

수도권 펜션의 실태 분석에 의거한 펜션단지 조성 방안

김인호* · 김신원**

*경희대학교 대학원 · **경희대학교 환경조경디자인학과

The Scheme of Making Pension Community Based on the Factual Analysis of Pensions Near Urban Areas of Seoul

Kim, In-Ho* · Kim, Shin-Won**

*Graduate School, Kyunghee University · **Dept. of Landscape Architecture, Kyunghee University

ABSTRACT : As the modern societies have become complicated and diverse, people's interest in "leisure time" has been higher than ever before, especially in relation to 5 day work a week. The increasing weekend trip and the travelers' demand for the better service and the convenient accommodations gave birth to "Pension" as one of accommodations in Korea. This study focuses on the attempt to plan and design the establishment of the competitive "Pension" which are popular between travelers in their twenties and thirties living in cities. This study also attempts to find the solution of the problems in relation to the actual conditions of the pensions which are built and under construction, and to suggest a new revised concept of pension. The summary is as follows:

1. This study focuses on the special theme of building Mo-Hyun Myon pension community with originality and new style of management.
2. This study includes the introduction of the special agency which makes reservations, promotes, and manages for the convenience of customers and buyers.
3. It plans to secure the public area for various events and rests.
4. The geographical features of the site where the complex stands will be fully utilized to maximize the beauties of nature.

Key words : Pension community, Spatial plan and design

1. 서론

IMF 이후 우리의 사회 전반적인 생활 수준은 크게 향상되었다. 주 5일제 근무의 본격적인 시행이 현실화됨에 따라 삶의 질 향상에 대한 인식이 높아지고 있으며, 도시 거주자들의 열악한 주변 환경에 대한 불만은 더욱 증대되고 있다. 도시 거주자들의 주변 환경에 대한 관심이 더욱 높아짐에 따라, 도시 증산층들은 답답한 도시의 아파트를 벗어나 전원주택으로의 이주를 원하는 주택 선호패턴의 변화를 가져오게 하였다. 하지만 전원주택은 다른 부동산 상품과 비교했을 때 몇가지

문제점을 지니고 있는 것도 사실이다. 실제로 도시 생활에 길들여진 사람에게 있어서 전원생활은 편의시설의 부족 및 도심과 떨어져 살아가는데서 오는 외로움 등을 극복해야하는 등 많은 어려움을 수반한다.

이러한 전원생활의 문제점에 부가하여 부동산의 투자성 그리고 주 5일제 근무와 연관된 레저 및 관광의 욕구를 충족시키기 위한 하나의 해결방안으로서, 사람들은 전원생활을 즐기면서도 별도의 수익을 낼 수 있는 펜션사업으로 눈을 돌리게 되었다. 2002년 6월 26일자 조선일보에 소개된 펜션에 관련된 기사를 보면 펜션이란 소규모의 콘도미니엄을 의미하는 것으로, 2001년 1월 28일 제주도개발특별법을 개정하면서 도입된 제도이다. 현행법상 펜션사업은 제주도에에서만 가능하지만, 수도권 일부와 강원도 지역에서 고급민박의 형태로

퍼지고 있다. 펜션이 인기를 끌자 본격적 영업이 목적은 아니지만 주말 주택으로 사용하면서 펜션으로도 활용하는 수익형 전원주택도 이러한 추세에 편승하고 있다. 위의 기사에서 볼 수 있듯이 현재 국내의 펜션사업은 양적인 성장이 진행중임을 알 수 있다. 하지만 양적인 성장에 뒷받침되어야 할 질적인 성장의 부재로 점차 이용객이 외면하는 펜션도 생기는 실정이다. 본 연구자는 현재 국내에서 운영되고있는 펜션의 정의를 명확히 하고, 주 5일 근무제시행의 파급효과를 분석하여 펜션업의 유망성 및 수익성을 찾아보고자 하였다. 또한, 현재 운영중인 펜션의 운영형태와 서비스의 형태 등을 조사, 분석하고 드러나는 문제점을 해결할 수 있는 방안을 모색하여 구매력 있는 대도시 거주자들이 쉽게 찾을 수 있는 펜션단지의 모델을 용인시내 모현면 초부리의 펜션단지 조성계획을 통하여 제시하고자한다.

II. 본 론

1. 펜션의 정의 및 유망성, 수익성 분석

가. 펜션의 정의

펜션(pension)의 사전적 의미는 연금에서 출발한다. 펜션이란 원래 중세시대 유럽에서 연금을 받고 퇴직한 노년층들이 전원에 5~10개 정도의 객실을 갖춘 목조주택을 짓고, 여행객들에게 편안한 호텔급 서비스를 제공한 데서 유래한다. 영국의 예를 보면 펜션의 형태는 B&B (Bed & Breakfast)가 일반적이며, 호칭에서 볼 수 있듯이 베드와 아침식사, 즉 조식을 포함한 1박을 저렴한 가격에 제공하는 숙박시설이다. 일본의 경우에는 유럽의 펜션을 원형으로 하여 펜션업을 시작하게 되었으며, 현재 3200여 채의 펜션이 운영되고 있다. 국내 펜션의 시초는 1988년 남해도에 콘도형으로 지은 통나무주택 6채에서 찾아볼 수 있다. 이후 21세기가 도래하여 펜션이란 단어가 본격적으로 대두되었고, 2001년에 발표된 주 5일제 근무 시행법안과 제주도 펜션 특별개발법 등으로 일반인에게 알려지기 시작하였다.

나. 펜션과 기존숙박업의 차이점

한국에서의 펜션과 기존 숙박시설(민박,콘도)의 차이점은 펜션은 민박과는 달리 시설의 고급화를 꾀하여 전원생활을 좀더 안락하고 쾌적한 환경에서 즐길수 있도록 한점에서 차이점을 찾을 수 있으며, 콘도와는 달리 보다 근접한 거리에서 자연환경을 누림으로서 숙박 자체만으로도 하나의 관광이 이루어질 수 있도록 한 점에서 찾을 수 있다.

표 1. 주 5일 근무제로 부상하고 쇠퇴하는 업종과 직종

	부상하는 분야	약화되는 분야
업종	관광업(호텔) 여행업(국제선 중 단거리, 국내선) 백화점, 신용카드업, 외식업 레저관련상품 제조(자전거, RV카) 전원주택 개발	전통제조(섬유,가전 등 노동집약) 건설 1차산업
직종	체험형 여행 컨설턴트 자격증 관련 시험강사 가사노동 대체 비즈니스 파트타임어 알선 아웃소싱 주선업	시내버스, 택시기사 도심 편의업(복사, 간식 등)

* 자료 : 삼성경제연구소, 2001. 주 5일근무 실시의 전제조건

다. 주 5일 근무제 시행에 따른 펜션업의 유망성 분석

주 5일 근무 시행에 따른 파급효과에 대한 분석 결과,

1) 주 5일 근무는 업무로 인한 피로와 스트레스를 경감시켜 삶의 질을 향상시키며 가족과 즐기는 시간, 레저 활동, 사회적 참여, 교육 기회가 증가하고 육아나 가사노동 부담이 큰 여성근로자에게는 생활의 균형유지에 크게 기여할 수 있다고 여겨진다.

2) 여가활동의 고급화, 다양화, 대중화가 빠르게 진전되어 소수의 매니아 중심으로 영위되던 다양한 문화활동이 일상화, 보편화되어 여행 횟수가 증가함에 따라 저비용 여가시설 공급이 확대 되며 아웃도어(outdoor) 여가활동에 관심이 높아진다.

3) 산업과 상권의 변화 예측

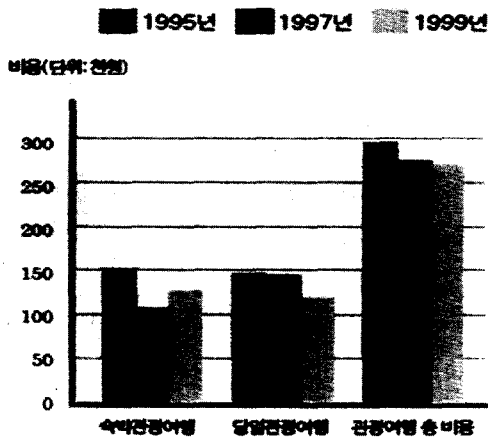
전통제조업, 1차 산업 등은 타격을 받고, 여가 및 레저 관련 산업, 교육 산업 등이 부상하며, 이들간의 여유를 즐길 수 있는 직종은 급속히 성장할 것이라고 예측된다<표 1>.

이상의 분석 결과, 주 5일제 근무가 여가산업 특히 숙박 및 레저산업에 큰 영향을 미칠 수 있다는 것을 알 수 있다. 2000년도에 한국관광공사에서 실시한 '99 국민여행 실태조사 결과 요약'에 따르면, 국내 여행 인구는 IMF의 영향에도 불구하고 1인당 숙박여행비용<그림 1>이 점차 증가한 것으로 나타났다. 또한 캠핑, 여관 위주의 숙박에서 콘도, 민박 위주로 이행되는 과도기임을 알 수 있다<그림 2>. 민박이 점차 많은 비중을 차지하는 것은 예전의 열악한 시설의 민박에서 펜션과 같은 고급민박으로 전환됨으로써 나타나는 현상이라 볼 수 있다. '주 5일 근무제가 시행되면 무엇을 할 것인가?'라는 질문에 대한 가장 많은 답변은 '가족과 함께 지내고 싶다' 였으며, 두 번째가 '여행을 떠난다'로 나타났다. 이는 앞으로 가격보다는 질을 중요시하는 여행은

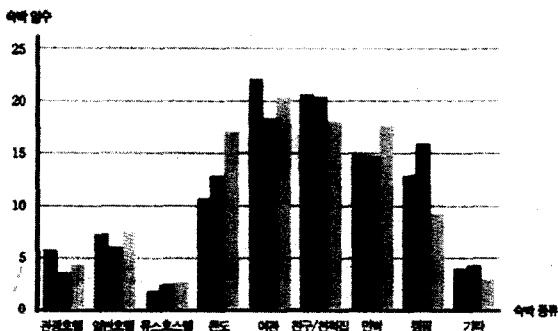
로 이행될 것임을 시사해준다. 고소득 전문직, 자영업자 등 비교적 시간이 자유로운 사람들은 여가를 주로 여행으로 즐기며, 사이버 시대를 맞이하여 도시 생활에서 벗어나고자 하는 수요층 역시 앞으로 시행될 주 5일제 근무와 맞물려 주변 경관이 아름다운 자연친화적 숙박시설에서 여가를 즐기고자 할 것으로 분석된다. 이러한 측면을 고려할 때, 현재 숙박여행의 대부분을 차지하는 20~30대 여행객들의 경제적 안정과, 고급여행 문화의 확산은 숙박 시장의 변화를 가져올 것으로 예측할 수 있다. 이에 자신의 별장을 사용하듯 고급스럽고 다양한 이벤트가 있는 펜션은 타 숙박시설과 비교하여 사용자가 최대한의 만족을 느낄 수 있는 경쟁력을 내포하고 있음을 알 수 있다.

라. 펜션의 수익성 분석

국내 숙박시설의 대표적인 유형이라 할 수 있는 콘도의 경우, 최근 새롭게 건축되는 대규모의 콘도는 거의 없는 실정이며 기존의 시설은 시간이 지날수록 낙후될 수밖에 없는 것이 사실이다. 하지만 한국관광공사

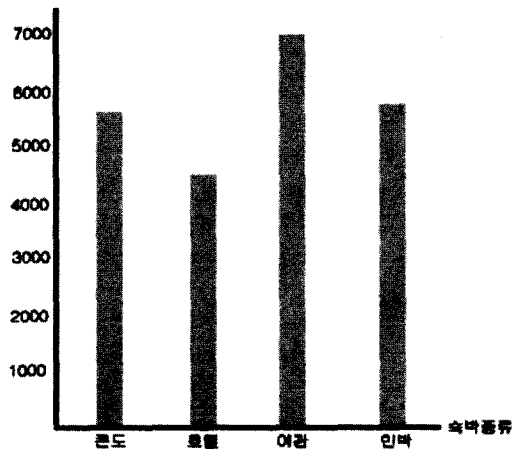


* 자료 : 펜션, 2002, 주택문화사
그림 1. 관광여행 비용/1인당 연간



* 자료 : 펜션, 2002, 주택문화사
그림 2. 숙박시설 이용현황 분석

의 99년 숙박업별 매출액<그림 3>을 보면 민박의 성장세가 눈에 띈다. 이는 고급민박의 형태가 콘도와 같은 예전의 숙박시설에 식상한 고객들을 끌어들이고 있음을 알 수 있다. 또한, 인터넷의 발달이 홍보기회를 넓혀주어 1년 365일 24시간 내내 자신의 업소를 홍보하는 중요한 마케팅 통로로 이용되고 있다. 따라서 인터넷 세상을 살고 있는 현대의 고객들은 웹상의 정보를 이용하여 문의나 예약등 자신에게 맞는 여행 스케줄을 숙소를 선정하고 있다. 표 2와 표 3은 펜션업을 준비하는 이들을 위하여 최소한의 투자액과 그로 인한 수익률을 분석한 내용이다.



* 자료 : 펜션, 2002, 주택문화사
그림 3. 숙박업소별 연 매출액/추정

표 2. 투자비용

토지매입비용	500평×10만원 (10~30만원선)	약50,000,000원
인허가비용	200평×평당 (15,000~20,000원선)	약4,000,000원
건축비용	60평×300만원 (250~350만원선)	약180,000,000원
집기비용	7객실×300만원 (250~350만원선)	약21,000,000원
기타비용,진행비용, 조경비		약15,000,000원

* 자료 : 펜션, 2002, 주택문화사

표 3. 예상수익

구분	수입	지출	총수입 (수입-지출)
월별	7객실×7만원× 10일/30일(4일~12일) =490만원	약60만원 (냉·난방비용, 공과금, 소모품비용 등)	총430만원 (490만원~ 60만원)
연별	월매출(490만원)× 12개월=5천880만원	월비용(약60만원)×12 개월= 약720만원	총5천160만원 (5천880만원~ 720만원)

* 자료 : 펜션, 2002, 주택문화사

2. 웹사이트별 펜션의 운영형태 분석

앞에서 언급하였듯이 펜션은 최근 인터넷의 발달로 인해 대부분의 펜션이 웹사이트를 통해 홍보를 하고 있다. 또한 펜션의 예약 및 건축 또는 전원주택을 펜션으로 개조하는 업무 역시 펜션전문 회사에서 운영하고 있으며, 더욱 전문성을 띄어가고 있는 실정이다. 위의 사실을 근거로 하여 볼 때, 펜션의 운영형태를 분석하기 위해서는 웹사이트를 통해 운영되는 펜션을 중심으로 분석하는 것이 가장 효과적임을 알 수 있다. 각각의 선정기준은 현재 운영되고 있는 펜션서비스 대행업체 중 이용률이 높은 세 곳으로 하였으며 구매력이 높은 서울 인근에 위치한 수도권권을 중심으로 분석하였다. 분석 세부사항은 객실수, 서비스범위, 운영형태 및 테마, 예약방법, 건축물의 형태, 주변관광지로 하였다.

가. 렛츠고 펜션 : www.aletsgo.co.kr

표 4. 웹사이트별 펜션 운영 실태 : 렛츠고 펜션

	팜스테이 펜션	오페라 하우스펜션	안성퓨전 펜션	에버그린 펜션	히든밸리 펜션
위치	경기도 양평군 용문면	경기도 가평군 외서면	경기도 안성시 죽산면	경기도 양평군 용문면	경기도 가평군 북면
객실수	패밀리룸:3 커플룸:1	6인실:2 8인실:2	커플룸:2 커플룸:3	그룹룸:1 패밀리룸:3	커플룸:1 패밀리룸:3
서비스 범위	바비큐 캠프파이어 족구장	바비큐 캠프파이어 모터보트	바비큐 하이킹 배드민턴	바비큐	바비큐
숙박료	주중 60,000원 주말 80,000원	주중 80,000원 주말 100,000원	주중 50,000원 주말 60,000원	주중 80,000원 주말 100,000원	주중 60,000원 주말 80,000원
운영 형태 및 테마	별다른 테마 없으며 주인과의 바비큐 파티 정도	사전 예약시 모터보트를 즐길 수 있음	자전거가 비치되어 있어 하이킹을 즐길 수 있음	바비큐	바비큐
예약 방법	렛츠고펜션사를 통한 인터넷예약	인터넷 예약	인터넷 예약	인터넷 예약	인터넷 예약
식사 제공 유무	취사가가능 식사제공 불가	취사가가능 식사제공 불가	취사가가능 식사제공 불가	취사가가능 식사제공 불가	취사가가능 식사제공 불가
건축물의 형태	목구조	목구조	목구조	목구조	목구조
주변 관광지	용문사, 홍천대명스 키장	남이섬	지산 포레스트 양인 리조트	덕촌계곡 용문산	명지산 임산폭포

* 자료 : 2002년 4월 중 본 연구자의 현지답사를 통한 펜션의 운영실태 분석

렛츠고펜션의 특징은 대부분 취사가 가능하도록 주방시설을 제공하고 있으며, 식사를 제공해 주는 곳은 없었다. 렛츠고펜션사에서 직접 광고에서 펜션건축, 집기구입까지 일괄해서 준비해 주는 형태이며, 건축물의 일관성을 볼 수 있었다. 렛츠고펜션의 특징을 요약하면, 일괄된 서비스를 준비하여 제공하므로 운영의 편의성을 장점으로 꼽을 수 있다.

나. 웨스빌펜션 : www.wesville-pension.co.kr

웨스빌펜션의 특징은 기존의 전원주택 주거자와 웨스빌펜션사와의 계약하에 펜션으로 개조 또는 기존의 전원주택을 그대로 유지하여 사용하는 것이다. 웨스빌펜션사는 광고업무와 예약대행업무를 수행 하는 방식이다. 그러므로 각 펜션과의 체계적인 일관성은 찾기 힘들다. 또한 테마를 가지고 기획한 것이 아니기 때문에 각 각의 펜션마다 일관성이 없었으며, 기존의 전원주택 거주자가 펜션으로 변경하는 데에서 오는 운영미숙을 단점으로 지적 할 수 있다.

표 5. 웹사이트별 펜션 운영 실태 : 웨스빌 펜션

	숲을보는 아이들	테라스가 아름다운 집	자연이살아 숨쉬는 집	연인들을 위한 집	달빛이 머무는 집
위치	경기도 양평군 서종면	경기도 포천군 영중면	경기도 포천군 포천읍	경기도 양평군 양평읍	경기도 양평군 강상면
객실수	40평형:1 60평형:1	12평형:1 24평형:1 27평형:1	침대방:1 온돌방:1	본관:2 별관:2	침대방:1 온돌방:2
서비스 범위	바비큐	바비큐	바비큐	바비큐 산책로	산책로 바비큐
숙박료	주중 300,000원 주말 400,000원	주중 60,000원 주말 80,000원	독채 150,000원 원룸형 80,000원	주중 60,000원 주말 80,000원	주중 80,000원 주말 90,000원
운영 형태 및 테마	단체를 위주로 한 숙박형태	없음	없음	연인들을 위한 휴식장소 제공	없음
예약 방법	웨스빌펜션을 통한 인터넷 접수	인터넷 접수	인터넷 접수	인터넷 접수	인터넷 접수
식사 제공 유무	취사만 가능	취사만 가능	취사만 가능	취사만 가능	취사만 가능
건축물의 형태	목구조	철근콘크리트구조	조적조	목구조	목구조
주변 관광지	유명산 청계산	금룡사 금주산 금주저수지	금룡사 금주산 금주저수지	남한강주변산책로	남한강주변산책로

* 자료 : 2002년 5월 중 본 연구자의 현지 답사를 통한 펜션의 운영실태 분석

다. 한국펜션협회 : www.k-pension.co.kr

표 6. 웹사이트별 펜션 운영 실태 : 한국 펜션협회

	양평별장	오쁘레마을	어부동	숲속의 통나무집	통나무집 콘도
위치	경기도 여주군 산북면	경기도 양평군 강하면	경기도 연천군 미산면	경기도 포천군 영중면	경기도 포천군 영북면
객실수	침대방:1 온돌방:2	침대방:2 온돌방:1	본관:1 본관:2 별관:1	온돌방:2 침대방:1	별동3채
서비스 범위	노래방 바비큐	바비큐	바비큐 캠핑 파이어 모터보트 이용	바비큐	서바이벌 게임 레프팅 산악 자전거 노래방
숙박료	주중 250,000원 주말 300,000원	주중 250,000원 주말 280,000원	본채 50,000원 별채 150,000원	주중 80,000원 주말 100,000원	주말 250,000원 주중 180,000원
운영 형태 및 테마	단체를 위주한 숙박형태	단체를 위주한 숙박형태	단체를 위주한 숙박형태	단체, 연인을위한 숙박형태	단체를 위한숙박 형태, 각종레포츠 시설
예약 방법	인터넷 접수	인터넷 접수	인터넷 접수	인터넷 접수	인터넷 접수
식사 제공 유무	취사만 가능	취사만 가능	취사 및 식사 제공	취사만 가능	취사 및 식사 제공
건축물의 형태	목구조	목구조	목구조	목구조 (통나무)	목구조 (통나무)
주변 관광지	양자산 등산코스	천진암 양평 바탕골 예술원	송의전 재인폭포	금룡사 금주 저수지	산정호수

한국펜션협회의 특징은 상기한 웨스빌펜션사와 마찬가지로 기존의 전원주택이나 농원형으로 운영되던 숙박시설을 펜션협회측과 계약하여 인터넷에 등록시킨 것이 대부분이었다. 즉 광고 및 예약 대행업무를 펜션협회측에서 해주는 방식이다. 비교적 단체를 위한 숙박시설이 많기 때문에 개인이 이용하기에 불편이 따를 수 있는 실정이다. 또한 기존에 운영되던 곳을 등록시킨 것이 대부분이어서 일관성 및 집기의 통일성을 기대하기는 힘들다는 것이 단점으로 지적할 수 있다.

이상 세 개의 웹사이트에서 운영하는 각각 5개의 펜션을 수도권을 중심으로 분석한 결과 모든 펜션이 웹

사이트를 통해 광고 및 예약업무를 수행하고 있으며, 대부분의 건축물이 목구조 형태를 띄고 있었다. 또한 식사를 제공하는 곳은 2곳 뿐이고 색다른 테마를 제공하기보다는 주변의 경관 및 건축물의 특성을 테마로 삼고 있음을 공통적인 단점으로 지적 할 수 있다.

3. 수도권 펜션의 운영형태 분석을 통한 대안제시- 모현면 펜션단지 조성계획

이상의 조사결과를 토대로 그 문제점을 진단하고 해결방안을 모색하고자 한 군데의 펜션단지를 선정하여 바람직한 모델을 계획, 설계하여 보았다. 부지선정에 있어서는 구매력있는 대도시 특히, 서울 사람이 쉽게 찾을 수 있고, 또한 최근 전원주택사업 및 환경보전사업이 활발히 시행되고 있는 경기도 용인시를 선정하였다. 특히 해당 부지의 토지주가 펜션단지로의 개발을 원하고 있었기에 본 연구계획이 가능할 수 있었다. 본 연구계획의 공간적 범위는 경기도 용인시 모현면 초부리 597, 598, 599번지이며 각각의 면적은 4,767m²(597번지), 5,068m²(598번지), 2,092m²(599번지)이다.

가. 개발여건의 분석

1) 자연환경 분석

내륙성기후의 영향과 지형의 영향으로 기온차가 심하며, 5년 동안의 평균기온은 11.0℃이고, 연평균기온은 18.2℃, 연평균 최저기온은 5.2℃를 나타낸다. 강수량은 연평균 1,561.6mm이며, 주로 여름의 장마기간에 집중한다.

2) 인문환경분석

가) 주변토지이용현황

부지 주위는 순수 농촌지대로 전, 담 및 임야와 농가주택이 혼재하고 있는 한산한 지역이며, 주변 일부는 전원주택지로 개발 예정 중이고, 이미 조성되어 있는 단지도 있다.주위는 순수농촌지대로 전, 담 및 임야와 농가 주택이 혼재하고 있는 한산한 지역이며, 주변 일부는 이미 전원주택지로 개발 예정 중이고 조성되어 있기도 하다.

나) 교통상황

45번 국도에서 약 2km 거리에 위치하며, 차량출입은 가능하나 국도에서 비교적 원거리에 위치하여 제반 교통사정은 양호하지 못하다. 차량출입은 가능하나 국도에서 비교적 원거리에 위치하여 제반 교통사정은 다소 양호치 못함.

표 7. 관련법규검토

구분	대상지
국도이용계획	준농림지역
농지법상규제	해당없음
수도법상규제	수질보전특별대책지역
산림법상규제	해당없음
기타	자연보전권역 도시계획지역 외입

3) 입지여건 분석

가) 교육환경

왕산초등학교, 모현초등학교, 모현중학교 등이 위치하고 있다.

나) 주변시설

에버랜드, 한국민속촌, 양지파인리조트, 지산리조트, 은화삼CC, 88CC, 한성CC, 레이크사이드CC, 아시아나CC 등이 위치하고 있다.

다) 법규검토

토지소유권은 597, 598, 599번지 모두 한 명의 소유주로 이전되어 있어서 농지전용허가를 받을 때나 인허가 문제에 있어서의 복잡한 문제는 발생하지 않을 부지이다. 공시지가는 597번지:11,900원, 598번지:10,700원, 599번지:11,100원으로 책정되어 있는 상태이다.

4) 경관분석

부지에 진입하기 위해 시멘트로 포장된 도로가 있으며, 부지 왼쪽으로 숲이 우거져 미관상 양호한 경관을 연출한다.

부지 진입을 위한 진입로 부근으로 포장이 되어있지 않으며, 현재 부지내 진입을 위한 농로로 사용되고 있다.

부지 상부에서 조망한 경관이다. 상부의 단차가 높기 때문에 자연적으로 트인경관을 형성하며, 조망권이 양호하다. 또한 부지 중앙부는 평탄지를 형성하여 특별한 정지작업 없이 토지활용이 가능하다.

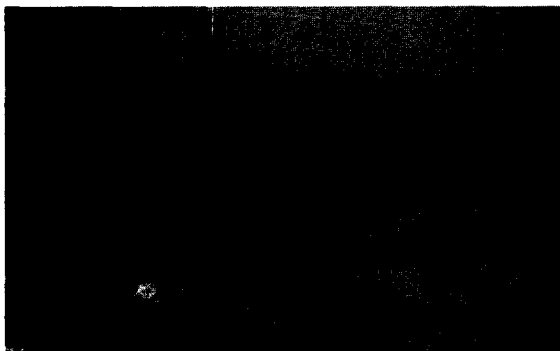


그림 4. 부지 진입부



그림 5. 부지내 농로



그림 6. 부지 전체의 경관

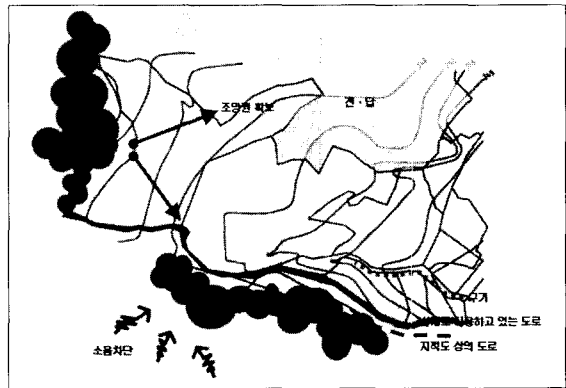


그림 7. 종합분석도

표 8. 종합분석표

문제점	잠재력
<ul style="list-style-type: none"> - 자가용 없이는 부지내 진입 불가 - 편의시설을 이용하는 데에 문제점 초래 - 부지특성상 질적인 이벤트 유도를 하기 쉽지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> - 환경적으로 보전되어 있는 곳이라 발전 가능성이 높음 - 부지내에 광천수가 있어 활용도를 높일 수 있음 - 부지 인근에 패러글라이딩을 하는 곳이 있어서 펜션 사업성을 높일 수 있는 기회요소가 있음

5) 종합분석

대상지는 주변이 산으로 둘러싸인 지형으로 20%의 고저차를 보이고 있다. 지형에 특별한 굴곡은 찾아 볼 수 없으며, 비교적 완만한 경사로 이루어져 있다. 다만 위치적 특성상 자가용 없이는 접근이 힘들다는 단점과 그에 따른 편의시설이 부지와 멀리 떨어져 있으므로 주거생활에 있어 문제점이 예상된다.

나. 개발방향 수립

부지의 특성 분석시 드러난 문제점의 해결 및 운영방식의 결정을 위해 다음과 같은 대안을 마련하였다.

- 1) 입지조건외 불리함을 기업 운영형 단지형 펜션의 방식을 도입하여 기업의 인터넷 홍보로 대체하기로 한다.
- 2) 초부리 펜션만의 독특한 테마 및 이벤트 요소를 정하여 회원 및 숙박객의 유치를 도모한다.
- 3) 테마가 있는 펜션의 건축에 있어서 자연과의 조화를 고려하여 주변 지형의 단차를 최대한 살린 필로티 방식의 건축물을 선택한다.
- 4) 단지의 일부는 일반인에게 콘도형식으로 분양하여 회원이 펜션을 이용하지 않을시에는 일반인에게 대실하여 4계절 원활한 운영을 꾀한다.
- 5) 부지인근의 편의시설 부족으로 생기는 불편함을 단지내에 관리동을 배치하여 해결한다.
- 6) 단지의 중앙을 가로지르는 동선체계를 두어 관리 및 진입에 편의를 도모한다.

다. 프로그램 및 공간구성

전원 주택과는 달리 수익성추구의 측면에서 프로그램 및 공간구성에서 차별화를 꾀하였다.

- 1) 현재 급부상하고 있는 애완견 사업과 접목을 시도하여 애견을 동반한 숙박이 가능토록함.
- 2) 펜션을 단지화하여 동호인의 유치를 용이하도록 공간 구성을 하였다.
- 3) 종합관리동을 마련하여 애견세미나 및 단체 활동의 지원을 용이하도록 하였다.
- 4) 인근 편의시설의 부재를 관리동을 통하여 편의시설 지원을 꾀하였다.
- 5) 부지 진입부에 운동장 및 허브가든을 조성하여 애

견을 동반한 동호인이나 이용객으로 하여금 단체 활동과 먹거리 지원이 가능토록 하였다.

- 6) 별도의 사업주체를 선정하여 단지의 관리가 용이하도록 하였다.

라. 토지이용계획

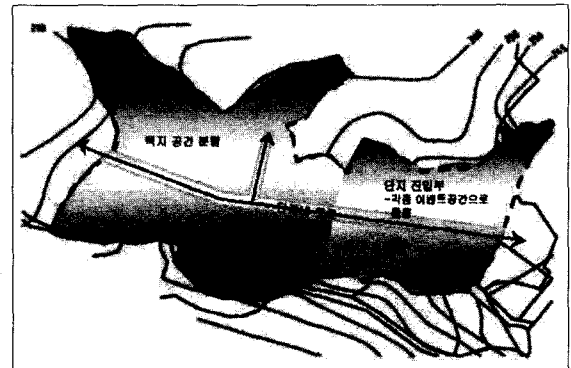


그림 8. 토지 이용 계획도

마. 동선계획

단지 내 도로는 가장 단순하면서도 가장 관리에 편리하고 이용률이 극대화 될 수 있도록 직선도로를 계획하되 막다른 도로이므로 그 폭을 8m로 하여 차량 진입과 이동에 무리가 없도록 하였다.

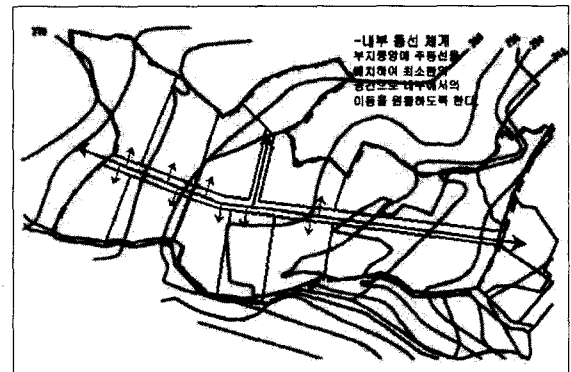


그림 9. 동선계획도

바. 건축계획

단지 내 건축물은 총 10필지에 3가지 형태로 계획하여 다양성을 확보하였다. 또한 별도의 관리동을 건축면적 80평의 형태로 확보하여 관리동에서 각종 세미나 및 일괄적인 펜션의 관리 및 편의시설의 활용이 수월하도록 하였다.

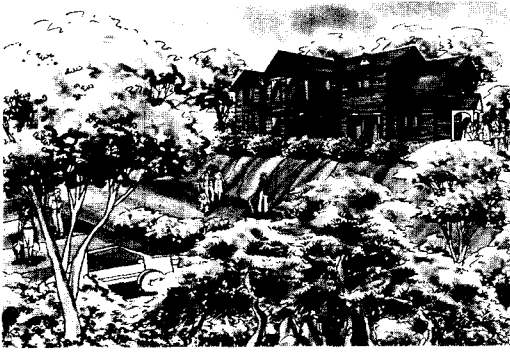


그림 10. 펜션 A : 목구조로 총 4개의 객실 수용



그림 11. 펜션 B : 목구조로 이루어짐



그림 12. 펜션 C : 총 4개의 객실을 수용



그림 13. 관리동 : 매점 및 세미나 공간을 확보한 관리동의 배치로 각종 편의시설을 제공할 수 있도록 계획함

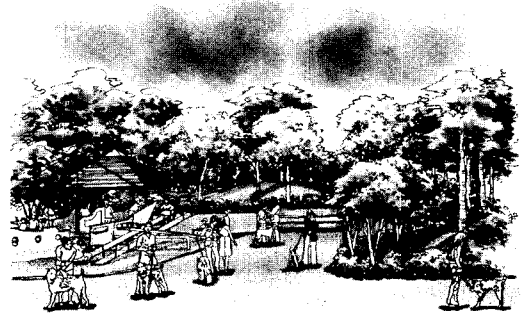


그림 14. 애견 운동장 : 단지내 공지를 확보하여 애견 운동장을 조성하였다. 애견 운동장 조성으로 애견과 주인과의 각종 경기를 진행할 수 있도록 계획함

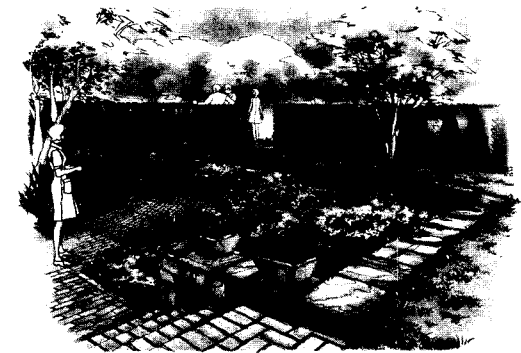


그림 15. 허브가든 : 단지내 허브가든을 조성하여 애견을 동반한 투숙객들에게 이룩한 휴식공간을 제공함

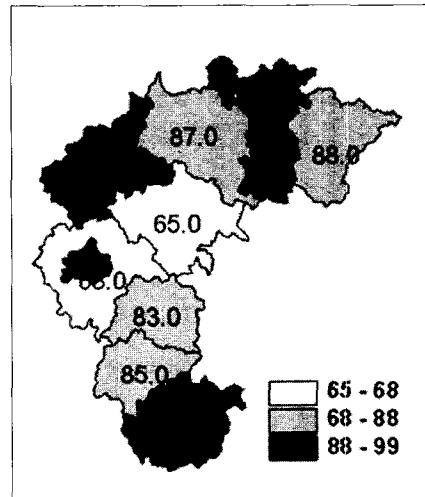


그림 16. 단지배치도

III. 결론 및 요약

갈수록 복잡해지고 다양한 형태로 변해 가는 현대인의 삶에서 여가선용은 최근에 들어 더욱 크게 부각되

어 가고 있다. 이와 더불어 시행되는 주 5일제 근무는 삶의 질에 대한 문제제기를 한 것이다. 최근 들어 급격히 늘어가고 있는 주말여행객은 한층 더 양질의 서비스를 갖춘 숙박시설을 원하게 되었고, 쾌적하고 한적한 환경에 대한 요구가 그와 맞물려 우리나라에도 펜션이라는 숙박시설을 만들 수 있는 원인을 제공하였다. 대도시에서 사는 구매력을 갖춘 20-30대 여행객에게 많은 인기를 끌고 있는 펜션을 경기도 용인시 모현면에 계획, 설계하여 충분한 경쟁력을 갖출 수 있도록 하였으며, 현재 우후죽순격으로 무분별하게 들어서고 있는 펜션에 대한 실태를 파악하여 문제점을 보완한 새로운 개념의 펜션단지를 모색하고자 하였다. 본 연구계획을 요약한 내용은 다음과 같다.

1) 현재 조성되고 있는 펜션 또는 펜션단지에서 볼 수 있는 개성 없는 단지 조성 및 운영방식에서 탈피하여 모현면 펜션단지만의 특별한 테마를 지닐 수 있는데 초점을 맞추어 계획하였다.

2) 분양자 및 고객의 편의를 위해 전문회사에서 일괄적인 관리 및 예약, 홍보 서비스를 할 수 있는 방식을 채택하였다.

3) 부지내 공지를 넓게 확보하여 각종 이벤트 및 휴식공간 확보를 우선적으로 계획하였다.

4) 부지가 지닌 입지조건외 불리함에서 오는 편의시설의 부족현상을 단지 안에 관리동을 배치함으로써 해결하고자 하였다.

5) 각각의 필지 내 조경공간을 분양자들의 취향 및 개성을 고려하여 자신이 직접 가꿀 수 있도록 하여 세부공간 조성의 기회요소를 부여하였다.

참고문헌

1. 삼성경제연구소, 2001, 주 5일 근무 실시의 전제조건
2. 강신겸, 1998, 일본의 펜션산업, 삼성경제연구소
3. 강신겸, 박용규, 1998, IMF시대 저비용여가시설의 개발방안, 삼성경제연구소
4. 박원전, 2000, 전원주택의 마케팅전략에 관한 연구, 부경대학교 경영대학원 중소기업학과
5. 이병희, 1995, 전원주택의 입지선호 특성에 관한 연구-수도권지역 단지형 전원주택을 중심으로, 건국대학교 대학원 부동산학과
6. 주택문화사, 2002, 펜션
7. 주택문화사, 2002.3, 전원속의 내집
8. C-INFO, 2002, 성공한 전원주택 돈 버는 펜션
9. Lawrence, Roderick J., 1999, 주택.주거.집, 태림문화사