

# 해변리조트의 계획에 관한 연구

## A Study on Planning of Seaside Resorts

이 한 석\*      이 명 권\*\*      김 병 곤\*\*\*      박 건\*\*\*\*  
 Lee, Han-Seok    Lee, Myung-Kwon    Kim, Byung-Gon    Park, Gun

### Abstract

This study is to set up some models and make plans of the seaside resorts at coastal area in Korea. In order to do this we analyse the characteristics of east, south and west coastal areas of Korean peninsula. And we divide coastal areas into three categories, such as suburban area, fishing village area, and island area, according to their development phases and the distances from nearby big cities. Three types of seaside resort model for three categories of coastal areas are set up. At last we make site plans and images of three types of seaside resort model.

Keywords : Marine Tour and Leisure, Seaside Resort, Coastal Development

### 1. 서 론

관광레저산업은 21세기 고부가가치 서비스산업으로서 국가발전을 위한 새로운 성장동력산업중 하나이다. 최근 주 40시간 근무제가 보편화되고 고속철도가 개통되어 국민 관광 및 여가의 수요가 급증하고 있으며 이와 더불어 휴양, 스포츠, 체험관광이 증가하고 있는 형편이다. 이에 따라 관광레저여건을 갖춘 지방자치단체에서는 관광레저산업을 지역경제발전의 중요한 수단으로 인식하여 관광산업발전 및 관광시설확충에 많은 노력을 기울이고 있다.

한편 우리나라 해안은 깨끗한 해안환경과 아름다운 경관을 가지고 있어 다양한 해양관광레저활동을 위한 적지가 많으며 관광패턴이 육지형 및 경유형 관광에서 해양형 및 체류형으로 변화되어 감에 따라 해양관광레저가 우리나라 관광레저산업의 핵심을 차지할 것으로 전망된다.

그러나 해안에서 해양관광레저를 위한 리조트개발에는 필요한 대규모 토지수용 및 공유수면점용의 어려움, 개발 절차의 복잡성, 재원의 부족, 이해관계자사이에 갈등 등의 이유로 많은 장애요인이 상존하여 개발사업이 심각한 곤란을 겪고 있다. 또한 해안의 관광레저시설은 대부분 해수욕장을 중심으로 식당, 모텔, 콘도미니엄, 호텔 등이 단순하게 조성되어 여름철 관광객 집중현상이 나타나고 있다. 해안지역으로 접근의 어려움, 해안경비에 따른 활동장소 및 시간제약 그리고 해안경관 및 자연환경을 훼손하는 무분별한 개발 등 많은 문제점도 가지고 있다.

이러한 배경에서 우리나라 해안에서는 해양관광산업의 활성화를 통한 해안도시의 경제발전과 내륙중심의 개발에 대응한 해안지역균형발전, 친환경적인 해변여가공간의 지속가능한 개발, 단일기능의 소규모 점적인 개발보다 복합기능의 면적인 대규모 개발 등이 적극적으로 요구된다.

본 연구는 해안의 복합레저활동을 위한 근거지로서 해변리조트를 계획하는 연구로서 해변리조트의 개념을 분석하고 외국의 리조트 개념을 분석한다. 또한 우리나라 해안의 특성에 맞는 해변리조트 모델유형을 제시하고 단지계획측면에서 유형별 단지계획안을 계획하고자 한다.

### 2. 해변리조트의 개념

해변리조트(seaside resort)는 19세기에 영국에서 발생하였다. 리조트는 일반적으로 일상의 공간을 떠나 다른 공간에서 거주 혹은 체재할 수 있는 생활환경으로서 여가를 위한 공간을 의미하며 일정규모의 지역에 레크리에이션, 스포츠, 상업, 문화, 교양, 숙박 등을 위한 시설들이 복합적으로 갖추어져 심신의 휴양 및 레크리에이션을 목적으로 조성된 지역이다. 리조트 가운데서도 목적형 리조트(destination resort)는 수백만평의 대규모 지역에 장기적인 마스터플랜에 따라 체계적으로 개발이 이루어지고 리조트 내에는 장기체재나 일상생활을 위한 모든 시설들이 편리하게 갖추어진 커뮤니티를 형성한다.

일반적으로 리조트의 구성은 주택, 콘도미니엄, 호텔 등 주거 및 숙박시설이 중심이 되어 사계절 고객을 유인할 수 있는 스포츠, 오락, 놀이시설 등이 복합적으로 조성된다. 즉 리조트는 일시적인 방문과 비밀상적인 것과의 접촉을 주목적으로 하는 관광단지와는 달리 경관이 우수

\* 정회원, 한국해양대학교 해양공간건축학부 교수

\*\* 정회원, 한국해양대학교 해양공간건축학부 조교수

\*\*\* 정회원, 제주발전연구원 연구위원

\*\*\*\* 정회원, GA건축사사무소 소장

한 곳에 체류하기 위한 시설을 중심으로 스포츠, 오락, 문화 등 다양한 휴양시설이 복합적으로 구성된 곳이며 이러한 리조트가 해변에 입지하여 바닷가의 물리적, 환경적, 심리적 특성을 적극 활용한 것이 해변리조트이다.

해변리조트는 영국에서 탄생하고 발전하여 유럽의 지중해 연안과 미국으로 확산되었으며 오늘날에는 일본을 비롯한 동남아시아는 물론 우리나라에 까지 이르게 되었다. 현대 영국과 미국의 해변리조트에는 중요한 차이점이 있는데 영국의 해변리조트는 어촌에서 건강을 위한 휴양지로 출발하여 자연스럽게 리조트로 발달하였으며 해변 산책로와 프레저 피어(pleasure pier)를 중심으로 호텔을 비롯한 다양한 숙박시설과 오락시설, 문화시설, 상업시설 등으로 구성된다. 영국의 해변리조트는 그 규모가 비교적 작으나 기존의 도시와 일체화 되어 있고 리조트에서의 주요활동은 해변산책, 경관감상, 문화공연관람, 해양크루즈 등 정적인 활동이 주를 이루고 있다. 반면에 미국의 해변리조트는 정부, 지방자치단체 혹은 개인이 장기간에 걸친 철저한 계획에 의해 단계적으로 개발되고 있으며 고급스럽고 복합적인 단지특성으로 인해 주로 은퇴한 노인인구로 구성된 상주인구와 주말 및 휴가철 방문객이 적절한 조화를 이루고 있다. 특히 동적인 해양레저스포츠 활동이 중심이 되어 이를 위해 적절한 위치에 자리 잡고 있으며 시설의 구성은 공통적으로 마리나, 콘도미니엄과 호텔, 주거시설, 콘벤션시설, 레저스포츠시설(골프장, 수영장, 테니스장, 해수욕장 등)을 핵으로 하여 상업시설, 해변녹지공원, 산책로, 기타 커뮤니티 시설(병원, 은행, 교회, 학교 등)로 이루어져 있으며 리조트까지 교통수단이 아주 잘 정비되어 있다.

최근 우리 정부에서는 지역균형발전의 일환으로 기업 도시를 건설하는데 기업도시 유형의 하나로서 복합관광 레저단지를 개발하려는 정책을 시도하고 있다. 그런데 이 단지의 적정입지는 대부분 해안지역이며 그동안 발표된 내용<sup>1)</sup>을 분석하여 해안복합관광레저단지의 개념을 정리 하면 다음과 같다.

해안복합관광레저단지는 문자 그대로 ‘해안’, ‘복합’, ‘관광레저’, ‘단지’의 네 가지 단어가 합성된 개념인데 여기서 ‘해안’은 단지의 위치 측면에서 바닷가 지역을 의미하고 관광레저활동 측면에서 바다를 직접 간접적으로 이용하는 활동을 의미한다. 또한 최근에는 복합공간이나 복합단지라는 용어가 자주 사용되고 있는데 여기서 ‘복합’이란 당일기능이 아닌 두 가지 이상의 기능이 하나로 합쳐진 것을 의미한다. 한편 ‘관광레저’의 용어에서 ‘관광’이란 여가활동의 하나로서 돌아올 예정으로 일상영역을 벗어나 건문을 넓히고 삶의 에너지를 보충하며 즐거움을 누리는 일련의 행동을 의미하며 ‘레저’는 시간적인 측면에서 개인의 판단과 선택에 의해 갖게 되는 자유재량의 시간을 의미한다. 이와 같이 관광과 레저 용어는 사전적 의미에서 엄격히 구별되지만 일반적으로 흔히 구별 없이 사용되는

유사한 의미를 가지고 있다. 그리고 ‘단지’라는 의미는 주택이나 공장 등 같은 종류의 건물이나 시설물을 계획적 집단적으로 조성한 일정 공간 혹은 자족적인 커뮤니티를 의미한다. 이런 의미에서 ‘해안복합관광레저단지’는 국토의 균형적인 발전을 목표로 기존 내륙중심의 개발에서 벗어나 해안중심의 국토개발을 위해 특정한 단일 기능위주의 공간활용이 아닌 관광레저공간 및 주거공간을 중심으로 장단기 체재공간 그리고 자족적으로 산업활동 및 일상생활의 영위가 가능한 다양한 산업 및 생활시설이 복합 구성된 일정규모 이상의 자족적 커뮤니티라고 할 수 있다.

이상에서 살펴본 바에 의하면 해안복합관광레저단지는 영국에서 시작된 해변리조트의 전통을 이어받고 있다고 할 수 있으며 그 특성상 미국의 목적형 해변리조트와 유사한 개념이라고 할 수 있다. 그러나 우리의 해안복합관광레저단지는 우리나라의 지리적 조건과 도시에서의 접근성 그리고 해변에서의 관광 및 레저스포츠활동 등 여러 가지 고유 요인을 고려하여 영국과 같이 주변에 커뮤니티가 이미 형성되어 있는 해안에 계획하는 복합기능의 관광레저단지를 의미한다고 할 수 있다.

이러한 개념들을 종합하여 본 연구에서는 해안생태계를 고려한 지속가능한 개발을 전제로 우리의 해양레저활동을 위한 시설을 기본으로 하여 주거, 문화, 건강휴양, 산업, 유통, 교육, 연구시설을 복합적으로 짜임새 있게 구성, 배치하는 미래형 해변리조트의 모델을 계획하고자 한다. 본 연구의 해변리조트는 일반적인 관광단지 또는 관광특구와 차별화되어 먼저 해양레저 및 스포츠활동이 가장 우선시 되는 핵심기능이며 다음으로 자족적 커뮤니티형성에 필요한 주거, 생산, 교육, 연구, 유통 등의 기능이 유기적으로 복합 구성되어 자립형 해변도시로 발전할 수 있는 커뮤니티이다.

본 연구는 이러한 커뮤니티를 국토의 균형적 발전, 미래 해양관광레저수요에의 대응, 환경친화적인 해양공간개발 등을 목적으로 체계적이고 계획적으로 조성하는데 필요한 기본 자료와 계획방향을 제시하고자 하는 것이다.

### 3. 해변리조트의 모델 설정

#### 3.1 모델유형 설정

해변리조트를 계획할 때 가장 먼저 고려해야 할 점이 바로 해안지역의 자연조건을 검토하고 지역적 특성에 맞는 리조트를 계획하는 일이다. 이를 위해 먼저 우리나라의 서해, 남해, 동해안지역의 자연조건을 분석하면 표2와 같으며 해변리조트의 조성을 위한 적지로는 남해안지역을 들 수 있다.

남해안지역은 해안경관이 수려하고, 조수간만의 차가 적으며, 수온이 따뜻하고 지형조건에 의해 자연적으로 형성된 정온수역이 많아 해양중심의 레저생활 및 스포츠활동에 적합하며 태풍 등의 영향으로부터 시설 및 활동을 보호 할 수 있는 지형적 특징을 가지고 있어 해변리조트

1) ①건설교통부(문화관광부), 민간복합도시개발 제도화방안, 2004.9.22 ②국토연구원, 한국문화관광정책연구원(주관), 복합관광레저단지활성화에 관한 공청회, 2004.9.7 참조

표1. 해변리조트의 모델 유형

모 델	위 치	특 징	관광자원	기대효과	개선할 사항
도시 근교형	• 연안에 위치한 대도시권 역내에 풍부한 자연자원과 해안경관을 유지하고 다양한 해양레저스포츠활동이 가능한 지역	• 이용인구가 많고 도시 생활과 해양레저스포츠의 특성을 접목 • 도시에서 언제나 쉽게 갈 수 있는 해양관광지	• 배후도시의 기반시설 최대 활용 • 항상 꾸준한 방문객	• 연안의 난개발 방지	• 배후도시와의 연계성 확보 • 도시기반시설의 확보 • 시설입지를 위한 충분한 면적 확보
어촌형	• 연안에 위치한 어촌어항으로 풍부한 자연자원과 해안경관을 유지하고 어촌의 생활기반시설과 독특한 문화를 보전하고 있는 지역	• 어촌의 지역특성을 활용하여 도시생활과 다른 생활을 체험할 수 있는 공간 • 기존 어촌어항시설의 적극 활용	• 어촌주민의 일상생활의 관광자원화 • 풍부한 해양체험환경 활용 • 지역 인력 및 생산물 활용	• 쇠퇴해 가는 어촌의 재생	• 주민의 생활환경 개선 • 관광기반시설의 확충 • 다양한 접근로(육로·해로·공로 등) 확보
도서형	• 도서지역으로 자연환경이 수려하고 육역에서의 접근이 편리하며 태풍 등의 재해로부터 안전이 확보된 지역	• 자연적으로 형성된 공간의 활용 • 자연중심의 주거, 레저 및 문화 활동을 영위할 수 있는 공간	• 풍부한 자연자원 활용 • 배후지역의 기능을 활용	• 낙후된 국토공간의 균형개발	• 육역과의 연계방안 및 교통시설 확보 • 배후지역과의 연계성 구축 • 자연재해에 대한 대책 마련

를 구성하는 각 시설의 입지 및 공간 활용에 적합하다. 또한 조석간만의 차가 적고 규칙적으로 발생하는 등 조류의 형성이 안정적이며 배후지가 잘 발달되어 있어 해변리조트로서 적합한 연안으로 평가된다.

따라서 본 연구에서는 해변리조트 입지를 남해안지역으로 하고 남해안지역의 개발특성을 조사하여 모델을 설정한다.

국토균형발전 측면에서 남해안지역은 개발진행상태에 따라 크게 도시화가 진행된 지역(도시해안), 도시근교 지역(도시근교해안), 어촌이 존재하는 지역(어촌해안), 섬 지역(도서해안) 그리고 개발이 전혀 이루어지지 않은 자연지역(자연해안)으로 구분할 수 있다. 해변리조트는 경제적으로나 시간적으로 여유가 있는 도시사람들이 일상생활에서 벗어나 휴양 및 레저를 향유할 수 있는 생활공간이며 이곳에는 업무 및 상업시설이 부속되어 새로운 형태의 일상생활이 이루어지는 공간이기도 하다.

표2. 우리나라 해안의 특성

구분	서 해 안	남 해 안	동 해 안
해저 지형	• 복잡한 지형 • 해안 • 풍부한 대륙	• 육지부의 연장 • 리아스식 해안 • 많은 만과 섬 • 평탄지형 • 풍부한 대륙붕	• 심해성 분지와 좁은 대륙붕
평균 수심	• 44m	• 100m 내외	• 1,543m
수온	• 북부 해안 결빙 • 최저수온(남부) 7~8℃ • 최고수온(남부) 28~29℃ • 여름철에도 냉수대 형성(해저)	• 최저수온 13℃ 이상 • 최고수온 28~29℃ • 부산근해에서 저온수 형성 (6,7월 동해의영향)	• 북부 해안 결빙 • 최저수온(남부) 10℃ 이상 • 최고수온(남부) 26~27℃
조석 간만 차	• 크다 • 간만의차로 인한 빠른 조류 발생	• 서쪽으로 갈수록 커짐 (완도, 목포 3.9m)	• 극히 미약 • 불규칙적 발생

이러한 해변리조트는 도시화가 이미 진행된 도시해안이나 보존해야 할 자연해안에 들어서는 것은 적합하지 않다고 판단된다. 따라서 도시근교해안, 어촌해안 그리고 도서해안에 들어서는 것이 적합하다고 판단된다. 이런 측면에서 본 연구에서는 해변리조트의 모델을 「도시근교형」, 「어촌형」, 「도서형」으로 구분하고 각 유형별 특성과 계획시 중요한 사항을 다음과 같이 제안한다(표1 참조).

1) 도시근교형 모델

• 이 모델은 산업구조의 변화 등으로 인해 도시근교에 유희지가 되어버린 항만공간의 재개발과 도시이미지 향상을 목적으로 한다. 관광레저시설과 상업시설을 중심으로 축제거리나 엔터테인먼트센터를 복합적으로 설치하는 개발규모가 큰 리조트이다.

• 도시근교에서 물이라는 자연을 만끽함과 동시에 식당이나 상가 등 다양한 즐거움을 연출하고 축제성을 표현하여 도시의 화려함, 변화함, 즐거움을 워터프린트에 접목한 해변리조트다.

• 마리나를 중심시설로 설치하여 요트가 정연하게 줄지어 있는 도시적인 분위기를 강조한다. 사람들의 시선과 움직임을 고려한 건물디자인과 배치가 요구되며 상가와 마리나의 조합에 의해 해변리조트에서의 생활에 활기를 불어일으킨다.

• 이 모델에서는 대규모 개발로 인해 호텔, 해변공원, 콘벤션시설, 마리나 등의 조화가 중요하며 고층건축물이 들어서는 경우 지역의 심벌이나 랜드마크가 되도록 계획한다.

2) 어촌형 모델

• 이 모델은 해양레저시설과 주거시설이 중심이 되어 복합적으로 구성되며 기존의 어항시설과 어촌생활을 리조트의 자원으로 활용하는 리조트이다.

• 이 유형의 해변리조트는 자연환경이 뛰어난 어촌어항지역에 입지하여 레저보트하버와 주거개발을 일체적으

로 계획한다. 해안지역의 습지대나 황폐한 매립지를 토지 개량에 의해 해변리조트로 만들 수 있다. 이때 준설한 수역을 레저보트하버로서 활용하고 배후에는 체재형 커뮤니티를 계획한다.

- 어촌형 리조트에서는 레저보트를 이용하는 것이 중요하기 때문에 각 주거에 직접 레저보트가 접안 가능하도록 계획하는 것이 필요하고 이를 위해 리조트 내에 수로를 계획하는 것이 좋다.

- 또한 단지 내에 커뮤니티를 지원하는 중심지구를 만들고 여기에서도 레저보트가 자유롭게 접근할 수 있도록 한다.

### 3) 도서형 모델

- 이 모델은 섬의 자연적 지형을 이용하여 해양레저스포츠를 본격적으로 즐길 수 있으며 또한 섬의 해안경관을 감상할 수 있는 리조트로 장기체재를 위한 숙박시설과 레저스포츠시설을 중심으로 구성한다.

- 자연지형을 이용한 보트하버는 규모가 비교적 작고 계류되는 보트의 크기도 수면을 둘러싼 건물의 규모와 어울리게 계획하여 휴먼스케일의 정연한 분위기를 연출한다. 특히 보트하버와 배후의 숙박시설이 일체화되도록 계획하여 매력적인 수변경관을 만든다.

- 이 유형에서는 육지와와의 연결이 리조트개발의 핵심 사항이며 리조트에서 가까운 도시, 공항, 고속도로, 역까지 거리가 리조트의 위치를 정하는데 매우 중요하다.

- 리조트를 구성하는 건물의 형태나 그 재료는 지역성을 충분히 고려하여 전통적인 형태와 재료를 활용하며 자연해안경관을 파괴하지 않도록 한다. 동시에 보트의 계류방법에 대해서도 부고나 호안을 이용할 경우 자연과의 조화가 유지될 수 있도록 계획한다.

### 3.2 모델의 시설구성

해변리조트의 시설구성의 특성을 살펴보면 핵심시설과 부대시설로 구성된다. 핵심시설이란 해변리조트에는 반드시 포함되어야 하는 시설이며 부대시설은 리조트의 입지와 성격에 따라 들어서는 시설이다. 영국의 해변리조트의 경우 해변산책로, 프레저 피어, 비치, 숙박시설 등이 핵심 시설이며 부대시설로는 해양레저스포츠시설, 마리나시설, 겨울정원, 오락시설 등이 있다. 한편 미국에서 해양리조트의 핵심시설로는 마리나, 숙박시설, 주거시설, 컨벤션시설, 레저스포츠시설(골프장, 수영장, 테니스장, 해수욕장 등), 상업시설 등이 있으며 부대시설로서 해변공원, 산책로, 기타 커뮤니티 시설(병원, 은행, 교회, 학교 등)이 있다.

이러한 시설구성사례를 참고하여 본 연구의 해변리조트도 핵심시설과 주변시설로서 계획하며 우리나라 해변에서의 해양레저스포츠활동 및 레저활동 그리고 해변리조트의 특성을 고려하여 핵심시설은 표3의 시설들로 제안한다.

한편 해변리조트는 핵심시설이외에 부대시설로 구성되는데 부대시설이 단지의 특성을 결정한다. 다양한 부대시

설가운데 가장 중요한 시설은 해양레저스포츠시설이다.

해변리조트에는 해수욕, 세일링, 보딩, 수상스키, 다이빙, 낚시, 해상·해중 탐험 등 다양한 해양레크리에이션 활동을 즐길 수 있는 복합레저스포츠시설을 계획한다.

이와 같은 시설은 대상지역의 자연조건이나 사회조건에 의해 달라지며 시설개발의 성패를 좌우하는 제약조건도 위치에 따라 다르다. 특히 각 종목의 활동성을 위해서는 활동상태에 따라 고유의 자연환경조건을 필요로 한다.

따라서 입지조건을 검토를 거쳐 개발목표를 정하고 시설내용이나 개발방침을 결정하는데 해양레저스포츠시설 계획이 매우 중요하며 이를 위해 대상지역에 대해 검토해야 할 사항은 다음과 같다.

표3. 해변리조트의 핵심시설

시설명	주요시설	계 획 요 점
주거 시설	단독주택, 공동주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부지형상-수계선을 따라 장방형이 바람직함</li> <li>• 배치계획-많은 주택으로부터 수면을 볼 수 있게 배치</li> <li>• 단면계획-배후지에서의 조망을 고려하여 계획</li> </ul>
상업 시설	쇼핑센터, 식당가, 기념품판매점, 오락실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 배치계획-변화한 상업시설과 식당은 수면에 배치</li> <li>• 평면계획-광장이나 틈새공간을 계획</li> <li>• 단면계획-전략방지를 위해서 견고한 난간 설치</li> </ul>
숙박 시설	호텔, 콘도, 방갈로, 자동차캠핑장, 야영장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 배치계획-객실 및 배후지역으로부터 조망확보</li> <li>• 단면계획-호텔은 지역 상징성을 위해 고층화</li> <li>• 연출계획-야경연출로 호텔의 부가가치를 높임</li> </ul>
업무 시설	첨단산업단지, 벤처기업 오피스	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 배치계획-업무시설은 내륙이나 단지 가장자리에 배치</li> <li>• 단면계획-관상이 아닌 답상의 형태로 계획</li> </ul>
보트 하버 (마리나)	요트계류장, 정고, 클럽하우스, 정비시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부지형상-커뮤니티의식을 위해 오목형으로 계획</li> <li>• 배치계획-오목형은 중앙에, 돌출형은 가장자리에 계획</li> <li>• 평면계획-오목형에서는 수면이 적당하게 보이도록 계류밀도에 여유 제공</li> <li>• 단면계획-계류밀도를 높이는 돌출형에서는 높은 난간과 접근통계 필요</li> </ul>
생태 녹지 공원	녹지공원, 조류,갯벌 생물관찰지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 배치계획-생태공원을 수면에서 조금 떨어진 곳에 계획</li> </ul>
수변 공원 및 체육 공원	공원, 실내체육관, 테니스장, 농구장, 트랙, 낚시시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부지형상-소규모 공원을 분산 배치하고 네트워크 구축</li> <li>• 배치계획-수역을 끼고 대안과 일체로 설치</li> <li>• 평면계획-산책하면서 수변경관도 즐기도록 계획</li> <li>• 단면계획-유아사고방지를 위해 물속에도 난간설치</li> </ul>
모래 해변	모래사장, 탈의실, 감시대, 샤워시설, 주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부지형상-모래해변은 조건이 주어지면 적극 도입</li> <li>• 배치계획-주인이 이용하기 쉬운 부지중앙</li> <li>• 평면계획-모래해변의 폭은 물놀이가 가능할 정도</li> <li>• 단면계획-계단형태의 호안과 조합이 바람직</li> </ul>
해변 산책로	벤치, 매점 간이휴게소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평면계획-산책로는 3~5명이 걸을 수 있는 폭으로 계획(1.8~3.0m정도)</li> <li>• 단면계획-산책로에는 물과 직접 접하거나 항상 물을 볼 수 있도록 계획</li> </ul>

1) 개발방침

대상지역의 자연환경(자연의 상태, 경관, 관광자원 등)을 해변리조트 전체 입장에서 상대적으로 평가하여 개발 방향을 명확히 결정한다. 지역성격 및 자연조건을 구분하고 이에 따른 개발방향을 정리하면 표4와 같다.

표4. 해변리조트의 개발방침

지역 구분	지역성격	이용형태	개발방침	적용가능
자연개조지역	•다수의 이용을 위해 집약적으로 개발 관리 운영되는 지역 •광범한 레크레이션활동에 이용된다	•당일 및 주말이용 •집중이용 •대중이용	•자연 지형, 해변을 개조하여 토지를 조성	도시근교형, 어촌형
자연개량지역	•아래 세가지 지역 이외의 삼림, 수변, 초지 •광범한 레크레이션활동에 이용된다	•당일, 주말 및 휴가 이용 •집중이용	•자연지형이나 해변을 이용하고 일부 토지조성	어촌형, 도서형
자연조화지역	•자연보존지역에 준 하는 해안경관이나 해중경관지역 •자연의존형 레크레이션활동에 이용된다	•주말 및 휴가이용 •일부 고도이용지구 설정	•자연개조 및 변경을 최소한으로 한다	도서형
자연보존지역	•뛰어난 해안경관이나 해중경관지역 •보는 활동을 중심이 되는 일반적인 레크레이션은 제외된다	•주말 및 휴가이용 •일부는 고도이용지구 설정	•자연개조 및 변경을 최소한으로 한다	리조트내 「보존지역」 지정
완전보존지역	•원시상태로 자연이 남아있는 지역 •학술연구 및 보존을 목적으로 함		•자연 그대로의 상태를 유지, 시설은 필요 최소한으로 한다	리조트내 「보존지역」 지정

2) 개발형태

해양레저스포츠시설의 내용을 중심시설, 규모, 이용타입 등으로 세분하여 검토하면 표5와 같다.

3) 테마계획

테마란 리조트의 고유특성으로 「경관」, 「환경」, 「활동」 등이 소재가 되며 방문객을 끌어들이기 위한 매력을 의미한다. 예를 들면 깎아지른 절벽, 크고 작은 무수한 암초군, 평화로운 해안, 아름다운 모래사장, 어촌집락, 어항, 등대, 야생화 군락지, 풍부한 어패류, 일출과 일몰, 바다를 내려다 볼 수 있는 언덕, 산이 보이는 조망 그리고 단지 내에 존재하는 역사, 문화, 민속 등이 테마의 소재가 될 수 있다. 그러나 해당 리조트에 이러한 소재가 빈약할 경우에는 새로운 테마를 계획할 필요가 있다.

해변리조트에 들어설 수 있는 해양레저스포츠시설의 종류와 시설내용은 개발목표나 개발방침에 비추어 중심시설을 정하고 다음으로 주변시설을 선정하는 것이 타당하다. 도입시설은 단지의 성격이 종합적이고 대규모일수록 다양하게 계획하며 장기 체재이용이 중심이 되는 경우에는 레저스포츠시설 이외에도 생활시설이나 커뮤니티시설 등을 그 주변에 계획한다.

또한 해변리조트가 지향하는 사계절 체재형 리조트를 조성하기 위해서는 계절별 대책 특히 단일시즌에 의존하는

활동에 대한 대책 수립이 중요하다. 그리고 장기체재 및 거주활동을 지원하기 위해서는 주간활동 시간대 이외에 야간 및 오후시간을 위한 시설의 도입이 필요하다.

본 연구의 해변리조트에서는 레저스포츠활동을 위한 시설구성으로 해수욕장 및 마리나를 중심시설로 계획하고 주변시설로서 해변산책시설 등 다양한 시설로 구성한다. 그리고 새로운 리조트를 조성하기 위해서는 다른 지역과의 차별화를 강조할 수 있는 시설이 필요하고 특히 노인 거주자를 위한 복지시설의 계획이 필수적이다.

이상에서 논의한 시설구성을 바탕으로 본 연구에서 의도한 해변리조트의 계획을 위해 모델 유형별 시설안을 표6에 제시하였다. 도시근교형, 어촌형, 도서형 모델에 따른 시설의 공통점과 각 유형별 차이점이 있는데 도시근교형의 경우는 배후도시의 기능 보완을 위한 시설을 계획하였으며 어촌형의 경우는 골프장을 도입하였고 도서형의 경우는 해중공원을 계획하여 각기 차별화를 두었다.

표5. 해변리조트의 개발형태

형 태		내 용
중심 시설	해 수 욕 장 형	• 해변을 강조한 해수욕장을 핵으로 하는 리조트
	마 리 나 형	• 바다를 강조한 마리나를 핵으로 하는 리조트
	복 합 형	• 해수욕장과 마리나를 합친 종합적인 리조트
이용 타입	당 일 형	• 도시로부터 1시간권
	주 말 이 용 형	• 도시로부터 2~3시간권
	체 재 형	• 도시로부터 6시간권
규모	소 규 모	• 동시수용력 0.1~0.3만명 • 연간 이용자 5~10만명
	중 규 모	• 동시수용력 1~3만명 • 연간 이용자 50만명
	대 규 모	• 동시수용력 3~5만명 • 연간 이용자 100만명
개발 형태	현 상 유 지	• 보전할 대상이 있어 개발할 수 없는 지역 • 시장성이 나빠 수요를 기대할 수 없는 지역
	수 복	• 기존 개발지역의 재개발 • 규모를 확대하지 않고 혁신·복구작업
	수 복 · 확 대	• 기존 개발지역의 수복과 동시에 개발지역을 확대하여 새로운 수요에 대응
	신 규	• 새로운 기반시설 정비를 통해 새로운 수요에 대응
고 도 이 용	• 도시근교에서 재개발에 의한 레저스포츠기능 회복	

4. 해변리조트 모델 계획안

지금까지 제시한 해변리조트의 개념, 모델 유형, 유형별 특성 및 계획 요점 그리고 유형별 시설기준을 바탕으로 모델 계획안과 배치도를 그림으로 작성하였다.

표6. 해변리조트의 유형별 시설계획안

내 용	원단위	도시근교형		어촌형		도서형		
		수량*	(ha)	수량*	(ha)	수량*	(ha)	
• 이용객 설정	총 이용객 수 : 개발형태 : 일최대이용객수 :	40만인 4계절형(1/50) 8천인		20만인 4계절형(1/50) 4천인		13만인 4계절형(1/50) 2천6백인		
수역	• 레크레이션시설							
	해수욕장(해빈)	20m <sup>2</sup>	400인	0.8	400인	0.8	200인	0.4
	마리나(이용수역) (계류시설)	3ha 100m <sup>2</sup>	40척	120 0.4	40척	120 0.4		-
	해중공원(수역)	100ha 이상		-		-		100
	바다낚시터	8m <sup>2</sup>	200인	0.16	200인	0.16	67인	0.05
	수상스키	2ha	10척	20	10척	20		-
	수상오토바이			20		20		-
	모터보트(이용수역) (계류수역)	8ha 100m <sup>2</sup>	20척	16 0.2	20척	16 0.2	10척	8 0.1
	노보트타기	200m <sup>2</sup>	50척	1		1		-
	갯벌생태공원				해빈활용			
<b>소 계</b>				<b>178.6</b>		<b>178.6</b>		<b>108.6</b>
육역	• 레크레이션시설							
	해수욕장배후시설 (안전 및 관리 등)	250m <sup>2</sup>	400인	10	400인	10	200인	5
	마리나배후시설 (하역 및 보관 등)	100m <sup>2</sup>	40척	0.4	40척	0.4		-
	해중공원(육역)	3ha						3
	모터보트(육역)	100m <sup>2</sup>	20척	0.2	20척	0.2	10척	0.1
	수변공원	10m <sup>2</sup>	800인	0.8	400인	0.4	270인	0.3
	수족관, 박물관 등 관람시설	10m <sup>2</sup>	300명	0.3		-		-
	운동공원	75m <sup>2</sup>	300인	2.3	150인	1.1	100인	0.8
	자연산책로	2m×2km		0.4		0.4		0.4
	골프장(18홀)	40ha				40		
	유원지	10m <sup>2</sup>	2000인	2	1000인	1		
전망대(피크닉장 겸용)	15m <sup>2</sup>	300인	0.5	150인	0.2	100인	0.2	
<b>소 계</b>				<b>17</b>		<b>53.7</b>		<b>9.8</b>
역	• 숙박 및 기타시설							
	호텔	50m <sup>2</sup>	2000인	10	1000인	5	750인	3.5
	야영장	100m <sup>2</sup>	300인	3	150인	1.5	100인	1
	캐빈	100m <sup>2</sup>	50동	0.5	25동	0.3	17동	0.2
	자동차캠프장	650m <sup>2</sup>	75대	5	38대	2.4		
	요양·의료시설	30m <sup>2</sup>	2400인	7.2	1200인	3.6	800인	2.4
	식당가		3000m <sup>2</sup>	0.3		0.1		0.05
	<b>소 계</b>				<b>26</b>		<b>12.9</b>	
• 교통시설	주차장(버스) (승용차) (1구획당 4.6인, 238구획/ha)	100m <sup>2</sup> 30m <sup>2</sup>		6.2		3.1		1.9
	<b>소 계</b>			<b>6.2</b>		<b>3.1</b>		<b>1.9</b>
	<b>• 주 요 시 설 합 계(수역+육역)</b>				<b>227.8</b>		<b>251.7</b>	
• 주거기능**	주거기능**		5000인	6.4	1000인	1.8	200인	0.4
	업무기능		주거 10%	0.6		0.2		0.04
	상업기능		주거 8%	0.05		0.1		0.03
<b>• 부 대 시 설 합 계</b>				<b>7.05</b>		<b>2.1</b>		<b>0.5</b>
<b>• 전 체 합 계</b>				<b>235ha</b>		<b>250ha</b>		<b>128ha</b>

\* 최대일 집중률(%)을 이용하여 일최대이용객수로부터 산출

\*\* 주거기능의 면적은 2000년 평균가구원수(동지역-3.2인, 읍면지역-2.9인)와 지역별 택지원단위(중소도시-41평, 읍면농촌지역-54평) 이용  
참고문헌 : 일본관광협회, 관광계획수법, 1975. 이한석, 김남형 역, 해양성레크레이션시설, 1999.

#### 4.1 도시근교형 모델

##### 1) 계획특성

- 도시근교형 계획안은 남해안지역의 부산, 마산, 진주, 광양, 여수, 목포 등 도시근교에 건설될 수 있다.
- 도시근교형은 보트하버를 중심으로 상업시설 및 위락시설을 주변에 배치하여 도시형 리조트로 계획하였다.
- 호텔 등 고급 숙박시설과 수변공원 및 생태공원이 어우러진 쾌적하고 친환경적 생활환경으로 계획하였다.
- 도시에 부족한 친수공간을 중점적으로 계획하였다.

##### 2) 시설구성

- 호텔 등 도시형 숙박시설
- 노인요양 및 의료시설
- 업무시설, 판매시설 및 위락시설
- 공동주택단지
- 생태녹지공원, 수변공원, 해양전시관
- 야영장, 자동차캠프장, 운동공원
- 보트하버, 클럽하우스 및 관련 부대시설

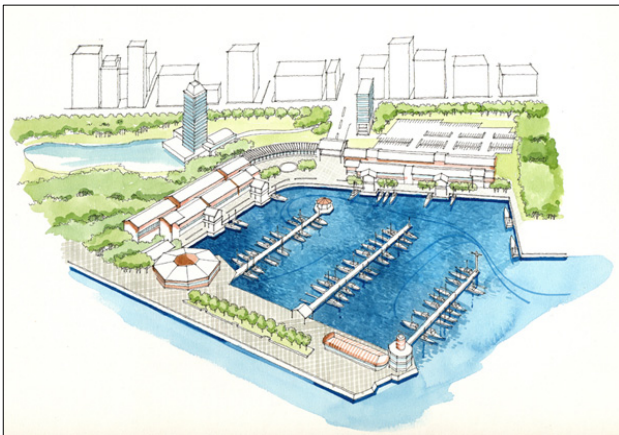


그림1. 도시근교형 계획안

#### 4.2 어촌형 모델

##### 1) 계획특성

- 어촌형 계획안은 남해안지역의 기존 어촌을 대상으로 건설될 수 있다.
- 어촌형 계획안은 기존의 어항을 보트하버와 결합한 피셔리나항을 중심으로 계획하였다.
- 보트하버와 골프장을 갖춘 해변골프리조트로 계획하였다.
- 바다낚시터와 수변산책로를 겸한 친수성 방파제를 계획하였다.

##### 2) 시설구성

- 호텔, 별장 등 어촌형 숙박시설
- 노인의료 및 요양시설
- 해변산책로, 생태녹지공원, 수변공원, 바다낚시터
- 해수욕장
- 보트하버, 클럽하우스, 기타 부대시설
- 피셔리나항 주변에 판매 및 놀이시설
- 야영장 및 자동차캠프장

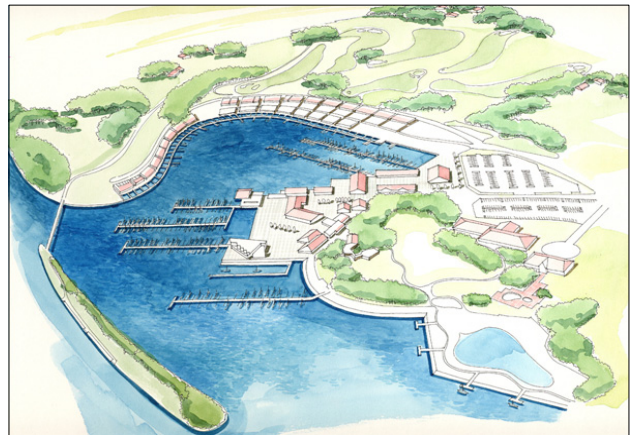


그림3. 어촌형 계획안



그림2. 도시근교형 배치도



그림4. 어촌형 배치도



### 4.3 도서형 모델

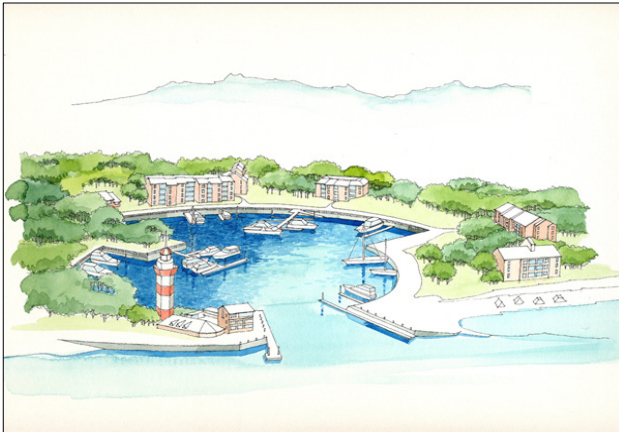


그림5. 도서형 계획안

- 해수욕장
- 보트하버, 클럽하우스, 부대시설
- 저층 집합주택 및 상업시설
- 야영장, 자동차캠핑장
- 전망탑을 겸한 등대, 해중전망대

### 5. 결 론

본 연구는 가까운 미래에 곧 발생하게 될 해변리조트의 수요를 대비하여 우리나라 해안을 체계적으로 개발하려는 목적으로 이루어 졌다.

이를 위해 해변리조트의 개념을 정리하였고 우리나라 해안 특성을 분석하여 남해안지역을 대상지역으로 정하였다. 국토균형개발 측면에서 남해안지역을 개발형편에 따라 도시지역, 도시근교지역, 도서지역, 자연지역으로 구분하였으며 해변리조트가 들어설 지역의 특성을 고려하여 해변리조트의 모델을 도시근교형, 어촌형, 도서형으로 설정하였다. 그리고 모델 유형별 개발방향과 시설안을 정하였으며 이를 바탕으로 각 모델의 계획안과 배치도를 제시하였다.

본 연구는 앞으로 우리나라 해안이용의 효율화와 체계적인 복합이용을 촉진하고 해안의 무분별한 난개발을 방지하며 새로운 개념의 해변리조트 개발로 국토의 균형적인 발전에 도움을 주기위해 시도되었다. 향후 계속해서 해변리조트의 역사와 개념에 대한 체계적인 학술정리 그리고 우리나라의 실정에 맞는 구체적인 실행방안의 연구가 필요하다.

### 참고문헌

1. 건설교통부(문화관광부), 민간복합도시개발 제도화방안, 2004.
2. 국토연구원, 한국문화관광정책연구원(주관), 복합관광레저단지 활성화에 관한 공청회, 2004.9.7
3. 이상준, 여호근, 최나리 공저, 해양관광의 이해, 백산출판사, 2004.
4. 채용식, 박재완, 홍창식 공저, 현대리조트개발론, 현학사, 2004
5. 한국해양수산개발원, 해양관광 진흥을 위한 종합계획 수립연구, 2002.
6. 해양수산부, 미래형 해양복합생활공간 조성방안연구, 2002
7. 横内憲久편저, 이한석의공역, 워터프론트계획, 이집출판사, 2000.
8. 畔柳昭雄편저, 김남형의역, 해양성레크리에이션 시설, 과학기술, 1999.
9. 한국해양수산개발원, 국내 해양관광의 실태분석 및 발전방안 연구, 1998.
10. 일본관광협회, 관광계획 수법, 1975.

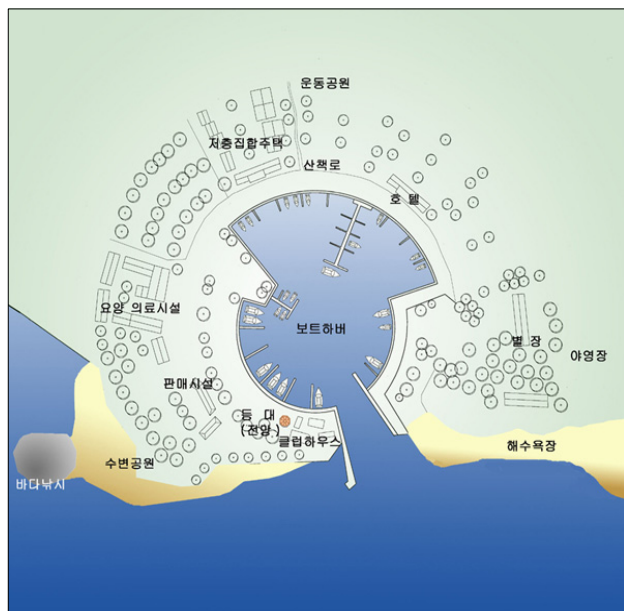


그림6. 도서형 배치도

#### 1) 계획특성

- 도서형 계획안은 남해안지역의 많은 도서 가운데 접근성이 좋은 섬에 건설될 수 있다.
- 도서형 계획안은 보트하버를 중심으로 한 해양레크레이션 활동기지로 특성화하여 계획하였다.
- 섬의 자연지형조건을 최대한 활용하여 해수욕장, 바다낚시공원 등을 중점적으로 계획하였다.
- 저층 주택 및 숙박시설 그리고 요양·의료시설로 구성된 휴가촌(주거단지)을 계획하였다.
- 기존의 자연환경을 최대한 보전하고 필요한 부분만을 효율적으로 개발하는 계획안을 작성하였다.

#### 2) 시설구성

- 호텔, 별장 등 저층 숙박시설
- 노인의료 및 요양시설
- 해변산책로, 생태녹지공원, 수변공원, 바다낚시터