

서귀포시 제2관광단지개발에 관한 연구

A Study on the Second Tourism Complex Development of Seogwipo City

이 진 회*

(Lee, Jin-Hee)

목 차

- I. 서론
- II. 제주도 관광개발의 현황분석
- III. 관광개발의 선행연구
- IV. 제2관광단지개발의 방향제시
- V. 결론 및 시사점

I. 서 론

관광사업은 현대사회를 규정짓고 있는 국제화, 정보화, 개성화라는 성격을 지닌 선진국형 경제발전의 지표가 되는 산업이다. 관광개발은 지역사회경제발전의 효과적인 활용수단이 되고 있는데 제주도와 같이 토지이용 및 생산재의 육성이 열악한 지역에서는 정책대안이 될 수 있다. 현대의 관광산업은 관광객과 관광목적지의 주민간에 경제적, 사회적, 문화적인 접촉이다. 관광객

* 이진희, 제주관광개발의 방향설정에 관한 기초연구, 「산경논집」 제14권, 제주대학교 관광산업연구소, 2000, p. 203~206

에게 매력을 주는 것은 관광목적지의 독특한 환경, 문화, 사회, 역사 등을 경험할 기회를 갖도록 하는 일이며, 다양한 볼거리와 즐길거리를 개발하여 관광객을 유인하는 것이다. 다양한 볼거리와 즐길거리, 쇼핑, 숙박 등의 시설이 복합적으로 유치하기 위하여 관광개발사업을 수행한다.

관광개발사업은 복합산업의 성격을 갖고 있는 동시에 입지적 성격이 강하고, 고정부문에 대한 초기 자본투자가 많이 소요된다는 점에서 공공부문에 의한 관광개발의 필요성이 높다고 하겠다. 관광개발의 공공주도형은 공익성을 확보하기 위해 국토개발과 자연환경을 중심으로 한 관광자원의 효율적인 보존과 관광활동에 보다 많은 참여기회를 제공하여 궁극적으로 복리를 증진시키기 위한 것이 목적이다. 이러한 점에서 공공기관에 의한 관광개발 사업은 영리성을 위한 시설보다는 공익성을 우선으로 한 기반시설의 조성이 개발사업의 주요내용이다.

제주지역의 관광산업은 천혜의 관광자원과 유리한 국내적 여건으로 인하여 그 동안 꾸준히 성장하고 있으며, 관광산업이 제주지역 경제성장을 이끌어온 주력산업으로서 중앙 정부 주도의 본격적인 관광개발은 1960년대 이후에 이루어졌다. 제주지역의 관광개발은 건설부의 「특정지역 제주도종합개발계획」(1985.3)과 제주도의 「제주도종합개발계획」(1986.12) 등에 의한 지역개발, 산업개발, 사회개발 등과 함께 종합적 성격의 개발로 추진된 것이 특징이다. 또한 2002년 1월 26일 제주도를 국제적인 관광·휴양도시, 첨단지식산업도시 등의 복합적인 기능을 갖춘 국제자유도시로 육성·발전시키기 위하여 제주도개발특별법을 개명한 「제주국제자유도시특별법」이 공포되었다.

관광개발을 위한 개발주체의 설정에서 중앙정부, 지방자치단체, 한국관광공사 등과 같은 공공부문은 공익성 확보차원에서 개발에 참여하여야 할 것이다.

이러한 배경 속에 본 연구의 목적은 서귀포권을 관광거점단지로 육성하는데 있어서 공기업인 한국관광공사의 역할과 방향을 제시하여 제주지역의 취약한 관광구조를 개선하고, 지역경제활성화, 주민소득 증대 및 지방재정 확충에 기여하는데 있다. 본 연구의 범위는 제주도 관광개발의 현황을 분석한 후 서귀포시 제2관광단지개발의 전략을 제시한다.

Ⅱ. 제주도 관광개발의 현황분석

2.1 관광개발 관련계획의 검토

2.1.1. 중앙정부의 계획

(1) 중앙부처별 관련 계획

<표 2-1> 중앙부처별 관련계획

구 분	근거법령 (계획기간)	관광 관련 주요 내용
제4차 국토계획	국토건설 종합계획법 (2000~2020)	<ul style="list-style-type: none"> · 다양한 문화·관광자원을 유기적으로 연계 개발하고, 루트화·벨트화하여 시너지효과를 높일 수 있는 문화·관광권을 설정하고, 7대 문화관광권을 바탕으로 지역특성별 다양한 문화·관광권의 개발 · 문화·관광기반을 확충하기 위한 5대 전략을 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 지역특성에 따른 다양한 문화·관광권 개발 - 지역발전과 관광을 연계한 생태자원활용지대 구축 - 국제적 관광지역의 전략적 개발 - 지역문화·역사·환경 중심의 문화관광 기반 조성 - 지방자치단체간 공동의 친환경적인 문화·관광지대 개발
제4차 산림 기본계획	산림법 (1998~2007)	<ul style="list-style-type: none"> · 제4차 산림기본계획에서 관광부문과 관련한 핵심 추진과제는 산림휴양공간 확충, 산림문화 진흥, 산촌의 다목적 개발 등으로 요약됨. - 전통 산림문화를 발굴·보전, 국민들의 삼림체험 기회 확대, 범국민적인 산림문화 축제 개최 등을 통한 산림문화 진흥 - 소득원 개발, 주거환경 개선, 산촌종합개발 추진과 지원체계의 확립 등을 통한 산촌의 다목적 종합개발

(2) 문화관광부 관련 계획

<표 2-2> 문화관광부 관련계획

구 분	계획 기간	수립 목적 및 의의	주요 내용
전국관광장기 종합개발계획	1992 ~2001	전국도의 관광환경 조성 과 효율적인 개발계획의 추진 도모	· 전국을 5대권 23개 개발소권으로 나누고, 권역별 개발 방향 제시 · 1993년 「관광진흥법」의 개정을 통해 '제1차 관광개발 기본계획(법정계획)'으로 확정 · 23개 개발소권별로 1차 권역계획(1992~1996), 2차 권 역계획(1997~2001)이 수립
관광진흥 10개년 계획	1996 ~2005	국내 관광체계를 선진 화시키기 위하여 관광 진흥정책 수립	· 4대 목표인 “삶의 질 향상을 위한 관광환경 조성”, “관광산업 국제경쟁력 강화”, “관광지원체계 선진화”, “남북 관광교류 활성화”와 12개 정책과제 설정 · 7대 중점과제와 7대 특정과제를 발굴, 사업의 추진주 체, 사업기간, 투자액을 제시
제 2차 관광개발 기본계획	2002 ~2011	관광개발의 비전을실 현하기 위한 전략별· 권역별 관광개발 방향 설정	· 바람직한 관광개발의 미래 발전상을 제시하고, 전국관 광개발에 대한 기본방향을 설정하며, 지방자치단체가 수립하는 권역별 관광개발계획의 방향성을 제시

2.1.2 제주지역의 계획

(1) 제주경제발전5개년계획(2001년)

성공적인 국제자유도시건설과 평화의 섬 조성을 통해 동북아의 거점도시로 도약할 수 있는
중장기적이 방향을 제시한다.

(2) 제주도 국제자유도시 개발 타당성 조사 및 기본계획(2000년)

국제자유도시계획과 관련된 중앙정부 및 제주도의 공동된 목표는 적절한 기반시설과 일련의
제도 개선을 제공하여 제주를 홍콩 또는 싱가포르와는 차별화 된 관광 및 금융 중심지로 개발
하려는 것이다.

2.2 제주도 관광개발의 추진현황

2.2.1 제주도 관광개발의 추진과정

(1) 1960년대 이전

- 1957년: 제주도 관광개발 3개년 계획」구상
- 1964년: 「제주도 건설 종합개발계획」수립(건설부)
- 1966년: 제주도, 「국토종합개발계획법」상의 특정지역으로 지정·고시

(2) 1970년대

- 1970년: 「제주도 종합계획 10개년 계획」구상(건설부)
- 1973년: 제주도관광종합개발계획(1973~1981)」수립(청와대 관광개발기획단)
 - 중문관광단지, 제주시 주변 관광지구, 서귀포시 주변 관광지구, 산악, 해안, 동굴, 문화관광지구 등의 개발계획 수립
- 1976년: 「제주도 특정지역 정비계획」구상(건설부)
 - 관광개발계획을 주요사업으로 설정하여 새로운 여가공간의 조성 및 자유지역 개설 등을 구상
- 1977년: 「제주 중문지구 종합개발기본계획」수립(국제관광공사)

(3) 1980년대

- 1985년: 「특정지역 제주도종합개발계획, (1985~1991)」(건설부) 수립
 - 제2차 국토종합개발계획의 지침에 의거, 관광개발, 지역개발, 산업개발, 사회개발 등 4개 부문의 개발방향 확정(관광부문의 경우 중문, 표선, 성산포 등 3개 관광단지와 26개 지구개발)
- 1986년: 「제주도종합개발계획」(제주도청) 수립·공고

(4) 1990년대

- 1991년: 「제주도개발특별법」제정
- 1992년: 「제주도개발특별법 시행령」제정
- 1994년: 「제주도종합개발계획」추진(1994~2001) (3개단지 10개지구관광지 지정)

- 1997년: 「제주도종합개발계획 변경 계획」(10개지구 관광지 추가 지정)
- 1999년: 「국제자유도시건설계획」(1999~2010)
 - 국제자유도시 개발 타당성 조사 및 기본계획 수립

2.2.2. 제주도 관광개발의 투자실적

특정지역제주도종합개발계획(제주도, 1985년)에서는 3개 단지, 27개 지구를 개발하도록 계획하였으며, 제주도종합개발계획(제주도, 1994)에서는 3개 단지, 10개 지구를 개발하는 것으로 계획하였으며, 제주도종합개발계획 변경계획(제주도, 1997)에서는 3개단지, 20개지구를 개발하는 것으로 계획하였다.

1999년 12월 현재 관광단지·지구에는 730,974백만원이 투자되었으며, 이는 계획상의 총투자 규모인 8,928,569백만원의 8.2%에 불과하여 실적이 계획에 크게 못 미치고 있다. 관광단지·지구는 2003년 4월 현재까지 2개단지 11개지구(중문, 성산포, 봉개, 만장굴, 미천굴, 토산, 함덕, 남원, 오라, 수망, 신흥, 묘산봉, 교래)는 개발사업에 착수 또는 사업시행이 승인되었고, 사업승인을 준비중인 곳은 6개지구(송악산, 수망, 용머리, 우보악, 원동, 세화·송당)이며, 1개단지 5개 지구(표선, 돈내코, 용머리, 괄지, 재릉, 차귀도)는 사업시행자가 미지정 되어 추진 실적이 부진하다. 사업착공이 이루어지더라도 중문관광단지와 미천굴관광지구만 개발계획의 달성비율이 높고, 나머지 관광지구는 계획수준을 밑돌고 있다.

Ⅲ. 관광개발의 선행연구

지방화 시대에 맞게 관광을 지역활성화 수단으로 활용하기 위해서는 관광을 지방의 논리로 재인식해야 한다. 관광산업을 통한 지역활성화라는 목표를 달성하기 위해서는 개발이익이 지역으로 환원될 수 있어야 하며, 자연환경의 파괴를 최소화하고, 지역자본과 인력이 주체가 되어 지역의 특성을 최대한 활용하는 자발적인 것이어야 한다.

3.1 관광개발의 개념

개발이란 일종의 변화로써 한정된 자원에 인간의 기술·인력·자본 등을 투입하여 자원의 잠재력을 극대화하여 인간생활에 편익을 도모하고, 복지를 증진시키기 위한 일련의 행위이다¹⁾. 개발을 발전적 변화과정으로 볼 때 변화과정은 성장과 질적 변화의 발전을 의미한다. 성장이 양적 측면의 변화인 반면에 발전은 질적 변화를 포함한 성장과 질적·구조적 변화를 의미한다²⁾.

관광개발에 대한 개념정의는 다양하다. 관광객의 욕구에 부응하기 위해 시설과 서비스를 준비 내지 향상시키는 것(Peace D., 1981), 일정한 공간에서 관광자원의 잠재력을 최대한 개발하여 지역의 경제, 사회·문화, 환경적 가치를 향상시켜 총체적 편익을 극대화하고, 지역 또는 국가 발전을 촉진시키고자 하는 제 노력(Lawson F., 1989), 관광사업의 구성요소를 종합적으로 파악하여 이를 적극적으로 진흥시키는 것(前田勇, 1982), 관광자원의 특성에 따라 관광상의 편의증진과 관광객 유치와 관광소비의 증대를 도모하는 것(鈴木忠義, 1988), 관광의 제 효과를 극대화하는 것(McIntosh, 1989), 관광사업을 적극적으로 진흥시키는 것이다³⁾. 관광자원의 특성에 따라 관광상의 편의를 증진시키고, 관광객의 유치와 관광소비를 증대하는 개발사업을 추진하는 것이다⁴⁾.

관광개발은 대상지역, 공간관계, 관광지역의 발전단계 등 세 가지 구성요소의 상호관계가 강조되어야 한다⁵⁾. 관광개발은 관광지역에 관광객의 접근을 위한 다양한 물리적 개발뿐만 아니라 관광지역 내 관광요건을 제공하기 위한 특별한 시설개발을 포함하며, 관광객과 지역주민의 기대와 부합되어야 한다⁶⁾.

<표 3-1> 개발관련 제의미의 관계

성 격	발 전		개발된 변화
	양적 변화	양·질적 변화	양·질의 의도적 변화
	성 장	발 전	개 발
용 어	growth	development	

자료 : 박서호(공저), 「지역발전론」(서울 : 녹화), 1988, p. 20

- 1) 박석희, 「신관광자원론」, 서울, 일신사, 1997, p. 102
- 2) 김신복, 「발전기획론」, 서울, 박영사, 1983, p. 26
- 3) 前田勇, 「관광개론」, 東京, 학문사, 1984, p. 119
- 4) 鈴木忠義, 「현대관광론」, 東京, 有斐各雙書, 1974, p. 193
- 5) Murphy P. E., Tourism, A Community Approach, New York, Methuen, 1987, p. 153
- 6) Burkart A. T. and Medik S., Tourism, Past, Present and Future, Heinemann, 1987, p. 246

지역 관광개발의 개념은 관광객 중심적 사고에서 관광지 중심적 사고로의 전환이 우선되어야 한다. 지역관광개발은 관광개발을 통하여 지역사회를 구성하고 있는 산업과 관광자원을 개발하고, 지역성을 높여 지역활성화 및 주민복지 증진에 기여하는 동시에 관광객의 욕구를 충족시키는 개발전략이라 할 수 있다. 지역주민의 참여와 합의가 기본적이며, 지역의 사회·문화적 특성, 지역의 환경적 특성, 주민의 가치관과 자긍심 등 지역적 사고가 바탕이 되어야 한다. 따라서 지역 관광개발이란 지역사회를 구성하고 있는 산업, 관광자원, 자연환경 등을 대상으로 관광개발을 통해 재구성하고 정비하여 지역활성화를 도모하는 동시에 관광객을 만족시켜야 하는 양면적 특성을 갖는다고 할 수 있다.

3.2 관광개발의 유형

관광개발의 유형은 자원의 특색에 따라 지역별로 온천개발형, 계절적 휴양관광개발형, 고지 및 산악관광개발형, 해안관광개발형, 전원 및 농촌관광개발형 등 5가지로 분류하기도 하며, 관광개발의 발달과정에 따라 다음과 같이 3가지로 개발지역을 분류하기도 한다.

첫째는 기존자원에 특별한 인공적인 관광시설을 가미함으로써 개발된 지역, 둘째는 일상생활과 깊이 관련된 일상생활의 일부처럼 관광사업이 인식되고 개발이 시행된 지역, 셋째, 관광단지 개발계획에 의해 최근에 개발된 지역

관광개발의 유형에 대한 분류는 자원의 활용, 매력창조방법에서 주된 자원적 특색, 관광개발 발달과정과 개발주체 및 목적, 기간 등에 따라 분류방법을 달리하고 있다.

3.2.1. 해안관광개발

(1) 해안환경별 개발방침

자연환경(경관, 지형, 지질, 토양 등)을 광역적 입장에서 상대적으로 평가하여 환경의 공급방향을 명확히 한다. 해당지역이 관광자원으로서 훌륭한 경우에 해안 레크리에이션을 위한 개발은 자원의 가치를 손상시키지 않는 범위 내에서 허용한다.

<표 3-2>해안환경별 개발방침

개발형태		
<ul style="list-style-type: none"> · 집약개발되어 많은 사람이 이용할 수 있도록 관리운영되는 지역 · 광범한 레크리에이션지역에 이용됨 · 아래 3개지역 이외의 삼림, 수면, 초지 	<ul style="list-style-type: none"> · 당일 및 주말이용 · 집중이용 · 다수이용 	<ul style="list-style-type: none"> · 자연지형, 해안을 개조하여 고도이용을 도모
<ul style="list-style-type: none"> · 자연보존지역에 준하는 해안 풍경지와 바닷속 경관 · 자연의존형의 레크리에이션에 이용됨 	<ul style="list-style-type: none"> · 주말 및 휴가이용 · 분산이용 · 일부에 고도이용 지구가 설정될 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> · 자연지형, 해안의 보전에 유의하여 시설을 지형에 어울리도록 분산 배치
<ul style="list-style-type: none"> · 훌륭한 해안 풍경지 · 보는 활동이 중심이 되어 일반적인 레크리에이션은 제외됨 	<ul style="list-style-type: none"> · 주말 및 휴가이용 · 일부에 고도이용 지구가 설정될 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> · 자연의 개조를 최소한으로 함
<ul style="list-style-type: none"> · 원시상태의 자연이 남아있는 지역 · 학술연구 및 보류를 목적으로 한 이용 		<ul style="list-style-type: none"> · 자연을 있는 그대로 보전 하는 시설을 최소한으로 배치

자료 : 일본관광협회, 「관광계획의 수법」, 1987, p. 137

(2) 개발형태

<표 3-3> 개발형태

사장을 살린 해수욕장을 중심으로 한 곳
수면을 살린 마리나를 중심으로 한 곳
해수욕장과 마리나를 합친 종합적인 곳
시장에서 1시간 권
시장에서 2~3시간 권
시장에서 6시간 권

	동시 수용력 1천~3천명 정도 연간 이용자 5만~10만명 정도
	동시 수용력 1만~3만명 정도 연간 이용자 50만명 정도
	동시 수용력 3만~5만명 정도 연간 이용자 100만명 정도
	보전해야 할 대상이 있으나 개발이 불필요, 시장성이 나빠 수요를 기대할 수 없음
	기존 개발지구의 재개발 규모를 확대시키지 않고 갱신, 수리, 복구하여 대처
	기존 개발지구의 수리 복구와 개발지구를 확대하여 새로운 수요에 대처
	개발시설을 정비하고 새로운 수요에 대처 도시와 근교를 재개발하여 레크리에이션 기능을 회복시킴

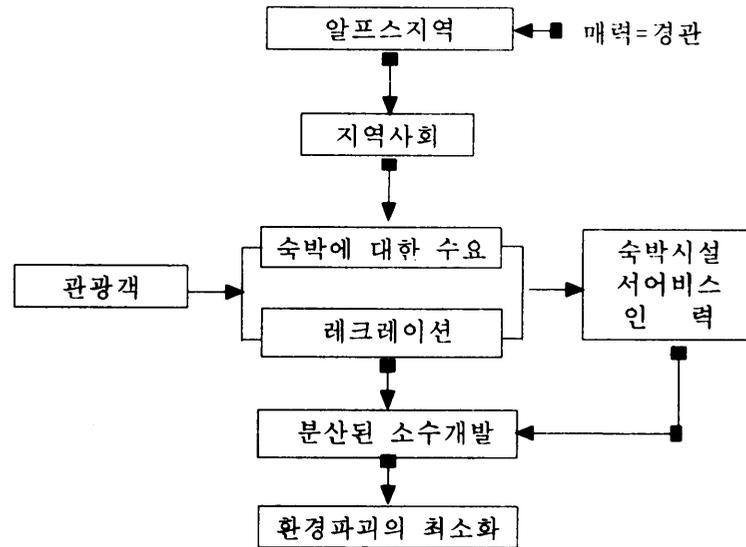
자료 : 일본관광협회, 「관광계획의 수법」, 1987, p. 137

3.2.2. 산악관광개발

(1) 산악관광개발의 유형

① 사모닉스(Chamonix)형 관광개발

19세기의 하계관광에 관한 계획안으로 위에서부터 아래로 내려오고 있는데, 지역의 상태와 산악환경의 매력을 찾는 관광객들을 위해 개발되었다. 지역사회는 관광수요에 부응하여 자연스럽게 관광객을 수용할 수 있었고, 외지의 개발업자들은 개발의 보완적인 역할로서 대규모호텔 건축이나 산악철도건설을 위한 자본제공 등만 담당하였다.

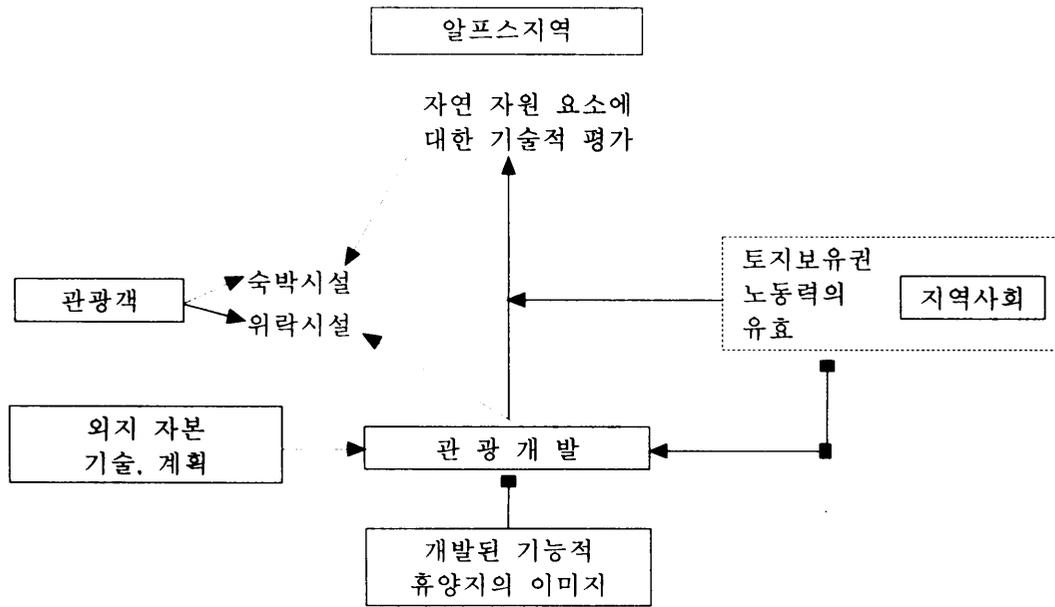


<그림 3-1> 사모닉스 개발형(Chamonix)

② 레스 벨레빌(Les Bellaville)형 관광개발

1970년대에 개발된 지역 계획으로 아래에서부터 위로 올라오는 특색을 보이고 있다. 도시개발업자에 의해 기능적 휴양지의 이미지로 인식되기 시작하면서 개발되었다. 관광객들이 감상하고, 애용하던 산악자원은 아파트, 스키 리프트, 레크리에이션 관련 시설들이 개발되었다. 스키장의 수용능력, 건설가용면적, 접근의 용이성 등을 위하여 개발한 결과 환경의 특성을 잃어가고 있었다. 약 5,000~10,000개의 객실을 건축하기 위한 개발규모가 정해짐에 따라 계획을 실현시키기 위해 지방당국은 재원확보와 기술의 노하우를 모색하게 되었다. 지역사회가 제공한 것은 토지와 인력이었다.⁷⁾

7) D. Pearce, *Tourist Development*, Longman, 1989, p. 15~17



<그림 3-2> 레스벨레빌 개발형(Les Bellaville)

(2) 산악관광개발의 특징

<표 3-4> 산악관광개발의 특징

개발의 특색	자연스럽고, 비 인위적인 개발	인위적이고, 전문가에 의한 개발
개발의 수요·공급	관광수요와 공급의 균형있는 개발	의도적인 대규모 관광개발
개발의 유형	주변환경과 관광시설이 조화를 이룸	산악자원의 훼손
개발의 주도	지역주민이 주도적으로 개발	외지인이 주도적으로 개발
개발의 효과	지역의 경제·사회적인 측면에서 유익	관광수입의 외부유출, 사회·문화적으로 문세의 소지가 있음

자료 : 김상무, 「관광개발론」, 계명대학교 출판부, 1996, p. 119

(3) 산악관광의 입지조건과 개발방침

산악개발은 휴양, 보건, 레저와 레크리에이션을 즐기는 장소를 제공하는데 개발대상은 별장지 개발, 리조트개발, 산악관광지개발 등이다. 산악관광지의 개념은 호텔, 별장, 스키장, 골프장, 온천장, 캠프장 등의 시설이 갖추어진 관광지이다. 개발방침의 검토는 계획내용의 범위를 설정하는 것으로서 자원해석, 시장분석, 이용해석의 결과를 종합하는 작업이다. 산악관광지의 입지조건은 자원해석과 시장분석을 통해 자원개발 잠재력(Potential)과 잠재수요를 거시적(Macro)으로 파악하고, 개발테마가 되는 자연적·인문적 소재가 어떤 것이 있으며, 주된 이용행태는 어떤 것이 있으며, 토지이용패턴은 어떤 것이 있는가를 파악한다.

<표 3-5> 산악관광지의 입지조건(자원해석)

자연환경		용
입지조건	고도	<ul style="list-style-type: none"> ·연중 이용을 고려하면 표고는 1000m이하가 적절하다. 표고는 식생, 경관, 기후에 영향을 준다. ·경사 10도 이하의 지형분포(사면의 주 방향은 일조량 및 거주성과 관계가 있다. 경사도는 수용력, 시설규모, 배치, 레크리에이션활동에 영향을 준다)
	식생	<ul style="list-style-type: none"> ·식생, 숲, 초지의 유무는 경관에 영향을 준다. ·조류, 수종의 변화는 매력을 준다. ·물의 존재는 경관에 좋은 효과를 주며, 수상레크리에이션에 매력을 준다.
	기후	<p>여름철에 불쾌지수가 적고 쾌적성과 거주성이 좋을 것. 맑은 날의 일수, 가시거리의 레크리에이션활동에 영향을 주며, 바람은 적설 및 스키에 영향을 미친다.</p>
	인구	<ul style="list-style-type: none"> ·대도시인구는 규모가 큰 관광수요를 가진다. ·자동차에 의해 용이하게 접근할 수 있을 것. ·시간, 거리는 이용의 제약요소로 작용한다.
	물	<p>물의 편리성은 개발가능성에 가장 큰 영향을 주는 요소이다.</p>
	온천	<ul style="list-style-type: none"> ·온천의 존재는 숙박가치를 좌우한다. ·온천분포, 채수 가능성, 수질은 온천요양 효과에 영향을 미친다.
	적설	<ul style="list-style-type: none"> ·지나친 적설은 교통난을 야기한다. ·스키는 적설일수와 눈의 질과 관계가 있으며, 월 평균 기온이 영하 5℃ 전후일 때 스케이트가 가능하다.
수문관광지 분포	<p>관광의 경합, 보완관계를 검토</p>	

자료 : 일본관광협회, 「관광계획의 수법」, 1987, p. 126

부지의 용도결정은 당해지역이나 지구 및 주변관광지의 이용실적, 개발현황과 동향, 개발과 연관되는 규제조건을 파악하는 것이 주된 작업내용이다.

첫째, 개발주체의 결정이다. 고원경관을 형성하는 산악, 삼림, 벌판, 호수, 담수량, 계절변화, 토양 등에서 주제를 선택하여 어떠한 활동공간(관광지, 스키장 등)에서 어떠한 활동내용(관광, 레크리에이션)을 서비스할 수 있는가의 파악한다.

둘째, 개발과 지역동향과의 관계이다. 관광개발이 아직 이루어지지 않은 곳이라면 지역의 산업 및 인구동향을 검토하고, 지역행정기관의 개발방침과 관광개발을 위한 토지이용과 타부문의 토지이용간에 경합, 중복이 있는지 파악하고, 주민의 개발에 대한 태도를 조사한다.

IV. 제2관광단지개발의 방향제시

4.1 제주관광개발의 방향설정

제주의 아름다운 자연을 보호하고 제주만의 특색 있는 관광단지를 건설하여 관광자원화하기 위하여 어떠한 일을 하여야 할 것인가? 해결책으로 미래의 제주개발은 제주의 독자성과 정체성이 반영된 지속가능한 개발이 되어야 한다.

관광개발의 목표로는 지역의 특성을 활용하고, 적절한 환경·경관의 수준을 유지하며, 주민이나 관광객의 욕구를 충족시키고, 자원을 보호할 수 있는 수용력의 범위 내에서 개발하며, 지역 주민의 생활의 질적 향상을 도모하여야 한다. 제주의 지역특성을 고려하고 문화와 역사를 반영한다. 지역의 기후나 풍토 등의 특성을 발굴하여 이를 양양시킬 수 있는 기능을 확립하고, 관광단지에 건설될 건축물이나 각종 시설물은 제주의 정서가 반영된 설계기법을 도입하여 독특하고, 특색이 있는 관광지로 개발하여야 한다.

4.1.1 수용력의 범위 내에서 지역특성을 고려한 개발

관광지를 건설할 때에는 과도한 개발로 인한 생태계의 훼손을 방지하기 위하여 생태적 수용능력을 검토하여 사회적 수요가 생태적 수용능력을 초과할 때에는 생태적 수용능력을 기준으로

시설물의 계획을 수립하는 것이다.

제주도는 관광객이 필요시 상시로 방문할 수 있는 이용자 중심의 관광지(User Oriented)가 아니고 주말, 휴가, 공휴일 등의 특정기간에 방문하는 자원중심형의 관광지(Resource Oriented)이다.

자원중심형 관광지의 개발방향은 우수한 관광자원의 보존이 우선이고, 개발은 자원이 훼손되지 않는 범위 내에서 이루어져야 한다. 연간 같은 수의 관광객이 방문하더라도 연 중 고르게 분포되면 Peak day의 1일 집중 관광객수가 현저히 줄어들어 환경파괴가 감소될 수 있다. 제주도 방문객은 대부분이 내국인으로 주말, 공휴일, 여름, 겨울휴가기간이 전국적으로 겹치는 경향이 있으므로 공휴일이나 휴가기간이 내국인과 덜 겹치는 외국인 관광객을 많이 유치하여 환경파괴를 최소화해야 한다.

4.1.2 지역주민이 참여한 개발

관광개발이 지역사회에 미치는 영향은 크게 경제적 영향, 사회·문화적 영향, 환경적 영향이 있다. 관광이란 관광객과 지역사회 또는 지역주민 사이의 접촉으로 이루어지는 사회현상이라는 관점에서 볼 때 관광객은 관광활동을 통하여 만족을 얻고, 지역주민은 관광활동의 공간을 제공함으로써 지역사회에 경제적·사회적 편익을 얻는 사회교환과정(social exchange process)으로 설명될 수 있다⁸⁾.

관광목적지는 관광대상이기 이전에 고유한 지역공동체를 이루고 있다는 점에서 지역사회 및 그 주민의 가치는 중요한 의미를 가진다. 지역주민을 제외한 관광은 성립될 수 없으며, 주민의 가치를 외면한 현대성의 요구는 공연한 구호가 될 뿐이다. 그러므로 한 지역의 개발은 그 지역주민의 참여와 노력을 통하여 자발적으로 생활향상과 지역발전을 이룩할 수 있는 제반사업을 계획·실시하는 주민운동을 의미하므로 지역사회개발의 기획단계에서부터 시행단계에 이르기까지 주민이 자발적으로 참여해야 한다는 것이다⁹⁾.

4.2 서귀포시 제2관광단지 개발의 내용

서귀포시권 관광의 균형적인 발전을 위한 산악형 관광단지의 후보지는 접근성, 자연환경, 인

8) A. John, Residents, "Perceptions on Tourism Impacts", *Annals of Tourism Research*, 19(4), 1990, pp. 665~690

9) 신대순, 「한국지역사회개발론」, 서울, 세영사, 1981. p. 325

문환경, 관광환경, 토지매입의 용이성 등을 종합적으로 평가하여 동흥지구와 거린사슴지구를 선정하였다.

4.2.1 개발대상지 선정

(1) 입지여건

□ 위치

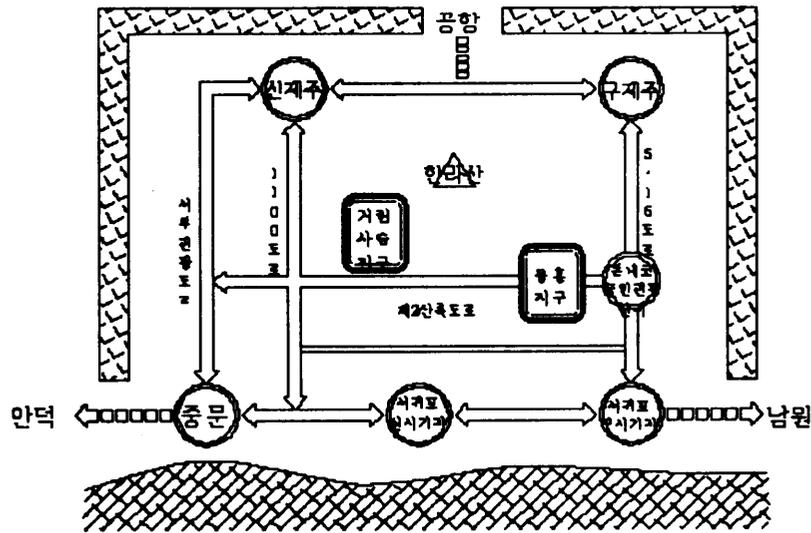
<표 4-1>대상지구별 위치

대상지구	위치
제주시 서귀포시 동흥동 일원	서귀포시 중심시가지에서 북쪽으로 약 2km, 중문관광단지에서 동쪽으로 약 10km지점에 위치하고 있다.
제주시 서귀포시 대포동과 회수동 일원	중문관광단지에서 북쪽으로 약 4.5km, 서귀포시 중심시가지에서 북·서쪽으로 약 13km지점에 접하고 있다.

□ 접근성

<표 4-2>대상지구별 접근성

대상지구	접근성
제주시 서귀포시 동흥동 일원	<ul style="list-style-type: none"> · 서귀포시구시가지로 북쪽 보조간선도로로 연결됨. · 동·서로 개통되어 있는 제2산록도로로 연결됨.
제주시 서귀포시 대포동과 회수동 일원	<ul style="list-style-type: none"> · 서귀포시 중심시가지에서 신시가지와 중문을 경유해 서귀포시 북쪽에 위치한 중산간 도로로 연결됨 · 동·서로 개통되어 있는 제2산록도로로 연결됨.
제주시 서귀포시 대포동과 회수동 일원	<ul style="list-style-type: none"> · 제주시에서 1100도로를 경유해 제2산록도로에 의해 연결됨. · 서부관광도로를 경유해 제2산록도로에 의해 연결됨.
제주시 서귀포시 대포동과 회수동 일원	<ul style="list-style-type: none"> · 제주시에서 1100도로를 경유해 제2산록도로에 의해 연결됨. · 서부관광도로를 경유해 제2산록도로에 의해 연결됨.



<그림 4-1> 대상지 접근체계

(2) 자연환경

□ 자연환경의 평가기준

제주국제자유도시특별법상의 보존지구별 행위제한규정을 적용한다.

<표 4-3> 지하수자원보전지구내 행위제한

행위제한	평가기준	생활하수발생시설		축산폐수발생시설
		연면적 3,300㎡이하	연면적 3,300㎡이상	
· 설치 금지	· 설치 금지	· 설치 금지	· 설치 금지	· 설치 금지
· 설치 금지	· 설치 금지	· 하수종말처리장까지 하수관거 연결시 허용 · BOD 10mg/ℓ 이하, SS 10mg/ℓ 이하 처리시설 설치시 허용	· 하수종말처리장까지 하수관거 연결시 허용 · BOD 5mg/ℓ 이하, SS 5mg/ℓ 이하 처리시설 설치시 허용	· 축산폐수무배출자원화처리시설 설치시 허용 · 하수종말처리장까지 하수관거 연결시 허용

<표 4-4> 생태계보전지구내 행위제한

생태계보전지구내 행위제한	
<ul style="list-style-type: none"> · 산림의 형질 변경 및 입목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경금지 	<ul style="list-style-type: none"> · 산림의 형질변경 및 입목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경금지
<ul style="list-style-type: none"> · 1,000m²이하의 산림 형질변경허용 · 입목의 간벌, 택벌, 상수리나무의 맹아갱신 벌채의 허용 	<ul style="list-style-type: none"> · 산림의 형질변경 및 입목의 벌채 금지

<표 4-5>경관보전지구내 행위제한

경관보전지구내 행위제한	
시설물 설치 금지 및 토지 형질 변경금지	<ul style="list-style-type: none"> · 해안선 주변(해안선에서 50m이내)은 농·수산업용 시설로서 높이 5m(1층) 이하만 허용하고, 해수욕장부지내는 탈의장, 샤워장, 화장실 등 해수욕을 위한 부대시설은 높이 5m(1층) 이하 설치 허용 · 오름이 아닌 지역에서의 재해복구용 및 공공공사용 가설건축물로서 높이 5m(1층)이하 설치 허용
시설물 높이 9m(2층) 이하 시설물 길이 90m 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 사찰 등 전통건축물의 높이는 12m 이하로 하되, 1층으로 제한 · 오름지역내에서는 경작지에 한하여 농·임·축·수산업용시설로서 높이 5m(1층) 이하만 허용하고, 타목적으로의 토지형질 변경은 금지

□ 자연환경의 평가

개발 대상지역은 한라산의 정남으로 펼쳐진 북고 남저의 지형배치를 이루고 있으며, 지형적 특색은 하천과 기생화산이 분포하고 있다. 개발대상지인 동홍지구는 표고 약 300~500m에 위치하여 있고, 거린사슴지구는 표고 약 400~700m에 위치하여 바닷가에 비하여 기온이 낮고, 일교차가 심하고, 겨울철에 강설량이 많으며, 안개가 많이 끼고, 바람이 많다. 기상적인 측면에서 대상지의 표고를 비교하면 동홍지구가 거린 사슴지구보다 해발 100~200m가 낮으므로 관광단지 조성시 기온이 온난하고 적설량이 적으므로 유리하다.

각 개발대상지는 위치상 제주국제자유도시개발 특별법에서 정하고 있는 중산간 보전지역에

속한다. 중산간 보전 지역은 환경특성에 따라 지하수자원보전지구·생태계보전지구 및 경관보전지구로 세분하여 지정·관리하고 있다.

각 개발 대상지의 보전지구별 현황을 살펴보면 동홍지구는 개발예정 부지 면적 총 3,174,563.7m²(961,989평)중 562,016.4m²(170,308평:17.7%)이 경관1등급 보전지구에 속해 있고, 거린 사금지구는 2,830,403m²(857,698평)중 800,395.2m²(242,544평:28.3%)이 경관 1등급(161,535평)보전지구, 생태계 2등급(46,887평)보전지구, 지하수 2등급(34,122평)보전지구에 속해 있다.

<표 4-6>대상지구별 자연환경비교

대상지구	자연환경지구
3,174,563.7m ²	2,830,403m ²
-	생태계 2등급 (154,727.1m ²)
경관 1등급 (562,016.4m ²)	경관 1등급 (533,065.5m ²)
-	지하수 2등급 (112,602.6m ²)
17.7%	28.3%

(3) 인문환경

① 토지이용 및 소유현황

□ 동홍지구

개발대상지의 북쪽에는 미악산이 위치하여 있고, 나머지는 대부분 목장(60%)과 임야(40%)이다. 대상지내 중심부분에는 제2산록도로가 동·서로 관통하고 있고, 동쪽에는 남·북으로 지방도로가 이용되고 있다.

총면적 3,174,562.4m²중에서 목장부지가 1,861,226m²로 58.6%, 사유지가 1,038,605.7m²로 32.7%, (재)천주교 소유지가 215,136m²로 6.8%, 국·공유지가 59,594.7m²로 1.9%순이다. 그리고 토지 소유 현황을 필지수로 살펴보면 총 237필지중 목장부지 134필지, 사유지가 87필지, (재)천주교 소유지가 9필지, 국·공유지가 7필지로 구성되어 있다.

<표4-7> 동흥지구 토지소유현황

구분	필지수	면적(m ²)	비율
국공유지	134	1,861,226(564,008평)	58.6%
사유지	7	59,594.7(18,059평)	1.9%
시유지	9	215,136(65,193평)	6.8%
합계	87	1,038,605.7(314,729평)	32.7%
합계	237	3,174,562.4	100%

□ 거린사슴지구

토지 소유 현황을 조사·분석하여 보면 총면적 2,830,403.4m²중에서 국공유지가 1,543,245m²로 54.5%, 사유지가 657,185m²로 23.2%, 시유지가 657,185m²로 22.3%순으로 차지하고 있다.

<표4-8> 거린사슴지구 토지 소유현황

구분	필지수	면적(m ²)	비율
국공유지	-	1,543,245(467,650평)	54.5%
사유지	-	629,973(190,901평)	22.3%
시유지	-	657,185(199,147평)	23.2%
합계	-	2,830,403.4(857,698평)	100%

② 교통현황

□ 동흥지구

대상지내 중심부분에는 제2산록도로가 동·서로 관통하고 있고, 대상지 동쪽에는 남·북으로 지방도로가 분포하고 있다.

□ 거린사슴지구

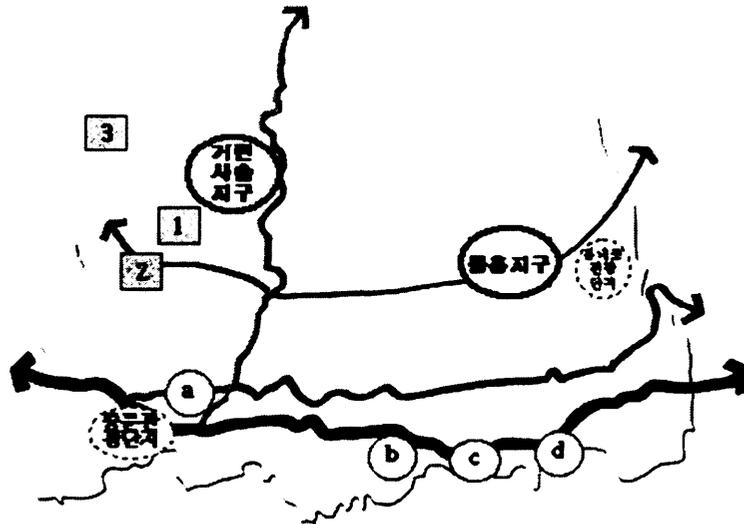
대상지 동쪽에는 제 2 횡단도로가 접해 있고, 남쪽에는 농로가 접해 있고, 대상지내에는 도로가 없다.

(4) 관광환경

개발대상지구들의 주변 관광자원환경을 분석하여 보면 대부분 바다와 한라산을 중심으로한 자연경관자원이 많이 분포되어 있다. 관광지로 지정된 곳은 중문관광단지와 돈내코 국민관광지 2개소이고 월드컵 경기장, 골프장(중문, 레이크힐스, 롯데, 핑크스)등이 자연관광자원과 연계되어 중요한 관광자원이 되고 있다.

<표 4-9> 주변관광자원 현황

주요 관광자원	
	한라산, 영실기암, 거린사슴등
	주상절리, 서귀포층 패류화석, 외돌개등
	범섬, 문섬, 새섬, 쇄섬등
	천지연 폭포, 정방폭포, 소정방폭포, 천제연폭포 등
	강정천, 악근천, 돈내코 계곡, 오란도 계곡등
	범호사지, 존자암사지 등
	중문관광단지, 돈내코 국민관광단지



주: 1. 레이크힐스 골프장, 2. 롯데 골프장, 3. 핑크스골프장
 a. 천제연폭포, b.월드컵 경기장, c.천지연폭포, d.정방폭포,

<그림4-2> 대상지구주변 관광자원 분포현황

(5) 분석의 종합

동홍지구와 거린사슴지구에 대하여 자연환경, 인문환경, 관광환경을 종합하여 개발대상지를 평가하였다. 자연 환경 측면에서 동홍지구는 표고 약300m~500m에 위치하고 있어, 표고 약 400m~700m에 위치하여 있는 거린사슴지구보다 기후적, 지형적조건, 개발가용지 면에서 유리한 여건을 갖고 있다. 그리고 제주국제자유도시특별법에 의한 중산간 보전지역의 범위에서도 동홍지구가 개발예정 면적의 17.7%만이 경관보전지구로 속해 있어, 개발예정면적의 28.3%가 중산간 보전지역에 속해 있는 거린사슴지구 보다 개발에 유리한 조건을 갖고 있다.

인문환경 측면에서 접근성에 있어서 동홍지구는 5.16도로로 접근이 용이하며 개발예정 대상지 중심으로 제2산록도로가 관통하고 있으며 거린사슴지구는 서부관광도로에서 접근성이 양호하다. 토지 매입에 있어서 거린사슴지구는 국·공유지 많아 동홍지구 보다 유리한 상황이다.

관광환경 측면에서 대상지의 주변 관광환경은 모두 자연경관 중심에 관광자원이 많다. 거린사슴지구는 자체가 자연관광자원으로 형성되어 있으며, 주변에는 남쪽으로 중문관광단지가 위치해 있고 세 개의 골프장이 분포하여 있다. 반면 동홍지구는 서귀포시와 돈내코 국민관광단지가 근 접해 있다. 관광환경여건에서는 어느 정도 기반이 조성되어 있어 개발완료시 주변 관광자원이나 시설과 연계한 상품개발에 있어서는 비슷한 조건을 갖고 있다.

자연·인문·관광환경을 종합하여 보면 동홍지구가 거린사슴지구보다 개발에 유리한 조건을 갖고 있는 것으로 분석되었다.

① 자연환경

<표 4-10> 대상지구별 자연환경 비교분석

<ul style="list-style-type: none"> · 표고 약 300m~500m에 위치하고 있다. · 개발예정면적의 17.7%가 경관 1등급 보전지역이다. 	<ul style="list-style-type: none"> · 표고 약 400m~700m에 위치하여 있어, 북고남저의 지형으로 개발가용지의 제약요인이 많다. · 개발예정면적의 28.3%가 중산간 보전지역에 속해 있어 개발의 제약요인으로 작용한다.
<ul style="list-style-type: none"> · 동홍지구가 거린사슴지구보다 표고가 낮아 기온이 온화하다. · 동홍지구는 개발예정 면적의 17.7%만이 경관보전지구로 속해 있어, 개발예정면적의 28.3%가 중산간 보전지역에 속해 있는 거린사슴지구 보다 개발에 유리한 조건을 갖고 있다. 	

② 인문환경

<표 4-11> 대상지구별 인문환경 비교분석

동홍지구	거린사슴지구
<ul style="list-style-type: none"> · 대상지내 북쪽에 오름이 위치하고 있어 개발가능지가 제한되어 있다. · 대상지 내외에 인문자원 및 시설이 전무한 상태이다. · 5.16 도로, 산록도로에 의한 접근성은 양호하나 대상지 중심부에 도로가 관통하고 있어 부지이용 이원화 될 수 있다 · 토지소유현황은 목장과 사유지가 많아 토지매입에 불리하다. 	<ul style="list-style-type: none"> · 대상지내 북쪽에 세 개의 오름이 위치하여 개발의 제한요소가 많다. · 대상지 내외에 인문자원 및 시설이 전무한 상태이다. · 1100도로, 산록도로에 의한 접근성이양호하다. · 토지소유현황은 국·공유지, 사유지가 많아 토지매입에 유리하다.
<ul style="list-style-type: none"> · 접근성은 두지구가 모두 양호하다. 동홍지구는 개발 대상지 중심에 제2산록도로가 관통하여 부지가 양분될 수 있다. · 토지 매입에 있어서는 거린사슴지구가 국·공유지 및 사유지가 많아 동홍지구보다 유리하다. 	

③ 관광환경

<표 4-12> 대상지구별 관광환경 비교분석

동홍지구	거린사슴지구
<ul style="list-style-type: none"> · 대상지 근처에는 돈내코 국민관광단지가 인접해 있어 이와 연계한 관광상품 개발에 유리하다. · 서귀포시 중심시가지와 근접해 있어 시민들의 이용과 관광객들을 위한 도시관광상품과 연계한 개발에 유리하다. 	<ul style="list-style-type: none"> · 대상지 근처에는 중문관광단지와 여러 개의 골프장이 인접해 있어 골프장과 연계한 관광상품 개발에 유리하다.
<ul style="list-style-type: none"> · 각 대상지들의 주변 관광자원 환경은 시설위주 보다는 모두 자연경관 중심에 관광자원이 많다. · 거린사슴지구주위에는 중문관광단지와 골프장들이 분포되어 있어 골프, 위락, 휴양관광에 유리하고, 동홍지구는 서귀포 구시가지와 돈내코 국민관광단지와 근접해 있어 도시관광 및 휴양관광에 유리하다. 	

4.2.2. 개발 대상지의 전략구상

(1) 개발방향 설정

- 동홍지구는 해발 300~500m에 위치하여 개발방향은 기후와 지형조건에 의해 영향을 받는다.
- 고지대에 위치하므로 산악형 관광단지로 개발을 유도하여 관광객과 서귀포시민들의 관광욕구를 충족시켜 줄 수 있도록 한다.

(2) 개발의 기본구상

① 단지인근 정주관련 시설개발

- 주거, 체재기능을 위한 정주시설을 개발, 단지의 조기활성화를 꾀한 인력수급의 원활을 도모

② 중심거리 조성

- 관광객과 지역주민간의 접촉을 넓힐 수 있는 중심상업거리를 집중화하여 야간관광의 활성화 기반 마련

③ 숙박시설, 운동시설, 위락시설 등

- 시설의 집중화, 집적화를 통하여 시너지효과 및 집객능력 향상, 이용자 편의증대

④ 상징시설 개발

- 단지를 상징할 수 있는 캐릭터 또는 상징물을 개발하여 단지 홍보, 마케팅에 활용

(3) 도입시설 구상

개발예정 대상지는 북고 남저의 산악지형이고, 기상의 변화가 심한 지역이므로 표고가 낮고, 완만한 경사지인 남쪽에는 숙박시설, 상업시설을 배치하고, 상부 쪽으로 올라가면서 골프장, 실내 주제공원지구와 옥외 주제공원지구 등을 배치하여야 할 것이다. 4계절형 관광지로 활용되기 위해서는 이벤트, 휴양활동공간은 기상여건에 변화가 적은 실내 위주의 시설이 바람직하다.

① 체류형 관광활동 유도를 위한 중, 저가 테마숙박단지 조성

- 아이언맨, 울트라맨, 골프, 축구, 농구, 테니스, 헬스, 수영, 바둑등 전세계적으로 각광받고 있는 운동, 오락을 테마로한 숙박시설 조성.
- 콘도, 실버타운, 골프텔, 유스호스텔등 단체 관광객 및 목적관광객을 위한 숙박시설 조성.

- 자연속에서의 휴식공간이 이루어지도록 수립지역에 시설배치.
- ② 참여형 레저스포츠 및 휴양오락시설 도입
- 골프장(골프스쿨) 및 ONE-STOP체제로 전지훈련을 할 수 있는 종합스포츠센터 건설.
 - 송마공원, 어린이게임파크, 미니동화랜드, 스포츠광장(록밴드공연장) 등 스포츠, 유희공원 조성.
 - 가족단위 관광패턴 유도를 위한 친환경적 레저스포츠, 위락시설 조성.
- ③ 수려한 자연경관을 배경으로한 테마파크 조성
- 빼어난 자연경관을 이용한 영상파크(영화, 드라마촬영센터) 조성으로 한류열풍의 표적시장(일본, 중국, 대만 등) 관광객을 집중공략.
 - 제주신화 및 전설을 주제로 한 생태공원 및 아마존, 파충류, 조류를 주제로 한 체험공원 조성.
 - 한방약초원, 장수촌등 여성, 실버계층을 위한 시설도입으로 다양한 관광욕구를 충족
 - 몽골리안, 아마존인디언, 동남아인디언 등 문화체험공원 및 세계 섬문화 체험공원 조성.
- ④ 친환경적인 시설의 적극 도입
- 모노레일 및 경전철, 관광마차, 유람동차 등 공해없는 관광시설 설치로 친환경적인 단지개발.
 - 단지순환 자전거도로 및 산악자전거코스를 조성하여 최근 전세계적으로 각광받고 있는 스포츠인 듀에슬론, 울트라마라톤대회의 가장 아름다운 코스로 개발.
- ⑤ 기타시설
- 이태원, 동대문, 남대문등 축소판 보세 및 의류매장 기능의 쇼핑몰 조성
 - 세계맥주거리, 한국저자거리, 제주도속음식거리, 한국전통찻집거리, 월드레스토프라자, 유럽 레스토랑 등 야간관광시설 확충으로 야간관광 활성화 유도.

V. 결론 및 시사점

향후 한국관광공사에서는 축적된 관광개발의 노하우를 바탕으로 서귀포시권을 중심으로 산악형리조트단지를 개발하여 중문관광단지를 보완하여 서귀포시권 관광의 거점지역 구성에 기여하도록 한다.

서귀포시권 관광의 균형적인 발전을 위한 산악형 관광단지의 후보지로는 접근성, 자연환경, 인문환경, 관광환경, 토지매입의 용이성 등을 종합적으로 평가하여 동홍지구와 거린사슴지구를 선정하였다.

동홍지구와 거린사슴지구에 대하여 자연환경, 인문환경, 관광환경을 종합하여 개발대상지를 평가하였다. 자연 환경 측면에서 동홍지구는 표고 약300m~500m에 위치하고 있어, 표고 약 400m~700m에 위치하여 있는 거린사슴지구보다 기후적, 지형적조건, 개발가능지 면에서 유리한 여건을 갖고 있다. 제주국제자유도시특별법에 의한 중산간 보전지역의 범위에서도 동홍지구가 개발예정 면적의 17.7%만이 경관보전지구로 속해 있어, 개발예정면적의 28.3%가 중산간 보전지역에 속해 있는 거린사슴지구보다 개발에 유리한 조건을 갖고 있다.

인문환경 측면에서 접근성에 있어서 동홍지구는 5.16도로로 접근이 용이하며 개발예정 대상지 중심으로 제2산록도로가 관통하고 있으며 거린사슴지구는 서부관광도로에서 접근성이 양호하다. 토지 매입에 있어서 거린사슴지구는 국·공유지 많아 동홍지구보다 유리한 상황이다.

관광환경 측면에서 대상지의 주변 관광환경은 모두 자연경관 중심에 관광자원이 많다. 거린사슴지구는 자체가 자연관광자원으로 형성되어 있으며, 주변에는 남쪽으로 중문관광단지가 위치해 있고 세 개의 골프장이 분포하여 있다. 반면 동홍지구는 서귀포시와 돈내코 국민관광단지가 근접해 있다. 관광환경여건에서는 어느 정도 기반이 조성되어 있어 개발완료시 주변 관광자원이나 시설과 연계한 상품개발에 있어서는 비슷한 조건을 갖고 있다. 자연·인문·관광환경을 종합하여 보면 동홍지구가 거린사슴지구보다 개발에 유리한 조건을 갖고 있는 것으로 분석되었다.

개발예정 대상지인 동홍지구는 북고남저의 산악지형이고, 기상의 변화가 심한 지역이므로 표고가 낮고, 완만한 경사지인 남쪽에는 숙박시설, 상업시설을 배치하고, 상부 쪽으로 올라가면서 골프장, 실내 주제공원지구와 옥외 주제공원지구 등을 배치하여야 할 것이다. 4계절형 관광지로 활용되기 위해서는 이벤트, 휴양활동공간은 기상여건에 변화가 적은 실내 위주의 시설이 바람직하다.

참고문헌

1) 국내문헌

- 김상무(1996), 「관광개발론」, 계명대학교 출판부.
- 김신복(1983), 「발전기획론」, 서울, 박영사.
- 박서호(1998), 「지역발전론」, 녹화출판사.
- 박석희(1997), 「신관광자원론」, 서울, 일신사.
- 신대순(1981), 「한국지역사회개발론」, 서울, 세영사.
- 이진희(2000), “제주관광개발의 방향설정에 관한 기초연구”, 「산경논집」, 제14권, 제주대학교 관광산업연구소.
- 이진희(2000), “북제주군의 지속가능한 지역개발에 관한 연구”, 「사회발전연구」, 제16권, 제주대학교 지역사회발전연구소.
- 이진희(2001), “장소마케팅전략을 통한 중문관광단지의 활성화 방안에 관한 연구”, 「관광학 연구」, 제25권, 한국관광학회.
- 이진희(2001), 제주관광자원의 개발방향, 「한국관광정책」, 제10권, 한국관광연구소.
- 이진희(2002), “제주도 해양리조트개발의 발전전략”, 「산경논집」, 제16권, 제주대학교 관광과 경영경제연구소.
- 이진희(2003), 「장소마케팅」, 대왕사.
- 前田勇(1984), 「관광개론」, 東京, 학문사.

2) 외국문헌

- Burkart A. T. and Medik S.(1987), *Tourism, Past, Present and Future*, Heinemann.
- Murphy P. E.(1987), *Tourism, A Community Approach*, New York, Methuen.
- Pearce, D. G.(1989), *Tourist Development*, London, Longman.
- Residents A. John(1990), “Perceptions on Tourism Impacts”, *Annals of Tourism Research*, 19(4).