



# RHTL Update

총 정 회 계 법 인 Horwath Choongjung LLC

Member Crowe Horwath International

Real Estate, Hospitality, Tourism & Leisure Consulting Service

[월간 RHTL Newsletter / 지역 및 관광개발 컨설팅 소식지]

2010년 1월호

## 국내 마리나 산업의 성장전망

### 주제

12월 – 제1편 국내외 마리나 산업 동향 및 전망

1월 – 제2편 마리나 사업의 개발방향

### 마리나 산업

- 우리나라는 인구의 약 30%가 해안지역에 거주하며 관광산업에 있어서 해안지역의 중요도가 높아지고 있어 해양도시의 개발과 발전은 양적·질적 측면에서 활발히 진행될 것으로 예상됨
- 또한 삼면이 바다로 구성된 자연적 조건과 약 1만3천km 해안선을 따라 해양관광지가 분포되어 마리나 개발의 가능성이 크며, 국민소득 향상에 따라 해양레저스포츠 활동에 대한 수요가 증가되는 추세로 해양관광은 2005년 대비 2010년 18%로 높은 성장률이 전망됨
- 지식경제부는 '해양레저산업'을 신성장동력을 가진 산업으로 발표하였으며, 2009년 12월 '마리나 항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률 (이하 "마리나법")'이 시행됨에 따라 마리나항만 개발에 관한 계획수립 단계부터 시행·절차, 관리·운영, 마리나항만 활성화를 위한 지원혜택 등이 정책적으로 이루어 질 것으로 기대됨

### 마리나 개발사업의 문제점

- 최근 해양관광에 대한 관심 증대와 사회적인 이슈로 지자체의 해양관광 활성화 계획 및 마리나 건설 계획이 경쟁적으로 수립되고 있으나 해당 지역의 역사와 문화, 개발 목표와 방향에 부합하지 않거나 인근 지역의 개발 및 투자 계획과의 중복, 공급의 과잉 양상 등의 문제점이 발생하고 있음
- 마리나 시설의 개발은 매립 공사와 방조제 건설, 위락 및 기반 시설의 건설 등 대규모 환경 파괴가 예상되는 개발사업으로 이에 대한 근본적이 대책이 마련되지 않는다면, 환경단체와 지역 주민의 반대 및 장기적으로 친수공간의 활용이 어려워짐
- 마리나 시설 개발로 인한 경제 부양효과에 큰 기대를 걸고 있지만, 해양레포츠의 활성화의 도입기이며, 최근 경기 침체로 인한 성장률이 둔화될 전망 등으로 마리나 개발사업으로 인한 투자수익의 회수가 장기화 될 수 있음



### 개발방향의 전제

- 마리나 개발의 과열경쟁을 방지하고 통합적인 개발 및 유지·관리를 위해서는 지자체간의 경쟁적 개발계획 수립이 아닌, 현재 계획중인 마리나 개발사업의 종합적인 재점검을 통해 마리나 이용객과 해양레포츠 수요 확산을 위한 노력이 필요함
- 우리나라는 해양레저스포츠의 보급이 시작되는 단계이므로 대규모의 마리나 개발보다는 해양레저 활동 여건이 우수한 지역을 중심으로 거점형 마리나를 조성하여, 마리나 간 상호 연계를 통한 이동 및 정박이 용이하도록 개발하는 것이 유리함
- 초기의 거점형 마리나 개발에 있어서는 공공투자를 중심으로 사업을 추진하고 향후 이들을 연계하는 대규모 마리나 및 관광단지 개발 또는 중간연계의 레포츠용 마리나의 건설 등에 민간투자를 적극 활용하여 단계적 개발방식의 접근이 필요함
- 개발초기에 연안 매립, 방파제 건립 등의 신규 조성방식보다는 기존의 항만이나 관광어항의 유휴공간의 활용이나 증축을 통해 마리나 조성비용 절감효과를 누릴수 있음

단계 구분	개발유형	개발주체	개발공간
도입기	거점형 마리나	공공주도	기존의 항만, 어항
성장기	레포츠형 마리나	공공, 민간	항만, 어항 및 일반연안
성숙기	리조트형 마리나	민간	일반연안

- 마리나 개발이 지역사회 및 배후도시의 특성과 발전방향에 부합하여야 하며, 마리나 시설의 활성화를 통해 지역 주민의 신규 고용 창출과 소득증대에 기여하는 등 지역경기에의 파급효과가 있어야 함

구분	특징	개발 제안
동해안	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 조수간만의 차이가 적고, 수심이 깊으며 파도가 거칠</li> <li>◦ 태백산맥이 남북으로 자리하여 동서의 왕래에 제한이 됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 큰 파도를 이용한 서핑활동</li> <li>◦ 고래의 출몰을 이용한 크루즈 개발 가능</li> <li>◦ 동해안의 일출을 연계한 관광화</li> </ul>
서해안	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 경기인근지역은 겨울철 수온이 낮음</li> <li>◦ 조수간만의 차이가 큼</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 접근성이 우수한 경기도 지역을 중심으로 개발 중이며, 기존의 대형 마리나와 연계 이용이 가능</li> </ul>
남해안	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 섬이 많이 분포하여 관광자원으로 활용가능</li> <li>◦ 양식장이 해안 곳곳에 분포되어 있어 요트 항해의 장애가 될 수 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 겨울기온이 온화하며, 일조량과 일조시간이 길어 여름철에 국한되지 않는 사계절 해양레포츠 활동에 경쟁력이 있음</li> </ul>



- 마리나 사업을 위한 대상지의 기후 특성(기온, 수온, 강수량, 풍속 등)과 예상 수요를 분석하여 적합한 유형을 결정하여야 하며, 이에 따른 시설의 설치·운영이 필요함
- 동해안, 서해안, 남해안은 공통적으로 국가어항, 지방어항 및 무역항이 있으며, 방파제의 이용이 가능하여 마리나 개발에 유리한 조건임
- 마리나 설계 시, 평상시의 파도가 30cm 이하, 우천시에는 50cm 이하로 유지되어야 선박 정박에 안정적인 조건이 되며, 조수간만의 차이가 뚜렷하면 마리나 시설의 상시이용이 어려워 일정시간대의 이용 또는 별도의 시설이 필요하게 되는 등 마리나의 입지와 시설 계획에 있어 자연적 조건을 고려해야 함
  
- 도심형 마리나 개발 계획시 고려해야 할 사항

**Guidelines for Consideration – New Marina Development**

- 배후지역과의 연계성
- 선박의 정박과 상업용(레저용) 보트활동 간의 연계성
- 새로운 마리나시설의 면적 수용능력 및 요구수준
- 마리나의 규모
- 주차 및 교통 문제 유발, 소음 등이 육지에 미치는 영향
- 선회장 등 요트의 항해에 미치는 영향
- 운영중이거나 인가중인 마리나 계획과의 연계성
- 수도, 전기, 가스 시설 등 공공시설과의 연계성 및 영향
- 연료 등에서 발생하는 환경적 영향
- 안전 및 보안 계획
- 해안선의 전망에 미치는 영향

**마리나 사업의  
개발방향**

- 마리나 사업은 자연조건과 입지에 따라 이를 반영하여 개발방향이 수립되어야 하나, 성격과 규모에 있어 마리나 각각의 특색과 목적을 통해 경쟁력을 가질 수 있어야 함

<b>휴양형</b>	· 개발에 있어 자연적 요소가 가장 중요하며, 자연환경의 유지·보전을 통해 지역주민 및 방문객에게 쾌적한 휴양의 공간으로 개발
<b>관광형</b>	· 친수공간의 재개발을 통한 해양관광도시로의 전환을 위한 개발 또는 마리나의 시장성과 집객력을 통한 판매시설, 숙박시설, 위락시설 및 문화시설 등의 복합개발 형태
<b>도심형</b>	· 도심과 근거리라는 장점을 부각하여 도심 기능의 연계 및 도심부에서 부족한 레저 및 휴양 시설을 통한 개발형태
<b>캠프형</b>	· 해양레포츠 프로그램 및 이벤트 프로그램, 체험교실 등의 운영과 비영리 목적의 해양관련 교육시설 및 프로선수들의 훈련캠프로 이용



**도심형 마리나 개발사례**

- 마리나 델 레이는 로스엔젤레스시가 주도적인 주체가 되어 사업이 시행된 세계 최대 규모의 복합리조트임
- 도시지역 및 LA 공항과의 접근성이 우수하며, 도심 주민의 레저와 문화, 쇼핑 활동의 욕구를 해결하기 위한 도심형 복합 해양관광지의 우수사례임



**마리나 델 레이 (Marina Del Rey)**

위치	산타바바라, L.A.
사업시행	1957년
개발규모	320ha, 1만척 이상의 정박능력
개발형태	도심 주민의 해양레저를 위한 요트하버 중심의 리조트 개발, 레크레이션과 주거지역이 연계된 복합도시
도입시설	상공회의소, 마리나 델 레이 관광컨벤션, Fisherman's Village, Sports Fishing, 쇼핑아케이드, 레스토랑, 메리어트 마리나 델 레이, 리츠칼튼 마리나 델 레이 등 숙박 시설, 보스톤 체이스공원 외 공원 다수
개발 과정	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 개발구역이 육지와 바다지역을 1/2씩 접하고 있어 연안의 습지대를 효율적으로 활용하였으며 주거지역이 마리나와 근접한 형태로 개발됨</li> <li>◦ 로스엔젤레스시가 사업의 시행주최가 되어 리조트 근교에 대규모 임대아파트 오피스 지역을 건설을 추진함.</li> <li>◦ 로스엔젤레스시가 각 도크를 개인 투자자에게 리스(60년 계약)하여, 다시 마리나 이용자에게 전대되는 형식</li> <li>◦ 개인투자는 아파트 등 시설 투자재원을 은행에서 차입을 통해 마련하였으나, 흑자경영으로 차입금 완제</li> <li>◦ 마리나 시설의 사용률이 14년간 100%를 유지, 이후 사용료를 인상하면서 대기 시간이 단축됨</li> <li>◦ 로스엔젤레스시는 지역 내의 임대아파트 수입의 7.5%를 징수하고, 호텔 보트 임대 수입의 20%를 징수</li> </ul>



**맺음말**

- 마리나 사업은 증가하는 수요와 장기적인 전망이 밝은 산업으로 중장기적인 계획, 실행, 관리 및 운영이 유지된다면 마리나 개발을 통해 지역 산업기반과 지역경제를 활성화하고 장기적인 해양산업의 발전에 기여할 것으로 기대됨
- 최근 과열된 개발계획과 초기시설비의 투자부담이 큰 것이 문제로 대두되고 있으나, 해양레포츠 산업과 마리나 건설이 도입기라는 점은 감안하여 거점형 마리나를 통한 단계적인 개발 및 발전방향을 지향해야 함
- 마리나 시설의 건설로 끝나는 것이 아닌, 해양레저 전문교육가, 해양선반기술 전문가 등 전문인력 양성 교육과 해양레저산업 클러스터 구축 및 운영 등을 통해 장기적인 발전 체계와 파급효과를 누릴 수 있어야 함

**연락처**

**최승용 상무 / 이응석 상무 / 유창근 부장  
RHTL Consulting Service / 지역 및 관광개발 컨설팅 본부  
Horwath Choongjung LLC 충정회계법인  
Tel : 02) 316-6668 Fax : 02) 775-5885  
E-Mail : [RHTL@horwath.co.kr](mailto:RHTL@horwath.co.kr) [www.horwath.co.kr](http://www.horwath.co.kr)**



2010년 1월호

## Horwath Choongjung LLC

## 충정회계법인(유)

- |  |   |
|--|---|
| ▪ 회계감사, 내부회계관리제도 구축 및 자문<br>▪ 세무조정, 세무자문 및 Outsourcing<br>▪ 외국/외투기업 Business Process Outsourcing<br>(경리, 급여, 총무 등)<br>▪ 해외진출자문, 기업설립 및 청산자문<br>▪ 국제조세, 이전가격 자문 | ▪ 지역 및 관광개발 컨설팅<br>▪ 기업구조조정, 기업투자유치 자문<br>▪ M&A, IPO자문, 자산부채 실사, 주식평가<br>▪ IFRS 전환 및 공시자료 검토<br>▪ 재무 및 경영리스크 분석, 관리, 경영일반<br>자문 등 |
|--|---|

본사 서울 중구 남대문로4가 45 대한상공회의소회관 9층 (우편번호 100-743)  
TEL: (02) 316-6600, FAX: (02) 775-5885, E-mail: post@horwath.co.kr

지사 대구광역시 수성구 황금동 847-21 황금빌딩 3층 (우편번호 706-040)  
TEL: (053)763-0990, FAX: (053)763-0230, E-mail: daegu@horwath.co.kr

## Horwath Choongjung Consulting Corp.

## 호워스충정컨설팅(주)

- |   |  |
|---|--|
| ▪ 활동기준 원가시스템 (ABC)<br>▪ 조직, 인사 전략 / HR<br>▪ 전략수립 및 균형성과관리/평가 /BSC | ▪ 경영계획 및 시뮬레이션 / BSP<br>▪ 정보화계획/ ISP / IT Consulting<br>▪ PI / CRM / Risk Management 등 |
|---|--|

서울 중구 남대문로4가 45 대한상공회의소회관 9층 (우편번호 100-743)

TEL: (02) 316-6777, FAX: (02) 775-4500, E-mail: advisory@horwath.co.kr

## Horwath Choongjung BS Inc.

## 호워스충정비에스(주)

- |                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| ▪ IT 솔루션평가 및 자문업무 | ▪ 비즈니스 솔루션 공급, 구축 및 자문업무 |
|-------------------|--------------------------|

서울 중구 남대문로4가 45 대한상공회의소회관 9층 (우편번호 100-743)

TEL: (02) 316-6700, FAX: (02) 775-4500, E-mail: bs@horwath.co.kr

Horwath Choongjung의 Newsletter는 신속하고 정확한 정보전달을 목적으로 제공되고 있으나, 구체적인 사실에 대한 판단 또는 결정의 근거로서 제공되는 것이 아니므로 당사는 그 적용 결과에 대해서 책임지지 아니합니다. 실제 적용시에는 충정회계법인의 해당 전문가와 사전에 상담해 주십시오.

\*

\*

\*

\*

\*