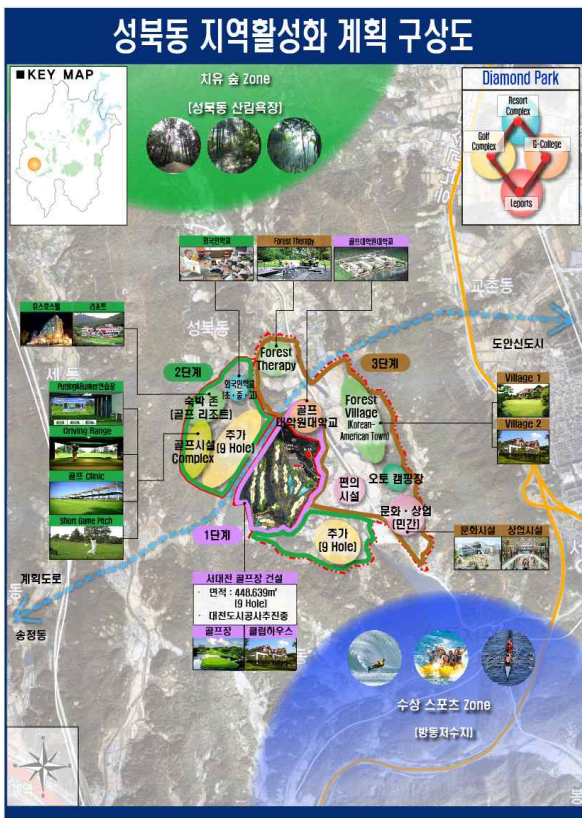


# 성북동 지역활성화 계획수립 추진방안 연구

김 흥 태

## 연구자

연구책임	김흥태 / 책임연구위원
공동연구	박종진 / 비상임연구위원
	유창근 / 비상임연구위원



## 요약 및 정책건의

### 1. 연구의 배경 및 목적

- 관광산업의 지속적인 성장 속에서 21세기 고부가가치 서비스산업인 관광산업은 지속적으로 팽창하고 있으며, 지역경제의 활성화와 고용창출 등 지역의 경제적 파급효과를 유발하여 지역 발전의 핵심전략으로 자리잡고 있음
- 대전은 다른 지역에 비해 관광산업이 취약하며, 관광수급에서도 공급능력의 한계를 갖고 있어 추가적인 관광공급시설 계획이 필요하며, 중부권 관광허브도시로서의 기능강화 및 행정중심복합도시의 중심 배후도시 기능을 위한 관광산업의 인프라 구축이 매우 필요한 시점임
- 골프는 그동안 사치성 스포츠로서 경제적 여유 있는 사람들만이 즐기는 고급스포츠라는 사회적 인식에서 한국의 남녀 골프 선수들이 세계적인 대회에서 우수한 성적을 올리기 시작하면서 골프가 대중화되었음
- 대전도시공사는 유성 성북지구내 대중형 골프장 건설에 대한 인허가 절차를 마무리하여 신규 골프인프라 도입시설이 기대되고, 건설될 골프장을 보다 효율적이고 경제적 부가가치를 높이기 위한 전략적 방안 마련이 필요함
- 성북동지역 활성화를 위한 사업계획과 주요사업에 대한 경제적 사업타당성을 분석하고 사업 실시 여부의 근거자료로 활용하여 무리한 사업 실시 및 실시 사업의 재정계획을 효율적으로 관리해야 할 필요성이 있음
- 대전은 관광지 및 관광단지 없이 관광시설의 신규 도입이 절실하며 기존 개발계획에 대한 사업타당성에 대해 정확히 분석하고, 확인하여 사업 추진시 과제 등에 대한 모색과 현재 진행중인 다른 사업과 연계하여 추진할 수 있는 방안 등에 대해 제시함
- 사업을 보다 효율적으로 추진하고 현실화하기 위한 전략적인 방안과 추진 체계 등에 대한 방안 모색이 필요하며, 이는 투자유치 활성화를 기대할 수 있음
- 따라서 성북동 지역 활성화를 위한 보다 체계적이고 발전적인 사업 추진을 위한 전략방안 모색을 마련하기 위함임

- i -

- 따라서 관광지의 기능 이외에도 시민의 여가 공간으로 재창출 될 수 있는 차원의 편의시설 도입 계획 필요
- 지역의 상권과 농업기반을 유지하기 위해 기존의 식당가인 상업시설을 보존하고, 지역에서 생산되는 농산물의 판매 증가와 지역주민의 경제적 기반을 바탕으로 편의시설 확충사업이 필요하며, 지역주민 및 방문객들을 위한 쉼터와 소평시절 등을 도입 검토

#### □ 종합검토

- 골프장 사업은 정규홀(18H) 이상 규모의 사업추진 방안 강구가 필요하고, 다양한 형태의 차별화된 골프연습 시설과 체계적 교육프로그램의 골프대학원대학교와 연계는 각 사업의 상생 발전과 수익성을 높일 수 있을 것으로 판단
- 대학원대학교 학생과 관광객이 체류할 수 있는 멀티형의 숙박시설 도입 필요
- 여가, 레저, 치유, 체험 시설 도입과 관광객 및 지역주민 모두 즐길 수 있는 편의시설 및 소평시설 도입

### 2) 주요사업 타당성분석

- 대중골프장(9H)과 정규홀(18H) 규모의 골프장 내부수익률은 유사하나 골프장의 매력도와 재미유를 유도하기 위해서 정규홀 규모의 골프장 도입 사업의 타당성이 높다고 판단됨
- 고용창출, 세수수입 증대 등을 비롯한 지역경제 활성화 차원에서도 정규홀(18H) 이상 규모의 시설 도입이 필요하다고 판단됨
- 골프대학원대학교의 사업타당성 확보를 위해서는 대중골프장과 연계하여 운영시 사업 타당성이 높아지는 것으로 예측됨
- 골프대학원대학교는 재무적 타당성보다는 공공성에 초점을 맞춘 개발이 이루어져야하며, 박세리 브랜드를 활용한 골프대학원대학교 운영이 필요함
- 숙박시설리조트에 대한 사업타당성 분석결과 골프리조트 완공 후 20년 동안 평균 85%의 가동율을 가정하고 분석한 결과 할인율 8%, IRR(내부수익률)은 12.8%로 수익성은 양호한 것으로 분석됨

- iii -

## 2. 주요 연구결과

### 1) 성북동 지역활성화 사업

#### □ Golf Complex 사업

- 대전지역의 부족한 골프 공급능력을 향상시키기 위해 골프장 건설은 매우 중요하며, 대중골프장을 추가적으로 건설하여 정규홀(18H) 규모의 골프장 도입 필요
- 골프 교육을 위한 체계적인 교육프로그램 개발로 인성과 전문지식을 겸비한 세계적인 프로 골프 선수 양성 필요
- 골프장 이외에도 골프연습 또는 골프와 관련된 Driving Range, Approach Shot Game 골프장, 퍼팅연습장, 휘트니스센터 등 다양한 골프관련 복합시설을 갖춰 One-Stop 골프 서비스 제공 필요

#### □ Resort Complex 사업

- 성북동 지역에 도입될 숙박시설은 콘도, 리조트, 호텔, 및 골프빌리지 등의 다양한 형태로 개발이 필요함
- 최근 관광개발은 환경의 보호 관점에서 자연친화적 개발에 대한 관심과 중요성이 높아지고 있으며, 친환경적 개발이 요구됨

#### □ 엔터테인먼트 Complex 사업

- 사업 가운데 Forest Therapy, Forest Village 등은 자연친화 및 친환경적 개발과 체함에 대한 중요성이 부각되면서, 다양하고 이색적인 레저스포츠와 체험을 즐길 수 있도록 개발하여 차별화 전략 시도가 중요함
- 치유 프로그램을 통한 주거와 체류 중심의 리조트로 개발하고, 재방문을 지속적으로 유도할 수 있는 계절별 다양한 프로그램 개발이 필요함

#### □ 상업 및 편의시설 사업

- 성북동 지역은 관광지 개발을 통해 관광객 유입으로 수익창출이 최종적 목표이나, 관광객 이외에 대전시민도 즐길 수 있는 여가·레포츠 공간으로 개발하여 이에 상응하는 편의시설 도입 필요

- ii -

- 대중골프장과 골프대학원대학교의 IRR(내부수익률)은 비교적 높지 않았으나, 골프수요의 증가와 학교의 수익성을 감안한다면, 골프장과 골프대학원대학교의 설립타당성은 충분하다고 판단됨
- 숙박시설에 대한 사업타당성은 계절성이 고려되지 않아 가동률과 수요추정의 과대계상 가능성이 있으므로 보다 현실성을 감안한 추가적인 사업타당성 분석이 필요함

### 3) 사업추진방안

- 기존 계획의 시설도입은 단계별 3단계로 구상하였으며, 기능별로 골프, 숙박, 엔터테인먼트, 편의 및 상업시설 등의 총 2,769,639 (약 83.7만평) 규모로, 사업비는 981,460백만 원으로 추정됨
- 1단계 사업은 성북동 지역의 활성화를 위해 우선적으로 필요한 집적시설인 공공에서 추진하는 9H 규모의 골프장과 교육, 전시 기능을 갖춘 골프대학원대학교의 도입을 검토함
- 저수지 독 높이기 사업과 연계하여 국비 또는 한국농어촌공사의 기금을 지원을 받을 수 있는 방안에 대한 연구 및 논의가 필요함
- 2단계 사업은 기존 대중골프장의 매력 향상과 골프수요를 반영하여 추가적으로 9H + 9H = 18H 규모의 골프장을 건립하고, 골프수요자와 가족단위 관광객을 위한 콘도 건설과 골프대학원대학교의 가치 향상과 교육 프로그램 효과 증대를 위해 골프컴플렉스, 외국인들의 골프대학원대학교 입학 유치를 위한 외국인학교의 도입을 검토함
- 3단계 사업은 집적시설 이외에 엔터테인먼트시설, 상업 및 편의 위주의 시설 도입을 검토 하였고, 대표적으로 자연친화적 공간에서 체류와 주거가 가능한 Forest Village, 성북동 삼림욕장을 중심으로 누구나 산림욕을 즐길 수 있는 Forest Therapy 및 최근 수요가 높은 오토캠핑장과 방동저수지를 이용한 수상스포츠 시설 등의 시설을 도입 검토함
- 성북동 지역의 자원을 효율적으로 이용하고 활용하기 위한 방안으로 엔터테인먼트 시설을 도입하여 관광객의 체류, 주거 및 레포츠 활동을 즐길 수 있는 종합관광단지로 개발함
- 편의시설 도입 계획은 수변공간 조성, 쉼터 및 소평거리 등이 주요 시설로 계획되어 있으며, 특히 소평거리의 경우 지역의 특화된 산업과 연계하고 관광객, 대전시민 및 지역주민이 함께 즐기고 공유할 수 있는 편의시설 도입 계획에 초점을 둠

- iv -

3. 정책적 건의

- 성북동 지역활성화를 위해 레포츠 및 관광분야의 개발전략이 적합할 것으로 판단되며, 방문객의 유입과 체류 증가 등을 통한 지역활성화를 위해 숙박시설을 포함한 리조트 개발이 필요함
- 골프장에 대한 사업타당성은 비교적 낮은 것으로 분석되었으며, 이러한 분석은 높은 토지 매입비와 대중골프장(9H)이 갖는 매력성 저조, 낮은 회전율에서 기인한 것으로 판단됨
- 이러한 골프장의 사업타당성을 높이기 위해서는 골프대학원대학교와 연계하여 공익성을 높이거나 골프장 이외에 다양한 골프 콤플렉스 시설 도입 및 정규홀(18H) 규모 이상의 골프장 건설이 필요함
- 골프장 공급 확대에 따른 시장경쟁력은 약화되고 있어 차별화된 골프장 시설 도입, 박세리 선수의 브랜드 활용, 27H 규모의 골프장, LPGA 수준에 해당하는 골프장 시설 도입 등이 요구됨
- 골프대학원대학교는 재무적 타당성보다는 공공성에 초점을 맞춘 개발이 필요하며, 골프 대학원대학교의 성공적 운영은 대진의 골프산업 기반을 강화하고 대진의 골프산업 이미지를 높이는 촉매제 역할을 할 것으로 사료됨
- 숙박시설인 골프리조트의 도입은 체류관광 활성화를 위해 매우 중요하며, 민간 사업자의 선정과 민간 자본의 유치가 어떤 사업보다 중요함
- 성북동 지역활성화 사업은 토지의 지분방식에 따라 지역, 토지분양, 토지임대 등의 다양한 사업추진방안을 검토할 수 있음
- 직업에 의한 사업은 수익성 보다는 공공적 성격을 가진 시설을 도입하고, 사업시행자가 직접 운영 및 관리에 참여하는 방법과 지자체 등에 기부채납하여 운영·관리하도록 하는 방법 등이 검토 대상임
- 토지분양의 경우 사업추진방식에서 검토된 특수목적법인(SPC) 설립 후 토지매입 및 기반 시설 등의 선투자자를 통해 민간사업자에게 토지분양 후 특수목적법인(SPC)이 개발하는 방안이 검토되어야 함
- 따라서 공공이 민간으로부터 사업제안 공모를 통해 적격자를 선정하고 특수목적법인(SPC)을 설립한 후, 사업을 수행하는 형태의 개발방식도 검토되어야 함

제1장 연구의 개요 .....3

제1절 연구의 배경 및 목적 .....3

1. 연구의 배경 .....3

2. 연구의 목적 .....5

제2절 연구의 범위 및 방법 .....6

1. 연구의 범위 .....6

2. 연구의 방법 .....7

3. 연구의 흐름 .....8

제2장 여건 및 관련계획 검토 .....11

제1절 입지 및 환경분석 .....11

1. 입지 및 토지특성 .....11

2. 자연환경 .....12

3. 인문·사회 환경 .....13

4. 대외여건 .....15

5. 성북지구 여건 .....15

6. 잠재력 분석 .....15

제2절 관련계획 검토 .....17

1. 제5차 대전권 관광개발계획(성북지구 관광지 개발계획(2011)) .....17

2. 서대전 대중골프장 건립계획(대전도시공사(2011)) .....25

제3장 성북동 지역활성화 기본구상 및 사업계획 .....29

제1절 기존계획 검토 .....29

1. 계획의 개요 .....29

2. 세부 도입시설 .....30

3. 종합검토 .....33

제2절 기본구상 및 추진과제 .....35

1. 기본구상 .....35

2. 사업별 추진과제 .....37

제3절 성북동 지역활성화 사업계획 .....39

1. Golf Complex 사업 .....39

2. Resort Complex 사업 .....57

3. 엔터테인먼트 Complex 사업 .....59

4. 상업 및 편의시설 사업 .....70

제4장 성북동 지역활성화 주요사업 타당성분석 .....75

제1절 서대전 대중골프장 사업 .....75

1. 분석의 전제 .....75

2. 총사업비 산정 .....76

3. 운영수입의 추정 .....77

4. 운영비용의 추정 .....79

5. 대중골프장 운영을 통한 현금흐름 추정 .....81

6. 사업타당성 분석결과 .....84

제2절 골프대학원대학교 연계 골프장 사업 .....85

1. 주요산정 .....85

2. 분석의 전제 .....90

3. 총사업비 산정 .....93

4. 수익 및 비용 산정 .....97

5. 사업타당성 분석결과 .....103

제3절 골프리조트 사업 .....105

1. 분량수요 분석 .....105

2. 각 시설별 규모산정 .....107

3. 리조트 분양원가 및 매출산정 .....108

4. 총 투자비 산출 .....110

5. 매출 및 비용산정 .....112

6. 사업타당성 분석결과 .....114

제5장 활성화사업 추진방안 .....117

제1절 사업추진방안 .....117

1. 사업규모 및 사업비 추정 .....117

2. 단계별 추진방안 검토 .....118

3. 단계별 사업추진전략 .....119

제2절 사업추진방식 .....122

1. 사업추진방식 검토 .....122

2. 사업추진방식 제안 .....124

제6장 결 론 .....127

제1절 연구의 요약 .....127

1. 사업타당성 분석결과 .....127

2. 사업활성화 방안 .....128

제2절 정책적 제언 .....129

참고문헌 ..... 130

- 표 차례 -

<표 2-1> 성북지구 관광지 개발계획 도입시설 선정 ..... 8  
 <표 3-1> 주요 도입시설 ..... 9  
 <표 3-2> 주요 도입시설 종합 ..... 3  
 <표 3-3> 지역활성화 주요사업 ..... 3  
 <표 3-4> 골프 아카데미 센터 & 기념관 도입시설 ..... 4  
 <표 3-5> 골프마트 & 갤러리 개요 ..... 4  
 <표 3-6> 미국 USGA Museum 개요 ..... 42  
 <표 3-7> 비리티쉬 골프박물관 개요 ..... 4  
 <표 3-8> 골프다이제스트 아카데미 개요 ..... 4  
 <표 3-9> 금실대덕밸리 CC 개요 ..... 4  
 <표 3-10> 더힐컨트리클럽 개요 ..... 4  
 <표 3-11> 드림골프테이저 개요 ..... 30  
 <표 3-12> 더힐란 Par 3 골프테마단지 개요 ..... 53  
 <표 3-13> 블루힐 골프나인 개요 ..... 53  
 <표 3-14> TGV 컨트리클럽 개요 ..... 55  
 <표 3-15> 비발디 골프파크 개요 ..... 58  
 <표 3-16> 청태산 '처유의 숲' 개요 ..... 60  
 <표 3-17> 리솜 포레스트 빌리지 개요 ..... 62  
 <표 3-18> 광릉 포레스트 그린 스위트 개요 ..... 63  
 <표 3-19> 가평 설악 청평 캠핑장 개요 ..... 65  
 <표 3-20> 포천 메가 캠핑장 개요 ..... 66  
 <표 3-21> 방동저수지 기본현황 ..... 67  
 <표 3-22> 저수지 독 높이기 사업 개요 ..... 68  
 <표 3-23> 경남해양체험학교 수상레포츠 시설 개요 ..... 69  
 <표 4-1> 골프장 사업타당성 분석의 전제 ..... 7  
 <표 4-2> 총사업비의 산정 ..... 7  
 <표 4-3> 골프장 운영수입 추정 기준 ..... 7  
 <표 4-4> 연간 내장객 수 추정 ..... 7  
 <표 4-5> 주변 골프장 가격 분석 ..... 8  
 <표 4-6> 그린피로 인한 매출 예상액 ..... 8

<표 4-7> 그린피의 수익 ..... 8  
 <표 4-8> 골프장 예상 매출액 시뮬레이션 ..... 9  
 <표 4-9> 운영비용의 추정 ..... 9  
 <표 4-10> 인건비 세부 내역 ..... 8  
 <표 4-11> 감가상각비율 ..... 8  
 <표 4-12> FCF(Free Cash Flow) ..... 81  
 <표 4-13> FCF비교(2015년 운영시점) ..... 82  
 <표 4-14> 1인(9홀 운영 시) ..... 83  
 <표 4-15> 2인(18(9+9)홀 운영 시) ..... 83  
 <표 4-16> 대전 대중 골프장 사업타당성 분석결과 ..... 84  
 <표 4-17> 국내골프관련학과 정원 ..... 85  
 <표 4-18> 국내 골프관련 학과 대학원생 수 ..... 85  
 <표 4-19> 국내 대학원 진학률 ..... 86  
 <표 4-20> 골프학과가 설치되어 있는 대학의 중국 유학생 수 ..... 87  
 <표 4-21> 골프대학원대학교 추정수요 ..... 87  
 <표 4-22> 골프대학원대학교 학생수요 전체조건 ..... 88  
 <표 4-23> 골프대학원대학교 학생수 추정 ..... 88  
 <표 4-24> 골프대학원대학교 기숙사 이용 및 단가 ..... 89  
 <표 4-25> 골프대학원 대학교 및 아카데미 수요 ..... 89  
 <표 4-26> 대안 검토 ..... 91  
 <표 4-27> 사업타당성 분석을 위한 주요가정 ..... 92  
 <표 4-28> 1인당 단위면적 비교표( /인) ..... 93  
 <표 4-29> 시설 정의 및 규모산정 ..... 94  
 <표 4-30> 시설별 토지비 및 보상비 ..... 94  
 <표 4-31> 시설별 건축비 ..... 95  
 <표 4-32> 동국대학교 도서관 건축비 사례 ..... 95  
 <표 4-33> 주요 대학생 기숙사별 건립비 ..... 96  
 <표 4-34> 서울시 전시 박물관 공공 건축물 공사비 가이드라인(2009) ..... 96  
 <표 4-35> 골프대학원 대학교 사업성 분석의 전제 조건 ..... 97  
 <표 4-36> 대학원 등록금 추정사례 ..... 97  
 <표 4-37> 대학원대학교 연도별 추정 수입 ..... 98  
 <표 4-38> 골프대학원 대학교 및 아카데미 수요 ..... 99  
 <표 4-39> 교원급여 사례 ..... 99

<표 4-40> 항목별 추정기준 ..... 100  
 <표 4-41> 연간 내장객 수 추정 ..... 100  
 <표 4-42> 그린피 및 카트로 사례 ..... 100  
 <표 4-43> 그린피 산정 ..... 101  
 <표 4-44> 그린피 외 수익 ..... 101  
 <표 4-45> 운영비용 추정 ..... 101  
 <표 4-46> 인건비 산정 ..... 102  
 <표 4-47> 연도별 교원수 증원 계획 ..... 102  
 <표 4-48> 교원 급여 책정 ..... 102  
 <표 4-49> 사업타당성 검토결과 ..... 103  
 <표 4-50> 골프대학원대학교+대중형골프장 사업타당성 검토결과 ..... 104  
 <표 4-51> 대전시 방문객 추정 ..... 105  
 <표 4-52> 숙박수요 추정 ..... 105  
 <표 4-53> 리조트 건립개요 ..... 107  
 <표 4-54> Water & SPA, 컨벤션 및 기타부대업장 건립개요 ..... 107  
 <표 4-55> 리조트 마케팅분석 ..... 108  
 <표 4-56> 리조트 운영수익 ..... 109  
 <표 4-57> 리조트 운영사례 ..... 109  
 <표 4-58> 리조트 분양수익 ..... 110  
 <표 4-59> 리조트 분석 가정 ..... 111  
 <표 4-60> 총 투자비 세부내역 ..... 111  
 <표 4-61> 연차별 투자계획 ..... 112  
 <표 4-62> 운영매출 ..... 113  
 <표 4-63> 사업타당성 분석 ..... 114  
 <표 5-1> 단계별 사업 및 규모 ..... 117  
 <표 5-2> 단계별 주요사업 추진전략 ..... 121  
 <표 5-3> 사업추진 방식의 주요 특성 ..... 123  
 <표 5-4> 사업추진방식 제안 ..... 124

- 그림 차례 -

[그림 1-1] 공간적 범위 ..... 6  
 [그림 1-2] 연구의 흐름도 ..... 8  
 [그림 2-1] 생태자연도 및 토지이용 현황도 ..... 11  
 [그림 2-2] 표고 및 경사 분석도 ..... 12  
 [그림 2-3] 향 및 수리 분석도 ..... 13  
 [그림 2-4] 성북동 지역현황 분석 종합도 ..... 14  
 [그림 2-5] 관광수요 및 유입력 분석 ..... 16  
 [그림 2-6] Zone별 시설배치 구성도 ..... 19  
 [그림 2-7] Zone 설정 및 시설 구성도 ..... 20  
 [그림 2-8] 시대전 대중골프장 조성계획도 ..... 26  
 [그림 3-1] 성북동 지역활성화 계획 구성도 ..... 38  
 [그림 3-2] 시대전 대중골프장 계획 위치 및 조감도 ..... 46  
 [그림 4-1] 중국 유학생 국내대학 및 대학원 진학 현황(교육인적자원부 2010) ..... 86  
 [그림 4-2] 숙박수요 추정방법 ..... 106  
 [그림 4-3] 사업타당성 분석 ..... 114

# 제 1 장

## 연구의 개요

### 제1절 연구의 배경 및 목적

### 제2절 연구의 범위 및 방법

제1장 연구의 개요

성북동 지역활성화 계획수립 추진방안 연구

## 제1장 연구의 개요

### 제1절 연구의 배경 및 목적

#### 1. 연구의 배경

##### 1) 지역차원의 관광산업 활성화 필요

- 21세기 고부가가치 서비스산업인 관광산업은 지속적으로 팽창하고 있으며, 지역경제의 활성화와 고용창출 등 지역의 경제적 파급효과를 유발하여 지역발전의 핵심전략으로 대두되고 있음
- 이러한 관광산업은 지역 차원의 경쟁력을 강화하고 나아가 국가경쟁력을 제고시키며, 지역의 새로운 성장동력 산업으로서 그 가치와 의미는 더욱 중요해지고 있음

##### 2) 신규관광시설을 통한 관광활성화 촉진

- 대전은 다른 지역에 비해 관광산업이 취약하며, 관광수급에서도 공급능력의 부족은 추가적인 관광공급시설을 필요로 하고 있으며, 대전시의 규모에 맞는 관광시설 인프라 구축이 필요한 시점이라 할 수 있음
- 대전은 중부권 관광허브도시로서의 기능강화 및 행정중심복합도시의 중심 배후도시 기능을 위한 관광산업의 인프라 구축이 매우 필요한 시점임
- 따라서 시민과 관광객의 다양한 욕구에 부응할 수 있는 관광-레저-여가기반시설의 구축이 필요하며, 시민에게는 여가 기회 증진, 관광객에게는 관광 및 레저활동의 기회 증진을 제공할 수 있는 공급 능력이 필요함

##### 3) 성북지역 활성화 방안 마련을 위한 골프 Complex 도입 필요

- 대전은 다른 지역에 비해 관광산업이 취약하며, 관광수급에서도 공급능력의 한계를 갖고 있어 어떤 형태로든 추가적인 관광공급시설 계획이 필요함

- 골프는 그동안 사치성 스포츠로서 경제적 여유 있는 사람들만이 즐기는 고급스포츠라는 사회적 인식에 머물러 있었으나 한국의 남녀 골프 선수들이 세계적인 대회에서 우수한 성적을 올리기 시작하면서 골프가 대중화되었음
- 특히 1998년 박세리가 US오픈대회에서 우승한 이후 국내선수들이 LPGA와 PGA대회에서 우수한 경기력을 바탕으로 좋은 성적을 거두면서 국내 골프대중화를 위한 기반이 조성되었음
- 대전의 골프관련 하드웨어 인프라시설 가운데 골프장은 회원제 골프장으로 유성컨트리 클럽이 있으며, 대중골프장으로는 대덕컨트리클럽이 있어 타지역에 비해 골프인프라가 부족하고, 골프의 대중화로 골프 수요는 증가 추세를 보이고 있는 상황에서, 대전의 부족한 골프 인프라를 보완할 도입 공간과 시설 마련이 필요함
- 이에 대전도시공사는 유성 성북지구 내 대중형 골프장 건설에 대한 인허가 절차를 마무리하여 신규 골프인프라 도입시설이 기대되고, 건설될 골프장을 보다 효율적이고 경제적 부가가치를 높이기 위한 전략적 방안 마련이 필요함
- 특히 골프장 이용시 지불되는 세금은 대부분 지방세로서 지역의 골프장 시설의 부족은 지역의 부( )가 타지역으로 유출되는 부정적 효과가 나타나므로 이를 해결해야 할 방안 마련이 요구됨
- 한편, 스크린골프 산업의 선두 업체인 '골프존'이 대전에 사업의 기반을 두고 있으며, 스크린골프 시설은 대전내에서도 급속도로 확장되고 있어 스크린골프 수요를 필드 수요로 전환할 수 있는 연계방안 마련이 요구됨
- 성북지역 활성화사업에 대한 계획과 주요사업에 대한 재무적 사업타당성을 분석하여 사업 실시 여부의 근거자료로 활용하고 무리한 사업 실시나 실시 사업의 재정계획을 수립이 필요함

## 2. 연구의 목적

### 1) 종합관광단지 조성을 위한 활성화 계획 제설정 필요

- 성북동 주변지역의 개발계획(도안신도시 건설, 신세계 유니온스퀘어 입지 등)이 진행중으로, 주변지역의 상권 변화와 인구 유입이 예상되며, 대전에서 자연친화적이고, 문화적 자원, 구릉지대로서, 도심에서 농경의 문화를 즐길 수 있고, 체험이 가능한 대전의 대표 공간을 관광자원화하기 위한 사업계획을 수립하기 위함임
- 약 448,639 규모의 대중형골프장(9H) 건설 계획을 추진하고 있어 골프 인프라 시설이 마련된 이후 지역의 자원을 활용한 종합관광단지 조성을 위한 활성화 계획 제설정으로 경쟁력 강화 도모

### 2) 성북동 지역활성화 촉진을 위한 주요사업 타당성 검토

- 대전은 관광지 및 관광단지가 없는 상황에서 관광시설의 신규 도입이 필요하나 어떠한 테마와 컨셉의 시설이 어떤 규모로 조성되어야 하는가에 대한 면밀한 검토가 선행되어야 하며, 대전시민과 관광객이 함께 즐길 수 있는 여가 관광시설 사업 등에 대한 검토가 필요함
- 성북동 지역의 기존 관광개발단지 계획에 대한 사업성 분석과 사업성을 높이고 사업추진시 과제 등에 대한 검토로 현재 진행중인 다른 사업과 연계하여 추진할 수 있는 방안 등에 대해 제시하기 위함임

### 3) 전체적인 사업추진방향 설정 및 사업추진방식 모색

- 사업을 보다 효율적으로 추진하고 현실화하기 위한 전략적인 방안, 추진체계, 추진주체 및 추진방식 등에 대한 방안 모색이 필요하며, 이는 투자유치의 활성화를 기대할 수 있음
- 따라서 성북동 지역활성화를 위해 보다 체계적이고 효율적인 사업추진 전략방안을 마련하기 위함임
- 성북동의 자원을 최대한 활용하고, 기존의 사업 및 관련계획과 연계하여 실현가능한 성북동 활성화를 위한 사업을 제안하고 추진하기 위한 방식 등을 제안하는 데 있음

## 3) 내용적 범위

- 여건 및 관련계획 검토 자료에서 성북동 지역의 입지 및 환경분석과 여건분석을 통해 잠재력을 도출하고, 정책의 연동성을 고려하여 상위 및 관련계획을 검토함
- 성북동 지역활성화를 위한 기본구상과 사업계획을 전략적으로 검토하여, 선정된 주요사업에 대한 세부적인 사업타당성 분석을 실시함
- 성북동 지역활성화 계획의 효율적 추진을 위한 사업규모 제설 및 사업비 추정과 단계별 사업추진방안 및 사업추진방식을 제시함

## 2. 연구의 방법

- 본 연구의 목적을 달성하기 위한 연구방법으로는 문헌연구와 사례 및 실증연구를 수행하였음
- 우선, 문헌연구를 통해 성북동의 지역적 특성과 여건 및 자원 등을 정확히 파악하기 위해 기초자료 파악과 현장조사를 실시함
- 둘째, 사례연구는 성북동 지역활성화 계획 실현을 위한 주요 단위사업별에 대한 사례분석 등을 통해 사업의 방향과 전략적 추진방안을 검토·제시함
- 셋째, 성북동 지역활성화의 선도적 역할을 수행하기 위한 주요사업에 대한 타당성 분석은 시장성과 수익성 평가를 통한 순현재가치와 내부수익률법을 적용하였음
- 마지막으로 사업의 연속성과 지속적인 추진을 위한 사업추진 관련 실무자 및 전문가의 집중 인터뷰를 통해 성북동 지역활성화 추진계획을 제설정하고 추진방안을 제시함

## 제2절 연구의 범위 및 방법

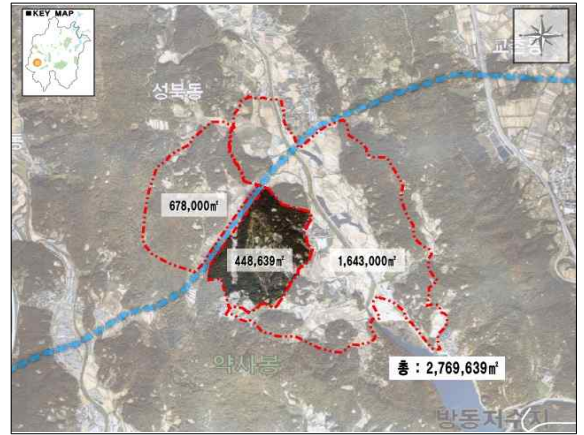
### 1. 연구의 범위

#### 1) 시간적 범위

- 본 연구의 시간적 범위는 분석자료와 사업추진의 목표연도로 구분하여 설정하였는데, 분석자료 기준은 2010년으로 설정하였고, 사업추진 목표연도는 단계별로 1단계 2015년, 2단계 2017년, 3단계 2020년도 설정하였음

#### 2) 공간적 범위

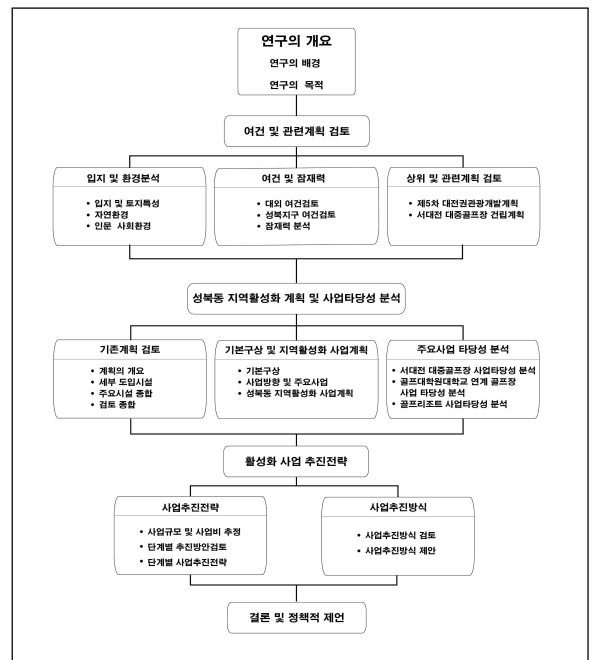
- 본 연구의 공간적 범위는 대전광역시 유성구 성북동 산 45-1번지 일원 약 2,769,639㎡를 대상으로 설정하였음



[그림 1-1] 공간적 범위

## 3. 연구의 흐름

- 성북동 지역활성화를 위한 계획수립 추진방안 연구를 위한 연구의 흐름도는 다음의 [그림 1-2]와 같음



[그림 1-2] 연구의 흐름도

## 제 2 장

### 여건 및 관련계획 검토

#### 제1절 여건 및 잠재력

#### 제2절 관련계획 검토

제2장 여건 및 관련계획 검토

### 제2장 여건 및 관련계획 검토

#### 제1절 여건 및 잠재력

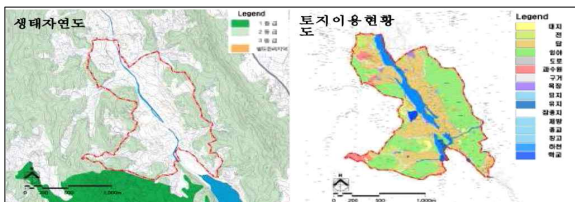
##### 1. 입지 및 토지특성

###### 1) 입지특성

- 대전광역시 유성구 성북동 일원, 개발제한구역으로 지정, 계획적 조정이 가능한 지역임
- 호남·대전남부순환고속도로, 국도 1, 4호선의 광역교통체계와 국도건설 예정됨
- 환경등급상 3등급이 42.8%, 4등급이 49.5%, 5등급이 7.5% 등으로 분포됨
- 북쪽 계룡산, 자연휴양림, 남쪽 방동저수지 등 수려한 자연경관임

###### 2) 토지특성

- 면적 : 2,769,639 (약 83.7만평) / 대전도시공사 추진 골프장 포함
- 공시지가 추정 : 66,550원(㎡당) / 평당 220천원
  - 전답 : 231천원, 대지 : 628천원, 임야 : 5~19천원
- 용도 : 개발제한구역(조정가능지역)
  - 임야 : 37%, 답 : 33%, 전 : 8%(사유지 : 83%, 국공유지 : 16%)



[그림 2-1] 생태자연도 및 토지이용 현황도

성북동 지역활성화 계획수립 추진방안 연구

##### 2. 자연환경

###### 1) 표고

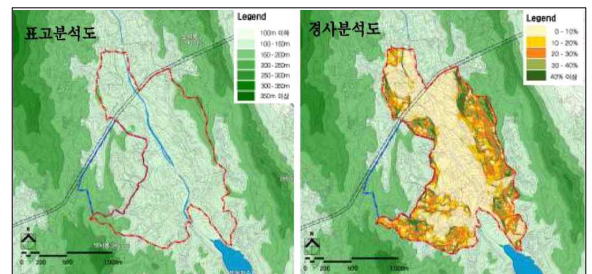
- 약사봉(295.2m), 노격봉(190.7m) 등의 봉우리와 200m~300m 내외의 구릉형 산지로 둘러싸인 분지형임
- 최고표고는 동측의 215m, 최소표고는 남측의 방동저수지 인근 지역으로 102m이며, 약 113m의 표고차를 보임

###### 2) 경사향

- 경사는 전체면적 대비 53.1%인 872,278㎡가 경사 10% 이내의 평탄지이며, 개발이 비교적 어려운 30%이상의 지역이 동측 산지 지역에 분포됨
- 남서향이 23.0%(377,407㎡)를 차지하고 있으며, 남향, 남동향, 남서향은 전체면적 중 46.3%로 전반적 남향의 경사를 지니고 있음

###### 3) 지형지세

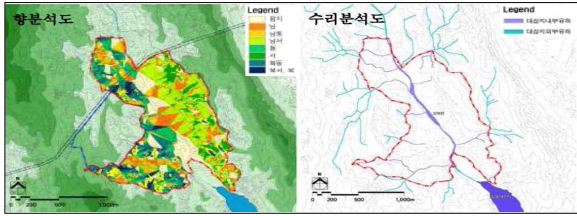
- 낮은 봉우리로 둘러싸인 분지형 평탄지
- 전체면적의 약 53%가 경사 10% 이내의 평탄지



[그림 2-2] 표고 및 경사 분석도

4) 수리수문

- 남북향의 소하천인 성북천이 방동저수지로 유입되고 있으며, 대상지 내 약 10개 정도의 수계가 위치하고 있음
- 유역면적이 1,439ha 크기인 방동저수지에 관광시설 도입 위해서는 향후 농어촌공사와 협의의 필요함



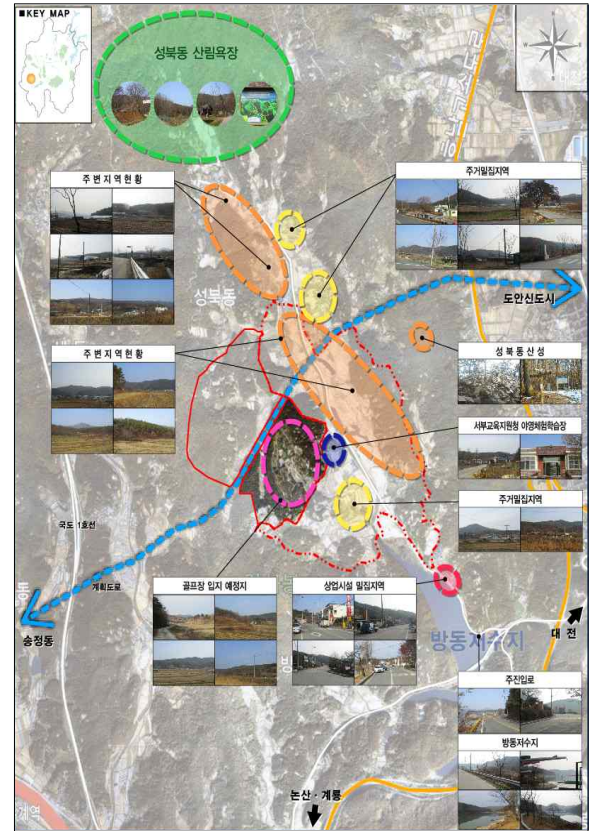
[그림 2-3] 항 및 수리 분석도

5) 식생·경관

- 보존 및 보호가 필요한 생태자연도 1등급지역부터 5등급지역까지 다양하게 분포되어 있음
- 산림과 방동저수지 등의 자연경관과 수려한 경관 연출이 가능함
- 개발제한구역에서 조정 가능지역으로 편입되어 있으나 과거 개발제한구역으로 지정되어 있던 지역으로서 주변 지역에 비하여 수려한 경관 및 생태가 원형 그대로 유지되어 있음

3. 인문·사회 환경

- 기념물 제18호이인 성북산성과 대전광역시 유형문화재 제5호인 석조보살입상이 있어 문화재 보호구역으로 지정됨
- 사업 대상지 대부분이 농경지와 취락지구로 분포되어 있으며, 저수지 주변 상가시설 등이 분포되어 있음



[그림 2-4] 성북동 지역현황 분석 종합도

4. 대외여건

- 골프를 비롯한 레저스포츠 수요 증가 및 아웃바운드 골프관광객의 지속적 증가에 따른 국내 골프 인프라 확충과 기존 골프자원의 활용방안에 대한 문제가 대두되면서 내국인의 국외 골프관광 수요를 위한 전략 방안 마련이 시급함
- 현재 골프장의 수는 지속적으로 증가하고 있고, 골프 수요인구의 증가는 정제된 상태이며, 전반적인 경기 흐름의 둔화로 골프장 경영은 어려움을 겪고 있음
- 최근 여가시간의 증대와 여가활동을 즐길 수 있는 신규 레저스포츠 시설 및 대전시민의 여가 활동을 제공할 수 있는 신규 여가시설이 필요한 시점이고, 중·저가로 즐길 수 있는 숙박시설 부족으로 관광편의 서비스의 개선이 필요함

5. 성북지구 여건

- 대전지역 서남부에 위치해 있으며, 주변 지역의 개발 계획(도안 아파트 건설, 신세계 첼시 유니온스퀘어 등)이 진행중으로, 주변지역의 상권 변화와 인구 유입이 예상됨
- 세종시 건설과 중추도시 기능 강화에 따른 여가 및 종합체육(골프)시설 공급 등 종합적인 관광단지 조성에 대한 기대와 검토가 필요함
- 수변자원과 산악자원이 있고, 개발제한구역이나 해제가 가능하고, 대전도시공사는 448,639 규모의 서대전 대중골프장(9H) 건설 계획을 추진중(총 투자비는 450억 원 수준)이며, 과거 관광개발계획(제4차 대전권관광개발계획, 종합관광레저스포츠단지 타당성조사 및 기본계획)등의 발표에 의해 지가는 상승된 상황임

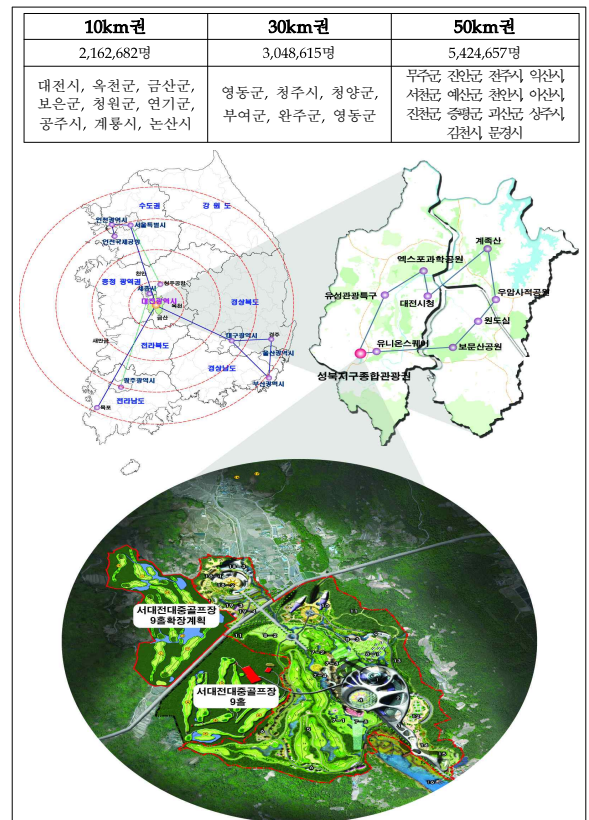
6. 잠재력 분석

1) 접근성 주변 관광자원

- 고속도로를 통해 인근의 각종 놀이, 쇼핑, 워터시설에 신속한 접근이 가능하고, 오-월드(동물원+플리워랜드), 엑스포과학공원, 아쿠아월드, 한밭수목원, 보문산공원, 뿌리공원, 갑천 수변공원, 장태산, 계족산 등이 매력적임

2) 관광 유입력

- 국도의 중부권(반경 200km, 인구 2,500만)에 대규모의 관광위락단지가 없고, 인근에 국책사업인 세종시 건설 등 반경 50km 이내 인구 500만이 거주함



[그림 2-5] 관광수요 및 유입력 분석



제2절 관계계획 검토

1. 제5차 대전권 관광개발계획(성북지구 관광지 개발계획/2011)

1) 개발배경 및 필요성

- 현재 대전지역은 관광지 및 관광단지 지정된 곳이 없어 외래방문객을 유입시키는데 제한적이며, 관광시설 및 접근성 등의 여건이 나쁘지 않음에도 불구하고 관광총량은 다른 시·도에 비해 낮은 수준임
- 21세기 관광패러다임을 수용할 수 있는 신개념의 도심형 관광단지 도입 필요성이 대두되면서 접근성이 우수한 대전을 중부권 관광허브도시로 도약시키기 위한 전략적 거점관광단지의 조성이 절실함

2) 개발방향

- 관광객만을 대상으로 하던 기존의 관광단지 개발패턴에서 탈피한 도심의 새로운 라이프스타일과 관광트렌드가 담겨져 일상과 여가가 어우러진 도심관광지로 개발
- 시대적 요구를 반영한 친환경 녹색플랜과 입체적 기획방법에 의한 특성화와 융·복합화 추진
- 단지 및 시설의 활성화를 위해 도심속 여가중심의 4계절 명소화 추진
- 차별화를 위해 지역성·상징성·희소성을 바탕으로 한 수준 높은 “도심형 관광단지”로 조성
- 복합화를 위해 시설다변화 및 다양한 기능도입으로 경쟁력을 갖춘 “복합레저단지”로 추진
- 다양한 욕구(수익성/공공성)를 충족시킬 수 있고, 개발수익성을 실현할 수 있는 “관광단지”로 개발
- 인간과 자연이 조화된 환경중시형의 “친환경 관광단지”로 구상

- 지원형 시설로서 지역의 문화와 테마가 반영된 이색 체험형 레포츠파크, 문화예술이 결합된 아트빌리지, 복합레저단지의 효율적인 홍보 및 전시를 담당하는 문화컨텐츠홀 등 다양한 자원시설로 도입을 구상함
- 도입되는 각 시설의 건축면적은 숙박시설 241,490㎡, 상업시설 164,480㎡, 운동오락시설 485,100㎡, 휴양문화시설 344,400㎡, 주차시설 90,000㎡로 산정함

4) Zone 설정 및 시설 구상

- 개발전략 목표의 전략에 부응하면서 Zone별 테마를 부여, 장소적 이미지가 표출 될 수 있는 멀티컴플렉스존, 골프테마존, 그린에너지존, 레포츠존, 아트&컬처존 등의 5개 Zone으로 설정함



[그림 2-6] Zone별 시설배치 구성도

3) 도입시설 선정 및 규모

- 도심형 복합레저단지의 특성을 부각시키고자 경쟁시설 및 유사시설과의 차별성을 강조하고 경쟁력을 확보하여 관광객과 체류를 유도할 수 있도록 도입가능 및 시설을 검토함
- 개발목표 및 전략을 중심으로 개발대상지의 입지조건, 표적시장의 특성, 향후 관광환경 변화 등을 고려하면서, 본 관광단지의 차별성, 수익성, 이용성, 공공성, 기능성 강화를 통한 관광객 규모 확대를 위하여 각 시설 구성방향에 부합되는 최적의 시설을 결정함
- 집객형 시설의 경우, 워터형, 건강 치유형, 워터 & 스카파크와 신재생에너지를 소재로 한 에듀엔터테인먼트파크, 실내·외 오픈세트장을 포함한 스튜디오 파크를 도입하여 방문 집객력을 강화함
- 투자유치촉진형 시설은 상징성 및 차별화를 부여할 수 있으면서 랜드마크의 역할을 할 수 있는 멀티컴플렉스타워 도입, 골프와 경주형 숙박, 골프아카데미가 결합된 골프테마파크, 라이프스타일쇼핑몰 등을 도입하여 단지의 상품성을 극대화 함

<표 2-1> 성북지구 관광지 개발계획 도입시설 선정

시 설	주요 도입시설	세부시설 내용	이용계층
집 객 형 시설	워터&스파크 에듀엔터테인먼트 스튜디오파크	- 34세대 대상 시계절형 실내·외 엔터테인먼트시설 - 신재생에너지를 소재로 한 교육·오락 기능의 아카데미파크 - 드라마 생산기자재 문화를 테마로 한 오픈 세트장	가족 청소년 단기체류객
투 자 유 치 촉 진 형 시설	멀티컴플렉스타워 골프테마파크 숙박시설 라이프스타일쇼핑몰	- 단지의 랜드마크, 숙박워워러비즈니스의 중심시설 - 골프장주요아카데미 등이 결합된 단지의 핵심시설 - 다양한 테마와 이용별로 차별화된 숙박시설 - 커뮤-티스타일링, 테마형 쇼핑몰 중심의 상업 시설	골프객, 장기 체류객 기업 및 단체 Senior층 및 신 소비층(여성층, 웰빙계층 등)
지 원 형 시설	아트빌리지 레포츠파크 웰빙푸드코트 문화컨텐츠홀	- 문화, 예술이 교류하는 정주숙박형 컬처빌리지 - 산악 및 수면을 활용한 익스트림 레포츠 시설 - 웰빙테마의 전문식당 - 관광홍보관, 정보통신센터, 관광단지 활성화를 위한 이벤트 등의 지원	가족 청소년 당일방문객 등



[그림 2-7] Zone 설정 및 시설 구상도

- 도지이용과 지형이 가지는 특수성을 고려하여 선정된 도입시설을 토대로 각 Zone별 주제에 부합되도록 충분한 옥외공간을 확보하고 공간이용을 극대화시킬 수 있도록 시설배치 계획을 수립함
- Zone별 타겟층과 공간 성격에 따른 도입시설 및 활동의 특성과 유기적으로 연결될 수 있도록 입지성, 접근성, 환경성, 연계성 등을 고려하여 공간을 배분함
- 각 Zone에 포함되는 세부시설은 시설별 수요추정에 의해 적정규모의 시설을 설치하되 입지특성, 기능 등을 고려하여 독립성이 유지되면서 상호연계 및 조화가 이루어질 수 있도록 시설배치 계획을 수립함

## 5) 사업내용

### (1) 멀티컴플렉스존

#### □ 멀티컴플렉스타워

- 숙박, 비즈니스, 컨벤션, 쇼핑, 식음, 활동이 엔터테인먼트와 결합한 복합다위건축물로 효율적 부지사용을 위해 수직적 시설로 구성함
- 전체 600실 규모의 호텔에 일반관광객 및 국내·외 비즈니스객을 위한 440실 규모의 특급 호텔과 중상류층 및 국내·외 여성층을 겨냥한 160실 규모의 부띠끄호텔로 구성하여 다계층을 위한 숙박시설로 구성함

#### □ 엔터테인먼트 파크

- 엔터테인먼트파크는 레저 및 휴양을 주제로 한 실내 테마파크형 유희시설이면서 관광객 유인의 효과를 창출하는 Attraction시설 Aqua, Spa 및 Ride시설이 결합되어 레저·휴양 및 웰빙라이프 지원을 위한 건강·미용의 다양한 체험공간으로 제공함
- 4계절 이용이 가능한 실내형 테마파크와 가족호텔인 워터&스타텔이 지하층 및 지상층으로 연결되어 있어 관광객의 편의를 도모하고 시설간의 시너지 효과를 발휘할 수 있도록 구성함

### (3) 그린에너지존

#### □ 에듀테인먼트파크

- 에듀테인먼트파크는 일반적인 어뮤즈먼트파크 개념에서 벗어나 교육적·오락적 기능이 결합된 테마파크로 녹색관광단지로서의 정체성 확보 및 대전시 녹색성장정책에 부응함
- 기존의 테크노파크와는 차별화된 이미지를 갖고 환경에 관심이 많은 관광객과 가족단위 방문객의 유인시설 또는 친환경 관광거점요소로서의 역할을 수행할 수 있는 공간으로 개발함

#### □ 사이언스콘도

- 사이언스콘도는 전망과 채광, 지형을 고려하여 배치하고 에듀테인먼트파크와 생명의 숲 공원에 인접하여 배치함으로써 쾌적하고 조용한 분위기를 연출함
- 그린에너지존의 테마에 부응할 수 있도록 에듀테인먼트파크에서 생산되는 에너지를 소비할 수 있는 특징적인 숙박시설로 도입함

#### □ 에너지사이언스홀

- 에너지사이언스홀은 2개동 15층 규모의 장기투숙객을 위한 롱스테이호텔(840실)과 에너지 산업관련 비즈니스객을 위한 숙박업무시설로 조성함
- 진입부에 본 시설의 중심광장시설로 비즈플라자를 조성함

#### □ 생명의 숲 공원

- ‘건강’을 소재로 한 휴양림을 조성하여 그 속에서 산책이나 휴식을 하며, 산림욕을 즐길 수 있는 공공시설로 방문객의 지친 일상에서 벗어나 자연에서 휴식할 수 있는 녹지공간으로 조성함

### (4) 레포츠존

#### □ BMX스튜디오 및 BMX산악코스

- 대상지 경제부에 인접한 구릉지형의 변형을 최소화하여 BMX스튜디오와 기존 자전거 동호회에서 이용하는 코스를 정비하여 BMX산악코스로 구성함

#### □ 라이프스타일쇼펄물

- 멀티컴플렉스내의 판매시설, 문화/위락, 식음시설이 복합된 UEC(Urban Entertainment Center)개념의 복합쇼핑시설로 쇼핑위주에서 벗어나 다양한 이벤트와 식음, 오락이벤트 등을 수용할 수 있는 공간으로 집약적 시설이용 및 관광집객력 향상을 도모함

#### □ 선사인플라자

- 각종 관광정보를 제공하고 안내서비스를 제공하는 편의시설로 방문자센터의 배치와 문화관련 이벤트 및 대규모 공연 등의 상시 개최로 활성화를 유도함

### (2) 골프테마존

#### □ 골프코스

- 대상지의 지형조건과 경관적 특성을 감안하여 지형의 훼손을 줄이면서 경기에 흥미성을 부여할 수 있는 골프코스를 계획함
- 골퍼마다 각자의 수준별 공략이 가능한 코스로 개발하여, 코스 간 자연수림 보존과 보완식재를 통한 경관의 다양성을 유도하고, 도전적인 골프코스가 되도록 계획함

#### □ 골프빌리지

- 수도권 중상류층 및 Active Senior층을 대상으로 하는 세컨드하우스로 골프코스를 조망하면서, 자연수림과 함께 휴식을 즐기는 전원형 숙박시설로 구성함
- 골프빌리지는 고품격 정주형 숙박시설로 경관 및 조망권을 우선적으로 고려하여 배치하며, 골프코스로의 접근이 용이하도록 배치함

#### □ 골프아카데미

- 골프코스와 연계하여 체계적이고 표준화된 최상급의 골프테니스로 골프꿈나무 육성 및 대전의 골프문화를 선도함
- 골프인재들을 위한 아카데미 교육뿐만 아니라 일반인들의 레슨부터 프로전향 아카데미 까지 다양한 계층의 수요를 흡수함

#### □ 익스트림라이드파크

- 멀티컴플렉스존 우측으로 스케이트보드, 인공암벽, 알파인슬라이드 등 청소년 및 어린이, 동호회 등 아웃도어레포츠 활동을 할 수 있는 익스트림레포츠파크로 계획함

#### □ 수상레포츠파크

- 방동저수지 수면을 활용하여 포크아일랜드, 수상레포츠베이, 문화컨텐츠홀, 워터스카인 등 차별화된 수상문화 레저프로그램 도입으로 상징성 및 명소화를 제고시킴

### (5) 아트&컬처존

#### □ 스튜디오 파크

- 페스티벌광장 및 드라마거리를 중심으로 영상주체의 변화에 따라 대응할 수 있는 가변형의 실내·외 HD역사드라마세트장과 함께 영상공연, 영상축제, 전시, 관람 등의 영상 체험으로 채워진 생동감 넘치는 공간으로 조성함

#### □ 아트빌리지

- 지역예술인의 창작활동 및 정주가 이루어질 수 있는 특수목적형 숙박시설인 아트리에와 유희, 전시, 교육이 이루어질 수 있는 문화아트홀 및 창작공작소 등이 통합된 공간계획과 함께 예술문화의 소통공간으로 활용함

### (6) 사업추진 계획

- 사업화를 위해서는 현행 법·제도적 측면에서 어떤 개발형태로 갈 것인가가 우선 검토되어야 하며, 그 다음으로는 결정된 개발형태에 따른 사업주체 측면에서의 사업방식 검토가 필요함
- 사업추진방식은 공공, 민간 등 사업주체와 토지개발, 시설개발, 운영·관리 등 사업단계의 조합에 따라 다양하게 나타날 수 있음
- 사업추진의 방식은 국내 관광자원 개발의 주를 이루고 있는 방식으로는 공공 단독개발(제1섹터), 민간단독개발(제2섹터), 공공과 민간의 공동개발(제3섹터)로 크게 구분할 수 있으며, 각각의 사업방식의 경우에도 공공이나 민간이 어떤 방법으로 참여하는가의 여부에 따라 다양한 사업방식의 조합이 있을 수 있음
- 본 사업의 경우 토지의 처분방식에 따라 지역, 토지분양, 토지임대 등의 다양한 사업추진 방안을 검토할 수 있음

## 2. 서대전 대중골프장 건립계획(대전도시공사/2011)

### 1) 건립목적

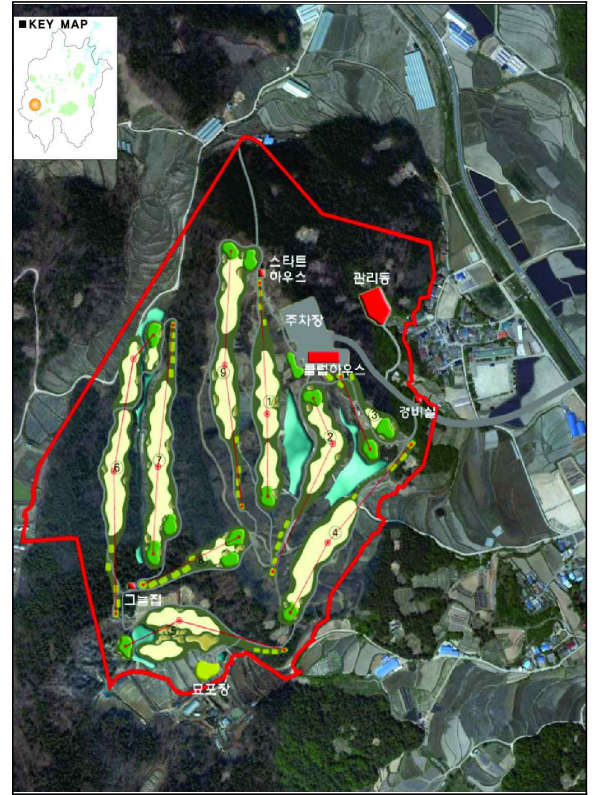
- 대전의 MICE 산업 활성화와 회의산업 유치 인프라 확충 등으로 인바운드 관광객의 관광 및 골프 수요를 충족시키기 위해 골프장 및 시설의 확대 추진이 필요함
- 골프인구의 급격한 증가와 저비용 시민여가생활 및 건강증진에 기여할 수 있는 저렴한 골프장의 공급 확대가 필요함
- 안정적 경영기반 확충 및 고용창출 효과 등 지역경제 활성화에 기여할 수 있는 골프시설의 도입은 대전의 부족한 골프공급능력 향상을 위해 필요함

### 2) 사업개요

- 위치 : 대전광역시 유성구 성북동 산45-1번지 일원
- 지역지구 : 체육시설 용지 / GB 내 설치
- 사업기간 : 2012~2016년(5개년)
- 부지면적 : 체육시설(448,639 ), 진입도로(5,189㎡)
- 규모/시설 : 골프장 9홀, 36Par, 총길이 3,094m / 진입도로 B=12m, L=307m
- 골프장분류 : 일반 대중골프장업

### 3) 여건검토

- 대전의 골프장 공급력은 부족한 수준으로 이로 인한 골프관광객 역외유출이 지속적인 증가에 있으며, 골프장 선택시 골프코스, 가격 및 접근성이 주요한 선택요인으로 접근성이 확보된 대전지역은, 골프코스의 매력성을 확보한 골프장 도입시, 외부의 골프이용객을 유인할 수 있는 잠재력이 있다고 평가됨
- 그러나 대중골프장의 선호도와 경쟁력은 정규홀 규모의 골프장에 비해 낮아 가격 마케팅 전략이 필요하며, 현재의 대중골프장 시설 계획만으로는 경쟁력 한계가 예상되는 만큼 활성화를 위한 추가시설 도입 방안 및 전략이 요구됨



[그림 2-8] 서대전 대중골프장 조성계획도

## 제 3 장

### 성북동 지역활성화 기본구상 및 사업계획

#### 제1절 기존계획 검토

#### 제2절 기본구상 및 지역활성화 사업계획

### 제3장 성북동 지역활성화 기본구상 및 사업계획

#### 제1절 기존계획 검토

##### 1. 계획의 개요

###### 1) 대상지 개요

- 대상지 : 대전광역시 유성구 성북동 일원
- 면 적 : 약 1,643,000 (약 50만평)
- 사업비 : 약 9,090억 원
- 공시지가(추정) : 66,550원(㎡) / 평당 220천원
- 용 도 : 개발제한구역(조정가능지역)

###### 2) 개발방향

- 랜드마크시설(가칭 ‘Golf Academy Center’)을 중심으로 일정규모 이상의 경쟁력을 갖는 숙박시설, 엔터테인먼트 시설 등을 배치하여 시설 간 밀접한 연계성을 도모함
- 남쪽의 방동저수지를 이용한 수상스포츠 시설, 북쪽의 산림지역을 이용한 숲 치유센터, 산악스포츠 시설 등을 조성하여 레저와 휴식, 숙박이 가능한 체류형 종합관광단지로 개발함

###### 3) 주요 도입시설

- 체류형 관광을 위한 호텔, 골프 & 리조트 등 숙박시설
- 골프를 중심으로 한 ‘골프테마파크’ 시설
- 가족단위, 동호회 등을 대상으로 한 엔터테인먼트 시설 등

<표 3-1> 주요 도입시설

시 설 군	주요 시설	
골프 테마파크	- Golf Academy Center - Driving Range	- 대중형 골프장 - Approach & Bunker & Putting 연습장
숙박시설	- Golf & 리조트	- 관광호텔 등
엔터테인먼트 시설	- 숲 치유센터 - 오토캠핑장 등	- 수상·산악스포츠 - Water & Spa 시설

#### 2. 세부 도입시설

##### 1) 골프테마파크시설

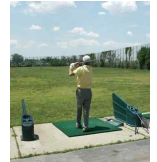
###### □ 대중형 골프장

- 추진기간 : 2012 ~ 2016년(5년)
- 개발면적 : 495,000㎡
- 주요시설 : 18H(Par 72), 클럽하우스 등
- 추정 사업비 : 약 117,000백만 원



###### □ Driving Range

- 추진기간 : 2012 ~ 2016년(5년)
- 개발면적 : 131,000㎡
- 주요시설 : 양방향 200명 동시 이용
- 추정 사업비 : 약 31,500백만 원



###### □ Short Game Pitch

- 추진기간 : 2012 ~ 2016년(5년)
- 개발면적 : 164,000㎡
- 주요시설 : 60m 이내 Par3 18홀, 병커 연습장 5개소
- 추정 사업비 : 24,000백만 원



##### □ Golf Academy Center & 기념관

- 추진기간 : 2012 ~ 2016년(5년)
- 개발면적 66,000㎡
- 주요시설
  - 전시공간 : 골프 역사관, 명예의 전당, 기념관
  - 연습공간 : 실내연습장, 스크린 골프장 등
  - 레슨공간 : 골프 클리닉센터, 골프 아카데미 학교 등
  - 지원공간 : 피팅센터, 커뮤니티 홀, 기숙사, 골프 숍 등
- 추정 사업비 : 약 130,000백만 원



##### 2) 숙박시설

- 종류 : 유스호스텔(200실 규모) 및 Golf & 리조트(1,000실 규모)
- 추진기간 : 2012 ~ 2016년(5년)
- 개발면적 : 164,000㎡
- 부대시설 : Water & Spa, 컨벤션 홀 등
- 추정 사업비 : 약 330,000백만 원



##### 3) 엔터테인먼트시설

###### □ Forest Therapy

- 추진기간 : 2015 ~ 2018년(4년)
- 개발면적 : 131,000㎡
- 주요시설 : 산악자전거길, 자동차길, 서바이벌 경기장 등
- 추정 사업비 : 약 33,500백만 원



##### □ 수상 및 산악스포츠 시설

- 추진기간 : 2014 ~ 2016년(3년)
- 주요시설 : 숲 산책로, 방갈로, 숲 전시관, 숲 학습관 등
- 추정 사업비 : 추후 별도 추정



##### □ 오토 캠핑장

- 추진기간 : 2016 ~ 2018년(3년)
- 개발면적 : 33,000㎡
- 주요시설 : 전기, 가스, 수도 등 편의시설
- 추정 사업비 : 약 40,000백만 원



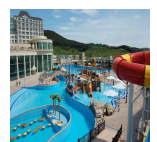
##### □ Forest Village

- 추진기간 : 2016 ~ 2020년(5년)
- 개발면적 : 131,000㎡
- 주요시설 : 고급형 전원주택 200호 이내
- 추정 사업비 : 약 56,000백만 원



##### 4) 상업시설

- 추진기간 : 2012 ~ 2016년(5년)
- 개발면적 : 328,000㎡
- 주요시설 : 수변공간 조성, 쉼터, 쇼펩거리 등
- 추정 사업비 : 약 147,000백만 원



3. 종합검토

1) 골프테마파크시설

- 현재 대전도시공사에서 추진하고 있는 9H 규모의 골프장 건설 계획의 추진 여부에 따라 추가 9H 건설에 대한 논의가 필요하며, 일반적인 9H 규모의 대중골프장으로는 경쟁력이 낮을 수 있어, 추가 골프장 건설이 필요하고 부지매입비 개발제한구역 등의 한계로 추진에 어려움이 있을 것으로 예상됨
- 따라서 대중골프장과 골프연습장 이외에 차별화된 골프테마시설 도입과 체계적이고, 전문적인 골프교육기관의 도입으로, 육구 충족 다양화를 통한 경쟁력 강화 방안이 필요할 것으로 판단됨

2) 숙박시설

- 기존 계획에서 숙박시설은 호텔과 골프리조트로 구분하여 각각 200실과 1,000실 규모로 구상하였으나, 호텔의 경우 수요 과대 추정이 판단되고, 컨벤션복합센터 내 롯데호텔 건립을 추진하고 있어 중복투자 등이 우려되므로, 호텔에 대한 사업 추진에 대해서는 신중한 검토가 요구됨
- 또한 골프리조트는 초기 투자비용을 단기간에 회수할 수 있는 콘도 형식의 리조트 도입은 민자유치에도 용이할 것으로 판단됨
- 숙박시설 도입은 콘도형 골프리조트 중심으로 사업타당성을 분석하고 객실 규모를 산정하여 추진하는 것이 중요할 것으로 판단됨

3) 엔터테인먼트시설

- 성북동 지역의 자원을 효율적으로 이용하고 활용하기 위한 방안으로서 엔터테인먼트 시설을 도입하고 관광객의 체류, 주거 및 레포츠 활동을 즐길 수 있는 종합관광단지 성격의 개발로 방향을 설정함
- 최근 골프는 대중적 인기와 함께 수요층이 증가하여 가족단위 골프수요자를 위한 시설 도입과, 성북동 지역의 지속가능한 관광개발을 위한 치유의 숲 및 Forest Village 조성 등의 사업 필요성은 높음

제2절 기본구상 및 추진과제

1. 기본구상

1) 목표

- 21세기 대전관광의 중심지로 조성
- 골프관광의 거점관광지 메카로 조성
- 체류형 복합레저스포츠 관광지로 개발

2) 개발방향

- 체류형 관광을 위한 콘도 및 리조트 숙박시설 조성, 골프를 중심으로 한 골프테마파크 시설, 가족단위 및 동호회 등을 대상으로 한 엔터테인먼트시설 등 도입
- 관광과 골프소비에 부합하는 트렌드를 분석하여 소비자 중심의 골프수요 창출의 도시 대전으로 조성함
- 신개념의 가족 체류형 골프위락 레포츠단지로 조성하여 대전의 랜드마크와 골프관련 시설 확충으로 골프관광의 거점화를 구축함
- 다양한 기능을 접목하여 숙박시설과 연계한 체류형 가족단위 복합레저스포츠 관광지로 개발
- 골프 레저스포츠 랜드마크 시설을 중심으로 일정 규모 이상의 경쟁력을 갖춘 숙박시설, 엔터테인먼트 시설 등을 배치하여 시설 간 밀접한 연계성을 도모함
- 남쪽의 방동저수지를 이용한 수상스포츠 시설, 북쪽의 산림지역을 이용한 숲 치유센터, 산악레포츠 시설 등을 조성하여 레저와 휴식, 숙박이 가능한 체류형 종합관광지로 개발함

- 엔터테인먼트 시설 도입은 지역주민의 의견이 반영되고, 삶의 터전을 보전하면서 지역의 브랜드를 도입하여 지속가능한 활성화사업이 될 수 있도록 추진하는 방안이 요구됨

4) 상업 및 기타 편의시설

- 편의시설 도입 계획은 수변공간 조성, 워터 및 쇼펩거리 등이 주요 시설로 계획되어 있으며, 특히 쇼펩거리의 경우 지역의 특화된 산업과 연계하고 관광객 및 대전시민이 함께 즐기고 공유할 수 있는 편의시설 도입 계획에 초점을 맞추어야 할 것으로 판단됨
- 진행중인 저수지 독 높이기 사업과 연계하여 국비 또는 한국농어촌공사의 기금을 활용하거나 지원을 받을 수 있는 방안에 대한 연구 및 논의가 필요할 것으로 판단됨

<표 3-2> 주요 도입시설 종합

도입시설		세부도입시설	면적(㎡)	사업비(백만원)	
골프테마파크시설	대중골프장	9홀(Par 36), 클럽하우스 등	495,000	117,000	
	Driving Range	200명 동시 수용	131,000	31,500	
	Short Game Pitch	60m 이내 Par3 18홀, 그린링크 연습장 5개소	164,000	24,000	
	Golf Academy Center & 기념관	골프아카데미 하우스, 티칭 & 레슨 센터, O 스쿨, 골프 클럽, 골프 피트니스 & 스파 테라피	66,000	130,000	
숙박시설	골프리조트 & 유스호텔	리조트 1,000실 규모 워터파크 & 스파, 컨벤션 홀 등 유스호텔 200명 수용 규모	164,000	330,000	
엔터테인먼트시설	Forest Therapy	산책로, 방갈로, 학습관 등	131,000	33,500	
	Forest Village	고급주택 100호	131,000	56,000	
	오토캠핑장	생태편의시설	33,000	40,000	
	수상스포츠	방동저수지 활용	-	-	
상업시설			수변공간 편의시설, 샵터, 쇼펩거리, 도로 등	328,000	147,000
계			1,643,000	909,000	

3) 주요사업 설정

- 신개념의 가족 체류형 골프위락 레포츠단지로 조성하여 골프관련 시설의 확충으로 골프관광의 거점화 구축과 대전의 랜드마크 구축 등 체류형 가족단위 복합레저스포츠 관광지로 개발함
- 성북동 지역의 중장기적으로 활성화를 위해서는 기존의 성북동 지역활성화계획구역과 현재 대전도시공사가 추진하고 있는 서대전 대중골프장 조성사업구역과 추가검토 구역을 포함하여 종합관광단지로 개발할 필요가 있음

<표 3-3> 지역활성화 주요사업

구분	사업명	세부사업내용
Golf Complex 사업	골프대학원대학교 아카데미 & 기념관	- 골프 전문 교육시설 도입 - 골프역사박물관 및 기념관 시설 도입
	대중골프장	- 대전도시공사 추진 / 9H(Par 36) 서대전 대중골프장 - 9H 대중골프장(Par 36) + 9H 대중골프장(Par 36)추가
	Driving Range	- 필드에서 느낄 수 있는 골프연습 시설 - 다양한 형태의 골프시설과 연계 교육
	Short Game Pitch	- 일반연습장에서 연습하기 어려운 시설 도입으로 비기너 및 초보 골퍼를 이용
Resort Complex 사업	골프리조트	- 체류형 레저스포츠 관광지 조성 - 콘도형 숙박시설 조성
	Forest Therapy	- 성북동산림욕장을 이용한 자연 친화적 공간으로 개발 - 환경파괴를 최소화하는 환경 보전 전략 필요
엔터테인먼트 Complex 사업	Forest Village	- 산림 속 주택으로 자연과 통합된 주거단지로 조성 - 자연을 배경으로 건립된 골프장에 주로 골프빌리지 형태 건립
	오토캠핑장	- 다양한 레저문화에 부응하는 자연친화적 캠핑장 조성 - 주변 성북동산림욕장과 대전둘레산길 등의 연계를 통해 자연친화적 오토캠핑장 조성
	수상스포츠 시설	- 방동저수지의 수자원 활용하여 오토 캠핑장 - 저수지 독 높이기 사업과 연계 친수공간 조성
편의/상업 시설 사업	편의시설	- 문화, 휴식 및 레저를 즐길 수 있는 공간으로 조성하여 관광 여건 확대
	상업시설	- 골프 이외에 지역 특산품을 비롯한 종합적인 쇼핑공간으로 조성하여 관광 여건 확대에 기여

2. 사업별 추진과제

1) Golf Complex 사업

- 대전지역의 부족한 골프 공급능력을 향상시키기 위해 골프장 건설은 매우 중요하며, 추가적인 대중골프장 건설로 정규홀(18H) 규모의 골프장 도입이 필요함
- 골프 교육을 위한 체계적인 교육프로그램 개발로 인성과 전문지식을 겸비한 세계적인 프로골프 선수 양성과 '박세리 선수' 를 활용한 아시아 최고 수준의 골프 인재 육성 프로그램 개발을 위한 박세리 골프대학원대학교 설립으로 '박세리' 의 브랜드 활용

2) Resort Complex 사업

- 성북동 지역에 도입될 숙박시설은 콘도 및 풀빌라 등 다양한 형태로 개발이 필요함
- 교육시설과 연관된 골프테마파크는 현재 없는 것으로 파악되며, 가족단위 관광객이 즐길 수 있는 다양한 시설 도입을 통한 복합적 기능과 골프대학원대학교 재학생이 체류할 수 있는 기숙사형 콘도가 필요할 것으로 판단됨

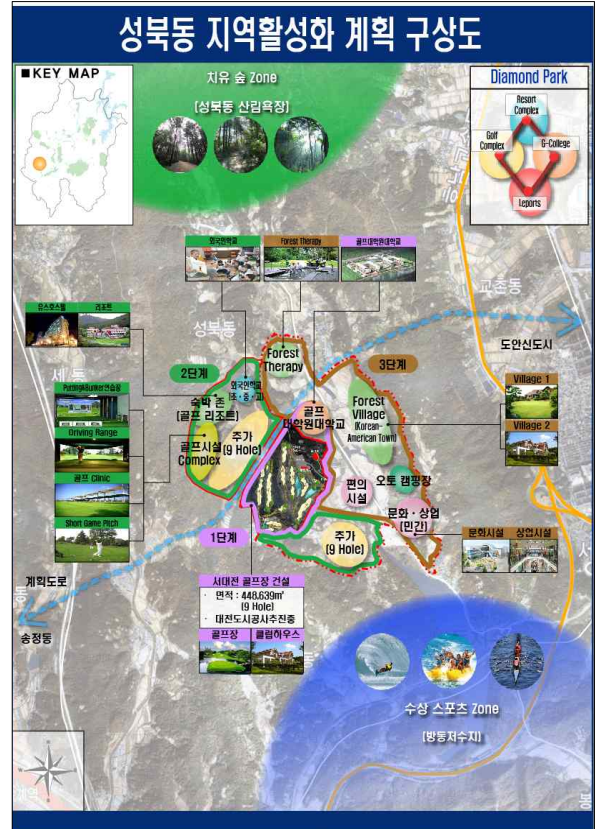
3) 엔터테인먼트 Complex 사업

- Forest Therapy, Forest Village 등은 친환경적 개발과 체험에 대한 중요성이 부각되면서, 다양하고 이색적인 레저스포츠와 체험을 즐길 수 있도록 개발하여 차별화 전략 시도가 중요
- 치유 프로그램을 통한 주거와 체류 중심의 리조트 개발하고, 재방문을 지속적으로 유도할 수 있는 계절별 다양한 프로그램 개발이 필요함

4) 상업 및 편의시설 사업

- 성북동 지역은 관광지 개발을 통해 관광객 유입으로 수익창출이 최종적 목표이나, 관광객 이외에 대전시민도 즐길 수 있는 여가·레포츠 공간으로 개발하여 누구나 즐길 수 있는 공간으로 조성
- 따라서 관광지의 기능 이외에도 시민의 여가 공간으로 제창될 수 있는 차원의 편의시설 도입 계획이 필요함

성북동 지역활성화 계획 구상도



[그림 3-1] 성북동 지역활성화 계획 구상도

제3절 성북동 지역활성화 사업계획

1. Golf Complex 사업

1) 골프 아카데미 센터 & 기념관

(1) 사업배경 및 목적

- 골프참여자 누구나 스스로 자유롭게 참여함으로써 즐거움을 찾고 건강을 유지하며 보람된 삶을 찾는 데에 골프 지도는 중요한 역할을 하고 있음
- 골프 수요의 증가와 함께 어떤 골프지도도 받느냐가 중요며, 훌륭한 지도자를 선호하고 강습을 받으려는 수요가 증가하고 있음
- 골프는 기술적인 측면이 중요한 스포츠로서, 기술의 정확성, 순간동작과의 연계성, 임팩트 등에 대한 주요한 기술이 필요한 복잡한 운동이라 할 수 있음
- 또한 골프는 개인별 또는 공동체 운동으로서 인간관계 형성 및 유지에도 매우 중요한 운동 중에 하나이며, 즐기는 과정에서의 예절 및 예의 등에 대한 교육도 필요함
- 한편, 심리적 요인이 중요한 스포츠로 멘탈 게임이라 불릴 만큼 스포츠심리학, 교육학 등 전반적인 지식 습득이 필요함
- 골프수요의 증가는 작은 규모에서 큰 규모에 이르기까지 골프대회의 증가로 이어져 골프경기를 진행관리하는 지도자가 필요하고, 골프장 및 골프업장을 관리하는 전문 경영인에 대한 수요도 요구되고 있는 상황임
- 골프를 배우려는 골프교육 잠재수요를 효과적으로 교육·강습하고 관리할 인력 수요의 증가에 발맞추어 경쟁력 있고 특성화된 골프전문 교육인력 및 경영인력의 양성이 매우 중요함
- 국내 일반인을 대상으로 한 골프교육은 대부분 아카데미 및 학원 등지에서 이뤄지고 있으며, 수요자의 요구에 따라 교육 프로그램이 불규칙적으로 이뤄지고 있어 체계적이지 못함
- 골프는 기술적인 측면 이외에 골프 경기서 예절, 기초체력, 스포츠심리학 등 다양한 교육이 필요한 만큼 체계적인 교육프로그램을 통한 교육이 선행되어야 함

- 따라서 이러한 체계적인 교육시스템과 함께 골프 및 스포츠 관련 자격증을 취득할 수 있는 체계적인 교육프로그램의 교육기관이 필요하며, 골프의 글로벌화 및 세계화에 따른 외국어 능력을 겸비한 세계 일류의 골프인 양성이 요구됨
- 국내 골프와 관련된 직접적 이미지를 갖는 지역은 아직 없으며, 골프산업도 지역과 연계하여 이미지 전략을 구사할 때 시너지 효과를 발생할 수 있을 것으로 사료됨
- 국내 최경주, 박세리, 장정, 양용은, 신지에 등 국내·외 유명선수를 위한 기념관을 건립하여 국내 골프의 역사와 대전의 골프 인프라 시설 및 랜드마크 확보 필요성이 제기됨
- 골프의 역사와 상세한 정보를 제공할 수 있는 오프라인 형식의 로컬 역사관 및 기념관 건립이 필요함

<표 3-4> 골프 아카데미 센터 & 기념관 도입시설

도 입 시 설		세 부 시 설	규 모
Golf Academy House	골프선수기념관	국내외 유명선수	약 13천평
	골프역사박물관	한국 골프역사	
	실내연습장	3층 규모(인도어)	
	Spa Therapy	온천 및 워터파크	
Teaching & Lesson 센터		실내연습장 : 골프시뮬레이터, 최첨단레슨기법 도입, 골프 Spirit 센터, 코스메니지먼트, 피팅센터	약 7천평

- KPGA & KLPGA "Q" School : 미 PGA, LPGA 진출을 위한 대응문 형태와 미국 등 진출을 위한 Agent 기능수행
- Golf Clinic : 아마추어 Low Handicaper를 위한 숙박형 교정 & 레슨 프로그램 운영과 1주, 2주, 4주 등 다양한 맞춤형 프로그램 개발 운영
- Golf Fitness & Spa Therapy : 워터파크와 연계 활용, 단순 Spa가 아니라 치방이 이루어지는 형태로 운영

**(3) 활성화 여건 검토**

- 골프 교육관련 프로그램은 시설 학원 형태인 아카데미와, 골프연습장 정규 교육과정인 대학에서 이루어지고 있으나, 골프교육 공급의 증가로 인해 학생 및 원생 모집은 매우 어려운 수준으로 판단됨
- 골프박물관은 국내에서 유일하게 경기도 일산에 ‘골프마트 & 갤러리’가 있으나 골프채 판매에 치중하고 있어 중부권 중심인 대전에 골프 기념관 도입시 차별화된 테마와 컨셉을 통해 대전의 골프관련 랜드마크 시설로 발전이 가능할 것으로 예상됨
- 특히 골프역사기념관과 골프역사박물관 등은 미국의 ‘USGA Museum’, 스코틀랜드의 ‘브리티쉬 골프박물관’과 유사한 방식으로 골프의 교육, 체험, 역사 등에 대한 다양한 경험과 정보를 공유할 수 있는 공간으로 조성이 필요함

**(4) 사례분석**

□ 골프마트 & 갤러리

<표 3-5> 골프마트 & 갤러리 개요

<b>위 치</b>	- 경기도 고양시 일산 서구 덕이동 249-4
<b>개 요</b>	- 골프의 발상지인 영국의 스코틀랜드 세인트 앤드루스 등 세계 여러곳에서 수집한 1,500여점의 개인 소장품들을 정리하여 1995년 국내에서는 처음으로 골프의 역사를 한눈에 접할 수 있는 공간으로 조성 - 그동안 국내·외 다양한 계층의 많은 골프애호가들에게 골프역사 교육의 장소로 활용
<b>전 시</b>	- 골프역사전시회, 엔틱골프 & 인테리어, 골프역사인물, 엔틱골프용품



□ 골프다이제스트 아카데미

<표 3-8> 골프다이제스트 아카데미 개요

<b>위 치</b>	- 인천시 중구 운서동 2029-1	
<b>시 설</b>	- 골프연습장, 프로샵, 편의시설, JY골프드레이닝센터	
<b>특 징</b>	- 일반레슨과 특별레슨으로 차별화	
<b>레 스 프로그램</b>	숫게임 레슨 : 천연잔디 숫게임장에서 진행되는 퍼팅&벙커&칩샷 레슨	
	<b>레슨 구성</b>	셋업, 에이밍, 거리조정, 상황별 샷 요령 등 숫게임정복, 노히우습득 레슨
	<b>레슨 시간</b>	90분(1 : 1 기준)
	<b>레슨비</b>	120,000원(시설 이용료 별도)
	틀게임 레슨 : 스윙분석, 자동타석과 천연잔디타석에서 진행되는 드라이버 및 아이언 레슨	
	<b>레슨 구성</b>	스윙분석, 스윙교정, 클럽별 체크사항, 천연잔디 적응 훈련 등
	<b>레슨 시간</b>	90분(1 : 1 기준)
	<b>레슨비</b>	120,000원(시설 이용료 별도)
	드림투스 라운드 레슨 : 라운드시 인스트럭터가 동반하여 스윙 진단 및 분석 후 개인에 맞는 레슨 처방, 인스트럭터는 플레이를 하지 않으며 레슨만 진행. 실제 필드에서의 엘리먼트, 루틴, 코스 공략	
	<b>레슨 구성</b>	드림투스 7H 라운드 레슨+레슨 후기 전달
	<b>레슨 시간</b>	약 2시간 30분
	<b>레슨비</b>	2인 150,000원 / 3인 180,000원(시설 이용료 별도)
	스카이72 라운드 레슨 : 스카이72에서 9홀 혹은 18홀 라운드를 할 경우 라운드 레슨, 인스트럭터는 플레이를 하지 않으며 레슨만 진행	
	<b>레슨 구성</b>	필드에서 스윙 진단 및 개인 처방
	<b>레슨 시간</b>	9홀 혹은 18홀
<b>레슨비</b>	9홀-200,000원(1팀), 18홀-400,000원(1팀)	
일반레슨		
<b>레슨 구성</b>	200,000원(주3회), 150,000원(주2회) / 1회 20분	
<b>레슨 시간</b>	300,000원(10회, 1회 30분)	
<b>레슨비</b>	50,000원(1회 30분), 90,000원(1회 60분)	

□ 미국 USGA Museum

<표 3-6> 미국 USGA Museum 개요

<b>위 치</b>	- PO Box 708, 77 Liberty Corner Road, Far Hills, NJ 07931, USA
<b>개 요</b>	- 골프교육, 골프역사, 골프이벤트, 골프연구 등의 다양한 분야
<b>이용안내</b>	- 입장료 징수 - 월요일 휴관 오전 10시부터 오후 5시까지 관람



□ 브리티쉬 골프박물관

<표 3-7> 브리티쉬 골프박물관 개요

<b>위 치</b>	- 영국 스코틀랜드 세인트앤드루스(St. Andrews)
<b>개 요</b>	- 골프의 역사, 골프 선수, 골프 경기에 대한 내용을 전시한다. 골프와 관련된 공예품이나 예술작품도 감상이 가능함 - 1990년에 문을 열었고, 골프의 기원과 발전, 골프 클럽과 공의 변화, 경기 규칙, 유명 선수 등에 대한 내용을 전시하고, 500년에 이르는 골프의 역사를 각종 멀티미디어와 터치스크린 전시물을 이용하여 설명함 - 골프와 관련된 공예품이나 예술작품도 감상할 수 있으며, 영국 오픈 선수권 대회 역대 우승자에 대한 전시, 어린이를 위한 미니 퍼팅 코너도 있음



**(5) 추진전략 및 과제**

- 국내 골프 역사는 100여년 남짓이라고 할 수 있으며, 국내 골프의 시초는 1,900년경 원산의 세관 안에 있던 영국인들이 6홀 짜리 코스를 만들어 경기를 즐긴 것이 시초로서 현재 국외에서 국내 선수들의 활약상은 매우 의미 있다고 할 수 있음
- 특히 박세리, 최경주 선수 등의 활약은 국내 골프 발전에도 많은 기여를 했고, 골프인구가 증가하면서 골프에 대한 관심과 마니아층 형성 등의 현상은 골프박물관 및 기념관 시설 도입 필요성을 야기함
- 차별화된 골프 박물관 및 기념관 건립이 중요하며, 대전의 골프산업 이미지를 확립하고 단순한 전시 및 교육 기능 보다 확대된 골프박물관 및 기념관 건립이 필요와 체계적인 교육프로그램을 위해 국내의 유명선수 등을 위촉하여 Teaching & Lesson 센터에서 체계적인 교육 프로그램 제공이 요구됨
- 골프아카데미는 주로 골프장 및 수도권 지역에 집중되어 있으며, 프로선수들 중심으로 레슨이 진행되고 있어 강사의 차별화가 요구됨
- 수요자의 욕구에 따른 맞춤형 레슨 교육을 제공하다보니 불규칙적인 교육프로그램으로 체계적인 교육 시스템 도입을 통한 특성화 전략 마련이 요구됨

2) 서대전 대중골프장 계획

(1) 사업배경 및 목적

- 골프는 그동안 사치성 스포츠로서 경제적인 여유가 있는 사람들만이 즐기는 고급스포츠라는 사회적 인식이었으나 한국의 남녀 골프 선수들이 세계적인 대회에서 우수한 성적을 올리기 시작하면서 골프가 대중화 됨
- 골프인구의 증가는 전국적으로 나타나고 있으며, 해당지역의 골프 수요 이외에 전국적인 공급 확대가 요구되는 상황에서 골프장이 절대적으로 부족한 대전시는 골프장 건설이 필요함
- 골프의 대중화는 이러한 사회적 분위기와 국민들의 여가에 대한 관심의 증가에도 한 몫을 하고 있으며, 개인의 자기개발과 자기만족을 위해 참여하는 경향이 늘고 있음
- 일반 대중이 즐기기 편리하고 용이한 대중골프장의 건립이 필요한 상황에서 대전도시공사 주축이 되어 서대전 대중골프장 조성 사업을 추진하고 있음

(2) 사업개요

- 위 치 : 대전광역시 유성구 성북동 산45-1번지 일원
- 사업기간 : 2012-2016년(5개년)
- 사업비 : 52,073백만 원
- 시행자 : 대전도시공사
- 지역지구 : 체육시설 용지 / GB 내 설치
- 부지면적 : 체육시설(448,639 ), 진입도로(5,189㎡)
- 규모/시설 : 골프장 9홀, 36Par, 클럽하우스
- 골프장분류 : 일반 대중골프장업

(3) 활성화 여건 검토

- 대전의 골프장 공급능력은 부족한 수준으로 이로 인한 골프관광객 역외유출이 증가추세에 있으며, 골프장 선택시 골프코스, 가격 및 접근성이 주요한 선택요인으로 접근성이 확보된 대전지역은 골프코스의 매력성을 확보하여 외부 골프 수요를 유인할 수 있는 잠재력이 있다고 평가됨
- 대중골프장의 선호도는 정규홀 규모의 골프장에 비해 선호도가 낮으므로, 가격 부분의 경쟁력을 확보할 수 있는 가격마케팅 전략과 추가 대중골프장 건설로 활성화 방안을 검토함

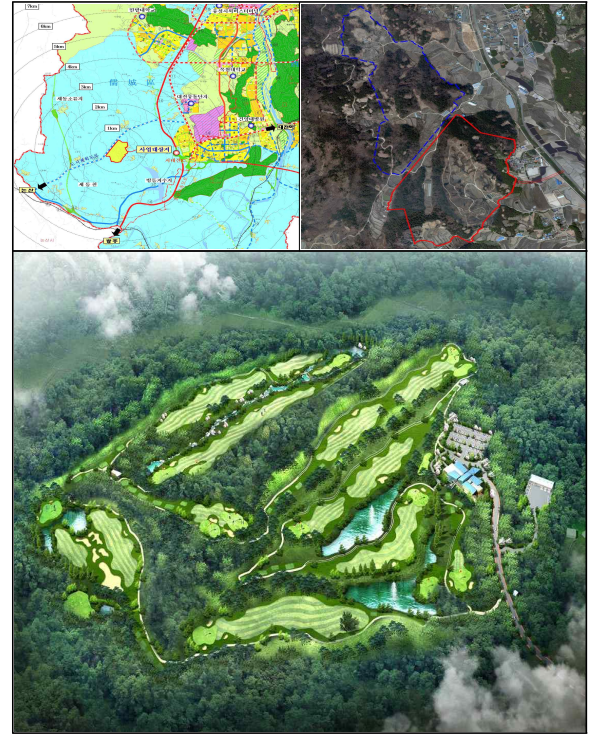
(4) 사례분석

□ 금실대덕밸리 CC

- 퍼블릭 9홀 파 36, 2,970m로 골프코스, 클럽하우스, 스포츠센터 등의 시설

<표 3-9> 금실대덕밸리 CC 개요

위 치	- 대전시 유성구 용산동 676번지
규 모	- 퍼블릭 9Hole Par 36, 2,970m
주요시설	- 골프코스, 클럽하우스, 스포츠센터, 다목적체육관, 은지원, 연회장
특 징	- 산업체 연구원 협약시 요금 할인 - 단체 예약시 할인
그린피	- 9H 기준 평일(50,000), 주말(69,000원) - 도시내 골프시설로서 비교적 저렴한 가격으로 평가됨
접근성	- 천안고속도로를 통한 접근성은 높으나 티지역 방면객의 관점에서는 좋은 입지로 평가되기 어려움 - 주변 주택 및 공장 밀집 지역으로 다른 골프장의 친환경 자연자원과 비교시 경쟁력 떨어짐
골프코스	- 비교적 비거리가 짧고, 폭이 좁아 홀과 홀 사이 간격이 좁아 골퍼들로부터 선호도 낮음



[그림 3-2] 서대전 대중골프장 계획 위치 및 조감도

□ 더힐컨트리클럽

- 퍼블릭 9홀 파 36, 2,754m로 골프코스, 클럽하우스, 프로샵, 레스토랑 등의 시설이 있음

<표 3-10> 더힐컨트리클럽 개요

위 치	- 충남 논산시 상월면 대우리 266-7
규 모	- 퍼블릭 9Hole Par 36, 2,754m
주요시설	- 골프코스, 클럽하우스, 프로샵, 레스토랑
특 징	- 예치금 없이 쉬운 인터넷 예약 이용 가능 - 노캐디 이용 가능
그린피	- 9H 기준 평일(30,000), 주말(50,000원) - 그린피는 매우 낮은 수준으로 가격 경쟁력은 매우 높은 수준임
접근성	- 천안고속도로를 통한 접근성은 높으나 접근성은 떨어지는 것으로 판단됨
골프코스	- 페어웨이와 좁아 그늘을 쳐서 매력성 낮음 - 초보 골퍼들의 이용률이 높음



(5) 추진전략 및 과제

- 대전내 대중골프장의 수익성은 비교적 타 지역에 비해 높은 것으로 분석되며, 수요도 높은 것으로 판단됨
- 대전 주변의 정규홀 골프장의 신규 건립으로 대중골프장의 매력도가 낮아지고 있어 대중골프장은 이를 대비한 경쟁력 강화 방안이 요구됨
- 접근성이 높고, 자연친화적이며, 다양한 레저스포츠 시설을 즐길 수 있는 대중골프장 도입이 필요함



3) Driving Range

(1) 사업배경 및 목적

- Driving Range는 골프에서 연습장이나 연습타석을 이르는 말로 골프클럽 가운데 드라이버를 통해 골프 연습을 할 수 있는 장소를 의미함
- 골프연습장은 골프를 시작하면 처음 골프클럽을 잡고 골프를 시작하는 장소이며 골프를 배우고 익히며 실력을 다지는 곳으로 대개 골퍼들의 실력향상을 위해 골프연습장을 이용하고 있음
- 정규 골프장은 시간, 거리, 비용 등으로 인하여 수시로 갈 수 없고 체력단련과 건강을 위하여 집 주위나 직장 주위의 연습장을 찾게 되는 것이 일반적인 현상이며, 골프연습장의 활성화가 곧 골프 대중화의 첩경이며 산실인 것 임
- 골프연습장을 이용하는 골퍼의 수도 나날이 증가하고 있으며 박세리, 김미현, 박지은, 최경주 등의 해외 무대에서의 활약으로 선수활동을 위한 학생, 어린이 골퍼의 수가 급격히 증가하고 있음
- 골프연습장은 골프를 처음 배우는 초보자나 그 이상의 수준을 가지고 있는 골퍼가 기술 습득과 향상을 위한 목적과 건강증진을 위해 이용하는 스포츠 시설업으로서 골프산업과 참여 스포츠 분야에 있어 초석이 되는 곳이라 할 수 있음
- 따라서 수준 높은 골프연습장의 도입과 필드에서의 현장감을 체험할 수 있는 골프연습장 등 골프장과 연계한 시설 도입이 필요함

(2) 사업개요

- 사업기간 : 2012년-2015년
- 면 적 : 100,000
- 사 이 비 : 40,400백만 원
- 주요시설 : 양방향 100명 동시수용
- 사업내용 : 필드에서와 동일하게 느낄 수 있는 다양한 형태의 골프시설

(3) 활성화 여건 검토

- 골프인구의 증가에 따른 골프연습장의 수요는 지속적으로 증가하는 추세이나, 증가하고 있는 골프장의 공급 확충으로 이용 가격의 하락은 골프연습 수요가 필드수요로 대체되고 있는 상황임
- 과거의 인도어 형태의 골프연습 수요는 감소하고 있는 반면, 필드와 유사한 형태의 골프레이지의 대한 수요와 선호도는 높아지고 있는 추세로 사업성은 있다고 판단되며, 특히 골프인구의 증가는 Driving Range 수요 증가로 전이될 것으로 예측됨

(4) 사례분석

□ 드림골프레이지

- golf driving range, 천연잔디 타석, 천연잔디 숏게임장, 드림골프레이지 등의 시설이 있음

<표 3-11> 드림골프레이지 개요

위 치		- 위치 : 인천시 중구 운서동 2029-1 - 스카이72 내에 있음	
golf driving range	규 모	- 총 300개의 오토타입 타석 - 비거리 400야드	
	특 징	- 천연잔디 패워웨이 - 2006년 5월 26일 세계 최대 규모 골프연습장으로 기네스북에 등재	
천연잔디 타 석	규 모	- 비거리 400야드	
	특 징	- 특별 VIP급 연습공간으로써 고급 골프장에서만 볼 수 있는 양진디 "켄터키 블루 그라스" 식재	

천연잔디 숏게임장	특 징	- 국내 유일 / 세계 최고의 필드형 종합골프연습장	
	주요 시설	- 퍼팅연습장 - 벙커연습장 - 칩샷연습장 - 숏게임 컴플렉스	
드림골프레이지			

(5) 추진전략 및 과제

- 현재 국내에서 가장 크며, 기네스북에 등재된 세계 최대 규모의 드림골프레이지는 총 300개 타석이 만석이 되지 않는 상황, 현재의 도입규모는 파잉공급을 야기할 수 있음
- 비거리의 규모는 수용인원을 축소하여 효율성과 사업성을 높이는 방안이 요구됨
- 그 밖에도 드라이버 중심의 Driving Range 시설 이외에도 퍼팅과 러프 및 벙커 등에서의 감각 및 실력 향상을 위해 다양한 형태로 골프연습을 할 수 있는 시설과 연계한 교육 프로그램 및 연습 프로그램이 필요함

4) Short Game Pitch

(1) 사업배경 및 목적

- Short Game Pitch는 비기너 및 초보 골퍼들이 주로 이용하거나 일반 골퍼들이 어프로치 능력을 향상시키기 위해 주로 이용하는 골프 연습시설로, 이를 통해 비기너 골퍼 및 아마추어 골퍼 유입이 용이함
- 특히 골프장 주변의 Short Game Pitch 시설은 골프 수요자의 유인력을 극대화 할 수 있는 장점을 지니고 있으며, 골프 스킨과 교육프로그램을 개설하여 운영시 시너지 효과를 창출할 수 있음
- 골프연습장에서 연습할 수 없는 벙커, 그린, 어프로치 등의 시설을 도입하여 다양한 체험이 가능하도록 구성함
- 특히 Par 3H를 통해 드라이버를 제외한 다양한 클럽 활용 기법을 교육하고 즐길 수 있는 연습시설로 개발함

(2) 사업개요

- 사업기간 : 2012년-2015년
- 면 적 : 105,000㎡
- 사 업 비 : 44,000백만 원
- 주요시설 : 60m 이내 Par3 9홀, 벙커연습장 5개소
- 일반연습장과 차별화된 Par3 형태의 골프시설 도입

(3) 활성화 여건 검토

- Short Game Pitch의 수요는 높으나, Par 3Hole만의 구성은 경쟁력이 떨어지는 것으로 판단되며, 너무 작은 거리의 Short Game Pitch는 선호도가 낮음
- 현재의 사업안에서 Par 3H 만으로 9H를 조성하기 보다는 9H의 규모를 6H의 규모로 축소하고, 드라이버를 칠 수 있는 Par 4Hole과 Par 5Hole로 구성하여 다양한 체험을 할 수 있는 Short Game Pitch로 조성함


- 대부분의 Short Game Pitch에서 최근 Hole 수를 늘리기 보다는 드라이버를 칠 수 있는 Hole의 구성에 치중하고 있으며, 코스도 다양하게 조성하고 있음

#### (4) 사례분석

##### □ 더벨란 Par 3 골프테마단지

- 펜션단지, 클럽하우스, 숏 게임장(9H) 등의 시설이 있음

<표 3-12> 더벨란 Par 3 골프테마단지 개요

개요	- 경기도 양평군 옥천면 신북리 235-25 - 어프로치 샷을 다양하게 즐길 수 있는 장소 - 골프장과 펜션단지로 조성
특성	- 골프 초보자들에게 재미있는 숏게임을 제공하는 골프장 - 250Yd에서 90Yd까지 다양한 난이도 구성과 코스의 절묘함으로 조성
주요시설	- 펜션단지 - 클럽하우스 - 숏게임장(9H)
부대시설	- 200평 규모의 잔디정원 - 캠프파이어, 텃밭, 산책로, 등산로, 농구장
전경 및 시설야경	

#### 5) 대중골프장 추가(9H + 9H)

##### (1) 사업목적 및 배경

- 서대전 대중골프장을 1단계 사업으로 추진하고 대중골프장의 매력도를 높이고, 재이용객을 지속적으로 유치하기 위한 추가시설 검토가 필요함
- 골프 랜드마크 형성과 골프리조트로서의 시설을 갖추기 위해서는 골프장 시설의 추가적인 도입이 필수적임
- 정규홀(18H) 규모 이상 또는 LPGA 및 PGA 규모 이상의 시설 도입이 매우 필요함

##### (2) 사업개요

- 추진기간 : 2012-2017년
- 면적 : 730,000
- 사업비 : 115,200백만 원
- 주요시설 : 9H + 9H 규모의 골프장
- 사업내용 : 대전도시공사에서 추진하는 골프장 이외에 추가 9H + 9H = 18H 규모 골프장 시설 도입

##### (3) 활성화 사업 여건 검토

- 서대전 대중골프장과 연계한 추가 골프장 시설 도입이 필요함
- 지가 상승에 따른 부지매입비의 상승으로 코스에 대한 매력 보다는 접근성이 우수함을 강조한 사업의 방향이 필요함
- 사업방식에서 민자유치와 공공과 민간자본의 특수목적법인(SPC)을 통한 방법 등 다양한 방식 모색이 필요함

##### □ 블루힐 골프나인

- Driving Range, 골프연습장, 6H 골프장(Par 3 2개, Par 4 3개, Par 5 1개)등의 시설이 있음

<표 3-13> 블루힐 골프나인 개요

개요	- 경기도 고양시 덕양구 동산동 53-124 - 1970년 11월 골프연습장 개장 - 1971년 11월 골프장 개장
특성	- 40여년 전통을 간직한 숏게임 골프장 - 음봉산 자락에 위치하여 사계절의 아름다운 경관을 느낄 수 있는 골프장
주요시설	- Driving Range - 골프연습장 - 6H 골프장(Par 3 2개, Par 4 3개, Par 5 1개)
부대시설	- 클럽하우스, 레스토랑, 프로샵, 럭키실
전경	

##### (5) 추진전략 및 과제

- Par 3H의 단순한 9개 홀보다는 다양한 코스의 Short Game Pitch 조성이 필요할 것으로 판단됨
- 병기 및 러프 등을 조성하여 현장감을 그대로 반영할 수 있는 골프코스 조성으로 교육 프로그램과 연계전략 검토 필요함

#### (4) 사례분석

##### □ TGV컨트리클럽

- 클럽하우스, 레스토랑, 프로샵, 그늘집, 퍼블릭 클럽하우스, 펜션, 세미나실 등의 시설이 있음

<표 3-14> TGV 컨트리클럽 개요

개요	- 회원제(27홀) 골프장과 대중형(10홀)골프장으로 구성된 37홀 골프장
코스	- 모세코스, 여호수아 코스, 갈렙코스, 솔로몬코스
주요시설	- 클럽하우스, 레스토랑, 프로샵, 그늘집, 퍼블릭클럽하우스, 펜션, 세미나실
전경	

##### (5) 추진전략 및 과제

- 회원제와 대중형 골프장을 동시에 운영하고 있어 효율적인 운영이 가능함
- 다양한 코스(회원제 27H)를 통해 이용자의 즐거움과 새로움을 선사함
- 다양한 코스 개발을 통해 이용자의 빈도를 높이기 용이하며, 접근성의 한계를 완화할 수 있음

2. Resort Complex 사업

(1) 사업배경 및 목적

- 체류형 명품 레저스포츠 관광지 조성을 위해 관광객을 위한 숙박시설은 필수 사항으로, 대전지역 대표 관광 숙박타운으로 조성하여 관광지 경쟁력 제고가 필요함
- 레저스포츠 시설과 연계한 리조트 개발로 숙박기능이 보완되면서 체류형 관광객 유입을 극대화하여 관광활성화를 도모하기 위함임
- 골프컴플렉스 시설과 연계하여 안정적 고객 확보 및 고용창출효과 등 지역경제 활성화에 기여할 수 있으며 체류형 관광객 유입 확산과 다양한 패키지 관광상품의 개발 및 판매가 가능할 것으로 예상됨

(2) 사업개요

- 위치: 대전광역시 유성구 성북동 산45-1번지 일원
- 개발면적: 113,000
- 사업비 : 291,236백만 원
- 규모: 콘도 920실 규모
- 사업기간: 2012년~2017년
- 부대시설: Water & Spa 시설과 컨벤션 홀

(3) 활성화 여건 검토

- 숙박시설인 리조트 개발로 골프장의 타겟을 가족단위 관광객으로 유도할 수 있음
- 가족단위 관광객이 찾을 수 있는 워터파크와 회의장 및 비즈니스 관광객을 유치할 수 있는 컨벤션 홀 등의 도입은 사업성이 높다고 판단되며, 컨벤션 홀의 건립은 단체 골프 관광객 유치가 가능함
- 또한 청소년 및 유소년 골퍼를 위한 유스호스텔 시설의 도입으로 비수기를 타개할 수 있는 전략으로 구상함

3. 엔터테인먼트 Complex 사업

1) Forest Therapy

(1) 사업배경 및 목적

- 건강에 대한 현대인들의 관심이 높아지면서 그만큼 건강을 유지하거나 회복하는 방법도 다양해지고 있으며, 산림테라피(Therapy)를 통한 식물의 잎이나 줄기, 뿌리에서 나오는 피톤치드(Phytoncide)와 계곡의 물 등에서 발생하는 음이온이 인간의 자연치유능력인 면역기능에 관한 관심이 높음
- 치유의 숲은 인체의 면역력을 높이고 건강을 증진시키기 위해 피톤치드, 음이온, 경관, 소리 등 숲이 갖고 있는 다양한 요소를 활용할 수 있도록 조성한 숲을 말함
- 또한 명품길 및 치유에 대한 높은 관심과 자연친화적 공간에 대한 수요 증가 현상을 반영한 치유형 숲 길 조성이 필요함
- 성북동 지역은 성북동 산림욕장이 있고 환경등급이 비교적 높은 지역이며 자연환경이 잘 보존된 지역이라 할 수 있어 이러한 자연의 이용방안이 요구되며, 자연친화적 사업 가운데 하나인 Forest Therapy 사업이 적당할 것으로 판단됨

(2) 사업개요

- 추진기간 : 2015-2018년(4개년)
- 면적 : 230,000㎡
- 사업비 : 30,800백만 원
- 주요시설 : 숲 산책로, 방갈로, 숲 전시장, 숲 학습관 등

(3) 활성화 사업 여건 검토

- 최근 치유에 대한 높은 관심과 성북동 산림욕장을 연계한 Forest Therapy 도입은 유호 적절하다고 판단되며, 가족단위 장기 체류 관광객을 유치하기에도 용이하고, 의료관광과 연계한 개발방안 마련도 필요함
- 현재 많은 지역에서 치유형 숲과 유사 또는 동일한 형태의 개발이 진행되고 있는 만큼 단순히 치유형 숲으로의 개발이 아닌 체험하며 즐기고 느낄 수 있는 다양하고 차별화된 프로그램 개발이 요구됨

(4) 사례분석

□ 비발디 골프파크

- Be in the Bosom of Nature의 컨셉으로 골프코스, 숙박시설과 레저시설을 한자리에서 다양하게 즐길 수 있는 구성

<표 3-15> 비발디 골프파크 개요

위 치	- 강원도 홍천군 서면 필봉리1290-14
컨 셉	- Be in the Bosom of Nature
특 징	- 예술적이면서 창의성이 돋보이는 골프코스 - 숙박시설과 레저시설을 한자리에서 다양하게 즐길 수 있는 구성
주요시설	- 콘도, 유스호스텔, 오션월드, 스키월드, 골프클럽, 대중골프장, Par 3골프장, 골프연습장, 레스토랑, 유희시설
객 실	- 콘도: 1,090실, 유스호스텔: 200명 수용



Approach Shot Game 골프장



파크골프장



유스호스텔 연회장



콘도

(5) 추진전략 및 과제


- 골프시설 및 단순한 숙박기능을 제공하는 수준에서 벗어나 보다 다양한 기능의 시설이 갖춰진 리조트로 개발이 필요하며, 골프관광객을 포함한 가족이 찾을 수 있는 프로그램 도입이 요구됨
- 또한 단기 체류 보다는 장기 체류를 유도하고 휴가를 즐기는 공간으로의 개발을 위해 골프, 워터파크 이외의 다양한 도입시설과 겨울의 비수기를 타개할 수 있는 시설도입 방안 마련이 요구됨

(4) 사례분석

□ 청태산 치유의 숲

- 강원도 횡성군 둔내면 청태산 치유의 숲은 느린 휴식 치유숲길, 걷는 기쁨 치유숲길, 자연누리 치유숲길 등으로 구성됨

<표 3-16> 청태산 치유의 숲 개요

개 요	- 횡성군 둔내면 청태산(해발 1200m) 7부 능선 400여 의 산림에 조성된 치유의 숲에는 치유 효과를 높이기 위한 포레스트힐링(forest-healing)센터와 다양하고 이르기까지한 12가지 숲길
컨 셉	- '테라피 로드'로 명명된 숲길은 크게 '느린 휴식 치유숲길'과 '걷는 기쁨 치유숲길', '자연누리 치유숲길'
내 용	- 느린 휴식 치유숲길(1.8km), 다시 희망의 숲길(1시간 소요)과 휴식의 숲길, 사색의 숲길(30분씩 소요)로 조성되었으며, 다양한 경사도가 있는 자연누리 치유숲길은 모두 6개 코스로 이뤄졌으며 신체 건강함 이용객이 등산이나 트레킹 목적 숲길 조성 - 데크로드 조성으로 장애인이나 노약자, 임산부 등 누구나 숲길을 따라 자연과 교감할 수 있으며 유도차도 산 정상까지 갈 수 있음 - 치유의 숲길을 걷다보면 곳곳에 식용식물원과 생태원, 고사리원, 버섯원 등이 기다리고 있어 아이들의 학습장으로도 인기가 높음
주요시설	- 숙박시설과 강당, 야외공연장, 숲속 휴게소, 열치료실 등
프로그램 사례	

(5) 추진전략 및 과제

- 지역의 자원인 성북동 산림욕장을 이용한 개발은 사업의 효율성 측면에서 우수하다고 판단되며, 최근의 트렌드를 반영한 사업으로 사업적 가치가 우수함
- 또한 자연 친화적 공간으로의 조성으로 환경파괴를 최소화하는 환경 보전 전략이 될 수 있으며, 다른 지역의 Forest Therapy와 차별화 된 테마와 컨셉으로 프로그램의 차별성 제고가 요구됨

2) Forest Village

(1) 사업배경 및 목적

- Forest Village란 산림 속 주택으로 자연과 동화된 주거단지의 조성 개념이라 할 수 있음
- 최근 주거환경에 대한 높은 관심과 치유형 주거형태의 선호도가 높아지면서 Forest Village 사업을 지역마다 계획·수립하고 있으며, 자연을 배경으로 건립된 골프단지에서 주로 골프빌리지 형태가 주목받고 있음
- Forest Village는 콘도와 유사하게 분양 형태로 판매되거나 임대하는 리스 형식으로서 사업비를 단기간에 확보할 수 있는 숙박시설 및 주거시설 가운데 최근 관심이 높음
- 레저와 여가를 동시에 즐기려는 레저재평 수요에 부합하는 Forest Village를 조성하여 분양하면 사업비 확보에 도움이 될 것으로 예측됨

(2) 사업개요

- 추진기간 : 2016-2020년(5개년)
- 면 적 : 242,026
- 사 업 비 : 80,900백만 원
- 주요시설 : 고급형 전원 주택 200호 이내
- 사업내용 : 산림 속 자연과 동화된 친환경 주거단지 조성, 골프장을 주로 이용하는 이용객에게 분양

(3) 활성화 여건 검토


- 자연자원이 풍부한 성북동은 Forest Village 사업을 구상하고 시행하기에 충분한 매력력을 갖고 있다고 판단됨
- Forest Village는 평당 분양가 책정이 중요하며, 분양가격에 따라 분양 성공률이 결정될 수 있으므로, 철저한 사업성 분석과 타당성 검토를 철저히 하며, 다양한 수요에 맞는 여러 평형의 건설로 수요 및 만족의 극대화가 요구됨

(4) 사례분석

□ 리스 포레스트 빌리지

- 친환경 자연치유를 기본 컨셉으로 '조금 느린 리조트', '조금 불편한 리조트' 라는 브랜드를 형성하고 있음


<표 3-17> 리스 포레스트 빌리지 개요

개요	- 총복 제천시 백운면, 평동리 산 67-10번지 - 삼면으로 주문산과 구학산의 험한 기운을 받아 안고, 햇살이 내리쬐는 분지에 편안하게 들어앉은 느낌 - 건강한 산의 기운이 넘치는 숲은 힐찬 기운과 청정한 바람 깨끗한 공기를 제공함
컨셉	- 친환경/자연치유
브랜드	- 리스포레스트는 조금 느린 리조트 - 리스포레스트는 조금 불편한 리조트
주요시설	- 클럽하우스, 아쿠아일링센터, 빌라동, 산장호텔, 박물관, 민속박물관, 소나무카페, 토굴저장고, 별동카페, 산책로, 리스둘레길, 테이정원, 숲, 광장 및 계곡 등
객실	- 빌라동(24type, 28type, 36type, 54type, 73type) - 산장호텔동(20type, 24type, 28type, 36type, 54type, 73type)
안내도	

□ 광릉 포레스트 그린 스위트

- 생활의 빛, 바람의 길, 생명의 물, 청량의 숲을 기본컨셉으로 하고 있음

<표 3-18> 광릉 포레스트 그린 스위트 개요

개요	- 경기도 남양주시 진접읍 팔마리 산 1번지 - 계절마다 아름다운 주공산의 수려함과 철마산의 청량함을 가질 수 있는 곳
컨셉	- 생활의 빛/바람의 길/생명의 물/청량의 숲
특성	- 철마산의 수려함과 비금계곡의 정량함을 안고 울창한 산림을 자랑함 - 골프와 여유로운 라이프스타일을 누릴 수 있는 삶의 공간 제공
주요시설	- 골프장, 숙박시설, 베드민턴장, 텃밭, 산책로, 야생화단, 피팅연습장
객실	- 하늘과 땅이 열린 자연속의 자연을 담기 위해 모든 실내공간은 일조, 채광, 조망을 극대화 - 56type, 31type, 76type, 80type, 136type
현황 및 시설 이미지	

(5) 추진전략 및 과제

- 라이프스타일에 맞춘 다양한 평형의 구성으로 Forest Village 조성으로 분양 성공률을 높이는 전략이 요구됨
- Forest Village 조성시 예상 분양가 산정후 예비조사 및 기초조사를 통해 이상적인 가격 책정 전략이 요구되며, 주변의 Forest Therapy와 연계하고 다른 지역의 Forest Village와의 차별화 전략 마련이 요구됨

3) 오토캠핑장

(1) 사업배경 및 목적

- 개별여행 대중화, 캠핑수요의 지속적 증가 현상, 시민들의 여가 캠핑 수요가 큰 폭으로 증가하고 있으나 우리지역은 캠핑장이 전무한 실정으로, 다양한 레저문화에 부응하는 자연친화적 캠핑장 조성 필요성이 대두됨
- 자연속에서 야영과 다채로운 체험이 가능한 신개념의 체류형 레저공간 제공으로 시민의 여가수요 충족 및 지역경제 활성화에 기여 할 것으로 예측되며, 다양한 레저문화에 부응하는 자연친화적 캠핑장 조성이 필요함
- 방동저수지 임구로부터 성북동 산림용장 가기 전 1.2km 지점에 위치한 학생야영체험 학습장은 무료 야영장으로써 시내 학교에서 멀지 않고 주변 자연 환경을 이용한 수련 활동을 즐길 수 있어 매년 2천~3천여명 정도의 이용객들이 꾸준히 이용하고 있음
- 주변 성북동산림용장과 대전둘레산길 등의 연계를 통해 자연친화형 오토캠핑장을 조성하여 대전의 여가 및 관광 활성화를 견인할 수 있음

(2) 사업개요

- 추진기간 : 2016-2018년(3개년)
- 면 적 : 16,529㎡
- 사 업 비 : 10,000백만 원
- 주요시설 : 전기, 가스, 수도, 등 생활 편의시설

(3) 활성화 여건 검토

- 오토캠핑장에 대한 수요는 지속적인 증가세로 대전지역에 부족한 오토캠핑장 조성은 관광객 뿐만 아니라 시민의 여가 확충을 위해서도 필요할 것으로 판단되며, 현재 사업의 대상지인 성북동지역은 산림 상태가 우수함
- 오토캠핑장은 전기, 가스, 수도 등 생활편의시설이 매우 중요하며, 성북동 지역은 현재 취약지구이며 마을이 있어 기본 편의시설을 도입하는 데에 큰 어려움이 없을 것으로 판단되나, 다른 지역의 오토캠핑장과 차별화 전략은 여전히 과제로서 특별한 부가적 기능이나 프로그램 개발이 필요할 것으로 판단됨

- 현재 대전광역시 서부교육지원청이 운영하고 있는 아영체험학습장에 대한 활용과 중복 시설 투자를 피하기 위해 기존 시설을 활용하는 전략도 고려 대상으로 판단됨



[그림 3-4] 성북동 아영체험학습장 전경

(4) 사례검토

□ 가평 설악 청평 캠핑장

- 편의시설은 전기, 납너온수 샤워장, 수세식 화장실, 대수대 등이 설치됨

<표 3-19> 가평 설악 청평 캠핑장 개요

<b>개요</b>	- 경기도 가평군 설악면 회곡리 363-2 - 수용규모 32동
<b>요금</b>	- 1박 2만5천 원, 추가 1박 2만 원
<b>편의시설</b>	- 전기, 납너온수 샤워장, 수세식 화장실, 개수대
<b>전경</b>	

4) 수상스포츠 시설

(1) 사업배경 및 목적

- 방동저수지는 수려한 자연환경과 더불어 수자원이며, 향후 유니온스퀘어와 연계하여 관광자원화 할 수 있는 중요한 자원임
- 농업생산기반시설 및 주변지역 활용에 관한 특별법 시행으로 한국농어촌공사는 저수지 주변개발사업을 시행하고 있으며, 개발사업의 범위는 관광지 및 관광단지 개발, 체육시설업 등으로 본래의 기능을 유지하면서 농촌지역의 발전을 도모하기 위해 진행되고 있음
- 수상 스포츠는 물에서 하는 스포츠의 총칭으로, 수상스포츠에 대한 선호는 여름에 매우 높으며, 최근 요트에 대한 관심과 함께 고급 스포츠로서 주목받고 있음
- 방동저수지는 대전카누연맹과 (사)대전시지체장애인협회에서 사용승인을 받아 사용하고 있으나 이용 및 활용도가 매우 미미한 수준으로, 성북동의 방동저수지를 활용한 사업화 전략이 요구되며, 수상스포츠 시설의 도입이 필요할 것으로 판단되며, 방동저수지 주변 카누, 카약 관련시설 등이 방치되어 있는 상황임
- 4대강사업의 일환으로 저수지 독 높이기 사업이 현재 진행중이며 지역의 경제 활성화와 연계하여 방동저수지의 효율적 활용방안에 대한 사업 제안이 필요함

<표 3-21> 방동저수지 기본현황

<b>공사기간</b>	1967. 11. 20 ~ 1977. 1. 1.	
<b>만수면적</b>	50.38ha	
<b>유역면적</b>	1,439ha	
<b>관개면적</b>	226.2ha	
<b>관리자</b>	한국농어촌공사(연기대금지사)	
<b>소유자</b>	한국농어촌공사(연기대금지사)	

□ 포천 메가 캠핑장

- 편의시설은 취사장, 샤워장, 민박, 실내 암벽, 탁구대, 미니수영장, 어린이 볼풀 등이 설치됨

<표 3-20> 포천 메가 캠핑장 개요

<b>개요</b>	- 경기도 포천시 이동면 도평리 582-10 - 수용규모 90동
<b>요금</b>	- 1박 2만 원, 추가 1박 1만 원
<b>편의시설</b>	- 취사장, 샤워장(온수), 화장실(수세식 양변기), 민박, 실내 암벽, 탁구대, 미니수영장, 어린이 볼풀
<b>캠핑현황</b>	

(5) 추진전략 및 과제

- 오토캠핑장의 경우 바닷가 주변 및 호수 주변에 많은 분포를 보이고 있으며, 선호도가 높은 추세임
- 산악자원을 이용한 캠핑장도 있으나 산악자원 주변은 대부분 아영장 수준임
- 성북동 지역은 산악자원인 산림욕장과 호수 자원인 방동저수지 모두를 보유하고 있어 사업성 인기가 높을 것으로 예상됨
- 사례검토 결과 호수를 중심으로 한 오토캠핑장의 선호도가 높은 것으로 판단되며, 사업시 방동저수지 주변을 사업 대상지로 결정하는 것이 바람직할 것으로 예측됨

<표 3-22> 저수지 독 높이기 사업 개요

<b>사업목적</b>	기름·홍수 대비, 길수기 환경용수 확보 및 지역경제 활성화 등
<b>사업효과</b>	농업용수 공급(226.2ha), 환경용수량(24,550 /일)
<b>저수용량</b>	293.8만㎥→432.6만㎥(증 138.8만㎥)
<b>주요공사</b>	- 제방 : EL(+99.80m(L=254.0m, H=20.0m) - 여수로 : 측수로→EL(+96.50m, L=80.0m - 취수시설 : 취수탑 및 복통 1식 - 이설도로 : 3조 1.62km(시기화도로 0.52km, 농어촌도로 1.10km) 등
<b>사업기간</b>	2010. 9 ~ 2012. 12. 31.
<b>총사업비</b>	24,077백만원(전액 국비)
<b>사업시행자</b>	한국농어촌공사 연기대금지사장

(2) 사업개요

- 추진기간 : 2015-2019년
- 면 적 : 남쪽의 방동저수지 이용(328,781 )
- 사업비 : 90,000백만 원
- 주요시설 : 요트 접안시설, 편의시설 등
- 사업내용 : 방동저수지 수자원을 활용한 요트계류시설 도입과 저수지 독 높이기 사업과 연계방안 검토

(3) 활성화 여건 검토


- 방동저수지는 농업기반공사 소유의 농업용수 목적으로 조성된 저수지로서 상업 및 기타 이용에 매우 제한적으로 현재로서는 수상스포츠 시설과 관련한 사업을 하기 위해서는 농업기반공사와의 협의를 통한 규제 해제가 요구됨
- 또한 고급 수상스포츠 수요의 증가에 따른 고급형 수상스포츠 사업에 대한 구체적인 검토가 필요함

**(4) 사례검토**

**□ 경남해양체험학교 수상레포츠시설**

- 경남해양체험학교 수상레포츠시설은 숙소, 강당, 샤워장, 취사장, 식당, 운동장 등이 있음

**<표 3-23> 경남해양체험학교 수상레포츠시설 개요**

<b>개 요</b>	- 경상남도 창원시 귀산동 499번지 - 폐교를 리모델링하여 해양캠프 조성
<b>규 모</b>	- 최대 수련가능 인원 : 100명
<b>시 설</b>	- 숙소, 강당, 샤워장, 취사장 및 식당, 운동장
<b>이미지</b>	

**(5) 추진전략 및 과제**

- 사업의 제약 조건인 농업기반공사와의 규제 완화 및 해제 문제를 최우선적으로 논의 되어야 함
- 요트 계류시설 및 보트 계류장을 만들어 누구나 즐길 수 있는 공간으로 조성하고, 고가형 수상스포츠 시설 도입 필요함
- 현재 진행중인 저수지 독 높이기 사업과 연계하여 주변의 레포츠시설 및 편의시설 등의 공간계획 검토와 사업 추진을 위한 방동저수지 활용방안에 대한 연구 용역이 필요함
- 바닷가와 차별화된 호수만의 특성을 감안한 사업 아이템의 추가적인 전략 검토가 요구되며, 현재 대전시 갑천 주변 14억 원을 투입해 2012년 4월 준공을 목표로 오는 12월 수상스포츠 계류시설을 착공할 계획으로, 중복 투자의 문제가 제기될 수 있어 사업에 대한 신중한 검토가 필요함

**4. 상업 및 편의시설 사업**

**1) 상업시설**

**(1) 사업배경 및 목적**

- 골프 이외에 쇼핑, 휴식 및 레저를 즐길 수 있는 공간으로 조성하여 관광 여건 확대에 기여하기 위함임
- 주변의 자연자원을 활용한 공간의 재창조 검토가 필요한 상황이며, 성북지구 관광가치 제고 및 이용률 향상 기대와 관광자원의 효율적 이용방안 마련을 위해 필요함

**(2) 사업개요**

- 추진기간 : 2015-2020년
- 면 적 : 264,464
- 사업비 : 100,150백만 원
- 주요시설 : 수변공간 조성, 쉼터, 쇼핑거리 등
- 사업내용 : 문화, 휴식 및 레저를 즐길 수 있는 공간으로 조성하여 관광 여건 확대

**(3) 활성화 여건 검토**

- Golf Academy Complex 및 Resort Complex 시설의 도입 이후 기타 상업시설 계획안에 대한 구체적인 규모 및 사업안 확정 필요함

**(4) 추진전략 및 과제**

- 신세계 유니온스퀘어 및 신규 도입 예정인 쇼핑공간과 연계한 발전방안 모색이 필요함
- 가족단위 체류형 방문객이 즐기며 쇼핑할 수 있는 공간으로의 개발이 요구됨
- 상업시설 이외에도 편의시설 확대를 통해 수익 이외의 체류형 시설 도입이 검토되어야 함

**2) 편의시설**

**(1) 사업배경 및 목적**

- 골프 관광객 및 주변 관광자원을 이용하는 관광객에게 다양한 차원의 편의시설을 즐길 수 있는 추가적인 공간 조성이 필요함
- 관광객 및 방문객 뿐만 아니라 대전시민 모두가 즐길 수 있는 공간으로의 조성이 필요함

**(2) 사업개요**

- 추진기간 : 2015-2020년
- 면 적 : 171,200㎡
- 사업비 : 85,000백만 원
- 주요시설 : 문화, 휴식 및 레저를 즐길 수 있는 시설을 도입함
- 사업내용 : 지역 특산품을 비롯한 종합적인 쇼핑공간으로 조성하여 관광 여건을 확대함

**(3) 활성화 여건 검토**

- 편의시설 및 기타 필요하다고 판단되는 사업에 대한 순차적인 계획안이 추가적으로 마련되어야 할 것으로 판단됨

**□ 추진전략 및 과제**

- 편의시설 등은 사업의 우선순위는 비교적 낮고 사업이 어느정도 진행된 이후의 필요성이 더욱 부각되므로 사업 추진기간의 조정이 필요할 것으로 판단됨
- 저수지 독 높이기 사업과 연계하여 편의와 상업 기능이 복합된 시설 도입이 필요함

## 제 4 장

### 성북동 지역활성화 주요사업 타당성분석

제1절 서대전 대중골프장

제2절 골프대학원대학교 연계 골프장사업

제3절 골프리조트사업

제4장 성북동 지역활성화 주요사업 타당성분석

### 제4장 성북동 지역활성화 주요사업 타당성분석

#### 제1절 서대전 대중골프장 사업

##### 1. 분석의 전제

- 사업타당성에 대한 결과는 사업의 시행시기 및 규모, 사업자 선정 등 다양한 사항에 따라 다양한 결과로 도출될 수 있으며, 토지매입비 및 금융비용 등은 분석에서 제외함
- 골프장에 대한 사업 타당성 분석은 대전도시공사에서 분석한 사업타당성의 내용을 참고 하여 제시함

<표 4-1> 골프장 사업타당성 분석의 전제

기본가장(Basic Assumption)	
통화단위 : 천원단위 1,000	
물가상승률 : 그린피 3년 단위 10.0%	
기타운영수입 매년 2.7%	
운영비용 매년 4.0%	
할인율 : 6.0%(정부 BTL사업 할인율)	
시간기초자료(Time-based Data)	
모델개시일 : 2010/01	공사종료일 : 2014/12
모델종료일 : 2032/12	공사기간 : 60개월
분석기간 : 23년	운영개시일 : 2013/01
공사개시일 : 2010/01	운영종료일 : 2032/12
	운영기간 : 20년
	건물내용연수 : 40년
자본구조	
자기자본 비율 100%	
대전도시공사 현금흐름	
건설기간 : 투자비(-)	
운영기간 : 운영수익(+)	

성북동 지역활성화 계획수립 추진방안 연구

##### 2. 총사업비 산정

- 투자비중 가장 중요한 코스조성 공사와 건축공사를 중점 분석하면 예산 증감액은 아래와 같음

<표 4-2> 총사업비의 산정

(단위: 백만원)

구 분	공 종	1홀 기준	9홀*	추가9홀	총계	
사업부지면적		38,623 (11,704평)	282,391㎡ (85,573평)	412,814㎡ (125,005평)	695,205㎡ (210,688평)	
출당 사업비			3,846	3,666	3,756	
공사비	코스조성 공사	토목공사	1,169	12,201	8,847	21,048
		진디공사	188	1,843	1,541	3,384
		관수공사	89	845	755	1,600
		조형공사	30	270	270	540
		조경공사	194	2,000	1,500	3,500
		연못공사	83	530	970	1,500
		소계	1,754	17,689	13,884	31,572
	건축 및 부대공사	건축공사	464	4,733	3,615	8,348
		부대공사	289	2,494	2,705	5,198
		소계	753	7,226	6,320	13,546
공사비 계		2,507	24,915	20,203	45,118	
부대비	공사관련 조사 및 용역비	250	1,933	2,563	4,495	
	건설관리비	256	1,372	3,232	4,604	
	부대비 계	506	3,305	5,795	9,099	
용지보상비	토지비	2,413	15,724	27,702	43,426	
	보상비	267	1,732	3,070	4,802	
	용지보상비 계	2,679	17,456	30,772	48,228	
제세공과금	제세공과금 계	578	4,797	5,607	10,404	
	제세공과금 계	578	4,797	5,607	10,404	
개정준비비	개정준비비	166	1,600	1,392	2,991	
	개정준비비 계	166	1,600	1,392	2,991	
총사업비		6,436	52,071	63,769	115,840	

\* 는 국공유지 면적을 제외한 면적임

3. 운영수입의 추정

1) 운영수입의 추정전제

(1) 항목별 추정기준

- 골프장 사업타당성을 위해 그린피와 그린피 외 항목으로 카트료, 상품 및 식음료로 구성되어 추정하였음

<표 4-3> 골프장 운영수입 추정 기준

(단위: 원)

항 목	내 용	
그린피	추정내장객 * 인근 골프장 평균 그린피	
그린피 외	카트료	추정내장객 * 인근 골프장 평균 카트료 적용
	상품	추정내장객 * 인당 5,000
	식음료	추정내장객 * 인당 10,000

(2) 연간 내장객 수 추정

- 그린피 및 카트료 산정(VAT 포함) : 인근지역 골프장 평균그린피를 통해 적용그린피로 산정함

<표 4-4> 연간 내장객 수 추정

(단위: 명)

구 분	주 중		주 말		합 계	
	일반	라이트	일반	라이트	일반	라이트
9월 시	64,871	7,817	29,658	3,574	94,529	11,390
소계	72,688		33,232		105,920	
18월 시	59,865	8,109	27,371	3,732	87,236	11,841
소계	67,974		31,103		99,076	

주) 내장객수는 골프장 시설용량이 정해져 있어 용량을 초과한 인원을 받을 수 없으므로 운영기간 20년 동안 동일한 것으로 가정

- 카트 수익은 매년 2.7% 인상하는 것으로 가정 하여 산출함
- 9월 부대시설 매출(F&B, 프로샵)은 예상매출 산출시 매출액 대비 60%적용(부대시설 활용이 저조, 9월의 경우)함
- 장소임대료는 각 사업 예상 매출액 중에서 프로샵 13%, F&B 15%를 임대료 수입으로 적용함

<표4-8> 골프장 예상 매출액 시뮬레이션

(단위: 원, 명, 백만원)

구 분	객단가(원)	내장객	예상매출액	임대료	비 고
9월 시	프로샵	5,193	105,920	330	43 13%적용
	F&B	10,386	105,920	660	99 15%적용
	계			990	142
18월 시	프로샵	5,193	99,076	515	67 13%적용
	F&B	10,386	99,076	1,029	154 15%적용
	계			221	

4. 운영비용의 추정

- 골프장의 운영비용은 매출원가로 인건비, 코스관리비, 상품원가 및 감가상각비로 책정하고 이외에 일반관리비로 추정하였음

<표 4-9> 운영비용의 추정

항 목	주 요 내 용	
매출원가	인건비	적정인원을 산출하고 민간골프장 인건비를 기준으로 추정
	코스관리비	인근 골프장 코스관리비 평균에 직접인건비를 제외하고 적용
	상품원가	골프장 운영시세를 토대로 비율 적용
	감가상각비	무형자산상각에 의한 상각
일반관리비	급여 및 감가상각비를 제외하고 유사 대중제 골프장의 판매 및 일반관리비의 평균치를 적용	

<표 4-5> 주변 골프장 가격 분석

(단위: 원)

구 분	주중요금	주말요금	카트비	
상태힐 익산	62,000	82,000	10,000	
실크리버	61,000	81,000	10,000	
골드나인	40,000	60,000	10,000	
평균	54,333	74,333	10,000	
적용처	9월	55,000	75,000	10,000
	18월	110,000	150,000	20,000

2) 그린피 및 그린피 외 수익내역

(1) 그린피(2015년 기준, VAT 제외)

<표 4-6> 그린피로 인한 매출 예상액

(단위: 명, 백만원)

구 분	객단가(원)	인원	매출액	
9월 시	주중	55,000	72,688	3,998
	주말	75,000	33,232	2,492
	계		105,920	6,490
18월 시	주중	110,000	67,974	7,477
	주말	150,000	31,103	4,665
	계		99,076	12,143

- 그린피는 3년에 10%씩 인상하는 것으로 가정

(2) 그린피 외 수익

<표 4-7> 그린피외 수익

(단위: 명, 백만원)

구 분	객단가(원)	인원	매출액	
9월 시	카트비	10,386	105,920	1,100
18월시		20,773	99,076	2,058

1) 인건비 세부 내역

<표 4-10> 인건비 세부 내역

(단위: 명, 원)

구 분	지배인	부 장	과 장	대 리	사 원		합계	인건비 합
					남	여		
CP	-	-	-	-	2	5	7	193,500,000
경기	-	-	1	-	-	-	1	55,500,000
F&B	전문사 임대 운영							
코스관리								
소계								249,000,000
경영지원	1	1	1	1	3	-	7	411,603,000
소계	1	1	1	1	3	-	7	411,603,000
총계	1	2	2	1	5	5	15	660,603,000

2) 코스관리비

- 운영중인 골프장의 경우 코스관리비 = 전체매출액 × 평균원가율(15.1%)로 추정하는 것이 보통이나 본 분석에서는 전문업체를 통한 외주관리시의 평균 외주비용 1,300백만원/년(2010년 18월 기준)을 적용함
- 대전도시공사의 대중골프장(9월) 운영시 물가상승율을 적용하여 약 800백만원(790,824,387원)의 관리비를 적용함

3) 상품원가

- F&B, 프로샵은 전문사 임대하여 상품원가가 없는 것으로 책정함

4) 감가상각비(9월)

- 감가상각비는 정액법으로 고정자산에 대한 내용연수(건물 40년, 구축물 20년 차량운반 및 장비 5년, 집기비품 5년)를 적용함



<표 4-11> 감가상각비율

(단위: 백만원)

구분	취득가액	상각율	방법	내용연수	상각금액
건축물	4,733	2.5%	정액법	40년	118
구축물	2,494	5.0%	정액법	20년	125
차량운반구	1,500	20.0%	정액법	5년	300
집기비품비	100	20.0%	정액법	5년	20

5) 일반관리비

- 2013년 9홀 개장하고 9홀 관리비용은 2010년부터(약 9억/18홀시=>449,011,594원/9홀시) 물가상승율을 적용하여 2015년 물가상승율(1년/4%)에 의해 546,291,259원으로 적용함

5. 대중골프장 운영을 통한 현금흐름 추정(직접건설-위탁운영)

1) FCF(Free Cash Flow)

<표 4-12> FCF(Free Cash Flow)

(+)	운영수입
(-)	인건비, 제경비, 코스관리비, 판매원가, 위탁경영사 마진
=	FCF
	대전도시공사 운영수입(FCF×90%)

3) 대전도시공사 현금흐름 추정

(1) 1안(9홀 운영 시)

- 9홀 운영시 현금유입이 되는 시점은 2013년이며, 본격적으로 2014년부터라 할 수 있음

<표 4-14> 1안(9홀 운영 시)

(단위: 백만원)

구분	합계	건설기간	2013	2014~2031	2032
현금유출(총투자비)	34,615	34,615			
현금유입	102,435		2,190	93,585	6,659
순현금흐름	67,820	-34,615	2,190	93,585	6,659

(2) 2안(18(9+9)홀 운영 시)

- 18홀을 건설할 경우 완공시점이 달라질 수 있으므로 정확하게 예측하기는 어려우나 2013년부터 현금 유입이 시작되고 9홀 운영시에 비해 현금유입은 2014년부터 2배 가량 증가하는 것으로 나타나고 있음

<표 4-15> 2안(18(9+9)홀 운영 시)

(단위: 백만원)

구분	합계	건설기간	2013	2014~2031	2032
현금유출(총투자비)	67,612	67,612			
현금유입	186,524		2,301	171,824	12,399
순현금흐름	118,912	-67,612	2,301	171,824	12,399

2) FCF비교(2015년 운영시점)

<표 4-13> FCF비교(2015년 운영시점)

(단위: 백만원)

구분	1안[9홀 운영 시]	2안[18홀(9+9)운영 시]
매출액	7,732	14,422
9홀 입장수익	5,792	-
18홀 입장수익	-	10,691
라이트이용수익	698	1,452
카드 대여수익	1,100	2,058
F&B 장소임대수익	99	154
프로샵 장소임대수익	43	67
운영비용	3,037	5,358
매출원가	1,452	3,104
인건비	303	734
감가상각비	358	788
상품원가	-	-
코스관리원가	791	1,582
판매관리비	1,252	1,966
인건비(대전도시공사)	501	594
일반관리비	546	1,093
감가상각비	205	279
위탁운영사 용역비	333	288
영업이익	4,695	9,065
법인세	1,011	1,972
당기순이익	3,684	7,093
당기순이익의 누계	7,933	10,595

6. 사업타당성 분석결과

- 대중골프장에 대한 사업타당성 분석결과 투자회수기간은 큰 차이가 없는 것으로 나타났으나, 9홀만 운영시 투자회수가 빠른 것으로 분석되었고, 내부수익율인 IRR도 9홀 운영시 다소 높게 나타났음
- 순현재 가치는 9홀에 비해 18홀의 투자 규모가 높기 때문에 높은 것으로 나타났음
- 사업에 대한 타당성 분석 결과만을 해석하면 9홀이 적당한 것으로 판단되나, 대중골프장의 매력도 낮고 캐시영입이 떨어지는 점을 감안할 때, 18홀 규모의 골프장 건립이 타당할 것으로 판단됨

<표 4-16> 대전 대중 골프장 사업타당성 분석결과

(단위: 백만원)

구분	대안 1[9홀 운영 시]	대안 2[18홀(9+9)운영 시]
할인율	8% (민자적격성 검토 재무적 할인율: 6%)	
투자비회수기간	12(11.4)년차	13(12.2)년차
내부수익율(IRR)	10.36%	10.32%
현금흐름누계	67,820	118,912
순현재가치(NPV)	15,416	26,118
선택대안		○

제2절 골프대학원대학교 연계 골프장 사업

1. 수요선정

1) 골프대학원 대학교 잠재수요

- 성북동 골프대학원대학교 주요 잠재수요층은 크게 국내수요층인 대학원 입학 수요층과 중국인 유학생 수요층으로 세분화 됨
- 국내 석사과정과 관련한 잠재 수요층은 국내골프학과 졸업생의 대학원 진학률과 현재 대학원 과정이 개설 되어있는 대학교의 등록 학생수를 통하여 수요를 예측함

<표 4-17> 국내골프관련학과 정원

학 교	학 과	정 원
용인대학교	골프학과	17명
경희대학교	골프산업학과	40명
건국대학교	골프지도전공	18명
중부대학교	골프지도학	5명
호남대학교	골프학과	30명
목원대학교	사회체육학과(골프전공)	20명
백석대학교	스포츠과학부(골프전공외 4개)	140명
부산외국어대학교	사회체육학부(골프전공)	80명
대구대학교	골프산업학과	30명
중앙대학교	골프전공	35명
중원대학교	골프학과	30명
한양대학교	생활스포츠학부(골프전공)	11명
대불대학교	체육학과(골프경영학외 5개)	128명
세명대학교	생활체육학부(골프산업학외 2개)	130명
남부대학교	스포츠레저학과(골프전공)	11명
호서대학교	스포츠과학부 골프전공	30명
제주한라대학교	관광레저스포츠학과	40명
탐라대학교	골프학과	30명
서일대학	사회체육골프학과	40명
선린대학	골프지도과	20명
대경대학	골프과	38명
계명문화대학	생활체육학부(골프전공외 4개)	160명
동우대학	스포츠학부(골프전공외 3개)	80명
한국골프대학		130명
합계		1,313명

<표 4-20> 골프학과가 설치되어 있는 대학의 중국 유학생 수

연 도	학교명	예제능계		
		학 부	석 사	박 사
2010	용인대학교	10	20	8
2010	경희대학교	117	13	2
2010	건국대학교	186	18	2
2010	중부대학교	16	6	-
2010	호서대학교	26	-	-
2010	호남대학교	129	2	-
2010	목원대학교	3	12	-
2010	백석대학교	-	-	-
2010	부산외국어대학교	1	2	-
2010	대구대학교	44	7	-
2010	중앙대학교	58	58	1
2010	중원대학교	-	-	-
2010	한양대학교	34	15	4
2010	대불대학교	84	14	-
2010	세명대학교	25	-	-
2010	남부대학교	3	1	-
2010	제주한라대학	-	-	-
2010	탐라대학교	10	-	-
2010	선린대학	5	-	-
2010	대경대학	-	-	-
2010	동우대학	-	-	-
합계		751	168	17

- 중국 유학생 중 예제능계에 입학한 석사학사의 10%를 골프관련 전공 학생으로 추정함

<표 4-21> 골프대학원대학교 추정수요

구 분	국내대학원생		외국유학생		합 계
	내 용	학생수	내 용	학생수	
대학원학 생수요	4년제 대학 골프학과 졸업생*대학진학률	98명	국내골프설치학과 대학원생 비율의 10%	17명	115명

<표 4-18> 국내 골프관련 학과 대학원생 수

유 형	학 교	학 과	등록학생수	
특 수 대학원	숙명여자대학교	사회교육대학원	골프메니지먼트전공	15
	용인대학교	체육과학대학원	골프학과	20
	중부대학교	인문산업대학원	골프경영학과	12
	호서대학교	스포츠과학대학원	골프산업학과	10
	건국대학교	사회과학대학원	골프산업경영전공	8
합 계			65	

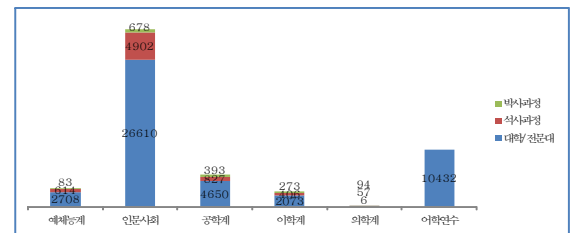
주1) 대학원의 경우 정원의 비율이 따로 없음  
주2) 휴학생 등 제외

- 국내 4년제 대학의 예제능계 학생의 대학원 진학률은 7.4%이며 외국학교 진학률은 1.1%로 골프대학원대학교의 진학률은 현재 골프전공 학생수에 국내대학원 진학률을 적용하여 산출함

<표 4-19> 국내 대학원 진학률

구 분	국 내	국 외	전 계
인문사회	4.8%	0.5%	5.3%
자연과학	13.1%	0.3%	13.4%
공학	12.5%	0.5%	13%
의학	2.8%	0.1%	2.9%
예체능	7.4%	1.1%	8.5%

- 중국유학생 수요는 우선 예제능계 대학원 재학생 697명, 학부생 2,708명으로 조사됨



[그림 4-1] 중국 유학생 국내대학 및 대학원 진학 현황 (교육인적자원부2010)

2) 대전 성북동 골프대학원대학교의 학생수요

- 대학원 대학교 학생 수요 전제조건

<표 4-22> 골프대학원대학교 학생수요 전제조건

구 분	내 용
대학원 대학교	- 첫째년도 학생정원의 50% 입학하여 매년 20%씩 점차적으로 증가 - 입학정원은 120명 적용 - 2년 과정으로 유지 - 박세리의 명성 및 인지도를 활용한다면 입학정원은 가능하다고 판단됨 - 대학원대학교 운영 4년차 1년과정 특별과정 신설(50명)

<표 4-23> 골프대학원대학교 학생수 추정

구 분	국내대학원생	외국 유학생	특별과정	합계
2015	49	9	-	58
2016	59	10	-	64
2017	71	11	-	70
2018	85	12	50	147
2019	102	13	50	165
2020	107	13	50	170
2021	107	13	50	170
2022	107	13	50	170
2023	107	13	50	170
2024	107	13	50	170
2025	107	13	50	170
2026	107	13	50	170
2027	107	13	50	170
2028	107	13	50	170
2029	107	13	50	170
2030	107	13	50	170

3) 대전 성북동 골프아카데미 수요

- 골프장(9H)과 골프대학원대학교를 연계하여 체계적이고 표준화된 최상급 골프레슨으로 골프꿈나무 육성 및 일반인을 위한 교육과정을 개설함
- 골프를 배우는 학생들과 일반인들을 위한 기숙사를 제공하여 이용의 편의성을 증대함

<표 4-24> 골프대학원대학교 기숙사 이용 및 단가

구분	이용객	객단가	산출근거
골프아카데미 주니어	500명/년	55만원/월	스카이 72주니어 기본 패키지 사례
골프아카데미 시니어	100명/년	360만원/년	사실 골프아카데미 연간 수업료 사례

<표 4-25> 골프대학원 대학교 및 아카데미 수요

구분	골프대학원대학교			골프아카데미(년간)		합계
	대학원생	외국 유학생	특별과정	주니어	시니어	
2015	49	9	-	500	100	658
2016	59	10	-	500	100	669
2017	71	11	-	500	100	682
2018	85	12	50	500	100	747
2019	102	13	50	500	100	765
2020	107	13	50	500	100	770
2021	107	13	50	500	100	770
2022	107	13	50	500	100	770
2023	107	13	50	500	100	770
2024	107	13	50	500	100	770
2025	107	13	50	500	100	770
2026	107	13	50	500	100	770
2027	107	13	50	500	100	770
2028	107	13	50	500	100	770
2029	107	13	50	500	100	770
2030	107	13	50	500	100	770

- 순현재가치법과 내부수익률법은 화폐의 시간가치를 고려함 방법임
- 본 분석에서는 화폐의 시간적 가치를 고려한 NPV(순현재가치)법과 IRR(내부수익률)법을 사용하였으며 추가적으로 회계적 이익률법과 회수기간법을 적용하여 종합적으로 사업성을 분석함

순현재가치법을 통한 사업성 분석의 과정은 크게 ① 대안별 미래현금흐름추정 ②할인율의 결정 ③ 대안별 사업성 비교로 이루어지며 세부적인 단계는 아래와 같음

총투자비 산정  
운영수입의 추정  
운영비용의추정  
시행사의 현금흐름추정  
할인율의 결정  
대안별 순현재가치 비교

- 검토 대안별로 예상되는 시행사의현금 유출입 흐름을 기준으로 분석함

<표 4-26> 대안 검토

검토대안	건설주체	운영		분석방법
		운영주체	운영기간	
제 1안 (골프대학원 대학)	대전시	민간위탁	20년	대전시가 시행하고 민간위탁운영하여 운영성과에 따른 현금흐름분석
제 2안 (9홀 골프장+골프대학원 대학)	대전도시공사	대전도시공사	20년	대전도시공사 직접운영하여 운영성과에 따른 현금흐름분석

- 분석의 명료화 및 객관성 확보를 위하여 검토대안별 투자비 및 운영성평가 유사하다는 가정하에 검토하되, 당초 사업성 분석 시 책정된 수요 및 운영수입 등은 현실성 있게 조정하여 분석함
- 사업타당성 분석은 민간사업자의 입장에서 사업타당성 유무를 판단하기 위해 실시하는 것으로 사업타당성 분석은 합리적이고 적절한 수준의 기본가정 및 방법론에 의거한 미래기간에 대한 추정결과로서 예기치 못한 제반요소의 발생 및 향후 시장상황의 변동 등에 의해 영향을 받을 수 있으며 이에 따라 그 실현가능성이 크게 변동될 수 있음

2. 분석의 전제

1) 기본전제

- 본 예비사업타당성 분석에서는 내부수익률법과 순현재가치법에 따라 사업타당성 분석을 실시하였음
- 내부수익률법(IRR : Internal Rate of Return)은 투자안의 현금유입의 현재가치와 현금 유출의 현재가치를 동일하게 만드는 할인율(IRR)을 계산하여 사업에 대한 타당성을 예측하는 방법으로, 내부수익률은 해당 투자안의 투자기간에 대한 연평균 수익률 개념임
- 내부수익률과 자본조달 비용을 비교하여 내부수익률이 자본조달 비용보다 높은 경우 사업에 대한 타당성이 있는 것으로 해석함

내부수익률법(IRR : Internal Rate of Return)

$$RR = \sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} = 0 \text{ 이 되는 } r$$

$t_0$  = 사업의 개시시점     $t_n$  = 사업의 완료시점  
 $B_t$  = 시점  $t$ 에서의 편익     $C_t$  = 시점  $t$ 에서의 비용  
 $r$  = 내부수익률(IRR)

- 순현재가치법(NPV : Net Present Value)은 장래 예상수익과 비용의 현금 흐름을 일정한 할인율(이 용역에서는 사회적 할인율 적용)에 의해 현재 가치로 변환한 후 수익과 비용의 순 현재가치 차이로 투자 타당성을 판단하는 방법으로, 순현재가치(NPV)≥0 이면 사업에 대한 타당성이 있는 것으로 해석함

순현재가치(NPV : Net Present Value)

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t}$$

$t_0$  = 사업의 개시시점     $t_n$  = 사업의 완료시점  
 $B_t$  = 시점  $t$ 에서의 편익     $C_t$  = 시점  $t$ 에서의 비용  
 $r$  = 할인율(사회적 할인율)

<표 4-27> 사업타당성 분석을 위한 주요가정

기본가정(Basic Assumption)	
통화단위 : 천원단위 1,000	
기본물가상승률 : 3.5%	
할인율 : 6.0%(정부 BTL사업 할인율)	
시간기초자료(Time-based Data)	
모델개시일 : 2015/01	공사종료일 : 2014/12
모델종료일 : 2034/12	공사기간 : 36개월
분석기간 : 20년	운영개시일 : 2015/01
공사개시일 : 2012/01	운영종료일 : 2034/12
	운영기간 : 20년
	건물내용연수 : 40년
자본구조	
자기자본 비율 100%	
사업수행자 현금흐름	
건설기간: 투자비(-)	
운영기간: 운영수익(+)	

2) 대안별 수익 추정

- 제1안(골프대학원대학교) : 민간업체의 운영성과에 따른 미래 영업현금흐름(FCF)의 약 10%를 위탁사 마진으로 보장하여 나머지 수익을 시행사 수익으로 가정
- 제2안(골프대학원대학+9홀퍼블릭골프장) : 민간업체의 운영성과에 따른 미래 영업현금 흐름(FCF)의 약 10%를 위탁사 마진으로 보장하여 나머지 수익을 대전도시공사 수익으로 가정함

3. 총사업비 산정

1) 시설별 타당성검토 고려사항

- 타당성 검토에서 고려되어야 할 비용과 수입에 해당하는 사항들을 시설별로 다음과 같이 정의함

2) 도입시설 및 규모 산정

- 골프대학원 대학교 조성과 관련하여 국내 대학 캠퍼스 사례를 바탕으로 1인당 단위면적을 다음과 같이 정의함

<표 4-28> 1인당 단위면적 비교표(㎡/인)

구 분	단위시설	인천대 글로벌캠퍼스	인천시 글로벌 대학캠퍼스	연세대	평균
강의시설	강의실/연구실	14.36	13.50	14.36	14.07
	실내실습 및 멀티미디어	14.36	13.50	14.36	14.07
지원시설	기숙사	22.45	22.45	28.99	24.63
	식당 및 휴게시설	1.60	1.60	1.60	1.60
	도서관	2.00	2.00	2.00	2.00
	강당	4.01	5.00	4.78	4.60
	대학본부	1.36	0.80	1.36	1.17
1인당 단위 면적 지표		60.14	58.85	67.45	62.15

(4) 시설별 건축비

<표 4-31> 시설별 건축비

구 분	단위시설	건축연면적(㎡)	건축단가(천원/㎡)	건축비(백만원)
골프대학원 대학교	강의실/연구실	4,545	1,213	5,513
	실내실습 및 멀티미디어	4,242	1,213	5,145
	기숙사	7,575	1,189	9,007
	식당 및 휴게시설	788	600	478
	도서관	606	1,744	1,057
	박물관	1,394	2,590	3,610
	대학본부	355	606	215
	필드실습장	10,000	550	5,500
소계		29,505	1,143	30,525
9홀 골프장	골프코스조성(9홀)			17,689
	건축 및 부대시설	282,391㎡	122	7,226
	기타비용			9,702
소 계				34,617
합 계		65,142		

- 건축비 단가 적용 조달청 공사유형별 공사비(대학캠퍼스 공사비 1,213천원/㎡, 연구시설 공사비 1,950/㎡)를 적용함

- 동국대학교 도서관 증축공사비 사례 참고하여 제시함

<표 4-32> 동국대학교 도서관 건축비 사례

항 목	내 용	비 고
연면적	1,780 (약 540평)	전체 건축면적
공종별 공사비	건축공사	2,120,019,000 원
	설비공사	661,023,000 원
	전기통신공사	324,940,000 원
합계	3,105,982,000 원	
㎡당 공사비	약 1,744,930원	

<표 4-29> 시설 정의 및 규모산정

구 분	단위시설	단위당 면적	학생수	연면적
강의시설	강의실/연구실	15.0	303	4,545
	실내실습 및 멀티미디어	14.0		4,242
지원시설	기숙사	25.0		7,575
	식당 및 휴게시설	1.60		788
	도서관	2.0		606
	박물관	4.60		1,394
	대학본부	1.17		355
	필드실습장	-		10,000
합 계		63.37	-	29,505

3) 시설별 토지비 및 보상비

<표 4-30> 시설별 토지비 및 보상비

Zone	단위시설	토지용도	대지면적(㎡)	토지매입비(백만원)	보상비(백만원)
골프대학원대학교	골프대학원대학교 및 아카데미	교육시설	10,000	556	62
골프장	골프장	체육 시설	282,391	15,724	1,732
총 토지매입비			292,391	16,280	1,794

- 한국사학진흥재단의 외국인 유학생을 위한 기숙사 1 당 1,212천원 등 5개 대학의 기숙사 건축비의 평균값을 적용함

<표 4-33> 주요 대학생 기숙사별 건립비

구 분	건립년도	수용인원	건물연면적	건립비(억원)	㎡ 당 건립비
충북미래관	2009	318명	12,586㎡	211	1,676
대구대	2011	700명	15,432㎡	166	1,076
영남대	2009	784명	17,471㎡	154	881
경북대	2006	716명	13,733㎡	150	1,092
대전시 누리관	2007	450명	7,041㎡	86	1,221

주) 기본집기 비용 미포함

- 박물관 건축공사비는 경남고성 공룡박물관 건축공사비는 1㎡당 420만원, 인천박물관 건축공사비 277만원, 제주 돌문화공원 전시관 공사비 242만원 등임

<표 4-34> 서울시 전시 박물관 공공 건축물 공사비 가이드라인(2009)

(단위 : 천원)

구 분 규모(연면적)	신 축	증 축(수평)	증 축(수직)	개 보수 인테리어
3,000㎡	3,250	3,088	2,795	1,950
3,000㎡-5,000㎡	3,150	3,055	-	1,890
5,000㎡-10,000㎡	2,970	2,880	-	1,782
10,000초과	2,580	2,405	-	1,612
평 균	3,232	3,103	-	1,940

4. 수익 및 비용 산정

1) 골프대학원대학교

(1) 전제조건

- 골프대학원 대학교 사업성 분석의 전제 조건

<표 4-35> 골프대학원 대학교 사업성 분석의 전제 조건

Table with 4 columns: 수입항목, 가정, 비용항목, 가정. Rows include '학생수', '1인당 등록금', '교원급여', '운영비'.

주) 골프학과와 실습위주인 대학의 사례적용함

(2) 1인당 등록금

- 골프대학원 대학교 1인당 등록금은 사례를 참고하여 연간 1,000만원으로 책정하고 등록금 증가율은 물가 상승률(3.5%)을 적용함
2005년-2010년 국공립대학원과 사립대학원의 등록금은 각각 31.6%, 23.9% 상승(자료 : 한국은행 및 통계청), 연간 4.78%로 추정됨

<표 4-36> 대학원 등록금 추정사례

(단위 : 만원)

Table with 5 columns: 학 교, 학 과, 등록금, 학기당 등록금, 입학금. Lists various universities and departments.

주) 국내 골프전문대학교로 2/3년제 대학임

- 대학원대학교 연도별 추정 수입

<표 4-37> 대학원대학교 연도별 추정 수입

(단위 : 백만원)

Table with 7 columns: 연 도, 대학원대학교수요, 특별과정 수요, 아카데미 수요(주니어/시니어), 등록금 수입, 아카데미 수입, 합계. Shows revenue trends from 2015 to 2034.

(3) 교원급여 및 전임교원 확보율

- 전임교원 확보율은 전국 대학교 전임교원 확보율 현황(교육과학기술부, 2009)에 따라 적용함
교원법정정원율(4.74%) : 편제정원기준 학생수 ÷ 교원법정교원수
전임교원 확보율(72.8%) : 교원법정 정원 ÷ 전임교원현황
골프대학원 대학교 전임교수 비율 및 아카데미 강사는 다음 <표 4-38>과 같음

<표 4-38> 골프대학원 대학교 및 아카데미 수요

Table with 7 columns: 구 분, 학생수, 특별과정, 주니어, 시니어, 전임교원 및 강사 수, 전임교원, 아카데미강사. Shows enrollment and staff projections.

- 아카데미 강사충원은 '스카이 72 골프다이제스 아카데미' 인원 사례를 참고함
교원 1인당 급여 : 8100만원-5300만원 수준임

<표 4-39> 교원급여 사례

Table with 5 columns: 학 교 명, 교수, 부교수, 조교수, 전임강사, 평균. Lists universities and their average faculty salaries.

주) 골프관련 대학원이 있는 학교 교수의 연봉을 산정함
자료 : 교육과학기술부 교육통계베이스(2011)

- 직원 1인당 급여 : 3400만원-4500만원
아카데미 강사 급여 : 전임강사의 60%(32,367천원)-70%(37,761천원)

2) 대중형 골프장(9홀)

(1) 운영수입의 추정 전제

- 항목별 추정기준

<표 4-40> 항목별 추정기준

Table with 2 columns: 항목, 내용. Lists items like '그린피', '카트로', '상품', '식음료' and their pricing.

- 연간 내장객수 추정

<표 4-41> 연간 내장객 수 추정

Table with 5 columns: 구 분, 주 중, 주 말, 합 계, 일반, 라이트. Shows weekly and monthly guest projections.

주) 내장객수는 골프장 시설용량이 정해져 있어 초과한 인원을 받을수 없으므로 운영기간 20년 동안 동일한 것으로 가정함

- 그린피 및 카트로 산정

- 대도시 인근 9홀 골프장 그린피를 통해 적용함

<표 4-42> 그린피 및 카트로 사례

Table with 4 columns: 구 분, 주 중요 요금, 주 말 요금, 카 트 비. Lists golf courses and their fees.

## (2) 그린피 및 그린피의 매출액

## □ 그린피

&lt;표 4-43&gt; 그린피 산정

구분	객단가(원)	인원(명)	매출액(백만원)	
9월	주중	55,000	72,688	3,998
	주말	75,000	33,232	2,492
	계		105,920	6,490

주) 그린피는 물가상승률 3.5% 적용

## □ 그린피 외 수익

&lt;표 4-44&gt; 그린피 외 수익

구분	객단가(원)	인원(명)	예상매출액(백만원)	임대료수입(백만원)	매출액(백만원)	
9월	키트	10,000	105,920	1,059	-	1,059
	프로샵	5,000	105,920	318	42	360
	F&B	10,000	105,920	635	96	731

주1) 키트 수익은 매년 3%씩 인상하는 것으로 가정함

주2) 9월 이용객의 프로샵 및 F&amp;B 매출은 18홀보다 낮은 것을 가정하여 매출액 대비 60% 적용

주3) 임대료 수입은 매년 물가 상승률 적용 3.5%

## (3) 운영비용 추정

&lt;표 4-45&gt; 운영비용 추정

항목	주요내용	
매출원가	인건비	적정인원을 산출하고 민간 골프장 인건비 기준으로 추정
	코스관리비	인근골프장 코스관리비 아웃소싱 기준 선정
	상품 및 식음원가	골프장 운영사례를 통한 비율 적용
일반관리비	일반경비/수도관열비, 수선비 등의 평균치를 전체매출 대비 적용	
감가상각비		

101

## (6) 감가상각비

- 감가상각비는 정책법을 가정하여 고정자산에 대한 내용 연수(건물 40년, 구축물 : 20년, 장비 : 5년, 비품 집기 : 5년)를 적용하여 산정함

## (7) 일반관리비

- 일반관리비는 인건비, 매출원가 및 감가상각비를 제외한 평균값을 기준으로 전체매출에 대비하여 수도광열비(2.0%), 수선비(2.0%), 일반경비(10.0%)를 적용하여 산출함
- 매년 물가 상승률(3.5%)을 적용함

## 5. 사업타당성 분석결과

## 1) 골프대학원대학교 사업타당성 검토결과

- 할인율 6%(BTL 민자적격성 재무검토), 할인율 5.55%(국고채 10년물 평균)로 설정함

&lt;표 4-49&gt; 사업타당성 검토결과

(단위 : 백만원)

구분	구분(분석기간)	투자비	초기년도매출	초기년도비용	현금누계흐름	할인율	NPV	IRR
골프대학원대학교	20년	31,143	1,215	934	17,484	6%	-12,200	2.60%
						5.55%	-11,036	

- 골프대학원대학교 사업성 검토 결과 골프대학원대학교의 경우 비영리학교 법인으로 공공성에 무게를 실어야 함에 따라 내부 수익률이 2.6%일 때 순현재가치가 0원으로 나타남
- 내부수익률이 0%일 때는 순현재가치(NPV)가 17,484백만원으로, 골프대학원대학교의 경우 재무적 타당성보다는 공공성에 초점을 맞춘 사업 시행이 이루어져야함

103

## (4) 인건비 산정(골프장)

- 직영의 경우 시행사의 인원으로 산정하고 용역의 경우 코스관리는 아웃소싱함

&lt;표 4-46&gt; 인건비 산정

구분	총지배인	부장	과장	대리	사원	단순노무	계
인원	1	1	2	2	10		16
연봉	80,000	65,000	50,000	40,000	28,000		
인건비	80,000	65,000	100,000	80,000	252,000	-	577,000

## (5) 인건비 산정(대학원 대학교)

- 대학원대학교 연도별 교원/직원/아카데미강사의 인원은 다음과 같으며 2020년 이후 동일한 인원수로 가정함

&lt;표 4-47&gt; 연도별 교원수 총원 계획

구분	전임교원	직원	아카데미	계	
연도별 인원	2015	3	5	10	18
	2016	3	5	10	18
	2017	4	6	10	20
	2018	7	7	10	24
	2019	8	7	10	25
	2020	8	7	10	25

- 대학원대학교의 전임교원 및 직원 등의 급여는 유사사례의 평균값을 적용하여 산출함

&lt;표 4-48&gt; 교원 급여 책정

구분	전임교원	직원	아카데미
2015년 평균 급여	75,300천원	40,000천원	35,000천원

102

## 2) 골프대학원대학교+대중형골프장 사업타당성 검토결과

- 할인율 6%(BTL 민자적격성 재무검토), 할인율 5.55%(국고채 10년물 평균)로 설정함

&lt;표 4-50&gt; 골프대학원대학교+대중형골프장 사업타당성 검토결과

(단위 : 백만원)

구분	구분(분석기간)	투자비	초기년도매출	초기년도비용	현금누계흐름	할인율	NPV	IRR
대학원대학교+9홀골프장	20년	83,216	6,821	3,920	217,008	6%	32,947	8.56%
						5.55%	40,540	
대학원대학교(투자비제외)+9홀골프장	20년	52,691	6,821	3,911	249,141	6%	62,294	12.25%
						5.55%	70,048	

- 골프대학원대학교 연계 대중골프장의 사업성 검토결과 IRR(내부수익률)이 8.56%로 순수하게 골프장만 운영시 10.36%(도시공사골프장 사업타당성)보다 낮음

- 대학원대학교 및 골프장(9홀) 사업 타당성 분석 결과 IRR 8.56%, NPV(6% 할인율)는 32,947백만원으로 나타났으나 대학원 대학교의 투자비를 제외하고 분석한 결과 IRR은 12.25%, NPV(할인율6%)는 62,294백만원으로 분석됨

- 따라서 대중골프장과 대학원대학교의 수익률은 민간투자 수익률율 10%수준에는 못 미치나 투자비를 제외한 운영에 따른 수익률은 10%를 넘는 것으로 나타났음

- 대학원이라는 공공성을 가지고 있기 때문에 공공기관이 골프장 개발에 대한 당위성을 내포할 수 있으며, 또한 공공기관이 운영에 있어 수익률을 낮게 책정하거나 투자비를 제외한 운영비만을 고려한 사업타당성은 골프장만 운영시보다 사업타당성이 높은 것으로 분석됨

- 다만 사업의 투자비에 대해 본 분석의 경우 자기자본 100%로 가정함에 따라 민간자본이 투자되어 금융비용에 대한 분석을 포함한다면 수익률은 더 하락할 개연성이 있음

104

### 제3절 골프리조트 사업

#### 1. 분양수요 분석

##### 1) 성북동 리조트 수요추정

###### □ 시장세분화

- 수요의 정확한 예측과 측정을 위해 시장세분화는 중요한 과정이라 할 수 있으며, 시장 세분화는 총 3단계의 시장으로 구성하였음
- 1단계 시장은 대전시와 인근의 옥천군, 금산군 및 청원군 등을 대상으로 하고, 2단계 시장은 영동군, 청주시 등으로 설정하고, 3단계 시장은 무주, 진안, 장수 등의 지역으로 설정하여 최종 시장의 세분화를 구분하였음

###### □ 대전시 방문객 추정

- 대전시 방문객 추정치를 2015년부터 2020년까지 분석한 결과 2020년 기준 내국인은 16,343천명으로 분석되었음

<표 4-51> 대전시 방문객 추정

(단위: 천명)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020
내국인	13,793	14,269	14,762	15,271	15,798	16,343
외국인	526	554	584	616	649	685
총계	14,319	14,823	15,346	15,887	16,447	17,028

###### □ 최종수요 추정

- 추정최종수요 추정을 위해 대전지역 방문율, 숙박관광비율, 시장점유율 유사사례 점유율, 시장점유율 등을 보정치로 적용하여 최종수요를 측정한 결과 3,400천명으로 분석되었음

#### 2. 각 시설별 규모산정

##### 1) 리조트

- 타워형(92 ) 콘도와 저층형(119m) 콘도로 구성함
- 숙박객수 추정 결과 콘도 필요 객실 수는 920실로 추정됨
- 평형대의 분리는 A형(92m) 을 기준으로 하며 가족단위의 이용객은 B형(119m)의 크기를 적용함
- 분양의 위험성을 고려하여 A형 60%, B형 40%로 공간 구상함
- 스파 및 컨벤션을 포함한 콘도의 총 연면적은 113,491㎡임

<표 4-53> 리조트 건립개요

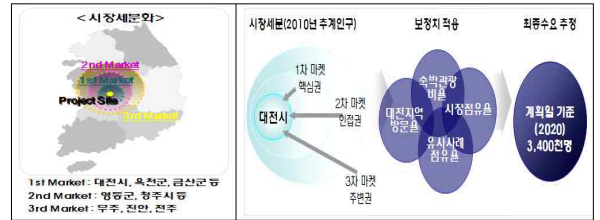
구분	객실수(실)	객실( )	부대시설면적포함(㎡)	비고
리조트	552	50,784	60,941	92 (28평)
	368	43,792	52,550	119m(36평)
총계	920	94,576	113,491	

##### 2) Water & SPA, 컨벤션 및 기타부대업장

- 경제적 이용율 4,607명을 기준으로 규모를 산정하였으며, 유사사례에서 워터파크 및 온천의 1인당 단위는 4-10㎡, 대상지의 W/P & SPA에서는 5㎡/1인을 적용함
- 최대일몰 및 회전율은 2005년 관광개발 매뉴얼의 수치를 적용하였으며, 이용률 및 서비스율은 유사사례를 기준으로 적용함
- 워터파크 & SPA 등 총 연면적은 18,915㎡, 기타부대시설 및 컨벤션 연면적은 3,639㎡임

<표 4-54> Water & SPA, 컨벤션 및 기타부대업장 건립개요

구분	천명	비고
년간 이용객(숙박)	1,074,000	4계절적용(1/100)
최대일	10,740	4계절적용(1/100)
계획기준일 이용객	7,518	최대일 X 서비스율(70%)
최대시 이용객	4,698	회전을 4시간(1/1.6)
스파최대시 이용객	단위(㎡)	이용률
4,228명	6	60%
분담율		스파 연면적(㎡)
		15,220
		스파90%, 컨벤션10%



[그림 4-2] 숙박수요 추정방법

##### 2) 숙박수요 추정

- 성북동 골프리조트 도입시설 중 골프리조트의 시설별 수요를 추정하고, 각 시설별 수요 추정은 단지 전체 방문객을 기준으로 산정함
- Water & Spa의 시설 분리는 이용객의 분산 및 공간의 비효율성으로 리조트 시설 안에 테마존으로 구분하여 구성하고 컨벤션 이용객을 숙박객으로 산정함

<표 4-52> 숙박수요 추정

숙박수요 산출 가정	숙박 수요 추정
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민여행실태조사 결과 여행총량 중 숙박관광객의 총량은 61.7%임 이중 보수측 관점에서 숙박관광비율을 60%인 35% 적용 나머지 당일관광객으로 추정</li> <li>• 숙박관광객: 1,074,000명</li> <li>• 일일 숙박객수: 3,005명, 최대일 이용객: 10,740명</li> <li>• 계획기준일 이용객(70%): 7,679명</li> <li>• 경제적 이용율(60%): 4,607명</li> <li>• 실 당 숙박 인원(4.0명): 1,151실</li> <li>• 분담율(80%): 920실</li> </ul>	<p>시장세분화 총 숙박관광객 109만명</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>리조트숙박객 872천명 (리조트 분담율: 80%)</li> <li>기타숙박 218천명 (기타시설 분담율: 20%)</li> </ul>

#### 3. 리조트 분양원가 및 매출산정

##### 1) 리조트 마켓분석

- 골프 리조트는 국민들의 생활수준 향상에 따라 이용객층이 확대되어 국민들의 주요 관광 숙박시설이 되었으며, 공급 개발자들은 초기에 투자재원을 회수할 수 있어 관심 사업이 되어왔음
- 2005년 전국 콘도 현황은 강원도가 약 41개소로 전국 콘도의 약 36%를 차지, 충청도는 13개소 2,431실로 11%의 분포를 보임

<표 4-55> 리조트 마켓분석

2010년 지역별 콘도 운영 현황		충남지역 주요 리조트 현황							
지역	개수	객실수	구분	콘도	위치	객실수	분양가 (만원/평)	특성	
충남	강원	57	18,062	회원권	안면도 오션캐슬	충남 태안군 안면도	248실	1,300-1,700	온천, 사우나, 스파, 야구야드, 해양리조트
	경기	16	3,113		덕산 스파캐슬	충남 예산군 덕산온천	273세대 모던형370 럭셔리37	1,430-1,770	휴양형달링 리조트, 최첨단호텔 컨벤션리조트
	경북	14	2,669		한화 리조트 대전	충남 보령시 대천 해수욕장	305실 96m2299 159m27	1,000	마드베리, 해양스파, 다양한 부대시설
	부산	4	1,385		도고 글로벌	충남 아산시	213실 42-115m2	76	휴양촌과 연립주택
	인천	2	351	이용권	도고 토비스	충남 아산시	202실 56-109m2	147	글로벌, 현대, 베이스타운 등과 연계 경주프로젝트발전계
	전북	7	815		롯데 리조트	충남 부여군	322실 661132m2	3,620-5,240 (1구좌)	호텔급리조트, 백미관광마을, 골프장 단지
	전남	6	942						
	충남	13	2,413						
	충북	7	1,782						
	제주	40	4,381						
계	174	37,251							

##### 2) 향후 전망

- 분양가 산정 자율화, 유보율 폐지, 구좌 수 제한제도 완화, 소비자 보호규정 제정 등에 대한 규제를 대폭 완화함  
→ 국민 관광시설이자 가족단위 관광숙박시설로 육성함
- 대부분 리조트는 대형업체(체인형 콘도)가 높은 시장점유율을 보이고 있음
- 복합 리조트화→골프, 객실 컨셉, 도입시설 등이 과거 숙박 위주의 단순 서비스 개념을 탈피함

3) 리조트 분양가 검토 및 운영수의 사례

- 리조트 분양가 산정은 지역의 유사사례를 기준으로 참조함
- 전국 브랜드를 가진 리조트와 지역의 단일 리조트를 대상으로 객실 면적이 유사한 분양가를 산정함
- 리조트의 분양가는 2가지 형으로 구분하여 제시함
- A형(92 , 28평)은 10구좌 , B형(119㎡, 36평)은 6구좌로 분양함
- 분양가는 지역의 유사리조트의 평균분양가의 80% 적용함
- A형은 1구좌당 2,730만원, B형은 8,800만원을 산정함
- 분양율은 85%로 가정함

□ 리조트 운영수익

<표 4-56> 리조트 운영수익

시 설 명	객실수	점유율(OCR)	객실단가	운영매출액
골프리조트	920	65%	11만원/실	24,009백만원

\* 객실점유율은 대명콘도 가동율(72%)의 90%로 적용함

<표 4-57> 리조트 운영사례

구 분	이용가격(원)		
	주 중	주 말	연휴/성수기
한화리조트대천	108,000	125,000	132,000
대명 단양	93,000	146,000	175,000
평 균	10,500	135,500	153,500

\* 객단가는 위의 리조트 평균객실 가격의 90%로 적용함

<표 4-59> 리조트 분석 가정

구 분	내 용
검토대상	골프리조트
분석방법	타당성 분석방법으로는 NPV(순현재가치) 및 IRR (내부수익률)
분석기간	사업개시연도인 2012년 부터2027년까지 (개발기간: 2016년 까지, 운영: 2017-2027년)
수익 구조	- 개발수익: 리조트 분양 수익 - 운영수익: 리조트 운영 수익
소요자금의 조달	- SPC 설립시 자본금 100억원 및 분양을 통한 자금조달 - 금융권 PF를 통한 자본 조달
감가상각	- 고정자산 감가상각비는 정액법 적용(40년 기준)
비용상승률	- 물가상승률: 3.5%
매출상승률	- 4.5%-3.5% 까지 적용
차입이자율	- 8%, 할인을 기준
초기년도 방문객	- 숙박: 109만명

2) 총 투자비 세부내역

<표 4-60> 총 투자비 세부내역

단위: 백만 원

구 분	금 액	면 적( )	비 고	
직접 공사비	토지매입비	11,744	165,290	산정기준 6.7만원/㎡
	보상비	33,000		
	설계/감리	10,593		직접공사비의 5%
	리조트	170,237	94,576	직접공사비 1.8/ ㎡(한솔오크 2.0백만원, )
	부대시설(스파/컨벤션)	41,613	18,915	직접공사비 2.2/ ㎡
간접 공사비	인허가	5,344		각종영향평가, 실시계획 승인, 취득세 등 총 공사비의 2.0%
	인프라	5,344		관로공사, 우수처리장, 전기 인프라 총공사비의2.0%
	제세공과금/기타	13,359		제세공과금: 총 건설투자비 3%; , 부담금: 총 건설투자비2%
총합	291,234			

□ 리조트 분양수익

<표 4-58> 리조트 분양수익

시 설 명	객실수	분양가(만원)	구좌수	실당 분양가(만원)
한화리조트(주대천지점)	305	2,770	1/12구좌	33,240
오션캐슬 콘도미니엄	248	3,850(28평)	1/12구좌	46,200
		11,520(36평)	1/6구좌	69,120
골든베이골프&리조트	56	20,000	1구좌	20,000
롯데콘도미니엄	322	3,620(31평)	1/12구좌	43,440
		10,480(45평)	1/6구좌	62,880

\* 분양매출: 318,850백만 원

4. 총 투자비 산출

1) 분석의 기본가정

- 본 타당성 검토에서는 건설기간이 완료되고(골프리조트 2020년 완료) 운영이 시작되는 시점부터 물가상승률 연 3.5%를 반영함
- 물가 가정으로 투자비 과소계상과 운영수입 과소계상의 문제가 발생 할 수 있으나, 투자비 과소계상의 경우 설계개선 및 건설 기간 중 경영합리화 방안의 실행 등의 요인을 감안하고, 운영수입 과소계상의 경우 대천 충남 지역 리조트 증가로 보수적인 수익인식 유인을 감안할 때 실행 가능한 가정으로 판단됨
- 본 분석에서는 목적사업에 대한 회사의 제시자료 및 거시 경제적 지표에 대한 가정을 토대로 추정된 현금흐름으로부터 내부 수익률을 산정하는 방법 및 순현재가치로 재무 분석을 수행함

3) 투자계획(연차별)

- 각 시설 및 공종별 공정을 적용함
- 사업은 2012년 1/4분기를 기점으로 토지 매입부터 2016년 12월31일까지 완공을 전제로 각 사업 부문별 투입 스케줄은 다음과 같음
- 총 투자비는 291,233백만원임

<표 4-61> 연차별 투자계획

단위: 백만 원

구 분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	합 계
토지비	5872	5872	-	-	-	-	11,744
보상비	16,500	16,500	-	-	-	-	33,000
설계/감리	10,593	-	-	-	-	-	10,593
공사비	-	52,963	52,963	52,963	52,963	-	211,850
간접공사비	5,344	5,344	-	-	13,359	-	24,047
계	38,308	80,679	52,963	52,963	66,322	0	291,233

\* 금융비용(차입금, 이자비용, 분행수수료)은 제외함

5. 매출 및 비용산정

1) 운영매출

- 운영매출은 Ramp-Up 비율을 감안하여 산정함, 연도별 매출액은 물가상승율을 고려함
- 초기 년도 운영 매출은 총 31,671백만원 임



<표 4-62> 운영매출

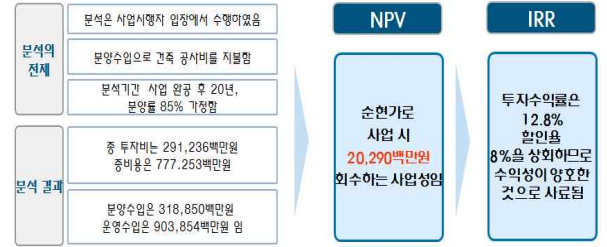
구분	2017년	2018년	2019년	2020년
매출액(백만원)	31,671	31,798	31,925	32,053
Water & SPA	6,444	연간이용객*객단가*이용률* Ramp-up비율 - 이용객(1,074,000명) * 워터 & spa (20,000원) * 이용률(40%)*75%		
콘도	객실	21,827	기동률 65%기준, 920실*객단가(100,000만원)	
	부대시설	3,400	연간 이용객 기준, 시설별 이용률*객단가*30% - 이용객(872,000명) * 일반음식점(30%), 커피(30%), 유흥주점(10%), 편의점(35%), 집화(10%), 세미나(10%) * 일반음식점(10,000원), 커피(5,000원), 유흥주점(30,000원), 편의점(10,000원), 집화(10,000원), 세미나(30,000원)	
총계	31,671	100%		

2) 운영비용

- 운영비용은 운영 매출의 65%, 감가상각 30년 적용, 판매 관리비는 영업이익의 25%를 적용함
- 초기년도 운영비용은 총 30,294백만원 임
- 금융이자비용은 금리 6.5% 적용하고 이자비용은 354억, 상환기간은 10년으로 산정함

6. 사업타당성 분석

- 사업타당성 분석결과 골프리조트 완공 후 20년동안 평균 85%의 가동율 가정하에 분석한 결과 총 투자비는 291,236백만원이며, 분양수입은 318,850백만원, 사업초기년도 매출은 31,671백만원, 초기년도 비용은 30,294백만원으로 나타났음
- 순현재가치(NPV)는 20,290백만원, IRR인 투자수익율이 12.8%인데 반해 할인율이 8%로 수익성은 양호한 것으로 분석됨



[그림 4-3] 사업타당성 분석

<표 4-63> 사업타당성 분석 결과

단위: 백만 원

구분 (분석기간)	투자비	분양수입	초기년도매출	초기년도 비용	NPV	IRR
골프리조트 20년	291,236	318,850	31,671	30,294	20,290	12.8%

주) 영구적 현금흐름에서 NPV, IRR 산정함

제 5 장

활성화사업 추진방안

제1절 사업추진방안

제2절 사업추진방식

## 제5장 활성화사업 추진방안

### 제1절 사업추진방안

#### 1. 사업규모 및 사업비 추정

- 기존 계획의 시설도입은 단계별로 구상하였으며, 총 3단계로 구성하고 기능별로 골프, 숙박, 엔터테인먼트, 편의 및 상업시설 등의 총 2,769,639 (약 83.7만평) 규모로, 사업비는 981,460백만 원으로 추정됨
- 1단계 사업은 458,639㎡의 83,216백만 원 규모로 서대천 대중골프장과 골프대학원대학교가 주요 사업임
- 2단계 사업은 1,058,000㎡의 501,394백만 원 규모로 골프컴플렉스를 비롯한 골프장 시설(9H+9H), 숙박시설인 골프리조트, 외국인학교 등이 주요 사업임
- 3단계 사업은 1,253,000㎡의 396,850백만 원 규모로 엔터테인먼트 사업 가운데 Forest Therapy, Forest Village, 오토캠핑장, 수상스포츠 시설 등이며, 그 외에도 상업시설 및 편의시설 등이 주요 사업임

<표 5-1> 단계별 사업 및 규모

단계별	주요사업	면적(㎡)	사업비(백만원)
1단계 사업 (2012~2015)	서대천 대중골프장(9H)	448,639	52,073
	골프대학원대학교	10,000	31,143
	소 계	458,639	83,216
2단계 사업 (2012~2017)	골프컴플렉스	205,000	84,400
	외국인학교	10,000	10,558
	골프리조트	113,000	291,236
	대중골프장(9H)추가-1차	350,000	53,200
	대중골프장(9H)추가-2차	380,000	62,000
소 계	1,058,000	501,394	
3단계 사업 (2015~2020)	Forest Therapy	230,000	30,800
	Forest Village	242,026	80,900
	오토캠핑장	16,529	10,000
	수상스포츠 시설	328,781	90,000
	상업시설	264,464	100,150
	편의시설	171,200	85,000
	소 계	1,253,000	396,850
<b>계</b>		<b>2,769,639</b>	<b>981,460</b>

\* 사업비는 유사사업을 참고하여 추정된 수치임

#### 3. 단계별 사업추진전략

##### 1) 1단계 사업

###### □ 서대천 대중골프장

- 대전도시공사의 사업추진결정(2012년 4-5월 중-행정안전부 지침 결정 이후)
- 그린피 책정 중요, 골프대학원대학교와의 연계 방안 검토 필요
- 골프연습장 및 골프 관련 추가시설 도입시 연계방안 마련 중요
- 박세리 브랜드 활용방안 필요
- 추후 추진될 9H 또는 18H 규모의 골프장이 민간 사업자에 의해 개발될 경우 매각 고려

###### □ 골프대학원대학교

- 골프대학원대학교 설립 위해 필요한 인·허가 지원 검토
- 박세리 브랜드를 활용한 골프대학원대학교 설립 추진
- ‘세리박 인터네셔널’ 과 MOU 체결 및 민자유치
- 박세리를 활용한 경제적 부가가치 창출에 주력
- 국제적 규모의 골프 역사박물관 및 기념관 건립

##### 2) 2단계 사업

###### □ 골프컴플렉스(Driving Range & Short Game Pitch 등)

- 대중골프장 및 골프대학원대학교와 연계도입 추진
- 다양한 연습시설을 중심으로 교육 프로그램과 연계
- 기존의 아카데미 교육과 차별화된 실전 위주의 교육 프로그램 개설

###### □ 외국인학교

- 외국인학교 설립을 위한 인·허가 추진 등에 대한 지원 및 입학 수요 측정
- Forest Village와 연계

#### 2. 단계별 추진방안 검토

##### 1) 1단계 사업

- 1단계 사업은 성북동 지역의 활성화를 위해 우선적으로 필요한 직접시설인 공공에서 추진하는 9H 규모의 골프장과 교육, 전시 기능을 갖춘 골프대학원대학교 도입을 검토함
- 저수지 등 높이기 사업과 연계하여 국비 또는 한국농어촌공사의 기금을 활용하거나 지원을 받을 수 있는 방안에 대한 연구 및 논의 필요함

##### 2) 2단계 사업

- 2단계 사업은 기존 대중골프장의 매력 향상과 골프수요를 반영하여 추가적으로 9H + 9H = 18H 규모의 골프장을 건립하고, 골프수요자와 가족단위 관광객을 위한 콘도 건설과 골프대학원대학교의 가치 향상, 교육 프로그램 효과 증대를 위해 골프컴플렉스 및 외국인의 골프대학원대학교 입학 유치를 위한 외국인학교 도입을 검토함

##### 3) 3단계 사업

- 3단계 사업은 집적시설 이외에 엔터테인먼트시설, 상업 및 편의시설 위주의 시설 도입을 검토하였고, 대표적으로 자연친화적 공간에서 체류와 주거가 가능한 Forest Village, 성북동 삼림욕장을 중심으로 누구나 산림욕을 즐길 수 있는 Forest Therapy 및 최근 수요가 높은 오토캠핑장 및 방동저수지를 이용한 수상스포츠 시설 등의 시설도 도입을 검토함
- 성북동 지역의 자원을 효율적으로 이용하고 활용하기 위한 방안으로서 엔터테인먼트 시설을 도입하여 관광객의 체류, 주거 및 레포츠 활동을 즐길 수 있는 종합관광단지 성격으로 개발함
- 편의시설 도입 계획은 수변공간 조성, 쉼터 및 쇼펍거리 등이 주요 시설로 계획되어 있으며, 특히 쇼펍거리의 경우 지역의 특화된 산업과 연계하고 관광객, 대전시민 및 지역 주민이 함께 즐기고 공유할 수 있는 편의시설 도입 계획에 초점을 둠

###### □ 골프리조트

- 사업타당성에 대한 정확한 검토 이후 콘도사업 기업과 SPC 검토
- 서대천 대중골프장과 연계한 사업 활성화 관점에서 접근 필요

###### □ 대중골프장 9H + 9H 추가 도입

- 기존 서대천 대중골프장에 추가적으로 9H + 9H 건설로 전체 27H 규모의 골프장 조성 추진
- 민간 중심의 개발 추진

##### 3) 3단계 사업

###### □ Forest Therapy

- 차별화된 Forest Therapy 조성과, Forest Village와 연계 장기 체류형 관광객 유치
- 의료 및 한방 등 다양한 치료와 치유의 혼합형 테마로 개발

###### □ Forest Village

- 자연과 주거가 복합된 매력적 Village로 개발
- 지역의 랜드마크 형성을 위한 노력 필요
- 슬로시티와 연계한 국제공인 인증 추진으로 매력성 제고

###### □ 오토캠핑장

- 상소동과 차별화된 테마와 컨셉의 오토캠핑장 조성 필요

###### □ 수상스포츠시설

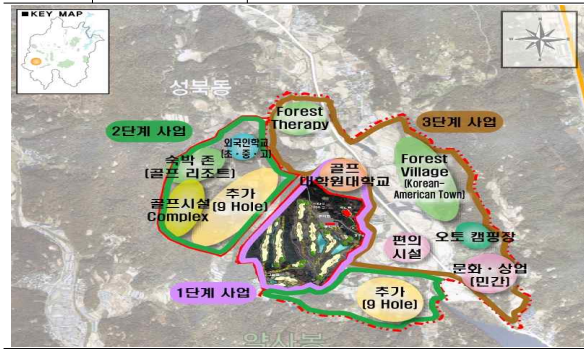
- 다양한 레포츠 및 수상스포츠 시설 도입으로 체험과 가족형 레포츠 프로그램 운영
- 갑천 주변의 수상스포츠 계류시설과 증복투자 검토 확인 후 사업 시행

###### □ 기타시설(상업 및 편의시설)

- 지역주민 및 관광객이 모두 즐기는 여가와 관광의 공간으로 편의시설 도입
- 민간 유치를 극대화하고, 쇼펍 및 체험 관련 시설 도입 확대 유도
- 기존 지역 상권과 충분한 협의 후 시설 도입 고려

<표 5-2> 단계별 주요사업 추진전략

단계	주요 사업	사업 추진 전략
1단계 사업 (2012-2015)	서대전 대중골프장(9H) 골프대학원대학교	- 대전도시공사의 추진여부 결정과 박세리 브랜드 활용 및 골프대학원대학교와의 연계방안 전략 - 박세리 브랜드 활용과 체계적인 교육프로그램 도입으로 골프교육 차별화 시도
	골프클럽렉스 외국인학교	- 골프연습장 시설을 통해 대중골프장과 골프대학원대학교의 매력 향상과 연계방안 추진 - 외국인 골프대학원대학교 입학생과 이민자를 위한 학교 설립
2단계 사업 (2012-2017)	골프리조트	- 골프관광객에게 숙박기능을 제공하고 관광지로서 관광객에게 숙박시설을 제공하여 체류형 관광지로 도약 - 사업타당성 검토 결과에 따른 사업 추진과 SPC를 위한 민자유치 방안 마련
	대중골프장(9H)추가-1차 대중골프장(9H)추가-2차	- 정규홀(18H) 규모 이상의 골프장 도입으로 경쟁력 강화 및 LPGA 등의 국제적인 대회 유치로 골프장 및 지역의 골프 인지도 강화
	Forest Therapy Forest Village	- 의료 및 한방 등 다양한 치유와 혼합형 테마로 개발하여 차별화된 치유의 숲 조성 - 골프 관광객과 장기 체류형 관광객 유치를 위하여 자연과 주가가 복합된 주거공간으로 개발하고 장기적 관점에서 분양을 추진함
3단계 사업 (2015-2020)	오토캠핑장	- 차별화된 테마와 컨셉으로 캠핑장 조성
	수상스포츠 시설	- 다양한 레포츠 및 수상스포츠 시설 도입
	상업시설 편의시설	- 여가·휴양·쇼핑이 가능한 공간으로 편의시설과 상업시설 도입으로 가족형 체험공간으로 개발



3) 사업추진방식 검토

- 사업추진방식 유형중 국내 관광자원 개발의 주를 이루고 있는 방식으로는 공공단독개발, 민간단독개발, 공공과 민간의 공동개발로 크게 구분할 수 있으며, 각각의 사업방식의 경우에도 공공이나 민간이 어떤 방법으로 참여하는가의 여부에 따라 다양한 사업방식의 조합이 있을 수 있음
- 성북동 지역의 개발에 앞서 개발제한구역 해제라는 선행조건에 따라 사업주체가 민간단독개발은 될 수 없으므로 기본적인 사업방식의 특성을 확인한 후 전제조건에 부합하는 사업방식의 조합에 대해 검토하여 가장 적합한 사업방식을 결정함
- 민간개발은 법·제도상 불가함을 감안하더라도 본 사업은 대규모 관광개발사업임에 따라 상당 부분 민간사업자의 유치 없이는 공공 단독에 의한 사업추진이 현실적으로 어려움

<표 5-3> 사업추진 방식의 주요 특성

구분	공공주도형 개발	민간주도형 개발	공공+민간 합동개발
개발주체	• 국가, 지자체, 공기업	• 민간기업	• 특수목적법인(SPC)
개발방법	• 공공성 확보가 선행되는 사업에 대해 공공에서 직접개발	• 민간기업이 영리를 목적으로 개발	• 민·관이 공동으로 출자, 개발추진과 관리운영을 특수법인이 주도
적용사업	• 공공기반시설 및 문화사업	• 숙박상업시설 등 수익사업	• 대규모 관광개발사업에 주로 적용
장점	• 개발사업에 대한 모든 통제 가능 • 국민 및 지역주민들의 증진 • 자연보호, 환경보존 및 공공성 등 공공적인 측면 강조 • 세원발굴/지역경제 활성화 도모 가능 • 공공재 및 준공공재에 대한 개발	• 경영 및 운영관리에 민간기업의 축적된 기법 활용 가능 • 개발에 의한 개발이익 독점 가능 • 개발자금의 조달 및 투자방법을 수지타산에 맞추어 진행하거나 결정 • 선운성 및 장의성을 바탕으로 경쟁우위 확보 가능	• 지자체의 공공부문을 담보함으로써 민간부문 투자의 안정성 보장 • 신속한 사업추진의 전개 • 공공의 일부 수익사업 운영 가능 • 세원발굴/지역경제 활성화 도모 가능
단점	• 사업규모가 클 경우, 투자재원 조달과 효율적인 경영의 어려움 • 영리를 위한 경영측면의 능력부족으로 영리성 달성의 어려움 내재	• 공공성을 위한 비영리적인 분야 투자 소홀 우려 • 영리성을 추구하는 과정에서 지역주민과의 마찰 예상	• 공공과 민간의 명확한 역할분담(투자, 수익 등) 필요 • 민간사업자 투자유치의 장거화 우려

제2절 사업추진방식

1. 사업추진방식 검토

1) 기본전제

- 공공과 민간의 역할분담이 중요하다고 볼 수 있으며, 공공은 본 사업의 민간개발투자 활성화를 위한 행정적 지원 및 공공부문의 선투자가 필요하고, 민간부문이 참여할 경우 계획 초기 단계부터 참여하여 현실적이고 효율적인 사업계획을 수립하는 것이 바람직함
- 사업대상지는 상위계획인 2020년 대전권 광역도시계획]에 의해 지정되어 있는 개발제한구역 조정가능지역에 해당되므로 개발에 앞서 개발제한구역해제를 위한 도시관리계획 변경이 수반되어야 하며, “개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법”과 “개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침”에 의거, 개발주체는 지방공기업법에 따라 설립된 지방공사 이거나 민간의 출자비율 합계가 50% 미만인 특수목적법인(SPC)으로 한정되어 있음

2) 사업주체 검토

- 사업추진방식은 공공, 민간 등 사업주체와 토지개발, 시설개발, 운영·관리 등 사업단계의 조합에 따라 다양할 수 있음
- 사업추진방식을 결정하는 가장 큰 요소인 사업주체는 크게 공공(국가, 지자체, 공기업 등)과 민간(기업, 지역민 등)으로 구성되는데 사업주체간 각각의 결합으로 단독개발과 합동개발로 크게 구분될 수 있음
- 단독개발방식은 개발과 경영의 일원화로 사업추진효과의 극대화를 도모할 수 있다는 장점이 있는 반면, 자금조달의 한계를 극복하기 어렵다는 단점이 있음
- 반면, 합동개발방식은 상호 경험 및 기술의 활용이 용이하고 자금조달능력이 극대화된다는 장점이 있는데 비해 지나친 이윤추구로 수익성이 저하될 수 있고 경영권의 다원화로 사후 경영이 경직될 소지가 있음

2. 사업추진방식 제안

- 공공(지자체, 지방공사)과 민간사업자의 조합에 따라 3가지 사업추진방식 대안이 도출될 수 있음(서대전 대중골프장은 9H 대전도시공사가 추진 전제)
- 제안1은 공공주도의 민간대행형태로 공공에서 사업주체가 되어 추진하되 토지조성 및 토지분양을 민간사업자에게 대행 위탁하는 방식임
- 제안2는 공공주도의 민간제안형태로 사업 투자를 희망하는 시설사업투자자(민간)로부터 사업제안을 통해 공공이 사업을 추진하는 방식임
- 제안3은 공공이 민간으로부터 사업제안을 통해 파트너를 선정하고 특수목적법인(SPC)을 설립, 특수목적법인(SPC)이 사업을 수행하는 형태로 본 사업과 가장 잘 부합되는 방식임

<표 5-4> 사업추진방식 제안

구분	제안1 (공공주도 민간대행형)	제안2 (공공주도 민간제안형)	제안3 (SPC 설립)
사업추진방식	• 공공에서 사업주체가 되어 추진하되 토지조성 및 토지분양을 민간사업자에게 대행 위탁	• 입지를 희망하는 시설사업 투자자(민간)로부터 사업제안을 통해 공공이 사업 추진	• 공공이 민간으로부터 사업제안을 통해 파트너를 선정하고 특수법인(SPC)을 설립, 특수법인이 사업을 수행
리스크 대응방안	• 토지조성, 토지분양의 단계는 민간사업자의 자금력, 영업력을 활용함으로써 리스크를 어느정도 경감 가능하지만 기본적으로 대항의 형태를 취하기 때문에 최종적인 책임은 공공이 부담 • 대형 민간사업자의 선정에 공정성이라는 면에서 논란을 동반할 가능성이 존재	• 시설사업 투자자(민간)로부터 사업제안을 받아 반영한 개발계획이기 때문에 투자유치 리스크는 크게 감소 • 토지구입, 토지조성단계에서의 자금조달리스크를 해결하는 공공의 재정 및 재무적인 제약이 필요	• 시설사업투자자(민간)에 의한 사업제안을 반영한 개발계획으로 투자자 유치리스크는 크게 감소 • 토지구입, 토지조성단계의 자금조달리스크도 민간의 자금력을 활용하여 해결 • 전체적으로 공공성도 담보하기 때문에 토지구입에 대한 지역협력력을 얻기 쉬움 • 단지운영관리회사의 이후 관리 운영사업 범위가 크게 확대됨
적용가능사업	• 골프대학원대학교 • 대중골프장 추가 9H • 골프클럽렉스 • 골프리조트(콘도) • 외국인학교 • Forest Village • Forest Therapy	• 골프대학원대학교 • 대중골프장 추가 9H • 골프클럽렉스 • 외국인학교 • 골프리조트(콘도) • Forest Village • 오토캠핑장	• 대중골프장 추가 9H • 골프클럽렉스 • 수상스포츠시설 • 골프리조트(콘도) • Forest Village

## 제 6 장

### 결 론

#### 제1절 연구의 요약

#### 제2절 정책적 제언

제6장 결 론

성북동 지역활성화 계획수립 추진방안 연구

## 제6장 결 론

### 제1절 연구의 요약

#### 1. 사업타당성 분석결과

- 골프대학원대학교의 사업타당성 분석결과 골프대학원대학교의 경우 비영리학교 법인으로 공공성에 무게를 실어야 함에 따라 내부 수익률이 2.6%일 때 순현재 가치가 0원으로 나타나며 따라 내부수익률이 0%일 때는 순현재가치(NPV)가 17,484백만원으로 분석됨
- 골프대학원대학교와 대중골프장의 사업성 검토결과 IRR(내부수익률)이 8.56%로 순수하게 골프장만 운영시 10.36%(도시공사골프장 사업타당성)보다 낮으나, 도시공사의 골프장 사업타당성의 경우 토지비가 산정되어 있지 않기 때문에 수익률은 이보다 낮을 것으로 추정됨
- 대중형 골프장과 대학원대학교의 수익률은 민간투자 수익률을 10%수준에는 못 미치거나 대학원이라는 공공성을 가지고 있기 때문에 공공기관이 골프장 개발에 대한 당위성을 내포할 수 있으며, 또한 공공기관이 운영에 있어 수익률을 낮게 책정한다면 사업타당성이 있는 것으로 볼 수 있음
- 대중골프장과 골프대학원대학교의 IRR(내부수익률)은 낮은 것으로 예측되나, 대학원대학교의 공공성을 감안한 연계설립은 대전도시공사의 골프장 사업의 사업정당성을 높이는 요인으로 판단됨
- 숙박시설리조트에 대한 사업타당성 분석결과 골프리조트 완공 후 20년동안 평균 85%의 가동률 가정하에 분석한 결과 총 투자비는 291,236백만원이며, 분양수입은 318,850백만원, 사업 초기년도 매출은 31,671백만원, 초기년도 비용은 30,294백만원으로 나타났고, NPV는 20,290백만원, IRR은 투자수익률이 12.8%인데 반해 할인율이 8%로 수익성은 양호한 것으로 분석됨
- 골프장 건설 여부에 따른 수요 예측이 불확실성과, 분양율 및 객실 점유율 등의 예측 부문에서 실제보다 과다 추정이 있을 수 있으므로, 보다 구체적인 자료를 통해 추가적인 사업타당성 분석이 필요하며, 재무적 사업타당성 이외에도 건설 인·허가 가능성 및 규제 완화 등의 타당성 등에 대한 추가적인 연구도 필요할 것으로 판단됨

### 2. 사업활성화 방안

#### 1) 지역활성화 차원의 리조트개발

- 성북동 지역의 활성화를 위해 레포츠 및 관광분야의 개발전략이 적합할 것으로 판단되며, 방문객의 유입과 체류 증가 등을 통한 지역활성화를 위해 숙박시설을 포함한 리조트 개발이 필요할 것으로 사료됨
- 성북동 지역의 리조트 개발은 골프장 건립 여부와 매우 밀접한 연관이 있으므로, 골프장 건립 여부가 모든 사업의 실시 여부를 가능하는 척도로 판단되며, 골프장 건립에 따른 관련시설의 사업타당성 분석에 대해 보다 면밀한 분석이 필요함

#### 2) 박세리 가치 활용으로 골프산업의 메카로 도약

- 대전의 골프산업 인프라는 미약하나, 골프산업의 메카로 도약하기에 충분한 잠재력을 보유하고 있으며, 세계 최연소, 아시아 최초 명예의 전당에 등록된 '박세리' 선수의 브랜드를 통해 골프산업의 발전을 이룩하기 용이한 강점을 갖고 있음
- 골프 대중화에 따른 환경 변화를 인식하고 대응하기 위한 대전시 차원에서의 전략과 골프 인프라의 부족으로 인한 지역의 유출 및 박세리 선수의 가치를 활용한 골프 산업의 활성화 등 전반적인 제점검과 대전시 차원에서의 대응방안 및 발전방안 마련이 필요함

#### 3) 골프장과 골프대학원대학교 연계

- 골프장에 대한 사업타당성은 비교적 낮은 것으로 분석되었으며, 이러한 이유로는 높은 토지매입비용과 골프장으로서 매력성과 회전율이 낮은 대중골프장(9H)의 한계로 판단됨
- 골프장의 사업타당성을 높이기 위해서는 골프대학원대학교와 연계하여 공공성을 높이거나 골프장 이외에 다양한 골프 컴플렉스 시설 도입 및 정규홀(18H) 규모의 골프장 건설이 필요함

#### 4) 차별화된 골프장 건립 필요

- 골프장은 공급 확대에 따른 경쟁력이 약화되고 있어 경쟁력 강화를 위한 매력성과 차별화된 골프장 시설 도입이 요구되므로, 박세리 선수의 Name Value를 활용한 골프장 시설 도입과 LPGA 규모(27H)의 골프장 시설 도입이 요구됨

## 제2절 정책적 제언

- 대전시의 관광수급은 불균형 상태로 오랫동안 지속되었고, 관광공급 부족의 문제는 시급히 개선되어야 할 중요한 과제로 이에 대한 대책과 개발계획이 필요한 상황에서 향후 들어설 유니온스퀘어, 도안신도시, 과학벨트, 행정중심복합도시 등의 대외적 기회요인을 감안하면 대전시 차원의 관광공급 확대정책의 체계적 검토가 필요함
- 성북동 지역은 대외적인 기회요인 이외에도 성북동산림욕장 및 방동저수지 등의 자연자원도 수려하여 시민과 관광객을 위한 대전시의 관광공급력 확대와 지역 활성화 차원에서 성북동 지역의 관광활성화를 위한 차원의 조속한 사업계획 실시방안 마련이 요구됨
- 과거 몇 차례 개발계획과 사업의 추진 과정에서 민자유치 실패 등으로 인해 지역민에게 개발에 대한 기대감과 입지적 특성 및 개발제한구역의 해제 가능성 등으로 지가가 상승한 현재의 상황은 과거보다 개발을 위한 투자여건은 좋지 않은 것으로 판단됨
- 현재 4대강사업의 일환으로 저수지 독 높이기 사업이 성북동지역의 방동저수지에서 실시되고 있으며, 이외에도 한국농어촌공사는 저수지 수변 개발사업을 선별하여 투자하고 있어 성북동 지역의 개발제한구역(GB)을 해제하고, 농촌지역의 발전을 도모하기 위한 관광자원화 방안 등의 연구용역을 통해 국비로 진행되고 있는 사업과 연계방안 검토가 필요함
- 성북동 지역의 활성화를 위해 숙박시설인 골프리조트 개발계획은 대외환경 등을 감안하여 분석한 결과 사업타당성이 비교적 높은 것으로 나타났으며, 골프장과 연계시 시너지 효과가 기대됨
- 지역 활성화를 위해서 지역브랜드의 개발과 활용방안 제시가 필요한 상황에서 본 연구는 박세리 선수의 브랜드를 활용하여 박세리 골프대학원대학교 설립 방안에 대해 제안하였으며, 박세리 선수와 협의하여 세계적인 수준의 골프대학원대학교 설립에 대한 구체적인 정책적 논의가 필요함
- 원활한 지역의 활성화를 위해 개발제한구역의 해제 및 관리에 대한 정책적 연구가 뒷받침되어야 할 것으로 판단되며, 해제시 지역실태를 면밀히 파악하여 지역여건에 맞는 구역조정 기준을 수립해야 할 것으로 판단됨

## 참고문헌

- 고동환(2006), 관광개발론, 백산출판사.
- 김길중(2010), 지역관광마케팅 전략과 방향, 한국관광정책, 40(2), 32-37.
- 대전발전연구원(2011), 제5차대전권관광개발계획.
- 도미경(2011), 관광마케팅, 기문사.
- 류재숙(2009), 관광마케팅커뮤니케이션과 관광지 브랜드자산 구성요소의 구조적 관계 연구: 관광객이 인식한 IMC의 차이 비교를 중심으로, 경희대학교 대학원, 석사학위논문.
- 박시사(2001), 관광소비자행동론, 대왕사.
- 서경윤·서진교·박장근(1999), 여가스포츠활동과 사회적지지 및 심리적 안녕감의 관계: 국가 통계자료 이용, 한국체육학회지, 38(2), 145-157.
- 신동주(2002), 지역관광개발론, 대왕사.
- 엄서호(2007), 한국적 관광개발론, 백산출판사.
- 우승철(2011), 개발제한구역의 지역활성화를 위한 방안 연구: 경기도 양주시를 중심으로, 경희대학교 대학원, 석사학위논문.
- 유희숙·유미경·김예승(2009), 지역활성화를 위한 지역브랜드 활용에 관한 연구, 대한부동산학회지 27(2), 97-113.
- 이인규(2011), 지자체 관광마케팅 전략의 IMC적 접근에 관한 연구: 충남 아산시를 중심으로, 한국사건지리학회지, 20(4), 139-151.
- 이정복(2011), 지역발전전략으로 지역축제와 이벤트의 지리학: 한국을 사례로, 한국경제지리학회지, 14(2), 99-115.
- 정익준(2009), 관광마케팅, 형설출판사.
- 최달룡(2005), 지자체 중심의 토탈 관광마케팅 「2005 경기방문의 해」, 한국관광정책, 20(2), 112-115.
- 최영환(2010), 농촌지역개발사업의 유형화 및 지역활성화전략, 경상대학교 대학원, 석사학위논문.
- 한국농촌경제연구원(2010), 농촌지역 활성화와 일자리 창출을 위한 사회적기업 육성방안 연구.
- 한국레저산업연구소(2011), 레저백서 2011