



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

濟州地域 觀光宿泊業의 空間分布에
關한 研究

- 空間分布 分析技法의 適用을 中心으로 -



濟州大學校大學院

觀光開發學科

朴 鍾 俊

2007年 8月

濟州地域 觀光宿泊業의 空間分布에 關한 研究

- 空間分布 分析技法의 適用을 中心으로 -

指導教授 張 聖 洙

朴 鍾 俊

이 論文을 觀光學 碩士學位論文으로 提出함

2007年 8月

朴鍾俊의 觀光學 碩士學位論文을 認准함

審査委員長 _____ (印)

委 員 _____ (印)

委 員 _____ (印)

濟州大學校大學院

2007年 8月

A Study on the Spatial Distribution
of Tourist Accommodations in Jeju Region

Jong-Jun Park

(Supervised by professor Sung-Soo Jang)

A thesis submitted in partial fulfillment of the requirement
for the degree of Master of Tourism Science

2007. 8.

This thesis has been examined and approved.

Department of Tourism Development

GRADUATE SCHOOL

CHEJU NATIONAL UNIVERSITY

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 문제의 제기	1
제 2 절 연구의 목적	2
제 3 절 연구의 범위 및 방법	3
제 2 장 관련 이론의 고찰	5
제 1 절 관광숙박업에 관한 이론	5
1. 관광숙박업의 정의와 분류	5
2. 관광숙박업의 특성	7
3. 관광숙박업의 입지	8
4. 관광숙박업 관련 선행연구	9
제 2 절 관광공간에 관한 이론	13
1. 관광지의 공간적 개념	13
2. 관광공간 구조의 변화	14
3. 관광공간 관련 선행연구	19
제 3 절 공간분포 분석기법	23
1. 공간분석	23
2. 점 패턴 분석	24
3. 공간인접성과 공간적 자기상관	25
4. 공간회귀분석	26
제 3 장 연구설계	31
제 1 절 사례연구대상지 선정	31
제 2 절 자료의 구성과 구축	33
1. 자료의 구성	33
2. 자료의 구축	41
제 3 절 분석의 흐름	42

제 4 장	관광숙박업의 공간분포분석	43
제 1 절	중심점 이동 및 표준거리 변화 분석	43
1.	관광호텔의 중심점 이동 및 표준거리 변화	43
2.	휴양콘도미니엄의 중심점 이동 및 표준거리 변화	45
3.	휴양펜션의 중심점 이동 및 표준거리 변화	46
제 2 절	최근린 분석	48
1.	관광호텔의 최근린 분석	48
2.	휴양콘도미니엄의 최근린분석	49
3.	휴양펜션의 최근린분석	51
제 3 절	관광산업의 공간회귀분석	52
1.	공간회귀모형의 구축	52
2.	관광호텔의 공간회귀분석	54
3.	휴양콘도미니엄의 공간회귀분석	56
4.	휴양펜션의 공간회귀분석	57
제 4 절	분석결과의 해석	60
제 5 장	결 론	62
제 1 절	요약 및 결론	62
제 2 절	시사점	63
제 3 절	연구의 한계	65
참고문헌		67
ABSTRACT		71

표 목 차

〈표 2-1〉 숙박업의 유형과 법적 규정	6
〈표 2-2〉 관광숙박업의 유형별 특성	8
〈표 2-3〉 관광숙박업의 입지요인	9
〈표 2-2〉 관광산업 관련 선행연구	11
〈표 2-3〉 관광공간의 형성 및 변화 요인	15
〈표 2-4〉 관광공간 관련 선행연구	20
〈표 3-1〉 제주도 관광숙박업 현황	34
〈표 3-2〉 제주도 주요 관광자원 현황	37
〈표 3-3〉 제주도 해수욕장 현황	39
〈표 3-4〉 제주도 골프장 현황	40
〈표 3-5〉 공간분석을 위한 자료 구축	41
〈표 4-1〉 제주도 관광호텔의 중심점, 표준거리, 표준편차타원체 변화	44
〈표 4-2〉 제주도 휴양콘도미니엄의 중심점, 표준거리, 표준편차타원체 변화	46
〈표 4-3〉 제주도 휴양펜션의 중심점, 표준거리, 표준편차타원체 변화	47
〈표 4-4〉 제주도 관광호텔의 최근린분석 결과	48
〈표 4-5〉 제주도 휴양콘도미니엄의 최근린분석 결과	50
〈표 4-6〉 제주도 휴양펜션의 최근린분석 결과	51
〈표 5-1〉 공간적 자기상관분석 결과	53
〈표 5-3〉 관광호텔의 공간회귀분석 결과	54
〈표 5-4〉 휴양콘도미니엄의 공간회귀분석 결과	56
〈표 5-5〉 휴양펜션의 공간회귀분석 결과	58

그 립 목 차

[그림 1-1] 사례연구대상지	3
[그림 2-1] 관광지 공간 자체의 발전유형	16
[그림 2-2] 중심-주변의 통합과정	17
[그림 2-2] Moissec의 관광공간발달모델	18
[그림 2-3] 공간지체 모형의 개념	28
[그림 2-4] 공간오차 모형의 개념	29
[그림 3-1] 제주도관광의 변화	32
[그림 3-2] 제주도 관광호텔의 발전	34
[그림 3-3] 제주도 휴양콘도미니엄의 발전	35
[그림 3-4] 제주도 휴양펜션의 발전	36
[그림 4-1] 제주도 관광호텔의 중심점 이동과 표준편차타원체의 변화	43
[그림 4-2] 제주도 휴양콘도미니엄의 중심점 이동과 표준편차타원체의 변화	45
[그림 4-3] 제주도 휴양펜션의 중심점 이동과 표준편차타원체의 변화	47
[그림 4-4] 제주도 관광호텔의 발달과정	49
[그림 4-5] 제주도 휴양콘도미니엄의 발달과정	50
[그림 4-6] 제주도 휴양펜션의 발달과정	51
[그림 5-1] 관광숙박업의 moran scatter plot	55
[그림 5-2] 지역별 요인 및 관광호텔 분포	55
[그림 5-3] 지역별 요인 및 휴양콘도미니엄 분포	57
[그림 5-4] 지역별 요인 및 휴양펜션 분포	59

제 1 장 서 론

제 1 절 문제의 제기

관광은 관광객의 이동이라는 공간적인 속성을 내포하고 있기 때문에 공간과 시간의 관점에서 관광을 이해할 필요가 있다. 그러나 공간이 현상을 설명하는 데 중요한 변수로 널리 수용된 것은 아니며, 많은 연구들이 공간 변수의 역할을 부인하고 모든 공간적 효과를 무시하는 “공간차원이 없는 이상한 세계(wonderland)”의 가정을 바탕으로 접근하고 있다(Isard, 1956). 이러한 공간적 현상에 대한 몰이해 또는 비공간적 접근은 현상을 제대로 인식하지 못할 가능성이 크다.

관광지 고유의 물리적, 사회·경제적 공간은 시간에 따른 사람들의 개입을 통하여 변형된다. 생산자는 지역이 보유하고 있는 자원을 변형시키고 또 생산자간에 경쟁하며, 관광객은 관광지를 포함하고 있는 지역의 물리적 구조를 변형시킨다(Ashword & Dietvorst, 1995).

이처럼 관광지는 단순한 공간이 아니라 생성·변화·발전할 수 있는 생명체(박석희, 2002)와 같아 공간이 어떻게 변화 발전하는지를 밝히는 것은 지역의 형성과 지역계획 수립에 있어서 많은 시사점을 가진다(Ashword & Dietvorst, 1995). 즉 관광공간의 변화와 발전 양상에 관한 연구를 통해 관광지의 형성과 관광계획 수립에 기여할 수 있다. 관광은 지역과 공간이 결합되고 있기 때문에 궁극적으로 지역과 공간의 관점을 배제한 채 연구목적을 달성할 수 없으며(이후석, 2005), 관광공간은 관광개발계획의 전략적 실행을 위해 반드시 포함해야하는 중요한 요소이다. 그럼에도 불구하고 관광공간에 관한 논의와 연구가 미흡한 실정으로 이는 관광개발계획의 당위성과 이론적 근거를 뒷받침하지 못하고 있다(이영주, 2004). 이러한 당위성과 이론적 근거의 부재는 관광개발이 계획대로 실행되지 못하는 원인이 되고 있다.

관광에 대한 연구는 다양한 접근방식으로 시도되고 있지만 주제와 분석방법의 편향의 문제가 있다(김사현, 2002). 특히 관광의 공간적 특성에 관한 연구는 학문적 가치의 중요성과 잠재력에도 불구하고 양적·질적 성과가 미치지 못하고 있다. 실제로 지금까지의 관광지리학 분야에서 수행한 연구는 주로 개별적인 관광지역 및 관광자원을 사례로 관광의 일면적 파악이

시도되었고, 관광지의 형성이나 관광요인의 상호관계 및 구조적 분석 또는 지역기반과의 관계 등을 연구한 논문은 그다지 많지 않은 실정이다(김시중, 2005).

판단하건대, 인간을 위한 그리고 지속가능성이 보장되는 관광지를 존재하게 하기 위해서는 관광의 본질적 기능에 대한 이해가 매우 중요하다. 하지만 그와 동시에 관광지의 발전에 관한 영향요인, 발전유형, 발전단계에 대한 이해가 앞서야 하고, 나아가서 관광공간의 성격 및 구조에 대한 규명이 있어야 할 것(박석희, 2002)이라는 관점에서 제주지역 관광공간의 분포특성을 조망해 보는 것이 매우 시급하다고 생각된다.

제 2 절 연구의 목적

이 연구는 제주지역 관광숙박업의 공간분포의 특성을 밝히는데 그 목적을 둔다.

첫째, 관광숙박업의 유형에 따른 공간적 분포의 형태를 밝힌다. 관광숙박업은 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 휴양펜션 등 다양한 업종의 집합으로서 관광숙박업을 구성하는 각각의 특성이 다르고, 이러한 상이한 특성은 공간적으로 반영되어 그 분포 형태가 다르게 나타날 것이다. 관광숙박업의 상이한 공간적 특성에 관한 이해는 향후 관광개발계획의 수립에 있어서 관광시설의 공간적 배치를 결정하는데 참고될 수 있을 것이다.

둘째, 관광숙박업의 공간적 발달과정을 GIS(Geographic Information System) 활용 분석 기법을 통해 시각화하여 비공간적 자료에 의존한 이해에서 벗어나 새로운 관점에서 관광과 관광공간의 변화와 발전 양상을 관찰할 수 있는 토대를 마련하고자 한다. 지역개발에 있어서 비공간적 자료의 총량적인 접근은 지역 내부의 불균형 또는 양극화 현상을 유발하고 궁극적으로 지역의 균형발전에 역행하는 결과를 초래할 수 있다. GIS를 이용한 자료의 시각화를 통해 직관적으로 현황을 파악하고 문제를 발견할 수 있는 계기가 마련될 것으로 기대한다.

셋째, 관광숙박업의 입지와 관련된 요인들을 밝히고 각 요인의 영향 정도를 파악하고자 한다. 관광숙박업을 구성하는 업종의 특성이 다르기 때문에 각각의 입지에 관련된 요인이 상이하므로, 그 영향 정도가 다를 것이다. 기존의 관광에 관한 연구들이 관광자원 또는 관광객에 초점을 맞춰왔으나, 이 연구에서는 지역요인을 관광숙박업의 공간적 특성을 설명하는데 필요한 요인으로서 포함시켰다.

제 3 절 연구의 범위 및 방법

관광숙박업의 공간분포분석을 위한 대상지의 공간적 범위는 추자도와 우도를 비롯한 제주도내 부속도서를 제외한 제주도 본도로 설정하였다. 공간회귀분석을 위해 제주지역을 시·읍·면의 행정구역을 기준으로 12개 구역¹⁾으로 구분하였다. 제주도는 기존의 제주시, 서귀포시, 북제주군, 남제주군의 4개 시·군에서 2006년 7월 1일 제주특별자치도로서 출범함으로써 제주시와 서귀포시의 체제로 전환되었다. 이 연구에서는 1980년부터 2005년까지를 연구의 범위로 설정하였기 때문에, 부득이 제주특별자치도 이전의 행정구역체계를 기준하였다. 서귀포시의 경우 1981년 남제주군에서 시로 승격되었는데, 따라서 당시의 서귀읍과 중문면을 합하여 서귀포시로 반영하였다.



[그림 1-1] 사례연구대상지

시간적 범위는 1980년부터 2005년까지 25년으로 하였으며, 관광숙박업의 유형에 따라 발전 정도의 차이로 인하여 기준시점을 상이하게 구분하였다. 관광호텔의 분석 시점은 1980년부터 매 5년 단위로 6개 년도(1980년, 1985년, 1990년, 1995년, 2000년, 2005년), 휴양콘도미니엄은 1999년부터 2005년까지 매 2년 단위로 4개 년도(1999년, 2001년, 2003년, 2005년), 휴양펜션은

1) 제주시, 서귀포시, 한림읍, 애월읍, 조천읍, 구좌읍, 대정읍, 남원읍, 성산읍, 한경면, 안덕면, 표선면

2002년부터 2005년까지 매년 단위로 4개 년도(2002년, 2003년, 2004년, 2005년)를 기준시점으로 설정하였다.

내용적 범위는 제주도 관광숙박업의 공간분포 특성을 파악하기 위하여 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 휴양펜션 등 관광숙박업의 공간구조 및 공간과정을 파악하는 연구를 수행하였다. 제주도 관광산업에 관한 자료로서는 「2006년도 제주도 관광행정연감」, 1981년부터 2006년도 제주도, 제주시, 서귀포시, 북제주군, 남제주군 「통계연보」, 제주관광협회의 「관광 자료집」, 제주상공회의소의 「제주지역 상공명감」, 한국관광호텔업협회 홈페이지²⁾ 등을 참고하였다.

분석방법으로는 관광숙박업의 위치, 객실수, 설립연도 등을 기준으로 중심점 이동과 표준거리 변화 분석, 최근린분석, 공간회귀분석 등을 수행하였다. 분석도구로는 지도제작과 GIS 공간분석기능을 위하여 ArcGIS 9.1을 사용하였고, 공간통계분석을 위해 CrimeStat 3.0과 GeoDa 0.9을 사용하였다.



2) www.hotelskorea.or.kr

제 2 장 관련 이론의 고찰

제 1 절 관광숙박업에 관한 이론

1. 관광숙박업의 정의와 분류

숙박업은 숙박시설의 건설과 운영을 목적으로 하는 사업 활동을 말하는 것으로, 일반대중을 대상으로 숙면과 음식에 관련되는 인적·물적 서비스를 제공함으로써 목적지에서 체재를 가능하게 하는 시설사업을 말한다(김태영, 1989).

관광숙박업은 관광객을 대상으로 숙박시설을 건설하고 숙박에 적당한 시설 등을 구비하여 숙박기회와 식음료를 제공함으로써 영업이익을 추구하는 사업 활동으로(송성인, 2003), 관광객의 편안하고 안전한 관광활동을 보장하기 위한 관광 인프라 비즈니스이다. 관광숙박업은 관광산업의 중심에서 중요한 역할을 수행하고 있으며 이러한 역할 비중은 정책적, 경제적, 사회·문화적 측면에서 날로 확대되고 있는 추세이다(조민호, 2005).

최근의 관광숙박업은 단지 숙박과 음식 제공의 최소한의 시설과 서비스뿐만 아니라 사람들의 다양한 욕구를 충족시킬 수 있는 부가적인 상품을 지속적으로 개발하고, 그에 따른 형태도 다양하게 변하고 있다. 즉 관광숙박업은 관광객을 숙박시키고 음식을 제공하는 장소로서 뿐만 아니라 사업 활동의 장소, 사교의 장소, 레저·오락의 장소, 레크레이션의 장소 그리고 교육의 장소 등으로 이에 수반하는 인적·물적 제반 서비스 공급의 장소로의 면모를 갖추어 가고 있다(신기철, 2005).

숙박시설에는 호텔, 모텔, 여관, 펜션, 휴양콘도미니엄, 민박, 유스호스텔, 국민숙사 등 다양한 형태의 시설이 존재하며 최근에는 모터 호텔, 호텔 콘도미니엄, 캠프장, 휴가촌 등 새로운 숙박관련 시설이 나타나 그 유형이 더욱 다양화되었다.

국내 현행 법률상 숙박시설과 관련된 법은 「공중위생관리법」, 「관광진흥법」, 「청소년기본법」, 「농어촌정비법」, 「제주국제자유도시특별법」 등이 있는데, 각각의 법률에서 정의하고 있는 숙박시설의 유형, 관련부처, 법적 개념은 다음 <표 2-1>에서 보는 바와 같다.

〈표 2-1〉 숙박업의 유형과 법적 규정

유 형	관련부처		규 정
	문화관광부	관광진흥법	
호 텔 업	관광호텔업	문화관광부	관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하고 숙박에 부수되는 음식·운동·오락·휴양
		관광진흥법	
	수상관광호텔업	문화관광부	수상에 구조물 또는 선박을 고정하거나 계류시켜놓고 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업
		관광진흥법	
	한국전통호텔업	문화관광부	한국전통의 건축물에 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업
		관광진흥법	
	가족호텔업	문화관광부	가족단위 관광객의 숙박에 적합하도록 숙박시설 및 취사도구를 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하거나 숙박에 부수되는 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업
		관광진흥법	
휴양콘도미니엄업	문화관광부	관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해 시설의 회원·공유자 기타 관광객에게 제공하거나 숙박에 부수되는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업	
	관광진흥법		
관광펜션업	문화관광부	숙박시설을 운영하고 있는 자로서 자연·문화체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하는 업	
	관광진흥법		
일반숙박업 (여관, 모텔 등)	보건복지부	손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 업. 다만 농어촌에 소재하는 민박 등 대통령령이 정하는 경우를 제외하고 있다.	
	공중위생관리법		
유스호스텔업	문화관광부	청소년의 숙박 및 체재에 적합한 시설설비에 부대편의시설을 갖추고 숙식편의 제공, 여행청소년의 수련활동 등을 주된 기능으로 하는 시설	
	청소년기본법		
민박	농림부	농어촌휴양사업으로 농어촌 지역에서 주택을 이용하여 소득증대를 목적으로 숙박, 취사시설을 제공	
	농어촌정비법		
휴양펜션	제주도	관광객의 숙박·취사와 자연체험에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해 시설의 공유자·회원 기타 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업	
	제주국제자유도시특별법		

자료 : 전효재(2004). 관광숙박 수급분석 및 대응방향

관광숙박업은 「관광진흥법」에서 호텔업과 휴양콘도미니엄으로 정의하고 있으나, 이 연구에서는 숙박업에 관한 법적 개념에서 그 대상이 관광객으로 명시된 숙박업 형태를 관광숙박업으로 정의한다. 따라서 연구대상으로서의 관광숙박업을 「관광진흥법」의 관광호텔업, 휴양콘도미니엄업, 관광펜션업 그리고 「국제자유도시특별법」의 휴양펜션업만으로 한정한다.

2. 관광숙박업의 특성

관광숙박업은 숙박업으로서의 공통적인 특성이 나타나지만 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 펜션 등 그 유형에 따라 그 특성이 상이하다. 일반적으로 숙박업을 대표하는 호텔의 특성을 통해 관광숙박업의 특성을 파악해 왔다.

호텔은 투자된 시설규모에 따라 고정된 공간을 판매하는 사업으로 수요의 변화에 대응하여 탄력적으로 공급량을 조절할 수 없다. 이러한 상품 공급의 비탄력성으로 인하여 높은 가동률 또는 단가를 지향하게 된다. 호텔은 이용자가 호텔까지 오지 않고는 판매와 소비가 이루어지지 않는 입지의존형 상품으로 지역적 특성과 호텔의 시설 내역에 따라 수입의 구성비와 이용객이 결정된다. 또한 호텔은 성수기와 비수기의 격차가 큰 계절성과 재고와 전매가 불가능하여 경영상의 압박을 받는다. 호텔은 유형의 상품인 물리적 시설과 무형의 상품인 인적 서비스가 복합적으로 제공되면서 완전한 상품을 형성하기 때문에 인적 서비스에 대한 의존도가 높다. 호텔은 정치적 사회적 영향을 많이 받는 업종으로 정치적·사회적 안정이 이루어지고 경기의 지속적인 호황과 안정세가 형성될수록 영업의 활성화가 이루어진다(한승엽 외, 2004).

휴양콘도미니엄은 숙박기능뿐만 아니라 스포츠, 오락, 공연 등 종합 휴양기능으로 기능이 강조되고 있다. 특히 가족의 형태를 그대로 유지하며, 집에서의 편안함을 휴양지에서 연출시키는 가족의 기능을 강조하여 호텔에 비해 인적 서비스 의존도가 낮다. 휴양콘도미니엄은 분양을 통해 건설 자금의 조기 회수 및 약정 기간 동안 안정적인 이용이 가능하다. 또한 휴양콘도미니엄 체인망과 비수기 일반인 이용을 허용하여 시설의 가동률을 높일 수 있다. 회원이 이용할 수 있는 기간이 설정되어 있고 회원권에 대한 상속 및 양도가 가능하다. 휴양콘도미니엄은 성수기와 비수기, 주말과 주중의 고객 이용률의 편차가 크다. 성수기나 주말에는 초과

수요가 발생하고 비수기나 주중에는 초과공급이 발생하는 운영의 비효율성이 나타난다 (배순철, 1997; 신기철, 2005)

펜션은 휴양림, 강, 호수, 계곡 등 자연환경 인접지역이나 유명관광지 인근 지역과 같이 비수기와 성수기의 차이가 적은 곳에 입지하고 있다. 또한 펜션 이용객들은 대규모 관광지 보다는 자연속에서 조용하고 편하게 쉴 수 있는 곳을 원하여 자연친화적이고 건강지향적인 특성을 지니고 있으며, 이러한 소비자의 욕구가 펜션의 건축소재로서 목조, 통나무, 황토 등 자연친화적인 소재로 연결된다. 펜션이 다른 숙박업과 구분되는 특징은 테마이다. 펜션은 관광지 주변이나 명소 주변에 입지하게 되는데 모든 펜션이 이러한 입지상의 장점을 갖고 있는 것은 아니다. 비록 지역의 장점을 누리지 못하는 펜션일지라도 각각의 개성에 맞는 테마의 개발을 통해 영업의 활성화를 추구하고 있다. 휴양콘도미니엄의 경우 스키장·골프장 등과 함께 개발되어 스키·골프 등의 테마가 있는 것처럼 보이지만 테마를 가지고 있다고 할 수는 없다 (신기철, ; 오동훈 외, 2003).

〈표 2-2〉 관광숙박업의 유형별 특성

구 분	관광호텔	휴양콘도미니엄	휴양펜션
운영형태	기업형(법인)	기업형(법인)	개인사업형
입 지	도 심 / 휴양지	휴양지	휴양지 / 전원
주요 이용객	상 용 / 위 락	위 락	위 락
객실수	30실 이상	50실 이상	30실 / 10이하
식음료 영업장	다 수	한정적	없거나 한정적
실내 부대시설	다 양	다 양	없거나 한정적
취사유무	없 음	있 음	있 음
인적 서비스	대규모, 조직적	중규모, 조직적	소규모, 가정적

자 료 : 신기철(2005). 제주관광자의 숙박시설선택속성과 만족에 관한 연구

3. 관광숙박업의 입지

관광숙박업은 생산과 소비가 동시에 이루어지기 때문에 입지의존성이 타 산업에 비해 높으며, 장기 고정투자의 성격으로 입지가 결정되면 임의로 변경하기 어렵기 때문에(서정운, 2006), 관광숙박업의 입지는 그 성장에 중요한 요인으로 작용한다(주장건, 1993).

관광숙박업의 경영성과는 접근성과 지역특성, 관광자원 등과 관련이 있으며, 그 지리적 위치에 의해 경영성과에 영향을 받는다(임은순, 1996). 관광숙박업이 설립되는 입지요인은 시공간적 변화로 그 중요도가 다르게 타나날 수 있다. 관광자원, 교통, 전력 및 용수, 노동력, 지역주민, 개인적 선호, 도시잠재력 등의 요인에 의해 결정되는 관광숙박업의 입지는 정책의 변화, 용도지역의 변경, 인구증가, 교통로의 확장과 신설, 자연공원과 관광지의 지정, 새로운 도시과 부심의 형성 등에 의해 영향을 받게 된다(김재관,1991).

〈표 2-3〉 관광숙박업의 입지요인

연구자	분석대상	입 지 요 인
Rushmore (1990)	호 텔	· 토지의 물리적 적합성 · 접근성 및 가시성 · 필수 설비의 유용성 · 법적 허가 및 제한 · 초과 토지의 적절한 처리
김재관 (1991)	관광호텔	· 자연관광자원 · 문화관광자원 · 사회산업자원 · 전체관광여건 · 교통편의성 · 외래객입국 · 부지구입 · 식음료 공급 · 노사관계 · 전력용수공급 · 전문노동력 · 주민태도 · 공해물질 · 세금부담 · 개인적 선호 · 도시고객잠재력 · 연고지
Gray & Liguori (1994)	호 텔	· 접근성 · 기반시설 · 자연환경 · 관광자원
이광우 (2002)	호 텔	· 교통 · 주변환경 및 경관 · 관광시설 · 기타시설 · 고객관계성과
임종완 (2000)	호 텔	· 자연환경(자연관광자원) · 사회환경(인문관광자원, 관공서, 중심 상업지구, 변화가 및 유흥가, 도로망, 역 및 터미널, 경쟁호텔) · 법적 규제(토지이용계획, LOS)
전효재 · 송성인 (2001)	호 텔	· 방문객 수요 · 공항 접근성 · 도로접근성 · 건설투자비용 · 확장보유지 · 추정수익률 · 주변환경 · 정책지원 · 주민 협력
박희정 (2004)	펜 션	· 자연관광자원 · 문화관광자원 · 레저활동자원 · 기타(교통, 구입비용, 법규 및 규제, 개인적 선호, 집적효과 등)

자 료 : 연구자 작성

4. 관광숙박업 관련 선행연구

황창윤(1991)은 관광산업의 공간적 분포와 변화과정을 관광숙박업과 여행업을 대상으로 중심점 분석, 최근린 분석, 지역간 불균형 분석 등을 통해 각각의 분포 특성을 밝혔다. 그는

연구의 공간적 수준을 우리나라 전역의 광역적 차원과 서울과 부산의 국지적 차원으로 구분하였는데 동일한 업종이라 할지라도 공간적 분석의 수준에 따라 그 결과가 다르게 나왔다.

김재관(1991)은 관광호텔의 공간배치와 입지요인에 관한 연구를 통해 관광호텔의 발달과정과 입지요인의 시계열적 변화, 지역에 따른 차이, 호텔 등급에 따른 차이, 도촌별 차이, 용도지역별 차이 등을 밝혔다. 우리나라의 관광호텔은 지역과 시대에 따라 그 입지 결정 요인이 다르게 나타났다. 또한 관광호텔은 호텔 내부요인보다 관광객과 관련된 입지요인에 의해 공간 배치가 변화하였으며, 대도시에서는 교통 편의성, 중소도시에서는 개인적 이유, 농어촌에서는 자연적 관광환경 등이 중요한 입지인자로 나타났으며, 대도시와 중소도시에서는 노동력과 호텔 부지 등이 공통적인 입지요인이었다. 거시적 차원의 입지요인으로는 접근성과 서비스질, 관광자원, 개인적 이유, 인사관리, 인문관광자원이며 미시적 요인으로는 자연환경, 집적과 접근성, 서비스질 및 지역주민, 개인적 이유, 인문관광자원 등이었다. 용도지역별 입지요인으로는 녹지지역과 농업지역이 양호하였고 공업지역이 불리하였다.

이영희(1993)는 관광숙박업, 여행업, 관광음식점, 관광기념품판매점 등 관광사업체의 발달과정과 공간분포 과정을 중심점 및 표준거리분석, 근린분석기법 등을 이용하여 고찰하였다. 관광사업체는 업종별로 공간분포패턴의 차이를 보였는데, 여행업과 관광숙박업은 확산형, 관광음식점은 응집형, 관광기념품 판매업은 랜덤형의 분포 유형으로 나타났다. 또한 관광사업체의 시계열 공간분포 특징은 시가지 확산 형태와 비슷하며 표준거리가 짧아지며 중심점이 중심부에서 주변지역으로 이동하였다.

유영준(1993)은 우리나라 전체를 대상지역으로 숙박업, 교통업, 서비스업 등 관광관련 산업의 공간적 분포를 고찰한 결과 지역간 격차가 존재함을 밝히면서, 관광개발에서의 균형개발의 필요성을 강조하였다. 그리고 관광객의 공간적 분포의 설명에 있어서 관광자원보다 관광관련산업에 의한 설명력이 높다고 주장하였다.

임종완(2000)은 GIS를 이용한 호텔 적지선정에 관한 연구를 통해 호텔 입지에 관한 접근성 차원의 장소적 적합 요인과 이를 데이터베이스화하여 구축한 지리정보시스템을 통해 호텔 적지선정을 위한 응용프로그램을 구축하였다. 대전광역시 유성관광특구를 사례로 시뮬레이션하여 호텔 최적입지를 선정하였다.

이영주(2004)는 지역적 수준에서의 관광산업클러스터를 파악하기 위한 개념적 체계를 제시하고 공간경제와 발전단계적 측면에서 지역관광산업클러스터 특성을 분석하였다. 관광산업 클러스터의 특성이 다양하게 나타났으며, 관광산업 역시 집적을 통한 경제적 이점을

확보하려 하였다. 또한 관광산업클러스터 형성은 기본적으로 관광자원을 기반으로 하지만, 도시 요인으로 인해 형성될 수 있음을 밝혔다.

박희정(2003)은 펜션의 시계열적 공간 분포와 입지요인을 밝히고 입지요인에 따라 유형화 하였다. 펜션은 경기도를 중심으로 등장하기 시작하여 강원도로 확산되었으며, 이후 경기·강원·충남·제주 지역에 집중되었다. 인자분석 결과 펜션부지 및 기반시설, 자연관광자원 및 산악형 레저활동, 문화관광자원, 구릉지형 레저활동, 집적 및 교통, 하천형 레저활동, 법적 규제, 설립자 연고지 등의 8개 요인이 추출되었다. 이 요인을 근거로 하천 및 구릉지형 레저활동형, 문화관광자원형, 법적 규제 및 설립기반 요소형, 집적·교통 및 설립자 연고지형, 자연 환경 및 산악형 레저활동 등 5개 유형으로 분류하였다.

〈표 2-2〉 관광산업 관련 선행연구

연구자	주 제	내 용	분석방법	결 과	한 계
황창운 (1991)	관광산업의 공간 분포와 변화과정	관광숙박업과 여행업에 대한 유형별·시대별 국토 공간상의 분포패턴과 입지적 특성 및 시계열적 전개 과정 연구	중심 이동과 집중 및 분산을 규명하기 위해 중심점 이동, Defert's Tf, 최근린분석을 적용하였으며, 지역간의 격차를 규명하기 위해 불균형지수 및 Lorenz 곡선을 이용	관광산업이라도 업종에 따라 중심점 이동 및 분포 패턴이 다르며, 관광자원의 유무에 따른 Tf지수의 지역편차가 크게 나타났으나 그 편차는 점차 완화되는 추세가 나타남	이론적 배경으로서 고전적 입지 이론을 제시하였으나 이와 결부하여 관광산업의 분포 특성을 설명하지 못함.
김재관 (1991)	관광호텔의 입지요인과 공간배치	관광호텔의 공간 배치에 관한 시대·지역·등급·계획 등에 따른 입지 결정 요인 규명	관광호텔의 CEO에 대한 설문문을 통해 단순빈도, 평균값, 교차분석 등으로 입지 요인 평가	관광호텔입지에 관한 거시적, 미시적 요인의 차이가 있으며 미시적 요인에 의해 입지 결정	관광호텔의 직접적인 입지 요인의 분석이 아닌 관광호텔 입지에 관한 인식에 관한 결과로서 연구 방법의 한계가 있음
이영희 (1993)	관광사업체의 공간분포와 확산과정	서울 지역의 관광 숙박업, 여행업 등 관광 산업의 발달과정과 공간 분포패턴 및 확산 과정에 관한 지리학적 고찰	중심점 이동 및 표준거리 분석, 최근린분석 등을 이용하여 공간 분포형태를 분석	관광산업의 업종별 공간분포패턴의 차이가 있으며, 관광산업 전 업종이 시계열적으로 표준거리가 짧아지며 중심점이 중심부에서 주변지역으로 이동	관광산업의 공간적 분포 형태를 기술적으로 제시하였으나, 그 공간분포의 원인에 관한 규명이 부족함.

(표 계속)

연구자	주 제	내 용	분석방법	결 과	한 계
유영준 (1993)	관광산업의 공간적 분포	관광객의 유입과 숙박업, 교통업 등 관광관련산업 의 분포와의 관계 를 규명하여 관광 산업의 공간적 분 포와 불균형 현상 을 연구	관광객의 유입은 관광자원보다 관 광산업의 영향을 받는다고 가정하 고 관광 사업체와 종사자의 입지계 수(LQ)를 통해 지역별 격차 비교 분석	관광자원보다 관 광산업의 관광객 의 공간적 분포에 대한 설명력이 높 으며, 중부 및 동 남관광권의 관광 산업의 비중이 높 음	관광 공급적 측면 에서의 접근 및 관광관련산업의 범위와 관광권 설 정에 관한 한계
임종완 (2000)	호텔 적지선정을 위한 GIS 활용방안	호텔의 적지선정 모델을 제시하고 GIS를 이용하여 사례지역의 최적 입지를 시뮬레이 션을 통해 규명	적지선정요인 등을 버퍼링(buffering) 한 후 이들은 도면중첩(overlay) 하여 적지 결정	대전유성지구를 사례로 호텔 최적 지를 규명함	요인 선정에서의 객관성이 부족하 며, 입지요인별 가중치를 동일하 게 적용하였음
이영주 (2004)	관광산업 클러스터의 공간경제적 특성과 발전단계	지역수준의 관광 산업클러스터 파 악을 위한 개념적 체계 제시 및 관 광산업클러스터 의 공간경제와 발 전단계적 특성을 규명	GIS를 이용하여 전체 관광산업과 핵심 관광산업인 숙박업의 분포를 지도화하고 LQ 등을 통해 관광산 업 클러스터 확인	강원도 지역의 관 광산업의 지리적 집중현상을 확인 하고, 관광산업클 러스터 형성요인 으로 관광자원 및 도시 요인을 확인	관광산업클러스 터 확인을 위한 방법의 한계 및 관 광 사 업 체 의 GIS 구축시 자료 입력의 정확성의 문제
박희정 (2004)	펜션의 분포와 입지 유형 분류	펜션의 공간적 분 포를 시계열적으 로 파악하고 그 입지요인에 따른 펜션의 유형을 분 류	펜션 운영자에 대 한 설문을 통해 인자분석 및 군 집분석 결과로 펜 션의 유형을 분류	펜션 성장의 시기 별 지역별 차이가 나타나며, 8개의 입지요인을 통해 5개 유형으로 분 류	펜션 관련 자료의 객관성과 정확성 이 부족하며 표본 추출에서의 한계 가 있음

자 료 : 연구자 작성

제 2 절 관광공간에 관한 이론

1. 관광지의 공간적 개념

관광은 관광활동이 이루어질 수 있는 일정한 공간이 필요하며(장은영, 2000), 관광지는 관광객의 관광동기를 충족시키기 위한 관광활동을 하는 공간이다. 따라서 관광지는 관광객의 관광동기를 충족시킬 수 있는 자연관광자원·인문관광자원·관광시설자원 등 가치있는 선도(pioneer)관광자원을 보유하고, 관광활동을 가능하게 할 각종 숙박시설, 식음료시설, 기반시설 등의 제반 시설이 갖추어진 지역이다.(Gunn, 1979; 박석희, 2002; 이장춘, 2005; 이후석, 2005).

관광지는 지역 자체가 관광객의 욕구를 충족시킬 수 있다는 점에서 관광자원과 동일하다. 그러나 모든 관광자원이 일정 지역이라는 공간적 개념을 갖지 않는 공간요구로부터 자유로운 반면 관광지는 공간적으로 한정된다. 따라서 관광자원과 관광지는 공간의 차원에서 각각 점과 면으로 구분되며 관광지는 관광자원의 범주에 들어간다(仙田滿, 1974; 박석희, 2002 재인용).

공간적 측면에서 관광지는 공간에 대한 인간의 반응에서 관광이 1차적인 측면을 대표하고 황창윤, 1992), 관광이라는 내적인 유사성을 지닌 일련의 사상이 복합적으로 나타나는 등질 지역(homogeneous region)이며(장은영, 2000), 관광이라는 서비스를 제공하는 중심지로서 하나의 기능지역(functional region)이다(이후석, 2005). 또한 경제적인 측면에서 관광지는 관광객의 방문으로 인한 경제활동에 의해 경제적 이익을 얻고 있는 경제 공간이다(일본관광협회, 1976; 박석희, 2002 재인용).

관광지는 관광활동에 필요한 요소의 유기적인 결합관계에 의하여 형성되는 공간(황창윤, 1992)으로 단순한 공간이 아닌 생성·변화·발전·소멸하는 생명체로서 인식될 수 있는 공간으로 그 유형과 기능은 지속적으로 변화한다(박석희, 2002). 관광지는 자연발생적으로 성립되어 발전하기도 하지만 관광자원의 존재를 기반으로 사회 경제적 여건의 반영과 자본의 투입, 관광 시설의 확충 등에 의하여 형성되며(Ashword & Dietvorst, 1995), 이러한 과정을 통해 관광자원을 배경으로 하는 단일 사상지역에서 자본의 투입과 개발에 의하여 복합사상 지역으로 변화한다(Smith, 1989).

2. 관광공간 구조의 변화

관광공간은 활동에 필요한 요소의 유기적 결합에 의하여 형성되는 공간으로 공간에 대한 인간의 반응에서 관광이라는 내적 유사성을 지닌 인력의 활동이 나타나는 동질지역이다(황창윤, 1992). 관광공간은 관광목적 달성을 위한 입지적 특성을 가지며, 관광객의 움직임으로 인하여 새로운 공간의 생성, 공간 구조의 변형, 주변 공간으로의 영향 파급, 공간의 소멸 등 공간적 변화를 겪는다. 공간의 변화는 공간과정을 야기하고, 공간과정은 공간구조의 분포를 만드는 기제로서 공간상에서 변이를 나타낸다(Abler et al., 1971; 권재원, 2001 재인용).

관광공간은 다양한 요인과 이들의 유기적 결합과 상호작용에 의해 생성되고 그 공간의 성격과 구조가 변형된다. 관광공간의 생성과 변화의 요인으로 부지의 물리적 특성, 관광자원, 관광시설, 도시환경, 관광객, 관광시장, 경제적 영향, 관광계획 및 투자, 지역 주민의 태도, 개발자의 개입 정도 등 다양한 요인들이 제시되고 있다.

Moissec(1976)은 교통망, 편의시설, 관광객 행태, 인구, 지역의 의사결정자와 주민들의 태도 등의 요인을 제시하였다. 이들 지역 요인의 특성에 의해서 관광공간의 변형을 가져오는 것이 아니라 관광의 발달이 이들 지역요인을 변화시킨다고 설명하고 있다. 관광의 발달이 지역의 변화를 가져오기도 하지만 지역요인의 변화가 관광의 발달을 가져올 수 있다는 사실을 간과하였다.

Gormsen(1981)은 공급되는 관광시설, 개발자들의 개입 정도, 관광객에 따른 관광공급의 유형 등 관광 요소의 특징에 기인하여 다양한 형태의 관광공간이 형성된다고 주장하였다. 그의 주장은 관광의 공급적 측면에 초점을 맞췄으며, 관광의 공급은 관광의 수요적 측면을 이미 반영한 결과로서 판단하였다고 생각된다.

Pearce(1987)은 관광의 공급적 측면뿐 아니라 관광객, 다른 지역의 관광, 그리고 관광의 경제적 영향 등을 고려한 시스템적 접근을 주장하였다. Stephen(1999)은 물리적 제약, 관광자원과 관광매력물의 특성, 통합수준, 관광시장의 성격 등에 의해 관광공간의 형태가 결정된다고 주장하였다.

Clary(1993)는 부지의 물리적 특성, 관광요인 그리고 도시기능에 의해 관광 공간이 형성된다고 주장하였다. 고도·지형 등의 물리적 특성은 기본적인 공간구조를 결정하고, 관광자원의 유형, 관광객의 이동, 관광시설 등의 관광요인과 도시의 크기, 도시의 관광과의 관련 정도 등

의 도시요인에 의하여 관광공간이 형성된다. 이영주·최승묵(2003)도 관광산업클러스터의 개념적 논의를 통해 관광요인과 도시요인이 관광산업의 입지적 특성을 결정한다고 주장하였다.

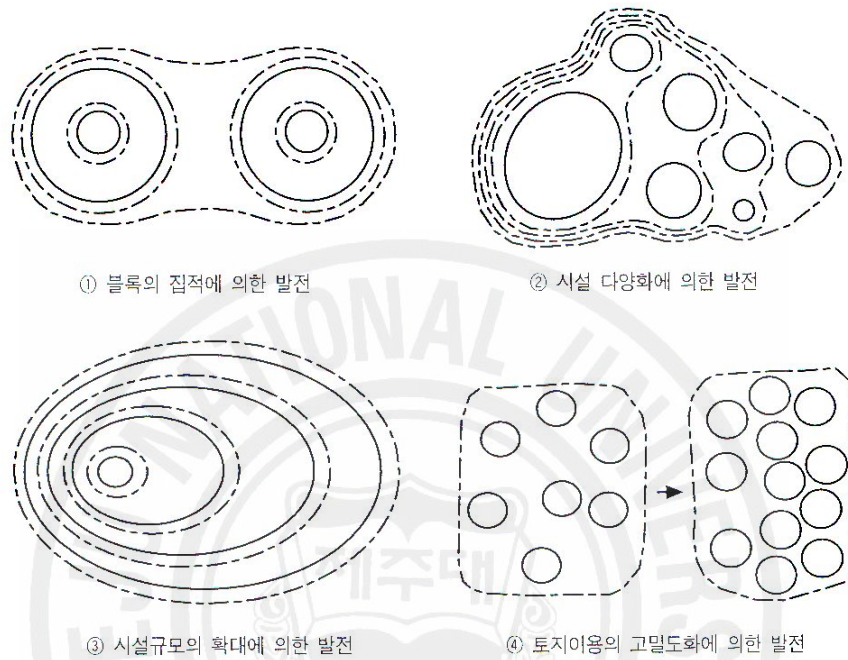
〈표 2-3〉 관광공간의 형성 및 변화 요인

연구자	요인
Moissec (1976)	· 교통망 · 관광객 행태 · 지역 의사결정자와 주민의 태도 · 편의시설 · 인구
Gormsen (1981)	· 공급되는 관광시설 · 개발자의 개입 정도 · 관광객 유형에 따른 공급
Clary (1993)	· 부지특성 · 관광요인 · 도시기능
Pearce (1987)	· 숙박시설 · 타지역의 관광 · 경제적 영향 · 관광자원 매력도 · 관광객
Stephen (1999)	· 물리적 제약 · 관광자원과 매력물의 특성 · 계획 및 투자조건 · 통합수준 · 관광시장의 성격
이영주·최승묵 (2003)	· 관광자원 · 도시환경

자료 : 연구자 작성

공간의 발전은 영역 확대 또는 고밀도화를 의미한다. 이는 관광지를 구성하고 있는 하위 관광자원의 수의 증가와 세력의 확장을 가정하고 있다. 관광지 공간 발전의 형태는 블록의 집적에 의한 발전, 시설의 다양화에 의한 발전, 시설규모의 확장에 의한 발전, 그리고 토지이용의 고밀도화에 의한 발전 등으로 구분할 수 있다. 첫째, 블록의 집적에 의한 발전은 관광활동의 장소가 증가하면서 이들이 어느 정도 집적하여 하나의 관광지를 형성하는 가운데 블록마다 한 가지씩 관광활동이 생겨나고 이들이 각기 독립된 기능을 갖고 있는 경우를 가리킨다. 이것은 가장 발전된 형태의 관광지 유형으로서 이들이 다시 확대되면 관광지역이 되고 각 블록이 하나의 관광지를 형성한다. 둘째, 시설의 다양화에 의한 발전이란 각 시설이 하나씩 별도로 있거나 또는 근접해 있을 경우 그것을 도로 등으로 연결시키거나, 묶어둠으로써 시설이 하나의 지구를 형성하여 관광지로 발전되는 유형이다. 셋째, 시설규모의 확장에 의한 발전이란 중심 시설이 확장됨으로써 관광지의 영역이 확대되는 경우를 가리킨다. 넷째, 토지이용의 고밀도화

에 의한 발전이란 구역은 전혀 변화하지 않는 가운데서 구역 내의 이용밀도가 높아지는 경우를 말하며 지형적인 제약이 커서 더 이상 영역이 넓어질 수 없는 지역에서 볼 수 있는 유형이다(박석희, 2002).

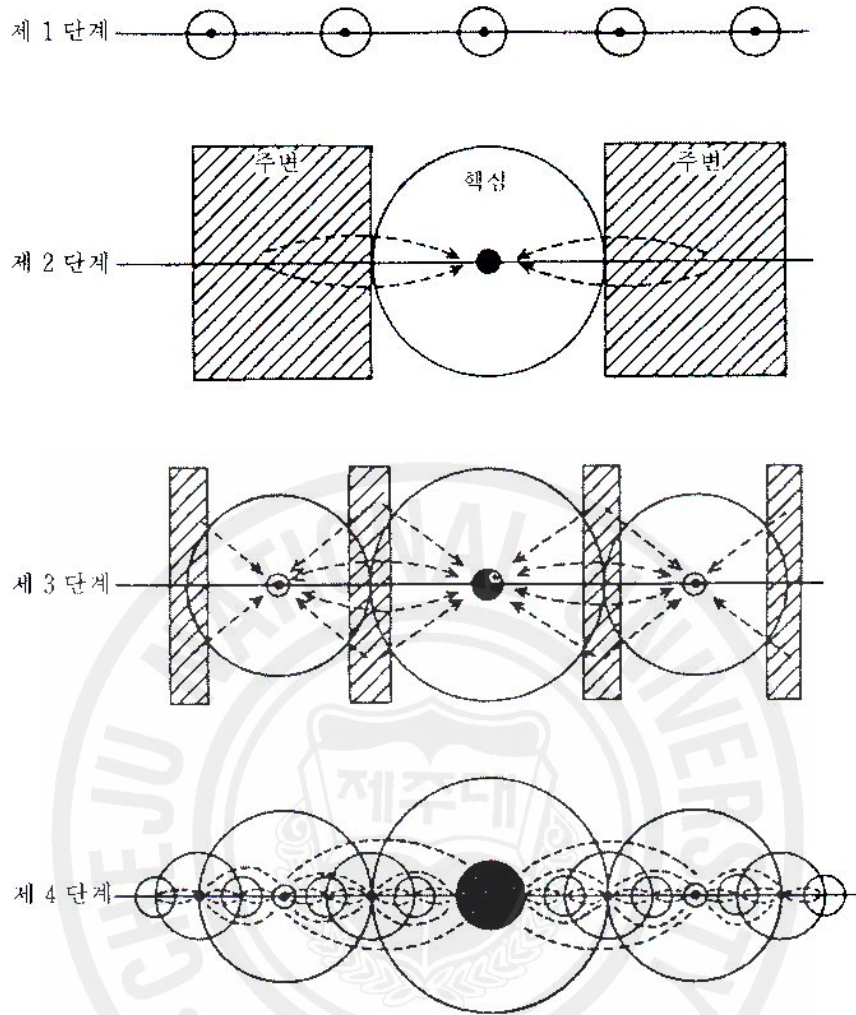


자 료: 일본관광협회(1976). 『관광지역의 발전 구조』

[그림 2-1] 관광지 공간 자체의 발전유형

관광공간의 형성과정은 관광공급대상지역의 공간구조 내에서 기본적인 접근성과 관광시설을 갖는 단계에서 개척적 관광공간형성 단계, 관광공간 증가단계, 관광공간의 총화 및 특화 단계, 관광공간의 성숙단계를 거치면서 발전한다(Pearce, 1989).

관광공간구조의 발달 형태는 [그림 2-2]과 같은 Friedman의 '공간구조의 발달단계(a sequence of stage in spatial organization)'와 같은 형태를 보인다.



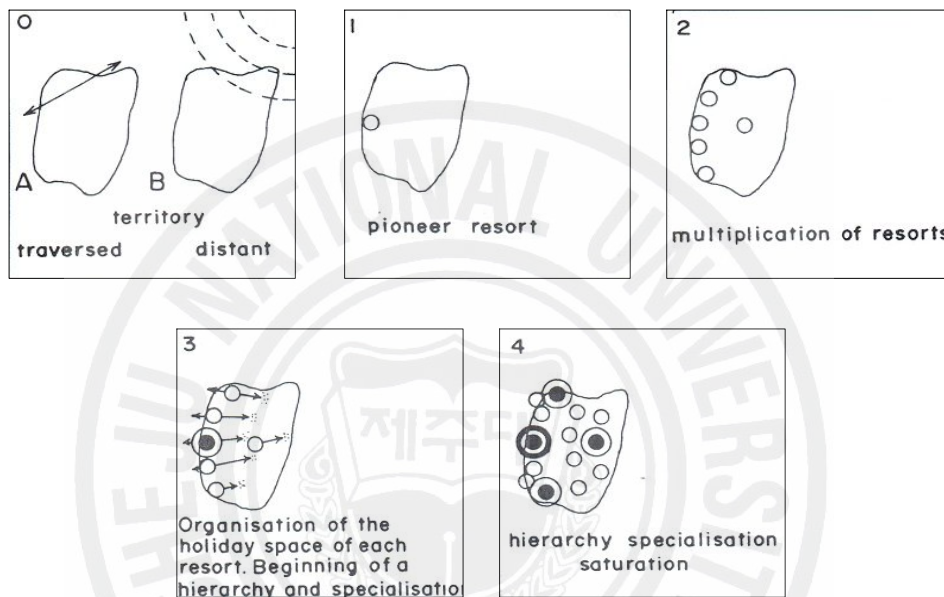
자 료 : 한주성(2006). 『경제지리학의 이해』

[그림 2-2] 중심-주변의 통합과정

1단계는 개별적이고 계층이 형성되지 않는 국지적 관광지가 산재되어 있는 상태이다. 2단계는 '하나의 강한 중심지 상태(a single strong center)'로 관광중심지가 발달하고 주변부의 발달이 미약한 이중 구조가 나타난다. 3단계는 '하나의 국가적 거점에다 주변지역에 강한 하위 거점들이 구축되어 있는 상태(a single national center, strong periopheral subcenters)'로 주변부에 새로운 관광 중심지가 생성되어 다핵심구조로 변화가 진행된다. 4단계는 '기능적으로 상호의존된 도시체계(a functionally interdependent system of cities)'로 관광지

의 생성에 따른 주변의 경합 또는 보합적인 관광지와와의 관계가 형성되는 상태이다(권재원, 2001; 한주성, 2006).

관광공간구조의 시공간적 발달 형태는 Moissec의 지중해 지역의 관광지를 대상으로 한 경험적 연구를 통하여 확인할 수 있다. 연구대상인 프로방스 해안 지역의 관광지는 성숙단계에 도달하여 관광이 도시경제구조의 중요한 부분을 차지하였다. 그리고 교통망의 밀도가 높고 교통수단의 유형도 다양하였으며, 휴양지의 전문화와 계층적인 구조가 명확하게 나타났다.



자료 : Pearce(1987). 『Tourism Today』

[그림 2-3] Moissec의 관광공간발달모델

초기단계(0, 1단계)의 관광지는 고립되어 있으며 거의 개발되지 않은 상태이다. 선도 리조트 개발의 성공으로 인하여 추가적인 개발이 진행되며(2단계), 관광산업의 확대에 의하여 리조트의 계층이 형성되며 교통망이 발달한다(3, 4단계).(Moissec, 1976 ; Pearce, 1987 재인용).

관광공간의 발전은 관광자원, 하부구조, 투자, 노동, 판촉 등의 다양한 요소들의 상호작용이라는 선행조건을 필요로 한다. 이러한 조건들의 상호작용의 결과에 따라 관광공간 형태가 다양하게 나타난다. 관광공간의 변화에 영향을 미치는 요인들은 물리적 제약, 관광자원의 특성, 계획과 투자조건, 통합수준, 관광시장의 성격 등으로 구체화된다. 그리고 이들의 상호작용의 결과인 관광공간의 형태는 관광단지, 리조트, 관광지구, 관광지역 등으로 나타난다(Stephen, 2004).

3. 관광공간 관련 선행연구

Moissec(1976)은 관광지의 구조적 진화를 교통망, 편의시설, 관광객의 형태, 지역 의사결정자와 지역주민의 태도, 인구 등을 중심으로 모델화하였다. 그는 관광지의 시공간적인 발달이 지역 요인의 발달과 관련되어 있음을 주장하며, 관광의 발달이 관광객의 형태와 지역주민의 태도에 영향을 주고 교통망과 편의 시설과 같은 지역의 변화 요인이 된다고 설명하였다. 그러나 관광지의 발달과정이 불분명하고, 지역에 따라 하부구조의 발달이 차이가 있기 때문에 일반화하기 어렵다는 한계가 있다(Pearce, 1995).

Gormsen(1981)은 관광 요소의 고유한 특징으로 인하여 다양한 형태의 관광공간이 형성된다고 주장한다. 관광지의 변이는 공급되는 관광시설, 지역 내·외의 개발자들 개입정도, 관광객 유형에 따른 관광공급 등 다양한 요소에 의하여 달라진다는 것이다. 이러한 변이의 다양성은 비록 초기의 관광지 형태는 다를지라도 결국 비슷한 변화의 양상으로 나타나게 되는 진화의 과정으로 보고 있다.

Pearce(1987)은 섬 지역에서의 관광의 공간구조에 관한 논문(Bounds, 1978; Girault, 1978; Baptiside, 1979; Bardolet, 1980; Britton, 1980; Farrell, 1982)을 종합적으로 고찰하여 기본적인 공간구조 형태를 밝혔다. 섬 지역에서의 관광숙박업은 해안지역 또는 주요 도심 내부 또는 주변부에 위치하는 특징이 나타났다. 특히 호텔은 도시 내부에 위치한 반면 다른 관광숙박업은 해안선을 따라 밀집되어 있거나 또는 만(灣) 주변에 형성되어있음을 설명했다. 또한 해수욕장(Singaravelou, 1989), 공항으로 연결된 도로와 공항과 인접한 관광단지(Blanchet, 1989)를 중심으로 관광숙박업소들이 형성되어 있었다.

김재민(1991) 산악관광지를 대상으로 Thünen의 고립국이론과 Hoyt의 선형이론을 적용하여 그 내부구조를 설명하였다. 그는 중심을 기점으로 접근성과 경제적 지대를 반영하여 교통로를 중심으로 한 토지이용의 변화를 밝혔다.

박은미(1995)는 서울시의 관광관련시설에 대한 인자분석을 통해 관광지역 구조를 고찰하였다. 관광자원마다 그 분포특성이 달랐으며 특정지역으로 집중되는 성향을 밝히며 관광의 균형발전을 위한 관광시설의 분산을 주장하였다.

김영철(2000)은 제주도 성읍리를 연구지역으로 관광지화에 따른 취락의 공간구조변화를 설명하였다. 관광업소들은 도로변을 중심으로 형성되어 점차 외곽으로 확산되는 현상과 특정

지점으로의 집단화 현상이 나타났다. 그리고 외곽도로의 관광도로화로 인해 외곽지역의 주거지까지 관광중심 지역으로 흡수되었다. 또한 다른 산업으로부터 관광산업으로의 전업으로 인하여 지역 인구의 정체에도 불구하고 관광업소의 증가하는 현상을 보였다.

권재원(2001)은 스키리조트의 입지에 따른 주변지역의 공간적 특성과 공간구조의 변화를 GIS를 이용하여 시공간적 측면에서 분석하였다. 스키리조트 개발에 따른 공간구조를 지가와 스키 관련 업소의 생성을 통해 분석하여, 스키리조트 개발로 인한 공간구조의 변화는 교통축을 중심으로 그 영향면이 형성되며, 스키리조트의 거리조락함수관계가 아닌 주변 커뮤니티와의 상호작용으로 이해해야한다고 주장하였다.

오정준(2003)은 관광의 탈분화 현상의 공간적 반영에 대한 고찰을 통해 지역주민의 생활공간과 관광객의 관광공간의 중첩이 나타날 수 있음을 주장했다. 연구 대상지인 제주도의 경우 현대적 관광의 시기에서는 자연관광자원 중심으로 관광지가 형성됨으로써 해안지역에 관광지가 집중되는 양상이 나타났으나, 탈현대적 관광의 시기에서는 관광객의 기호를 중심으로 관광지가 형성됨으로써 지역주민의 생활공간에서도 관광지가 형성되어 관광지의 수직·수평적 확산이 발생하고 있음을 밝혔다.

강상훈(2006)은 제주도 관광객의 관광활동에 대한 Space-Time Model을 적용하여 관광활동의 시·공간적 특징을 밝혔다. 관광객 활동의 중심지에서 주변지로의 확산 현상과 관광객의 유형에 따른 시·공간상 관광활동의 형태가 다르게 나타남을 밝히면서, 관광객의 공간이용 행태를 고려한 관광계획과 정책의 수립을 주장하였다.

〈표 2-4〉 관광공간 관련 선행연구

연구자	주 제	내 용	분석방법	결 과	한 계
Moissec (1976)	관광지의 구조적 진화	시·공간적 측면에서 관광지역의 구조적 발전을 연구	교통망, 편의 시설, 관광객의 형태, 지역 의사 결정자와 지역주민의 태도, 인구 의 관점에서 관광지 변화를 모델화	관광의 발달이 관광객 지역주민의 태도, 지역의 변화 등의 요인으로 작용하여 5 단계로 발전	관광지 발달 과정이 불분명하고 지역에 따른 하부구조의 차이로 일반화가 어려움

(표 계속)

연구자	주 제	내 용	분석방법	결 과	한 계
Gormsen (1981)	관광구조의 시·공간적 진화 과정	관광 요소의 특 성으로 인한 다 양한 형태의 관 광공간 형성과 진화 과정 규명	관광 시설의 유 형, 지역 내외 의 개발자들의 개입정도 등의 시계열적 변화 과정 분석	초기 단계에서 는 외부개발자 이 주도적으로 개입하나 점차 지역 개발자의 참여가 증가	관광구조 변화 의 요인에 관한 연구는 부족함
Pearce (1987)	섬 지역의 관광공간구조	섬 지역 숙박 시설의 공간 분 포의 형태와 형 성 요인에 관한 연구	선행 연구의 결 과 비교를 통해 관광 숙박업의 공간 분포 특성 을 분석	숙박업은 해안 지역, 도심 내 부 및 주변부에 형성되었으며, 해수욕장, 공항, 도로, 관광단지 등의 요인이 숙 박시설의 형성 요인으로 작용	제시된 연구들 이 개별 사례를 연구한 것으로 공간분포 패턴 에 관한 설명에 있어서 이론적 근거가 약함
김재민 (1991)	산악형 관광지의 내부구조	산악관광지를 대상으로 고전 적 입지론을 적 용하여 관광지 내의 공간적 질 서를 규명	Thünen의 고 립국 이론과 Hoyt의 선형이 론을 적용하여 토지이용의 형 태를 분석	산악 관광지의 내부구조는 고 립국 이론과 선 형이론의 모형 에 따라 중심업 무 및 고급관광 시설지구, 중급 관광시설지구, 저급관광시설지 구, 일반주택지 구로 구분	특정한 소규모 관광지를 대상 으로 외적 타당 성의 한계와 이 론적 모델에 대 입하기 위한 지 나친 단순화함
박은미 (1995)	관광 관련 시설의 공간 분석	서울지역의 관 광 관련 시설에 대한 관광지역 구조를 연구	관광자원과 관 광산업의 인자 분석 과 군집분 석을 통해 관광 의 지역구조 분 석	관광 자원마다 그 분포 특성이 다르며, 특정 관광자원의 특 정 지역으로 집 중과 지역적 편 중 현상이 발생	관광 공급적 측 면에서의 접근 으로 관광 수요 적 측면의 한계

(표 계속)

연구자	주 제	내 용	분석방법	결 과	한 계
김영철 (2000)	관광지화에 따른 취락의 공간구조 변화	제주도 성읍리의 관광자원의 분포와 특성을 기술하고 관광업소의 생성과 확산의 형태를 연구	대상지에 대한 현지조사를 통해 취락구조과 관광지화 과정을 시계열적으로 기술	관광업소의 공간적 배치는 특정 지점을 중심으로 응집 또는 도로를 따라 분포	관광지화에 따른 공간구조변화의 원인에 관한 분석이 부족함
권재원 (2001)	스키리조트의 입지에 따른 주변지역의 공간구조 변화	스키리조트 입지에 따른 주변지역의 지가와 스키장 관련 업소를 통해 파급영향권을 규명	GIS를 이용하여 공시지가의 변화 및 관련 시설물의 분포 범위를 표준편차를 기준으로 영향권을 분석	공간구조 변화는 교통축을 중심으로 영향면을 형성하고, 주변 커뮤니티의 영향을 받아 파급영향권을 형성	공간구조 변화요인의 선정과 범위에 있어서 객관성이 부족함
오정준 (2003)	관광의 탈분화 현상의 공간적 반영	관광의 탈현대성현상과 그 공간적 반영을 규명한 탐색적 연구	관광 현상을 사회 이론과 개념을 적용하여 설명	탈현대적 관광 혹은 대안관광으로 인한 관광공간의 수직·수평적 확산 현상이 나타남.	선행연구의 부재로 인한 논리 전개와 분석의 틀의 근거가 주관적임
강상훈 (2006)	관광객의 시·공간적 행태 분석	관광객의 관광활동에 대한 하여 관광활동의 시·공간적 특징을 연구	space-time model을 적용하여 관광객의 시간과 공간의 소비를 분석	첫방문과 재방문에 따른 의 숙박형태, 시·공간 활용에서 차이가 있음.	연구 시점 및 대상의 한계로 인한 연구 결과의 일반화가 어려움

자료 : 연구자 작성

제 3 절 공간분포 분석기법

1. 공간분석

공간분석은 '공간자료를 분석 목적에 따라 각기 다른 형태로 가공하여, 이로부터 추가적인 의미를 추출할 수 있는 기술'이다(Bailey, 1994). 공간분석은 공간자료의 선택(selection), 처리(manipulation), 탐색(Exploratory), 확정(confirmatory)으로 구분한다(유은혜, 1999).

공간분석은 공간적 특징인 공간적 자기상관(spatial autocorrelation)과 공간적 상관(spatial association), 패턴 및 변이 등을 연구하는 탐색적 공간 데이터 분석(ESDA)과 자료의 공간적 속성을 모형화하는 확정적 공간적 데이터 분석(CSDA)으로 구분한다(Xia & Fotheringham, 1993).

탐색적 공간 데이터 분석(Exploratory Spatial Data Analysis, ESDA)은 탐색적 데이터분석(Exploratory Data Analysis, EDA)에서 확장된 기법으로 공간자료의 패턴을 발견하기 위하여 공간정보들을 효율적으로 제시하고 요약하는 방법이다. 이는 자료의 유형에 따라 spatial point pattern 접근법과 geostatistical data 접근법, lattice data 접근법으로, 공간 규모(spatial scale, spatial extent)에 따라 전역적 규모의 공간적 상관분석(Global Spatial Association), 국지적 규모의 공간적 상관분석(Local Spatial Association)로 구분된다.

spatial point pattern 접근법은 공간 데이터의 발생 위치와 빈도수를 이용하여 특정 패턴을 발견, 군집성을 분석하여 인근 지역과의 상관성을 분석하는 방법이다. 점 패턴을 탐색하는 가장 기본적인 방법으로는 동일한 단위지역 내에 자료의 빈도수를 2차원으로 표현하는 방법인 방격 분석법(quadrat analysis), 커널 추정법(kernel estimation), 최근린거리(nearest neighbor distance)등의 강도분석 방법이 있다.

면 데이터와 관련된 공간 변화들을 분석하는 lattice data 접근법은 공간 가중치 행렬(spatial weights matrices)와 공간시차 변량을 이용하여 공간적 이웃을 밝히는 방법이다. 공간 가중치 행렬을 이용한 방법으로는 지리적 범위에 따라 Moran's I와 Geary's C와 같은 전역적 분석과 Local Moran's I와 Local Geary's C와 같은 국지적 분석으로 구분된다.

2. 점 패턴 분석

점 분포 패턴은 공간에 점이 위치하고 있을 때 그 점들의 집산에 따라 응집 패턴과 분산 패턴으로 구분할 수 있다. 점 분포 패턴의 판단은 점들의 거리를 측정함으로써 구분이 가능하지만, 거리는 공간의 크기와 점의 수에 따라 상대적이기 때문에 표준화한 거리의 개념이 적용되어야 한다.

일반적으로 점 패턴의 기본유형은 군집적(clustered), 규칙적(regular), 임의적(random) 분포 유형으로 나눈다. 군집적(clustered) 패턴은 점들이 밀집되어 있는 배열 상태로 각 점과 점 사이의 간격이 좁게 나타나며, 규칙적(regular) 패턴은 점 사이의 간격이 규칙적으로 배열된 상태이다. 임의적(random) 패턴은 점 사이의 간격이 군집 또는 규칙적인 배열이 아닌 임의적으로 나타나며, 다른 패턴과 달리 시각적으로 판단하기 어렵기 때문에 통계적 기법이 요구된다. (국토연구원, 2004)

방격분석(quadrat analysis)는 대상 지역을 등간격의 격자로 나누어 각 방안의 점의 수를 세어 공간상의 분포패턴을 파악하는 분석방법이다. 대상 지역을 정방형으로 분할하여 각 방안의 점의 수를 도수분포표를 작성하여 기본적인 분포 형태를 파악하거나 도수분포표로부터의 평균과 분산을 통해 통계적으로 분포 형태를 분석할 수 있다. 방격분석의 한계로는 방격의 크기에 따라 결과가 다르게 나타나며, 격자의 상대적 위치나 격자 내의 점의 상대적 위치에 대한 고려가 없다는 점이다(이희연, 1989).

커널추정(kernel estimation)은 특정 점 사상의 근처에서는 그와 유사한 분포특성을 가지는 반면 멀리 떨어질수록 그 분포특성이 다르게 나타나 동질성이 낮아진다는 것에 착안한 분석 방법이다. 커널추정은 일종의 가중치와 같은 역할을 수행하는 것으로 어떤 점에서 가장 가까운 사건에 대해서는 높은 가중치를 부여하고, 멀리 떨어진 위치의 사건에 대해서는 낮은 가중치를 부여한다. 단 커널 추정은 확률밀도함수가 순탄하고 연속미분가능하다는 정규성 조건(regularity condition)을 충족해야한다(최미애, 2006).

최근린분석법(nearest neighbor analysis)은 어떤 임의의 점으로부터 점들의 거리를 측정하고 그 결과에 근거하여 평균거리를 산출한 후 실제로 관측된 분포 패턴이 이론적인 분포 패턴에서 어느 정도 벗어났는가를 파악하는 분석기법이다. 기대되는 평균 최근린거리에 대한 관측된 최근린지수의 비율을 최근린지수(nearest neighbour index)라 한다. 최근린지수인 r 값

의 범위는 0에서 2.1491까지로 완전한 응집분포에서의 $r=0$ 이며, 랜덤분포에서는 $r=1$, 완전한 확산분포에서의 $r=2.1491$ 이다. 점 분포가 무작위 분포보다 응집패턴(clustered pattern)에 가까운 패턴의 경우에는 $r < 1$, 확산패턴(dispersed pattern)의 경우에는 $r > 1$ 이 된다. 최근린분석은 시간의 흐름에 따른 r 값의 변화를 통해 분포패턴의 과정을 추론하는데 주로 이용되고 있다. 그러나 연구 지역의 범위에 따라 r 값이 변할 수 있기 때문에 지역간 분포패턴 비교에는 주의 를 요한다(이희연, 1989).

3. 공간인접성과 공간적 자기상관

공간자료는 공간적 속성과 비공간적 속성을 지니며, 그 중 공간적 속성으로 인하여 공간 효과(spatial effect)가 발생한다. 공간 효과(spatial effect)은 Tobler의 지리학 제 1법칙 “모든 것은 다른 모든 것과 관련되어 있으나, 가까운 것은 먼 것보다 더 관계가 깊다”는 공간 의존성 (spatial dependence)와 공간에 내재된 고유성에 의해 발생하는 공간적 이질성(spatial heterogeneity)으로 구분된다(이지영, 2001).

공간자료는 공간 효과(spatial effect)로 인해 일반적인 자료에 대한 통계분석을 적용할 경우 잘못된 결과를 도출되기 때문에 공간자료의 분석을 위해서는 ‘공간효과’를 고려한 분석이 요구된다(Bailey, 1995; 유은혜, 1999; 하창진, 2005). 따라서 공간분석은 공간적 위치관계, 특히 인접성으로 인한 특성을 파악하는 것이 전제되어야 한다.

공간자료의 공간 인접성(spatial contiguity)은 척도(contiguity measure)와 거리척도(distance measure)의 기준으로 구분한다. 공간 인접성은 Rook, Bishop, Queen의 세 유형으로 구분되며, 공간단위가 서로 접하는 경우에 1의 가중치($W_{ij}=1$)를 부여하고 접하지 않는 경우에는 0의 가중치($W_{ij}=0$)를 부여하는 방식으로 공간가중치 행렬을 구축한다. 거리척도에 의한 방법으로는 유클리디안 거리(euclidean distance)를 기준으로 가중치를 부여하는 방법과 거리의 역수를 직접 가중치로 적용하는 방법이 있다(하창진, 2005).

공간적 자기상관분석중 가장 보편적으로 사용되는 방법은 Moran's I와 Geary's c가 있다. Moran's I는 속성값의 유사도로 두 변수간의 공분산을, Geary's c는 분산을 사용한다. Moran's I는 현재 나타나는 상관관계에 가중치를 두고, 가중치는 지리적 인접성을 반영한다. I의 값이 0보다 크면 정적인(positive) 공간적 자기상관을 나타내고, 0보다 작은 것은 부적인

(negative) 공간적 자기상관을 나타낸다.

$$I = \frac{n \sum \sum w_{ij} (x_i - \bar{x})(x_j - \bar{x})}{W \sum (x_i - \bar{x})^2}$$

$$C = \frac{(n-1) \sum \sum w_{ij} (x_i - x_j)^2}{2W \sum (x_i - \bar{x})^2}$$

n 은 단위지역의 수, x_i 와 x_j 는 각각 i 지역과 j 지역에서의 x 의 속성값, \bar{x} 는 전체지역에서의 x 의 속성값 평균이다. W_{ij} 는 i 지역과 j 지역 사이의 근린가중치, $W_{ij}(d)$ 는 반경 d 이내에 있는 인근지역을 대상으로 i 지역과 j 지역 사이의 근린가중치, W 는 근린가중치행렬 전체의 합을 의미한다(윤창훈, 2003).

4. 공간회귀분석

공간자료는 공간효과(spatial effect)로 인해 일반적인 자료에 대한 통계분석을 적용할 경우 잘못된 결과를 도출되기 때문에(Anselin, 1994; Bailey, 1995; 유은혜, 1999; 하창진, 2005), 공간 자료에 대한 회귀분석은 공간적 특성을 고려하는 기법을 적용해야 한다. 공간회귀분석에는 일반적 회귀분석모형(OLS), 공간 지체모형(Spatial Lag Model, SLM), 공간오차모형(Spatial Error Model, SEM) 등이 있다.

1) 일반적 회귀분석

일반적 회귀분석모형은 공간자료에 대한 공간적 가중치 행렬(W)을 고려하지 않는 기존의 분석기법으로 독립변수 사이의 오차는 서로 독립적임을 가정을 하고 있다.

$$y = X\beta + \varepsilon, \quad \varepsilon \sim N(0, \sigma^2)$$

여기서 y : N 에 입지하는 $(N \times 1)$ 벡터의 종속변수

X : 외생변수 $(N \times k)$ 행렬

β : $(k \times 1)$ 벡터 파라미터

ε : $(N \times 1)$ 벡터 오차

최소자승법(OLS)을 통한 잔차에서 공간적 자기상관이 감지되지 않는다면 공간회귀분석은 적절하지 않게 되므로 공간적 자기상관의 검정은 필수적이다. 공간 통계학에서 공간적 자기상관의 검정방법으로는 Moran's I, 우도비(LR)검정, Wald 검정, 라그랑즈승수(LM) 검정방법이 있다. 그리고 OLS가 등분산(homoskedasticity)을 나타내는지 이분산(heteroskedasticity)을 나타내는지를 검정하기 위해 Breusch-Pagan 검정을 한다.

Breusch-Pagan검정은 오차항이 정규분포한다는 가정에 의존한다. 분산은 잔차분산에 영향을 주는 변수들에 대한 선형함수형태로 가정하고 각 변수에 대한 계수가 전부 0이라는 귀무가설에 대해 검정하는 것이 기본개념으로 각 독립변수의 함수형태와는 무관하게 검정할 수 있다. Moran's I 검정의 경험적 배분은 이론적 표준편차의 추정에 의해 구분된 이론적인 배분과 비교할 수 있다. 이분산성의 검정에서 귀무가설(H_0)은 "공간적 이분산성이 존재하지 않는다"라고 설정하고 이를 기각하는 경우에 공간회귀분석이 가능하다. 공간적 의존성이 클 경우 기각하게 된다. 검정에서는 Breusch-Pagan test를 주로 사용한다. 분석결과 Breusch-Pagan test에 의한 귀무가설이 기각되어야 이분산성이 존재한다고 할 수 있다.

2) 공간회귀모형

공간회귀모형은 일반적인 회귀분석의 기본적 모형에 공간가중치행렬에 의하여 인접성을 고려하여 분석하는 기법으로 다음과 같은 모형으로 나타낼 수 있다.

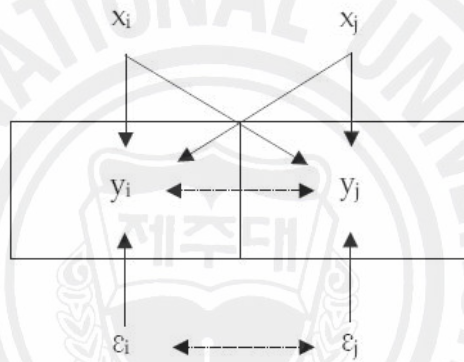
$$Y = \rho W_1 Y + X\beta + \varepsilon$$

$$\varepsilon = \lambda W_2 \varepsilon + V$$

여기서 Y 는 종속변수로 $N \times 1$ 벡터이며, X 는 독립변수로 $N \times k$ 벡터이다. ρ 와 λ 는 공간 자기회귀계수(spatial autoregressive coefficient)로 스칼라이다. W_1 과 W_2 는 $N \times N$ 공간 가중치행렬(spatial weight matrix)이다. v 는 평균이 0이고 분산이 σ^2 인 서로 독립적이고 분포가 동일한 정규분포를 하는 오차를 나타내는 $N \times 1$ 벡터이다.

(1) 공간지체모형(spatial lag model)

공간지체모형은 공간회귀모형식에서 $W_2=0$ 인 경우이다.



자료: 하창현(2005). 공간적 자기상관분석을 이용한 연담도시권의공간구조분석에 관한 연구

[그림 2-3] 공간지체 모형의 개념

$$y = Ay + X\beta + v$$

여기서, A : N 입지와 관련 있는 $(N \times N)$ 행렬

A 는 가중치에 의해 계산되어지는 A 값의 변수로서 공간지체모형은 y 를 종속변수로 하고, 인접성(가중치)에 의한 계산된 y 값을 독립변수로 추가하여 계산한다.

$$y = \rho W_y + X\beta + v$$

여기서, 가중치에 의해 결정된 y 값

$$W_{ij} = \frac{w_{ij}}{\sum_{i=1}^n w_{ij}}$$

i 와 j 가 연계되어 있으면 1, 그렇지 않으면 0으로 두고 계산된 가중치 값을 독립변수로 둔다. 공간가중치행렬은 인접성에 의한 방법 중 선택하여 결정하면 된다.

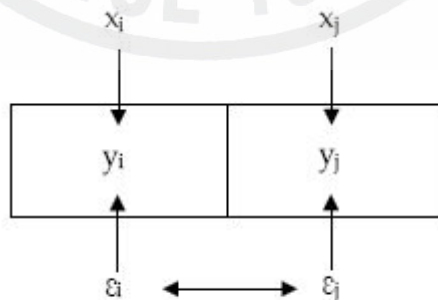
공간지체모형은 종속변수(y)에 종속변수간의 관계와 오차와의 관계에 대한 영향이 미치는 경우로 종속변수의 공간적 자기상관과 오차간 자기상관관계를 고려한 것이다.

(2) 공간오차모형(spatial error model: SEM)

공간오차모형은 공간지체모형에서 종속변수간 자기상관은 고려하지 않고 오차간에 자기상관이 존재하는 것으로 보는 것이다. 공간회귀식에서 $W_1=0$ 인 경우가 공간오차 모형이다.

$$y = X\beta + u, \quad u = \lambda W_u + \varepsilon$$

여기서, u : 공간적 자기상관인 오차 벡터

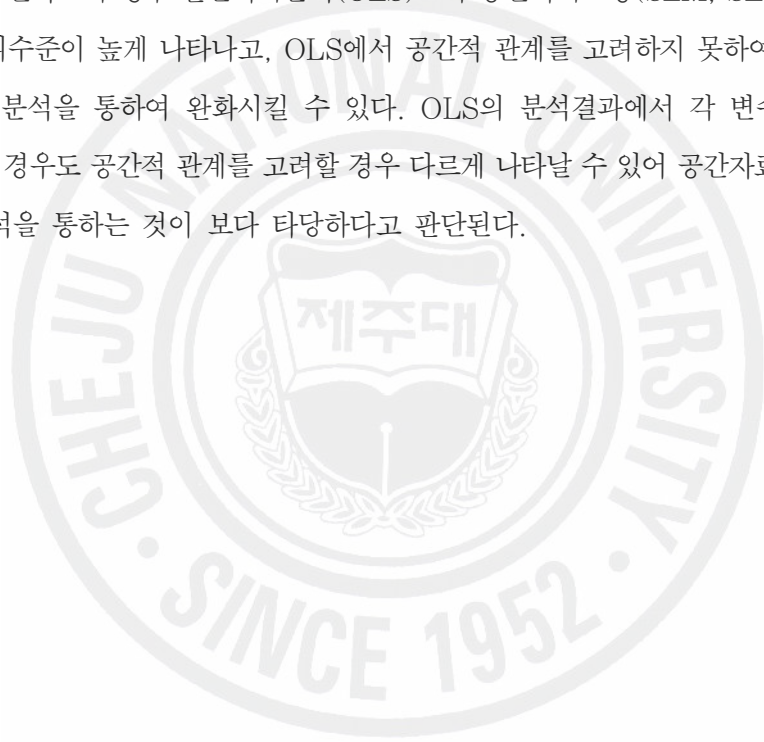


자료: 하창현(2005). 공간적 자기상관분석을 이용한 연담도시권의공간구조분석에 관한 연구
[그림 2-4] 공간오차 모형의 개념

이 방식은 종속변수에 독립변수 및 오차뿐만 아니라 오차간의 관계가 영향을 미치고, 오차간의 가지상관을 고려한 것으로 대부분의 공간적 회귀분석에서 많이 사용되고 있다. 일반적인 회귀모형은 공간회귀모형과 공간오차모형에서 $p=\lambda=0$ 인 경우이다.

3) 공간회귀분석을 이용한 모형정립

공간회귀분석 중 어떤 모형이 가장 연구대상지역에서 적절할 지를 검토하기 위해서는 OLS 분석결과와 오차의 공간의존성을 검토하여 SLM이나 SEM을 선택할 수 있다. OLS 분석 결과에서 Moran's I, Lagrange Multiplier, Robust LM을 고려하여 이중 유의수준이 높은 모형을 선정한다. 공간자료의 경우 일반회귀분석(OLS)보다 공간회귀모형(SLM, SEM)이 보다 결정계수 및 유의수준이 높게 나타나고, OLS에서 공간적 관계를 고려하지 못하여 나타나는 문제를 공간회귀분석을 통하여 완화시킬 수 있다. OLS의 분석결과에서 각 변수의 유의수준이 높은 변수의 경우도 공간적 관계를 고려할 경우 다르게 나타날 수 있어 공간자료의 경우 가급적 공간회귀분석을 통하는 것이 보다 타당하다고 판단된다.



제 3 장 연구설계

제 1 절 사례연구대상지 선정

이 연구는 관광숙박업의 공간적 분포와 시간적 확산의 양상을 설명하는 것에 목적이 있다. 따라서 연구대상의 공간의 범위와 시간의 범위가 연구결과를 결정할 수 있는 중요한 문제이고, 특히 관광지는 시간에 따른 단계가 있기 때문에(박석희, 2002) 적절한 시·공간적 범위 선정이 전제되어야 한다.

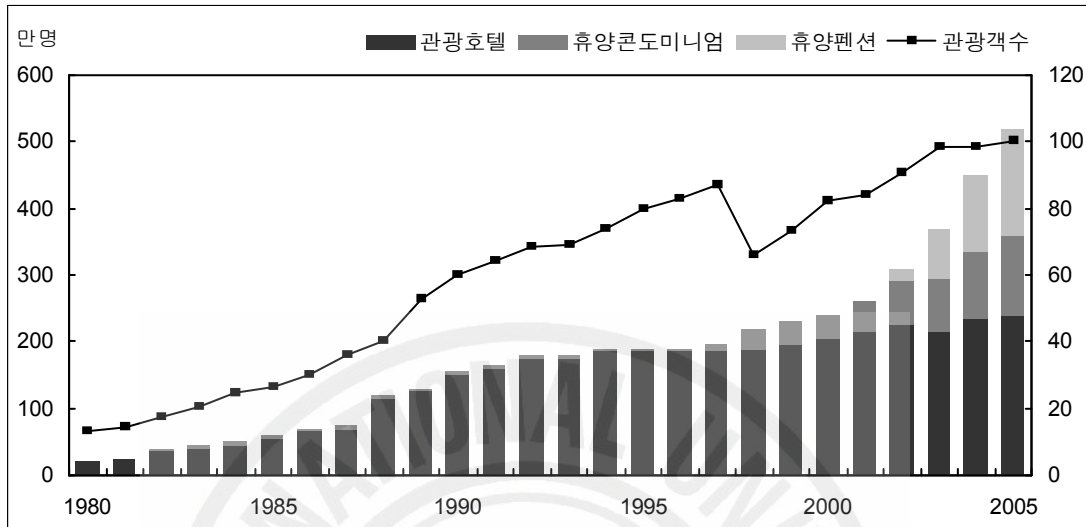
관광지역은 관광수요지로부터 어느 정도 떨어져있는 곳에 위치해야하나 접근성을 확보해야 하며 최소한 하나 이상의 지역사회를 포함하고 있을 만큼 충분한 규모를 지녀야 한다(Gunn, 1979). 제주도는 관광수요지인 육지부와 확연히 구분된 지리적 특성이 있으며 정기 항공노선과 해상노선 등의 접근성이 확보된 도서 지역으로, 이러한 공간적 단절은 관광으로 인해 발생하는 영향과 효과 등이 외부 요소에 상대적으로 덜 영향을 받기 때문에 다른 지역과 공간적으로 연결된 지역에서 발생할 수 있는 공간효과로 인한 결과의 왜곡이 적은 곳이다. 또한 제주도는 우리나라의 대표적인 관광지로 다른 지역에 비해 관광산업이 특화된 지역(황창윤, 1991)으로 관광관련 시계열적 자료가 축적되어 있는 지역이다. 제주도는 우리나라의 관광지 중 다른 관광지에 비해 부각되는 특성과 시대적인 변화가 뚜렷하여 관광산업의 공간분포에 관한 분석의 대상으로 적합한 지역으로 판단된다.

제주도관광 발달과정은 1960년대의 '발아기', 1970년대의 '개발 조성기', 1980년대의 '성장기', 1990년대 이후의 '발전기'로 구분할 수 있다(김대용, 2001).

1960년대는 정기 항로 개설과 도로 정비 등 기반시설이 전개되기 시작하면서 제주관광이 시작되었다. 제주 - 목포, 제주 - 부산 구간의 운항이 시작되었으며, 해안 일주도로와 제1횡단도로(516도로)의 개설로 관광기반시설이 확장되기 시작하였다. 제주도 방문객은 1961년에는 1만 1178명에서 1970년에는 24만 명으로 증가하였으며 관광지로서의 제주도가 전국에 알려지기 시작했다.

1970년대는 카페리의 등장과 제주 KAL 호텔의 개관 등으로 신흥관광객과 일본인 관광객

을 유치하여 국제적인 관광지로서의 기반을 조성하게 된다. 특히 1975년 50만 명의 관광객이 찾아 당시 제주도민의 인구수를 상회하였다.



자 료 : 제주도 통계연보(1981~2005)

[그림 3-1] 제주도 관광객 및 관광숙박업의 변화

1980년대에는 국토종합개발계획 차원에서 제주를 관광특정지구로 개발하기 위한 투자와 지원이 시작되었으며, 국내·외 관광객의 증가로 관광산업의 호황기를 맞는다. 특히 단체 관광객과 신혼관광객의 증가로 인하여 교통 및 숙박에서 공급부족현상이 나타나기도 하였다. 그러나 1989년 정부의 해외여행자유화로 인하여 국내 관광시장이 재편성되면서 제주 관광의 위상도 흔들리기 시작하였다.

1990년대에 들어서 제주의 산업구조는 관광산업을 중심으로 전환되어 지역의 중추적인 산업으로 인식된다. 그러나 해외여행 자유화 이후 관광객의 증가율이 둔화되기 시작하여 1998년에는 외환위기의 영향으로 관광객수가 25%가 줄어드는 위기를 겪게 되었다. 비록 1999년 이후 관광객수가 회복되고 있으나 관광산업의 전반적인 침체는 물론 장기적인 전망 역시 밝지 못하다.

2000년 이후 세계관광과 국내 관광의 성장에 비해 제주관광은 둔화되는 추세를 보였으며, 관광정책 수립과 추진체계가 미흡하고 개발사업자의 자금난과 투자 부진 등으로 인하여 관광개발이 정체되었다. 이러한 한계의 인식을 통해 ‘제주국제자유도시특별법’을 제정하고 이를

근거로 '제주국제자유도시 종합계획'을 수립하여 추진하고 있다.

이 연구는 관광산업의 시계열적인 분포 특성을 분석하기 위하여 관광사업체들의 양적·공간적 성장을 관찰할 수 있어야 한다. 따라서 제주관광의 '성장기'인 1980년부터 2005년까지를 시간적 범위로 설정하였다.

제 2 절 자료의 구성과 구축

1. 자료의 구성

1) 관광숙박업

숙박업은 「관광진흥법」에 의한 '관광호텔업', '휴양콘도미니엄업'과 「제주국제자유도시 특별법」에 의한 '휴양펜션업', 그리고 「공중위생법」에 의한 '일반호텔', '여관', '여인숙', '민박' 등으로 구분할 수 있다.

산업연관분석이나 승수효과 등 관광산업에 대한 경제적 접근법에서의 숙박업은 모든 형태의 숙박업을 포함하고 있다. 그러나 숙박업 중 일반호텔, 여관, 여인숙, 민박 등은 기능과 제도 및 산업분류체계 상 구분이 확연하고(황창윤, 1991), 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 휴양펜션에 비해 관광객이 이용하는 비중이 줄어들고 있으며, 실제 이들 숙박업소는 지역주민을 대상으로 한 숙박시설로 판단하여 분석 대상에서 제외하였다. 그리고 일반호텔은 소재지를 확인한 결과 관광호텔과 비슷한 입지 형태를 보이고 있어 관광호텔의 분석을 통해 그 분포를 유사하게 확인해 볼 수 있다고 판단하여 분석대상에서 제외하였다.

숙박업소에 관한 전체적인 현황은 1981년도부터 2006년도까지의 제주도·제주시·서귀포시·북제주군·남제주군 통계연보를 참고하였다. 그러나 통계연보의 자료는 해당연도의 업체의 수만 파악할 수 있기 때문에 생성과 소멸 등으로 인한 개별 업체의 구체적인 현황을 파악할 수 없는 한계가 있다. 따라서 「2006년도 관광행정 총람」, 「제주상공연감」, 「관광호텔업현황」 등을 바탕으로 각 연도의 숙박업소의 명칭, 위치, 객실수, 생성연도를 목록화하여 이를 통계연보와 대조하여 자료를 구성하였다.

〈표 3-1〉 제주도 관광숙박업 현황

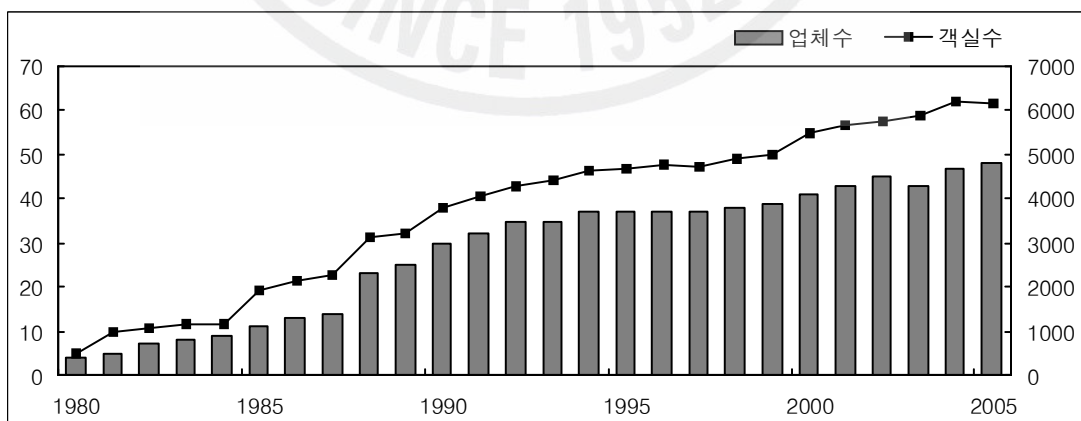
〈2005년 12월 31일 현재〉

구 분	계	제주	서귀	북제주군					남제주군					
				애월	한림	한경	조천	구좌	대정	안덕	남원	표선	성산	
관광 숙 박 업	계	72*	28	17	8	6	2	4	2	-	1	1	2	1
	소 계	48	27	14	2	-	-	2	2	-	-	-	-	1
	호 텔													
	종합관광호텔	42	25	12	1	-	-	2	1	-	-	-	-	1
	일반관광호텔	4	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	가족 호텔	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	한국전통호텔	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
휴양콘도미니엄	24	1	3	6	6	2	2	-	-	1	1	2	-	
휴양펜션업	32*	6	4	-	2	1	6	-	-	5	5	2	-	

자 료 : 2006 관광행정현황

주) * : 연구대상지에서 제외된 우도면의 '그린제주우도 휴양펜션을 포함한 수

관광호텔은 관광진흥법에서 '관광객의 숙박에 접합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업'으로 규정하고 있으며, 「관광진흥법시행령」에서 '관광호텔업', '수상관광호텔업', '한국전통호텔업', '가족호텔업'으로 세분하고 있다.

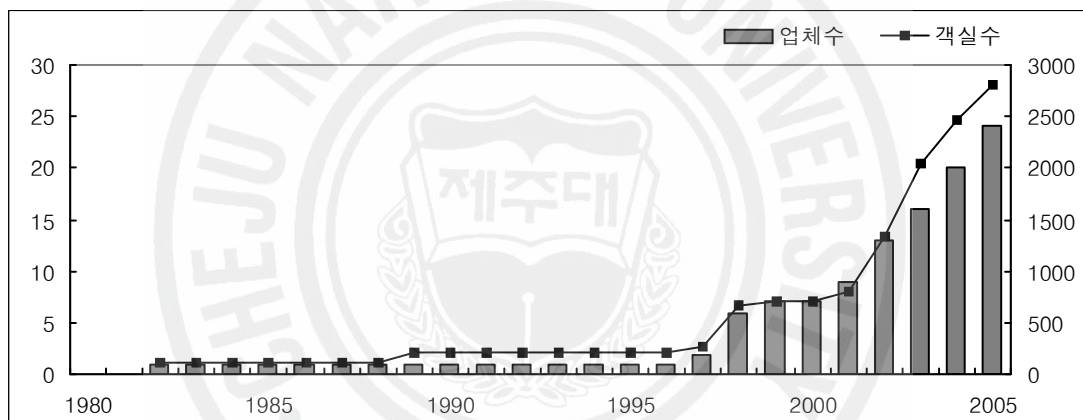


자 료 : 제주도 통계연보(1981~2006)를 바탕으로 연구자 작성

[그림 3-2] 제주도 관광호텔의 발전

제주지역의 관광호텔은 1959년 서귀포관광호텔을 시작으로, 제주관광호텔(1963), 서귀포 관광호텔(1968)³⁾, 서귀포한라호텔(1969), 제주라이온스호텔(1970) 등이 설립되었다. 이후 제주 KAL호텔(1974)를 시작으로 1980년대에는 그랜드호텔(1981), 로얄호텔(1982), 크라운 프라자 호텔(1982) 등의 설립으로 관광숙박시설이 대형화·고급화되었다(한라일보사, 2004). 따라서 관광호텔이 본격적으로 발달하여, 그 업체수의 변화가 발생하기 시작한 1980년부터를 연구의 범위로 설정하였다.

휴양콘도미니엄은 「관광진흥법」에서 ‘관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해 시설의 회원·공유자 기타 관광객에게 제공하거나 숙박에 부수되는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업’으로 규정하고 있다.



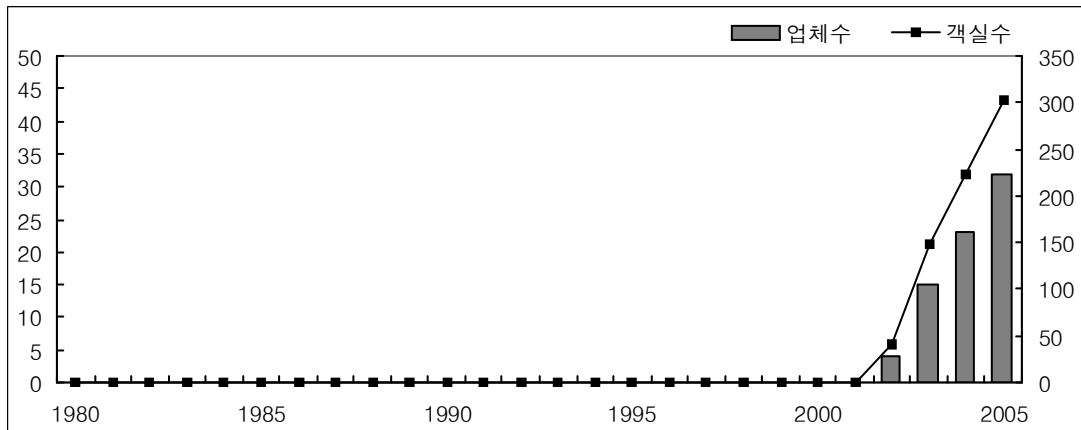
자 료 : 제주도 통계연보(1981~2006)를 바탕으로 연구자 작성

[그림 3-3] 제주도 휴양콘도미니엄의 발전

제주도의 휴양콘도미니엄은 1982년 8월 한국콘도가 중문관광단지에 최초로 들어섰다. 그 이후 장기간의 정체기를 거쳐 1997년부터 콘도미니엄이 증가하기 시작하였고, 2000년 들어서면서 급격하게 증가하였다. 휴양콘도미니엄에 관한 연구의 범위는 업체수의 변화가 시작되는 1999년부터 2005년으로 설정하고, 매 2년 단위로 분석하였다.

휴양펜션업은 「제주도국제자유도시특별법」에서 ‘관광객의 숙박·취사와 자연체험에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해 시설의 공유자·회원 기타 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업’으로 규정하고 있다.

3) 1959년 개관한 지방국영호텔인 서귀포관광호텔은 허니문 하우스로 개명하였다.



자 료 : 제주도 통계연보(1981~2006)를 바탕으로 연구자 작성

[그림 3-4] 제주도 휴양펜션의 발전

제주지역의 휴양펜션은 2002년부터 생성되기 시작하여 2005년 12월 31일 현재 32개소 302실이 운영되고 있다. 일반적으로 펜션은 민박 또는 콘도형 민박 등의 형태로 운영되는 숙박업까지 포함하고 있으나 제주도의 경우 「제주국제자유도시특별법」에서 ‘휴양펜션업’을 명확히 규정하고 있으며, 민박 및 콘도형 민박에 대한 구체적인 현황 파악이 어려운 실정으로 이 연구에서는 휴양펜션업을 분석의 대상으로 한다. 휴양펜션에 관한 연구의 범위는 근거법인 「제주국제자유도시특별법」이 제정되어 발효된 2002년부터 2005년까지로 설정하였다.

2) 관광자원

지역이 보유하고 있는 자연자원·인문자원 등이 모두 관광자원과 관광상품으로서의 잠재력을 가지고 있으며, 자원에서 관광자원을 거쳐 관광상품이 되고 관광상품이 시장에 진입하여 시장에 진입하여 관광자를 만나 소비가 이루어진다(박석희, 2002).

관광자원은 관광자원의 가치, 관광행동, 관광시장특성, 관광특성 등에 의해 다양하게 분류될 수 있다. 관광자원의 가치에 따른 분류(이장춘, 1974; 국제관광공사, 1979; 교통부, 1981; 未武直義, 1974; 김홍운·김사영, 1994 재인용)에 의하면 관광자원은 자연관광자원과 인문관광자원으로 구분할 수 있는데, 이 연구에서는 이와 같은 분류를 적용하였다. 그리고 이 연구에서는 GIS를 이용하여 자료를 구현하였기 때문에 시각을 통해 접근이 불가능한 무형의 관광자원은 분석의 대상에서 배제하였다.

지역의 모든 자원은 관광자원 또는 관광상품으로서의 잠재력이 있으나, 이 연구에서는 모든

관광자원이 아닌 관광상품으로서 가치를 지녀 관광객의 이용이 현저한 관광자원으로 한정한다. 따라서 제주도내 관광자원 중 이미 관광상품으로서 가치를 인정할 수 있는 50개 관광지(지방자치단체 관리 30개소, 시설 관광지 27개소) 중 2005년 방문객이 100,000명 이상인 관광지를 분석의 대상으로 설정하였다. 이렇게 선정된 27개 관광지 중 한라산 국립공원은 광범위한 지역으로서 대상에 대한 명확한 인식이 어렵고, 법·제도적 제약으로 인하여 국립공원내 관광시설물의 설치가 어렵기 때문에 이 연구에서는 제외하였다. 또한 마라해양군립공원, 성산일출해양군립공원 등은 해상에 설정된 지역으로 분석의 대상에서 제외하였다.

최종적으로 선정된 관광자원은 <표 3-2>에서 보는 바와 같은데, 이는 그 성격에 따라 자연관광자원과 인문관광자원으로 나누어 구분할 수 있다.

〈표 3-2〉 제주도 주요 관광자원 현황

(2005년 12월 31일 현재)

관광자원명	소재지	유형	관련법규	2005년 방문객(천명)
민속자연사박물관	제주시 일도2동	인문	박물관 및 미술관 진흥법	838
삼성혈	제주시 이도1동	인문	문화재보호법	172
목석원	제주시 아라동	인문	문화재보호법	295
천지연	서귀포시 서귀동	자연	문화재보호법	1,534
천제연	서귀포시 색달동	자연	문화재보호법	517
정방폭포	서귀포시 동홍동	자연	문화재보호법	487
만장굴	북제주군 구좌읍 동김녕리	자연	문화재보호법	419
협재굴·쌍용굴	북제주군 한림읍 협재리	자연	도시공원법, 문화재보호법	1,028
산굼부리	북제주군 조천읍 교래리	자연	도시공원법, 문화재보호법	764
산방굴사	남제주군 안덕면 사계리	인문	문화재보호법	840
성산일출봉	남제주군 성산읍 성산리	자연	문화재보호법	1,226
항몽유적지	북제주군 애월읍 상귀리	인문	문화재보호법	137

(표 계속)

비자림	북제주군 구좌읍 평대리	자연	문화재보호법	117
제주민속촌	남제주군 표선면 표선리	인문	박물관 및 미술관 진흥법	425
퍼시픽랜드	서귀포시 색달동	인문	관광진흥법	397
제주관광식물원	서귀포시 색달동	인문	관광진흥법	945
제주분재예술원	북제주군 한경면 저지리	인문	농어촌정비법	355
신영영화박물관	남제주군 남원읍 남원리	인문	박물관 및 미술관 진흥법	156
제주미니미니랜드	북제주군 조천읍 교래리	인문	관광진흥법	460
항일기념관	북제주군 조천읍 조천리	인문	박물관 및 미술관 진흥법	128
미천굴	남제주군 성산읍 삼달리	자연	관광진흥법	526
소인국테마파크	남제주군 안덕면 서광리	인문	관광진흥법	663
추사적거지	남제주군 대정읍 안성리	인문	문화재보호법	104
주상절리	서귀포시 중문동	자연	문화재보호법	485

자 료 : 2006 관광행정현황, 2006년도 제주도 통계연보

해수욕장은 비록 계절성이 강한 자원으로 제주도내 주요 관광지에 비해 방문객수가 적으나, 관광자원의 분류에 있어서 자연관광자원의 성격이 명확하고, 현행법상 관광관련 대상으로 인식되고 있기 때문에 분석의 대상에 포함하였다. 분석대상이 되는 제주도내 해수욕장 중 협재 해수욕장과 금능 해수욕장은 지리적 인접성으로 하나의 해수욕장으로 파악·간주하여 총 11개소이며, 그 현황은 <표 3-3>에 제시된 바와 같다.

〈표 3-3〉 제주도 해수욕장 현황

〈2005년 12월 31일 현재〉

해수욕장명	소재지	면적(m ²)	백사장		2005년 방문객
			면적(m ²)	길이(m)	
이 호	제주시 이호동	42,000	36,000	600	91,500
삼 양	제주시 삼양동	6,000	6,000	200	55,360
중 문	서귀포시 중문동	107,400	39,200	560	264,357
협 재	북제주군 한림읍 협재리	239,000	107,243	700	156,833
곽 지	북제주군 애월읍 곽지리	150,000	128,926	350	21,675
김 녕	북제주군 구좌읍 김녕리	160,000	49,587	200	13,515
함 덕	북제주군 조천읍 함덕리	465,000	231,278	900	82,960
하 모	남제주군 대정읍 하모리	178,513	26,000	250	2,000
신 양	남제주군 성산읍 신양리	307,439	24,000	300	15,000
화 순	남제주군 안덕면 화순리	99,174	20,000	250	33,000
표 선	남제주군 표선면 표선리	251,204	160,000	400	77,000

자 료 : 2006 관광행정현황

골프장은 관광시설자원으로서 인문관광자원으로 분류할 수 있고, 제주도 관광에서의 비중이 증가하고 있는 관광자원의 하나로 분석의 대상에 포함하였다. 2007년 현재 제주도에서 운영중인 골프장이 19개소, 승인 후 사업예정인 골프장이 13개소, 승인절차를 이행중인 곳이 3개소, 골프장 사업예정자 지정이 1개소로 총 36개소이다. 이 중 연구의 시간적 범위인 2005년 현재 운영 중인 16개소를 분석대상으로 선정하였다.

〈표 3-4〉 제주도 골프장 현황

〈2005년 12월 31일 현재〉

골프장명	소재지	홀 수		등록연도	2005년 방문객
		회원	대중		
오 라 CC	제주시 오라동	36	-	1979	133,888
제 주 CC	제주시 영평동	18	9	1986	84,902
중 문 GC	서귀포시 색달동	18	-	1989	79,426
캐슬렉스제주 GC	남제주군 안덕면	18	9	1995	94,026
크라운 CC	제주시 조천읍 북촌리	18	9	1998	85,144
핑크스 GC	남제주군 안덕면 상천리	18	9	1999	54,311
헤비치 CC	남제주군 남원읍 신흥리	18	9	1999	91,079
나인브릿지 CC	남제주군 안덕면 광평리	18	9	2001	27,472
레이크힐스 CC	서귀포시 중문동	27	-	2002	47,690
봉개프라자	제주시 봉개동	-	9	2004	28,117
라운 GC	북제주군 한경면 저지리	27	-	2004	66,228
엘리시안 CC	북제주군 애월읍 어음리	27	9	2004	47,198
스카이힐제주 CC	서귀포시 색달동	27	9	2005	54,362
로드랜드 CC	북제주군 애월읍 봉성리	27	-	2005	55,661
블랙스톤	북제주군 한림읍 금악리	18	9	2005	22,512
수농	남제주군 표선면 가시리	-	9	2005	5,070

자 료 : 2006 관광행정현황

3) 기반시설

관광지는 관광욕구를 충족시킬 수 있는 관광자원은 물론 관광활동이 가능하게 할 교통, 통신, 상하수도, 전력, 정보서비스시설 등의 기반시설이 갖춰진 공간이다(박석희, 2002; 이장춘, 2005). 관광지가 조성되기 위해서는 기반시설의 조성이 선행되어야 하는데, 기반시설이 없는 지역에 관광지를 개발하는 경우도 있으나, 이미 도시 또는 관광단지과 같이 기반시설이 이미 확충된 지역이라면 관광산업의 입지가 용이할 것이다.

관광공간의 생성과 변화를 결정하는데 있어서 관광요소 외에도 도시요소가 중요한 역할을 하고 있다(Clary,1993; 이영주·최승담, 2003). 도시는 교통, 통신, 상하수도, 전력, 정보, 서비스 시설 등의 기반 시설이 이미 조성된 곳으로 관광산업의 입지에 영향을 미치는 요소이다.

제주도의 도시는 크게 제주시와 서귀포시로 구분할 수 있으며, 제주시는 다시 구제주권과 신제주권으로 나눌 수 있다. 도시의 중심은 행정기관을 그 중심으로 설정하여 구제주권의 제주시청(제주시 이도2동 1176-1), 신제주권의 제주도청(제주시 연동 312-1), 서귀포권은 서귀포 1청사(서귀포시 서흥동 440-1)를 분석대상으로 선정하였다.

2. 자료의 구축

제주도 관광숙박업의 공간분석을 위해 <표 3-4>와 같은 공간자료가 사용되었다.

<표 3-5> 공간분석을 위한 자료 구축

구분	대상	속성	입력 방법
행정구역	시, 읍, 면	polygon	'전국행정구역' shp 에서 제주지역 추출
관광숙박업	관광호텔	point	1:5000 수치지도에서 '호텔' 레이어 "4511" 선택하여 지도에서의 주소 확인 후 '관광호텔' shp 파일에 point 입력
	콘도미니엄	point	1:5000 수치지도에서 '콘도' 레이어 "4513" 선택하여 지도에서의 주소 확인 후 '휴양콘도미니엄' shp 파일에 point 입력
	휴양펜션	point	주소를 통해 위치 파악 후 1:5000 수치지도에서 해당 건물을 확인하여, '휴양펜션' shp 파일을 중첩하여 point 입력
관광자원	주요 관광지	point	지도에서 주소 확인 후 '휴양펜션' shp 파일에 point 직접 입력
	해수욕장	point	지도에서 위치 확인 후 '해수욕장' shp 파일에 point 직접 입력
	골프장	point	지도에서 위치 확인 후 '골프장' shp 파일에 point 직접 입력
기반시설	공항	point	지도에서 위치 확인 후 '공항' shp 파일에 point 직접 입력
	도심	point	지도에서 위치 확인 후 '도심' shp 파일에 point 직접 입력

관광숙박업의 발전에 관한 공간회귀분석을 위해 제주도, 북제주군, 남제주군 통계연보를 이용하였다. 자료의 내용은 2006년도 제주도·제주시·서귀포시·북제주군·남제주군 통계연보에서 2005년 기준의 가구, 주요 자연 및 인문 관광자원, 해수욕장, 골프장 등의 자료를 인용하였다.

제 3 절 분석의 흐름

연구의 목적에서 제시한 관점에 맞추어 다음과 같이 분석의 체계를 설정한다. 관광숙박업의 공간분포의 형태를 파악하기 위해 중심점 이동 및 표준거리 변화분석, 최근린분석, 공간회귀분석 등을 시행한다.

중심점 이동 및 표준거리 변화에 관한 분석은 제주도내 관광숙박업의 시계열적 공간 분포 변화의 양상을 파악하기 위해 실시한다. 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 휴양펜션의 발전 형태를 고려하여 분석의 시점에 차이를 두었다. 관광호텔은 1980년부터 2005년까지 매 5년 단위로 나누어 1980, 1985년, 1990년, 1995년, 2000년, 2005년의 6개 연도를 분석시점으로 설정하였다.

휴양콘도미니엄은 1982년부터 1997년까지는 업체수가 적어 분석이 불가능하기 때문에 1999년부터 2005년까지 매 2년 단위로 나누어 1999년, 2001년, 2003년, 2005년의 5개 연도를 분석시점으로 설정하였다. 휴양펜션은 제주국제자유도특별법에 근거하여 2002년부터 생성되었기 때문에 2002년부터 2005년까지 4개 연도를 분석시점으로 설정하였다.

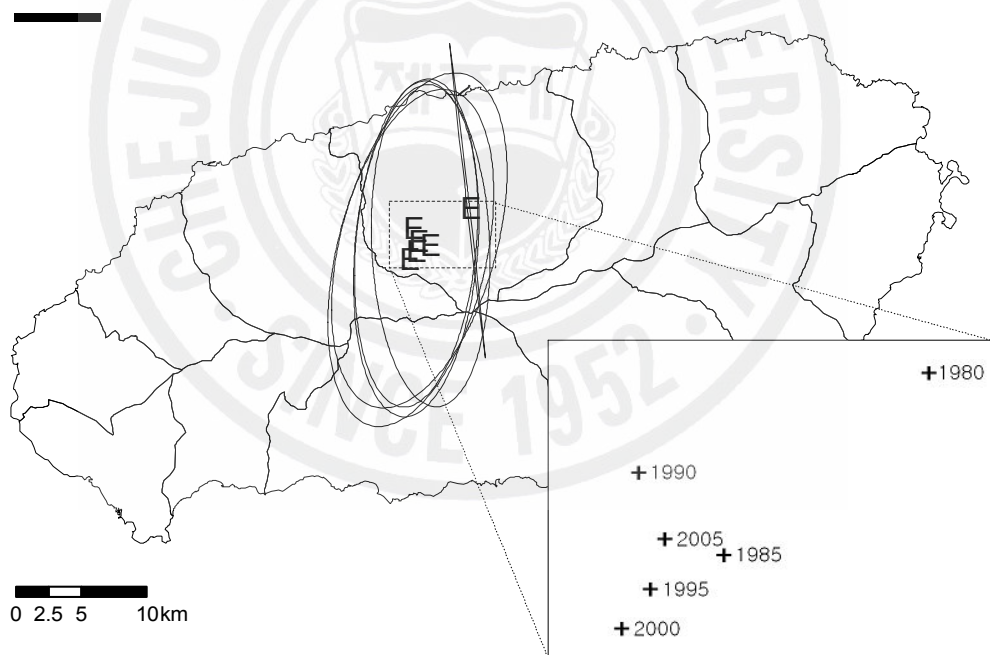
관광숙박업의 발달요인과 상관관계를 파악하기 위한 공간회귀분석을 실시한다. 공간회귀분석에서의 적용모델 설정을 위하여 moran's I 검정을 통해 공간적 자기상관 현상이 발생하는지 확인을 한 후 최소자승법(ordinary least square), 공간지체모형(spatial lag model), 공간오차모형(spatial error model)을 이용하여 공간회귀분석을 시행하였다.

제 4 장 관광숙박업의 공간분포분석

제 1 절 중심점 이동 및 표준거리 변화 분석

1. 관광호텔의 중심점 이동 및 표준거리 변화

관광호텔의 객실수에 가중치를 둔 관광호텔업의 중심점은 전체적으로 제주도 중심에서 크게 벗어나지 않으며, 시간의 흐름에 따라 남서방향으로 이동하다가 다시 북서방향으로 이동하는 것으로 나타났다.



[그림 4-1] 제주도 관광호텔의 중심점 이동과 표준편차타원체의 변화

1980년의 관광호텔의 중심점은 제주도의 중심에서 북쪽인 제주시에 근접하여 나타나는데, 이는 당시 관광호텔의 수가 제주시 2개소, 서귀포시 2개소로 업체의 수는 같으나 제주KAL

호텔의 객실수가 310실로 다른 관광호텔에 비해 객실수의 비중이 크기 때문이다. 1985년의 관광호텔 중심점이 남서방향으로 약 4.2km 이동하게 되는데 이는 서귀포시와 중문관광단지
에 신규 대형호텔이 입지하였기 때문이며, 1990년의 관광호텔 중심점은 다시 북서방향으로
약 1.8km 이동하게 되는데 이는 연동지구를 중심으로 제주시 지역에 관광호텔들이 급격하게
증가하였기 때문이라고 해석할 수 있다. 이후 1995년부터 2000년까지는 제주시와 서귀포시
지역의 관광호텔의 수와 규모가 어느 정도 균형을 이룬 가운데 중문관광단지로의 신규호텔의
입지로 인하여 중심점은 남서방향으로 이동하게 된다. 2005년에는 남서 방향으로의 이동에서
벗어나 북쪽으로 향하게 되는데, 제주시에 대형호텔이 들어서고 중소규모의 호텔들이 북제주군
에 생성되었기 때문이다.

〈표 4-1〉 제주도 관광호텔의 중심점, 표준거리, 표준편차타원체 변화

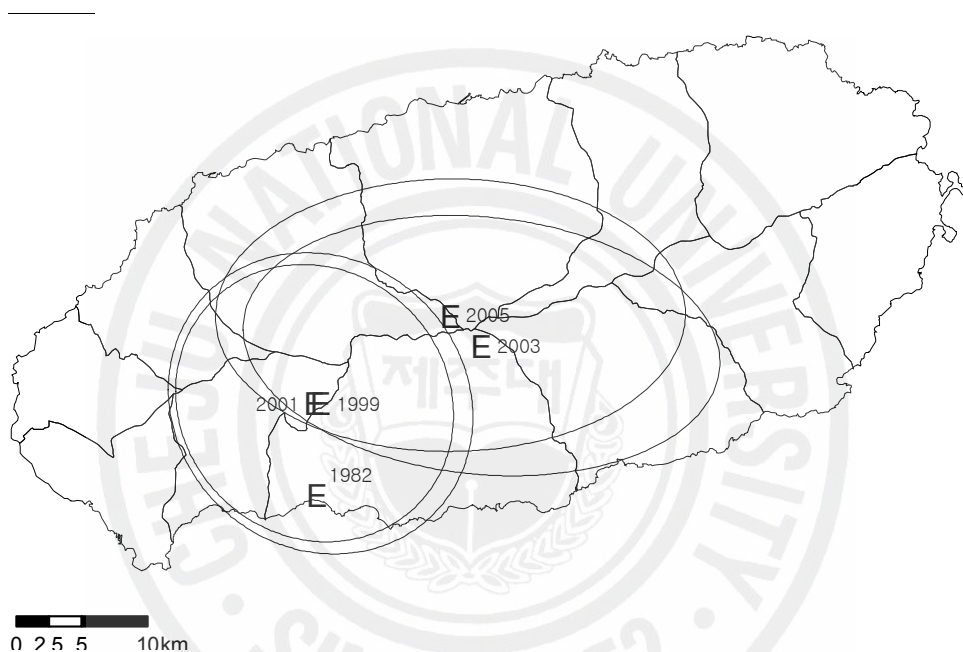
연도	중심점		표준거리	표준편차타원체	
	x좌표	y좌표		x축 반경	y축 반경
1980	156762	44361	12590.1	92.9	12589.8
1985	153945	40912	13712.2	4495.8	12954.2
1990	152845	40982	13854.8	4585.7	13073.9
1995	152842	40374	14037.8	4677.5	13235.6
2000	152439	39797	14814.5	5712.0	13669.0
2005	153077	41193	14900.2	5944.6	13663.0

표준거리는 1980년 12.590km에서 2005년 14.900km에 이르기까지 지속적으로 증가
하여 제주도 관광호텔이 지속적으로 확산되었음을 보여준다. 그러나 25년 동안 관광호텔의
표준거리 변화는 2.310km로 크지 않아 그 확산의 정도가 크지 않다.

관광호텔의 표준편차타원체를 통해 관광호텔의 분포의 방향성을 파악할 수 있다. x축 반경
은 25년 동안 92.9m에서 5944.6m로 변화한 반면 y축 반경은 12589.8m에서 13663.0m
로 변화의 폭이 크지 않다. 이는 관광호텔의 확산 방향이 남북방향보다는 동서방향 즉, 횡적
확산이 일어났음을 의미한다.

2. 휴양콘도미니엄의 중심점 이동 및 표준거리 변화

휴양콘도미니엄은 1997년 일성콘도가 들어서기 전까지 1982년 중문관광단지에 개관한 한국콘도가 유일한 콘도이기 때문에 한국콘도 그 자체가 휴양콘도미니엄업의 중심점이라고 할 수 있다. 휴양콘도미니엄의 객실수에 가중치를 둔 휴양콘도미니엄업의 중심점은 전체적으로 북동방향 이동하였다.



[그림 4-2] 제주도 휴양콘도미니엄의 중심점 이동과 표준편차타원체의 변화

1982년 중문관광단지에 위치한 휴양콘도미니엄업의 중심점(145282, 22851)은 1999년에는 정북방향으로 약 7km 이동하는데, 이는 1997년 이후 생성된 휴양콘도미니엄이 한림읍과 한경면에 위치하고 있기 때문이다. 1999년부터 2001년에는 신규 휴양콘도미니엄이 수가 적고 제주도의 서부에 위치하고 있기 때문에 중심점의 이동이 크지 않다. 2003년에는 중심점이 북동방향으로 약 13km 이동하게 되는데 이러한 급격한 이동은 제주시와 애월읍, 표선면과 남원읍에 신규콘도가 입지했기 때문이다. 2005년의 중심점은 애월읍, 한경면, 한림읍에 골프장과 같이 휴양콘도미니엄이 신설되어 다소 북서방향으로 이동하는 형태를 보여주고 있다.

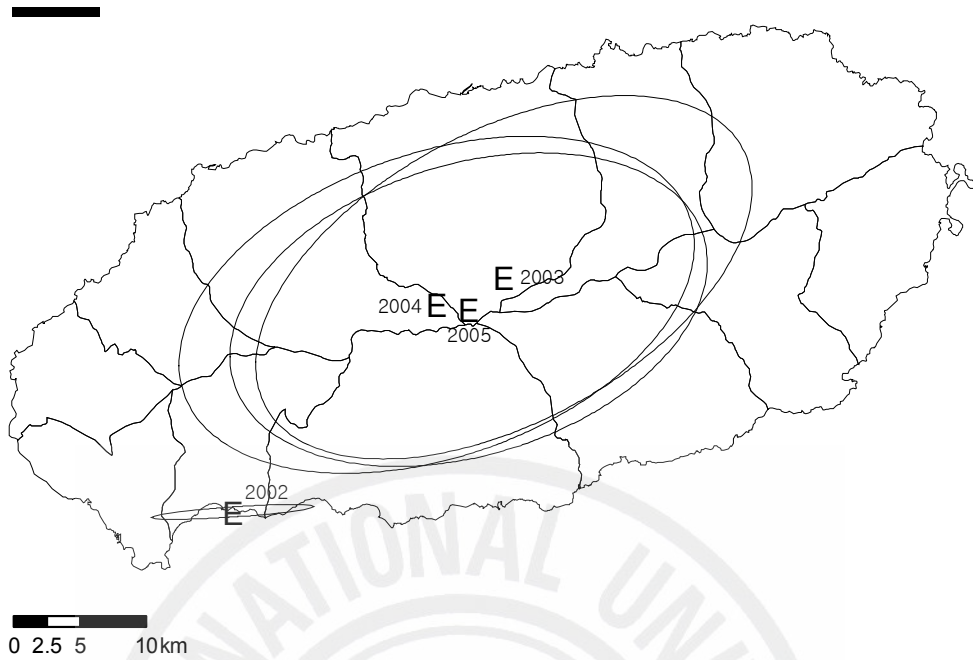
〈표 4-2〉 제주도 휴양콘도미니엄의 중심점, 표준거리, 표준편차타원체 변화

연도	중심점		표준거리	표준편차타원체	
	x좌표	y좌표		x축 반경	y축 반경
1999	145538	29853	16323.4	11000.0	12060.4
2001	145081	29869	14966.5	10115.5	11030.5
2003	157801	34258	20700.2	18228.3	9809.5
2005	155435	36571	20700.0	17902.3	10392.1

휴양콘도미니엄의 표준거리는 1999년 16323.4m에서 2005년 20700.0m로 대체로 증가하였다. 2001년에는 1999년에 비해 표준거리가 줄어들었는데, 이는 해당 기간 동안 생성된 휴양콘도미니엄이 표준거리 내에서 발생했기 때문이다. 휴양콘도미니엄의 표준거리는 관광호텔의 표준거리와 그 변화의 폭이 크게 나타나는데, 이는 휴양콘도미니엄업의 확산의 정도와 속도가 관광호텔에 비해 크다는 것이다. 휴양콘도미니엄업의 표준편차타원체 x축 반경의 변화가 약 6.9km으로 y축 반경의 변화인 1.2km보다 크게 나타나 관광호텔업과 같이 동서방향의 횡적 확산의 형태를 보인다.

3. 휴양펜션의 중심점 이동 및 표준거리 변화

휴양펜션은 2002년에 안덕면에 2개소가 최초 등록하여 휴양펜션업의 중심점은 안덕면 사계리에 위치하게 된다. 이후 제주도 전역에 휴양펜션이 무작위하게 생성되어 2003년에 그 중심점이 북서방향으로 이동하여 제주도의 중심인 한라산 부근에 위치하게 된다.



[그림 4-3] 제주도 휴양펜션의 중심점 이동과 표준편차타원체의 변화

휴양펜션업의 표준거리는 1999년 6159.9m에서 2004년 23186.0m로 급격하게 늘어나는데, 이는 휴양펜션이 짧은 기간 동안 급격하게 확산된 것을 의미한다. 초기의 휴양펜션이 주로 해안에 입지하였으나 점차 중산간까지 확산되면서, 2004년까지 증가하던 표준거리가 2005년부터는 감소하게 된다.

<표 4-3> 제주도 휴양펜션의 중심점, 표준거리, 표준편차타원체 변화

연도	중심점		표준거리	표준편차타원체	
	x좌표	y좌표		x축 반경	y축 반경
2002	138866	21446	6159.9	6148.6	374.2
2003	159338	39017	23155.7	20434.0	10892.1
2004	154254	36950	23186.0	20207.3	11369.1
2005	156671	56597	21509.8	18557.4	10876.2

휴양펜션의 표준편차 타원체는 제주도의 모양과 비슷하게 나타나는데, 이는 휴양펜션의

분포가 제주도 전역에 무작위하게 분포하기 때문이라고 해석할 수 있다. 표준편차 타원체를 통해 본 휴양펜션의 확산 형태도 관광호텔 및 휴양콘도미니엄과 동일하게 동서방향의 횡적 확산을 보여주고 있다.

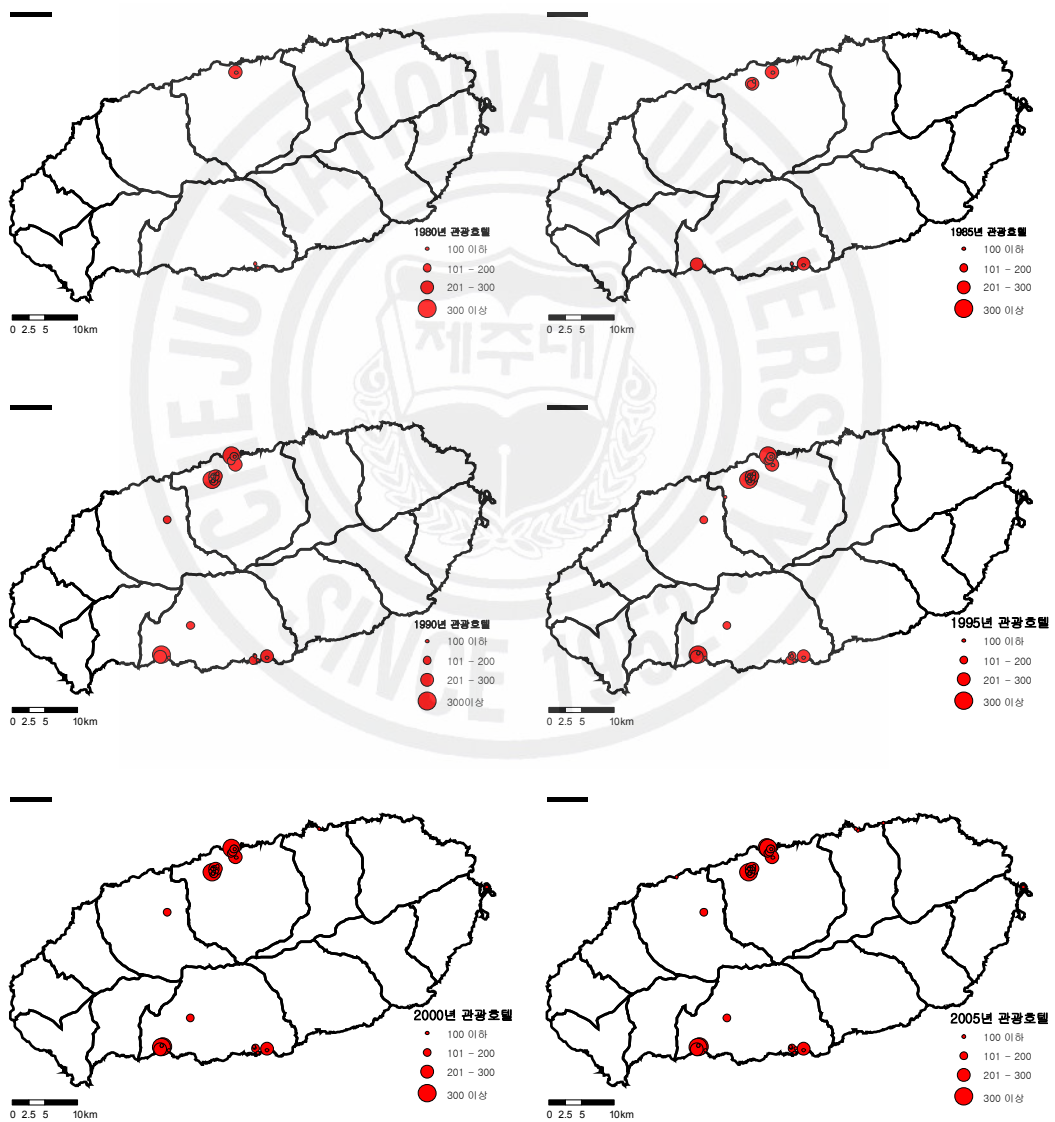
제 2 절 최근린 분석

1. 관광호텔의 최근린 분석

관광호텔의 최근린분석 결과 r 값이 0.042에서 0.436으로 전반적으로 응집된 형태로 나타났다. 1980년에는 관광호텔이 제주시와 서귀포시에 있었으며 각 지역에서의 위치도 1km 이내로 위치하고 있어 r 값이 0.042로 매우 응집되어 있었다. 1985년의 r 값은 0.25로 1980년에 비해 확산되는 형태를 보이는데, 이는 제주시에서는 연동지구의 개발로 인하여 신규호텔들이 들어섰으며, 특히 중문관광단지의 개발로 인하여 기존 호텔이 입지한 도심과 격리된 곳에 호텔이 들어섰기 때문이다. 이 후 1995년까지 r 값이 낮아지는 응집 정도가 심화되는데, 관광호텔이 기존 관광호텔이 위치한 곳을 중심으로 지속적으로 생성되었음을 의미한다. 2000년에는 기존의 관광호텔 밀집지역인 제주시, 서귀포시, 중문관광단지에서 벗어난 함덕과 성산에 관광호텔이 신설되어 r 값이 급격히 늘어났다. 2005년에는 조천읍과 애월읍에 신규 관광호텔이 생성되었으나 그 규모가 크지 않고 제주시에 대형 호텔이 입지함으로써 다시 응집되는 형태를 보여주고 있다.

〈표 4-4〉 제주도 관광호텔의 최근린분석 결과

연도	1980	1985	1990	1995	2000	2005
OMD	459.7	1617.0	675.4	511.5	1463.0	921.3
EMD	10719.8	6464.2	3850.6	3389.9	3348.3	3062.8
최근린지수(r)	0.042	0.250	0.175	0.150	0.436	0.300
Z score	-3.66	-4.75	-8.78	-10.27	-6.89	-9.36
유형	응집형	응집형	응집형	응집형	응집형	응집형



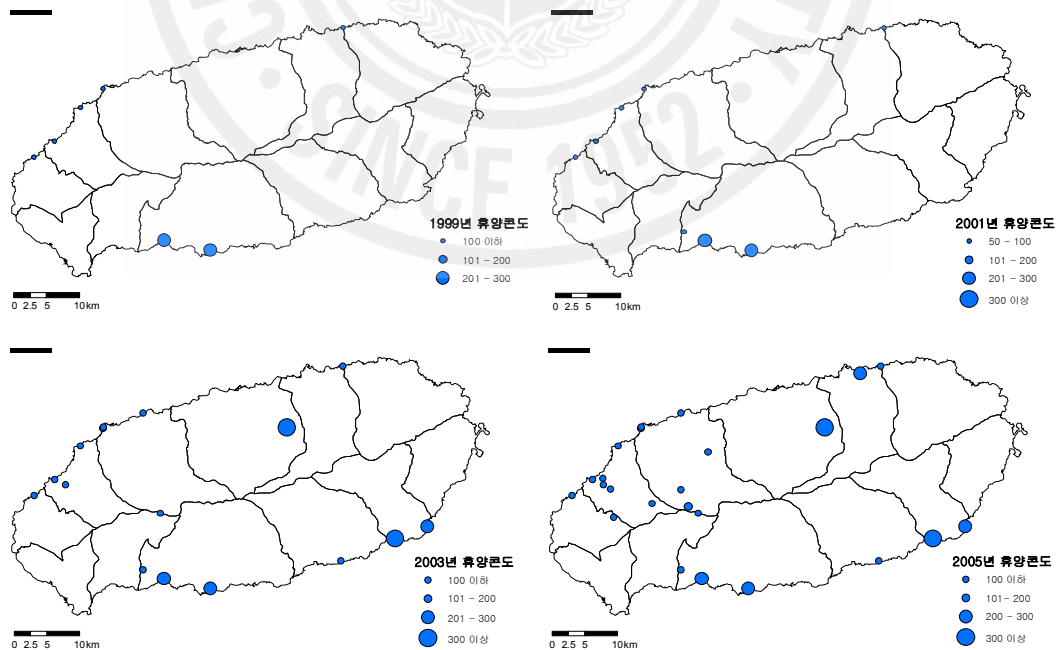
[그림 4-4] 제주도 관광호텔의 발달과정

2. 휴양콘도미니엄의 최근린분석

휴양콘도미니엄의 최근린분석 결과 r 값의 변화가 1.078에서 1.013으로 변화의 폭이 작았으며, 전체적으로 랜덤형의 분포 형태를 보였다. 이는 휴양콘도미니엄은 관광호텔(0.042~0.436)에 비해 입지선정에 특별한 제한이 없이 자유로운 입지 형태를 취함을 의미한다. 최초의 휴양콘도미니엄인 한국콘도는 중문관광단지에 위치하여 관광호텔과 유사한 입지형태로 생각할 수 있으나, 이후 생성된 휴양콘도미니엄은 해안 및 해수욕장·관광지·골프장 주변 등 다양한 입지형태를 보이며 관광호텔과는 분명한 차이를 보였다.

〈표 4-5〉 제주도 휴양콘도미니엄의 최근린분석 결과

연도	1999	2001	2003	2005
OMD	8739.6	7727.6	5850.9	4436.0
EMD	8103.4	7146.5	5359.9	4376.3
최근린지수(r)	1.078	1.081	1.091	1.013
Z score	0.397	0.466	0.701	0.127
유형	랜덤형	랜덤형	랜덤형	랜덤형



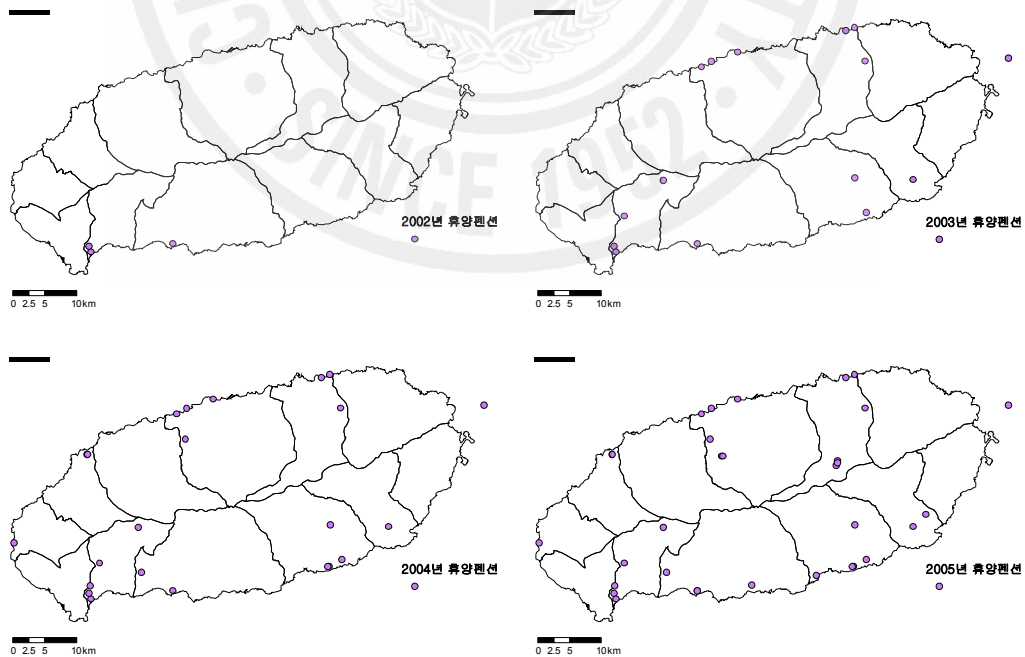
[그림 4-5] 제주도 휴양콘도미니엄의 발달과정

3. 휴양펜션의 최근린분석

휴양펜션의 최근린분석은 2002년에 응집형에서 2003년과 2004년에 랜덤형, 2005년에 응집형의 형태를 보인다. 그러나 2002년의 응집형은 휴양펜션의 수가 적어 해석에서 제외하고, 휴양펜션의 분포 형태는 랜덤형으로 시작된다고 보는 것이 옳을 것으로 판단된다. 따라서 2003년부터의 휴양펜션의 분포는 r값이 점점 줄어들어 랜덤형으로부터 응집형으로 변화한다고 할 수 있다. 그러나 응집성의 정도는 크지 않아 전형적인 응집형으로 결정하기 어려우며, 분석의 시간적 범위가 짧기 때문에 앞으로 휴양펜션의 변화추이를 관찰할 필요성이 있다.

〈표 4-6〉 제주도 휴양펜션의 최근린분석 결과

연도	2002	2003	2004	2005
OMD	2842.4	5777.3	4369.9	3300.3
EMD	12378.1	5535.6	4470.4	3790.0
최근린지수(r)	0.229	1.043	0.977	0.870
Z score	-2.552	0.323	-0.206	-1.398
유형	응집형	랜덤형	랜덤형	응집형



[그림 4-6] 제주도 휴양펜션의 발달과정

제 3 절 관광산업의 공간회귀분석

1. 공간회귀모형의 구축

탐색적 분석은 공간자료의 패턴의 존재를 파악하는데 유용하나 관찰된 패턴의 설명이 제한적인 방법이다. 따라서 탐색적 공간분석은 회귀분석 등의 확정적 분석(confirmative analysis)을 통해 가설을 검증한다(Anselin, 2000).

전통적 회귀분석인 최소제곱법(OLS)을 통해 얻은 추정량이 최적선형불편 추정량(best linear unbiased estimator; BLUE)이 되기 위해서는 회귀계수와 오차항은 선형이어야 하고, 오차항의 기댓값은 0이어야 하며, 독립변수는 오차항과 선형독립(linearly independent)이어야 하고, 오차항은 자기상관이 없어야하고 동분산성을 지니며, 독립변수간 다중공선성이 없어야 한다. 그러나 공간자료는 공간효과로 인하여 전통적인 최소제곱법에 의한 분석은 최적선형불편추정량이 되지 못하여 잘못된 통계적 추정에 도달할 위험이 있다.

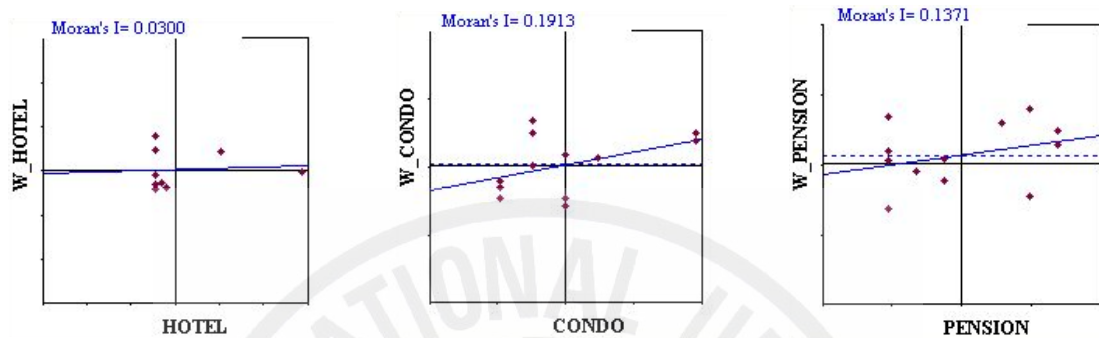
공간통계분석은 공간자료의 공간적 효과(spatial effects)를 고려하는 분석방법으로 인접한 지역의 영향을 주고받으며, 특히 가까운 지역의 영향을 더 크게 받는다는 전제를 두고 있다. 공간회귀분석(spatial regression analysis)은 공간적 자료가 가지는 특성을 고려하여 인접성 가중치에 의한 분석을 가능하게 하여 자료의 속성과 위치를 모두 고려할 수 있으며 전통적 회귀모형, 공간지체모형, 공간오류모형을 비교하여 적절한 모형을 선정한다.

공간회귀분석을 위해서 공간가중치를 결정해야 하는데, 이 연구에서는 인접한 지역이 서로 영향을 주고받는다는 가정하여 Queen방식에 의하여 가중치 행렬을 만들었다.

공간가중행렬을 바탕으로 관광숙박업의 공간적 자기상관분석을 실시하였다. moran's I 지수가 높을수록 지역적 상관성이 높음을 의미한다. 공간적 자기상관분석의 척도인 moran's I 지수를 나타내는 moran scatter plot은 moran's I의 분포를 도식화 한 것으로 가로축은 원래 변수를 의미하고, 세로축은 공간적으로 지체된 변수를 의미한다. 제 1 사분면(High-High)과 제 3 사분면(Low-Low)에 분포하면 지역간에 영향을 미치는 정적 공간자기상관을 나타내고, 제 2(Low-High) 사분면과 제 4 사분면(High-Low)에 분포하면 지역간 서로 영향을 미치지 않는 부적 공간자기상관을 나타낸다.

일반적으로 도시성장과정에서의 moran's I 지수가 높으면 순차적 성장으로 동심원 형태로 나타나며, moran's I 지수가 낮으면 분산적 특성을 가지는데, 이 연구는 관광의 성장에 관한 것으로 도시성장의 특성과는 차이가 있기 때문에 그 해석에 유의해야 할 것이다.

관광숙박업의 moran's I 지수는 휴양콘도미니엄 > 휴양펜션 > 관광호텔 순으로 나타났다.



[그림 5-1] 관광숙박업의 moran scatter plot

<표 5-1> 공간적 자기상관분석 결과

구 분	관광호텔	휴양콘도미니엄	휴양펜션
moran's I	0.0300	0.1913	0.1371

자기상관분석결과 제주지역 관광호텔의 공간적 자기상관 정도는 비교적 낮게 나타났으며, 휴양콘도미니엄과 휴양펜션의 공간적 자기상관 정도는 관광호텔에 비해 높으며 moran's I 지수가 비슷하게 나타났다.

관광호텔은 점 패턴 분석에서는 다른 숙박형태에 비해 집중하는 형태를 보였으며, moran's I가 지수가 낮게 나타나 공간 의존성이 약하다고 할 수 있다. 반면에 휴양콘도미니엄과 휴양펜션의 경우 관광호텔에 비해 확산된 형태를 보였으며, moran's I 지수가 상대적으로 높게 나타났다.

관광호텔의 경우 제주시와 서귀포시에 다수의 관광호텔이 집중되어 있는 반면 다른 지역에는 소수의 관광호텔이 분포하고 있기 때문에 공간적으로 서로 독립적인 것으로 나타났으며, 휴양콘도미니엄과 휴양펜션의 경우 제주도 전역에 분포하여 공간적 상관성이 상대적으로 높게 나타났으나 공간적 자기상관이 분명하게 나타난다고 말하기는 어렵다.

공간회귀분석에서는 관광숙박업의 분포를 관광 관련 요인 및 지역 관련 요인의 관계를 중심으로 분석하였다.

2. 관광호텔의 공간회귀분석

관광호텔에 관한 공간회귀분석결과 OLS에 비해 SEM 과 SLM 모두 유의수준이 낮은 것으로 나타났다. 설명력(R^2)은 SEM > SLM > OLS이나 큰 차이를 보이지는 않는다. 그러나 SAR 과 SEM의 유의 수준이 낮게 나타난 반면, OLS의 유의수준은 높게 나타나 전통적인 회귀 모델에 의한 설명이 타당하다고 판단된다.

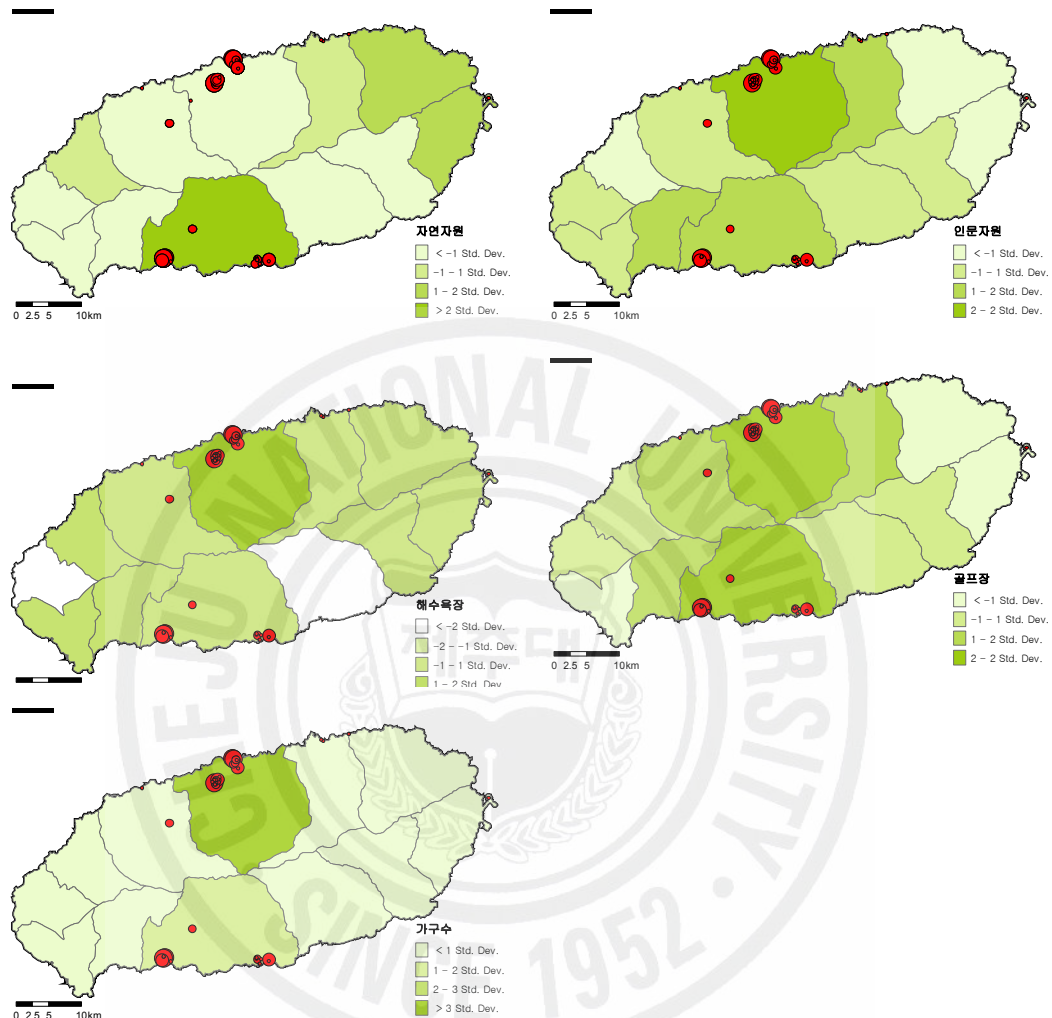
〈표 5-3〉 관광호텔의 공간회귀분석 결과

구 분	OLS			SLM			SEM		
	β	t-stat	prob	β	z-value	prob	β	z-value	prob
자연관광자원	1.291	4.846	.002*	1.279	8.048	.000*	1.351	8.131	.000*
인문관광자원	0.885	1.258	.255	0.804	1.911	.055	0.902	2.380	.017
해수욕장	-0.811	-1.003	.354	-1.144	-2.256	.024	-0.811	-1.501	.133
풀 프 장	-0.351	-0.611	.563	0.069	0.176	.860	-0.307	-1.132	.257
가 구	0.000	16.826	.000*	0.000	27.896	.000*	0.000	24.059	.000*
상 수	-2.202	-2.788	.031	-0.125	-3.710	.000*	-2.125	-4.068	.000*
ρ / ω						0.125			0.085
R^2		0.992			0.994			0.995	

주) * : 유의수준 $p < .01$

OLS 분석결과에서 관광호텔 업체수에 관한 변수 중 가구수와 자연관광자원의 수가 유의한 것으로 나타났다. 공간회귀분석의 결과 역시 가구수와 자연관광자원의 수가 관광호텔 업체수와 유의한 상관성이 있는 것으로 나타났다. 가구수는 도시의 발달을 반영하는 것으로 관광호텔에 관한 거리-밀도 분석에서 도심의 밀도가 높게 나타난 것과 관련하여 도심이 관광호텔의 입지에 영향을 주는 주요한 요인이라고 할 수 있다. 자연관광자원의 수가 관광호텔의 업체수와

유의한 관계가 있는 것은 제주도 관광의 형태가 주로 자연관광을 중심으로 이루어져 관광호텔의 입지 선정에 있어서 자연관광자원을 주요한 입지요인으로 고려했기 때문이라고 해석할 수 있다.



[그림 5-2] 지역별 요인 및 관광호텔 분포

3. 휴양콘도미니엄의 공간회귀분석

휴양콘도미니엄에 관한 공간회귀분석결과 OLS와 SLM은 높은 유의수준을 보인 반면 SEM은 그 성립의 전제조건이 충족되지 않아 생략하였다. 휴양콘도미니엄의 경우도 전통적인 회귀모형이 유의한 것으로 나타났다. 설명력(R^2)은 SLM > OLS으로 나타났으나 그 값은

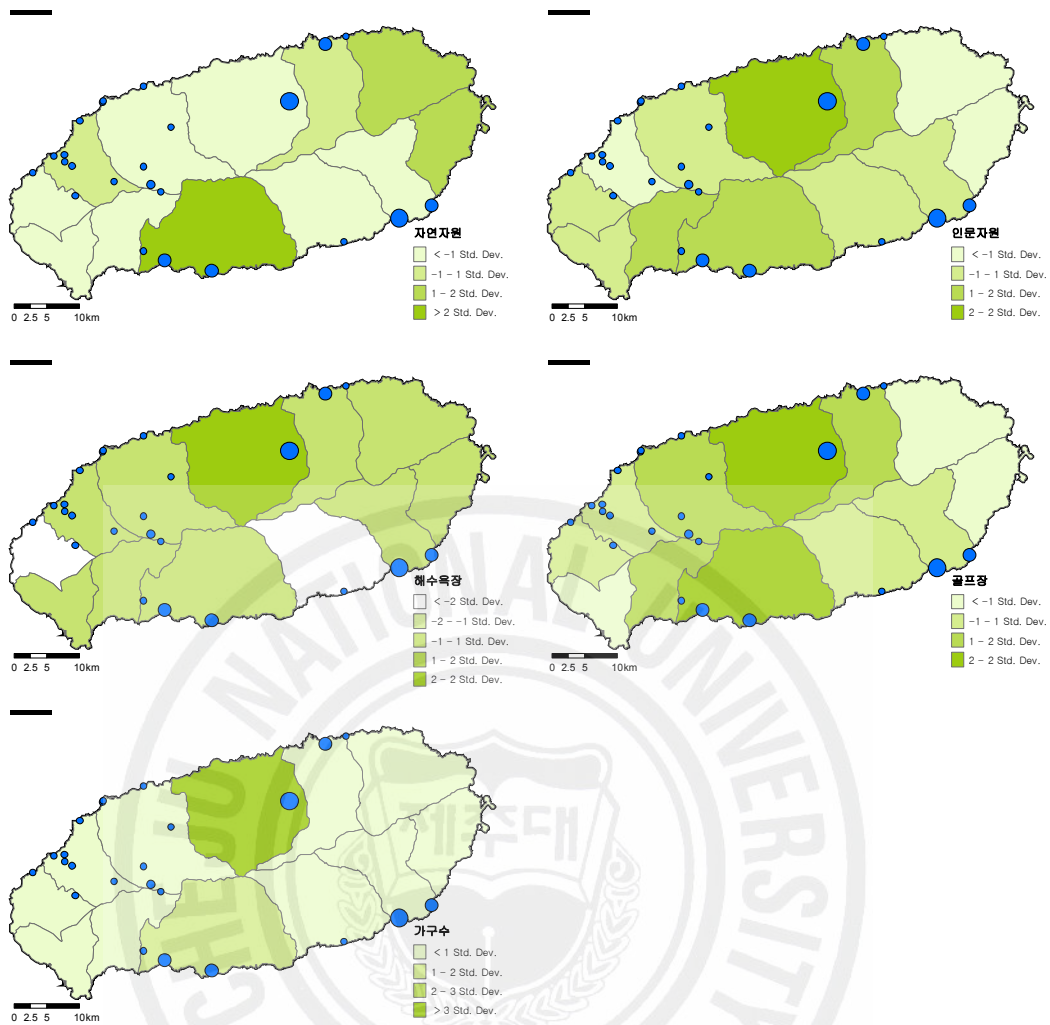
큰 차이를 보이지 않았다.

〈표 5-4〉 휴양콘도미니엄의 공간회귀분석 결과

구 분	OLS			SLM		
	β	t-stat	prob	β	z-value	prob
자연관광자원	-0.721	-2.548	.043	-0.738	-3.619	.000*
인문관광자원	-3.665	-4.902	.002*	-3.707	-6.484	.000*
해수욕장	0.650	0.756	.477	0.607	1.051	.292
골 프 장	3.671	6.010	.000*	0.491	7.575	.000*
가 구	0.000	-0.923	.391	0.000	-1.256	.209
상 수	1.680	2.00	.091	0.812	2.203	.852
ρ / ω						0.055
R^2		0.859			0.860	

주) * : 유의수준 $p < .01$

OLS 분석결과에서 휴양콘도미니엄 업체수에 관한 변수 중 인문관광자원, 골프장이 유의한 것으로 나타났다. 공간회귀분석 결과 자연관광자원, 인문관광자원, 골프장 변수가 유의하게 나타났다. 휴양콘도미니엄은 인문관광자원과 골프장 등의 관광자원을 입지 선정에 고려하고 있다는 것을 의미한다. 또한 최근에 개설되는 골프장의 경우 그 내부에 휴양콘도미니엄을 포함하고 있어 유의한 관계로 나타난 것이다. 그러나 골프장은 휴양콘도미니엄보다 개장 시기가 늦기 때문에 휴양콘도미니엄의 입지결정 요인으로 볼 수 없다. 다만 골프장과 휴양콘도미니엄의 입지 특성이 비슷하다거나 또는 입지 결정에 있어서 이들 간에 상호작용이 있었다는 점을 추측해 볼 수 있다.



{그림 5-3} 지역별 요인 및 휴양콘도미니엄 분포

4. 휴양펜션의 공간회귀분석

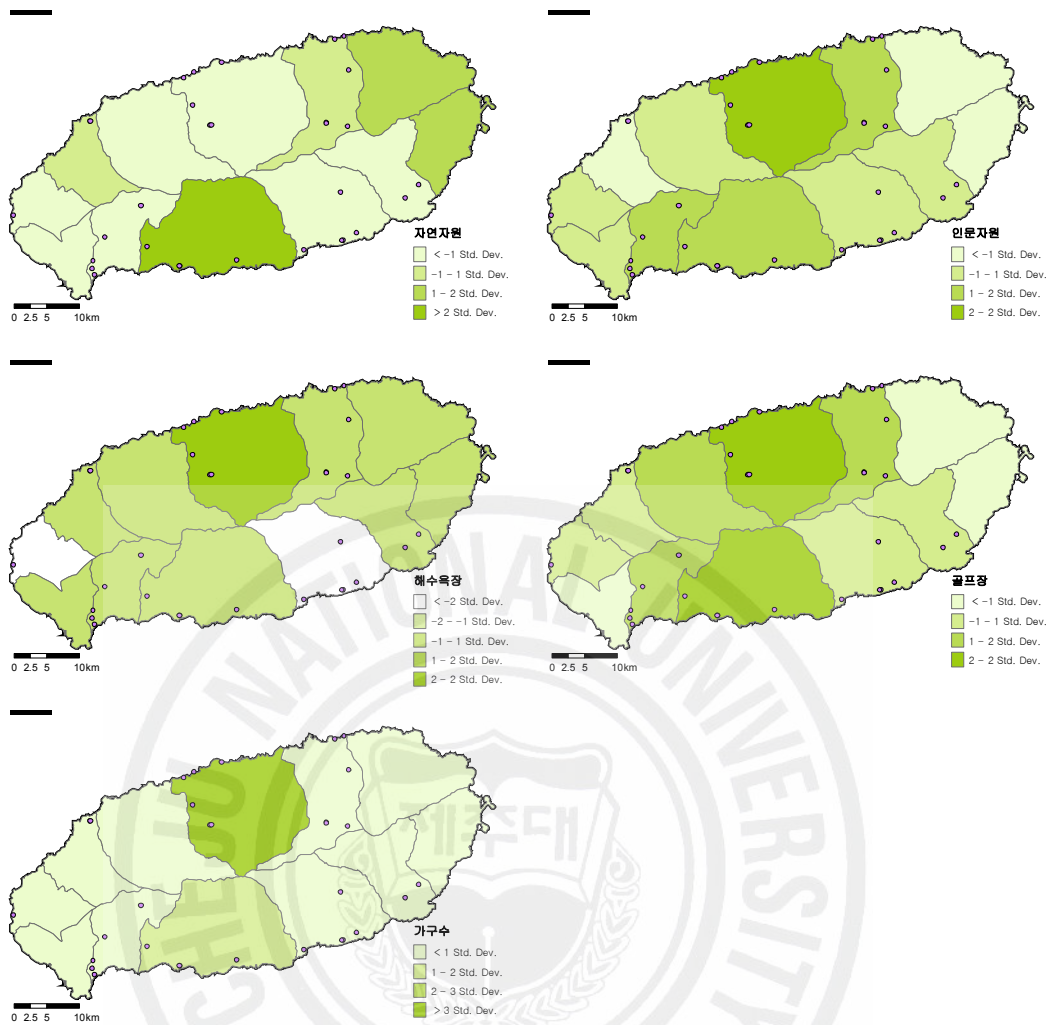
휴양펜션에 관한 공간회귀분석결과 유의수준은 대체로 낮게 나타났으며, 이는 휴양펜션에 관한 공간적 의존성이 낮은 유의수준을 보이기 때문이다. 각 모델의 설명력(R^2)은 SEM > SLM > OLS 순으로 나타났다.

〈표 5-5〉 휴양펜션의 공간회귀분석 결과

구 분	OLS			SLM			SEM		
	β	t-stat	prob	β	z-value	prob	β	z-value	prob
자연관광자원	0.074	0.138	.894	0.069	0.184	.853	0.117	0.307	.758
인문관광자원	1.844	1.309	.238	1.831	1.851	.064	1.870	1.941	.005*
해수욕장	-0.885	-0.547	.604	-1.026	-0.893	.371	-1.00	-0.857	.391
골프장	0.400	0.347	.739	0.465	0.567	.570	0.354	0.464	.642
가구	0.000	0.044	.966	0.000	0.159	.873	0.000	0.160	.872
상수	0.621	0.393	.707	1.056	0.747	.639	0.695	0.614	.539
ρ / ω						0.142			0.216
R^2		0.642			0.649			0.653	

주) * : 유의수준 $p < .05$

OLS와 SLM에서는 유의한 변수가 없었으나, SEM의 결과 인문관광자원이 휴양펜션의 업체수와 유의한 관계가 있는 것으로 나타났다. 비록 SEM에서 인문관광자원과 유의한 상관 이 나타났으나, 실질적인 해석에 있어서는 이들 변수와 유의한 상관이 없는 것으로 해석해야 할 것이다. 이는 휴양펜션의 입지 선정에 있어서 자연관광자원, 인문관광자원, 해수욕장, 골프장, 가구 등의 변수만이 아닌 다른 요인들이 복잡하게 얽혀 있다는 것을 의미한다. 다시 말해 휴양펜션의 경우 해변 또는 산간지역의 경관, 교통의 편리성, 소유자 개인적 사유 등의 요인이 복합적으로 작용하고 있다는 사실을 간과해서는 안 될 것이다.



[그림 5-4] 지역별 요인 및 휴양펜션 분포

제 4 절 분석결과의 해석

관광숙박업은 다양한 주체와 내용으로 구성되는 복잡성으로 인하여 하나의 총체적인 산업으로 파악하기 어렵다. 따라서 관광숙박업을 구성하고 있는 개별 업종의 고찰을 통해 전체로서의 관광숙박업을 파악할 수 있다. 또한 관광숙박업은 입지의존성이 강하게 나타나는 업종으로 지역의 고유한 요인들에 의해 그 공간적 특성이 결정된다. 이러한 관광숙박업의 복잡성과 입지의존성으로 인하여 관광숙박업을 구성하는 개별 업종의 특성과 지역의 특성의 상호작용의 결과로서 지역별·업종별 공간분포 형태가 다르다. 즉 관광숙박업을 구성하는 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 휴양펜션 등의 공간적 특성이 다르며 또한 각 지역의 특성에 의해 이들의 입지가 결정된다.

이 연구에서는 이러한 관광숙박업의 공간적 특성이 개별 관광숙박업을 구성하는 사업체에 서로 발생하는가를 확인하기 위하여 관광숙박업을 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 휴양펜션으로 세분하여 그 공간적 분포형태를 분석하였다. 숙박업은 관광호텔·휴양콘도미니엄·휴양펜션을 포함하여 일반호텔·여관·여인숙 등이 있으나, 관광객의 이용비중과 현행법에서의 규정을 기준으로 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 휴양펜션을 관광숙박업으로 규정하고 분석대상으로 선정하였다.

최근린분석 결과 관광호텔은 응집형, 휴양콘도미니엄과 휴양펜션은 랜덤형으로 각각의 분포형태가 상이했다. 관광호텔의 응집성은 관광공간의 구성에 있어서 중심지 내지 거점의 역할을 하게 되며, 휴양콘도미니엄과 휴양펜션의 무작위한 입지형태는 주변부를 형성하게 된다. 1980년부터 2005년 사이의 제주도 관광숙박업의 공간적 발달을 통해 Friedmann의 공간구조 발달과정과 Moissec의 관광공간 발달과정을 확인할 수 있다. 1980년의 제주지역 관광공간은 제주시, 서귀포시, 중문관광단지의 '독립적 지역중심지'가 형성되고 주변부의 발달이 미약한 이중 구조의 형태를 보였다, 이후 이들 거점을 중심으로 관광호텔들이 지속적으로 집중되어 제주시 연동에 강력한 단일 중심지가 형성되었고, 서귀포시와 중문관광단지에 주변부 부심 또는 하위거점을 형성하게 되어 다핵구조로 변화하였다. 또한 2000년을 전후로 휴양콘도미니엄과 휴양펜션이 급격하게 증가하면서 제주지역의 관광숙박업은 공간적 계층구조를 형성하여 기능적으로 상호의존하는 체계를 구성하였다.

지역은 고유한 특성이 있고 그 지역의 특성에 맞는 기업들이 입지하게 된다는 고전적인

입지론적 관점에서 본다면, 제주지역이 보유하는 고유한 요인에 의하여 관광산업의 입지가 결정된다고 할 수 있다. 이 연구에서는 거리-밀도분석과 공간회귀분석을 통하여 지역이 보유하고 있는 다양한 요인과 관광숙박업의 관계를 분석해 보았다.

첫째, 공간통계분석을 통해 관광호텔은 도심과 자연관광자원과 유의한 관계가 있음을 밝혔다. 이는 관광호텔의 공간분포에는 관광자원요인 뿐만 아니라 도시요인이 작용하고 있음을 의미한다. 관광호텔은 관광객을 위한 숙박시설로서의 기능은 물론 지역주민에게 숙박, 식음료, 회의 등의 서비스를 제공하며 성수기와 비수기로 인한 계절성을 극복하기 위하여 도심 입지의 특성이 나타났다.

둘째, 휴양콘도미니엄은 골프장 및 인문관광자원과 유의한 관계가 있음을 확인했다. 휴양콘도미니엄의 공간적 분포에서는 인문관광자원이 작용하고 있으며, 관광호텔과 달리 지역요인의 작용은 미약한 것으로 파악되었다.

셋째, 휴양펜션은 인문관광자원과 유의한 관계가 있음을 밝혔다. 그러나 휴양펜션에 관한 공간통계는 관광호텔과 휴양콘도미니엄의 분석에 비해 그 설명력이 상대적으로 낮았고, 요인의 유의성이 명확하지 않았다. 이는 휴양펜션의 공간적 분포를 결정하는 분명하고 명백한 요인이 없이 자유로운 입지 특성에 기인한 것으로 해석해 볼 수 있다.

이 연구에서는 지역이 보유한 관광자원의 요인과 기반시설 등의 요인이 관광숙박업의 공간적 분포를 결정하게 됨을 가정하고 있다. 그러나 관광숙박업을 비롯한 관광산업의 공간분포는 기반시설의 유무라든가 법적 규제 등 특정 요인에 의해 일방적으로 결정될 수밖에 없는 사례가 비일비재하다. 따라서 지역 요인에 의해 관광산업의 입지가 결정된다는 고전적 입지론의 관점이 아닌 "산업이 지역을 만들어낸다"는 최근의 입지론적 관점에서 관광산업에 관한 새로운 고찰이 필요하다고 보아진다.

제 5 장 결 론

제 1 절 요약 및 결론

이 연구는 관광숙박업의 공간적 입지특성과 분포패턴의 규명 통해 제주도의 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 휴양펜션을 중심으로 그 분포의 변화와 패턴 그리고 입지 요인을 분석하였다. 관광숙박업은 「관광진흥법」에서 규정한 관광호텔업, 휴양콘도미니엄업 그리고 「제주국제자유도시특별법」에서 규정한 휴양펜션만을 연구대상으로 하였다. 연구결과는 중심점 이동 및 표준거리 변화 분석, 최근린분석, 공간회귀분석을 통해 도출해 내었다.

제주도의 관광호텔, 휴양콘도미니엄 그리고 휴양펜션의 중심점 이동과 표준거리 변화의 양상은 다음과 같이 요약·정리될 수 있다.

1980년 관광호텔의 중심점은 제주도 중앙에서 북쪽인 제주시 방향으로 치우친 위치에 있었으나, 이후 대체로 남서 방향으로 이동하는 형태를 보였으며, 중심점 이동의 폭은 크지 않았다. 1990년과 2005년에는 남서 방향의 추세에서 벗어난 정북 방향으로 이동하였다. 1990년의 관광호텔 중심점 이동의 원인은 1985년에서 1990년까지 신규 관광호텔이 제주시 연동에 집중적으로 설립되었기 때문이었고, 2005년의 관광호텔 중심점 이동의 원인은 제주시내 대형호텔의 입지는 물론 북제주군 지역에 전체적으로 중소규모의 호텔이 입지하였기 때문이다. 관광호텔의 표준거리는 증가하고 있으나 그 변화의 폭이 크지 않았다. 관광호텔은 특정 지역에 집중적으로 입지하여 공간적으로 확산되지 않은 특성이 있기 때문이다.

휴양콘도미니엄을 1999년부터 2005년까지 2년 단위로 분석한 결과 1999년의 휴양콘도미니엄의 중심점은 제주도 남서부인 안덕면 중산간에 위치하였으며, 이후 북동 방향으로 이동하여 2005년에는 제주도 중심부에 위치하였다. 또한 휴양콘도미니엄의 표준거리는 관광호텔과 비교하여 그 확산의 폭이 크고 횡적 확산의 형태를 보여왔다.

휴양펜션을 2002년부터 2005년까지 1년 단위로 분석한 결과 2002년에 안덕면 사계리에 2개소가 형성되어 해당 지역에 중심점이 형성되었으나, 2003년부터는 제주도 전역에 무작위하게 확산되어 그 중심점은 제주도 중심부에 위치하였다. 휴양펜션의 표준거리는 관광호텔과 휴양

콘도미니엄에 비해 표준거리가 크게 나타났다. 또한 2005년에는 표준거리가 약 1.6km 줄어 드는데, 이는 중산간 지역에서 휴양펜션이 증가됨으로 인해 전체적으로 집중되었기 때문이다.

최근린분석을 통해 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 휴양펜션의 분포 형태를 분석한 결과는 다음과 같이 요약·정리된다.

관광호텔은 전형적인 응집형의 분포 패턴이 나타났는데 이는 관광호텔의 입지가 기반시설 구비나 법적 규제 등 특정 요인에 의해 강하게 영향을 받았기 때문이다. 반면 휴양콘도미니엄은 랜덤형 분포패턴을 보였는데, 이는 휴양콘도미니엄의 입지를 결정하는 요인이 관광호텔의 입지 요인에 비해 다양하고 특정 요인에 의한 영향이 덜했기 때문이다. 한편 휴양펜션은 랜덤형에서 응집형으로 변화하는 패턴을 보였다.

관광숙박업에 대한 공간적 자기상관분석 결과 전체적으로 공간자기상관이 낮게 나타났다. 이는 관광숙박업이 공간적 자기상관이 발생하지 않는 특성을 갖고 있거나 또는 분석에 사용된 공간단위의 크기로 인하여 공간적 자기상관이 낮게 나타났을 수도 있다. 따라서 관광숙박업에 관한 회귀분석은 공간회귀분석보다 전통적인 회귀분석을 사용하는 것이 더 적합하다.

관광숙박업에 관한 공간회귀분석에서 관광호텔은 자연관광자원과 가구수가 유의한 것으로 나타나 관광요인과 도시요인과 관계가 있음을 알 수 있다. 휴양콘도미니엄은 골프장 및 인문관광자원 요인과 관계가 유의하게 나타나 그 입지는 인문관광자원 요인과 깊이 연루되어 있음을 짐작해 볼 수 있다. 그리고 휴양펜션은 공간회귀분석에서 인문관광자원 요인이 유의한 것으로 나타났다.

결론적으로 볼 때, 관광숙박업의 범주에 포함되더라도 그 세부 유형에 따라 입지요인과 분포 및 확산의 형태는 달랐다. 관광호텔은 도시를 중심으로 집중하는 입지 형태를 보였고 도시의 발전과 전통적인 대중관광객의 증가로 인하여 성장해 왔다. 휴양콘도미니엄의 경우 관광호텔에 비해 입지 형태가 자유로우며 관광자원과 관계가 있는 것으로 파악되었다. 그리고 휴양펜션은 휴양콘도미니엄과 비슷한 자유로운 입지 형태를 보이며 인문관광자원과 관계가 있거나 또는 유사한 입지 형태를 갖는다고 할 수 있다.

제 2 절 시사점

관광은 관광객의 이동을 필요로 하는 공간상에서 실현되는 현상이다. 연구의 주제와 대상에

따라 그 접근방법이 다양하지만 지금까지의 관광과 관련된 대부분의 연구가 비공간적 접근을 통해 관광현상을 설명하고 있다. 이는 관광관련 연구의 동향과 공간적 연구방법 자체의 어려움 등에 기인한 것으로 생각된다. 최근 지리정보시스템과 공간분석기법의 발달로 인하여 관광관련 분야에서도 공간에 관한 접근의 시도가 편리해지고 있다는 점은 매우 고무적이다. 이 연구는 관광이라는 공간적 현상에 대해 공간적 접근을 시도했다는 점에서 그 주제와 방법에서의 차이가 있다. 그리고 관광관련 자료의 GIS 구축을 통해 시각화함으로써 지역의 관광자원, 관광관련 시설 등의 분포와 지역별 균형상태 등 관광현황을 직관적으로 파악하는 데 더욱 용이하였으며, 다양한 분석을 시도할 수 있는 기초를 마련하였다.

관광산업은 다양한 산업의 집합으로 관광산업을 이루고 있는 모든 산업을 분석하기에는 그 범위가 광대하고 모호하며, 관광산업을 구성하는 각각의 산업도 그 세부 업종에 따라 다양한 특성을 지닌다. 또한 실제 관광공간을 구성하는 것은 모든 관광산업이 아닌 특정 관광산업이다. 따라서 이 연구에서는 분석 대상을 관광호텔, 휴양콘도미니엄, 휴양펜션 등의 관광숙박업으로 한정하였다.

연구결과 동일한 관광숙박업의 범주에 포함되는 업종일지라도 세부 유형에 따라 그 공간적 특징이 다르게 나타났다. 이는 관광산업의 분석에 있어서 그 분석수준을 더 세밀하게 할 필요가 있으며, 관광산업을 구성하고 있는 다양한 산업의 특성을 종합적으로 고찰해야 함을 의미한다. 그리고 관광산업에 대한 기존의 연구는 산업연관분석 등을 이용한 경제적 분석에 치중하였으나 다양한 관점과 차원에서 분석해야 할 필요가 있다고 판단된다.

관광개발계획의 수립에 있어서는 관광공간 구성에 선도적인 역할을 하는 관광숙박업의 유형별 입지특성을 이해하고 이를 계획에 반영해야 한다. 도심 지역의 관광개발계획에서는 숙박형태를 관광호텔에 비중을 두어야 할 것이며, 교외 지역의 경우 휴양콘도미니엄이나 휴양펜션 등이 중심이 되어야 할 것이다. 또한 지역의 규모, 인구, 관광자원, 주민 성향, 개발계획 및 정책 등의 지역특성에 따라 관광숙박업의 형태가 달라질 수 있기 때문에 관광개발계획의 수립시 세밀한 분석을 통해 이를 반영해야 할 것이다. 그리고 개별적인 관광지 또는 관광단지의 입지선정에서 뿐만 아니라 국가 또는 광역관광계획을 수립함에 있어서도 관광산업을 구성하고 있는 다양한 업종들의 상이한 공간적 특성을 파악하여 반영시켜 나가야 한다.

물론 강력한 정책적 의지의 실현을 통해 관광지를 조성하고 관광산업을 증진시키는 것도 필요하다. 그러나 현재 수립된 많은 지역관광개발계획이 실현되지 못하고 있는 원인 중에 하나는 지역의 특성과 관광숙박업의 특성에 대한 몰이해에 있을 것이다. 따라서 관광지의

유기체적 특성을 고려하여 관광에 용이하고 유리한 입지를 선정하고 그에 상응하는 관광개발 계획을 수립한다면 관광숙박업을 포함한 관광산업의 특성과 입지의 부조화로 인한 관광개발과 투자부진 등의 문제를 해결할 수 있을 것이다.

제 3 절 연구의 한계

이 연구는 관광숙박업의 공간적 분포의 형태를 분석함으로써 관광숙박업의 공간적 특성을 반영하는 관광개발계획 수립의 기초자료를 마련해 보고자 한 것이다.

그러나 관광숙박업의 개념과 범위에 대한 공통된 합의의 부재와 이로 인한 법·제도적 틀의 산재로 인하여 관광관련 자료의 수집에서의 한계가 있었다. 숙박업의 경우만 하더라도 「관광진흥법」, 「제주국제자유도시특별법」, 「공중위생법」, 「농어촌정비법」 등 다양한 법적 근거를 갖고 있기 때문에 그 현황 파악이 쉽지 않다. 또한 법규의 개정에 따라 개념과 유형이 변경되는 경우, 기존 법규에서의 대상과 개정된 법규에서 대상이 일치하지 않는 경우가 있어 종적 연구를 수행함에 있어서도 어려움이 크다.

시계열적 자료의 부족과 자료정리 체계의 미비로 자료의 일관성과 신뢰성을 갖추는데 어려움이 많았다. 또한 지방자치단체 및 관광관련 기관에서 작성한 관광통계 자체가 실제 관광현황을 정확히 반영하고 있는지에 대한 규명이 없었다는 한계를 깨달았다. 이러한 문제는 다양한 출처로부터 자료를 수집하고 비교하여 자료의 신뢰성을 높이는 작업을 통해 다소 해결되었지만, 이 연구를 떠나 신뢰성과 타당성이 의심되는 자료를 바탕으로 수립되는 각종 관광정책과 계획으로 인한 폐해를 최소화하기 위하여 관광관련 통계에 관한 근본적이고 총체적인 검증이 필요하다고 생각된다.

연구대상을 관광숙박업으로 한정하여 다종다기한 관광산업의 특성을 고려하지 못하는 한계가 있었다는 점을 인정하지 않을 수 없다. 이는 관광숙박업이 관광산업의 대표적인 업종이며, 관광지 형성에 있어서 다른 관광산업의 유입을 선도하는 주도적인 역할을 한다는 점에서 이해하여 주기를 희망한다. 따라서 관광산업 자체가 다른 관광산업의 요인이 되는 경우와 관광산업을 구성하는 업종들 사이의 공간적 상호작용과 공간구조를 규명하는 후속연구가 뒷받침되어야 할 것이다. 특히 이 연구에서는 독립변수 중 인문관광자원과 골프장의 일부가

관광숙박업의 입지 이후에 개설됨으로 해서, 이들 변수를 통해 관광숙박업의 입지를 설명하는 것에는 논리적 비약이 따랐다는 점도 밝혀둔다.

이 연구에서는 관광숙박업의 공간적 특성을 설명하는데 있어서 관광자원요인과 지역요인을 중심으로 접근하였다. 그러나 관광은 관광자원, 지역사회, 마케팅 등의 내적 요인과 시장, 교통, 법제, 정책 등의 외적 요인 등 다양한 요인들이 영향을 미친다. 현재는 시장, 마케팅, 법적 제약, 관광정책 등의 추상적인 요인을 공간상에 표현하기 어렵다는 한계가 있기 때문에 이를 공간자료에 반영하는 방법에 관한 연구가 필요하다. 특히 제주도의 관광은 중앙정부 및 지방자치단체에 의한 관광개발계획 수립과 추진의 영향이 컸음에도 불구하고 이 연구에서는 이를 반영하지 못하였다. 물론 관광단지 또는 관광지 등의 지정에 있어서 지역의 관광자원과 지역의 특성을 고려하였지만, 법·제도적 지원과 이로 인한 투자실현이라는 측면에서의 영향도 제대로 반영하지 못하였다. 그리고 공간자료로서 구체화할 수 있는 자료임에도 불구하고 제반 연구여건의 제약으로 인하여 연구에 반영하는 요인들에 대해서는 추후 연구를 통해 밝혀야 것이다.

또한 연구대상지역이 제주도로 한정되어 이 연구의 결과를 토대로 관광산업의 공간적 특성을 단정하거나 일반화하기에는 어려움이 따른다. 제주도는 도서지역이라는 공간적 한계가 분명한 지역이기 때문에, 우리나라 육지부의 개방된 공간에서의 관광숙박업 분포 패턴에 관한 연구를 통해 일반적인 공간적 특성을 확인해야 한다. 다만 다른 도서 지역의 경우나 또는 우리나라와 같이 육로의 단절로 인해 사실상 도서지역의 특성을 갖는 지역에서의 관광숙박업의 공간적 특성을 이해하거나 파악하는데 있어서는 다소나마 참고가 될 것으로 기대해 본다.

參 考 文 獻

1. 國內文獻

남제주군 . 통계연보. 1980~2006

북제주군. 통계연보. 1980~2006

서귀포시. 통계연보. 1981~2006

제주도 . 통계연보. 1980~2006

제주시. 통계연보. 1980~2006

제주도관광협회. 관광자료집.

제주상공회의소, 제주지역 상공명감, 1980, 1986, 1991, 1998, 1999

국토연구원(2004). 『공간분석기법』 한울아카데미.

_____ (2005). 『공간이론 석학과의 대화』 한울아카데미.

김대용(2001). 『제주관광론』 백산출판사.

김홍운·김사영(1994). 『관광자원론』 형설출판사.

김사헌(2002). 『관광학연구방법강론』 백산출판사.

박석희(2002). 『신관광자원론』 일신사.

오규식·정연우(2006). 『계획실무자를 위한 GIS 워크샵』 기문당.

이장춘(2005). 『최신 관광자원론』 대왕사.

이후석(2005). 『관광지조사방법』 백산출판사.

이희연(1989). 『지리통계학』 법문사.

_____ (2003). 『GIS 지리정보학』 법문사.

한라일보사(2004). 『제주관광반세기』

한주성(2006). 『경제지리학』 한울아카데미.

황희연·백기영·변병설(2002). 『도시생태학과 도시공간구조』 보성각

- 유영준(1993). 관광관련산업의 공간 분포 연구. 『관광지리학』. Vol.3
- 장은영(2001). 관광지 수명주기 연장에 관한 연구:서울대공원을 사례로. 경기대학교 박사학위 청구논문.
- 김재민(1991). 산악관광지의 내부구조에 관한 연구. 경희대학교 경영대학원 석사학위 청구논문
- 김영철(2000). 관광지화에 따른 읍성취락 공간구조의 변화:제주도 성읍리를 중심으로. 제주대학교 석사학위청구논문
- 권상준(1992). 도시근린공원의 이용권에 관한 연구. 성균관대학교 박사학위청구논문.
- 권재원(2001). 스키리조트 주변지역의 공간구조 변화 특성: 베어스 스키리조트를 중심으로. 경기대학교. 석사학위청구논문
- 오정준(2003). 탈분화의 공간적 반영. 대한지리학회지. Vol 39 No.3
- 김덕기·류광훈(1997). 관광경제계정 구축방안.
- 박은미(1995). 서울시 관광관련시설의 공간 분포. 건국대학교 석사학위청구논문
- 박희정(2004). 펜션의 분포와 입지 유형 분류 연구. 이화여자대학교 석사학위청구논문
- 송경연(2004). 제주도 어촌의 관광지화와 공간이용 변화과정에 관한 연구. 서울대학교 박사학위 청구논문
- 송성인(2003). 관광숙박업 정책개발을 위한 기본모형 정립에 관한 연구. 산업경영연구 Vol.26 No.13
- 신기철(2005). 제주관광자의 숙박시설선택속성과 만족에 관한 연구. 경기대학교 박사학위청구논문
- 이극량(1992). 조선시대 별서정원에 관한 연구. 성균관대학교 박사학위청구논문
- 이영주(2003). 지역 관광산업클러스터의 공간경제적 특성과 발달단계 분석. 한양대학교 박사학위청구논문
- 유은혜(1999). GIS의 통계적 공간분석에 관한 연구. 서울대학교 석사학위청구논문
- 윤창훈(2003). 도시공간 구성요서의 분포패턴과 변화추이에 관한 연구. 계명대학교 박사학위청구논문
- 이상윤(1993). 조선시대 서원의 입지와 공간구성특성 및 변화과정에 관한 연구. 성균관대학교 박사학위청구논문
- 이영희(1993). 서울시 관광사업체의 공간분포와 확산과정에 관한 지리학적 고찰. 이화여자대학교 석사학위청구논문

- 이영희(2000). 관광지 라이프사이클 모형 개발 : 수안보온천을 사례로. 동국대학교 박사학위
 청구논문
- 이지영(2001). GIS의 공간통계분석을 활용한 지가분석. 경희대학교 석사학위청구논문
- 임은순(1996). 관광호텔 영업성과 측정지표에 관한 연구. 관광학연구 Vol.20 No.1
- 장성수(1997). GIS를 활용한 제주도 중산간지역 관리의 배경과 시련, 지방자치 Vol.110
- _____ (1999). 관광지 개발잠재력 평가요인과 투자결정경로에 관한 구조분석, 경기대학원 박사학위청구
 논문
- _____ (2002). 추자지역 무인도서의 환경특성과 관광자원화에 관한 조사연구, 복제주군
- _____ (2005). 자연관광지 관광객의 관리 평가 실태에 관한 연구, 경제개발연구 Vol.7.
- 전효재(2004). 관광숙박 수급분석 및 대응방향. 한국문화관광정책연구원
- 조민호(2005). 관광수요 변화에 따른 다양한 숙박시설 확충 방안. 한양대학교 관광연구논총
- 주장건(1993). 호텔 대상입지의 평가와 적정객실규모 설정에 관한 조사연구. 호텔경영학연구
- 최현아(2003). 범죄의 공간적 분포특성에 관한 연구 : 서울시의 영등포구를 사례로. 서울대학교
 석사학위청구논문
- 하창현(2005). 공간적 자기상관분석을 이용한 연담도시권의 공간구조분석에 관한 연구. 경상대학교
 박사학위청구논문
- 홍광표(1991). 신라사찰의 공간형식변화에 관한 연구. 성균관대학교 박사학위청구논문
- 황창윤(1991). 우리나라 관광산업의 공간분포에 관한 연구. 관광레저연구. Vol.3.

2. 外國文獻

- Anselin, L.(2000). Computing Environment for Spatial Data Analysis. Journal of
 Geographical Systems. Vol.2
- _____ (2003). GeoDA 0.9 User Guide. SAL. University of Illinois.
 Urbana-Champaign.
- _____ (2004). GeoDA 0.95-i Release Notes. SAL. University of Illinois.
 Urbana-Champaign.
- Ashworth G.J and Dietvorst A.G.J ed (1995) . Tourism and Spatial
 Transformations. Cavinterantional [박석희역, 『관광과 공간변형』 일신사,2000]

- Abler. R. J A. and P. Gould(1971) Spatial organization. Englewood Cliff: Preintice Hall
- Bailey, T.C(1994). A review of statistical spatial analysis in geographicla information system, Spatial Analysis and GIS.
- Friedmann(1966). Regional Development Policy. Cambridge: MIT Press.
- Gunn (1979). Tourism Planning. New York: Crane Russak
- Isard, W.(1956). Location and Space-Economy. Cambridge: The M.I.T Press.
- K.Krivoruchko and C. A. Gotway(2003). Using Spatial Statistics In GIS, International Congress on Modelling and Simulation.
- Pearce. D. G(1989). Tourist Development. London : Longman.
- Smith S.L.J.(1989). Tourism Analysis. New York. Longman.
- Stephen Willians(1999). Tourism Geography. Routledge London.[신용석·정선희 역 『현대관광의 이론과 실제』 한울아카데미, 2004]
- Xia, F. and A.S. Fotheringham (1993) Exploratory spatial data analysis with GIS. Proceedings, GIS/LIS '93.
- 일본관광협회(1976). 관광지역의 발전 구조

ABSTRACT

A Study on the Spatial Distribution of Tourist Accommodations in Jeju Region

Jong-Jun Park

Department of Tourism Development

Graduate School of Cheju National University

Jeju, Korea

The present study investigated spatial distribution pattern of the tourist accommodation in Jeju Island. In this study, the tourist accommodation is defined as the tourist hotel and condominium based on the Tourism Promotion Act and pension based on the Special Law for Jeju International free city. Mean center analysis, standard deviation ellipse analysis, nearest neighbor analysis and spatial regression analysis were adopted in this study.

The results of the study can be summarized as follows.

First, mean center of the tourist hotels were initially plotted at Mt. Halla, which is a geographical center of Jeju, and moved along southwest. Moving distance of the mean center and standard distance of the tourist hotels were shorter than those of condominiums and pensions. It means that the tourist hotels are densely built up on a specific area compared to the others. The mean center of the condominiums and pensions were initially plotted at the southern area of Jeju, and moved along northeast. Moving distances of the mean center and standard distances of the condominiums and pensions were longer than those of tourist hotels, indicating that they are scattered sparsely compared to the hotels.

Second, the nearest neighbor analysis revealed that the tourist hotels, condominiums and pensions had their own pattern of spatial distribution,

respectively. The tourist hotel tends to become more concentrative over times. On the contrary, the condominium and the pension have the random distribution.

Third, spatial regression analysis revealed that each tourist accommodations has different location factors. Meanwhile the location of tourist hotel have remarkable interrelation with urban factor and natural attractions, that of condominium is related to artificial attractions and golf clubs. The factors concerned with the location of pension is not found out in this study.

