적용(대구3호선 모노레일), 2022년 기준으로 E/S, 책임감리비 수식오류 수정

2) 대안별 총 사업비 산정

가) 1안

(단위 : 억원)

공 종	규 격	단위	수량	단가	금액	비고
A. 공사비					14,237.07	
A-1. 토목					6,435.52	
A-1-1. 본선	PSC 궤도빔 교량(육상)	km	13.260	189.74	2,515.97	
	강 궤도빔 교량(육상)	km	5.683	328.19	1,865.07	
	강 궤도빔 교량(하천)	km	2.900	656.38	1,903.50	
	분기기 교량	km	0.176	318.19	56.00	
A-1-2. 정거장	보도측 출입구 교량	개소	-	91.29	-	
	중앙 출입구 교량 신설	개소	1	94.97	94.97	
A-2. 궤도					223.52	
A-2-1. 궤도 분기기	화차 분기기	기	4	55.88	223.52	
A-3. 건축					134.18	
A-3-1. 건축	교량신설(18.9m) 기계포함	개소	2	67.09	134.18	
A-4. 시스템					3,467.33	
A-4-1. 전기	본선	km	22.019	76.61	1,686.88	
A-4-2. 신호	본선	km	22.019	32.93	725.09	
A-4-3. 통신	본선	km	22.019	47.93	1,055.37	
A-5. 차량기지					2,682.25	
A-5-1. 차량기지	토목(연약지반)	식	1	745.95	745.95	
A-5-2. 입출고선	토목	km	-	74.06	-	
A-5-3. 검수설비		식	1	496.82	496.82	
A-5-4. 건축		m2	16,239	0.01756	285.16	
A-5-5. 기계		식	1	73.93	73.93	
A-5-6. 전기		식	1	428.42	428.42	
A-5-7. 신호		식	1	618.69	618.69	
A-5-8. 통신		식	1	33.28	33.28	
A-6. 부가가치세					1,294.28	
B. 시설부대경비					1,368.19	
B-1. 기본설계비	(A1~A5)x요율(%)	식	1		165.67	1.28%
B-2. 실시설계비	(A1~A5)x요율(%)	식	1		334.64	2.59%
B-3. 조사 및 측량비	(A1~A5)x1.0%	식	1		129.43	1.00%
B-4. 책임감리비	(A1~A5)x요율(%)	식	1		257.94	1.99%
B-5. 시설부대비	(A1~A5)x요율(%)	식	1		18.33	0.14%
B-6. SE비용	시스템비 x 5%	식	1		255.92	
B-7. 시운전비	운영비 x 16.4%	식	1		90.07	
B-8. 부가가치세	(B1~B7)x10.0%				116.19	
B. 용지보상비						
D. 예비비	(A+B+C)x10.0%				1,560.53	
E. 초기차량구입비					769.72	
E-1. 차량	초기연도	편성	7	109.96	769.72	
F. 총사업비					17,935.51	

나) 2안

(단위 : 억원)

공 종	규 격	단위	수량	단가	금액	비고
A. 공사비					13,730.82	
A-1. 토목					5,972.29	
A-1-1. 본선	PSC 궤도빔 교량(육상)	km	14.043	189.74	2,664.59	
	강 궤도빔 교량(육상)	km	6.019	328.19	1,975.24	
	강 궤도빔 교량(하천)	km	1.800	656.38	1,181.48	
	분기기 교량	km	0.176	318.19	56.00	
A-1-2. 정거장	보도측 출입구 교량	개소	-	91.29	-	
	중앙 출입구 교량 신설	개소	1	94.97	94.97	
A-2. 궤도					223.52	
A-2-1. 궤도 분기기	화차 분기기	기	4	55.88	223.52	
A-3. 건축					134.18	
A-3-1. 건축	교량신설(18.9m) 기계포함	개소	2	67.09	134.18	
A-4. 시스템					3,470.32	
A-4-1. 전기	본선	km	22.038	76.61	1,688.33	
A-4-2. 신호	본선	km	22.038	32.93	725.71	
A-4-3. 통신	본선	km	22.038	47.93	1,056.28	
A-5. 차량기지					2,682.25	
A-5-1. 차량기지	토목(연약지반)	식	1	745.95	745.95	
A-5-2. 입출고선	토목	km	-	74.06	-	
A-5-3. 검수설비		식	1	496.82	496.82	
A-5-4. 건축		m2	16,239	0.01756	285.16	
A-5-5. 기계		식	1	73.93	73.93	
A-5-6. 전기		식	1	428.42	428.42	
A-5-7. 신호		식	1	618.69	618.69	
A-5-8. 통신		식	1	33.28	33.28	
A-6. 부가가치세					1,248.26	
B. 시설부대경비					1,337.39	
B-1. 기본설계비	(A1~A5)×요일(%)	식	1		160.04	1.28%
B-2. 실시설계비	(A1~A5)×요일(%)	식	1		323.12	2.59%
B-3. 조사 및 측량비	(A1~A5)×1.0%	식	1		124.83	1.00%
B-4. 책임감리비	(A1~A5)×요일(%)	식	1		252.07	2.02%
B-5. 시설부대비	(A1~A5)×요일(%)	식	1		17.80	0.14%
B-6. SE비용	시스템비 x 5%	식	1		256.07	
B-7. 시운전비	운영비 x 16.4%	식	1		90.07	
B-8. 부가가치세	(B1~B7)×10.0%				113.39	
B. 용지보상비						
D. 예비비	(A+B+C)×10.0%				1,506.82	
E. 초기차량구입비					769.72	
E-1. 차량	초기연도	편성	7	109.96	769.72	
F. 총사업비					17,344.75	

다) 3안

(단위 : 억원)

공 종	규 격	단위	수량	단가	금액	비고
A. 공사비					12,526.65	
A-1. 토목					5,321.02	
A-1-1. 본선	PSC 궤도빔 교량(육상)	km	12.072	189.74	2,290.58	
	강 궤도빔 교량(육상)	km	5.174	328.19	1,697.99	
	강 궤도빔 교량(하천)	km	1.800	656.38	1,181.48	
	분기기 교량	km	0.176	318.19	56.00	
A-1-2. 정거장	보도측 출입구 교량	개소	-	91.29	-	
	중앙 출입구 교량 신설	개소	1	94.97	94.97	
A-2. 궤도					223.52	
A-2-1. 궤도 분기기	회차 분기기	기	4	55.88	223.52	
A-3. 건축					134.18	
A-3-1. 건축	교량신설(18.9m)	기계포함 개소	2	67.09	134.18	
A-4. 시스템					3,026.89	
A-4-1. 전기	본선	km	19.222	76.61	1,472.60	
A-4-2. 신호	본선	km	19.222	32.93	632.98	
A-4-3. 통신	본선	km	19.222	47.93	921.31	
A-5. 차량기지					2,682.25	
A-5-1. 차량기지	토목(연약지반)	식	1	745.95	745.95	
A-5-2. 입출고선	토목	km	-	74.06	-	
A-5-3. 검수설비		식	1	496.82	496.82	
A-5-4. 건축		m2	16,239	0.01756	285.16	
A-5-5. 기계		식	1	73.93	73.93	
A-5-6. 전기		식	1	428.42	428.42	
A-5-7. 신호		식	1	618.69	618.69	
A-5-8. 통신		식	1	33.28	33.28	
A-6. 부가가치세					1,138.79	
B. 시설부대경비					1,238.90	
B-1. 기본설계비	(A1~A5)x요일(%)	식	1		146.60	1.28%
B-2. 실시설계비	(A1~A5)x요일(%)	식	1		295.68	2.59%
B-3. 조사 및 측량비	(A1~A5)x1.0%	식	1		113.88	1.00%
B-4. 책임감리비	(A1~A5)x요일(%)	식	1		237.80	2.02%
B-5. 시설부대비	(A1~A5)x요일(%)	식	1		16.53	0.14%
B-6. SE비용	시스템비 x 5%	식	1		233.90	
B-7. 시운전비	운영비 x 16.4%	식	1		90.07	
B-8. 부가가치세	(B1~B7)x10.0%				104.44	
B. 용지보상비						
D. 예비비	(A+B+C)x10.0%				1,376.55	
E. 초기차량구입비					769.72	
E-1. 차량	초기연도	편성	7	109.96	769.72	
F. 총사업비					15,911.82	

기획연구 2023-03

새만금 대규모 테마파크 유치를 위한 전략 탐색 연구

발행인 | 김보국

발행일 | 2023년 5월 31일

발행처 | 전북연구원

55068 전북 전주시 완산구 콩쥐팍쥐로 1696

전화: (063)280-7100 팩스: (063)286-9206

ISBN 978-89-6612-489-3 95320 (PDF)

본 출판물의 판권은 전북연구원에 속합니다.

2023년도 주요 연구과제

기본연구

전라북도 선행경기종합지수 작성 연구
전라북도 경제와 거시경제의 동적 관계 분석 연구
전라북도 일자리 종합지수 구축 및 활용방안 연구
전북 농촌노인의 사회안전망 강화를 위한 기초연구
인구감소 대비 농촌마을 기본공간정보구축 기초연구
기초지자체 온실가스 배출특성 분석 및 탄소중립 전략 설정
지역문화인력의 근로실태조사와 근로환경 개선방안
전북 해양 역사문화자원 기초자료 집성 및 활성화 방안연구
성인지적 관점에서의 전북 청년정책진단 및 개선방안 연구
전라북도 재정운용 효율성 분석 연구

기획연구

전북형 물류서비스 산업화 방안 연구
국제정세 변화와 새만금 중장기 글로벌 전략에 관한 연구
만경강·동진강 생태·환경자산 목록화 및 가치창출 연구
전주 남부시장 구슬사를 통해 본 전라북도 여성들

정책연구

전북연구개발특구 공간 확대방안 연구
전라북도 녹색복원 후보지 선정 및 사업화 방안 연구
전라북도 해외통상거점센터 활성화 방안 연구
지방시대에 대응한 전북형 기회발전특구 지정 방안 연구
전라북도 소상공인 경영실태 및 지원사업 개선방안
2차 공공기관 이전에 따른 전라북도 대응 방안 연구
글로벌 스마트 재난대응 연구개발 실증단지 추진 방안
전북 대표관광지 육성사업 성과 및 발전방안 연구
전라북도 문화재활용 문화융합상품 개발방안 연구
전라북도 고령친화도시 조성 및 지원방안 연구
전라북도 탄소중립을 위한 식생활 개선방안 연구
전라북도 해양바이오산업 육성 방안
소득보전 지원체계 지원방안 마련
「전북형 쌀 생산안정 기금」 조성·운용 방안 수립
전북 청소년복합문화센터 건립 방향 연구
전북형 온라인 평생교육 운영체계 연구
현업축사 매입부지 활용 주민소득창출 방안 연구

 **전북연구원**

55068 전라북도 전주시 완산구 공취팔주로 1696

Tel 063. 280. 7100

Fax 063. 286. 9206

www.jthink.kr

