

관광레저도시 투자유치 지원 활성화 방안 수립 연구

2007. 3

제 출 문

문화관광부장관 귀하

본 보고서를 「관광레저도시 투자유치 지원 활성화
방안 수립 용역」의 최종보고서로 제출합니다.

2007년 3월

충정회계법인

Member, Horwath International

대표 황 흥 주

본 보고서에 수록된 내용은 향후 환경변화와 정책변화에 따라 일부 변경될 수 있으며, 본 보고서 내용의 일부 혹은 전부를 사전 승인 없이 전재, 역재, 복제할 수 없습니다.

목 차

I . 과업의 배경 및 목적	1
1. 과업의 배경	3
2. 과업의 목적	4
II . 관광레저도시 투자여건 분석	5
1. 관광레저도시 시범사업 현황	7
가. 시범사업 추진 개요	7
나. 시범사업 추진 현황	9
2. 관광레저시장 투자 환경	11
가. 관광레저시장 투자 현황	11
나. 관광레저시장 투자 전망	14
3. 법제도적 투자 환경	16
가. 기업도시개발 특별법	16
나. 외국인 투자 관련 제도	19
4. 종합 분석	25
가. 투자유치 경쟁력	25
나. 투자유치 취약점	26
III . 조사 결과 분석	27
1. 의견 조사	29
가. 조사 개요	29
나. 내국인 투자자 조사	37
다. 외국인 투자자 조사	47
라. 전문가 조사	56
마. 시사점	61
2. 해외성공사례 조사	68
가. 관광개발사업 투자 지원 사례	68
나. 투자유치조직 사례	77
다. 투자유치 지원 제도 사례	79
라. 시사점	88
3. 종합 분석	91
가. 조사 결과 비교 분석	91

나. 정책 방향 설정	93
-------------------	----

IV. 투자유치 지원 활성화 방안 95

1. 관광레저도시 투자유치 지원 활성화 기본 방향	97
가. 핵심 활동 범위의 설정	97
나. 관광레저도시 조성 단계별 활동 계획의 수립	99
2. 투자유치 지원체계 전문화 방안	100
가. 홍보 및 마케팅 전문성 강화 방안	100
나. 투자유치 유관기관 협력체계 구축 방안	103
3. 법제도적 지원 방안	108
가. 법제도 지원 기본 방향	108
나. 법제도 개선 방안	110
4. 단계적 투자유치 지원 활동 계획	113
가. 투자유치 지원 활동 계획 기본 방향	113
나. 관광레저도시 조성 단계별 투자유치 지원 방안	115
5. 관광레저도시 조성사업 단계별 로드맵	122
가. 관광레저도시 조성사업 단계별 문제점과 개선 방안 요약	122
나. 해외성공사례 벤치마킹 요소	123
다. 관광레저도시 조성사업 투자유치 지원활동 로드맵	124

V. 부록 125

1. 내국인 투자자 설문지	127
2. 외국인 투자자 설문지	135

과업의 배경 및 목적

- 과업의 배경
- 과업의 목적

1. 과업의 배경

■ 관광레저도시의 본격 추진에 대비한 투자유치 활동 강화 필요

- 2004년 제정된 기업도시개발특별법에 의해 태안, 무주, 서남해안 등 3개 도시가 관광레저도시 시범사업으로 선정되었으며, 태안 의 경우 개발계획 이 승인되는 등 향후 사업 본격화가 기대됨
- 따라서 향후 관광레저도시의 본격 추진에 대응하여 잠재 투자자를 효과 적으로 발굴하고 실질적인 투자까지 연결시킬 수 있는 투자유치 지원 활 동의 강화가 요구되는 시점임

■ 공공부문 투자유치 지원 활동의 체계적 활동 전략 수립 요구

- 관광레저도시의 민간의 자본과 창의성이 결합된 관광 특화 자족도시를 건설하는 사업이자 낙후된 지역의 발전을 유도하는 국가균형발전 정책의 일환으로서 추진되고 있음
- 이러한 공공성을 기반으로 문화관광부에서는 투자유치 지원 활동을 진행 하고 있으나 관광레저도시 추진 계획과 연계한 체계적이고 전문적인 활 동 전략은 부족한 실정임

■ 잠재투자자의 요구에 부합되는 맞춤형 지원 활동 제공 필요

- 대부분의 국내 관광개발계획은 민자유치를 통해 사업을 추진하고자 하지 만 투자유치 목표 및 전략, 적절한 인센티브 부여 등이 마련되지 않아 실 제 투자유치에 성공하는 사례는 많지 않음
- 따라서 문화관광부 투자유치 지원 활동은 관광레저도시 잠재투자자들이 요구하는 투자 관련 정보, 지원 서비스, 인센티브 등을 정확히 파악하여 투자유치 전략의 전문성과 효율성을 제고할 필요가 있음

2. 과업의 목적

■ 관광레저도시 투자여건 개선 방안 수립

- 3개 관광레저도시 시범사업 개발계획 및 추진 현황 등을 종합적으로 검토하여 관광레저도시의 투자유치 가능성과 타 관광개발계획과의 경쟁력을 분석함
- 동시에 경제자유구역, 외국인투자지역 등 관광레저도시와 유사한 형태로 투자유치를 추진하는 개발사업의 투자 인센티브, 법제도 환경 등을 검토하여 관광레저도시의 투자여건을 개선할 수 있는 시사점을 도출함

■ 관광레저도시 잠재투자자들의 요구 파악

- 실질적으로 관광레저도시 또는 관광산업에 투자의향을 가지고 있거나 투자 가능성이 있는 기업, 이미 투자를 추진한 기업 등 투자자의 요구를 파악하여 현실성 있는 투자 마케팅 전략을 수립할 수 있도록 함
- 또한 Invest KOREA, 경제자유구역청, 지방자치단체 투자유치팀 등 투자유치 관련기관 담당자, 투자 컨설팅 업체, 관광사업체 운영자 등의 면담을 통해 효과적 투자유치 지원활동 방안에 대한 다각적 검토를 추진함

■ 단계적 투자유치 지원 계획 수립

- 향후 추진예정인 관광레저도시 시범사업의 개발단계에 따라 투자자가 요구하는 적절한 지원 활동을 제공할 수 있는 단계적 투자유치 지원 계획을 수립함
- 구체적으로 개발단계에 따라 관광레저도시를 홍보하여 투자자 및 일반인에게 레저도시의 이미지를 제고할 수 있는 방안, 투자정보를 효율적으로 전달 및 관리할 수 있는 방안, 투자유치 유관기관과의 협력을 통한 시너지 창출 방안 등을 도출함



관광레저도시 투자여건 분석

1. 관광레저도시 시범사업 현황
2. 관광레저시장 투자 환경
3. 법제도적 투자 환경
4. 종합 분석

1. 관광레저도시 시범사업 현황

가. 시범사업 추진 개요

■ 관광레저도시 시범사업 지정 현황

- 현재 관광레저도시 시범사업은 태안, 무주, 서남해안 등 3개소가 지정되어 있으며, 태안과 무주는 각각 현대건설과 대한전선이 참여하고 서남해안은 전경련 컨소시엄이 사업시행자임

〈표 II-1〉 관광레저도시 시범사업 지정 현황(2006년 10월 기준)

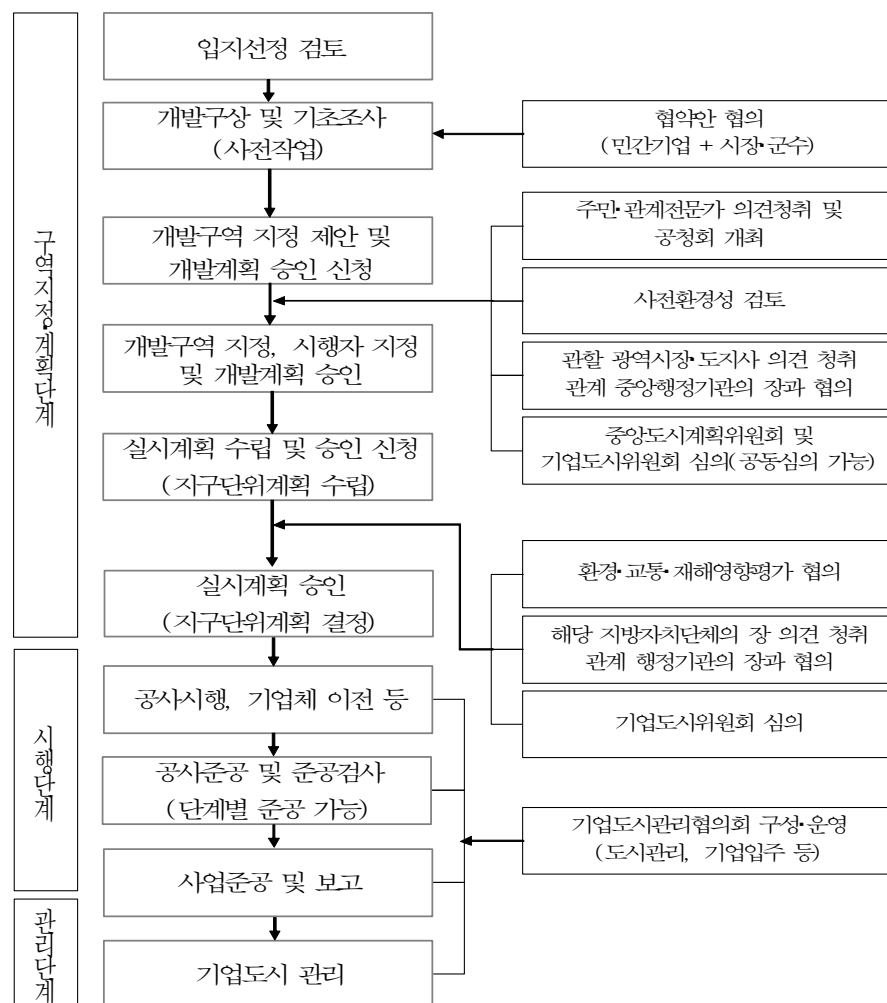
구분	태안 관광레저도시	무주 관광레저도시	서남해안 관광레저도시
위치	- 충남 태안군 태안읍 남면 일대	- 전북 무주군 안성면 일원	- 전남 영암군 및 해남군 일원
면적	- 14,624,000㎡(442만평)	- 8,030,000㎡(243만평)	- 16,500,000㎡(500만평): 영암군 300만평, 해남군 200만평
기반조성비	- 1조 1,177억원	- 5,500억원	- 1조 3,000억원
총 투자비	- 77,019억원	- 1조 5,000억원	- 2조 6,000억원
사업기간	- 2006년 ~ 2020년	- 2006년 ~ 2020년	- 2006년 ~ 2026년
계획인구	- 15,000명	- 10,000명	- 25,000명
참여기업	- 현대건설(주)	- 대한전선(주)	- 금호건설, 대림산업, 롯데건설, 삼환기업, 한화국토개발, 한국관광공사
개발 파급효과	- 건설 파급효과: 생산유발 122,245억원, 고용유발 134,739억원 - 운영 파급효과: 생산유발 11,626억원, 상시고용 6,955명	- 건설 파급효과: 생산유발 34,420억원, 고용유발 34,000억원, 소득유발 6,860억원, 부가가치유발 14,180억원 - 운영 파급효과: 생산유발 498억원, 고용유발 1,978명, 소득유발 121억원, 부가가치유발 271억원	- SPC 직접투자 파급효과: 생산유발 31,022억원, 고용유발 1,397명, 소득유발 9,757억원, 부가가치유발 12,458억원, 세수유발 1,151억원 - 민간투자 포함 파급효과: 생산유발 119,129억원, 고용유발 5,364명, 소득유발 37,467억원, 부가가치유발 47,841억원, 세수유발 3,102억원

주: 2005년 7~8월 시범사업 선정 시 기준임

자료: 전국경제인연합회(2006), 기업도시 시범사업 추진현황 및 향후계획

■ 관광레저도시 사업추진 절차

- 관광레저도시는 민간기업과 해당 자치단체장 공동으로 개발계획 승인을 신청하고 중앙도시계획위원회 및 기업도시위원회의 심의 후에 실시계획 승인 절차를 거침
- 실시계획 승인과 함께 지구단위계획이 결정되며 기업도시관리협의회에서 입주기업들의 이전과 도시관리 등의 업무를 지속적으로 담당하게 됨



[그림 II-1] 기업도시 사업추진 절차

자료: 문화관광부(2006), 관광레저도시 개발과정 기록사업(Ⅰ)

나. 시범사업 추진 현황

■ 개발여건에 따라 시범사업별로 추진 격차 존재

- 관광레저도시 시범사업은 2007년 3월 현재 3개소가 지정되어 개발계획 승인(태안 관광레저도시), 승인심사 중(무주 관광레저도시), 승인신청 준비(서남해안 관광레저도시) 중임
- 시범사업별로 추진 정도에 차이가 발생하는 것은 전담추진기업 출자자 구성 등 개발계획 승인 이전 시행자로서 갖춰야 할 요건의 충족과 개발 구역 지정 등의 지역사회 합의에 장시간이 소요되었기 때문임

〈표 II-2〉 관광레저도시 시범사업 진행일정

구분	태안 관광레저도시	무주 관광레저도시	서남해안 관광레저도시
지자체 전담조직	2005년 5월	2005년 9월	2005년 1월
기본계획 수립 착수	2005년 9월	2006년 2월	2006년 2월
개발계획 주민 공청회	—	2006년 10월	—
SPC 설립	—	2006년 11월	2006년 11월
개발계획 승인 신청	2006년 5월	2007년 3월	2007년 3월
용지보상, 이주대책	—	—	—
실시계획 승인	2007년 6월	2007년 9월	2007년 12월
기반조성공사 착수	2007년 7월	2007년 12월	2008년 상반기
기반조성공사 완료	2011년 12월	2015년 10월	2016년 12월
도시조성 완료	2020년	2020년	2026년

주: 2006년 12월 8일 기준으로서 최종 계획 발표 시 일정에 변동이 있을 수 있음

자료: 전국경제인연합회(2006), 기업도시 시범사업 추진현황 및 향후계획

■ 각종 승인절차 및 협의기간에 장시간 소요

- 기업도시 개발절차에 따르면 개발계획 승인 이전에 지역주민 공청회 개최, 사전환경성 검토, 중앙행정기관 협의, 기업도시위원회 심의 등의 복잡한 행정절차를 필요로 함

- 특히 관광레저도시는 각종 관광시설의 도입에 따라 사전환경성 검토 등 환경관련 심의에서 장기간이 소요될 수 있어 민간주도에 의한 지역균형 발전과 국제적 수준의 관광도시 개발이라는 관광레저도시 개발 목적 달성에 장애요인으로 작용하고 있음

■ 사업시행 전담법인 구성 지연

- 태안 관광레저도시의 경우 사업대상지 토지를 보유한 현대건설이 사업시행자이기 때문에 전담법인(Main-SPC) 구성이 상대적으로 순조롭게 진행되었으나, 무주, 서남해안의 경우 전담법인 구성에 어려움이 있음
- 따라서 향후 관광레저도시 시범사업의 추진일정은 투자자 모집을 통한 전담법인 구성, 토지 확보, 행정절차 이행 등 행정절차로 인하여 유동적인 상황임

〈표 II-3〉 관광레저도시 시범사업 개발계획

구분	태안 관광레저도시	무주 관광레저도시	서남해안 관광레저도시
조성기간	2007 ~ 2020년	2007 ~ 2011년	2007 ~ 2011년
기반조성비	1조 1,177억원	5,500억원	1조 3,000억원
개발면적	442만평	243만평	500만평
총 투자비	7조 7,019억원	1조 5,000억원	2조 6,000억원
생산 파급효과	12조 2,245억원	3조 3,480억원	2조 975억원
고용 유발효과	134,739명	16,500명	5,520명

주1. 2006년 10월 30일 기준임

2. 무주는 전북·전남지역내 경제적 파급효과만 반영함

3. 서남해안은 전경련 컨소시엄의 개발계획에 근거하여 전남지역내 경제적 파급효과만 반영함

자료: 전국경제인연합회(2006), 기업도시 시범사업 추진현황 및 향후계획

2. 관광레저시장 투자 환경

가. 관광레저시장 투자 현황

■ 외국인 투자 실적 점차 감소 추세

- 산업자원부의 외국인투자기업현황에 따르면 2004년 3월 현재 관광레저 부문의 외국인 투자 실적은 115억달러로 전체 외국인 투자액의 14%를 차지하고 있음
- 연도별로는 1998년 이후 투자액이 급격히 증가하여 2001년까지 성장세를 유지하다가 2003년부터 투자액이 크게 감소하여 국내 관광레저 부문에 대한 투자매력도가 낮아지고 있는 것으로 판단할 수 있음

〈표 II-4〉 관광레저 부문 외국인 투자 실적

(단위: 천달러)

구분	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	계
숙박업	96,452	1,552,654	344,849	362,369	401,116	1,907	259	2,759,606
여행업	889	23,317	1,117	1,296	2,031	4,287	12,873	45,810
골프장	51,370	43	5,880	39	80	5,423	15,000	77,835
유원지 및 테마파크	—	260,400	220,000	1,085,914	1,000,045	—	—	2,566,359
도박장	—	42	—	—	—	—	—	42
스포츠 관련	78	—	356	884	200,641	43	—	202,002
운송	—	252,786	520,448	1,038	849	897	—	776,018
국제회의 및 전시	—	—	273	96	3,100	42	43	3,554
리조트	—	—	—	205,120	—	68	4,340	209,528
종합휴양업	—	208,518	250,000	13,900	10,000	21,113	—	503,531
복합형 투자	330,542	168,756	1,111,490	1,579,544	885,639	200,058	—	4,276,029
관광관련 기타	—	42	309	58,314	388	1,033	42	60,128
계	481,329	2,468,557	2,456,722	3,310,515	2,505,891	236,874	34,561	11,494,449

자료: 김상태(2006), 2006년 관광아카데미 관광산업투자유치과정

■ 관광(단)지의 경우 저조한 민간투자로 사업추진력 저하

- 대표적 관광자원 개발사업으로서 관광지 및 관광단지의 투자계획 대비 민간투자 실적을 통해 국내 관광레저 부문의 투자 현황과 문제점을 살펴 볼 수 있음
- 2002년 기준 조성계획이 수립된 관광지는 187개소로서 총 투자비는 20조 5,406억원이며, 18조 3,535억원의 민간투자액이 필요한 것으로 계획되어 있음
- 하지만 투자계획 대비 투자실적은 총 투자비의 15.4%인 2조 8,297억원에 불과하여 대부분의 관광지가 계획 추진에 있어 차질을 빚고 있음

〈표 II-5〉 관광지 투자계획 및 투자실적 현황(2002년 기준)

(단위: 백만원, %)

구분	투자계획		투자실적		민자 실적율
	소계	민자	소계	민자	
부산	21,392	14,026	93,720	39,000	278.0
인천	22,914	10,374	12,570	30	0.3
경기	473,959	318,845	169,418	77,250	24.2
강원	2,654,110	2,284,755	385,069	227,719	10.0
충북	823,271	770,763	243,499	197,067	25.6
충남	3,393,724	2,987,227	1,007,189	756,394	25.3
전북	2,461,125	2,083,747	205,181	61,609	3.0
전남	2,215,627	2,003,457	477,867	367,118	18.3
경북	3,153,955	2,850,640	540,522	412,095	14.5
경남	2,485,190	2,251,008	386,001	264,208	11.7
제주	2,835,387	2,778,693	456,637	427,292	15.4
계	20,540,654	18,353,535	3,977,673	2,829,782	15.4

자료: 김상태(2006), 2006년 관광아카데미 관광산업투자유치과정

- 관광단지는 2002년 기준 총 투자계획이 14조 4,884억원이며 민간투자액 10조 5,045억원 중에서 기 투자비가 2조 8,169억원으로 나타나 계획 대비 투자실적율이 19.4%에 불과함

- 평창봉평, 평창용평, 원주월송 등 수도권에서 인접한 관광단지는 관광수요를 통한 수익창출이 유리하기 때문에 민간투자 유치율이 50% 이상으로 비교적 높게 나타남

〈표 II-6〉 관광단지 투자계획 및 투자실적 현황(2002년 기준)

(단위: 억원, %)

구분	투자계획		투자실적		민자 실적율
	소계	민자	소계	민자	
보문	8,887	7,819	5,654	4,708	60.2
중문	17,414	15,730	7,372	6,262	39.8
해남화원	10,516	7,764	707	—	—
감포	7,305	5,863	315	315	5.4
원주월송	10,250	10,250	5,171	5,171	50.5
김천온천	4,994	4,994	334	334	6.7
평창봉평	7,953	7,953	5,162	5,162	64.9
용유무의	61,800	30,900	—	—	—
평창용평	12,223	12,223	6,217	6,217	50.9
안동문화	3,542	1,549	27	—	—
계	144,884	105,045	30,959	28,169	19.4

자료: 김상태(2006), 2006년 관광아카데미 관광산업투자유치과정

나. 관광레저시장 투자 전망

■ 전체 관광시장 규모 증가 전망

- WTTC(World Travel & Tourism Council)에서 2006년 발간한 "The 2006 Travel & Tourism Economic Research"의 한국 분석 자료에 의하면, 2006년 한국관광시장 규모는 92조 5천억원이고, 2016년에는 213조 7천억 규모로 성장할 것으로 예측됨
- 2006년 시장 규모는 전세계의 1.5%를 차지하고 있으며 2007년부터 2016년까지 관광시장 규모는 매년 6.0%씩 성장할 것으로 예상됨

■ 관광객 소비지출액 증가 전망

- 2006년 관광객이 지출한 금액은 총 30조 4천억원으로 추산되어 전체 개인소비액의 6.7%를 차지하고 있으며, 2016년에는 관광 소비액이 69조 2천억원, 전체 소비액의 7.3%까지 성장할 것으로 예측됨
- 국내 비즈니스 관광객의 경우는 2006년 10조 5천억원을 지출하였으나 2016년에는 22조 8천억원 규모의 관광소비지출을 할 것으로 전망됨

■ 자본투자 증가 전망

- 민간과 공공부문을 총괄하여 관광산업에 대한 투자는 2006년 21조 6천억원, 전체 투자금액의 8.4%를 차지하는 것으로 추산되고 있으며, 2016년에는 46조 4천억원으로 증가될 전망이다
- 자본투자를 통한 고용창출은 2006년 1,731,000명으로 추정되어 전체 고용의 7.4%를 차지하는 것으로 추정되고 있으며, 2016년에는 1,958,000명, 전체 고용의 7.5%로 성장할 것으로 예측됨

■ 관광레저시장 지속적 성장세 유지

- 레저백서(2006)에 의하면 국내 관광레저산업 시장규모는 지난 2005년 29조 5천억원에서 2006년 31조 3천억원으로 전년대비 6.3% 증가, 2010년에는 40조 400억원으로 2005년에 비해 36.9% 증가할 것으로 예측되고 있음
- 관광레저시장의 연평균 성장률도 2005 ~ 2010년 동안에 연간 6.5% 성장하면서 1980년대 연간 23.8%, 1990년대 연간 12.6% 성장에 비해서는 성장세가 약해지지만 2000년대 초기 4.4% 보다는 높아질 것으로 예상됨

- 국내 총생산에서 차지하는 관광레저비 지출 비중은 2005년 3.66%에서 2008년 3.8%, 2010년에는 4.0%로 증가할 것으로 전망되며 국민 1인당 관광레저비 지출도 2005년 61만 1천원에서 2010년 82만 1천원으로 증가할 것으로 예상됨

〈표 II-7〉 관광레저시장 규모 전망

(단위: 억원, %, 천명, 천원)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2010년
국내총생산	806,621.9	846,953	885,066	924,894	1,010,007
국내총생산 중 관광레저비 지출 비중	3.66	3.7	3.7	3.8	4.0
관광레저시장 규모	29,507.5	31,337	32,747	35,146	40,400
전체인구	48,294.1	48,497.2	48,497.2	49,877	49,219
1인당 연간 관광레저비	611.0	646.2	672.5	719.1	820.8

자료: 한국레저산업연구소(2006), 레저백서

3. 법제도적 투자 환경

가. 기업도시개발 특별법

1) 사업촉진 지원 사항

■ 40개 법률의 인허가 의제 조항

- 기업도시 개발사업은 대규모 투자비가 소요되는 도시 조성 사업으로서 각종 토지관련 인허가, 정주기반 구축 편의 등을 위하여 40개법의 인허가 조항을 의제 처리하고 있음

〈표 II-8〉 기업도시 인허가 의제 조항

구분	주요 내용
건축법	- 건축허가(제8조), 건축신고(제9조), 건축허가 신고의 변경(제10조), 건축협의(제25조)
경제자유구역의지정및운영에 관한법률	- 실시계획 승인(제9조)
골재채취법	- 골재채취허가(제22조)
공유수면관리법	- 공유수면 점·사용허가(제5조), 실시계획 인가(제8조)
공유수면매립법	- 매립면허(제9조), 실시계획 인가·고시(제15조), 협의 또는 승인(제38조)
관광진흥법	- 관광사업계획승인(제14조), 관광지 및 관광단지 지정(제50조), 관광지 및 관광단지 조성계획 승인(제52조), 관광지 및 관광단지 조성사업 허가(제52조)
광업법	- 광업불허가처분(제29조), 광구감소처분 또는 광업권취소처분(제39조)
국유재산법	- 국유재산의 사용·수익 허가(제24조)
국토의계획및이용에관한법률	- 도시관리계획의 결정(제30조), 도시관리계획의 개발행위허가(제56조), 도시계획시설사업시행자 지정(제86조), 도시계획 실시계획 인가(제88조)
농어촌정비법	- 농업기반시설의 목적 사용승인(제20조), 농어촌관광휴양단지 사업계획 승인(제67조제2항)
도로법	- 도로관리청과 협의·승인(제8조), 도로공사 시행협의(제34조), 도로점용허가(제40조)
도시개발법	- 도시개발사업 실시계획 인가(제17조)
사도법	- 사도개설허가(제4조)
사방사업법	- 벌채 등 허가(제14조), 사방지 지정의 해제(제20조)
산업입지및개발에관한법률	- 산업단지개발사업시행자의 지정(제16조), 국가산업단지개발 실시계획 승인(제17조), 지방산업단지개발 실시계획 승인(제18조), 농공단지개발 실시계획 승인(제19조)

<표 계속>

〈표 II-9〉 기업도시 인허가 의제 조항

구분	주요 내용
산업집적활성화및공장설립에 관한법률	- 공장설립 등 승인(제13조제1항)
산지관리법	- 보전산지의 변경·해제(제6조), 산지전용제한지역 지정의 해제(제11조), 산지전용허가(제14조), 산지전용신고(제15조), 토석채석허가(제25)
산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률	- 입목벌채 등의 허가·신고(제36조제1항·제4항), 보안림안에서의 행위의 허가·신고(제45조제1항제2항), 보안림지정해제(제46조)
소하천정비법	- 소하천공사의 시행 허가(제10조), 소하천점용의 허가(제14조)
수도법	- 일반수도사업허가 및 공업용수수도사업 인가(제12조 및 제33조의2), 전용상수도 및 전용공업용수도 설치의 인가(제36조, 제38조)
에너지이용합리화법	- 에너지사용계획의 협의(제8조)
오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률	- 분뇨처리시설의 설치 승인(제21조)
유통단지개발촉진법	- 유통단지의 지정(제5조), 유통단지개발실시계획의 승인(제11조)
유통산업발전법	- 대규모점포의 개설등록(제8조)
자연공원법	- 도립공원계획의 결정(제13조), 군립공원계획의 결정(제14조), 비공원관리청의 공원사업의 시행 및 공원관리시설의 관리 허가(제20조)
장사 등에 관한 법률	- 분묘의 개장허가(제23조)
전기사업법	- 발전사업·송전사업·배전사업(제7조), 자가용 전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고(제62조)
제주국제자유도시특별법	- 제주투자진흥지구의 지정(제217조), 개발사업 시행승인(제229조)
주택법	- 사업계획승인(제16조)
지방재정법	- 사용·수익허가(제82조제1항)
지적법	- 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고(제27조)
집단에너지사업법	- 집단에너지 공급 타당성 협의(제4조)
체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률	- 사업계획 승인(제12조)
초지법	- 토지의 형질 변경 등의 허가(제21조의2), 초지전용 허가(제23조)
측량법	- 측량성과사용의 심사(제25조)
택지개발촉진법	- 택지개발계획 승인(제8조), 택지개발사업실시계획 승인(제9조)
폐기물관리법	- 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고(제30조)
하수도법	- 공공하수도공사 시행 허가(제13조), 공공하수도 점용허가(제20조)
하천법	- 관리청과의 협의·승인(제6조), 하천공사 시행의 허가(제30조), 하천 점용 등 허가(제33조)
항만법	- 항만공사 시행 허가(제9조제2항)

자료: 법제처 홈페이지, 기업도시개발 특별법

2) 개발 인센티브

■ 유사 개발사업과 개발 인센티브 비교

- 토지수용권, 세제·부담금 감면 등의 사항에 대하여 경제자유구역, 산업단지 등 유사 개발사업과 인센티브를 비교하여 볼 때 경제자유구역에 비해서는 기업도시의 인센티브가 다소 미약한 것으로 나타남

〈표 II-10〉 관광레저도시 시범사업 개발계획

구분	기업도시	경제자유구역	산업단지
토지수용권	- 민간시행시 50%이상 확보 (공공과 공동시행시 제한 없음)	- 제한 없음	- 민간시행자 직접 사용용지는 제한 없음
세제·부담금 감면	- 법인세: 사업시행자(3년간 50%, 2년간 25%), 입주기업(3년간 100%, 2년간 50%) - 지방세: 15년 이내 지자체 조례로 감면 - 부담금: 6개	- 법인세: 3년간 100%, 2년간 50% - 지방세: 취득·등록세 면제, 재산세·종토세 50% 감면 - 부담금: 9개	- 법인세: 입주기업 4년간 50%(농공단지에 한함) - 지방세: 취득·등록세 면제, 재산세·종토세 50% 감면 - 부담금: 5개
인허가 의제	- 40개 법률	- 36개 법률	- 21개 법률
자금조달 지원	- 토지상환채권 발행 - 출자금 전액에 대하여 출자총액제한 적용 제외 - 각종 편의시설 자금 지원 - 근로자 고용훈련비 지원 - 국·공유재산 임대료 감면	- 외국기업이 사용하는 부지조성 자금지원, 임대료 감면, 의료설치 비용 지원 - 국·공유재산 임대료 감면	- 선수금 수령 가능 - 입주업체 시설자금 및 운전자금 지원(농공단지에 한함)
기반시설 등 국고지원	- 간선시설만 지원	- 도로·용수 등의 기반시설 지원	- 도로·용수 등의 기반시설 지원
조성토지 처분 및 주택공급 특례	- 유형별 주용도 토지 처분계획 자율 시행 - 협력업체 공급가격 인하 공급 - 입주기업 주택특별공급	- 건폐율 또는 용적률 인센티브 - 외국인투자기업 주택특별공급	- 산업시설용지 및 일부 지원시설용지 조성원가 공급
교육기관의 설치·운영	- 학교설립·건축 가능 - 외국교육기관 설립(초·중·고 교육기관 제외) - 학교 및 교육과정 운영 특례	- 외국교육기관 설립(초·중·고, 대학 설립 가능) - 외국교육기관 설립, 운영 가능(국제고등학교 설립)	-
의료기관의 설치·운영	- 의료기관 설립 및 부대사업 시행 가능	- 외국인 전용 의료기관 개설 - 외국인 전용 약국 개설	-
기타	- 골프장, 스키장 등 부지면적 제한 규정 예외 - 외국인 전용 카지노 설치 - 관광진흥개발기금 지원	- 외국어 서비스, 외환거래, 외국방송 재송신 - 의무고용 배제, 무노동 무임금	- 산업입지정보 시스템 운영 - 외국인 전용단지, 외국인 투자지역 활용

자료: 문화관광부(2006), 관광레저도시 개발과정 기록사업(Ⅰ) 재정리

나. 외국인 투자 촉진 관련 제도

1) 외국인투자촉진법

■ 외국인 직접투자의 개념

- 외국인 직접투자(FDI: Foreign Direct Investment)란 외국인이 내국기업과 지속적인 경제관계를 수립할 목적으로 당해기업의 주식 또는 지분을 소유하는 것을 의미함
- 세부적으로는 외국인 1인이 의결권 있는 주식총수의 10% 이상을 소유하거나(투자금액 5천만원 이상), 10% 미만을 소유하면서 임원 파견 계약의 체결, 1년 이상의 장기간 제품 및 부품 공급계약 체결, 기술도입 및 공동 연구개발 계약을 체결하는 것임
- 또한 해외 모기업 등이 당해 외국인 투자기업(자회사)에 대부하는 5년 이상의 장기차관도 법적으로는 외국인 직접투자에 포함되고 있음

■ 직접투자방식의 구분

- 외국인 직접투자는 외국인과 국내법인의 지속적 경제관계의 형성 측면에서 Greenfield 투자, M&A 투자, Portfolio 투자 등으로 구분할 수 있음
- Greenfield 투자는 국내에 새로운 형태의 기업을 창업하거나 생산 및 영업설비 등 기업설비능력을 확장하는 투자를 포함하는 것으로서 가장 긍정적인 형태의 투자방식임
- M&A 투자는 기업의 외적 성장을 위한 발전 전략으로서 특정기업이 다른 기업의 경영권을 인수할 목적으로 소유지분을 확보하는 투자형태임
- Portfolio 투자는 지속적 경제관계 수립이 아닌 단기적인 금융차익을 목적으로 주식, 채권 등에 투자하는 것으로 통상 10% 미만의 증권 투자, 일반 차입 등이 해당됨

■ 외국인 투자 제외 및 제한 업종

- 국가의 안전보장과 공공질서의 유지에 지장을 초래하는 경우, 국민의 보건위생 또는 환경보전에 해를 끼치거나 미풍양속에 현저히 반하는 경우, 대한민국 법령에 위반되는 경우 등에는 OECD 자본자유화규약에 근거하여 외국인 투자를 제한함
- 우편업, 중앙은행, 증권 및 선물거래소, 교육행정, 환경행정, 산업진흥행정, 외무행정, 국방행정, 종교단체 등은 공공성격의 업종으로서 외국인 투자가 제외되는 업종임
- 외국인 직접투자가 제한되는 업종은 “외국인투자및기술도입에관한규정”에서 고시하여 2개(TV 방송업, 라디오 방송업) 업종은 미개방되며, 26개 업종(한국통신 등 통신업, 한국전력 등 발전·송전·배전, 신문발행업, 항공·운송업 등)은 부분적으로 개방함

■ 외국인 투자형태 구분

- 외국인의 국내 진출방법은 신주 등의 취득, 기존주식 등의 취득, 합병 등에 의한 주식 취득, 장기차관, 출연 방식 등의 5가지로 구분됨
- 신주 등의 취득에 의한 외국인 투자는 설립 중인 법인을 포함하여 국내 법인 또는 개인기업이 발행하는 주식 등의 취득에 의한 외국인 투자 방식임
- 기존주식 등의 취득에 의한 외국인 투자는 외국인이 국내법인 또는 개인기업이 이미 발행한 주식 또는 지분의 취득에 의한 외국인 투자 방식이며, 방위산업체의 경우에는 사전에 산업자원부장관의 허가를 받아야 함
- 합병 등에 의한 외국인 투자는 다음과 같은 방법이 해당하며 주식 취득일로부터 30일 이내에 산업자원부장관에게 보고해야 함
 - 외국투자자가 당해 외국인 투자기업의 준비금, 재평가적립금 등이 자본으로 전입됨으로써 주식 등을 취득한 경우
 - 외국투자자가 당해 외국인 투자기업이 다른 기업과 합병하는 때에 소유하고 있던 주식 등에 의하여 합병 후 존속 또는 신설되는 법인의 주식 등을 취득한 경우
 - 외국인이 등록된 외국인 투자기업의 주식 등을 외국투자자로부터 매입·상속·유증·증여에 의하여 취득한 경우

- 외국투자가가 취득한 주식 등으로부터 생긴 과실의 출자로 인하여 주식 등을 취득한 경우
- 외국인이 전환사채·교환사채·주식예탁증서 기타 유사한 것으로 주식 등으로 전환·인수 또는 교환할 수 있는 사채나 증서를 주식 등으로 전환·인수 또는 교환한 경우
- 장기차관을 통한 외국인 투자는 해외모기업과 자본출자관계에 있는 기업이 5년 이상의 장기차관을 대여하는 경우임
- 출연 방식의 외국인 투자는 최근 신설된 방식으로서 연구개발 분야의 비영리법인에 대해 출연하는 것도 외국인 투자의 범위에 포함시키며 이를 통해 교육, 의료 분야 등의 비영리법인 출연도 조세 감면 및 현금지원과 같은 각종 지원이 가능하게 됨

■ 외국인투자촉진시책의 수립

- 2007년 4월 개정된 외국인투자촉진법 제4조의2에는 효율적인 외국인 투자 촉진 방안을 마련하기 위하여 외국인 투자 촉진 기본방향, 국내 산업 구조와 연계된 외국인 투자여건 분석 등이 포함된 외국인투자촉진시책 수립 조항이 신설됨
- 외국인투자촉진시책은 매년 외국인투자위원회의 심의를 거쳐 산업자원부장관이 수립하며 외국인 투자 촉진의 기본방향, 국내 기업의 해외진출 동향과 외국인 투자여건의 분석, 외국인 투자 유치방안, 외국인 투자 유치 활동 수행기관에 대한 지원 방안이 포함되어야 함
- 산업자원부장관은 특별시장·광역시장·도지사 및 특별자치도지사, 대한무역투자진흥공사 및 대통령이 정하는 관계 금융기관에 촉진시책 수립을 위한 자료를 요청할 수 있음

2) 외국인 투자 인센티브

■ 국세 및 지방세 감면

- 외국인 투자에 대한 국세 및 지방세 감면 혜택은 신주취득에 의한 투자에만 적용되며 기존주식 취득이나 장기차관 방식은 외국인 투자에는 해당되지만 차입 성격이 강하기 때문에 조세 감면 대상에서는 제외됨

〈표 II-11〉 외국인 투자 국세 및 지방세 감면 내용(조세특례제한법 제121조의2)

구분	주요내용		
	적용세목	감면기간	감면요건
고도기술수반사업 및 산업지원서비스업	- 국세: 법인세, 소득세 - 지방세: 취득등록세, 재산세	- 5년 100%, 2년 50% (7년간)	- 없음
개별형 투자지역 입주기업			- 제조업: 3천만달러 이상 - 관광업: 2천만달러 이상 - 물류업: 1천만달러 이상 - R&D: 5백만달러 이상
단지형 투자지역 입주기업		- 3년 100%, 2년 50% (5년간)	- 제조업: 1천만달러 이상 - 관광업: 1천만달러 이상 - 물류업: 5백만달러 이상
경제자유구역 입주기업			- 1천만달러
자유무역지역 입주기업			
기업도시개발구역 입주기업			- FDI 3천만달러 이상 - 외투비율이 50% 이상이고 총사업비는 1억달러 이상
경제자유구역 개발사업자			- FDI 1천만달러 이상 - 외투비율이 50% 이상이고 총사업비는 1억달러 이상
기업도시 개발사업자			
제주투자진흥지구 개발사업자			

- 주1. 기업도시 입주기업은 제조업, 엔지니어링사업, 부가통신업, 연구 및 개발업, 정보처리 및 기타 컴퓨터운영관련업, 과학 및 기술 서비스업, 복합화물터미널사업, 항만배후단지 물류산업 등에 한하여 1천만달러 이상 투자시 감면함
 주2. 지방세는 지자체의 조례로 감면율 및 기간을 15년 범위 내에서 각각 조정 가능함

- 기업도시 입주기업의 경우 조세 감면 인센티브를 받을 수 있는 업종에 관광산업은 제외되어 있어 관광레저도시에 관광관련 외국인 투자자를 유치하는데 차별적 요소로 작용하고 있음

■ 관세 등 면제

- 신주 취득 방식의 외국인 투자로서 조세감면대상 사업에 소요되는 자본재에 대하여 수입신고 완료시 관세, 특별소비세, 부가가치세가 3년간 전액 면제됨

〈표 II-12〉 외국인 투자 관세 감면 내용(조세특례제한법 제121조의3)

구분	주요내용		
	적용세목	적용기간	적용대상
고도기술수반사업 및 산업지원서비스업	- 관세 - 특별소비세 - 부가가치세	- 외국인 투자신고일로부터 3년내 수입신고 완료 대상 전액 면제	- 외국인 투자기업이 외국인 투자자로부터 직접 출자 받은 자본재
개별형 투자지역 기업			
경제자유구역 입주기업			
경제자유구역 개발사업자			
제주투자진흥지구 개발사업자			
단지형 투자지역 입주기업	- 관세		
자유무역지역 입주기업		- 비관세지역으로서 반입외국물품에 대한 관세가 유보되며 반입내국물품에 대한 관세는 환급	

■ 국·공유재산의 임대 및 매각 지원

- 국·공유재산의 임대 및 매각은 원칙적으로 경쟁입찰방식을 통하도록 되어 있으나 외국인 투자의 경우 수의계약을 통해 임대 및 매각이 가능함
- 또한 임대료의 감면과 50년 범위 내 임대기간의 갱신, 토지 등 매각 시 납부기일을 연장하거나 분할납부 등이 가능하도록 하여 외국인의 토지 취득을 지원하고 있음

〈표 II-13〉 국유재산의 임대료 감면 내용(외국인투자촉진법 제13조)

구분		감면비율
개별형 외국인투자지역		100%
고도기술수반사업 및 산업지원서비스업으로서 1백만달러 이상 외국인 투자	단지형투자지역	100%
	산업단지	50%
일반 제조업 및 5백만달러 이상 외국인 투자	단지형투자지역	75%
	산업단지	50%

주: 공유재산은 지방자치단체 조례로 감면대상 사업 및 감면율을 규정함

■ 지방자치단체의 투자유치 활동에 대한 재정 지원

- 국가에서는 지방자치단체가 외국인 투자를 유치하기 위하여 토지를 매입하거나 조성원가 이하로 분양시 차액, 임대료 감면시 차액, 교육훈련, 고용보조금 등을 보조할 수 있음

〈표 II-14〉 지방자치단체 투자유치 활동 지원 내용(외국인투자촉진법 제14조)

구분	주요내용	지원사항
부지매입비 지원	- 외국인 투자지역, 국가 또는 지방산업단지 내 용지 중 지방자치단체가 외국인 투자기업에게 임대할 목적으로 사용하는 용지의 매입비	- 수도권: 국가 40%, 지자체 60% - 비수도권: 국가 75%, 지자체 25%
분양가 차액 보조	- 국가, 지방자치단체, 정부투자기관 또는 민간이 소유한 토지 등의 조성원가 이하 분양시 차액 보조	- 지자체별 조례에 따라 차등
임대료 보조	- 국가, 지방자치단체, 정부투자기관 또는 민간이 소유한 토지를 외국인 투자기업에게 임대료를 감면하여 임대하는 경우 차액 보조	- 지자체별 조례에 따라 차등
교육훈련 보조금	- 내국인 20명 이상 신규고용시 최대 6개월까지 지자체와 50%씩 분담	- 월 10만원 ~ 50만원
고용 보조금	- 내국인 20명 이상 신규고용시 초과 1인당 6개월의 범위내에서 지자체가 지원하는 금액만큼 지원	- 월 10만원 ~ 50만원

4. 종합 분석

가. 투자유치 경쟁력

■ 관광레저시장 규모의 지속적인 성장

- 국내 관광레저시장은 소득규모의 증가 등 경제적 요인과 여가시간의 확대 등 사회문화적 요인, 지역성장 동력으로서 관광레저의 중요성 증대 등 정책적 요인으로 인해 지속적으로 성장할 것으로 예측되고 있음
- 관광레저시장 규모의 성장은 관광객 수 증가, 관광객 소비지출액의 증가 등을 통해 투자자 입장에서 수익성이 증가할 수 있는 요소이기 때문에 투자유치의 강점으로 작용할 수 있음

■ 대규모 관광개발 프로젝트의 확산

- 현재 국내에는 관광레저도시 개발사업을 비롯하여 경제자유구역, 제주투자진흥지구 등 대형 관광개발 프로젝트가 확산되고 있어 중국, 일본 등 경쟁국에 뒤지지 않는 투자상품이 마련됨
- 대형 프로젝트는 소규모 외국자본의 유입보다 종합적 개발을 수행할 수 있는 대규모 외국자본과 관광전문 투자자를 유치하는데 유리한 조건으로 작용할 수 있음

■ 국제 및 광역 관광객 유치를 위한 인프라 지속적 확충

- 국제공항, 항만, 고속철도 등 국제적 접근성 및 광역적 접근성 향상을 위한 인프라가 지속적으로 확충되고 있어 외국인 관광객과 광역 관광객을 유치할 수 있는 기반이 성숙되고 있음
- 외국인 투자자들이 국내 투자시 가장 선호하는 지역은 수도권으로서 배후시장의 규모와 편리한 인프라가 장점이지만 입지규제가 심한 단점이 있어 비수도권의 지속적인 인프라 확충을 통해 폭넓은 범위의 투자자를 흡수할 수 있음

나. 투자유치 취약점

■ 관광수지의 불균형

- 천편일률적인 시설 등 국내 관광산업의 수준이 아직 관광선진국에 미치지 못하고 있기 때문에 해외로 유출되는 관광수요의 증가하는 반면 외국인 관광객의 유입은 크게 증가하지 않아 관광수지의 불균형이 발생하고 있음
- 관광수지의 불균형은 외국인 투자자가 국내 관광산업에 투자할 경우 충분한 관광수요 확보가 어렵고 수익성 창출에 대한 위험요소로서 작용할 수 있으므로 국내 관광산업을 육성하기 위한 정책적 배려가 필요함

■ 전략적 투자 인센티브의 설정 부족

- 현재 외국인투자촉진법을 통한 투자 인센티브는 지정된 산업별로 최소 투자금액이 지정되어 있어 대규모 투자가 아니더라도 해외 유명 관광 브랜드 또는 운영회사 등 전략적으로 유치할 필요가 있는 투자자에 대한 고려는 부족한 실정임
- 따라서 단순히 투자금액을 기준으로 인센티브를 부여하기 보다는 관광산업 발전을 위해 반드시 필요하다고 판단되는 전략적 투자자 등은 외국인 투자위원회의 심의를 거쳐 인센티브가 부여될 수 있도록 제도적인 개선을 실시할 필요가 있음

■ 지역균형발전이라는 정책 목표로 인해 투자 매력도 저하 가능

- 국내 관광산업은 지역발전을 위한 수단으로서 활용되고 있기 때문에 정부의 관광정책도 지역균형발전이라는 측면을 고려하여 입안되고 있는 실정임
- 하지만 투자자의 입장에서는 낙후된 지역일수록 관광수요의 창출에 어려움이 있다고 판단할 수 있으므로 낙후지역에 대한 차등적 인센티브의 부여, 관광객 유치 지원 확대 등 부가적인 투자유치 지원 활동을 실시할 필요가 있음



조사 결과 분석

- 의견 조사
- 해외성공사례 조사
- 종합 분석

1. 의견 조사

가. 조사 개요

1) 조사 설계

■ 조사대상자의 다원화

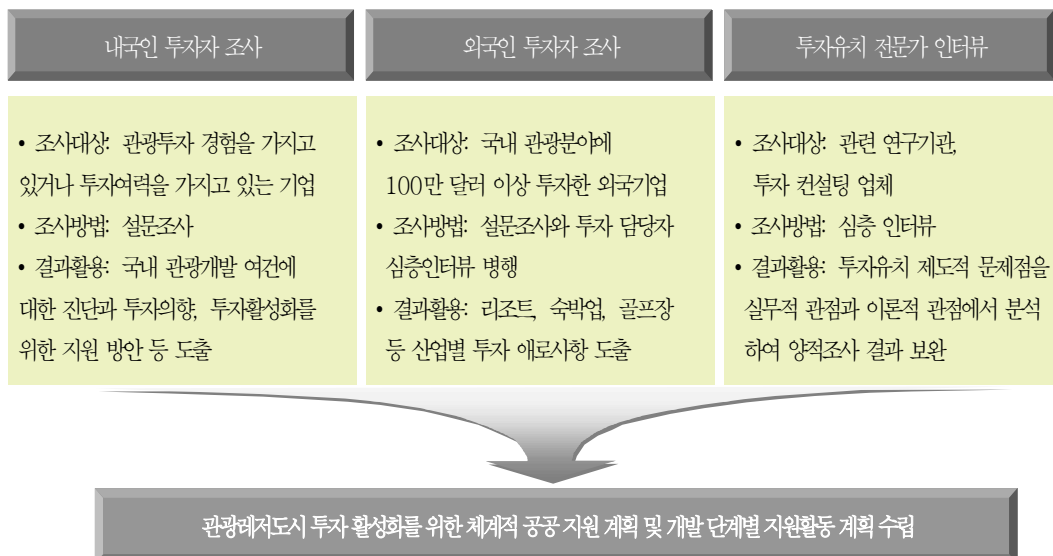
- 관광레저도시 투자유치 지원 활성화를 위한 문화관광부 관광레저도시추진단의 정책 방향 및 역할에 대한 의견 조사는 내국인 투자자, 외국인 투자자, 투자관련 전문가 등 세 집단으로 나누어 각 집단별 시각차에 따른 다원화된 의견을 수렴하고자 함
- 투자자 조사는 내국인 투자자와 외국인 투자자로 구분하되 기본적인 관광투자 관련 문항, 관광레저 투자의향, 정책 지원 방안 등은 공통문항으로 구성하며, 관광개발관련 제도, 투자 결정요인 등은 국내외 투자자별 개별문항으로 구성하여 비교분석함
- 또한 투자자가 아닌 투자유치 유관기관, 투자 컨설팅 업체, 투자관련 연구기관 등 실제 업무경험과 정책적 관점에서의 의견을 통해 국내 투자제도 문제점과 개선방향 등을 도출함

■ 조사방법의 다변화

- 의견조사 방법은 표준화된 설문지를 통한 양적조사(quantitative study)와 심층인터뷰를 통한 질적조사(qualitative study)를 병행하여 조사결과의 신뢰성과 타당성을 제고함
- 내국인 투자자와 외국인 투자자 조사는 표준화된 설문조사를 활용하여 계량화를 통한 시사점을 도출하고 일부 외국인 투자자 조사와 전문가 조사는 심층면접을 통해 양적조사의 미비점을 보완하고 사안별 깊이 있는 정보를 획득할 수 있음
- 특히 외국인 투자자는 리조트, 숙박업, 골프장 등 관광산업 투자업종을 분류하여 심층 인터뷰를 진행함으로써 업종별 애로사항 및 제도적 개선 방안을 도출함

■ 분석관점의 다각화

- 국내 관광개발사업의 애로사항, 투자유치제도와 관련된 문제점과 개선 방안, 정부의 투자유치 지원 활동 방안, 투자자 유치 확대를 위한 홍보 포인트 등 분석관점을 다각화하여 의견 조사 결과가 다양한 시사점을 도출할 수 있도록 함
- 그 이유는 투자유치 지원 활동은 투자대상 사업을 알리는 홍보 단계부터 투자자 접촉 및 투자정보 제공, 투자유치 후 본격적인 사업 추진을 위한 애로사항 개선, 투자자 사후 관리를 통한 재투자 유도까지 광범위한 업무영역을 포괄하고 있기 때문임
- 따라서 투자유치 홍보 및 마케팅, 제도적 지원 방안 등 국한된 측면에 조사 포커스를 맞추기 보다는 심층 인터뷰 등을 통해 국내 관광개발에 대한 문제점과 개선 방안, 단계적 투자유치 지원 방안 등을 폭넓게 도출하는 것이 필요함



2) 조사 대상자 선정

가) 내국인 투자자

■ 국내 관광산업 기 투자자 및 신규투자 여력을 가진 기업

- 국내 관광산업 투자자 설문 대상은 국내 관광산업에 기투자하고 있는 기업체와 100대 기업에 속하는 기업으로 선정하여 관광투자 여력을 가진 기업의 정보를 얻고자 함
- 국내 관광산업 기 투자자는 브랜드 보유사, 건설사 등 전략적 투자자와 은행, 펀드 등 재무적 투자자를 모두 포함하여 각 시각 차이를 비교 분석할 수 있도록 함

■ 부동산 개발 등 실물투자 담당자 선별

- 내국인 투자자 중에서도 관광레저도시의 특성을 반영하여 부동산 개발 사업 등 실물투자를 담당하는 부서의 담당자를 선별하여 응답결과의 정책 적용 효과를 높이고자 함
- 또한 투자자 연계 주선 활동을 주로 하는 투자컨설팅 회사도 설문 대상에 포함시켜 투자대상 선정 등 사업 착공 이전까지 투자자의 의사결정에 많은 영향을 미치는 투자 컨설팅사의 의견도 반영하고자 함

나) 외국인 투자자

■ 국내 관광산업 기투자자

- 외국인 투자자 조사는 잠재투자자 보다는 국내의 관광산업에 기 투자한 투자자를 대상으로 실시함으로써 국내 관광산업의 문제점과 정책적 지원 방안을 더욱 효과적으로 분석하고자 함
- 외국인 투자자는 국내 투자액이 최소 100만달러 이상인 기업으로 선정하며 출자비율이 50% 이상인 기업으로서 실질적인 경영권을 확보하고 있는 기업을 대상으로 함

■ 관광산업 분야별 선별

- 국내 관광산업 기 투자 기업을 리조트 등 종합휴양업, 호텔 등 숙박업, 음식점 등 외식업, 골프장 운영업 등으로 구분하여 각 산업별 의견을 비교 분석함
- 또한 각 분야별 출자 비율이 높은 기업을 대상으로는 심층 인터뷰를 병행 추진하여 각 산업의 특성과 이에 부합되는 지원 정책의 방향을 도출하고자 함

다) 투자유치 전문가

■ 투자유치 및 투자자 지원 활동 관련 공공기관

- 투자유치 유관기관은 투자자를 유치하기 위한 홍보 및 마케팅 활동과 투자자에 대한 각종 행정 서비스 등 지원 활동을 수행하는 기관, 투자유치 관련 부처를 의미함
- 투자유치 유관기관은 투자자의 투자 결정 시 중요 고려 요소, 투자유치 활동에 있어서 애로사항, 투자 확대를 위한 정부 지원 사항 등에 대한 제도적 개선 방안을 도출할 수 있음

■ 투자자와 프로젝트를 연결하는 투자 컨설팅 업체

- 투자 컨설팅 업체는 민간섹터의 관점에서 투자자의 수익성 창출을 목적으로 하므로 투자지원 제도, 국내 관광산업에 대한 투자매력도 등에 관한 객관적 의견을 청취할 수 있음
- 또한 이해관계자가 아니기 때문에 투자수요자와 투자자 사이에서 냉정하게 투자유치 제도의 문제점과 개선 방안에 대한 의견 제시가 가능함

■ 투자유치 제도 관련 연구기관 및 학계

- 외국인 투자유치 제도의 개선 방안, 투자유치 유관기관의 역할 및 기능의 설정 방향에 대하여 거시정책 및 이론적 측면의 보완을 위해 관련 연구기관 및 학계의 의견을 청취함

3) 조사 방법

가) 내국인 투자자

■ 표준화된 설문지를 활용한 자기 기입식 조사 실시

- 설문지는 객관식 문항과 주관식 문항을 혼합하여 작성되었으며 외부 자문위원 2인에게 항목 구성에 대한 타당성을 검토 받는 절차를 거쳐 최종 확정함
- 최종 확정된 설문지는 관광레저 분야에 이미 투자한 경험이 있는 기업 담당자 및 기업 규모 등에서 투자 가능하다고 판단되는 잠재 투자자가 설문문항을 직접 기입하도록 함

■ 이메일, 전화, 방문 등 상호보완적 조사 수단 활용

- 조사방법은 우선 설문지를 이메일을 통해 투자 관련 담당자에게 발송하고, 전화 및 방문 조사를 병행하여 설문지 회수율을 높일 수 있도록 함
- 전화 및 방문 조사 시에도 동일한 설문지를 사용하였으며 원칙적으로 조사자가 설문문항, 보기 등에 대한 부가적인 정보와 조사자의 개인적 의견을 제공하지 못하도록 하여 설문결과의 신뢰성을 높일 수 있도록 함

나) 외국인 투자자

■ 표준화된 설문지를 기초로 한 심층인터뷰 실시

- 외국인 투자자에 대한 조사는 표준화된 설문지를 통한 양적 데이터 확보보다 투자자의 실제 경험을 바탕으로 한 제도적 개선 방안 등 시사점의 도출에 무게를 두고 심층 인터뷰를 병행하는 것으로 설정함
- 심층 인터뷰 방식은 설문지 내용을 기초로 하되 응답자의 답변에 대한 구체적 근거, 제도적 개선 방안, 정책 제언 등을 연계 질의하여 보다 현실적인 시사점을 도출할 수 있도록 함

■ 원거리에 위치한 투자자는 전화 인터뷰로 대체

- 심층 인터뷰는 방문 조사를 원칙으로 하지만 지나치게 원거리에 위치한 외국인 투자자의 경우는 부득이하게 전화를 사용하여 인터뷰를 진행함
- 전화 인터뷰 시에도 설문지를 사전에 이메일로 발송하고 그에 대한 답변을 검토하면서 세부적 질의를 진행하여 최대한 충실한 조사 결과를 얻고자 노력함

4) 설문지 구성

가) 관광레저도시 투자 의향

■ 국내 관광개발 사업에 대한 관심 및 투자경험

- 국내 및 해외 잠재투자자를 대상으로 국내 관광사업에 대한 전반적인 관심도와 관광단지, 관광지, 경제자유구역, 제주국제자유도시, 관광레저도시 등 대표적인 프로젝트별 세부사업에 대한 투자경험을 질문함
- 프로젝트별 세부사업은 한국관광공사 투자유치센터에서 투자유치 대상으로 소개한 프로젝트를 기초로 하였으며, 해당 질문을 통해 투자자들의 국내 관광사업에 대한 참여도를 파악하고자 함

■ 투자결정 시 중요 고려요소

- 관광사업 투자 시 투자자가 가장 중요하게 생각하는 요소가 무엇인지 파악하여 관광레저도시 투자 유치 활동 이전에 프로젝트 자체로서 선결되어야 할 요건과 투자 마케팅의 주안점을 도출해 내고자 함
- 중요 고려요인으로 제시한 보기는 입지규제 등 토지확보 용이성, 관광객 수요 등 미래 성장성, 투자회수기간, IRR 수준 등 사업성, 공공 지원 여부, 로컬 파트너 등과의 제휴 가능성, 마스터 플랜의 제시 등 프로젝트 자체의 준비성 등임

■ 관광개발 프로젝트 지원을 위한 개선 사항

- 관광개발사업 투자자를 위해 공공부문에서 우선적으로 개선되어야 할 지원책을 질문하여 향후 공공부문의 투자 활성화 지원 정책의 방향성을 살펴보고자 함
- 예시로는 입지 규제 완화 및 대규모 토지 매입 지원 등 토지 관련 규제 완화, 금융 및 세제지원, 원스톱 행정 서비스, 정부 및 지자체의 적극적인 추진 의지 등을 제시함

■ 관광레저도시 인지도 및 투자 의향

- 국내외 투자자들이 관광레저도시에 대하여 어느 정도로 인지하고 있으며 투자의향이 있다면 3개 시범도시 중 어느 곳이고 투자의향이 없다면 그 이유는 무엇인지를 질문함
- 이러한 질문을 통해 관광레저도시에 대한 홍보가 적절히 이루어지고 있는지 파악할 수 있으며 동시에 3개 시범도시 중 어느 곳이 가장 투자매력을 지니고 있는지를 밝혀낼 수 있음
- 또한 관광레저도시에 투자의향이 없는 이유로서 입지 규제, 낮은 사업성, 투자규모 과대, 금융 및 세제 지원 미약, 정보 부족, 복잡한 행정절차 등의 보기를 제시하여 향후 관광레저도시 투자 활성화를 위한 제도적 개선 방안을 도출할 수 있음

■ 투자대상으로 선호하는 관광시설

- 투자자들이 관광레저도시 또는 일반적인 관광개발사업에 투자할 경우 선호하는 관광시설의 종류를 질문함으로써 전략적으로 투자 유치 활동을 전개해야 할 상품을 도출함
- 보기로는 호텔, 콘도미니엄 등의 숙박시설, 테마파크 등 위락시설, 골프장, 복합 상업시설, 박물관 등 전시·체험시설, 운동시설 등을 제시함

■ 관광레저도시 투자 시 고려요소별 중요도

- 관광레저도시 투자 시 고려요소별로 중요도를 파악함으로써 관광레저도시 투자 활성화를 위해 지원이 필요한 요소와 정책우선순위를 도출해낼 수 있음

- 고려요소는 미래 성장성, 투자 회수기간, 정부지원, 정책 일관성, 원스톱 행정서비스, 정확한 투자 정보 제공, 낮은 조세 부담률, 선진화된 회계·법률 서비스, 낮은 국가 위험도, 적정 임금수준, 수요 시장 접근성, 생활 환경의 질 등임

나) 관광레저도시 투자유치 지원 방안

■ 관광레저도시 개발단계별 정부 지원 사항

- 사업구상, 개발계획 수립 및 승인, 실시계획 수립 및 승인, 착공, 관리·운영으로 이어지는 관광레저도시 개발 절차에 따라 각 단계에서 필요한 정부 지원 사항을 도출함
- 단계별로 지원해야 할 사항으로는 언론 홍보활동, 관광레저도시 이미지 제고 활동, 전문 워크숍 개최, 투자박람회 참가, 정확한 프로젝트 정보 제공, 투자정보 채널 제공, 인프라 등 사업여건 개선, 투자자 사후 관리, 로컬 파트너 연계 주선 등을 제시함

■ 관광레저도시 투자 활성화를 위해 필요한 과제

- 향후 관광레저도시 투자 활성화를 위한 과제로서 토지 확보의 편의성, 세제 혜택, 다양한 금융지원 기반 마련, 신뢰 있는 투자정보 제공, 인프라 정비, 정부 정책의 일관성, 행정절차 간소화, 투자 중개인(Investor Agent) 역할 확대 등의 문항에 대한 의견을 청취함

나. 내국인 투자자 조사

1) 응답자 일반 사항

■ 기업 유형

- 총 56명의 응답자를 기업유형별로 구분하면 건설회사 등 “부동산 개발회사”(33.9%)가 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, “금융기관”(28.6%), “관광 및 레저산업 개발자”(21.4%)가 뒤를 이음
- 설문대상의 선정 원칙에 따라 전략적 투자자와 재무적 투자자로 구분하여 보면 전략적 투자자는 부동산 개발회사와 관광 및 레저산업 개발자로서 총 55.3%로 나타났고, 재무적 투자자는 금융기관과 투자운용사로 총 34.0%의 비율을 차지함

〈표 III-15〉 기업유형별 응답자

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
금융기관	16	28.6
부동산 개발회사	19	33.9
관광 및 레저산업 개발자	12	21.4
투자운용사	3	5.4
투자건설팅사	1	1.8
기타	3	5.4
무응답	2	3.6
계	56	100.0

주: 부동산 개발회사는 건설사를 포함하는 것으로 함

■ 담당업무 및 직급

- 응답자의 소속 및 담당분야는 62.5%가 부동산 개발사업 등의 투자 담당으로 나타났으며, 직급은 과장 미만이 30.4%, 과장 이상 팀장급 이하가 55.4%, 임원 이상이 8.9%로 나타남
- 응답자의 과반 수 이상이 투자담당으로서 본 조사의 대상으로서 부합되고 있으며, 직급도 의사결정에 영향력을 가진 과장 이상 관리자의 비율이 66.1%로서 조사결과의 정책반영 신뢰성을 높여줄 수 있음

〈표 III-16〉 응답자의 담당업무 및 직급

(단위: 명, %)

구분		응답수	비율
담당분야	투자	35	62.5
	운영/관리	9	16.1
	기타	2	3.6
	무응답	10	17.8
계		56	100.0
직급	과장 미만	16	28.6
	과장 이상 ~ 팀장급	32	57.2
	임원 이상	5	8.9
	무응답	3	5.3
계		56	100.0

2) 관광레저도시 투자 의향

■ 국내 관광산업 투자에 대한 관심

- 국내 관광산업에 대한 투자에 대한 관심여부를 묻는 질문에 전체 응답자 56명 중 64.3%가 관심을 가지고 있는 것으로 나타남

〈표 III-17〉 국내 관광산업 투자 관심

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
관심있다	36	64.3
관심없다	20	35.7
계	56	100.0

■ 기투자 및 투자검토 프로젝트

- 국내에서 추진 중인 대표적 관광개발 프로젝트를 예시하고 이에 대한 투자검토 여부를 묻는 질문에 전체 응답자 56명 중 8명(14.5%)만이 투자를 검토한 경험이라고 나타남
- 특히 제주중문 관광단지, 군산국제해양 관광단지, 무주 관광레저도시, 서남해안 관광레저도시 등 4개 프로젝트에 대한 투자를 검토한 것으로 나타남

■ 관광개발 프로젝트 투자 시 가장 중요하게 고려하는 요소

- 관광개발 프로젝트에 투자하는 경우 가장 중요하게 생각하는 요소에 대하여 질문한 결과 관광객 수요 등 “미래성장성”(46.4%)이 가장 중요한 항목으로 나타남
- 그 다음으로 중요하게 생각하는 것은 “투자회수기간”(17.4%)으로 나타나 투자자는 프로젝트 자체의 현재가치보다는 미래가치를 중요하게 생각함을 알 수 있음
- 본 문항의 응답결과를 통해 관광개발 투자결정에 있어서 안정적인 관광수요의 확보를 통한 투자금 회수가 가장 큰 리스크로서 작용하고 있는 것을 알 수 있음

〈표 III-18〉 투자 시 주요 고려 요소(복수응답)

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
입지규제(토지확보)	8	11.6
미래성장성(관광객수요)	32	46.4
투자회수기간	12	17.4
중앙정부/지자체 지원	4	5.8
자금조달 운영능력	5	7.2
IRR 등 사업성	2	2.9
제휴 가능한 로컬파트너	0	0
인력확보	0	0
마스터플랜 등 프로젝트 준비성	2	1.9
계	69	100.0

■ 관광 프로젝트 지원 방안 중 개선 사항

- 관광개발 프로젝트를 지원하기 위한 방안 중 시급히 개선이 필요한 사항에 대한 응답으로는 “토지구제 완화”(34.4%)와 “중앙정부/지자체의 적극적인 추진의지”(27.9%)가 높게 나타남
- 토지와 관련된 규제가 우선적으로 개선되어야 할 사항으로 꼽힌 것은 관광개발의 특성 상 토지확보 및 인허가, 각종 영향평가 절차에 장시간이 소요되기 때문인 것으로 판단됨
- 또한 중앙정부 및 지자체의 적극적 추진의지가 필요하다는 점은 관광산업 육성을 위한 각종 정책들이 좀 더 사업자에게 확고한 추진의지를 심어줄 수 있도록 일관성을 유지해야 함을 보여줌

〈표 III-19〉 관광개발 프로젝트 지원 개선 사항(복수응답)

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
토지구제 완화	21	34.4
금융·세제 지원	9	14.8
행정절차 원스톱 서비스	13	21.3
중앙정부/지자체의 적극적 추진의지	17	27.9
무응답	1	1.6
계	61	100.0

■ 관광레저도시 인지도

- 관광레저도시 인지도에 대한 질문은 관광레저도시에 대한 정보가 어느 정도로 투자자에게 인지되고 있는지를 살펴보고자 실시되었음
- 응답결과는 “들어는 봤지만 잘 몰랐다”(26.8%)가 가장 높게 나타났으며 “전혀 몰랐다”(23.2%)와 “보통이다”(23.2%)는 응답도 이어서 높게 나타나, 응답자 중 50%가 관광레저도시에 대해서 제대로 인지하고 못하고 있음을 보여줌
- 즉 관광레저도시에 대한 정보제공 및 투자홍보 효과가 전반적으로 매우 낮게 나타나고 있어 향후 관광레저도시 투자 유치 활성화를 위해서는 전략적 정보제공 채널 및 다양한 홍보수단의 개발을 촉구할 필요가 있음

〈표 III-20〉 관광레저도시 인지도

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
전혀 몰랐다	13	23.2
들어는 봤지만 잘 몰랐다	15	26.8
보통이다	13	23.2
어느 정도는 알고 있다	11	19.6
매우 잘 알고 있다	3	5.4
무응답	1	1.8
계	56	100.0

■ 관광레저도시 투자의향

- 관광레저도시에 투자의향을 가지고 있는지에 대하여 21.4%만이 투자의향이 있다고 답변하고 71.4%는 투자의향이 없는 것으로 나타남
- 이러한 결과는 국내 관광산업에 투자에 대하여 64.3%가 관심 있다고 답변한 것과 상반된 의견으로서 관광레저도시의 낮은 인지도가 투자 결정에도 영향을 주고 있음을 알 수 있음

〈표 III-21〉 관광레저도시 투자 의향

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
있다	12	21.4
없다	40	71.4
무응답	4	7.1
계	56	100.0

- 투자의향이 있다고 답변한 투자자가 고려하고 있는 시범도시로는 무주가 5건(41.7%), 태안이 3건(25.0%), 서남해안 2건(16.7%)로 나타남
- 무주에 투자하고자 하는 이유는 무주리조트 등 주변 관광자원과의 연계성이 제시되었으며, 태안은 현대건설의 신용도와 서울과의 근접성, 서남해안은 해양활동 등이 투자 결정 이유로 나타남

〈표 III-22〉 투자 검토 경험이 있는 관광레저도시

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
태안	3	25.0
무주	5	41.7
서남해안	2	16.7
무응답	2	16.6
계	12	100.0

- 관광레저도시에 투자의향이 없는 이유로는 “사업성이 낮을 것으로 전망되어서”(26.3%)가 가장 높게 나타났으며, “투자대상사업 정보가 부족해서”(17.1%), “투자규모가 너무 커서”(15.8%)라는 답변이 다음으로 높게 나타남
- 관광레저도시의 사업성 부족, 투자정보 부족, 과대한 투자규모 등의 답변은 모두 관광레저도시의 마스터플랜이 미확정되어 프로젝트에 대한 정보가 부족하기 때문임

〈표 III-23〉 관광레저도시 투자 의향이 없는 이유(복수응답)

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
입지 규제가 심해서	4	5.3
사업성이 낮을 것으로 전망되어	20	26.3
투자규모가 너무 커서	12	15.8
금융·세제 지원이 미약해서	7	9.2
정부/지자체의 지원이 부족해서	6	7.9
투자대상사업 정보가 부족해서	13	17.1
행정절차가 복잡해서	3	3.9
기타	1	1.3
무응답	10	13.2
계	76	100.0

■ 관광산업 중 투자관심 분야

- 관광산업 또는 관광레저도시에 투자한다면 관심을 가지는 관광시설은 호텔, 콘도미니엄 등의 숙박시설이 31.7%로 가장 높게 나타났으며, 테마파크 등 위락시설(25.6%), 골프장(20.7%) 등도 투자자가 높은 관심을 가지고 있음
- 숙박시설, 골프장이 투자관심 분야로서 높은 선호도를 가지는 이유는 회원권 분양을 통해 초기에 투자비를 회수할 수 있기 때문이며, 위락시설은 집객력이 높아 운영수익 창출에 효과적이기 때문인 것으로 분석됨

〈표 III-24〉 관광산업 투자 관심 분야(복수응답)

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
숙박시설	26	31.7
위락시설	21	25.6
골프장	17	20.7
상업시설	10	12.2
전시·체험시설	1	1.2
운동시설	5	6.1
기타	2	2.4
계	82	100.0

■ 관광레저도시 투자고려요인 중요도

- 관광레저도시 또는 국내 관광개발사업에 투자할 경우 고려하는 요소의 중요도를 측정한 결과 “미래 성장성”이 평균값 4.05로 나타나 가장 중요한 요소로 고려되고 있음
- 다른 요소들도 평균 3.0 이상으로 비교적 중요한 요소로 나타나고 있으나 “낮은 국가 위험도”와 “적정한 임금수준”은 평균값이 3.0 미만으로 투자시 상대적으로 중요한 요소는 아닌 것으로 나타남

〈표 III-25〉 투자 시 고려요소별 중요도

구분	평균
미래 성장성(수익성)	4.05
투자 회수기간	3.77
중앙정부/지자체 지원	3.59
정부정책의 일관성	3.55
행정 절차 원스톱 서비스	3.55
정확한 투자 정보 서비스	3.59
낮은 조세 부담률	3.55
선진화된 법률·회계 서비스	3.20
낮은 국가 위험도	2.86
적정한 임금수준	2.86
수요 시장 접근성	3.57
직원 파견에 걸맞는 생활의 질	3.14

주: 5-매우 중요함, 4-중요함, 3-보통, 2-별로 중요하지 않음, 1-전혀 중요하지 않음

3) 관광레저도시 투자유치 지원 방안

■ 관광레저도시 조성 단계별 문화관광부 지원 사항

- 관광레저도시 개발단계별로 문화관광부가 지원해야 할 사항으로 1단계 사업구상 단계에서는 “투자관련 전문 워크숍 개최”(27.7%), “언론매체 등을 통한 홍보 활동”(18.1%)이 중요한 것으로 나타남
- 2단계 개발계획 수립 및 승인 단계에서는 “투자관련 전문 워크숍 개최”(23.7%), “정확한 프로젝트 정보 제공”(13.9%)이 중요하고, 3단계 실시 계획 수립 및 승인 단계에서는 “정확한 프로젝트 정보 제공”(17.6%), “투자 관련 정보 수집 및 편리한 정보 채널 제공”(16.2%)이 필요한 활동으로 제시됨
- 4단계 착공 단계에서는 “인프라 확충 등 사업여건 개선”(23.4%), “관광객 유치 확대를 위한 이미지 제고 활동”(13.0%), 5단계 관리/운영 단계에서는 “지자체 협력 등을 통한 투자자 사후 관리”(22.1%), “관광객 유치 확대를 위한 이미지 제고 활동”(20.0%)이 중요한 지원 활동으로서 지적됨

- 관광레저도시 개발절차에서 사업계획이 확정되기 이전에는 해외사례 벤치마킹, 전문가 의견 청취를 위한 전문 워크숍 개최가 가장 중요한 정부 지원활동으로 나타남
- 실시계획이 확정되고 착공 시점에 이르러서는 실질적인 투자자유치를 위하여 정확한 정보 제공 활동이 중요해지며, 사업대상지의 인프라 확충, 관광수요 확대를 위한 이미지 제고 활동 등 보다 프로젝트 자체의 매력을 높일 수 있는 지원을 요구함
- 따라서 정부는 사업초기에 관광레저도시의 개발 방향에 대하여 폭넓은 전문가 의견을 수렴할 수 있도록 워크숍 등을 개최하고 사업이 구체화 되었을 때는 정보 제공 및 각종 홍보 및 마케팅 활동에 주력해야 할 것으로 판단됨

〈표 III-26〉 내국인 투자자의 관광레저도시 조성 단계별 문화관광부 지원 요구 사항(복수응답)

(단위: 명, %)

구분	1단계 (사업구상)		2단계 (개발계획수립및승인)		3단계 (실시계획수립및승인)		4단계 (착공)		5단계 (관리/운영)	
	응답수	비율	응답수	비율	응답수	비율	응답수	비율	응답수	비율
언론매체 등을 통한 홍보 활동	15	18.1	3	3.9	3	4.1	7	9.1	12	12.6
관광객 유치 확대를 위한 이미지 제고 활동	7	8.4	9	11.8	2	2.7	10	13.0	19	20.0
투자관련 전문 워크숍 개최	23	27.7	18	23.7	3	4.1	6	7.8	8	8.4
투자박람회 개최 및 참가 활동	8	9.6	10	13.2	10	13.5	4	5.2	7	7.4
정확한 프로젝트 정보 제공	10	12.0	10	13.2	13	17.6	6	7.8	3	3.2
투자관련 정보 수집 및 편리한 정보 채널 제공	3	3.6	4	5.3	12	16.2	6	7.8	-	-
인프라 확충 등 사업여건 개선	3	3.6	1	1.3	9	12.2	18	23.4	7	7.4
지자체 협력 등을 통한 투자자 사후 관리	2	2.4	1	1.3	6	8.1	6	7.8	21	22.1
로컬 파트너 연계 주선 활동	0	0	7	9.2	5	6.8	3	3.9	7	7.4
무응답	12	14.5	13	17.1	11	14.9	11	14.3	11	11.6
계	83	100.0	76	100.0	74	100.0	77	100.0	95	100.0

■ 관광레저도시 투자 활성화를 위한 필요 사항

- 향후 관광레저도시 투자 활성화를 위해 가장 필요한 사항으로는 “금융지원 및 다양한 재원마련”(14.1%)과 “투자계획의 신뢰성 및 구체성”(14.1%)이 가장 높게 나타났으나 “인허가, 토지용도 변경 등 행정절차 간소화”(13.2%)“, 토지확보의 편의성”(12.3%) 등 거의 모든 사항이 전반적으로 중요하게 인식되고 있음

〈표 III-27〉 관광레저도시 투자 활성화를 위한 필요 사항(복수응답)

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
토지 확보의 편의성	13	12.3
세제 혜택	9	8.5
금융지원 및 다양한 재원 마련	15	14.1
신뢰 있는 투자정보 제공	9	8.5
인프라 정비	12	11.3
정부 정책의 일관성	11	10.4
인허가, 토지용도 변경 등 행정절차 간소화	14	13.2
투자계획의 신뢰성 및 구체성	15	14.1
투자 중개인 역할 확대	2	1.9
기타	2	1.9
무응답	4	3.8
계	106	100.0

다. 외국인 투자자 조사

1) 응답자 일반 사항

■ 기업 유형

- 총 11명의 응답자를 기업유형별로 구분하면 리조트 개발회사, 골프장 등 “관광 및 레저산업 개발자”가 63.6%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며 숙박업 등 기타기업이 뒤를 이음
- 국내에 기 투자하고 있는 기업이 주로 골프장이나 리조트 등에 투자하고 있어 설문 응답자가 관광 및 레저산업 개발자로 비교적 편중되는 경향을 보여줌

〈표 Ⅲ-28〉 기업유형별 응답자

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
금융기관	—	—
부동산 개발회사	1	9.1
관광 및 레저산업 개발자	7	63.6
투자운용사	—	—
투자컨설팅사	—	—
기타	4	27.3
무응답	—	—
계	11	100.0

주: 기타로는 숙박업 2부와 외식업 1부가 회수되었음

■ 국내진출 투자방법

- 국내에 투자 진입시 사용한 투자방법에 대해서는 현지금융을 통한 투자가 50%로 나타났으며, 기타 직접투자를 통한 신규설립의 방식이 다음으로 높게 나타남

〈표 III-29〉 투자방법

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
외화증권	-	-
외화대부채권	2	16.7
현지금융	6	50.0
기타	3	25.0
무응답	1	8.3
계	12	100.0

주: 기타는 직접투자로 신규설립한 방법임

■ 진출방식 및 진입유형

- 국내에 진출한 방식으로는 단독투자의 방식이 63.6%로 합작투자보다 우세하게 나타났으며, 이는 아직까지 국내 관광레저부문 기업의 역량이 해외 투자자와 합작회사를 설립할 정도로 성숙되지 못하고 있음을 보여주고 있음
- 진입유형은 M&A에 의한 투자보다 신규설립의 형태가 압도적으로 높게 나타나고 있어 해외기업의 운영 노하우 습득, 신규 고용창출 측면에서는 바람직한 형태로 나타남

〈표 III-30〉 진출방식 및 진입유형

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
단독투자	7	63.6
합작투자	3	27.3
무응답	1	9.1
계	11	100.0
신규설립	9	81.8
구주취득방식	1	9.1
신주발행참여방식	0	0
자산인수방식	1	9.1
계	11	100.0

■ 경영권 확보여부 및 투자기간

- 응답기업의 경영권 확보여부를 묻는 질문에 거의 모든 기업이 51%이상의 지분을 소유하거나 50% 미만이라도 최대주주로서 경영권을 확보하고 있는 것으로 나타났으며, 투자기간도 3년 이상의 중견기업이 대다수를 차지하고 있음

〈표 III-31〉 경영권 확보여부 및 투자기간

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
경영권 확보	10	90.9
공동경영권 보유	0	0
경영권 미확보	1	9.1
계	11	100.0
1년 미만	0	0
1년 이상 ~ 2년 미만	1	9.1
2년 이상 ~ 3년 미만	0	0
3년 이상	10	90.9
계	11	100.0

2) 관광레저도시 투자 의향

■ 국내 관광산업 투자에 대한 관심

- 국내 관광산업에 대한 투자에 대한 관심여부를 묻는 질문에 전체 응답자 56명 중 72.7%가 관심을 가지고 있는 것으로 나타남

〈표 III-32〉 국내 관광산업 투자 관심

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
관심있다	8	72.7
관심없다	3	27.3
계	11	100.0

■ 기투자 및 투자검토 프로젝트

- 국내에서 추진 중인 대표적 관광개발 프로젝트를 예시하고 이에 대한 투자검토 여부를 묻는 질문에 전체 응답기업 11개 중 4개 기업이 투자를 했거나 검토한 경험이 있다고 나타남
- 투자를 검토한 프로젝트는 서남해안 관광레저도시, 광양만권 경제자유구역, 인천 경제자유구역, 제주 중문관광단지로 나타남

■ 관광레저도시 인지도

- 관광레저도시 인지도에 대한 질문에 응답기업의 54.5%가 “어느정도는 알고 있다”고 응답했으나 “들어는 봤지만 잘 몰랐다”는 응답도 27.3%로 나타남

〈표 III-33〉 관광레저도시 인지도

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
전혀 몰랐다	0	0
들어는 봤지만 잘 몰랐다	3	27.3
보통이다	2	18.2
어느 정도는 알고 있다	6	54.5
매우 잘 알고 있다	0	0
계	11	100.0

■ 관광레저도시 투자의향

- 관광레저도시에 투자의향을 가지고 있는지에 대하여 18.2%만이 투자의향이 있다고 답변하고 82.8%는 투자의향이 없는 것으로 나타남
- 이러한 결과는 레저도시에 대해 어느정도 잘 알고 있다고 응답한 기업이 과반수가 넘었음에도 투자의향이 없는 것으로 나타난 것으로 투자검토 결과 사업성이 낮다고 판단한 것임

〈표 III-34〉 관광레저도시 투자 의향

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
있다	2	18.2
없다	9	82.8
계	11	100.0

■ 관광산업 중 투자관심 분야

- 관광산업 또는 관광레저도시에 투자한다면 관심을 가지는 관광시설은 호텔, 콘도미니엄 등의 숙박시설이 36.8%로 가장 높게 나타났으며, 골프장(26.3%), 테마파크 등 위락시설(21.1%), 등도 외국인 투자기업이 높은 관심을 가지고 있는 것으로 나타남
- 본 결과는 응답 기업 자체의 주 사업 분야가 리조트 개발과 골프장, 숙박업 중심으로 나타났기 때문으로 판단됨

〈표 III-35〉 관광산업 투자 관심 분야(복수응답)

(단위: 명, %)

구분	응답수	비율
숙박시설	7	36.8
위락시설	4	21.1
골프장	5	26.3
상업시설	1	5.3
전시·체험시설	1	5.3
운동시설	0	0
기타	0	0
무응답	1	5.3
계	19	100.0

3) 관광레저도시 투자유치 지원 방안

■ 관광레저도시 조성 단계별 문화관광부 지원 사항

- 관광레저도시 개발단계별로 문화관광부가 지원해야 할 사항으로 1단계 사업구상 단계에서는 “정확한 프로젝트 정보 제공”(27.8%), “투자관련 정보 수집 및 편리한 정보 채널 제공”(22.2%)이 중요한 것으로 나타남
- 2단계 개발계획 수립 및 승인 단계에서는 “투자관련 전문 워크숍 개최”(21.1%), “정확한 프로젝트 정보 제공”(21.1%), 3단계 실시계획 수립 및 승인 단계에서는 “인프라 확충 등 사업여건 개선”이 21.1%로 가장 중요한 것으로 나타났고, “투자관련 전문 워크숍”(15.8%), “투자 관련 정보 수집 및 편리한 정보 채널 제공”(15.8%)도 중요한 요소로 나타남
- 4단계 착공 단계에서는 “언론매체 등을 통한 홍보 활동”(20.0%)과 “인프라 확충 등 사업여건 개선”(21.3%), 5단계 관리/운영 단계에서는 “지자체 협력 등을 통한 투자자 사후 관리”(23.0%), “관광객 유치 확대를 위한 이미지 제고 활동”(20.7%)이 중요한 지원 활동으로서 지적됨
- 조사결과를 분석해 보면 응답 기업들은 국내 투자기간이 대부분 3년 이상으로 이미 국내 관광산업에 대해 잘 알고 있다고 볼 수 있으므로 사업 초기에 홍보 활동보다는 프로젝트에 대한 정보 제공 활동을 더 중요하게 생각하고 있으며 이 부분에서 국내 잠재 투자자들의 요구 사항과 차이가 있음
- 또한 실시계획 수립 및 승인단계에서는 인프라의 확충을 요구하고 있어 국내 잠재투자자들이 이 단계에서 프로젝트에 대한 정보를 요구하는 것과는 차이가 나타남
- 즉 국내 투자 외국기업들은 사업 착공 이전부터 사업에 대한 정확한 정보를 제공받음과 동시에 관련되는 인프라가 확충되어 사업여건이 조성되기를 원하고 있으며 이는 국내 잠재 투자자보다 정부의 지원이 조기에 이뤄지기를 원하는 것임

〈표 III-36〉 외국인 투자자의 관광레저도시 조성 단계별 문화관광부 지원 요구 사항(복수응답)

(단위: 명, %)

구분	1단계 (사업구상)		2단계 (개발계획 수립 및 승인)		3단계 (실시계획 수립 및 승인)		4단계 (착공)		5단계 (관리/운영)	
	응답수	비율	응답수	비율	응답수	비율	응답수	비율	응답수	비율
언론매체 등을 통한 홍보 활동	2	11.1	1	5.3	—	—	3	20.0	2	10.5
관광객 유치 확대를 위한 이미지 제고 활동	—	—	2	10.5	1	5.3	1	6.7	4	21.1
투자관련 전문 워크숍 개최	—	—	4	21.1	3	15.8	0	0	1	5.3
투자박람회 개최 및 참가 활동	2	11.1	2	10.5	0	0	1	6.7	—	—
정확한 프로젝트 정보 제공	5	27.8	4	21.1	2	10.5	1	6.7	—	—
투자관련 정보 수집 및 편리한 정보 채널 제공	4	22.2	1	5.3	3	15.8	1	6.7	—	—
인프라 확충 등 사업여건 개선	—	—	1	5.3	4	21.1	3	20.0	1	5.3
지자체 협력 등을 통한 투자자 사후 관리	—	—	—	—	1	5.3	—	—	7	36.8
로컬 파트너 연계 주선 활동	1	5.6	1	5.3	1	5.3	1	6.7	1	5.3
무응답	4	22.2	3	15.8	4	21.1	4	26.7	3	15.8
계	18	100.0	19	100.0	19	100.0	15	100.0	19	100.0

■ 기타 정부 지원 요구 사항

- 현행 관광레저도시 인센티브에 추가적으로 정부 지원이 이뤄져야 할 사항으로는 제조업 수준의 부동산 보유세 완화, 해외 유통망 확보, 중부세 및 재산세의 차등 적용 등이 제시됨
- 정부에 요구하는 인센티브는 주로 부동산과 관련된 세제 혜택에 관련된 사항으로서 관광개발의 특성이 토지를 기반으로 하고 있어 토지에 대한 세제가 기업 입장에서 가장 큰 경영부담을 주고 있기 때문인 것으로 판단됨

4) 외국인 투자 결정요인

■ 기업내부 측면 결정요인

- 국내 진출 외국인 기업이 투자 결정 시에 중요하게 생각하는 결정요인 중 브랜드 보유도, 진출 관광사업 분야의 다양성 등 투자기업이 가지고 있는 내부적 특성들에 대한 중요도를 살펴보고자 함
- 외국인 기업이 국내 투자를 할 경우에는 브랜드 인지도를 가장 중요한 결정요인으로 생각하고 있으며, 마케팅 능력과 경쟁기업 등 투자국에 대한 지식 보유 여부를 중요하게 생각하고 있음
- 반면 고도화된 기술이나 노하우의 보유, 기술, 설비, 인력 등 자원의 공유성에 대해서는 평균값이 3.0 미만으로 나타나 투자 결정에 있어서 그리 중요한 요인은 아닌 것으로 나타남

〈표 III-37〉 기업내부 측면의 투자 결정요인

구분	평균
브랜드 인지도	4.18
호텔, 리조트 등 관광업체 보유 다양성	3.45
고도화된 기술이나 노하우의 보유	2.91
예약시스템 활용 정도	3.36
마케팅 능력	4.09
영업 및 판촉사원의 능력과 인원수	3.45
종업원 훈련에 대한 투자	3.45
기업의 규모	3.73
자원조달능력	3.91
고객 관리 및 애프터 서비스 수행 능력	3.73
시장조사 및 분석능력	3.55
국제 관광투자사업 경험	3.27
경쟁기업, 소비자 등 투자국에 대한 지식	4.00
해외시장의 중시 정도	3.27
해외유통망의 확보 여부	3.27
자원(기술, 설비, 인력)의 공유가능성	2.82

주: 5-매우 중요함, 4-중요함, 3-보통, 2-별로 중요하지 않음, 1-전혀 중요하지 않음

■ 국내환경 측면 결정요인

- 기업 외부환경 측면에서 투자 시 중요하게 고려하는 요인으로는 금융, 행정절차, 입지규제, 정부정책 일관성 등 정부 및 지자체의 정책지원이 평균 4.73으로서 매우 중요한 것으로 나타남
- 그 외에도 관광자원 보유정도, 투자회수기간 등이 평균 4.55로 매우 높은 중요도를 보여주는 등 외국인 기업들은 기업내부 측면보다 외부 환경 요인을 더 중요한 투자결정 요소로서 판단하고 있음

〈표 III-38〉 국내환경 측면의 투자 결정요인

구분	평균
시장수요, GDP 등 현지국 성장가능성	4.45
노동비, 지가 등 현지국 생산효율성	4.18
관광자원의 보유정도	4.55
인적자원 이용가능성과 수준	4.00
남북문제 등 국가 위험도	4.09
노사관계	4.27
생활편의 환경	3.64
기업경영 환경	4.09
지리적 접근성	4.36
교통 등 인프라	4.09
중앙 및 지방정부의 정책 지원	4.73
투자회수기간	4.55
제휴가능 로컬 파트너	3.82
투자계획의 신뢰성 및 구체성	4.45
법률, 회계 서비스	4.09
투자 중개인	3.55

주: 5-매우 중요함, 4-중요함, 3-보통, 2-별로 중요하지 않음, 1-전혀 중요하지 않음

라. 전문가 조사

1) 투자유치 유관 기관

가) Invest KOREA

■ 투자자 행정업무 지원 역할 수행

- Invest KOREA에서 관광부문 투자유치를 담당하는 것은 서비스산업유치팀이며 주요 역할은 투자자 소개부터 투자완료 시점까지 투자자의 행정 업무를 지원하는 것임
- Invest KOREA에서는 해외 투자자를 직접 발굴하는 업무는 하지 않으며 국내 투자에 관심을 가지고 있는 투자자에게서 투자 문의가 올 경우 관련 지방자치단체와 연결시키는 작업을 함

■ 중앙부처와 지자체간 의견 조정으로 행정기간 과다 소요

- 투자를 유치하는데 있어 가장 큰 애로사항은 토지와 관련하여 토지를 소유한 중앙부처와 투자자를 유치하고자 하는 지자체간이 입장이 차이가 있어 토지확보에 어려움이 있다는 것임
- 또한 법제상 제약여건이 많아 사업 시행까지 행정기간이 과다하게 소요되고 있기 때문에 중앙부처와 지자체간 의사결정을 조속히 완료할 수 있는 시스템의 구축이 필요함

■ 관광레저도시 투자활성화를 위해 홍보 역량 강화 필요

- 문화관광부에서는 관광레저도시의 투자활성화를 위해 우선적으로 홍보 위주의 활동이 선행되어야 하며 요즘 투자자의 성향이 특정 투자시설을 결정하고 상담을 진행하기 때문에 마스터플랜을 확정하고 인프라를 구비한 후 투자유치 활동을 추진해야함
- 또한 관광개발 사업 추진시 발생하는 토지와 관련되는 규제를 경감시킬 수 있는 제도적인 개선방안도 문화관광부에서 주안점을 되어 할 투자유치 지원활동임

나) 경제자유구역청

■ 국가별, 산업별 투자유치 타겟 선정 후 투자유치 활동 전개

- 인천, 광양만권, 부산·진해 경제자유구역청은 각각 일본과 미국 등 주요 국가, IT 등 주요 산업별 타겟을 선정하고 맨투맨 접촉, 전시회 개최, 방송, 뉴스레터 등을 통한 직·간접적 투자유치 활동을 전개하고 있음
- 관광산업의 경우에는 기반시설과 배후단지가 미약하고 토지 확보의 어려움 때문에 투자유치가 잘 되지 않는 실정임

■ 관광산업 투자유치 활성화를 위해 제도 개선 필요

- 관광레저도시를 포함한 관광산업의 투자유치 활성화를 위해서는 우선적으로 기반시설에 대한 지원이 확대되어야 하며 세금감면의 확대와 무비자 제도의 도입도 필요함
- 경제자유구역의 경우 재정경제부와 해당 지자체가 연계해서 의사결정을 하기 때문에 행정절차가 복잡하고 인허가 기간이 장시가 소요되는 문제가 발생하고 있으므로 불편한 행정절차와 규제를 완화하고 지자체의 권한을 강화할 필요가 있음

■ 투자유치 활동 효율성 제고를 위해 유관기관간 협력 강화

- 현재 중앙정부, Invest KOREA, 경제자유구역청, 개별 지자체 등 투자유치 활동을 하는 주체가 다원화되어 있기 때문에 동일한 프로젝트에 대해서도 각 기관별 생각이 다를 수 있음
- 따라서 각 투자유치 관련 기관이 동일한 프로젝트에 대해서 의견을 조율하고 각 기관별 특화된 투자유치 전략을 추진할 수 있도록 정기적인 협의체를 구성할 필요가 있으며 투자자가 접촉할 수 있는 창구는 일원화하는 것이 중요함

2) 투자유치 관련 전문가

가) 연구기관

■ 관광레저도시 투자 활성화를 위해 토지 규제 완화 필요

- 관광개발 투자유치에 있어서 가장 우선적인 고려사항은 입지성으로서 토지를 쉽게 확보할 수 있도록 규제를 완화할 필요가 있으며 특히 서울 근교에 대한 토지규제의 완화가 시급함
- 외국인 투자자에 대한 세제 혜택 등의 인센티브는 외국인투자촉진법에 의한 외국인투자지역 지정 등으로 어느 정도 지원이 이뤄지고 있다고 볼 수 있음

■ 투자자 접촉채널은 Invest KOREA로 일원화

- 현재 다양한 기관들이 투자유치 활동을 전개하고 있으나 투자자 접촉 채널은 대외적으로 신뢰성과 전문성을 보유한 Invest KOREA와 상담을 진행하는 것이 편리한 방법임
- 문화관광부가 직접 투자자와 상대하는 것은 현실적으로 제약이 있으므로 Invest KOREA로 창구를 일원화하되 해당 지자체와 정부가 삼각구도를 형성하고 상호 협력체계를 구축해야 함

■ 체계적 투자유치 지원 전략 수립 필요

- 문화관광부는 Invest KOREA, 지자체와 긴밀한 협력체계를 구축하여 투자자가 원하는 규제 개혁, 인센티브 제공 등의 역할을 담당하고 국내외 로드쇼 개최를 통한 홍보 활동을 지속적으로 해나가야 함
- 하지만, 현재 로드쇼의 문제점은 투자자 입장에서 사업성 여부를 판단할 수 없는 구체성이 결여된 계획을 가지고 나가는 것으로서 모든지 할 수 있다는 것이 아닌 전략적으로 투자자를 유치할 수 있는 구체적 마스터플랜을 가지고 로드쇼 활동을 진행해 나가야 함

나) 투자 컨설팅사

■ 관광수요 창출을 위한 타겟 마케팅 실시

- 국내 관광산업의 경우 목표시장을 미국과 유럽으로 집중하여 홍보 및 마케팅 전략을 추진하고 있으나 오히려 중국, 일본, 대만, 홍콩 등의 환황해 지역과 동남아시아 관광객이 한국의 주요 관광시장으로 설정되어야 함
- 이에 따라 투자 홍보 및 마케팅 방향도 수정되어야 하는데 예를 들면 중국관광객들 중 중상위층을 위한 중저가호텔에 대한 투자자 유치, 동남아시아 지역의 스키 등 동계 스포츠 관광객 유치를 위한 투자 등 관광수요와 연계하여 투자자를 모색하는 작업이 필요함

■ 외국인 투자자와 협상을 위한 전문성 제고

- 외국인 투자자가 직접 지자체 사업에 투자하고자 할 경우는 의사소통과 문화적 차이로 인해 투자가 원활히 이루어지지 못하고 있으므로 정부에서는 외국문화와 투자관련 행정절차를 이해하고 중개할 수 있는 전문 지식을 가진 인력을 육성하고 투자가 원활히 이루어질 수 있는 환경을 조성해야 함
- 따라서 정부에서는 투자유치에 관한 교육 프로그램, 예를 들어 문화적 차이를 이해하고 투자자를 응대하는 실습 등의 교육을 지방정부 투자유치팀에게 실시하거나, 투자유치팀 인력풀을 가지고 있다가 중요한 지자체 투자상담에 촉매제로 투입하는 방안도 고려할 필요가 있음

■ 투자리스크를 경감시킬 수 있도록 정부 보증 필요

- 외국인 투자자는 한국 관광산업 및 관광레저도시에 대한 인식부족 등으로 투자에 소극적일 수밖에 없으므로 외국 개인 투자자들을 위해 투자자금에 대해 일정부분을 정부가 지급보증해주는 방법이 필요함
- 인센티브와 세제혜택도 중요하지만 가장 중요한 것은 투자리스크에 대한 정부의 보증으로서 관광산업펀드 등을 조성하여 지급보증 수단으로 활용하는 방안을 생각해볼 수 있음

■ 국내 관광산업 자체의 경쟁력 제고를 통해 투자자 유치

- 관광산업에 대한 외국인 투자 유치를 위해서는 해외로 나가는 국내 관광객을 유치하여 관광객 수요를 늘릴 수 있어야 외국인 투자자에게도 긍정적인 요인으로 작용할 수 있으므로 다양하고 품격 높은 관광아이템과 시설을 발굴해야 함
- 인프라의 부족도 해결해야 할 문제로서 수도권을 제외한 대부분의 관광지가 인천공항과 원거리에 위치하고 있어 외국관광객의 방문이 쉽지 않으므로 접근성 향상을 위한 인프라와 관련 지원시스템이 구축되어야 함

■ 프로젝트 구상 단계부터 투자자와 긴밀한 관계 형성

- 프로젝트 구상 단계에서부터 관심을 가진 투자자와 같이 작업을 시작하여 투자자가 아이디어와 컨셉을 먼저 내도록 하고 이것이 한국에서 가능한지 정부나 지자체에서 판단한 후 행정적 지원이 이뤄져야 함
- 기존의 관광개발 방식은 충분한 준비기간을 거치지 않고 2~3개월 만에 마스터플랜을 만들고 난 후 약 6개월 정도 지난 후 사업 승인이 나며 이 기간 중에 투자자를 유치하기 때문에 계획수정 여지가 거의 없고 투자자의 의견 반영이 어려운 문제가 있음
- 따라서 투자자가 사업 초기부터 사업에 참여하여 아이디어를 창출할 수 있는 사업 추진 절차를 구축해야 하며 사업 초기부터 유력 투자자와 긴밀한 관계를 형성하기 위해 노력해야 함

■ 투자자 리스트 등 관광투자 정보체계 구축

- 투자를 유치하고자 하는 사업의 성격에 부합되는 투자자를 선별하고 집중적인 투자 마케팅을 실시하는 것이 효과적이므로 관광관련 투자자에 대한 리스트, 자금의 성격 등 관광투자 정보체계의 구축이 필요함
- 현재 정부나 지자체가 가진 투자자 pool이 정교하지 않으므로 관광에 대한 투자의향이 없거나 투자경험이 없는 사람들과 접촉하고 있으므로 국내 관광산업 투자에 관심을 가진 잠재 투자자 리스트와 자금의 성격에 대한 조사가 선행되어야 함

마. 시사점

1) 설문문항별 시사점

■ 관광산업에 대한 관심도에 비해 저조한 투자 의향 제고 유도

- 국내 관광산업에 대한 투자 관심도를 묻는 질문에 내국인 투자자와 외국인 투자자 모두 관심을 가지고 있는 것으로 나타난 반면 실제 투자를 검토한 관광개발 프로젝트나 관광레저도시에 대한 투자의향은 매우 저조하게 나타남
- 이러한 점은 국내 관광레저시장이 점차 확대되는 추세에 따라 투자자들의 관심도 높아지고 있음을 반영하는 것이지만 동시에 영세성 등 관광산업의 구조적 취약점, 높은 초기 투자비 등 관광산업 자체의 투자 리스크, 인허가 등 과도한 입지 관련 규제 등으로 인해 실제 사업추진을 결정하는데 애로사항이 많다는 것을 반증하는 것이므로 제도적 개선과 인센티브의 확대를 통해 투자 의향을 제고할 수 있도록 유도할 필요가 있음

■ 가장 중요한 투자 결정 요인인 미래 성장성의 제고를 위한 지원 고려

- 투자 결정요인 중 미래 성장성을 가장 중요한 요소로서 지정한 내국인 투자자는 거의 과반수에 가까우며 외국인 투자자의 경우도 시장 성장성 요인의 중요도가 매우 높게 나타남
- 입지규제의 완화, 정부의 지원 강화 등도 중요한 투자 결정 요인이지만 상대적인 중요도에 있어서는 미래 성장성이 가장 중요한 요소이므로 관광수요를 창출하기 위한 프로젝트 홍보, 이벤트 개최 등 정부와 지자체의 간접적인 지원이 투자자를 유치하는데 효과적인 전략 요소로서 작용할 수 있음을 알 수 있음

■ 토지규제 완화 등 투자자가 체감할 수 있는 정부의 지원 정책 강화 필요

- 내국인 투자자의 경우 관광개발 프로젝트를 위한 정부의 지원 사항으로 토지 규제 완화를 가장 우선적으로 요구하고 있으나 정부 및 지자체의 적극적 추진 의지와 행정 절차 개선에 대한 응답도 높게 나타나 궁극적으로는 실제로 투자자와 사업시행자가 체감할 수 있는 정부의 지원 정책이 강화될 필요가 있음

- 이러한 지원 제도로는 정책적으로 개발지역으로 선정된 경우는 토지 취득과 개발에 관련된 각종 규제의 완화, 인허가 절차의 간소화에 대한 제도적 보장, 투자자 및 개발사업자에 대한 금융 및 세제 지원 제도의 개선 등이 있음

■ 마스터플랜 수립 이전 홍보 활동 강화로 투자마케팅 효율성 제고 필요

- 외국인 투자자와 달리 내국인 투자의 경우 관광레저도시에 대한 인지도가 매우 낮게 나타났는데 사업에 대한 구체적인 계획이 확정되지 않았더라도 투자자와 일반 대중의 관심을 환기시키기 위한 사전 홍보 활동이 강화되어야 향후 투자유치 활동 단계와 관광객 유치 단계에서의 마케팅 효율성을 제고시킬 수 있을 것임
- 내국인 투자자의 경우 관광레저도시에 투자 의향이 없는 이유로 관광레저도시의 낮은 예상 수익률, 부족한 정보, 과대한 투자규모 등을 제시하고 있는데 마스터플랜의 미확정으로 정확한 사업 정보를 제시할 수 없기 때문이므로 실시계획 승인 이전 단계에서는 투자자에게 지속적인 정보를 제공하여 향후 실질적인 투자협상까지 유도할 수 있도록 홍보활동에 집중하는 것이 바람직한 투자유치 지원 활동인 것으로 판단됨

■ 내외국인 투자자에 따라 문화관광부 투자 지원 전략의 차등화 필요

- 관광레저도시 조성 단계별 문화관광부가 지원해줘야 할 사항에 대한 질문에서 내국인 투자자와 외국인 투자자가 우선적으로 요구하는 사항에 차이가 존재하기 때문에 내외국인 투자자에 따라서 투자 지원 전략이 차등적으로 실시될 필요가 있음
- 1단계 사업구상 단계에서 내국인 투자자가 요구하는 사항은 투자관련 워크샵 개최, 언론매체 등을 홍보활동으로서 관광레저도시에 대한 홍보 활동을 집중적으로 전개할 것을 요구했으나, 외국인 투자자의 경우 정확한 프로젝트 정보와 정보 채널의 제공을 원하는 것으로 나타나 외국인 투자자 유치를 위해서는 정보 제공 시스템의 우선 구축이 필요함
- 2단계 개발계획 수립 및 승인 단계에서 내국인 투자자가 요구하는 사항은 사업구상 단계와 마찬가지로 워크샵의 개최가 가장 중요한 것으로 나타났으나 투자박람회 개최와 프로젝트 정보의 제공도 요구하고 있기 때문에 개발계획 단계에서는 좀 더 홍보 및 마케팅 활동의 영역을 확대하고 전문성을 강화하는 전략이 요구됨

- 외국인 투자자의 경우도 사업구상 단계와 같이 정확한 프로젝트 정보 제공을 가장 중요시 여기는 것으로 나타났으나 동시에 투자관련 워크샵의 개최도 동일한 중요 요소로 제시하였기 때문에 외국인 투자자에게 접근하기 위한 수단으로서 워크샵의 개최는 최소한 개발계획이 수립되고 난 후여야 함을 알 수 있음
- 3단계 실시계획 수립 및 승인 단계에서 내국인 투자자는 프로젝트 정보 제공을 가장 중요시 여김과 동시에 투자관련 정보 수집 및 채널의 제공과 투자박람회 등의 개최를 차순위로 제시함에 따라 사전에 구축된 투자 정보 시스템을 통해 투자자의 요구도를 만족시킬 수 있음
- 외국인 투자자는 실시계획 수립 단계에서 인프라 확충 등 사업여건의 개선이 사업 착공 이전에 우선적으로 마련되어야 함을 요구하기 때문에 투자자 유치 활동시 인프라 구축 현황 및 향후 계획 등 정부 지원 사항을 확정하여 사업의 신뢰성을 강화할 필요가 있음
- 4단계 관광레저도시 착공 단계에서 내국인 투자자가 가장 중요시 여기는 것은 인프라 확충 등 사업 여건의 개선으로서 외국인 투자자와 비교하여 사업이 착공되는 시점에서부터 중요성을 크게 보고 있으나 인프라가 사업의 성패에 미치는 영향이 매우 크므로 인프라 구축과 설치 계획은 내 외국인 투자자에 관계없이 사업 착공 이전에 완료되는 것이 바람직함
- 외국인 투자자는 사업여건의 개선과 함께 언론매체 등을 통한 홍보 활동의 중요성을 강조하였는데 이 부분은 내국인 투자자와 많은 차이를 나타내는 것으로서 외국인 투자자는 대중적인 홍보 활동이 사업 구상 단계보다는 마스터플랜 수립 후 행해지는 것이 향후 사업의 운영에 더욱 도움이 되는 것으로 생각함
- 5단계 관리 및 운영 단계에서는 내외국인 투자자 모두 지자체 협력 등을 통한 투자자 사후 관리 활동과 관광객 유치 확대를 위한 관광레저도시 이미지 개선 활동을 중요하게 생각하고 있으므로 정부에서는 관광레저도시의 운영 지원을 위한 지속적인 제도 개선, 마케팅 등의 지원 활동을 추진할 필요가 있음

■ 외국인 투자자의 투자결정 요인을 투자 마케팅 전략 요소로 활용

- 외국인 투자자의 경우 투자결정시 어떤 요소를 중요하게 생각하는지 투자대상 기업의 내부 측면과 투자 대상 국가의 외부 투자 환경 요소로 구분하여 조사한 결과를 투자 마케팅 활동 중요 메시지로 선정할 수 있음

- 기업내부 측면의 결정요인 중 가장 중요도가 높은 것은 브랜드 인지도로서 관광레저도시에 적용할 경우 관광레저도시의 브랜드 이미지를 구축하는 것이 해당될 수 있으며, 또한 브랜드 인지도를 가진 기업을 관광레저도시에 우선적으로 유치해야 다른 투자자의 유치가 효과적으로 이뤄질 수 있음을 알 수 있음
- 이 외에도 마케팅 능력, 소비자 등 투자국에 대한 지식 등 시장환경을 얼마나 잘 인지하고 효과적인 마케팅을 펼칠 수 있는가가 매우 높은 중요도를 가지고 있으므로 관광수요 창출을 위한 마케팅 지원, 관광시장에 대한 각종 정보 제공도 중요한 투자유인 홍보 정책으로 사용될 수 있음
- 국내 환경 측면의 결정요인은 전반적으로 기업내부 측면보다 중요도가 높으나 그 중에서도 중앙 및 지방정부의 정책 지원이 가장 중요하게 나타나고 있으므로 정부의 정책 의지가 강하게 표명될 수 있도록 홍보 포인트를 설정할 필요가 있음
- 또한 사업대상지의 관광자원 보유 정도, 투자회수 기간, 현지국의 성장가능성, 투자계획의 신뢰성 및 구체성 등 높은 중요도를 보여주는 요소들은 모두 미래 수익창출의 가능성과 직간접적으로 연계되는 것으로서 운영수익을 제고하기 위한 정부 인센티브를 강조할 필요가 있음

2) 관광사업별 시사점

가) 종합리조트

■ 외국인 투자자 유치를 위해 통합적 개발 방식으로 전환

- 현재 국내 종합리조트 개발사업은 대부분 민관협동 방식을 도입하는데 공공의 경우 재정이 열악하기 때문에 토지현물출자를 하여 대주주가 되고 주주협약을 통해 경영권을 민간이 소유하는 방식을 취하고 있음
- 내국인 투자자의 경우 이러한 개발방식을 취하는 이유는 공공이 참여함으로써 인해서 투자 리스트를 분산시킬 수 있고 인허가 등 행정절차에서 지원을 받을 수 있기 때문이지만 외국인 투자자의 경우 공공이 주주로 참여할 경우 경영권이 침해받을 수 있음을 우려함

- 또한 외국인 투자자들은 단일시설의 투자보다는 전체 단지에 대하여 개발권을 가지고 독자적으로 사업을 추진하기 원하기 때문에 외국인 투자자 유치를 위해서는 공공은 지원의 역할에 충실하고 투자자에게 자유재량을 충분히 부여하는 통합적 개발 방식을 도입할 필요가 있음

■ 운영 사업자를 고려한 인센티브 도입

- 종합리조트 개발은 제조업의 공장 설립과 달리 개발과 운영이 단일한 주체로 이뤄지지 않고 개발사업자, 분양사업자, 운영사업자로 구분되는 특성을 가지고 있기 때문에 제조업의 특성에 적합하도록 고안된 기존의 투자 인센티브 제도의 개선이 필요한 실정임
- 제조업의 경우 개발사업자와 운영사업자가 동일하기 때문에 초기 투자비 기준으로 인센티브를 부여하는 것이 효과적일 수 있으나 관광산업의 경우 개발 후 분양이나 임대를 하는 경우가 많으므로 운영사업자에 대한 인센티브도 개발될 필요가 있음

■ 개별법에 따른 규제를 일괄 처리할 수 있는 제도 마련

- 종합리조트 개발은 대규모의 토지를 필요로 할 뿐만 아니라 환경적으로도 영향이 많을 수 있기 때문에 각종 토지 관련 규제 사항이 많으며 도입되는 시설에 따라서도 개별법에 의한 협의를 거쳐야 하는 경우가 빈번히 발생하여 과도한 행정기간의 소요로 인한 투자 회피가 많음
- 따라서 현재 관광레저도시추진단이 실제 인허가 등 행정업무에 대한 일괄 처리 권한을 가질 수 없는 한 부처협의회 등의 정책적 의결기관을 통해 행정기간을 단축시키거나 각각의 행정업무 처리기간에 대한 명확한 규정, 또는 관광레저도시와 관련하여 중앙정부의 권한을 지자체로 위임하는 등의 제도적 보완책이 마련되어야 함

■ 앵커시설로서 외국인 카지노 허가 요건 완화

- 현재 외국인 투자자들이 국내 관광산업 투자에서 가장 매력을 가지고 있는 시설은 카지노로서 개소수가 많지 않기 때문에 호텔, 리조트 등 타 관광시설의 부대시설로서 복합개발시 관광객 집객효과가 크고 안정적인 수익 창출을 기대할 수 있기 때문임
- 하지만 카지노의 경우 국내 정서 상 사행산업이라는 인식이 강하고 지역 안배 차원에서 인허가가 용이하지 않으며 인허가 절차도 자본투자 완료

- 후에 신청하게 되어있어 외국인 투자자에게는 장애요인이 많음
- 관광레저도시의 경우는 실시계획에 반영되어 있고 관광사업 투자금액 5천억원 이상, 관광진흥법에 의한 필요 시설·인력 등을 확보한 경우 허가 받을 수 있도록 되어 있으나 통상 외국인투자촉진법에 의한 관광사업 인센티브가 최소 2천만달러임을 고려했을 때 최소 투자금액이 과도하게 설정된 측면이 있으며 인허가에 대한 리스크도 여전히 존재함
 - 관광레저도시의 경우 낙후지역 개발이라는 정책적 목표를 가지고 있으며 개발지역과 개발계획 자체가 심의를 통해 확정되는 것이므로 최소한 관광레저도시에 있어서는 외국인 카지노 설립 규제를 완화할 필요가 있음
 - 따라서 관광사업 최소 투자금액을 하향 조정하고 관광진흥법에 의한 허가 절차에 특례를 부여하여 사전 개발계획 승인시 카지노의 도입이 포함되면 별도의 허가 절차를 생략하고 필요 시설 및 인력도 일정 기한 이내 확보 가능하도록 허용하는 방안을 검토할 수 있음

나) 호텔

■ 호텔의 막대한 초기투자 및 재투자 비용에 대한 정부 지원 확대

- 호텔의 경우 숙박수요를 안정적으로 유발할 수 있는 시설에 인접하거나 도심지에 위치해야 하기 때문에 토지 매입비가 상대적으로 고가이며 고급 내외장재의 사용으로 건축비도 타 시설에 비해 높으므로 결과적으로 초기 투자비용이 많이 소요되는 특징이 있음
- 또한 등급 유지를 위해 정기적인 리모델링을 실시하여야 하므로 투자비에 대한 부담은 상존하는 반면 콘도, 골프장 등과 같이 분양을 통해 초기 투자비를 회수할 수 있는 방법은 제한적이어서 경영상 위험요소가 많음
- 이러한 문제 때문에 현재 관광진흥개발기금을 통해 저리로 시설 건설 및 개보수 자금 융자를 하고 있지만 자금규모가 크지 않기 때문에 투자비를 지원하기 위한 추가적인 제도 도입이 필요함
- 현재 신규호텔 건립 시 관광진흥개발기금의 충분한 확보가 불가능한 경우 까다로운 심사를 거친 후 프로젝트 파이낸싱 등을 통하여 고금리의 이자를 부담해야 하므로 신규호텔에 대한 담보대출이 용이할 수 있도록 정부가 지급 보증을 하거나 관광펀드 활성화를 통해 투자금 유입이 원활히 이루어질 수 있도록 지원하는 것이 대안이 될 수 있음

■ 숙박수요 창출을 위한 홍보 및 마케팅 지원 강화

- 호텔은 관광산업에 있어서 일종의 인프라 기능을 담당하는 시설이지만 현재 서울을 제외하고는 특급호텔도 많지 않고 중저가 호텔 체인이 구축되어도 지방의 경우 운영 수익 창출이 매우 어려운 실정임
- 따라서 정부에서는 호텔의 영업이익을 제고하기 위한 수단으로서 외국인 관광객 유치 활동 강화, 지자체의 홍보 및 마케팅 능력 배양, 관광자원 확충, 외국인 FIT 관광 인프라 확대 등의 활동을 통해 간접적으로 숙박수요 창출 지원을 할 수 있음
- 또한 브랜드 인지도와 서비스를 중요시하는 일본인, 규모와 시설의 다양성을 중요시하는 중국인 등 국내 주요 외국인 관광행태에 따라 국적별 차별화된 관광 마케팅의 실시도 필요함

2. 해외성공사례 조사

가. 관광개발사업 투자 지원 사례

1) 프랑스 랑독-루시옹 개발 계획

가) 계획 개요

■ 위치 및 환경

- 랑독-루시옹 개발계획은 프랑스 중남부의 '니스'와 '상뜨르 삐에' 까지 연해 있는 지중해변 180km, 폭 20km의 지역으로서 파리로부터 약 900km 떨어진 곳에 위치함
- 이탈리아, 스페인, 스위스, 모나코와 지중해 연안국가에서의 육상, 해상, 항공편을 이용한 접근이 용이하고 전형적인 지중해성 기후로서 포도농업이 주를 이루는 습지대임

■ 개발구상 및 개발과정

- 스페인으로의 휴양객 유출을 막고 낙후된 지역개발을 위해 프랑스 정부에서 추진한 리조트 기지 개발계획으로서 유명 건축가를 선발하여 건축설계를 위임하고 7개의 단위지역으로 나누어 도시를 만드는 사업을 추진함
- 자연보존과 도시화 방지에도 주력하여 7개 개발지구는 고속도로와 17개의 마리나항을 통해 연계되고 20% 정도의 면적은 사회적 용도로 이용하도록 함
- 계획의 시행은 랑독-루시옹 지역관광개발청이 주관하고 공채 발행을 통해 상하수도, 도로 등의 인프라를 건설한 후 조성용지를 민간사업자에게 분양하는 방식으로 개발함
- 당초 계획은 정부예산 8억 5,000만 프랑, 민간자본 80억 프랑을 투입하고 1965년 착수하여 1975년 완공을 목표로 하였으나 계획이 연장되어 1983년까지 도로 등 인프라 구축에 정부가 총 30억 프랑을 투자함

■ 개발전략의 특성

- 1963년 '랑독-루시옹 연안 리조트개발의 결정 및 프로젝트팀 설립에 관한 대통령령'에 의해 특무행정기구를 조직하여 중앙정부가 주도하였으며, 재무부, 내무부 등의 각 부처 파견직원과 랑독-루시옹 지방지사가 참여하는 프로젝트 팀이 구성됨
- 토지취득은 2단계로 나뉘서 진행되었는데 특무행정기구 설립 이전 극비리에 토지를 매입하였으며, 설립 이후에는 토지수용과 지가연계 법률을 제정하여 토지를 취득함
- 총 매입토지는 4,000ha로서 7개 도시로 나뉘서 개발하되 매입토지 주변 40,000ha를 보호지역으로 지정함으로써 투기를 억제하고 이후 공공이익의 측면에서 해안보호청에서 전량 매입함
- 개발회사는 중앙정부, 지방정부, 민간기업으로 구성되는 제3섹터 방식으로 설립되어 중앙정부에서는 기본계획수립, 토지매입, 지방정부에서는 기반시설 건설 및 분양, 민간에서는 개발 분양의 역할을 담당함
- 계획이 확정되면 중앙정부에서는 최대한 간섭을 배제하여 지방정부와 민간에 의한 탄력적인 계획 변경이 가능하도록 하였으며 다양한 이해관계자가 참여하는 조합 형태의 사업추진조직이 구성되어 개발을 진행함

■ 개발 파급효과

- 고용창출효과는 35,000여명의 상시고용과 25,000여명의 임시고용효과를 나타내고 있으며 관광객수는 1963년 50만명 수준에서 1998년에는 1,400만 명으로 증가함
- 개발에 참여하는 민간기업이 자금이 부족한 경우 중앙정부 60%, 지방정부 40%를 부담하여 여신을 보증하고 기업이 사업 추진 중 파산하거나 사업추진이 불가능해지는 경우 정부가 직접 지원을 하여 랑독-루시옹 지역에는 총 2백억 프랑이 투입되었으며 이에 따른 막대한 경제적 파급효과가 나타남

나) 개발단계별 정부 지원

■ 범정부적 사업추진기구의 설립으로 행정 효율성 제고

- 랑독-루시옹 프로젝트는 사업을 구상하는 단계에서부터 범정부적 성격을 가진 단일 사업추진기구를 설립하여 행정적인 의사결정권을 부여함
- 사업추진기구는 관련 부처의 대표자로 구성되어 사업추진을 위한 필요사항들에 대하여 즉각적인 의사결정을 내릴 수 있으며 개발관련 각종 행정 절차를 신속히 처리할 수 있는 장점을 가짐

■ 투자자 유치활동 이전에 관련 인프라 완비

- 랑독-루시옹 개발계획은 첫 부지분양 이전에 관련 인프라 구축을 사전에 완료하여 투자자가 투자결정을 하는데 있어서의 불확실성을 최대한 경감 시킴
- 또한 단지 설계에 있어 확실성을 탈피하고 배후지역과 연계된 개성 있는 도시조성을 추진하여 기존 관광지 및 지역사회와 유리되지 않고 체계적으로 융화된 리조트 기지의 건설을 유도함

■ 정책 일관성을 유지하면서 다양한 홍보 활동 전개

- 공공주도형 사업임을 강조하면서도 민간기업과 같이 공격적인 홍보 및 마케팅 전략을 추진하여 프로젝트 관련 정보가 언론에 자주 노출되고 대중의 관심을 이끌어낼 수 있도록 함
- 그 외에도 파리에 랑독-루시옹 프로젝트 홍보센터 건립, 관광국의 해외지사 활용 마케팅, 관련업계 모임 참석, 개별 면담 등과 같은 다양한 투자자 접근 수단을 도입함

■ 참여 주체별 업무 전문화로 사업추진 효율성 제고

- 잠재 관광객, 방문객, 지역주민 등 다양한 이해관계자의 의견을 조사하여 사업추진 전략에 반영하고 마케팅 전담부서를 설치함
- 광고대행사를 활용한 투자자 정기 모임 개최, 프로젝트팀, 개발공사, 민간기업 등 주체별 광고 목적 세분화 등 업무의 전문화를 통해 사업추진 효율성을 제고함

〈표 IV-39〉 단계별 정부 지원 사항

구분	주요내용
계획 구상	<ul style="list-style-type: none"> - 관련부처와 지방지사로 구성된 수상 직속 프로젝트팀을 구성하여 사업추진 권한을 위임함(단순한 행정위원회가 아닌 실질적 의사결정권 부여) - 지방의회를 순회하며 사업취지를 설명하고 협조를 이끌어냈으며, 영향력 있는 지방의원을 개발공사 이사장으로 선임하여 프로젝트팀의 의결에 참여토록 함(중앙과 지방의 협력체계 구축) - 프로젝트팀은 결정과 진척 상황에 대한 점검만 하고 실시는 기존 소속행정기관에 위임(지방에서 국고로 필요한 시설을 건설하고 사업추진 방법도 지방이 결정) - 리조트 운영관리는 지자체, 개발과 건설은 주에서 설립한 반관반민 성격의 개발공사가 담당 - 개발공사는 국가로부터 부지를 원가로 양도받아 정비(공사비는 예금신탁금고-기금 등을 관리하는 정부 금융기관-에서 차입하여 충당하고 건설회사에 인프라가 조성된 토지를 분양하여 차입금 상환) - 개발 차입금은 정부와 주가 연대보증 - 프로젝트팀은 건설업자나 개발업자, 호텔업자, 각종 조합 등 새로운 고객을 찾아서 개발공사에 소개(단순히 경영·재정 측면의 감독에 그치지 않고 개발공사의 활동방향을 제시 및 지원하고 문제 발생 시 각료나 의원을 동원하여 지지를 얻어줌) - 프로젝트팀은 독자적인 예산이 편성되고 사용 용도는 재량에 맡김 - 4가지 원칙(연안지역 개발은 지방도시정비계획의 테두리에서 결정, 프로젝트 착수 전 토지규제 철폐, 주요기반공사는 제1호동 건설 이전 완료, 도시계획규모 및 리조트 기지에 맞는 엄격한 건축기준 적용)
착공	<ul style="list-style-type: none"> - 내셔널리조트 시설부지로 개발공사 조성지의 4분의 1을 의무적으로 사용하고 부지판매비는 조성원가보다 저렴하게 책정되었으며, 적자는 다른 토지를 비싸게 개발자에게 분양함으로써 충당(맨션이나 단독주택 구입자가 최종적인 자금 부담자) - 자본과 경영이 분리된 장기체재형 호텔 개념을 도입하여 경영을 담당하는 별도의 회사를 설립하고 민간투자자를 유치함(정부지원은 금융공고나 국민금융공고로부터 대부금 및 설비투자장려금 지급) - 일반주택의 계획적 임대, 공유분양 맨션, 임대계약조건부분양 맨션 등 임대형 시설에 대한 일관된 개발정책 실시(장기체재형 호텔 건설을 조건으로 별장부지 매각 등) - 랑독-루시옹에 대한 PR Point: 정부가 깊이 관여하고 각 지방 공공단체의 협력을 얻고 있음, 하나의 특별행정기관이 사업에 대한 전책임을 지고 강력한 수단을 부여받음, 하나의 종합계획 하에서 일관된 사업계획에 따라 실현된다는 점, 향후 여러 프로젝트의 모범이 될 것이라는 점 - 매스컴과의 잦은 접촉으로 정확한 정보 전달 및 관심 유발: 긍정적이든 부정적이든 관심 촉발 - 독자적인 홍보 및 PR 수단 확보: 파리에 홍보센터 설립, 외국은 관광국 해외대표부 활용, 시장조사 업체 활용, 대규모 패키지 투어, 개별면담, 동업자 모임 등 활용 - 프로젝트팀의 행정권한 보유로 단계별 수속을 밟아야 할 절차를 단기에 해결 가능(신속성)
개발 기간	<ul style="list-style-type: none"> - 마케팅을 위한 시장조사: 성공적인 캠프장과 방만하게 운영되는 캠프장의 비교 분석, 지역주민 조사, 고객통계 등을 매년 작성하여 차년도 전략에 반영 - 부동산시장관측센터 설립: 각주 개발공사 협력으로 설립되었으며 4개월 마다 리조트 지역 부동산 시장 분석 리포트 발간 - 부동산 판매가격에 직접개입하지는 않지만 수요(조성된 택지)를 늘리기 위해 국내외 투자자를 대상으로 마케팅, 광고 등 체계적인 판로 개척 노력 - 프로젝트팀 내에 마케팅을 담당하는 부서를 설치하고 투자자와의 정례회의를 조직 운영하는 광고대행사와 지속적 협력 - 정례회의 자료는 사업개요, 관련법규, 세제 등 뿐만 아니라 특정토지를 구입할 경우 일정, 절차, 이익예측, 세무 등을 구체적으로 예시한 사업타당성 분석 자료 배포 - 광고분야 역할분담: 프로젝트팀은 조성부지 매각을 위한 광고, 각주 개발공사는 수입된 리조트 기지 광고, 민간업자는 각자 사업계획에 대한 광고 담당(필요시는 공동으로 실시) - 토지정책: 주택공급에 직접 관여할 수는 없지만 토지를 미리 취득해놓고 있었으므로 각주 개발공사에서 분양할 조성지의 규모와 시기를 조정할 수 있었으며 토지취득 후 3년 이내 착공하지 않을 경우 분양이 무효화 되도록 하여 투기목적의 토지 취득 방지

2) 두바이 개발 계획

가) 계획 개요

■ 위치 및 환경

- 두바이(Dubai)는 아랍에미리트연합 7개 토후국 중 하나로서 면적은 3,885 km², 인구는 120만명이지만 GDP는 아랍에미리트 전체의 25%를 차지하고 있음
- 아랍에미리트는 석유생산량이 세계 3위, 가스 보유가 세계 4위에 달하지만 대부분의 자원은 아부다비(Abu Dhabi)에 있고 두바이의 경우는 GDP 중 석유에 대한 의존도가 10% 미만임

■ 개발구상 및 개발과정

- 두바이는 석유에 의존하지 않는 경제발전을 달성하기 위해 자본집약적 산업을 육성, 민간분야 투자여건 개선, 교통·통신 등 인프라에 투자 확대 등의 중장기 경제개발계획을 수립함
- 두바이는 중동 인근국가, 서남아시아, 아프리카, 동유럽 등을 연결하는 중계무역 거점으로서 자발알리 자유무역지대(Jebel Ali Free Zone)를 조성하였으며, 40억달러 이상의 외자를 유치하여 약 2,200개사가 입주하고 있음
- 지식산업의 거점으로서 인터넷 시티(Internet City), 미디어 시티(Media City), 놀리지 빌리지(Knowledge Village)로 구성된 "Technology & Media Free Zone"을 조성함
- 인터넷 시티는 e-비즈니스와 ICT(Information and Communication Technology)산업의 허브를 지향하여 마이크로소프트, 오라클, IBM 등 700개사가 입주해있음
- 미디어 시티는 CNN 등 850개의 미디어 기업이 입주하고 있으며 놀리지 빌리지에는 인터넷 시티와 미디어 시티에 입주한 기업들에게 인력을 공급하는 대학들이 밀집해 있음
- 국제적 도시로 성장하기 위해 대형 개발사업도 동시에 추진하고 있으며 대표적인 프로젝트는 버즈 두바이(Burj Dubai), 팜 아일랜드(Palm Island) 등 인공섬 개발 사업이 있음

■ 개발전략의 특성

- 두바이는 해외자본 유치를 위한 "Open Sky Policy"를 실시하고 있으며 외국인 토지임차권 및 소유권 보장, 소득세, 법인세, 부가가치세 면제 및 관세 5% 부과 등의 인센티브가 제공됨
- 또한 외국기업 유치를 촉진하기 위해 생활환경 개선사업을 추진하여 79개의 외국인 학교가 존재하며, 헬스케어시티(Healthcare City) 완공 시 의료서비스의 질도 크게 향상될 전망이다

〈표 IV-40〉 두바이 자유무역지대의 4무(無) 및 2다(多) 정책

구분	주요내용
4무(無)	<ul style="list-style-type: none"> - 무세금, 무제한 외환거래, 무스폰서, 무노동쟁의 - 각종 세금이 없으며 경제활동에서 발생하는 수익 전부를 본국에 송금 가능 - 외국인의 100% 기업소유권 인정(비 자유무역지대는 49%)
2다(多)	<ul style="list-style-type: none"> - 다양한 물류여건, 다양하고 편리한 지원시스템 - 입항 1-2일 내 화물 수송이 가능한 항만, 공항 입지 및 편리한 지원 기능 밀집

자료: 삼성경제연구소(2005), 두바이, 세계로 열린 중동의 허브

■ 개발 파급효과

- 두바이 경제 중 석유에 대한 의존도가 지속적으로 감소하여 1990년 32.4%의 GDP 기여도가 2003년에는 4.4%가 되는 등 관광, 무역, 금융 등 산업경제구조가 다각화 됨
- 호텔, 리조트 등 고급, 대형 관광시설에 활발히 투자가 이루어져 270여개 호텔에서 연 10억달러 이상의 수입이 창출되고 있으며 주요 관광지를 중심으로 한 호텔과 주택건설이 급증함

〈표 IV-41〉 두바이 호텔 및 객실점유율 현황

(단위: 개소, %)

구분	2001	2002	2003	2004
호텔 수	264	272	271	276
객실 수	21,428	23,170	25,571	26,155
평균 객실 점유율	60.9	70.2	72.4	81.0

자료: 전국경제인연합회(2006), 해외 관광레저도시 개발사례의 시사점

나) 개발 단계별 정부 지원

■ 집중개발 및 지원전략으로 투자매력도 제고

- 두바이의 경우 비슷한 유형의 사업을 동시에 추진하기 보다는 자유무역 지대 등 우선개발 지역을 선정하고 관련 인프라 구축을 집중적으로 지원함
- 경제허브도시 구축이라는 목표를 달성하기 위해서 정부역량을 분산하기 보다는 공항, 항만 등 집중개발을 위한 인프라를 사전에 구축하고 투자자에게 매력적인 사업여건을 제공함

■ 대규모 국가 홍보 마케팅 전략 실시

- 두바이 정부는 쇼케이스 홍보 활동을 통해 전 세계 주요기업들을 유치하여 투자 신뢰도를 제고할 뿐만 아니라 간접적인 홍보 효과도 발생시킴
- 특히 해외 유명 스타를 통한 각종 대형 이벤트와 국제행사를 개최해 국제적인 관심을 유발하고 전문가 풀을 활용하여 지속적으로 참신한 마케팅 아이디어를 생산해냄

■ 투자환경 변화에 따른 즉각적인 개선 대책 수립

- 부동산 가격 급등과 같이 투자 장애요인이 발생할 시 중앙정부에서는 즉각적이고 적극적인 대처로 투자환경을 지속적으로 개선하고자 노력함
- 부동산 경기 과열로 지나치게 주택 값이 상승하여 외국인 투자기업에게 부담이 가중되자 주메이라 비치 레지던스 등 빌라와 아파트를 대량으로 공급해 주택 가격 안정을 도모함
- 또한 급속한 도시화로 인해 점차 교통난이 가중되자 외곽순환고속도로망 확장, 도시철도시스템 도입, 수상교통체계 등 다양한 교통 시스템 구축을 추진하고 있음

나. 투자유치조직 사례

1) 아일랜드(IDA)

■ 제조업 및 서비스 분야 FDI 촉진 활동 전담

- IDA(Investment and Development Agency of Ireland)는 초기에는 아일랜드 자국의 수출주도 기업을 돕기 위해서 설치되었으나 현재는 제조업과 서비스분야의 FDI 촉진과 개발에 초점을 맞추어 활동함
- 주요 기능은 투자유치대상 기업 선정 및 투자환경 홍보, 입지선정 및 공장설립 지원, 보조금 지급 및 금융지원 알선, 근로자 훈련 지원, 합작 및 기술이전 지원 및 자문서비스, 설립 기업에 대한 사후 관리 등임

■ IDA의 조직 및 구성

- 2002년도 기준 인원이 295명으로 조직은 운영본부, 사업개발본부, 지원부서로 구성되어 있으며 CEO와 운영 및 해외국장, 국제금융서비스, 의약 및 식품, 전략사업부(Strategic Business), 지역개발 및 재산관리(Regional Development and Property), 인사(ESR & Personnel), 기획(Planning) 등 6명의 과장은 집행위원회를 구성함

〈표 IV-42〉 투자유치 지원 활동 실행계획 포함 사항

구분	주요내용
운영(Operation)국 (2개과 6개 팀)	- 국제금융서비스, 의약 및 식품: (과단위, 집행위원), Medical Technologies, ICT, International Services, I.T. and Marketing Services, Engineering(이상 6개 팀은 국장직속)
해외(Overseas)국	- 3개지역(북미, 유럽, 아시아태평양)의 해외사무소(14개소)
지원부서(4개 과)	- 전략사업부(Strategic Business), 지역개발 및 재산관리(Regional Dev and Property), 인사(ESR & Personnel), 기획(Planning)

자료: 재정경제부(2004), 경제자유구역청의 효율적 운영방안에 관한 연구

2) 싱가포르(EDB)

■ 외국인 투자유치와 관련한 실질적인 권한 행사

- 싱가포르의 외국인투자유치전담기관은 통산부 산하의 경제개발위원회(EDB: Economic Development Board)로서 제조업 및 서비스 분야의 발전을 기획·촉진하기 위해 설립됨
- 경제개발위원회는 외국인투자유치와 관련하여 실질적인 권한을 가지고 있어 투자자 유치를 위한 대부분의 인센티브는 경제개발위원회에서 결정하고 있음
- 투자문의에 대한 신속한 처리, 조세 혜택 등 각종 인센티브 신청에 대한 평가, 토지와 공장부지 관련 서비스 등을 제공하고 있으며 투자 개시 후 최소한 3개월 이내에 사업을 시작할 수 있도록 함

■ EDB의 주요 기능 및 활동

- EDB는 홍보활동에 많은 예산을 지출하고 있으며 산업별 외국인투자유치 정책을 펼치기 때문에 산업관련 전문저널을 통해서도 홍보활동을 펼치고 있음
- 싱가포르는 외국인 투자유치를 산업중심으로 하기 때문에 기업이 투자문의를 하면 해당 전문가가 직접 투자여건 및 타당성 조사를 실시하도록 하고 있으며 산업별 투자유치 전문가를 육성하고 컨설팅 산업의 기반을 강화하는 결과까지 가져오고 있음
- 투자실행단계에서는 투자유망기업이 싱가포르에 투자하기로 결정하면 경제개발청은 공장 조성에 책임을 지고 있는 JTC(Jurong Town Corporation)를 투자기업에게 소개하고 JTC는 투자기업과 대지임대계약서를 체결하도록 하여 외국인 투자자에게 최대한의 편의를 제공하고 있음
- 경제개발청이 제공하는 One-Stop 서비스는 여러 나라가 벤치마킹의 대상으로 삼을 정도로 우수한 평을 듣고 있는데 경제개발청이 모든 업무를 처리하는 것은 아니며 무역개발청(TDB), 주룽공단공사(JTC) 등 관련부처들과의 원활한 업무협조체계를 갖춰 신속한 사업개시 및 투자환경개선을 꾀하고 있는 것이 장점임

3) 중국

■ 외국인 투자 촉진을 위한 다양한 조직 구성

- 중국은 외국인 투자유치를 보다 원활히 하기 위해 외국인 투자유치와 관련된 법률과 조직체계를 정비해 왔으며, 대외경제 관련 정부부처를 통합하여 정부창구로서 대외경제무역부(MOFERT: Ministry of Foreign Economic Relations and Trade)를 설립함
- 대외경제무역부는 외국인 직접투자를 최종적으로 승인하는 기관으로서 중국국제신탁투자공사(China International Trust and Investment Corporation; CITIC) 설립을 통한 외국기업과 중국기업의 합작파트너 알선, 투자자금 조달 지원 활동 등을 하며 직접 합작에 참여하기도 함
- 또한 외국환 전문은행으로서의 중국은행(Bank of China)을 부활시켜 외국인 투자기업들에 대한 자금 대출을 포함한 금융서비스를 제공하도록 하며 산하 신탁자문공사를 통해 외국투자자에 대한 지원활동을 하도록 함

■ 개발지역 행정위원회의 기능

- 개발지역 행정위원회(Administrative Committee of China Development Zones)는 개발지역의 관리를 위해 지방정부에 의하여 설립된 행정관리기관으로서 지방정부를 대신하여 개발지역에 대한 사회경제적 관리활동을 실시함
- 행정위원회는 자유무역에 관한 법령의 집행 및 자유무역지역 관리를 위한 규칙을 제정하며, 자유무역지역 개발계획 및 산업정책을 수행함
- 또한 국유재산, 공공 금융, 지방세, 통계, 노동과 인력수급, 기반시설, 부동산, 환경보전, 공공시설 등과 관련한 모든 행정업무를 수행함

4) 말레이시아(MIDA)

■ 투자유치 조정기관의 업무 수행

- 말레이시아 산업개발청(MIDA: Malaysian Industrial Development Authority)은 말레이시아에 투자를 희망하는 외국인 투자자가 우선적으로 접촉해야할 대표기관임
- MIDA는 산업개발을 위한 수단으로서 외국인 투자를 활성화하기 위해 1988년 이후 외국인 투자유치 조정기관의 업무도 수행하고 있으며 외국인 투자와 관련된 연방정부 차원의 모든 인·허가를 MIDA를 통해서 받을 수 있도록 하고 있음

■ MIDA의 주요 기능

- MIDA는 해외 및 지방의 투자 촉진, 산업개발계획, 국제무역 및 산업진흥 정책 건의, 각종 인·허가 사항 검토, 연방정부 및 주정부의 프로젝트 수행 협조, 정부부처간의 산업개발과 관련된 사항에 대한 정보교환 및 조정 등의 업무를 수행함
- MIDA는 외국인 투자와 관련하여 제조업, 농업, 호텔 및 관광, R&D, 기술 및 직업훈련, 소프트웨어 개발 등과 관련된 세금 인센티브 결정, 원재료, 기계 등에 대한 수입관세 및 판매세금 면제 등에 광범위한 권한을 가지고 있음
- MIDA는 외국인투자에 대한 One-Stop 서비스를 제공하고 있으며 외국인 투자자를 돕는 MIDA의 기능강화를 위해 재정부, 인력자원부, 출입국관리사무소, 세관, 고용안전 및 보건청, 환경청 등 관련 기관들의 고위 대표들이 MIDA에 파견되어 투자자에 대한 조언 및 도움을 주고 있으며 인·허가에 대한 조정 등의 업무를 처리하고 있음

다. 투자유치 지원 제도 사례

1) 아일랜드

■ 세제 인센티브

- 2002년 말까지 투자한 외국인 기업에 대해서는 10%의 법인세 감면 혜택을 부여하였으나, 2003년 1월 1일부터는 제조업, 금융서비스업 등 국내기업과 동일하게 12.5%를 적용하고 있음

〈표 IV-43〉 아일랜드의 외국 투자기업에 대한 법인세 감면 사항

구분	유예기간
1998. 7. 23 이전에 설립된 제조업 및 국제서비스분야 외국투자기업	2010.12.31
1998. 7. 31 이전에 세제감면혜택을 승인받은 제조업 및 국제서비스 분야 외국 투자기업	2010.12.31
1998. 7. 31 이전에 국제금융서비스센터에 회사설립을 승인받은 외국투자기업	2005.12.31
1998. 7. 31 이전에 샤논국제공항 단지에 회사설립 승인을 받은 외국 투자기업	2005.12.31
기타 감면대상 외국투자기업	2005.12.31

자료: 주아일랜드대사관(2005), 아일랜드의 외국인 투자유치 현황

- 2004년에 도입된 금융법에 의하면 외국인 투자 기업이 연구개발 세액공제 해당 사업인 경우 연구 및 개발비의 20%를 법인세에서 공제해 주는 인센티브가 제공됨
- 아일랜드에 설립된 외국 기업이 특허 소득을 국내 또는 해외에서의 발생 여부와 관계없이 특허 소득세(Patent Income)를 면제해 주고 있으며 이를 통해 아일랜드의 특허 출원은 10년간 292%가 상승함

■ 연구개발(R&D) 분야 지원 인센티브

- 아일랜드는 R&D 분야에 투자하는 외국 기업에 대해 보조금 지원 혜택(R&D Capability Grant Scheme)을 제공하고 있으며 인건비, 장비구입비용, 토지 및 건물 구입 및 임대비용, 자문 비용, 사업 타당성 검토 비용,

연구 활동에 수반되는 간접비 및 기타 운영비용을 지원하고 있음

- 또한 R&D 분야에 투자를 시작하거나 기존의 R&D 활동을 확장하고자 하는 외국 제조업체 및 서비스업체를 위해 “연구 기술 및 혁신 보조금 (Research Technology & Innovation Grant)” 지원 제도를 도입하여, 최고 65만유로까지 인센티브를 제공함

■ 기타 인센티브

- R&D 분야에 투자한 외국 기업뿐만 아니라 일반 외국인 투자 기업도 보조금 지원을 받을 수 있으며, 2004년에는 6,500만 유로의 보조금을 지원하였음
- 이중 750만 유로는 건물 구입 및 유지비용으로 지원되었으며 기타 고용, 자본 지출 및 근로자 훈련 등을 위한 지원금 규모는 외국 기업과의 개별 협상에 의해 정해짐

2) 싱가포르

■ 경제개발청(EDB)의 세제 인센티브

- 경제개발청(EDB)은 경제 확장 촉진법(Economic Expansion Incentive Act)과 소득세법 (Income Tax Act)에 의거 조세 인센티브를 제공하고 있으며 조세상 인센티브를 부여받고자 하는 기업은 경제개발청에 해당 인센티브를 신청해야 함
- 지원되는 인센티브는 신규진출기업, 생산설비 확장, 투자소득 공제, 지역본부 설치에 대한 인센티브와 가속감가상각, 해외 융자액, 금융 지원 등임

〈표 IV-44〉 싱가포르 경제개발청의 세제 인센티브

구분	세부내용
신규진출기업 (Pioneer Status)	<ul style="list-style-type: none"> - 싱가포르에서 생산되지 않는 제품 생산을 위한 신기술 도입의 경우 제품 유형, 기술 수준에 따라 5-10년 간 법인세율 26% 감면 - 면세기간 중 손실은 기간 종료 후 이월 가능 - 개척자격 기간 종료 후 계속 진출 기업(Post Pioneer)으로 인가를 받게 되면 최장 10년간 10%의 법인세율이 적용
생산설비 확장 (Expansion Incentive)	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 제조기업이 1,000만 싱가포르 달러 이상의 규모로 생산설비를 확장하는 경우 확장 부분의 소득에 대해 확장일로부터 최고 10년까지 법인세를 13% 감면
투자소득 공제 (Investment Allowance Incentive)	<ul style="list-style-type: none"> - 개척자격기업과 수출기업에 대한 세제지원조치를 받지 않은 기업은 승인된 산업분야(제조, R&D, 건설, 식수 절약) 활동을 위한 자본설비에 5년의 법정기한 내 투자를 시행할 경우 신규 투자액의 50%까지 과세소득에 대한 세금을 감면
지역본부 설치 (Operational Headquarters)	<ul style="list-style-type: none"> - 국제적인 조직망을 갖춘 기업으로서 싱가포르 내에 본사 업무를 담당하는 현지 법인을 설립하여 해외 자회사를 관리하는 경우 관리비, 이자, 로열티, 외환거래 수입, 역외 투자 수입 및 기타 소득에 대해 설립 후 최고 10년까지 본부 법인 또는 해외 자회사로부터의 소득에 대해 5-10%의 세율을 적용 - 외국원천 배당소득은 10년간 비과세 혜택을 부여 - 비과세 소득으로 지불되는 배당금에 대해서도 비과세
가속 감가상각 지원 (Accelerated Depreciation)	<ul style="list-style-type: none"> - 기계 설비에 대한 통상적 감가상각률(초기 20%, 매년 5-20%) 대신 컴퓨터 및 자동화 설비, 산업용 로봇 등에 대해 연 100% 또는 33.3%의 감가상각을 인정해 주거나 산업용 건물에 대해 25년간 감가상각을 인정
해외 융자액에 대한 지원 (Approved Foreign Loan Scheme)	<ul style="list-style-type: none"> - 생산설비 구입을 위해 해외 금융기관으로부터 20만 싱가포르 달러 융자를 받는 경우(단, 면세액이 해외에서 과세가 되지 않을 경우)에 이자에 대한 원천과세를 감면
금융지원	<ul style="list-style-type: none"> - 법률이 아닌 싱가포르 경제개발위원회(EDB)와 기타 유관기관들의 자체지침에 의해 시행 - 단, 경제발전에 필요하다고 판단되는 대규모 투자는 싱가포르 경제개발위원회가 개별 투자건마다 미공개로 지원폭을 결정함

자료: 재정경제부(2004), 경제자유구역관리체계의 효율화 방안에 관한 연구

■ 싱가포르의 외자유치 규제 정책

- 싱가포르는 외국인 투자에 대하여 원칙적으로 자유를 보장하고 있으나 군수산업과 같이 특수한 업종과 분야에 한해서는 투자에 대한 규제를 하고 있음
- 국내은행의 외국인 지분소유비율은 40%로 제한하고 개인의 주식보유 한도는 5%로 제한하고 있으며, 증권업의 경우에도 지분한도는 49%이나 싱가포르 증권거래소(SSE: Stock Exchange of Singapore)의 허가에 따라 70%까지 지분취득이 가능함
- 이밖에도 공공성이 높은 신문사, 항공사 및 해운회사의 지분소유에도 각각 관련법에 따른 규제가 있으며 재무부 산하 상무국(Commercial Affairs Department)에서 규제 내용을 감시함

3) 중국

■ 내륙 투자 외국인 기업에 대한 인센티브

- 중국의 투자유치 인센티브는 업종, 수출, 산업단지 등의 유형에 따라 차등적으로 제공되고 있으며 투자 인센티브는 조세감면이 주를 이루고 있음
- 2004년 외국인 기업에 대해 실제 부과된 기업소득세의 평균세율은 14%인 반면, 중국기업은 24%로 외국인 기업이 약 10% 정도의 세제 혜택을 부여받고 있는 것으로 나타남
- 중국에서 외국인 투자기업이 세제 혜택을 받기 위해서는 중국정부가 지정한 10개 항목에 속하고 사업기간이 10년 이상인 기업이어야 하며, 이윤발생년도부터 1~2년간은 기업소득세를 면제해주고 3~5년은 기업소득세의 50%를 감면함

〈표 IV-45〉 중국 업종별 기업소득세 감면 사항

구분	주요내용
생산활동 종사기업(기본 감면기간)	- 1~2년 면제, 3~5년 50%감면
첨단기술기업(지속적인 정부 인가 필요)	- 1~2년 면제, 3~5년 50%감면
생산품의 70%이상 수출기업	- 1~2년 면제, 3~5년 50%감면
비생산활동 종사기업 500만달러	- 1년 면제, 2~3년 50%감면
금융기관 1,000만달러 이상	- 1년 면제, 2~3년 50%감면
항구, 부두 건설기업(경영기간 15년 이상)	- 1~5년 면제, 6~10년 50%감면
농업, 임업, 목축업 종사기업 및 낙후된 변경지역 투자기업	- 1~2년 면제, 3~5년 50%감면 - 10년내 인가 후 15~30%감면

자료: 한국수출입은행(2005), 중국-투자유대정책

■ 경제개발지역의 우대 정책

- 경제개발지역은 내륙지역과 차별되는 특혜가 주어지는데 경제개발구(경제특구, 기술개발구 및 보세구)에 투자하는 기업 및 특정산업에 대해서는 내륙지역의 30%의 절반인 15%의 기업소득세를 부과하고 있음

- 연해지역 경제개발구가 소재한 도시의 구도심 및 국무원이 허가한 개방 도시, 국가급 관광단지에 투자한 외국인 기업에 대해서는 24%의 기업소득세를 부과함
- 또한 기술집약 산업 및 지식기반 산업, 투자금액이 3,000만달러 이상이며 회수기간이 장기인 산업, 에너지, 교통, 항만사업에 진출중인 외국인 투자기업은 세무국의 허가를 거쳐 15%의 기업소득세를 부과함
- 경제특구 및 국무원이 허가한 지역에 설립한 외국인 금융기관으로서 투자액이 1,000만달러 이상이고 사업기간이 10년 이상인 외국인 투자기업은 기업소득세로 15% 세율을 부과하며, 세무국의 허가를 받으면 이윤이 발생한 년도부터 시작하여 1년은 면세, 2~3년은 50%가 감면됨

4) 말레이시아

■ 조세감면 위주의 인센티브 부여

- 말레이시아 외국인 투자촉진 인센티브의 특성은 보조금 등 재정지원이 아닌 조세 감면 형태로 인센티브를 부여한다는 데에 있으며 노동집약적이거나 저부가가치 산업은 제외함
- 조세 감면은 크게 신규투자, 재투자, 사안별 기타 인센티브로 나눌 수 있는데 신규 및 재투자에 대한 인센티브는 투자진흥법, 사안별 인센티브는 각 개별법에 따름

■ 신규투자의 경우는 개척자격과 투자세공제 인센티브 중 선택

- 인센티브 부여가 적절하다고 판단된 신규투자에 대해서는 개척자격(pioneer status)과 투자세공제(investment tax allowance) 중 선택할 수 있는 권리가 부여됨
- 개척자격 인센티브는 소득세가 부분적으로 면제되는 것으로 5년간 법정소득의 30%에 대해서만 세금을 부과하며 우대지역으로 지정된 동말레이시아 및 말레이반도는 동 기간 중 법정소득의 15%에 대해서만 세금을 부과함

- 투자세공제는 최초 투자일로부터 5년 이내의 자본지출에 대해 60%의 공제혜택을 부여하고 있으며 공제액은 과세연도 법정소득의 70%까지 상계 가능하고 계속 이월할 수 있음
- 투자세공제 또한 개척자격 인센티브와 마찬가지로 우대지역에 대해서는 80%의 공제혜택과 과세연도 법정소득의 85%까지 상계 가능한 추가적 인센티브를 추가로 제공하고 있음

■ 생산시설 확장 등에는 재투자공제(reinvestment allowance) 제공

- 생산시설 확장 및 생산설비 현대화, 관련제품의 다변화를 위해 실시한 자본지출에 대해서는 60%까지 공제해주고 있으며 공제액은 과세연도 법정소득의 70%까지 상계 가능함
- 동말레이시아 및 말레이반도 동부지역 등 우대지역 내 기업의 경우에는 과세연도 법정소득의 100%까지 상계가 가능함

■ 사안별 인센티브 부여 정책

- 말레이시아는 첨단기술산업 투자 장려, 산업재산권 취득 장려, 다국적기업 본사 유치 장려 등의 사안별 인센티브 부여 정책을 실시하고 있음

〈표 IV-46〉 말레이시아 사안별 인센티브 정책

구분	주요내용
산업구조조정 투자 공제	- 목재, 섬유, 기계 및 엔지니어링 분야에 1990년 이전 투자한 기업이 구조조정을 위해 실시한 일정 범위 내 자본지출에 대해 최고 100%까지 공제혜택을 부여하며 투자세공제 및 재투자공제 등과의 이중공제가 금지됨
첨단기술산업 투자 장려	- 지정된 첨단기술회사에 대해 5년간 세금 전액 면제 또는 최초 투자개시일로부터 5년 이내의 자본지출에 대해 60%의 공제혜택을 주는 것으로 공제액은 과세연도 법정소득에서 100%까지 상계 가능함
산업재산권 취득을 위한 장려	- 특허, 의장, 상표 등 산업재산권의 취득대가로 지출되는 로열티에 대해 소득 계산 시 10년간의 감가상각을 허용함
R&D 센터유치를 위한 세금 감면	- 개척자지위를 부여하여 5년간 과세소득의 100%를 공제받거나 10년간 자본지출의 100%를 세액공제 대상으로 인정받을 수 있으며 과세소득의 70% 까지 투자세 공제를 받을 수 있음
다국적기업 사업본부 유치 장려	- 자본금 50만 링기트, 총 사업지출 연간 150만 링기트 이상 기업으로 서비스 수입에 대하여 10%의 양허세율을 적용
수출 금융	- 20% 이상의 부가가치, 제품의 국산원료 사용률 30% 이상 등의 기업에게 5-6%의 우대금리로 융자함 - 수출보험, 해외광고, 샘플 무상제공, 수출시장조사, 해외전시회 참가, 해외출장비, 해외사무소 운영비 등 수출진흥활동비의 일정 범위내 금액에 대해 이중공제를 허용함

자료: 재정경제부(2004), 경제자유구역내 외자유치의 활성화를 위한 투자인센티브의 실효성 분석과 대응방안 정리

5) 영국

■ 지역에 따른 우대 정책

- 영국은 낙후지역 개발을 위해 지역에 따른 우대정책을 실시하고 있으며 지역선택 보조금(RSA: Regional Selective Assistance), 기업활동지역 우대, 자유무역지역 우대정책으로 나눌 수 있음
- 지역선택 보조금제도는 전통산업의 사양화로 발생된 특정지역의 실업문제를 해결하기 위하여 해당 지역에 투자하는 기업에게 제공하는 인센티브임
- 이 제도의 수혜 대상기업은 경제적인 자립능력을 가지고 있어야 하며 집중개발지역 및 준개발지역에서 경제발전 및 실업문제 해결에 기여함으로써 국가재정에 기여할 수 있어야 함
- 기업활동지역(EZ: Enterprise Zone) 인센티브는 침체지역의 경제회생을 위한 기업 장려지구에 투자하는 기업의 행정 및 재정 부담을 경감시켜 특정 지역의 산업 활동을 촉진하는 인센티브이며, 혜택기한은 10년으로 제한됨
- 인센티브의 구체적 내용은 공장, 사무실 건물에 대한 지방세 면세 등 세제혜택과 지방자치단체의 건축규제 완화 등 행정적인 혜택임

〈표 IV-47〉 영국 기업활동지역 인센티브

구분	주요내용
인센티브	<ul style="list-style-type: none"> - 산업 및 상업상 시설에 대한 자본비용을 법인세 및 소득세에서 100% 공제 인정 - 산업 및 상업상 자산에 대한 국가 비자국율(the National Non-Domestic Rate)로부터의 면제 - 각 지역의 발표된 계획에 적합한 개발은 개별적인 계획허가서를 요구하지 않음 - 법에 의한 규제는 신속한 행정절차로 처리하고 받을 수 있으며, 지역의 행정기관들은 최단 시간내 시설규제 승인을 제공 - 고용주는 산업인력비용과 산업인력이사회의 정보제공요구 면제함 - 기업활동지역에서는 보세시설에 대한 회사의 적용을 우선하고 일정기준을 완화함 - 통계상 정보에 대한 정부의 요구를 완화함

자료: 재정경제부(2005), 경제자유구역관리체계의 효율화 방안에 관한 연구

- 자유무역 지대(Free Zone)는 비관세 혜택이 주어지며 자유무역 지대에 입주한 기업은 단순화된 관세절차, 재화가 수출되거나 자유롭게 이동할 수 있을 때까지의 면세를 통한 현금흐름이익, 안전보장, 물리적 설비집중을 통한 규모의 경제 달성이 용이함

■ 세제 인센티브

- 세제 인센티브 측면에서 영국은 철저한 내외국기업 평등주의를 갖추고 있어 외국인투자만을 위한 특별한 세제혜택은 없으나 과세의 총수준이 EU국가 중 가장 낮다는 장점을 가지고 있음
- 법인세율은 세전 경상이익의 30%로써 EU국가 중에서 상대적으로 낮은 법인세율을 나타내고 있으며, 낮은 사회보장기금과 개인소득세로 노동력을 유인하는 효과가 있음
- 이밖에도 소기업, 성장기업 및 혁신사업에 대한 스톡옵션을 인정하도록 적극지원하고 있으며 가속상각 방식, 투자세액 공제제도 등을 제공하고 있음

■ 기타 인센티브

- 이 외에도 영국에서는 지역투자 보조금, 지역기술혁신 보조금, 자문비용 지원, 건설규제 완화지역 투자인센티브, 도시지역개발 및 신도시 관련 인센티브, EUREKA 제도, LINK 제도, 제4통합프로그램, SPUR 등을 제공하고 있음
- 지역투자 보조금, 지역기술혁신 보조금, 건설규제 완화지역 투자인센티브, 도시지역개발 및 신도시 관련 인센티브는 지역과 관련된 인센티브로서 중소기업, 낙후지역 등을 육성하기 위한 지원 정책에 해당함
- EUREKA 제도, 제4통합프로그램, SPUR 제도는 기술혁신과 연구개발 등을 통해 자국의 산업 생산성을 향상시키기 위한 지원 제도로써 산업간 연계를 통한 경제적 과급효과의 증대를 가져올 수 있음

〈표 IV-48〉 영국의 기타 인센티브 제도

구분	주요내용
지역투자 보조금 (RIG)	<ul style="list-style-type: none"> - 중소기업 육성을 통한 지역경제의 활성화와 고용증진을 위해 개발지구 및 폐광지역에 투자하는 종업원수 25명 이하인 중소기업체를 대상 - 지원 금액은 고정자본투자액의 15%, 최대지원액은 1만 5000 파운드임
지역기술 혁신 보조금(RIN)	<ul style="list-style-type: none"> - 중소기업의 신제품, 기술개발 및 자동화 시설지원을 위하여 개발지구, 중간 지구, 도심지구, 폐광지역에 투자하는 기업체로서 종업원 50인 이하인 중소기업 - 신제품, 기술개발, 공장설비개선 자금의 50%내에서 최대 지원 가능금액은 2만 5000 파운드이며 사업개시 이전에 심사
자문비용지원 (Consultancy Help)	<ul style="list-style-type: none"> - 중앙정부 또는 지방자치단체가 종업원 500명 미만의 기설립법인의 자문역 채용비용을 지원(지원분야: 사업계획, 디자인, 경영정보, 관리 마케팅 품질관리) - 소요경비의 50%까지 지원
건설규제 완화지역 투자인센티브	<ul style="list-style-type: none"> - 특정지역 개발계획의 일환으로 지방자치단체가 시행하고 있는 각종 건설규제를 대폭 완화하여 개발이 가능하도록 특정지역을 설정하고 이 지역에 투자하는 업체에 혜택을 부여 - 지방자치단체에 건설계획승인신청서를 제출하지 않고 공장건물 등의 신축이 가능하며 지방자치단체가 부과하는 개발부담금을 면제
도시지역개발 및 신도시 관련 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> - 전통산업의 사양화에 따라 도시지역 내에 심화되는 실업문제를 해결하기위해 도시지역 투자기에 대한 각종 투자유치원 프로그램 및 인센티브를 부여 - 개발보조금 지급, 재개발 권한 부여, 세제감면 등과 기타 개발집중지역 및 투자장려지구에 투자하는 업체와 유사한 혜택을 부여
EUREKA 제도	<ul style="list-style-type: none"> - 첨단기술 개발프로젝트 또는 생산성향상을 위한 단독 혹은 공동 연구개발 프로젝트 추진경비를 지원
LINK 제도	<ul style="list-style-type: none"> - 첨단기술 또는 일반제조업체의 산학협동 연구개발 프로그램에 대해 총 프로젝트 소요경비의 50%내에서 지원하며 수혜요건은 영국내 제조 및 연구시설을 보유한 기업
제4통합프로그램	<ul style="list-style-type: none"> - 산업정보기술에서 일상생활, 사회과학에 이르는 광범위한 분야의 공동 프로젝트 소요자금 지원을 통하여 업체 간 연구개발 및 산학 협동체제를 촉진 - 지원대상은 EU 회원국회사 또는 EEA회원국 국적회사로 경쟁력을 갖춘 공동프로젝트를 추진하는 기업 - 지원요건은 연구결과의 유용성, 즉 연구결과의 보급 및 경제적 이용가능성이 있는 프로젝트, 기술혁신 혹은 기술 활용의 가치가 있는 프로젝트 - 지원범위는 공동프로젝트 소요자금의 50%까지 지원 가능
SPUR (Support for Product Under Research)	<ul style="list-style-type: none"> - 획기적인 기술혁신을 통한 신제품개발 및 공정구축 프로젝트를 지원 - 종업원 250명 이하, 연간매출액 785만 파운드 이하인 기업으로 신제품 개발이나 신공정 구축 프로젝트를 수행코자하는 기업이 지원대상 - 지원규모는 최소 5만 파운드 이상으로 프로젝트 소요비용의 30%선임

자료: 재정경제부(2005), 경제자유구역관리체계의 효율화 방안에 관한 연구

라. 시사점

■ 투자자 요구를 분석하여 개발단계별 투자유치 전략 차별화

- 랑독-루시옹 사례분석의 결과 투자지원기구에서는 개발사업의 구상, 착공, 개발기간 등 개발단계별로 투자자의 요구에 부합되는 투자유치 전략을 수립하였음
- 투자지원기구에서 필요로 하는 투자자를 유치하기 위해서는 투자자 관점에서 편의를 제공할 수 있는 다양한 투자지원 활동과 인센티브 개발이 필요함

■ 새로운 도시를 만드는 사업으로서 인프라 사전 구비

- 랑독-루시옹 사례와 두바이 사례는 모두 정부가 주도하여 도시를 새롭게 조성하는 사업으로서 투자유치 이전에 원활한 사업추진을 위한 인프라를 사전에 구축한 공통점이 있음
- 관광레저도시 개발사업은 민간기업이 주도하는 사업이긴 하지만 사업의 목표가 낙후된 지역의 경제를 발전시키는데도 있으므로 중앙정부의 인프라 구축 지원이 강화될 필요가 있음

■ 투자유치 정책목표에 따른 최적 정책수단 활용

- 고용창출, 산업구조 고도화 등 투자를 유치하고자 하는 경제적 배경과 정책의 목표에 따라 이를 달성하기 위한 적절한 투자 인센티브 정책수단이 활용되어야 함
- 각 국가의 투자유치조직 및 지원제도를 분석한 결과 각국은 국가 경제적 측면에서 목표로 하는 바를 달성하기 위해 적절한 투자지원 인센티브를 도입하고 실행력 제고를 위한 법제 및 조직 확대 등의 다양한 정책수단을 활용하고 있음

〈표 IV-49〉 투자유치 지원 활동 실행계획 포함 사항

구분	아일랜드	싱가포르	말레이시아	영국
투자유치정책배경	- 농업기반을 제조업 기반으로 바꾸고 높은 실업률 해소 필요	- 협소한 국토와 자원부족을 극복하기 위한 산업의 국제화·고도화 필요	- 산업의 노동 집약화에 따른 경쟁력 약화 및 인종간 소득격차 해소	- 전통산업의 사양화에 따른 실업문제의 정치적·사회적 쟁점화
산업경제정책목표	- 첨단제조업 육성 - R&D 센터 유치 - 서비스 산업 육성	- 세계화 중심(싱가포르 21) - 산업구조 고도화 - 첨단산업 육성	- 산업구조의 고도화 - 수출확대	- 고용창출 - 낙후지역 균등개발
기업정책수단	- 세제감면과 금융지원을 조화 - R&D, 서비스 산업에 대한 집중적인 인센티브 제공	- 세제 감면 위주 - 금융지원 발달(신축적 운용) - 조세감면율을 기술수준과 연계 - 지역본부에 인센티브 제공	- 명확한 기준의 조세감면 위주 - 조세감면율을 1인당 투자 자본비율과 연계	- 보조금 위주 신축적 운용 - 보조금 산정기준을 1인당 고용창출인원과 연계

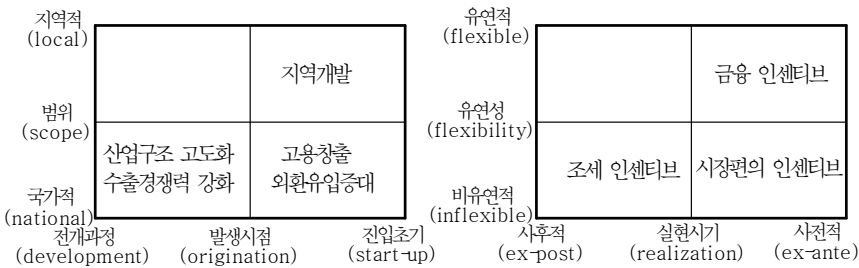
자료: 임성훈(2004), 외국인투자유치정책 수립 메커니즘과 각국 사례 연구

■ 인센티브별 효과를 고려하여 전략적 지원체계 구축

- 유치를 희망하는 기업의 성격에 따라 제공되어야 할 인센티브 유형이 달라질 수 있으며 국가경제 및 산업에 미치는 영향도 인센티브 유형에 따라 다르게 나타날 수 있음
- 투자 인센티브는 적용의 탄력성에 따라 유연적 인센티브와 비유연적 인센티브, 외국인 투자기업에게 이익이 실현 시점에 따라 사전 인센티브와 사후 인센티브로 구분할 수 있음
- 유연적 인센티브(flexible incentive type)는 정부보조금, 신용보증, 정부지분참여 등 금융 인센티브와 시장독점권 허용, 정부수주시 우선권 부여 등의 시장편의 인센티브로서 기업과의 개별협상에 따라 탄력적 운영이 가능함
- 비유연적 인센티브(inflexible incentive type)는 소득세 감면, 수입관세 면제, 가속상각 허용 등 조세 인센티브로서 법률에 근거하고 있기 때문에 개별사업에 대해 탄력적 운영이 어려움
- 사전 인센티브(ex-ante)는 투자결정단계 또는 시장 진입초기에 인센티브가 결정되는 것으로서 금융 인센티브와 시장편의 인센티브가 해당함
- 사후 인센티브(ex-post)는 투자기업의 경영성과에 따라 수혜 정도가 결정되는 것으로 법인세 감면 등과 같은 조세 인센티브를 의미함

■ 관광레저도시 육성을 위해 유연적 및 비유연적 인센티브 병행

- 통상 산업의 육성을 위하여 사용되는 인센티브 유형은 비유연적 인센티브로서 세제 혜택 등을 통하여 해외기업을 유치하고 자국산업의 부가가치 창출 확대와 기술 및 노하우를 이전받고자 함
- 반면 유연적 인센티브는 주로 선진국에서 사용되는 경우가 많으며 산업의 고도화 보다는 낙후된 지역의 발전, 고용 창출 등의 목표를 가지고 투자초기에 보조금 등을 지급함
- 따라서 관광레저도시 개발사업은 관광산업의 활성화와 함께 지역균형발전이라는 정책적 목표를 가지고 있으므로 재정 지원 등 의 유연적 인센티브와 보조금 지급 등의 비유연적 인센티브를 적절하게 병행하여 해외 투자자를 유치할 필요가 있음



[그림 IV-3] 외국인 투자정책 목표와 수단 분류

자료: 임성훈(2000), 외국인투자정책목표와 투자인센티브간 전략적 적합성에 대한 실증연구

3. 종합분석

가. 조사 결과 비교 분석

■ 실효성 없는 인센티브 확대 보다 제도적 규제 개혁이 우선

- 내국인 투자자는 토지확보와 인프라 확충 등을 제외하고는 세제 및 금융 지원 등의 인센티브의 확대에 크게 중요성을 느끼지 않는 것으로 나타나고 있음
- 전문가 인터뷰에서도 세제 지원 등은 외국인투자촉진법 등에 의해 어느 정도 지원을 받고 있다고 생각하고 있으며 다만, 관광레저도시 시범사업 지자체 담당자와 관계자는 인센티브가 부족하다는 의견을 피력함
- 조사 결과를 종합하면 인센티브 확대가 투자자 유치에 영향을 주는 것은 사실이지만 우선적으로 해결해야할 과제는 실제 사업을 추진할 때 발생하는 제도적 한계를 보완하는 것임

■ 투자박람회 개최 및 참가 활동의 전략적 접근 필요

- 내국인 투자자는 관광레저도시 단계별 정부 지원 활동에 대하여 워크숍 개최의 필요성은 높게 나타났으나 투자박람회 개최 또는 참석에 대해서는 회의적인 것으로 보임
- 하지만 외국인 투자자에게는 투자정보를 얻을 수 있는 채널이 투자박람회로 제한될 수 있으므로 투자박람회는 개최하되 좀 더 프로젝트에 대한 정확한 정보를 제공할 수 있는 단계가 되었을 때 개최하도록 하고 이 외에도 투자정보 제공을 위한 다양한 수단과 채널을 개발할 필요가 있음
- 이 밖에도 문화관광부, 경제자유구역청 등에서 참가하고 있는 MIPIM 부동산 투자유치 박람회의 경우 유럽지역에 대한 대규모 투자를 주목적으로 하기 때문에 투자유치 활동의 효과가 크지 않을 것이라는 인터뷰 결과도 있었음
- 따라서 투자박람회 참가의 목적을 국제관광산업 및 부동산개발 업계에 한국을 알리고 투자대상 프로젝트에 대한 관한 관심을 환기시키는데 초점을 맞춰 장기적 관점의 투자유치 지원활동을 수행할 필요가 있음

■ 문화관광부는 홍보와 제도적 장애요인 개선에 주력

- 조사 결과 대부분의 응답자들이 문화관광부는 관광레저도시를 홍보하고 이미지를 제고하는 역할과 중앙부처로서 지속적으로 제도 개선 사항을 발굴하고 규제를 완화해야 한다고 답변함
- 관광레저도시추진단 투자지원팀은 직접 투자 유치 활동을 하기에는 조직 규모에 한계가 있고 중앙부처이기 때문에 개개 투자 사안에 대하여 탄력적으로 대처하기는 어려울 것으로 판단됨
- 하지만 중앙정부이기 때문에 투자자가 원하는 규제 개혁 부분은 즉각적인 정책 반영이 가능하고 프로젝트 관련 정보 제공을 통해 투자 신뢰성을 제고할 수 있다는 장점을 가지고 있음
- 따라서 레저도시추진단 투자지원팀은 Invest KOREA, 한국관광공사 투자지원센터 등 투자 유관 기관과의 업무 공조 체계를 강화하여 지속적으로 투자 애로사항을 파악하고 제도 개선을 위한 노력을 기울여야 하며 관광레저도시에 대한 정확하고 다양한 투자정보를 제공할 수 있도록 정보채널을 구축할 필요가 있음

■ 산업 특성을 고려한 규제 완화 차원의 세제혜택 부여 필요

- 세제혜택이 투자자가 투자를 결정하는데 있어 중요한 요소로서 크게 주목받지 못하고 있으며, 외국인에 대한 세제 지원의 경우 내국인 투자자와의 형평성 측면에서도 문제를 일으킬 소지가 있음
- 세제 지원이 실제로 관광산업 투자자에게 인센티브로서 작용하지 않는다면 열악한 지방자치단체의 재정 상황을 감안했을 때 무조건 경쟁적으로 세제 감면을 실시하는 것은 지양해야 함
- 따라서 세제 인센티브의 양적인 확대보다는 호텔, 골프장 등 산업별 투자유치와 경영에 어려움을 주고 있는 세제 부분을 개선하여 조세 형평과 규제 완화적인 측면에서 혜택을 부여해야 함

■ 문화적 이질감을 극복할 수 있는 투자지원 전략 마련

- 조사 결과 외국 관광개발방식은 국내와 달라서 개발전권을 넘겨달라는 의견도 있고 문화적 차이, 투자방식 등의 차이로 협상이 어렵다는 의견도 있었음

- 국내의 정서상 사업시행자에게 개발전권을 부여하는 것은 현실적으로 불가능한 사항으로 판단되지만, 개발 초기부터 투자자를 참여시키고 아이디어를 충분히 반영할 수 있는 시스템이 마련된다면 어느 정도 간극을 줄일 수 있을 것임
- 또한 외국 투자자의 문화적 차이, 협상 태도 등을 충분히 이해하고 협상이 진행될 수 있도록 투자 유치 담당자들에 대한 정부 차원의 교육과 인력 풀의 마련과 문화적 이벤트를 활용한 투자지원 활동을 통해 문화적 이질감을 줄이려는 노력이 필요함

나. 정책 방향 설정

■ 전략적 투자자를 유치하기 위한 정확한 정보 채널 제공

- 국내 관광산업은 투자 유치가 매우 어려운 상황이지만 현재 시중에 유동자금이 넘쳐나 간접투자가 활성화되고 있으며 국내의 경제 수준이 필수적으로 외국인 투자를 필요로 하는 단계는 벗어난 상태임
- 그래서 관광레저도시의 투자 유치 전략은 단기 차익에 집중하는 재무적 투자 유치보다는 관광산업 운영 노하우가 풍부한 해외 브랜드 등의 전략적 투자자를 유치하여 관광산업의 고도화 및 자생력 강화를 유도하는 것이 절대적으로 필요한 시점임
- 또한 해외 브랜드 보유사 등 전략적 투자자 유치는 금융권, 일반 개인 투자자들에게 프로젝트의 신뢰성을 높여주고 운영 리스크를 경감시키는 역할을 하므로 자연스럽게 시중자금이 투자되는 유인효과를 가져올 수도 있음
- 따라서 재무적 투자자 보다는 브랜드를 보유한 해외 투자자를 적극적으로 유치하기 위한 전략으로서 유관기관과 협력하여 관광 관련 정확한 투자 접촉 포인트를 조사하고 데이터베이스를 구축하여 지자체 관계자 등이 수시로 활용할 수 있도록 해야함

■ 관광레저도시 투자유치 정책의 일관성과 투명성 강화

- 투자유치 정책은 정부가 가진 중장기 투자정책 목표 및 투자유치 전략을 실현하기 위한 투자유치 지원 법제도, 투자유치 기관의 활동 등이 유기적으로 결합되어야 함

- 특히 관광레저도시의 경우 현재 명확한 마스터플랜이 수립되지 않은 사항으로서 정부의 확고한 정책의지와 이를 뒷받침할 수 있는 지원제도 및 조직의 구성이 수반되어야 함
- 동시에 정책에 대한 세부적인 지침을 마련하고 개발환경의 변화에 따라 정기적인 개정을 검토하되 정책 결정 시 이해관계자와의 피드백과 커뮤니케이션을 활성화하여 다각적인 시각을 반영할 수 있도록 해야함

■ 투자 유인요소로서 관광산업 자체의 구조적 취약점 개선 필요

- 투자자의 투자결정 요인은 세제 지원, 부담금 감면 등의 외부환경 요인뿐만 아니라 투자대상이 가지고 있는 브랜드 인지도 등 내부환경 요인도 중요한 변수로 작용하고 있음
- 따라서 투자유치 지원 정책의 목표가 단순히 인센티브 부여에서 그치는 것이 아닌 관광산업 자체가 내부역량을 강화하여 투자자에게 유인요소로서 작용할 수 있도록 관광산업에 대한 육성 정책도 동시에 추진되어야 함

■ 외국인 생활환경 개선을 위한 정책 병행

- 외국인 투자기업들은 직원의 복지 차원에서 국내의 외국인을 위한 생활환경도 매우 중요한 투자 요소로서 고려하고 있으므로 생활환경 개선을 위한 정책도 병행 추진되어야 함
- 특히 KOTRA에서 발간한 “2006년도 외국인 생활환경 애로조사”에 의하면 교육환경이 가장 중요한 고려요인으로서 제시되고 있어 외국인 학교를 증설과 외국인 학교의 국내 진입을 용이하게 하기 위한 영리법인 허용도 검토할 필요가 있음

■ 지역균형발전과 연계한 가중 인센티브 제도 도입

- 관광레저도시는 낙후된 지역에 개발되고 있어 의견조사 결과 인프라의 부족에 대한 지적이 많았으며 투자매력도를 떨어뜨리는 가장 큰 이유가 되고 있음
- 따라서 관광레저도시 시범사업 대상지를 일종의 투자장려지역으로 간주하여 일반적으로 지원되는 수준 이상의 인프라 지원을 제공하고 도입되는 업종과 투자액 기준을 설정하여 추가적인 세제 혜택의 부여를 검토함

IV

투자유치 지원 활성화 방안

1. 관광레저도시 투자유치 지원 활성화 기본 방향
2. 투자유치 지원체계 전문화 방안
3. 법제도적 지원 방안
4. 단계적 투자유치 지원 활동 계획
5. 관광레저도시 조성사업 단계별 로드맵

1. 관광레저도시 투자유치 지원 활성화 기본 방향

가. 핵심 활동 범위의 설정

1) 자체 역량 강화

■ 전문가 그룹의 활용으로 홍보 및 마케팅 전문성 제고

- 투자자 조사 및 전문가 조사, 유사 사례 조사를 종합한 결과 투자유치 지원을 위해 문화관광부의 지원이 강화될 필요가 있는 부분으로 공통 제시된 사항이 홍보 및 마케팅 기능의 확대임
- 국내 관광사업에 대한 일반적인 홍보는 한국관광공사에서 담당하고 있지만 관광레저도시의 경우는 특별 조직의 형태로서 정책적 지원이 이뤄지고 있으므로 관광레저도시 조성의 기본 방향과 각종 인센티브, 마스터플랜 소개 등 관광레저도시에 특화된 전문적 활동이 필요함
- 따라서 관광레저도시의 홍보 및 마케팅을 전담하기 위한 별도의 인원을 배치하거나 외부 전문가 풀을 구성하여 홍보 및 마케팅 대상의 선정부터 일반 대중 및 투자자 접근 수단 개발, 지자체 투자유치 담당자 교육 등의 업무 전문성을 강화하는 것이 현재 시급하게 요구되는 사항임

■ 유관기관간 협력체계 구축으로 정보 활용 기능 강화

- 투자자를 유치하기 위해서는 국내외의 다양한 네트워크를 활용하여 투자 관련 동향과 유력 투자자에 정보를 사전에 수집하고 분석하여 실제 투자 마케팅 과정에서 활용할 수 있어야 함
- 하지만 현재 국가 단위의 투자유치 전문기관인 Invest KOREA의 경우 관광사업 분야의 전문가가 부족한 실정이고 문화관광부, 한국관광공사 등 관광분야 기관과의 협력체계도 미비 되어 있음
- 문화관광부에서 직접 투자설명회 등을 개최하는데 뿐만 아니라 지자체 투자유치 담당자에게 유용한 정보를 제공하여 궁극적으로 투자유치를 활성화하기 위해서는 Invest KOREA, KOTIC과 정보 공유 체계가 구축되어야 하며 이를 지자체에서 적극 활용할 수 있도록 유도해야 함

2) 투자환경 개선 지원

■ 법제도적 애로사항과 인센티브 개선으로 투자 장애요소 제거

- 과거 투자 인센티브 관련 제도는 제조업 중심의 성장 정책으로 인하여 관광사업의 특성에 적합한 인센티브의 개발이 부족하였고 각종 개별법에 의한 규제로 인하여 투자자를 유인하는데 장애요인이 많았음
- 실제 투자자들의 경우 인센티브 적용의 확대도 중요하지만 각종 법제도에 의한 과도한 규제와 실정에 맞지 않는 법제도간 모순 등이 우선적으로 개선되어야 투자가 활성화 될 수 있음을 지적하고 있음
- 투자환경의 개선을 위한 관광개발 및 투자관련 법제도의 개선은 지속적으로 추진되어야 하지만 문화관광부가 직접 제·개정할 수 있는 법제도의 범위가 제한적이므로 타 부처와 협의체 등을 구성하여 투자 장애요소 개선이 원활히 이루어질 수 있도록 지원해야 함

■ 관광수요 창출 지원으로 투자 수익성 제고

- 투자 수익성의 확보는 투자자 입장에서는 가장 기본적으로 갖추어져야 할 요건이지만 투자 결정 단계에서는 미래 수익성에 대한 불확실성이 항상 존재하므로, 이러한 리스크를 경감시키는 것도 문화관광부의 핵심 업무 영역에 포함시켜야 함
- 투자 수익을 창출하는 방법은 여러 가지가 있으나 가장 기본적인 것은 분양을 통해 초기에 투자비를 안정적으로 보전하는 방법이 있으며, 가장 불확실성을 내포하고 있는 것이 운영수익의 창출이므로 바로 운영 측면에 대한 직간접적 지원이 확대되어야 함
- 운영에 대한 지원은 직접적으로 최소 운영 수익을 보장하는 방법부터 간접적으로 관광수요 창출을 지원하기 위한 관광인프라 확대, 대규모 이벤트 개최 등 홍보 및 마케팅 지원 등의 방법이 있을 수 있으며, SOC 사업 확대를 위해 도입하였던 최소 운영 수익 보장 방식의 경우 직접적인 재정지원의 형태이므로 신중한 접근이 요구됨

나. 관광레저도시 조성 단계별 활동 계획의 수립

1) 단계별 로드맵 설정

■ 설문조사 결과를 활용하여 단계별 투자 지원 문제점 도출

- 내외국인 투자자, 전문가 조사 등 설문조사 결과 나타난 관광개발사업 추진 상의 문제점을 관광레저도시 조성 단계에 적용하여 단계별 투자 장애요인을 도출함
- 각 조성단계에 따라 투자자들이 애로사항으로 지적하거나 정부 지원이 필요하다고 제시한 부분을 중심으로 투자 지원 문제점을 도출할 수 있음

■ 문제점 해결을 위한 개선방안의 단계적 구성

- 내외국인 투자자와 전문가 등 조사대상에 따라 부각되는 문제점이 다르기 때문에 이를 반영하여 적절한 해결 방안을 제시하고 단계별 투자유치 지원 활동 계획을 수립할 필요가 있음
- 설문조사 결과를 통하여 도출된 단계별 문제점들은 해외성공사례를 참고하고 투자자 요구 사항을 반영하여 단계별로 개선 방안을 수립할 수 있으며 향후 관광레저도시 투자지원 계획의 방향성을 제시함

2) 주체별 로드맵 설정

■ 투자유치 활동 주체별 기능 분담 체계 확립

- 문화관광부, 지자체, 투자유치 유관기관 등은 관광레저도시 투자유치 활동과 관련된 주체들로서 각각의 주체별로 역할과 권한, 강점이 다르기 때문에 적절한 기능 분담을 통한 협력체계의 구축을 통하여 투자유치 활동의 시너지 효과를 창출할 수 있음

■ 주체별 기능을 조성단계별로 적용

- 각각의 투자유치 활동 주체의 기능을 관광레저도시 조성 단계에 적용하여 단계별 투자유치 개선 방안을 담당할 주체를 선정하고 통합적인 관점에서 최종적인 투자유치 활동 로드맵을 작성함

2. 투자유치 지원체계 전문화 방안

가. 홍보 및 마케팅 전문성 강화 방안

1) 홍보 및 마케팅 체계 구축

■ 홍보 및 마케팅 전담 체계의 도입

- 홍보 및 마케팅은 관광레저도시를 투자자에게 효과적으로 다가갈 수 있는 수단으로서 투자유치의 가능성을 제고할 뿐만 아니라 일반 대중에게는 관광레저도시의 이미지를 제고하여 미래 관광수요를 창출하는 중요한 기능을 제공할 수 있음
- 그렇기 때문에 홍보 및 마케팅은 전문가에 의해 전략적으로 수행될 필요가 있으며 현재 관광레저도시추진단 내에 전담인력을 신규로 영입하는 것이 최선의 방법이나 예산 등의 문제로 여의치 않을 경우에는 외부 전문가 풀을 구성하거나 전문기관에게 아웃소싱의 형태로 홍보 및 마케팅을 전담시키는 것이 대안으로 제시될 수 있음

■ 전문가를 통한 구체적 실행 전략 수립

- 홍보 및 마케팅 부문 전문가, 투자 전문가, 관광 전문가 등으로 구성된 TF를 구성하여 홍보 및 마케팅의 목표, 대상, 수단, 세부전략, 평가를 통한 피드백 등 중장기적 관점에서 연속성을 가지고 수행할 수 있는 실행 전략을 수립함

■ 정기교육을 통하여 지자체의 자체 역량 강화 유도

- 대국민 홍보나 국제적 마케팅의 경우에는 문화관광부가 수행하는 것이 신뢰성과 효율성을 제고할 수 있으나 실제 투자자와의 협상, 각종 행정 절차의 지원을 담당하는 것은 지자체의 투자유치 담당자이므로 이들의 역량 강화를 위한 교육도 실시될 필요가 있음
- 교육의 내용은 협상단계에서 투자자와의 문화적 차이를 극복할 수 있는 다양한 노하우와 기술, 투자협정서 체결 등 투자절차, 각종 행정절차의 지원 등 투자자 사후관리에 대한 부분임

2) 홍보 및 마케팅 수단의 검토

■ 안내 브로슈어(brochure)

- 투자유치 대상에 대한 홍보를 위해서 가장 보편적으로 사용되고 있는 것은 안내 브로슈어로서 효과적으로 작성된 브로슈어는 투자유치 기관의 전문성을 제고시켜줄 수 있음
- 안내 브로슈어는 일반인도 쉽게 이해할 수 있도록 될 수 있으면 전문용어의 사용을 자제하는 것이 좋으며, 투자형태, 투자대상 등 투자자의 성향에 맞게 다양한 종류를 제작함

■ 산업연구자료

- 잠재 투자자에게 유치대상 산업에 대한 연구 자료를 제공하는 것은 홍보의 중요 메시지를 증명하고 지원하는데 매우 유용한 자료로서 활용됨
- 산업분석을 실시할 때는 외부전문가의 컨설팅이나 위탁조사를 실시하여야 하며, 분석결과는 투자자가 쉽게 이해할 수 있도록 주요 체크 리스트로 분류 정리되어야 함

■ 팩트시트(fact sheets)

- 팩트시트는 잠재 투자자에게 유용할 수 있는 정보만 모아 놓은 것으로서 특정 투자자들이 관심을 가지고 있는 사항을 집중적으로 포함시킴
- 팩트시트는 중요 사항만 집약적으로 제시하되 투자자가 쉽게 볼 수 있도록 가능한 그래픽으로 표현하며, 적은 비용이 소요되는 만큼 지속적인 정보의 업데이트가 용이하다는 장점이 있음

■ 뉴스레터(news letter)

- 뉴스레터는 투자유치 대상에 대한 정보를 지속적으로 배포함으로써 잠재 투자자들이 투자유치 대상에 대한 관심을 갖게 하는데 기본적인 목적이 있음
- 뉴스레터는 투자자들이 가장 관심을 보일 수 있는 주제나 유치대상 산업별 포커스 연구 등을 수록하도록 하고, 기존 투자자들의 성공사례 등을 포함시켜 현장감과 객관성을 제고할 수 있음

■ 웹사이트(web site)

- 인터넷을 이용한 홍보는 24시간 365일 잠재 투자자에게 대상, 장소, 시간에 얽매이지 않고 홍보가 가능하며 상대적으로 비용이 저렴하고 게시판 질의응답을 통해 잠재 투자자에게 즉각적인 피드백이 가능하다는 점에서 장점을 가지고 있음
- 웹사이트를 통한 홍보는 다른 홍보 수단과 동시에 사용되어야 하며 지역 정보, 중점유치산업 정보, 투자 인센티브, 투자성공사례, 보도자료, 게시판 등으로 구성됨
- 사이버 홍보의 효과를 높이기 위해서는 지속적 업데이트가 필요하며 문장보다는 차트나 그래프 등 시각적 요소를 강화하고 잠재 투자자의 사용언어를 완벽하게 구사할 수 있어야 함

■ 직접우편(direct mail)

- 잠재적 투자자에게 직접우편을 발송하는 것은 투자유치 홍보 활동에 있어서는 효과가 크지 않은 방법으로서 최소한 한 두 번의 직접 접촉이 있어야지만 가능한 방법임
- 다만 직접우편은 장기적으로 잠재 투자자에 대한 정보를 수집하는데 적합한 도구로서 투자자에 대한 정보를 축적하여 향후 홍보 마케팅 활동의 기초자료로서 활용할 수 있음

■ 전화(telephone campaign)

- 주요 투자자에게 직접 전화를 하는 것은 비용 대비 가장 효과적인 홍보 수단이지만 시각적 자료가 없기 때문에 전자우편 및 팩스 등의 보완 수단과 복합적으로 사용하는 것이 바람직함

나. 투자유치 유관기관 협력체계 구축 방안

1) 투자유치조직에 대한 사전 검토

가) 투자유치조직의 역할

■ 공공부문에 속하지만 민간부문 관점에서의 역할 요구

- 투자유치기구(IPA: Investment Promotion Agency)는 공공부문에 속해있는 조직이지만 민간의 자본을 유치하기 위한 각종 인센티브 개발, 투자정보 제공 등 주요업무에 대하여 민간입장에서의 접근이 요구되는 경우가 많음
- 또한 IPA는 업무특성 상 민간투자자와의 접촉이 많기 때문에 민간의 요구사항을 가장 근접해서 파악할 수 있으므로 이를 정책에 반영시키는 중요한 역할을 담당하기도 함

■ 투자유치 대상사업의 이미지 제고

- IPA는 특정한 국가, 특정한 투자자, 특정한 산업분야에 대한 투자유치 활동을 통해 투자유치 사업을 홍보하고 이미지를 제고하는 효과를 가져 올 수 있음
- 관광산업의 경우 미래 관광수요의 불확실성으로 인해 안정적인 수익창출을 보장하기 어려워 투자유치에 어려움을 겪고 있으므로 투자유치기관의 홍보 및 마케팅 활동을 통해 관광객 유치를 확대하고 궁극적으로 투자활성화에 기여할 수 있음

■ 투자위험을 분산시키는 역할 수행

- IPA는 투자자에게 투자대상 사업에 대한 상세한 정보를 제공하고 행정절차를 지원하며, 투자자의 경영활동에서 발생하는 애로사항을 수렴하고 이를 개선시켜 궁극적으로 투자위험을 분산시키는 역할을 수행함
- 투자대상의 입지, 환경 등 개발여건에 대한 정보제공을 통해 투자자의 입지탐색위험(location searching risk), 법인설립, 시설건축, 고용 등과 관계된 행정지원을 통해 건설위험(construction risk), 투자 사후관리 서비스를 통해 운영위험(operation risk)을 줄여줄 수 있음

■ 국가 발전수준에 따라 수행 기능의 차이 존재

- IPA는 민간투자를 지원하기 위해 존재하는 조직으로서 어떤 국가든지 반드시 있어야 하는 필수적인 조직이지만, 국가의 개발 수준에 따라서 수행하는 기능에는 차이가 있음
- OECD에 속한 선진국의 경우에는 투자자 선정, 투자자 사후 관리 등의 업무가 중요하게 부각되고 있으나 개발 단계가 낮은 국가의 경우에는 관광진흥 등의 특화된 기능까지 IPA에서 담당해야 할 업무로 인식됨

〈표 IV-1〉 IPA의 핵심 기능

구분	주요내용
OECD국가 (OECD countries)	<ul style="list-style-type: none"> - 투자자 선정(Investor targeting, 83%) - 사후관리(After care programme, 77%) - 상담서비스(Consulting services, 67%)
개도국가 (Developing countries)	<ul style="list-style-type: none"> - 투자정책 형성/조언(Investment policy formulation/advice, 86%) - 투자자 선정(Investor targeting, 77%) - 국내투자 촉진(Promotion of domestic investment, 73%)
과도기국가 (Economies in transition)	<ul style="list-style-type: none"> - 투자자 선정(Investor targeting, 100%) - 사후관리(After care programme, 86%) - 상담서비스(Consulting services, 86%) - 투자정책 형성/조언(Investment policy formulation/advice, 86%) - 민영화 촉진(Promotion of privatization, 71%)
최빈개도국가 (Least developed countries)	<ul style="list-style-type: none"> - 국내투자 촉진(Promotion of domestic investment, 93%) - 투자정책 형성/조언(Investment policy formulation/advice, 93%) - 사후관리(After care programme, 86%) - 관광진흥(Promotion of tourism, 79%) - 인센티브 부여(Granting incentives, 79%) - 투자자 선정(Investor targeting, 71%) - 외국투자자 등록(Foreign investment registration, 71%) - 외국투자면허(Foreign investment licensing, 71%)

주: %는 해당 업무를 수행하고 있다고 응답한 IPA의 비율이며 2/3 이상 응답한 경우만 표시함
 자료: 재정경제부(2004), 경제자유구역청의 효율적 운영방안에 관한 연구

나) 투자촉진 전략의 실행

■ 선정된 투자대상 사업에 맞는 투자촉진 전략 추진

- 현재 투자유치 활동에서 중요한 요소는 투자유치를 원하는 산업 등 투자대상을 선정하고 적절한 잠재 투자자를 파악하여 투자대상과 투자자를

연결시키기 위한 고도화된 전략임

- 이에 따라 투자유치 활동을 할 때에도 막연한 투자 마케팅이 아닌 특정 지역과 특정사업에 대한 집중적인 홍보와 정보 제공이 이루어져야 하며 이를 지원할 수 있는 세분화된 전문 조직의 구성이 필수적임

■ 투자 파급효과의 극대화 유도

- 외국인 투자의 파급효과는 투자대상이 되는 사업 또는 지역에 대한 직접적인 경제효과 외에도 자본의 유입으로 인한 지식 및 노하우 이전 등의 부가적인 파급효과를 가져올 수 있음
- 따라서 IPA에서는 외국인 투자자와 국내 기업과의 유대 및 연관관계를 강화하여 투자유치 효과를 극대화하고자 노력하고 있으며 산업발전이 취약한 국가에서는 매우 중요한 전략으로서 작용하고 있음

■ 지역균형발전을 위한 조정 기능 수행

- IPA는 투자유치를 위한 지자체간 경쟁이 과열되는 것을 방지하고 지역균형발전을 유도하기 위하여 투자가 특정지역에 편중되지 않도록 조정할 필요가 있음
- 중앙정부에서 특정지역을 집중육성하기 위한 정책을 추진하는 경우를 제외하고는 상호 간에 경쟁이 심화되어 국가적인 손실이 발생하지 않도록 상호 조정과 협의를 진행할 필요가 있음

■ 투자자 및 자국 이익을 종합적으로 고려한 인센티브 개발

- 투자자에게 인센티브를 제공하는 것은 매우 중요한 투자촉진 수단이지만 세제 및 재정지원 등이 과도하게 사용될 경우 국가 및 지자체에게는 재정 부담이 가중될 가능성이 있음
- 따라서 어떤 인센티브가 투자자를 유인하는데 효과적이고 자국의 이익에도 도움이 될 수 있는지를 면밀히 분석하여 투자유치 지원 정책을 개발할 필요가 있음

2) 투자유치 유관기관 협력체계 구축 방안

■ 다원화된 투자유치 지원주체로 인해 업무 중복 및 효율성 저하

- 현재 우리나라에서 투자유치기구(IPA)의 역할을 수행하고 있는 조직은 주무부처인 산업자원부를 비롯하여 국가 투자유치기구인 KOTRA 산하 Invest KOREA 가 있음
- 관광개발 투자와 관련된 조직으로는 한국관광공사 투자지원팀 (KOTIC)과 문화관광부 관광레저도시 추진단 내 투자지원팀, 경제자유구역청 내 투자지원팀 등 특정 지역 및 프로젝트 개발을 추진하기 위한 조직과 해당 각 지자체 행정조직이 존재함
- 하지만 투자유치기구의 주체가 중앙정부에서는 산업자원부, 문화관광부, 재정경제부로 나뉘고 관광부문을 전담하기에 한국관광공사의 투자지원팀 규모도 충분하지 않기 때문에 조직간 협력체계 구축과 업무영역의 분담이 반드시 필요한 실정임

■ 관광산업과 투자유치에 대한 전문성의 상호 보완 필요

- 현재 우리나라의 투자유치 지원조직은 일반적인 투자유치 조직의 경우 관광산업에 대한 전문가가 부족하고 관광관련 조직은 투자와 관련된 전문인력의 확보가 부족한 실정임
- 특히 국가 투자유치 조직인 Invest KOREA의 경우에는 전 산업분야에 대한 전문인력을 확보하기에 현실적인 어려움이 있으나 국가전략산업으로서 관광에 대한 전문인력도 부족하여 관광개발의 특성을 이해하고 투자자를 지원하기에 부족한 부분이 있음
- 반대로 관광부분 투자를 전담하고 있는 KOTIC의 경우에는 투자관련 전문인력이 부족한 실정이므로 총괄 투자유치기관의 성격을 가지고 있는 두 조직 간의 긴밀한 협력체계의 구축이 반드시 필요한 실정임
- 투자자와 가장 접촉이 많은 투자유치 전문기관이 제도 개선 사항을 입안할 수 있는 권한을 가지는 것이 가장 효과가 크지만 현행 정부조직간 관계의 재정립과 여러 법제도의 개정이 필요하므로 규제개혁위원회에 관광분야의 투자유치 전문가가 참여할 수 있도록 하는 것이 현실적인 대안임

■ 한국관광공사 투자유치센터 활용도 제고

- 한국관광공사 투자유치센터(KOTIC: Korean Tourism Investment Center)는 한국관광공사가 시행하는 프로젝트, 각 지자체 및 민간업체가 시행하는 프로젝트, 경제자유구역, 제주국제자유도시 프로젝트 홍보 및 투자유치 활동을 수행함
- 또한 관광관련 투자유치에 따른 상담 및 행정지원 업무, 투자유치를 위한 국내외 홍보, 정보수집, 투자유치 관련 제도 개선과제 발굴 등의 업무를 추진하고 있음
- 한국관광공사는 해외지사를 통하여 외래 관광객을 유치하는 업무를 수행하고 있으므로 현지의 관광개발 관련 기업, 투자회사 등의 정보를 파악하여 투자유치센터에 제공하고, 투자유치지원센터는 커뮤니케이션 채널을 구축하여 투자자와 문화관광부, 지자체 등과 연결시키는 업무를 담당할 필요가 있음

■ 민관 및 유관기관 합동 해외 투자설명회 실시

- 현재 관광레저도시 뿐만 아니라 경제자유구역, 제주국제자유도시 등의 유사한 개발사업의 해외 투자설명회는 각 부처와 관련 기관에서 개별적으로 이뤄지고 있어 홍보의 효과가 낮고 투자자 발굴에도 한계를 가지고 있음
- 개별 프로젝트를 알리는 것도 중요하지만 국가차원에서 외국인 투자자에게 제공되는 인센티브는 어차피 동일하므로 각 정부부처와 지자체, 기업, 투자유치 유관기간이 공동 참여하는 합동 투자설명회 개최를 추진하여 홍보 활동의 효율성을 제고함

3. 법제도적 지원 방안

가. 법제도 지원 기본 방향

■ 지방세 감면 비율의 명문화

- 장기간 투자가 필요한 관광레저도시 인센티브 중 국세의 감면비율은 법률에 명시된 사항이지만 지방세의 감면비율은 행정자치부의 승인을 얻어 각 지자체 조례로 정하게 되어 있음
- 하지만 현재까지 3개 시범도시 중 지방세 감면비율이 확정된 지자체가 없기 때문에 사업시행자가 토지를 취득하는데 있어 불안요인으로 작용하고 있으므로 지방세 감면 사항에 대한 명문화가 시급히 이뤄져야 함

■ 특정 분야 유치 지원을 위한 전략적 인센티브 개발

- 기업도시 개발 특별법은 도시 조성에 관한 원칙과 개발 절차, 지원책 등을 제시하는 포괄적 성격의 법으로서 관광레저도시의 개별적 특성 반영은 부족함
- 골프장, 외국인 카지노 조성 등에 대한 인센티브는 포함되어 있으나 관광레저도시의 궁극적인 개발 목표가 국내 관광산업의 활성화 및 질적 수준 제고, 국가균형발전에 있으므로 지역경제 활성화에 기여할 수 있는 다양한 개별 관광시설의 도입을 정책적으로 유도할 필요가 있음
- 따라서 전략적으로 유치 지원해야할 관광시설을 선별하여 진입규제가 많은 시설에 대한 규제 완화, 개별적 인센티브를 부여하는 방안 등을 모색해야 함

■ 투자자 유치를 위한 적극적 마케팅 활동계획의 수립

- 관광레저도시의 실질적인 투자유치 활동의 주체로서 지방자치단체와 전담법인(SPC)은 관련 투자자를 유치하기 위해 더욱 적극적이고 조직적인 투자마케팅 활동을 전개할 필요가 있음
- 문화관광부 레저도시추진단 투자지원팀, 한국관광공사 투자유치센터, Invest KOREA 등 유관기관과의 협력뿐만 아니라 해외 유명잡지 광고 등의 자체 마케팅 활동계획을 수립함

■ 투자 결정요인의 특성을 고려한 투자유치 지원전략 수립

- 투자자가 중요하게 생각하는 투자 결정요인을 반영하여 단기적, 중장기적으로 개선해야할 법제도 개선 방안 및 투자홍보 전략을 수립함

〈표 IV-2〉 외국인투자 결정요인의 내용과 특성

속성	구분	세부 내용	개선소요기간
근원적 요인	경제적 요인	<ul style="list-style-type: none"> - 시장수요(시장규모, 1인당 소득수준, 시장성장성, 수입장벽, 지역시장 접근성, 소비자 특성과 선호도) - 생산효율성(숙련 및 비숙련공의 생산성, 부품 및 원자재 비용, 교통/통신/공공설비 사용요금, 금융비용) - 자원의 가용성(석유, 가스, 광물, 원재료, 농지, 관광자원) - 전략적 자산 습득(M&A 시장형성 및 용이성, 기술수준) 	단기적 개선 곤란
부수적 요인	사회정치적 요인	<ul style="list-style-type: none"> - 사회정치적 안정(국가위험도, 사회정서) - 노사안정(노조 설립현황, 노조 성향) - 민영화정책(정부투자기관의 민영화) - 법률체계(지적재산권, 경쟁 및 노동법, 조세행정, 기업시설 관련 규정) - 국제협약(조세협약, 투자협정, FTA) 	단기적 개선이 상대적으로 용이
	사업편의	<ul style="list-style-type: none"> - 투자촉진활동(이미지제고 및 홍보활동) - 생활편의 환경(외국인학교, 주거, 문화생활) - 기업경영환경(회계투명성, 관료주의, 부패) - 사후투자관리서비스(옴부즈만, 고충처리) 	

자료: 임성훈(2004), 동북아시대 전략적 외국인투자 마케팅

■ 외국인 투자 촉진 정책과 규제 정책의 선별적 활용

- 외국인 투자자 유치와 관련해서는 투자를 촉진하기 위한 환경조성 정책과 특정 업종 및 산업을 보호하기 위한 투자 규제 정책이 동시에 활용될 수 있음

〈표 IV-3〉 외국인투자 마케팅 수단의 분류

구분	주요내용
촉진 수단	<ul style="list-style-type: none"> - 투자인센티브 제도: 보조금, 보상금, 장려금, 보험 및 금융보증, 융자, 국공유재산 무상임대, 국세 및 지방세 감면, 관세 감면, 가속감가상각 허용, 시장보호 - 외국인 생활편의사업: 외국인을 위한 주거시설, 의료시설, 외국인학교, 문화프로그램 운영 - 투자유치기관 지원활동: 투자절차 및 정보제공, 협력파트너 알선, 투자인허가 공장설립지원 등 원스톱서비스 제공 - 투자자문: 연구소, 상공회의소, 법률·회계법인 등 유관기관의 자문활동 - 사후관리제도: 애로사항조사, 고충처리팀 운영, 옴부즈만 설치 - 투자유인활동: 투자사절단 파견, 투자 세미나 및 박람회 개최, 외국인기업 표창 및 포상
규제 수단	<ul style="list-style-type: none"> - 소유지분 및 진입(투자대상) 규제: 외국인 소유지분을 규제, 투자대상 규제 - 경영활동 규제: 회사 및 공장설립, 환경, 수출입, 영업 및 조달 등 경영활동 상의 각종 인허가, 신고, 등록, 승인, 설립조건 규제

자료: 임성훈(2004), 동북아시대 전략적 외국인투자 마케팅

- 관광산업의 경우 투자유치 저조로 인하여 국내 관광자원의 양적·질적 수준의 발전이 미약하고 관광수지 적자폭이 심화되는 등 전반적으로 외국인 투자 확대를 위한 지원 정책이 강화되어 야 하는 실정임
- 하지만 관광산업의 파급효과는 사회문화적으로도 크게 나타나므로 투입 자본의 성격과 투자목적, 투자 후 파급효과 등을 고려하지 않고 규모만 확충하려는 투자유치 정책은 지양해야 함

나. 법제도 개선 방안

■ 관광진흥개발기금을 활용한 재정지원 강화

- 기업도시 개발 특별법 상 관광레저도시에 대한 관광진흥개발기금 지원 조항이 있지만, 지원대상, 지원규모, 지원방식 등에 대한 사항이 구체적으로 명시되어 있지 않음
- 따라서 조사 결과에서 나타나듯이 정부에서 일정 부분 재정적 리스크를 분담하여 투자자를 유인하고, 정부의 정책 의지를 표명하기 위해서는 관광진흥개발기금의 투입이 필요함
- 지원 방식은 대여하는 것이 아닌 출자의 형식으로 투입되어야 하며 이에 대해서는 현재 관광진흥개발기금법에도 관광투자조합에 출자할 수 있는 것으로 명시되어 있음
- 다만 관광투자조합으로서 인정받을 수 있는 방법 등 구체적 시행령이 마련되지 않았으므로 시행령의 개정을 통해 관광레저도시 SPC에 직접 출자될 수 있도록 하여야 함
- 또한 현재 관광진흥개발기금이 관광시설의 개보수 자금, 신규 사업자금 등의 대여 용도로 주로 활용되고 있어 관광레저도시 출자 시 기금 규모의 감소로 인한 기존 관광사업자 역차별 문제가 발생할 수 있으므로 기금 규모를 확대할 수 있는 방안도 동시에 고려되어야 함

■ 사업부지 환지 등 국공유지 활용도 제고 필요

- 기업도시 개발사업은 기업도시의 시행주체가 민간이긴 하지만 사실 상 지자체의 협조 없이는 추진이 불가능한 공공사업의 성격이 강함

- 서남해안 관광레저도시의 경우 토지 확보가 가장 심각한 문제로 발생하고 있듯이 사실 상 기업도시 개발사업이 공공적 성격을 반영하여 국공유지 활용에 대한 융통성 있는 접근이 요구됨
- 예를 들어 국공유지간 환지 범위의 규정 등을 통해 관광개발사업에서 가장 중요한 요소인 토지확보 문제를 해결할 필요가 있으며, 주지하듯이 토지확보는 실제 사업의 실현 가능성을 가늠하는 척도로서 투자자 유치에 매우 중요한 요소로서 작용함

■ 관광레저도시 구역 외 기반시설 조성 지원 필요

- 투자유치 담당자 조사 결과 투자유치 시 기반시설 부족에 대한 애로사항이 많았는데 특히 시범도시들은 광역 접근성이 취약한 낙후지역이기 때문에 더욱 이 부분이 투자유치 경쟁력 약화의 원인으로 나타나고 있음
- 따라서 현재 구역 내 간선시설에 대한 기반시설뿐만 아니라 광역 접근성 향상을 위한 도로 등 구역 내 광역 인프라의 확충에 정부의 지원이 확대될 필요가 있음

■ 공공기관 및 공공자금의 참여 확대 유도

- 관광레저도시에도 콘텐츠를 생산해낼 수 있는 공공기관이 투자하게 된다면 관광 콘텐츠의 질적 제고로 투자자들이 우려하는 빈약한 콘텐츠의 문제를 해결할 수 있고 동시에 민간 투자자에게는 사업에 대한 리스크를 경감시키는 기능도 할 수 있음
- 이렇게 콘텐츠를 생산해낼 수 있는 공공기관으로는 한국문화콘텐츠진흥원 등을 고려해 볼 수 있음
- 공공자금의 투입이란 연기금을 의미하는 것으로서 연기금은 단기간 고수익의 창출보다는 중장기간의 안정적 투자처를 원하고 있으므로 국가재정법 등의 개정을 통하여 연기금이 관광레저도시에 투자될 수 있도록 유도해야 함

■ 운영기간에 따른 인센티브 제도 도입

- 관광산업의 활성화를 위해서는 분양을 통해 투자금을 회수하고 철수하는 단기 투자자보다는 운영을 통해 수익을 창출하고자 하는 장기 투자자의 유치가 필요하므로 운영사업자를 위한 인센티브의 부여를 검토함

- 운영사업자를 위한 인센티브는 인센티브 부여 요건으로서 최소운영기간을 설정하여 요건을 갖춘 투자자에게 부가적인 재정 지원 및 세제 혜택을 부여하는 것으로 설정함

■ 관광사업별 애로사항에 대한 제도적 개선 검토

- 숙박업, 골프장업 등은 각각의 관광사업의 특성에 따라 상대적으로 불이익을 겪고 있는 부분이 있으며 관광레저도시의 경우 개별시설이 입주할 시 투자 애로사항이 될 수 있으므로 제도적 개선을 검토함

〈표 IV-4〉 관광사업별 제도적 개선 사항

구분		주요내용
숙박업	관광호텔 위락시설 중과세 제도	<ul style="list-style-type: none"> - 지방세법 시행령 제84조의 3에 의거 고급오락장으로 간주하여 재산세 20배 중과 - 다양한 관광상품 제공에 한계 - 지방세법 개정으로 일반건축물과 같은 0.2% 적용 또는 세율 인하 필요
	전력요금의 산업용 적용	<ul style="list-style-type: none"> - 2006년까지 외국인으로부터 획득한 판매수입분에 한하여 산업용 전력요금 적용 - 2006년 관광호텔이 수출산업으로 지정되었으므로 한국전력의 전기공급 약관의 산업용 전력요금 적용대상 기준에 관광호텔 포함 필요
	TV 수신료 징수제도	<ul style="list-style-type: none"> - 모든 보유 TV에 대하여 수신료를 징수하여 객실가동률이 낮음에도 고정경비가 지속적으로 발생 - 수신료 징수 기준을 보유객실에서 평균 객실가동률, 객실판매매출액 등으로 변경 검토
	외국인 근로자 고용 허용	<ul style="list-style-type: none"> - 관광호텔 비용 중 인건비가 차지하는 비율이 40%이상이며 중저가 호텔의 경우 외국어 구사가 가능한 인력을 확보하기 어려움 - 외국인 근로자의 고용 허가 업종에는 서비스업이 포함되지 않으며 외국 국적동포(방문목적 F-1-4)에 한해 특례 허용 - 최소한 지방의 중저가 관광호텔에는 외국인 근로자 고용을 허용
	재산세 가산율 적용 폐지	<ul style="list-style-type: none"> - 자동승강기, 중앙조절식 에어컨을 특수설비로 인정하여 각 15%의 가산율이 적용되어 일반 과세표준의 130% - 공장건물에는 배제되고 있으므로 관광호텔도 필수시설로 인정하여 가산율 폐지
	관광호텔부지 종합토지세 분리과세 허용	<ul style="list-style-type: none"> - 관광호텔 부지는 지방세법 제234조의15 제3항에 의거 별도합산과세 대상 - 관광호텔은 도심에 위치하고 있어 제조업 공장용지에 비해 과세표준이 훨씬 높아 종토세 부담이 가중 - 지방세법 시행령 제194조의15 제4항 개정으로 분리과세 허용
골프장업	원형 보존지에 대한 세율 인하	<ul style="list-style-type: none"> - 원형보존지를 의무적으로 확보하도록 하였으나(문화관광부 고시 제2005-17호, 골프장의 입지기준 및 환경보전 등에 관한 규정) 나대지 임야로 구분하여 종합합산으로 재산세 부과(지방세법 제188조, 시행령 131의2, 132조)

4. 단계적 투자유치 지원 활동 계획

가. 투자유치 지원 활동 계획 기본 방향

1) 투자유치 지원 활동 계획의 기본 구조

■ 단계별 문제점을 해소할 수 있는 단계별 지원 방안의 도출

- 관광레저도시 조성 단계별로 도출된 문제점들을 분석하여 단계별로 문제점을 해소하고 투자자 유인 효과를 제고할 수 있도록 사업구상, 계획수립 및 승인, 건설기간, 관리 및 운영 단계별 투자유치 지원 방안을 도출함

■ 홍보 및 마케팅, 조직체계, 법제도 등 다양한 지원 수단 도입

- 단계별 문제점을 해소할 수 있는 지원 방안은 홍보 및 마케팅 전문성을 강화하기 위한 전략, 조직간 협력체계를 구축하여 시너지 효과를 창출할 수 있는 전략, 법제도적 장애요인을 극복하기 위한 협의체 구성 등의 다양한 수단을 통하여 구체화됨

2) 투자유치 지원 활동 계획 수립 절차

■ 투자 마케팅 타겟 설정

- 투자유치 활동을 하기 위해서는 우선 세부적인 투자유치 대상 산업과 투자유치 활동을 시행할 유치대상 국가로 타겟팅이 이루어져야 함
- 관광레저도시의 경우 세부적인 마스터플랜이 수립되지는 않았지만 대략 도입하고자 하는 관광시설군에 맞춰 전략적 투자자를 선별하고 해당 업체가 소속된 국가로 마케팅 전략을 집중하는 것이 필요함

■ 투자유치기관의 활동방법 설정

- 투자 마케팅 타겟이 설정된 후에는 현재 이뤄지고 있는 이미지 구축 활동, 투자창출 활동 등이 마케팅 목표와 전략에 일치하는지를 검토할 필요가 있음

- 이미지 구축 활동에 있어서는 홍보내용, 홍보대상, 홍보방법의 적절성을 검토하여 전략의 수정을 검토하여야 하며, 투자창출 활동은 마케팅 접촉 대상 및 방법에 설정을 의미함

■ 조직기능 및 업무영역의 설정

- 투자 마케팅 타겟과 마케팅 활동 전략이 설정되면 이를 시행하기 위한 투자유치조직의 기능과 업무영역에 대한 재조정이 필요하며 새로운 인력 구성도 고려하여야 함
- 잠재 투자자에 대한 접근 방식이 웹사이트를 통한 홍보라면 이 분야에 대한 인력을 중심으로 조직구성이 이루어져야 하며, 해외 박람회 등에 참가하여 직접 투자자를 접촉하는 것을 전략으로 수립할 경우에는 해외 사무소 등 현지에 대한 업무영역을 강화할 필요가 있음

■ 대외협력 관계의 재설정

- 투자유치기관과 외국공관, 투자컨설팅 업체 등 투자유치를 수행하기 위해 필요한 투자유치 상품 설계, 적절한 홍보 협력 체계 등을 재설정함
- 타겟으로 설정된 산업군과 국가에 따라 해당 타겟과 접촉을 강화할 수 있도록 전문 컨설팅 기관, 현지 공관 및 언론기관 등과 의 우호적인 파트너십을 구축해야 함

■ 전략실행계획 작성

- 투자 마케팅 전략 수립의 마지막 단계는 전략실행계획을 작성하는 것으로 투자유치전략 수립 과정에서 조사된 세부적인 항목들을 포함함
- 실행계획에는 투자유치기관의 사업유형, 기간, 담당부서, 대상지역, 마케팅 방법, 성과 등이 구체적이고 분명하게 제시되어야 하며 국내외 투자환경의 변화에 따른 적절한 재설정도 필요함

〈표 IV-5〉 투자유치 지원 활동 실행계획 포함 사항

구분	주요내용
타겟 설정	- 단기(1-2년)와 중기(3-5년) 목표로 선정된 타겟 산업 - 마케팅 활동을 집중할 지역
홍보 방법	- 투자유치 대상 기업에게 접근하기 위한 홍보 방법
파트너십	- 현재 파트너십의 적합성 검토 및 새로운 파트너십 구축 방안
조직	- 투자유치 관련 기관의 조직과 기능, 업무영역의 설정

자료: 임성훈(2004), 동북아시아 전략적 외국인투자 마케팅 정리

나. 관광레저도시 조성 단계별 투자유치 지원 방안

1) 1단계: 계획수립 이전

가) 문제점 분석

■ 관광레저도시에 대한 정보 부족

- 국내 투자자의 관광레저도시에 대한 인지도가 매우 낮게 나왔는데 이는 관광레저도시에 대한 정보가 정확한 타겟에게 효과적인 방법으로 전달되지 못하고 있다는 것이며, 관광레저도시에 대한 정보 부족은 투자유치 기회를 상실하는 것과 마찬가지임

■ 관광레저도시의 특성을 고려한 인센티브 지원 부족

- 관광레저도시특별법에 의하여 관광레저도시 시행자 및 입주기업에게는 여러 인센티브가 제공되고 있지만 새로운 도시를 건설한다는 측면에서 각종 기반시설과 지방세 혜택, 주거시설과 관련된 규제 등이 확대되어야 투자자의 관심을 유발시킬 수 있음

■ 인프라 및 외국인 생활환경 등 사업여건 미비

- 광역 접근성 향상을 위한 인프라, 관광관련 기반 시설에 대한 설치가 완료되거나 향후 계획으로 확정되어야 하며, 외국인 생활환경 개선을 위한 학교, 의료기관 등의 설립 조건을 완화하여 투자자의 사업여건이 사전에 구비될 필요가 있음

■ 투자자 관련 정보 활용체계 부재

- 투자 전문가에 의하면 투자유치를 성공적으로 수행하기 위해서는 투자 마케팅 대상에 대한 정확한 정보와 국내외 투자관련 정보를 충분히 활용하여야 하며 투자자 접촉 이전에 투자자 관련 정보체계가 구축될 필요가 있는 것으로 나타남

나) 지원 방안

■ 관광레저도시 정책 홍보 강화

- 관광레저도시 시범사업은 사업별로 추진 상황이 다르기 때문에 현재 문화관광부가 우선적으로 추진해야 할 업무는 계획 수립 이전 단계로서 관광레저도시 정책에 대한 홍보 활동임
- 관광레저도시 정책 홍보는 홍보 전문가와의 협의를 통해 집중 홍보 포인트를 설정하고 적절한 홍보 수단과 홍보 대상을 설정한 후 전략적으로 이뤄져야 함
- 홍보의 방법은 CNN 등 국제적인 방송사, 관광개발 관련 잡지 등 매스컴 활용, 관광레저도시 관련 국제 워크숍 개최, 뉴스레터 등의 발송이 해당될 수 있음

■ 관광레저도시 정보 제공 확대

- 외국인 투자자의 경우 실제 투자의향이 있을 경우 정부부처를 통해 정보를 얻기 보다는 인터넷 등을 통하여 자체적으로 정보를 수집하는 경우가 많음
- 따라서 관광레저도시 홈페이지는 매우 중요한 홍보 수단이 될 수 있으므로 각종 정보를 신속하고 업데이트하고 정확한 투자 관련 정보를 제공해야 함
- 그 외 정보를 제공하기 위한 수단으로는 기 확보된 유력 투자자에게 DM, 뉴스레터를 정기적으로 발송하여 관광레저도시에 대한 관심을 유지할 수 있도록 유도해야 함

■ 관광개발 및 투자유치 유관기관 협력체계 구축

- 본격적인 투자자 접촉 활동을 수행하기 전에 문화관광부는 건설교통부, 해양수산부 등 관광개발사업의 인허가 및 인프라 구축 등을 담당하는 중앙부처와 MOU 등을 체결하여 업무 협력에 대한 시스템을 구축해야 함
- 동시에 Invest KOREA, 한국관광공사 투자유치센터 등 투자관련 유관기관과도 정보공유를 위한 협력체계를 구축하여 투자자 관련 정보를 사전에 데이터베이스화해야 함

■ 투자유치 전문성 강화

- 문화관광부는 관광레저도시 시범사업 대상지뿐만 아니라 관광산업 자체의 투자유치 전문성을 강화하기 위하여 지자체 담당자에게 투자자 협상 기술, 행정지원 방안 등에 대한 전문교육을 정기적으로 실시함
- 또한 관광투자 관련 전문가 풀을 구성하여 관광레저도시 등 개별 프로젝트에 사안별로 투입될 수 있도록 함

2) 2단계: 계획 수립 및 인허가

가) 문제점 분석

■ 토지와 관련한 과도한 행정 규제

- 관광개발의 특성상 토지와 관련된 행정규제가 많을 수밖에 없으나 농지취득 제한으로 인한 대규모 토지 소유 불가, 공유수면 매립계획의 미승인으로 인한 개발계획 수립의 지연, 대체농지 확보에 의한 지역사회의 반발 가능성 등 행정 규제에 의한 사업추진 장애요소는 곧 투자유치의 걸림돌로서 작용하고 있음

■ 개별법에 의한 복잡한 행정 절차

- 관광레저도시특별법에 의해 각종 행정절차가 의제처리가 되더라도 관광레저도시와 같이 다양한 시설을 도입해야 하는 경우 각 개별법에 의한 협의기간을 거쳐야 하며 이러한 과정에서 소관부처간 의견조율 등의 문제로 인해 장기간의 복잡한 행정절차가 발생함

■ 이해관계자별 정책 일관성 부족

- 문화관광부, 건설교통부, 해양수산부 등 관광개발 관련 중앙부처와 각 사업이 진행되는 해당 지자체의 경우 토지의 활용, 개발계획의 승인, 인센티브의 제공 등에 대하여 의견조율이 되지 않는 경우가 많아 투자자가 투자를 포기하는 경우가 발생할 수 있음

■ 지역기업 등 로컬 파트너 연계 부족

- 외국인 투자자의 경우 국내 대기업이나 지역 연고기업 등 로컬 파트너가 조인트 벤처의 형태로 투자할 경우 투자 리스크를 줄일 수 있기 때문에 대규모 관광개발 사업 추진 시에 많이 활용되고 있으나 지자체의 역량 부족, 투자자 관련 정보의 부재 등으로 지원 활동이 부족한 실정임

■ 계획과정에 투자자 참여 통로 부재

- 국내 관광개발은 인허가 후 개발계획의 변경을 하려면 재차 장시간의 행정절차를 거쳐야 하기 때문에 투자자의 입장에서는 개발계획 확정 이전에 투자하거나 로컬 파트너 또는 지자체와 지속적인 접촉을 하지 않는 이상 계획에 관여할 수 있는 통로가 거의 없음

나) 지원 방안

■ 지속적인 규제 개혁을 위한 협의회 구성

- 문화관광부를 중심으로 건설교통부, 해양수산부, 농림부, 환경부 등 관광 관련 중앙부처로 구성된 정례협의회를 구성하여 관광레저도시 개발과 관련된 규제 개혁 및 제도개선을 추진함
- 또한 규제개혁위원회에 관광투자 전문가가 참석할 수 있도록 하여 관광 개발과 관련된 규제가 해소되어 투자가 활성화 될 수 있도록 할 필요가 있음

■ 정책 신뢰성 및 투명성을 제고하기 위한 투자협의체 조직

- 인허가 등과 관련하여 소관부처들과 지자체의 의견을 조율하여 정책 방향성을 설정하고 세부 전략에 대하여 상호 합의하는 투자협의체를 구성하여 투자자에게 정책 신뢰성과 투명성을 확신시켜 줄 필요가 있음
- 또한 Invest KOREA, KOTIC 등 관광투자 유관기관, 민간사업자도 투자협의체에 참석할 수 있도록 하여 실제로 투자자에게 도움이 되는 정책 방향이 수립되도록 보장함

■ 해외 유명 투자자 네트워크 구축

- 관광산업별 국제적 브랜드 보유기업, 유력 투자자 등을 사전에 조사하여 리스트를 구축하고 지속적인 접촉을 시도하여 해외 투자 박람회 참석, 로드쇼 개최 등에 참여를 유도함
- 유력 투자자와의 사전 네트워크는 투자 마케팅 대상을 전략적으로 선별하는 작업이며 접촉 투자자에게는 해당 프로젝트에 대한 신뢰성을 제고하여 궁극적으로 투자 활성화에 기여할 수 있음

3) 3단계: 사업 시행

가) 문제점 분석

■ 과도한 초기 투자비

- 리조트 개발, 호텔 등 관광개발사업의 일반적 특성이 초기 투자비가 과다하게 발생한다는 것으로서 실제 투자자를 유치하더라도 신규 투자비와 재투자비용은 일정 부분 차입에 의한 경우가 많기 때문에 초기 투자 재원 마련을 지원할 수 있는 인센티브 부여가 필요함

■ 인프라 확충 등 지속적인 사업여건 개선 부족

- 광역 접근성 및 생활환경의 개선을 위한 인프라는 투자계획 수립 이전에 완료되어야 하지만 관광레저도시와 같이 낙후된 지역의 경우에는 간선도로의 설치 등 추가적인 인프라 확충이 지속적으로 이루어져야 추가적인 투자자금의 모집과 향후 관광수요의 창출에 기여할 수 있음

나) 지원 방안

■ 재원조달 지원 방안 모색

- 아직 국내 관광산업이 성숙하지 않은 상황이기 때문에 투자자에게는 초기 투자결정에 매우 많은 리스크를 가질 수밖에 없으므로 투자재원 조달에 대한 정부 지원이 확대되어야 함

- 초기 투자비에 대한 관광진흥개발기금의 확대 지원, 관광산업펀드의 법제화를 통한 간접금융 조달 지원, 신규 투자비 대출에 대한 정부 지급 보증 등의 방안을 모색할 수 있음

■ 인프라 등 사업여건 개선 활동 추진

- 관광개발사업 추진 시 투자자가 가장 우선적으로 요구하는 사항이 인프라의 구축이므로 이러한 사항이 원활히 지원될 수 있도록 건설교통부 등 소관부처와의 제도개선에 대한 협의를 정기적으로 추진할 필요가 있음
- 동시에 개발을 규제하는 환경부 등과의 중앙부처와도 정책방향에 대한 의견 협의를 통하여 규제를 완화하고 투자자가 정책 일관성을 느낄 수 있도록 해야 함

4) 4단계: 관리 운영

가) 문제점 분석

■ 미래 관광수요의 불확실성

- 투자결정시 가장 리스크가 큰 것이 운영 리스크로서 미래 관광수요의 불확실성은 수익성의 저하로 이어지기 때문에 관광수요를 창출할 수 있는 지속적인 정부 지원이 이뤄질 필요가 있음

■ 투자자 사후 관리 부족

- 투자유치 지원 활동에서 신규 투자를 창출하는 것만큼 중요한 것이 재투자를 유도하는 것으로서 한국 관광시장에서의 사업경험을 가지고 있고 정부 및 지자체와 네트워크가 구축된 기 투자자의 경우 전략적인 사후 관리 활동을 추진하여 재투자로 유도하기 용이함

나) 지원 방안

■ 관광수요 창출 지원으로 재투자 유도

- 관광수요의 창출은 투자 수익성을 제고하여 투자자가 재투자를 결정하는

데 크게 영향을 줄 수 있으므로 문화관광부는 레저도시 순회 문화 이벤트 등 국제적 관광수요 창출 활동을 통해 투자유치를 지원하는 역할을 수행할 수 있음

■ 투자자 사후 관리 협력

- 투자자에 대한 사후관리는 기본적으로 해당 지방자치단체에서 담당해야 할 부분이지만 문화관광부에서도 유력 투자자 초청 간담회 등을 정기적으로 실시하여 투자 애로사항 등을 청취하고 지속적 제도개선을 통하여 투자자 사후 관리를 지원하는 역할을 수행해야 함
- 투자자 사후 관리가 중요한 이유는 실제 투자자의 경험을 통하여 투자환경을 개선하는 측면도 있지만 재투자를 유도할 수 있고 관련 네트워크의 확대를 통해 신규 투자를 유치하는데에도 기여할 수 있기 때문임

5. 관광레저도시 조성사업 단계별 로드맵

가. 관광레저도시 조성사업 단계별 문제점과 개선 방안 요약

구분	1단계(사업구상)	2단계(계획수립 및 승인)	3단계(건설기간)	4단계(관리/운영)
내국인 투자자	◆ 문제점 1. 관광레저도시 정보 부족 2. 인센티브 부족 ◆ 개선 방안 1. 정보 채널 제공 - 홈페이지, 뉴스레터, DM 등 활용도 제고 2. 인센티브 확대 지원 - 기반시설 공공지원 확대 - 지방세 혜택 명문화 - 주거시설 1세대 1주택 특례 허용	◆ 문제점 1. 토지관련 행정규제 2. 복잡한 인허가 절차 ◆ 개선 방안 1. 규제 개혁 추진 - 건교부, 해수부 등 관광개발 관련 중앙부처와 규제 개혁 및 제도개선을 위한 정례협의회 조직 - 규제개혁위원회에 관광투자전문가 참석 2. 인허가 등 행정절차 지원 강화 - 인허가 관련부처 및 담당자 TF 구성 - 프로젝트 매니저 활용도 제고	◆ 문제점 1. 초기 투자비 과다 ◆ 개선 방안 1. 재원조달 지원 - 관광진흥개발기금 활용도 확대 - 신규 투자비 대출 지원 - 금융 지원 확대 - 간접투자 활성화 지원	◆ 문제점 1. 미래관광수요의 불확실성 ◆ 개선 방안 1. 관광수요창출 지원 - 연도별 관광마케팅 전략 수립을 위한 시장조사 실시 - 관광레저도시 관련 국제 이벤트 개최 지원
외국인 투자자	◆ 문제점 1. 인프라 미비 2. 관광레저도시의 낮은 인지도 3. 외국인 생활환경 미비 ◆ 개선 방안 1. 관계부처 협의회 구성 - 건교부 등 관련부처 협의를 통해 인프라 구축 지원 2. 정책 홍보 활동 강화 - 홍보 전문가 참여 - 국제 워크숍 개최 3. 외국인 생활환경 개선 - 외국인 학교, 의료기관 영리법인 허용	◆ 문제점 1. 정책 일관성 부족 2. 로컬 파트너 연계 부족 ◆ 개선 방안 1. 정책 신뢰성 및 투명성 제고 - 정부, 지자체, 유관기관, 민간사업자 등으로 구성된 투자협의체 구성 2. 로컬 파트너 연계 지원 - 지역기업 물색 및 합작법인 설립 지원	-	◆ 문제점 1. 운영 리스크 ◆ 개선 방안 1. 운영 리스크 경감 지원 - 최소운용수익 보장
전문가	◆ 문제점 1. 투자자 관련 정보 부족 2. 투자협상 능력 부족 ◆ 개선 방안 1. 투자자 정보관리 체계 구축 - 관광분야 유력투자자 및 잠재투자자 리스트 조사 - 투자자 정보 DB 구축 - IK 등 유관기관 정보공유 시스템 강화 2. 투자유치 전문성 강화 - 담당자 정기교육 실시 - 민간전문가 풀 구축	◆ 문제점 1. 투자자 참여 통로 부재 2. 투자자 유인을 위한 앵커시설 부족 ◆ 개선 방안 1. 투자자 네트워크 강화 - 유력 투자자 사전 접촉 및 지속적 유대관계 형성 2. 시설별 전략적 투자 마케팅 실시 - 시설별 유력 투자자 발굴 및 맞춤형 마케팅 실시 - 시설별 국제협회 접촉 및 관련 국제박람회 홍보 실시	-	◆ 문제점 1. 사후 관리 부족 2. 관광객 창출 마케팅 ◆ 개선 방안 1. 투자자 사후 관리 강화 - 투자자 맨투맨 접촉 - 투자자 초청 정례협의회 개최 - 정기적 투자자 애로사항 조사 2. 외국 관광객 유치 활동 강화 - 중국, 일본 등 국가별, 관광행태별 마케팅 활동 추진

나. 해외성공사례의 벤치마킹 요소

구분	1단계 (사업구상)	2단계 (계획수립 및 승인)	3단계 (건설기간)	4단계 (관리/운영)
랑독-루시웅 사례	1. 지방순회 사업설명회 개최 - 지방을 순회하며 사업설명회를 개최하여 대중적 관심을 촉발하고 중앙과 지방의 협력체계 강화 2. 자원조달 지원 - 개발차입금에 대하여 정부와 주가 연대보증 3. 투자자 발굴 - 건설업자, 개발업자, 호텔업자, 각종조합 등을 접촉하여 개발공사에 소개	1. 사전 인프라 구축 - 개발업자에게 토지분양을 하기 이전에 인프라 구축 완료 2. 투자와 경영 분리 - 호텔경영을 위한 별도 운영전문회사를 설립하여 운영 리스크를 경감시킨 후 투자자 유치 3. 정책 일관성 유지 - 정부 및 공공기관에 의해 실시되는 공공 프로젝트를 투자자에게 집중 홍보 4. 전략적 홍보 활동 실시 - 정치경제의 중심지인 파리에 홍보센터를 설립하여 투자자의 관심 유발 - 관광국 해외지사를 활용하여 투자자 네트워크 구축 - 시장조사 업체를 활용하여 투자자 정보 획득 - 대규모 팸투어 실시로 유력 투자자들 유치 - 투자자 개별면담으로 인적유대관계 강화 - 협회 등 관련업계 모임을 활용하여 투자자 네트워크 확대 5. 인허가 지원 - 프로젝트 추진팀 각 부처 대표자를 파견하여 행정권한 부여	1. 개발주체별 광고 세분화 - 프로젝트팀은 조성부지 매각을 위한 광고 - 개발공사는 리조트 광고 - 민간업자는 사업계획 광고로 역할 분담 2. 부동산 투기 방지 - 토지취득 후 3년 이내 착공하지 않을 경우 분양 취소	1. 투자자 사후관리 - 투자자와 정례회의 개최 2. 프로젝트 관리 전문성 제고 - 연도별 마케팅 전략 수립을 위한 정기 시장조사 실시 - 부동산시장관측센터 설립을 통한 분기별 리포트 발간
두바이 사례	1. 집중개발지역 선정 - 정부역량을 집중해야 할 우선개발지역을 선정하여 인프라 구축 집중 지원 2. 홍보 전문성 제고 - 홍보 및 마케팅 전문가 풀을 활용하여 전략적 마케팅 활동 실시	1. 유력 투자자 유치 - 국제적 유명기업을 유치하기 위한 쇼케이스 활동 - 유명기업 유치를 통해 투자 신뢰도 제고 및 간접홍보효과 유발 2. 국제적 이벤트 개최 - 해외 유명스타 초청 대형 이벤트 개최로 국제적인 관심 촉발		1. 투자환경 지속 개선 - 부동산 시장 과열 방지 - 교통난 해소를 위한 인프라 확충

다. 관광레저도시 조성사업 투자유치 지원활동 로드맵

구분	계획수립 이전	계획수립 및 인허가	사업시행
문화관광부 (관광레저도시 추진단)	<ul style="list-style-type: none"> - 관광레저도시 정책 홍보 • 전문가 협의를 통해 홍보전략 수립 • 레저도시사업 국내외 홍보 자료 작성 • 레저도시 관련 전문가 워크숍 등 개최 - 유관기관 협력체계 구축 • 건교부, 해수부 등 관련부처와 MOU 체결 및 제도 개선 정례협의회 조직 • IK 등 투자유치 유관기관과 정보공유를 위한 협력체계 구축 - 법제도적 애로사항 사전 개선 • 관광개발 관련 법제도 개선 • 투자유치 관련 법제도 개선 - 투자유치 전문성 강화 • 관광분야 투자유치 담당자 교육 실시 • 투자유치 민간전문가 풀 구축 	<ul style="list-style-type: none"> - 해외 유명 투자자 네트워크 구축 • 관광산업별 유명 브랜드 보유기업 등 유력 투자자 발굴 및 사전 접촉 • 해외 유명 투자설명회 참석 및 해외 로드쇼 개최 • 해외 관광협회 등 타겟 마케팅 실시 • 지자체, 유관기관, 사업시행자 합동 투자설명회 개최 - 관광레저도시 정보 제공 • 홈페이지의 지속적 업데이트로 신속하고 정확한 투자 정보 제공 • 유력 투자자에게 DM, 이메일 소식지 등을 발송하여 관계 유지 	<ul style="list-style-type: none"> - 사업여건 개선 • 인프라 지원 확대, 토지 규제 완화, 환경평가, 세제 혜택 등 타 소관부처 제도개선 협의 - 재원조달 지원 • 관광진흥개발기금 활용 • 관광산업펀드 등 간접금융 활용 • 신규 투자비 대출 지원
지자체 (도·시·군)	<ul style="list-style-type: none"> - 투자유치 전담 TF 설치 • 관광개발 인허가 관련부서 담당자로 구성하여 체계적인 지원 시스템 구축 	<ul style="list-style-type: none"> - 각종 행정서비스 제공 • 토지 및 건축 관련 인허가 지원 - 투자자 발굴 • 지역 및 프로젝트 소개 IR 등 작성 • 국내외 투자설명회 개최 및 참석 - 현지 파트너 물색 및 투자자 연계 • 지역기업과 합작법인 설립 지원 - 지방세 지원 명문화 • 취득등록세 등 조례로 이양된 지방세 감면 비율 확정 • 기 취득 토지에 대한 세제 환급 규정 보완 	<ul style="list-style-type: none"> - 사업 지원 • 인프라 구축 지원 • 각종 보조금 지급 • 외국인 생활환경 개선
투자유치 유관기관 (IK, KOTIC)	<ul style="list-style-type: none"> - 투자자 정보 수집 • 해외 정보망을 활용하여 관광분야 유력투자자 및 잠재투자자 정보 수집 	<ul style="list-style-type: none"> - 프로젝트 매니저 지정 • 각종 행정절차 상담 및 지원 	

V

부록

1. 내국인 투자자 설문지
2. 외국인 투자자 설문지

1. 내국인 투자자 설문지

관광레저도시 잠재투자자 의견수렴을 위한 설문

주 40시간 근무제의 본격 도입에 따른 여가·관광수요의 증가에 대응하고 관광산업 육성을 도모하기 위해 대한민국 정부(문화관광부)에서는 관광과 레저 기능을 중심으로 산업·주거·의료·교육·문화 등 정주시설이 복합된 관광레저도시 사업을 추진하고 있습니다.

이와 관련하여, **충정회계법인(Horwath Choongjung)**은 문화관광부의 “관광레저도시 투자유치 지원 활성화 방안 연구 용역”의 일환으로 국내외 잠재투자자들의 의견을 수렴하여 투자유치 지원 방안을 도출하고자 합니다.

바쁘시더라도 본 설문지를 작성하신 후 **팩스(02-775-5885)** 또는 **이메일(jhpark@horwath.co.kr)** 중 편리한 수단을 통해 회신하여 주시면 대단히 감사하겠습니다.

귀하의 답변은 대한민국의 정책수립에 귀중한 자료로서 활용될 것입니다

2007. 2

<주관기관>

문화관광부 관광레저도시추진기획단 투자지원팀

주 소 : (110-703) 서울시 종로구 세종로 82-1

담당자 : 김동원 사무관(02-3704-9956/dw1104@mct.go.kr)

<조사기관>

충정회계법인(Horwath Choongjung)

주 소 : (100-743) 서울시 중구 남대문로 4가 45 대한상공회의소 회관 9층

담당자 : 박재훈 컨설턴트(02-3166-632/jhpark@horwath.co.kr)

관광레저도시 개발사업

1. 관광레저도시 개요

○ 도입 배경

- 한국은 주 40시간 근무제 시행 등 관광레저산업에 대한 관심과 잠재수요가 급속히 확대되고 있으며(국민여가활동총량 20% 증가 예상), 세계 각국은 관광레저산업을 21세기 전략산업으로 육성하기 위해 경쟁적으로 대규모 투자를 진행하고 있음
- 하지만, 한국에는 경쟁력 있는 관광레저 시설의 부족 등으로 점증하는 관광수요에 적절히 대처하지 못하고 관광산업의 적자폭은 지속적인 증가 추세에 있음

○ 기대 효과

- 민간주도의 관광레저도시 개발 사업 추진을 통하여 국제관광 경쟁력 증대 및 국내외 관광수요에 적극 대처하여 관광객 유치확대에 기여함
- 상대적 낙후지역에 지역특성을 살린 관광레저도시를 건설함으로써 국가균형발전에 기여함

2. 관광레저도시 시범사업 현황

구분	태안 관광레저도시	무주 관광레저도시	서남해안 관광레저도시
위치	충남 태안군 천수만 일원	전남 무주군 일원	전남 해남군, 영암군 일원
면적	4,424,000평	2,448,934평	10,000,000평
사업기간	2005년 ~ 2020년	2006 ~ 2015년	2005 ~ 2012년
총사업비	77,019억원	15,095억원	105,241억원
제안자	현대건설(태안군수)	대한전선(무주군수)	국내외 15개업체(전남도지사)
주요 도입시설	테마파크, 생태공원, 골프장, 국제비즈니스 단지, 주거단지 등	워터파크, 골프장, 콘도, 산업연구시설, 메디컬 웰빙 시설 등	테마파크, 마리나, F1경기장, 골프장, 카지노 등

3. 정부 지원 사항(2007년 1월 기준)

구분	주요내용
규제완화	<ul style="list-style-type: none"> - 민간시행시 대상토지 50% 이상 확보 후 수용권 부여(공공과 공동시행시 제한 없음) - 기반시설투자비용은 출자총액제한 적용 배제 - 일정조건 만족시 카지노 허가 가능
재정·금융 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 부지조성, 의료시설, 교육시설, 주택 등 각종 편의시설 자금 지원 - 국공유재산 임대료 감면 - 관광진흥개발기금 지원 가능
세제 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 법인세 감면 : 사업시행자(3년간 50%, 2년간 25%), 입주기업(3년간 100%, 2년간 50%), 외국인투자기업(3년간 100%, 2년간 50%) - 지방세 감면 : 내국기업(15년 이내에서 지방자치단체 조례로 감면), 외국인투자기업(취·등록세, 재산세 3년간 100%, 2년간 50%면제) - 부담금 감면 : 개발부담금, 농지보존부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 교통유발부담금, 공유수면 점·사용료 감면
행정절차 간소화	<ul style="list-style-type: none"> - 개발계획 승인시 도시기본계획 수립, 수산자원보호구역 해제 의제 - 실시계획 승인시 도시관리계획 결정 등 41개 법률 88개 인허가 의제

☞ 관광레저도시추진기획단 웹사이트 : http://www.mct.go.kr/open_content/tourleisur

I. 관광레저도시 투자 의향

1. 국내 관광산업 투자에 대해서 어떻게 생각하십니까?

① 관심 있다

② 관심 없다

※ 다음은 국내에서 추진 중인 대표적 관광개발 프로젝트입니다.

- ◆ 관광단지(제주 중문, 해남 화원, 경주 보문, 감포, 안동, 동부산, 경기 고양, 군산 국제해양)
- ◆ 관광지(내장산 리조트, 울산 강동권, 강원 중도, 신안 다이아몬드)
- ◆ 경제자유구역(인천, 광양만권, 부산·진해)
- ◆ 제주 국제 자유도시
- ◆ 관광레저형 기업도시(태안, 무주, 서남해안)

2. 상기 프로젝트 중 투자를 하셨거나 투자를 검토해보신 프로젝트가 있으십니까?
()

3. 귀하(사)가 상기 프로젝트에 투자하신다면 가장 중요하게 고려하는 요인은 무엇입니까?

① 입지 규제(토지확보)

② 미래 성장성(관광객 수요)

③ 투자 회수 기간

④ 중앙정부/지자체 지원

⑤ 자금조달 운영능력

⑥ IRR/ROI 수준

⑦ 제휴 가능한 로컬 파트너

⑧ 인력확보

⑨ 마스터플랜 등 프로젝트 준비성

⑩ 기타 ()

4. 관광산업 관련 프로젝트를 지원하기 위한 방안 중 가장 시급히 개선되어야 할 점이 무엇이라고 생각하십니까?

① 토지 규제 완화(입지 규제 및 대규모 토지 매입)

② 금융·세제 지원

③ 행정 절차 원스톱 서비스

④ 중앙정부/지자체의 적극적 추진의지 및 지원

⑤ 기타 ()

10. 관광레저도시(또는 국내 관광개발사업)와 관련하여 귀하(사)가 투자하실 때 고려하는 요소의 중요도를 선택해주십시오.(문항별 해당번호 표기)

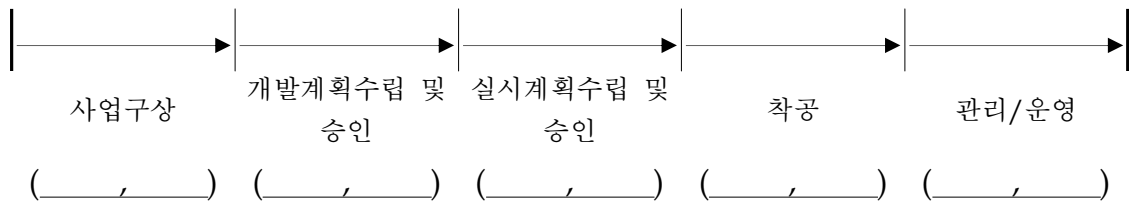
①	②	③	④	⑤
전혀 중요하지 않다	별로 중요하지 않다	보통이다	중요하다	매우 중요하다

문항	응답번호
10-1. 미래 성장성(수익성)	
10-2. 투자 회수기간	
10-3. 중앙정부/지자체 지원	
10-4. 정부정책의 일관성	
10-5. 행정 절차 원스톱 서비스	
10-6. 정확한 투자 정보 서비스	
10-7. 낮은 조세 부담률	
10-8. 선진화된 법률·회계 서비스	
10-9. 낮은 국가 위험도	
10-10. 적절한 임금수준	
10-11. 수요 시장 접근성	
10-12. 직원 파견에 걸 맞는 생활의 질	

11. 관광레저 도시 투자와 관련하여 상기 지원 방안 이외에 필요하다고 생각하시는 것을 적어주시기 바랍니다.

II. 관광레저도시 투자유치 지원 방안

1. 다음은 관광레저도시 개발절차 입니다. 귀하(사)께서 투자하실 때 각 단계별로 정부(문화관광부)에서 지원해야하는 사항은 무엇이라고 생각하십니까? (중복응답 가능)



<보기>

- ① 언론매체, 인터넷 등을 통한 관광레저도시에 대한 홍보 활동
- ② 관광객 유치 확대를 위한 관광레저도시 이미지 제고 활동
- ③ 벤치마킹, 전문가 의견 청취를 위한 투자관련 전문 워크숍 개최
- ④ 투자박람회 개최 및 국제투자박람회 참가 활동
- ⑤ 마스터플랜, 재무 타당성 결과 등 프로젝트에 대한 정확한 정보 제공
- ⑥ 투자환경 변화 등 투자정보 수집 및 편리한 투자정보 채널 제공
- ⑦ 투자지역 주변 인프라 확충 등 지속적 사업여건 개선 활동
- ⑧ 지자체 등 투자 수요자와의 협력을 통한 투자자 사후 관리
- ⑨ 로컬 파트너(JV, SI, FI) 등 연계 주선 활동

2. 향후 관광레저도시 투자 활성화를 위해 가장 필요한 사항은 무엇이라고 생각하십니까? (복수응답 가능) (,)

- ① 토지 확보의 편의성 ② 세제 혜택
- ③ 금융지원 및 다양한 재원 마련 ④ 신뢰 있는 투자정보 제공
- ⑤ 인프라 정비 ⑥ 정부 정책의 일관성
- ⑦ 인허가, 토지용도 변경 등 행정절차의 간소화
- ⑧ 투자계획의 신뢰성 및 구체성 ⑨ 투자 중개인(Investor agent)의 역할 확대
- ⑩ 기타 ()

3. 현행 관광레저도시 투자 인센티브 중 추가지원이 필요한 부분이 있다면 말씀해 주십시오.(2 page 정부 지원 사항 참조)

Ⅲ. 응답자 일반 사항

◆ 귀하가 속해 있는 기업의 유형은?

- | | |
|-----------------|---------------|
| ① 금융기관 | ② 부동산 개발회사 |
| ③ 관광 및 레저산업 개발자 | ④ 투자운용사(펀드 등) |
| ⑤ 투자컨설팅회사 | ⑥ 기타 () |

◆ 귀사의 이름 및 귀하의 소속과 담당분야는?

()

◆ 귀하의 직급(직위)는?

()

◎ 설문에 응해주셔서 대단히 감사합니다 ◎

2. 외국인 투자자 설문지

관광산업 외국인 투자자 의견 수렴을 위한 설문

주 40시간 근무제의 본격 도입에 따른 여가·관광수요의 증가에 대응하고 관광산업 육성을 도모하기 위해 대한민국 정부(문화관광부)에서는 관광과 레저 기능을 중심으로 산업·주거·의료·교육·문화 등 정주시설이 복합된 관광레저도시 사업을 추진하고 있습니다.

이와 관련하여, **충정회계법인(Horwath Choongjung)**은 문화관광부의 “관광레저도시 투자유치 지원 활성화 방안 연구 용역”의 일환으로 국내 진출 외국인 투자자의 의견을 수렴하여 관광레저도시 투자유치 지원 방안을 도출하고자 합니다.

바쁘시더라도 본 설문지를 작성하신 후 **팩스(02-775-5885)** 또는 **이메일(jhpark@horwath.co.kr)** 중 편리한 수단을 통해 회신하여 주시면 대단히 감사하겠습니다.

귀하의 답변은 대한민국 정부의 관광정책 수립에 귀중한 자료로서 활용될 것입니다

2007. 3

<주관기관>

문화관광부 관광레저도시추진기획단 투자지원팀

주 소 : (110-703) 서울시 종로구 세종로 82-1

담당자 : 김동원 사무관(02-3704-9956/dw1104@mct.go.kr)

<조사기관>

충정회계법인(Horwath Choongjung)

주 소 : (100-743) 서울시 중구 남대문로 4가 45 대한상공회의소 회관 9층

담당자 : 박재훈 컨설턴트(02-3166-632/jhpark@horwath.co.kr)

관광레저도시 개발사업

1. 관광레저도시 개요

○ 도입 배경

- 한국은 주 40시간 근무제 시행 등 관광레저산업에 대한 관심과 잠재수요가 급속히 확대되고 있으며(국민여가활동총량 20% 증가 예상), 세계 각국은 관광레저산업을 21세기 전략산업으로 육성하기 위해 경쟁적으로 대규모 투자를 진행하고 있음
- 하지만, 한국에는 경쟁력 있는 관광레저 시설의 부족 등으로 점증하는 관광수요에 적절히 대처하지 못하고 관광산업의 적자폭은 지속적인 증가 추세에 있음

○ 기대 효과

- 민간주도의 관광레저도시 개발 사업 추진을 통하여 국제관광 경쟁력 증대 및 국내외 관광수요에 적극 대처하여 관광객 유치확대에 기여함
- 상대적 낙후지역에 지역특성을 살린 관광레저도시를 건설함으로써 국가균형발전에 기여함

2. 관광레저도시 시범사업 현황

구분	태안 관광레저도시	무주 관광레저도시	서남해안 관광레저도시
위치	충남 태안군 천수만 일원	전남 무주군 일원	전남 해남군, 영암군 일원
면적	4,424,000평	2,448,934평	10,000,000평
사업기간	2005년 ~ 2020년	2006 ~ 2015년	2005 ~ 2012년
총사업비	77,019억원	15,095억원	105,241억원
제안자	현대건설(태안군수)	대한전선(무주군수)	국내외 15개업체 (전남도지사)
주요 도입시설	테마파크, 생태공원, 골프장, 국제비즈니스 단지, 주거단지 등	워터파크, 골프장, 콘도, 산업연구시설, 메디컬 웰빙 시설 등	테마파크, 마리나, F1경기장, 골프장, 카지노 등

3. 정부 지원 사항(2007년 1월 기준)

구분	주요내용
규제완화	<ul style="list-style-type: none"> - 민간시행시 대상토지 50% 이상 확보 후 수용권 부여(공공과 공동시행시 제한 없음) - 기반시설투자비용은 출자총액제한 적용 배제 - 일정조건 만족시 카지노 허가 가능
재정·금융 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 부지조성, 의료시설, 교육시설, 주택 등 각종 편의시설 자금 지원 - 국공유재산 임대료 감면 - 관광진흥개발기금 지원 가능
세제 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 법인세 감면 : 사업시행자(3년간 50%, 2년간 25%), 입주기업(3년간 100%, 2년간 50%), 외국인투자기업(3년간 100%, 2년간 50%) - 지방세 감면 : 내국기업(15년 이내에서 지방자치단체 조례로 감면), 외국인투자기업(취·등록세, 재산세 3년간 100%, 2년간 50%면제) - 부담금 감면 : 개발부담금, 농지보존부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 교통유발부담금, 공유수면 점·사용료 감면
행정절차 간소화	<ul style="list-style-type: none"> - 개발계획 승인시 도시기본계획 수립, 수산자원보호구역 해제 의제 - 실시계획 승인시 도시관리계획 결정 등 41개 법률 88개 인허가 의제

☞ 관광레저도시추진기획단 웹사이트 : http://www.mct.go.kr/open_content/tourleisur

1. 관광레저도시 투자 의향

1. 국내 관광산업 투자에 대해서 어떻게 생각하십니까?

- ① 관심 있다 ② 관심 없다

※ 다음은 국내에서 추진 중인 대표적 관광개발 프로젝트입니다.

- ◆ 관광단지(제주 중문, 해남 화원, 경주 보문, 감포, 안동, 동부산, 경기 고양, 군산 국제해양)
- ◆ 관광지(내장산 리조트, 울산 강동권, 강원 중도, 신안 다이아몬드)
- ◆ 경제자유구역(인천, 광양만권, 부산·진해)
- ◆ 제주 국제 자유도시
- ◆ 관광레저형 기업도시(태안, 무주, 서남해안)

2. 상기 프로젝트 중 투자를 하셨거나 투자를 검토해보신 프로젝트가 있으시면 기재해 주십시오.

3. 귀하(사)께서는 관광레저도시 개발 사업에 대해 들어보셨습니까? ()

- ① 전혀 몰랐다 ② 들어는 봤지만 잘 몰랐다
③ 보통이다 ④ 어느 정도는 알고 있다
⑤ 매우 잘 알고 있다

4. 귀하(사)께서는 한국의 관광레저도시에 투자할 의향이 있으십니까? ()

- ① 있다 (☞ 5 번으로 이동) ② 없다 (☞ 6 번으로 이동)

5. 귀하(사)께서 관광레저도시 투자방향에 있으시다면 3개 시범도시(태안, 무주, 서남해안) 중 어느 곳을 고려하고 계시며 그 이유는 무엇입니까?

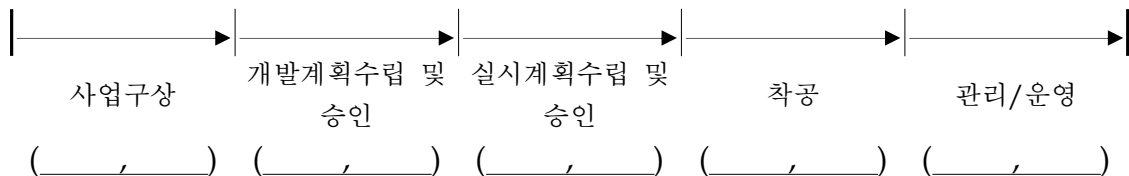
- ① 시범도시명 ()
- ② 투자고려 이유 ()

6. 귀하(사)께서 관광산업(또는 관광레저도시)과 관련된 투자를 하신다면 관심분야는 무엇
 일니까?(복수응답 가능) (,)

- ① 숙박시설(호텔, 콘도미니엄 등) ② 위락시설(테마파크 등)
- ③ 골프장 ④ 상업시설(복합 상업시설 등)
- ⑤ 전시·체험시설(박물관 등) ⑥ 운동시설(승마장 등)
- ⑦ 기타 ()

II. 관광레저도시 투자유치 지원 방안

1. 다음은 관광레저도시 개발절차입니다. 귀하(사)께서 투자하실 때 각 단계별로 정부(문화관광부)에서 지원해야하는 사항은 무엇입니까?(중복응답 가능)



<보기>

- ① 언론매체, 인터넷 등을 통한 관광레저도시에 대한 홍보 활동
- ② 관광객 유치 확대를 위한 관광레저도시 이미지 제고 활동
- ③ 벤치마킹, 전문가 의견 청취를 위한 투자관련 전문 워크숍 개최
- ④ 투자박람회 개최 및 국제투자박람회 참가 활동
- ⑤ 마스터플랜, 재무 타당성 결과 등 프로젝트에 대한 정확한 정보 제공
- ⑥ 투자환경 변화 등 투자정보 수집 및 편리한 투자정보 채널 제공
- ⑦ 투자지역 주변 인프라 확충 등 지속적 사업여건 개선 활동
- ⑧ 지자체 등 투자 수요자와의 협력을 통한 투자자 사후 관리
- ⑨ 로컬 파트너(JV, SI, FI) 등 연계 주선 활동

2. 현행 관광레저도시 투자 인센티브 중 추가지원이 필요한 부분이 있다면 말씀해 주십시오.(2 page 정부 지원 사항 참조)

Ⅲ. 외국인 직접투자 결정 요인

1. 다음은 외국인 직접투자 결정요인 중 기업내부 측면의 요인입니다. 귀하께서 투자 결정시 생각하시는 중요도를 표시해 주시기 바랍니다.

항 목	중요도				
	매우 중요하지 않다	중요하지 않다	보통이다	중요하다	매우 중요하다
브랜드 인지도					
호텔, 리조트 등 관광업체 보유의 다양성					
고도화된 기술이나 노하우의 보유					
예약시스템 활용정도					
마케팅 능력					
영업 및 판촉사원의 능력과 인원수					
종업원 훈련에 대한 투자					
기업의 규모(매출액, 총자산, 노동비용, 광고비, R&D비, 순이익)					
자원조달능력					
고객관리 및 애프터 서비스 수행능력					
시장조사 및 분석능력					
국제 관광투자사업 경험					
투자국에 대한 지식 (경쟁기업, 소비자 등)					
해외시장의 중시정도					
해외유통망의 확보여부					
자원(기술, 설비, 인력)의 공유가능성					

2. 다음은 외국인 직접투자 결정요인 중 국내환경측면의 요인입니다.
 귀하께서 투자 결정 시 생각하시는 중요도를 표시해 주시기 바랍니다.

항 목	중요도				
	매우 중요하지 않다	중요하지 않다	보통이다	중요하다	매우 중요하다
시장수요, GDP 등 현지국 성장가능성					
현지국 생산효율성 (노동비, 원자재, 관세율, 이자율, 지가 등)					
관광자원의 보유정도					
인적자원 이용가능성과 수준					
국가 위험도(남북문제 등)					
노사관계					
생활편의 환경(외국인 학교 설치 등)					
기업경영환경(기업에 대한 인식 등)					
지리적 접근성					
인프라(통신, 에너지, 교통 등)					
중앙 및 지방정부의 정책적 지원 (금융, 행정절차, 입지규제, 정부정책 일관성, 토지규제완화 등)					
투자회수기간					
제휴가능 로컬 파트너					
투자계획의 신뢰성 및 구체성 (마스터플랜 등 프로젝트 준비성)					
법률·회계 서비스					
투자 중개인					

IV. 응답자 일반 사항

1. 귀하의 성별과 연령은 어떻게 되십니까?

① 남 ② 여 만 _____ 세

2. 귀하가 속해 있는 기업의 유형은?

① 금융기관 ② 부동산 개발회사
③ 관광 및 레저산업 개발자 ④ 투자운용사(펀드 등)
⑤ 투자컨설팅회사 ⑥ 기타 ()

3. 귀하의 소속과 담당분야는?

()

4. 귀하의 근무년수와 직급은?

① 근무년수 _____ 년 ② 직급 : _____

5. 귀사의 업체명과 사업장은 어디십니까?

① 업체명 : _____ ② 사업장 위치 : _____ 시(군)

6. 귀사의 투자방법은 무엇입니까?

① 외화증권 ② 외화대부채권 ③ 현지금융 ④ 기타()

7. 귀사의 진출방식은 무엇입니까?

① 단독투자 ② 합작투자

8. 귀사의 진입유형은 무엇입니까?

그린필드형 : ① 신규설립

M&A형 : ② 구주취득방식 ③ 신주발행참여방식 ④ 자산인수방식

9. 귀사의 경영권 확보여부는 어떻습니까?

① 경영권확보 : 51% 이상의 지분 보유 or 50% 미만이지만 최대주주

② 공동경영권 보유 : 50:50으로 동일한 지분 보유 or 50% 미만이지만 동일 지분을 참여

③ 경영권 미확보

10. 귀사의 국내 투자기간은 얼마나 되었습니까?

- ① 1년미만 ② 1년 이상 ~ 2년 미만 ③ 2년 이상 ~ 3년 미만 ④ 3년 이상

11. 귀사의 최근 4년간 경영지표를 기재해 주시기 바랍니다.

(단위: 천달러)

구분	2003	2004	2005	2006
총자산				
자기자본				
매출액				
영업이익				
순이익				
부채				

◎ 설문에 응답해주셔서 대단히 감사합니다 ◎

연구진

- 연구총괄 : 김 영 철
- 연구책임 : 김 선 용, 최 승 용
- 연구원 : 박 재 훈, 지 창 환
- 자문위원 : 이 건 우(경희대학교 국제대학원 초빙교수)
안 준 수(극동대학교 관광과 겸임교수)