

석사학위논문

제주도 펜션산업의
현황 및 활성화 방안에 관한 연구

목원대학교 언론광고홍보대학원

광고홍보학전공

방 수 길

2004년 12월

제주도 펜션산업의 현황 및 활성화 방안에 관한 연구

지도교수 정 어 지 루

이 논문을 석사학위 논문으로 제출함.

2004년 12월

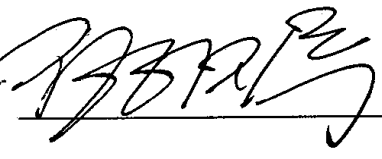
목원대학교 언론광고홍보대학원

광고홍보학전공

방 수 길

방수길의 석사학위논문을 인준함.

심사 위원장 김 화 동 

심 사 위 원  

심 사 위 원 조 전 권 

2004년 12월

목원대학교 언론광고홍보대학원

국 문 초 록

제주도 펜션산업의 현황 및 활성화 방안에 관한 연구

방수길 (목원대학교 언론광고홍보대학원 광고홍보학과)

최근 주5일 근무제도의 확산과 웰빙(Well-being) 등으로 국민들의 삶의 질(質)이 향상되면서 가족단위의 휴가를 즐기는 추세가 증가하고 있다. 가족 단위의 여행을 하는 경우는 호텔과 같은 고급숙박보다는 상대적으로 가격이 저렴한 콘도 또는 펜션을 많이 이용한다. 또한 유해환경을 피해 자연환경과 공해가 없는 풍경이 수려한 농어촌지역에서 휴양을 즐기고자 하는 욕망으로, 그냥 휴양뿐만 아니라 특정 지역의 문화관광을 체험하면서 관광은 이제 녹색, 생태, 체험관광 등으로 급속히 변화하고 있다.

본 논문의 연구목적은 펜션산업의 정의와 역할을 정리하고 선진 외국의 펜션 실태를 연구하여 제주도의 펜션산업과 비교하였고, 우리나라 펜션현황과 특별법상 제주지역 휴양 펜션산업의 법리적 접근과 그 현황을 파악하여 관광변화에 능동적으로 대응할 수 있는 운영 방안을 제시함으로써, 펜션산업이 지역경제 활성화에 기여 할 수 있을 뿐만 아니라 지역 관광산업 육성전략의 새로운 아이템으로서의 기능을 할 수 있는지를 연구하였다.

본 논문의 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 마케팅능력을 배양해야 하는데, 펜션은 일반적으로 자본이 영세하고 마케팅 능력 또한 경험이 부족하므로 휴양 펜션을 적극적으로 홍보하기 위해서는 유료광고 및 인터넷 활용 등을 이용하는 마케팅전략이 필요하다.

둘째, 경기도, 강원도 등의 펜션과 비교하여 제주도만의 정취를 느낄 수 있는 제주도만의 차별화된 전략이 필요하다.

셋째, 단골고객의 지속적인 관리로서는 시골 외갓집 같은 가족적인 분위기를

찾는 고객들이 펜션의 주 수요층이므로 단골을 고정적으로 확보하기 위한 독특한 이벤트와 서비스가 필수요건이다.

넷째, 기존 민박시설을 제도권으로 흡수하고, 펜션산업 허가를 특정지역 현지 농어민으로 제한 제도 철폐 및 현재의 낡고 불편한 민박과는 차별화한 고급화된 시설이 필요하다.

다섯째, 관광산업은 성수기와 비수기의 구분이 뚜렷하다. 따라서 성수기와 비수기를 세분화하고 비수기에 알 맞는 프로그램으로 수학여행, 유아캠프, 종교행사 등을 유치하는 정책이 필요하다.

여섯째, 정부 또는 지방자치단체에서 펜션협회를 구성하여 여러 이해관계를 합리적으로 조율·처리할 공식적인 협회 구성이 필요하다.

일곱째, 관광의 주요 목적은 일상으로부터의 탈출이라고 할 수 있다. 다양한 지역특성 문화를 개발하여 관광객들이 제주도의 참모습을 경험, 체험 그리고 참석할 수 있는 제주지역 문화의 상품화 프로그램이 필요하다.

끝으로 제주도의 관광시행법시행령이 현실에 맞는 개정이 필요하며, 펜션이 관광편의시설업으로 지정되는 경우의 세금문제, 단지형 펜션은 관광펜션으로 지정불가능 하는 등 여러 가지 관련법규에서 제한을 받고 있다. 이러한 제도의 개선이 필요하며, 그리고 관광숙박관련 시설들을 통합적 관리 및 육성할 수 있는 단일법의 제정이 필요하다.

목 차

국 문 초 록	I
제 1 장 서 론	1
제1절 연구의 배경 및 목적	1
제2절 연구 방법 및 범위	2
제 2 장 이론적 논의	4
제1절 선행 연구의 검토	4
제2절 펜션의 개념 및 특징	6
1. 펜션의 개념	6
2. 펜션산업의 특징	10
3. 펜션의 종류	13
제3절 펜션산업의 급성장 배경	15
1. 주5일 근무제 확산에 따른 여가시간의 증대	16
2. 소득수준 향상에 따른 가치관의 변화	17
3. 레저문화 확산에 따른 레저활동 인구 증가	17
4. 저금리 시대의 새로운 투자대안	18
제4절 펜션 선택에 대학 학술적 규명	19
1. 펜션 이용객들의 의사결정과정	19
2. 펜션의 선택 속성	22
제 3 장 펜션산업의 현황 및 문제점	26
제1절 외국 펜션의 현황과 사례	26
1. 프랑스의 펜션산업	26

2. 독일의 펜션산업	28
3. 영국의 펜션산업	31
4. 일본의 펜션산업	35
제2절 우리나라 휴양펜션산업의 현황	40
1. 우리나라 펜션 현황	40
2. 관광펜션업 지정 기준	41
제3절 제주지역 관광 및 펜션 현황	43
1. 제주도의 펜션산업의 도입배경	43
2. 휴양펜션의 현황 : 제주국제자유도시 특별법상의 휴양펜션업	47
3. 휴양펜션업의 승인기준	48
4. 민박 및 민박형 펜션현황	50
제4절 국내 펜션산업의 문제점	53
제 4장 펜션의 운영사례 및 활성화 방안	55
제1절 운영사례	55
1. 펜션지원센터의 설립목적	55
2. 펜션지원센터	55
3. 배경 및 기획의도	56
4. 기대효과 및 역할	57
5. 사업추진 방안	58
6. 프로그램 구성	60
7. 세부 프로그램	61
8. 사례분석에 대한 결과	71
제2절 펜션산업의 활성화 방안	72
1. 마케팅능력의 배양	72
2. 차별화된 고급화 전략	73
3. 단골고객 확보 및 지속적인 관리	76
4. 기존 민박시설 제도권 흡수	76

5. 계절적 요인과 비수기의 탄력적인 정책유지	77
6. 공식적인 협회 구성	78
7. 지역특성 및 지역문화의 상품화	79
 제 5 장 결 론	81
제1절 논문의 요약 및 결과	81
제2절 논문의 시사점 및 한계점	82
1. 시사점	82
2. 한계점	82
제3절 펜션관련 제도에 관한 제언	83
 참 고 문 헌	85
 ABSTRACT	88

표 목 차

<표 2-1> 연구의 전개 틀	3
<표 2-1> 국내관광 여행 회수	9
<표 2-2> 관광객 이용 숙박 증감율	9
<표 2-3> 체험관광 숙박이용객 수요 예측	9
<표 2-4> 가구당 여가활용비 지출률	16
<표 2-5> 주5일 근무제에 따른 생활패턴의 변화	17
<표 2-6> 여가활용 방법	18
<표 2-7> 펜션 선택의 비교과정	22
<표 2-8> 서비스 품질 평가 속성	23
<표 3-1> 지트 드 프랑스의 민박 유형 구분과 가맹 민박수	27
<표 3-2> 1988년 프랑스 정부령의 농촌관광 농가 우대조치	28
<표 3-3> 독일의 민박농가 지원정책	30
<표 3-4> DLG의 품질보증 대상 민박과 평가 항목	31
<표 3-5> 영국 농가 민박의 등급과 갖춰야 할 서비스 수준	33
<표 3-6> 일본 숙박 여행객의 이용숙박시설	35
<표 3-7> 일본의 민박 농가 지원 정책	39
<표 3-8> 펜션시장 규모의 현황과 전망	43
<표 3-9> 휴양펜션 주요내용	44
<표 3-10> 제주지역 연도별관광객 입도현황	46
<표 3-11> 제주도 관광수입 추이	46
<표 3-12> 제주도 관광객 내도 현황	47
<표 3-13> 제주지역 휴양펜션 현황(204년 9월 현재)	48
<표 3-14> 제주도 민박 및 펜션 현황(2003년)	51
<표 3-15> 관광펜션과 휴양펜션업의 비교	52

<표 4-1> 농·어촌 민박 체험프로그램	75
<표 4-2> 계절별 특별 이벤트 행사 계획	78

그림 목차

<그림 2-1> 펜션 선택 의사결정 과정	21
<그림 3-1> 1980년도 이후 제주관광객 증가 추이	45
<그림 4-1> 남원펜션 프로그램 개념도	59

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

2001년 한해동안 우리나라 관광여행 참가자수는 3천 6백만명이며, 관광으로 지출한 총 비용은 12조 5천억원으로, 만 13세 이상 국민 96.7%가 관광여행에 참여했으며 수학여행은 71%, 당일여행은 85.9%로 나타났다.¹⁾ 이런 통계를 감안하면 관광산업은 이제 국민의 대표적 여가활동으로 정착했으며 관광수요의 증가 추세를 고려할 때 관광개발의 수요 역시 지속적으로 확대될 것이고 이에 따라 관련 산업도 꾸준한 발전을 보일 것으로 전망할 수 있다.

한국 관광의 대표적인 지역은 제주도이며 제주도 하면 사람들은 ‘관광’이란 단어를 연상하게 된다. 관광은 제주도의 비교우위 산업으로 지역개발을 위한 가장 유력한 수단이기 때문이다. 관광은 지역의 자연 및 문화자원, 지역산업에서부터 생활양식에 이르기까지 지역특성을 유효하게 전개시킴으로써 치밀하게 계획되기만 한다면 지역발전을 위한 최선의 전략이 될 수 있다.

제주도는 깨끗한 환경, 독특한 문화와 더불어 관광지로서의 무한한 가능성을 지니고 있다.²⁾ 또한 제주도는 한반도와 일본 및 중국으로 구성된 삼각지의 중심에 위치하면서 미국, 러시아, 대만, 홍콩, 필리핀 등을 폭넓게 포괄하는 거점에 자리 잡고 있다. 이로 말미암아 각국으로부터의 접근이 용이하며 국제공항 및 해운의 요충지로서 잠재력을 가질 수 있고, 주변 국가가 대륙이나 태평양 동남아시아로 진출하기위한 경유지로서 적합한 위치적인 가치를 지닌다. 환태평양시대의 중심지로서, 국제적인 휴양관광지로서 새로운 역사를 시작할 수 있는 거대한 가능성을 보유하고 있는 것이다.

오늘날 세계적 관광의 패턴 변화는 오래전부터 시작되었다. 보는 관광에서 체험관광으로, 도시관광에서 녹색관광(Green Tourism)으로 바뀐 것이다. 최근 일본은 정부차원에서의 관광정책으로 바뀌었다. 과거의 대형리조트형 관광개발에서 지

1) 한국관광공사(2002.6), 국민여행실태조사 요약, p.27.

2) 최근에 프랑스 르몽드지와 미국 타임지는 특집기사에서 제주도를 세계적인 관광지역으로 소개하였다.

금은 자연친화적 녹색관광 방향으로 가고 있는 것이다. 그 이유는 대형리조트형 관광정책이 실패로 끝났기 때문이다. 이것은 우리에게 큰 의미를 제시한다. 우리나라도 주5일 근무제로 인해 단체관광보다 가족단위의 관광객이 크게 증가하는 추세이다. 제주지역의 농·어촌 펜션은 지역주민의 주체적인 신산업을 일으킬 수 있는 기능과 역할을 하고 있음에도 불구하고 지역의 경제주체로 인정받지 못하고 있는 실정이다.

본 논문의 연구목적은 다음과 같다.

첫째, 펜션산업의 정의와 역할을 정리해보고 둘째, 최근 우리나라에서 펜션산업이 급격히 대두하게 된 배경 및 문제점을 파악한다. 셋째, 선진 외국의 펜션 실태를 연구하여 제주도의 펜션산업과 비교하여, 그 발전방안을 모색한다. 넷째, 우리나라 펜션현황과 특별법상 제주지역 휴양 펜션산업의 법리적 접근과 그 현황을 파악하여 관광변화에 능동적으로 대응할 수 있는 운영 방안을 제시함으로써, 펜션산업이 지역경제 활성화에 기여 할 수 있을 뿐만 아니라 지역 관광산업 육성전략의 새로운 아이템으로서의 기능을 할 수 있는지를 연구하고자 한다.

이러한 연구목적을 달성하기 위해 논문의 연구문제들을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 우리나라 특히, 제주지역의 펜션산업의 현황은 어떤가?

둘째, 펜션은 우리나라에서 특히, 제주도에서 대표적인 숙박형태로 자리 잡을 것인지는? 이를 위해 선행해야 할 요소는 무엇인지?

셋째, 펜션산업의 활성화를 위해서는 어떤 정책이나 프로그램이 필요한가?

넷째, 펜션산업의 활성화는 침체된 농어촌 지역경제와 지역문화 발전을 위한 수단으로서 역할이 가능한가?

제2절 연구방법 및 범위

제주지역의 민박형 펜션은 지역의 1차 산업과 연계되어 추진 될 수 있는 지역 밀착형 관광형태임에도 불구하고, 그 추진과정에서 발생한 여러 문제 때문에 지역경제 활성화에 도움을 주고 있지 못하고 있는 실정이다.

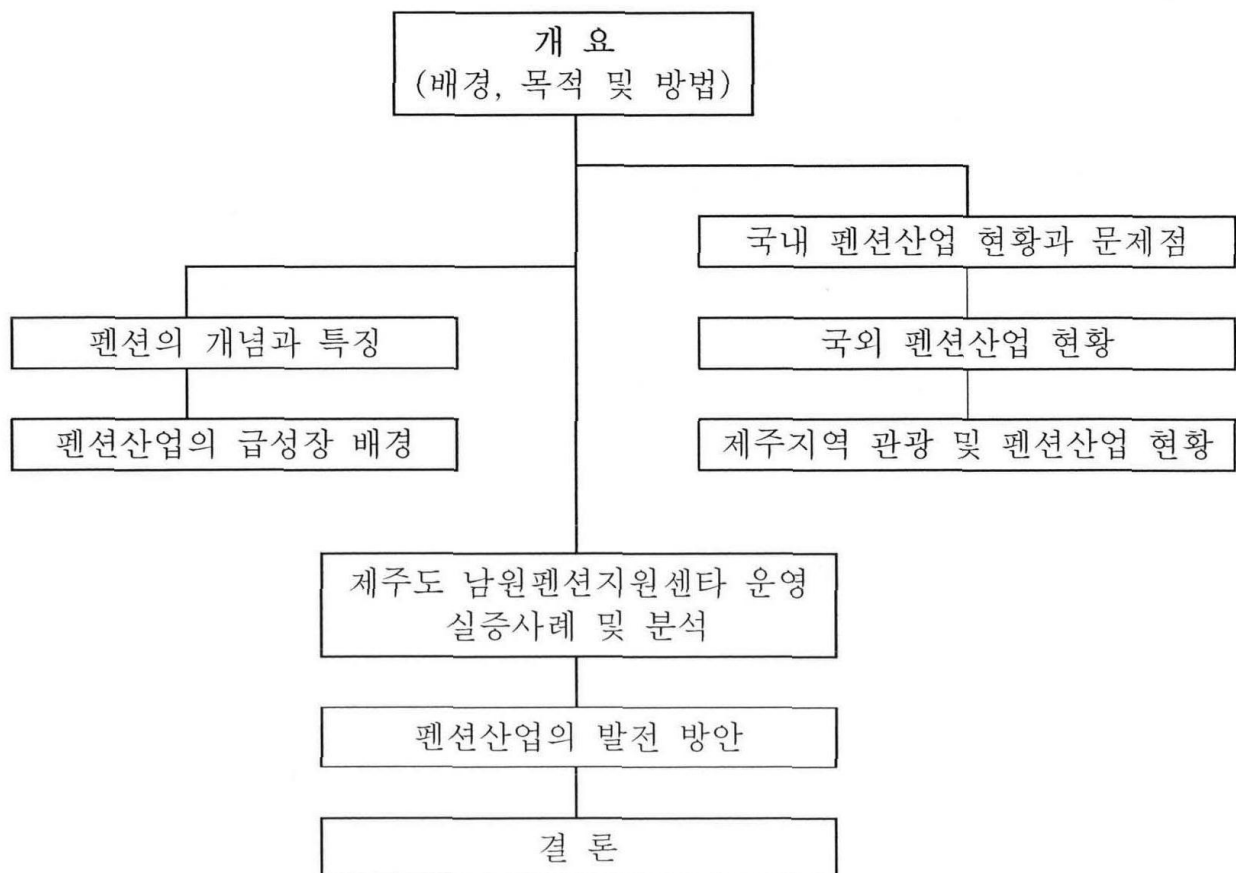
본 논문에서는 펜션의 일반적인 의미와 특징, 특히 외국의 사례에서 펜션산업의 선진국이라 할 수 있는 프랑스, 독일, 영국, 일본의 펜션 운영실태를 분석함으

로써 우리나라 특히 제주지역의 민박산업의 활성화 방안을 찾아보고자 하였다. 특히 제주 남원지역에서 각 개인 펜션업자들이 남원펜션지원센터라는 모임을 만들어 운영하는 실태를 직접 접목시켜 제주펜션의 나아갈 방향을 제시해 보고자 한다. 이를 위해 본 연구에서는 선행연구와 외국문헌을 참고하여 이론적인 배경을 제시하였고 국내에서는 특히 제주지역의 실태조사를 통하여 외국실태와 비교를 통하여 발전방안을 제시하고자 하였다.

본 논문의 구성은 제1장 서론을 포함하여 전체 5장으로 구성하였고, 제2장에서는 이론적인 배경으로서 펜션산업의 개념과 특징에 대해서 알아보았다. 제3장에서는 국·내외의 실태 현황을 조사하였고, 제4장에서는 현재 운영되고 있는 제주도 남원펜션지원센터 사례를 참조하여 미래의 제주 펜션이 지향해야 할 방향을 제시하고자 하였다.

이상의 내용을 표로 나타내면 다음과 같다.

<표 1-1> 연구의 전개 틀



제2장 이론적 논의

제1절 선행 연구의 검토

펜션산업에 대한 연구는 짧은 역사만큼이나 다양하지 못하다. 일반적인 이론적인 연구에 불과하다. 지금까지 발표된 선행연구를 살펴보면 다음과 같다.

양영근(2002.12)³⁾은 제주지역의 휴양펜션업의 효율적인 방안을 모색하기 위해 이론적인 연구를 하였다. 분석결과는 ① 휴양펜션업의 개선방안으로서 사업주체로서 관련협회의 필요성, ② 관광객의 욕구에 적합할 수 있는 펜션구조의 차별화, ③ 펜션 회원업체를 평가하여 품질마크를 부착함으로써 자발적인 향상을 유도한다. ④ 농·수·축산물 직거래 실시로서 관광객들이 향수를 느낄 수 있으며, 무공해·무농약 등 엄선된 먹거리를 제공해준다. ⑤ 기존의 민박과 차별화하는 펜션의 등급제 실시 ⑥ 제주도와 제주도 관광협회 및 제주도 상공회의소 등 유관기관의 적극적인 홍보 등을 펜션업의 효율적인 방안으로 제시하였다.

강승진(2003.6)⁴⁾은 휴양펜션산업의 수요 및 편익분석을 하였다. 이를위해 제주지역을 찾는 관광객들에게 설문조사를 실시하였다. 그 결과는 다음과 같다. ① 휴양펜션 자체를 추억공간으로 가꾸는 등 이용자들의 재방문 욕구를 자극 할 수 있는 이미지 메이킹 프로그램을 마련해야 한다. ② 관광의 틈새시장(아침, 밤) 활용을 위한 시설, 휴양펜션 소재지역의 민속·역사 소개시설, 정보화 공간과 편의시설 등 부대시설의 다양화가 요구된다. ③ 다양한 방송채널을 이용한 홍보, 각 지방신문과 휴양펜션 연계 홍보, 인터넷 홍보인력 배치, 주변관광지와의 연계를 통한 홍보활동 등 관광시장 공략을 위한 홍보활동의 다각화가 필요하다. ④ 운영주체의 경영마인드 확립, 비수기 타개를 위한 다양한 프로그램 마련, 인근지역 생산물 판매 등 부대사업의 전개와 같은 다양한 경영안정화 방안을 강구하여야 한다. ⑤ 회원모집 및 지원 대상과 범위의 탄력적 적용, 지원체계 강화 등 장기적이고

3) 양영근(2002), 휴양펜션업의 효율적 운영을 위한 제도 개선방안, 제주관광학연구 제6집제주관광학회.

4) 강승진(2003), 휴양펜션업의 수요 및 편익분석에 관한 연구, 제주대학교 경영대학원 석사학위논문.

실질적인 관련제도 보완과 함께 지원이 강화되어야 한다.

이승숙(2004.2)⁵⁾은 농촌지역의 새로운 숙박시설인 펜션을 이용하여 관광산업을 활성화시키고 지역발전을 수행할 수 있다고 하였다. 이를 위해 경기도 포천군을 중심으로 관광산업의 현황을 알아보고, 펜션이 어떻게 지역경제를 활성화 시키고 지역이미지 제고에 기여함으로써 관광자원으로서 기능하는지를 분석하였다. 이러한 것을 토대로 농어촌 지역 발전을 위한 장소마케팅전략의 한 수단으로 펜션을 활용할 수 있는 방안을 연구하였다. 연구결과는 다음과 같다. ① 포천은 수려한 자연경관, 먹거리, 온천 등의 경쟁력 있는 관광자원들을 갖추고 있으나, 접경지역에 위치하고 있다는 사실과 군사문화와 관련된 기존의 부정적 이미지가 관광산업 발전에 장애가 되고 있다. 포천군은 지역의 역동성을 증진시키고 친환경적 특성을 강화하는데 중점을 두고 지역개발사업을 추진하고 있으며 그 일환으로 관광산업육성에 주력하고 있다. ② 포천 펜션의 가장 큰 특징은 그 군집성에 있다. 청계펜션군집과 금주펜션군집은 공생관계를 유지하고 있다. ③ 포천 펜션은 지역 관광연관산업 활성화에 기여하며 친환경적 지역개발의 사례가 되어 준다. ④ 관광산업이 발전함에 따라, 지역마다 소규모의 특색 있는 관광시설이 입지하여 지역문화체험의 장으로 발전해야 한다는 인식이 증대되고 있다. ⑤ 지역이나 환경에 펜션의 역기능과 부정적인 효과 또한 심각하다. 펜션산업은 효율성만 추구하다 보면 지역문화를 왜곡시키는 역할을 하며 획일적 지역문화를 양산하고 반문화적인 결과를 초래할 수 있다. 또한 지역주민과의 갈등을 유발하거나 지역 생태계를 파괴시킬 위험요인을 안고 있다.

제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5)⁶⁾는 제주지역을 찾는 펜션 이용객들에게 면접조사를 실시하여, 민박형 펜션이용객의 성향을 분석하고 발전방안을 제시하였다. 연구결과, 단골고객 확보 및 관리, 차별화 및 고급화 그리고 이용객들의 실시간 펜션 이중등록 방지와 업체간 극심한 경쟁방지 등을 펜션 운영에의 제언으로 제시하였다.

윤지환·이시은(2004.5)⁷⁾은 우리나라 펜션의 운영실태를 알아보고 펜션의 규모

5) 이승숙(2004), 새로운 숙박시설로서 펜션과 지역 관광산업의 활성화, 서울대학교 대학원 석사학위.

6) 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5), 제주지역 민박형 펜션 이용객의 이용성향 분석.

에 따른 운영자의 태도와 운영자의 태도에 따른 운영자의 만족도 차이를 분석하여 효율적인 펜션운영의 시사점을 제시하였다. 연구결과, ① 운영자의 태도에 관한 분석에서, 대부분의 펜션 운영자들이 서비스업에 대한 경험이 거의 없거나 펜션 운영을 위한 소양교육을 받지 못한 것으로 드러났다. 따라서 서비스 질을 높이고, 운영자에게 경영상의 도움을 주기 위해서 정책적으로 펜션을 운영하는 사람들을 대상으로 기본적인 서비스 소양교육이 필요하다고 생각한다. ② 대부분의 펜션 운영자들이 경제적인 부분에서는 만족도가 낮았던 반면, 그 외의 부분에 있어서는 만족도가 높았다. 따라서 향후 펜션사업에 관심있는 사람들은 펜션산업을 통한 경제적인 이익만을 추구하기보다는 전원에서의 여유로운 삶이나 건강증진 등 다른 측면도 고려해서 시작하는 것이 좋을 것이다. ③ 성공적으로 펜션을 운영하는 사람들의 공통적인 특징은 여러사람 만나는 것을 좋아하고 직원들이나 고객들과 어울리려고 노력하는 사람들이었다. 따라서 앞으로 펜션업을 준비하는 사람들은 이러한 펜션업의 성격이 본인과 맞는지 심사숙고해서 사업을 할 수 있는지를 결정해야 할 것이다. ④ 펜션운영이 성공적이라고 생각하고 있는 집단을 살펴보면 그렇지 않다고 느끼는 집단보다 펜션 관련 협회에서 활발한 활동을 하고 있었다. 대부분의 펜션 운영자들이 적절한 교육을 받지 못하고 개별적으로 문제를 해결하면서 어려움을 겪고 있으므로, 지역별로 모임을 구성해서 각자의 경영 노하우를 공유하고 공통적으로 느끼는 어려움을 함께 해결해 나아간다면 경영에 있어 크게 도움이 될 것이다. 아울러 펜션과 관련된 협회들이 속속 생겨나고 있는데, 이런 협회들은 책임의식을 갖고 펜션 경영을 위한 양질의 프로그램이나 정보를 제공하기 위해 노력해야 할 것이다.

제2절 펜션의 개념 및 특징

1. 펜션의 개념

펜션(pension)의 사전적 의미는 ‘식사는 제공하는 하숙집 또는 기숙학교’, ‘호텔

7) 윤지환·이시은(2004.4), 펜션운영자의 태도와 운영 만족도에 관한 연구, 관광·레저연구 제 16권 제2호(통권 제27호), 한국관광·레저학회, pp.271-286.

의 합리성과 민박의 가정적 분위기를 갖춘 새로운 숙박시설'이지만, 현대적 의미로는 유럽풍의 별장 혹은 전원주택 형태의 고급 민박시설을 총칭한다고 할 수 있다. 주로 객실수 4~10개 정도의 소규모로 운영되고, 개인 별장과 같은 아늑함과 가족적인 분위기를 특징으로 하는 새로운 스타일의 건전한 레저 숙박시설이다.

펜션(Pension)은 이탈리아, 스페인, 포르투갈 등지의 유럽에 발달해 있고, 프랑스에서는 팡시옹(Pension), 영국에서는 인(Inn), 독일에서는 게스트 하우스(Gesthaus)로 불린다. 일본전역의 알려진 리조트 지역에서도 볼 수가 있다. 전형적인 펜션에는 십여개의 서양식 객실이 있으며 부부나 한 가족에 의해 운영되며, 이와 같은 펜션은 실내의 아늑함과 옥외생활을 함께 누릴 수가 있어 선진국에서는 이미 각광을 받고 있는 숙박형태이다.

펜션은 원래 연금(年金) 및 은급(恩級)의 뜻으로 유럽에서 노년층들이 여생을 연금과 민박 경영으로 보낼 수 있는 곳 이라는 데서 그 이름이 유래되어왔다. 유럽에서는 오래전부터 있었던 민박풍의 작은 호텔이 주로 펜션으로 불리었으며, 관광객이 숙박·취사와 자연 체험관광을 할 수 있도록 시설을 만들고, 이를 분양하거나 회원·관광객에게 제공하는 형식으로 운영되며, 콘도미니엄의 편의성에 별장과 민박집 분위기를 합쳐 놓은 것이다. 가족 관광객의 장기체재를 위한 편의제공을 주목적으로 하며, 객실 10개정도 이며, 유럽풍의 민박분위기를 느끼게 하는 호텔에 가까운 시설로, 프라이버시가 보장되고 요금은 호텔보다는 싸지만 민박 보다 비싼 편이며 독일 및 프랑스 등지에서는 관광지뿐만 아니라 도시, 농어촌까지도 번져 전체 숙박시설의 35% 이상을 차지하고 있다.

미국의 관습법(common law)상의 숙박업 정의에서 펜션은 「숙박업은 손님에게 숙식 및 재산 보호의 의무를 지며, 숙식을 제공해서 그 반대급부를 수령하는 장소」라고 되어있다. 이 법에서 숙박업종으로 제외되어 있는 것이 장기 체재형 부동산 임대물건으로 취급하고 있는 민박형의 『Homestay』와 하숙영업 등이다.

일본의 경우 1970년대에 처음으로 도입되어 전국의 유명관광지에 약 3,000여개의 펜션이 성업중에 있다. 펜션에서는 개별 화장실과 주방시설이 갖추어져 있으며 주인이 제공하는 가정식 식사도 즐길 수 있는 것이 일본 펜션의 특징이다.

일본의 여관업법 제2조 『여관업의 범위』에서는 호텔영업·여관영업·간이숙소영업·하숙영업으로 구분하고 있는데, 「간이숙소영업이란 주로 숙박하는 장소

를 여러 사람이 공동으로 이용하는 구조 및 설비의 시설을 갖추어서 숙박료를 받고 사람을 숙박시키는 영업으로, 하숙영업 이외의 것이다」라고 정의하고 있다. 이 법에 의하면, 서양의 건축물인 펜션·롯데·코티지·샤레이 등 여러 사람이 함께 공용할 수 있는 숙박시설까지도 간이숙박업으로 포함하고 있음을 알 수 있다.

우리나라의 간이숙박영업은 공중위생법과 농어촌정비법에 의해 지방자치단체에게 신고하여 영업하는 민박업이 있으며 민박은 『농어촌정비법』 제66조에 「농촌지역에서 농업인이 농촌주택을 이용하여 이용자의 편의와 농가소득 증대를 목적으로 숙박·취사시설 등을 제공하는 곳이다」라고 정의하고 있으며, 또한 동법 제71조에서는 시장·군수는 농림부령이 정하는 바에 따라 민박농가 또는 농촌민박마을을 지정할 수 있도록 되어 있다.

2003년 7월 1일부터 시행한 『제주국제자유도시특별법』 제53조에서 ‘관광객의 숙박 및 취사와 자연체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해 시설의 회원, 공유자, 그밖에 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업’을 휴양펜션업으로 규정하고 있다.

그리고 현재 개정된 『관광진흥법』에는 ‘관광펜션업’을 「숙박시설을 운영하고 있는 자로서 자연·문화체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업」으로 규정하고 있고 휴양 펜션업은 건축법상 숙박시설 중 일반숙박시설 및 관광숙박시설과 유사한 숙박시설로서, 건축법시행령 제3조와 4 별표 1중 제11호에 해당된다.

건축법시행령 제3조의 4 별표 1 용도별 건축물의 종류 제 11호 숙박시설은 3가지로 분류하고 있다.

① 일반숙박시설(일반호텔·여관 및 여인숙)

② 관광숙박시설(관광호텔·수상관광호텔·한국전통호텔·가족호텔 및 휴양콘도미니엄)

③ 기타 ① 및 ②의 시설과 유사한 것

펜션은 저렴한 숙박료 때문에 많은 인기를 얻고 있으며 이미 유럽 등지에서는 보편화된 민박시설로 자리 잡았다. 최근에 관광객 추세는 주5일제와 국민소득의 향상으로 가족단위의 여행객은 증가하고 있다. <표 2-1>은 국내관광 여행 횟수를 나타내는 것이며 <표 2-2>은 숙박여행을 하는 경우의 이용시설을 나타내는 것이

다. 표에서 보는 바와 같이 콘도와 민박이용은 전반적으로 증가하는 것을 알 수 있다.

<표 2-1> 국내관광 여행 횟수

(단위 : %, 회)

년 도	국내 관광여행자 비율	숙박 여행자 비율	비숙박 여행자 비율
1 9 9 0	65.0	38.8	54.1
1 9 9 3	62.5	39.8	50.8
1 9 9 6	61.6	42.1	44.7
2 0 0 0	58.2	37.4	44

자료 : 통계청(2004. 10. 27), 「사회통계조사보고서」 각년도.

주 : 조사시점을 기준으로 지난해 1년간 관광을 목적으로 국내여행을 한 사람들의 비율임.

<표 2-2> 관광객 이용 숙박 증감율

(단위 : %)

종류 년도	캠핑	관광 호텔	일반 호텔	유스 호스텔	콘도 미니엄	여관/ 여인숙	친구/ 친척집	민박	기타
1995	13	5.6	7.6	1.6	11.1	23.3	20.6	15.1	2.7
1997	16.9	3.6	6.4	2.4	13.1	19.3	20.5	14.7	3.1
1999	9.4	4.3	7.7	2.5	17.3	20.6	18.3	17.3	2.6
2001	5.6	4.6	9.6	3.7	22	16.4	17.1	19.5	1.4

자료 : 통계청(2004. 10. 27), 「2000년 사회통계조사보고서」.

또한 한국관광공사(2002)는 아래의 <표 2-3>와 같이 체험관광 숙박이용객 수요예측에서 민박이용객이 2002년 5,853,000명에서 2011년 12,981,000명으로 122% 증가하고 전체 숙박여행객이 약 20%를 차지할 것으로 전망하였는데, 이는 펜션의 수요 역시 급증할 것으로 예측할 수 있다.

<표 2-3> 체험관광 숙박이용객 수요 예측

(단위 : 명)

구분 \ 년도		2002년	2005년	2008년	2011년
숙박여행	이용객	30,061,534	62,806,748	4,733,208	66,571,258
	증감율	-	52.1%	3.0%	2.8%
당일여행		4,571,570	9,551,257	9,844,221	10,123,740
잠재수요		34,633,104	72,358,004	74,577,429	76,694,998
민박이용객		5,853,000	12,247,000	12,622,000	12,981,000

자료 : 한국관광공사(2002).

2. 펜션산업의 특징

우리나라는 최근에 주5일 근무제와 함께 부동산 시장에서 새로운 상품으로 떠오르는 상품인 펜션은 보통 목조주택이나 통나무집과 같이 깨끗하고 아름다운 외관에 주로 서양식 설비와 구조를 갖추어서 ‘전원주택형 민박집’, ‘고급민박’ 또는 ‘호텔형 민박’ 등의 개념으로 이해되고 있는데, 펜션은 다음과 같은 특징을 가지고 있다.⁸⁾

1) 입지 및 시설에서의 특징

현재 우리나라 펜션시장은 제주도와 강원도 평창지역에서 활황에 있으며, 이외에도 경기도 청평, 가평 지역, 충남 태안반도 주변 등에 많은 펜션들이 성행하고 있어 펜션 군락을 형성하고 있는 것으로 파악되고 있다.

제주도와 평창지역은 사계절 관광지로 1년 내내 관광객들이 많이 찾는 곳이며 경기도 청평, 가평 지역은 주변에 커다란 강이 위치하고 있어 수상 레포츠가 가능한 지역이다. 또한 충남 태안반도 지역은 안면도라는 관광자원을 가지고 있는 지역이고, 이외에도 현재 성업 중에 있는 펜션이나 창업 준비 중에 있는 많은 펜션들이 휴양림이나 강, 호수, 계곡 등의 자연환경 인접 지역 혹은 유명 관광지 인근 지역에 입지하고 있다. 따라서 우리나라 대부분의 펜션은 관광지나 휴양지 같은 자연경관이 수려한 곳에 입지하고 있다고 할 수 있다.

이와 같은 펜션의 입지적 특성은 펜션사업 준비기에 부지선정에 많은 영향을 주게 되는데, 이는 펜션의 입지가 영업수익과 깊은 관련이 있기 때문이다. 따라서 전문가들은 유명관광지(스키장, 온천, 문화유적지 등)나 그 주변 혹은 자연경관이 뛰어난 산, 계곡, 바다, 호수 등과 인접한 장소를 펜션 부지로 적합하다고 생각하고 있다.

흔히 펜션은 유럽풍의 목조 주택이나 통나무 주택으로 지어진 건물로 연상되지만, 이는 현재 운영중에 있는 펜션들의 건축구조가 대부분 목조나 통나무로 이루어져 있기 때문이다. 이는 펜션을 찾아오는 관광객들이 번잡한 대규모 관광지보다는 자연속에서 조용하고 편하게 쉴 수 있는 곳을 원하기 때문에 자연 친화적이

8) 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004. 5), 앞의 논문, pp.11-16.

고 건강 지향적인 주택인 목조나 통나무 등을 선호하는 것은 당연하므로 공급자들의 수요에 대한 반응이나 이루어진 결과라 할 수 있다. 특히 펜션중 목조가 많은 또 다른 이유는 공사기간이 짧고 화려한 외관과 다양한 평면을 가진 건물을 조성하는데 목조가 적합하기 때문이다.

이러한 수요자들의 자연 친화적인 건축물에 대한 선호는 제주도 관광객의 경우, 펜션의 이상적인 건축양식에 대해 절반 이상의 자연 친화적인 건축형태를 선호하는 것으로 파악되며, 이런 수요자 욕구가 현재 이어지는 펜션의 목조, 통나무, 황토 등이 자연 친화적인 소재로 연결되고 있음을 알 수 있다.

2) 테마

펜션 전문가들은 투자자들에게 펜션 운영에 있어서 중요한점은 위치선정, 테마, 홍보 등이라고 강조하는데, 이는 위치선정 만큼이나 테마가 중요하다는 것이다. 앞서서도 살펴보았듯이 현재 성행하고 있는 펜션의 입지들이 비수기와 성수기의 굴곡이 심하지 않은 관광지 주변이나 명소를 끼고 있는데 현실적으로 모든 펜션들이 이런 지역적 장점을 갖지는 않고 있으며, 이렇지 않은 펜션들도 많은 시장을 점유하고 있는 실정이다. 이는 곧 펜션들이 각자의 개성에 맞는 독특한 테마를 가지고 운영하고 있다는 것을 반증하는 것이다.

실제로 현재 영업실적이 좋은 펜션들의 성공요인으로 펜션의 적절한 테마의 설정을 제기하는 경우가 많다. 제주도 남제주군 안덕면의 k펜션은 동백꽃과 야생공원을 테마로 하고 있고, 강원도 원주시 신림면 j펜션은 각종 유화와 그림을 감상할 수 있는 미술전시회, 워크샵 등의 작품전시를 테마로 하고 있다.

이외에도 풀꽃만을 모아 농원을 만들기도 하고 도자기를 굽고 이를 관광객이 직접 체험할 수 있도록 프로그램을 만들어 운영하면서 작품을 판매하는 경우, 사슴이나 타조 등을 사육해 관광객을 유치하는 경우, 공해가 없는 깊은 산속에서 고추장과 된장을 재래식으로 발효시켜 이를 판매하는 경우, 트래킹(treking), 행글라이더, 번지점프, 레포츠 체험활동과 관련된 테마 등 독특한 테마를 통해 관광영업이 활성화 되는 경우가 많아지고 있다.

일본의 경우, 우리나라 보다 먼저 펜션 영업을 실시하고 있는데, 일본 역시 테마형 펜션이 대세를 이루고 있다. 유럽 역시 규모에 관계없이 자신들만의 독특한

문화와 테마를 갖추고 있는 펜션이 대부분이다.

즉, 이런 펜션의 특징으로 펜션 운영 사이트에는 테마를 구분하여 고객이 원하는 테마를 제공하고, 예약 및 판매할 수 있도록 해야 한다. 주변 자연 여건에 대해 ‘펜션 고객들이 원하는 정보’를 테마화 하여 제공하고, 건강, 수상레포츠, 골프장 부킹 등 특별한 테마 프로그램과 결합할 때 성공할 수 있는 펜션이 될 수 있다. 현재 국내 펜션은 테마가 다양하지 못한 문제점을 안고 있다.

3) 고유의 문화

고유의 문화가 살아있는 지역의 자연환경과 역사와 풍습의 문화가 느껴져야 한다. 유럽의 농촌지역의 경우 원래 지역문화양식 그대로 보존된 전통주택에 숙박시설을 운영한다. 식당과 그릇, 낡은 가구 등이 불편하지만 오래된 전통이 살아 있어 관광객에게는 전통문화 체험을 할 수 있는 공간이 이루어지고 있기 때문이다.

이런 전통 문화를 체험할 수 있는 공간과 더불어 주인의 투박하지만 꾸밈없는 보살핌을 받을 수 있고, 저렴한 가격으로 이용할 수 있다.

일본에서도 일본식 여관이 비록 불편하고 고가에 비용을 지불하지만 외국관광객에게 인기 있는 숙박시설로 자리 잡고 있는 이유도 바로 거기에서 일본 문화를 느낄 수 있기 때문이다. 일본의 전통적인 가구형인 다다미방과 소박한 일본식 식사가 제공되고 야간에는 일본식 전통춤이 공연되기도 한다.

우리나라 펜션의 경우는 현대적인 설계와 서구형 주택양식, 화려한 통나무양식이 주를 이루고 있다. 전통양식과 거리가 멀고 고급시설과 비싼 건축비로 말미암아 숙박비가 고가이므로 서민들에게 진정한 펜션 문화를 즐기기에 부담이 많다고 할 수 있다.

4) 취미의 공유

방문자들의 취미와 펜션 사업자의 취미가 공유되어야 한다는 것이다. 은퇴한 펜션 주인이 모차르트 음악의 마니아라면 모차르트에 관한 다양한 음악자료와 개인적인 자료, 역사자료 등등을 갖추고 고객과 음악을 통하여 교감하고 지식전달과 받아들이는 관계도 성립할 수 있어야 한다. 禪체험, 문학, 미술, 전통요리법 등 다

양한 분야의 기능 전수나 취미활동이 가능하다면 자연히 장기투숙으로 이어질 것이기 때문이다.

펜션의 투숙객은 주말만 즐기는 장소가 아니라 건강을 증진하고 문화체험을 원하는 계층이므로 그들이 일정기간 머무르고, 배우고 싶은 주제를 제공하는 공간이 되어야 한다. 투숙객이 학습하고, 참여하고, 자연을 즐긴다면 건강은 자연스럽게 증진될 것이다.

5) 상품성

펜션은 훌륭한 관광 상품의 소재가 될 수 있다. 호텔이나 여관만 있고, 중·저가형 숙박시설이 절대 부족한 한국의 현실에서 보면 비교적 저렴한 가격으로 고유의 우리 문화를 보여줄 수 있고 퇴폐적 향락문화의 잔재를 차단 할 수 있어 펜션은 분명 훌륭한 대안이 될 수 있다.

마케팅, 이용문화, 예약의 선진화에 이르기까지 컨센서스(consensus)를 이루고, 펜션의 한국화를 이끌어야 한다. 가장 우선 고려될 요소는 네이밍(naming)이다. 네이밍은 부르기 쉽고 기억하기 쉬어야 하며 이름하나로 성공한 상품은 수도 없이 많지만 펜션에서도 펜션 이름을 상품화 하는 브랜딩이 무엇보다 중요하다.

상품성을 확보하는데 있어서 중요한점은 테마와 지역을 잘 표현하는 것이다. 이와 같이 적절한 브랜딩과 펜션의 필수요소를 갖추어 마케팅에 임하고, 주인과 방문객이 만족한다면, 펜션은 분명 훌륭한 관광 상품으로 성장할 것으로 판단된다. 아울러 도시와 농촌의 인적교류와 재화의 이동을 촉진시켜 빈약한 농촌경제를 부흥시키는 훌륭한 대안으로도 작용할 수 있을 것이다.

3. 펜션의 종류

아직까지 국내에서 펜션 관련 연구가 미진하여 펜션의 종류에 대해서 체계적이고 일정한 기준이 없다. 오동훈 외(2003)⁹⁾는 국내 운영중인 펜션의 분석을 통해 3가지 분류기준을 단지의 규모, 건물형태, 경영방식에 따라 제시하고 있다.

9) 오동훈(2003), 우리나라 펜션 하우스의 발전방안에 관한 연구, <대한 국토>, 제38권 제5호, pp.63-65.

1) 규모에 따른 펜션의 분류

펜션은 규모에 따라 단독형과 단지형 펜션으로 구분할 수 있는데, 단독형 펜션은 주로 퇴직자나 은퇴자들, 전원생활을 꿈꾸는 사람들이 도시를 벗어나 전원생활과 취미생활을 하며 수익을 얻기 위해 집을 짓고 자신들의 거주 공간 외에 4-5개 정도의 방을 관광객들에게 빌려주는 형태이고, 단독형 펜션의 경우는 대부분 가족 중심의 경영을 목적으로 지어지는 경우가 대부분이다.

단지형 펜션은 일정한 장소에 펜션을 단지 형태로 조성하여 운영하는 대규모 펜션 형태로 보통 펜션 전문개발업체가 개발하여 분양하는 형태가 대부분이고 단지형 펜션은 단독형 펜션과 달리 단지내에 다양한 테마와 위락시설 및 생활편의 시설을 갖추고 있으며, 조경 및 주변경관도 단독형 펜션에 비해 잘 조성된 편이다. 단지형 펜션의 경우 대부분 분양받은 펜션은 전문관리회사에 위탁하고, 연중 일정기간은 콘도처럼 본인이 사용할 수 있어, 수익뿐 아니라 주말주택으로도 활용이 가능하여 투자자들에게 많은 관심을 끌고 있다.

2) 경영방식에 따른 펜션의 분류

펜션은 경영방식에 따라 가족중심의 자가경영형과 위탁관리형으로 나눌 수 있으며, 자가경영형은 주인이 직접 살면서 운영을 함께 하는 방식으로, 주인과 가족들이 손수 손님을 맞아들이고 서비스를 해야 하는 경우로서 현재 많은 펜션들이 자가운영방식으로 운영되고 있는데, 대부분이 단독형 개별펜션들이다.

위탁관리형은 전문관리회사에서 예약, 운영, 홍보까지 모든 경영을 전문적으로 해주기 때문에 자가경영형에 비해 편리하게 일정한 수입을 보장받을 수 있는 장점이 있고, 수익은 관리회사가 전체 수익의 30~50%를 갖고 투자자에게 일정액으로 주는 것이 일반적이는데, 경영이 잘 되는 곳은 수익률이 연 15%도 나오지만 평균 10~12% 정도가 일반적이다. 최근 펜션이 부동산 투자 상품으로 급부상하면서 대형 단지형 펜션들이 위탁관리 방식을 채택하고 있는 추세이다.

한편 자가경영형의 경우에 펜션 주인들이 도시에 거주하면서 친척이나 아는 사람에게 관리를 맡기는 경우도 있고, 전문회사에 운영을 맡겨 회사에서 파견한 관리인이 운영하는 경우도 있다. 전자의 경우는 위탁관리형이라 보기 어렵다.

3) 건물형태에 따른 분류

펜션을 건물형태에 따라 크게 일체형과 방갈로형으로 분류할 수 있는데 일체형은 주인집과 모든 객실이 건물 한동에 함께 있는 형태를 말하는데, 2층 정도의 규모에 아래층에 4~8개의 객실이 있고, 2층에는 주인가구의 살림집이 있는 형태가 일반적이다.

방갈로형은 별채형 펜션이라고도 하는데 한동에 여러개의 객실이 배치되는 것이 아니고 주인가구는 독립공간에 거주하며 객실은 적은 평수의 방갈로를 그 주변에 배치하는 형태로 일체형보다 더 독립된 공간으로 프라이버시가 보장되는 것이 특징이다. 따라서 프라이버시를 보장받고자 하는 젊은층이나 다른 이용객들을 배려하는 어린이 동반 가족 이용자들에게 인기가 있다.

4) 기타

이외에도 펜션과 함께 전원카페나 식당 등을 겸하는 전원 카페형 펜션, 동일한 취미나 테마를 갖고 있는 사람들이 모여 살면서 자연스럽게 펜션 단지를 만들어 가는 동호인형 펜션(Co-housing), 기업체에서 집을 지어 직원들의 연수원으로 사용하면서 나머지 시간이나 공간을 펜션으로 운영하는 형태의 연수원형 펜션, 그리고 요양형 펜션 등으로 구분하기도 한다. 특히, 테마를 주제로 최근에는 래프팅이나 패러글라이딩, 별자리를 연구하는 모임 등을 위한 전문펜션도 등장하고 있다.

제3절 펜션산업의 급성장 배경

펜션업체 중의 하나인 휴펜션(<http://www.huepension.com>)에서 추정한 우리나라 펜션산업의 Life Cycle Stage에 의하면 2000년에 도입된 이후부터 2002년까지는 도입기로 보아야 할 것이며 2003년부터 2005년까지를 성장기, 그리고 2006~7년을 성숙기로 보았다. 2002년까지는 400여개에 불과했던 펜션시장의 규모가 금년 들어 급속히 늘고 있으며 2003년 말에는 1,000개, 2005년에는 3,400개에 육박할 것으로 보고 있다.

1. 주5일 근무제 확산에 따른 여가시간의 증대

최근 주5일 근무제의 도입에 따라 여가시간이 크게 증가하였으며, 국민의 생활 패턴도 새로운 경향이 나타나고 있고 이러한 변화에 따라 국내에서 펜션시장(펜션산업)이 급성장하고 있다.¹⁰⁾

<표 2-4> 가구당 여가활동비 지출률

(단위 : 원, %)

연 도	도 시 가 구			농 가		
	총지출비(A)	교양오락비(B)	B/A	총지출비(C)	교양오락비(D) ²⁾	D/C
2000	19,587,576	1,013,772	5.2	18,003,433	131,264	0.7
2001	21,145,488	1,039,800	4.9	18,457,501	135,873	0.7
2002	22,017,744	1,040,460	4.7	17,858,245	138,179	0.8
2003	23,074,212	1,126,932	4.9	18,161,900	461,496	2.5

자료 : 통계청(2004. 10. 27), <도시가계조사연보> 각년도, <농가경제통계> 각년도.

펜션은 기존의 단체중심의 여행문화에서 탈피하여 가족중심의 여행문화를 즐길 수 있는 숙박공간이며, 자연체험시설 및 부대시설 등의 이용으로 기존의 민박과 달리 휴식과 오락을 선호하는 사람들이 이용할 수 있는 새로운 여가공간으로 인식되고 있다.

또한 주5일 근무제로 인하여 체험형 소비의 일반화 경향이 나타나고 있는데 테마를 중심으로 한 펜션에서 레포츠나 자신들의 취미생활을 체험할 수 있으며, 아이들에게 야외의 자연체험시설을 통해 도시나 학교에서 배울 수 없는 자연학습의 기회를 증대시켜 줄 수 있다.

그리고 유명 관광지 주변에 입지하지 않은 경우에는 복잡한 도시생활에서 벗어나 맑은 공기와 한적한 자연 속에서 생활의 재충전을 원하는 소비자의 욕구에 부응하는 새로운 여가시설로 펜션이 등장하고 있고 한편, 주5일 근무제의 실시로 주말시간의 여유가 생겨 주말에 Second Job으로 펜션을 분양받아 위탁경영을 하는 경우도 늘고 있는 추세이다.

10) 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5), 앞의 논문, pp.4-8.

이와 같이 주5일 근무제에 따른 여가시간의 증가로 나타나는 생활패턴의 변화 환경을 가장 잘 흡수할 수 있는 시설이 펜션이기 때문에 짧은 기간동안 펜션 시장이 급성장했다고 볼 수 있으며 법적 제한이 없다면 앞으로도 펜션 산업은 더 확대될 것이다.

<표 2-5> 주5일 근무제에 따른 생활패턴의 변화

가족 (Family)	위락 (Recreation)	체험 (Experience)	교육 (Education)	투-잡 (Dual job)	야외 위락 (Outdoor)	마니아 (Mania)
가족과의 유대강화	휴식과 오락 선호	체험형 소비의 일반화	학습의 증가	복수 수입보 유 현상증가	야외 활동 강화	동호회 활동 의 대중화

자료 : 고정인(2002), 주5일 근무와 소프트산업의 변화, 삼성경제연구소, p.3.

2. 소득수준 향상에 따른 가치관의 변화

우리나라의 1인당 국민총생산량(GNP)은 1998년 외환위기를 겪은 후 6,744달러로 추락했다가 2002년 국민총생산 1만 13달러로 다시 국민소득 1만 달러 국가로 성장하였다.

국민의 소득수준 향상으로 “삶의 질 향상”이 큰 화두가 되었고, 이런 사회 분위기는 가치관의 변화와 여가생활의 증대로 이어지고 있다.

소득수준의 향상에 따라 여가생활을 즐기면서 삶의 질을 높이려고 하는 방향으로 국민들의 가치관이 변화하고 있고, 변화하는 추세에 발맞춰 단순한 잠자리 제공뿐 아니라 다양한 문화와 테마를 갖춘 자연체험을 위한 새로운 레저 숙박시설로서 펜션이 자리매김하고 있는 것을 알 수 있다.

3. 레저문화 확산과 레저활동 인구 증가

우리나라에서 레저문화는 1980년대 중반까지 특정 부유층의 전유물로 인식되었지만, 그 이후 경제적인 성장과 함께 그 변화가 시작되어 1990년대 들어서는 국민소득 수준이 증가하면서 점차 다른 상위 단계의 욕구를 만족시키려는 삶의 질에 대한 관심 고조 현상과 함께 레저문화가 확산되어왔다.

또한 주5일 근무제의 확산은 결정적으로 레저문화를 확산시키는 요인으로 작용하고 있음을 알 수 있다.

레저문화의 확산으로 새로운 레포츠가 소개되면서 이를 즐기려는 체험형(레포츠형) 레저가 확산되었으며, 앞서 언급한바와 같이 주5일 근무제의 도입으로 여가 시간을 가족과 함께 즐기려는 가족 지향형 레저문화가 많이 확산되고 있는 추세이다.

또한 사회적으로 잘 먹고 잘 살아야 한다는 소위 웰빙(Well-Being) 개념이 증가하면서 다이어트, 명상, 요가, 단전호흡 등 정신적 편안함을 추구하는 여가활동이 급속히 증가하고 있고, 음식에 있어서도 유기농 음식이나 블랙푸드(Black Food), 기능성 음식 등을 구매하는 소비자가 계속 증가하고 있다.

펜션은 이런 레저문화 확산에 대응할 수 있는 새로운 여가공간으로 평가되고 있으며 테마를 중심으로 한 레포츠 활동이 가능하고, 콘도미니엄에 비해 규모가 작아 자연 속에서 자연체험을 가능하게 하며, 삼림욕, 황토흙집으로 건강지향 수요를 충족시킬 수 있는 가족 중심형 여가공간이라 할 수 있다.

이런 점들이 펜션산업이 급성장하는 요인으로 작용하고 있으며, 향후 레저문화가 가족 지향형, 체험형, 건강 지향형으로 변화하는 흐름 속에서 펜션이 이 흐름을 주도할 것이라는 전망도 나오고 있다.

최근의 국민들의 여가활용 방안에 대한 통계를 보면 스포츠 및 여행이 1996년 11.4%에서 2002년 응답에서는 거의 2배 가까이 증가한 23.1%이다.

<표 2-6> 여가활용 방법

(단위 : %)

연도	감상, 관람	TV 시청	PC 관련	승부 놀이	창 작 적 취미오락	스포츠 및 여행	사교 관련	가족과 함께	가사 잡일	휴식, 수면	기타
1996	8.0	41.2	-	3.4	3.2	11.4	-	-	29.5	-	3.3
2002	10.1	62.7	12.5	3.4	3.2	23.1	32.3	22.8	33.5	50.7	3.7

자료 : 통계청(2004. 10. 27), <2000년 사회통계조사보고서>.

주 : 복수응답임.

4. 저금리 시대의 새로운 투자대안

최근 경기침체가 장기간 계속되면서 증권시장이 위축되고 시중의 자금이 금융

권 및 부동산으로 물리는 경향이 나타나고 있다.

이에 따라 퇴직금과 같은 여유 자금을 금융기관에 예치해 이자소득을 얻으려던 많은 사람들이 이보다 더 나은 투자수익을 얻기 위해 다양한 노력을 기울이고 있다. 즉, 통상 은행 예금금리는 세금과 물가를 생각하면 은행에 예금하는 것이 오히려 손해라고 판단하기 때문에 새로운 수익을 기대할 수 있는 투자처를 찾고 있는 것이다.

이와 같은 최근 몇 년간의 시장여건에 부응할 수 있는 새로운 투자 상품으로 펜션이 등장하고 있으며, 펜션은 경치 좋은 곳에 토지를 매입하고 자기 명의로 주택을 건축, 혹은 분양받아 운영하는 것인 만큼 다른 부동산 투자보다 충분한 안정성을 갖추고 있다.

현재 운영되고 있는 펜션의 투자수익률이 자가 운영시 20~30%까지, 단지형 위탁경영인 경우 10~15%에 이르는 것으로 알려지면서 비교적 수익성이 뛰어난 투자대상이라 여겨지고 있고, 이러한 요인들에 힘입어 펜션 시장이 급성장했다고 할 수 있다. 이러한 펜션에 대한 부동산 투자 수요는 주5일 근무제의 확산과 더불어 크게 늘어날 전망이다.

제4절 펜션 선택에 대한 학술적 규명

1. 펜션 이용객들의 의사결정 과정

소비자 의사결정모델의 대표적 모델인 EBK(Engel-Blackwell-Kollat) 모델의 의사결정과정은 5단계로, ①문제의 인식, ②정보탐색, ③대안의 평가, ④선택, 그리고 ⑤결과 및 평가이다.¹¹⁾

EBK모델은 자극, 즉 동기를 활성화시키는 요소와 목표 지향적 행동과의 관계를 살펴봄으로써 구매행동의 이론적 틀을 제시하고 있다.

EBK모델을 인용하여 소비자의 펜션 선택의사결정과정을 도식화하면 다음 <그림 2-1> 과 같다.

①의 소비 전 단계에서는 환경적 요인, 문화, 가치, 규범, 사회, 계층, 준거적 요

11) 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5), 앞의 논문, pp.17-23.

인을 고려해야 함

②에서 펜션의 선택과정은 고객욕구나 욕망을 인식함으로써 시작됨을 알 수 있다. 즉, 객실, 식당, 부대시설에 대한 필요성의 인식이 이루어져야 함

소비자의 욕구와 욕망은 어떤 형태의 이익을 추구할 것인가를 결정하는 것이므로 펜션 경영자는 특별한 욕구와 욕망을 충족시키는 그러한 상품을 보증하는 역할을 담당해야 한다.

③은 소비자가 펜션에 대한 욕구나 욕망을 인식한 후에 정보를 탐색하는 과정이며, 잠재고객은 개인적 지식이나 과거의 경험, 친구를 통하여 정보를 얻게 되며, 이러한 개인적 지식이 불충분할 경우에는 외부자료인 여행사·책자·신문·잡지·인터넷 등의 매체를 통하여 정보를 얻게 된다.

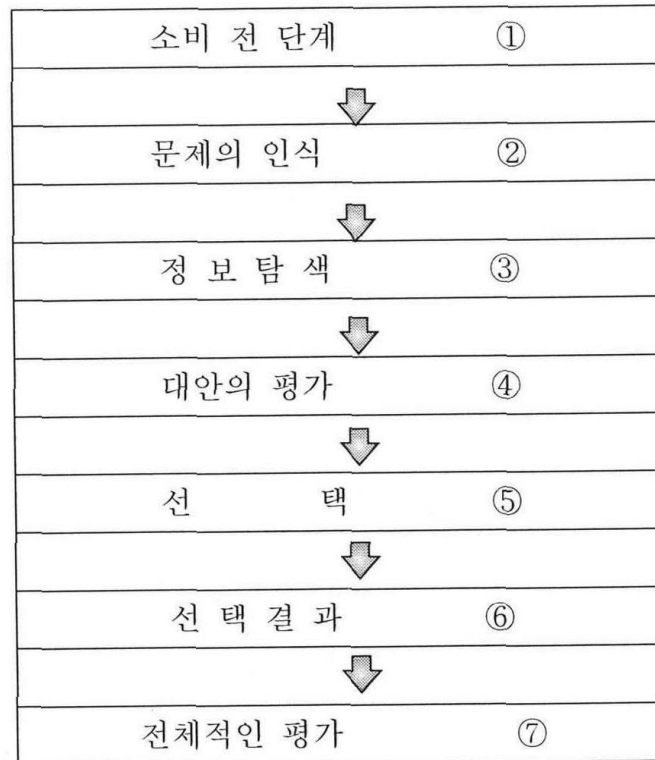
펜션의 경우, 위치·객실의 수 및 규모·가격 등 상품의 유형적 측면에 대한 정보를 탐색하며, 서비스의 질, 일반적인 분위기 등 펜션 상품의 무형적 측면에 있어서도 정보를 탐색하게 되고 잠재고객이 내부적·외부적 자료로부터 얻은 정보에 만족하게 되면 구매과정은 계속 되어질 것이다.

④의 단계에서 소비자들은 그들이 펜션을 선택함으로써 얻어지는 이익을 기준으로 펜션에 가치를 부여하고 펜션 상품에 대한 가치부여는 유형적인 특정보다는 상품의 심적 이미지를 더욱 중요시하기도 한다. 펜션 운영자는 소비자의 긍정적인 태도를 유지하기 위하여 유용한 정보를 제공해야 한다.

⑤는 구매결정의 단계이다. 선택에 있어 중요한 점은 구매결정이 동기와 직접적으로 연계된다. 즉, 동기는 펜션 이용자의 심리적 상태와 연결되고 동기는 마케팅 노력, 특히 상품 디자인과 판매촉진을 통하여 자극된다. 소비자는 이러한 단계를 거쳐 구매를 결정하지만 구매과정은 여기에서 끝나지 않는다.

⑥과 ⑦에서 소비자와 마케팅에 보다 중요한 단계가 이행된다. 펜션이 소비자의 기대를 부응시켰는가, 즐거운 시간을 제공하였는가, 기대한대로 즐거운 휴식을 제공하였는가 등에 대한 평가단계는 펜션 산업에 있어서 매우 중요하다.

[그림 2-1] 펜션 선택 의사결정 과정



자료: 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5), 앞의 논문, p.18.

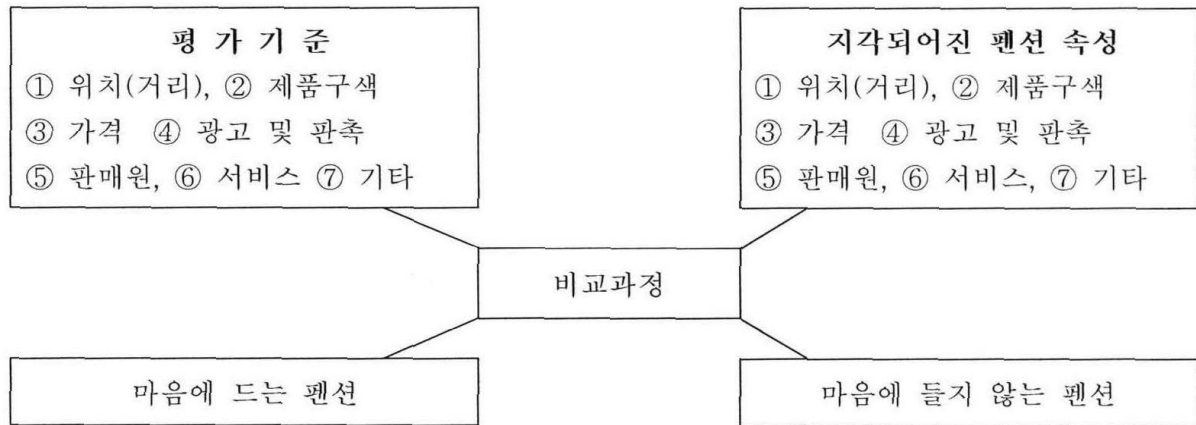
펜션은 소비자로부터 받은 피드백을 활용함으로써 이익을 얻을 수 있다. 이러한 펜션의 의사결정과정은 투숙객과 펜션과의 상호작용을 나타내는데 있어 문제 인식, 선택, 결과와 결과의 연속을 포함하는 복잡한 현상임을 알 수 있다.

그리고 펜션을 이용하는 투숙객이 펜션을 선택하는 과정은 <표 2-7>에서 보는바와 같이 평가기준, 지각된 펜션속성, 비교과정, 마음에 드는 펜션/마음에 들지 않는 펜션 등의 네가지 변수로 구성되는 과정을 통하여 펜션을 선택한다.

평가기준은 위치, 상품의 구성, 가격, 광고 및 판매촉진, 판매원, 서비스 등의 항목을 말하고, 지각된 펜션의 속성은 위의 평가기준을 비교하는 것이다.

모든 의사결정 과정을 거쳐 전체적인 서비스에 대한 평가가 이루어지는데 선택된 펜션에 대해 만족했을 경우에는 구매선택에 의한 확신과 재구매 동기가 형성되며, 불만족하였을 경우에는 펜션이용 중지, 펜션전환, 친지에 대한 이용경고 등의 사적행동을 행하거나, 또는 소비자단체나 자치단체에 고발하는 공적인 행동을 보이게 될 수도 있다.

<표 2-7> 펜션 선택의 비교과정



2. 펜션의 선택 속성

1) 선택속성의 정의 및 특성

선택속성이란 이용고객의 선호와 구매하는데 차이를 일으키는 상품 속성에 대한 태도가 어떻게 형성되며 이러한 상품 속성이 다른 속성들과 어떻게 구별될 수 있는가에 대한 것이다.

상품속성은 상품 선택에 있어서 구매자의 언급된 중요도에 의해 측정된다. 그러나 이러한 측정은 구매상황에 따라 다르며 동시에 이용자가 실질적인 구매기준에 대한 지식이 부족한 경우 혹은 참된 구매동기를 숨기려는 경우 더욱 모호해지는 것을 알 수 있다.

숙박시설을 선택하게 되는 것도 상품 선택행위와 같고 투숙객들이 숙박시설을 선택하여 객실을 구매하는데 있어서 숙박시설의 안전성, 즉, 도난·화재 등은 중요한 요소 및 속성이라 평가하고 있으나, 실제로 투숙객들이 한 숙박시설을 선택할 때 안전성이라는 속성이 구매결정에 크게 영향을 미치지 않는다.

이런 경우 숙박시설의 안전성은 중요속성이긴 하지만 대부분의 투숙객들은 이외에 서비스의 질, 이미지, 안락함, 위치 등 다른 속성들이 숙박시설 구매시에 결정적인 영향을 미친다. 이와 같은 경우 투숙객들은 안전성과 같은 속성은 기본적인 속성이라 인식하게 되므로 구매시 결정적인 속성이 되지 못하고 오히려 그 외의 다른 속성들이 투숙객의 숙박시설 선택에 중요한 선택속성으로 작용할 수 있다.

2) 펜션의 선택속성

펜션 선택속성을 파악하는 것은 마케팅에 있어 시장차별화를 통한 표적시장의 전략에 필요한 기본적인 이론적 근거를 제공 할 것이다.

Knutson(1988)는 상용여행자와 관광목적 여행자를 표본으로 선정하여 객실요금 지불 수준에 따라 구분하여 숙박시설을 선택할 때 고려하는 요인에 대해 연구한 결과, 상용 여행자는 객실의 청결과 안락, 편리한 위치, 안전과 보안, 신속하고 정중한 서비스, 친절, 객실 요금 등의 순으로 여섯 개의 요인을 중시하였으며, 관광목적 여행자는 객실의 청결과 안락, 안전과 보안, 객실 요금, 신속하고 정중한 서비스, 편리한 위치, 친절 그리고 레크리에이션 시설 등의 순서로 일곱 개의 요인을 중시한 것으로 나타난다.

Cadott와 Turgeon(1988)은 호텔과 레스토랑 고객에게 만족과 불만족을 주는 속성을 연구하고자 1970년에 NRA(National Restaurant Association)의 432개 기업의 관리자와 AH & MA (American Hotel & Motel Association)의 260명 관리자들로부터 자료를 수집한 연구결과 총 25개의 속성변수를 추출하였는데 그 속성변수는 <표 2-8> 과 같다.

이처럼 여러 학자들에 의한 다양한 선택속성 항목들을 일반적 · 상품 서비스 · 시설적 특성의 세가지 차원으로 분류할 수 있다.

<표 2-8> 서비스 품질 평가 속성

① 객실 · 식음료 · 서비스의 가격	⑭ 호텔시설
② 서비스의 속도	⑮ 건물의 청결
③ 주차시설	⑯ 경영자의 서비스 지식
④ 숙박시설 이용가능정도	⑰ 주변환경
⑤ 퇴숙시간	⑱ 불편에 대한 반응
⑥ 신용카드 사용여부	⑲ 서비스의 다양성
⑦ 영수증의 정확성	⑳ 시설 외관
⑧ 경영자의 자세	㉑ 경영자의 인성
⑨ 호텔의 규모	㉒ 영업시간
⑩ 입지	㉓ 광고수준
⑪ 직원들의 서비스 지식	㉔ 예약제도
⑫ 서비스의 내용	㉕ 호텔 주변 교통 혼잡도
⑬ 서비스의 품질	

자료 : E. R. Cadotte and N. Turgeon, op. cit., p.48.(손준용(2000), 휴양지 호텔선택 속성에 관한 연구, p.27. 재인용).

(1) 일반적 특성

일반적 특성으로는 호텔의 위치와 교통, 관광지와의 연계성과 같은 접근성과 안전, 위생 및 청결, 주위경관, 주위평판, 이용자의 지위수준 등의 속성이다.

접근성에서 호의적인 평가를 받고 있는 펜션은 이 속성이 중요한 경쟁적 이점이 될 수 있으며 위치, 교통 및 관광지와의 연계성 등의 접근성 속성은 사업계획 수립단계에서부터 중요하게 검토되어야 하는 주요변수이다.

펜션의 위치는 주위환경이 조용한 도심과 동떨어진 곳에 위치하다보니 접근성 개선은 원칙적으로 불가능한 일이며, 개선이 가능한 점은 정확한 위치에 대한 홍보를 강화하거나 지도를 제작하는 방안을 통해 위치에 대한 잠재관광객의 자각이 호의적인 방향으로 변화되도록 유도하는 등의 막대한 노력과 비용이 소요된다.

그리고 주위경관 속성은 세계적인 독창성을 확보하고, 지역번영의 지속화를 도모하며, 지역과 밀착되어 교류 감동의 폭을 넓히는 개발과 활성화를 통하여, 펜션이 제공하는 시설을 이용하게 하는 등 체재의 편의를 증진시킬 수 있도록 경관을 조성하는 것을 의미한다.

관광객은 펜션을 선택하는데 있어 다른 펜션에 비해 환경과 시설의 경관이 질적인가를 평가하고 방문의사결정을 내리게 된다. 이와 더불어 경관이 새로운 경험을 제공하여 줄 수 있는지도 방문의사결정에 큰 영향을 미친다.

(2) 상품·서비스적 특성

상품·서비스적 특성으로는 가격수준, 친절한 서비스, 불만의 해소능력, 예약의 용이성, 광고수준, 직원의 용모, 판촉활동 등의 속성이 있고, 가격속성은 펜션의 수익과 직결될 뿐만 아니라 관광객의 불만족의 주요 요인 속성이다. 가격이 부적당하게 결정되었다면, 그것은 높은 비용을 발생시킬 뿐만 아니라 판매량을 줄이게 되고 가격은 시장상황에 따라 변동하는 것이기 때문에 계획시점에서 상정가격과 현황의 실제가격을 점검해야 한다.

서비스는 경영형태, 서비스수단, 서비스형식 등으로 분류될 수 있으나, 숙박시설인 경우는 종업원들이 고객에게 제공하는 서비스의 형태로 서비스 내용에 대한 전문적인 자질, 모든 서비스의 신속하게 처리되는 정도, 서비스의 전체적 수준, 서비스 제공의 다양성, 서비스를 제공함에 있어서 친절함과 예의를 갖춘 정도 등의

속성이 해당된다. 숙박산업은 인적 서비스를 최우선으로 하기 때문에 종업원의 서비스의 질은 선택 요인으로 적용되는 정도가 크다고 할 수 있다.

현대의 관광객들은 경험과 지식 축적과 본인들의 편의를 위해 관광에 대한 풍부한 정보를 얻기를 원하고 또한 훌륭한 정보는 관광경험을 풍부하게 해주고, 자원의 오용을 방지하고, 지역주민과의 갈등을 해소 시켜준다.

(3) 시설적 특성

시설적 특성에는 외관의 매력, 다양한 부대시설, 객실 분위기, 주차시설, 실내 장식으로 구성되고 관광산업이 발전하고, 많은 사람들이 국외로 관광함에 따라 관광객들은 보다 폭넓은 시설들을 원하게 된다. 이러한 관광시설은 나름대로의 특성을 갖추어야 하고 관광 욕구를 유발할 수 있는 시설의 독창성을 가지고 있어야 한다.

분위기는 가구와 다른 물리적인 물건의 디자인과 배열을 포함한 물리적 환경의 적당한 디자인에 의해 창출되는 것이다.

관광객의 욕구를 충족시켜주기 위해서는 분위기는 장식, 디스플레이, 기물, 조명, 소모품, 유니폼, 서비스 등의 속성들과 조화가 이루어져야 한다. 펜션 방문객의 편의를 증진시키기 위해서는 공간, 소음, 조명, 색깔 등의 심리학적, 기능적, 장식적인 효과에도 세심한 주위가 필요하다.

제3장 펜션산업의 현황 및 문제점

제1절 외국 펜션의 현황과 사례

펜션은 중세의 이탈리아, 스페인, 포르투갈 등지에서 처음 나타났다. 이들 남부 유럽지역은 휴양지로 가장 사랑받는 곳으로 대부분의 유럽인이 늘 동경하는 따뜻한 기후와 강렬한 태양빛을 간직하고 있으며 지중해 연안의 아름답고 환상적인 풍경의 바다를 소유하고 있다¹²⁾ 아마 그러한 이유 때문에 휴양이라는 요소와 빼어난 경관을 중시하는 펜션이 이 지역에서 시작되었을 것이다.

이후 펜션은 점차로 유럽 전역으로 퍼져나가서 프랑스에서는 팡시옹(Pension), 독일에서는 게스트하우스(Gesthaus), 영국에서는 인(Inn) 등으로 불리며 정착하게 되었다, 나중에는 유럽 외 대륙에서도 펜션 형태의 숙박업소를 찾아 볼 수 있게 되었는데, 미국이나 캐나다 등 북미지역에서는 B&B(Bed and Breakfast) 라는 실용적인 형태로, 호주 및 뉴질랜드 등에서는 보다 고급화 된 로지(Lodge)의 형태로 변형되었다.

1. 프랑스의 펜션

프랑스 펜션은 일반적으로 지트(gite)로 지칭되고 있다. 지트는 집 전체나 가옥의 독립된 일부분을 빌려주는 독채대여형(gite rural)과 침실만을 제공하는 객실대여형(chambre d'hôte)이 있으며, 어린이민박(le gite d'enfants)과 농가캠프(le campong a la ferme), 단체체류민박(le gite d'etape dtde s'ejour), 휴가용 오두막(le chalet-loisir) 등이 있다.

대실민박에서 제공되는 주택은 민가, 농가, 중세의 성, 수도원 등 다양하며 침실과 화장실 이외의 민박자 전용시설(거실, 주방 등)을 갖추고 있는 곳도 있다.¹³⁾

프랑스 최대의 민박 조직인 「지트 드 프랑스(Gite de France)」는 1955년에 정

12) 이승숙(2004), 앞의 논문, pp.26-27.

13) 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5), 앞의 논문, pp.30-31.

부의 보조를 받아 설립되어 전국의 농촌 민박을 체계화하고 단일 조직망으로 연결되어 있으며, 민박예약시스템, 민박경영자 육성 등의 활동을 하였다.¹⁴⁾ 지트 연맹의 체계화한 민박 유형은 전체 5가지 유형으로 독채 대여형과 객실 대여형, 아동민박, 농가캠핑, 간이민박 등이 있다.

이들 민박 농가는 지트 연맹이 정한 등급 기준에 따라 최저 1등급에서 최고 4등급까지 등급을 보리의 수로 표시하는데, 등급심사는 지트 연맹 도협회 위원회가 맡고 있으며, 유효기간은 5년 등급 인정은 각 위원별로 환경과 옥외설비, 건물의 상태, 실내설비 및 실내장식을 평가하여 기준 점수에 도달한 경우에만 부여하고 있음을 알 수 있다.

<표 3-1> 지트 드 프랑스의 민박 유형 구분과 가맹 민박수

민박유형	서비스 내용	가맹민박수
독채대여형(gite rural)	가족이나 소규모 단체가 휴가를 보낼 수 있도록 농가를 독채로 대여	37,827개
객실대여형(chambre d'hôte)	주로 아침 식사와 객실을 제공 (외국인 이용객 비중이 높음)	11,168개
아동용민박(le gite d'enfants)	농가에서 4세 이상의 어린이를 대상으로 방학중에 운영	468개
농가 캠핑장(le campong a la ferme)	농가의 부지 또는 삼림등에 캠핑장을 마련(매우 저렴한 가격임)	1,073개
간이·단체민박(le gite d'etape dtde s'ejour)	윗층은 객실, 아래층에는 공동 편의시설을 둔 저가형 민박	963개

자료 : 강심검과 김정연(1997), <녹색관광>, 일신사, p.50.

농업회의소에서 운영하는 농촌관광 프로그램은 지트 연맹의 민박사업에 비해 훨씬 내용이 다양하다. 이 사업은 1981년부터 「농가에 오신 것을 환영합니다 (Bienvenue A La Ferme)」라는 공동 상표 운동으로 시작되었는데, 여기에서는 농업회의소가 별도로 정한 등급 기준을 적용하고 있다. 프로그램은 농가민박과 레스토랑, 레저 등 3종류로 구분되며, 농가별로 다양한 세부 프로그램을 운영하고 있다.

14) 김태영(2003), 펜션의 발전방안에 관한 연구, 관광연구 논총 제15호, 한양대학교 관광연구소, p.179.

프랑스에서는 농촌민박을 더욱 활성화하기 위하여 향후 추진 사업으로 정보서비스와 예약시스템을 개선하고, 민박 이용자 도로표지판을 확충하는 한편, 이용객의 요구(need)에 부응하여 레저형 민박 개발에 박차를 가하고 있다.

정보서비스와 예약시스템은 가정에서 안내서를 받아보고 전화 이용을 통해 신용카드 예약 및 대금결제를 할 수 있도록 개선되고 있으며, 또한 관광객의 민박 이용을 증대시키고, 이용자의 편의를 돕기 위해 주요 도로변에 표지판을 세워서, 아스팔트 도로 위에도 민박 지역을 알리는 표시를 할 수 있도록 추진하고 있고 이용객의 요구 변화에 따라 민박도 새로운 유형으로 발전을 모색하고 있는데, 최근에는 민박을 하면서 스포츠나 레저를 즐기려는 이용객이 늘어나 낚시, 승마, 스키 등 다양한 레저형 민박을 개발하고 있다.

<표 3-2> 1988년 프랑스 정부령의 농촌관광 농가 우대조치

구 분	우 대 조 치
주 요 내 용	농업종사자의 관광사업과 농산물 직매행위를 법률상 농업활동의 일부로 간주
보조·융자	21세부터 58세까지 농업종사자가 관광사업을 시작할 경우 설비 투자에 대해 보조금 또는 융자를 받을 수 있음 (단, 투자액을 최고 28만 프랑으로 제한)
농업조건불리 지역 관광사업우대	젊은 사람(22~35세)이 농업을 시작할 경우, 장래의 농업 예상 매출액을 제출하고 보조금을 신청할 수 있도록 하였는데, 이 때 농업조건불리지역에서 농업을 하는 경우 관광수입도 예상매출액에 포함할 수 있음
소득세 경감	농지의 절반 이상을 관광에 사용하지 않는 경우와 관광 수입이 총수입의 10%를 넘지 않는 경우, 또는 관광사업 연간 매출액이 10만 프랑 이하(농업조건불리지역은 15만 프랑)인 경우 수입의 절반만을 과세대상 수익으로 보는 건적과세신고제 도입
특별기금자금 지원	농업종사자가 농업학교 등에서 관광사업에 관한 연수를 받을 경우 농업경영자 연수보장기금이나 농업임금노동자 연수보장 기금 등에서 자금 지원

자료: 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5), 앞의 논문, p.32.

2. 독일의 펜션

독일에서의 전원관광(rural tourism) 또는 농업관광(agri-tourism)은 ‘전원에서

보내는 휴가'와 '농가에서 보내는 휴가'로 나누어져 있다. '전원에서의 휴가'란 작은 호텔이나 식사가 나오는 가족용 펜션 등에서 1주일 정도를 보내는 바캉스를 의미한다.¹⁵⁾

독일에서는 1960년대 이전에 농촌에서 휴가를 보내는 일은 있었지만, 이는 농가가 관광객을 위해 객실을 별도로 마련한 것이 아니고, 가족적인 분위기에서 몇 일 동안 숙박할 수 있는 형태였고, 1960년대 후반에 이르러 독일의 남부지역인 바이에른주에서 농업을 관광에 접목시킨 「바이에른의 길」이라는 정책이 처음 시도되었는데, 여기에서 독일의 농촌관광이 시작되었다.

바이에른주는 오스트리아에 인접한 알프스의 산악지역으로서, 농업조건이 불리한 인구 과소 지역이었다. 따라서 바이에른주 정부에서는 소규모 가족농업을 중심으로 농업을 유지할 수 있는 정책을 구상하게 되었고, 그 결과 산비탈의 낙농·축산과 관광을 연결하는 방안을 모색하게 된 것이다.

이와 같이 농업조건이 불리한 지역에서 농업과 관광을 접목시키려는 농촌관광 구상은 인접한 바덴주, 뷔르템베르크주 등으로 확산되고, 많은 농가가 참여하게 되어 오늘날 '농가에서 휴가를'이라는 농촌관광 운동으로 발전하게 되었다.

독일의 농촌관광 관련 조직으로는 독일 농업협회(DLG)와 식량농업부 정보서비스협회(AID), 독일 농민연맹, 농업신용은행 등이 있고 독일 농업협회는 1965년부터 농가의 민박사업에 관심을 갖고 민박 상품의 규격과 품질을 통일시켜 오늘날의 DLG인증 민박을 육성해 오고 있다. 식량농업부의 정보서비스협회는 민박경영 농가를 위해 연수프로그램을 운영하고, 정부의 보조정책 등 정보서비스를 제공하며 민박 농가를 지원하여 왔다.

독일 정부는 농가의 민박 사업을 지원하기 위해 농가가 민박을 경영하는 경우 보조금과 저리 융자금을 지원하고 있으며 보조금은 개별농가(사업체) 투자촉진보조정책(EIP)과 농업융자정책(AKP), 구 동독주에 대한 정책 등의 일환으로 지급하고 있다.

저리 융자금은 농업신용은행의 특별 융자 프로그램에 따라 받을 수 있는데, 융자 대상으로는 농가의 겸업 촉진 투자와 지역 경관의 보전·이미지 향상, 농촌 후계자·젊은층의 활동 공간 건설 등이 포함되고 이 밖에도 민박 농가를 지원하는

15) 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5), 앞의 논문, pp.33-34.

정책은 EC의 장려 조치와 유럽부흥 프로그램 특별 대출, 연방·주 정부의 장려책, 기타 사업 상담 등의 제도가 있다.

농촌의 숙박시설로는 객실형 민박(Privatzimmer)과 별채형 민박(Ferien-Wohnungen), 여관(Gastehaus), 하숙(Pension), 간이·특급 호텔, 유스호스텔, 야영장 등이 제공되며 레저시설로는 공공시설인 다목적 온천시설(Cure House)과 향토박물관, 음악당 등이 있으며, 농가의 사유 시설로 승마장, 자동차 야영장(Camping Car) 등을 갖추고 있다.

한편, 독일농업협회(DLG)와 식량농업부 정보서비스협회(AID)는 「농가에서 휴가를」 보내자는 농촌 민박 프로그램을 운영하고 있는데, 이 프로그램은 이용객에게 양질의 서비스를 제공하고자 협회가 품질을 인증한 농가만이 사업에 참여할 수 있도록 하고 있다.

<표 3-3> 독일의 민박농가 지원정책

구 분	지 원 정 책
보조금	- 개별농가(사업체) 투자촉진 보조정책(EPT) : 농림수산물을 직접 판매하기 시작하거나 공동사업을 확대하고, 자유시간 활동, 휴양사업에 투자하기 위한 농가로서 농가민박에 필요한 투자를 하는 경우 이자보조, 공공자금 융자 또는 보조금 - 농업융자정책(AKP : Ararkredit Program) : 침대수가 5개를 넘지 않는 농가 민박 - 구 동독 주에 대한 정책(Neue Bundeslander)
저리 융자	- 농업신용은행의 특별융자 프로그램 : 농가의 겸업 촉진에 필요한 투자를 비롯해 지역경관의 보전·이미지 향상, 농촌 후계자·젊은 층이 활동할 수 있는 공간을 건설하는 사업
기 타	- EC의 장려 조치 - 유럽부흥 프로그램 특별 대출 - 사업 창조 프로그램 - 입지 장려 프로그램 - 연방·주 정부의 장려책 - 기타 사업 상담

자료: 야마자지미쓰히로 외 공저 : 강승진(2004. 6), p.19. 재인용.

DLG의 품질보증마크는 국립특허기관(RAL)이 인정한 'DLG점수' 마크에 관한 기본 규칙에 따라, 각 지역의 담당위원회의 심사를 거쳐 부여되며 유효기간은 3년이다. 심사위원회는 농업상담소, 농업종사자, 농협, 지방자치단체, 지역진흥단체,

관광협회, 금융기관, 호텔, 음식점협회, 소비자단체의 대표들로서 최고 9명의 위원으로 구성되며, 그중 1명은 반드시 여성으로 정하고 있다, 품질보증은 5가지 민박시설을 대상으로 하여, 각 시설의 용도에 따라 평가기준이 조금씩 다를 수 있다.

독일은 관광객에 대한 조사·연구를 토대로 농촌관광의 활성화 방안을 모색하고 있으며 독일 관광연구협회의 조사 결과, 농가에서 휴가를 보내는 사람들은 가족적인 유대관계와 시골의 조용함, 어린이의 놀이터, 스포츠장소, 영농체험, 인적 교류, 동물동행 등을 원하는 것으로 나타나고 있다.

<표 3-4> DLG의 품질보증 대상 민박과 평가 항목

대상 숙박 시설	주요 평가 항목
공 통	안전성, 농가의 전체적 인상, 농장 고유의 레크레이션 설비, 주위 환경
객실형 민박	객실, 라운지 대여부분, 급식시설, 화장실
별채형 민박, 리조트하우스	침실, 거실, 주방, 화장실
야영장	주변 환경, 휴게소, 취사장, 세탁장, 화장실
보호자가 동행하지 않는 아동용 숙박시설	침실, 라운지, 놀이터, 급식·위생시설

3. 영국의 펜션

영국은 소규모 민박을 중심으로 숙박형과 식사형이 발달되어 있어 대부분의 민박 농가는 건물을 신축하지 않고 있는 그대로의 시골의 생활이나 문화, 역사적 유산, 풍경, 마을 주민의 환대 등을 관광 상품화하고 있다. 민박의 운영형태는 농가 일손을 줄이기 위해 간단한 숙박시설과 아침식사만을 제공하는 B&B(Bed & Breakfast)형 민박이 주류를 이루고 있다.

영국은 1970년대 유럽대륙에서 농촌관광을 받아들여, 영국 고유의 농촌다움을 보존하려는 농촌관광으로 발전시켰으며 당시 유럽에서는 리조트형 관광 개발의 폐해가 알려지면서, 대형으로 상업화된 관광개발을 지양하고 지역의 생활이나 환

경을 배려하는 관광으로 변화되었고, 이는 1947년부터 ‘도시농촌계획법’을 제정하고, ‘농촌다움의 보호’를 중시해온 영국의 전통에 일치되는 것으로 영국에서는 농촌다움을 해치는 리조트형 농촌관광을 전혀 시도하지 않았다. 농가의 민박 사업을 1960년대부터 당시 농산물의 과잉으로 농가 소득이 줄어들게 되자 일부 농가에서 경영을 다각화하기 위한 방편으로 모색된 점도 특이하다.

1970년대 후반에 이르러 영국에서는 이른바 ‘휴가 사업(Holiday Business)’이라는 이름으로 농촌관광이 활성화되었는데, 이때 농촌관광 추진 조직으로 농장 휴가국(Farm Holiday Bureau)과 관련 정부기관이 참여하게 됐다. 농장휴가협회는 종전의 자발적인 농가 민박을 전국적인 네트워크로 연결하고, 공동 마케팅 활동을 벌이기 위해 1983년에 설립되었다.

이 협회는 1989년에 협동조합으로 독립하여 활동하고 있으며, 회원들의 회비와 안내서 판매수입 등으로 운영되고 주요 활동으로 회원에 대한 자문이나 정보제공, 마케팅 전시회 기획, 연수회 개최, 안내서 발행 등을 수행하고 있다.

영국은 농촌휴양지계획(Country Access Scheme)과 농촌경관 관리인제도(Country Stewardship Scheme)를 시행하여 농촌관광 사업에 참여하는 농가에게 농촌경관을 보전한다는 명목으로 보조금을 지급하고 있다. 농촌휴양지계획은 의무적으로 휴경되는 농지에 산책로 등을 조성하는 경우 국가가 농가에게 보상하는 제도로서 1994년에 도입되었다.

농촌경관 관리인 제도는 전통적인 농촌경관 6가지를 복원 또는 보전하여 휴양시설로 이용하고자 농가와 계약을 맺고 보조금을 지급하는 제도로서 1991년부터 시행되고 있다. 이 제도에 따라 영국은 역사적 경관, 석회암지대의 초지경관, 저지대의 평화로운 경관, 주변의 경관, 해안선의 경관, 구릉지 경관을 농촌의 전통적인 경관으로 선정하여 관리하고 있다.

한편, 영국에서도 1983년에 설립된 농장휴가협회가 전국 민박 농가를 공동 네트워크로 조직하고 공동 상표를 사용하며 민박 프로그램을 제공하고 있는데, 민박 농가의 등급 판정을 정부 관광국에서 담당하고 있는 점이 특징적이고 민박 농가의 등급은 왕관(Crown)으로 표시하며, 최저 등록(Listed)에서 최고 5관(Five Crown)까지 6등급으로 구분하고 있다. 일반적으로 영국의 민박 농가는 등록에서 3관까지의 등급에 포함할 수 있다.

등급판정은 침실, 욕실, 화장실, 기타 부수적 서비스를 기준으로 이루어지며, 불시에 관광국 직원이 방문하고 점검하고 최근 농가의 민박 사업이 발전됨에 따라 민박과 병행하여 농가에서 제공할 수 있는 다양한 농장 관광 상품 개발에 주력하고 있다. 이러한 경향은 농어업식량부가 1980년대 후반부터 농업경영 다각화 사업을 장려함에 따라 촉진되어지고 있다.

농장의 관광자원을 개발하기 위해 1991년에는 ‘전국 농장매력물 네트워크(National Farm Attraction Network UK)’가 설립되어 농공예센터, 농장박물관, 경관박물관, 클레이사격 등 다양한 프로그램을 개발·추진하고 있다.

<표 3-5> 영국 농가 민박의 등급과 갖춰야 할 서비스 수준

구분	객실	욕실	화장실	기타
등급	- 안에서 문을 잠글수 있다. - 충분한 여유공간 - 침대 크기 최저기준 이상 - 침구는 청결, 풍부, 시트는 1인당 1장, 최저 1회 교환 - 청결한 수건과 요청에 따라 목욕수건 추가지급, 세면대에 비누 - 통기가 좋고 창문이 최저1개 이상, 불투명커튼, 블라인드 - 카펫, 방석, 매트 - 화장대와 거울, 침대 곁의 테이블과 충분한 서랍, 의자1개, 쓰레기통(흡연가능한 경우), 손님수 만큼의 컵 - 계절에 따른 적정 난방	- 최저의 설비를 갖춘 욕실 1개(목욕이나 샤워, 세면대와 거울,면도기용 전기소켓, 비누) - 15인당 최저 1개의 욕실 - 적정온도의 난방 시설 - 적당한 시간의 급탕 - 목욕, 샤워 이용 무료	- 손님 12인당 최저1개 - 화장지, 위생기의 부착	- 아침식사 서비스 - 식당 혹은 아침 식사용의 방이 있을 것(식사를 침대에서만 해야 하는 경우 제외) - 욕실이나 화장실을 포함하여 손님이 이용하는 장소의 안전과 쾌적함을 밝히는 전등(갓 달림) - 계절에 따른 적정온도의 난방 - 매일 청소
1관	- 대형침대 - 나일론 시트 불가 - 손님마다 비누 교체 - 세면대 : 예를 들어 손님이 머리를	- 목욕 및 샤워할 수 있는 욕실의 손님 10인당 최저 1실	- 손님 8인당 최저1개소, 만약 1개소 밖에 없는 경우 욕실	- 리셉션, 또는 초인종 시설 - 라운지나 통풍공간에는 안락의자를 충분히 배치

	- 감을 수 있을 정도의 크기와 급탕 - 침대에서 전등 조절 가능 - 세면대 가까이에 거울과 전등 - 13암페어의 소켓 - 전기 면도기용 소켓 - 손님 1인당 의자 1개 - 난방 - 언제나 침실 출입 가능	- 최저 1실은 손님 전용 욕실 - 침실을 통과해 라운지나 텔레비전실로 가는 출입 방법은 안됨	이외의 곳에 있어야 하는 이는 손님 전용으로 한다.	- 손님의 라운지 출입자유 - 전화사용 가능 - 관광안내정보 제공
2 관	- 더블침대의 양측에 하나씩 또는 위쪽에 한개의 전등 - 싱글침대의 경우 옆이나 위쪽에 전등 하나씩 (트윈은 전등 1개 공유가능) - 더블 침대는 양쪽에서 올라갈 수 있고 양쪽에 테이블 - 거울 가까이에 면도기용 소켓			- 라운지로부터 독립된 식당이나 아침 식사용 방 - 저녁식사 후 커피 마실 수 있음 - 모닝콜, 알람 - 라운지에 컬러TV - 짐의 운반을 거들어 줌
3 관	- 전체 침실 가운데 적어도 1/3은 욕실, 샤워시설, 변기 갖추 - 전신 거울 - 안락의자 1개 - 소지품 수납장 - 개별 난방시설이 있고, 자동·수동으로 조절 가능			- 가구주나 다른 직원이 24시간 대기 - 바나 텔레비전실에서 떨어진 조용한 라운지 손님이 이용하는 장소에 자동 난방 장치 - 구두 닦는 시설 - 다리미 및 다리미질대 - 헤어드라이어 - 공중전화

자료 : 한국관광공사(1998), 민박사업 활성화를 위한 심포지움(양영근(2002), pp.192-193. 재인용).

4. 일본의 펜션

1) 일본 펜션산업의 현황

일본의 펜션은 1970년대 초반에 처음으로 유럽에서 펜션 개념이 도입된 이후 일본인 특유의 서비스정신과 대대로 이어지는 음식 전통을 가미한 패키지 형태로 발전하였다.¹⁶⁾ 아래의 <표 3-6>는 1982년 이후 경제불황 등으로 펜션의 시장규모가 축소되고 있는 것을 나타내고 있으며, 현재는 전국의 유명관광지에 약 3,200여 채의 펜션이 운영되고 있다.

<표 3-6> 일본 숙박 여행객의 이용숙박시설

(단위 : %)

숙박시설	1982	1988	1990	1994	1996
호텔·비즈니스 호텔	28.6	29.0	32.3	30.5	31.2
여관(일본식)	38.5	48.1	38.9	31.9	36.6
민숙·펜션	12.5	11.4	10.5	9.4	8.0
유스호스텔	1.2	1.0	0.9	0.6	0.7
국민기숙사 등 공적시설	5.8	4.6	4.3	5.1	6.1
기업·기관휴양소	5.1	5.0	4.8	6.4	6.4
캠프장	3.3	2.2	2.1	4.4	5.0
기타	18.9	16.2	17.9	21.8	15.5

자료 : 한국관광공사(2002).

일본의 경우는 민숙과 팡송이 여관업법의 적용을 받으며, 간이숙박업으로 분류된다. 일본관광협회의 분류에서는 민숙과 팡송을 호텔, 여관과 더불어 민영숙박시설로 분류하고 있다. 이들은 비교적 저렴한 요금으로 숙박할 수 있으며, 가정적인 서비스를 받을 수 있기 때문에 많은 사람들이 선호하고 있다.

민숙과 팡송 중 펜션과 유사한 것은 팡송으로 이는 서양의 펜션을 모방한 것으로 ‘가족이 경영하는 소규모 서양식 호텔’이다. 이것은 저렴한 가격으로 수준 높은 서양식 숙박시설을 이용하고자 하는 일본인들의 수요에 부응하기 위하여 개

16) 김태영(2003), 펜션의 발전방안에 관한 연구, 관광논총, 제15호, 한양대학교, pp.177-178.

발되었으며, 주로 젊은 세대에게 인기가 많다.

광송은 1970년에 제1호가 개업한 이래 민숙시장과 경쟁하면서 그 수가 점점 증가해오고, 1975년 이후 1990년대 초까지 20%의 성장을 보였으나 1992년 2,766개를 정점으로 감소하였다. 이는 일본경제의 장기적인 불황 이후 숙박자수 감소와 숙박단가의 저하에 따라 시장규모가 다소 축소되었기 때문이며, 1973년에 광송시스템 개발(Pension System Development)라는 회사가 설립되어 융자알선까지 담당하는 일종의 프랜차이즈 방식 경영시스템을 구축한 바 있다.

일본의 광송은 대부분 5~10실 정도로 도시 생활에 염증을 느낀 중년부부와 정년퇴직이후 노후사업으로 부부가 경영하고, 특히 욕실은 온천을 이용하여 실내의 농촌에 시설되는 경우가 많다. 일본지역에서도 나가노현(縣) 지역에 가장 많은 펜션이 개발되어 있고, 시즈오카현 이토고원 지역에는 약 167개소가 밀집되어 있다.

인·허가 및 사후관리는 펜션업도 호텔, 여관, 간이숙소, 하숙시설 등과 마찬가지로 여관업법(旅館業法)의 적용을 받고 후생성(厚生省)이 주관하며 주변에 유치원, 교회 등이 없어야 한다. 영업허가는 도도부현지사(都道府縣知事)의 허가를 받아야 하고, 영업시설에 대한 관리감독은 현(縣) 산하 보건소가 담당하며, 허가 신청에서는 비정기적으로 위생 점검을 실시하고 있다. 주로 소독, 냄새, 환기 등 청결 유지와 식품류의 냉장 보관상태 등을 점검한다.

펜션 시설의 요금은 지역에 따라 조금씩 차이가 있으나 1박 기준 7천엔에서 9천엔 정도이며 주 고객은 연인, 명절때 가족, 테니스 그룹 등이며 이러한 인연으로 다시 찾아오는 고객이 많다. 일본의 대부분의 펜션에서는 손님들이 직접 취사행위는 할 수 없고, 다만 임대별장 같은 곳은 직접 손님이 취사하는 경우는 있다.

지역단위, 전국단위로 펜션업협회가 구성되어 있으며, 회원간의 친목도모와 이벤트행사 추진, 관광관련 잡지 등 펜션 홍보를 하고 있으며, 예약업무는 펜션업자가 인터넷을 통하여 직접 홍보하고 있다. 이처럼 펜션 상품의 품질 유지를 위해 신규 가맹자들에 대해서 매우 엄격하게 심사하고 또한 펜션 경영자 단체는 펜션 상품을 홍보해 줌으로써 농가의 홍보비용을 줄이고 이용객에게는 신뢰감을 주고 있다. 특히, 서비스의 질을 높이고 사업을 다각화하기 위한 훈련과 새로운 펜션 경영자를 육성하기 위한 교육을 강화하고 있으며 펜션 상품을 다각화하면서 레크

레이션, 농가의 생산 및 생활 체험을 위한 새로운 상품도 꾸준히 개발되고 있다.

2) 자생 가능한 팜스테이 개념으로 확장

일본에서도 펜션이 초기에 관광지에 인접하여 자연속의 가족을 위한 민박과 같은 숙박시설로 자리를 잡아 주로 스키장이나, 해수욕장, 온천 등에 위치하여 시작하였으므로 다른 숙박시설과 경쟁을 해야만 했다. 초창기 시설의 고급화 지향으로 일부 발전이 있기도 했지만, 1992년 경제버블(bubble) 붕괴 이후에 단독 펜션으로는 시설 및 가격경쟁 면에서 이를 따라갈 수 없고, 인건비의 상승과 인력부족 현상은 성수기 운영에도 많은 문제점을 안게 되었다.

그러므로 펜션은 고객과의 인관관계를 형성하여 가족적인 환경을 바탕으로 하는 인적 서비스 방향을 찾거나 단지화 하여 관광시설과 같은 종합 서비스가 이룩될 수 있는 단지 개발 및 운영 방향으로 전개되고 있다. 또한 레저 시설과의 연계와 테마가 있는 고유한 브랜드로 전개되고 있으며 이러한 방향은 앞으로 지속될 것이다.

그러나 관광지 및 비경 등 관광지만을 선택하지 말고, 토지 가격이 저렴하고 지역특색도 살릴 수 있는, 고향의 정겨운 맛을 살릴 수 있는 곳에 개발할 수 있는 방향을 찾아야 할 것이다.

3) 일본 펜션과 농촌관광(Green Tourism)

일본은 농촌관광 전개수단으로 기존의 민박을 활용할 수 있다는 논의를 시작한 이후 펜션이 농촌에도 확대되고, 일본의 민박은 지금까지 저렴한 숙박시설로서 널리 환영받아 왔다. 그러나 민박을 계승하는 후계자가 없기 때문에 시설의 보수를 망설이는 경영자도 적지 않으며, 민박 경영주의 고령화가 두드러진 현상을 보이고 있다.

일본의 농촌관광은 3가지의 목적이 있다. 제1의 목적은 도시주민의 농·산·어촌에서 여유있는 휴가를 보내며, 아이들에게 귀중한 자연·농촌문화의 체험·학습 기회를 제공하는 것이며, 제2의 목적은 농·산·어촌의 사회적·경제적 활성화이고, 제3의 목적은 농촌의 자연, 경관, 생활문화 등이 환경보전이다.

일본의 사단법인 전국농협관광협회가 1990년에 농협관광민박협의회에 가입한

민박경영자를 대상으로 한 설문조사에서 개선요구가 높은 설비로는 오락시설이 34.4%, 방 33.9%, 화장실·욕실 31.3%이었다. 경영자들은 농촌의 장점을 중점적으로 살리고 싶다는 의견을 많이 가지고 있음을 보여준다.

또한 일정 규모의 손님을 미리 정해놓고, 그 인원수로 연간 수지를 조정함으로써 일을 늘리고 싶지 않다고 한다. 또한 앞으로의 민박 경영 양상을 예상해 보면 전통적인 민박을 경영하는 사람들 가운데 ‘농가민박에도 등급을 매겨서 이용자가 서비스 내용을 판단하기 쉽도록 하는 것’에 과반수가 찬성하고 있음을 알 수 있다.

일본 정부는 농업소득만으로 유지하기 어려운 산촌이나 과소 지역에 대해 농가의 농촌관광 사업을 지원하고 농가가 팜인(Farm Inn) 또는 농가 레스토랑을 개업하거나 시설을 개조할 경우, 농업근대화 자금과 중산간 지역 활성화 자금, 진흥산촌·과소지역 경영개선자금 등을 저리로 융자 받을 수 있으며 주요 지원 대상은 농·산·어촌 체험숙박시설과 휴식시설이며, 식당이나 욕실 등의 개·보수도 지원 대상에 포함된다.

일본에는 농촌관광 이용객을 위한 농가의 숙박시설은 농가(Farm Inn)와 자연관찰형 민박(Nature Inn)이 있으며, 농가 민박은 원래 일반 농가에 잠시 머무르는 홈 스테이(Home Stay) 또는 팜 스테이(Farm Stay)에서 출발하여 현재는 농가의 일부를 숙박용으로 개조한 시설에서 운영되고 있다.

일본은 농촌관광을 더욱 활성화하기 위하여 일본 문화에 적합한 새로운 프로그램을 개발하고 있으며, 편의시설과 추진조직에 대한 정비도 진행중이다.

농촌관광 프로그램 중에는 농촌 숙박시설을 다양하게 개발하고 있는데, 특히 일본인의 휴가문화가 아직 단체형, 주유형인 점에 주목하여 일본형 팜인(Farm Inn)을 새롭게 개발하고 있다.

이용객을 위한 편의시설로는 농가의 화장실, 욕실 등에 대한 정비사업을 추진하고 있다. 또한 외국의 사례를 참조하여 정보 네트워크형태로 운영하고 있으며, 일본형 농촌관광 모델 개발과 정부의 융자제도 개선을 추진하고 있다.

일본 펜션은 각 지역의 특성에 맞추어 각양각색의 독특한 외형과 성격을 갖춘 지역특화 상품의 하나가 되었다.¹⁷⁾ 독특한 요리를 준비하고 이를 특성화시켜 오직

17) 류재청(2002), 일본펜션(이승숙(2004), 앞의 논문, p.29-30. 재인용).

그 요리를 맛보기 위해 묵는 손님이 있는 펜션이 있는가 하면, 장애인이나 노인 위주의 시설을 갖추고 이들을 주요고객으로 삼는 펜션도 적지 않다. 그중 하네코 ‘컴포트 펜션’은 객실 일부를 애완동물과 함께 묵을 수 있도록 꾸며놓고 건물 뒤 쪽의 테크노 애완동물을 위한 공간으로 개방하고 ‘애완동물과 함께 묵을 수 있는 펜션’이란 이미지를 강조한다.

<표 3-7> 일본의 민박 농가 지원 정책

구 분	지 원 정 책
농업근대화 자금	농촌환경정비자금, 농촌급배수시설자금, 관광농업시설자금, 농협에서 차입한 자금에 대해 정부와 지자체가 2차보상
중산간지역 활성화 자금	지리적 조건과 생산조건이 불리한 지역에서 농림어업의 종합적인 진흥을 통해 지역의 활성화를 도모하고자 용자 농림어업금융공고로부터 용자를 받을 수 있으며, 농협이나 신협 등 민간 금융기관으로부터 차입하는 경우에도 정부와 지자체가 2차보상
진흥산촌·과소 지역 경영개선자금	농가를 민박으로 개조할 경우 자금을 융자해 주는 제도로써 1992년부터 시행, 대상사업은 농산어촌 체험숙박시설로 숙박시설과 휴식시설(식당, 욕실 등을 포함)에 한함 대출조건은 8년 거치 25년 상환이며 금리는 연 3.5%

자료 : 문옥표(1998), 일본농촌의 관광개발과 지역 활성화, 농촌사례, 제8집, pp.80-81.

‘컴포트 펜션’이 위치한 하코네는 예부터 일본 최고의 온천 휴양지라는 명성을 얻은 곳이다. 가나가와현 남서부에 위치한 국립공원 지역으로 도쿄로부터는 3시간거리에 있어 다른 온천지역에 비해 상대적으로 도쿄와 가까운 유원지이며 펜션 문화가 발달되어 있다. 펜션 운영을 결심한 카마야마 부부가 이곳을 선택한 이유도 도쿄와 가깝기 때문이라고 한다. 또한 도쿄와의 접근성 외에 하코네는 화산활동으로 만들어진 아시호수와 활발한 화산활동을 관찰할 수 있는 오와쿠다니 계곡 등의 명소를 많이 가졌다는 점에서도 일본 관광산업 내에서 경쟁력을 확보한다.

일본의 상징인 후지산의 장관도 멀리서나마 감상할 수 있는 하코네 지역에서는 땅에서 솟는 자연유황온천을 가까이에서 볼 수 있어 자연의 신비로움에 심취한 관광객의 호기심을 채워주고, 자연온천수에 손을 씻는 곳도 있어 특이한 체험

을 원하는 관광객의 욕구도 만족시킨다.¹⁸⁾ 이러한 하코네에 입지한 펜션들은 도쿄를 중심으로 한 수도권 지역 주말 가족단위 관광객이 선호하는 숙박시설로 특화되어 확고한 위치를 차지할 뿐만 아니라, 국제적 명성과 또한 그 명성에 걸맞은 모습을 갖추려는 지역 차원의 노력 덕분에 많은 외국 관광객의 방문도 받게 되었다.

제2절 우리나라 휴양 펜션산업의 현황

1. 우리나라 펜션산업 현황

국내 펜션은 2001년까지 경기도, 강원도, 제주도를 중심으로 200여 업체에 불과했으나, 2003년에 들어 충청남도, 경상남도, 전라남도 등 전국적으로 확대되고 있다. 정부의 통계와 관련 협회의 부재로 아직까지 정확한 통계는 알 수 없으나, 2004년 10월 현재 전국적으로 1,200~1,500개의 펜션업체들이 영업중인 것으로 알려지고 있다.¹⁹⁾

국내의 펜션들은 단독형 또는 2~4개동 정도의 소규모 펜션이 주를 이루었으나 2002년 말부터 10동에서 40동에 이르는 중대형 펜션 단지들이 객실 분양의 형태로 새롭게 등장하고 있음을 알 수 있다.

장기적으로 너무 큰 대형 펜션 단지들은 객실 가동률 부분에 있어서 콘도와 마찬가지로 난관에 봉착하겠지만, 소형이나 중형 펜션 단지는 펜션의 생명인 테마 구성에 있어서 상대적으로 비용대비 효율이 높기 때문에 향후 성장이 예상된다. 특히 대형 펜션 단지들이 비교적 저가형 펜션인 관계로 그 객실 가동률과 수익성에는 전문가들이 많은 우려의 시선을 보내고 있기도 한 상황이다.

또한 단독형 펜션들도 자연경관, 문화테마, 레저테마 등을 적극 활용하여 독립

18) 하코네 관광의 묘미중 하나는 유황온천에서 삶은 달걀을 맛보는 것이다. 이 달걀 한 개를 먹으면 7년이 젊어진다는 전설이 있어 비싼 가격에도 불구하고 즐겨 구매한다. 우리나라에서도 온천수에 삶아낸 달걀이나 오리알이 건강에 좋다는 홍보와 함께 판매되지만, 하코네 온천의 달걀은 독특한 전설과 연결시킴으로써 건강식으로 치부되었던 평범한 달걀을 인기 있는 문화상품의 하나로 특화시킨 좋은 사례라 할 것이다.

19) 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5), 앞의 논문, pp.24-26.

적인 위치를 확보한 펜션들은 그 인기는 지속될 것으로 예상되나, 일부 테마 부재와 시설이 낙후된 펜션들은 장기적으로는 여행객들의 발길이 멀어질 것으로 예상된다.

우리나라 국민의 20대 후반에서 40대 초반까지의 레저 인구들의 관심과 애정 속에 소리소문 없이 급성장한 펜션은 2003년 정부의 주5일 근무제의 확산에 따라 금요일에서 일요일까지 2박 3일 형태의 여행이 빈번하게 가능해지고, 그 이용 연령층도 20대 초반과 40대 중후반까지 광범위해지기 때문에 그 수요는 상당한 성장이 기대된다고 볼 수 있다.

주5일 근무제를 이전부터 실시해온 선진국들의 예를 보더라도, 2박 3일 여행을 여관, 민박, 호텔, 콘도 등에서 보내는 것 보다는 자연을 경험하고, 각종 레저문화 테마를 함께할 수 있는 거주 공간 형태의 펜션과 같은 숙박시설의 필요성과 성장가능성은 충분히 예상 가능한 일이다.

얼마전까지만 해도 펜션이라는 숙박형태를 확실히 규정할 수 있는 조건이나 규정이 정해지지 않았으나, 2000년 제주국제자유도시특별법에 의해 ‘펜션업’이라는 개념이 처음 법조문 속에 포함하였다.

현재 제주도에서의 예를 보더라도, 제주도에서의 펜션은 펜션형 콘도, 펜션형 민박, 펜션형 리조트, 휴양펜션 등 펜션과 관련한 명칭으로 영업중인 업소는 약 400여개로 예상된다.

하지만 이들중 정부의 휴양 펜션업 허가를 받은 업소는 30개 내외이며, 보편적으로 펜션이 가져야 할 기준을 갖춘 업체 30여 곳을 제외하면 기존의 단순 민박이나 콘도의 형태가 펜션의 이름만을 빌려 쓰는 형태가 대부분이다.

따라서 본격적으로 펜션산업의 성장기에 접어든 최근부터는 전통적인 한국식 펜션에 대한 규정 및 구분 작업의 필요성이 제기되어 문화관광부는 2003년 8월 6일자로 관광진흥법 시행령을 개정하여 펜션업을 관광편의시설업으로 지정하고 있다.

2. 관광펜션업 지정기준

펜션업이 급격히 증가하면서 정부는 2002년 12월에 펜션업을 관광편의시설업

으로 지정하기 위해 관광진흥법시행령을 개정하여, 2003년 8월 6일 ‘관광펜션업’ 조항을 신설했다(관광펜션업 : 숙박시설을 운영하고 있는 자로서 자연·문화체험 관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업).

이와 같은 조항을 신설하게 된 이유는 관광수요 증대에 따라 새로 등장하고 있는 펜션업 중 일정 기준이상의 시설을 관광사업에 편입시키고, 유기시설 및 유기기구에 대한 안전성 검사기관을 복수화 함으로써 경쟁체제를 도입하는 등 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하기 위해서이다.

그 주요 내용 중 소규모 고급 민박시설로서 자연·문화체험관광에 이용하기 편리한 새로운 숙박 형태의 ‘관광펜션업’을 관광편의 시설업으로 지정할 수 있도록 하였고 관광펜션업에 대한 지정 및 지정취소의 권한을 시·도지사에게 위임하도록 하였다.

지정 기준은 다음과 같다.

- ① 자연 및 주변환경과 조화를 이루는 3층 이하의 건축물일 것
- ② 객실이 30실 이하일 것
- ③ 취사 및 숙박에 필요한 설비를 갖추는 것
- ④ 바베큐장, 캠프파이어장 등 주인의 환대가 가능한 1종류 이상의 이용시설을 갖추고 있을 것²⁰⁾
- ⑤ 숙박시설 및 이용시설에 대하여 외국어 안내표기를 할 것

그러나 2002년 1월 26일 개정된 관광진흥법 제10조 제2항 및 제3항의 규정에 의하여 관광사업자가 아닌 자는 ‘관광펜션업’이라는 명칭을 포함하는 상호를 사용 수 없다.

펜션업체 중 하나인 휴펜션에서 추정한 우리나라 펜션 산업의 Life Cycle Stage에 의하면, <표 3-8>와 같이 2000년에 도입된 이후부터 2002년까지는 도입기로 제시되었으며, 2005년까지 성장기, 그리고 그 이후를 성숙기로 파악한다.

20) 다만, 이 경우도 관광 펜션이 수개의 건물동으로 이루어진 경우에는 그 시설을 공동으로 설치할 수 있다.

<표 3-8> 펜션시장 규모의 현황과 전망

(단위 : 동, 원)

구분	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
시장성숙도	도 입 기			성 장 기			성 숙 기	
전국 펜션 수	70	200	400	1,000	2,000	3,400	4,400	5,100
매년당 증가 펜션수	-	130	200	600	1,000	1,400	1,000	700
시장 규모	245	455	700	2,100	3,500	4,900	3,500	2,450

자료 : 휴펜션(<http://www.huepension.com>) 내부자료.

제3절 제주지역 관광 및 펜션 현황

1. 제주도의 펜션산업의 도입배경

휴양 펜션업은 제주도내 농어민이 1차 산업과 3차 산업이 연계된 소규모 관광 사업에 참여할 수 있도록 함으로써, 농어촌 주민의 소득증대 및 고용창출과 도민 주체 개발이 실현될 수 있게 하기 위한 특수정책 사업으로 시작되었다.

2000년 제주도개발특별법 시행령에 휴양펜션업을 명문화하였으며, 2000년 11월 제주도개발특별법 시행조례를 제정하여 제도화하였다. 휴양펜션업은 제주도개발특별법 개정과정에서 사업자 범위를 놓고 도민에 한해야 한다는 지역의 입장과 형평성에 위배되므로 모두에게 개방되어야 한다는 중앙의 논리가 부딪치는 곡절도 있었지만 제주도에 주소를 둔 자와 제주지역에 본적을 둔 자로 한정하였다.

이러한 제주도개발특별법상의 휴양펜션업은 이후 2002년 12월에 제주국제자유도시특별법이 제정되면서 ‘휴양펜션업’으로 명문화되고, 2003년 7월부터 시행하였다.

제주국제자유도시특별법 제53조 1항에는 「관광객의 숙박·취사와 자연체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해 시설의 회원, 공유자, 그밖에 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업」을 ‘휴양펜션업’으로 정의하고 도지사의 승인을 받도록 되어 있다.

제주국제자유도시특별법 시행조례안 제104조에는 농어촌정비법 제2조와 2호의 규정에 의한 농어촌지역 중 관계법에 따라 숙박시설 건축이 가능한 지역을 부지

위치로 정하였으며 농지법 제2조 제2호, 농어촌발전특별조치법 제2조 제2호, 농업협동조합법 제9조 제3항의 규정에 의한 농어업인으로서, 제주도에 2년 이상 거주하는 자와 제주도에 본적을 둔 자로 귀향하여 1년 이상 농·임·축·수산업에 종사하는 자로 한정하였다.

〈표 3-9〉 휴양펜션 주요내용

관련법규		제주국제자유도시 특별법
정의		관광객의 숙박·취사와 자연체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해시설의 회원, 공유자, 그 밖에 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업
시설 규 모	객 실 수	10실 이하
	층 수	2층 이하
	객실면적	25~100㎡
	자연 체험장	- 체험농장 : 660㎡이상 - 체험목장 : 10,000㎡이상
	부대시설	2층 이상(어린이 놀이터, 간이 골프연습장, 게이트볼장, 풀장, 바비큐장 등)
	기타조건	자연 및 주변환경과 조화, 취사 및 숙박에 필요한 설비, 외국어 안내표기

자료: 제주도 관광진흥과(2003). <http://www.jeju.go.kr>.

객실은 숙박과 취사에 적합한 거실·현관(출입구)·욕실·화장실 및 취사시설을 갖추고 1개 객실에 출입구는 현관 1개소로 한정하였으며, 객실면적은 8평(25제곱미터) 이상 30평(100제곱미터) 이하로 결정하였다.

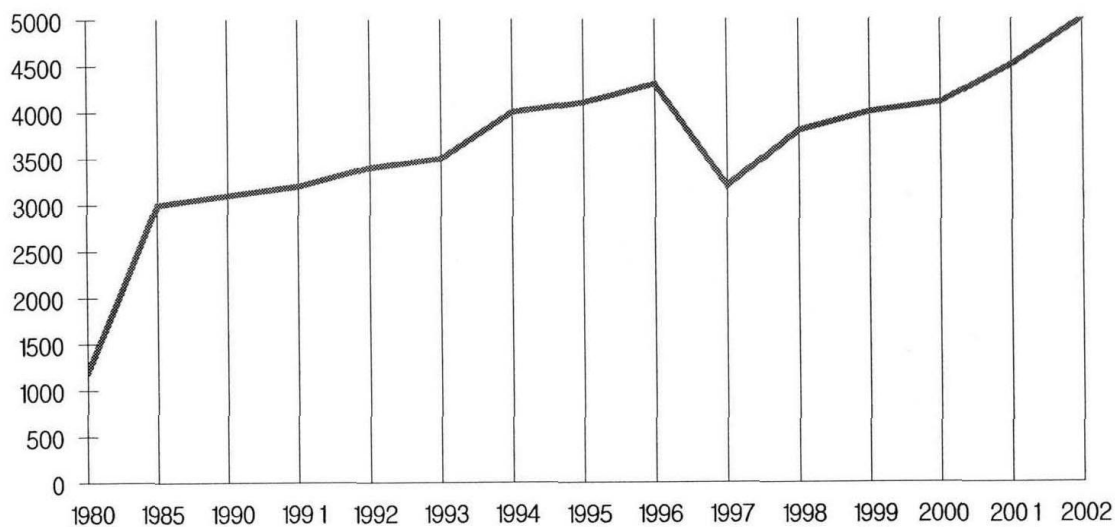
지목여하에 불구하고 체험농장용으로 사용할 200평(660제곱미터) 이상의 토지 또는 목장으로 사용할 3,000평(1만 제곱미터) 이상의 토지를 확보하여 자연체험을 할 수 있도록 할 것을 명문화하였고, 바비큐장 등 이용시설 중 2층 이상 갖추고 시설부지 또는 시설부지 경계선과 인접하여 체험농장을 갖추 수 있도록 하였다(〈표 3-9〉 참조).

1) 제주지역 관광 동향

(1) 연도별 관광객 추이

제주지역이 연도별 관광객 추이는 <그림 3-1>, <표 3-10>와 같이 1980년대 이후 꾸준한 증가세를 보여준다.

<그림 3-1> 1980년도 이후 제주관광객 증가추이(단위: 천명)



제주도의 관광객은 1998년 IMF 경제위기로 인해 감소하였으나 그 이후에는 꾸준한 증가세를 보여 2002년에는 1998년 경제위기 이전보다 더 많은 관광객이 방문하였다. 그러나 외국인 관광객은 2000년 28만명을 기점으로 증가세가 둔화되어 정체되고 있는 상황이다. 관광수입도 관광객 수의 증가와 마찬가지로 꾸준한 증가추세를 보여 왔다. 1998년 IMF 경제위기때 잠깐 주춤하였으나 2003년에는 1조5천억원 수준까지 성장하였다.²¹⁾

21) 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5), 앞의 논문, pp.47-57.

<표 3-10> 제주지역 연도별관광객 입도현황

(단위 : 명)

구 분	내국인관광객	외 국인	총 계	증감(%)
2000년	3,822,509	288,425	4,110,934	-
2001년	3,907,524	290,050	4,197,574	2.1
2002년	4,226,019	289,496	4,515,515	7.6
2003년	4,692,373	221,017	4,913,390	8.8

자료 : 제주도 관광협회(2004), 2003년 제주관광동향 및 2004년 전망, p.1.

<표 3-11> 제주도 관광수입 추이

(단위 : 백만원)

구 분	내국인	외국인	합 계
2000년	1,087,500	410,200	1,497,700
2001년	1,091,700	403,600	1,368,300
2002년	1,151,500	374,000	1,525,500
2003년	1,201,918	550,112	1,452,030

자료 : 제주도 관광협회(2004), 2003년 제주관광동향 및 2004년 전망, p.2.

(2) 관광객 유형별 방문 동향

제주도 입도 관광객을 성향별로 보면 일반단체 관광객은 1998년 IMF 경제위기 이후 관광객 수가 급격히 떨어졌으나, 2003년에는 1997년 수준까지 상승했으며, 수학여행은 1998년 이후 급격히 감소하였으며 1997년 IMF 이전 상태로 회복하지 못하고 있고, 신혼여행객은 1998년 이후 감소하고 있는 추세를 보이고 있으며 2002년 신혼 여행객 수는 12만명으로 1997년의 1/3수준까지 떨어졌고, 반면 개별여행객은 2000년에 1997년 수준까지 회복하고 꾸준히 상승하여 현재 제주도 관광객 수의 절반이 넘어 300만명까지 육박하고 있음을 알 수 있다.

<표 3-12> 제주도 관광객 내도 현황

(단위 : 천명)

연도	합계	내국인				외국인					
		일반 단체	수학 여행	신혼 부부	기타	제일 교포	일본	미국	대만	홍콩	기타
2000년	4,111	627	313	240	2,574	14	146	11	2	28	86
2001년	4,182	697	328	184	2,698	10.3	147.4	10.6	2.5	20.3	97.9
2002년	4,509	719	385	122	2,995	6.4	133.9	11.9	0.8	7.6	126.4
2003년	4,904	992	430	6	3,255	95.5	8.6	36.2	75	0.3	15.6

자료 : 제주시(2004.9). 8월중 제주지역경제동향, p.2.

2. 휴양펜션업의 현황 : 제주국제자유도시특별법 상의 휴양펜션업

제주도는 관광객의 편의를 증진하고, 주민소득증대사업의 일환으로 중소자본을 가진 도내 농·어민도 직접 관광개발에 참여할 수 있는 방안으로 소규모 관광숙박업(펜션업)을 선택했다. 펜션업(특별법 제37조)은 숙박·취사와 체험관광에 적합한 시설을 갖추고 이를 당해 시설의 공유자·회원·기타 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업으로 정하고 펜션업은 개발특별법 개정과정에서 사업자 범위를 놓고 도민에 한해야 한다는 지역의 입장과 형평에 위배되므로 모두에게 개방돼야 한다는 논리가 부딪히는 곡절도 있었다. 결국 사업자 범위는 제주도에 주소를 둔 자와 제주지역에 본적을 둔 자로 결론이 났다. 시행령 조례 개정안에 펜션업 사업자의 자격을 도내에 주소를 둔 농업·임업·축산업·수산업 종사자나 제주 출신으로 귀향해 1차 산업에 종사하는 자로 한정하였다.

펜션 부지 위치는 도시계획구역 외의 지역으로 숙박시설이 가능한 지역으로 한정하였는데 객실 면적은 8평 이상으로 하고, 부지조건은 200평 이상의 농지나 3,000평 이상 목장을 확보하고, 과수원이나 체험농장을 갖춘 경우에 허용하기로 했다. 또 동물사육장, 잔디밭, 파고라, 어린이 놀이터, 바비큐장 등의 시설 가운데 2종 이상을 부지 내에 설치하도록 조건을 설정하였다.

제주국제자유도시특별법이 제정되면서 휴양펜션업 조항도 제주국제자유도시특별법 제53조로 바뀌었지만 그 내용은 변화가 없다.

제주국제자유도시특별법시행령 제37조에서 등록기준을 정하였는데 그 내용을 보면 다음과 같다

- ① 휴양펜션시설의 건물층수가 2층 이하일 것
- ② 객실수가 10실 이하일 것
- ③ 그 밖에 관광객의 숙박·취사 등의 편리를 위하여 도조례가 정하는 시설 기준 등에 적합할 것

제주국제자유도시특별법상의 휴양펜션업 현황을 보면 <표 3-13>과 같이 2004년 9월 말 현재 제주시 8개소, 서귀포시 7개소, 북제주군 28개소, 남제주군 16개소로 총 59개소가 신청하였고, 이 가운데 42개소가 운영되고 있다.

<표 3-13> 제주지역 휴양펜션 현황(2004년 9월 현재)

시·군	계		운영중		공사중		미착공	
	동수	객실수	동수	객실수	동수	객실수	동수	객실수
계	59	547	21	197	20	186	18	164
제주시	8	78	4	38	3	30	1	10
서귀포시	7	70	1	10	4	40	2	20
북제주군	28	260	6	59	8	74	14	127
남제주군	16	139	10	90	5	42	1	7

자료 : 제주시(2004. 10. 27). <http://www.jeju.go.kr>.

우리나라에서는 현재 제주국제자유도시특별법에만 휴양펜션업을 허용하고 있기 때문에 ‘휴양펜션’은 제주지역에만 있다고 볼 수 있다. 그러나 유사한 업종으로 ‘관광펜션업’이 현재 관광진흥법 개정안에 포함되어서, 시행될 예정으로 있어 앞으로 관광펜션은 전국적으로 그 수가 급격하게 증가할 전망이다.

3. 휴양펜션업의 승인기준

1) 사업자의 범위 및 수행 능력

제주도에 본적을 두었거나 둔 자로서 귀향하여 1년 이상 농·임·축·수산업에 종사하는 자, 혹은 제주도에 주소를 둔 자로서 농지법 제2조 제2호, 농어촌발전특별조치법 제2조 제2호, 농업협동조합법 제10조 제3항의 규정에 의한 농어업인

으로서 사업계획의 시행에 필요한 자금조달 능력 및 방안이 있는 자로 한다.

2) 오수처리

농어촌지역의 오·폐수로 인한 환경문제를 방지하기 위하여 오수방류기준도
타 시설물과 같이 지하수자원보전지구 행위제한기준에 의해 적용된다.²²⁾

3) 사업의 범위

농·어업에 종사하는 자로서 휴양펜션업을 운영하고자 하는 자는 1농가가 단
독으로 사업할 경우 1개소 10실 이하 기준이고, 2개 이상 농·어가 공동으로 사
업을 할 경우 2개소 미만 휴양펜션업 사업계획 승인신청을 할 수 있다.

4) 시설가능위치

국토이용관리법상 숙박시설이 가능한 지역(준농림지역, 시·군조례로 조금씩
상이함)과 도시계획구역 내 자연녹지지역에 설치할 수 있다.

5) 회원모집기준 및 용어의 정의

분양하고자 하는 휴양펜션의 건물 및 토지에 대한 소유권이 확보되어야 하고
저당권이 설정되어 있는 경우, 저당권 말소가 되어 부지 및 건축물이 사용승인 된
경우에 한해 분양할 수 있다.

(1) 회원모집 범위

1개의 객실당 2구좌 이상(법인에게 분양하거나 법인을 회원으로 모집하는 경
우는 제외), 20구좌 이하이고, 1개의 객실에 대하여 공유제 또는 회원제를 혼합하
여 분양하거나 회원모집은 못한다.

(2) 연간 이용일수

공유자 또는 회원의 연간 이용일 수는 365일을 객실당 분양 또는 회원모집
계획의 인원수로 나눈 범위 이내를 말한다.

- 공유자 : 휴양펜션업 등록한 자 및 휴양펜션업 시설을 분양받은 자
- 회 원 : 휴양펜션업시설을 일반이용자보다 우선적으로 이용하거나 유리한
조건으로 이용하기로 당해 펜션업 등록자 또는 사업계획 승인을 얻은 자와 약정한 자

(3) 분양·회원모집시기

22) 지하수자원보전지구 행위제한(오수방류수기준), 1등급 : 설치금지, 2등급 : 10ppm, 3등
급 : 20ppm, 4등급 : 20ppm, 다만, 오수를 하수종말처리시설로 유입시켜 처리하는 경우
에는 그러하지 아니함.

휴양펜션업 시설의 건축공사 공정률이 50% 이상 진행된 때부터 하되 총 객실 중 공정률에 상응하는 수 이하의 객실을 대상으로 분양 또는 회원모집을 하고자 하는 때는 공정률에 상응하는 분양금액 또는 회원모집금액을 초과하는 금액에 해당하는 보증보험에 휴양펜션업의 등록시까지 가입는 예외로 한다.

(4) 분양 및 회원모집 범위

휴양펜션 등록자의 농외소득증대 및 휴양펜션숙박시설 이용자의 권익보호를 위하여 분양 및 회원모집을 할 수 있는 객실 수는 총객실 중 80%이하(8실인 경우 6실 이하)만 분양·회원모집을 할 수 있고, 20%(8실인 경우 2실 이상)은 농·어촌 휴양펜션업을 등록한 사업자가 자체 운영한다. 회원모집은 최소 분양 승인일로부터 3년 이상 분양이 되지 아니한 잔여객실에 대하여 공유자 전원이 회원모집을 희망하는 경우에 가능하나 사업시행자가 보증보험가입 또는 부동산 신탁 등으로 사전 회원보호 방안이 별도 마련된 때에는 이와 관계없이 회원을 모집할 수 있다.

4. 민박 및 민박형 펜션 현황

현재 제주도내의 민박과 콘도형 민박인 펜션의 현황에 대해 구체적으로 정리된 자료가 없는 실정이다. 따라서 각 시군의 홈페이지 민박현황을 정리한 결과는 다음 <표 3-14>과 같다.

제주지역 민박은 총 1,119개소에 이르고 있으며 이 가운데 북제주군과 남제주군의 43개소가 콘도형 민박, 즉 펜션으로 파악되고 있다. 그러나 제주시와 서귀포시의 자료에는 구체적으로 구분되지 않아 전체 민박의 10%인 120여개소로 추정된다. 현재 제주국제자유도시특별법상의 휴양펜션 현황을 보면 제주시 8개소, 서귀포시 7개소, 북군 20개소, 남군 13개소로 총 48개소가 신청하였고 이 가운데 7개소만 운영되고 있다.

<표 3-14> 제주도 민박 및 펜션 현황(2003년)

지역	구 분			개소	지역	구 분			개소	
제주시	도두동 지역민박			3	서귀포시	구시가지권			11	
	용두암 지구 민박			10		신시가지권			26	
	기 타			8		중문권(Ⅰ)			23	
	삼양해수욕장 주변 민박			9		중문권(Ⅱ)			45	
	계			30		계			105	
북제주군	민 박	동부권	구좌읍	41	남제주군	민 박	동부권	남원읍	33	
			조천읍	60				성산읍	73	
			추자면	41				표선면	39	
			우도면	84			서부권	대정읍	19	
		서부권	한림읍	84				안덕면	55	
			애월읍	70				계		
			한경면	20			관광펜션	동부권	남원읍	1
		계							400	성산읍
	관광펜션	동부권	구좌읍	1		표선면			3	
			조천읍	8		서부권		대정읍		
			추자면					안덕면	3	
			우도면	1				계		
		서부권	한림읍	3		관광펜션		서부권	대정읍	
			애월읍	17					안덕면	3
	한경면		4	계			9			
	계			34		계			9	

자료 : 제주시(www.tour.jeju.go.kr), 서귀포시(www.inforjeju.com), 북제주군(www.bukju.go.kr), 남제주군(www.namcheju.net) 등 홈페이지를 참조하여 재구성, 중문권 I 는 서귀포 서부지역 해안마을, II 는 산간마을 임.

『제주국제자유도시특별법』에서 ‘휴양펜션업’과 개정된 『관광진흥법』에서의 ‘관광펜션업’에 대한 비교 및 차이점과 공통점에 대해 정리하면 <표 3-15>과 같다.

<표3-15> 관광펜션과 휴양펜션업의 비교

구 분		휴양펜션	관광펜션
관련법규		제주국제자유도시특별법	관광진흥법
정 의		관광객이 숙박·취사와 자연체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해 시설의 회원, 공유자, 그 밖에 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업	숙박시설을 운영하고 있는 자로서 자연·문화체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업
시설 규 모	객 실 수	10실 이하	30실 이하
	층 수	2층 이하	3층 이하
	객실면적	25~100㎡	-
	자연체험장	- 체험농장 : 660㎡이상 - 체험목장 : 10,000㎡이상	-
	부대시설	2종이상(어린이 놀이터, 간이골프연습장, 게이트볼장, 풀장, 바비큐장 등)	1종이상 (바베큐장 및 캠프 파이어장 등)
기타조건		자연 및 주변환경과 조화, 취사 및 숙박에 필요한 설비, 외국어 안내표기	객실은 숙박과 취사에 적합한 거실·현관·욕실·화장실 및 취사시설을 갖추는 것 등
차 이 점	사업자제한	제한(관련법에 의한 농축어업인)	-
	회원모집	가 능	불 가
	절 차	사업승인→등록	지 정
	진흥자금 융자여부	가 능	가 능
공 통 점		- ‘펜션’상호가능 : (휴양, 관광)펜션 - 양도/양수 가능	
장 점		- 건설자금 융자가능 - 회원모집 가능	- 휴양펜션에 비해 소규모자본 - 절차 간편 - 사업자 제한 없음
단 점		- 관광펜션에 비해 자본 과다 - 절차 복잡 - 사업자 제한	- 건설자금 융자 불가 - 회원모집 불가

제4절 우리나라 펜션산업의 문제점

우리나라의 펜션산업은 이제 성장기 전후라 할 수 있고, 도입의 역사는 매우 짧아 여러 가지 문제점이 지적되고 있으며 이러한 문제점을 요약하면 다음과 같다.²³⁾

첫째, 공중위생법상 8실 이상의 객실을 두고 영업을 하고자 하는 경우 ‘숙박업’으로 신고토록 하고 있어 신고 단계에서 규제가 가능하나 7실 이하의 대상에서 제외되고 있다. 특히 7실 이하의 경우 농어촌정비법상의 농가민박 규정 이용, 일반 주택으로 분류되고 있어 실제로 숙박업을 하고 있음에도 각종 규제가 곤란하다.

둘째, 건축법상 숙박시설에 포함되지 않으므로 인해 수질오염에 영향을 주는 지역에 일반주택 형식으로 입지하여도 규제할 근거가 없다. 민박, 펜션을 숙박시설로 이용할 경우 건축 허가 대상 규모(건축연면적 200m, 3층 이상) 미만의 건축물은 허가과 신고 없이도 건축 가능한 규정을 이용하도록 하고 있다.

셋째, 대규모 펜션 단지의 경우 토지를 여러개의 필지로 분할하여 개별분양 후 일반 주택(다가구 주택)으로 건축하여 펜션 전문업체가 통합 관리하고 있다. 실제 건물 소유주는 토지 및 건축비만 부담하고, 매달 정기적으로 임대료를 받는 형태로 운영이 되고 있는 실정이다.

넷째, 현행법상 펜션 영업에 대한 명확한 인·허가 규정이 없고, 소관 부처가 없어 효율적인 행정지도 등이 어려운 상태이다. 공중위생법상 규제방침이 제시되기 전까지 지방자치단체에서는 소득 증대를 위하여 펜션, 기업형 민박을 양성화하는 경향이 있다.

다섯째, 민박, 펜션은 보전관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등 상수원 상류지역 또는 자연경관이 우수한 지역에 입지하고 있다. 이들 지역 안에서는 단독주택, 학교 등 국민생활에 필요한 건축물만 입지가 가능하나 단독주택으로 건축 후 7실 이하 민박, 펜션으로 사용하고 있어 규제가 곤란하다.

여섯째, 세제상의 문제가 발생되고 있다. 특히 7실 이하의 경우 생계형 민박 개념으로 현재 농어촌진흥특별법에 의해 철저히 보호되고 있어 숙박을 통한 수익

23) 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5), 앞의 논문, pp.27-29.

창출에도 불구하고 세금을 거의 내지 않고 있다.

일곱째, 관광 펜션 지정의 실효성 저하가 우려된다. 개정된 관광진흥법에 따라 2004년부터 펜션이 관광편의시설로 인정되어 제도권으로 진입되었지만 단지형 펜션의 경우 관광 펜션으로 지정되지 않고 있다. 법이 시행되고 있는 지금까지 세금을 내야 하는 관광 펜션이 아닌 비제도권에 머무는 펜션업체가 줄어들지 않는 경향을 보이고 있다

제4장 펜션의 운영사례 및 활성화 방안

제1절 운영사례

본절에서는 펜션의 운영사례로서 제주도 남원펜션지원센터의 현황에 대해서 고찰해 보고자 한다.

1. 펜션지원센터의 설립목적

남원펜션지원센터의 목적은 제주도 남원을 축제가 있는 테마마을로 목표하는 것이며 우리 고장을 찾는 여행객들에게 단순히 잠자리만을 제공하는 것이 아니라 아침에 일어나면 그 혼한 새소리, 정겨운 돌담 하나에도 의미를 부여하는 휴양형 여행지를 만들며 우리들만이 할 수 있는 맛있는 음식문화를 창출하자는 것이다. 관광객들이 숙박 장소는 서로 다르지만 어울림이 있는 축제마당으로 만들어 밤하늘의 별과 달, 풀잎 바람소리와 함께 즐거움이 넘치는 축제의 마을로 만드는 것이 지원센터의 설립목적이다.

아울러 관광업에 종사하는 지역주민들 뿐만 아니라 관광업에 종사하지 않는 지역주민들까지 관광으로 인한 경제적 혜택이 연계될 수 있도록 지속적 프로그램을 개발하여 서로가 하나의 마음이 되게 하여 지역이 어려워지는 1차 산업의 구조적인 문제를 함께 고민하고 해결해 보자는 것이다.

제주를 찾는 관광객들에게 제주하면 한라산, 일출봉, 서귀포 등 이러한 것들을 생각하기에 앞서 정감 넘치는 인정과 신선한 환경과 소박하고 즐거운 축제가 365일 동안 있게하여 제주하면 한라산보다도 먼저 남원을 상징할 수 있도록 하자는 것이 펜션지원센터의 궁극적 목적이다.

2. 펜션지원센터

「펜션지원센터」는 지역생태, 지역문화, 지역자원을 이용한 체험활동을 중심

으로 우리지역을 찾는 여행객들에게 순수자연을 끝없이 느끼게 하고 우리들만이 간직한 아름다움과 따뜻한 인정까지 보여주는 새로운 관광패턴 개발을 목표로 하고 있는 종합관광지원센터 이다.

「펜션지원센터」의 프로그램은 일상생활에 지친 현대인들의 스트레스를 말끔히 풀어줌과 동시에 더 나아가 대자연 속에서의 다양한 체험활동을 통해 자연과의 공존을 느끼게 하고, 지역내 전통문화와 특성을 중심으로 한 체험활동으로 우리 것에 대한 소중함을 일깨워주는 계기를 만들어 줄 수 있도록 구성되어 있다. 이를 위해 「펜션지원센터」에서는 해녀체험, 태우체험, 오름 기행, 해안가 트레킹, 농군체험, 원시림 탐방, 돌 문화 체험, 다양한 먹을거리 축제 등의 체험프로그램을 계절별·날씨별로 세분화하여 연중 운영하고 있으며, 몸과 마음을 재충전할 수 있는 새로운 프로그램을 지속적으로 개발하고 있다.

코발트빛 푸른 바다와 올망졸망 아름다운 오름 능선의 대자연 속에서 테마가 있는 체험관광의 상품을 최상의 서비스로 제공해 관광객들의 가슴속에 잊지 못할 뜨거운 추억을 담아드려 우리지역을 널리 알리는 역할을 할 것이다.

3. 배경 및 기획의도

관광산업은 굴뚝 없는 공장으로 표현되는 고부가가치 산업으로 2000년대를 선도할 주요 산업 가운데 하나로 평가되고 있으며, 우리나라 또한 국가 전략산업으로 지정·육성하고 있는 미래지향적 산업이다. 그러나 무분별한 관광개발은 심각한 환경파괴는 물론 지역갈등을 빚어내는 등 적지 않은 문제점들을 야기했다.

기존 관광에 대한 대안으로 대중관광이 야기한 사회적, 경제적, 환경적 문제들을 지각하고 이들 부정적인 영향들을 최소화시키면서 보다 질적인 관광경험을 추구하는 친환경적 성격의 생태관광이 새로운 관심을 끌고 있으며 제주지역의 경우 육지부와 떨어진 섬 지역으로 독특한 문화환경을 지녔을 뿐만 아니라 섬 전체에서 느낄 수 있는 청정의 이미지는 푸른 바다와 한라산, 360여 오름과 맞물려 최고의 생태관광지로 손색이 없다. 이에 따라 지역 환경의 효율적 보호, 관광 경험의 질적증대, 지역경제의 활성화 및 환경·경제·역사·문화 등 여러 분야의 지속가능성을 제시하는 다양한 생태체험 프로그램을 남원권역을 중심으로 준비하여 관

광객들에게 제공하고자 한다.

4. 기대효과 및 역할

1) 기본목표 및 기대효과

남원-표선권을 찾는 여행객들을 대상으로 지역내 생태문화 자원을 바탕으로한 체험관광을 즐길 수 있도록 지원하여 남원지역 휴양마을로 전환시켜주며 여행객에게는 환경교육의 장으로서 자연생태를 경험하는 환경교육의 경험을 제공하고 아울러 체험관광으로서의 휴양형 여행의 질적 만족을 극대화시켜준다.

침체 일로에 있는 지역내 관광업체들의 위기 속에서 제주도내 다른 지역에는 없는 남원-표선권만의 다양한 체험거리를 여행객들에게 제공함으로써 지역에 대한 여행객들의 만족도를 높여, 지역내 관광시설 활용도를 높이고 관광 업체들간의 화합을 유도할 수 있을 것이다. 또한 지역주민들의 경우, 자연자원에 대해 주인의식을 갖고 자연환경을 적극적으로 보전하게 되며, 체험프로그램의 운영에 직접 참여하게 됨으로써 경제적 편익을 취하게 될 뿐만 아니라 관광과 연계한 1차 농수축산물 판매가 이루어져 지역경제 활성화에 기여하게 된다.

지역내 숙박 시설을 이용하는 여행객들을 대상으로 지역내에서 행해지는 체험 프로그램으로 여행객들에게는 남원-표선 지역에 대한 강한 이미지를 남겨주고, 여행객들의 지역내 숙박시설에 대한 재 이용률이 높아진다.

2) 역할

지역내 생태·문화 자원을 바탕으로 바다로, 산으로, 들판으로, 역사 속으로, 음식한마당, 축제의 마당 등으로 세분하고 관련된 정보자료를 수집하고 사전답사를 통해 계절별, 주제별, 참가자별로 즐길 수 있는 체험프로그램을 지속적으로 개발하며 효율적 프로그램 운영을 통한 지역 활성화를 위해 펜션, 콘도, 리조트, 호텔 등의 지역내 숙박업소를 중심으로한 관광관련 업체들간의 연계를 적극 유도해야 한다.

프로그램 운영에 있어서 지역주민의 직접 참여 및 그 속에서의 수익을 창출하게 하며 운영 프로그램에 대한 다각적인 방법의 광고 및 홍보 역할 수행 및 프로

그럼 진행상의 부족한 점과 문제점들을 끊임없이 체크하고 새로운 방향을 모색해야 한다.

5. 사업추진방향

본 센터의 체험프로그램과 남원-표선권 내 펜션, 콘도, 리조트, 호텔, 도내 주요관광지, 할인쿠폰 등의 내용을 실은 관광안내책자 제작, 잠재관광객 및 이용고객들을 대상으로 정보를 제공하며, 체험프로그램, 관광지 정보, 권역내 숙박시설, 제주도 생태문화 등의 내용을 실은 종합관광정보사이트 구축, 초기에는 주요 포털사이트(네이버, 엠파스 야후 등)의 광고를 활용하여 인지도를 높이는 방향으로 나아가고 종합관광정보사이트의 지속적인 업데이트를 통해 장기적 관점에서의 사이트방문객 극대화를 유도하기 위해 도내 IT전문가와의 업무협약을 통한 온라인망을 구축으로 기술적 문제를 극복하며 대학교수 중심의 자문위원단을 구성, 펜션지원센터에 대한 신뢰도를 높이고 자문위원단과의 논의를 통해 보다 효율적인 체험프로그램으로 보완 및 개발해 나가 향후 정책적 지원을 받기위한 이론적 개념정립이 필요하다.

도내 주요 여행사와 남원-표선권 펜션업체들과의 업무제휴를 통한 윈윈(win-win)전략을 다음과 같이 진행한다.

- 여행사 : 펜션지원센터의 생태체험 프로그램을 이용한 여행상품 광고를 보장, 개별여행 속에서 다채로운 체험활동을 즐길 수 있는 차별화된 여행상품을 관광객들에게 제공한다(업무제휴 여행사의 수를 제한).

- 펜션 : 협력 여행사로부터 생태체험프로그램 이용 고객에 대한 회원업체로의 관광객이 우리 지역에 머물게 하여 남원-표선권내 펜션 이용률을 높인다.

- 상호 : 생태문화 체험을 중심으로한 특화된 상품으로 관광객들에게 다양한 체험의 기회를 제공, 관광객들의 만족도에 따라 재이용 및 구전에 의한 파급효과가 클 것으로 예상된다.

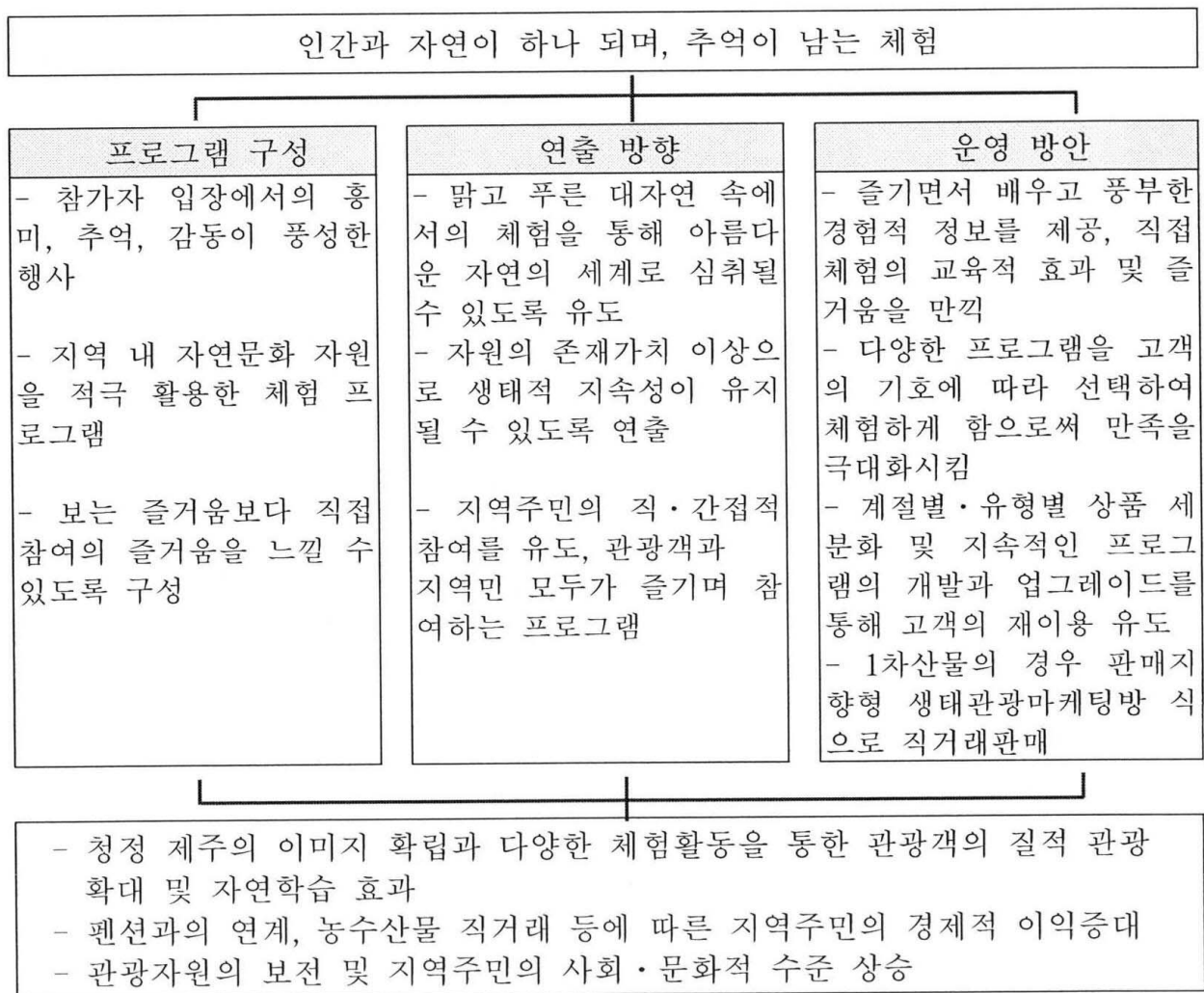
- 마을 : 렌터카를 운영하여 여행객의 필요한 시간만을 이용하게 하는 편리성을 제공한다.

- 펜션 상호간 인터넷 공동광고를 통한 마케팅 전략을 지속적으로 펴고 또한

공중과 방송을 연계시키는 홍보 전략과 대도시 지방 케이블 방송국을 통한 공동 광고마케팅 전략을 구사하고 각종 언론매체를 통해 우리고장을 부각시킴으로써 궁극적으로 많은 여행객이 남원지역에 관심을 갖고 방문하게 되므로, 펜션 예약률이 빠른 기간 내에 상승되도록 사업추진 방향을 구상한다.

이상의 내용을 정리하면 다음 그림과 같다

<그림 4-1> 남원펜션 프로그램 개념도



성공적 행사의 수행

6. 프로그램 구성

1) 바다로

해돋이·해넘이 선상체험, 테우체험, 해녀체험, 용천수체험, 해안가체험, 해안도로 자전거하이킹, 바다 속 체험, 어민 직거래 장터

2) 산으로

오름 트래킹, 원시림 삼림욕, 산악 자전거하이킹, 계곡트래킹, 동박새 탐방, 야생화 탐방, 달구지 체험

3) 들판으로

녹차밭 자전거 하이킹/트래킹, 농민 직거래 장터, 연못낚시, 친환경 농심체험, 허수아비 만들기, 승마체험

4) 역사 속으로

민속 연날리기, 갈옷체험, 민속놀이 한마당, 돌문화 탐방

5) 음식 한마당

제주 토종 흑돼지 바비큐, 생선회 한마당, 제주 전통음식 잔치, 계절과일 잔치

6) 축제의 장

한여름 밤의 영화제, 작은 음악회, 해안도로 달밤 마라톤, 사랑의 꽃다발, 알뜰 제주여행, 감귤향기 축제

7. 세부 프로그램

1) 바다로

해돋이 · 해넘이 선상체험 - 붉게 타올라 세상을 물들이는 황홀한 경험	
내 용	섬세한 붓끝으로 하늘과 바다를 스케치 해 놓은 듯 붉은 해와 푸른 하늘의 경계가 시야에서 절묘히 녹아내리며 하늘과 바다는 하나가 된다. 붉게 물들어가는 푸른 하늘과 하늘의 붉힘을 출렁이는 파도로 맞는 바다가 만들어내는 장관 속에서 연인, 친구, 가족과 함께 사랑과 행복의 시간을 만끽 하시길...
구 성	- 오리엔테이션 - 해돋이 · 해넘이 감상 - 생선회 시식 - 승선 및 장소이동 - 바다낚시 - 포구로 이동
활 동	검붉은 태양이 바다에서 솟아오르며 온 세상을 붉게 물들이는 장관을 감상하고, 선상에서의 배낚시 체험과 함께 싱싱한 자연산 활어의 진미를 경험한다.

테 우 체 험 - 제주바다를 개척해 온 삶의 흔적	
내 용	고요한 바다에 한가로이 떠있는 테우, 돛도, 돛대도 없이 오직 한 두 사람만이 노를 젓고, 그물을 건져 올린다. 테우에서 노를 젓고 있는 어부들의 여유 있는 몸짓이 한 폭의 그림과 같다. 테우는 뗏목의 제주 방언으로 통나무로 엮어 만든 원시적인 고기배의 형태로 떼배라고도 하며, 주로 자리를 잡는데 이용되어 왔다.
구 성	- 오리엔테이션 - 생선회 시식 - 포구로 이동 - 테우 승선 - 테우에서의 바다낚시
활 동	푸른바다를 테우를 타고 이동하며 직접 체험하고, 테우에서의 바다선상 낚시를 즐겨본다.

해녀 체험 - 강인한 제주여인들의 삶체험	
내 용	척박한 화산토의 토양에서 섬을 둘러싸고 있는 바다는 제주 민들에게 있어서 또 하나의 생업수단이였기에 제주의 해녀들은 밭일을 하다가도 물때가 되면 어김없이 바다로 향한다. 가냘픈 여인들이면서도 창망한 바다를 생업도장으로 깊숙이 무자맥질 하면서 해산물을 캐어내는 강인한 여성이자 제주의 어머니이며 딸들이다.
구 성	- 오리엔테이션 - 해녀물질체험 - 해산물 시식
활 동	거친 바다로 뛰어들어 각종 해산물을 수확하는 해녀들의 모습. 해녀들이 방금 수확한 싱싱한 해산물을 현장에서 직접 맛볼 수 있다.

용천수 체험 - 바닷물과 민물의 만남	
내 용	지하 현무암층 사이를 흐르고 흐르다 바닷물 들락거리는 해안에서 솟아오르는 용천수가 있다. 두터운 현무암층을 지나면서 자연 여과된 물이기에 그 어떤 물과도 비교할 수 없고 한여름에도 발을 담그기가 어려운 얼음보다 차가운 물은 바다에서 맛볼 수 있는 단물이기에 신비스러움을 간직한 매력덩어리로 다가온다.
구 성	- 오리엔테이션 - 과일 및 음료수 용천수에 담그기 - 용천수에서의 해수욕 - 해산물 시식
활 동	용천수의 차가운 물속에서 더위를 날려버리며 해수욕을 즐긴다. 미리 준비한 과일과 음료수 등을 용천수의 차가운 물속에 담갔다가 꺼내먹는다.

해안가 체험 - 갯바위 낚시, 보말잡기, 보들락 잡기	
내 용	사면이 푸른 바다로 둘러싸인 제주... 산호와 해초 춤추며 흰 물새 물방을 튀기는 제주 바다의 정취를 만끽하며 갯바위 낚시도 즐겨보고 얕은 바다의 돌 틈에 서식하고 있는 보말과 보들락을 잡아보며 생생한 바다를 체험해본다. 자연과 어우러진 바다체험에서 바다생물의 습성도 배우고, 직접 잡은 생선과 보말들을 요리해 먹을 수 있다는 일석이조의 효과를 맛볼 수 있는 체험이다.
구 성	- 오리엔테이션 - 해안가 체험 - 해산물 시식
활 동	갯바위 낚시, 보말잡기, 보들락 잡기로 구성된 제주해안 생태체험 프로그램

해안도로 자전거 하이킹

내 용	철썩거리는 파도소리를 들으며, 시원한 바닷바람을 맞으며... 바다를 끼고 도는 해안도로를 자전거를 타고 달려본다. 푸른 바다와 하얀 파도, 그 위를 타는 듯 떠 있는 배들이 하이킹의 묘미를 더해줄 것이다.
구 성	- 오리엔테이션 - 해안도로 자전거 하이킹
활 동	가족, 연인끼리 남원해안도로를 자전거로 경험해본다.

바다 속 체험 - 환상의 바다 속, 용궁대탐험

내 용	제주도는 풍광이 수려하고, 공기가 맑으며, 물이 좋고, 4계절이 뚜렷하여 '세계 10대 섬' 중의 하나로 꼽힌다. 뿐만 아니라 제주의 바다는 화려한 수중 색채를 가지고 있고 동물상 식물상이 풍부하여 볼거리가 많은데 특히 용암이 분출하면서 굳어진 해저의 괴석과 형형색색의 산호초 사이를 헤엄쳐 다니는 물고기들의 모습은 바다체험의 천국이라 불릴만하다.
구 성	- 오리엔테이션 - 안전교육 - 수중탐사 / 바다목장 체험
활 동	전문가의 강의를 받으며 스킨스쿠버에 대한 지식을 쌓고, 슈트복을 입고 산소통을 착용해 아름다운 제주의 바다 속을 직접 체험한다.

2) 산으로

어민 직거래 장터

내 용	제주의 바다는 한없이 깊다. 화산토의 척박한 땅, 그러나 풍요로운 바다가 있다. 하얀 갈매기 끼룩거리고 이름 모를 온갖 물고기와 해초가 땅위의 척박함을 대신해 주는 너그러운 바다가 있다. 비옥하지 못한 땅위를 풍성한 바다가 대신해 주는 것이다.
구 성	- 오리엔테이션 - 어민 직거래 - 해산물 시식
활 동	어민들이 수확한 해산물을 관광객들이 모여 추렴의 형식으로 직거래를 통해 구입

오름트레킹 - 하늘에 그려놓은 굴곡을 느끼는 자연탐방

내 용	제주는 한라산을 중심으로 약 306여개의 기생화산이 분포하고 있는 오름의 왕국으로 섬 어디를 가나 오름이 없는 곳이 없다. 이름 모를 풀과 나무, 야생꽃과 억새가 어우러져 태고의 신비가 살아 숨쉬며, 한라산 능선을 따라 올망졸망 자리 잡은 오름들이기에 흰히 내려다 보이는 탁 트인 전망이 일상의 답답함을 시원하게 뚫어 준다.	
구 성	<주인장과 함께 가는 아침 오름기행> - 오리엔테이션 - 자배봉 등반 - 아침 해돋이 감상 - 남원읍 전경 감상 - 모닝커피 - 하산	<저녁 오름기행> - 오리엔테이션 - 전세버스를 이용 오름이동 - 오름등반 - 달맞이 및 별자리관찰 - 하산 - 맥주 페스티벌
활 동	아침 해돋이, 남원읍 전경, 달맞이, 별자리 관찰 등의 자연생태 관찰이 가능하고 많은 시간이 소요되는 등산과는 달리 짧은 시간으로 등산의 묘미를 만끽할 수 있다.	

동박새 탐방

내 용	동백나무 향기가 코를 찌르고, 동박새의 재잘거림이 세상 시름을 잊게 한다. 꽁봉오리 채 뚝뚝 떨어지며 꽃이 지는 동백나무의 군락과 함께 동백의 꿀을 땃가로 동백의 수정을 돕는 동박새를 찾아 나선다.
구 성	- 오리엔테이션 - 동백나무 군란지 답사 - 동박새 관찰
활 동	한겨울을 붉게 물들이는 동백꽃을 찾아 나서고 그 속에서 동박새를 관 찰한다.

산악자전거 체험

내 용	산속의 급한 비탈길과 언덕을 세차게 내달리며 울퉁불퉁한 길에서 느낄 수 있는 쾌감은 이루 말할 수 없다. 특히나 맑고 깨끗한 공기와 아름다운 경관을 자랑하는 제주에서의 산악자전거 체험이라면 그 속에서 얻어지는 기쁨은 두배가 될 것이다,
구 성	- 오리엔테이션 - 산악자전거 체험
활 동	MTB라 불리는 산악자전거로 원시림의 숲길을 달려본다.

계곡트래킹 - 우거진 수풀과 맑은 물에서 즐기는 삶의 휴식	
내 용	맑은 공기와 깨끗한 물이 있는 한라산 계곡을 거슬러 올라가는 산행으로 계곡의 사계를 온몸으로 느낄 수 있는 체험레포츠이다. 줄줄줄 흐르는 맑은 물과 기암절벽이 병풍처럼 어울려져 수려한 자연경관을 이루는 한라산 계곡에서 제주의 맑은 공기를 맘껏 들이마시고, 나무그늘에 앉아 쉬면서 오름을 바라다보면 원시림의 수풀에서 뿜어져 나오는 향기에 정신이 맑아질 것이다.
구 성	- 오리엔테이션 - 계곡 트래킹 - 자연생태관찰
활 동	한라산 계곡을 거슬러 올라가는 트래킹 체험

원시림 산림욕 - 자연의 푸르름 속으로 떠나자	
내 용	인간의 발길이 닿지 않은 원시림의 숲 속 오솔길... 울창한 숲이 내뿜는 맑은 공기와 바람에 흔들리는 나뭇잎 소리, 흙냄새 물씬 풍기는 산책로가 일상에 지친 사람들에게 한가로운 휴식을 선물하고, 노루 등과 마주치는 행운이라도 맛보게 된다면 더없는 기쁨을 느끼게 될 것이다.
구 성	- 오리엔테이션 - 원시림 산림욕 - 자연생태 관찰
활 동	원시림의 산림욕을 즐기며 숲 속의 자연생태를 관찰한다.

달구지 체험 - 소박한 휴식을 전하는 아름다움	
내 용	느릿느릿 움직이는 우마차에 올라 앉아 아름다운 제주의 풍광들을 감상해본다. 푸르른 제주의 들판과 파도의 철썹거림이 전해지는 바다... 달구지를 끌어주는 마소의 한걸음 한걸음에 달구지는 좌우로 기우뚱거리지만 서두름이 없는 느긋한 발걸음이기에 몸의 들썹거림도 박자를 타듯 자연스레 여겨진다.
구 성	- 오리엔테이션 - 달구지 체험
활 동	마소가 끄는 달구지에 올라 앉아 자연경관을 감상한다.

3) 들판으로

연못 붕어 낚시	
내 용	조용한 분위기의 자연의 습지에서 연못 붕어 낚시를 즐겨본다. 붕어를 비롯하여 각종 수중생물들이 서식하고 있는 생태의 장인 습지에서의 낚시를 즐기면서 짜릿한 손맛의 쾌감도 느껴보고 자연생태의 소중함도 느껴보는 시간을 갖는다.
구 성	- 오리엔테이션 - 연못낚시
활 동	연못에서의 붕어낚시 체험

허수아비 만들기	
내 용	농작물이 새싹이 돋아 수확할 때까지 새떼들이 날아와서 농작물을 쪼아 먹으므로 그 피해를 막기 위하여 농가에서는 짚을 묶어 만든 허수아비를 만들어 옷을 입히고 모자를 씌워 논밭의 중앙 및 각처에 세웠다. 그러나 최근에는 농약의 피해로 새떼들이 현저히 줄어들어 허수아비를 볼 수 없게 되었으며 새떼를 쫓는 일도 거의 없어졌다.
구 성	- 오리엔테이션 - 허수아비 만들기 - 허수아비 세우기
활 동	막대기와 짚 등으로 사람의 형상을 만들고 헌 삿갓·모자 등을 씌워서 허수아비를 만든다.

친환경 농심 체험	
내 용	웰빙의 바람이 불면서 음식에 있어서도 친환경 유기농 작물이 큰 인기를 얻고 있다. 화학비료의 사용도 없고, 농약도 안 뿌리는 유기농 기법으로 무럭무럭 자라나는 싱싱한 채소들... 텃밭에서의 농사체험을 통해 농촌생활을 이해해보는 텃밭체험이다. 자식을 키우듯 소중히 채소를 기르는 농부들의 마음을 느껴본다.
구 성	- 오리엔테이션 - 친환경 농심체험 - 유기농 작물 수확
활 동	친환경 유기농 기법으로 재배하는 텃밭의 채소들을 재배하고 수확한다.

녹차밭 자전거 하이킹 / 트래킹	
내 용	한라산이 멀리 바다 보이는 광활한 들판위에 16만평의 차밭이 펼쳐져 있다. 높낮이가 있는 구릉지대를 타고 넘는 차밭은 마치 파도가 만 들어내는 물이랑처럼 보이며 찻잎의 연초록색이 싱그러움을 더해준다. 찻잎의 싱그러운 향이 코끝을 적시고, 이름모를 산새의 지저귐 속에서 녹차의 오솔길에서 자전거를 타보고 직접 걸어본다.
구 성	- 오리엔테이션 - 녹차밭 자전거 하이킹 - 녹차체험
활	녹차 밭의 아름다운 풍광에서 하이킹과 트래킹을 즐기고, 현지에서 생산된 녹차의 깊은 맛을 경험한다.

농민 직거래 장터	
내 용	육지와 떨어진 섬지역으로서 대형공장이 없는 제주에는 그 어느 곳과도 비교가 안 되는 맑고 깨끗한 청정지역이다. 때문에 제주에서 생산된 모든 농수산물들은 제주산이란 이름만으로 그 품질을 보증 받는다. 농민 직거래 장터에서는 이러한 고품질의 유기농 농산물을 농민과의 직거래를 통해 저렴한 가격에 안심하고 구매할 수 있다.
구 성	- 오리엔테이션 - 농민 직거래
활 동	감귤, 한라봉, 복분자, 신선초, 토종꿀 등 청정제주에서 생산된 유기농 농산물을 농민 직거래를 통해 판매하고 철저한 품질보증을 통해 쇼핑물을 통한 판매의 기초를 다짐

승마체험	
내 용	천연기념물 조랑말의 본고장답게 제주도 곳곳 어디를 가나 조랑말은 쉽게 볼 수 있다. 조랑말을 타고 수려한 자연경관과 함께 푸른 초원을 질주하면서 즐기는 승마는 또 하나의 잊을 수 없는 추억거리가 될 것이다.
구 성	- 오리엔테이션 - 승마 안전교육 - 승마체험
활 동	- 제주 조랑말을 직접 타고 달려본다.

돌문화기행 - 조상들의 생활에 지혜가 묻어있는 소중한 생활문화유산	
내 용	돌, 바람, 여자가 많다하여 삼다도라 불리듯 제주는 돌로 이루어진 섬이다. 섬 곳곳에 널려있는 돌들을 제주의 조상들은 다양한 방법으로 실생활에 이용해 왔는데, 돌이 꼭 제주에서만 일상생활에 쓰인 건 아니지만 유용하면서도 적절한 용도를 찾아 이용되었던 다양한 양상을 보면 제주사람들의 돌을 대하는 안목을 짐작케 한다. 무생물로 이뤄놓은 그지없이 넉넉한 유형의 정감어린 표정이 깃들어 있는 돌담에서 자연과 더불어 살아가는 삶의 미학을 느끼게 될 것이다.
구 성	- 오리엔테이션 - 돌 공예품 관람 - 돌 공예 강의 - 돌 공예 체험
활 동	현무암 공예가로부터 돌 공예에 대한 강의를 받고 돌하르방을 비롯한 각종 돌 공예를 직접 만들어 본다.

4) 역사 속으로

연날리기 - 대자연에서 즐기는 민속체험	
내 용	대나무와 창호지를 이용해 연을 만들어 날리던 연날리기는 우리 민족의 오랜 전통놀이이다. 과거에는 그 해의 액을 멀리 보낸다는 의미에서 비교적 바람이 센 정월에 많이 행해졌으나, ‘바람의 섬,’ 제주에서는 연중 연날리기가 가능하다. 상쾌한 바닷바람에 파도소리를 들으며 연을 날리고 싶다면 바닷가 방파제에서, 맑은 공기를 마시며 탁 트인 전망을 원한다면 오름 자락의 중턱에서, 푸른 초원에서 저 멀리 힘차게 내달리는 조랑말과 함께하고 싶다면 넓게 펼쳐진 목장에서... 제주만의 아름다운 풍광 속에서 즐겨보는 연날리기는 색다른 경험으로 다가올 것이다.
구 성	- 오리엔테이션 - 연날리기 체험
활 동	제주의 아름다운 풍광을 직접 몸으로 느끼며, 그 속에서 즐겨보는 민속 연날리기

갈옷 체험 - 자연이 담겨있는 제주의 토속옷	
내 용	꽃감의 즙으로 염색한 천을 이용해 만드는 갈옷은 제주 농어민들의 작업복이면서 평상복이다. 때를 타지 않으며 몸에 달라붙지 않고 땀 냄새가 안나 남녀노소 모두가 즐겨 입던 제주의 전통 옷으로, 현대에 이르면서는 의복만이 아닌 가방이나 모자형태의 갈 제품도 많은 사람들의 사랑을 받고 있다.
구 성	- 오리엔테이션 - 갈옷강의 - 천연염색 체험 - 갈 상품 쇼핑
비 고	감물들이기 체험을 비롯하여 황토 및 자연생물을 이용한 천연염색을 체험하고 각종 갈옷상품을 저렴한 가격에 구입할 수 있다.

민속놀이 한마당	
내 용	전통적으로 내려오는 우리 고유의 민속놀이를 즐기며 어른들에게는 어린 시절의 추억을, 아이들에게는 공동체 놀이의 즐거움을 선물해 준다.
구 성	- 오리엔테이션 - 민속놀이 체험
활 동	각종 민속놀이를 위한 공간을 및 장비를 제공해주고 여행객들이 이를 즐긴다.

5) 음식한마당

제주토종 흑돼지 바비큐	
내 용	맑고 푸른 청정제주의 직영농장에서 사육한 최고품질의 제주토종흑돼지를 엄선하여 각종 양념과 소스로 맛을 낸 제주토종 흑돼지 바비큐... 돼지고기는 비타민과 단백질이 풍부한 영양식품이며 특히 제주토종 흑돼지는 육질이 쫄깃쫄깃하고 돼지 특유의 냄새가 없어 담백하고 고소함이 일품이다.
활 동	감귤나무 장작으로 구워져 감귤나무의 은은한 향이 더해진 돼지고기가 바비큐의 맛을 더해준다.

제주 전통음식 한마당	
내 용	제주도 향토음식은 제주도민의 생활이요 풍속이며 정신의 반영으로써, 우리 조상들의 마음의 그림자라고 말할 수 있을 만큼 이 고장 생활상의 자취가 가장 재미있게 표현되어 있다고 하겠다. 제주 전통음식 한마당에서는 다양한 제주의 전통음식을 맛보며 제주의 맛을 느껴보는 시간을 갖는다.
구 성	- 오리엔테이션 - 제주 전통음식 시식
활 동	빙, 뭇국, 돔배고기, 육개장 등 제주전통 음식의 체험

생 선 회 한 마 당 - 제주의 바다를 고스란히 담아낸 맛	
내 용	돔, 전복, 소라, 성게, 해삼, 문어, 한치 등은 제주에서 흔히 맛볼 수 있는 횡감이다. 제주에는 사면이 바다로 어느 곳에서나 갯잡은 싱싱한 활어를 맛볼 수 있다. 싱싱한 회맛도 맛이지만 과도소리를 들으며 바다내음과 함께 먹는 회맛과 먹고 난 후 해안가를 거닐 수 있다는 점에서 제주의 회맛을 더해준다.
비 고	제주바다에서 갯잡은 싱싱한 활어를 맛본다.

계절과일 한마당	
내 용	봄 - 딸기, 여름 - 수박, 참외, 가을 - 감귤 등 계절별로 출하되는 과일들을 이용 다양한 프로그램을 즐길

6) 축제의 장

한여름 밤의 영화제 - 영화와 음식의 조화	
내 용	시원한 바닷바람이 불어오고, 하늘을 수놓은 수많은 별들과 함께 영화 속으로 빠져 들어간다. 가족끼리, 연인끼리, 친구와 함께... 소중한 사람과 함께한다면 추억은 두배로 커질 것이다.
구 성	- 오리엔테이션 - 영화를 보며 즐기는 한여름 밤의 야외 바비큐 (감귤나무 장작구이 흑돼지 바비큐 + 용왕주)
활 동	감귤나무 장작으로 구워낸 제주전통 흑돼지 바비큐와 용왕주 한잔, 한여름 밤의 무더위를 식혀주는 영화한편...

작은 음악회	
내 용	여행객들을 대상으로 소규모 야외 공연장을 마련하여 작은 음악회 개최
구 성	- 참가자 모집 - 공연

8. 사례분석에 대한 결과

2004년 6월 제주도 남원지역의 펜션을 운영하고 있는 30여개의 대표들이 중심이 되어 ‘남원펜션지원센터’가 설립되었다. 이때 논의된 남원지역 펜션의 활성화를 위한 프로그램 그 자체는 상당히 매력적이기는 하나, 여러 가지 사정으로 현재까지는 체계있게 운영되고 있지 못한 실정이다. 그러나 향후 펜션산업의 성패는 단순한 잠자리 제공뿐만 아니라 특정지역의 자연, 문화환경 등과 같이하는 휴양형태의 관광으로의 변화를 관광객들이 요구하는 것이 현재의 추세이므로 남원펜션지원센터와 같은 이벤트적 프로그램은 꼭 필요하다는 것이 여행자들 및 관광업계의 중론이라고 할 수 있다. 따라서 지역주민, 지방정부, 중앙정부 등은 더욱 관심을

갖고 이러한 지역의 프로그램에 정책적인 지원이 절실히 필요하다고 판단된다.

제2절 펜션산업 활성화를 위한 방안

우리나라의 펜션산업은 2001년 제주도에서 제도화되었다. 그러나 유럽이나 일본에 비해 역사가 짧고, 유럽을 비롯한 여러 나라에서 펜션이 숙박업의 기능을 포함한 하나의 문화로서의 기능을 하고 있는 반면에 우리나라에서는 펜션이 민박의 대체수단으로서의 역할만 담당하고 있는 실정이다.

펜션산업의 활성화 및 건전한 전원형 숙박시설로서의 정착을 위해 여러가지 방안이 필요하다고 할 수 있다. 여기에서는 앞에서 살펴본 여러 실태들을 기초로 제주도 펜션산업의 활성화를 위한 발전방안을 제시하고자 한다.

1. 마케팅능력의 배양

최근 시장은 수요보다 공급이 초과되는 과잉공급시대이다. 제주도내 숙박시설 역시 과잉공급으로 기존 숙박업체들이 경영에 어려움을 겪고 있는 현실에서 자본이 영세하고 마케팅 능력 또한 경험이 부족한 제주도민들이 휴양 펜션산업에 정확한 사전 시장조사 없이 투자를 실시하는 것은 위험이 예상된다.

관광산업은 타 산업보다 자본회전율이 매우 낮고 경기 부진에 민감하다.²⁴⁾ 휴양펜션에 투자하고자 하는 제주도민들은 충분한 시간을 가지고 잠재시장을 면밀히 조사하는 한편, 고객을 창조하고 고객의 욕구를 지속적으로 충족시켜 줄 수 있는 고객지향적인 마케팅 능력을 본인 스스로가 배양하여 나가야 할 것이다.

또한 제주도의 펜션산업을 전국에 홍보하기 위한 치밀한 전략도 필요하다고 판단된다. 예를 들어 제주도나 또는 지정하는 단체에서 홍보와 예약 등을 일원화하는 것이 필요하다.

소규모로 운영되는 펜션산업은 학교의 수학여행 유치에 적합하다. 특히 대학의 학과별로 실시하는 MT에 적합하므로 전국의 고등학교와 대학에 안내책자 등의

24) 송성진(2003), 제주도 휴양펜션업 운영실태에 관한 개선방안, 제주한라대학논문집, 제26집, pp.213-214.

홍보도 필요하다. 한 조사연구에 따르면 제주도 휴양펜션을 주로 이용하는 고객은 대학생의 수학여행과 신혼여행, 가족단위의 관광객으로 파악되었다.²⁵⁾ 수학여행객과 신혼여행객은 관광객 추이에서 점점 방문율이 떨어지고 있는 계층이다. 이들이 휴양펜션을 계기로 다시 제주를 찾는다면, 휴양펜션에 대한 효과는 편익효과보다 더 큰 효과를 얻을 수 있을 것이다.

매년 신혼부부와 수학여행단으로 북적였던 제주의 관광이 침체하게 된 가장 큰 이유는 이들이 다시 찾는 관광지로 변모하지 못했기 때문이다. 같은 프로그램, 같은 서비스, 같은 코스의 관광은 이들을 제주의 관광에서 멀어지게 한 가장 큰 이유이다. 따라서 새로운 숙박시설로 등장한 휴양펜션의 주요 고객으로 나타난 이들을 다시 제주로 찾아오게 하기 위해서는 휴양펜션의 역할이 무엇보다도 중요하다고 하겠다. 또한 천편일률적인 홈페이지가 아니라 인터넷을 통한 차별화된 e-마케팅 전력으로 승부를 거는 방법도 효과가 있을 것이다.

홍보는 광고매체 활용측면에서도 TV 등 방송매체와 신문, 관광관련 월간지 또는 인터넷 등에 합동으로 유료광고를 게재하는 것도 효과가 클 것으로 판단된다. 우리나라의 IT인프라구축은 선진국 수준이므로 인터넷 여행사이트나 기업체 및 학교에 홍보를 강화해야 한다. 특히 홈페이지 제작시 접속이 용이하고 할인혜택에 관련된 자료를 충분히 제공하는 프로그램 도입이 요구된다.

2. 차별화된 고급화 전략

몇 년 전부터 ‘펜션산업 붐’으로 펜션들의 수가 급격히 늘어나면서 펜션들이 저마다 차별화를 꾀하고 있다. 각종 이벤트와 할인행사는 물론 펜션의 고급화, 단지화 등 다양한 전략을 펼치고 있다. 펜션을 좀더 고급스럽게 만드는 것도 차별화의 한 전략이다.

제주도의 펜션 산업의 활성화를 위해서는 기존의 다른 지역의 펜션보다 차별화가 필요한 것이다. 농어촌 지역의 펜션은 기존의 숙박시설과는 차별화된 시설이므로, 신혼관광객과 특히 가족관광객들이 새로운 제주도의 정취를 느낄 수 있는

25) 강승진(2003), 휴양펜션업의 수요 및 편익분석에 관한 연구 : 제주지역의 사례를 중심으로, 제주대학교 경영대학원 석사학위, pp.84-85.

자연환경에서의 정신적, 육체적 피로 회복을 목적으로 또는 농·어촌 체험관광을 통한 경우가 많다.²⁶⁾ 이를 위해 무공해 농·수·축·임산물의 재배나 수확 등 체험학습을 통한 자녀들의 자연학습 및 심신수련과 같은 다양한 레크레이션을 활용할 필요가 있다.

개인의 취미나 창의를 반영한 독특한 펜션만의 테마를 갖도록 현행의 민박처럼 숙박 시설 인·허가와 관계없이 누구든지 일정면적까지는 펜션을 일반주택으로 허가받을 수 있도록 해야 한다. 한옥이나 황토집으로 펜션을 짓고 전통음식으로 특화하고 서구 주거문화에 비하여 불편한 점을 보완한다면 도시민이나 외국인들에게도 색다른 체험공간으로 자리 잡을 수 있을 것이다.

펜션은 아름다운 자연을 배경으로 마을과 멀리 떨어진 곳에 위치하는 경우가 많기 때문에 주변에 유흥시설이나 편의시설이 멀어 이용자들이 이러한 시설을 이용하기에는 많은 어려움이 있다. 특히 야간에는 이용자들이 여가를 보낼 아무런 시설이 없는 실정이다. 따라서 야간을 이용하여 체험할 수 있는 시설을 개발해야 한다.

펜션은 단순한 숙박업자가 운영하는 곳이 아니다. 운영자 스스로 문화와 예술 전반에 대한 깊은 안목과 세련된 기호를 가지고, 이용객에게 지역의 고유문화를 소개하여 적극적으로 이를 체험하도록 유도하며, 나아가 고객이 다시 그 문화의 훌륭한 전달자 역할을 수행하도록 ‘교육’ 할 수 있는 능력을 지니고 있어야 한다.

펜션 건물의 형태 또는 주변의 경관뿐만 아니라 등산, 낚시, 산책, 유적탐방, 명승지답사, 온천방문 ‘특별한 체험아이템’으로, 족구나 배구 등 소규모 스포츠를 위한 공간과 바비큐시설 역시 대부분의 펜션이 내세우는 이런 아이템이나 설비, 그리고 펜션 운영자의 개성이나 친절함 또한 기본적으로 중요한 요소이지만, 머지않아 이는 모든 펜션이 갖추어야 하는 필수 아이템으로 인식될 것이므로 제주도 펜션이 장기간 경쟁력 있는 숙박시설로 생존하기 위해서는 보다 특화된 전략이 필요하며, 이는 곧 우리나라 펜션 전반에 관련된 요구사항이다. 이상과 같은 것들의 농어촌 민박 체험 프로그램을 <표 4-1>로 나타내면 다음과 같다. 그러나 이러한 것들 외에 다양한 프로그램을 개발해야 할 것이다.

26) 양영근(2000), 농어촌 펜션업의 효율적인 운영방안, 탐라대학, 논문집 제3호, pp.275-293.

<표 4-1> 농·어촌 민박 체험프로그램

체험유형	관광 자원 활용	현장 체험 프로그램
요리·음식 체험	농·어촌 민박 농·수산물, 산채나 물	· 김치 및 젓갈 담그기 · 향토음식 메뉴 만들기 · 활선어 시식코너 · 향토음식 재료구입 체험
농·어촌 체험	농·어촌 민박 밭농사, 어업생활	· 감귤 양봉장 및 감귤 밭 순회 · 어촌계 양식장 순회 · 감자, 고구마 파종 및 수확 · 비닐하우스 딸기 밭 체험 · 야간 고기잡이 참가
교육문화 체험	농·어촌 민박 교육기관, 박물관, 도서관, 향교 등	· 민박운영자 가풍 및 역사 · 지역 전통예술 및 전통 민속놀이 · 관광 레크레이션 및 외국어 학습
농원, 농장 체험	농·어촌 민박 승마장, 사육장	· 원예 및 화훼 재배기술 · 마상쇼 및 마술 시험 · 희귀동물 애완
해상 관광 체험	농·어촌 민박 낚시어선, 자연경관	· 바다낚시 어선 및 갯바위 낚시 · 무인도 일주관광 · 유어장(어류작살 등) · 야간 집어 등 · 선상 한치, 오징어 갈치회 시식
상태 관광 체험	농·어촌 민박 농·수산 산업자원 오름 자연경관	· 해산물 바르룻잡이 · 감귤농원의 농산물 수확 · 희귀 동·식물 탐험(곤충채집 등) · 오름 등반
건강 치유관광 체험	농·어촌 민박 해안지형, 주변경관	· 건강 및 치유관광 · 해안가 및 고원경관지역 산책 · 자전거 하이킹, 유보도 산책 · 피무미용, 발맞사지, 침술, 요가, 단전호흡
축제·이벤트 체험	농·어촌 민박 무속신앙, 문화유적, 지역 산업문화	· 지역의 관혼상제 참가 · 마을축제 참가 - 돼지, 말, 소, 양 추렴 및 바베규 - 포제 및 신당, 굿 체험 - 연날리기 및 죄기차기, 잣치기 대회 - 만선 축제 - 전승 전례

3. 단골고객 확보 및 지속적인 관리

제주지역 내 펜션붐은 무엇보다 제주개발특별법이 가장 큰 수익요인으로 부각되고 있지만 근본적으로는 국내 관광시장의 전반적인 활황이 뒷받침돼야 한다. 그런 점에서 최근의 경기 회복 추세와 주5일 근무제가 실질적으로는 더 큰 플러스요인이 될 것으로 보인다.

수도권에서 성공한 펜션의 경우를 보면 객실점유율의 절반 이상이 단골고객이다.²⁷⁾ 시골 외갓집 같은 가족적인 분위기를 찾는 고객들이 펜션의 주 수요층이라는 점을 생각하면 왜 단골 관리가 중요한지를 알 수 있다. 따라서 단골을 고정적으로 확보하기 위한 독특한 이벤트와 서비스가 필수요건이다.

제주도에서 1차 허가된 상당수의 펜션들은 사실 명의만 빌린 외지인의 것이 많다고 볼 수 있다. 펜션산업의 특성이나 관리 노하우에 대한 경험이 없는 농어민들이 전문 업자들에게는 역부족이라 할 수 있다.

그러나 펜션산업은 일종의 분위기 마케팅이 중요관건인 것이다. 서울이나 수도권에서 맛볼 수 있는 서비스도 중요하지만 제주 토착민 특유의 자산을 잘 활용해 제주도만의 분위기를 확실하게 보여주면 경쟁력을 키울 수 있다고 판단된다.

4. 기존 민박시설 제도권 흡수

기존에 개인적으로 농가들이 순수 민박이라기보다는 하나의 전문 숙박기능을 갖춘 민박시설들이 법적인 규제를 전혀 받지 않고 운영되고 있다. 이러한 민박 시설들을 제도권으로 흡수할 수 있도록 하여야 하고, 기존 민박들이 휴양펜션업 또는 펜션업 이라는 유사 명칭의 용어를 마구 사용하지 못하도록 해야 한다.²⁸⁾ 이렇게 하여 유사 민박시설과 차별화를 시도할 수 있다.

방 2~3정도의 순수 민박시설은 제외하더라도 7~10실을 보유하고 전문숙박기능을 갖춘 민박시설은 법적으로 규제를 받고 있는 휴양펜션업으로 흡수하여 휴양펜션업으로 지정하는 방안도 고려될 수 있다.

27) 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004.5), 앞의 논문.

28) 송성진(2003), 앞의 논문, p.221.

그리고 펜션산업에 대한 참여허가를 특정지역 현지 농어민으로만 국한하지 말아야 하고 회원권 분양제도를 없애고 전 국민으로 하되 현행의 낡고 불편한 민박과는 차별화해 한차원 고급화된 시설을 갖추도록 하고 이에 대한 내·외부 시설 기준에 대한 지침을 만들어야 한다.

5. 계절적요인과 비수기들의 탄력적인 정책유지

우리나라 국민들의 휴가 특징은 최근 주5일제 근무로 약간의 변화는 있지만 계절적 영향으로 가족단위 휴가는 여름시즌(7~8월)에 집중되고, 3~4월과 9월은 비수기로 접어들게 된다.²⁹⁾ 이러한 계절적 고객편중은 일부 기업체의 연중휴가 장려제도실시에도 불구하고 아직도 해결해야 할 숙제로 남겨져 있다.

1년을 성수기와 비수기로 세분화하고 비수기인 3~4월, 9월에는 수학여행, 단체, 유아캠프, 종교 행사 등을 유치하여야 한다.

숙박산업에서 객실판매 상품은 재고 발생이 없다는 사실을 반영하듯이 계절별, 요일별, 일자별, 시간별로 탄력적인 가격정책 적용이 필수적이다. 투숙객이 집중되는 성수기에는 할증된 객실료를 적용하고, 비수기에는 객실료를 할인적용 하여 고객의 성향에 적극 대응하여야 한다.

주5일 근무시행은 요일별 객실 점유율에 차이를 가져오게 했고, 따라서 요일별 가격정책도 다양하게 시행되어야 한다. 참고로 다음 <표 4-2>와 같은 계절별 이벤트도 고려할 수 있다.

29) 한창건(2003), 휴양콘도미니엄 서비스 품질과 영업활성화 방안에 관한 연구, 경희대학교 관광대학원 석사학위, pp.69-72.

<표 4-2> 계절별 특별 이벤트 행사계획

계 절	행사개최내용
봄	- 해양주간 행사 : 5월말주 해양 주간행사를 실시 - 강습대회 유치 : 잠수/윈드서핑/수영 - 춘계바다낚시 축제
여 름	- 수영대회 및 여름 수영캠프 - 해양 음식축제 - 해변 가요제 유치 - 반딧불 축제 등
가 을	- 추석맞이 한가위 행사 : 용왕제 등 - 추계 어촌 마라톤 대회 - 해산물 축제 : 어류, 패류 등 - 해양 갯벌 사진 축제
겨 울	- 마을 축제 - 송년, 신년 축제 : 일몰, 일출 축제 - 정월 대보름 행사 : 연안 쥐불놀이, 달맞이 - 음식 축제 : 오징어, 옥돔, 감자, 선인장 등 활용

6. 공식적인 협회 구성

펜션산업이 새로운 여가 숙박시설로 자리 잡기 위해서는 무엇보다도 공식적인 협회의 구성이 우선일 것이다.³⁰⁾ 공식적인 협회가 구성되면 중앙정부와 지방자치단체 등과의 이해관계를 합리적으로 조율하고 처리해 나갈 수 있을 것이다. 예를 들면 펜션산업에 부과할 세율을 결정할 경우 펜션협회가 국세청과의 의견조율을 통해 합리적인 세율을 이끌어 내는 역할을 수행할 수 있을 것이다.

펜션 경영주의 영세성과 비전문성으로 인해 유인력의 부족, 목표시장의 파악 및 확보의 어려움 등의 문제를 지니고 있다. 펜션의 예약 시스템 개발·보급 및 운영자 정보화 교육 실시 등을 총괄할 협회 또는 연맹 형태의 전국적인 조직을 구성하여 통합적이고 집중적인 마케팅을 실시해야 하며 전체적인 맥락에서 방향

30) 오동훈외(2003.10), 우리나라 펜션 하우스의 발전방안에 관한 연구, 대한국토 제38권 5호 대한국토·도시계획학회지, p.147.

성을 가질 수 있게 해야 한다.

또한 협회는 인터넷이나 정기적으로 홍보용 책자를 발행하여 내국인이나 외국인 관광객들에게 펜션을 홍보하고, 펜션운영에 대한 노하우 등의 정보를 제공해야 할 것이다. 특히 개별 펜션 차원에서 하기 힘들었던 외국인 홍보에 대해 부분을 담당해야 할 것이다. 즉 협회차원에서 외국인을 위한 영문 서비스 사이트를 개발·운영하고, 펜션 정보를 담은 영문 팜플렛을 제작·배포 등의 업무를 맡아야 할 것이다.

7. 지역특성 및 지역문화의 상품화

관광은 여러가지 목적으로 진행된다. 휴가여행을 하는 경우에는 보다 장기적으로 여행지에 체류하는데, 이런 여행에서는 일상으로부터의 탈출욕구와 새로운 주위환경·경관·사람에 대한 욕구 등이 그 동기가 되어준다.³¹⁾ 다른 하나는 다양한 문화활동의 경험 추구가 동기인 문화여행의 경우로, 문화적인 표현을 지향한다. 이러한 여행에는 낯선 지역·생활양식·전통·관습 등에 대한 정보와 지식체험, 박물관 견학, 연주회와 관람회 참석 등도 포함된다.

일반적으로 관광코스는 유명관광지를 중심으로 관광일정이 짜여지기 때문에 숙박시설이 위치한 지역은 관광목적지에서 빠지는 경우가 많다. 특히 휴양펜션의 위치가 도심과 떨어져 있거나 농업지역이라는 점에서 더욱 그렇다. 따라서 숙박시설 소재 지역의 민속과 역사를 소개함으로써 제주의 참모습을 소개하기 위한 프로그램도 필요하다.

제주에는 많은 오름과 마을 신(神)이 있다. 따라서 마을의 자랑거리인 오름과 신당(神堂), 신화와 같은 고유의 특성을 관련 단체나 동호회와 협조하여 소개하는 방안도 마련할 필요가 있다.³²⁾ 또한 민구 등을 전시하는 마을 박물관 설립도 관광 중심으로 추진할 필요가 있다. 이 박물관에는 마을의 탄생과 역사, 전설, 생활민속 등은 물론, 마을의 볼거리·먹거리·즐길거리 등을 소개하는 일선 관광안내창구로도 활용할 수 있다. 관광을 마치고 온 관광객들이나 아침에 관광을 출발하기 전에

31) 이승숙(2004), 앞의 논문, pp.10-13.

32) 강승진(2003.6), 앞의 논문, pp.87-88.

잠시 둘러볼 수 있는 소규모 공간으로도 충분하며, 마을과 연계된 프로그램으로 마을주민과의 연계효과를 유도할 수 있다.

지역문화와 관광을 연결하다 보면 자연스럽게 마주하는 개념이 ‘문화관광’이다. 그리고 관광에 대한 정의가 셀 수 없을 정도로 많이 내려진 것처럼 문화관광의 정의 역시 매우 다양하다.

관광산업은 지역문화를 발굴하고 보전하며 재창조하는 기능을 수행하고 있는 것이다. 이제 더 나아가 그렇게 보존하고 재창조한 지역문화를 상품화하여 판매하는 기능 역시 관광산업에 포함되어 있다고 할 수 있다.

지역문화란 인간 내적인 정신활동의 산물이면서 지역내에서 생산 및 보존되고 있거나 지역에 소속 내지 위치하고 있는 유형·무형의 산물과 지역 고유의 생활양식이라 할 수 있을 것이다.³³⁾

관광은 지역에서 생산된 문화상품을 관광객인 소비자에게 홍보하고 판매하는 통로다. 관광객은 관광지에 머무는 동안 문화를 구매하여 소비한다. 여기에는 유적답사, 먹거리, 토산품과 관광 상품 등 관광객이 구매하는 거의 모든 상품에는 문화가 포함되어 있다.

지역에서 개최하는 산업박람회전, 대규모 스포츠 행사 등은 관련 산업에 파급 효과는 물론 효과적인 지역홍보의 수단으로서 문화 지역축제로 매력적인 관광요소가 되는 것이다. 우리 정부는 농어촌 개발정책과 병행하여 민박과 관광마을 활성화에 힘을 쏟고 있다. 그런데 비전문적으로 운영되며 구조나 설비 기준조차 정립이 안되어, 이런 관광개발 정책이 실효성을 거두기 힘든 기존 민박보다, 현시점에서는 오히려 펜션이 이런 정책적 취지에 부합하는 숙박시설이라 할 수 있다. 따라서 펜션은 농어촌 관광산업 및 경제에서 오늘날 정부와 지방자치단체가 민박에 대하여 원하는 역할을 실제로 수행할 수 있는 최선의 대안일 수 있다.

농·어촌 펜션의 차별화는 지역의 독창성을 살려 소박한 농·어촌 인심을 살려 도시민들이 향수를 느끼도록 할 것과 시설이 지역의 주변 환경과 조화를 이뤄야 하는 것이 기존 숙박시설 이미지와 차별화의 기본이라 할 것이다.

33) 이승숙(2004), 앞의 논문, pp.108-110.

제5장 결 론

제1절 논문의 요약 및 결과

우리나라 관광의 대표적이며 상징적인 지역인 제주도는 1990년대 전반기까지만 하여도 수학여행 등을 포함한 단체관광객 위주의 관광지였다. 그러나 2000년대에는 여행환경이 급격하게 변화하고, 도시인들은 유해환경을 피해 자연환경과 공해가 없는 풍경이 수려한 농어촌지역에서 휴양을 즐기고자 하는 욕망으로, 그냥 휴양뿐만 아니라 특정 지역의 문화관광을 체험하면서 관광은 이제 녹색, 생태, 체험관광 등으로 급속히 변화하고 있다.

우리과 가장 가까운 일본 관광정책이 그러하고 특히 자연환경을 이용한 관광객을 유치하고 있는 우리 제주와 비슷한 여건을 갖추고 있는 뉴질랜드 관광정책이 그러하다. 보여주기만 하는 관광은 이제 한계점에 도달했다는 점이다. 관광휴양에는 여러가지 충족조건이 있어야 하겠지만 그중에서 중요한 것이 숙박시설이라 아니할 수 없다. 우리에게 펜션이란 숙박 개념의 명칭이 도입된 시기는 얼마되지 않았다. 그러나 1997년 이후에 우리나라에 펜션이라는 상호보다는 이색숙소라는 고급민박형이 제주에 몇 곳이 운영을 시작하였고, IMF 당시 각종 언론에서 IMF형 신혼여행 숙소로 기사화하면서 오늘날 펜션붐을 일으키기 시작하였다. 이제 펜션은 호텔, 콘도미니엄, 여관 등과 함께 빼놓을 수 없는 여행지 숙박시설로 자리 잡고 있기는 하지만, 우리나라에 도입된 역사가 짧아 학술적으로나 이론적 정리 또는 국가 정책적으로도 제도적인 안정을 못 이루고 있는 게 현실이기도 하다.

이제 펜션은 정부에서 정책적으로 잘 정비되고 운영주체들이 확고한 마인드와 농촌관광 활성화라는 사명의식을 가지고, 그 지역 자연환경과 문화를 접목발전 시켜 나간다면, 오늘날 우리나라 농촌경제위기를 극복하는 새로운 정책적인 대안이 될 수 있을 것이다.

펜션산업이 바람직한 방향으로만 추진된다면 제1차 농업산업과 제3차 관광산업이 연관되어 풍요로운 농어촌 건설이 가능하리라고 판단된다. 오늘날 세계적 관

광호름은 대형개발이 아닌 소규모 녹색관광으로의 변화조짐은 뚜렷하다. 자연과 조화된 펜션산업의 발전은 미래의 관광산업의 한 축으로 역할이 증대될 것이다.

제2절 논문의 시사점 및 한계점

1. 시사점

본 논문은 펜션산업을 통해 침체된 농어촌의 경제와 지역 관광산업의 발전에 역할이 가능한지를 연구하고자 하였다. 이를 위해 제주도를 사례지역으로 펜션의 활성화를 위한 프로그램을 심층있게 분석하였다.

본 논문의 시사점을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 국내외의 문헌연구를 통해 펜션산업에 대한 이론적인 체계를 수립하였다.

둘째, 우리나라 펜션의 제도와 실태 그리고 사례지역의 프로그램에 대해서 체계적인 연구를 제시하였다.

셋째, 제주도 지역의 펜션산업의 현황과 발전방안을 살펴봄으로서 이를 전국의 농가 펜션산업에 접목하여, 우리나라 농가 및 어촌의 펜션산업의 활성화방안을 모색할 수 있다고 판단된다.

2. 한계점

본 논문은 여러 한계점에도 불구하고 몇가지 논문의 한계점을 살펴보면 다음과 같다.

우선 제주지역을 찾는 관광객들을 대상으로 펜션에 대한 실증분석을 하지 못했다. 실증분석을 통해 문제점을 찾아내고 그에 대한 발전방안을 제시해야 하는데, 그러지 못한 아쉬움이 있다.

둘째, 사례연구를 제주지역으로 제한하였는데, 이것을 전국의 농어촌 휴양펜션을 대상으로 실시하지 못한 아쉬움이 있다.

셋째, 연구사례 지역인 남원지역과 유사한 외국의 사례를 비교분석하여 새로운

대안을 도출하지 못한 아쉬움이 있다. 이러한 한계점을 보완하여 보다 정교한 검증을 시행하는 추가적인 연구는 향후의 연구과제로 남겨둔다.

제3절 펜션관련 제도에 관한 제언

최근 개정되어 시행되고 있는 관광진흥법 시행령에서는 펜션이 관광편의시설로 인정되는 법적 근거를 제시하고 있다. 이는 제도권 밖에 있던 펜션을 제도권을 끌어들이는 계기가 되었다.

동법 시행령에 따르면 관광펜션으로 지정되면 펜션을 건축할 때나 개보수시 관광개발 진흥기금을 저리로 지원 받을 수 있지만, 관광편의시설업으로 지정되면, 문화관광부와 재정경제부가 협의해서 결정하게 될 세율에 의해 세금을 납부해야 하므로 기존에 민박과 같이 세금을 전혀 내지 않던 펜션들이 제도권 안으로 진입하려고 하는데 현실적 장벽이 되고 있다.

특히 개인이 건설하는 펜션은 30실 이하여야만 관광펜션으로 지정이 가능하고, 단지형 펜션은 관광펜션으로 원칙적으로 지정이 불가능하게 되며 향후 국내 여행 수요 및 레저 트렌드의 증가가 명확해지는 상황에서 현재 국내 여행숙박시설의 수용능력과 함께 새로운 숙박시설을 선호하는 소비자들의 욕구가 적절히 반영되어 관련 당국은 펜션에 대한 신축적 정책을 조속히 수립해야 한다.

현행 관광호텔, 가족호텔, 한국전통호텔, 휴양콘도미니엄으로 구분되어 있는 관광숙박업에 펜션, 민박, 모텔, 여관 등 다양한 중저가 숙박시설이 포함될 수 있도록 관련 규정의 개정이 요구되며, 또한 관광숙박시설의 개발 운영을 위해서는 관광진흥법 및 공중위생관리법, 소방법, 건축법 등 다수의 법에 관련되어 있어 시설의 개발 운영에 있어서 장애요인이 되고 있다.

관광숙박시설의 효율적 건설, 확충 및 서비스의 개선 등을 위하여 공중위생관리법과 농어촌정비법, 관광진흥법 등에서 분리하여 적용되고 있는 숙박업 관련 규정을 통합적으로 운영할 필요가 있다.

특히, 관광숙박시설의 건설이나 경영에 관한 규제 위주의 기존 법령이 매우 많아 새로운 관광 환경 변화에 부합되는 방향으로 기존 법령을 개정시키기에는 제한적이다. 따라서 장기적으로는 관광숙박 관련 시설들의 통합적 관리와 육성을 가

능케 하는 단일법(가칭 ‘관광숙박업진흥법’)을 제정할 필요가 있다. 신법에서는 숙박관광객의 행태 변화와 시대 발전 추세에 따라 새롭게 요구되고 있는 다양한 숙박시설(펜션, 민박, 전통숙박시설, 복지관광숙박시설 등)에 대한 규정을 포함시키도록 해야만 한다.

또한 사업 인·허가 행정 절차 간소화, 민간기업의 경영 자율성 제고를 위한 타 법령의 제 조항의 대폭적 확충, 관련시설 개발 입지의 신축적인 선정이나 개성 있는 건물 개선과 관광진흥개발기금 등의 지원에 대한 규정, 국내외 관광숙박시설 투자 활성화 지원에 관한 규정, 숙박 관광객 안전 및 보호 등에 대한 규정을 두어 관광숙박산업의 효율적 육성을 지원해야 할 것이다.

참 고 문 헌

단행본

강심겸·김정연(2003), <녹색관광>, 서울 : 일신사.

학위논문

강창수(2002), 펜션 이용자의 선택속성에 관한 연구 : 제주지역을 중심으로, 제주대학교 경영대학원 석사학위논문.

김세준(2004), 펜션 이용객의 소비행태에 관한 연구, 한양대학교 국제관광대학원 석사학위논문.

김인호(2004), 수도권 펜션 이용자의 만족도 분석, 경희대학교 대학원 석사학위논문.

문선희(2004), 녹색관광 프로그램을 도입한 펜션단지 계획에 관한 연구 : 용인시학 일마음을 중심으로, 홍익대학교 건축도시대학원 석사학위논문.

손준용(2000), 휴양지 호텔 선택속성에 관한 연구 : 경북지역 중·저가 휴양지 호텔을 중심으로, 경희대학교 경영대학원 석사논문.

서명천(2003), 펜션의 사업 타당성 분석에 관한 연구, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문.

이상락(2001), 우리나라 국제관광산업의 경쟁력 강화방안, 영남대학교 경영대학원 석사학위논문.

이승숙(2004), 새로운 숙박시설로서 펜션과 지역 관광산업의 활성화 : 경기도 포천군을 사례로, 서울대학교 대학원 석사학위논문.

이시은(2003), 펜션 운영자의 태도와 운영 만족도에 관한 연구, 경원대학교대학원 석사학위논문.

이정현(2004), 펜션사업의 수익성 구조에 대한 영향요인 분석 : 지역별 독립형 펜션에 관한 사례를 중심으로, 중앙대학교 건설대학원 석사학위논문.

이희국(2003), 고급민박주택의 주환경에 관한 연구 : 경기지역 펜션을 중심으로, 강남대학교 사회복지대학원 석사학위논문.

한창건(2003), 휴양콘도미니엄 서비스 품질과 영업활성화 방안에 관한 연구, 경희대학교 관광대학원 석사학위논문.

황순구(2001), 우리나라 관광산업의 활성화에 관한 연구, 단국대학교 경영대학원 석사학위논문.

학술논문

김영미·오익근(2000), 농촌민박자원의 효율적인 운영방안, <춘계학술연구발표대회>, 한국호텔경영학회.

김인호·김신원(2003), 수도권 펜션의 실태 분석에 의거한 펜션단지 조성방안, <한국농촌계획학회지>, 제9권 1호, pp.27-35.

김인호·김신원·허준(2003), 수도권 펜션이용자의 만족도 분석, <한국산림휴양학회지>, 제7권 제3호, 한국산림휴양학회, pp.1-8.

김창식(2001), 제주도 펜션업의 도입과 합리적 운영방안에 관한 연구, <제주관광연구>, 제주관광학회, pp.157-226.

김창식(2002), 제주지역 농·어촌 민박의 합리적 운영방안, <제주관광학연구>, 제6집, 제주관광학회.

김태영(2003), 펜션의 발전방안에 관한 연구, <관광연구논총>, 제15호, 한양대학교 관광연구소, pp.171-184.

송미령(2004), 펜션 붐과 지역 발전의 역학: 펜션과 관광, <문화도시복지>, 한국문화관광정책연구원, pp.22-25.

송성진(2003), 제주도 휴양펜션업 운영에 대한 개선방안, <제주한라대학논문집>, 제26집, pp.213-223.

신영용(2004), 30년 앞선 일본의 성공과 실패 : 펜션과 관광, <문화도시복지>, 한국관광정책연구원, pp.26-29.

양영근(2000), 농어촌 펜션업의 효율적인 운영방안, <탐라대학교논문집>, 제3호, pp.275-293.

양영근(2002), 휴양펜션업의 효율적 운영을 위한 제도 개선방안, <제주관광학연구>, 제6집, 제주관광학회.

염관식(2004), 펜션 그 이해와 전망, 제42권 제433호, 수협중앙회, pp.114-121.

오동훈·박선영·이재순(2003), 펜션산업의 특징과 급성장 원인에 관한 소고, <도시행정학보>, 제16집 제2호, pp.59-77.

- 오동훈 · 박선영 · 이재순(2003), 우리나라 펜션하우징의 발전방향에 관한 연구.
- 오동훈(2003), 여행숙박시설로서의 펜션의 지역 및 동반자선호도 분석과 투자대안으로서의 펜션에 관한 서술적 연구, <국토계획>, 제38권 제7호, 대한국토·도시계획학회지, pp.257-269.
- 오동훈외(2003), 우리나라 펜션 하우징의 발전방안에 관한 연구, <대한국토>, 제38권 제5호, 대한국토·도시계획학회지, p.147.
- 오현석(2004), 서유럽 농촌관광의 발전과 시사점, <국토>, 제272호, 국토연구원, pp.42-50.
- 유인근(2002), 주 5일 근무제에 따른 펜션의 저변확대, <한국레저스포츠학회 학술세미나>, 제7호, 한국레저스포츠학회, pp.91-101.
- 유지윤(2004), 관광 펜션 어디로 가야 하나 : 펜션과 관광, <문화도시문화복지>, 한국문화관광정책연구원, pp.18-21.
- 윤지환 · 이시은(2004), 펜션 운영자의 태도와 운영 만족도에 관한 연구, <관광·레저연구>, 제16권 제2호, 한국관광·레저학회, pp.271-286.
- 이재순(2003), <국토계획>, 제38권 제5호, 대한국토·도시계획학회, pp.139-151.
- 이창석 외(2003), 고급민박주택의 주환경에 관한 연구.
- 이창석 · 이희국(2003), <부동산학보>, 제21집, 한국부동산학회, pp.16-42.
- 한국관광공사(1998), 민박사업 활성화를 위한 심포지엄.
- 제주대학교 관광과 경영경제연구소(2004), 제주지역 민박형 펜션 이용객의 이용성향 분석.

인터넷 자료

- 제주시청 <http://www.jejusi.go.kr>
- 제주관광협회 <http://www.hijeju.or.kr>
- 한국관광공사 <http://www.hijeju.or.kr>
- 통계청 <http://www.nso.go.kr>

ABSTRACT

A Study on the Development of Pension Housing Industry in Jejudo

Soo-Gil, Bang

Dept. of Advertising & Public Relations,
Graduate school of Communication and Advertising and PR
Mokwon University.

Recently the expansion of five-Day working system and well-being make qualities of life improve. And then there is a tendency that most people spend their holidays with their families. In case that a family goes on a trip, they are more likely to use condos or pensions than to use expansive hotels.

Also they have desires to enjoy their holidays in farming and fishing villages because in such places, there are beautiful landscapes but have no environmental problems. Most tourists want not only to take a rest but also to experience the cultural tourists of special regions go now the sightseeing changes into green, ecology and experience tourists.

The article arranged the definition of pension industry and its role, It researched the actual conditions of advanced countries pensions and compared them with Jejudo pensions industry.

This article approached our nation's present pension situations and Jejudo recreation pension industry legally. And it grasped the present situations. therefore we can suggest not only an active management plan about tourist changes but an upbringing strategy of local tourist industry and its new items.

The summaries of this research is like this :

① We have to cultivate the marketing ability.

Generally, there's few capital assets in pensions industry and also has no marketing experiences. So in order to advertise the recreation pensions, We need to use the charged advertisements and internet

② Compared with Kyonggi-do, Kangwon-do pension industries, Jeju-do pension industry need to have a distinguished strategy that only Jejudo has and tourists

feel only in Jejudo.

③ To secure the customers, We need to have peculiar events and services because most tourists want to feel atmosphere of family like their homes.

④ We assimilate the existing private lodging houses into an organization, We need to remove the limit system that certain farming and fishing villagers can run fashion businesses. And there need to have high-quality facilities that distinguished other old, inconvenient lodging house.

⑤ There are sharp distinctions between high-demand season and out of season. So we need to develop the programs which are good to out of season like school excursions, infant campings, religious events.

⑥ Government or local self-autonomy have to organize the official association that mediate and treat the various gain and loss.

⑦ The purpose of sightseeing is to escape from a daily life Various regional cultures are needed to be developed and many tourists can experience them.

Finally, tourist enforcement law is needed to be revised. If the pension industry is appointed a tourist expendent facilities business, tax problem is issued. And complex pensions aren't appointed as a tourist pensions. So this regulation must be improved. And we need to establish the singular law that is able to manage and raise the facilities of tourist lodging.