

碩士學位論文

中文 觀光團地內 카지노 리조트
計劃에 관한 研究



濟州大學校 大學院

觀光開發學科

夫 石 鉉

2001年 12月

碩士學位論文

中文 觀光團地內 카지노 리조트
計劃에 關한 研究



濟州大學校 大學院

觀光開發學科

夫 石 鉉

2001年 12月

中文 觀光團地內 카지노 리조트 計劃에 關한 研究

指導教授：李 震 熙

夫 石 鉉

이 論文을 觀光學 碩士學位 論文으로 提出함



夫石鉉의 觀光學 碩士學位 論文을 認准함

審査委員長 _____

委 員 _____

委 員 _____

濟州大學校 大學院

2001年 12月

A Study on the Casino Resort Design
in Jungmun Resort complex

Seok-hyun Boo

(Advised by Professor Jin-hei Lee)



제주대학교 중앙도서관

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF
THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF TOURISM SCIENCE

DEPARTMENT OF TOURISM DEVELOPMENT
GRADUATE SCHOOL
CHEJU NATIONAL UNIVERSITY

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

우리 나라에도 강원도에 내국인 출입이 가능한 카지노 리조트가 탄생하면서 카지노에 대한 인식이 새롭게 조명되기 시작하였다. 근래에 들어 각국의 카지노 사업은 가족여행객들을 대상으로 다양한 볼거리를 제공하는 리조트로 변화가 이루어지고 있으며, 이는 종래의 단순히 게임만을 제공하는 차원에서 벗어나 대중관광객을 유치하기 위한 다각적인 방안이 모색되어 지고 있다는 증거라고 하겠다.

또한 카지노는 자연관광자원의 대체상품으로서 또는 보완상품으로서 여가 활동이 이루어지기 힘든 야간에 주로 여흥을 돋우고 소비를 촉진시키는 중요한 야간활동 관광시설로 이용되고 있다¹⁾.

최근에 이르러 인접 국가 또는 지역간 카지노 고객 유치를 위한 경쟁이 격화되면서 카지노의 대형화 및 복합단지화가 가속되고 있는 경향을 보이고 있다. 이러한 카지노의 메가 리조트화 현상은 미국 라스베가스는 물론이고 호주, 마카오, 말레이시아 등 아시아 국가로까지 확산되는 추세이다. 카지노의 레저산업화는 카지노의 확산과 대중화를 유도하여 카지노의 도박성을 완화하면서 레저로서의 기능을 강화시키는 경향을 보이고 있다.²⁾

연구대상지인 중문관광단지는 국제적인 수준의 휴양관광단지로 개발시켜 제주도 발전 및 지역경제활성화에 기여하면서 지명도 높은 한국의 거점 관광지로 조성하고자 하는 중장기 개발계획을 갖고 1970년대부터 현재에

1) 이충기외, 「카지노산업의 이해」, 일신사, 1999. pp.18~19.

2) 산업연구소, 「카지노산업의 정책과제와 대응방향」, KIET 정책자료 제117호, 1999, pp.65~66.

이르기까지 계속되고 있다. 그러나 시설투자의 부진, 미미한 외자유치, 소극적인 관광상품의 개발, 주민참여의 부족 등으로 개발전망이 불투명한 상태이다. 따라서 관광활성화를 위해서 새로운 차원의 개발전략과 접근방법이 요구된다.³⁾ 또한 관광객을 유치할 수 있는 위락시설 위주의 개발전략이 선행되어야 함에도 불구하고 호텔건설 우선의 개발전략으로 말미암아 방문객이 당초 예상하였던 것보다 훨씬 줄어들고 그 결과 민자부분의 시설에 대한 투자가 이루어지지 않았다. 또한 외국인이 제주도에 자유롭게 출입할 수 있는 여건이 보장되어 있지 않음으로써 제주도로 외국인 관광객을 유치하기 힘들고, 때문에 외국인 관광객을 대상으로 한 중문관광단지개발이 어려워지고 있는 실정이다. 게다가 방문관광객 추정 등 기존 중문관광단지 개발계획의 계획지표가 부적절함으로써 개발계획에 대한 신뢰도가 떨어져 온 것도 중요한 요인으로 작용하고 있다.⁴⁾ 이와 더불어 중문관광단지는 고소득층을 대상으로 숙박시설 및 골프장을 개발하였으나 재미있고, 즐길 수 있는 Hardware 관광상품과 Software프로그램의 개발이 미흡하여 관광객이 감소하였으며 현재 2단계 지역의 프로그램도 소비자에 대한 포지셔닝이 잘못되어 관광객의 구매에 맞지 않으므로 사업성이 없다고 판단한 투자자들이 외면하고 있는 실정이다.⁵⁾

따라서 이러한 문제인식을 바탕으로 중문관광단지 2단계 동부지역에 카지노 리조트를 계획하여 1단계 공사가 완료된 시설과 조화를 이룰 수 있도록 향후 개발계획 수립시 개발전략을 제공하는데 목적을 둔다.

이를 위한 구체적인 연구목표를 제시하면 다음과 같다.

첫째, 외국의 대표적인 카지노 리조트를 사례로 하여 이들의 특징을 살펴봄으로써 제주에 카지노 리조트를 계획하였을 때 개발전략의 준거(準據)로 삼고자 한다.

3) 이진희, “장소마케팅전략을 통한 중문관광단지의 활성화방안에 관한 연구”, 관광학연구 제25권 제2호, 2001, p.218.

4) 제주도, 「특정지역 제주도 종합개발계획(제1권) 관광개발계획」, 제주도, 1985, p.406.

5) 김경호, 이진희, “중문관광단지 활성화를 위한 마케팅전략에 관한 연구”, 제주관광학회 제4집, 2001, p.71.

둘째, 계획대상지의 현황분석 및 개발가용지 분석·평가를 통해 다양한 안을 제시하고 이에 적합한 대안을 결정한다.

셋째, 이론연구, 적지분석과정 등의 연구성과를 논의하고 무조건적인 개발계획이 아니라 지형의 특성에 맞고 합리적인 논리가 이루어진 계획이 되도록 한다.

제2절 연구의 범위

1. 내용적 범위

이 연구의 내용적 범위는 카지노 리조트 계획을 위해 카지노 리조트개념을 정립하고 외국에서 대표적인 카지노 리조트를 사례로 들고 이를 바탕으로 실제 설계를 통해 한 모델을 제안하는 것으로 한다. 자연환경/인문환경/관광환경인 현황분석도면을 통해 개발가용지 분석을 통해 적지를 검토한다.

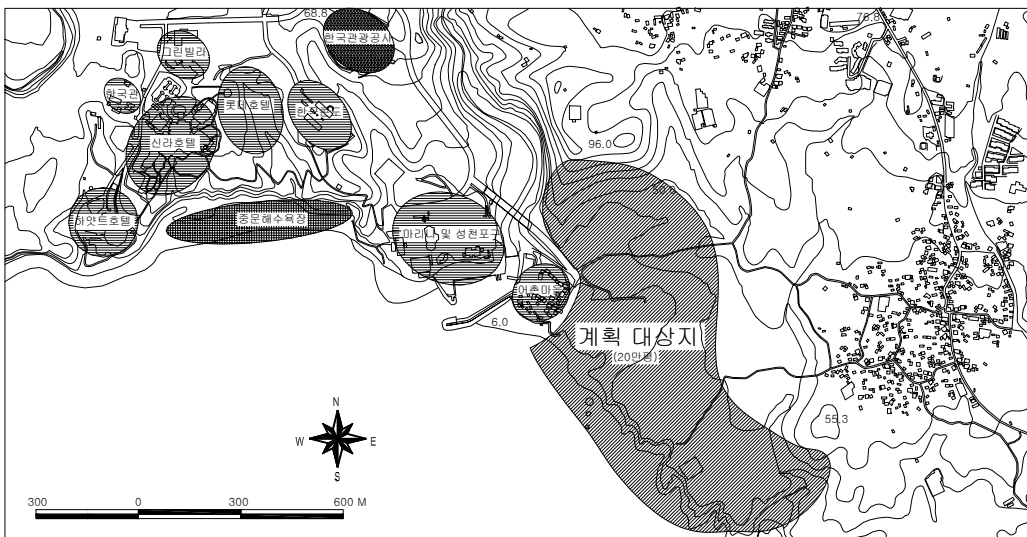
계획부지의 특성과 적지검토과정에서 도출해낸 기본베이스를 바탕으로 기본구상안을 확정 한 후 토지이용계획, 동선계획, 시설물배치계획, 식재계획, 건축계획 등을 제안하고 계획을 수립한다.

2. 공간적 범위

이 연구의 대상지역은 제주도 서귀포시 색달동, 대포동 일대로서 제주시와는 제2횡단도로와 서부산업도로로 연결되어 있으며, 서귀포시와는 일주도로를 따라 14.3km 떨어져 있다.

대상부지의 면적은 약 660,000㎡(200,000평)로 중문관광단지내 2단계동부지역인 현 컨벤션센터 부지 주변지역이다.

<그림 1-1> 위치도



3. 시간적 범위

이 연구계획은 2단계로 추진한다. 첫째, 카지노의 기본시설을 중심으로 경유, 체재 관광객을 대상으로 운영하는 단계로 카지노 호텔이 완공되는 2003년을 1차목표로 하며 둘째, 테마파크 중심의 위락시설로 차별화된 리조트 조성 단계로 2005년을 2차목표로 한다. 현재 스몰카지노가 강원도에서 이루어지고 있으나 본격적인 카지노운영은 2002년에 이루어질 것으로 보인다. 따라서 강원 카지노 리조트의 개장으로 인한 여러 가지 요인들을 어느 정도 검토한 후에 사업을 시작한다는 취지와 대규모개발사업이라는 점에서 1차목표년도와 2차목표년도를 설정하였다.

4. 연구의 한계

이 연구는 많은 한계를 가지고 있지만 그 중에서도 특히 다음의 세가지가 중요한 한계로 지적될 수 있다. 우선적으로 지적할 수 있는 것은 내국인 출입

가능한 카지노의 법적인 설립에 대한 한계를 가지고 있다. 강원도의 경우 ‘폐광지역개발지원에 관한 특별법’⁶⁾의 사항으로 카지노 지역을 정선군 고한읍 만항지구로 지정되어 있다. 향후 제주도 개발특별법의 사항으로 카지노 지역을 지정허가 할 수 있는 여지가 있다.

다음으로 중문을 사례지역으로 하였기 때문에 다른 지역을 대상으로 적용하였을 경우 다른 특성을 나타낼 수 있다.

마지막으로 카지노 리조트에 대한 선행이론이 부족하기 때문에 이론적 논의를 뒷받침할 수 있는 자료를 수집하는데 한계를 가지고 있다.

제3절 연구과정 및 흐름

이 연구를 합리적으로 수행하기 위하여 그 기초작업으로 카지노 리조트 개념을 정립하고, 선정된 계획부지의 자연/인문/관광환경의 분석을 통해 그 현황을 파악하고, 개발가능 지역을 설정하는 등 종합분석의 결과를 제시한다. 위의 분석을 통해 계획의 기본구상을 수립함에 있어서 계획의 목표와 목적에 적절히 대응하도록 도입활동과 시설의 내용 및 시설의 규모를 결정하여, 도입시설 기능간의 상관성 검토와 함께 대안의 구상 및 최종안을 선택 결정한다.

설계의 방침과 기준을 설정하여 확정된 최종안을 합리적으로 발전시켜 기본계획을 수립한다. 이러한 연구과정을 도식화하면 <그림 1-2>과 같다.

6) 그동안 고원관광지로의 개발에 걸림돌이 되던 산림법, 환경법, 관광진흥법 등에서 정하는 관련 규제를 특례 또는 완화적용하여 주요 탄관지역을 스키장, 골프장, 청소년수련장 등의 시설을 갖춘 국제적인 종합관광레저단지로서 개발이 가능하게 되었으며, 특히 내국인 출입이 가능한 카지노를 허용하기로 하였다.

<그림 1-2> 계획의 수행흐름도



제2장 카지노 리조트 의의

제1절 카지노 리조트 개념정립

1. 카지노의 개념

카지노의 어원은 도박, 음악, 쇼, 댄스 등 여러 가지 오락시설을 갖춘 집회장(작은집)이라는 의미의 이탈리아어 카자(casa)가 어원이고 르네상스시대의 귀족이 소유하고 있었던 사교, 오락용의 별관을 뜻했으나 지금은 해변, 온천, 휴양지 등에 있는 일반 도박장을 뜻한다.⁷⁾

카지노의 의미는 크게 두 가지로 나누어 볼 수 있다. 하나는 장소개념으로서, 유럽에 있어 카지노란 게임이나 무도회 등을 즐길 수 있는 여가선용의 사교장소에서 출발하여 오늘날에는 주로 도박이 이루어지는 장소를 의미하는 측면이다. 다른 하나는 행위적 측면의 접근을 들 수 있다. 즉, 돈을 벌기 위한 목적으로 게임을 하는 경마나 경륜, 투게, 복권 등과 같은 도박활동(gambling)의 일종으로 보는 것이다.⁸⁾

그러나 오늘날에 카지노는 이상과 같은 행위적, 장소적 개념을 초월한 형태로 대두되고 있음을 볼 수 있다. 즉, gambling의 일종이 아닌 gaming으로, 또한 단순한 도박장소가 아닌 종합적인 오락장소로 전환되고 있기 때문이다. 이

7) Wykes, Alan, The Compete Illustrated Guide to Gambling, A Books Limited, London, 1984, p.27.

8) 카지노가 경마나 경륜, 복권 등 여타 도박과 다른 점은 도박의 경우 정부 또는 그 산하단체나 지방자치단체 등 공공기관이 직접 운영하며, 그 용도도 각종 공익자금의 재원으로 한정되어 있는 경우가 많은 반면 카지노는 일반적으로 정부 또는 지방자치단체의 인·허가를 거쳐 순수 민간기업이 소유·운영하고 오직 자산의 사적 이윤 극대화를 위해 노력할 뿐, 정부·지방자치단체와는 조세수입 및 각종 수수료 등의 납부를 통하여 간접적으로만 관련을 맺고 있다는 점임.

에 따라 게임산업이 “카지노와 게임기구 및 게임장비와 같은 다양한 게임시설과 장소를 제공하고, 레스토랑, 라운지, 공연장을 포함한 유흥시설을 제공하는 업”으로 정의되고 있다.⁹⁾

카지노를 정의하는데 있어서 크게 3가지의 기준으로 설명할 수 있다. 첫째는 사전적인 의미이다. 웹스터에 의하면 카지노란 모임, 춤 그리고 전문적인 gambling을 위해 사용되는 건물이나 광범위한 장소라고 정의하고 있다.¹⁰⁾ 이 정의에 의하면 카지노는 gambling을 하기 위한 장소라는 장소적 개념으로 해석하고 있다. 둘째는 관광적인 의미 이전의 카지노에 대한 개념이다. 우리나라는 1994년 관광진흥법에 개정되기 이전에는 카지노에 대하여 그 법적 근거를 사행행위 등 규제법에 명시하였었다. 즉, 카지노업은 특정기구를 이용하여 우연한 결과에 따라 특정인에게 재산상의 이익을 주고 다른 참가자에게 손실을 주는 영업행위라고 정의하였다. 이 정의에 의하면 카지노는 사행행위에 속하는 것이며 카지노업은 사행행위업으로서 국민적 정서와 상반된다는 이유로 내국인에 대한 영업은 엄격히 통제하고 외국인에게만 허용하게 되었다.

세 번째는 관광산업으로서 정의하는 경우이다. 우리 나라 관광진흥법에는 카지노는 전용영업장을 갖추고 주사위, 트럼프 등 특정기구를 이용하여 우연의 결과에 따라 특정인에게 재산상의 이익을 주고 다른 참가자에게 손실을 주는 행위 등을 하는 업으로 규정하고 있다.¹¹⁾ 이 정의에 의하면 여전히 카지노는 사행성을 가진 영업장을 의미하고 있으며 외국인을 대상으로 영업을 하는 것이라 할 것이다. 외국인을 대상으로 한다는 사실은 관광산업과 연관을 갖는다는 것을 의미한다고 할 것이다. 특히 외국인의 국내 방문시 거주하는 관광호텔에는 카지노가 부대시설로 설치되어 외래관광객들에게 게임, 오락, 유흥 등을 제공하고 있다. 이것은 외국인의 국내관광을 유도하고 이를 통하여 외화

9) Clark, The Dictionary of Gambling & Gaming, NY : Lexik House, 1987.

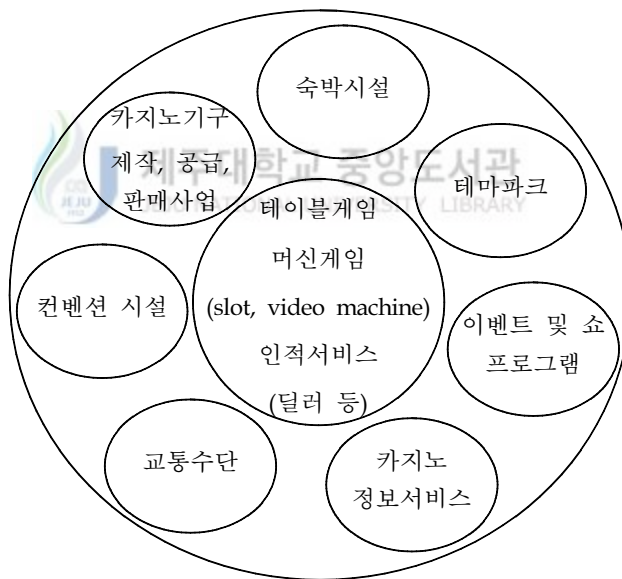
10) 황창규, “카지노산업의 효과적인 촉진방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 동국대학교 정보산업대학원, 1997, p.4.에서 재인용

11) 관광산업연구회, 「관광사업경영론」, 학문사, 1998, p.147.

획득은 물론 지역경제의 활성화, 국제수지개선, 고용창출 등 관광산업의 경제, 사회적 효과에서 얻을 수 있는 효과를 얻게 된다는 의미에서 관광산업의 일환으로 정의되어 지는 것이다.

카지노산업은 관광객의 게임욕구와 다양한 여가활동을 고려해 볼 때 <그림 2-1>과 같이 카지노 핵심부문과 연관부문에 구성되어 있다. 특히, 연관부문은 관광객의 게임욕구와 여가욕구를 극대화할 수 있도록 보조해주는 숙박시설, 테마파크, 이벤트 및 쇼 프로그램, 카지노 정보서비스, 교통수단, 컨벤션시설, 카지노기구의 제작·공급·판매사업 등을 포함한다.¹²⁾

<그림 2-1> 카지노 지역 관광산업의 구성



자료 : 이충기 외, 「카지노산업의 이해」, 일신사, 1999. p.24.

2. 리조트의 개념

영국의 옥스퍼드 영어사전에 의하면 리조트의 의미를 자주 어떤 장소로 간

12) 이충기 외, 「카지노산업의 이해」, 일신사, 1999, p.24.

다. 어느 장소에 체재한다 또는 어느 장소와 사람이 있는 곳에 일반적 또는 관습적으로 간다라고 쓰기 시작하여 18세기 이후에는 건강, 휴가, 해변 등과 관련하여 사람들이 자주 가는 장소라는 보양, 휴가 등의 장소를 나타내는 의미로서 쓰여졌다.

이장춘(1994)¹³⁾은 휴가중에 보양과 레크레이션을 위해 사람들이 방문하는곳, 도움을 받고 싶을 때 의지하는 사람이나 물건이라고 해설되어 있다. resort어원은 프랑스어의 resortier(re=again, sortir=to go out)로 되어 있어 본래에는 자주 찾아가는 장소란 정도의 의미일 것이다.

이진희(1996)¹⁴⁾는 일상생활권을 벗어난 곳에서 자신의 의지에 의하여 즐거운 시간을 보내기 위한 곳으로 스키장, 골프장 등의 운동시설과 호텔, 콘도 등의 숙박시설, 온천장, 각종위락시설 및 이에 수반되는 부대시설을 갖춘 장소이다.

Edward Inskeep(1991)¹⁵⁾은 현대 관광의 가장 보편적인 유형의 하나는 리조트형 관광개발이며, 리조트는 비교적 자급적이며 전형적으로 다양한 경험을 주거나 건강, 휴식, 여가활동을 위해 고안된 광범위한 관광시설 및 서비스를 제공하는 관광목적지로, 통합적인 실체로서 초기에 계획되어 상당한 수준으로 통합된 기능을 실행할 수 있고 몇몇 기존의 리조트에서 볼 수 있듯이 초기의 통합 기능 계획 없이 시간을 앞두고 진화해 가기도 하지만 여전히 시설과 서비스를 제공하는 자급적 목적지로서의 기능을 가진다고 하였다.

大八木 智一(1990)¹⁶⁾은 리조트의 포괄적인 개념을 일상 생활권역을 벗어난 곳으로 자신의 재량에 의해서 쾌적한 시간을 보내기 위한 행동 혹은 그것이 가능한 장소라 했다. 리조트의 기본적인 목적은 행락, 건강, 즐거움을 위하여 여행하는 관광자를 위하여 제공되는 것이다.¹⁷⁾ 리조트란 원래 휴양하기 위해

13) 이장춘, 「관광계획·개발론」, 대왕사, 1994, p.253.

14) 이진희, “동계형리조트의 포지셔닝에 관한 연구”, 박사학위 논문, 성균관대학교 대학원, 1997.

15) Edward Inskeep, Tourism Planning, 1991, p.199.

16) 大八木 智一, 전제서, 1990, p.25.

17) Chuck Y. Gee, op. cit. 1981.

머무르는 장소를 말하고, 일상생활권에서 일정거리 이상 떨어져 있는 양호한 자연 속에 자리잡고 있다.¹⁸⁾

일본에서는 종합휴양지역정비법(일명 리조트법)에서 리조트를 “양호한 자연 조건을 가진 토지를 포함한 상당규모의 지역으로, 국민이 여가 등을 이용하여 체재하면서 스포츠, 레크리에이션, 교양문화활동, 휴양, 집회 등의 다양한 활동을 할 수 있도록 종합적인 기능이 정비된 지역”으로 정의하고 있다.

우리나라의 경우는 법 규정상 리조트 혹은 리조트지역의 개념에 상응하는 규정은 없으나 유사한 개념으로서는 관광진흥법에서 규정하는 “종합휴양업”이라는 것이 있다. 관광진흥법에서는 종합휴양업을 “(국민의) 건전한 여가 선용을 위하여 일정한 장소(원칙적으로는 165,000㎡ 이상)에 민속문화 자원의 소개 시설, 유희·오락 시설, 음식, 숙박 시설, 기타 휴양에 필요한 시설 등을 복합하여 운영하는 사업”으로 규정하고 있다.

관광지가 여러 가지 구경거리를 한꺼번에 방문하거나 한 곳을 잠시 거쳐가는 경유형 대상지라면 리조트란 관광지와는 달리 체류하기 위한 곳, 운동, 문화 등 휴양시설이 다양한 곳, 반복해서 방문하는 곳이라고 할 수 있다. 이러한 리조트는 관광지와는 다른 몇 가지 특성을 갖고 있다. 첫째, 복합다양한 기능을 가지고 있다. 둘째, 80ha 규모이상의 대규모로 개발이 이루어지며 장기적인 마스터플랜을 가지고 있다. 셋째, 입지로서 대도시가 주시장이 되는 거리에 위치하고 있다¹⁹⁾.

3. 카지노 리조트 개념

카지노 리조트라 함은 카지노를 주된 기능으로 하여 다양한 부대시설을 갖추고 관광, 레저, 휴양 등을 즐길 수 있도록 조성된 단지를 말하는 것으로서

18) 日本造園學會, 造園Hand Book 東京, 技報堂出版, 1987, p.657.

19) 엄서호, 「레저산업론」, 학현사, 1998, p.155.

도시형과 자연형이 있다.

도시형은 도시의 인근이거나 도시의 중심부에서 위치한 카지노 리조트로서 호텔 등이 대표적이며 이의 부대시설 등은 호텔 내에서 갖추게 되는 것이 보통이다. 도시형은 대규모 복합개발이 어렵고 단지화가 불가능하다는 단점이 있는 반면 접근이 용이하다는 장점이 있다. 특히 도시형은 관광객뿐만 아니라 도시지역에 살고 있는 지역주민 및 직장인 등 그 수요가 무한하기 때문에 관광상품의 기능뿐만 아니라 레저공간으로서의 기능을 하기도 한다. 그러나 도시형 리조트는 그 규모가 작고 단지 조성이 불가능하기 때문에 호텔이나 컨벤션센터 등과 연계하여 설치되는 정도가 대부분이며 우리나라의 경우 사행성 때문에 내국인의 출입을 통제하는 것이 일반적이다. 대부분의 카지노는 도시형인 경우가 많다.

자연형은 도시형과는 반대로 대자연을 배경으로 카지노와 기타 부대시설을 복합적으로 단지화하여 종합휴양시설로서의 역할과 기능을 갖춘 경우를 말한다. 자연을 이용하는 형태를 가진 경우이기 때문에 복합적인 개발이 가능하고 대규모 단지화 할 수 있다는 장점이 있는 반면 접근이 용이하지 않다는 단점이 있다. 특히 자연형 산악이나 수변을 이용한 리조트화 하는 것이 상품가치가 되지 않으면 수요가 충족치 못할 수 있기 때문이다. 대부분의 자연형 카지노 리조트는 주변관광지를 이용하거나 스키장, 골프장, 주제공원 등을 복합적으로 조성하여 단지화하고 이를 관광상품화하는 방법으로 개발된다고 할 것이다. 따라서 카지노 리조트는 주변에 스키장, 골프장, 컨벤션센터, 연수원, 주제공원, 관광자원, 해변공원 등과 부대시설로 숙박, 일반스포츠, 레저, 휴양시설 등을 갖춘 리조트 단지내에 카지노 시설을 조성한다는 개념으로 이해하는 것이 타당하다 할 것이다. 따라서 카지노 리조트는 카지노에 대한 구상보다는 카지노와 연계된 시설에 대한 기본구상이 더욱 중요하다 할 것이다.

도시형 카지노 리조트의 경우에는 호텔과 연계하여 카지노가 설치되고 호텔의 부대시설로서 운영되는 경우가 많으며 그러기 때문에 호텔에서 제공하는

프로그램에 의해 관광 및 휴양시설을 즐길 수 있지만 자연형 리조트는 도심지와는 거리가 멀고 장시간의 체류를 요하기 때문에 가능한 시설이 많이 필요하며 이러한 시설들이 카지노 리조트의 대표적인 유인요인들이 되는 것이다. 자연형 카지노 리조트의 개발핵심은 산악형으로 할 것인가 수변형으로 할 것인가 그리고 핵심주제를 주변관광지를 이용할 것인가 관광시설을 자체 개발할 것인가, 주된 시설로는 스포츠·레저 시설로 할 것인가 휴양시설로 할 것인가, 가족끼리 즐길 수 있는 유기사설로 할 것인가를 결정하는 것이다. 카지노 리조트의 개발은 카지노와 리조트의 공동화를 통하여 경제, 관광 등의 활성화 및 지역간 균형 있는 발전에 크게 기여할 것이다²⁰⁾.

과거의 카지노는 테이블게임과 시설관리에만 중점을 두었다. 따라서 고객층도 넓지 않았으며, 카지노에 대한 인식이 그리 긍정적이지 못하였다. 그러나 오늘날 카지노는 일반 대중고객을 좀더 폭넓게 유치하기 위해 다양한 여가시설을 제공하고 있다. 즉, 대중관광객을 위한 엔터테인먼트센터나 테마파크를 건설하고, 부담없이 즐길 수 있는 슬롯머신이나 비디오게임을 도입했으며, 회의참가자들을 위한 컨벤션센터를 건립하였다. 이처럼 현대의 카지노는 고객층을 특수계층에서 일반 대중관광객계층으로 확대하였을 뿐만 아니라, 이를 통하여 과거의 '도박'이란 개념에서 '여가활동'이란 개념으로 사람들의 인식을 전환하는데 중요한 역할을 하게 되었다.²¹⁾

제2절 카지노 리조트개발 특성

1. 리조트 개발 원칙

20) 이종규 편 : 리조트의 개발과 경영, 부연사, 1998, pp.244~245.

21) 이충기 외, 전계서, pp.25~26.

Edward Inskeep(1991)²²⁾은 리조트개발의 주요원칙을 다음과 같이 제시하고 있다. 첫째, 우수한 환경의 보존 - 해변이나 마린지역, 호수, 역사문화유적지, 천연기념물 등이 있는 장소 등을 보호하는 일은 매우 중요하다. 둘째, 경관성을 유지 - 산이나 해변, 호수 등과 같은 환경적측면들은 조망의 중요한 요소들이다. 리조트건물의 높이를 제한하고 역사적인 유물들을 차지하는 것은 리조트의 특징을 살리는 매우 중요한 요소들이다. 셋째, 리조트의 시설과 활동을 집단화 - 리조트에서는 동적인 활동과 정적인 활동이 공존하기 때문에 이러한 요소들을 기능적으로 집단화하는 것은 매우 중요하다. 넷째, 리조트의 매력물들과 주요숙박지역과의 적절한 연계성 - 접근의 편리성을 위한 숙박지의 위치와 관련이 되어 있다. 다섯째, 상업시설 및 레크레이션시설의 중심적 이면서 편리한 입지성 - 상업 및 문화시설들은 전통적으로 리조트 중심에 입지해 있다. 비록 중심적 위치가 필수적이지 않더라도 주요 레크레이션 시설들은 편리한 접근성을 유지한다. 여섯째, 리조트접근의 통제 - 리조트단지안으로의 교통의 양을 통제하고 교통난을 가능한 한 감소시킨다. 리조트로의 접근교통은 하나혹은 두 개정도로 충분하며 분리된 접근은 서비스교통으로 제공한다. 일곱째, 효율적이면서 흥미 있는 내부순환네트워크화 - 충분한 주차와 경관, 제공매력들의 안전한 조망이 이루어지도록 하며 리조트 내부시스템은 무연료의 교통으로 쾌적함을 강조한다. 여덟째, 리조트 지역의 완충지대 - 리조트와 인접한 토지이용자사이에 리조트 구역을 완충지대화 한다. 그러한 리조트와 토지이용자 사이의 조화를 이루기 위해서는 이러한 완충역할이 매우 중요하다. 아홉째, 리조트로의 대중적접근 - 리조트와 관광매력물로의 접근은 누구에게나 열려 있고 쉽게 접근할 수 있어야 한다. 열번째, 충분한 인프라 구축 - 편리한 접근성, 내부순환시스템과 더불어 충분한 기반시설 즉, 지하수 공급, 전력, 오폐수처리시설 등 환경적 처리를 할 수 있는 하부구조가 이루어져야 한다. 이러한 것들은 운영자들에게 경제적으로 효율성을 가져다준다. 열한

22) Edward Inskeep, op.cit., pp.212-214.

번째, 적절한 시설설계와 경관 - 적합한 위치, 문화적 설계, 조망 등은 리조트의 환경을 강화하는 주요한 요소들이다. 이러한 요소들은 이용자들에게 매력적이고 흥미로움을 제공할 수 있다. 열두번째, 환경적 적정수용력을 유지 - 리조트가 지속적으로 유지하기 위해서는 환경적 수용력의 적정성이 이루어져야 한다. 열세번째, 리조트 고용자들에게 충분한 주택과 지역시설 및 서비스를 제공 - 리조트가 인근마을에 위치해 있다면 고용자들은 인근 마을에서 생활을 하게 될 것이다. 특히 고용자들이 그 지역 외 사람들이 많을 경우에는 그 고용자들이 필요로 하는 주택 및 시설과 서비스를 제공해야 할 것이다. 열네번째, 개발의 현상 - 한세대 이상의 개발이 이루어져야한다는 태도를 가져야 한다.

위에서 제시한 주요원칙을 바탕으로 하여 종합적으로 분석해 보면 우선적으로 자연경관이나 관광자원은 최대한 보호되어야 한다는 점이다. 다시 말해 자연자원이나 문화자원을 보존하고 더 나아가 조화를 이룬다면 리조트의 개발 효과는 상승효과를 나타낼 수 있는 것이다.

둘째로는 지역성을 고려한 계획이 이루어져야 한다. 리조트 개발이 그 지역의 문화와 정서에도 합당해야 하는 것이다.

셋째는 지역 주민들에게 혜택이 돌아갈 수 있도록 개발되어야 할 것이다. 리조트 개발이 단순한 수익성 차원에서 접근하다가 주민들에게 불이익이 돌아간다면 국가적인 차원에서는 손실이 될 수 있고 주민들과도 끊임없는 마찰을 가져올 수 있게 된다.

넷째는 비수기, 휴유기가 없는 4계절형 리조트를 개발하여야 한다. 계절적으로 단절되면 시설 및 인력의 운영상 리조트의 효율성과 유용성이 떨어지게 되고 경영상 타격을 가져올 수 있다.

다섯째는 시설의 다양화, 차별화가 동시에 이루어져야 하며 가급적 대중적인 시설에 공급이 많아야 할 것이다. 시설의 다양성은 리조트를 종합화 하고자 하는 것이고 이는 곧 수요자의 욕구를 충족키 위한 것이며 시설의 차별성은 특정층을 위한 전용시설이나 대중성을 위한 시설 등으로 차별화 하여야 시장

성에서 앞서갈 수 있기 때문이다.

따라서 이 대상지를 계획하는데 있어 이러한 요소들을 충족하기 위하여 어떤 대상을 평가하는지, 누구를 평가할 것인지, 어떤 척도와 양식을 사용할 것인지 등이 평가체계의 중요한 구성요소라고 할 수 있다.

2. 카지노 리조트 개발 특성

리조트의 첫 번째 특성은 자연환경속에서 안식감과 도시적인 환경, 편리성, 쾌적성²³⁾의 조화가 이루어진다는 것이다²⁴⁾. 두 번째 특성은 자신에게 충실한 여가를 보내는 장으로서의 역할을 한다는 것이다. 세 번째 특성은 “본래”에 접한 것이 가능한 장으로서의 리조트이다. 이것은 있는 그대로의 문화적 분위기에 취하거나, 직접 체험하는 조건을 갖는 것으로, 어떤 의미에서는 가장 사치한 욕구를 만족시키는 것이라 할 수 있다. 네 번째 특성은 다른 차원의 세계에 침투할 수 있는 일상생활과 완전히 분리된 상태의 리조트이다. 이는 생활의 변화로서 문화 충격(culture shock)을 줄 수 있다는 욕구에 그 뿌리를 두는 것으로, 기존의 지역사회로부터 격리된 자연환경속에서의 비일상세계를 창출해 내는 것이 중심적인 기능이다.²⁵⁾ 다섯 번째 특성은 다양한 활동이 가능하다는 것이다. 여기에서 말하는 활동과 그에 대응하는 기능은 개발자가 설치한 오락기능을 방문자가 수동적으로 즐긴다는 것보다는 자기 자신 나름대

23) 관광지에 아무리 볼거리 및 놀거리가 잘 갖추어져 있다하더라도 이용자가 요구하는 기본적인 쾌적성이 보장되지 않는 한, 그곳의 관광잠재력은 제한적일 수 밖에 없다. 이것은 바로 쾌적한 숙박시설과 식음시설을 의미하며, 지방교통시설 및 그곳에서의 유흥시설도 포함하게 된다. 물론 쾌적성은 그곳의 매력에 따라 다를 수 있다. 예를 들면, 그랜드 캐년에 해변휴양지에서 세우듯이 주위에 뽕둘러 가며 관광호텔을 가득 세운다면, 분명히 매력적 아름다움을 손상시키게 될 것이다. 때로는 쾌적성 그 자체가 주된 매력일 수도 있으므로 새로운 지역에 휴양지 호텔을 건설할 때는 그곳에서 모든 가능한 현지 유흥을 공급하게 된다.(박석희, 신관광자원론: 개발·이용·관리, 명보문화사, 1990, pp.69, 241.)

24) 土肥健夫, Resort 再生と 地域振興, 1991, p.118.

25) 大八木 智一, 전계편서, 1990, pp.28~30.

로의 리조트의 생활을 가능하게 하는 것이다. 여섯 번째 특성은 지역자원을 활용한다는 것이다. 자연자원 그 외의 음식재료, 인재와 같은 지역자원을 이용하는 것이, 리조트로서의 특색과 평가를 결정하기도 하며, 기존의 지역내 거점과 밀접한 관계를 유지해 나가야 하는 것도 중요한 역할이기도 하다.²⁶⁾

이러한 리조트의 특성을 바탕으로 카지노시설을 도입했을 때 얻어들이 수 있는 카지노의 특성을 살펴보면 다음과 같다. 먼저 경제적 특성을 살펴보면 정부의 세수증대와 해당 지역의 소득 증대 및 고용증대에 기여하며, 관광산업의 발전에도 기여한다. 자연이나 문화유산 관광뿐만 아니라 게임장소로서 오락시설을 제공함으로써 관광상품의 다양화를 꾀할 수 있으며 관광객의 체재기간을 연장시켜 관광경비 지출을 늘리는 효과도 있는 것으로 나타나고 있다²⁷⁾. 하지만 카지노가 확산되는 경우 건전한 투자재원으로 상용되지 못하고 비생산적, 투기적 도박에 투입됨으로써 자원배분의 편중·왜곡을 심화시킬 가능성이 있다. 또한 카지노 수입이 지역개발진흥으로 연결되지 않을 경우 해당 지역사회가 퇴락할 가능성이 있다.

사회·문화적 특성을 보면 카지노는 다양한 오락적인 요소를 결합시켜 종합 위락공간으로 활용할 수 있다. 전세계 대부분의 카지노장은 각종 게임을 비롯하여 생음악, 라이브쇼, 라운지, 쇼룸 등을 마련하고 있고 세계 각국의 음식을 즐길 수 있으며 볼링장, 영화관, 가라오케, 쇼핑센터, 물놀이 시설, 무도장, 면세점, 권투 경기, 콘서트 홀, 컨벤션 센터(컨텍스 등 개최), 인공폭포, 골프장, 가상현실 체험센터, 의료·요양시설 등도 함께 갖추고 있다. 즉, 오늘날의 카지노는 단순한 도박장이 아니라 점점 더 복합 엔터테인먼트 테마파크(Multi-Entertainment Theme Park)화하고 있다²⁸⁾.

26) 김현지, “리조트개발이 지역사회에 미치는 영향에 관한 연구 : 횡성·평창지역을 중심으로”, 석사학위논문, 한양대학교 대학원, 1997.

27) W. R. Eadington, "The Casino Gaming Industry : A Study of Political Economy", The Annals of the American Academy of Political and Social Science, 474, 1984.

28) A. N. Cabot, Casino Gaming : Policy, Economics and Regulation, UNLV International Gaming Institute, 1996.

카지노업의 경우 대규모의 잠재수요시장을 보유하고 있다는 특성을 들 수 있는데 여가학자들이 제시하듯이 인간은 누구나 크고 작은 도박심리를 지니고 있어 성별이나 연령을 불문하고 도박행위에 참가하려는 의도가 강하다는 점이다.

또 가족 단위로 게임을 하는 장소와 다채로운 오락을 즐길 수 있는 프로그램을 제공할 수 있다는 견해는 미국을 비롯하여 전세계적으로 카지노에 대한 인식이 관대해지고 있는 추세라고 하겠다.²⁹⁾

카지노는 대체로 유명한 관광휴양지에 입지하고 있어 카지노를 연구하는 많은 연구자들은 카지노와 관광산업이 밀접한 관련성을 가지는 것으로 보고 있다. 라스베이거스나 모나코는 카지노와 관광산업이 동시에 발달한 곳으로 꼽히는데, 카지노와 관광산업이 지역경제에 중요한 역할을 하고 있다. 또한 종합적인 위락시설과 결합하여 발전하는 추세에 있다. 카지노와 엔터테인먼트산업의 실체는 전혀 다르나 같은 장소에 위치하고 있고, 카지노와 상업적인 엔터테인먼트의 결합을 통해 가족, 노인층들에게 게임과 다채로운 오락을 함께 즐길 수 있는 장소를 제공하고 있다³⁰⁾.

오늘날 대부분의 주요 국가들은 카지노 사업을 합법화하여 첨단 관광산업으로 장려함으로서 외화유출방지과 세수확보, 경제활성화를 주목적으로 하고 있는 실정이다. 이러한 추세는 카지노가 과거의 gambling이라는 뜻에서 점차 확대되어 카지노 산업이라 하여 부가가치가 높은 관광서비스 산업으로 인식해 가도록 하고 있는 것이다³¹⁾.

부정적 특성을 보면 우선 도박을 죄악시하는 우리의 전통 사회윤리관에 배치된다는 점과 사행심 조장, 일확천금주의 팽배로 근로의욕 저하를 초래할 수 있다. 지역 및 국가 이미지 실추, 탈세 및 비정상적 자금의 세탁수단으로 이용되며 관리·감독이 소홀할 경우, 마약, 매춘, 폭력 조직 등과 연계가 확산될

29) A. N. Cabot, op.cit., 1996.

30) 산업연구소, 전게서, 1999, pp.11~12.

31) 이종규 편, 전게편서, 부연사, 1998. p.246.

우려가 있다³²⁾.

이를 위한 규제완화 방법을 살펴보면 다음과 같다. 일부 국가들이 카지노의 상업활동에 대한 불법화나 적극적인 규제는 바로 카지노로 인해 발생하는 다양한 사회적 비용의 억제에 있다. 이러한 측면에서 카지노에 대한 정부규제의 가장 큰 이유는 시장구조보다는 오히려 외부효과³³⁾에 있다고 할 수 있을 것이다.

즉, 도박의 성행으로 인한 가정파탄이나 범죄 증가, 사회문제 발생 등의 부정적인 사회적 효과를 차단하려는 것으로 볼 수 있다. 오늘날 카지노는 지역 경제 희생, 세수확보, 고용 및 소득증대, 여가활동의 다양화를 목적으로 전세계적으로 합법화되고 있는 추세이지만, 이러한 카지노의 순기능과는 달리 도박중독증, 재산탕진, 가정파탄, 범죄발생 등 여러 가지 사회적 부작용을 동시에 초래하고 있다³⁴⁾.

카지노가 도박이라는 이미지에서 “레저, 게임, 휴양 등”의 이미지를 추가 확대할 수 있도록 제도적 장치가 필요하다. 다시 말해 카지노를 리조트화 하여 가족중심의 문화, 레저, 휴양의 이미지로 유도하여야 할 것이다. 장기적인 안목에서 본다면 정체성을 분명히 하고 부동산 개발차원이 아닌 관광산업의 육성차원에서 접근하여야 하고, 경영마케팅의 마인드가 도입되어야 하고 도박장이 아닌 건전한 가족 모두의 휴양지 또는 레저, 문화의 새로운 공간이라는 차원에서 구상되어야 할 것이다.³⁵⁾

카지노를 건전하게 이용하기 위해서는 무엇보다도 다양한 레크레이션 시설들이 제공되어야 한다. 즉, 가족들이 함께 즐길 수 있는 리조트를 조기에 건설하는 것이 건전한 카지노 문화를 정착시키는데 무엇보다도 필수적이다.

카지노의 메카라 불리는 라스베가스가 일반 가족관광객을 끌어들이고 미국

32) 산업연구소, 전게서, pp.8~11.

33) 외부효과란 “어떤 사람(기업)의 행동이 비의도적으로 또한 그것에 대한 대가의 교환 없이 다른 사람에게 이득이나 손해를 가져다 주는 것”을 말한다.

34) National Gambling Impact Study Commission, 1999.

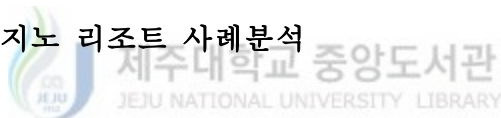
35) 이종규 편, 전게편서, p.250.

내에서 2번째 여름 휴가장소로 손꼽히는 이유는 바로 테마파크형 카지노 리조트를 건설해왔기 때문이다.

건전한 카지노문화를 정착시킨다는 것은 바로 사회적 부작용을 최소화하는 방법이기도 하다. 말레이시아의 겐팅하이랜드 리조트가 동양에서 유일하게 리조트형 카지노로 사회적 부작용이 눈에 뜨게 나타나지 않는 것도 바로 이런 이유 중의 하나다.

겐팅하이랜드 리조트의 경우 리조트건설과 카지노운영을 동시에 시행하였다. 따라서 계획 대상지의 카지노 리조트 건설시 카지노를 운영함과 동시에 리조트를 건설하는 것이 건전한 게임문화를 정착시키고 사회적 부작용을 최소화 하는 지름길일 것이다.

제3절 외국의 카지노 리조트 사례분석



1. 외국의 사례분석

1) 말레이시아 겐팅하이랜드 리조트

(1) 공간배치상의 특징

겐팅하이랜드 리조트는 해발 1,700m의 험준한 중산간의 고원지대에 위치하고, 넓은 평탄지가 없기 때문에 각종 시설들은 인접하여 군집을 형성할 수 없기 때문에 입구부분에서부터 상층부분까지 평탄한 지역이나 완만한 경사지에는 시설이 집중적으로 배치되었으며, 토지의 효율성을 높이기 위하여 각종 건축물들은 10층이상의 고층빌딩으로 건설되었다. 입구부분에는 거대한 규모를 자랑하는 말레이시아 풍의 정문이 있는데 이는 리조트를 방문하는 관광객에게 이정표의 역

할을 하며 옆에는 관광객을 통제할 수 있는 파출소가 입지하고 있다. 길을 따라 위쪽으로 올라가면 은행, 슈퍼마켓, 병원 등의 각종 편의시설을 갖춘 건물인 Gohtong Jaya와 20acre의 부지 위에 승마장과 초보자들이 말을 타는 훈련을 받는 곳 등을 갖춘 Awana Horse Ranch, 대형주차장, 음식점, 쇼핑센터 등을 구비하고 겐팅 호텔까지 갈 수 있는 Stesen Genting Skyway가 입지하고 있다. 다음 단계로 올라가면 주제공원의 특성을 살린 화려한 색상을 한 두 번째 아치를 통과하면 18홀 골프장과 클럽하우스, 테니스장, 체육관, 승마장, 생태스포츠활동 등이 망라된 종합운동시설과 각종 회의 및 실내스포츠, 레저활동을 할 수 있는 Awana Genting Golf &Country Resort가 입지하고 있다. 최상부에는 685실을 갖추고 카지노와 실내주제공원을 이용할 수 있는 겐팅호텔, 889실을 가지고 당구, 볼링 등을 할 수 있는 하일랜드호텔, 836실을 가지고 회의산업의 기능을 가진 리조트호텔 등이 카지노 및 실내주제공원지구를 형성하고 나르는 청룡열차, Magic Mountain 등의 타는 시설, 보트, 유람선 등의 물놀이 시설, 귀신의 집과 같은 보는 시설들이 옥외주제공원지구를 형성하고 있다.

(2) Awana Genting Golf & Country Resort 지구

Genting Skyway Station에서 겐팅호텔 방향으로 조금 가면 겐팅주제공원의 특색을 살린 두 번째 관문인 Welcome Arch가 나타난다. 지대가 낮기 때문에 입구에서 경사를 따라 아래로 내려가면 부지 중심부에는 중심광장을 형성하고 주차장이 적절히 배치되어 있으며, 주위로 각종 운동시설이 입지 한다.

중심광장의 북쪽은 옥상에 테니스장, 각종 레크레이션 시설을 겸비한 Eco Sports Complex건물이 입지하고, 남쪽은 컨벤션, 각종 스포츠와 레크레이션을 할 수 있는 Awana Genting Resort와 골프장 클럽하우스가 입지하는데 클럽하우스 주변에는 옥외수영장, 분수, 폭포, 각종 휴게시설을 갖추고 있으며, 내부에는 실내 헬스시설, 사우나와 한국식당 등의 부대시설도 겸비하고 있다.

클럽하우스를 중심으로 골프 연습장과 18홀 규모의 골프장이 배치되어 있고, 골프장의 남쪽에는 400종이 넘는 자생식물을 보유하고, 아름다운 폭포가 있으며, 산악자전거타기, 정글탐사와 캠핑을 할 수 있는 Awana Jung Trench가 입지 한다. 정글탐사에는 어린이, 가족, 학생, 어른을 대상으로 한 자연탐사와 폭포탐사가 있으며, 학생과 어른을 대상으로 한 암벽오르기가 있다.

(3) 카지노 및 실내주제공원지구

카지노 및 실내주제공원지구는 크게 나누어 2개의 아파트군과 4개의 호텔군으로 나뉘어진다. 아파트군은 부지의 남서쪽에 위치하며, Ria 아파트는 2동의 아파트에 방은 2~3개이며, 세대수는 총 222세대이며, 층수는 22층이며, 휴가철에 가족단위 관광객의 편의제공을 위하여 건설되었고, Kayangan아파트는 1개 동의 아파트에 방은 2~3개이며, 층수는 10층이며, 용도는 Ria 아파트와 동일하다.

호텔군은 Genting 호텔을 중심으로 서쪽에 하일랜드 호텔, 남쪽에 리조트 호텔이 입지하는데 이들은 서로 내부 통로로 연결되어 있으며, 부지 북서쪽에는 대형 주차빌딩을 건설하여 차량이용자들의 편의를 제공하고 있다. 리조트 호텔 남동쪽에는 테마파크 호텔이 입지하며, 북쪽에는 대형 주차빌딩이 설치되어 있다.

실내주제공원지구는 남쪽 끝에 광장을 중심으로 아이스크림 가게, Play Center가 입지하고, 서쪽 벽면을 따라 동전을 넣고 타는 시설, 게임하는 시설, 이동하는 물체를 사격하는 Safari Game Park, 스넥코너, 필름가게, 패스트푸드점 등이 배치되어 있다. 부지의 중심부에는 중앙상점이 위치하고 북쪽에는 디스코 범프카와 소형 범프카 운전장, 전자게임장 등이 입지하고 서쪽으로는 정글을 모형화한 위에 코끼리, 얼룩말, 호랑이, 원숭이 등의 동물모형을 배치하고 주변으로 지프차로 탐험하는 Safari Jeep 모험장이 배치되어 있다. 중앙상점의 남쪽으로는 호수를 조성하고 중앙에 섬을 만든 후 섬 위에 중세의 성을 형상화하고 호수에서는 어린이들이 보트를 탈수 있도록 하고, 호수주변으

로는 철도레일을 깬 후 열차로 호수를 돌도록 World Train & Boat Ride가 배치되어 있다.

(4) 옥외주제공원지구

옥외주제공원은 부지형태가 동쪽이 완만한 구릉을 이루며 서쪽은 평탄한 지형으로 이루어져 있고 겐팅호텔의 동쪽에 위치하며, 남쪽에는 대형주차장과 Theme Park호텔이 입지한다.

공원의 주 정문은 부지의 남서쪽에 위치하고, 부지 중앙에는 남북으로 길게 중앙 광장이 조성되어 있으며, 부지의 동부지역은 주로 육상활동 위주의 시설이 배치되어 있고, 서부지역은 육상과 수상에서 할 수 있는 시설들이 배치되어 있다.

부지 동쪽으로는 말레이시아에서 유일한 2중 회전청룡열차인 Corkscrew가 넓은 면적을 차지하며 배치되어 있고, 남동쪽으로는 실내의 동굴과 같은 공간에서 공룡시대로 Dinosaur Land가 설치되어 있다. Corkscrew와 중앙광장 사이에는 어린이들이 손쉽게 즐길 수 있는 Bump Car, Circus Ride, Busy Bugs 등이 설치되어 있으며, 중앙광장 내에는 낙차 큰 폭포, 중세 풍의 대문과 각종 안내판 등이 배치되어 있다.

부지 서쪽의 인공호수에는 Showboat Marine Fantasy와 물놀이를 할 수 있는 보트장, 날카로운 비명을 지르며 물속으로 질주하는 Sungei Re jang Flume Ride 등이 설치되어 있다.

정문과 연계된 바로 뒤편에는 쇼와 연주 등을 감상할 수 있는 6,000석 규모의 대형무대가 마련되어 있다.

(5) 동선체계상의 특징

버스를 이용하여 겐팅하일랜드 호텔에 진입하는 사람들은 Genting Skyway

Station에 있는 주차장에 승차한 후 케이블카를 타고 카지노 및 실내주제공원 지구나 옥외주제공원지구에 접근한다. 케이블카는 시속 21.6km의 저속으로 주행하기 때문에 외부 원시림의 상세한 조망이 가능하며, 주행 중에 다양한 볼거리를 제공하기 위하여 원주민 마을을 조성한 수 원주민의 생활상을 실제 크기로 제작해 놓은 지구와 사자, 코끼리, 원숭이 등 야생동물의 생활상을 볼 수 있는 지구를 제작해 놓고 동물의 실제 울음소리도 들려주고 있다.

실내주제공원, 하일랜드호텔, 겐팅호텔에서 옥외주제공원까지는 상시로 케이블카가 운행되고 있으며, 겐팅호텔, 리조트호텔, 주차장에서 실내주제공원까지도 상시로 에스컬레이트가 운행되고 있다. 또한 옥외주제공원에는 외곽으로 모노레일이 운행되고 있다.

자가용을 이용하는 관광객은 운동시설지구, 카지노 및 실내주제공원지구, 옥외주제공원지구 등의 원하는 목적지에 도착한 후 목적지마다 내부에 마련된 대형주차장에 주차한다.



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

(6) 개발계획의 특징

종합개발계획에 의한 체계적인 개발기법을 채택하지 않고 관광객의 수가 많아지면 필요에 따라 확장계획을 수립하였고 자연환경이나 경관상의 파괴는 무시한 채 건축물이나 케이블카 등을 건설하였다. 급격한 경사면에 케이블카 기둥을 설치하기 위하여 많은 수목을 절단하고 지피식물을 훼손하였기 때문에 경관적으로 흉할 뿐만 아니라 강우시 심각한 토양침식이 우려된다. 카지노 및 실내주제공원지구에는 급경사면에 무리하게 건축물의 확장사업을 추진하다보니 사방에 콘크리트옹벽이 노출되었고, 그 위에 시공된 고층건물과 결합되어 경관 및 환경파괴의 표본으로 건설된 사례로 여겨진다.³⁶⁾

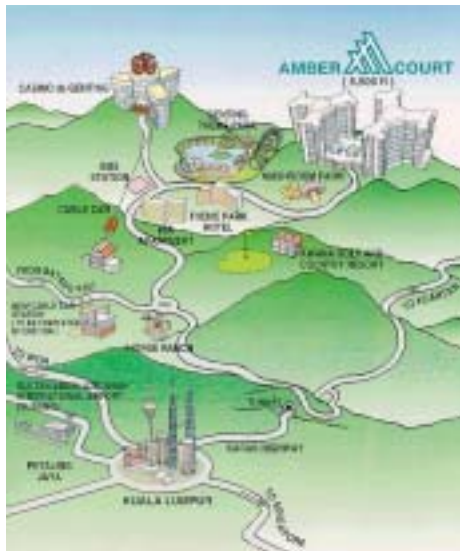
36) 이진희, “제주관광개발의 방향설정에 관한 기초연구, 「산경논집」, 제주대학교 관광산업 연구소, 2000, p.215.

<표 2-1> 겐팅하일랜드 리조트 시설현황

시 설	종 류
호텔	· Genting Hotel(특급호텔) · High Land Hotel(특급호텔) · Resort Hotel(1급호텔) · Awana Hotel(골프 및 컨트리형으로 1급호텔) · Theme Park Hotel(가족호텔)
컨벤션센터	· 면적: 29,000square ft. · 29개의 컨벤션 룸 · 수용인원: 10~1,000명
주체공원	· Cable Car · Mini Train · "3-D" Experience · The Corscrew · Roller Coaster · Safari Jeep Adventure · Monorail · Arena of stars · Motion Master · Antique Car · Boat Ride · Video Castle
쇼룸	· 극장식 레스토랑 · Amphitheater(5,000석 규모)
스포츠시설	· 골프코스(18홀) · 체육관 · 테니스/스쿼시 · 승마장 · 수영장 · 사우나
카지노	· 슬롯머신/비디오 게임기: 1,600여대 · 테이블 게임

자료: Genting Berhad, Annual Report, 1995 : 한국관광연구원, “카지노 전산시설 운영검증 및 효율화 방안”, 1997

<그림 2-1> 겐팅하이랜드



2) 라스베가스 MGM Grand Resort³⁷⁾

(1) 시설의 특징

MGM Grand호텔은 총대지 면적 43만 4천 4백만평에 세워진 30층짜리 건물로, 총 5천 5개의 객실을 보유하고 있다. 스위트룸이 7백51개이며, 스위트룸의 평균 면적은 약 1백64평이다. 그리고 4만평 규모의 카지노장과 2만명을 수용할 수 있는 실내극장 겸 특설링 5천대이상을 수용할 수 있는 주차장 그리고 2개의 극장 및 테마 유원지를 갖고 있는 엔터테인먼트의 대전당이다. 또한 가동중인 엘리베이터 수만도 총 93대에 이르며, 전체 종업원 수는 약 1만명에 육박한다.

디럭스룸의 경우 오즈의 마법사, 헐리우드 남부, 카사블랑카가 있으며, 스위트룸의 경우 플레이어, 비스타, 로비, 글래머 등이 있다. 이렇듯 종류가 다양하게 나뉘어져 있어 가격과 내부시설에 따라 선택할 수 있다. 또한 MGM Grand는 바바라 스트라이샌드, 엘튼 존, 롤링 스톤즈, 베트미들러, 안드레 아가시, 그리고 로빈 윌리엄스 등과 같은 헐리우드의 대스타와 세계적인 스포츠 스타들의 발길이 끊이지 않는 곳이기도 하다. 이밖에도 회의뿐 아니라 각종 전시회, 또는 무도회장으로 사용하기도 하는 컨벤션센터가 있고, 어린이를 위한 청소년센터, 헐리우드 영화관, 70년대 댄스를 구경할 수 있는 스튜디오 등이 있다.

저녁이 되면 건물전체가 초록색으로 환상적인 분위기로 변하며, 입구에 엄청난 크기의 사자상은 사람들의 시선을 끌기에 충분하다. 사자전시와 뉴욕스타일의 나이트 클럽인 스튜디오 54, 레인포레스트 카페 등 볼거리가 가득한 호텔이다. 8개의 레스토랑, 헬스, 사우나, 테니스장, 수영장 등 각종 부대시설을 갖추고 있다.

37) www.klasvegas.com

MGM Grand Adventure는 놀이 공원으로 카지노 바로 뒤에 있는데 워터라이드, 롤러코스터, 레스토랑 등이 33에이커에 달하는 넓은 곳에 가득 들어 차 있다. 33에이커 규모의 테마파크를 갖고 있는 것이 특징인 이 호텔은 뉴욕, 뉴올리언즈, 프랑스, 아시아, 카사블랑카 플라자 등을 주제로 꾸며 놓은 테마거리, 각종 쇼, 유흥을 즐길 수 있는 시설들이 들어서 있다. 또한 1,700석의 대형극장, 630석의 할리우드 극장, 15,200석의 행사장시설이 갖추어져 있다.

어린이를 비롯한 가족이 즐길 수 있는 테마파크로 영화와 자연을 주요 테마로 하고 있다. 세계에서 가장 높은 스카이크로스터인 스카이 스크리머(Sky Screamer)와 Lightning Bolt를 비롯 스릴 감을 느낄 수 있는 다양한 놀이시설과 각종 공연이 펼쳐진다. 3개의 극장쇼, 15개의 레스토랑과 가게, 6개의 테마거리가 있으며, MGM캐릭터가 걸어다닌다.

가족여행객들을 위한 테마파크, 각종 이벤트가 설새없이 펼쳐지고, 브로드웨이를 능가하는 뮤지컬 공연, WBC, WBA 등 전세계 복싱타이틀전 등 다양하기 이를 데 없는 상품들이 준비하다. 지금까지 건설된 카지노 중 가장 큰 카지노가 있어 단일 규모로는 세계 어느 단일 리조트 보다 많은 시설과 오락 기회를 지닌 곳이다.

근교에는 야외 스포츠, 레저를 즐길 수 있는 레크레이션 구역이 있으며, 특히 13개의 골프장은 매우 훌륭하기 때문에 미국 프로 골퍼들의 메카로 각광받고 있다. 또한, 호텔 소유와 회원제의 테니스 코트가 100개 이상이나 있는 테니스 천국으로 여행자도 손쉽게 이용할 수 있는 시설이 많은 것도 매력 중 하나라고 할 수 있다.

이 곳에는 1년 열 두 달 한 주도 쉬지 않고 '모터쇼', '콘크리트 박람회' 등 세계적인 박람회가 열리고 있다. 그러니까 이 곳을 찾는 대부분의 사람들은 카지노가 주가 아니고, 비즈니스가 주목적이고, 여흥으로 카지노와 주변관광지를 찾는 셈이다.

(2) 운영상의 특징

MGM그랜드호텔은 천만불을 들여 4년만에 완공되었다. 이 곳에는 5,005개의 객실이 운영되고 있으며, 리조트내의 수많은 바, 식당, 쇼 룸 및 상가에서는 매일 수천만 번의 거래가 발생한다.

MGM그랜드의 관리자들이 운영과 지출을 최대한 조절할 수 있도록 8700개 Hospitality Management System (HMS) 설치되어 있다. 8700개 HMS는 음료수 분배기에 직접 연결되어 있으며 분배기 입구를 통해 음료수가 나오므로 음료수가 채워졌으면 자동적으로 바텐더의 터치스크린에 올리게 된다. 따라서 바텐더는 여러 번 키를 두드려 입력해야 하는 회수를 줄이므로 고객 서비스를 신속히 할 수 있다.

리조트의 모든 POS터미날에 터치스크린을 장착함으로써 MGM은 기존의 flat-keyboard터미날과 fixed keys를 사용하면서 끊임없이 발생하던 문제를 제거하게 되어 직원 훈련비를 절감할 수 있었다.

호텔과 카지노 리조트에서 일하는 사람들은 이직률이 높아 터치스크린이 안성맞춤이다. 왜냐하면 훈련과정이 빠르고 쉽기 때문이다. 또한 시간이 갈수록 더러워지는 반면 터치스크린은 오래 사용해도 견고하다. 이외에도 flat-keyboard에 넣고 빼던 기존의 용지를 없앴다. 일반적으로 터치스크린은 더 융통성이 있다. 예를 들어 터치스크린은 매일 아침 10:30분 아침 메뉴가 자동으로 점심 메뉴로 넘어감으로 식당과 바에서 일하는 지배인들은 불필요한 혼동을 줄이고 고객 서비스에만 몰두할 수 있다.

(3) 카지노(The Casino)의 특징

이곳의 모든 호텔들은 1층이 카지노 장으로 설계되어 있고, 누구 하나 도박을 강요는 않는다.

게임시설로는 슬롯머신이 3,500대, 게임테이블이 165대(블랙잭, 크랩, 룰렛, 빅 휠), 포커테이블이 20대이며 그밖에 키노와 레이스 및 스포츠북이 있다. 보고 있자면 해도 즐겁고 재미있다. 별로 어렵지 않게 할 수 있는 것도 많다. 카지노는 어느 곳이나 쉽게 안심하고 들어 갈 수 있다. 단, 주법으로 21세 이상이 아니면 카지노 안에 출입할 수 없도록 규정하고 있으므로 나이보다 젊게 보이는 사람은 나이를 증명할 수 있는 여권 등을 휴대해야 한다. 카지노 안에서는 사진촬영이 금지되어 있으며, 촬영하는 현장에서 발각되면 검사를 받게 되고 필름까지 몰수당한다. 복장은 자유이며 게임에 참가할 때는 빈자리를 찾아 내어 판돈을 플라스틱제로 된 칩과 교환한다. 게임은 그 칩을 판돈으로 삼아 진행된다. 게임을 그만두고 싶을 때는 언제든지 말없이 그 자리를 뜨면 되고, 갖고 있는 칩을 현금과 교환하려면 창구에 가져가면 된다. 또 칩은 그 호텔이나 카지노 내에서 현금처럼 사용할 수 있으므로 식사나 쇼핑 대금을 칩으로 지불할 수도 있다.

카지노에서 지켜야 할 사항으로 출입에 제한을 두고 있는데 입장 가능한 나이는 21세 이상이다. 동양인은 젊어 보이므로 반드시 ID(여권 등)을 지참하여야 한다. 딜러에게 팁을 주는 것은 상식이다. 게임을 하면서 마시는 음료수나 담배는 무료이다. 하지만 웨이트레스(여종업원)에게 잊지 말고 팁을 주어야 한다. 블랙잭 자리에는 반드시 게임하는 사람만 앉아야 한다. 구경하는 사람은 서서 있어야 한다. 카지노 안에서 사진 촬영하는 것은 금지되어 있다. 손님들의 사생활을 보장하려는 이유이다. 블랙잭, 룰렛, 크랩스 등 2열로 서 있는 기계 사이를 지날 때는 기계의 바깥쪽으로 돌아가도록 한다

(4) 카지노사업의 성공적 추진 요인

라스베가스에서는 카지노사업의 리조트화가 추진 중에 있는데, MGM 리조트와 영화주제공원을 비롯한 트레저 아일랜드 리조트, 룩소르 호텔, 미라지

리조트 등을 들 수 있는데 이들의 카지노사업이 성공적으로 추진되고 있는 몇가지 요인을 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 게임활동은 자발적인 세수를 제공해 줄 수 있다고 믿고 있기 때문에 지역주민들은 새로운 카지노게임을 기꺼이 승인하려는 추세이다. 둘째, 과거보다 더 많은 사람들이 카지노게임을 합법적으로 여가활동으로 인식하고 있으며, 어른 4명 중 3명은 카지노게임을 ‘흥겨운 저녁나들이’로 간주하고 있다. 셋째, 부유한 은퇴자들은 카지노와 복권시장 모두에 있어서 가장 큰 단일 시장이다. 넷째, 카지노산업은 전에는 무시되었던 비전문도박인인 소액베팅자를 유치하기 위한 마케팅활동으로 게임의 저변확대를 전개하고 있다. 다섯째, 카지노산업의 확대는 그동안 유흥목적으로 카지노를 이용하지 못했던 사람들에게 게임 할 기회를 제공해 주고 있다.³⁸⁾

<표 2-2> 엠지엠 그랜드호텔 시설 현황

시 설		종 류
객실 (5,005실)	디럭스룸	오즈의 마법사, 할리우드 남부, 카사블랑카
	스위트룸	플레이어, 비스타, 로비, 글래머
극장		· 대형극장: 1,700석 · 할리우드 극장: 630석 · 행사장 시설: 15,200석
게임시설		· 슬롯머신: 3,500대 · 게임테이블: 165대 · 포커테이블: 20대 그외 키노, 레이스, 스포츠북

<사진 2-1> 엠지엠 그랜드 호텔



38) 이봉석 외, 「관광산업론」, 대왕사, 1998, p.357.

3) 모나코의 몬테카를로<Monte Carlo> Casino

(1) 카지노(The Casino)의 특징

몬테카를로는 모나코 북동부에 있는 지역으로, 남쪽에 있는 모나코시와는 항구 반대쪽에 위치하며 호텔과 온천, 카지노가 즐비하게 있다.

1856년 샤를 3세는 모나코 공국의 재정문제를 해결하기 위해 허가했던 카지노가 발전을 하여 모나코가 지중해의 관광, 휴양도시로 발전하게 한 계기가 되었다.

카지노를 빼놓고는 이야기 할 수 없을 정도로 라스베이거스와 더불어 세계 최고의 도박장으로 손꼽히고 있으며 이 카지노에서 얻어지는 수익금으로 국민에게 세금을 징수하지 않는 나라이다. 바티칸 다음으로 소국가이지만 구시가지와, 몬테카를로, 라콘타미르의 3지구로 구획정리가 잘 되어 있다. 모나코를 들어서는 순간부터 모든 사람들은 도난이나 강도사건으로 보호받을 수 있도록 감시용 카메라가 도시 곳곳에 설치되어 있으며 세계 최고의 도박장이 있는 것처럼 세계최고급 승용차들이 도시 사이를 오가고 있어 자동차 전시장을 방불케 하고 있다.

모나코의 상징인 둥근 푸른 천장의 카지노는 파리의 오페라를 건축한 샤를르 가르니(Charles Garnier)의 작품으로서 모나코에 거주하는 모든 사람들에게 이곳이 어디냐고 질문하면 이들의 주된 수입원인 만큼 친절하게 잘 안내하여 준다. 이 카지노의 입장자격은 만 20세 이상이어야 하며 반바지 차림이나 눈에 거슬리는 차림의 옷차림을 하면 현관에서 입장이 거부된다. 도박장 안에는 극장·홀·롤렛용 방이 있고, 앞뜰은 계단식 화단으로 되어 있다. 카지노의 도박설비는 롤렛이 중심이며, 그밖에 트럼프에 의한 바카라·블랙잭, 주사위를 사용한 다이스·크랩스·슬롯머신 등이 공통적이며 일부에서는 키노도 실시하고 있다. 또 카지노는 도박장이긴 하나 호화로운 설비와 사교적

분위기가 특징이며 음료 등을 무료로 제공하는 곳이 많다. 도박용 테이블은 관광객에게만 개방되고 매일 2시 이후에 연다. 개인 도박룸은 3시부터 문을 열며 오후 9시 이후 특별실 남성 입장객들은 반드시 넥타이에 정장 차림이어야 한다. 그러나 비싼 입장료를 생각한다면 - 일반실(Salon Ordinaire)은 50프랑, 특별실(Salon Privees)은 100프랑 - 배낭여행객들은 바로크 풍의 멋진 외곽건축물만 구경하는 것이 좋을 것이다.

꼭 도박을 하지 아니하여도 한번쯤 이곳을 방문해 볼 만하다. 뛰어난 실내장식은 고대의 왕국에 온 느낌을 주며 거액의 돈이 움직이는 만큼 긴장된 도박사들의 표정에서 긴장감이 조성되어 추위를 느끼게 한다.

유명한 모나코 카지노는 관광객들로 매우 붐빈다. 바닷가쪽에 있는 카지노 앞 광장에는 분수도 있고 카지노를 배경으로 관광객들이 기념사진을 찍고 있다. 카지노 안으로 들어가면 현관 오른쪽에 마련된 슬롯 머신에서는 배낭여행자와 아줌마들이 동전 넣고 열심히 땡기는 모습을 볼 수 있는데 기념으로 한번 해보는 정도이다. 본격적인 카지노는 안쪽에 있는데 입장료를 내야 하므로 단체 관광객들이나 입장을 하고 일반인들은 밖에서 구경만 하고 나온다. 규모는 라스베가스에 비할 정도가 못되나 유럽의 귀족과 부자들이 오래전부터 즐겨오던 전통 있는 장소이다.

(2) 교통체계

니스에서 약 22km 떨어져 있는 모나코는 니스에서 약 30분에 한 대 간격으로 열차가 운행되고 있으며 차량으로는 해안 절벽을 따라 약 1시간 30분 정도 소요된다. 모나코에서는 그 명성만큼이나 숙소 잡기가 어렵고 값이 비싸므로 니스에 숙소를 정하고 당일치기로 관광을 하는 것이 바람직하다.

모나코 시내 버스노선은 6개로 대부분의 관광지로 연결된다. 항상 운행하는 4개의 노선이 있다.

- Monaco-Ville, Monte Carlo, Saint Roman과 회차
- Monaco-Ville, Monte Carlo, Exotic Garden과 회차
- 기차역, Monte Carlo, 라보토 해변, 회차
- 기차역, Fontvielle, 병원과 회차

모나코빌과 몬테카를로를 잇는 2번 버스를 주로 이용하게 된다. 밤 9시 이후에는 택시를 이용해야 한다.

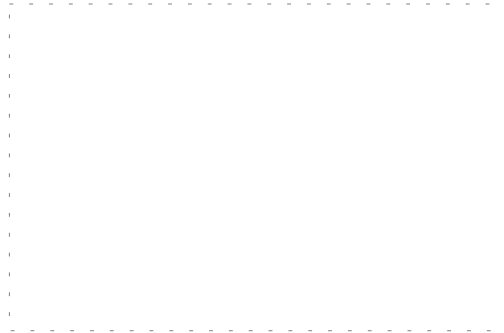
퍼블릭 리프트(Public lifts)는 7개의 노선이 운행한다.

- Moulins와 해변사이
- 그레이스 병원(Princess Grace Hospital Centre)과 Exotic Garden 사이
- 항구와 Avenue de la Costa 사이
- St. Devote와 Moneghetti
- Terraces of the Casino, the Congress Centre Auditorium과 Boulevard Louis II
- Avenue des Citronniers와 Avenue Grance-Bretagne
- Larvotto Boulevard와 고속도로 구간 등이다.

택시는 Avenue de Monte Carlo(Casino 부근)와 기차역을 운행하는 2개의 주요 택시 주차장과 몰린(Moulins), 코스타 거리(Avenue de la Costa), 폰비에유(Fontvieille), 비치플라자호텔(Beach Plaza) 등의 4개 택시 주차장이 있다.

철도는 프랑스와 모나코의 몬테카를로(Monte-Carlo) 사이를 연결하는 총길이 1.7km의 철도가 있다. 소요시간 20분 정도. 이 철도는 프랑스 국유철도인 SNCF에서 관장한다

<사진 2-2> 몬테카를로의 야경



2. 사례분석의 시사점

외국의 대표적인 카지노 리조트를 사례로 하여 살펴본 결과 말레이시아의 겐팅하이랜드는 험준한 산악지역임에도 불구하고 접근성을 높였으며 주변의 풍부한 자연림과 더불어 다양한 놀이시설 및 체험시설을 설치해 놓고 있어 매력을 끌고 있다. 또한 이용객을 안전하게 보호하는 파출소 등이 입지하고 있다. 그러나 무분별한 자연림의 훼손으로 많은 생태계가 파괴되어 있다는 점에서 이 대상지를 계획하는데 많은 시사점을 던져 주고 있다.

라스베가스의 엠지엠 그랜드 리조트는 놀이공원과 각종쇼가 연중 열리고 있어 이 곳을 찾는 사람들은 카지노가 주가 아니고, 비즈니스가 주목적이며 여흥으로 카지노와 주변관광지를 찾는 셈이다. 또한 라스베가스가 성공적으로 카지노가 추진될 수 있는 이유는 지역주민들의 새로운 카지노게임을 기꺼이 승인하려는 적극적인 자세이고 카지노를 흥겨운 저녁나들이 정도로 간주하는 여가형태로 인식하고 있다는 점이다.

모나코의 몬테카를로는 카지노에서 얻어지는 수익금으로 국민에게 세금을 징수하지 않는 나라로 유명하며 도난이나 강도사건으로 보호받을 수 있도록 감시용 카메라가 도시곳곳에 설치되어 있다는 특징을 보여주고 있다.

향후 기본구상의 개발방향 설정과 개발방침에 있어서는 이러한 특징을 살려 이 연구대상지에 적용하고자 한다.

외국의 사례분석을 통해 연구대상지와 상호 비교해보면 다음과 같다.

<표 2-3> 대상지와 사례분석지간의 상호비교

구분	젠팅하이랜드	엠지엠 그랜드 리조트	연구대상지
면적	1,469만평	4,800평	20만평
숙박 시설	특1급, 특급, 리조트1급, 가족호텔, 1급, 콘도	고급스위트룸 751실 일반객실 4,254실	카지노호텔, 가족호텔, 일반호텔
부대 시설	테마파크, 컨벤션센터, 극장식레스토랑, 스포츠시설, 식음료대리점, 케이블카(3.4km)	테마파크, 아케이드, 소극장, 특수이벤트센터, 시티오브엔터테인먼트	테마파크, 컨벤션센터(건설중), 역사·문화체험관, 소동물원, 쇼핑센터,
특징	· 험준한 중산간의 고원지대에 위치 · 토지이용의 효율성을 높여 10층 이상의 고층빌딩으로 건설 · 관광객을 통제할 수 있는 파출소가 입지 · 편리성을 강조한 나머지 보행동선의 미비로 도로의 쾌적성은 결여 · 전 연령층을 대상으로 철저하게 영리목적으로 시설을 설치, 운영하고 있음.	· 네바다주의 사막에 있는 관광도시로서 기후는 연중 쾌적 · 세계에서 가장 큰 호텔과 카지노, 1만 5,200명을 수용할 수 있는 경기장, 2개의 극장 그리고 테마유원지를 갖고 있는 엔터테인먼트의 대전당 · 거리 곳곳에는 가족여행객들을 위한 테마파크, 각종 이벤트가 설새없이 펼쳐짐 · 세계적인 박람회가 매달, 매주 열림	· 관광단지내 입지함으로써 주변관광과의 연계성을 유도 · 청소년과 장년층, 노년층을 대상으로한 카지노 · 어린이, 청소년, 장년층을 대상으로 한 놀이시설지구 · 전 연령층을 대상으로한 문화·역사지구 · 호텔별 테마를 부여하여 야간에도 각종 행사유치

각 사례별 특징을 살펴본 결과 각각의 성공적 요소들이 갖추어져 있음을 알 수 있었다. 물론 연구대상지를 이들 지역과 비교를 한다는 자체가 많은 어려

움이 따르지만 경쟁대상지로서의 비교를 하기보다는 대표적인 지역을 통해 이들의 시설이나 운영면에 있어 성공적으로 추진 할 수 있는 측면을 살펴봄으로써 앞으로의 개발계획에 지표로 삼고자 하는 것이다.

리조트 개발에 영향을 미치는 접근성, 경제성, 기능성, 효율성 등을 비교해보면 겐팅하이랜드, 엠지엠 그랜드 리조트, 몬테카를로 등은 접근성을 높여줌으로써 접근하는데는 편리함을 주고 있지만 겐팅하이랜드의 경우 보행동선의 미비로 쾌적성에서는 떨어지고 있음을 알 수 있다. 경제성에서는 분석지 모두 대상지와는 비교가 안될 정도의 시설이 되어 있다. 겐팅하이랜드나 몬테카를로는 토지이용의 효율성을 높여 고층빌딩으로 되어 있으며 다양한 시설을 구비하여 매력을 끄는데는 엠지엠 그랜드 리조트가 가장 뛰어나며, 기능성에서는 분석지 모두 각 시설지를 연계하는데 별 무리가 없어 보인다.

앞으로의 개발계획은 환경친화적인 계획이 요구되는 만큼 대상지를 계획함에 있어 철저한 분석을 통해 대상지를 검토하고 이에 적절한 대상적지를 논리에 맞게 도출해냄으로써 연구수행에 적합한 계획이 되도록 한다. 따라서 개발가능지를 분석·평가하고 그 과정에서 도출해낸 평가의 분석결과를 통해 나타난 구상안에서 제시한 여러안을 가지고 기본계획에 적용하도록 한다.

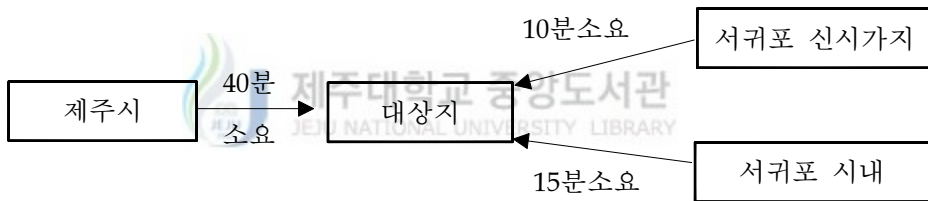
따라서 겐팅하이랜드처럼 무분별한 산림의 훼손이나 무리한 시설의 계획은 지향하도록 하며 다양한 연령층을 흡수 할 수 있는 계획이 되도록 한다. 또한 각 호텔별로 테마를 연출할 수 있도록 하여 야간에도 다양한 행사를 유치할 수 있도록 한다.

제3장 계획부지의 여건분석

제1절 대상지 개요

계획 대상지는 제주시에서 서남부 40여km지점, 서귀포에서 서쪽으로 약 14km 지점에 위치해 있다. 서부산업도로를 따라 차량편으로 제주시에서 50여분 거리에 있으며, 서귀포 신시가지에서는 10여분, 서귀포 시내에서는 15분 소요되는 거리에 있다.

<그림 3-1> 대상지 접근소유시간



<표 3-1> 중문관광단지의 접근유형

구분	서부 일주도로	서부 산업도로	1100도로	5·16도로	동부 산업도로	동부 일주도로
영업용	○	○	○	○	○	○
자가용	○	○	○	○	○	○
관광버스	×	○	×	○	○	×
대중교통	×	○	×	○	○	×

자료 : 김경호·이진희, “중문관광단지 활성화를 위한 마케팅전략에 관한 연구”, 제주 관광학회, 2001.

대상지는 서귀포 중문지역 제2단계 개발공사가 한창진행중인 컨벤션센터 주

변 부지이다. 중문은 수직 50~60m의 낭떠러지와 고운 모래, 투명한 코발트빛 바다가 조화를 이루는 중문 해수욕장이 있는 곳으로 유명하다. 또한 상하 3단으로 이뤄진 천제연폭포, 그리고 사시사철 온화한 날씨로 관광객을 맞는 천혜의 자연 조건을 갖춘 곳이기도 한다. 이러한 최적의 자연 조건에 힘입어 중문에는 2천년대를 겨냥한 국내 최대 규모의 종합관광단지가 들어서 있다. 5천명이 넘는 관광객을 동시에 수용할 수 있는 고급 숙박시설, 골프장, 해수욕장, 해양 수족관, 관광 식물원, 쇼핑 시설, 레크리에이션 시설 등 다양한 관광 시설이 갖추어져 있다.³⁹⁾

중문관광단지 서쪽으로는 안덕계곡, 화순해수욕장, 산방산, 사계리해안도로, 송악산이 가까운 거리이며, 동쪽으로는 외돌개, 천지연폭포, 정방폭포 등이 있다. 대상지는 관광출발지이며 목적지이기도 하고 숙박이 이루어지는 체류지이기도 하다⁴⁰⁾.

제2절 자연환경분석



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

1. 기후 · 기상분석

제주도의 전반적인 기후는 난대성 해양성 기후이며 사계절의 변화가 뚜렷한 계절성 기후이다. 사면이 바다로 둘러싸여 있으며 섬 중앙에 한라산이 위치하고 있어 제주도 근해의 해류, 지형 등이 복잡하게 기후 인자로 작용하여 겨울철에는 북서계절풍의 영향으로 기온차가 심하고 여름철에는 고온 다습한 북태평양 기단의 영향으로 강우 집중이 큰 편이다.

서귀포기상관측소의 기상자료에 의하면 연평균 기온이 16.℃ 정도로 제주시

39) www.ur-information/tour/honey

40) 서귀포시 · 제주발전연구원, 「중문해수욕장 환경개선 기본계획」, 서귀포시 · 제주발전연구원, 2000.

보다 0.6. c가 높으며 서울에 비하면 4. c정도가 높다. 강수일은 130일 안팎이며 흐린날은 300여일에 이르러 쾌청일은 65일 정도이다. 제주도 전체강수량 약 1,500mm에 비해 중문은 약간 높은 편이다. 이중 2/3가 6, 7, 8, 9월에 편중 집중호우 현상을 보이며, 해마다 태풍도 2~3회 직·간접으로 내습하여 피해를 주고 있으며 이 기간에 남동풍 바람이 많다.⁴¹⁾

2. 지형·지세분석

경사에 의해서 이용 가능한 토지 이용이 판단된다. 일반적으로 10% 정도까지는 평탄 또는 완경사면으로서 이용 가능하다. 15% 정도까지는 다소의 개발은 가능하지만 30%가 넘으면 개발은 불가능하다. 50%이상이 되면 생태계를 염려해 주의해 나가야 한다.⁴²⁾

이 대상지는 표고 30m~80m 사이에 입지해 있으며, 평균 경사도 10% 내외의 완만한 구릉지로 되어 있다. 대상지는 북고남저의 지형으로 북쪽부지입구에서 한눈에 부지가 조망된다. 대상지의 경사가 10%이하의 완만한 지역이 다수임에 따라 시설물 및 건축물의 입지로 인한 환경파괴는 문제시되지 않을 것으로 판단된다.

지세의 흐름은 천제연계곡을 중심으로 1단계지역과 계획대상지인 2단계지역을 구분해주고 있으며 계단식의 부지가 형성되어 있어 단조로움을 보완해 주고 있다.

3. 지하수 분석

지하수 보전등급의 구분은 토양과 지질이 지니고 있는 지하수 오염취약성을

41) 서귀포시·제주발전연구원, 전게서, 2000

42) 김영빈 편 : 조경·관광·리조트 개발의 실제론, 동화기술, 1994

4개 유형, 즉 매우 높음, 높음, 보통, 낮음으로 분류하고 이를 등급화 하였다. 1등급 지역은 토양요소의 경우 하천범람지와 투수성지질요소의 경우는 숨골(함몰지 포함), 용암동굴, 하천 분포지가 이에 속한다. 따라서 등급별로 지하수 오염취약성은 1등급 - 매우높음, 2등급 - 높음, 3등급 - 보통, 4등급 - 낮음 등으로 등급화 하였다.⁴³⁾ 3장에서 언급할 개발전략구상에서 가용지 분석을 위해 등급화 하였다.

지하수 보전 등급을 살펴보면 천제연계곡을 따라 성천포구 쪽으로는 1등급에 해당되며 보존녹지 구역은 2등급으로 설정되었으며 주 시설이 들어갈 대상부지에는 3등급과 4등급으로 설정되어 있다. 따라서 건축시설의 입지는 3등급과 4등급인 현 대상지에 집중하여 배치하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

4. 토양분석

제주도는 토양의 대부분이 전형적인 화산회토의 특성을 지니고 있다. 토양의 주된 모재는 현무암이며, 일부는 조면암 및 조면암질 안산암에서 유래된 것이다.

대상부지의 토양을 살펴보면 대상지의 60%이상이 바위가 있는 미사질 양토로 되어 있으며 그외 자갈이 있는 미사질 양토, 바위가 있는 사양토, 하해범람지 등으로 구성되어 있다. 특징을 살펴보면 미사질 양토의 토심은 보통이며 표층토는 15cm이다. 표층토는 암회갈색 자갈이 있는 미사질 양토이며 심층토 상부는 암황갈색 자갈이 있는 식토 그리고 심토 하부는 암회갈색 자갈이 있는 미사질 식토이다. 자갈이 있는 미사질 양토는 토심은 깊으며 농암회갈색층의 두께는 30cm이다. 표토는 암회갈색 식양토이며 심토는 암갈색 식양토 또는 식토이다. 바위가 있는 사양토는 유효토심은 50cm 내외이다. 표층토는 암회색 미사질 양토이며 심층토는 암갈색 둥근바위가 있는 미사질 양토이다.⁴⁴⁾

43) 제주도, 「제주도 전지역 GIS확대 구축」, 제주도, 2000. pp. 46~47.

44) 제주도민속자연사박물관, 「제주토양원색도감」, 제주도민속자연사박물관, 2000.

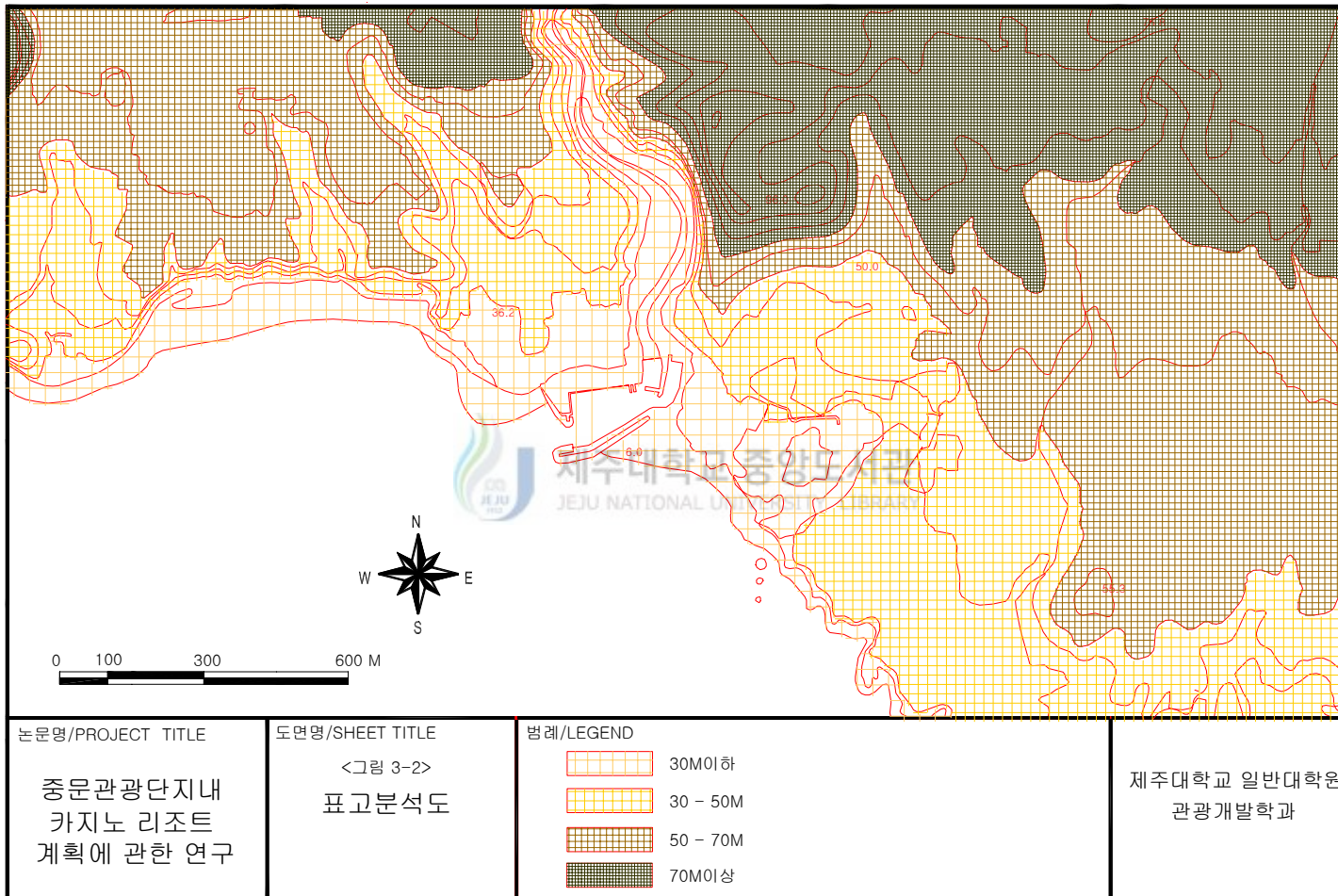
5. 식생분석

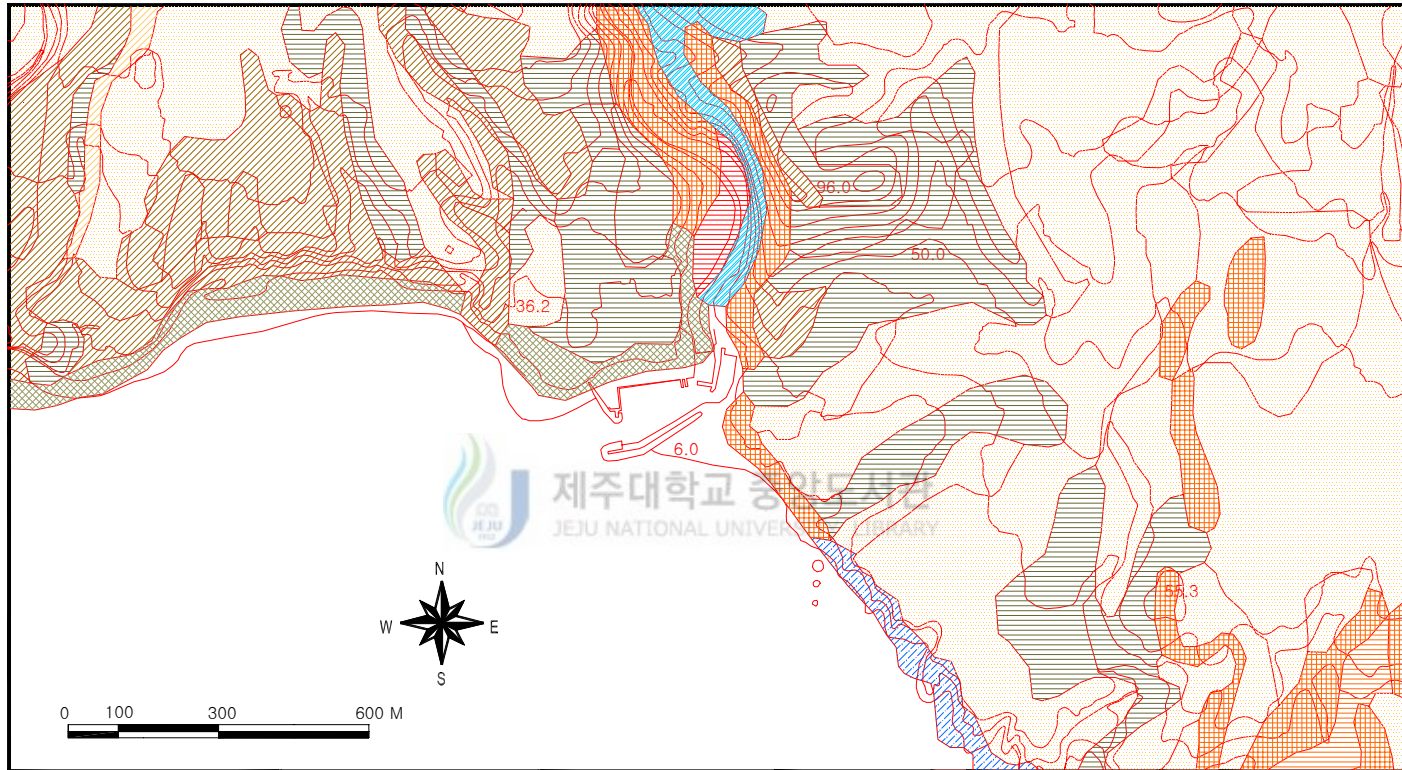
단지 식물 분포를 조사하는 것뿐만 아니고, 종의 구성에서부터 그 토양조건과 일조조건 등의 환경을 판단하는 것도 가능하다. 또한 식생의 수직적인 구조도 중요하며, 수관이 점하는 비율, 하초의 상태 등에 의해서 그 식생이 무엇에 이용 가능한가를 판단한다.⁴⁵⁾

대상부지의 임상은 전반적으로 초지로 구성되어 있으며 군데군데 잡목지가 형성되어 있다. 천제연계곡을 따라 삼나무조림지가 형성되어 있으며 보전녹지구역은 곶솔이 분포되어 있다.

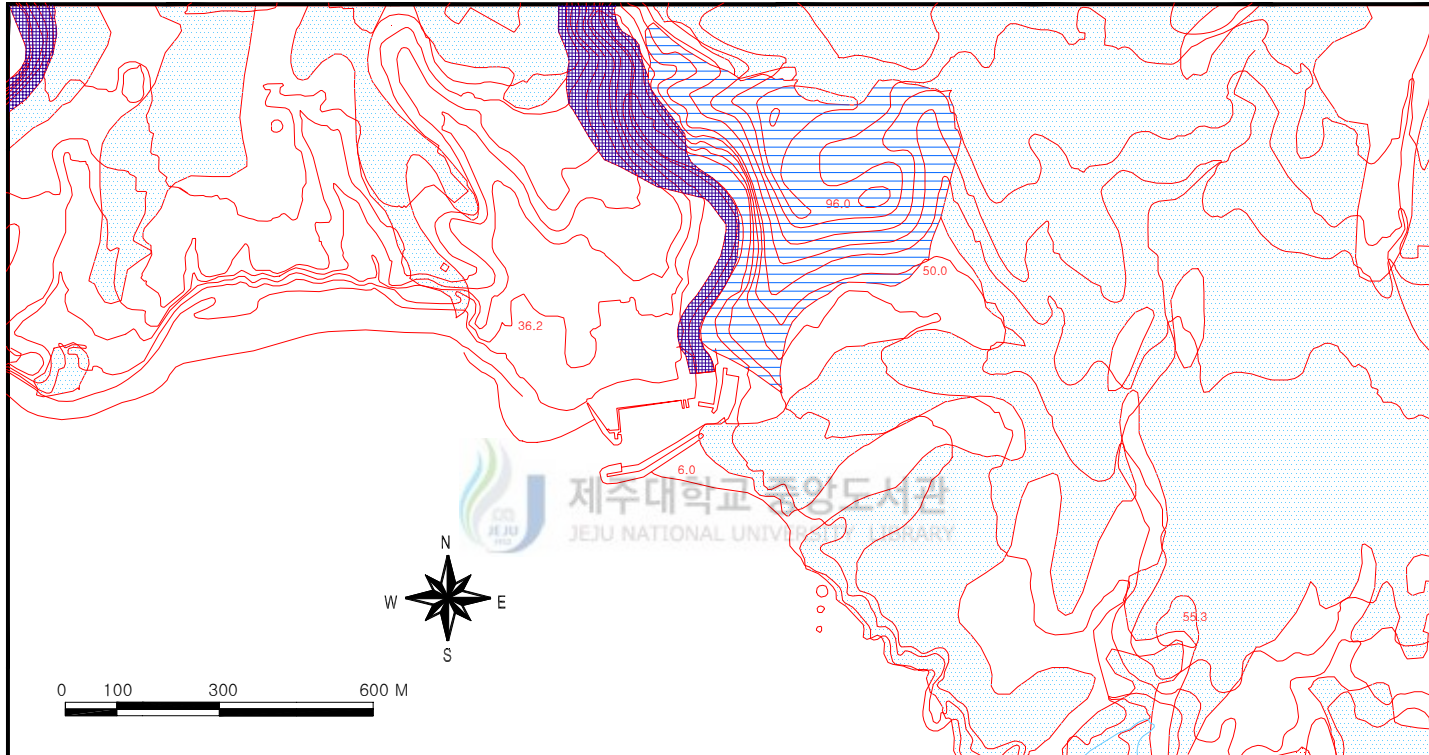


45) 김영빈 편, 전계서, 1994. p.95.

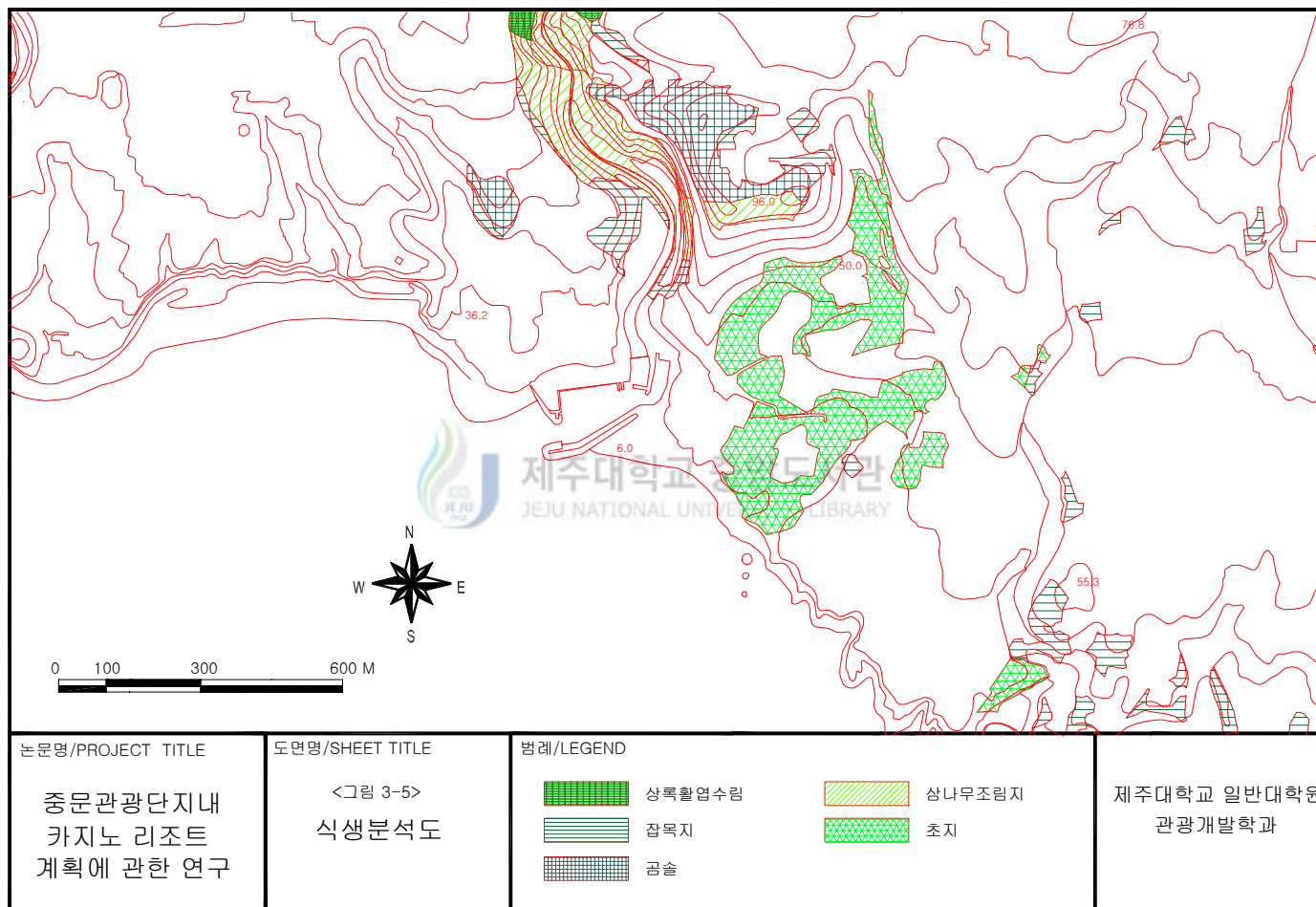




논문명/PROJECT TITLE	도면명/SHEET TITLE	범례/LEGEND	
중문관광단지내 카지노 리조트 계획에 관한 연구	<그림 3-3> 토양분석도	양질세사토 바위가 있는 미사질양토 자갈이 있는 미사질양토 바위가 있는 사양토 미사질양토 하해범람지 하천범람지	제주대학교 일반대학원 관광개발학과



논문명/PROJECT TITLE 중문관광단지내 카지노 리조트 계획에 관한 연구	도면명/SHEET TITLE <그림 3-4> 수자원분석도	범례/LEGEND 1등급 2등급 3등급	제주대학교 일반대학원 관광개발학과
---	---	---	-------------------------------



제3절 인문·사회환경분석

1. 토지이용

대상부지 주변은 밭과 과수원으로 이루어져 있으며 컨벤션센터 부지 위쪽으로 초지가 형성되어 있다. 보존녹지지역과 대상부지 군데군데에는 산림이 형성되어 있으며 중문동과 대포동 마을과 인접해 있다. 대상부지는 대부분 관광공사가 소유하고 있으며 폭포가 있는 천제연계곡은 대부분 임야와 초지로 구성되어 있고, 광명사 옆에는 현재 과수원이 있으며, 천제사와 광명사 두 절간이 있고 상수도 관리사와 개인 소유의 전망대가 있다.

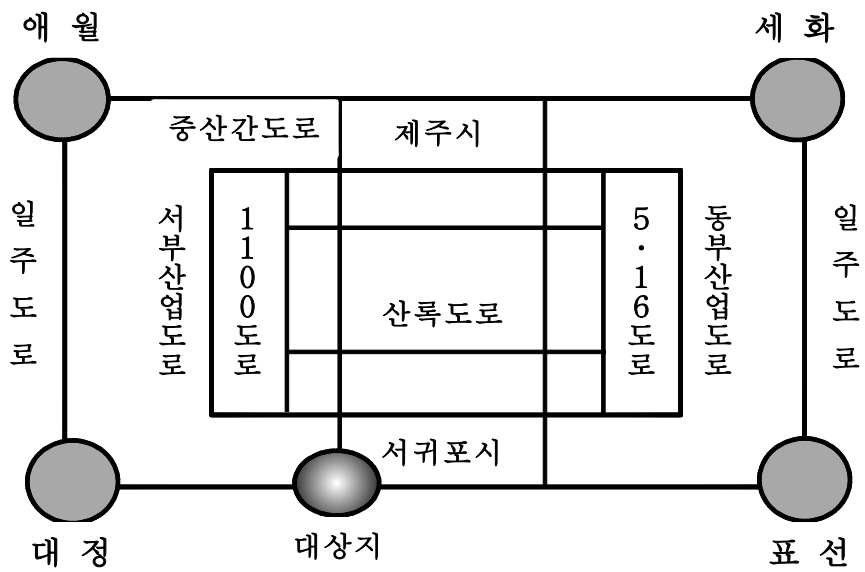
2. 교통·동선

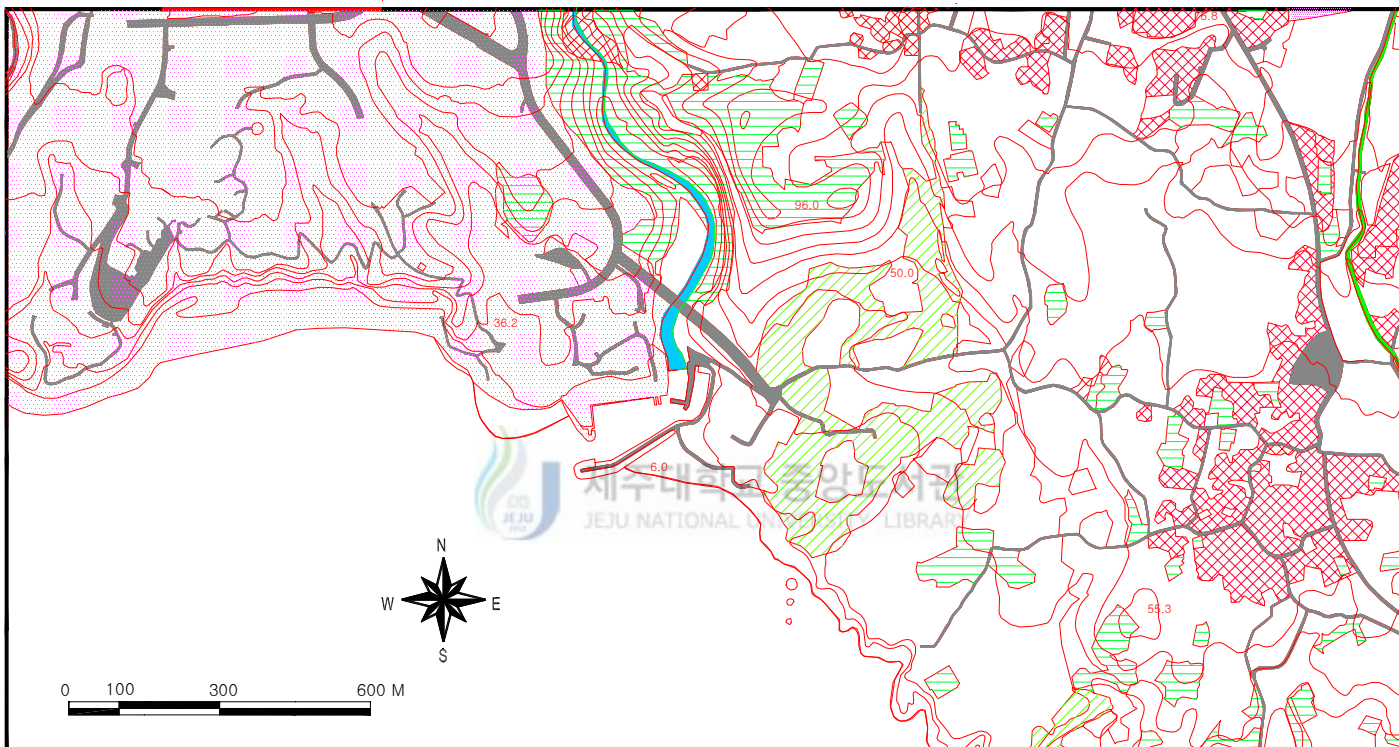


중문관광단지의 진입은 제주시를 기점으로 일주도로(국도 12호선) 서쪽에서 75km, 동쪽에서 105km 거리로 각각 60분과 90분 정도 소요되며 서부산업도로를 이용할 때 41km, 약 40분 정도 소요된다. 관광단지와 천제연계곡을 이용하는 관광객은 주로 대여자동차, 택시, 전세버스 등을 이용하고 있다. 버스는 시내 좌석버스와 제주국제공항에서 출발하는 리무진 버스가 있으며, 시내 좌석버스는 30여분 간격으로 배차되어 있고, 리무진 버스는 10~15여분마다 이용할 수 있다.⁴⁶⁾ 서귀포 터미널에서는 12번 국도 서회선(우회도로)을 따라 약 14km 지점에 있으며 15분 정도 소요된다.

46) 서귀포시·제주발전연구원, 「천제연 관광환경개선 기본계획」, 서귀포시·제주발전연구원, 1999.

<그림 3-6> 교통체계 접근성





논문명/PROJECT TITLE 중문관광단지내 카지노 리조트 계획에 관한 연구	도면명/SHEET TITLE <그림 3-7> 토지이용현황도	범례/LEGEND <table> <tr> <td></td><td>도시, 취락지</td> <td></td><td>호텔부지</td> </tr> <tr> <td></td><td>산림</td> <td></td><td>하천및 저수지</td> </tr> <tr> <td></td><td>초지</td> <td></td><td>도로</td> </tr> <tr> <td></td><td>밭/과수원</td> <td></td><td></td> </tr> </table>		도시, 취락지		호텔부지		산림		하천및 저수지		초지		도로		밭/과수원			제주대학교 일반대학원 관광개발학과
	도시, 취락지		호텔부지																
	산림		하천및 저수지																
	초지		도로																
	밭/과수원																		

3. 역사 · 문화자원

1) 중문리의 역사적 배경

이 마을의 설촌은 1586년(선조 19)에 장사랑(將仕郎)겸 羅州訓導였던 정봉(鄭봉)이 속칭 ‘웃터’라고도 하는 ‘군물동산’에 정착하면서 시작되었다고 전해온다. 설촌 당초 이 마을은 물이 귀했는데 지나던 중이 샘 자리를 가리켜 주어 거기를 파서 샘을 얻고 그 때문에 ‘중물리’라고 부르기 시작한 것이 나중 중문리가 되었다는 설이다.

그러나 중문리의 마을 이름에 대해서는 또하나의 설이 전해온다. 지세를 정찰하던 한 선비가 이 마을 북쪽 5km 지점의 ‘녹화지’에 이르러 마을을 내려다 보는데 마을의 형상이 붓과 벼루 가운데 놓여 있는 책과 같다 해서 ‘중문’이라고 부르기 시작했다는 설이다. 그러니까 이곳에서 보면 녹화봉은 붓이요 속칭 ‘베릿내 오름’인 성천악은 벼루 형태라는 것이다.

과거 이 마을을 낀 천제연에서는 원이 있어 이곳에서는 임금님께 바칠 공물을 길렀다고도 전해온다. 또 천제연 서북쪽 3km지점에는 ‘창남동산’이라는 곳이 있는데 여기는 무사들이 활을 쏘던 장소라 전한다. 중문리라는 명칭은 1914년부터 사용돼 왔다. 1927년 3월1일 좌면공립보통학교로 시작한 이 마을의 교육기관인 중문국민학교는 당초 천제연 상류에 있다가 1941년 2월 현위치로 옮겨졌으며 1949년 12월 현재의 이름으로 바뀌었다. 이 학교에는 중문뿐 아니라 대포 · 회수 · 색달 등 주변마을의 학생들도 취학하고 있다.

하원리의 설촌은 마을 북쪽 산 기슭에 현재 복원중인 법화사의 건립과 비슷한 시기로 보인다. 이 사지의 발굴로 그 설립 연대는 대충 元이 제주 통치 시기인 1273년 이후 100년간으로 추정되고 있다. 이절이 지어질 무렵 마을 상류인 영실의 불래악(불래오름)에도 절이 있었고 法井에도 사찰이 있었다.

구전에 따르면 불래악 사찰을 중심으로 그 일대를 上院이라 했으며 法井岳

사찰을 중심으로 그 일대를 中院, 그리고 현재의 법화사 일대를 下院이라 했는데 지금의 마을 이름 河源도 그 下院에서 유래했다는 설이다. 이 下院이란 이름은 1850년까지도 계속돼 오다가 마을 주위에 法華水, 源頭水, 통물, 큰이물, 개상골 등 샘이 많다고 해서 河源이라 고쳤다는 것이다. 마을 주변에는 오래 전부터 ‘許哥동산’, ‘呂哥밭’, ‘黃哥밭’, 文哥우영’ 등 성씨와 관련된 지명들이 보여 이 시대에 이런 성씨들이 여기 거주했음을 미뤄 알게 하고 있다.

이후 조선조 중엽인 1645년에는 安씨와 姜씨가 이 마을에 와서 정착했다 하며 安씨는 당시 속칭 ‘여가빌레’서쪽에 자리를 잡았었다고 전한다. 마을 설촌의 연원이 되었던 법화사는 설립 수 여러 가지 곤경과 변화를 겪는다. 발굴 과정에 이 절의 대웅전은 물리적인 힘에 의해 한꺼번에 쓰러뜨려진 것으로 밝혀졌는데 1702년 제주목사 李衡선이 당 오백, 절 오백을 부술 때 이 절도 훼손됐을 것으로 짐작되고 있다.

그후 226년이 지난 1928년 봉려관 스님이 이 자리에 소규모의 절을 세웠으나 다시 1948년 4·3사건으로 없어지며 1950년에는 모슬포 소재 제2훈련소와 제3숙영지로 징발되어 주위 일대가 훈련장으로 쓰인 적도 있었다. 그 후 1955년 이 자리에 다시 사찰이 세워져 현재에 이르고 있으며 그 동안 발굴작업을 펴온 당국은 1987년 3월, 발굴된 대웅전 자리에 복원작업을 시작하는 한편 1990년에는 연지도 발굴한 바 있다. 1797년 이 마을의 통계는 24개 성, 10통 50가구 228명이었으며 1980년에는 359가구, 1,609명으로 집계된 바 있다. 그 동안 마을의 주업은 농업이었으며, 한때 마을 북쪽 목장지대인 ‘너른넷도’ 등에는 화전민들이 거주했던 듯 아직도 그 흔적들을 엿볼 수 있다.

산업은 60년대 후반으로 들어서면서 감귤 일변도로 바뀌었다가 80년대 초부터는 파인애플과 바나나 등 특용작물을 많이 재배했었다. 마을의 목장지대는 조선시대에 는 8소장이었으며 지금도 법화사 서남쪽 700m 거리를 ‘點馬廳’이라고 부르는데 공마를 점검하던 곳으로 보인다.

1800년대 말게부터 한학이 융성하여 최성기에는 5-6개소의 서당이 있었으며

문인 활동인 瀛州吟社 활동을 편 바도 있었다. 이 마을의 아동들은 해방 후 까지 도순 국민학교에 통학을 하다가 1969년 9월에 도순교 하원분교장이 개교되고, 이후 1970년 6월에는 하원국민학교가 설립 인가되어 1984년 신학기 이후 7학급을 운영하고 있다.

회수리의 옛이름은 ‘도래물’이다. 이 지명에서 마을 사람들의 물에 대한 갈망을 읽을 수 있다. 지금도 회수리 서쪽 ‘섯못동네’에서는 오래 묵은 기와 파편들이 나오는데 1732년 중문리로부터 20여 호가 이 마을로 이주해 올 당시에는 여기 고승과 선비들이 모여들어 그 분위기를 좇아 왔다는 것이다. 당시만 해도 이 마을은 하원리의 법화사와 가까운 거리에 위치해 있어 그 분위기가 전래 되었을 수도 있다. 그래서 당초 이름은 上文里였다가 道文里를 거쳐 현재의 廻水里로 바뀌었다 한다.

처음 입주한 성씨는 李씨인데 조선조 正祖시대에 大浦里에 살다가 잃어버린 소를 이 마을에서 찾았으므로 이주해 왔다고 하며, 그 후 그의 인품을 추앙하던 사람들 50여 세대가 따라 올라와 마을이 형성되었다고 전한다. 1948년 4·3사건으로 다시 대포리로 이주했던 이 마을 사람들은 사건이 진압될 무렵 계엄사령부의 집단마을 형성 계획에 따라 대포리의 27세대를 포함 128동이 옮겨와 살며 현재에 이르고 있다. 일제이후 이 마을은 지역적으로 소외되는 듯했으나 1975년 제2횡단도로가 개통되면서 이 길이 마을 북판을 관통케 되어 소통이 원활해지고 개발의 속도가 빨라졌다. 한편 대포리의 설촌은 지금으로부터 450년 전쯤으로 추정된다. 당시 原州元씨 15세 손이 이 마을로 와서 포구 근처인 ‘절터왓’과 ‘동골왓’ 일원을 근거로 마을이 형성되기 시작한 것으로 전해온다. 이를 뒷받침하는 것으로 지금도 동골왓일대에는 대나무와 양하들이 돌담 곁에 자생하고 있고 정주목과 주춧돌의 파편들도 보인다. 그 후 이 마을에는 朴씨, 李씨, 金씨들이 이주해오게 되며 이씨는 당초 지금의 포구 동쪽 1km쯤 떨어져 있는 속칭 ‘소동이터’에 자리잡았던 것으로 전해온다. 마을이 현 위치로 이주한 것은 朴씨가 먼저이며 그 후 李씨, 任씨, 金씨 등이 옮겨온 무

렵 큰개(大浦)라는 이름이 붙은 것으로 전한다. 이곳에 이주해왔던 이씨 중에는 나중 회수리로 옮겨가 그 마을을 설촌한 사람도 있다.

‘大浦’란 마을 이름은 오래전부터 지속적으로 사용돼온 듯 1807년에 작성된 이 마을의 호적도 ‘大浦里 戶籍 中草’라고 되어 있다. 이렇듯 마을 이름이 ‘큰 개’인 것은 마을 동쪽 바닷가의 포구가 과거에 이 인근의 큰 포구 역할을 했기 때문으로 짐작되며 일설에는 과거 貢馬를 하던 포구였다고도 전한다.

2) 베릿내의 어원

중문동에 있으니 천제연 하류이며 내 양 언덕은 위태한 벼랑을 이루고 있으므로 ‘베릿내’라고 부르게 되었다. ‘베리’는 ‘벼루’에서 온 것이요 벼루는 벼로, 벼루, 베리의 과정을 거쳐 ‘베리’로 되었다. ‘베릿’의 ‘ㅅ’은 사이소리이다. 그러므로 ‘베릿내’는 양언덕이 벼랑을 이룬내라고 하여 이루어진 이름이다. 한자 이름 ‘星川’의 ‘星’은 한자의 훈(訓)을 빌어 쓴 이두문식 표기이다⁴⁷⁾

3) 역사 · 문화자원

선사 유적이 산재한 지역은 상예동과 색달동의 경계를 이루는 예래천에서부터 동쪽으로 천제연폭포가 있는 베릿내 유역까지 직경 2km범위 일대이다. 성천포 유적은 해안 쪽으로 높이 20m 내외의 해안 절벽에 발달하여 있다. 이 해안에는 주상절리가 발달하여 예래천 주변의 상예동 절벽과 중문 해수욕장 주변에 독특한 지형을 이루고 있다. 뿐만 아니라 중문해수욕장 동·서쪽 해안에는 파도의 풍화작용에 의해 발달된 큼직한 자갈 층이 있다.

또한 명나라 사람 임인관 등이 표류했던 표도지가 있다 현종 8년(1667) 5월 23일 중국 복건성 천주부의 관가의 상인(官商)인 임인관 · 진득 · 증승 등 95인

47) 박용후, 「제주도 옛 땅이름 연구」, 제주문화, 1992.

이 제주목 대정현 예래리 개각의 시리돌에 표도 한 바 있다.⁴⁸⁾

<표 3-2> 역사·문화자원의 내용

구 분	내 용
천제연 계곡	· 옷소의 동쪽 동굴천정에서는 차갑고 맑은 물이 떨어져 백중날과 처서날에 이 물을 맞으면 모든 병이 낫는다하여 물맞이 날도 있음 · 천제연의 이름은 오랜 옛날에 7선녀가 물이 맑고 조용한 이곳에 한밤중에 내려와 목욕과 빨래를 하는 곳이라하여 천제연이라 명명함
중문원	· 고려시대 목사가 순행할 때 국마를 점검하면서 쉬었던 여관 · 위치는 지금의 천제연 주차장 밑 매표소에서 20여m 떨어진 곳 · 중문원은 지금의 중문을 명명하게 된 동기가 됨
비자청	· 제2단 폭포의 중앙의 동쪽 언덕에 장막을 치고 서쪽 벽에는 과녁판을 설치해 놓아 무사들의 활쏘기를 했음(조선시대 많이 이용)
나무 다리	· 지금의 제2천제교 아래 상여케물이 있고 밑으로 좁은 목이 있어 여기에 나무로 만든 다리를 놓아 큰물이 흘러도 건너갈 수 있도록 하여 해방전 신작로가 개설되기 전까지 사용되었음 · 1936년 일본인들에 의해 시멘트와 철근을 이용한 견고한 현대식 다리인 제1천제교가 만들어지면서 옛 다리는 없어짐 · 1994년 제2천제교가 4차선 넓이로 확장됨
논골	· 천제연 양쪽계곡에 3개의 논골이 있음(옷골, 알골, 섯골) · 옷골은 여러 차례 현장조사와 계획을 세워 1907년에 착수하여 2년간 공사 끝에 1908년 완성됨 · 2km의 논골을 베릿내 오름앞까지 만들어 5만여평에 벼 농사를 지음
붉은 덕기정	· 화산분출물인 붉은 송이와 약간의 찰흙이 굳어서 된 절벽 · 높이가 30m정도되며 윗 부분으로 두 개의 물골이 흘러 논에 물을 보냈음 · 70년대 말 관광단지 개발과 쌀값 하락 등으로 논농사를 그만둠
만지샘	· 지금 천제사가 자리잡고 있음 · 서쪽을 향해 샘이 솟는데 아무리 가물어도 샘이 마르는 일이 없고 집안에 제사, 토신제, 조왕제를 지낼 때는 이 물을 길어다 떡을 빚고 쌀을 찌었다 함
원두막	· 1950년대까지 먼내모슬과 천제연 부근에는 원두막이 한·두 채 있었음 · 공동으로 밭을 샅내 오이를 심고 나이 많은 분을 택해 오이밭을 지키게 했음 · 원두막의 정취와 동네 어른들이 협동 양식 등도 자원화를 고려해야함

자료 : 천제연 관광환경개선 기본계획, 서귀포시·제주발전연구원, 1999. p.28.

48) 서귀포시·제주발전연구원, 전개서, 2000.

제4절 관광환경분석

1. 관광개발 추진현황

1) 관광개발의 연혁

<표 3-3> 관광개발의 연혁

연 도	내 용
1972. 2.	대통령 제주도 종합개발계획 수립지시
1973. 2	제주도 관광종합개발계획 수립지시
1978. 6	중문관광단지 개발계획 승인(교통부): 중부 50만평
1979. 8	확대개발계획승인(교통부) → 개발면적 : 50만평 → 87만평(중부 50만평, 동부 37만평)
1985. 3	특정지역 제주도 종합개발계획 수립공고(건설부) → 개발면적 : 87만평 → 113만평(중부 63만평, 동부 50만평)
1986. 12	1단계개발계획(63만평)승인 및 시행허가(교통부)
1990. 11	특정지역 제주도 종합개발계획 변경 공고(건설부) → 개발면적 : 113만평 → 97만평(중부 63만평, 동부 34만평)
1991. 6	2단계지역(34만평)기본계획수립 → 인·허가 추진
1991. 12	제주도개발특별법 제정
1994. 6	제주도종합개발계획 확정 공고(제주도)
1995. 6	제주도개발특별법 시행령 개정 공포
1995. 11	2단계지역 기본설계용역 완료
1996. 6	2단계지역 개발사업시행승인 및 시행허가(환경영향평가 협의포함) → 개발면적 : 108만평(1단계 68만평, 2단계 40만평)
1996. 8	2단계지역 입주신청 공고
1996. 12	2단계지역 기반시설공사 공사착수(96년 12월 21일 기공식)
1997.	제주도 종합개발계획 보완계획 수립공고(제주도)

2단계사업인 동부지역은 한국관광공사가 1991년 6월에 제주 중문관광단지 2단계지역(동부지역) 기본계획을 수립하였으며, 조성계획을 수립한 후 개발을 추진해 나갈 계획이다. 제주 중문관광단지 개발규모는 1단계지역(중부지역) 2.09km²(63만평)과 2단계지역(동부지역)의 면적 1.13km²(34만평), 합계3.22km²(97만평)의 관광단지를 조성한다. 1994년 6월 제주도는 제주도 종합개발계획을 확정·공고하였고, 1996년 8월에는 개발면적 108만평에 대하여 2단계 개발사업을 시행승인 및 시행허가 하였다. 1996년 12월에는 2단계지역 기반시설공사에 착수하여 오늘에 이르고 있다.

2) 관광개발 투자실적('78~2000.9)

<표 3-4> 정부지원(1단계) : 4,465백 만원

(단위 : 백만원)

사업명	내용	투자금액	비고
토지매입	94만평	43,953	1단계 : 60만평
단지조성	60만평	20,789	2단계 : 34만평
하수처리시설	5,000톤/일	4,227	
조경	72,000주	2,259	
골프장	18홀	8,634	
공공·관광시설	관광센터, 선임교 등	9,920	

자료 : 한국관광공사 제주지사, 중문관광단지개발현황, 2000.

<표 3-5> 관광공사 : 89,182백 만원

(단위 : 백만원)

시행부처	내용	투자금액	비고
건설부	도로, 교량공사	3,670	도로 2.1km, 교량 160m
제주도	상수시설	220	3,484 MTD, 2.7km
한국통신	통신시설	139	3.1km
한전	송변전시설	436	10,000KVA

<표 3-6> 민자 : 364,050백만 원

(단위 : 백만원)

구분	사업명	규모	투자금액	개관일
숙박 시설	소계	7개소(1,569실)	320,198	
	신라호텔	429실	89,219	'90, '98.(1,2차완공)
	롯데호텔	500실	159,000	2000.4
	하얏트호텔	224실	31,400	'85.6(1차완공)
	그린빌라호텔	90실	16,000	'94. 7
	하나호텔	80실	7,500	'93. 7
	관광어촌	30실	5,500	'91. 7
	한국콘도	216실	11,579	'89. 7
위락 시설	소계	3개소	34,900	
	여미지식물원	4,031평	11,000	'89. 10
	해양센타	14,840평	8,900	'86.9(1차완공)
	곰박물관 (테디베어뮤지엄)	4,100평 (연건평1,300평)	15,000	2001. 4
상업 시설	소계	4개소	8,952	
	전망휴게소	2개소	1,300	'89, '93
	쇼핑상가	1동 607평	1,964	'89. 3(1차완공)
	한국관	3,606평	5,688	'89. 12
계		14개소	364,050	

2. 현황분석

1) 관광객

1999년 현재 서귀포시의 관광객수 및 관광수입은 3,666.8천명에 10,295.5억원으로 전년도 대비 관광객수는 1.1배, 관광수입은 1.1배가 증가하였다. IMF이전 5년간 (1991~1996)의 관광객 증가율은 5.3%로서 내국인이 6.1%증가한 반면 외국인 5.3% 감소되었다. 외국인의 감소추세에도 불구하고 외화는 꾸준한 증가를 보이고 있다.

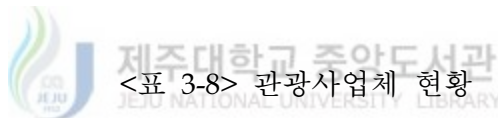
<표 3-7> 관광객 추이

구분		1991년	1996년	1997년	1998년	1999년
관광객수 (천인)	계	3,204.6	4,144.0	4,363.2	3,291.1	3,666.8
	내국인	2,929.2	3,934.7	4,178.7	3,069.4	3,419.9
	외국인	275.4	209.3	184.4	223.7	247.0
관광수입 (억원)	계	5,131.5	10,179.5	10,755.7	9,558.1	10,295.5
	내화	3,837.3	8,399.8	9,142.6	7,523.1	8,037.1
	외화	1,294.2	1,779.7	1,613.1	2,035.0	2,258.4

자료 : 서귀포시 통계연보, 2000.

2) 관광사업체

1999년 현재 서귀포시의 관광사업체 등록현황은 여행업체가 6개소, 관광숙박업소가 16개소, 관광이용시설업체가 9개소 등 총 31개소가 등록되어 있다.



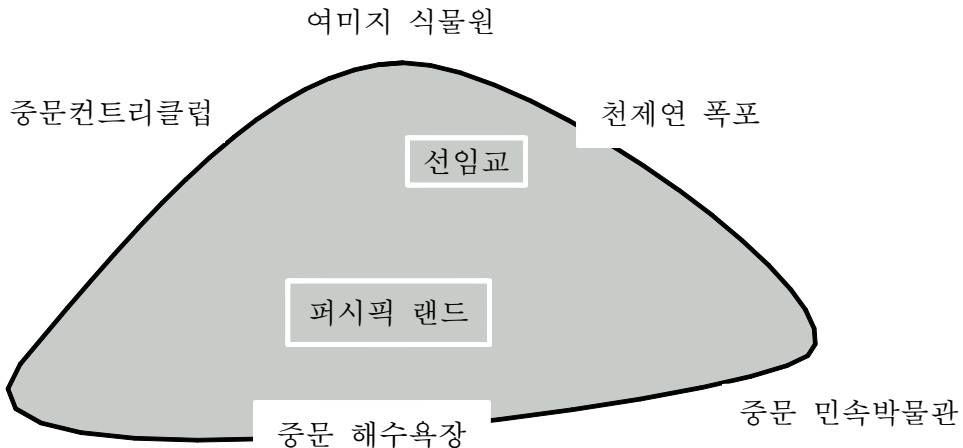
<표 3-8> 관광사업체 현황

구분		1995년		1996년		1997년		1998년		1999년	
		개소	객실 수	개소	객실 수	개소	객실 수	개소	객실 수	개소	객실 수
여행업	계	6	-	8	-	8	-	8	-	6	-
	국내	4	-	6	-	6	-	5	-	4	-
	국외	2	-	2	-	2	-	3	-	2	-
관광 숙박업	계										
	관광호텔업	12	1,569	12	1,585	12	1,585	12	1,689	12	1,689
	국민호텔업	1	113	1	113	1	113	1	113	1	113
	휴양콘도미니엄	1	216	1	216	1	216	2	462	2	462
	한국전통호텔업	1	30	1	30	1	30	1	30	1	30
관광 이용 시설업	계										
	전문휴양업	4	-	4	-	4	-	4	-	3	-
	관광유람선업	1	-	1	-	1	-	1	-	-	-
	관광음식점업	1	-	1	-	3	-	3	-	3	-
	관광편의시설업	-	-	2	-	5	-	5	-	3	-

자료 : 서귀포시 통계연보, 2000.

3. 주요관광시설 및 자원분석

<그림 3-8> 관광자원 분포도



① 중문해수욕장

중문해수욕장은 모래밭 길이 560m, 폭 50m 정도이다. 해수욕장의 모래는 흑, 백, 적, 회색의 4색을 띠고 있어 제주도내 모래밭 가운데서도 특수한 사질을 지닌 곳으로 알려져 있다. 모래밭의 오른쪽에 있는 바위벼랑에 동굴이 하나 있으며 그 뒤로 바위가 병풍처럼 둘러 있다.

② 중문컨트리 골프클럽

18홀 (921천㎡) 규모로 개발된 골프장으로, 한국관광공사에서 운영중이며 해안 절벽과 계곡을 낀 국내 유일의 해안 코스가 있어 쾌적한 기분을 만끽할 수 있는 곳이다. 주변에는 제주도 고유의 자생식물을 심어 경관을 한층 더 돋보이게 하였으며, 국내 유일의 밧데리 카 통로도 설치되어 있다. 총 코스 길이는 6천8백20m로 국내 최장 거리이며, 골퍼와 가족들이 함께 즐길 수 있도록 다양한 편의 시설을 갖추고 있다.

③ 여미지 식물원

2천여종의 희귀식물과 1천7백여종의 화초류와 나무를 동양 제일의 식물원에서 감상할 수 있다. 3천7백 평 규모의 온실 속에 꽃과 나비가 어우러지는 화접원을 비롯, 수생식물원, 생태원, 열대과수원, 다육식물원, 중앙 전망탑으로 구분해서 편리하게 관람할 수 있도록 꾸며 놓았다. 온실 외부에는 한국, 일본, 이탈리아, 프랑스풍의 민속정원도 있다. 온실 중앙의 전망탑 꼭대기에서는 멀리 국토의 최남단인 마라도까지 바라볼 수 있다.⁴⁹⁾

④ 펠시픽 랜드

돌고래와 바다사자의 환상적인 묘기가 펼쳐지는 국제규모의 해양수족관으로 온 가족이 함께 즐길 수 있는 웨밀리 레저센터이다.

하루 네차례에 걸쳐 찬란한 조명아래에서 조련사와 악수를 하고 주변을 수영하다가 솟구쳐 오른 돌고래, 공놀이는 물론 음악연주에 맞춰 박수치는 바다표범의 묘기는 동심의 도가니로 몰아넣는다.

이곳에는 대형 돌고래쇼장외에도 수족관, 해양생물원들이 갖추어져 있어서 전세계의 어종을 한눈에 볼 수 있음은 물론 바다사자의 묘기와 펭귄의 재롱도 볼 수 있어 특히, 어린이와 함께한 여행인 경우 빼놓을 수 없는 관광지이다.

지금 이곳은 국내 최대의 회유어족관 및 패러세일링 전용 마리나시설, 리조트식 해양관광호텔등을 갖춘 "로얄마린월드" 신축공사가 진행되고 있어 이 시설이 완공되면 국내 해양레저문화의 메카로 기대되는 곳이기도 하다.⁵⁰⁾

부대시설로는 우아한 시설을 자랑하는 레스토랑과 커피숍, 현대적 최신시설의 탈의실 이 있어서 한층 더 즐거움을 북돋는다.⁵¹⁾

⑤ 천제연폭포

49) www.car7.co.kr

50) myhome.shinbiro.com

51) galaxy.channeli.net

중문관광단지 내의 천제교 밑에 3단으로 형성된 폭포로서 제 1폭포는 22m의 절벽으로 떨어져 깊이 21m의 천제연을 이루고 있으며, 이 못은 다시 제2, 제3폭포로 흐른다. 계곡 위에는 천제루 및 선임교가 있으며 폭포에서 해안에 이르는 2km의 지역은 100여종의 난대 식물이 자생하고 있어 천연기념물 제 378호로지정, 보호되고 있다.⁵²⁾

⑥ 중문민속박물관

중문관광단지 중심을 관통하는 천제연폭포의 맑은 물이 바다와 만나는 포구에 자리잡은 중문민속박물관은 '베릿내'라는 어촌마을을 원형 그대로 재현해 놓은 곳이다. 별이 내리는 내'라는 뜻의 이 어촌은 수백년동안 전통의 맥이 이어져온 자연부락으로 20여가구가 살아왔다.

용기종기 모여앉은 야트막한 28채의 초가지붕, 동글동글한 정감 넘치는 돌담길 등이 마치 한편의 서정시를 떠오르게 하는 민속박물관에는 어민들의 끈끈한 삶의 체취가 묻은 각종 농어구와 민구, 생활용품 3,000여점이 전시되어 있다. 전체면적이 1만평이나 되는 이곳에는 민속박물관 이외에 전통초가 형태를 살린 별장식 전통호텔 '씨 빌리지'가 있다. 15채의 초가동에 총30실 규모로 크지는 않지만 한식당, 양식당 일식당, 각테일바, 가라오케, 커피숍 등의 부대시설이 골고루 갖추어져 있다.

동쪽 해안가에는 '지샷개'라는 주상절리가 있는데 아침산책코스로 최적이다.⁵³⁾

⑦ 선임교

칠선녀교라고도 하는 선임교 (仙臨橋)는 천제연의 2단과 3단폭포 중간쯤에 위치해 폭포와 중문관광단지를 이어주는 아치형 철제다리이다.

국내 최초로 우리 고유의 오작교 형태로 꾸며놓은 선임교 양쪽 옆면에는 칠

52) www.chejudream.co.kr

53) www.sogwipo.jeju.kr

선녀의 전설을 살려 각각 다른 악기를 든 아름답고 웅장하게 조각된 일곱 선녀상이 있다.

한개의 길이가 20미터나 되는 14개의 선녀상은 방문객들의 눈길을 끄는데 다리 길이는 128m이고 폭 4m로 230톤의 무게를 견딜 수 있다.

또한 야간관광에 대비하여 1백개 난간사이에 34개의 석등이 설치돼 있다.⁵⁴⁾

4. 주요숙박시설⁵⁵⁾

① 신라호텔

- 위치 : 중문관광단지의 중심부로서 중문골프장 앞쪽 해변에 면한 언덕위에 자리잡고 있다.
- 규모 및 부대시설 : 객실 429실, 6개의 식당과 바, 7개의 연회장, 실내·외 수영장, 남·여 사우나, 체력실, 볼링장, 포켓볼장, 라켓볼코트, 테니스코트, 여행사, 포토숍, 기념품점, 난원, 면세점, 카지노를 갖추고 있다.
- 명소 ‘쉬리’의 언덕 : ‘쉬리’의 마지막 장면의 촬영장소가 호텔 정원에 있다. 두 개의 벤치와 해송 세 그루가 고작이지만 세계정상들이 산책했던 코스이고, 한·소, 한·미, 한·일 정상회담을 개최하여 기자회견을 했던 뜻 있는 장소이다.

② 롯데호텔

- 위치 : 중문관광단지의 중앙, 주변경관이 아름답기로 유명한 중문이 해변을 따라 형성된 10~15m높이 해상절리군 위에 있다.
- 규모 및 부대시설 : 객실 500실 3개의 식당, 화려한 분위기의 외국인 전용 카지노, 호수공원, 풍차전망대, 화산 및 워터스크린쇼, 헬스센터 및 사우나,

54) www.sogwipo.jeju.kr

55) 서귀포시·제주발전연구원, 전개서, 1999.

테니스코트, 실내 및 노천수영장, 면세점, 어린이 놀이방, 해양레저스포츠 프로그램이 있다.

- 워터스크린 영화상영 : 작은 물방울로 스크린을 만들고 그 위에 황룡과 호랑이의 전설을 소재로 한 영상물을 투사해 흥미진진한 이야기를 전개한다.
- 음악분수쇼 : 경쾌한 음악의 선율에 따라 물줄기가 춤을 추는 음악 분수쇼가 화산이 폭발하고 붉은 용암이 분출하는 장면을 불꽃과 조명등으로 재현한 화산폭발쇼와 함께 공연된다.

③ 하얏트호텔

- 위치 : 중문해수욕장에 위치하고 있으며 태평양이 바다다 보이는 최상의 입지조건을 갖춘 리조트 및 카지노호텔이다.
- 규모 및 부대시설 : 객실 224개, 식당 3개, 테니스코트, 헬스클럽, 사우나 및 마사지, white & black beach, 실내외 풀장, 조깅코스, 아열대 정원, 나이트클럽, 노래방, 쇼핑아케이드, 카지노, 캠프 하얏트 및 게임이 있다.
- 한국관 : 하얏트호텔에서 걸어서 5분 거리에 위치해 있으며 한국 전통의 건축미와 안마당에서 독특하고 생동감 있는 행사를 준비할 수 있다. 전통무용, 음악, 석공예, 서예, 점술가, 불꽃놀이, 씨름 등 행사가 준비되어 있다.

④ 기타 숙박시설

- 중문단지내에는 앞에서 제시한 3개의 특1등급 호텔이외에도 그린빌라호텔, 한국콘도, 중문 씨빌리지 등이 있다.
- 그린빌라호텔 : 객실 90실이며, 한·일·양식 라운지, 가라오케, 수영장, 토산품점, 노래방, 이·미용실을 갖춘 지중해풍의 리조트호텔이다.
- 한국콘도 : 객실 216실이며, 실외수영장, 사우나, 미장원, 오락실, 노래방, 연회장, 식당, 로비라운지를 갖추고 있다.
- 중문 씨빌리지 : 객실 30실이며, 한·일·양식당, 단란주점, 커피, 빠, 매점,

민속박물관 등을 갖추고 있다.

5. 주요행사 및 각종 이벤트분석

<표 3-9> 지역축제 분류(2000년도)

분류	행사명	개최시기	장소	주관	행사내용
관광 축제	제1회 서귀포 겨울바다 펍콘수영대회	1.29	중문 해수욕장	서귀포시	해수욕장 수영대회
	제2회 서귀포 칠십리 국제 걷기 대회	3.25~3.26	서귀포시 일원	한국체육 진흥회	10km, 20km, 30km 구간별 걷기 대회
	중문해수욕장 축제	7.1~8.31	중문 해수욕장	서귀포시	제2회미니철인경기대회, 썸머페스티벌, 청소년 댄스 경연대회
	제주 아이언맨 국제 트라이 애슬론 대회	7.2	중문해수욕장 및 서귀포시 일원	서귀포시	수영, 마라톤, 싸이클
	제2회 바다축제	10.5~10.9	서귀포항 일원	서귀포시 관광협회의 회	해상불꽃놀이, 선상 한치 낚시대회, 바다요리경연 및시식회, 모터보트경주대회 및 퍼레이드
	보목 수산물품 자리돔 큰잔치	7.15~7.16	보목 포구	보목 어촌계	축제알림 퍼레이드, 자리돔요리 판매행사, 수중생태 탐방
	법환 한치축제	8.25~8.26	법환 포구	법환리 마을회, 어촌계	한치맛자랑 경연대회, 수영대회, 풍어재 등
문화 축제	제6회 서귀포 칠선녀 축제	5.4~5.7	천제연 폭포 일원	중문 청년회	칠선녀전설재현, 칠선녀제, 축하공연 등
	제6회 서귀포 칠십리 축제	9.28~10.3	천지연폭포, 서귀포시 일원	서귀포 문화원	제주목사 서귀진성 순력행차, 문화예술 단체 참여 행사
	서불과지 전설재현	9.29~10.3	천지연폭포, 서귀포시 일원	서귀포시 서불과지 문화축제 교류협회	서불과지 전설재현, 한·중가무단 공연 등

자료 : 제주도, 새천년 관광제도약을 위한 실천계획, 2000. 을 참고하여 제작성

문화 체육부의 분류기준에 의하여 제주지역 축제를 개최 목적별로 분류하면, 지역공동체의 화합을 목적으로 하는 주민화합축제 1개, 관광축제 24개, 산업 축제 2개, 특수목적축제 3개로 나타났다. 제주지역에서 개최되는 축제의 대부분이 관광축제임을 알 수 있다. 특히 서귀포시 일원에서 개최되는 축제가 9개 중 7개가 관광축제로 나타났다.

6. 중문관광단지내 관광객 추세 및 행태분석

1) 중문관광단지내의 연도별 방문현황

<표 3-10> 중문관광단지의 연도별 방문현황

구분	계	내국인	외국인	일본인	중국인	기타
'90	2,044,041	1,933,571	110,470	69,707	-	40,763
'91	2,403,698	2,253,949	149,749	91,347	-	58,402
'92	2,642,306	2,501,551	140,755	87,268	-	53,487
'93	2,615,353	2,482,279	133,074	106,059	-	27,015
'94	2,724,380	2,580,873	143,507	105,537	353	37,617
'95	2,848,612	2,688,366	160,246	110,546	2,123	47,577
'96	2,925,685	2,794,778	130,907	89,794	1,767	39,346
'97	2,539,992	2,418,828	121,164	88,117	2,236	30,811
'98	2,164,505	2,026,588	137,917	100,667	4,537	32,713
'99	2,514,237	2,361,515	152,722	110,961	11,886	29,875

자료: 한국관광공사 제주지사, 중문관광단지개발현황, 2000.

1990년에서 1999년까지 10년간 중문관광단지 관광객의 증가추세를 분석해보면 1990년에서 1996년까지는 연 평균 7.2%씩 증가추세를 보이다가 1996년에서 1999년까지는 연 평균 4.7%씩 감소추세를 보인다. Butler⁵⁶⁾의 이론에 따르

56) Butler(1980)는 관광공간의 발전적 접근에 관하여 6단계로 구성되는 관광지 라이프사이클모형(tourist area life cycle model)을 제안했는데 첫째단계는 탐색단계로 소수의 관광자에 의한 불규칙한 방문형태를 가지며, 둘째단계는 주민참여단계로 관광객의 수가 증가하고, 일부주민이 관광자를 위한 시설을 제공하며, 셋째단계는 개발단계로 관광지의 각종 관광시설이 개발되어 물리적 환경이 변화하며, 넷째단계는 위락지구가 형성

면 중문관광단지에는 쇠퇴단계에 와 있다고 볼 수 있다.

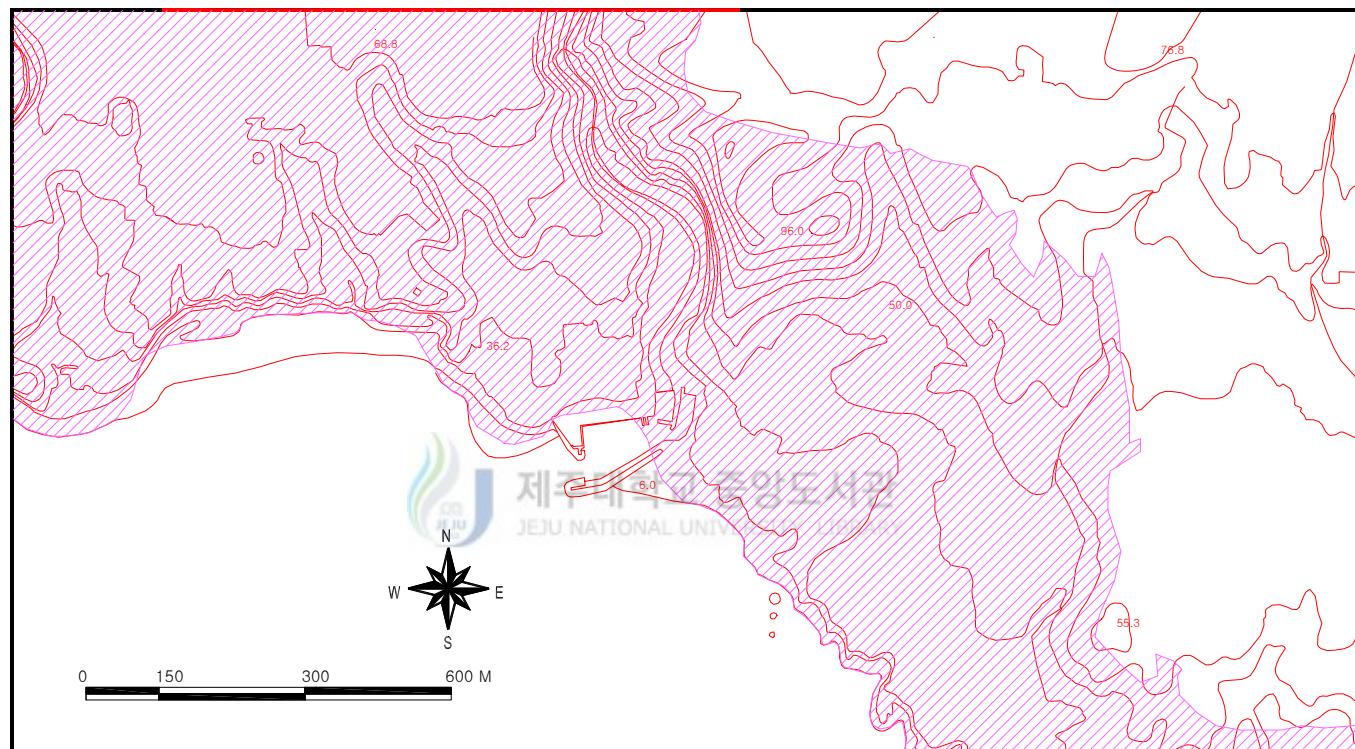
2) 중문관광단지내의 월별 관광객 변동유형

<표 3-11> 중문관광단지내의 월별 관광객 현황

구분	1997년			1998년			1999년			3개년 평균
	내국인	외국인	계	내국인	외국인	계	내국인	외국인	계	
1월	257,882	5,163	263,045	189,662	4,172	193,834	194,536	7,349	201,885	219,588
2월	132,323	7,118	139,441	128,202	4,689	132,891	120,577	7,010	127,587	133,306
3월	216,775	8,329	225,104	166,508	8,312	174,820	176,979	8,887	185,866	195,263
4월	287,072	10,393	297,465	239,629	10,573	250,202	234,511	11,871	246,382	264,683
5월	328,190	16,259	344,449	212,929	15,798	228,727	235,235	17,808	253,043	275,406
6월	202,219	15,077	217,296	132,027	14,604	146,631	156,442	16,266	172,708	178,878
7월	145,557	11,968	157,525	156,622	16,208	172,830	201,480	15,802	217,282	182,546
8월	254,522	10,208	264,730	238,647	18,550	257,197	304,649	14,847	319,496	280,474
9월	129,115	9,943	139,058	77,816	15,217	93,033	133,784	14,344	148,128	126,739
10월	174,912	11,375	186,287	142,931	12,768	155,699	204,570	18,205	222,775	188,254
11월	155,306	10,288	165,594	177,886	10,367	188,253	205,560	13,922	219,482	191,110
12월	134,955	5,043	139,998	163,729	6,659	170,388	193,192	6,411	199,603	169,996
계	2,418,828	121,164	2,539,992	2,026,588	137,917	2,164,505	2,361,515	152,722	2,514,237	

자료: 한국관광공사 제주지사, 중문관광단지개발현황, 2000.

되고, 관광사업의 체인점이 등장하며, 다섯째 단계는 정체단계로 관광자의 수가 최고조에 이르며, 여섯째 단계는 회복 혹은 쇠퇴단계인데 회복단계에서는 시설재투자로 새로운 이미지가 창출되어 다시 발전을 하게 되지만 쇠퇴단계에서는 경쟁대상관광지에 밀려 관광객이 급격히 감소하여 쇠퇴한다.



논문명/PROJECT TITLE 중문관광단지내 카지노 리조트 계획에 관한 연구	도면명/SHEET TITLE <그림 3-9> 관광지구분석도	범례/LEGEND 관광지구	제주대학교 일반대학원 관광개발학과
---	--	---	-------------------------------

제5절 관련계획 및 법규

1. 관련계획 검토

<표 3-12> 관련계획

관련계획	권역	지향	토지활용 제안/활용방안
국제자유도시 기본계획	중문 및 서귀포 권역	휴양관광 회의산업	· 해안위락시설 · 컨벤션센터 · 서귀포항 재개발 · 주제형 쇼핑 · 휴양형 주거단지 · 기타 방문자 관광시설
제2차 관광개발 기본계획 (안)	중문 및 서귀포 권역	관광 휴양의 거점 지역 으로 개발	중문단지의 관광휴양 거점지역화를 위해 골프장, 수련장 등 특화휴양시설 개발
제2차 제주도 종합개발 계획 (안)	중문권	제주도 관광휴양 거점	· 중문단지 특화 휴양 및 위락시설 추가 개발 · 컨벤션 중심도시 개발 · 휴양형 주거단지 및 전원리조트 조성 · 기타 방문자 시설개발 · 예래동 지역을 제주형 생태·문화 관광지로 개발
	서귀권	전원도시형 관광	· 서귀포항 관광미향으로 개발, 해양관광지로 개발 · 새섬 문섬 섬섬 등 서귀포 앞바다를 해양 생태관광지로 개발 · 중문-서귀 구간 도시관광벨트 조성

자료: 1)제주도, 제주도 국제자유도시 개발타당성 조사 및 기본계획, 2000.
 2)문화관광부, 제2차 관광개발 기본계획, 2000.
 3)제주도, 제2차 제주도 종합개발계획(안), 2001.

2. 관련법규 검토

1) 제주도 개발특별법상 절대보전지역

대상지는 보존녹지지역에 절대보존지구로 지정되어 있으며 천제연 계곡주변 동쪽과 해안선을 따라 상대보전지역으로 되어 있다

절대보존지역의 경우 지정 목적에 위배되는 건축물의 건축, 기타 시설의 설치, 토지의 형질변경, 토지의 분할, 공유수면의 매립, 수목의 벌채, 토석의 채취, 도로의 신설 등 이와 유사한 행위를 할 수 없다. 다만, 도지사의 허가를 받은 경우에 한해 시설을 할 수 있다.(제주도 개발특별법 제20조 제3항)

2) 제주도 개발특별법상 상대보전지역

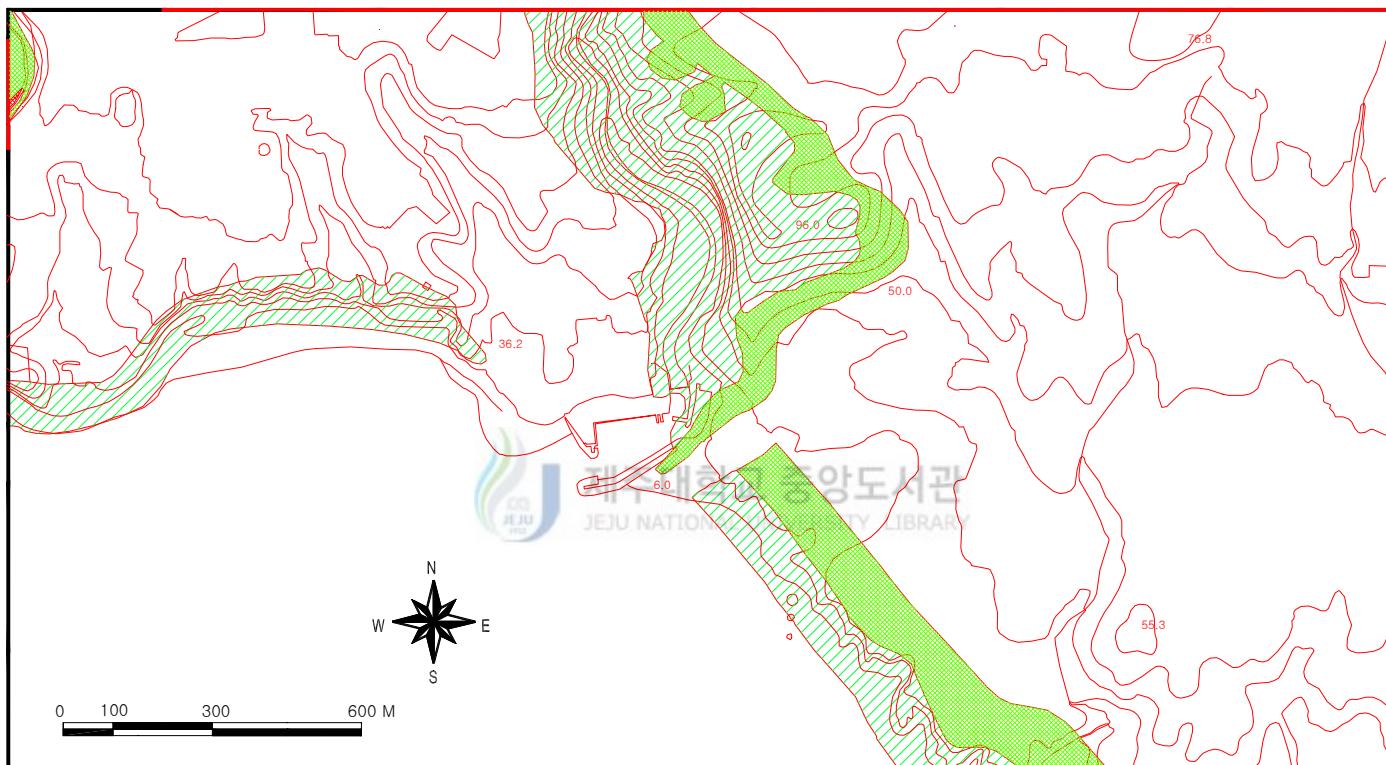
상대보전지역에 대한 논의는 이 대상지의 계획을 위해 절대보전지역을 상대보전지역으로 변경해야 할 경우 행위제한 내용을 파악하기 위해 필요하다. 상대보전지역으로 변경할 경우 도의회의 동의를 얻어야 한다.(제주도개발특별법 제21조 제1항)

3) 카지노업의 허가관련법규

카지노업의 허가기준은 관광진흥법 제5조의 2에 의거, 국제공항 또는 국제여객 터미널이 있는 시·도, 관광특구 내에 있는 특급관광호텔, 그리고 외국간을 왕래하는 여객선안에서 일정요건에 적합한 경우 허가를 얻을 수 있도록 규정되어 있다.

<표 3-13> 카지노업 허가 요건에 관한 법령

관광진흥법	관광진흥법 시행령
제5조의 2(허가요건 등) ① 문화체육부 장관은 제4조 제6항의 규정에 의한 허가신청을 받은 때에는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 한하여 이를 허가 할 수 있다. 1. 국제공항 또는 국제여객선 터미널이 있는 시·도 내에 있거나 관광특구 내에 있는 특1등급 관광호텔 안에서 카지노업을 하고자 하는 경우로서 대통령이 정하는 일정요건에 적합할 것	제4조의 4(허가요건 등) ① 법 제5조의 2 제1항의 규정에 의한 카지노업의 허가요건은 다음과 같다. 1. 특1등급 관광호텔 안에서 카지노업을 하고자 하는 경우 가. 당해호텔의 전년도 외래관광객 유치실적이 문화체육부장관이 공고하는 기준에 적합할 것 나. 외래관광객 유치계획 및 장기수지전망 등을 포함한 사업계획서가 적정할 것 다. 나목에 규정된 사업계획의 수행에 필요한 재정능력이 있을 것 라. 현금 및 칩의 흐름 등 영업거래에 관한 내부통제방안이 수립되어 있을 것 마. 기타 카지노업의 건전한 육성을 위하여 문화체육부장관이 공고하는 기준에 적합할 것



논문명/PROJECT TITLE	도면명/SHEET TITLE	범례/LEGEND	
중문관광단지내 카지노 리조트 계획에 관한 연구	<그림 3-10> 특별법상 보전지역현황도	절대 보전지구 상대 보전지구	제주대학교 일반대학원 관광개발학과

제6절 종합분석

제1절, 제2절, 제3절 그리고 제4절에서 진행된 대상지 여건분석, 자연환경분석, 인문사회환경분석 및 관광환경분석은 본 연구에 영향을 미치게 될 요소인 대상부지의 제약조건, 문제점 그리고 개발잠재력 등을 도출해 내기 위한 필수적인 분석과정이다.

본 절에서는 이러한 분석을 토대로 하여 제 분석에 대한 종합적인 성격을 SWOT 분석으로 제시하기로 한다.

<표 3-14> 종합분석

구분	강점 (Strength)	약점 (Weakness)	기회 (Opportunity)	위협 (Threat)
입 지 여 건	· 관광단지내 위치 · 1단계 개발지구와 연계	· 지역주민과의 교류 단절 · 관광단지 순환 교통의 부재	· 회의시설 및 각종 시설의 계획	· 2단계 개발공사 담보상태 · 주 요 도 로 와 의 연결성 미흡
자 연 환 경	· 수려한 자연경관, 주상절리, 사구 등 학술적, 경관적 가치가 높음	· 쾌 청 일 이 적 음 · 여름에 집중호우 현상 및 남동풍의 영향	· 완만한 경사로 인 해 환경훼손 최소화 · 지하수함량의 풍부	· 인공적 요소로 인한 환경훼손 우려 및 자연자원 가치 저하
인 문 사 회 환 경	· 역사문화자원이 산재 · 산업형태의 변화	· 급변하는 환경에 비해 주민들의 의식이 낮음	· 역사문화유적을 관광상품개발로 유도	· 부지의 대부분이 관광공사 소유
관 광 환 경	· 국제자유도시 추진 · 2002년 서귀포 월드컵 행사 · 각종 숙박시설의 완비	· 단순히 보는 관광에 한정됨 · 미관을 해치는 시설이 산재함	· 다양하게 즐길 수 있는 관광으로의 전환 · 호텔별 테마연출로 매력발산	· 야간관광의 부재

이상의 분석을 통하여 본 계획부지의 잠재력과 문제점을 개발시 고려할 점을 중심으로 종합적인 분석을 해보면 다음과 같은 개발방향을 제시할 수 있

다. 현재 제2차 제주도 종합개발계획이 진행중이고 국제자유도시계획의 의견을 충분히 수렴하는 방향으로 계획대상지를 제주도 관광휴양 거점으로 개발하며 컨벤션 중심도시 개발과 해안위락시설을 도입하는 방안을 강구할 필요가 있으며 야간관광상품의 부재로 인한 상품개발의 방안도 마련되어야 할 것으로 사료된다. 특히 수려한 자연경관을 바탕으로 한 즐길거리의 상품을 개발하는 것도 매우 중요하다 보겠다.

관광패턴의 변화, 경제적 수준의 상승, 지방자치단체의 적극적 관심 등을 고려할 때 우리 나라에서도 종합형 리조트 개발을 시작할 단계에 이르렀다. 특히 단일 아이টে에 의한 위험 요소를 줄이고 다양한 관광계층을 수용할 수 있는 장점이 있으므로, 대규모 시설의 설치에 따른 초기투자에 대한 계획이 마련된다면 가장 이상적인 계획이라 할 수 있다.⁵⁷⁾



57) 김재민, “위터프론트를 이용한 한국형 해양리조트 입지분석에 관한 연구 : 마리나 시설입지를 중심으로”, 석사학위논문, 한양대학교 환경대학원, 1997. 6

제4장 기본구상

제1절 개발계획의 방향 설정

1. 개발계획의 기본전제

대상지 개발의 기본전제는 다음과 같이 한다. 기존의 획일화된 시설과 운영에서 탈피하여 프로그램을 제공함으로써 현재의 문제점⁵⁸⁾을 해결할 수 있는 대안을 모색한다. 우선 대상지의 현황 및 잠재력을 분석하여 개발계획에 반영한다. 또한 관련계획 및 상위계획을 수용하며 대상지 내의 사유재산권을 최대한 보호하는 범위 내에서 개발계획을 수립한다.

2. 개발계획의 방향

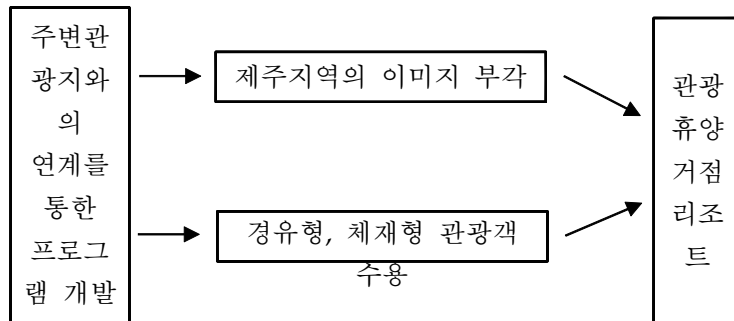
관련계획에서 제시되었던 중문권의 지향을 적극 수용하여 관광휴양의 거점 지역으로 개발을 계획한다. 또한 제주지역의 이미지를 보여줄 수 있는 시설을 도입하며 경유형⁵⁹⁾, 체재형 관광객을 동시에 수용할 수 있는 체제를 구축한다.

58) 서론에서 문제의 제기를 통해서도 살펴 보았지만 고소득층을 겨냥한 상품개발에는 많은 투자를 들였지만 다양한 계층이 이용할 수 있는 상품개발이 미흡하여 관광객의 감소는 물론 현재 2단계지역의 프로그램도 관광객의 구매에 맞지 않는 사업성으로 인해 투자자들이 외면하고 있는 실정이다.

59) 경유형 관광객을 끌어 들이는 부분에 있어 주요한 인자는 역사적 위치와 인공물 그리고 자연자원의 이용가치이다. 개발중인 박물관, 재복구 건물 등 근처에 볼거리를 제공해서 역사적 단지들과 건물들을 확인시켜 줄 수 있으며 광장이나 물, 공원 등에서의 다양한 이벤트나 산책 혹은 드라이브 코스 등의 많은 기회들을 제공한다. 순환을 위해 이동수단의 중요성으로 인해 관광기능들을 실행할 수 있도록 연구와 재설계가 요구되어진다. (Clare A. Gunn, An Approach to Regional Assessment of Tourism Development Potential, Tourism Planning and Development Issues, George Washington University, 1980.)

주변관광지와의 연계를 통해 지역경제를 활성화하며 다양한 연령층을 흡수할 수 있는 다양한 시설, 프로그램을 개발한다.

<그림 4-1> 개발방향



3. 개발계획의 방침

- 해안변의 절대보전지역을 적극 보존하고, 시설지와 연계되는 곳에는 완충시설이나 산책로 등을 배치하여 이용의 쾌적성을 제공한다. 또한 이용자의 안전관리를 위한 시책을 마련한다.
- 전체적인 현황분석 등을 고려하여 계획을 수립하고 기존 1단계 지역과의 연계성을 감안한다.
- 카지노와 테마파크를 중심으로 한 문화·오락 시설을 창출한다.
- 타관광지와와의 경쟁을 피해 다양한 시설과 각종 이벤트 프로그램을 개발하여 차별화된 관광지로 4계절 관광지화 한다.

제2절 개발계획의 가용지 분석·평가

연구 대상지의 개발 가용지를 분석, 평가하기 위해 대상지 전체를 100m간격의 그리드(Grid)를 만들고 여기서 만들어지는 각각의 셀(Cell)에 상기한 방법을 적용하여 각 셀에 대한 평가치를 바탕으로 대상지 전체의 가용지 분석도를 작성한다.

<표 4-1> 개발유형별 기준단위

기준(m)	내용	면적	기준(m)	내용	면적
10 × 10	주택단위최소기준	1/4 Acre	120 × 120	국민학교기준	4 Acre
30 × 30	아동공원적적기준		180 × 180	공업용지최대기준	9 Acre
40 × 40	연립주택대지면적최소단위		200 × 200	블럭규모최대기준	4 ha
50 × 50	아파트대지면적최소단위	1/4 Acre	300 × 300	근린공원최대기준	
60 × 60	블럭규모최소기준	1 Acre	1000 × 1000	도시공원기준	
100 × 100	계획법적용기준	1ha		광역공원기준	1000 ha
	근린공원기준	4			

자료: 부천시, 부천중앙공원조성기본계획, 1989.5. p.83

1. 자연환경의 평가기준

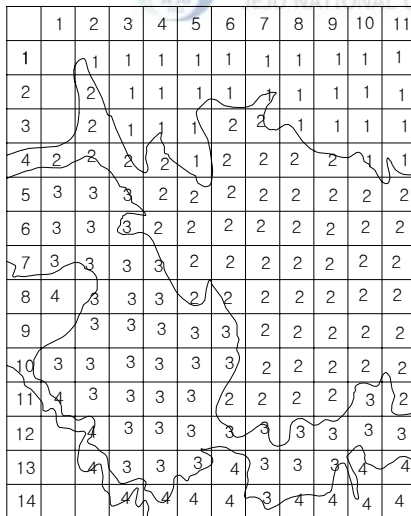
자연환경인자는 자연환경 구성요소 중 본 대상지를 개발하는데 직·간접으로 영향을 미치는 인자로 표고, 경사, 토양, 식생, 수자원 등의 요소를 포함한다. 인문환경인자는 인문환경에 관련된 諸 요소중 대상지 내외부의 토지이용,

접근성, 규제지역, 관광지구 등이 포함된다. 대상지의 가용지를 분석하고 평가하기 위한 기준으로 다음과 같이 설정하였다.

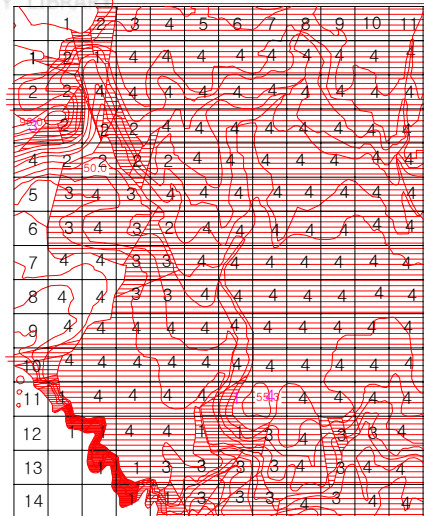
<표 4-2> 자연환경의 평가기준

인자 \ 점수	평 가 기 준			
	4	3	2	1
표 고	30m이하	30-50m	50-70m	70m이상
경 사	10%이하	10-20%	20-30%	30%이상
토 양	하천범람지	토심50cm이하	토심15-50cm	암석지
식 생	경작지, 나지	초지	2등급	3등급
수자원	-	3등급	2등급	1등급

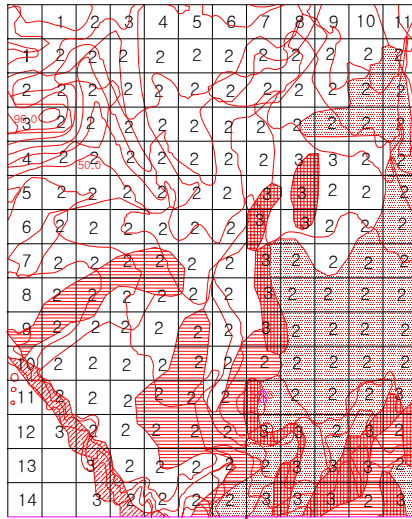
<그림 4-2> 표고적지분석



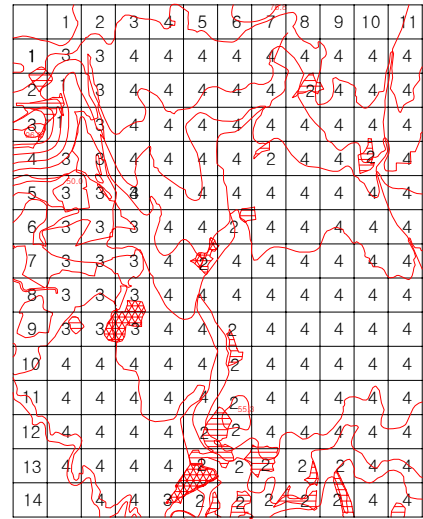
<그림 4-3> 경사적지분석



<그림 4-4> 토양적지분석



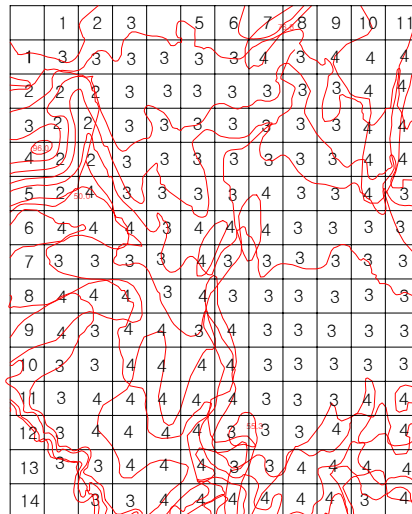
<그림 4-5> 식생적지분석



제주대학교 중앙도서관

JEJU NATIONAL UNIVERSITY

<그림 4-6> 수자원적지분석

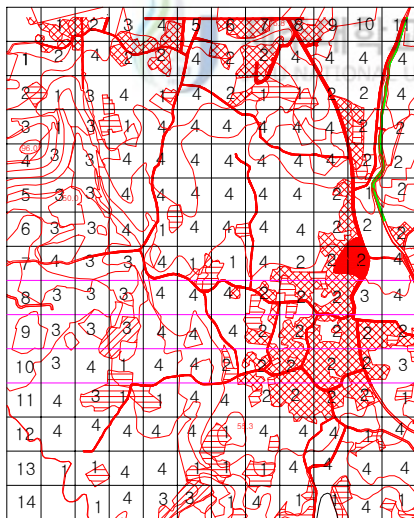


2. 인문환경의 평가기준

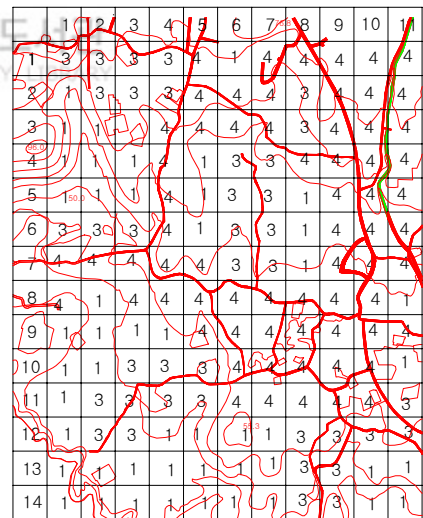
<표 4-3> 인문환경의 평가기준

점수 인자	평 가 기 준			
	4	3	2	1
토지이용	전 · 답	초지	취락지	산림
접근성	양호 (대로직접진입)	보통 (중로직접진입)	-	불량 (대로, 중로 간접진입)
규제지역	보전지역외	-	상대보전	절대보전
관광지구	관광지구	관광지구외	-	-

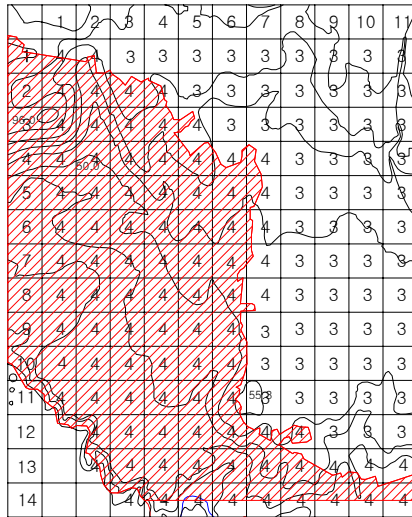
<그림 4-7> 토지이용적지분석



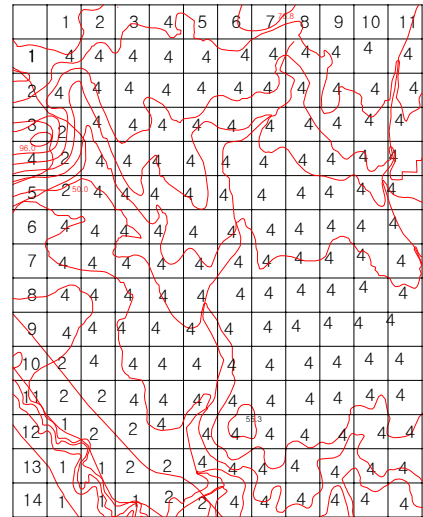
<그림 4-8> 접근성적지분석



<그림 4-9> 관광지구적지분석



<그림 4-10> 규제지역적지분석



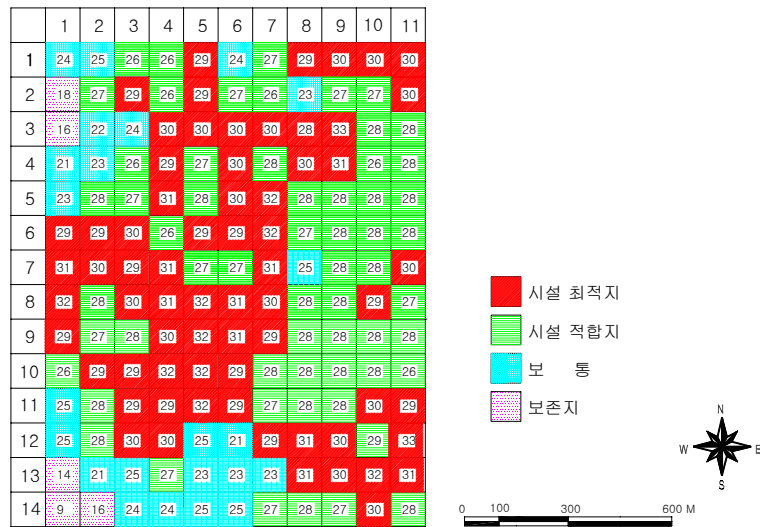
3. 종합평가 결과



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

9가지의 환경인자를 이용하여 시설입지 적합성을 분석한 결과 최하 9점에서 최고 33점의 분포를 나타내고 있다. 종합점수의 분포를 고려하여 판단할 때 29점 이상을 시설의 최적지(39.6%), 26~28점 사이를 시설 적합지(42.2%), 20~25점 사이를 보통(14.9%), 그 이하를 보존지(3.3%)로 구분이 가능하다. 본 연구대상지는 80.5%가 시설적합지로 분석결과 나타났으며 관련법상 절/상대보전지역을 제외한 사업대상지 대부분이 개발 가능한 것으로 판단된다.

<그림 4-11> 개발가능지지도



제3절 개발계획의 지표설정

1. 이용자 분석

1) 이용범위와 활동형태

연계이용객은 주로 반일 이용객일 것으로 예상되며, 여러 가지 주제지역 가운데 특정지역을 이용할 것으로 예상된다. 단일목적의 이용객들은 개장시간 동안 대상지를 이용할 것으로 예상되며, 당일의 변동에 따른 이용가능시기를 고려하여 각 주제지역의 이용순서를 조정한다.⁶⁰⁾

60) 김병량, “태백 폐광관광개발 기본계획”, 석사학위논문, 서울대학교 환경대학원, 1997.

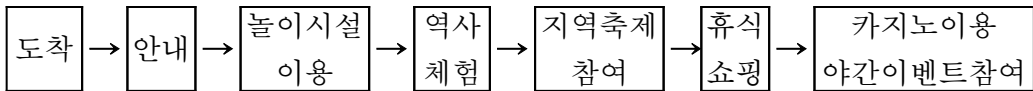
<표 4-4> 이용범위와 활동형태

이용권	이용형태	이용유형	이용계층	체제시간	계절	활동종류
당일 이용권	연계이용	주변관광지 경유	개인,가족, 단체	2-4시간 (연휴, 휴가)	4계절	휴양, 체험, 학습
	단일목적	카지노 축제참여	가족, 친구,단체,	5-8시간 (평일, 주말)	4계절	견학, 학습, 문화행사, 체험
숙박 이용권	연계이용	주변관광지 경유 이벤트참여	가족, 단체, 수학여행단	1박이상 (평일, 휴가)	4계절	견학, 학습, 놀이, 체험
	단일목적	카지노 축제참여 이벤트참여	단체, 가족, 카지노이용객	2박이상 (평일, 주말)	4계절	숙박, 놀이, 체험, 휴양

· 연계이용(4시간)



· 단일목적(8시간)



2) 카지노 및 테마파크 이용객수 예측

① 예측방법

- 관광객 수요 예측치는 제2차 제주도 종합개발계획(안)에 나와 있는 전통적 추세분석법, WINTERS의 승법 및 가법계절지수평활법, 박스-젠킨스(Box-Jenkins)의 계절형 ARIMA모형에 의한 수요예측치를 합산하여 나눈 결과이며, 보수적 기준으로 예측하였다.
- 예측된 관광객수에 카지노 이용의사율을 감안하여 카지노이용객 수를 예측하고, 테마파크이용객 수는 예측된 관광객수의 실제카지노 이용객 수를 곱

려하여 예측하였다.

- 카지노이용객 수에 실현율(실제구매율=Gruber지수)를 고려하여 실현 가능한(실제) 카지노이용객 수를 예측하고, 마찬가지로 테마파크의 실현 가능한(실제) 이용객 수를 예측하였다.

② 관광객 수의 예측은 제2차 제주도 종합개발계획(안)에 따른 예측치를 기준으로 하였으며, 예측결과를 살펴보면 2001년 412만명, 2002년 430만명, 2003년 448만명, 2004년 466만명, 2005년 484만명으로 나타났다.

③ 카지노 이용의사는 Cyno21 Consultants(1998)⁶¹⁾에서 설문조사한 자료를 이용하였다. 즉, 응답자(일반인) 중 '카지노를 꼭 이용하겠다'라고 답한 사람은 전체의 6%, '약간 또는 이용하겠다'라고 응답한 사람은 전체의 22%로 나타났다. 또한, 테마파크 이용의사는 카지노 이용객 중 테마파크의 주 이용고객인 20~30대가 52.6%이며, 이중에서 96.1%가 테마파크에 대해 적극 이용의사를 나타내었다.

④ 실제 카지노이용객 수와 테마파크 이용객 수를 예측하기 위해 Gruber지수를 이용하였다. Gruber지수는 구매하겠다고 의사를 밝힌 사람들 중에서 실제로 구매한 사람들이 얼마나 되는지를 알려주는 지수이다. Gruber의 연구에 따르면 비내구성 소비재의 경우 적극적 이용의사자 중 75.5%, 중도적 이용의사자 중 31.4%, 소극적 이용의사자 중 26.8%가 실제로 제품을 구매한 것으로 나타났다.⁶²⁾

61) Cyno 21 Consultants, 「강원 카지노 리조트 조성사업 사업타당성 검토」, 1998.

62) Cyno21 Consultants, 전제서, 1998.

<표 4-5> 실제 카지노이용객 수 및 테마파크이용객 수 추정

구분	현재관광객수(명)				예측치(명)				
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
관광객수	4,363,192	3,291,116	3,666,836	4,110,934	4,123,000	4,300,000	4,481,000	4,661,000	4,843,000
연평균 증가율		-24.57%	11.42%	12.11%	0.29%	4.29%	4.21%	4.02%	3.90%
실제 카지노 이용객					470,022	490,200	510,834	531,354	552,102
실제 테마파크 이용객					178,192	185,842	193,665	201,444	208,513

주) 시설별 산출근거

- 카지노 : 관광객 예측치×실제카지노 이용의사 {0.114= [(0.006×0.755)+(0.22×0.314)] }
 -카지노 이용의사 : 반드시 이용=6%, 약간이용=22%
 -실현율(Gruber지수) : 적극이용의사자=75.5%, 중도 이용의사자=31.4%
- 테마파크 : 호텔카지노 이용객×20~30대 이용객(0.526)×카지노방문의사에 따른
 테마파크 이용의사(0.961)×그루버지수(0.75)

⑤ 카지노이용객 수에 Gruber지수를 고려하여 실제 카지노이용객 수를 예측한 결과, 2001년에는 47만명, 2002년에는 49만명, 카지노 호텔이 완성되는 1차목표 연도인 2003년에는 51만명, 2004년에는 53만명, 놀이시설지구가 완성되는 2차목표연도인 2005년에는 55만명으로 나타났다.

⑥ 실제 카지노이용객 수에 Gruber지수를 고려하여 실제 테마파크이용객 수를 예측한 결과, 2001년에는 17만8천명, 2002년에는 18만5천명, 놀이시설지구가 완성되는 2차목표 연도인 2005년에는 20만8천명으로 나타났다.

2. 도입활동 및 프로그램

1) 기본방향

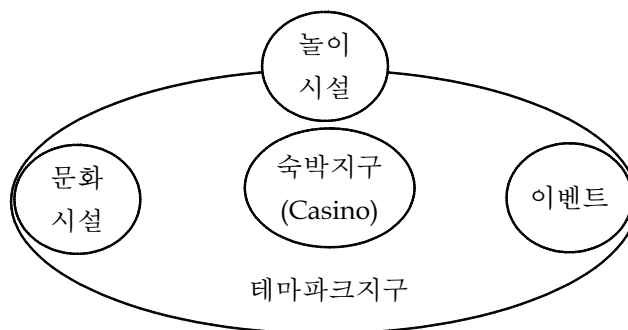
기존의 1단계 서부지구와 연계된 계획으로서 증가하는 관광수요에 능동적으로 대응하고 다양한 관광행태에 부응하기 위해 카지노와 주제형 위락시설을 대상지에 계획한다.

세계 주요 리조트의 개발사례를 보면 장기간 리조트를 건설할 경우, 미관의 불량, 이미지 저하 등으로 인하여 리조트 사업이 실패하는 경우가 많다. 때문에 수익성과 공익성을 갖출 수 있는 다양한 시설의 조기 도입이 필요하다.⁶³⁾ 따라서 도입가능 시설은 개발전략과 개발주체를 중심으로 계획대상지의 조건과 표적시장의 선호를 고려하여 선택·결정하여야 한다.⁶⁴⁾

2) 도입활동 및 시설설정

리조트 시설은 '비일상적 공간 속에서의 일상성'이라는 말이 의미하듯 리조트가 입지 하는 자연공간은 비 일상적일지라도 거주공간 및 문화시설은 일상과 별 차이가 없어야 한다. 숙박, 레저, 스포츠, 오락시설 뿐 아니라 내방객의 커뮤니티 감각을 느낄 수 있는 문화, 휴양 공간 제공이 필요하다.⁶⁵⁾

<그림 4-12> 지구별 설정



63) (주)강원랜드, 「강원카지노·리조트 조성사업 계획변경」, (주)강원랜드, 2000.

64) 북제주군·제주발전연구원, 「곽지관광지구 조성계획 : 해수욕장정비·개발을 중심으로」, 북제주군·제주발전연구원, 1999.

65) (주)강원랜드, 전세서, 2000.

대상지를 계획함에 있어 지구를 세분화한다. 제1지구는 숙박지구로서 카지노 호텔을 중심으로 콘도 및 상업시설 위주로 계획하는 카지노 지구, 제2지구는 테마파크를 중심으로 다양한 연령층을 대상으로 계획하는 테마파크 지구로 놀이시설지구와 교육적인 측면을 부각하면서 역사체험 및 탐사관광의 의미를 부여한 역사·문화지구, 각 지구를 통합한 이벤트 지구로 계획한다. 대상지 계획의 목적 및 목표에 따라 다음<표 4-3>과 같은 도입시설물을 결정한다.

<표 4-6> 지구별 도입시설

지구별 활동		활동별 내용 및 시설설정	
제1지구 (숙박 지구)	카지노 리조트	취지	최근 카지노 이용객의 국제적 추세는 카지노 목적 이외의 관광을 겸하고 있어 이에 상응하는 이용객의 증가에 대응
		운영	내·외국인을 대상으로 한 카지노(도민은 불허)
		시설	카지노 호텔, 콘도, 상업시설
제2지구 (테마파 크지구)	놀이 시설	취지	개개인이 가지고 있는 공상, 환상적인 세계의 한 단면을 제시 - 사고의 범위확장
		운영	많은 이용객의 흥미를 유발할 수 있는 “재미”의 요소 도입
		시설	유희시설(타는시설),
	역사 · 문화	취지	역사적 전통을 발굴하여 전통적 분위기를 재현
		운영	제주의 역사를 조명하며 교육장으로 활용
		시설	역사체험관, 공연장, 활터, 조랑말 코스
	이벤트	취지	지역의 전통적 축제를 발굴하여 관광객 및 이용자에게 새로운 이미지를 고취
		운영	야간 이벤트를 중심으로 기획하며 라스베가스의 호텔별 테마를 인용
		시설	테마형 이벤트

3) 활동의 프로그램

이미 설정된 활동은 이것을 담는 시설을 기점으로 발생하게 되나 활동의 흐름이 고려되지 않고는 시설이 활동을 담는 용기로서 제기능을 발휘하기 어렵다. 따라서 도입되는 활동이 주로 어떤 시간대에 어떤 계층이 이용하게 될 것인가를 살펴보는 활동의 프로그램을 작성함으로서 앞으로 배치구상에 기초를 다지고자 한다.

<표 4-7> 활동의 프로그램

활동(시설)		강도	이용시간			이용객						
			오전	오후	야간	이용계층				이용그룹		
						어린이	청소년	장년	노인	가족	친구	단체
오락	카지노	■						○	○		○	○
	놀이시설	●				○	○	○		○	○	○
교육	역사·문화 시설	▲				○	○	○		○	○	○
행사	지역축제	▲				○	○	○	○	○	○	○
	야간이벤트	▲					○	○	○	○	○	○
휴식	광장	■				○	○	○	○	○	○	○
	휴게	▲				○	○	○	○	○	○	○

(강도 : 강 ■ 중 ● 약 ▲)

자료 : 연구자 작성

4) 도입시설의 기능·상관성 분석

카지노와 역사·문화지구를 연계했을 때 제주의 역사를 흥미 있게 보여줄 수 있는 차별화 된 관광매력물 이라고 볼 수 있다. 역사·문화 전시장은 정적인 측면이 강하나 체험공간까지 마련되어 생동감 있는 연출을 시도할 수 있다. 향후 민박촌과 식당 등 상가들이 더욱 활성화 될 것으로 예상되며, 그 결

과 지역주민의 고용 창출과 소득증대에 실질적으로 기여할 것으로 전망된다. 이 계획에서 역사·문화지구와의 연계 검토가 필요하다.

카지노와 이벤트를 연계한 상품인 경우 이벤트는 대안관광으로 부족한 관광 상품을 대체하거나 관광상품을 다양화 할 수 있으며, 최근 문화관광부에서도 지역축제를 적극 육성하고 있는 추세이다 본 계획에서 이벤트지구와의 연계 검토가 필요하다.

카지노와 지역특산물을 연계시킨다면 지역주민의 소득 증대에 기여할 것이며, 이를 위해서는 관광객들의 인지도를 높일 수 있는 지역특산물의 고유 브랜드화가 필요하다.⁶⁶⁾

대상지 내에서 각각의 활동이 상호 마찰 없이 유기적으로 발생하기 위해서는 사전에 이에 대한 검토가 필요하다. 즉, 각각의 활동이 기능적으로 입지적으로 상관성이 있는지 살펴보고 그 결과를 계획에 반영함으로서 원활한 활동의 흐름을 기대할 수 있는 것이다.

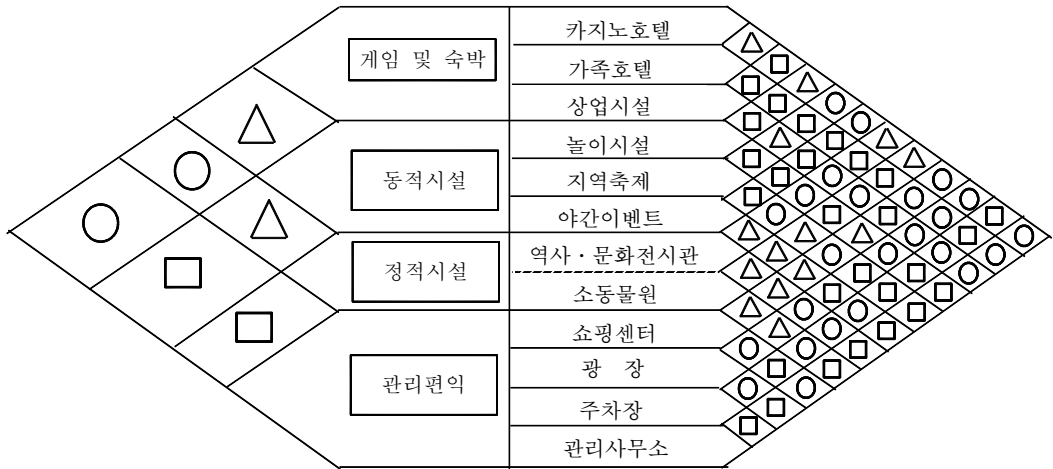
이용대상자의 이용행태와 기능상의 유사성 및 기능의 장소적 특성을 고려하여, 대상지에 도입할 시설들을 분류 군화 하면 다음의 4가지 유형으로 구분할 수 있다.

<표 4-8> 유형별 도입시설

유형별	도입시설
게임 및 숙박시설	카지노호텔, 콘도, 상업시설
동적위락시설	유흥시설, 공연장, 지역축제, 야간이벤트
정적위락시설	역사·문화 전시장, 소동물원
관리 및 편익시설	관리사무소, 휴게소, 주차장, 광장, 쇼핑센터

66) 이충기, 2000.

<그림 4-13> 입지 및 기능별 상관성검토



상관성 강도 [□ : 상관성 높음 ○ : 상관성 보통 △ : 상관성 약함]

자료 : 연구자 작성

상관성 검토를 통해 도입되는 시설을 전부 나열하여 각 시설간의 관계를 서로 비교해 볼 수 있는 이점이 있으며 이와 같은 상관성 검토의 결과는 시설간의 군화(Grouping)를 하는데 있어 기초 자료를 제공하게 된다. 또한 시설이 군화 됨으로서 기대할 수 있는 효과로는 이용객의 편리성을 증대시킨다는 점(유사한 기능의 시설이 모여 있음으로 해서 이용객의 선택의 범위가 넓어짐)과 이용객의 활동을 유도, 고양시킬 수 있다는 점을 들 수 있으며 기능과 입지의 관련성을 고려하여 시설이 배치됨으로서 시설의 이용율을 극대화시키는 동시에 활동간의 상충을 최소화시킬 수 있다.⁶⁷⁾

3. 시설물 배치구상

이 계획에 있어 기본계획을 수립하기 위한 기본구상의 발전은 전체계획을 결정짓는 구성요소를 도출하여 적용시키는 단계와 각 주제지역내 상호기능 상관성 정도에 의한 시설군의 세부공간배치 및 동선배치구상을 수립하여 이

67) 부천시, 「부천중앙공원조성기본계획」, 부천시, 1989.

것을 구체적인 공간배치 계획으로 발전시켜 나가는 과정이다.⁶⁸⁾

1) 기본방향

테마파크 이용자들이 불편을 겪고 있는 사항중의 하나가 놀이시설간의 이동시 힘이 든다는 것이다. 테마파크는 시설간의 구별이 쉽고 이동이 용이하도록 시설배치가 이루어져야 한다.

또한 시설간의 연속성이나 이용자들이 잠깐동안 휴식을 취할 수 있는 휴식공간의 배치 또한 중요하다. 이러한 휴식공간은 이용자들이 놀이시설을 즐기고 난 이후에 이들이 이동하는 적절한 보행거리를 계산하여 선정해야 한다. 그러므로 시설간의 연속성을 유지시켜 줄 수 있는 시설의 재배치가 이루어져야 한다. 또한 보행자들이 타시설로 이동하면서 주변의 시설들을 감상하거나 예기치 못한 시설을 경험할 수 있도록 시설간의 연속성도 이루어져야 할 것이다. 그리고 도시외곽에 위치한 테마파크의 경우에는 멀리서 찾아온 이용자들이 테마파크를 즐기고 난 이후에 쉴 수 있는 숙박시설과 같은 시설의 배치가 있어야 한다. 이용자들이 편의를 고려한 시설배치가 이루어지면 이용자들은 테마파크를 방문하면서 불편한 점을 인상에 남기고 떠나기보다는 즐거웠던 점을 인상에 남길 수 있을 것이다.⁶⁹⁾

2) 배치시 고려사항

활동(혹은 시설)의 상관성 검토결과를 토대로 시설을 배치하기에 앞서 각 시설이 그 기능을 다하기 위해서 공간적으로 어떤 조건을 갖추어야 하며, 공간에 시설을 배치할 때 고려해야할 점을 살펴보면 <표 4-6>과 같다.

68) 부천시, 상계서, 1989.

69) 박형섭, 송대갑, “지역 테마파크의 현황 및 활성화에 관하여”, 한일해협권 창간호, 2001

<표 4-9> 시설배치시 고려사항

시설명	공간요구도	배치시 고려사항
카지노 시설	· 수려한 자연경관과 접근성이 양호한곳 · 주변주거지역(중문동, 대포동)과 격리된 지역	· 실내외주제공원과 이격할 것 · 식별성이 뛰어날 것
유흥 시설	· 평탄하여 위험이 없는곳 · 배수가 양호한곳	· 보호자의 관찰이 용이한 곳 · 한적하지 않은 곳
역사 체험관	· 지형이 평탄하고, 배수가 양호한 곳 · 일조확보가 용이한곳 · 환기가 용이한곳	· 매연이나 소음권에서 벗어난 곳 · 유흥시설과 연계된 곳
축제장	· 다수의 사람을 수용할 수 있을 것	· 기존의 지형을 활용한 배치가 가능한 곳
소동물원	· 지형이 평탄하고 배수가 양호한 곳	· 한적한 곳 · 주변에 녹지가 양호한 곳
관리 사무소	· 일조확보가 용이한 곳	· 접근이 양호하며 전망이 좋은 곳
광장	· 전망이 좋은 곳	· 진입부 및 결절점 · 타기능과 연결이 양호한 곳
주차장	· 경사가 5%미만인 곳	· 외부로부터 시선이 차단된 곳 · 주진입로에서 가까운 곳 · 보행동선과의 교차를 가급적 피할 것
공연장	· 다수의 사람을 수용할 수 있을 것	· 집분산이 용이한 곳 · 기존의 지형을 활용한 배치가 가능한 곳

제4절 대안의 구상 및 평가

제2절에서 도출해낸 대상지의 개발가용지 분석, 평가과정을 거쳐 합리적인 토지이용과 동선방안을 모색하기 위해 대안을 설정한 후 장단점의 상호 비교, 검토과정을 거쳐 선정되는 구상안을 기본계획안으로 발전시킨다.

1. 소극적 개발안(자연환경 보존)

- 많은 이용객을 수용할 수 있는 시설은 상충을 피해 상호 격리시킨다.
- 장래 여가활동 수요의 팽창에 대비하여 넓은 유보지를 확보한다.
- 기존 소로를 정비하여 인접 간선도로와 연계를 도모하며 지역주민들과의 연계도 강화한다.(인근지역으로 주진입로를 둔다)

1) 장점

- 시설 지구가 고르게 분포되어 토지이용상 형평을 기하며 피크시의 혼잡을 피할 수 있다.
- 장래 수요 증대시 유보지를 뒀으로서 이에 대처 할 수 있다.
- 개발범위가 적으므로 개발비용이 적게 들고, 토지 소득권의 침해가 적다.



2) 단점

- 시설물의 분산으로 상호연계성이 약하다.
- 주변의 간선로에서 주거지를 거쳐 진입하게 됨으로서 인근지역(중문동, 대포동)에 소음, 교통상 폐해가 발생할 우려가 높다.

이 안은 우수한 관광자원이 입지 되어 있는 지역에 관광시설을 개발할 경우 야기될 주변 환경이나 관광자원의 불가피한 훼손을 근본적으로 방지하기 위한 개발방식으로 주요관광자원이 있는 곳에서 멀리 떨어진 곳이나 생태계 훼손의 우려가 없는 유흥지에 관광시설 지구를 설정하고 필요한 시설을 개발하여 관광객이 주요 자연 관광자원으로부터 일정거리 떨어진 곳에 체류토록 하고 그곳에 체류하는 동안 숙박, 식사, 오락 등의 휴식활동을 위한 시설들은 관광지구 내부에서 이루어 질 수 있도록 하여 환경보전과 관광자원보전 및 관광객 이용편의 도모를 기하며, 동시에 유흥지개발 효과를 거둘 수 있는 개

발방식이다.⁷⁰⁾ 즉 생태적으로 민감하지 않은 지역에 관광개발을 진행함에 있어 혹은 관광교통의 방향을 조정해 생태적으로 민감한 지역의 압력을 완화시키는 방법이다.⁷¹⁾

자원의 보존이라는 측면에서 보면 계획과정과 욕구에 따른 다양한 체험을 느끼게 하는 기회제공을 위한 장소의 연출에는 제한성을 갖게 되는 단점이 있다.⁷²⁾

2. 적극적 개발안(토지이용을 극대화)

- 각 시설지구를 연계시켜 상호 보완할 수 있도록 하며 이용의 활성화를 도모한다.
- 인접 간선도로에서 각 시설 지구로 직접 진입하게 한다.
- 해안선을 따라 대상지를 순환하는 도로를 개설한다.
- 실·내외 놀이시설지구를 연계하며 지역축제동선과 야간이벤트 동선을 동일시한다.

1) 장점

- 활동참여자의 선택의 폭이 넓고 장래 수요에 대처할 수 있다.
- 시설물의 고른 배분으로 이용자의 편의에 따라 구분이 명확하다.
- 시설물의 연계강화로 상호 보완할 수 있게 함으로서 이용이 활성화된다.

2) 단점

- 시설물의 연계, 인접배치 됨으로서 각 지역에서 동시에 활동이 발생할 때에

70) 이광희, 변재진, 「환경보전과 생태관광 개발방법에 관한 연구」, 1992, p.54

71) Douglas G. Pearce, Tourist Development, Longman Scientific & Technical, 1981, p.73.

72) 한국관광공사, 「지방화시대의 관광개발 기법」, 1995, pp.122~123.

는 차량, 보행소통에 혼잡이 야기된다.

- 자연환경이 훼손될 우려가 있으며, 공사비가 많이 든다.
- 향후 수요 증대시 활용면적이 적다.

3. 절충적 개발안

- 많은 이용객을 수용할 수 있는 시설은 지역축제동선을 두어 상호 이격 시키면서 보완할 수 있다.(테마파크지구)
- 인근 간선도로로는 부진입로를 두어 1단계 시설지구와 연계한다.
- 적정한 유보지를 두어 향후 수요 증대시 이용토록 한다.
- 해안선을 따라 산책로를 두어 해안선 경관을 보존한다.
- 절대보존지역을 보존하면서 시설물의 최소설치를 한다.(소동물원)



1) 장점

- 시설물의 완충적 동선을 두어 피크시의 혼잡을 피할 수 있다.
- 인근 간선도로의 부진입로를 만들어 교통의 혼잡을 피할 수 있다.
- 인근 주민의 접근이 쉬워 이용이 편리하다.

2) 단점

- 획일화된 접근성으로 인해 혼잡을 야기할 수 있다.

4. 최적안 선정

이상 설정된 세가지 대안중에서 최적안을 선정하기 위해 대안평가의 과정을 거친후 평가의 기준으로 들어간다. 평가의 기준으로는 리조트개발에 영향을 미치는 접근성, 경제성, 기능성, 효율성, 이용객 활동분석 및 본 대상지에서

평가한 개발가능지의 분석·평가를 바탕으로 설정한다. 특히, 개발가능지적지 검토는 소극적 개발안의 경우 시설 최적지인곳에만 개발을 허용했으며 적극적인 개발안의 경우 보존지를 제외한 나머지 적지를 모두 개발하는 안을 강구했다. 이용객 활동분석은 이용객 활동시간을 기준으로 오전(1점), 오후(1점), 야간(1점) 등으로 구분하여 각 시설배치에 대해 점수화하였다. 그 결과 소극적개발안의 경우 12점, 적극적개발안 12점, 절충적개발안 14점의 점수를 나타내었다.

평가는 각 기준에 대하여 양호하다. 보통이다. 불량하다는 3단계로 구분하고, 각각 3점, 2점, 1점의 가중치를 가산해서 종합평가가 가장 높은 대안을 선택하여 발전시킨다.

<표 4-10> 대안평가표

평가기준/대안별	소극적개발안	적극적개발안	절충적개발안
공간기능의 합리성	△	○	□
접근성	○	○	○
기능연계성	△	□	□
토지이용효율성	△	○	□
자연환경보존성	□	△	○
여가기회다양성	△	□	□
경제성	○	△	○
이용편리성	△	○	□
개발가능적지도	□	△	○
이용객 활동분석	12점	12점	14점
평가순위	28점	29점	37점

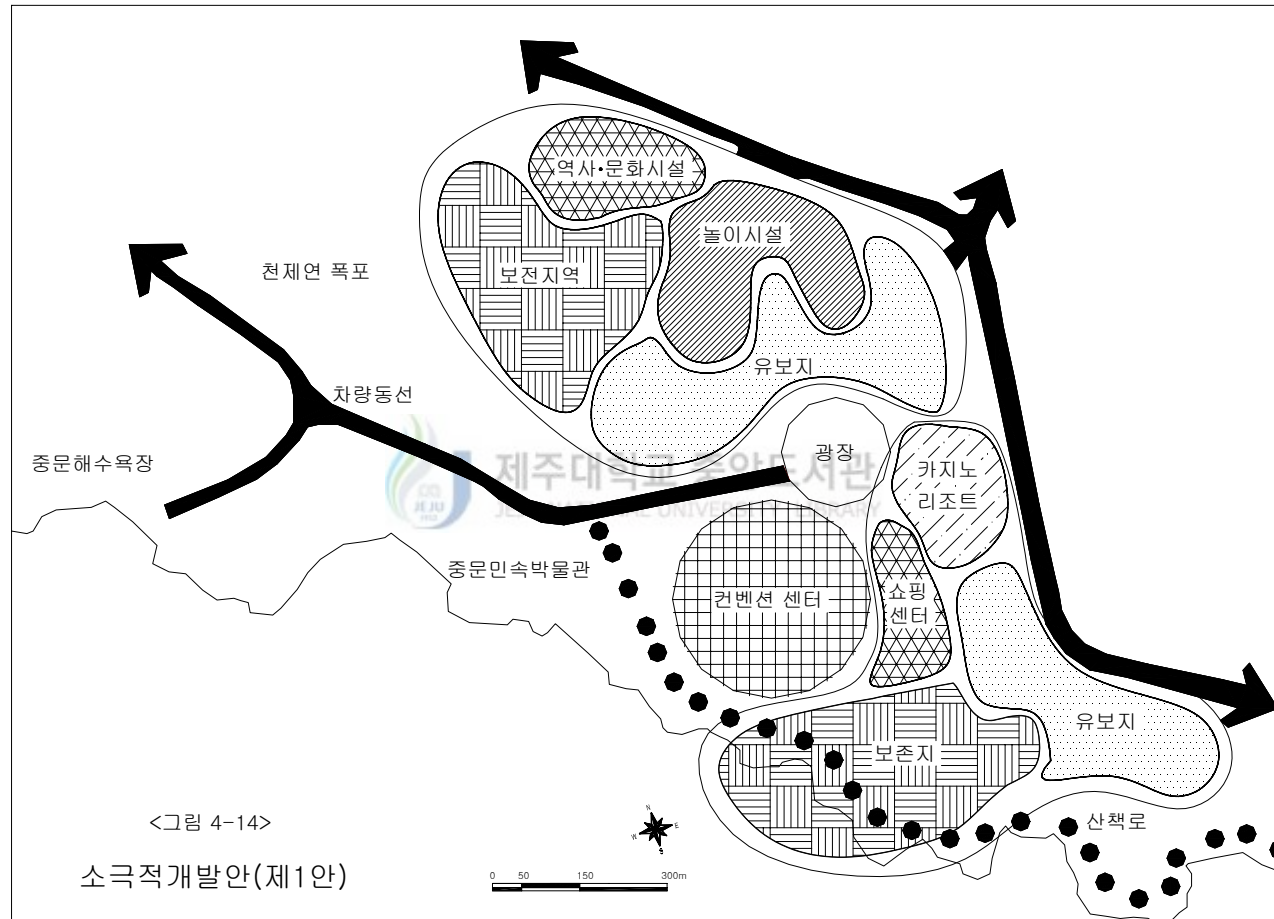
주 : □ 양호 ○ 보통 △ 불량

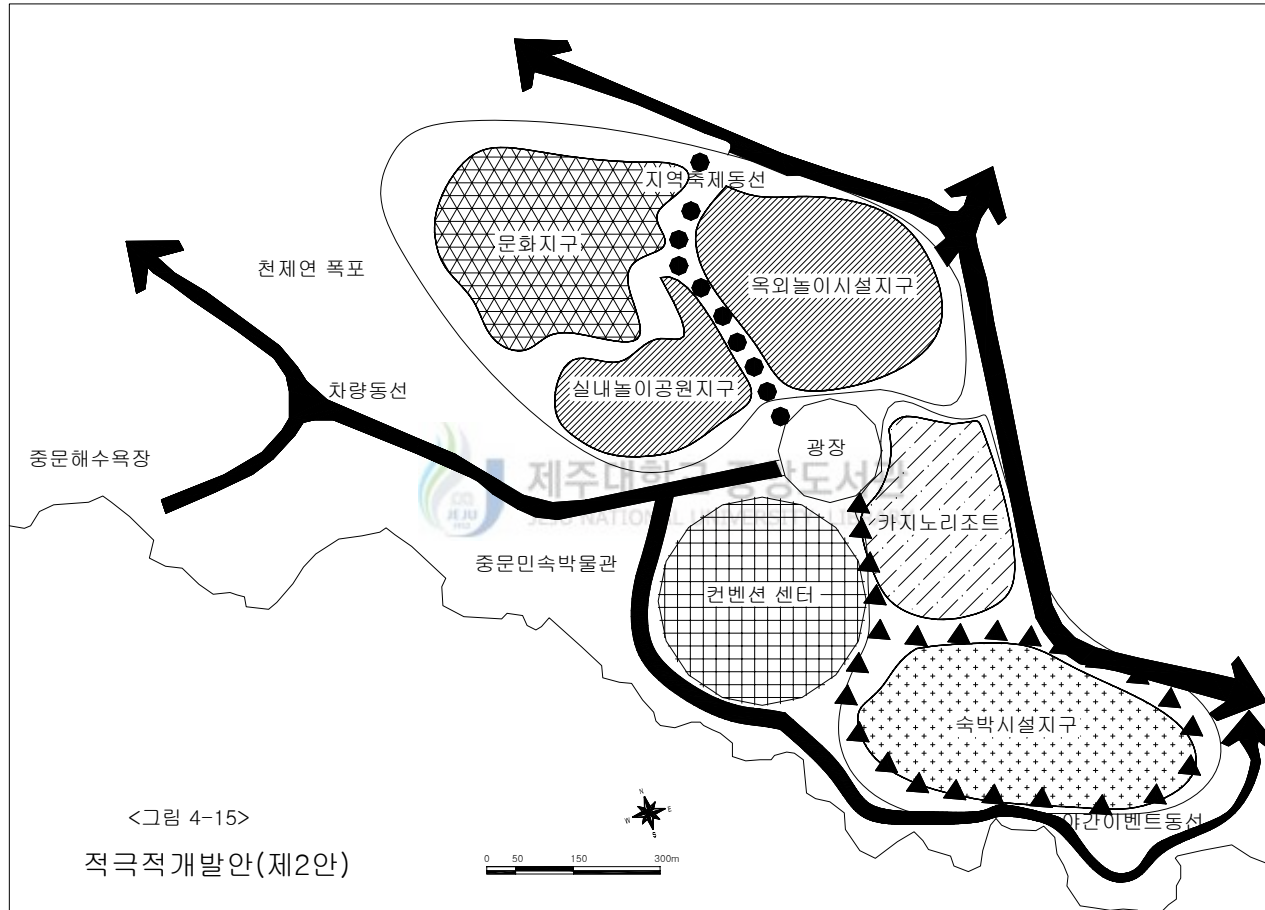
소극적 개발안은 자연환경보존성 및 개발가용적지 항목에 대해서는 양호한 결과를 제시하고 있으나 기능의 합리성 및 연계성, 토지이용 효율성, 여가 기회 다양성, 이용의 편리성 항목에 대해서는 다른 두안에 비해 떨어지고 있다.

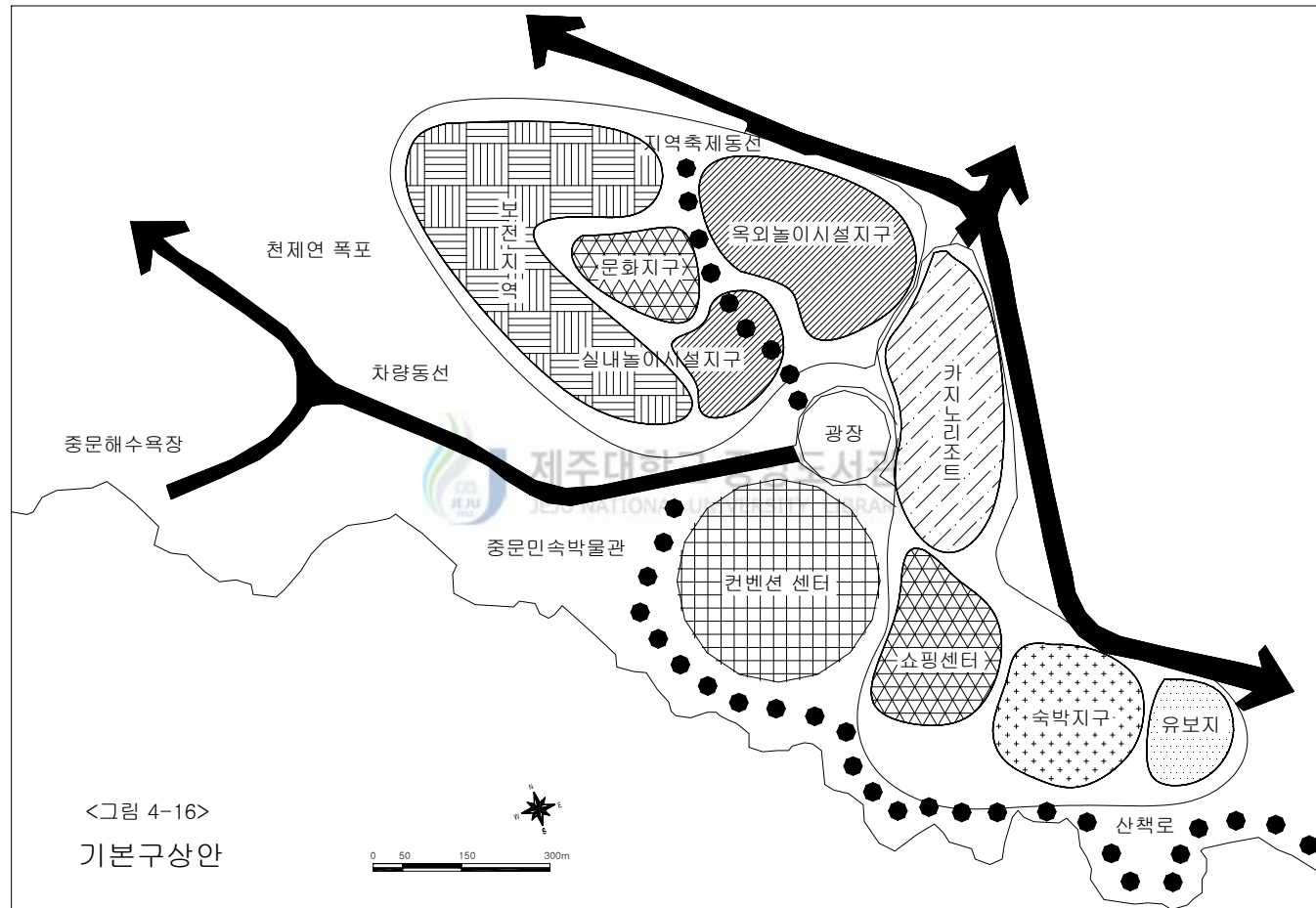
적극적 개발안은 기능의 연계성, 여가 기회 다양성에 대해서는 양호한 결과를 제시하고 있으나 자연환경보존성, 경제성 및 개발가용적지에 대해서는 다른 두안에 비해 떨어지고 있다.

절충적 개발안은 소극적 개발안과 적극적 개발안을 바탕으로 각각의 특성에 맞는 항목을 최대한 활용하여 이 대상지의 기본구상안으로 확정한다.









제5장 기본계획

제1절 계획의 방침 및 기준

1. 계획의 방침

- 부지의 지형특성을 고려한 계획을 수립한다.
- 주변자연경관과의 조화를 이룩하여 자연과 인간의 친밀도를 높인다.
- 부지내 시설물 배치는 이용자 중심으로 모든 연령층이 다양하게 이용하도록 기능간의 상관성을 유지한다.
- 접근성이 용이한 순환 및 동선체계를 확립하며, 기존의 자연발생된 도로를 최대한 이용한다.
- 공간의 기능별 합리적 배치 및 다양성을 추구한다.
- 토지이용의 효율을 높일 수 있는 계획을 수립한다.

2. 계획의 기준

1) 부지의 지형특성을 고려한 계획을 수립한다.

- 북고 남저의 지형으로 경관을 해치지 않는 개발을 유도한다.
- 기존의 전·답을 이용해 개발개념을 도입하며, 각 시설지구로의 접근은 새로운 경험의 공간이 되게 개발한다.

2) 주변자연경관과의 조화를 이룩하여 자연과 인간의 친밀도를 높인다.

- 인근주변마을(중문동, 대포동)과 위화감을 조성하지 않도록 주변과 어울리

는 건축물을 계획한다.

- 현재의 양호한 수림을 최대한 보존하는 개발방향을 추진한다.
- 무리한 시설배치로 인해 자연 환경과 조화를 깨뜨리지 않도록 한다.

3) 부지내 시설물 배치는 이용자 중심으로 모든 연령층이 다양하게 이용할 수 있도록 기능간의 상관성을 유지한다.

- 리조트 단지 안에서 자기가 원하는 모든 것을 이용할 수 있도록 충분한 만족감을 형성시켜주며 가족단위의 이용객을 위하여 놀이시설지구와 문화지구 등의 시설을 서로 인접시키며 카지노 시설은 이격시킨다.
- 신혼부부나 외국인 관광객을 위한 쇼핑시설을 고급화하며 숙박시설과 연계성을 유지한다.

4) 접근성이 용이한 순환 및 동선체계를 확립하며, 기존의 자연발생된 도로를 최대한 이용한다.

- 동선은 자연지형의 파괴를 최소화할 수 있도록 자연지형을 이용하거나 기존의 동선을 이용한다.
- 부지내의 동선은 보행자위주로 계획하며 카지노가 주요테마임을 고려할 때 식별성을 높인다.
- 해안(지샷개)으로의 접근성은 기존 동선을 이용하며 자연스럽게 산책로를 만들어 준다.
- 야간에도 이벤트 동선을 계획하여 단지의 활성화를 유도한다.

5) 공간의 기능별 합리적 배치 및 다양성을 추구한다.

- 각 지구의 시설들을 고려하여 시설군을 이루도록 계획한다.

6) 토지이용의 효율을 높일 수 있는 계획을 수립한다.

- 부지내의 개발가능면적이 80%를 웃돌고 있어 이에 적합한 개발을 하되 기존의 보존지역은 최대한 보존한다.
- 향후 수요증대에 대비해 각 시설별로 유보지를 확보한다.(운동시설지구를 설정하여 이용하거나 피크닉 장소 등으로 활용한다.)

제2절 기본계획

1. 토지이용계획

1) 기본방향



- 앞절의 설계의 방침과 기준에 의거하여 각 지구별 주제를 명확히 하며 지구별 공간분위기를 전환시키고 각 지구별 특성을 강화한다.
- 토지이용의 효율성을 높일 수 있는 공간배치, 주변환경의 변화를 감안하여 계획안을 수립한다.
- 뚜렷한 주제공간을 우선적으로 확보하며 보완기능은 지구성격과 장래이용 형태를 감안하여 공간을 배분한다.
- 공간은 크게 카지노리조트지구, 쇼핑센터 및 숙박시설지구, 실내·외 놀이시설지구, 역사·문화지구로 세분화 할 수 있다.

2) 지구별 토지이용계획

① 카지노리조트지구

대상지의 접근성 및 식별성을 높일 수 있도록 부지의 중심부에 자리잡고 있으며 충분한 주차공간을 확보하며 위화감을 조성하지 않도록 주변경관과 어우러지도록 한다.

② 쇼핑센터 및 숙박시설지구

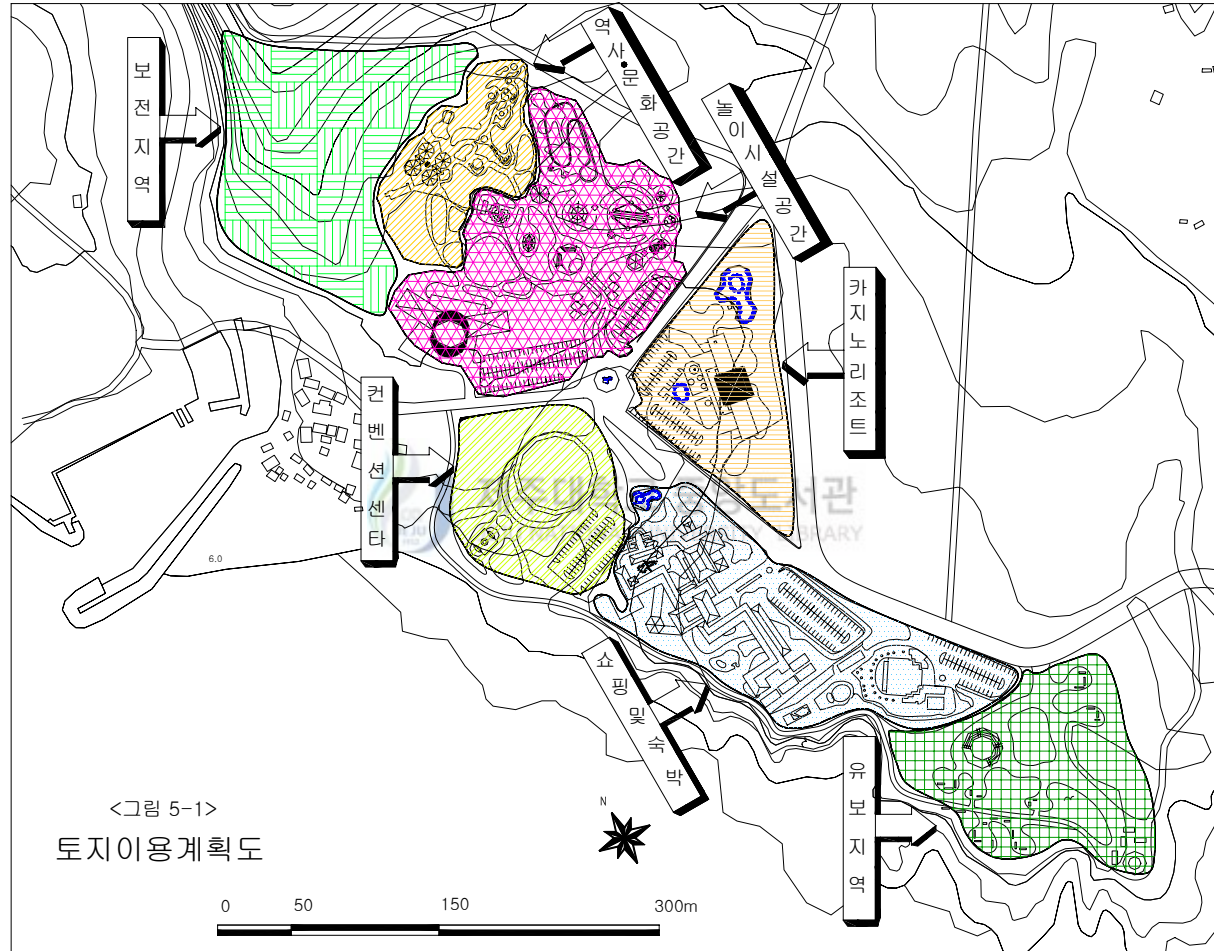
제주의 향토제품과 고급제품을 전시하여 관광객들에게 만족스런 쇼핑을 유도하도록 쇼핑센터를 계획하며 숙박시설로의 접근성을 높여 체류관광객 및 경유관광객 모두에게 용이하도록 배치한다.

③ 실내·외 놀이시설지구

단순 위락시설 위주나 관람형태에서 벗어나 이용자와 시설간 상호작용을 통한 체험으로서 만족을 극대화 할 수 있도록 시설을 계획하며 카지노 위주의 도박장 이미지를 쇄신할 수 있도록 가족단위의 관광객을 유치하는데 일익을 담당하도록 한다.

④ 역사·문화시설지구

중문지역의 역사문화 및 전설을 주제로 한 문화시설을 도입하며 체험 및 학습의 장으로 연출한다. 또한 이용자 프로그램 개발 및 변화하는 관광욕구를 만족시키기 위한 꾸준한 프로그램 관리계획(환경 및 시설물)이 이루어지도록 한다.



2. 동선계획

1) 기본방향

- 동선계획은 대상지의 시설물과 활동 및 이용을 연결하는 계획으로 도로의 흐름과 규모체계를 형성한다. 동선형태는 접근성, 하차장, 주차장, 서비스의 문제를 고려하고 일괄적으로 통제가 가능하도록 계획한다.
- 기존동선을 최대한 활용하여 투자비를 절감하고 각 지구별 연계성을 고려하여 동선계획을 수립한다.
- 카지노와 놀이시설지구를 도로로서 분리시키며 인근 마을 지역주민과의 연계를 고려한다.
- 주변관광자원의 접근성 향상을 위해 자연친화적(산책로 개설)으로 개발한다.
- 각 지구별 내부동선은 타 지구동선에 방해가 되지 않도록 계획한다.

2) 지구별 동선체계

① 진입광장도로

기존 1단계 개발지역에서 본 대상지를 연결하는 주 진입도로로서 기존의 포장도로를 이용하며 향후 늘어나는 교통수요에 대응하는 합리적인 운영이 되도록 한다.

② 주차장

각 지구별로 방해가 되지 않도록 주차장을 계획하며 피크시의 주차난을 해결할 수 있도록 충분한 여유 공간을 확보한다.

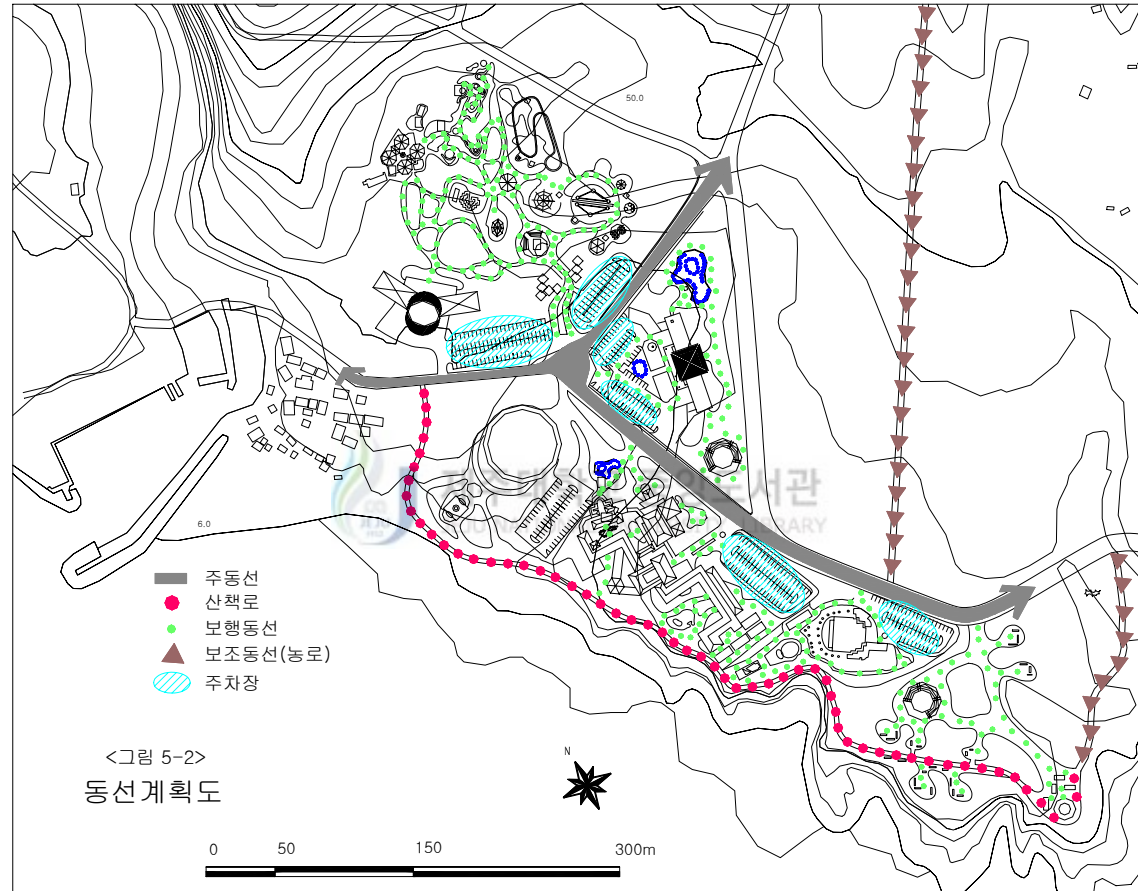
③ 산책로

지샛개로의 진입을 위해 단조로운 직선로를 피해 기존 지형을 이용한 자연스런 곡선형태가 이루어지도록 계획한다.

④ 농로의 확장

기존 농로를 확장하여 지구를 연계하도록 하며 생산기능을 강화하는 한편 맹목적인 차로 확장위주의 도로확장은 지양되어야 할 것으로 본다.





3. 시설물 배치계획

1) 기본방향

- 각 시설물들은 경관과 조화를 이루도록 구조, 형태, 재료를 사용하며 구성의 변화로 시각적 경험을 다양하게 한다.
- 토지이용과 동선계획에서 수립된 각 계획의 기능에 맞게 시설물의 이용목적 측면과 소요공간의 적절한 구성이 동시에 만족될 수 있는 시설배치로도모한다.
- 시설물의 배치는 입지 특성, 기능 등을 고려하여 독립성이 유지되면서 상호연계가 가능하도록 하여 전체적 조화를 유도한다.
- 기존의 자연지형 및 식생, 경관 등을 최대한 보존하면서 시설배치가 될 수 있도록 계획한다.



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2) 지구별 시설물 배치

① 카지노 리조트 지구

대상지의 주요 테마임을 고려하여 접근성 및 식별성을 높일 수 있도록 진입로에서 가까운 곳에 계획하며 진입광장주변에 주차장을 확보하고 호텔뒷쪽으로는 분수 및 야외공연장을 계획한다.

② 쇼핑센터 및 숙박시설지구

컨벤션센터 옆으로 쇼핑센터를 계획하며 해안선을 멀리 조망할 수 있도록 가족호텔 및 숙박시설을 계획한다. 또한 쇼핑센터와 호텔지구를 연계하도록 하며 식재를 통해 완충역할을 하도록 한다. 대로변과 산책로 쇼핑센터 등에서도 접근성이 이루어지도록 유도한다.

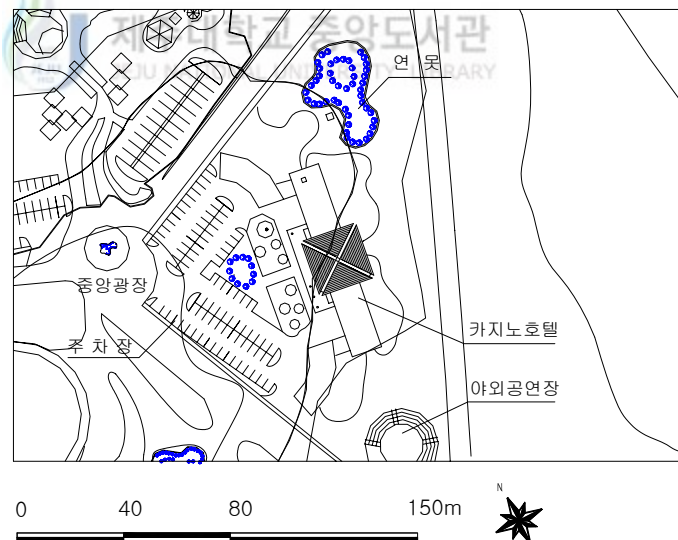
③ 실내·외 놀이시설지구

카지노리조트와는 대로로 분리시키며 문화시설 및 동·정적 활동이 조화를 이룰 수 있도록 하며 경사가 심하지 않은 곳에 계획한다. 향후 증가하는 이용객을 예상하여 충분한 유보지를 확보한다.

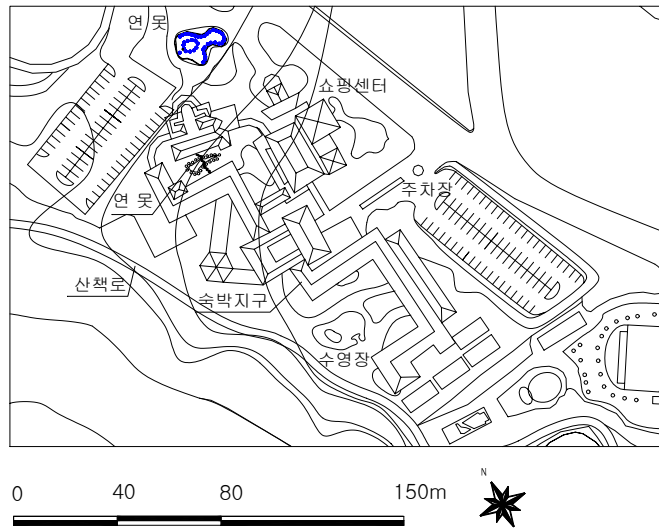
④ 역사·문화시설지구

인근 문화자원을 활용하여 축소모형을 제작하여 가족단위 및 단체여행객들에게 학습의 장이 될 수 있도록 활용하며 소동물원과 역사·문화 체험관을 계획한다. 소동물원 주변으로는 기존산림을 최대한 활용하고 놀이시설지구와는 기존산림 및 식재를 통해 분리를 한다.

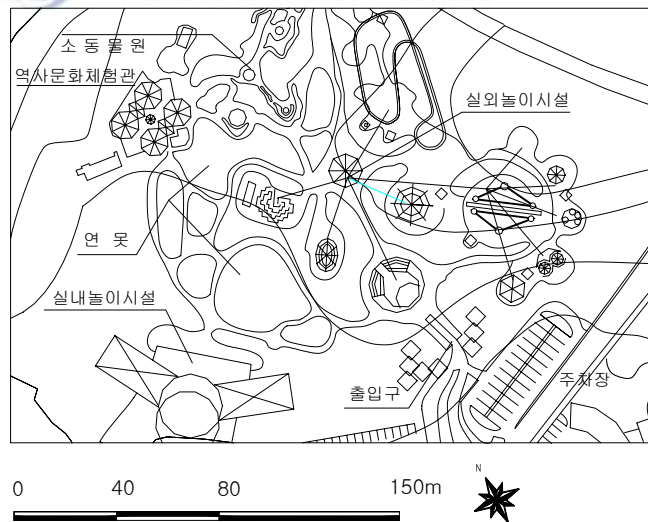
<그림 5-3> 카지노 리조트 시설물 배치도



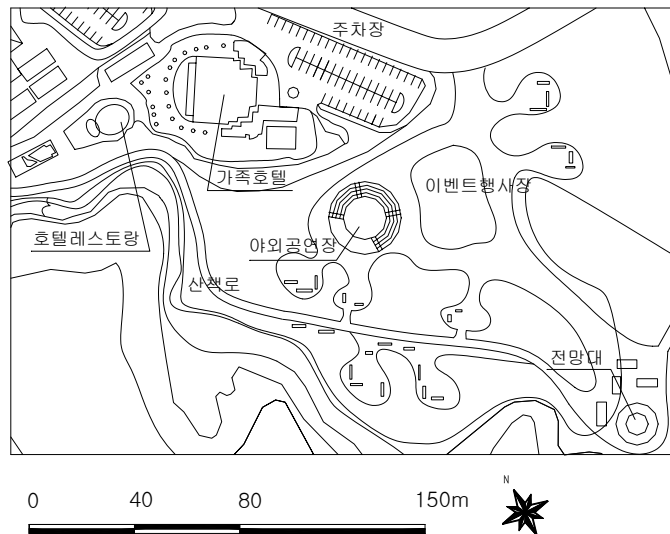
<그림 5-4> 쇼핑센터 및 숙박시설 시설물 배치도



<그림 5-5> 놀이시설 및 역사·문화 시설물 배치도



<그림 5-6> 가족호텔 및 유보지역 시설물 배치도



4. 식재계획

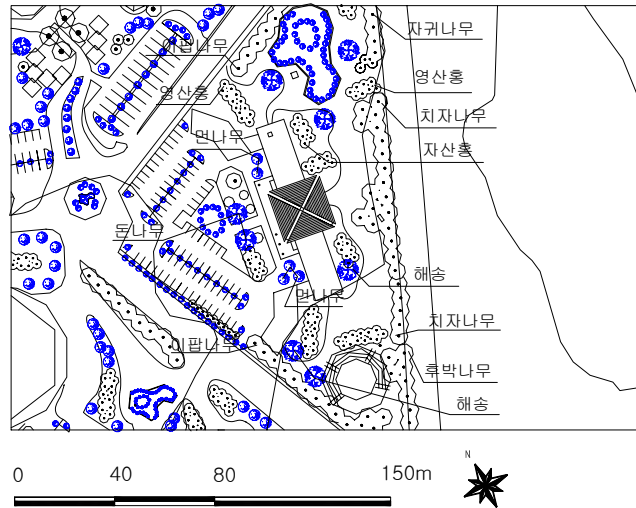


1) 기본방향

- 해안지역임을 감안하여 내염에 강한 수종을 우선 도입한다.
- 대상지 진입시 자연스럽게 동선을 유도하며 독립재식, 열식, 군식 등을 통해 시각적으로 탁월한 분위기를 연출하거나, 공간의 주제를 표현함에 있어 적합성을 가진 수종을 선별한다.
- 지역에 가장 적합한 수종을 선별하며 주변경관과의 조화를 이룰 수 있도록 한다.

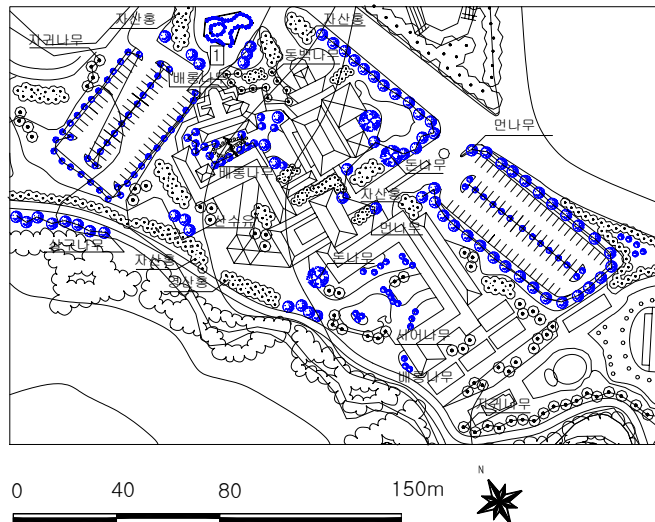
2) 지구별 식재계획

<그림 5-7> 카지노 리조트 식재계획



제주대학교 중앙도서관

<그림 5-8> 쇼핑센터 및 숙박시설 식재계획



자거니우

해솔

단장무

자거니우

안나무

배롱나무

이팝나무

토나무

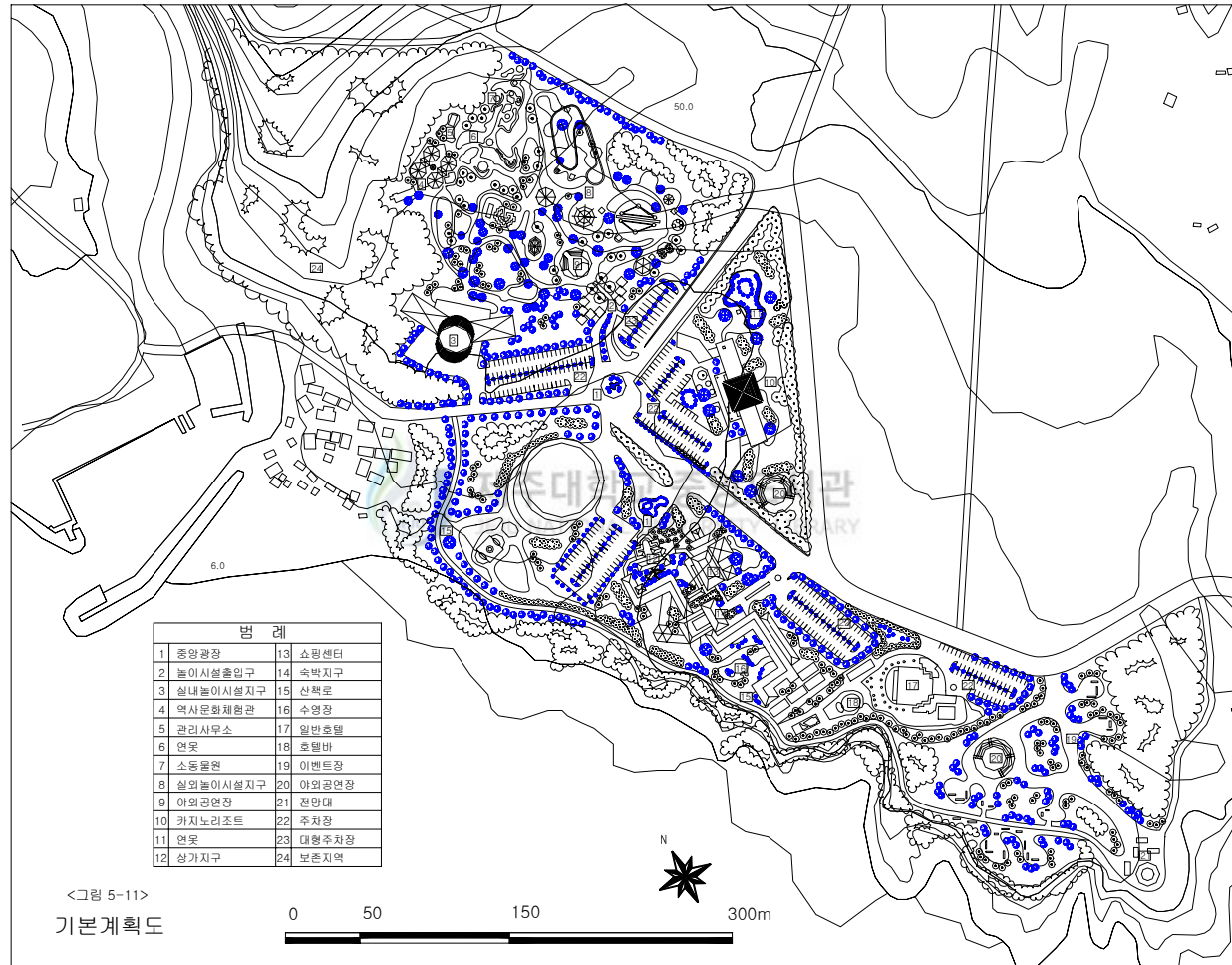
안나무

배롱나무

0 40 80 150m

N

Map of the study area showing the distribution of 15 plant species. The map includes a scale bar (0 to 150m) and a north arrow. Species names are written in Korean, and their locations are marked with blue dots. The map shows a complex landscape with various habitats and geographical features.



<그림 5-11> 기본계획도



5. 건축계획

1) 기본방향

- 지형여건과 주변을 고려한 건축물을 배치하면서 지구별 특색을 살린다.
- 해안선 및 주변경관과 건축물의 외형이 조화를 이룰 수 있도록 계획한다.
- 지역 향토성에 맞는 재료를 선정하여 지역주민들의 위화감을 조성하지 않도록 한다.
- 시공성, 유지관리의 용이성, 경제성 등을 고려한 건축물을 계획한다.

2) 건축시설 예시

<그림 5-12> 카지노호텔



<그림 5-13> 쇼핑센터



<그림 5-14> 역사·문화체험관



<그림 5-15> 가족호텔



6. 부분별 스케치

<그림 5-16> 카지노리조트 입구 스케치



<그림 5-17> 쇼핑센터 및 숙박시설 주변 스케치



<그림 5-18> 놀이시설 주변 스케치



제6장 결론 및 요약

최근 제주도 국제자유도시 추진과 2002년 월드컵 축구대회 개최, 중문관광단지내 컨벤션센터 건립 등은 중문관광단지의 효능적인 환경을 크게 변화시키나갈 것으로 예상된다. 이러한 시대적 변화에 발맞춰 제주를 찾는 방문객들에게 다양한 관광상품을 제공함으로써 그들의 구미에 맞는 상품을 선택할 수 있도록 하는 것이 매우 중요한 과제이다.

관광산업을 주축으로 하는 제주에서 중문관광단지의 입지는 매우 높은 비중을 차지한다. 기존의 3개 단지 20개지구를 선정하였지만 아직까지도 불투명한 상태에서 관광개발이 이루어지고 있는 실정이다. 하물며 정부와 관광공사에서 거액의 투자를 하고 있는 중문관광단지도 이제 사향의 길로 접어들고 있는데 새로운 사업을 그것도 중문이 아닌 다른 곳에 투자를 한다는 것은 위험천만한 발상임이 아닐 수 없다는 인식을 하게 되었다. 이러한 점에서 이 연구는 이러한 문제인식을 토대로 하여 가장 효과적인 방법을 모색하던중 적합한 대안으로 중문관광단지 2단계 동부지역에 카지노 리조트계획을 수립하기에 이르렀다.

이를 위해 이 연구는 우선 외국의 사례지를 통해 카지노 리조트의 성공적 추진요인들을 살펴 연구 대상지에 적합한 카지노 리조트를 구상하였다. 겐팅 하이랜드는 보행동선의 미비로 쾌적성에서 다소 떨어지고 있으며 무분별한 환경의 훼손으로 생태계가 많이 파괴되어 있다는 문제점을 낳고 있었다. 그러나 전 연령층이 이용할 수 있는 시설을 구비해 매력을 끌고 있었다. 엠지엠 그랜드 리조트는 놀이공원과 각종쇼가 연중 열리고 있어 카지노가 주가 되기 보다는 여흥으로 카지노를 찾고 있다는 인식이 지배적인 것으로 나타났다. 몬테 카를로는 도난이나 강도사건으로 보호받을 수 있도록 감시용 카메라가 도시 곳곳에 설치되어 있다는 특징을 나타내주고 있어 이곳을 찾는 이용객들에게

편안함을 심어줄 수 있도록 하고 있었다. 따라서 대상지를 계획함에 있어 연령층에 적합한 시설물을 선정하도록 계획을 하였고 관광단지내 입지성을 고려해 주변관광지와 연계성을 유도하도록 동선을 계획하였다.

또한 개발가능지 검토과정을 거쳐 가장 합리적으로 부지를 활용하도록 심열을 기울였다. 자연환경과 인문환경의 인자를 이용하여 대상지를 그리드(Grid)로 나누어 이들 부지를 시설최적지, 적합지, 보통, 불량지로 등급화 하여 이에 맞는 시설배치를 함으로써 환경친화적인 계획이 되도록 설계를 하였는데 이 연구의 의의가 있다.

이 연구에서 수행된 주요 연구내용을 요약해보면 다음과 같다.

1. 1장에서는 연구의 배경 및 목적, 연구의 범위, 연구의 수행방법 등을 기술하였으며 문제의 제기에 있어서는 기존 중문관광단지의 개발전략과 상품개발이 미비하다는 점이며 또한 투자자의 여건에 대한 미비점 등을 다루었다.
2. 2장에서는 카지노 리조트의 개념을 정립하고 외국의 사례를 통해 연구에 맞는 계획요소를 도출하였다.
3. 3장에서는 계획부지의 여건분석을 통해 제반요소인 자연/인문/관광환경을 분석하여 향후 개발방향에 대해 고찰하여 보았다.
4. 4장에서는 개발방향과 계획의 지표설정 및 개발가능지 분석을 통해 적지를 도출하여 가장 효율적인 방안을 모색하였다.
5. 5장에서는 계획의 방침과 기준을 통해 기본계획을 수립하였다. 공간배치 및 환경의 변화를 감안한 토지이용계획, 기존동선을 최대한 활용하여 지구별 연계성을 고려한 동선계획, 입지특성 및 기능 등을 고려하여 상호연계가 가능하도록 전체적인 조화를 유도한 시설물배치계획, 지역에 적합한 수종을 선별하여 주변경관과 조화를 이룬 식재계획, 지구별 특색을 살린 건축계획 등을 수립하였다.

이러한 계획과정을 통해 궁극적으로 침체된 중문관광단지의 환경을 향상시

킬 수 있는 방안을 찾기 위한 다각적인 방안이 모색되었다.

현재 제주도에서 이루어지고 있는 대다수의 계획과정들이 환경적인 요소를 배제한채 무분별한 영리목적 위주로 계획을 하였지만 이렇다할 계획이 이루어지지 못한 것이 사실이다. 따라서 기본계획에 머물러 버리는 경우가 허다했다. 그것은 현황분석에서 기본구상 및 기본계획이 일련의 과정으로서 수행되었다기 보다는 각각의 분야가 서로 다른 역할을 담당하는 시스템에서 오는 문제점이 발생한 것으로 보인다.

하지만 이 연구에서는 이러한 일련의 계획과정의 연결을 시도하였고 다양한 시설을 부지에 적합하도록 설정해 모든 연령층이 접근할 수 있는 방안을 모색하였다.

이 연구를 수행함에 있어 향후 연구방향을 제시해보면 대상지의 개발에 있어 물리적 계획설정보다는 자원의 정확한 위치와 규모를 산정하고 이용에 따른 환경적 영향 등 문제를 인식하고, 이에 따른 근본적인 문제를 해결해야 한다. 또한 이용자 분석을 함에 있어 아직 시행단계중인 강원 카지노 리조트를 대상으로한 이용자 추정을 이 연구대상지에 적용함으로써 이에 따른 한계가 있다. 이는 강원도와 제주도라는 지리적인 차이도 존재하거니와 폐광지역의 경제회생차원과 관광지를 활성화하자는 취지는 근본이 다를 수 밖에 없기 때문이다. 따라서 이 연구는 이러한 한계점을 가지고 있으며 앞으로 보다 광역적인 자원분석 및 기본구상이 전제되어야 한다. 또한 카지노리조트에 대한 폐해가 많은 만큼 이에 따른 정확한 문제를 파악하고 다각도로 이를 해결할 수 있는 연구가 이루어져야 할 것으로 사료된다.

참고문헌

1. 국내문헌

- 강주수, “자연생태적 특성을 고려한 에코리조트 조성계획 : 축성 리조트를 사례지로”, 석사학위논문, 서울시립대학교대학원, 1999.
- 건축도서출판공사, 「COMPETITION : 설계경기시리즈 5(연수원/복지시설)」, 건축도서출판공사, 1995.
- 건축자료 연구회, 「건축설계자료 실례집 : 리조트호텔」, 도서출판 보원, 1992.
- 관광산업연구회, 「관광사업경영론」, 학문사, 1998.
- 국제산업정보연구소, 「리조트 사업전략」, 국제산업정보연구소, 1991.
- 권옥진, “남해노루목 관광어촌마을 기본계획”, 석사학위논문, 서울대학교 환경대학원, 1995.
- 김경호, 이진희, “중문관광단지 활성화를 위한 마케팅전략에 관한 연구”, 제주관광학회 제4집, 2001.
- 김병량, “태백 폐광관광개발 기본계획”, 석사학위논문, 서울대학교 환경대학원, 1997.
- 김영빈 편 : 조경·관광·리조트 개발의 실제론, 동화기술, 1994.
- 김재민, “위터프론트를 이용한 한국형 해양리조트 입지분석에 관한 연구 : 마리나 시설입지를 중심으로”, 석사학위논문, 한양대학교 환경대학원, 1997.
- 김재식 편 : 조경설계의 접근방법, 도서출판국제, 1991.
- 김현지, “리조트개발이 지역사회에 미치는 영향에 관한 연구 : 횡성·평창 지역을 중심으로”, 석사학위논문, 한양대학교대학원, 1997.
- 문화관광부, 「제2차 관광개발 기본계획」, 문화관광부, 2000.
- 박용후, 「제주도 옛 땅이름 연구」, 제주문화, 1992.
- 박형섭, 송대갑, “지역 테마파크의 현황 및 활성화에 관하여”, 한일해협권 창간호, 2001.
- 부천시, 「부천중앙공원조성기본계획」, 부천시, 1989.

- 북제주군·제주발전연구원, 「곽지관광지구 조성계획 : 해수욕장정비·개발을 중심으로」, 북제주군·제주발전연구원, 1999.
- 산업연구소, 「카지노산업의 정책과제와 대응방향」, 산업연구소, 1999
- 서귀포시, 「서귀포도시기본계획」, 서귀포시, 2000.
- 서귀포시, 「서귀포시 통계연보」, 서귀포시, 2000.
- 서귀포시·제주발전연구원, 「중문해수욕장 환경개선 기본계획」, 서귀포시·제주발전연구원, 2000.
- 서귀포시·제주발전연구원, 「천제연 관람환경개선 기본계획」, 서귀포시·제주발전연구원, 1999.
- 송재호, “지방정부의 관광정책 이해집단간 갈등관리에 관한 연구”, 박사학위 논문, 경기대학교 대학원, 1996
- 양일용, “외래관광객의 태도가 카지노관광행동에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 대전대학교 대학원, 2000.
- 엄서호, 「레저산업론」, 학현사, 1998.
- 오수철, 「카지노 경영학」, 백산출판사, 1998.
- 이광희, 변재진, 「환경보전과 생태관광 개발방법에 관한 연구」, 1992.
- 이봉석외, 「관광사업론」, 대왕사, 1998.
- 이선희외, 「현대관광의 이해」, 대왕사, 1999.
- 이재곤, “리조트 관광자의 선택행동에 관한 연구”, 박사학위논문, 경기대학교 대학원, 1999.
- 이종규 편 : 리조트의 개발과 경영, 부연사, 1998.
- 이진희, “동계형리조트의 포지셔닝에 관한 연구”, 박사학위 논문, 성균관대학교 대학원, 1997.
- 이진희, “장소마케팅전략을 통한 중문관광단지의 활성화방안에 관한 연구, 「관광학연구」 25(2), 2001.
- 이진희, “제주관광개발의 방향설정에 관한 기초연구, 「산경논집」, 제주대학교 관광산업연구소, 2000
- 이충기외, 「카지노산업의 이해」, 일신사, 1999.
- 이항구, 「관광법리학」 논총, 백산출판사, 1993.

- 이후석, 「관광개발론」, 백산출판사, 1999.
- 장성수, "관광지 개발잠재력 평가요인과 투자결정경로에 관한 구조분석", 박사학위논문, 경기대학교 대학원, 1998.
- 정승훈, "지역관광 관련집단간 협력에 관한 연구 : 제주지역을 중심으로", 박사학위논문, 경기대학교 대학원, 1999.
- 주장진, 「호텔건축계획」, 세진사, 1999.
- (주)강원랜드, 「강원카지노·리조트 조성사업 계획변경」, (주)강원랜드, 2000.
- 진경진, "실버타운 공간구성과 개발계획에 관한 연구", 석사학위논문, 경기대학교 대학원, 1994.
- 제주도, 「제주도 국제자유도시 개발타당성 조사 및 기본계획」, 제주도, 2000.
- 제주도, 「제주도 전지역 GIS확대 구축」, 제주도, 2000.
- 제주도민속자연사박물관, 「제주토양원색도감」, 제주도 민속자연사박물관, 2000.
- 제주도, 「특정지역 제주도 종합개발계획(제1권) 관광개발계획」, 제주도, 1985.
- 제주도·제주발전연구원, 「제2차 제주도 종합개발계획(안)」, 제주도·제주발전연구원, 2001.
- 제주도, 「제주도 국제자유도시 개발타당성 조사 및 기본계획」, 제주도, 2000.
- 제주도, 새천년 관광재도약을 위한 실천계획, 2000.
- 채서목, 「관광사업개론」, 백산출판사, 1997.
- 한국관광공사 제주지사, 「중문관광단지개발현황」, 한국관광공사, 2000.
- 한국관광공사, 「지방화시대의 관광개발 기법」, 1995.
- 한국관광연구원, 「폐광지역 카지노 설치 및 운영에 관한 연구」, 한국관광연구원, 1997.
- 한국관광연구원, "카지노 전산시설 운영검증 및 효율화 방안", 1997.
- 황창규, "카지노산업의 효과적인 촉진방안에 관한 연구", 석사학위논문, 동국대학교 정보산업대학원, 1997.
- Cyno 21, 「강원 카지노 리조트 조성사업 사업타당성 검토」, 1998.
- 大八木智 一 編 : 리조트 사업전략, 국제산업정보연구소, 1989.
- 日本造園學會, 造園Hand Book 東京, 技報堂出版, 1987.
- 土肥健夫, Resort 再生と 地域振興, 1991.

2. 국외문헌

- A. N. Cabot, Casino Gaming : Policy, Economics and Regulation, UNLV International Gaming Institute, 1996.
- Chuck Y. Gee, Resort Development and Management, The Educational Institute of Hotel and Motel Association, 1981.
- Clark, The Dictionary of Gambling & Gaming, NY : Lexik House, 1987.
- Douglas G. Pearce, Tourist Development, Longman Scientific & Technical, 1981.
- Edward Inskip, Tourism Planning, 1991.
- Genting Berhad, Annual Report, 1995.
- National Gambling Impact Study Commission, 1999.
- W. R. Eadington, "The Casino Gaming Industry : A Study of Political Economy", The Annals of the American Academy of Political and Social Science, 474, 1984.
- Wykes, Alan, The Complete Illustrated Guide to Gambling, A Books Limited, London, 1984.

3. 기타

www.ur-information/tour/honey
www.car7.co.kr
myhome.shinbiro.com
galaxy.channeli.net
www.chejudream.co.kr
www.sogwipo.jeju.kr