

PG10) 휴가용 별장의 거래 규모와 형태, 입지환경에 대한 고찰 - 일본의 실 사례를 중심으로 -

신병철¹⁾·박구원¹⁾·안승원²⁾

충부대학교 환경조경학과, ¹⁾청주대학교 관광경영학과, ²⁾공주대학교 원예학과

1. 서론

국내에서는 최근 별장(別莊)에 대한 수요가 크게 증가하고 있다. 주택지 개발에 있어서는 전원형태의 타운 하우스(town house) 개념이 빠르게 전개되어 별장형 주택건설이 새로운 거주공간모델로 발전하고 있고, 리조트 사업에 있어서는 체류에 대한 수요가 다양해짐에 따라 별장지의 분양·판매 사업이 리조트사업의 새로운 영역으로 발전해 나가고 있다.

본 연구는 국내 별장에 대한 사업 추진방안을 검토하기 위한 기초연구로서, 일본의 실 사례를 중심으로, 별장의 실질적인 거래 규모와 형태, 입지환경을 분석해, 그 특성을 검토한 것에 있다.

2. 자료 및 방법

일본에서는 별장사업이 이미 1960년대부터 본격화되고 있다. 때문에 별장에 관해서는 상당한 노하우가 축적되고 있고, 거래를 전문으로 하는 기업이나 중간매체도 크게 발전해 있는 것으로 나타난다. 따라서 본 연구에서는 일본에서 별장형 리조트를 가장 많이 취급하고 있는 「東急리조트」를 대상으로, 그들이 취급하고 있는 거래 물건 등을 조사했다.

본 연구에서는 東急리조트에서 제공하고 있는 이들 정보를 활용해 분석한 것에 있다. ①별장의 거래형태에 있어서는, 각 물건별로 나타나 있는 각 물건의 상세정보(물건의 종류, 지역, 토지면적, 건물면적, 가격, 관리비 등)를 엑셀로 정리해, 각 물건의 거래 규모 및 가격 등을 분석해 그 특성을 관찰했다. ②그리고 별장의 입지환경에 있어서는 홈페이지에 나타나 있는 각 지역별 정보를 이용해, 이들 각 물건이 분포하는 지역의 위치, 기상, 지역여건 등을 분석해, 그 특성을 관찰했다.

3. 결과 및 고찰

본 연구는 국내에서 별장의 사업적 추진방안을 검토하기 위한 기초연구로서, 일본에서 별장 거래가 가장 많이 이루어지는 거래사이트를 사례로, 별장의 실제적인 거래 규모와 형태, 입지환경을 분석해, 그 특성을 고찰한 것에 있다. 연구 결과 다음과 같은 4가지 결과를 얻었다.

1) 실질적인 별장지의 취급과 거래에 있어서는 별장지, 별장주택, 리조트맨션이 기본적인 유형이 되고 있고, 이들의 거래에 있어서는 별장(주택) 못지않게 별장지 분양판매 및 리조트맨션의 거래비중이 높은 것으로 나타난다.

2) 특히 리조트맨션과 같은 소규모 공동주택 형식의 별장이 많이 거래되는 것으로 나타난다. 따라서 별장의 개발과 그의 분양 및 판매에 있어서는 이러한 중저가 중소규모의 별장이 중요한 시장이 될 수 있다는 점을 충분히 주의할 필요가 있다고 판단된다.

3) 단지 이들의 토지 및 건축 면적, 판매가격은 물건에 따라 상당히 큰 편차가 있는 것으로 나타난다.

4) 한편 별장지역의 전체적인 입지환경에 있어서는, 지역적으로는 해안지역, 고원지역, 내륙산간지역이 대부분을 점하고, 이들은 대부분 대도시부터의 거리가 3시간 이내인 것으로 나타난다. 그리고 리조트의 입지에 있어서는 일반적으로 온화한 기후나 레저 활동 등이 중요한 것으로 지적되고 있지만, 별장지의 실제 거래나 별장지 생활을 설명하는 요소에 있어서는 이들 못지않게 서늘한 기후나 지역의 축제 및 이벤트도 중요한 것으로 나타난다. 따라서 별장지의 입지환경에 있어서는 이러한 거주환경(이동거리, 기상, 지역풍경 및 정서, 축제 및 이벤트)과 관련된 평가척도를 충분히 고려해 나갈 필요가 있을 것으로 생각된다.