

## 리조트 콘텐츠개발 연구

### A Study on the Content Development for Resort

박 구 원\*  
청주대학교\*\*

Park gu-won\*  
Cheongju Univ.\*\*

#### 요약

리조트의 콘텐츠는 개인의 선택과 생산성에 관련되어 상당히 분화되고 있고, 전문화되고 있는 특징이 발견된다. 특히 리조트를 하나의 라이프스타일로 인식해 그의 지원체계를 강화하고, 주변지역과 함께 주변의 공유자산을 함께 육성해 나가는 체계는 중요한 변화적 동향이라 볼 수 있다. 따라서 금후의 리조트 개발 및 운영에 있어서는 이러한 리조트 라이프에 대응한 선택적 옵션과 지원 체계, 그리고 리조트의 사회화 등을 위한 콘텐츠개발이 더욱 중요해 질 것으로 판단된다.

#### I. 서론

리조트의 개발 및 운영에 있어서는 특별한 관리가 요구된다. 전체적인 부지의 특성을 관리한다든지, 고객을 관리한다든지, 주변자원을 공동관리 육성한다든지 하는 것이다. 본 연구에서는 리조트 개발 및 운영에 있어서 이러한 리조트 콘텐츠개발이 어디까지 진행되었는지 그 현상과 동향을 파악하고, 리조트 콘텐츠개발의 미래적 방향에 대해 고찰해 보고자 한다.

#### II. 연구방법

연구는 국내외에서 휴가목적지로서 각광받고 있는 대표적인 리조트 10여 곳과, 해당지역 또는 국가 등에서 새롭게 제기되고 있는 특별한 리조트정책을 대상으로, 콘텐츠개발의 현상과 동향을 파악했다.

콘텐츠라는 것은 크게 보면 내용 또는 알맹이가 되는 것에 있고, 이들을 문화 또는 공간적 측면에서 보면, 문화의 원형을 어떤 형체에 결합하는 새로운 창조적 과정이자, 문화적 소재가 구체적으로 가공되어 나타나는 유무형의 결과물이고 볼 수 있다. 본 연구에서의 콘텐츠라는 것은 이러한 광의적 의미를 갖는다. 즉 리조트산업이라는 것은 시설과 서비스의 결합체로 볼 수 있기 때문에, 리조트 개발 및 운영단계에 추진되는 모든 구성요소와 프로그램, 그리고 문화의 새로운 창조적 과정을 모두 콘텐츠로 보고 있는 것이다.

그 결과, 개발 면에서는 총5개, 운영 면에서는 총6개의 카테고리로 정리할 수 있었다.

#### III. 연구결과

리조트개발 측면에서 보면, 특히 개인투자, 매력요소, 공간설계에 대한 내용이 강화되고 있는 것으로 나타난다. 리조트는 휴양과 체험을 넘어 정주와 생활에 기반을 둔 생활형 리조트와 개인의 투자가 강화되는 투자형 리조트가 크게 발달하고 있고, 리조트 개발에 있어서는 리조트라이프 자체에 초점을 맞춘 리조트라이프의 패키지화와, 시설과 환경, 환경과 건축, 건축과 뷰 등이 일체화 되는 일체적인 준비가 크게 강화되고 있는 것으로 나타난다.

표 1. 리조트개발 콘텐츠

구분	내용		비고
리조트유형	형태	단일형 (Theme Resort) 복합형(AI-inclusive Resort) 리조트지역	【분화】 생활형 지역형 투자형  크라프트
	기간	주말형 장기체류형 정주형	
	숙박	호텔형 콘도형 별장형	
개발형태	주체	민간기업개발 공적기관개발 공사합작개발(제3섹터)	
	방식	개별개발 복합개발 생활개발(생활, 복지)	
	토지	매수 임대 토지신탁	
투자지원	개인투자	Project Financing Reits 부동산펀드 토지자산 활용조달방식	
	지원제도	조세지원 금융지원 입지지원	

개발포인트	개발범위	매력물 지역커뮤니티 연결도로 교통 및 접근성	【분화】 리조트 라이프  지역 커뮤니티  시간 (환경)과 공간 (체험)의 조합
	단계적개발	기간시설 정비 정주형 시설 정비 어메니티정비 다양한 홈 건설과 분양	
	매력요소	입지환경 레크리에이션 숙박설비, 식사, 환경 스모가스보드 리조트라이프패키지	
계획 및 설계	계획형태	마스터플랜 개발단위개발 개발책임제(주임건축가)	시간 (환경)과 공간 (체험)의 조합
	환경설계	자연인지적 토지이용결정 -인지적성, 수용력, 조닝 가이드라인 일체적 환경정비 -조례 생태디자인설계방식 -Eco Resort Design	
	공간설계	지대설정 -특성적 매력, 적당한 혼잡 다양도 이용 건축설계 -관계 어메니티조닝 -감성, 그루브 환경-건축-뷰의 일체적 구성 -공간의 특성화	

한편 리조트운영 측면에서 보면, 상품구성과 이용, 서비스 및 환경관리 등에 대한 변화가 큰 것으로 나타난다. 리조트 사업운영방식은 분양형사업과 시설운영형사업을 병행하는 체계로 운영되고 있고, 회원제에 더해 타임쉐어라는 새로운 운영방식이 강화되고 있다. 또한 선택의 폭을 넓히기 위해 상품구성 및 상품이용의 세분화가 이루어지고 있으며, 버틀러, GO, 프렌드 시스템 등을 통해 직원의 역할이 상당히 강화되고 있는 것으로 나타난다. 그리고 특수한 환경관리, 에너지관리, 교류프로그램을 도입하여 리조트 자체의 체계를 강화하는 한편, 리조트활동에 대한 특별한 체험과 커뮤니티 등의 강화를 위해 지역과 함께 마을 숲 등을 지역공동자산으로 함께 관리 육성해 나가는 것으로 나타난다.

표 2. 리조트운영 콘텐츠

구분	내용	비고	
전략 전략	전략적 경영	사업관리 서비스관리 가치 및 수익관리	전략화 타깃화
	경쟁우위 전략	차별화전략 표적시장전략 원가우위전략	
	표적시장 규모	Local Region Nation	
	경영 규모	Micro-scale Meso-scale Macro-scale	

사업 형태	사업운영 형태	분양형사업 시설운영형 사업 두 사업의 병행	【분화】 다양한 선택  직원의 역할변화
	회원운영 형태	회원제 -기명/무기명 체인형 -직영/협약 타임쉐어제 -Point/Exchange/Getaway	
상품 구성/ 이용	상품 구성	시설: 패키지 -객실+알파, 컨버전스 대상: 패키지 -3세대/부부/애완동물	【분화】 다양한 선택  직원의 역할변화
	상품 이용	타임쉐어제 My villa 포인트제 Plex point 티켓제	
	분양 가격	위치 상품구성과 질 계약조건(이용범위, 반환성) 투자가치	
서비스 관리	회원 관리	멤버 only 회원 1:1담당제도 친환경 브랜드 제품	연계 다각화
	서비스 관리	Butler 시스템 Gentle Organizer 시스템 Friend 시스템	
활성 화	비수 기 극복	매력시설 소구력확장(자격) 마일리지제도 시설복합이용 야간이용	연계 다각화
	부대 시설	회의/웨딩 산업 글램핑/카라반/승마아웃도어 쇼핑/리테일 산업 커뮤니티/교류문화 산업	
	기타	부동산운영시스템	
특 수	환경 관리	건축, 환경, 조명설계의 분야별 전담관리	브랜드화 사회화
	에너 지 관리	자체에너지순환시스템 운영	
	공유 자산 육성	마을 숲(딱따구리 관찰 숲) 마을문화(SUBAK System)	

■ 참고 문헌 ■

[1] ARDA, Developments International FOCUS. 2014  
 [2] Bromberek, Zbigniew, Eco-Resort: Planning and Design for the Tropics, Oxford: Elsevier Ltd. 2009.  
 [3] Murphy, Peter E., "The Business of Resort Management", Elsevier Ltd. 2008.  
 [4] 日本リゾートクラブ (http://www.j-resortclub.or.jp), 2014.