creative commons
COMMONS DEED

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

dCollection

석사학위논문

제주특별자치도 비도시지역 단일공간관람형 관광지 주변의 토지가격 변화에 관한 연구

- 제주허브동산과 카멜리아 힐 인근지역을 중심으로 -

제주대학교 대학원

관광개발학과

전 진 석

2022년 8월

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제주특별자치도 비도시지역 단일공간관람형 관광지 주변의 토지가격 변화에 관한 연구

- 제주허브동산과 카멜리아 힐 인근지역을 중심으로 -

지도교수 남 윤 섭

전 진 석

이 논문을 관광학 석사학위 논문으로 제출함

2022년 6월

전진석의 관광학 석사학위 논문을 인준함

심사위원장 仕和淳 (인)

위 원 鄭丞勛 (인)

위 원 南玩燮 (인)

제주대학교 대학원

2022년 6월

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

A Study on Changes in Land Price around Single Space Viewing Type Tourist Site in Non-Urban Areas of Jeju Special Self-Governing Province

- focusing on Jeju Herb Garden and Camellia Hill -

Jin Seouk Jeon

(Supervised by Professor Yoon Seob Nam)

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

2022. 6.

This thesis has been examined and approved.

Department of Tourism Development

GRADUATE SCHOOL

JEJU NATIONAL UNIVERSITY

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

목 차

제1장 서론 ····· 1

제1절. 연구의 배경 및 목적 ····· 1

1. 연구의 배경 및 필요성 ····· 1

2. 연구의 목적 ····· 3

제2절. 연구의 범위 및 구성 ····· 5

1. 연구의 범위 ····· 5

2. 연구의 구성 ····· 6

제2장 이론적 배경 ····· 8

제1절. 토지와 토지가격의 개념 및 이론 ····· 8

1. 토지와 토지가격(지가)의 개념 ····· 8

2. 부동산 가격공시제도 ····· 11

3. 부동산의 가치형성요인과 가치발생요인 ····· 12

제2절. 토지이용에 관한 이론 ····· 14

1. 토지이용의 개념 ····· 14

2. 비도시지역의 정의 및 비도시지역의 토지이용 특성 ····· 14

제3절. 선행연구 고찰 ····· 17

1. 부동산개발 및 토지가격 관련 선행연구 ····· 17

2. 관광개발과 부동산 관련 선행연구 ····· 21

제3장 분석 방법 ····· 23

제1절. 연구 대상지의 현황 분석 ····· 23

1. 관광지의 개념 및 분류 ····· 23

2. 대상지 선정 사유 및 현황 분석 ····· 26

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제2절. 기술통계 분석 ····· 28
1. 연구의 설계 및 절차 ····· 28
2. 세부적 분석 방법 ····· 29
제3절. FGI(Focus Group Interview) ····· 36
1. FGI(Focus Group Interview) 기법의 정의 ····· 36
2. 인터뷰 내용 요약 ····· 36
3. 인터뷰 대상자 선정 ····· 37

제4장 분석 결과 ····· 39
제1절. 대상지 A “제주허브동산” 기술통계분석 결과 ····· 39
1. 거리별 분석 결과 ····· 39
2. 용도지역별 분석 결과 ····· 42
3. 지목별 분석 결과 ····· 45
4. 토지 형상별 분석 결과 ····· 48
5. 지세별 분석 결과 ····· 51
6. 가로조건별 분석 결과 ····· 54
제2절. 대상지 B “카멜리아 힐” 기술통계분석 결과 ····· 57
1. 거리별 분석 결과 ····· 57
2. 용도지역별 분석 결과 ····· 60
3. 지목별 분석 결과 ····· 63
4. 토지 형상별 분석 결과 ····· 66
5. 지세별 분석 결과 ····· 69
6. 가로조건별 분석 결과 ····· 72
제3절. FGI(Focus Group Interview) 분석 결과 ····· 75
1. 개별공시지가 항목별 분석 결과에 대한 의견 ····· 75
2. 개별공시지가 항목별 지가상승 폭에 대한 의견 ····· 76

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

3. 관광지 개발이 인근지역에 미치는 영향에 대한 의견 ····· 78

제5장 결론 ····· **81**

제1절. 연구 결과의 요약 ····· 81

1. 기술통계분석 결과의 요약 ····· 81

2. FGI(Focus Group Interview) 결과의 요약 ····· 82

제2절. 연구 결과의 시사점 ····· 83

제3절. 연구의 한계 및 향후 과제 ····· 84

【참고문헌】 ····· 86

Abstract ····· 90

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

표 목차

<표 1> 용도지역의 세분 ····· 16
<표 2> 부동산개발 및 토지가격 관련 선행연구 요약 ····· 20
<표 3> 관광개발과 부동산 관련 선행연구 요약 ····· 22
<표 4> 보유자원 및 이용 형태에 의한 관광지 분류 ····· 24
<표 5> 개발유형별 특성 분류 ····· 25
<표 6> 연구 대상지 정보 요약 ····· 26
<표 7> 연구 대상지 본건 지번목록 ····· 27
<표 8> 총 반경 내 거리별 필지 수 ····· 30
<표 9> 총 반경 내 용도지역별 필지 수 ····· 30
<표 10> 총 반경 내 지목별 필지 수 ····· 31
<표 11> 총 반경 내 토지 형상별 필지 수 ····· 33
<표 12> 토지의 지세 구분 ····· 33
<표 13> 총 반경 내 지세별 필지 수 ····· 34
<표 14> 가로조건(도로접면) 구분 ····· 35
<표 15> 총 반경 내 가로조건별 필지 수 ····· 35
<표 16> FGI 질문 내용 요약 ····· 37
<표 17> FGI 기법 적용을 위한 전문가집단 구성 ····· 38
<표 18> 대상지 A 인근지역 거리별 평균 가격 및 지가변동률 ····· 39
<표 19> 대상지 A 인근지역 용도지역별 평균 가격 및 지가변동률 ····· 42
<표 20> 대상지 A 인근지역 지목별 평균 가격 및 지가변동률 ····· 45
<표 21> 대상지 A 인근지역 토지 형상별 평균 가격 및 지가변동률 ··· 48
<표 22> 대상지 A 인근지역 지세별 평균 가격 및 지가변동률 ····· 51
<표 23> 대상지 A 인근지역 가로조건별 평균 가격 및 지가변동률 ····· 54
<표 24> 대상지 B 인근지역 거리별 평균 가격 및 지가변동률 ····· 57

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<표 25> 대상지 B 인근지역 용도지역별 평균 가격 및 지가변동률····· 60
<표 26> 대상지 B 인근지역 지목별 평균 가격 및 지가변동률····· 63
<표 27> 대상지 B 인근지역 토지 형상별 평균 가격 및 지가변동률··· 66
<표 28> 대상지 B 인근지역 지세별 평균 가격 및 지가변동률····· 69
<표 29> 대상지 B 인근지역 가로조건별 평균 가격 및 지가변동률····· 72

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

그림 목차

<그림 1> 연구의 구성 요약 ····· 7
<그림 2> 대상지 A, B 광역위치도 ····· 27
<그림 3> 대상지 A 상세위치도 ····· 27
<그림 4> 대상지 B 상세위치도 ····· 27
<그림 5> 토지의 형상 분류 ····· 32
<그림 6> 대상지 A 인근지역 거리별 평균 가격 그래프 ····· 40
<그림 7> 대상지 A 인근지역 거리별 지가변동률 그래프 ····· 40
<그림 8> 대상지 A 인근지역 용도지역별 평균 가격 그래프 ····· 43
<그림 9> 대상지 A 인근지역 용도지역별 지가변동률 그래프 ····· 43
<그림 10> 대상지 A 인근지역 지목별 평균 가격 그래프 ····· 46
<그림 11> 대상지 A 인근지역 지목별 지가변동률 그래프 ····· 46
<그림 12> 대상지 A 인근지역 토지 형상별 평균 가격 그래프 ····· 49
<그림 13> 대상지 A 인근지역 토지 형상별 지가변동률 그래프 ····· 49
<그림 14> 대상지 A 인근지역 지세별 평균 가격 그래프 ····· 52
<그림 15> 대상지 A 인근지역 지세별 지가변동률 그래프 ····· 52
<그림 16> 대상지 A 인근지역 가로조건별 평균 가격 그래프 ····· 55
<그림 17> 대상지 A 인근지역 가로조건별 지가변동률 그래프 ····· 55
<그림 18> 대상지 B 인근지역 거리별 평균 가격 그래프 ····· 58
<그림 19> 대상지 B 인근지역 거리별 지가변동률 그래프 ····· 58
<그림 20> 대상지 B 인근지역 용도지역별 평균 가격 그래프 ····· 61
<그림 21> 대상지 B 인근지역 용도지역별 지가변동률 그래프 ····· 61
<그림 22> 대상지 B 인근지역 지목별 평균 가격 그래프 ····· 64
<그림 23> 대상지 B 인근지역 지목별 지가변동률 그래프 ····· 64
<그림 24> 대상지 B 인근지역 토지 형상별 평균 가격 그래프 ····· 67

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<그림 25> 대상지 B 인근지역 토지 형상별 지가변동률 그래프…… 67
<그림 26> 대상지 B 인근지역 지세별 평균 가격 그래프…… 70
<그림 27> 대상지 B 인근지역 지세별 지가변동률 그래프…… 70
<그림 28> 대상지 B 인근지역 가로조건별 평균 가격 그래프…… 73
<그림 29> 대상지 B 인근지역 가로조건별 지가변동률 그래프…… 73

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제1장 서 론

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경 및 필요성

제주특별자치도는 면적과 인구 규모는 물론, 경제 규모 또한 전국 대비 2% 수준에도 미치지 못하는 대한민국에서 가장 작은 규모의 광역자치단체이다(대한민국통계청 KOSIS 홈페이지, 2021). 그러나, 이렇게 작은 경제 규모임에도 제주는 대한민국을 대표하는 관광지로써 위상을 지니고 있다. 또한, 제주특별자치도는 국내 여러 관광지와 비교해보아도 독보적인 자연환경과 경관을 지니고 있다고 평가되고 있으므로, 충분한 경쟁력을 가진 관광도시라고 볼 수 있다.

이와 같은 흐름에 맞추어 정부는 2006년에 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」을 제정하여 제주특별자치도를 출범시켰으며(국가법령정보센터 공시자료, 2022), 출범 이후에는 올레길 개장, 세계자연유산 등재, 세계지질공원 인증, 부동산투자이민제도 도입 등 제주의 관광산업에 있어서 호재가 되는 요인들이 발생하였다. 이렇게 긍정적 요인들로 인하여 제주특별자치도는 이전과 비교하여 국내외를 막론하고 인지도가 크게 상승하였으며, 이러한 인지도 상승의 영향으로 신화역사공원과 영어교육도시 등 굵직한 관광과 관련된 부동산 개발사업이 이루어졌다.

이에 따라 제주특별자치도의 부동산시장은 공공부문과 민간부문을 불문하고 수많은 개발사업이 시행되어 도내 부동산의 수요 자체가 증가하는 현상이 발생하였음은 물론, 그로 인하여 전반적으로 부동산가격이 상승하는 등 부동산시장의 상승기가 도래하게 되었다.

위와 같은 인지도 상승과 각종 개발사업의 성공사례에 따른 도내 유입인구 증가로 인하여 2011년부터 제주의 지역경제와 제주의 부동산시장은 본격적으로 동반 성장하기 시작했다고 할 수 있다. 또한, 2011년 이후부터 가파르게 성장한 제주의 지역경제는 2016년에 전국 성장률인 2.9%를 훨씬 상회하는 7.3%의 성장률을 기록하였다(양영준, 2020).

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

이러한 지역경제의 성장세는 지역 내 부동산시장에 부동산경기의 순환국면 중 상향시장의 모습을 나타내는 형태로 영향을 미쳤다. 이러한 영향으로 제주특별자치도의 부동산은 2017년에 전년 대비 공시지가 상승률이 19%로 나타나 전국에서 가장 큰 폭으로 상승하였으며, 이는 전국 공시지가 상승률인 5.34%와 비교할 시, 상당한 상승 폭인 것으로 해석된다(임화순·김영민, 2017).

이렇게 제주특별자치도의 부동산시장 상승기에 큰 축을 담당하고 있는 제주의 관광산업은 시간이 흐를수록 국가의 핵심 전략사업으로써 위상이 높아지고 있다. 또한, 국제적으로 시야를 넓혀 보아도 다수의 국가들이 관광객 유입 증가에 따른 실질적인 수입 증대가 곧 자국 재정과 경제력에 긍정적인 효과가 있다는 사실을 인식하고 있고, 이로 인하여 다수의 국가들이 관광산업을 국가전략산업으로 추진하고 있다(김남현·이충기, 2012).

특히, 관광단지 개발사업을 필두로 한 대한민국의 관광 개발사업은 국제적 기준으로 보았을 때, 상대적으로 관광불모지의 이미지가 강했던 대한민국이 단기간에 관광객들을 효율적으로 수용할 수 있도록 다양한 관광 관련 인프라를 제공하는 공공주도의 관광 관련 진흥정책으로써 추진되었다(김완수, 2017).

그 결과, 대한민국은 제주특별자치도의 중문관광단지와 경상북도의 보문관광단지 등의 규모 있는 관광단지를 다수 보유하게 되었고, 관광단지의 낙수효과로 관광단지 인근의 관광 관련 사업이 전체적으로 활성화되는 현상이 발생하였으며, 사업 시행의 주체도 공공은 물론, 일반기업과 민간 등으로 대폭 확대되었다.

하지만, 이러한 관광지 개발이 지역사회에 미치는 영향이 단순히 긍정적인 요인이라고만은 할 수 없다. 과거에는 단순히 관광지 개발이 인근지역에 긍정적인 요인으로만 작용하는 것으로 알려졌었으나, 시대가 변하고, 관광산업이 발달 될수록 관광에 대한 인식이 변화하는 추세이다. 또한, 소득에 따른 삶의 질 개선 등의 사유로 관광인구가 나날이 증가하고 있으므로, 타지 방문객이 증가할 수밖에 없는 관광지의 특성으로 인하여 관광지 인근에 거주하는 원주민들이 되려 불편을 겪는 부정적인 상황이 발생하기도 한다(임화순·김영민, 2017).

이렇게 관광지는 인근 지역사회에 경제적, 사회적으로 긍정적인 영향은 물론, 부정적인 영향 또한 미칠 수 있으므로(Mathieson·Wall, 1984; Weaver, 1991), 관광지의 존재가 단순히 인근 부동산시장과 인근 토지가격에 긍정적인 요인이라고 단정 지을 수는 없다(임화순·김영민, 2017). 이에 관광지 개발이 주변 지역의 부동산시장 활성화와 토지가격

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

상승에 영향을 미칠 것이라는 단순하고 막연한 예측에서 벗어나, 실질적인 자료를 토대로 다양한 요소(거리, 용도지역, 지목 등)별로 토지가격이 어떻게 변동하는지를 알아보는 연구의 필요성이 나타났다.

또한, 토지가격이라는 개념은 단순히 특정한 공간적 거리 개념만으로 가치가 성립하지는 않는데, 당해 토지가 어떠한 용도지역에 속하는지, 어떠한 지목인지, 토지 형상과 지세의 상황 등에 따라서 각 토지의 가치가 개별적으로 책정되곤 한다. 이러한 내용은 여러 부동산 전문분야에서 토지가격을 책정하거나, 부동산 투자 및 개발행위의 사업성 평가 부문에서 두루 쓰이는 개념이다. 그러므로, 본 연구는 토지가격에 영향을 미칠 수 있는 여러 요인을 통하여 비도시지역에 소재하고 있는 기개발된 관광지 인근지역의 토지가격 변화를 알아보고자 하였다.

2. 연구의 목적

본 연구의 목적은 비도시지역에 소재하는 기개발된 관광지 인근지역의 토지가격이 변화한 현상을 알아보고, 이를 통하여 비도시지역에 소재하는 기개발된 관광지가 인근의 토지가격에 얼마나 영향을 미쳤는지에 대하여 알아보는 것이다. 이러한 연구의 목적에 따라 본 연구는 토지가격자료를 토대로 토지가격이 변화한 현상을 분석하는 양적연구와 연구의 분석 결과를 현직 부동산업 종사자들에게 공유한 뒤, 심층적인 인터뷰를 통하여 전문가들의 실질적인 의견을 수렴하는 질적연구로 구성되는 혼합연구(Mixed methods research) 방식으로 진행하였다.

구체적으로는 제주특별자치도의 비도시지역 중에서도 동남권 비도시지역에 속하는 서귀포시 표선면 표선리 소재 “제주허브동산”과 서남권 비도시지역에 속하는 서귀포시 안덕면 상창리 소재 “카멜리아 힐”을 대상지로 선정한 뒤, 두 관광지의 개장 시점을 기준으로 하여 양적연구로써 토지가격자료를 통해 인근지역의 토지가격이 어떻게 변동하였는지를 알아보고자 하였다. 이는, 대상지와 거리가 먼 토지에 비하여 가까운 토지일수록 지가변동률이 커진다는 일반적인 부동산학적 이론을 전제로 토지가격의 변화를 알아보았으며, 거리, 용도지역, 지목 등의 변수를 투입하여 토지가격이 변화한 현상에 대하여 알아보았다.

또한, 질적연구로써 FGI(Focus Group Interview) 방식을 활용하여 양적연구로 도출된 분석 결과를 토대로 사전에 협의된 부동산업 종사자 10인에게 전문가적 의견을 수렴하

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

였다. 이를 통하여 비도시지역의 기개발된 관광지가 인근 토지가격에 어떠한 영향을 미치는지를 파악함과 동시에, 그 영향이 토지가격 상승에 긍정적인 영향이었는가의 여부를 확인하였다.

본 연구의 주제와 비슷한 대부분의 선행연구는 주로 토지의 현황, 토지이용, 대상지와의 거리, 면적, 가로조건 등의 물리적 변수와 함께 일정 시점을 정하여 그 시점에서 지가의 변동요인에 집중한 연구가 대부분이었다. 이에 본 연구는 일부 선행연구에서 나타난 개별공시지가에 대한 통계분석과 함께 FGI(Focus Group Interview) 방법을 추가로 진행하여 본 연구만의 차별화된 접근을 시도하였다.

위 분석 결과를 통하여 비도시지역에서 기개발된 관광지의 존재가 인근지역의 토지가격 상승 혹은 하락에 미치는 영향의 여부에 대한 개략적인 판단과 인근지역의 토지가격에 미치는 영향의 정도를 이해할 수 있을 것으로 판단되며, 비도시지역의 관광지 개발사업에 대한 지향점은 물론 관광산업을 활성화하고자 하는 지역의 부동산 관련 조례제정 등에 시사점을 제공할 수 있을 것으로 기대된다.

위 내용을 바탕으로 본 연구가 가지는 목적의 요약은 다음과 같다.

① 개별공시지가 자료를 토대로 각각의 요소(거리, 용도지역, 지목 등)들을 대입한 뒤, 대상지 개장 전후의 지가변동률을 시계열분석 및 기술통계방식으로 분석하여 기개발된 관광지 인근지역의 토지가격 변화를 살펴보고자 한다.

② FGI(Focus Group Interview) 방식을 활용하여 본 연구의 기술통계 결과에 대한 현직 부동산업 종사자들의 전문가적 의견을 수렴하고자 한다.

③ 분석 결과를 통하여 추후 비도시지역 관광지 개발사업의 원활한 목적 달성을 위한 관광개발, 부동산, 지역개발 등의 관련 조례제정에 대한 기초자료 및 정책적 합의를 이끌어 갈 수 있는 시사점을 제공하고자 한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제2절 연구의 범위 및 구성

1. 연구의 범위

제주특별자치도는 공간적인 구조상 제주시 동지역과 서귀포시 동지역은 대부분 도시지역(제주시, 서귀포시)인 관계로 인근지역의 토지가격과 부동산시장에 유의미한 영향을 미칠 만한 규모의 관광지를 선정하는데 제한사항이 있다. 또한, 도시지역의 특성상 도시지역에 소재하는 관광지 인근의 토지가격은 관광지라는 요소보다는 도시지역의 지가형성요인 특성에 더 많은 영향을 받기 때문이다.

그러므로 본 연구는 연구의 목적과 타당성을 충족시키기 위하여 비도시지역만을 연구의 범위로 하여 진행하였다. 구체적으로는 비도시지역이 대부분인 제주특별자치도 동부 지역과 서부 지역 중에서도 비도시지역의 요건을 충족한 위치에 소재한 관광지를 선정하였다. 또한, 개발 중인 관광지가 아닌 기개발되어 개장 상태인 관광지를 연구대상으로 선정하였는데, 본 연구의 주된 목적이 대상지의 개장 시점을 기준으로 인근지역의 토지가격 변화를 알아보는 것이기 때문이다.

이러한 사유에 의하여 본 연구의 원활한 분석을 위해서는 연구 대상지를 비롯한 공간적 범위를 구체적으로 선정할 필요가 있다. 또한, 연구 결과의 타당성을 위하여 일정한 규모 이상의 기개발된 관광지라는 전제조건과 제주특별자치도 내 비도시지역에 소재하는 동일한 이용 형태의 관광지라는 특성을 동시 충족해야 한다. 그러므로, 본 연구에서는 제주특별자치도의 비도시지역에서 기개발되어 운영되고 있는 관광지 중에서 동일한 이용 형태의 관광지인 표선면 표선리 소재 **“제주허브동산”**과 안덕면 상창리 소재 **“카멜리아 힐”** 두 관광지를 선정하여, 대상지의 본건을 제외한 그 인근지역을 연구의 공간적 범위로 설정하였다.

본 연구의 시간적 범위는 대상 관광지들이 개장한 연도(제주허브동산은 2006년, 카멜리아 힐은 2008년 개장)를 기준으로 하여, 공시지가제도가 도입되어 실질적으로 토지별 개별공시지가가 발표된 1990년의 다음 해인 1991년부터 가장 최근의 개별공시지가 자료를 수집할 수 있는 연도인 2021년까지로 설정하였다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

본 연구의 내용적 범위는 제주특별자치도 비도시지역에 소재한 기개발된 관광지 인근지역의 토지가격변화에 대한 분석을 주요 연구범위로 하였다. 세부적으로는 연구의 시간적 범위인 1991년~2021년의 총 31개년간의 지번별 개별공시지가 자료를 활용하여 설정한 범위에 속한 토지 중 원칙적으로 개발행위가 불가능한 토지를 제외한 모든 토지를 대상으로 연구 대상지와의 거리, 용도지역, 지목, 형상, 지세, 가로조건 등의 개별적 영향 요인들을 세분화하고 분석하여, 시계열분석 및 기술통계를 사용해 요인별로 토지가격이 어떻게 변화하였는지를 알아보았다.

2. 연구의 구성

공시지가는 불완전 경쟁시장인 부동산시장에서 토지가격과 관련된 정보를 제공하는 기준이 된다. 또한, 부동산시장에서 형성된 실거래가격은 적정가격의 조건을 충족하지 못하는 경우가 대부분이며, 상대적으로 불합리한 요소들이 포함되어 있을 가능성 또한 배제할 수 없다. 또한, “부동산 실거래가 신고제도”가 시행된 2006년도 이전의 자료들은 완벽한 구현이 현실적으로 불가능하므로, 본 연구의 양적연구에서는 개별공시지가 자료를 활용한 분석방식을 채택하였다.

비도시지역의 관광지가 인근지역의 토지가격 변화에 어떠한 영향을 주는가를 알아보기 위해서는 관광지 본건과의 거리를 고려해야 한다. 이는 토지가격과 관련한 “영향권”이라는 용어가 “특정 지역에 대한 토지가격의 효과나 작용이 다른 지역에도 미치는 공간적 범위”로 해석이 가능하기 때문이다. 즉, 관광지와 상대적으로 가까이 소재하는 토지는 관광지에 의한 영향을 많이 받을 것이고, 상대적으로 멀리 소재하는 토지는 상대적으로 영향을 적게 받는다는 것이다.

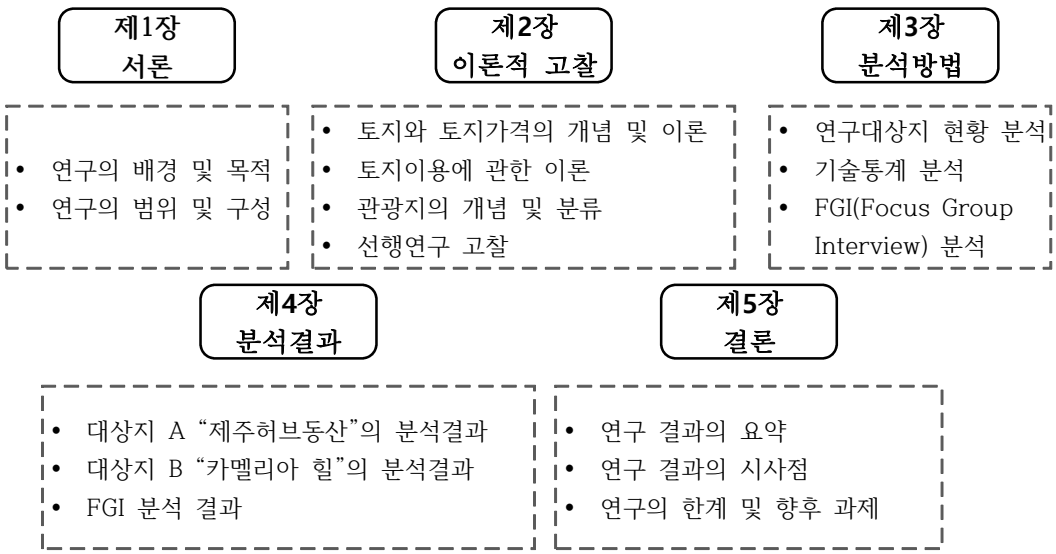
이러한 점을 고려하여 본 연구에서는 대상지로 선정한 관광지로부터 500m 이내에 소재한 토지만을 대상으로 분석을 진행하였고, 대상지로부터의 반경을 설정하여 대상지 반경 500m 이내의 지역을 ‘인근지역’으로 칭하였다. 또한, 제주특별자치도 비도시지역에 소재한 기개발된 관광지 인근지역의 토지가격이 변화한 현상을 영향을 알아보기 위한 양적연구의 목적에 의하여 시간의 흐름에 따라 기록된 자료를 분석하고, 여러 변수 간의 인과관계를 분석하는 시계열분석과 기술통계를 바탕으로 분석을 진행하였다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

본 연구는 혼합연구방식을 채택한 연구로써, 위와 같은 양적연구의 분석 결과를 바탕으로 FGI(Focus Group Interview) 방식을 활용한 질적연구를 진행하였다. 세부적으로는 부동산업 분야별 전문가 10인을 대상으로 사전에 공유된 양적연구의 분석 결과자료를 바탕으로 인터뷰를 진행하였으며, 양적연구의 결과에 대한 의견과 함께 기타 의견을 수렴하여 연구에 반영하였다.

본 연구의 구성에 대한 요약은 아래의 그림과 같다.

〈그림 1〉 연구의 구성 요약



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제2장 이론적 배경

제1절 토지와 토지가격의 개념 및 이론

1. 토지와 토지가격(지가)의 개념

토지는 기본적으로 자연의 산물이며, 부동산에 대한 경제적 개념과 부동산학이 발전함에 따라 매매의 대상이 되었다. 이러한 의미에서 토지가격은 토지의 시장가치를 내포하고 있으며, 당해 토지가 결과하는 지대를 이자율에 의해 환원한 것이라고 해석할 수 있다. 일반적으로 토지가격은 해당 토지의 이용 가치와 경제적가치를 나타내며, 내부 요인에만 국한되지 않고 인구, 정책적 규제, 개발 호재, 공공투자의 여부, 일반 경기변동 등의 외부요인에 따라 변동하는 모습을 보인다.

또한, 부동산은 적절한 공간 조정과 합리적인 공간 배분을 통하여 공간구조가 변하게 된다는 특징을 가지고 있으며, 이는 토지가격의 변동에 중요한 요인으로 작용하기도 한다. 토지가격은 해당 토지가 가지고 있는 고유의 특성은 물론, 사회적 특성과 경제적 특성을 종합적으로 표현하는 지표라고 할 수 있다.

토지가격은 위와 같이 외부요인에 의한 변동은 물론이고, 수요공급이론의 영향을 받기도 하는데, 이는 해당 토지에 대한 수요의 증가가 해당 토지가격의 상승에 많은 영향을 미친다는 것이다. 수요증가의 효과를 창출하는 요인은 여러 가지가 있지만, 많은 요인 중에서도 대표적인 요인이 바로 부동산 개발사업이다. 특히나 국내의 대표적인 관광지인 제주특별자치도에서는 관광지 개발사업에 의하여 해당 본건의 토지가격이 상승하는 모습을 보이곤 하는데, 이렇게 각종 개발사업의 시행은 해당 토지가격의 변동을 가져오게 되어 있고, 공간구조의 변화요인으로도 작용하므로, 본 장에서는 이러한 이론들을 고찰하고자 한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

가. 토지의 특성

토지의 특성은 부동산학에서 크게 자연적 특성과 인문적 특성으로 분류되는데, 토지의 자연적 특성에서 지리적 위치의 고정성과 비이동성을 가지는 “부동성”은 부동산시장을 국지화시키고, 임장활동과 지역분석의 근거가 되는 특성이다.

자연적으로 한정된 토지의 특성을 나타내는 “부증성”은 토지의 비생산성과 면적의 유한성을 대변하며, 토지는 예외 없이 물리적 공급이 불가능하고, 공유수면매립 등의 경제적 공급만이 가능하다는 이론이다. 이는 원칙적으로 토지에는 생산비법칙을 적용할 수 없다는 특징을 나타내며, 물리적 공급곡선이 완전비탄력적이고, 희소성 문제에 의한 토지의 집약적 이용을 강제한다는 특징이 있다.

토지의 내구성, 불괴성, 비소멸적 특징을 나타내는 “영속성”은 토지에 대한 물리적 감가상각은 원칙적으로 적용이 불가하고, 소모를 전제로 하는 재생산이론의 적용을 배제한다는 특징을 가지고 있다. 토지의 영속성은 토지의 용도를 이용 목적에 따라서 변화시키거나 소유와 이용의 분리를 통한 임대차시장을 형성하며, 가치 보존력이 우수한 토지의 특성상 장기적 배려가 가능하다는 이론이다.

토지의 비대체성, 비동질성, 이질성을 나타내는 “개별성”은 토지간 대체관계를 제약하여 일물일가의 법칙이 배제된다는 특징을 가지고 있다. 이는 토지간 비교를 곤란하게 하여 토지의 개별화와 감정평가 이론상 개별분석의 근거가 된다. 또한, 부동산의 개별성을 통하여 부동산시장의 특성을 설명할 수도 있는데, 부동산시장의 특성은 거래의 비공개성, 상품의 비표준화성, 시장의 비조직성으로 이는 모두 부동산의 개별성으로 설명 가능한 이론이다.

자연적 특성의 마지막으로, 토지의 연결성과 연속성을 나타내는 “인접성”은 토지의 경계문제에 의하여 발생하는 협동적 이용이라는 특징과 함께, 해당 토지와는 무관하게 인근지역에서 영향을 받는 외부효과에 민감한 특징을 지니고 있다.

토지의 인문적 특성은 크게 “용도의 다양성”, “병합분할의 가능성”, “위치의 가변성”, “기타 특성”으로 분류할 수 있는데, 가장 많이 사용되는 이론이며 다용도성과 변용성을 나타내는 “용도의 다양성”은 최유효이용과 적지론, 가격다원설 등의 성립 근거가 되며, 물리적 공급이 원칙적으로 불가능한 토지의 자연적 특성과는 별개로 경제적 공급이 가능하다는 논리의 근거가 된다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

나. 토지가격(지가)과 지대

토지가격(지가)은 일정 시점에서 토지의 교환 대가로 지불되는 매매가격을 의미하며, 시점개념인 저량의 개념이다. 지가는 장래에 발생하는 지대를 이자율로 할인한 값이 된다. 따라서 지가와 지대는 비례하고, 지가와 이자율은 반비례하는 모습을 보인다. 이러한 지가의 이론을 이해하기 위해서는 반드시 지대의 개념 또한 개략적으로 알아볼 필요성이 있다.

지대는 일정 기간동안 토지를 사용한 대가로 지불되는 임대료를 뜻하며, 지가의 경우와는 반대되는 기간개념인 유량의 개념이다. 즉, 지대는 주거·상업·농업 등 특정 목적으로 사용된 토지에 대한 일정 기간의 사용료를 뜻한다.

부동산학과 더불어 근대의 경제학에서는 지대와 관련한 여러 연구가 진행되었는데, V. Pareto가 주장한 경제지대이론과 A. Marshall이 주장한 준지대이론이 대표적이다. V. Pareto는 경제지대이론에서 지대란 토지에서 생기는 영구적으로 발생하는 공급자잉여 즉, 초과이윤이라고 주장하였으며, 경제지대는 토지 등과 같은 어떠한 생산요소가 실제로 얻고 있는 총수입과 전용수입의 차액이라고 주장하였다. 그에 반해 A. Marshall은 준지대이론에서 지대란 인간이 만든 기계나 자본 설비에서 일시적으로 발생하는 초과이윤이라고 주장하였으며, 장기적으로는 가변적이지만, 단기적으로 공급이 고정되어있는 생산요소에 귀속되는 보수라고 칭하였다. 그러므로 준지대에는 지대가 단기에 자본 설비를 통하여 발생하는 초과이윤에 불과하며, 장기에는 소멸하는 개념이라고 주장하였다(메가랜드 부동산연구소·이종호, 2020 재인용).

또한, 지대의 성격에 대해 학자들 간에 지대를 잉여(불로소득)로 보는 고전학파와 지대를 생산비용(생산비)으로 보는 신고전학파로 대립되곤 하는데(메가랜드 부동산연구소·이종호, 2020), 대표적으로 Ricardo의 차액지대설과 K. Marx의 절대지대설이 있다.

Ricardo(1817)의 차액지대설에 따르면 비옥한 토지의 공급은 제한되어 있고, 비옥도와 위치에 따른 생산력의 차이가 있으며, 수확체감의 법칙을 전제로 비옥한 토지일수록 생산비가 적게 발생하는 것에 따른 차액으로 지대가 발생한다고 하였다. 즉, 생산성이 낮아서 생산비와 곡물 가격이 일치하는 토지인 한계지에서는 지대가 발생하지 않는다고 주장한 것이며, 이는 토지의 자연적 특성을 강조하였고, 토지를 재화로 취급하였다고 할 수 있다. 하지만, 차액지대설은 공간이나 입지의 문제를 경시하였고, 단순히 비옥도의 차이에만 중점을 두었으며, 한계지에서도 지대가 발생하는 현실을 설명하지 못한 한계점이 존재한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

이러한 Ricardo의 차액지대설에 대하여 K. Marx는 차액지대설을 비판하며 절대지대설을 주장하였다. K. Marx의 절대지대설은 지대란 곧 토지 소유 자체에서 오는 독점적 지위 즉, 소유권을 가진 토지주들의 요구에 의하여 받는 수입이므로 최열등지에서도 지대가 발생한다고 주장하였다(Friedrich Engels, 1894). 즉, 지대는 토지의 비옥도, 생산력, 위치 등의 요인과 관계없이 토지 사유 자체만으로 발생하므로, 지대가 곧 곡물 가격을 결정한다고 주장하였는데, 이는 차액지대설과는 반대로 지대는 곧 생산비(비용)의 일종이며, 토지의 인문적 특성을 강조하였다고 해석할 수 있다.

이러한 대표적 견해와 함께 Thünen(1826)의 고립국이론과 W. Alonso(1969)의 입찰지대설 등 많은 학자들이 지가와 지대에 관련한 이론을 주장하였으며, 이후 세대의 도시내부구조이론에 영향을 미쳤다. 이렇게 부동산 관련 연구들이 꾸준히 진행되면서 입지론, 공간구조, 도시경제론 등 부동산학 전반에 발전을 가져왔다.

2. 부동산 가격공시제도

대한민국의 가격공시제도는 1989년에 지가공시제도가 도입되어 지가체계의 단일화가 시작되면서부터 시작되었고, 2022년 현재는「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의해 운영되고 있으며, 매년 조사·평가되고 있다.

토지는 그 자연적 특성 및 인문적 특성으로 인하여 균형가격의 성립이 용이하지 않은데, 공시지가제도는 이와 같은 토지의 특수성으로 인한 문제점을 해소 및 보완하기 위하여 정부가 객관적인 기준을 정하고, 이에 따라 조사 및 평가된 적정가격을 공시하여 일반적인 토지거래의 지표와 정보제공은 물론, 국가·지자체 등이 행정상 업무를 목적으로 지가를 산정할 필요가 있는 경우 그 기준이 된다.

표준지 공시지가는 매년 국토교통부 장관이 조사 평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격으로 공시기준일 현재의 '적정가격'을 기준으로 하고 있다. '적정가격'이란 해당 토지가 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 가장 성립될 가능성이 높다고 인정되는 가격을 뜻하는데, 이러한 '적정가격'에 의하여 산정된 표준지 공시지가는 양도세, 상속세, 개발부담금 등 토지와 관련한 세금의 과세기준이 되며, 개별공시지가의 산정과 보상평가 등의 기준이 된다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

표준지의 선정 기준은 국토교통부 장관이 표준지 공시지가의 조사 및 평가를 위하여 토지의 이용 상황과 주변환경 및 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 ① 대표성, ② 중용성, ③ 확정성, ④ 안정성이 있는 토지를 선정하여야 하며, 특별한 사유가 없는 한 교체할 수 없다.

개별공시지가는 시장·군수 또는 구청장이 각종 과세 및 개발부담금의 부과, 기타 다른 법령이 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용하기 위하여 표준지 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 결정·공시하는 매년 공시기준일 현재 개별토지의 단위면적당 가격을 뜻하며, 표준지로 선정된 토지, 조세 부과대상이 아닌 토지 등에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다.

3. 부동산의 가치형성요인과 가치발생요인

부동산의 가치는 유용성, 유효수요, 상대적 희소성, 이전성 등 부동산 가치의 발생 요인과 상관결합에 의하여 발생하며, 이들에 영향을 미치는 가치형성요인의 상호작용을 통하여 형성, 유지, 수정, 파괴되는 과정을 거쳐 화폐라는 매개체를 통해 가격으로 나타난다. 「감정평가에 관한 규칙 제2조」에 따르면, "가치형성요인"이란 대상 물건의 경제적가치에 영향을 미치는 '일반요인', '지역요인 및 개별요인' 등으로 규정하고 있으며, 일반요인은 다시 사회적 요인, 경제적 요인, 행정적 요인으로 나누고 있다. 다시 말하여, 부동산의 "가치형성요인"은 부동산의 가치발생요인인 유용성, 유효수요, 상대적 희소성에 영향을 주는 요인으로써, 부동산 제현상의 변동에 따라 끊임없이 변동하는 유동성을 지니고 있으며, 독립된 개별적 작용을 하는 것이 아니라, 상호간에 영향을 주고받는 유기적 관련성을 지닌다.

또한, 부동산은 하나의 경제재로써 부동산의 가치 역시 일반재화의 가격처럼 수요와 공급의 상호작용으로 발생하게 되어 있다. 즉, 부동산 가치는 수요의 측면에서는 유용성과 유효수요가, 공급의 측면에서는 상대적 희소성이라는 세 가지 "가치발생요인"의 상호작용으로 인하여 발생한다. 아울러 상기한 세 가지 요소 이외에도 이전성 또한 가치발생요인으로 보는 견해도 있는데, 이에 따라 부동산 가치는 상기한 네 가지의 요인이 동시충족(상호결합)되는 경우에 발생하는 것이며, 한 가지의 요인만 있다고 발생하는 것은 아니다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

부동산가격이란 미시적으로는 당해 부동산 자체의 특성과 해당 부동산이 속한 지역 요건에 의하여 영향을 받지만, 거시적으로는 정부의 정책이나 지자체의 조례는 물론 여타 산업부문의 동향 및 자금의 흐름 등 외부적인 요인에 의해서 영향을 받는데, 이러한 지가의 형성은 토지시장에서 이루어진다. 지가가 형성되는 토지시장은 수많은 특성을 가지는데, 이러한 토지시장에서 결정되는 지가형성요인을 명확히 규명하는 것은 상당히 어려운 일이다.

이웃 나라인 일본의 부동산 감정평가에서 적용되는 가치형성요인의 기준을 알아보자면, 대한민국과 비슷하게 일반적 요인(사회적 요인, 경제적 요인, 행정적 요인)으로는 인구, 가족 구성, 교육, 사회복지, 재정·금융, 조세, 토지의 이용에 관한 계획 및 규제, 부동산 세제수준 등으로 구분하고, 토지의 개별적 요인으로는 위치, 면적, 지질, 고저 등으로 구분하여 토지의 감정평가에 적용하고 있다.

국내에서는 대표적으로 김영진(1984)이 지가형성요인을 사회적 요인, 경제적 요인, 지역요인, 개별요인으로 분류하여 이론을 재정비하였으며, 비교적 최근에 이루어진 국내연구로는, 토지가격은 곧 토지의 자본적 가치를 뜻하며, 지가에 영향을 미치는 요인들을 지가형성요인이라고 정의하였다(서경규 외, 2016; 이정전, 2019). 또한, 앞서 언급한 부동산의 “가치형성요인”과 마찬가지로 “지가형성요인” 또한 각 요인은 개별적이고 독립적인 것이 아니라 상호작용을 통하여 지가를 결정하게 된다(전석기·김형주, 2014)는 선행연구가 존재한다. 즉, 부동산의 가치형성요인과 지가형성요인은 비슷한 개념으로 해석할 수 있다.

이렇게 부동산의 가치와 토지가격(지가)에 영향을 미치는 요인들은 지역의 공간적 특성에 따라 다양하게 존재하며, 토지가격(지가)에 미치는 많은 요인 중 외부요인으로써 관광지 개발사업은 인근지역의 지가를 변동시킨다고 할 수 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제2절 토지이용에 관한 이론

1. 토지이용의 개념

토지이용은 토지라는 단어와 이용이라는 단어가 합쳐져 만들어진 용어로써, 복합적인 의미를 내포하고 있고, 토지 이용자가 토지의 이용에 관하여 어떤 측면에 중점을 두고 이용하느냐에 따라 토지이용의 개념이 다르게 인식되고 있다. 또한, 토지이용은 대한민국의 전 국토에 대하여 토지의 이용계획 및 관리 등 공법상 행위규제와 건축법상 건축 제한의 법률이 연계되어 있다는 특징이 있다.

대한민국의 토지이용과 관련한 제도와 연구는 인구, 지가 등의 사회·경제적인 요인과 자연환경을 비롯하여 공법상 토지이용규제 등 물리적 요인뿐만 아니라 도시공간구조에 영향을 줄 수 있는 것으로 인식되는 공간적이고 계획적인 요소를 포함하고 있다(대한국토·도시계획학회, 2019 인용). 또한, 濱田學昭(1985)에 따르면 토지이용이라는 정의는 농업경제학에서부터 사용하기 시작하였고, 지면의 일정부분과 택지, 농지, 초지 등 토지의 경제적 이용을 나타내는 용어라고 정의하였으며, 이는 도시학을 비롯하여 지리학과 경제학 등 여러 분야의 학문에서 사용되고 있다고 기술하였다.

2. 비도시지역의 정의 및 비도시지역의 토지이용 특성

대한민국에서 도시지역과 비도시지역의 비교개념과 정의를 이해하기 위해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 용도지역의 개념을 이해할 필요가 있다. 용도지역이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고, 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 중복되지 아니하게 도시·군 관리계획으로 결정하는 지역을 뜻한다. 즉, 어떠한 토지가 도시·군 관리계획에 의하여 용도지역이 지정되면, 효력 발생일로부터 해당 지역 안의 건축물에 대한 공법상 행위제한 등이 적용된다.

용도지역은 전국의 토지를 4개 용도와 9개 지역으로 구분하여 전 국민의 토지이용의 합리화와 양호한 생활환경을 조성하기 위한 목적이 있다. 또한, 용도지역의 결정권자는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군 관리계획으로 결정한다. (법 제36조 제1항)

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

가. 용도지역의 종류

1) 도시지역과 비도시지역

(1) 도시지역

인구와 산업이 밀집되어 있거나, 밀집이 예상되어 해당 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역으로 다음과 같이 구분하여 지정한다. 도시지역 중 주거지역은 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역이며, 상업지역은 상업이나 그 밖의 업무의 편익 증진을 목적으로 필요한 지역이다. 또한, 공업지역은 공업의 편익을 증진하기 위하여, 녹지지역은 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전을 목적으로 지정한다. 이렇게 대한민국은 도시지역의 법률적 정의를 4가지의 용도지역으로 정의하고 있다.

(2) 비도시지역

비도시지역은 용도지역 관련 법률상 도시지역을 제외한 모든 지역을 통칭하는 것으로 해석할 수 있으며, 크게 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역으로 나뉜다. 관리지역은 준도시지역으로 해석할 수 있으며, 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나, 농림업의 진흥과 자연환경 또는 삼림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리한 필요한 지역으로서, 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역 세 가지로 구분하여 지정한다. (법 제36조 제1항 제2호 인용)

“보전관리지역”은 자연환경 보호, 산림보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계의 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역을 뜻한다. 또한, 보전관리지역은 관리지역 중에서 가장 개발행위의 제한이 엄격하고, 건폐율과 용적률 또한 관리지역 중에서 가장 작다는 특징을 지니고 있다.

“생산관리지역”은 농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역을 뜻하며, 보전관리지역과 비교하면 상대적으로 건폐율 등의 개발요건이 무난한 편이라는 특징이 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

"계획관리지역"은 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용 및 개발을 하려는 지역으로, 계획적이고 체계적인 관리가 필요한 지역을 뜻한다. 계획관리지역은 관리지역 중에서 가장 개발행위의 제한이나 건폐율 등의 개발요건이 무난한 지역이며, 그로 인하여 기타 조건이 유사하다는 전제에서는 관리지역 중에서 가장 높은 가치와 지가를 형성한다는 특징이 있다.

"농림지역"은 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」상 농업진흥지역 또는 「산지관리법」상 보전산지 등으로써, 농림업을 진흥시키고 산림 보전을 위하여 필요한 지역을 뜻하며, (법 제6조 제3호 인용) "자연환경보전지역"은 자연환경·수자원·생태계 및 문화재 보전과 수산자원의 보호 및 육성 등을 위하여 필요한 지역을 뜻한다. (법 제6조 제4호 인용)

〈표 1〉 용도지역의 세분

도시지역	**주거지역**	전용주거지역	제1종 전용주거지역	단독주택 중심
			제2종 전용주거지역	공동주택 중심
		일반주거지역	제1종 일반주거지역	저층주택 중심
			제2종 일반주거지역	중층주택 중심
			제3종 일반주거지역	층수제한 없음
		준주거지역	일부 상업 기능과 업무기능을 보완	
	상업지역	중심상업지역	도심 및 부도심의 상업기능 및 업무기능 확충	
		일반상업지역	일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당	
		유통상업지역	도시 내 유통기능 증진을 위한 상업지역	
		근린상업지역	일용품 및 서비스 공급을 위한 지역	
	공업지역	전용공업지역	주로 중화학공업, 공해성 공업을 수용하는 지역	
		일반공업지역	환경을 저해하지 않는 공업시설을 배치	
		준공업지역	경공업 위주, 주거기능 및 상업기능을 보완	
	녹지지역	보전녹지지역	도시의 자연환경 등을 보전할 필요가 있는 지역	
		생산녹지지역	주로 도시 내 농업적 생산을 위한 개발유보지	
		자연녹지지역	도시확산 방지를 위한 제한적 개발 가능지역	
비도시지역	**관리지역**	보전관리지역	자연환경보전지역으로 지정하기 곤란한 지역	
		생산관리지역	농림지역으로 지정하여 관리하기 곤란한 지역	
		계획관리지역	제한적 이용과 개발을 위한 관리가 필요한 지역	
	농림지역	도시지역에 속하지 않는 농업진흥지역 또는 보전산지. 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 비도시지역.		
	자연환경보전지역	자연환경·수자원·생태계·상수원 및 문화재 등의 보전과 수산자원의 보호 및 육성을 위하여 필요한 비도시지역.		

* 출처 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제 30조를 토대로 연구자가 작성

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제3절 선행연구 고찰

1. 부동산개발 및 토지가격 관련 선행연구

Christaller(1933), Lösch(1954) 등의 경제학자들은 중심지로부터 거리와 재화의 비용에 대한 연구를 진행하여 '중심지 이론'을 발표하거나 수정하였고, 이것이 지가에도 동일하게 적용된다는 연구가 진행되었다. (임화순·김영민, 2017 재인용)

McDonald & McMillen(2007)은 토지 가격생성은 중심지에 대한 접근성과 이익, 교통비의 상호작용에 의해 결정된다고 주장하였으며, Pozdena(1988)는 인근지역에 개발이 이루어질 경우, 지가가 오르는 것이 일반적이라고 주장하였다.

Brueggeman & Fisher(2008)는 주거용 시설의 경우는 인구밀도의 변화가 인근지역 토지가격을 큰 폭으로 변화시키는 반면, 상업용 시설과 업무용 시설은 고용밀도의 변화가 토지가격 생성에 영향을 준다고 주장하였다.

최열 외(2000)는 개발행위가 반드시 지가의 상승을 초래하지는 않는다고 주장하였는데, 이 연구에서는 NIMBY 시설로부터의 거리를 측정하여 그 거리변수가 토지가격에 미치는 영향을 분석하였고, NIMBY 시설과 가까울수록 토지가격이 하락하는 것으로 나타났으며, 정수연·박헌수(2003)의 연구에서 또한, 혐오시설의 입지에 따라서 혐오시설과 근접할수록 토지가치가 하락한다고 하였다.

신재범(2009)은 천안역과 덕소역을 대상으로 하여 지가에 영향을 주는 변수를 설정하고 회귀분석을 실시하였다. 연구 결과 천안역의 역세권은 해당 필지의 용적률과 인접도로의 폭, 최대 연면적이 클수록 토지가격이 증가하는 것으로 확인되었으며, 역에서 멀어질수록 토지가격이 감소하는 것으로 확인되었다.

이주희(2009)는 원주시를 연구 대상지로 선정하여, 택지개발사업이 도시의 공간구조를 변화시킨다는 것을 원주시 전체의 도시공간구조 변화를 분석하여 Space Syntax의 정량적인 수치들로 검증하였고, 택지개발사업에 영향을 받아 공간구조가 변화한 현상을 정밀 분석하였다. 분석 결과, 택지개발사업으로 인한 도시공간의 변화가 도시의 중심성을 이동시킨다는 것으로 나타났고, 중심성을 가지는 지역은 상대적으로 토지가격이 민감하게 변화한다고 하였다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

박승철(2009)은 수도권지역, 수도권 근접 지역, 지방 지역으로 구분하여 택지개발사업 시행으로 인한 주변 지역의 토지가격 변화의 정도를 택지개발사업 단계별, 용도지역별, 지목별로 가격 변화를 다양하게 분석하여 불로소득이라 일컬어지는 주변 지역 토지가격의 상승에 대한 여러 가지 정책적 대안을 제시하였다.

강호제·전명진(2010)의 연구는 혁신도시 11개 개발사업, 기업도시 5개 개발사업 및 행정 중심 복합도시개발사업으로 인한 토지가격 상승을 실증적으로 분석하였고, 연구를 위한 자료로 2003년부터 2006년까지의 전국 지가 변동을 용도지역별로 구분하여 분석하였다. 분석 결과 사업 시행지역에서 유의한 토지가격 상승이 나타났으나, 행정중심복합도시를 제외한 혁신도시, 기업도시 유치지역에서는 유의하지 않은 것으로 분석하였다.

김신덕(2013)은 헤도닉 가격모형을 적용하여 제주첨단과학기술단지의 개발이 인근 토지가격에 어떠한 영향을 받았는지와 거리에 따라 얼마나 영향을 미치는지에 대한 연구를 진행하였다. 연구 결과 지속적인 지가 상승을 보인 토지의 비중이 가장 많은 지역은 아라2동으로 나타났고, 월평동과 영평동이 그 뒤를 이었다. 이는 첨단과학기술단지 개발 이전에는 상대적으로 비선호 지역이던 3개 동이 첨단과학기술단지 개발에 영향을 받아 지가가 큰 폭으로 상승한 것으로 나타났다. 또한, 결과적으로 제주첨단과학기술단지에 의하여 지가 상승의 효과를 본 지역은 해당 기준에서 반경 2km 이내에 한정되어 영향을 미친 것으로 나타났으며, 그 이상의 공간적 범위에서는 첨단과학기술단지의 영향이 아닌 아라지구의 영향을 받았다는 구체적인 결론을 도출하였다.

김철중·김남훈(2014)은 세종특별자치시의 주변 지역이 신도시가 개발되기 이전에는 대전광역시를 중심으로 거리가 멀어질수록 토지가격이 하락하면서 지역별로 다른 가격수준을 형성하였으나, 세종특별자치시의 개발계획이 구체화되면서 기존 중심지인 대전광역시와 새로운 중심지인 세종특별자치시와의 접근성이 양호한 지역과 그렇지 못한 지역으로 토지가격의 수준이 양분되었음을 확인하였고, 이를 통하여 세종특별자치시가 충청권의 새로운 중심지로 영향력을 행사하고 있음을 확인하였다. 또한, 연구를 위한 자료는 실거래가격 자료를 토대로 분석하였는데, 부동산 실거래가격 신고제도가 2006년부터 시행되었으므로, 이로 인한 자료수집의 한계로 인하여 2006년 이전의 부동산가격 변화는 파악하지 못하였다.

류시균 외(2015)는 경기지역 광역철도 개발사업에 따른 토지가격 변화를 분석하기 위하여 양재동(신분당선)과 고양시(수도권 광역급행철도)의 지가변동률을 조사하였다. 연구 결과 토지가격의 변화는 개발사업추진 일정에 따라 시차를 두고 발생했으며, 토지의 용도별

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

영향력은 주거지역에 비에 상업지역이 더 큰 영향력을 나타내는 것으로 조사되었다.

구자웅·송예나(2016)는 도시철도의 건설에 따른 토지가격 변화를 실증적으로 분석하였다. 특히 도시지역 내에서도 역세권으로 분류되는 지역을 중심으로 하여 연구가 진행되었으며, 부동산업의 실무에서는 물론 통상적으로 인정되는 역 주변 500m를 역세권으로 설정하고, 인근지역의 토지를 역사에서부터 100m 단위로 500m까지 다섯 단계로 구분하여 공시지가 자료를 이용한 분석을 진행하였다. 분석 결과, 역사와 가까운 토지일수록 상대적으로 높은 수준의 토지가격이 유지되고 있다는 결과를 도출하였으며, 인접한 도로의 폭이 넓을수록 즉, 가로조건이 좋을수록 토지가격이 높게 나타나는 것으로 확인되었다.

김영준 외(2017)는 파주시 LCD 산업단지를 연구대상으로 선정하여 산업단지 개발에 따른 지가형성요인을 분석하였는데, 분석모형은 이원오차성분 모형을 채택하였으며, 종속변수는 표준지 및 개별공시지가, 설명변수는 물리적·공간적 특성, 거시·지역 경제, 시간 효과를 반영하는 더미변수로 구성하였다. 분석 결과 거시경제변수 그룹의 영향력이 크며, 연도변수의 지속적 유의함이 도출되었다.

이규태 외(2018)는 스타필드 하남을 대상지로 선정하여, 대형복합쇼핑몰의 개발이 지가에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다. 분석을 위한 자료는 2013부터 2016년까지의 필지별 개별공시지가 자료를 이용하였고, 분석 방법은 헤도닉 가격모형을 이용하였다. 독립변수는 지역 특성, 토지용도 특성, 입지 특성, 개별토지 특성, 시점 특성을 사용하여 각각의 영향력을 상세히 검토하였다.

김해솔 외(2020)는 공원으로부터 받는 거리별 영향과 효과의 범위를 분석하였으며, 유형별로 조성된 공원의 경제적 효과를 실증적으로 분석하였다. 본 연구를 위하여 공원으로부터 500m 반경의 토지를 대상으로 거리에 따른 지가변동률을 분석하였다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈표 2〉 부동산개발 및 토지가격 관련 선행연구 요약

연구자	연구 키워드	연구 대상지
Christaller (1933)	중심지 이론	-
Lösch (1954)		
McDonald & McMillen (2007)	지가 형성이론	-
Pozdena (1988)	지가 형성이론, 입지이론	-
Brueggeman & Fisher (2008)	지가 형성이론	-
최열 외 (2000)	부동산 입지이론, 지가 변동	-
정수연·박헌수 (2003)	부동산 입지이론, 지가 변동	노원구 쓰레기 소각장
신재범 (2009)	지가 변동	천안역, 덕소역
이주희 (2009)	택지개발사업, 공간구조	원주시
박승철 (2009)	택지개발사업, 지가 변동	전국 개발대상지
강호제·전명진 (2010)	도시개발사업, 지가 변동	전국 개발대상지
김신덕 (2013)	부동산개발, 지가 변동	제주첨단과학기술단지
김철중·김남훈 (2014)	신도시 사업, 지가 변동	세종특별자치시
류시균 외 (2015)	광역철도 개발사업, 지가 변동	양재동, 고양시
구자웅·송예나 (2016)	도시철도건설, 지가 변동	광주시
김영준 외 (2017)	산업단지 개발, 지가형성요인	파주시 LCD 산업단지
이규태 외 (2018)	부동산개발, 지가 변동	스타필드 하남
김해솔 외 (2020)	지가변동률	서울특별시

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2. 관광개발과 부동산 관련 선행연구

남윤섭(2013)은 제주지역에 설립되어 있는 관광지 중 단일시설관람형 관광지들을 연구대상으로 하여 관광지의 입지결정요인을 개발하고, 이를 입지현상에 적용하여 분석하였다. 연구 결과 단일시설관람형 관광지는 선적인 형태로 입지하고 있는 것으로 나타났으며, 관광객의 주요 동선과 유사한 형태로 나타났다. 본 연구자는 이를 관광객의 주요 동선을 따라 거시적 측면에서 입지 선택의 요인으로 작용하며, 다른 요인들이 미시적으로 입지 결정에 작용하는 것으로 해석하였다.

이동원·정수연(2014)은 제주의 올레길 코스 개발이 인근지역의 토지가격 상승에 미치는 영향을 FGLS를 활용하여 분석하였다. 구체적인 연구 대상지로는 제주 올레길 7번 코스 주변의 토지를 선정하였으며, 연구를 위한 자료는 2002년과 2010년의 공시지가 자료를 활용하였고, 올레길 7번 코스로부터 대상 토지의 거리를 각각 측정하여 거리에 따른 토지가격의 변화를 알아보고자 하였다. 특히 이 연구는 대부분의 선행연구가 도시지역을 대상으로 했거나, 교통시설 등의 개발이 인근지역의 토지가격에 미친 영향을 분석한 것과 달리, 관광도시인 제주특별자치도에서도 비도시지역에 주로 분포하고 있는 올레길 개발이 인근지역의 토지가격에 미친 영향을 분석한 것에 의미가 있으며, 분석 결과로는 올레길 코스의 개발은 인근지역의 토지가격 변화에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

임화순·김영민(2017)은 제주도립박물관과 제주러브랜드를 사례로 하여 관광지 개발이 인근지역의 토지가격에 영향을 미치는가의 여부와 함께 관광지의 개발이 주변 지역의 토지가격에 어떠한 영향을 미치는가를 연구하였는데, 연구 결과 관광지 개발로 인하여 관광지 주변의 지가가 전반적으로 상승하였다는 것을 알 수 있었으나, 이는 관광지의 특성이 나타났다기보다는 토지가격의 상승 형태가 일반적인 부동산 개발행위에 의한 인프라 확충에 영향을 받아 토지가격이 상승하는 모델들과 상당히 유사한 형태를 보이고 있으므로, 일반적인 개발행위에 대하여 토지가격이 영향을 받는 형태와 더 유사하다고 주장하였다. 특히, 용도지역의 경우 생산관리지역과 자연녹지지역은 상당히 비슷한 결과를 나타냈으며, 지목의 경우 과수원의 지가가 적게 떨어지는 것으로 검증되었고, 가로조건의 경우 도로의 폭이 좁아질수록 지가가 하락하며 그 하락률 또한 더 큰 것으로 검증되었다.

왕장양(2018)은 제주특별자치도의 중국인 부동산투자이민자들을 대상으로 투자만족도에 대한 연구를 진행하였다. 설문 대상자는 제주지역에 실제로 부동산 투자 경험이 있는 중국

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

인 투자자 117명을 대상으로 하였으며, 설문의 타당성과 신뢰도를 검증하기 위하여 탐색적 요인분석과 Cronbach's α 신뢰도 분석을 실시하였고, 다중회귀분석, 교차분석, 일원분산분석을 이용하여 가설을 검증하였다.

성덕근(2021)은 연구 대상지인 '신화역사공원'과 '제주폴로승마리조트'의 개발 시점을 기준으로 개발사업 고시 전 5개년, 고시 후 5개년, 총 10개년을 시간적 범위로 정하여 관광지 개발사업이라는 변수에 의해 주변 지역의 토지이용 변화에 미치는 영향에 대해 정량적으로 분석하는 연구를 진행하였으며, 실증 분석은 비선형 PLS-SEM을 이용하여 전체 기간에 대한 지가 변화율을 분석하였다.

〈표 3〉 관광개발과 부동산 관련 선행연구 요약

연구자	연구 키워드	연구 대상지
남윤섭 (2013)	관광개발, 입지이론	제주특별자치도 내 단일시설관람형 관광지
이동원·정수연 (2014)	관광개발, 지가 변동	제주 올레길 7번코스
임화순·김영민 (2017)	관광개발, 지가 변동	제주도립박물관, 제주러브랜드
왕장양 (2018)	부동산투자이민제도	제주특별자치도
성덕근 (2021)	관광개발, 토지이용	신화역사공원, 제주폴로승마리조트

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제3장 분석 방법

제1절 연구대상지의 현황 분석

1. 관광지의 개념 및 분류

가. 관광지의 개념

대한민국의 관광지에 대한 법률적 정의는 1986년에 제정된「관광진흥법」에 의하여 규정되었으며, 1994년에「관광진흥법」이 개정된 이후부터 관련한 개념이 확정되어 현재까지 이르고 있다. 또한, 「관광기본법」에서는 '정부는 관광에 적합한 지역을 관광지로 지정하여 필요한 개발을 하여야 한다.'라고 규정하고 있다.

대한민국은「관광진흥법」으로 관광지의 지정 및 관리에 관한 내용을 규정하고 있으며, 본 법률 제2조 제6호에서 '관광지란 자연적 또는 문화적 관광자원을 갖추고 관광객을 위한 기본적인 편의시설을 설치하는 지역으로서 이 법에 따라 지정된 곳을 뜻한다.'라고 명확하게 규정하고 있다. 또한, 동법 제2조 제7호에서는 '관광단지란 관광객의 다양한 관광 및 휴양을 위하여 각종 관광시설을 종합적으로 개발하는 관광 거점지역으로서 이 법에 따라 지정된 곳을 말한다.'라고 규정하여 관광지와 관광단지를 구분하여 정의하고 있다.

일반적인 개념의 관광지(tourist site)란 관광자가 그의 생활공간을 떠나서 자신의 관광 욕구를 충족시키며 일정한 기간을 체류하는 지역(Leiper, 1995)을 뜻하며, 나아가 자연자원과 인문자원 그리고 시설자원을 갖춘 곳으로 정의할 수 있다(한국문화관광연구원, 2010). 또한, 관광지는 전통적으로 국가, 도서, 도시 등의 지리적인 영역에 한하였지만(Hall, 2000), 최근에는 방문객(이용자, 관광객)에게 주관적으로 설명될 수 있는 지각적인 개념으로도 이해되고 있다(Buhalis, 2000). 이러한 이론들은 관광 욕구를 충족시키는 지역을 관광지로 정의하면서, 일정 시설들이 존재해야 한다는 점을 강조하였고, 관광객들의 휴식 도모, 정서 함양, 재생산 의욕 고취가 가능한 지표 공간임과 동시에, 관광 욕구를 충족하는 장소를 관광지라고 정의하고 있다(임화순·남윤섭, 2014).

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

나. 관광지의 분류

문화관광부(2007)와 남윤섭(2013)의 연구에서는 관광지의 분류를 첫 번째 분류기준을 이용행태로 규정하여 위락·체험형, 관람형, 휴양형의 세 가지 행태로 분류하였고, 두 번째 기준으로는 보유자원으로 규정하여 산악형, 내수면형, 해안형, 동굴형, 온천형, 문화유적형, 단일공간형, 단일시설형, 복합형의 9가지 유형으로 분류하였으며, 이에 본 연구 또한 선행연구를 토대로 유형을 분류하였다.

〈표 4〉 보유자원 및 이용 형태에 의한 관광지 분류

이용형태 / 보유자원		위락·체험	관람	휴양
자연자원	산악형	산악체험형	산악관람형	산악휴양형
	내수면형	내수면체험형	내수면관람형	-
	해안형	해안체험형	해안관람형	-
	동굴형	-	동굴관람형	-
	온천형	온천체험형	-	온천휴양형
인문자원	문화유적형	문화유적체험형	문화유적관람형	문화유적휴양형
인공자원	단일공간형	단일공간체험형	단일공간관람형	단일공간휴양형
	단일시설형	단일시설체험형	단일시설관람형	단일시설휴양형
	복합형	-	-	복합휴양형

출처 : 문화관광부(2007), 관광공급지표 개발연구

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈표 5〉 개발유형별 특성 분류

자원유형	특성
산악체험형	산악을 기본자원으로 계곡을 보유하여 체험활동이 가능한 관광지
산악관람형	산악을 기본자원으로 단풍자원 및 기타 관람자원을 보유한 관광지
산악휴양형	산악을 기본자원으로 숙박시설을 보유하고 있는 자연휴양림을 대상
내수면체험형	강, 호수를 기본자원으로 체험활동이 이루어지는 관광지
내수면관람형	강, 호수를 기본자원으로 관람활동이 이루어지는 관광지
해안체험형	바다를 기본자원으로 체험활동과 해수욕을 체험하는 관광지
해안관람형	바다를 기본자원으로 관람활동이 이루어지는 관광지
동굴관람형	동굴을 기본자원으로 관람활동이 이루어지는 관광지
온천체험형	온천을 주요자원으로 동적인 체험이 가능한 숙박시설 미보유 관광지
온천휴양형	온천을 기본자원으로 숙박시설을 보유하고 있는 온천형 관광지
문화유적체험형	문화유적을 보유하며 체험활동이 능동적으로 이루어지는 관광지
문화유적관람형	'사찰'을 보유하고, 문화유적을 기본자원으로 한 관람형 관광지
문화유적휴양형	전통문화를 체험할 수 있는 관광 및 숙박시설이 소재한 관광지
단일공간체험형	골프장, 스키장, 유원시설을 대상
단일공간관람형	수목원, 식물원, 동물원, 민속촌을 대상
단일공간휴양형	리조트 중 자연자원을 기반으로 숙박시설을 보유하고 있는 곳
단일시설체험형	유스호스텔, 청소년 문화의집, 청소년 수련관, 청소년 수련원 등
단일시설관람형	박물관, 미술관, 수족관을 대상
단일시설휴양형	관광호텔, 휴양콘도미니엄, 펜션, 여관을 대상
복합휴양형	골프장, 스키장 등 1개 이상의 유형을 보유하는 리조트 전체를 대상

출처 : 문화관광부(2007), 관광공급지표 개발연구를 인용하여 재구성

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

2. 대상지 선정 사유 및 현황 분석

본 연구는 제주특별자치도의 비도시지역에 소재한 기개발된 관광지 인근지역의 토지가격이 변화한 현상과 관광지라는 요소가 인근지역의 토지가격에 어떠한 영향을 미쳤는지를 분석한 연구이다. 그러므로 본 연구의 대상지는 연구의 주제와 내용에 부합해야 하는데, 세부적인 부합 조건은 다음과 같다.

① 제주특별자치도 비도시지역에 해당하는 지역에 소재한 관광지일 것, ② 동일한 이용형태의 요건을 충족한 관광지일 것, ③ 일정한 규모 이상의 부지를 확보한 관광지일 것, ④ 국가나 지자체 혹은 공공 소유의 관광지이거나, 비영리 목적의 관광지가 아닐 것. 이렇게 네 가지 조건으로 분류하였다.

이러한 조건에 부합하는 관광지 중에서 대상지간 연관성을 고려하여 선정된 연구 대상지는 "단일공간관람형" 관광지로 제주특별자치도 동남권 비도시지역에 속하는 서귀포시 표선면 표선리에 소재한 **대상지 A "제주허브동산"**과, 제주특별자치도 서남권 비도시지역에 속하는 서귀포시 안덕면 상창리 소재 **대상지 B "카멜리아 힐"**로 선정하였다. 선정된 대상지들에 대한 요약사항은 다음과 같다.

〈표 6〉 연구 대상지 정보 요약

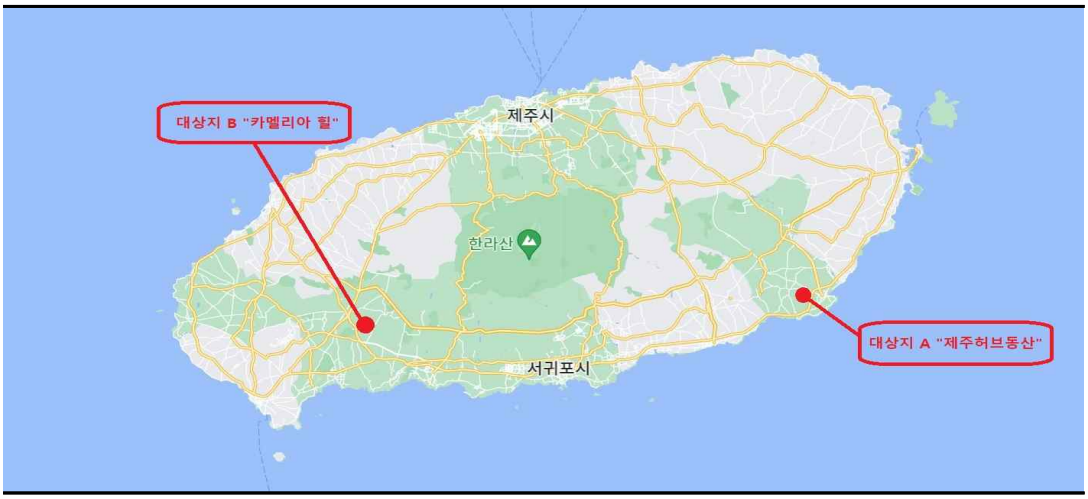
구 분	대상지 A	대상지 B
관광지 명칭	제주허브동산	카멜리아 힐
관광지 유형	단일공간관람형	단일공간관람형
주소지	제주특별자치도 서귀포시 표선면 돈오름로 170	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 병악로 166
개장년도	2006년	2008년
본건 면적	약 85,873㎡ (약 2만 6천평)	약 172,000㎡ (약 5만 2천평)
용도지역	계획관리지역	계획관리지역
위치조건	표선고등학교 남서측 원거리	테디밸리 골프장 동측 원거리

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

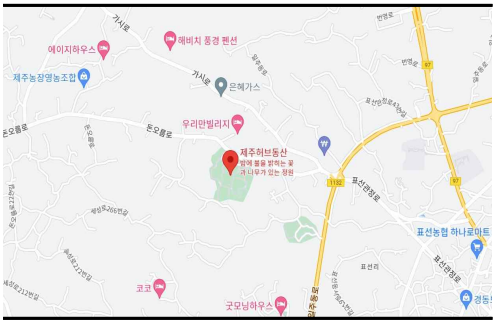
〈표 7〉 연구 대상지 본건 지번목록

"제주허브동산" 본건 지번목록				"카멜리아 힐" 본건 지번목록
표선리 2586	표선리 2598	표선리 2610	표선리 2632-2	상창리 235
표선리 2589	표선리 2599	표선리 2611	표선리 2632-7	상창리 250-6
표선리 2593-1	표선리 2604-3	표선리 2612	표선리 2632-8	상창리 259-1
표선리 2593-2	표선리 2604-9	표선리 2614	표선리 2637-3	상창리 271
표선리 2593-3	표선리 2605	표선리 2615	표선리 2637-20	상창리 271-3
표선리 2596-1	표선리 2605-2	표선리 2621		
표선리 2596-5	표선리 2606	표선리 2622		
표선리 2596-7	표선리 2606-5	표선리 2629		
표선리 2597	표선리 2606-7	표선리 2630		
표선리 2597-2	표선리 2608	표선리 2631-1		
총 35필지				**총 5필지**

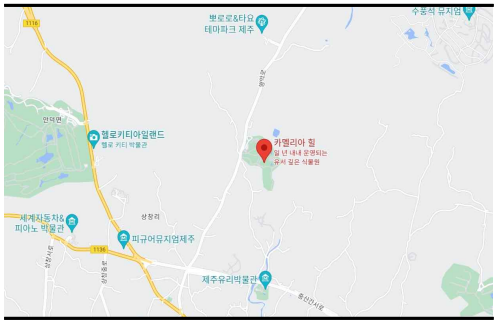
〈그림 2〉 대상지 A, B 광역위치도



〈그림 3〉 대상지 A 상세위치도



〈그림 4〉 대상지 B 상세위치도



〈그림 2, 3, 4〉 출처 : Google Map을 토대로 연구자가 정리

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제2절 기술통계 분석

1. 연구의 설계 및 절차

본 연구의 서론에서 언급한 바와 같이 본 연구의 주된 목적은 제주특별자치도의 비도시지역에 소재하는 기개발된 관광지 인근지역의 토지가격이 변화한 현상을 알아보는 것이며, 비도시지역에 소재한 기개발된 관광지라는 요소가 인근지역의 토지가격에 어떠한 영향을 미쳤는지에 대하여 알아보는 것이다. 이러한 연구의 목적에 따라 이론적 배경을 통하여 본 연구에서 필요한 여러 가지 요소들을 도출하였다.

이에 원활한 분석을 위하여 분석방식을 선정하였는데, 본 연구에서는 다수의 선행연구에서 사용된 헤도닉 가격모형을 사용하지 않고, 시계열분석과 기술통계방식으로 분석을 진행하였다. 또한, 연구 대상지로 선정된 제주허브동산과 카멜리아 힐 인근 반경 500m 지역을 대상으로 대상지 본건과 원칙적으로 개발이 불가한 수도용지, 도로 등을 제외한 대상 반경 내 모든 토지를 대상으로 하였다.

이러한 분석방식을 채택한 이유는 헤도닉 가격모형은 부동산과 토지가격에 관련된 여러 연구에서 사용된 모형임에도 불구하고, 투입된 변수의 요소나 결과의 해석에 따라서 검증이 유의미하지 못한 경우가 발생할 수 있고, 객관적인 결과 도출의 어려움이 있기 때문이다. 특히 제주특별자치도 비도시지역의 지가상승요인은 일반적이고 통상적인 요인은 물론 예측하기 어려운 여러 가지 변수가 작용한다는 특징을 가지고 있다. 그러므로, 통계적이고 공식화된 절차에 의한 분석이 아닌 공시된 데이터인 공시지가를 기반으로 하여 있는 그대로의 현황을 알아보는 것이 객관적인 연구 결과를 도출할 수 있다고 판단하였기 때문이다.

이에 따라 본 연구는 부동산 공시지가가 공표되기 시작한 1990년의 다음 해인 1991년부터 가장 최근의 부동산가격 공시년도인 2021년까지 총 31년간의 개별공시지가자료를 수집하여 분석에 활용하였다. 세부적으로는 첫 번째 대상지인 제주허브동산 반경 500m 내 총 579필지와 두 번째 대상지인 카멜리아 힐 반경 500m 내 총 286필지를 합한 총 865필지의 개별공시지가 자료를 분석에 활용하였다. 또한, 가격별 변화를 검증하는 것과는 별개로 본 연구에서는 지가변동률을 분석하여 검증하고자 하였는데, 지가변동률의 기본 산식은 선행연구(박승철, 2009)에서 사용된 아래의 산식을 적용하여 분석하였다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

$$Y = (X2 \div X1 - 1) \times 100$$

Y : 지가변화율

X1 : 기준시점의 토지가격(지가)

X2 : 비교시점의 토지가격(지가)

※ 단위는 %로 표기

본 연구는 위와 같은 자료를 토대로 여러 가지 토지가격 변동요인에 대한 분석을 목적으로 연구 대상지를 기준으로 하여 거리별 변수와 기타 토지가격 변동의 원인이 될 수 있는 요소 즉, 용도지역, 지목, 형상, 지세, 가로조건(도로접면)의 변수를 투입 및 그 평균을 분석하여 연구의 목적과 타당성을 검증하였다.

또한, 본 연구에서 사용된 개별공시지가 자료는 기간을 각각 3년(1991, 1992~1994, 1995~1997, 1998~2000, 2001~2003, 2004~2006, 2007~2009, 2010~2012, 2013~2015, 2016~2018, 2019~2021) 단위로 나누어 요인별 평균치를 분석하였다. 이 중, 가장 중요한 시점은 연구 대상지인 "제주허브동산"과 "카멜리아 힐"이 개장한 2006년과 2008년을 포함하고 있는 기간들이라고 할 수 있다. 이에 본 연구는 위와 같은 조건의 분석 결과를 토대로 유의미한 연구 결과를 도출해내고, 시사점을 제시하고자 하였다.

2. 세부적 분석 방법

가. 거리별 분석

본 연구는 대상지를 A(제주허브동산)와 B(카멜리아 힐)로 나누어 각 대상지 인근 반경 500m 내에 소재한 토지들을 연구대상으로 하여 각 대상지와의 거리별 변수를 3단계(100m, 200m, 500m)로 구분한 뒤 분석의 지표로 사용하였다. 거리별 분석 단계에서는 용도지역이나 지목, 형상, 지세 등의 기타요인은 전혀 고려하지 않고, 단순히 거리 단계별로 개별공시지가 자료를 활용하여 반경 내에 있는 모든 토지를 대상으로 한 평균 토지가격과 평균 지가상승률을 분석하였다. 또한, 기간별 분류는 위에서 기술한 바와 같이 3년 단위로 구분하였다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈표 8〉 총 반경 내 거리별 필지 수

구 분	대상지 A "제주허브동산"	대상지 B "카멜리아 힐"
반경 100m 내 필지 수	94	47
반경 200m 내 필지 수	76	48
반경 500m 내 필지 수	409	191
합 계	총 579필지	총 286필지

나. 용도지역별 분석

본 연구에서는 단순 거리별 분석 외에도 기타 토지가격 변동의 원인이 될 수 있는 요소들을 활용하여, 각각의 변수를 투입한 뒤 결과를 분석하고자 하였다. 이러한 연구의 목적에 따라 대상지별 총 반경 500m 내 토지들을 대상으로 용도지역별로 평균 토지가격과 평균 지가상승률을 분석하였다. 이는 공법상 개발행위의 제한 정도에 가장 큰 영향을 미치는 요인 중 하나가 용도지역이며, 비슷한 입지 조건을 가지고 있거나 기타 토지의 가치형성요인 및 토지가격 형성요인의 조건이 비슷한 토지라 할지라도 어떤 용도지역에 속하느냐에 따라서 부동산의 가치와 가격이 상이하게 나타난다는 점을 고려한 분석이다.

〈표 9〉 총 반경 내 용도지역별 필지 수

대상지 A "제주허브동산"	
용도지역	필지 수
계획관리지역	579
합 계	총 579필지

대상지 B "카멜리아 힐"	
용도지역	필지 수
계획관리지역	140
생산관리지역	31
보전관리지역	38
자연녹지지역	71
보전녹지지역	6
합 계	총 286필지

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

다. 지목별 분석

지목은 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률상 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 뜻한다(법 제2조 제24호). 대한민국은 용도에 따라 지목을 분류하는 "용도지목주의"를 택하고 있는데, 지목을 설정하는 이유는 과세 목적과 함께 토지이용의 효율성을 높이기 위함이다.

토지가격은 다른 조건이 동일하다면 지목에 따라서 상이하게 나타나는 경향이 있다. 이는 지목에 따라서 토지가 가지는 주된 용도에 의하여 개발행위의 허가 여부가 결정되고, 개발 경비 또한 다르게 책정되므로, 지목은 토지의 개발 가능성과 토지의 미래가치 예측에 영향을 미친다고 할 수 있다. 이에 본 연구는 대상지 인근 모든 대상 토지의 지목별 평균 가격과 평균 지가상승률을 분석하였다.

〈표 10〉 총 반경 내 지목별 필지 수

대상지 A "제주허브동산"	
지 목	**필지 수**
대	58
잡종지	14
창고용지	10
공장용지	7
전	166
과수원	118
임야	206
합 계	**총 579필지**

대상지 B "카멜리아 힐"	
지 목	**필지 수**
대	4
잡종지	1
창고용지	1
전	29
목장용지	45
임야	206
합 계	**총 286필지**

라. 토지 형상별 분석

토지 형상이란 말 그대로 토지의 생김새를 뜻하며, 부동산 전문분야에서 토지의 가치를 판정할 때 고려하는 사항 중 하나이다. 토지의 형상에 따른 가치는 토지의 이용 상황에 따라 형상 차이의 우열 격차가 달리 적용되나, 어떠한 이용 상황인지 여부를 불문하고 정방형이 부정형보다는 가치평가 시 유리하게 적용된다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

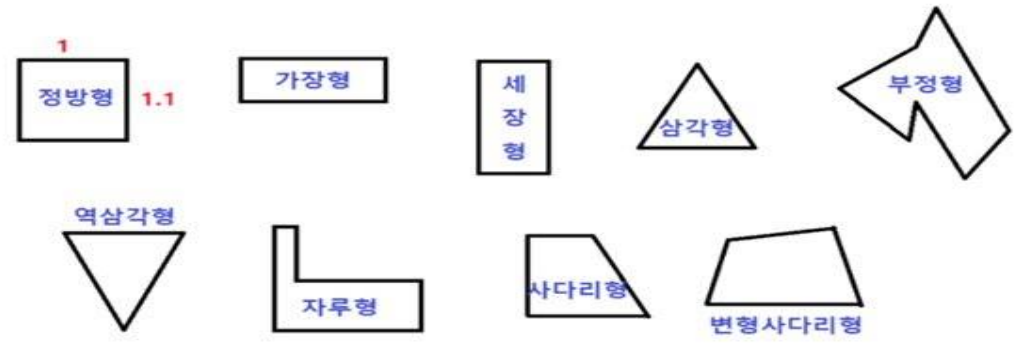
토지의 형상을 크게 구분하면 “정방형” 토지와 “부정형” 토지로 구분할 수 있다. “정방형”은 네모반듯한 형상을 띠고 있는 토지라고 표현할 수 있다. 이를 세분하자면 정방형(양변 길이가 1:1.1 내외인 정사각형 모양), 가로장방형(넓은 면이 도로에 접한 직사각형 모양), 세로장방형(좁은 면이 도로에 접한 직사각형 모양), 사다리형(사다리꼴 모양)이 큰 테두리 안에서 정방형 토지로 구분되곤 한다.

달리 표현하자면 사각형을 기본으로 하여 특정한 모양을 가지고 있는 토지는 모두 정방형의 범주에 들어간다고 볼 수 있다. 또한, “부정형”은 특정한 모양이나 형태의 정함이 없는 토지라고 표현할 수 있다. 이는 삼각형, 역삼각형 토지는 물론, 자루형 토지가 큰 범주 안에서의 부정형 토지에 속하며, 이외에 특정한 형상이 없는 토지를 통틀어 감정평가 이론과 실무에서는 부정형 토지라고 칭한다.

토지의 형상은 기본적으로 “정방형”과 같이 모양이 정형화된 토지가 “부정형” 토지와 비교하여 선호도가 높다. 이는 토지의 형상이 부정 정도가 심할수록 건폐율을 모두 활용하지 못하거나 나대지의 원활한 활용이 제한되기 때문인데, 부동산학에서는 이를 최유효이용이 제한되는 토지로 표현하며 토지의 가치평가에 반영한다. 또한, 토지의 형상이 부동산의 가치평가에 미치는 영향력은 비도시지역보다는 택지개발의 용도가 주를 이루고 있으면서 주거지역·상업지역·공업지역의 비율이 비도시지역보다 상당히 높으며, 상대적으로 좁은 공간에서 효율적인 개발을 할 필요성이 있는 도시지역에서 더 크게 작용하는 것이 일반적이다.

위와 같이 토지의 형상은 토지의 가치평가와 가격형성에 영향을 미치는 요인 중 하나이므로, 본 연구에서는 두 대상지의 총 반경 내에 소재하는 모든 해당 토지의 형상을 조사 및 분류하여 토지의 형상별 평균 토지가격과 평균 지가상승률을 분석하였다.

〈그림 5〉 토지의 형상 분류



출처 : 로안 감정평가사 사무소 “박효정” 감정평가사 칼럼

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈표 11〉 총 반경 내 토지 형상별 필지 수

대상지 A "제주허브동산"	
형 상	**필지 수**
정방형	1
가로장방형	2
세로장방형	6
사다리형	34
자루형	20
부정형	516
합 계	**총 579필지**

대상지 B "카멜리아 힐"	
형 상	**필지 수**
정방형	2
가로장방형	4
세로장방형	8
사다리형	22
자루형	3
부정형	247
합 계	**총 286필지**

마. 지세별 분석

지세란 토지의 생긴 그대로의 상태를 뜻하며, 토지 경사의 정도와 경사의 방향, 경사각도, 조망의 정도, 건습의 정도 등의 자연적 상태를 총칭한다. 또한, 지세는 택지의 개별요인 중 하나로써 토지의 가격에 영향을 미친다. 감정평가론에서는 통상적으로 토지 경사의 정도를 나타내는 지표로써 지세라는 표현을 사용한다.

부동산 전문분야에서는 토지의 지세를 ① 평지, ② 고지, ③ 저지, ④ 완경사지, ⑤ 급경사지로 분류하고 있는데, 지세별로 각각이 가지고 있는 특징에 따라서 부동산의 가치와 가격에 다른 영향을 미친다. 이에 본 연구는 대상지 총 반경 내에 소재하는 모든 해당 토지의 지세를 조사 및 분류하여 지세별 평균 토지가격과 평균 지가상승률을 분석하였다.

〈표 12〉 토지의 지세 구분

구 분	약식기재	개 요
평지	평지	간선도로 또는 주위 지형 및 지세와 높이가 비슷하거나 경사도가 적은 토지
저지	저지	간선도로 또는 주위 지형 및 지세에 비해 높이가 현저히 낮은 지대의 토지로써, 평지와 비교시 감가의 원인이 됨
고지	고지	간선도로 또는 주위 지형 및 지세에 비해 높이가 현저히 높은 지대의 토지로써, 평지와 비교시 감가의 원인이 됨
완경사지	완경사	간선도로 또는 주위 지형 및 지세보다 경사도가 15도 이하인 토지로써, 평지와 비교시 감가의 원인이 됨
급경사지	급경사	간선도로 또는 주위 지형 및 지세보다 경사도가 15도를 초과한 토지로써, 평지와 비교시 감가의 원인이 됨

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈표 13〉 총 반경 내 지세별 필지 수

대상지 A "제주허브동산"	
지 세	필지 수
평지	502
완경사	67
저지	10
합 계	총 579필지

대상지 B "카멜리아 힐"	
지 세	필지 수
평지	123
완경사	162
저지	1
합 계	총 286필지

바. 가로조건별 분석

가로조건이란 특정한 토지가 어떠한 도로에 어떠한 형태로 접해 있는지를 비교하는 항목이다. 토지의 한쪽 면만 도로에 접한 경우는 "한면", 둘 이상의 면이 도로에 접한 경우는 "각지"라고 표기한다. 도로는 인도를 포함한 폭을 기준으로 하되, 법면 부분은 제외하여 산정하며, 건설 중인 도로 또한 도로로 보되, 고속도로와 자동차전용도로는 도로로 보지 아니한다. 또한, 도로는 현황 도로를 기준으로 하되, 택지개발사업지구 및 구획정리사업지구 혹은 기타 대규모 개발 사업지 내에 소재한 토지로써 가지번이 부여된 경우는 도면상의 도로를 기준으로 인정하여 기재한다.

도로의 접면 여부를 바탕으로 한 가로조건은 토지의 가치를 평가할 때 매우 중요한 요소이며, 일반적으로 큰 도로에 접할수록 높은 가격에 거래된다는 특징을 지닌다. 이에 본 연구는 대상지 인근 모든 해당 토지의 가로조건을 조사 및 분류하여 가로조건별 평균 토지가격과 평균 지가상승률을 분석하였다. 가로조건의 구분은 다음 장의 표와 같다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈표 14〉 가로조건(도로접면) 구분

구 분	약식기재	개 요
광대로한면	광대한면	폭 25m 이상의 도로에 한 면이 접하고 있는 토지
광대로각지 (광대로, 중로, 소로)	광대소각	광대로에 한 면이 접하고 소로(폭 8m~12m) 이상 도로에 한 면 이상이 접하고 있는 토지
광대로-세로(가)	광대세각	광대로에 한 면이 접하면서 세로(폭 8m 미만)에 한 면 이상이 접하고 있는 토지
중로한면	중로한면	폭 12m 이상 25m 미만의 도로에 한 면이 접한 토지
중로각지 (중로, 소로, 세로)	중로각지	중로에 한 면이 접하면서 중로, 소로, 세로(가)에 한 면 이상이 접하고 있는 토지
소로한면	소로한면	폭 8m 이상 12m 미만의 도로에 한 면이 접한 토지
소로각지	소로각지	소로에 두 면 이상 접하거나, 소로에 한 면이 접하면서 세로(가)에 한 면 이상 접하고 있는 토지
세로한면(가)	세로(가)	자동차 통행이 가능한 세로에 한 면이 접한 토지
세로각지(가)	세각(가)	자동차 통행이 가능한 세로에 두 면 이상이 접하고 있는 토지
세로한면(불)	세로(불)	자동차의 통행이 불가능하나, 리어카나 경운기의 통행은 가능한 세로에 한 면이 접한 토지
세로각지(불)	세각(불)	자동차의 통행이 불가능하나, 리어카나 경운기의 통행은 가능한 세로에 두면 이상 접한 토지
맹지	맹지	접속된 도로면이 없는 원칙적으로 개발이 불가한 토지

〈표 15〉 총 반경 내 가로조건별 필지 수

대상지 A "제주허브동산"	
가로조건	**필지 수**
광대소각	1
광대세각	3
광대한면	11
소로각지	6
소로한면	124
세각(가)	3
세로(가)	147
세로(불)	79
맹지	205
합 계	**총 579필지**

대상지 B "카멜리아 힐"	
가로조건	**필지 수**
소로한면	34
세로(가)	35
세로(불)	18
맹지	199
합 계	**총 286필지**

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제3절 FGI(Focus Group Interview)

1. FGI(Focus Group Interview) 기법의 정의

질적연구방법 중 하나인 FGI(Focus Group Interview) 기법은 연구 참여자를 직접 대면하여 연구 문제에 관하여 직접적인 대화를 통한 구체적인 내용을 확보할 수 있으며, 집단의 장점을 활용한 논의 과정을 통해 연구 문제에 심층적으로 접근할 수 있다는 장점이 있다(Creswell, 2007). 또한, FGI 기법은 전문가집단과의 토론을 통해 양적연구에서 포착하지 못하는 연구 참여자의 동기나 의견 등의 반영이 가능하고, 양적연구와 비교하여 심층적이고 현실적인 의견을 수렴할 수 있으므로, 상대적으로 입체적인 결과를 얻을 수 있다(송요셉 외, 2009). 아울러 FGI 기법은 연구자가 연구를 설계하는 과정에서는 미처 예상하지 못했던 상황과 문제점을 효율적으로 파악할 수 있으며, 이러한 문제 해결을 위한 현장의 견해를 얻는 것이 가능하다는 특징을 지니고 있다.

2. 인터뷰 내용 요약

본 연구에서 활용된 FGI 기법은 아래와 같은 내용을 조사하기 위한 것이다.

① “제주허브동산”과 “카멜리아 힐”이라는 비도시지역에서 기개발된 관광지의 존재 여부가 인근지역의 토지가격에 미친 영향에 대한 인식 파악

② 현업 종사자인 전문가들의 의견을 통하여 본 연구에서 진행한 개별공시지가를 활용한 연구 결과에 더하여 실거래가격과의 차이점과 괴리감 정도를 파악

③ 개별공시지가를 활용한 양적연구의 분석 결과와 결합하여, 인터뷰 대상자들이 가지고 있는 부동산 실무경험과의 비교분석 및 개별의견 종합

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

3. 인터뷰 대상자 선정

본 연구는 FGI(Focus Group Interview) 기법을 원활히 진행하기 위하여 10인의 전문가집단을 대상자로 구성하였으며, 세부적으로는 감정평가사 3명, 공인중개사 4명, 부동산 시행업자 1명, 부동산 분양대행업자 1명, 부동산 시공업자 1명으로 구성하였다. 또한, 모든 인터뷰 대상자들은 최소 5년 이상의 경력을 가지고 있는 해당 분야의 전문가여야 한다는 조건과 인터뷰 실행일을 기준으로 여전히 현업에 종사 중이어야 한다는 조건을 동시 충족하는 인원들로 구성하였다.

본 연구의 방향성과 목적에 부합하고, 양질의 인터뷰 결과를 도출하기 위하여 인터뷰 진행에 앞서 모든 인터뷰 대상자들에게 사전에 본 연구의 개략적인 설명과 함께 양적연구의 분석 결과가 첨부된 자료를 공유하여 원활한 인터뷰 진행을 꾀하였다. 또한, 인터뷰 당일 인터뷰를 진행하는 중에는 대상자들에게 인터뷰의 목적과 방향을 충분히 인지할 수 있도록 설명하고, 인터뷰의 주제와 연구의 본질을 벗어나지 않도록 특히 유의하여 인터뷰를 진행하였다.

〈표 16〉 FGI 질문 내용 요약

구 분	FGI 질문 내용
시작 질문	- 양적연구 부분인 개별공시지가 항목별 분석 결과에 대한 의견 ① 가장 현실성을 잘 반영한 분석 결과는 어떤 항목이었는가? ② 현실과 괴리감이 느껴지는 분석 결과는 어떤 항목이었는가?
주요 질문	- 개별공시지가 항목별 상승폭에 대한 현업 종사자의 의견 - 관광지 개발에 따른 인근지역의 토지가격 변동과 영향성에 관한 의견 ③ 기술통계 결과에서 나타난 개별공시지가 항목별 상승 폭은 상식적인 폭의 상승이었는가? ④ 관광지라는 요소는 인근지역 부동산시장과 토지가격 상승에 영향을 미치는가? 그리고 그 영향은 긍정적인 영향인가?
마무리 질문	- 본 연구와 관련한 기타 의견 ⑤ 본 연구와 관련하여 제시하고 싶은 기타 의견이 있는가?

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈표 17〉 FGI 기법 적용을 위한 전문가집단 구성

세부요소 / 인원 구분	성별	업종	직위	해당분야 경력
공인중개사 A	여성	부동산 중개업	대표 / 공인중개사	5년
공인중개사 B	여성	부동산 중개업	대표 / 공인중개사	10년
공인중개사 C	남성	부동산 중개업	대표 / 공인중개사	10년
공인중개사 D	남성	부동산 중개업	대표 / 공인중개사	5년
분양대행업자 E	남성	부동산 분양대행업	대표이사	15년
부동산 시공업자 F	남성	부동산 시공업	대표이사	25년
부동산 시행업자 G	남성	부동산 시행업	대표이사	27년
감정평가사 H	남성	부동산 감정평가업	지사장 / 감정평가사	23년
감정평가사 I	남성	부동산 감정평가업	이사 / 감정평가사	7년
감정평가사 J	남성	부동산 감정평가업	이사 / 감정평가사	40년

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제4장 분석 결과

제1절 대상지 A "제주허브동산" 기술통계분석 결과

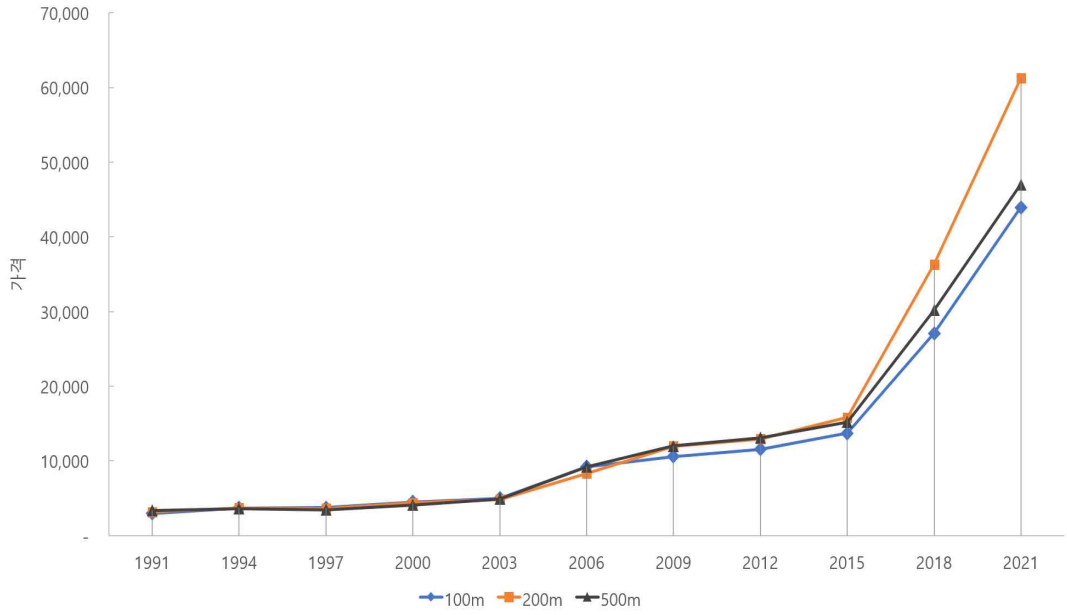
1. 거리별 분석 결과

〈표 18〉 대상지 A 인근지역 거리별 평균 가격 및 지가변동률

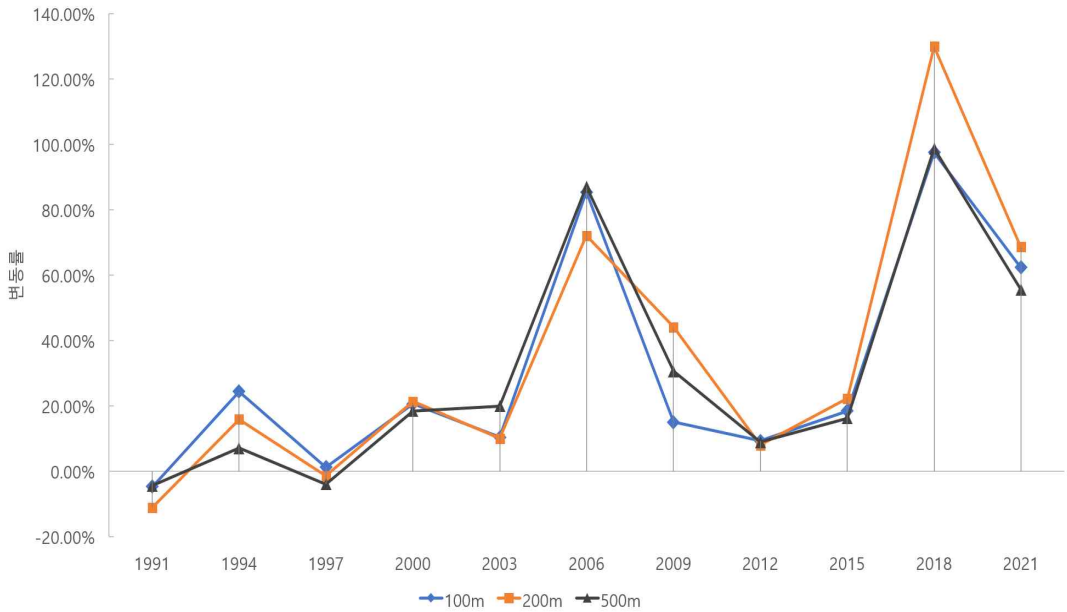
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
거리	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
100m	2,964	-4.77	3,686	24.35	3,729	1.17	4,494	20.53
200m	3,167	-11.11	3,668	15.82	3,613	-1.51	4,384	21.35
500m	3,368	-4.47	3,605	7.01	3,460	-4.01	4,097	18.41
구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
거리	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
100m	4,963	10.42	9,200	85.38	10,583	15.03	11,562	9.25
200m	4,823	10.00	8,298	72.06	11,959	44.12	12,914	7.98
500m	4,915	19.95	9,195	87.10	12,003	30.54	13,073	8.91
구분	2015년		2018년		2021년		전체	
거리	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)	
100m	13,694	18.44	27,061	97.60	43,924	62.32	1515.81	
200m	15,791	22.28	36,314	129.97	61,236	68.63	1993.44	
500m	15,196	16.24	30,205	98.76	46,995	55.59	1410.71	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 6〉 대상지 A 인근지역 거리별 평균 가격 그래프



〈그림 7〉 대상지 A 인근지역 거리별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 A “제주허브동산” 인근지역의 거리별 평균 가격과 지가변동률을 분석해본 결과, 전체 기간의 지가변동률은 100m 이내에 소재한 토지들은 1515.81% 상승하였고, 200m 이내의 토지들은 1993.44%, 500m 이내의 토지들은 1410.71% 상승한 것으로 나타났다. 또한, 가장 높은 지가변동률을 나타낸 기간은 2016~2018년의 3개년이었는데, 이 기간의 지가변동률은 100m 이내 97.60%, 200m 이내 129.97%, 500m 이내 98.76%이며, 이는 “제주허브동산”이 개장한 2006이 포함된 3개년보다도 높은 상승률을 나타냈다.

이 결과는 코로나 사태와 부동산 규제정책 등 제주 부동산시장에 직접적으로 부의 외부효과가 미치기 이전 시점에 부동산시장의 상승기 중 확장국면으로 인한 현상인 것으로 해석할 수 있다. 이러한 상승기 이후에는 아래와 같은 부의 외부효과로 인하여 “제주허브동산”이 개장한 2006년이 포함된 3개년보다 다소 낮은 수준의 지가상승률을 형성하고 있는 것으로 나타났다.

대한민국의 부동산 관련 정책 중 2018년 9월에 종합부동산세 인상 및 과세대상 확대와 주택담보대출 규제정책 등 부동산시장에 악영향을 초래하는 정책들이 시행되어 부동산시장에 부정적인 영향을 미쳤다. 또한, 2019년 12월 중국발 코로나 사태가 시작되어 부동산시장은 물론, 국가 전체의 경제에 악영향을 미쳤다.

또한, 위에서 언급한 가장 높은 상승률을 보이는 기간을 제외한다면, “제주허브동산”이 개장한 2006년도를 포함한 3개년의 토지가격이 타 기간과 비교하여 상대적으로 상당히 높은 수치의 지가상승률을 나타내는 것을 알 수 있었는데, 이는 같은 기간의 전국 지가변동률(2005년 평균 40.6%, 2006년 평균 45.6%)과 제주특별자치도의 지가변동률(2005년 평균 17.5%, 2006년 평균 17.6%)과 비교해보아도 상당히 높은 수치임을 알 수 있었다(대한민국통계청 KOSIS 자료 인용). 위 분석을 종합해보면, 대상지 A “제주허브동산”에 더 가까이 소재한 토지일수록 토지가격의 상승은 반드시 대상지(관광지)의 영향을 받는 것은 아닌 것으로 해석할 수 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

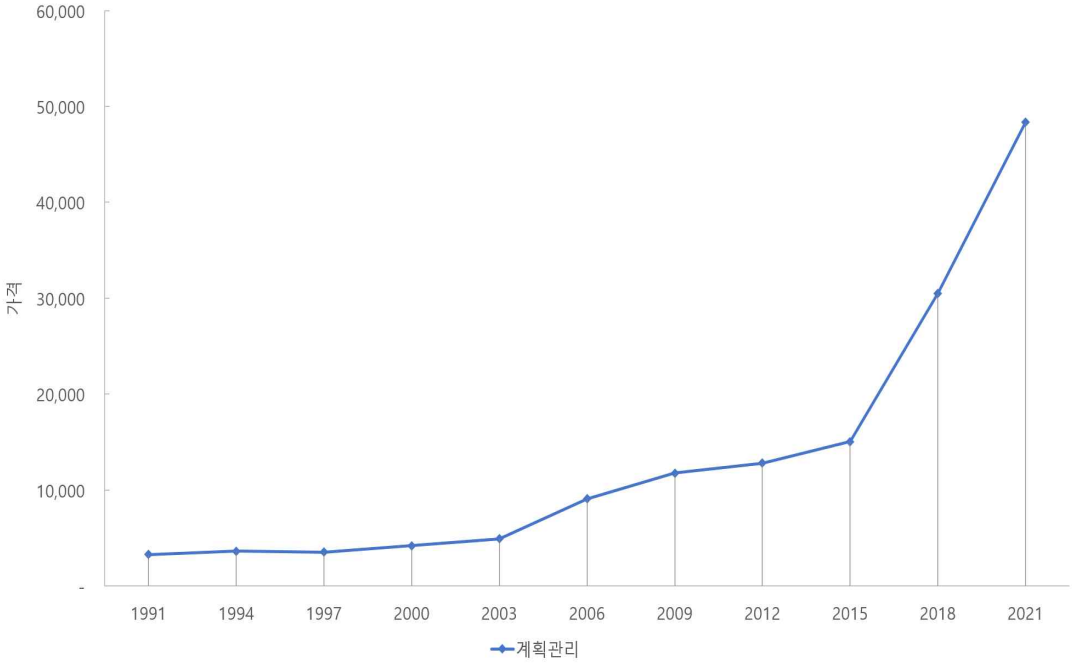
2. 용도지역별 분석 결과

〈표 19〉 대상지 A 인근지역 용도지역별 평균 가격 및 지가변동률

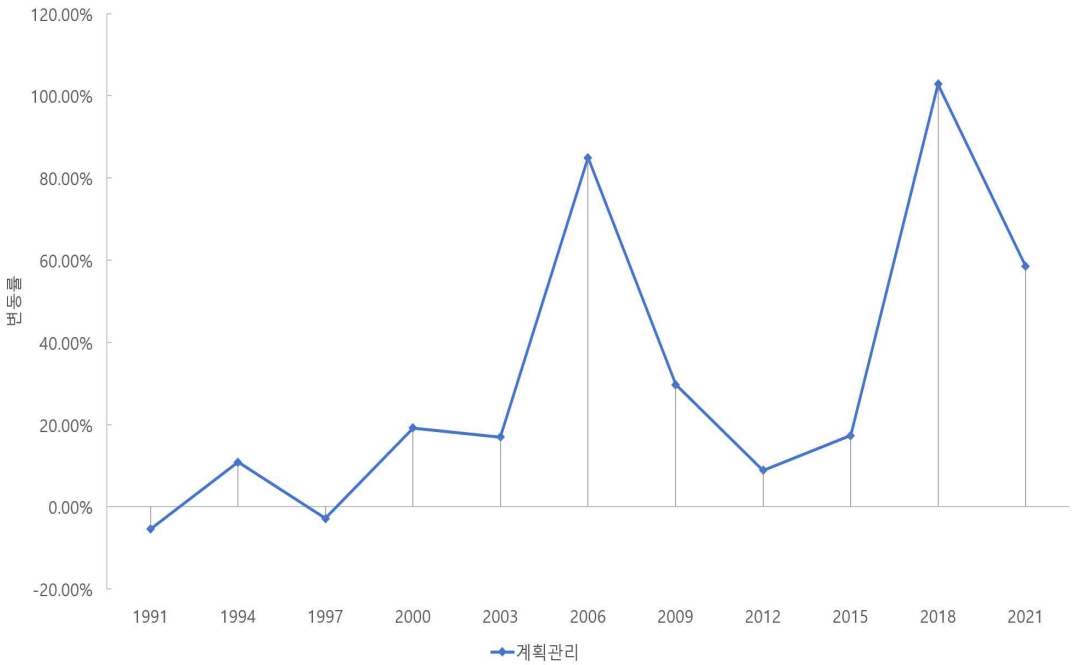
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
용도지역	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
계획관리	3,272	-5.45	3,627	10.85	3,524	-2.86	4,199	19.16
구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
용도지역	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
계획관리	4,910	16.96	9,082	84.94	11,779	29.70	12,822	8.86
구분	2015년		2018년		2021년		전체	
용도지역	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)	
계획관리	15,047	17.36	30,519	102.82	48,365	58.47	1502.08	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 8〉 대상지 A 인근지역 용도지역별 평균 가격 그래프



〈그림 9〉 대상지 A 인근지역 용도지역별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 A “제주허브동산” 인근지역은 용도지역이 계획관리지역으로만 형성되어 있어 여러 용도지역별로 비교가 곤란하였다. 하지만, 비도시지역의 관리지역 중에서도 가장 개발가능성과 개발 여건이 양호한 계획관리지역에 대한 분석은 필요할 것으로 판단하였으므로, 분석에서 제외하지 않고 연구에 포함하였다.

대상지 A “제주허브동산” 인근지역에 소재하는 용도지역(계획관리지역)의 평균 가격과 지가변동률을 분석한 결과, 전체 기간의 지가변동률은 1502.08% 상승한 것으로 나타났다. 또한, 가장 높은 지가상승률을 나타낸 기간은 거리별 분석과 마찬가지로 2016~2018년의 3개년이었는데, 이 기간의 지가변동률은 102.82%이다. 이 또한 거리별 분석과 마찬가지로 “제주허브동산”이 개장한 2006년이 포함된 3개년의 지가상승률인 84.94%보다 높은 상승률인 것으로 나타났다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

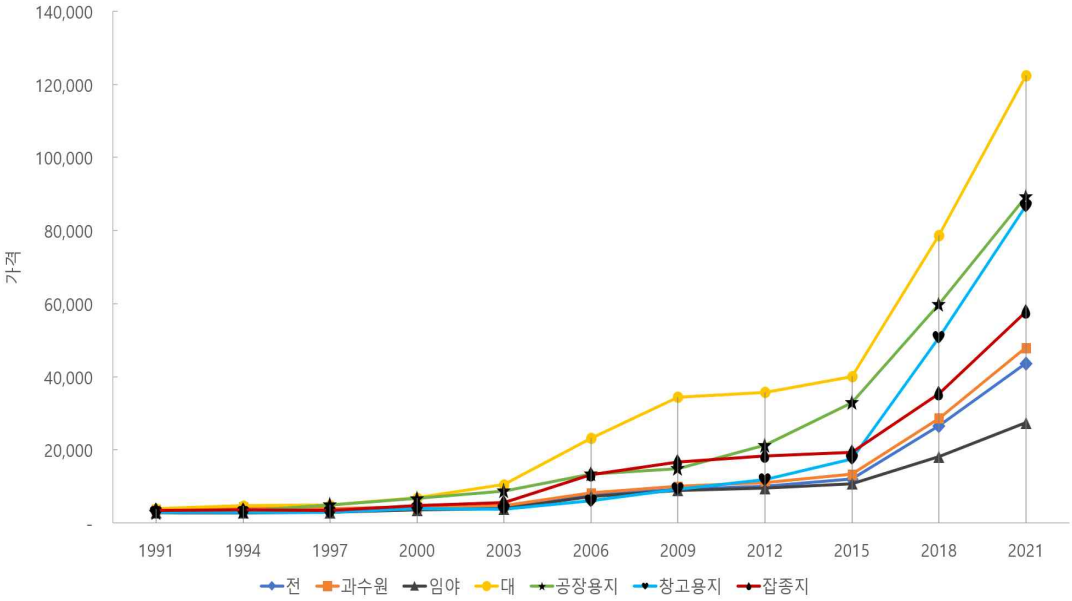
3. 지목별 분석 결과

〈표 20〉 대상지 A 인근지역 지목별 평균 가격 및 지가변동률

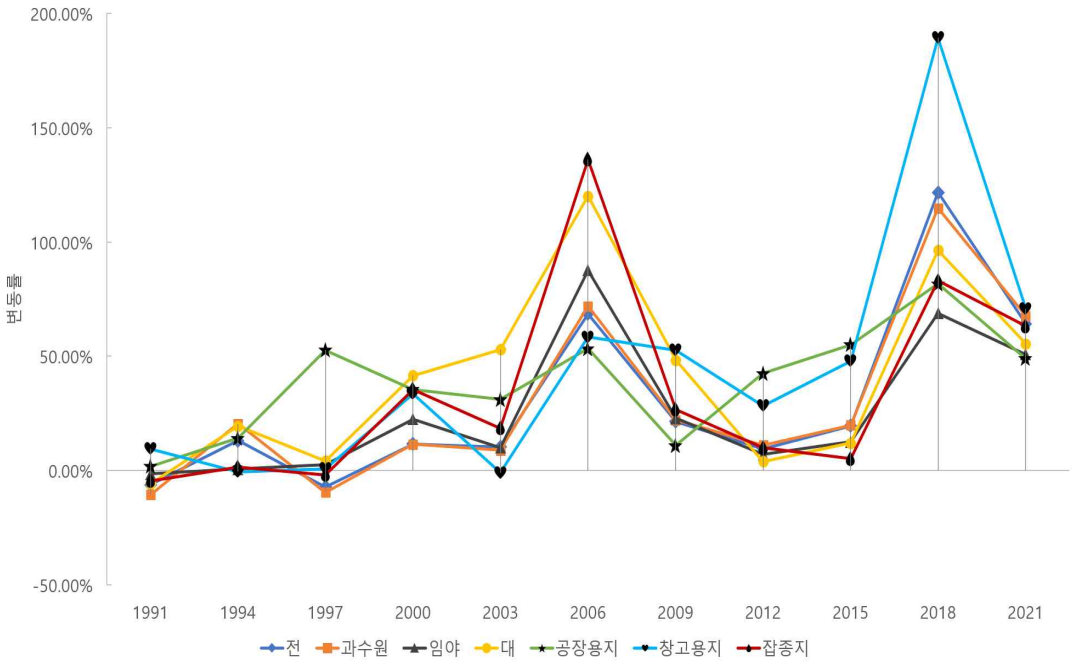
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
지목	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
전	3,451	-6.15	3,903	13.10	3,626	-7.11	4,047	11.63
과수원	3,595	-10.63	4,333	20.54	3,922	-9.50	4,372	11.49
임야	2,774	-1.39	2,793	0.67	2,866	2.61	3,511	22.49
대	3,910	-5.83	4,671	19.48	4,867	4.20	6,892	41.60
공장용지	2,825	1.91	3,227	14.22	4,929	52.74	6,681	35.56
창고용지	2,875	9.52	2,860	-0.52	2,883	0.79	3,853	33.66
잡종지	3,500	-4.47	3,549	1.41	3,486	-1.79	4,722	35.47
구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
지목	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
전	4,464	10.30	7,525	68.55	9,142	21.49	10,016	9.57
과수원	4,762	8.93	8,189	71.95	10,002	22.14	11,111	11.08
임야	3,866	10.12	7,254	87.62	8,913	22.88	9,544	7.07
대	10,540	52.94	23,194	120.05	34,410	48.36	35,777	3.97
공장용지	8,763	31.17	13,439	53.36	14,914	10.98	21,256	42.52
창고용지	3,817	-0.92	6,045	58.36	9,229	52.68	11,847	28.37
잡종지	5,598	18.55	13,214	136.05	16,743	26.71	18,399	9.89
구분	2015년		2018년		2021년		전체	
지목	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)	
전	11,983	19.63	26,566	121.71	43,625	64.21	1263.91	
과수원	13,319	19.87	28,604	114.76	47,968	67.70	1348.05	
임야	10,740	12.53	18,133	68.84	27,366	50.91	980.18	
대	40,096	12.07	78,725	96.34	122,390	55.46	3291.85	
공장용지	32,952	55.02	59,876	81.71	89,243	49.05	3387.23	
창고용지	17,532	47.99	50,730	189.36	86,667	70.84	3169.57	
잡종지	19,354	5.19	35,413	82.97	57,788	63.18	1742.86	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 10〉 대상지 A 인근지역 지목별 평균 가격 그래프



〈그림 11〉 대상지 A 인근지역 지목별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 A “제주허브동산” 인근지역에 소재하는 지목별 평균 가격과 지가변동률을 분석한 결과, 전체 기간의 지가변동률은 전 1263.91%, 과수원 1348.05%, 임야 980.18%, 대 3291.85%, 공장용지 3387.23%, 창고용지 3169.57%, 잡종지는 1742.86% 상승한 것으로 나타났다. 이는 개발행위에 있어서 토지의 용도변경 등에 투입되는 제반 비용이 상대적으로 적게 발생하는 공장용지, 대지, 창고용지가 가장 높은 상승률인 것으로 분석된다.

또한, 평균적으로 가장 높은 지가상승률을 나타낸 기간은 대부분의 분석과 마찬가지로 2016~2018년의 3개년이었는데, 이 기간의 지가변동률은 전 121.71%, 과수원 114.76%, 임야 68.84%, 대 96.34%, 공장용지 81.71%, 창고용지 189.36%, 잡종지 82.97%가 상승한 것으로 나타났다. 아울러, “제주허브동산”이 개장한 2006년이 포함된 3개년(2004년~2006년)의 지목별 지가상승률은 전 68.55%, 과수원 71.95%, 임야 87.62%, 대 120.05%, 공장용지 53.36%, 창고용지 58.36%, 잡종지는 136.05% 상승하였다.

“제주허브동산”이 개장한 2006년이 포함된 3개년(2004년~2006년)은 임야, 대지, 잡종지의 지가상승률이 평균적으로 지가가 가장 많이 상승한 2016~2018년 3개년의 임야, 대지, 잡종지의 지가상승률보다도 높은 상승 폭을 보이는 것으로 나타났다. 또한, 대지를 제외하면 상대적으로 개발행위에 양호한 지목으로 인정되는 공장용지와 창고용지가 전체 기간 평균 상승률보다 낮은 상승 폭을 보이는 것으로 분석되었다. 이는 “제주허브동산”이라는 요소가 인근지역의 부동산 가격상승에 영향을 미쳤고, 그로 인하여 관광지라는 요소와는 무관하게 일반적으로 높은 가격대를 형성하는 지목인 공장용지, 창고용지, 잡종지보다 비교적 낮은 가격대를 형성하는 지목인 전, 과수원, 임야 등의 지목을 가진 토지의 지가상승률이 타 기간과 비교하여 상대적으로 높게 상승한 것으로 나타난 것으로 해석된다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

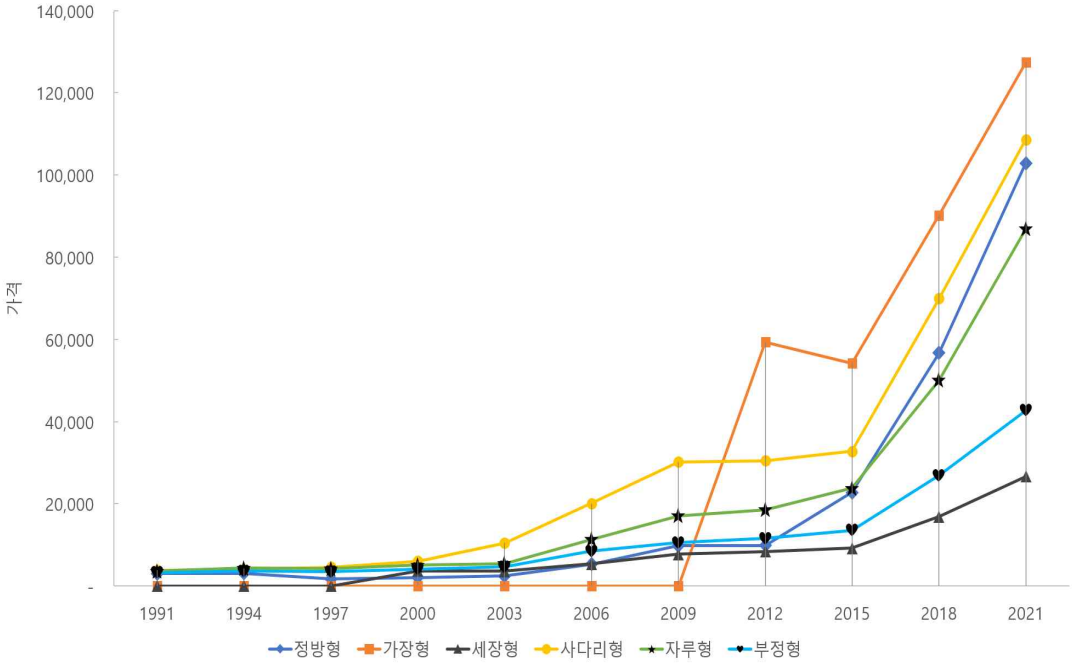
4. 토지 형상별 분석 결과

〈표 21〉 대상지 A 인근지역 토지 형상별 평균 가격 및 지가변동률

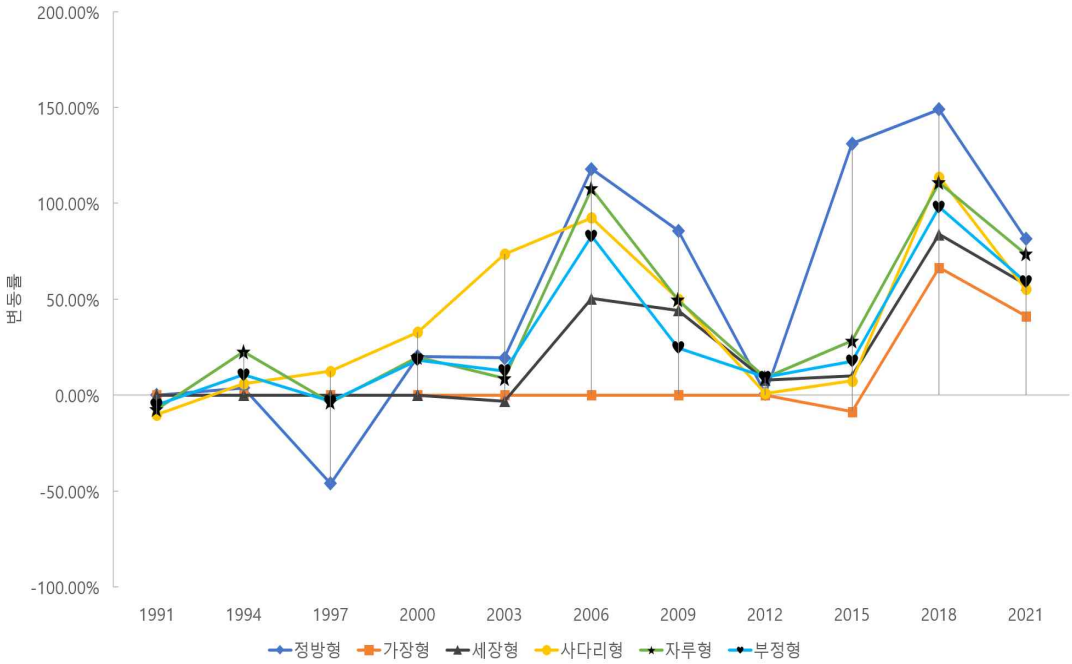
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
형상	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
정방형	3,000	0.00	3,113	3.78	1,680	-46.04	2,020	20.24
가장형	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
세장형	-	0.00	-	0.00	-	0.00	3,683	0.00
사다리형	3,800	-10.18	4,029	6.02	4,535	12.56	6,025	32.86
자루형	3,562	-7.32	4,367	22.62	4,204	-3.74	5,033	19.73
부정형	3,243	-5.16	3,586	10.60	3,466	-3.35	4,103	18.37
구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
형상	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
정방형	2,413	19.47	5,260	117.96	9,770	85.74	9,847	0.78
가장형	-	0.00	-	0.00	-	0.00	59,333	0.00
세장형	3,566	-3.18	5,362	50.37	7,734	44.24	8,352	7.99
사다리형	10,452	73.49	20,113	92.43	30,174	50.02	30,475	0.99
자루형	5,468	8.65	11,355	107.65	16,980	49.53	18,512	9.03
부정형	4,619	12.58	8,447	82.87	10,533	24.69	11,523	9.40
구분	2015년		2018년		2021년		전체	
형상	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)	
정방형	22,767	131.21	56,700	149.05	102,900	81.48	3693.33	
가장형	54,163	-8.71	90,183	66.50	127,367	41.23	133.14	
세장형	9,186	9.98	16,879	83.74	26,616	57.69	666.23	
사다리형	32,723	7.38	69,942	113.74	108,628	55.31	2973.30	
자루형	23,741	28.25	50,057	110.84	86,908	73.62	2626.07	
부정형	13,564	17.71	26,858	98.01	42,716	59.04	1327.07	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 12〉 대상지 A 인근지역 토지 형상별 평균 가격 그래프



〈그림 13〉 대상지 A 인근지역 토지 형상별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 A “제주허브동산” 인근지역에 소재하는 토지 형상별 평균 가격과 지가변동률을 분석한 결과, 전체 기간의 지가변동률은 정방형 3693.33%, 가로장방형 133.14%, 세로장방형 666.23%, 사다리형 2973.30%, 자루형 2626.07%, 부정형 1327.07% 상승한 것으로 나타났다. 이는 정사각형에 가까운 모양의 정방형 토지가 가장 높은 상승률을 나타내는 것으로 분석되었으나, 정방형 토지가 단 1필지에 불과하므로, 객관적인 분석에 제한적이라는 한계점이 존재하였다.

또한, 평균적으로 가장 높은 지가상승률을 나타낸 기간은 대부분의 분석과 비슷한 결과인 2016~2018년의 3개년이었다. 이 기간의 지가변동률은 정방형 149.05%, 가로장방형 66.50%, 세로장방형 83.74%, 사다리형 113.74%, 자루형 110.84%, 부정형 98.01% 상승한 것으로 나타났으며, 전체 기간 분석과 마찬가지로 정방형 토지가 가장 높은 상승률을 보이는 것으로 나타났다. “제주허브동산”이 개장한 2006년이 포함된 3개년(2004년~2006년)의 토지 형상별 지가상승률은 정방형 117.96%, 가로장방형 0%(공시된 데이터 없음), 세로장방형 50.37%, 사다리형 92.43%, 자루형 107.65%, 부정형 82.87% 상승하였다.

위 분석을 종합하면, 일반적으로 정방형 토지 다음으로 높은 가치를 형성하는 장방형(가장형, 세장형) 토지들의 평균 지가상승률이 상대적으로 낮은 수치를 보이는 것을 알 수 있다. 이는 공시된 데이터가 없는 년도가 포함되어 있으며, 가로장방형 토지의 경우 표본 수가 2필지에 불과하므로, 장방형 토지들에 대한 지가변동률 자료는 보이는 그대로 객관적인 해석을 진행하기가 곤란하다는 한계점이 있기 때문으로 보인다. 그러므로, 앞서 언급한 객관적 분석이 불가한 토지들을 제외하고 분석하면, 전체 기간에서는 사다리형 - 자루형 - 부정형 순으로 지가가 높게 상승한 것을 알 수 있으며, “제주허브동산”이 개장한 2006년이 포함된 3개년(2004년~2006년)의 기간에서는 자루형 - 사다리형 - 부정형 순으로 나타난 것을 알 수 있다. 이는 평균 가격의 상승 폭과 이후 시점에 평균적으로 가격이 정체된 것을 고려하면 관광지라는 요소가 토지가격에 영향을 미쳤다고 해석할 수 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

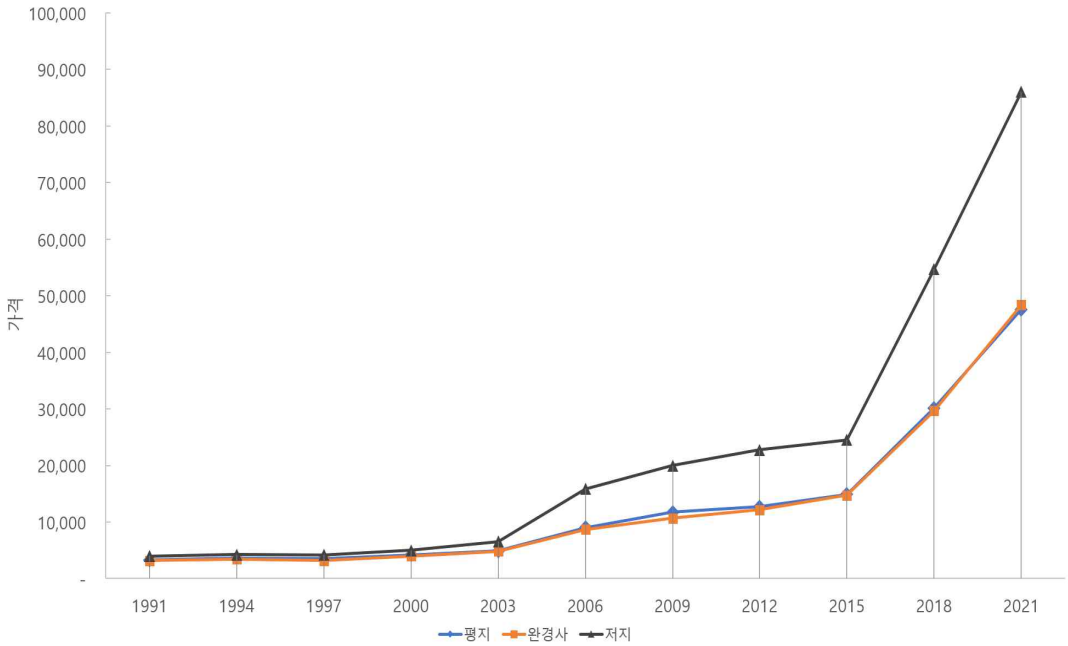
5. 지세별 분석 결과

〈표 22〉 대상지 A 인근지역 지세별 평균 가격 및 지가변동률

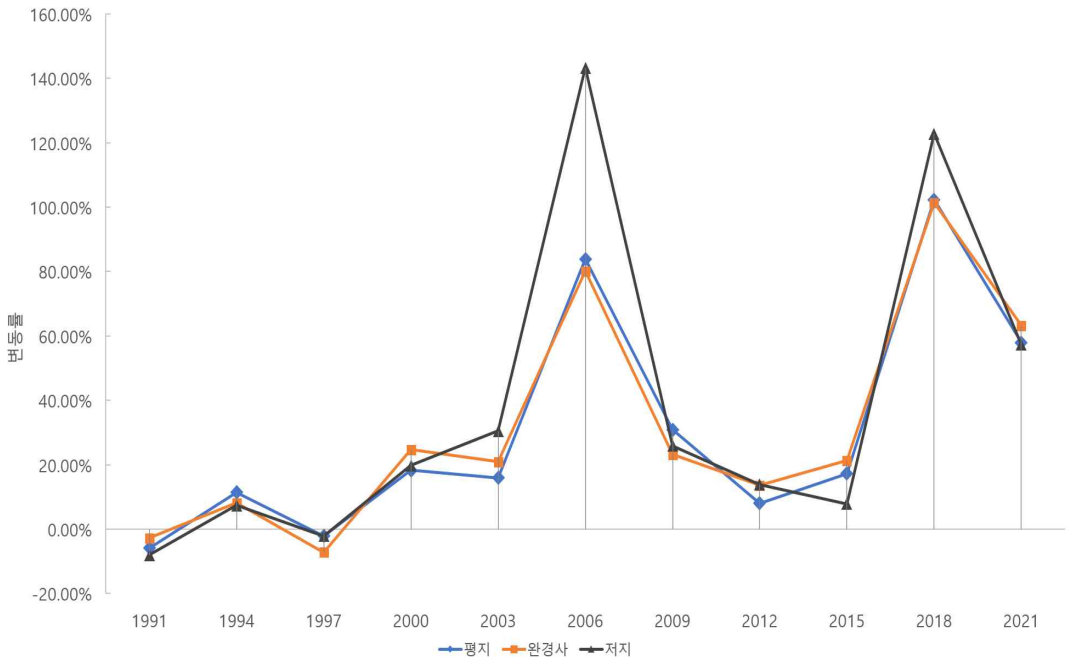
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
지세	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
평지	3,268	-5.86	3,642	11.46	3,565	-2.11	4,216	18.25
완경사	3,183	-2.75	3,441	8.11	3,196	-7.13	3,985	24.68
저지	3,967	-7.99	4,261	7.41	4,172	-2.09	4,997	19.79
구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
지세	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
평지	4,887	15.91	8,985	83.88	11,762	30.90	12,704	8.01
완경사	4,819	20.94	8,679	80.11	10,695	23.22	12,145	13.56
저지	6,524	30.56	15,876	143.34	19,985	25.88	22,753	13.85
구분	2015년		2018년		2021년		전체	
지세	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)	
평지	14,894	17.24	30,131	102.30	47,600	57.98	1477.52	
완경사	14,730	21.29	29,664	101.38	48,410	63.19	1567.17	
저지	24,548	7.89	54,704	122.84	86,033	57.27	2221.60	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 14〉 대상지 A 인근지역 지세별 평균 가격 그래프



〈그림 15〉 대상지 A 인근지역 지세별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 A “제주허브동산” 인근지역에 소재하는 지세별 평균 가격과 지가변동률을 분석한 결과, 전체 기간의 지가변동률은 평지 1477.52%, 완경사 1567.17%, 저지 2221.60% 상승한 것으로 나타나 일반적으로 개발행위에 있어서 가장 양호하다고 평가되는 평지가 가장 낮은 상승률을 나타내고, 저지가 가장 높은 상승률을 보이는 것으로 나타났다.

또한, 평균적으로 가장 높은 지가상승률을 나타낸 기간은 대부분의 분석과 비슷한 결과인 2016~2018년의 3개년이었다. 이 기간의 지가변동률은 평지 102.30%, 완경사 101.38%, 저지 122.84% 상승한 것으로 나타나 “제주허브동산”이 개장한 년도인 2006년을 포함한 3개년의 지가상승률보다 미미하게 높은 수준인 것으로 나타났다.

“제주허브동산”이 개장한 2006년이 포함된 3개년(2004년~2006년)의 지세별 지가상승률은 평지 83.88%, 완경사 80.11%, 저지 143.34% 상승하였다. 이는 전체 분석 기간과 상당히 비슷한 형태를 보이고 있으며, 일반적인 부동산학적 관점과는 상반된 형태라고 해석할 수 있다. 즉, 이 결과는 곧 지세라는 요인은 항상 토지가격 형성에 많은 영향을 미치지는 못하는 것으로 해석할 수 있다.

위 내용을 종합해보면, 비도시지역에서 기개발된 관광지 인근지역의 토지는 지세별 분석에서 기개발된 관광지의 존재 여부에 토지가격이 영향을 받지 않거나 미미한 정도라고 판단된다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

6. 가로조건별 분석 결과

〈표 23〉 대상지 A 인근지역 가로조건별 평균 가격 및 지가변동률

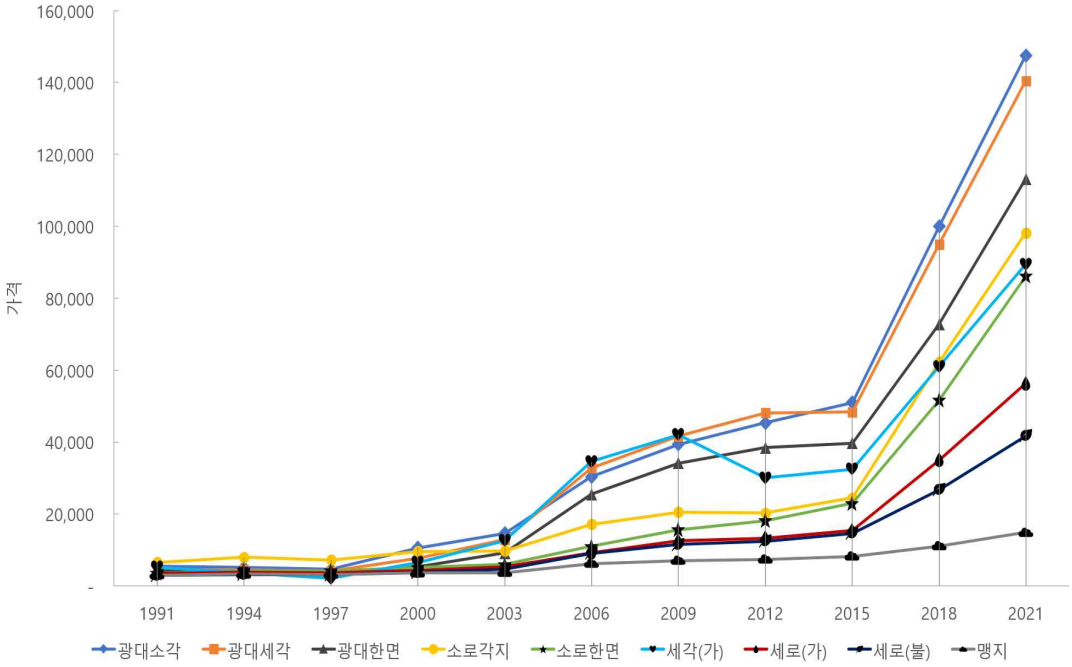
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
가로조건	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
광대소각	5,500	0.00	5,130	-6.73	4,633	-9.68	10,573	128.20
광대세각	4,533	-15.00	4,544	0.25	4,118	-9.39	7,638	85.48
광대한면	4,156	-3.61	4,020	-3.27	3,622	-9.90	5,341	47.47
소로각지	6,533	-5.77	7,976	22.07	7,197	-9.77	9,602	33.43
소로한면	3,544	-4.28	4,399	24.11	4,199	-4.53	5,173	23.18
세각(가)	5,200	6.12	3,633	-30.13	2,107	-42.02	6,573	212.03
세로(가)	3,495	-4.72	3,768	7.82	3,665	-2.75	4,285	16.94
세로(불)	2,957	-5.34	3,220	8.87	3,110	-3.42	3,749	20.58
맹지	2,975	-6.84	3,238	8.82	3,216	-0.67	3,571	11.05

구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
가로조건	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
광대소각	14,667	38.71	30,333	106.82	39,333	29.67	45,333	15.25
광대세각	12,867	68.46	32,844	155.27	41,667	26.86	48,111	15.47
광대한면	9,165	71.60	25,493	178.15	34,163	34.01	38,477	12.63
소로각지	9,767	1.71	17,123	75.32	20,489	19.66	20,303	-0.90
소로한면	5,994	15.87	10,997	83.47	15,602	41.87	18,149	16.33
세각(가)	12,628	92.11	34,607	174.04	42,057	21.53	30,007	-28.65
세로(가)	5,249	22.48	9,220	75.67	12,538	35.98	13,241	5.61
세로(불)	4,582	22.21	9,096	98.51	11,546	26.94	12,469	7.99
맹지	3,712	3.95	6,172	66.26	7,056	14.32	7,419	5.14

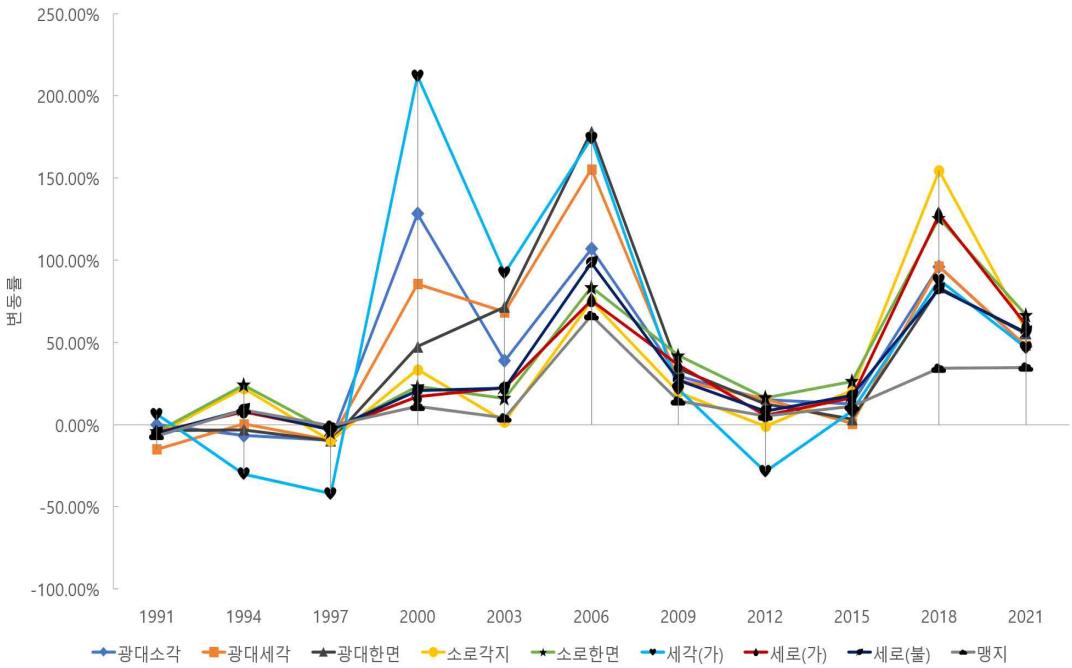
구분	2015년		2018년		2021년		전체
가로조건	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)
광대소각	51,000	12.50	100,000	96.08	147,500	47.50	2763.64
광대세각	48,411	0.62	94,967	96.17	140,478	47.92	3224.26
광대한면	39,729	3.25	72,809	83.26	113,155	55.41	2794.04
소로각지	24,479	20.57	62,289	154.46	98,167	57.60	1505.87
소로한면	22,923	26.30	51,693	125.51	86,131	66.62	2535.96
세각(가)	32,442	8.11	60,989	88.00	89,444	46.66	1771.15
세로(가)	15,368	16.06	35,031	127.95	56,260	60.60	1654.35
세로(불)	14,663	17.59	26,735	82.33	41,712	56.02	1427.04
맹지	8,238	11.04	11,059	34.25	14,909	34.81	446.59

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 16〉 대상지 A 인근지역 가로조건별 평균 가격 그래프



〈그림 17〉 대상지 A 가로조건별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 A “제주허브동산” 인근지역에 소재하는 가로조건별 평균 가격과 지가변동률을 분석한 결과, 전체 기간의 지가변동률은 광대소각 2763.64%, 광대세각 3224.26%, 광대한면 2794.04%, 소로각지 1505.87%, 소로한면 2535.96%, 세각(가) 1771.15%, 세로(가) 1654.35%, 세로(불) 1427.04%, 맹지 446.59%가 상승한 것으로 나타나 일반적 관점대로 광대세각이 가장 높은 상승률을 보이고, 맹지가 가장 낮은 상승률을 나타냈다.

또한, 다른 분석과는 다르게 평균적으로 가장 높은 지가상승률을 나타낸 기간은“제주허브동산”이 개장한 2006년이 포함된 3개년(2004년~2006년)이었다. 이 기간의 가로조건별 지가상승률은 광대소각 106.82%, 광대세각 155.27%, 광대한면 178.15%, 소로각지 75.32%, 소로한면 83.47%, 세각(가) 174.04%, 세로(가) 75.67%, 세로(불) 98.51%, 맹지 66.26%가 상승하였다.

위 내용을 종합하여 분석하기에 앞서, 먼저 광대소각의 가로조건을 가지고 있는 필지 수가 한 필지에 불과한 점을 고려하여 분석하였다. 또한, 전체 년도 기준 지가변동률에서는 도로에 한면이 접하는 토지에 비하여 각지가 더 가치가 높다는 일반적인 관점과 다른 결과가 일부 도출되었는데, 전체 년도의 평균 가격에서는 일반적인 관점대로 토지가격이 차등하게 형성되어 있는 것을 알 수 있다.

“제주허브동산”이 개장한 2006년이 포함된 3개년(2004년~2006년)의 가로조건별 지가변동률은 광대한면이 가장 높은 지가상승률을 나타냈으며, 다음으로 일반적인 관점과는 다르게 세각(가)인 토지가 상대적으로 양호한 가로조건인 광대소각, 광대세각, 소로각지, 소로한면의 가로조건을 가진 토지보다 높은 지가상승률을 나타냈다. 이러한 내용과 그래프의 형태를 고려하면, 비도시지역에서 기개발된 관광지라는 요소가 “제주허브동산” 인근지역의 토지가격에 영향을 미쳤다고 해석하기에는 어려움이 있다고 판단된다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제2절 대상지 B "카멜리아 힐" 기술통계분석 결과

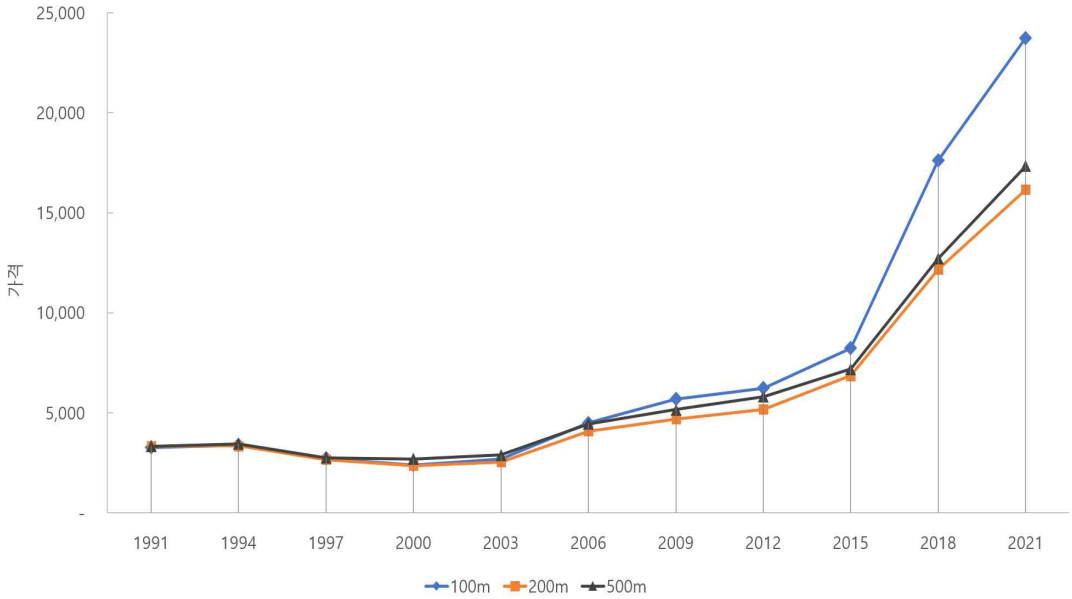
1. 거리별 분석 결과

〈표 24〉 대상지 B 인근지역 거리별 평균 가격 및 지가변동률

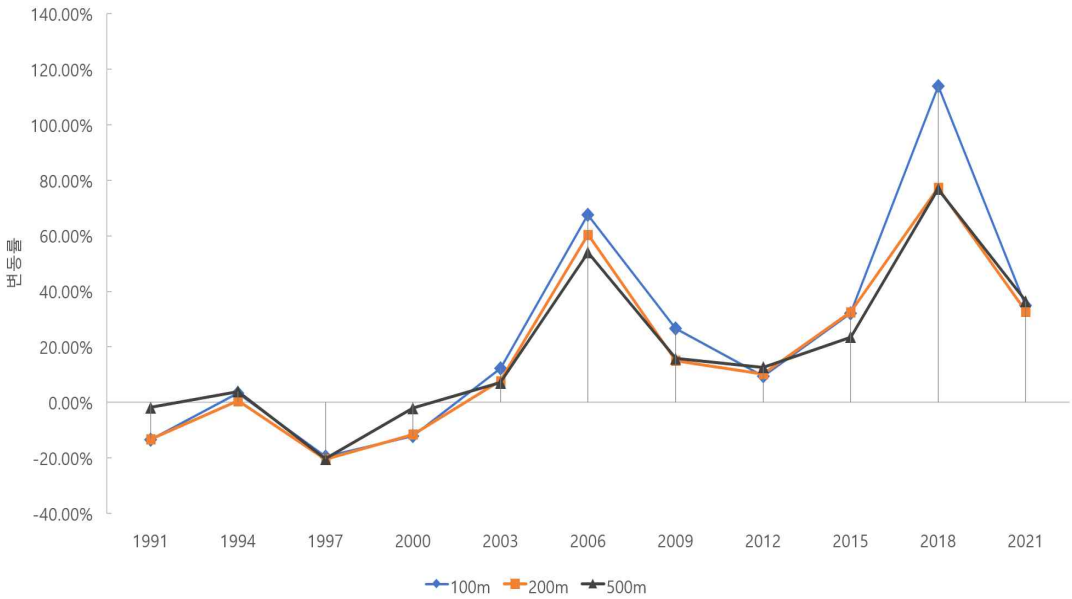
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
거리	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
100m	3,277	-13.50	3,390	3.43	2,726	-19.56	2,396	-12.14
200m	3,340	-13.23	3,357	0.53	2,672	-20.40	2,364	-11.54
500m	3,331	-1.77	3,463	3.95	2,760	-20.30	2,704	-2.02
구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
거리	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
100m	2,689	12.21	4,506	67.59	5,701	26.53	6,237	9.40
200m	2,547	7.75	4,085	60.40	4,699	15.03	5,181	10.24
500m	2,896	7.10	4,460	54.01	5,163	15.77	5,819	12.69
구분	2015년		2018년		2021년		전체	
거리	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)	
100m	8,241	32.12	17,613	113.74	23,747	34.82	657.83	
200m	6,867	32.54	12,173	77.28	16,158	32.73	429.97	
500m	7,189	23.54	12,708	76.79	17,349	36.52	448.13	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 18〉 대상지 B 인근지역 거리별 평균 가격 그래프



〈그림 19〉 대상지 B 인근지역 거리별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 B “카멜리아 힐” 인근지역의 거리별 평균 가격과 지가변동률을 분석한 결과, 전체 기간의 지가변동률은 100m 이내에 소재한 토지들은 667.83% 상승하였고, 200m 이내의 토지들은 429.97%, 500m 이내의 토지들은 448.13% 상승한 것으로 나타났다. 또한, 가장 높은 지가상승률을 나타낸 기간은 대부분의 분석과 마찬가지로 2016~2018년의 3개년이었는데, 이 기간의 지가변동률은 100m 이내 113.74%, 200m 이내 77.28%, 500m 이내 76.79%이며, 이 또한 “카멜리아 힐”이 개장한 2008이 포함된 3개년보다도 높은 상승률인 것으로 나타났다.

이 결과는 대상지 B “카멜리아 힐” 인근지역도 마찬가지로 대상지 A “제주허브동산” 인근지역의 분석과 동일한 현상에 영향을 받았다고 가정할 수 있으나, 대상지 B “카멜리아 힐” 인근지역은 “카멜리아 힐”의 개장년도가 2008년임에도 불구하고 대상지 A “제주허브동산” 인근지역과 동일하게 2004년부터 2006년까지의 3개년이 분석기간 중에서 두 번째로 높은 지가상승률을 나타냈다.

또한, 대상지 B “카멜리아 힐”이 개장한 2008년도를 포함한 3개년의 지가상승률은 100m 이내 26.53%, 200m 이내 15.03%, 500m 이내 15.77%로 나타났다. 이러한 분석을 종합해보면, 대상지 A의 분석 결과와는 반대로 대상지 B “카멜리아 힐”에 가까이 소재한 토지일수록 토지가격의 상승은 대상지(관광지)의 영향을 받고, 먼 거리에 소재한 토지일수록 영향의 정도가 미미한 것으로 해석할 수 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

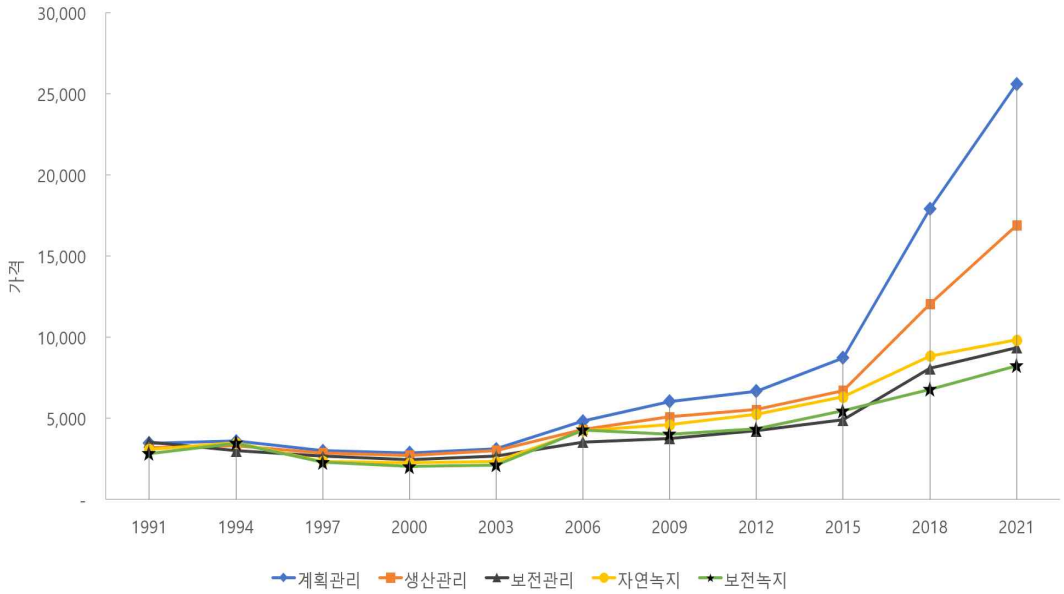
2. 용도지역별 분석 결과

〈표 25〉 대상지 B 인근지역 용도지역별 평균 가격 및 지가변동률

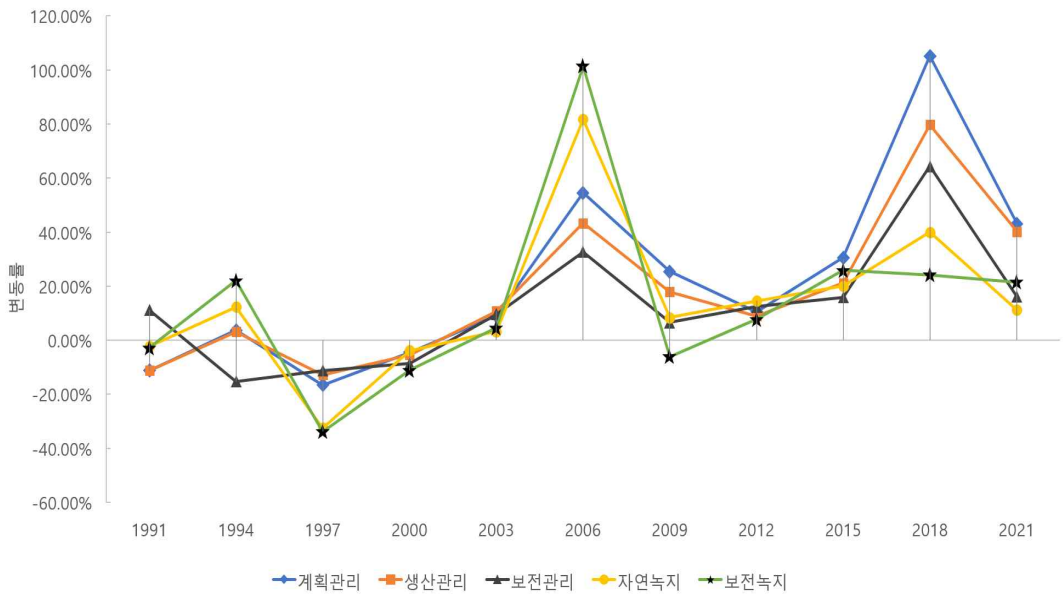
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
용도지역	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
계획관리	3,461	-11.23	3,591	3.73	2,995	-16.59	2,860	-4.51
생산관리	3,193	-11.21	3,292	3.08	2,871	-12.77	2,716	-5.39
보전관리	3,532	11.23	2,993	-15.27	2,659	-11.17	2,431	-8.58
자연녹지	3,097	-2.28	3,480	12.35	2,350	-32.46	2,261	-3.81
보전녹지	2,833	-2.86	3,459	22.08	2,290	-33.79	2,035	-11.14
구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
용도지역	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
계획관리	3,119	9.07	4,820	54.50	6,045	25.42	6,682	10.54
생산관리	3,008	10.72	4,312	43.38	5,084	17.90	5,536	8.90
보전관리	2,664	9.62	3,536	32.71	3,768	6.55	4,234	12.37
자연녹지	2,334	3.24	4,241	81.71	4,596	8.38	5,265	14.56
보전녹지	2,128	4.56	4,287	101.49	4,029	-6.01	4,342	7.76
구분	2015년		2018년		2021년		전체	
용도지역	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)	
계획관리	8,727	30.62	17,906	105.17	25,617	43.06	680.77	
생산관리	6,710	21.20	12,058	79.70	16,906	40.21	487.31	
보전관리	4,907	15.91	8,069	64.42	9,367	16.10	174.33	
자연녹지	6,318	20.00	8,842	39.96	9,836	11.24	226.46	
보전녹지	5,467	25.90	6,788	24.18	8,247	21.49	212.12	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 20〉 대상지 B 인근지역 용도지역별 평균 가격 그래프



〈그림 21〉 대상지 B 인근지역 용도지역별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 B “카멜리아 힐” 인근지역의 용도지역별 평균 가격과 지가변동률을 분석한 결과, 전체 기간의 지가변동률은 계획관리지역은 680.77% 상승하였고, 생산관리지역이 487.31%, 보전관리지역이 174.33%, 자연녹지지역이 226.46%, 보전녹지지역이 212.12% 상승한 것으로 나타났다. 이는 기타 조건이 동일하다면, 가장 개발 가능성과 여건이 양호한 계획관리지역이 가장 높은 상승률을 보이는 것으로 나타났으며, 비도시지역 중에서도 건폐율과 용적률의 한도가 상대적으로 낮으며 개발 여건이 양호하지 않은 보전관리지역이 가장 낮은 상승률을 나타냈다.

또한, 평균적으로 가장 높은 지가상승률을 나타낸 기간은 대부분의 분석과 마찬가지로 2016~2018년의 3개년으로 나타났는데, 이 기간의 지가변동률은 계획관리지역이 105.17% 상승하였고, 생산관리지역이 79.70%, 보전관리지역이 64.42%, 자연녹지지역이 39.96%, 보전녹지지역이 24.18% 상승하였다. 이는 앞선 분석들과 마찬가지로 “카멜리아 힐”이 개장한 2008이 포함된 3개년보다 높은 상승률인 것으로 나타났다.

하지만, 그래프의 형태와는 별개로 세부적인 분석 결과는 상이하게 나타났는데, 대상지 B “카멜리아 힐”이 개장한 2008년을 포함하는 2007~2009년 3개년의 지가변동률을 분석해본 결과, 계획관리지역이 25.42% 상승하였고, 생산관리지역이 17.90%, 보전관리지역이 6.55%, 자연녹지지역이 8.38% 상승하였다. 또한, 도시지역의 녹지지역 중에서도 상대적으로 가장 개발 가능성이 미미하고, 개발 여건이 양호하지 않은 보전녹지지역은 반대로 -6.01% 감소한 것으로 나타났다.

위 분석을 종합하면, 제주특별자치도 내 비도시지역에 소재한 기개발된 관광지 인근지역의 토지는 일반적인 부동산학적 이론과 마찬가지로 개발 가능성과 여건이 좋은 용도지역의 토지일수록 지가상승률이 높게 형성된다는 특징을 가지고 있다. 하지만, 이는 비도시지역에 소재하는 관광지 인근지역의 토지들이 관광지라는 요소에 직접적인 영향을 받았다기보다는 일반적인 부동산 용도지역별 특징이 가치에 반영된 것으로 해석된다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

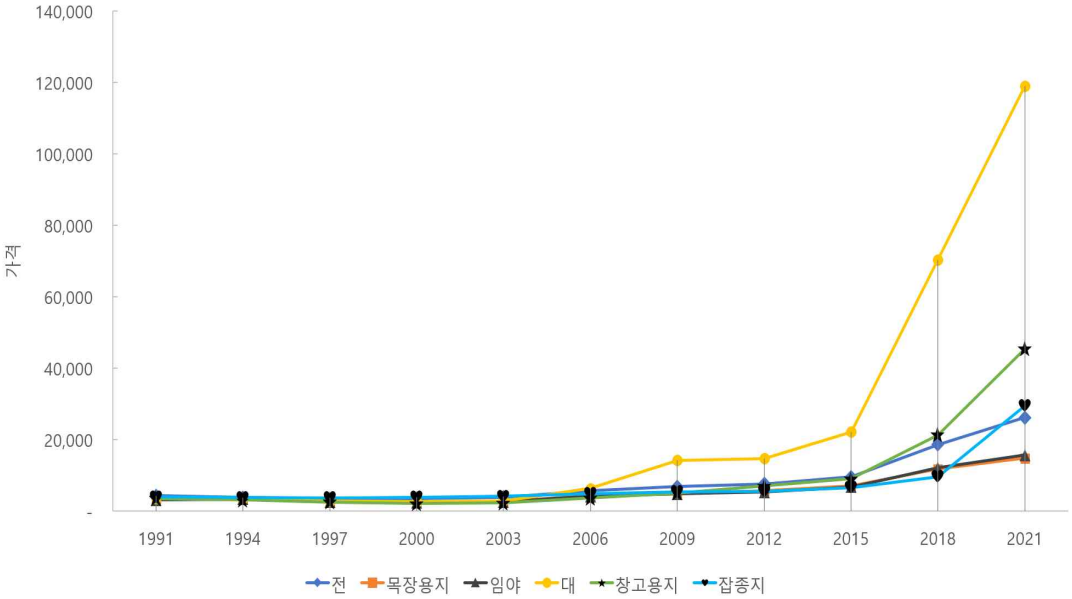
3. 지목별 분석 결과

〈표 26〉 대상지 B 인근지역 지목별 평균 가격 및 지가변동률

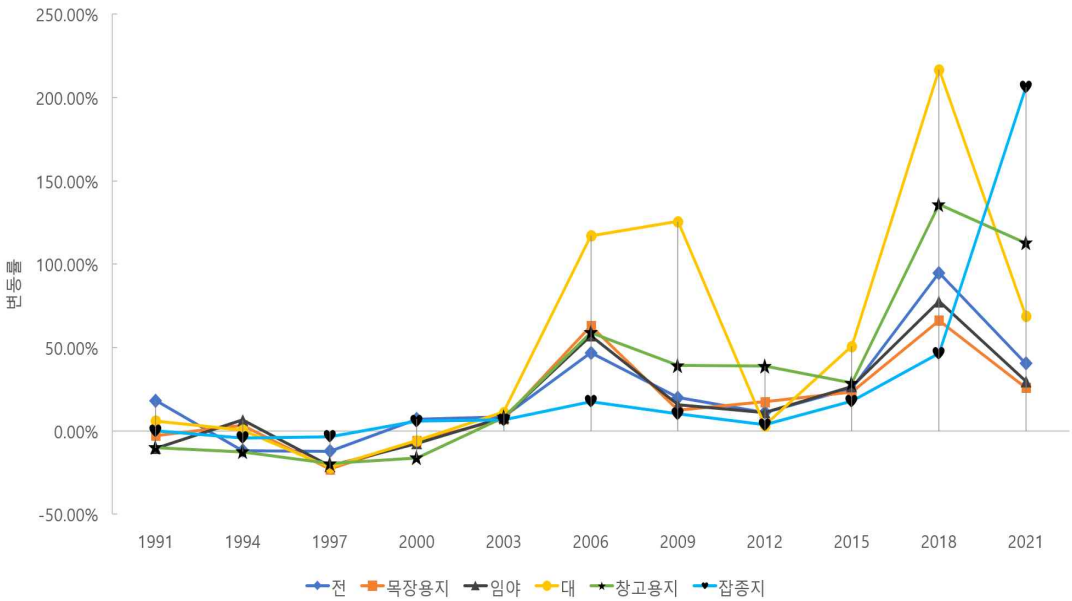
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
지목	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
전	4,346	18.08	3,830	-11.88	3,361	-12.23	3,567	7.02
목장용지	3,327	-2.72	3,439	3.37	2,653	-22.87	2,494	-5.99
임야	3,162	-10.40	3,368	6.53	2,658	-21.07	2,461	-7.41
대	3,550	5.97	3,567	0.47	2,784	-21.93	2,621	-5.87
창고용지	3,600	-10.00	3,150	-12.50	2,530	-19.68	2,120	-16.21
잡종지	4,000	0.00	3,833	-4.17	3,700	-3.48	3,913	5.77
구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
지목	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
전	3,903	8.49	5,732	46.87	6,876	19.95	7,630	10.97
목장용지	2,670	7.07	4,351	62.96	4,885	12.27	5,736	17.41
임야	2,660	8.07	4,182	57.23	4,832	15.54	5,369	11.11
대	2,917	11.28	6,331	117.07	14,278	125.52	14,746	3.28
창고용지	2,293	8.18	3,647	59.01	5,077	39.21	7,050	38.87
잡종지	4,170	6.56	4,900	17.51	5,393	10.07	5,587	3.58
구분	2015년		2018년		2021년		전체	
지목	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)	
전	9,571	25.44	18,644	94.80	26,182	40.43	538.29	
목장용지	7,069	23.24	11,755	66.30	14,803	25.92	362.22	
임야	6,803	26.71	12,085	77.64	15,688	29.81	423.37	
대	22,223	50.71	70,381	216.70	118,950	69.01	3371.13	
창고용지	9,063	28.56	21,367	135.75	45,433	112.64	1941.67	
잡종지	6,577	17.72	9,630	46.43	29,467	205.99	710.00	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 22〉 대상지 B 인근지역 지목별 평균 가격 그래프



〈그림 23〉 대상지 B 인근지역 지목별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 B “카멜리아 힐” 인근지역의 지목별 평균 가격과 지가변동률을 분석한 결과, 전체 기간의 지가변동률은 전 538.29%, 목장용지 362.22%, 임야 423.37%, 대 3371.13%, 창고용지 1941.67%, 잡종지가 710% 상승한 것으로 나타났다. 이는 다른 조건이 동일하다면, 가장 개발 가능성과 여건이 양호한 지목인 대지가 가장 높은 상승률을 나타냈으며, 반대로 목장용지가 가장 낮은 상승률을 나타냈다.

또한, 평균적으로 가장 높은 지가상승률을 나타낸 기간은 대부분의 분석들과 마찬가지로 2016~2018년의 3개년으로 나타났다. 이 기간의 지가변동률은 전 94.80%, 목장용지 66.30%, 임야 77.64%, 대 216.7%, 창고용지 136.75%, 잡종지가 46.43% 상승하였으며, 이 또한 앞선 분석들과 마찬가지로 “카멜리아 힐”이 개장한 2008이 포함된 3개년보다 높은 상승률인 것으로 나타났다.

대상지 B “카멜리아 힐”이 개장한 2008년을 포함하는 2007~2009년 3개년의 지가변동률을 분석해본 결과, 전 19.95%, 목장용지 12.27%, 임야 15.54%, 대 125.52%, 창고용지 39.21%, 잡종지가 10.07% 상승하였다. 즉, 본 기간 또한 전체 기간에 대한 분석과 마찬가지로 대지가 가장 높은 상승률을 보이는 것으로 나타났으나, 전체 기간과는 반대로 잡종지가 가장 낮은 상승률을 나타냈다.

위 분석을 종합하면, 앞선 “제주허브동산”의 사례와는 다르게 “카멜리아 힐”이라는 기개발된 관광지의 요소가 인근지역의 부동산 가격상승에 영향을 미쳤다기보다는, 일반적인 부동산 경기변동의 흐름에 따른 지가상승률의 형태를 띠고 있는 것으로 해석할 수 있다. 즉, “카멜리아 힐” 인근지역의 지가상승률 형태는 관광지라는 요소와는 무관하게 개발 가능성과 여건이 좋은 지목의 토지일수록 지가상승률이 높게 형성되었다는 특징을 보이고 있으므로, 일반적인 부동산 지목별 가격형성의 특징이 지가변동률에 반영된 것으로 해석된다. 또한, 반경 내에 소재하는 토지 중 잡종지와 창고용지의 지목을 가진 토지가 각 1필지만 존재하므로, 객관적인 분석에 한계점이 존재하였다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

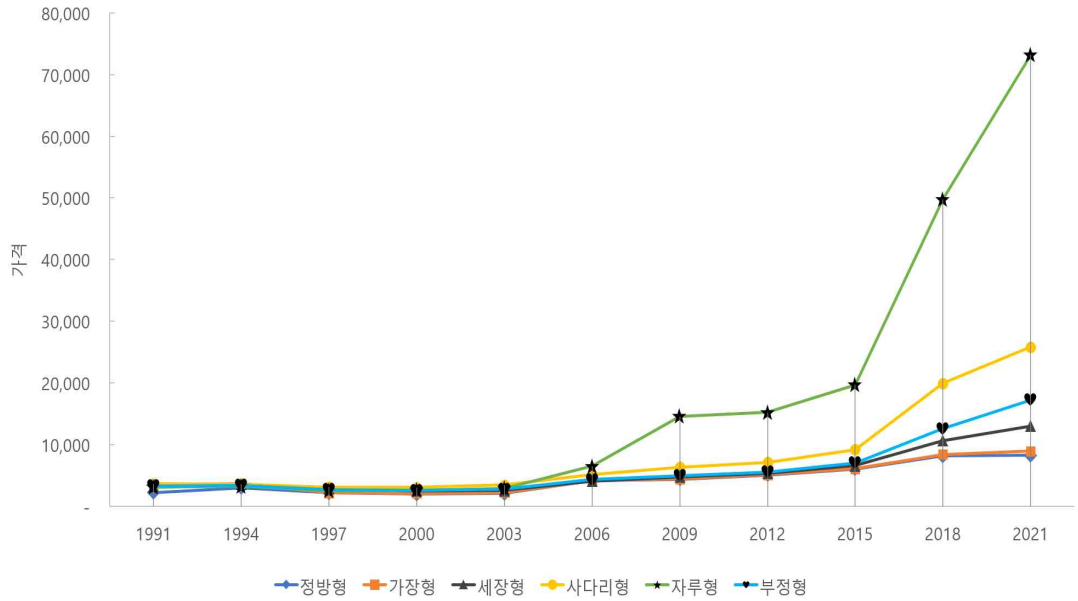
4. 토지 형상별 분석 결과

〈표 27〉 대상지 B 인근지역 토지 형상별 평균 가격 및 지가변동률

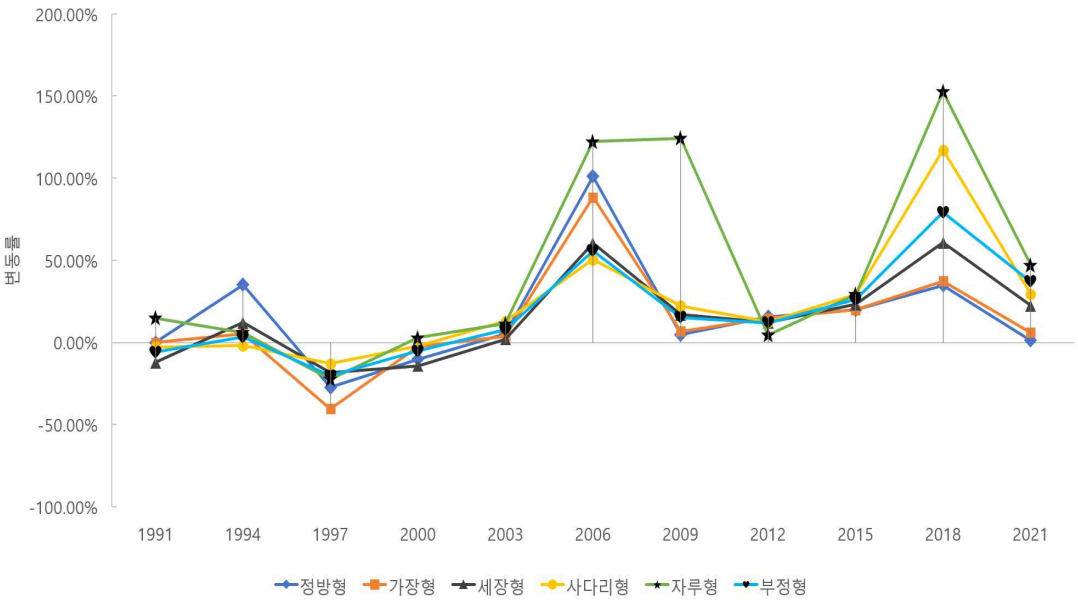
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
형상	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
정방형	2,250	0.00	3,040	35.11	2,208	-27.36	1,982	-10.26
가장형	3,500	0.00	3,684	5.26	2,198	-40.35	2,141	-2.58
세장형	3,200	-12.16	3,588	12.11	2,932	-18.26	2,513	-14.29
사다리형	3,663	-2.82	3,595	-1.83	3,132	-12.89	3,058	-2.35
자루형	3,100	14.81	3,287	6.02	2,552	-22.36	2,627	2.94
부정형	3,312	-5.98	3,416	3.17	2,721	-20.34	2,581	-5.15
구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
형상	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
정방형	2,087	5.30	4,195	101.04	4,392	4.69	5,073	15.52
가장형	2,222	3.78	4,183	88.30	4,465	6.73	5,120	14.67
세장형	2,561	1.89	4,107	60.38	4,801	16.90	5,379	12.03
사다리형	3,449	12.76	5,185	50.36	6,341	22.30	7,133	12.48
자루형	2,926	11.38	6,500	122.18	14,562	124.03	15,233	4.61
부정형	2,778	7.63	4,325	55.67	4,980	15.14	5,573	11.92
구분	2015년		2018년		2021년		전체	
형상	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)	
정방형	6,077	19.78	8,187	34.72	8,288	1.24	273.78	
가장형	6,137	19.86	8,428	37.34	8,941	6.08	161.14	
세장형	6,626	23.19	10,655	60.81	13,045	22.43	323.59	
사다리형	9,199	28.96	19,966	117.05	25,837	29.41	645.40	
자루형	19,693	29.28	49,767	152.71	73,200	47.09	2316.13	
부정형	7,029	26.13	12,598	79.22	17,253	36.95	452.22	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 24〉 대상지 B 인근지역 토지 형상별 평균 가격 그래프



〈그림 25〉 대상지 B 인근지역 토지 형상별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 B “카멜리아 힐” 인근지역의 토지 형상별 평균 가격과 지가변동률을 분석한 결과, 전체 기간의 지가변동률은 정방형 273.78%, 가로장방형 161.14%, 세로장방형 323.59%, 사다리형 645.40%, 자루형 2316.13%, 부정형 452.22% 상승한 것으로 나타났다. 또한, 평균적으로 가장 높은 지가상승률을 나타낸 기간은 대부분의 앞선 분석들과 마찬가지로 2016~2018년의 3개년으로 나타났는데, 이 기간의 지가변동률은 정방형 34.72%, 가로장방형 37.34%, 세로장방형 60.81%, 사다리형 117.05%, 자루형 152.71%, 부정형 79.22% 상승한 것으로 나타났으며, 이 또한 앞선 분석들과 마찬가지로 “카멜리아 힐”이 개장한 2008이 포함된 3개년보다 높은 상승률인 것으로 나타났다.

대상지 B “카멜리아 힐”이 개장한 2008년을 포함하는 2007~2009년 3개년의 지가변동률을 분석해본 결과, 정방형 4.69%, 가로장방형 6.73%, 세로장방형 16.90%, 사다리형 22.30%, 자루형 124.03%, 부정형 15.14%의 상승률을 나타냈다. 위 내용을 종합하여 분석하면, “카멜리아 힐”의 인근지역은 일반적인 토지 형상별 가치형성요인의 우열 관계인 정방형 - 장방형 - 사다리형 - 자루형 - 부정형의 순서와는 전혀 상반된 결과가 도출되었다.

이는 정방형 토지의 표본 수가 2필지에 불과한 점, 이 두 필지가 맹지인 점과 자루형 토지 세 필지 중, 두 필지의 지목이 대지인 점을 고려하여 분석하였다. 이 내용을 고려하였을 때, 단순히 토지 형상별 요인만으로는 관광지라는 요소가 인근지역의 토지가격에 영향을 미쳤다고 해석하기는 어려움이 있다고 판단된다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

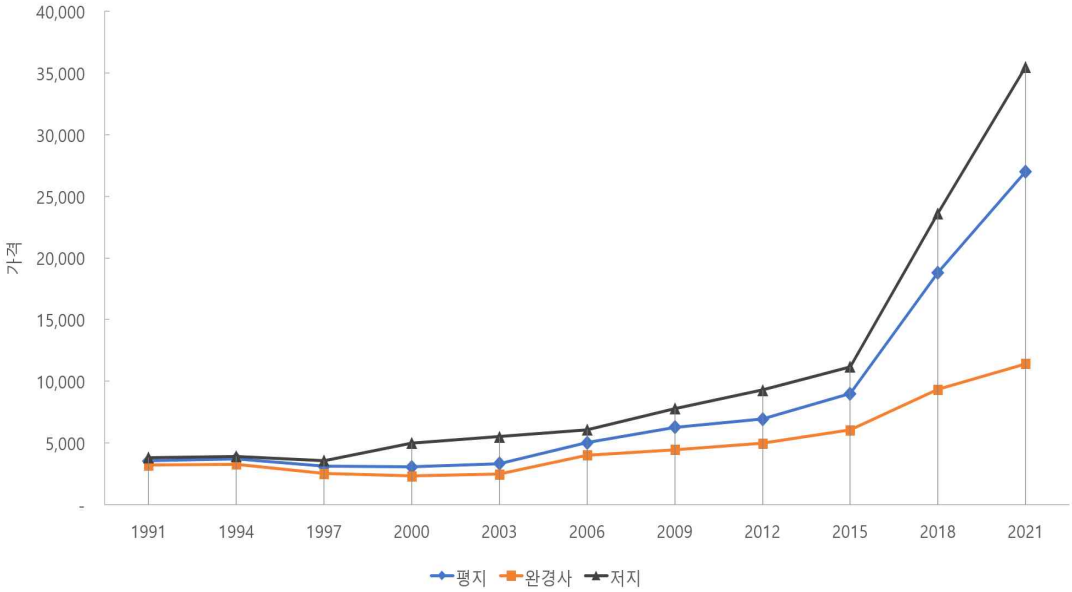
5. 지세별 분석 결과

〈표 28〉 대상지 B 인근지역 지세별 평균 가격 및 지가변동률

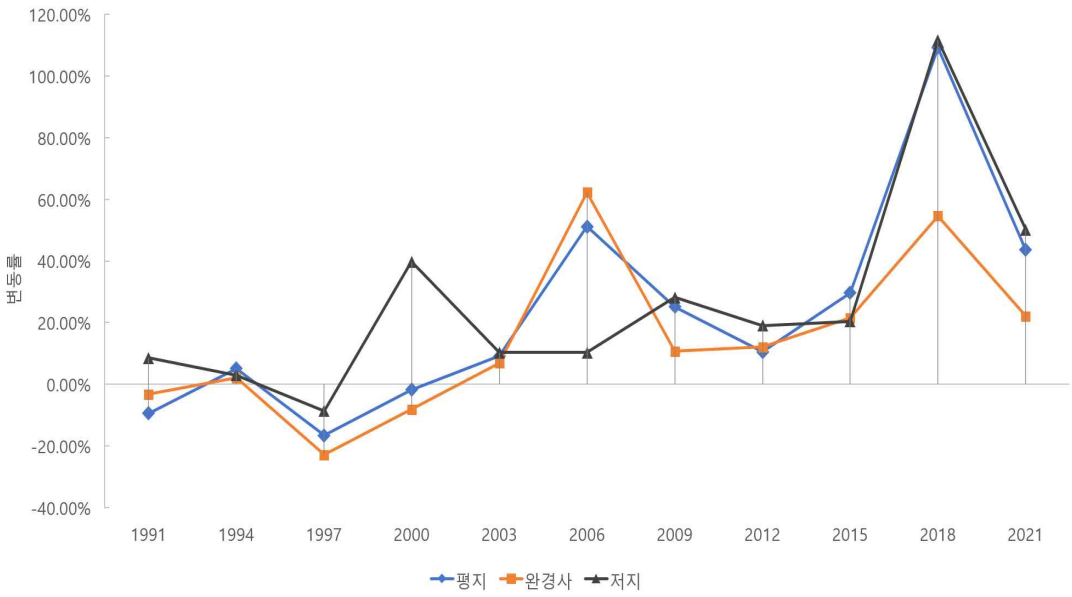
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
지세	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
평지	3,530	-9.44	3,711	5.13	3,095	-16.58	3,039	-1.81
완경사	3,201	-3.28	3,265	2.01	2,518	-22.89	2,312	-8.16
저지	3,800	8.57	3,913	2.98	3,573	-8.69	4,993	39.74
구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
지세	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
평지	3,316	9.12	5,014	51.21	6,276	25.16	6,933	10.46
완경사	2,470	6.83	4,009	62.30	4,439	10.72	4,975	12.07
저지	5,510	10.35	6,080	10.34	7,793	28.18	9,277	19.03
구분	2015년		2018년		2021년		전체	
지세	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)	
평지	8,988	29.65	18,804	109.21	27,003	43.61	704.33	
완경사	6,044	21.50	9,345	54.61	11,411	22.11	280.41	
저지	11,167	20.37	23,633	111.64	35,500	50.21	942.11	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 26〉 대상지 B 인근지역 지세별 평균 가격 그래프



〈그림 27〉 대상지 B 인근지역 지세별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 B “카멜리아 힐” 인근지역의 지세별 평균 가격과 지가변동률을 분석한 결과, 전체 기간의 지가변동률은 평지 704.33%, 완경사 280.41%, 저지 942.11% 상승한 것으로 나타났다. 이는 대상지 B 인근지역 또한 일반적으로 개발행위에 있어서 가장 양호하다고 평가되는 평지보다 저지가 더 높은 상승률을 나타냈다. 또한, 평균적으로 가장 높은 지가상승률을 나타낸 기간은 대부분의 분석과 마찬가지로 2016~2018년의 3개년으로 나타났는데, 이 기간의 지가변동률은 평지 109.21%, 완경사 54.61%, 저지 111.64% 상승한 것으로 나타났다. 이 또한 앞선 분석들과 마찬가지로 “카멜리아 힐”이 개장한 2008이 포함된 3개년보다 높은 상승률인 것으로 나타났다.

대상지 B “카멜리아 힐”이 개장한 2008년을 포함하는 2007~2009년 3개년의 지가변동률을 분석해본 결과, 평지 25.16%, 완경사 10.72%, 저지 28.18%의 상승률을 보이는 것으로 나타나 전체 기간의 분석 결과와 비슷한 형태를 나타냈다. 하지만, 이는 반경 내에 존재하는 토지 중 지세가 저지인 토지의 필지가 단 한 필지에 불과한 점을 고려하여 분석하였다.

위 내용을 종합하여 분석하면, 표본 개수가 한 필지에 불과한 저지는 객관적인 해석에 어려움이 있으므로, 평지와 완경사지만을 기준으로 분석을 진행하였다. 평지와 완경사지의 지가상승률은 전체 기간과 “카멜리아 힐”이 개장한 2008년을 포함하는 2007~2009년 3개년 모두 평지가 완경사지에 비해 높은 상승률을 보이는 것으로 나타났다. 이러한 내용과 그래프의 형태를 고려하였을 때, 비도시지역에서 기개발된 관광지라는 요소가 “카멜리아 힐” 인근지역의 토지가격에 영향을 미쳤다고 해석하기보다는 일반적인 부동산 경기변동요인과 기타요인에 의한 것으로 해석할 수 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

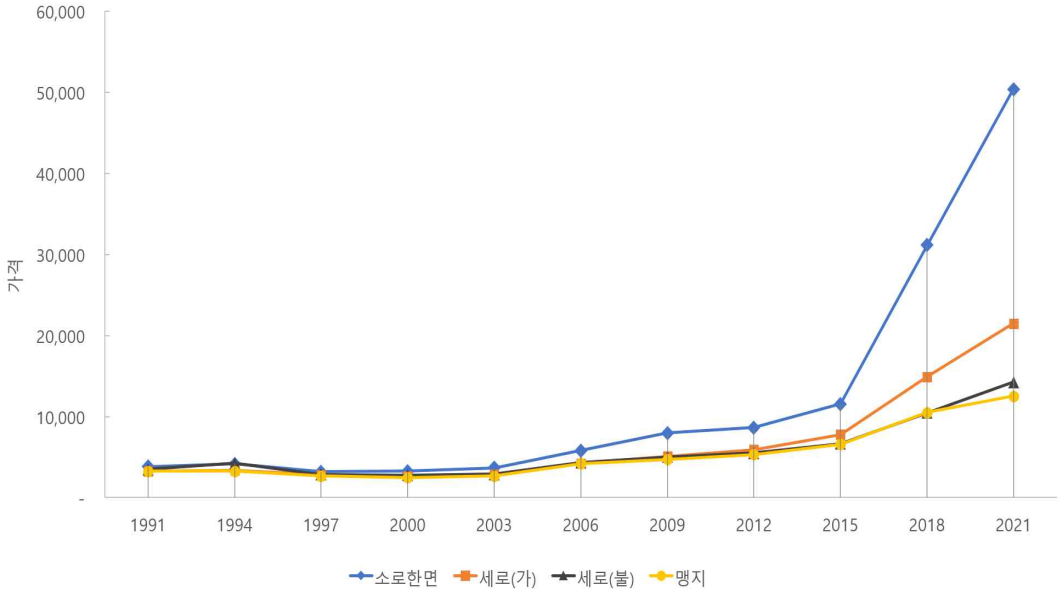
6. 가로조건별 분석 결과

〈표 29〉 대상지 B 인근지역 가로조건별 평균 가격 및 지가변동률

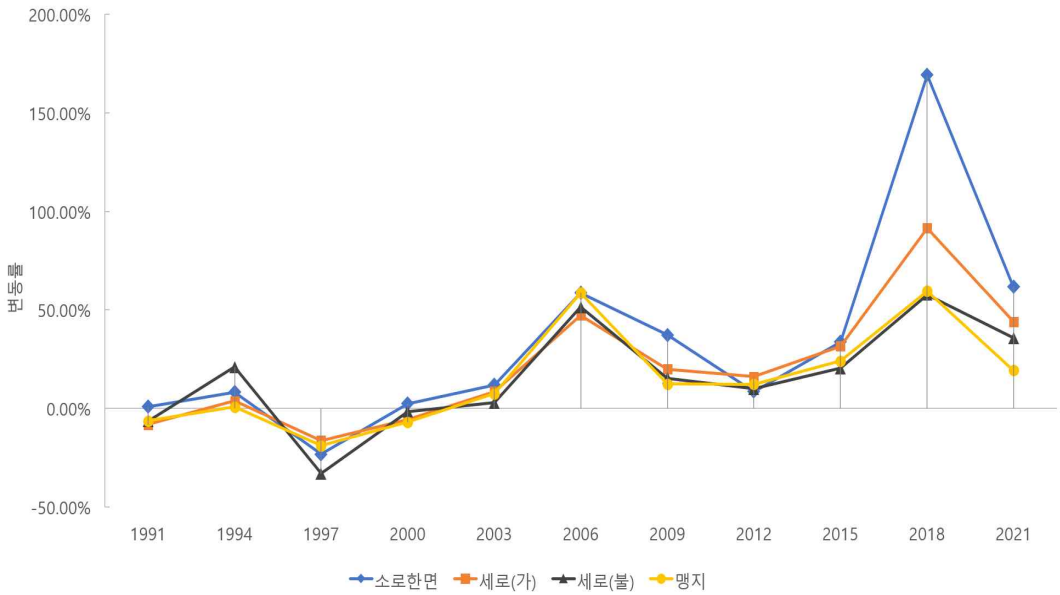
구분	1991년		1994년		1997년		2000년	
가로조건	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
소로한면	3,840	0.84	4,155	8.20	3,191	-23.20	3,269	2.45
세로(가)	3,250	-8.15	3,374	3.83	2,822	-16.36	2,660	-5.77
세로(불)	3,507	-6.49	4,245	21.05	2,839	-33.11	2,793	-1.62
맹지	3,249	-6.29	3,272	0.72	2,652	-18.94	2,468	-6.95
구분	2003년		2006년		2009년		2012년	
가로조건	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)
소로한면	3,659	11.91	5,803	58.63	7,968	37.31	8,652	8.58
세로(가)	2,887	8.55	4,252	47.29	5,102	19.97	5,922	16.09
세로(불)	2,875	2.92	4,355	51.47	5,024	15.36	5,525	9.97
맹지	2,652	7.44	4,209	58.71	4,728	12.35	5,307	12.24
구분	2015년		2018년		2021년		전체	
가로조건	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	평균 가격 (원)	지가 변동률 (%)	지가 변동률 (%)	
소로한면	11,576	33.80	31,164	169.22	50,403	61.73	1283.88	
세로(가)	7,793	31.59	14,926	91.52	21,497	44.02	612.86	
세로(불)	6,652	20.40	10,492	57.74	14,243	35.74	325.95	
맹지	6,586	24.09	10,511	59.60	12,547	19.37	304.86	

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈그림 28〉 대상지 B 인근지역 가로조건별 평균 가격 그래프



〈그림 29〉 대상지 B 인근지역 가로조건별 지가변동률 그래프



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

대상지 B “카멜리아 힐” 인근지역의 가로조건별 평균 가격과 지가변동률을 분석한 결과, 전체 기간의 지가변동률은 소로한면 1283.88%, 세로(가) 612.86%, 세로(불) 325.95%, 맹지 304.86% 상승한 것으로 나타났다. 이는 더 넓은 도로에 접할수록 높은 지가상승률을 보이는 것으로 해석할 수 있다.

또한, 평균적으로 가장 높은 지가상승률을 나타낸 기간은 대부분의 앞선 분석들과 마찬가지로 2016~2018년의 3개년으로 나타났는데, 이 기간의 지가변동률은 소로한면 169.22%, 세로(가) 91.52%, 세로(불) 57.74%, 맹지 59.60% 상승한 것으로 나타나 대부분의 앞선 분석들과 마찬가지로 “카멜리아 힐”이 개장한 2008이 포함된 3개년보다 높은 상승률인 것으로 나타났다.

대상지 B “카멜리아 힐”이 개장한 2008년을 포함하는 2007~2009년 3개년의 지가변동률을 분석해본 결과, 소로한면 37.31%, 세로(가) 19.97%, 세로(불) 15.36%, 맹지 12.35%의 상승률을 보이는 것으로 나타났다. 이는 일반적인 관점과 같이 넓은 도로에 접할수록 높은 지가상승률을 보이는 것으로 분석되었다.

위 내용과 그래프의 형태 등을 종합하여 분석하면, 대상지 B “카멜리아 힐”이 개장한 2008년을 포함하는 2007~2009년 3개년의 지가변동률은 이전 시점과 비교하여 지가 변동의 폭이 미미하여 “카멜리아 힐”이라는 요소가 인근지역의 토지가격에 유의미한 영향을 미치지는 못한 것으로 해석할 수 있다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제3절 FGI(Focus Group Interview) 분석 결과

1. 개별공시지가 항목별 분석 결과에 대한 의견

본 연구의 기술통계 분석에서 진행된 개별공시지가 자료를 활용한 항목별 분석 결과에 대한 의견은 인터뷰를 진행한 응답자 10인 중 9인이 지목별 분석 결과를 가장 현실성이 잘 반영된 분석 결과라고 응답하였다. 또한, 반대로 현실과 가장 괴리감이 느껴지는 분석 결과는 용도지역별 분석 결과와 지세별 분석 결과가 각각 4인씩 응답하여 동률을 보였다.

구체적으로는 현직 공인중개사인 응답자 4인 중 3인이 용도지역별 분석 결과를 가장 현실과 괴리감이 느껴지는 결과라고 응답하여 부동산 중개업에 종사하는 응답자들이 비교적 비슷한 관점을 가지고 있다는 사실을 확인할 수 있었다. 또한, 부동산 시공업자와 부동산 개발업자, 감정평가사 3인 중 2인이 지세별 분석 결과를 가장 현실과 괴리감이 느껴지는 결과라고 응답하여 담보대출, 일반감정평가 등의 업무를 수행하거나, 부동산개발 일선에서 업무를 수행하는 종사자들의 관점 또한 비슷한 형태를 보인다는 것을 알 수 있었다.

"지목의 활용성은 비도시지역의 토지가격에 큰 영향을 미치는 요소이며, 세부적인 몇 가지 요소를 제외하고는 현실성이 잘 반영된 수치라고 판단하였습니다. 반대로 비도시지역에 소재하는 토지의 경우에는 도시지역에 소재하는 토지보다 거래면적 단위가 넓은 편이기 때문에, 실질적으로 토지의 용도지역이 가지는 건폐율과 용적률의 효용이 도시지역과 비교하여 많이 떨어지는 편입니다. 그러므로 비도시지역은 용도지역이 토지가격에 큰 영향을 미치지는 않는다고 생각합니다. 하지만, 이러한 견해를 배제하고 조사된 내용을 그대로 검토해보더라도 카멜리아 힐 인근의 용도지역별 상승률의 순서가 시점별로 통일된 모습이 아닌 중구난방의 모습을 띠고 있으며 그마저도 부동산업자가 판단하기에 상식적인 순서가 아닌 모습이기 때문에, 이러한 판단을 내렸습니다(공인중개사 B)."

"용도지역별 분석 결과가 상당히 괴리감이 느껴집니다. 상승률의 순서 자체가 납득이 되지 않습니다. 아마도 맹지가 포함되어 있어서 이러한 결과를 나타내고 있거나, 다른 요인이 더 크게 작용하였기 때문에, 용도지역이 가지고 있는 메리트가 다른 요인을 덮지 못하여 발생한 결과로 보입니다. 용도지역별로 차등 순위는 분명하게 나타나야 하는 것이 맞습니다. 그러나 다른 요인들에 의해 더 영향을 많이 받았기 때문에 분석 결과가 이렇게 나타난 것 같습니다(공인중개사 C)."

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

"지목별 분석 결과는 그나마 가치의 우열 순서대로 나온 기분입니다. 크게 역행한 느낌은 아닙니다. 반대로 지세별 분석 결과는 상당히 괴리감이 느껴집니다. 지세는 무조건 평지가 최고이며, 저지가 최악의 조건입니다. 아마 제 생각에는 저지에 포함되는 땅들이 다른 요소에 더 크게 영향을 받은 것 같습니다(부동산 시공업자 F)."

"지목별 분석은 해당 토지가 맹지만 아니라면 어느 정도 가격대나 가치의 우열이 결정되는 요소이며, 이러한 현실적인 부분을 잘 반영한 결과로 보입니다. 반대로 지세는 평지가 무조건 우월하므로, 평지의 평균 가격이나 상승률이 높게 나타나야 하고, 완경사도 급경사나 저지에 비하면 더 높은 형태를 보이는 것이 맞습니다. 제가 보기에는 저지에 해당하는 토지들이 다른 요소에 영향을 받은 것으로 보입니다(부동산 시행업자 G)."

위와 같이 용도지역별 분석 결과와 지세별 분석 결과를 가장 현실과 괴리감이 느껴진다고 응답한 응답자 대부분이 다른 요인에 더 영향을 많이 받았기 때문에 괴리감이 느껴지는 결과가 도출되었다는 의견을 제시하였다. 하지만, 아래와 같이 다른 응답자들에 비하여 조금 더 심층적인 내용의 의견을 제시한 응답자도 있었다.

"지세는 제주도로 한정하여 살펴보자면, 평지의 경우 조망상태 등에 있어서 경사지에 비해 열등한 경우가 많으므로, 조망상태 등의 요소에 대한 고려 없이 일률적으로 평지, 완경사, 저지에 따라 지가 상승의 정도를 나누는 것은 조망을 중요시하는 제주도 비도시지역의 특수성을 반영하기엔 적절치 않은 분석 요소라고 판단되며, 이러한 이유에 따라 일반적이고 상식적인 부동산학적 관점에서의 지세별 우열 관계가 형성되기 어렵다고 판단됩니다. 또한, 분석 결과도 이러한 내용을 반영한 결과로 보입니다(감정평가사 I)."

2. 개별공시지가 항목별 지가상승 폭에 대한 의견

본 연구의 양적연구로 진행된 항목별 개별공시지가의 지가상승률 상승 폭이 상식적인 수준인지에 대한 여부를 인터뷰하였다. 인터뷰를 진행한 응답자 10인 중 7인이 상식적인 상승 폭이라고 응답하여 현업 종사자들은 전반적으로 상식적인 상승 폭이라는 의견을 가지고 있음을 알 수 있었다. 또한, 2인이 비상식적으로 높은 상승률이라고 응답하였고, 1인은 상승 폭 자체는 상식적이지만 가격대는 실거래가와 비교해 괴리감이 느껴진다고 응답하였다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

구체적으로는 현직 공인중개사 4인 전원과 부동산 개발업종인 부동산 시행업자와 부동산 시공업자는 상식적인 상승 폭이라고 응답하였다. 또한, 부동산 분양대행업자는 상식적인 상승 폭이라고 생각하지 않는다는 의견을 제시하였으며, 현직 감정평가사 3인은 모두 다른 의견을 제시하였다. 1인은 다수의 응답자와 마찬가지로 상식적인 상승 폭이라는 의견을 제시하였으며, 1인은 상승 폭 자체는 상식적이지만, 가격대는 실거래가와 비교하여 괴리감이 느껴진다는 응답을 하였고, 1인은 다소 높은 상승 폭이라는 의견을 제시하였다.

"상식적인 상승 폭이라는 개념은 없다고 봐도 무방합니다. 부동산의 가격은 수요와 공급에 따른 합의점에서 시세가 결정되기 때문입니다. 특히나 비도시지역의 주거 실수요는 서울이나 기타 도심권과는 개념이 다릅니다. 도심지역은 다소 부득이한 가격이더라도 출퇴근 문제 등 다른 대안이 없으므로, 거품이라는 요소가 있더라도 시세가 형성될 수 있지만, 비도시지역은 그렇지 않습니다. 가격이 터무니없이 비싸다면, 거래량 자체가 줄어들게 되어 가격이 하락하거나 현 가격대에서 정체되는 경향이 있습니다. 그것은 비도시지역 토지나 주택은 서울이나 도시지역과는 달리 얼마든지 대체될 수 있으며, 불합리한 가격이라면 대체상품을 찾거나 구매 포기가 원활하기 때문입니다(공인중개사 A)."

"상식적인 선으로 상승했다고 생각합니다. 부동산에서 비상식적인 가격상승이란 없습니다. 이유 없는 상승이어야만 비상식적이라고 할 수 있습니다. 즉, 이유 없이 오르는 부동산 가격이란 것은 말이 되지 않습니다. 구매 의사가 없거나, 의사는 있으나 구매 능력이 없는 가수요자들의 의견을 실무에 적용하는 것은 모순이라고 봅니다(공인중개사 C)."

"부동산가격이라는 것은 반드시 시장 논리인 수요공급이론에 의하여 정해집니다. 관광지 인근의 토지들은 그 관광지가 적절한 기능을 하지 못한다면 가격이 하락할 것이고 반대로 많은 관광객이 몰려서 적절한 기능을 한다면 지가는 반드시 상승할 것입니다. 이는 실거래가는 물론이고, 개별공시지가 또한 같은 맥락으로 알고 있습니다. 공시지가기준법과 거래사례비교법은 같은 뿌리의 평가방식이고, 모두 시장가치를 기준으로 평가하는 방식이기 때문입니다. 그러므로, 제주허브동산 인근지역이든 카멜리아 힐 인근지역이든 공시지가의 평균 가격대가 형성되었고, 유지되고 있다면 합리적인 가격이나 상승률이 아니라고 판단할 이유는 없다고 생각합니다(공인중개사 D)."

"상식적인 상승 폭이라고 생각합니다. 또한, 공시지가 상승률의 상승 폭은 실거래가 상승률과 비교하면 낮은 상승 폭이라고 생각합니다. 시장은 거짓말을 하지 않습니다. 가격과 시세는 시장이 알아서 결정해 준다고 생각합니다(부동산 시행업자 G)."

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

위와 같이 개별공시지가의 상승 폭이 상식적인 상승 폭이었다고 응답한 응답자들은 모두 수요공급이론, 시장론, 경제론 등의 이론을 바탕으로 주장하는 공통적인 경향을 보였다. 특히 공인중개사 4인 모두가 세부적으로도 비슷한 내용의 주장을 하였으며, 부동산개발과 관련한 업무를 수행하고 있는 시행업자와 시공업자 또한 공인중개사인 응답자들과 상당히 유사한 응답을 한 것으로 나타났다.

"상식적인 상승 폭이라고 보기 어렵습니다. 이는 제주도 주거 이전 희망자의 증가, 관광객 증가, 중국인 부동산 취득에 대한 각종 특혜 등의 요인으로 인하여 코로나 타격과 문재인 정부의 규제정책 이전까지 10년 이상은 제주부동산 가격이 대폭 상승하였으므로, 무분별한 시세 상승이라는 사실은 부인할 수 없다고 생각합니다. 또한, 제주도로 유입되는 인구가 많아지는 속도보다 훨씬 더 빠른 속도로 높아지는 지가상승률은 반드시 잘못된 현상이라고 생각합니다(부동산 분양대행업자 E)."

위와 같이 개별공시지가 상승 폭이 비상식적인 상승 폭이었다고 주장한 응답자들은 상승 폭보다는 높은 가격대에 더 집중하는 공통된 경향을 나타냈으며, 타 기간에 비하여 높은 상승률을 나타낸 점을 강조하여 주장하였다. 또한, 일반적인 시장 논리나 경제학적 관점에만 집중하지 않고, 규제나 기타요인에 집중하였으며, 인구의 변화와 상승 폭을 비교하는 식의 접근을 하는 경향을 나타냈다.

3. 관광지 개발이 인근지역에 미치는 영향에 대한 의견

본 연구의 양적연구 부분에서 도출된 결과와는 별개로 질적연구로써 현업 종사자들의 의견을 종합할 목적에 의하여 마지막 질문을 인터뷰하였다. 인터뷰를 진행한 응답자 10인 중 9인이 정도의 차이는 있지만, 관광지라는 요소가 인근지역의 토지가격 상승과 부동산시장 활성화에 긍정적인 영향을 미친다고 응답하였다. 반대로 1인은 영향을 미쳤다고는 생각하지만, 긍정적인 영향인지는 양면성이 있다고 주장하였다.

"관광지가 인근의 토지가격 상승과 부동산시장 활성화에 영향을 미치려면, 성공적으로 개발되어 운영되고 있는 대규모 관광지여야 한다는 전제조건이 부합되어야만 긍정적인 영향을 미친다고 생각합니다. 하지만, 두 대상지 모두 성황리에 운영 중이며, 상위권의 관광지인 것으로 알고 있습니다. 그렇다면 분명히 인근 지역경제와 지가상승에 긍정적인 영향을 미친다고 봅니다(공인중개사 A)."

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

"개별공시지가를 기준으로 개장 초기에는 큰 폭의 상승률을 보였지만, 그 후에는 다소 평범했습니다. 관광지로서의 메리트가 없다면 오히려 지가는 폭락할 가능성이 있습니다. 하지만, 인근지역의 지가가 꾸준히 상승하고 있으며, 관광지가 개장한 이후에 지가가 오른 모습도 분명하게 보이므로 제주허브동산과 카멜리아 힐이 인근지역 지가 상승과 부동산시장 활성화에 준 영향은 긍정적이라고 봅니다(공인중개사 C)."

"당연히 인근지역의 부동산시장 활성화와 토지가격 상승에 긍정적인 영향을 미쳤다고 생각합니다. 관광지라는 요소는 곧 사람이 몰릴 수 있는 요인이 생겼다는 뜻입니다. 특히 제주지역은 도시지역과 비교하여 비도시지역은 관광지라는 요소가 아니라면 사람이 몰릴 이유를 찾기가 힘듭니다. 하지만 반대로 개발된 관광지의 운영이 제대로 되지 않는다면, 오히려 긍정적인 영향력이 떨어질 가능성도 있습니다. 그러므로, 관광지라는 요소가 긍정적인 영향을 미치기는 하지만, 어느 정도 흡인력이 있는 관광지여야 한다는 전제조건이 필요하다고 생각합니다(공인중개사 D)."

"물론 연구 대상지로 선정한 관광지들처럼 대규모인 관광지 개발은 인근지역의 부동산시장 활성화에 다소 긍정적인 영향을 미쳤다고 판단됩니다(감정평가사 I).", "영향을 미쳤다고 생각합니다. 제주도는 관광도시이고 관광도시에서 일정 규모 이상의 관광지는 인근지역 부동산의 가격상승에 반드시 영향을 준다고 판단하기 때문입니다(감정평가사 J)."

"분명히 긍정적인 영향을 미쳤다고 봅니다. 제주는 관광도시이고, 관광업을 필두로 한 서비스업이 제주의 지역경제를 이끌어갑니다. 관광도시에서 관광지라는 요소가 인근지역 지가와 부동산시장 활성에 긍정적 영향을 미치는 것은 당연한 이치입니다. 그리고 현재의 제주도는 잘 운영하고 있다는 가정하에 충분히 관광지라는 요소가 잘 돌아가게끔 인프라가 깔린 상태입니다. 그러므로 저는 관광도시인 제주에서만큼은 관광지라는 요소가 반드시 인근지역의 지가 상승에 영향을 준다고 판단하고 있습니다(부동산 시행업자 G)."

위와 같이 대부분의 응답자들이 관광지라는 요소가 인근지역의 부동산시장 활성화와 토지가격 상승에 영향을 미친다고 응답하였다. 하지만, 영향의 정도나 전제조건 등의 의견은 일률적이지 않은 개개인별로 다양한 의견이 도출되었다. 그러나, 관광지라는 요소가 인근지역의 부동산시장 활성화와 토지가격 상승에 영향을 미친 사실은 인정하면서도, 그 영향이 긍정적인 영향인지에 대하여는 냉정한 시각으로 바라봐야 한다는 의견도 도출되었다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

"관광지의 개발로 인하여 실거래가격 상승 및 인근지역 부동산시장이 활성화된 것은 맞습니다. 그러나 단순 논리보다는 조금만 더 냉정하고 장기적인 시각으로 생각해 보아야 할 것이 있습니다. 관광개발이라는 요소가 지역경제와 부동산시장에 분명히 긍정적인 측면도 많지만, 난개발과 유사 업종의 무분별한 난입으로 인한 문제 또한 무시할 수 없습니다. 양면성을 모두 가지고 있다고 판단됩니다. 또한, 무분별한 개발과 과한 토지가격 상승이 꼭 지역경제에 좋은 것만은 아니라는 생각입니다 (부동산 분양대행업자 E)."

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

제5장 결 론

제1절 연구 결과의 요약

본 연구는 양적연구와 질적연구가 상호보완하는 방식인 혼합연구방식을 채택한 연구이다. 연구 대상지는 제주특별자치도의 비도시지역에 소재하는 단일공간관람형 관광지 중 “제주허브동산”과 “카멜리아 힐”로 선정하였으며, 기술통계의 방식으로는 개별공시지가 자료를 활용하여 관광지 개발 전후에 대상지 인근지역의 토지가격이 어떻게 변화하였는지를 알아보고자 하였다. 다음으로 FGI(Focus Group Interview) 기법을 활용하여 기술통계분석 결과의 내용에 대한 전문가들의 의견을 수렴하고, 관광지 개발이 인근지역의 부동산시장 활성화와 토지가격 상승에 미친 영향을 알아보고자 하였다.

1. 기술통계분석 결과의 요약

본 연구의 기술통계분석 방법은 연구 대상지로 선정된 “제주허브동산”과 “카멜리아 힐” 인근 500m 반경 지역을 공간적 범위로 설정하였다. 또한, 31년간의 개별공시지가 자료를 활용하여 대상지 본건과 원칙적으로 개발이 불가한 토지를 제외한 반경 내 모든 토지를 대상으로 하여 시계열분석을 진행하였다.

분석 결과를 살펴보면, 대상지 A “제주허브동산”이 개장한 2006년을 포함하는 3개년(2004~2006)의 거리별 분석 결과는 500m 이내의 토지가 가장 높은 지가상승률을 나타냈으며, 100m 이내와 200m 이내의 순으로 높게 나타났다. 용도지역별 분석 결과는 “제주허브동산” 인근 반경 500m 이내의 모든 용도지역이 계획관리지역인 관계로 상대적 비교는 불가하였으며, 지목별 분석 결과는 잡종지가 가장 높은 지가상승률을 나타내고, 대지와 임야가 그 뒤를 이었으며, 전체 기간을 기준으로는 가장 높은 지가상승률을 보인 공장용지가 가장 낮은 수준의 지가상승률을 보이는 것으로 나타났다. 형상별 분석 결과는 정방형 토지가 가장 높은 지가상승률을 보이는 것으로 나타났으며, 공시 데이터가 없는 가로장방

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

형 토지를 제외한다면 세로장방형 토지가 가장 낮은 지가상승률을 보이는 것으로 나타났다. 지세별 분석 결과는 저지 - 평지 - 완경사 순으로 높은 지가상승률을 보였으며, 가로조건별 분석 결과는 광대한면이 가장 높은 지가상승률을 보였고, 맹지가 가장 낮은 지가상승률을 보이는 것으로 나타났다.

대상지 B "카멜리아 힐"이 개장한 2008년을 포함하는 3개년(2007~2009)의 거리별 분석 결과는 100m 이내의 토지가 가장 높은 지가상승률을 나타냈으며, 500m 이내와 200m 이내 순으로 나타났다. 용도지역별 분석 결과는 계획관리지역이 가장 높은 지가상승률을 보였으며, 생산관리지역과 자연녹지지역, 보전관리지역, 보전녹지지역 순으로 높은 지가상승률을 보이는 것으로 나타났다. 지목별 분석 결과는 대지가 가장 높은 지가상승률을 보이는 것으로 나타났으며, 전체 기간을 기준으로는 대지와 창고용지에 이어서 세 번째로 높은 지가상승률을 보인 잡종지가 가장 낮은 지가상승률을 보이는 것으로 나타났다. 형상별 분석 결과는 자루형 토지가 가장 높은 지가상승률을 보이는 것으로 나타났으며, 정방형 토지가 가장 낮은 지가상승률을 보이는 것으로 나타났다. 지세별 분석 결과는 저지 - 평지 - 완경사 순서로 높은 지가상승률을 보였으며, 가로조건별 분석 결과는 소로한면이 가장 높은 지가상승률을 보였고, 맹지가 가장 낮은 지가상승률을 보이는 것으로 나타났다.

또한, 단순 거리별 분석 결과에서 알 수 있듯이 "제주허브동산"과 "카멜리아 힐"이 개장한 년도를 포함한 기간은 같은 기간의 전국 지가변동률은 물론, 제주특별자치도 지가변동률과 비교해보아도 상당히 높은 수치로 나타나는 것으로 분석되었다. 이러한 분석 결과는 비도시지역에 소재하는 관광지라는 요소가 인근지역의 토지가격 변화에 유의미한 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있으며, 그 영향은 긍정적 영향이라고 해석할 수 있다. 하지만, 거리별 요소와는 다르게 다른 세부적인 요소들은 요소별 전국 평균자료와 제주지역 평균자료를 수집하는데 제한이 있어 관광지라는 요소가 인근지역의 토지가격에 영향을 미쳤는지에 대한 여부를 객관적으로 해석하기가 곤란하였다.

2. FGI(Focus Group Interview) 결과의 요약

본 연구는 질적연구 부분으로써 FGI(Focus Group Interview) 방식을 채택하여 연구를 진행하였다. 주된 질문 중에서 본 연구의 양적연구 부분에서 진행된 개별공시지가 항목별 분석 결과 중에서 어떤 요소의 분석 결과가 가장 현실성을 잘 반영하였는지에 관한 질

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

문에는 응답자 10인 중 9인이 지목별 분석 결과라고 응답하였으며, 반대로 현실과 가장 괴리감이 느껴지는 분석 결과로는 응답자 10인 중 각각 4인씩 용도지역별 분석 결과와 지세별 분석 결과로 응답하였다.

다음으로 항목별 개별공시지가의 지가상승률 상승 폭이 상식적인 수준인지에 대한 여부를 인터뷰하였는데, 응답자 10인 중 7인이 상식적인 상승 폭이라고 응답하여 전반적으로 상식적인 상승 폭이라는 의견을 가지고 있음을 알 수 있었다. 마지막으로 양적연구의 분석 결과와는 별개로 현업 종사자인 인터뷰 대상자들이 관광지 개발에 따른 인근지역의 토지가격 변동과 관광지 개발이 인근지역의 부동산시장에 미치는 영향에 대한 의견을 인터뷰하였다. 인터뷰 결과, 응답자 10인 중 9인이 관광지라는 요소가 인근지역의 토지가격 상승에 영향을 미치며, 인근지역의 부동산시장 활성화에 긍정적인 영향을 미친다고 응답하였다.

제2절 연구 결과의 시사점

본 연구의 분석 결과에 따른 연구의 의의는 비도시지역에 소재하는 기개발된 관광지라는 요소가 거리별 단순 비교에서는 인근지역의 토지가격에 긍정적인 영향을 미친다는 사실을 기술통계 분석을 통하여 확인할 수 있었다는 것이다. 그러나, 단순히 관광지와 가까운 토지일수록 토지가격의 상승률이 높아질 것이라는 막연한 예측과는 다르게 관광지와의 인접성 정도와는 별개로 토지가격이 형성되고 있다는 사실을 알 수 있었다.

아울러 토지가격은 막연히 한가지 요소에만 국한되지 않고 여러 요소가 결합되고 외부요인에 영향을 받아 형성된다는 결과를 도출해 낼 수 있었다. 이는 거리별 요소를 제외하고도 용도지역별, 지목별, 토지 형상별, 지세별, 가로조건별의 나머지 요소를 투입하여 분석한 결과를 통하여 알 수 있다.

지가상승률은 단순히 토지개발에 있어서 양호한 조건. 즉, 즉시 개발이 가능한 지목, 반듯한 토지의 형상, 등고 평탄한 지세, 넓은 도로에 최대한 많이 접하고 있는 양호한 가로조건 등의 개별적인 요인에 따라 단순히 높게 상승한다는 일반적인 상식이나 이론에 따라서만 결정되지는 않는다는 것을 알 수 있었다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

이는 위에서 언급한 바와 같이 토지가격은 여러 요소가 결합하여 형성된다는 사실을 뒷받침하는 결과로 나타났다. 이러한 결과는 특정한 하나의 요소가 양호하더라도 나머지 요소가 양호하지 않은 토지가 있다고 가정한다면 그 토지의 가격은 상대적으로 낮게 책정될 것이고, 토지가격의 상승 폭 또한 상대적으로 낮게 상승할 것이라는 결과를 도출해낼 수 있었다.

또한, FGI(Focus Group Interview) 결과에서도 알 수 있듯이 부동산 관련 업종에 종사하는 전문가들의 응답을 통하여 관광지 개발이 인근 토지가격 상승에 영향을 미친다는 의견 종합과 부동산시장 활성화에 긍정적인 영향을 미친다는 결과를 도출하여 추후 이와 관련한 연구의 지표로써 활용 가능성을 확인하였다.

제3절 연구의 한계 및 향후 과제

본 연구의 한계점은 연구의 대상지를 제주특별자치도의 비도시지역으로 한정하였다는 점과 가장 현실적으로 토지가격을 알아볼 수 있는 실거래가 자료수집의 한계로 인하여 개별공시지가 자료만을 사용하여 분석하였다는 점이다. 이는 연구의 서론 부분에서 언급한 바와 같이 “부동산 실거래가 신고제도”가 시행된 2006년도 이전의 자료들은 구축하기가 현실적으로 불가능하기 때문이다. 이러한 사유로 인하여, 연구 대상지로 선정한 “제주허브동산”과 “카멜리아 힐”의 개장년도가 각각 2006년과 2008년인 관계로 “부동산 실거래가 신고제도”가 시행되기 이전의 실거래 자료를 수집하는 것이 불가능하였다. 즉, 실거래가격을 활용한 연구는 2006년에 “부동산 실거래가 신고제도”가 시행된 이후의 자료만 연구에 원활한 활용이 가능하므로, 개별공시지가자료만을 활용하여 연구를 진행하였다.

또한, 기술통계에서 비도시지역에 소재하는 기개발된 관광지라는 요소가 거리별 요인과 전국 및 제주지역 지가상승률과의 단순 비교에 한정하여 인근지역의 토지가격에 영향을 미치고, 그 영향이 긍정적 영향이라는 결과를 도출해내기는 하였으나, 외부적 요인들을 객관적으로 해석하여 분석하지는 못하였으며, 대상지 A “제주허브동산” 인근지역이 모두 계획관리지역인 관계로 상대적인 비교가 불가능했던 부분과 해당 필지의 개수가 적어 객관적인

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

비교분석이 불가능한 일부 요소가 존재했던 점이 있다.

아울러, 이러한 양적연구의 한계점을 보완하고자 진행한 질적연구에서도 기타 의견으로 거래량 자료를 활용하였다면 좋았을 것 같다는 의견이 다수 도출되었으므로, 본 연구자는 이와 같은 내용을 본 연구의 한계로 하여 향후 과제로 남겨두고자 한다.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

참고문헌

〈국내문헌〉

강호제·전명진(2010), 대규모 개발 사업에서의 기대가치와 토지가격변화 - 참여정부의 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시 개발사업을 중심으로 -, 한국지역개발학회지, 53-65.

경응수(2011), 현대감정평가원론, 교육과학사.

구자웅·송예나(2016), 도시철도 역세권의 지가분포 변동 : 광주시 사례 연구, 한국경제지리학회지 19(3), 423-436.

김남현·이충기(2012), 관광개발, 해외직접투자 및 경제성장 간 그랜저 인과성에 대한 연구, 관광연구 27(3).

김신덕(2013), 제주첨단과학기술단지 개발이 토지가격(土地價格)에 미친 영향, 제주대학교 경영대학원 석사학위논문.

김영준·성주한·김홍배(2017), 산업단지 개발에 따른 지가형성요인에 관한 연구, 지적과 국토정보 47(1), 143-160.

김영진(1984), 신부동산평가론, 범론사.

김완수(2017), 관광단지 개발의 사업추진 의사결정 중요도 분석, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문.

김철중·강남훈(2014), 세종특별시 개발 정보가 주변지역 지가에 미치는 영향에 관한 연구, 도시행정학보 27(3), 167-189.

김해솔·김기중·이승일(2020), 도시재생유형별 근린공원으로부터의 거리와 지가변동률간의 관계분석 : 서울시를 사례로, 국토계획 55(1), 22-34.

남윤섭(2013), 관광지 입지결정요인 개발과 적용에 관한 연구 - 제주지역 단일시설관람형 관광지를 중심으로 -, 제주대학교 대학원 박사학위논문.

대한국토·도시계획학회(2019), 토지이용계획론, 보성각(4정판), 23.

류시균·박경철·류인곤·조덕근·정승영·강병운·김혜미(2015), 경기도 광역철도 건설에 따른 지가 변화, 정책연구 2015, 1-37.

메가랜드 부동산연구소·이종호(2020), 부동산학개론, 메가랜드(주).

문화관광부(2007), 관광공급지표 개발연구.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

박승철(2009), 택지개발사업 주변지역의 지가 변화에 관한 연구, 단국대학교 부동산·건설대학원 석사학위논문.
濱田學昭(1985), 도시적 토지이용 분석상의 연구과제, 일본도시계획학회 학술연구논문집.
서경규·김은지·이규태(2016), 대구 경북지역 최고지가 필지의 입지 및 지가형성요인 분석, 부동산학보 64, 69-81.
성덕근(2021), 관광투자진흥지구지정 관광지개발사업에 따른 고시 전·후 지가 변동 요인 분석 - 비선형 PLS-SEM을 적용하여 -, 제주대학교 대학원 박사학위논문.
송요셉·오상화·김은미·나은영·정하소·박소라(2009), 다매체 환경에서 청소년의 미디어 활용 방식에 대한 FGI 연구, 언론정보연구 46(2), 33-65.
신재범(2009), 복선전철화에 따른 역세권 주변 지가 변화특성에 관한 연구, 한양대학교 대학원 석사학위논문.
양영준(2020), 제주 부동산업의 성장특성 분석, 한국콘텐츠학회 논문지 20(5), 585-594.
이규태·배상영·이상엽(2018), 대형 복합쇼핑몰 개발이 지가에 미치는 영향에 관한 연구 : 스타필드 하남을 중심으로, GRI 연구논총 20(2).
이동원·정수연(2014), 제주 올레길이 인근 토지가격 상승율에 미친 영향에 관한 연구 - 제주올레 7코스를 대상으로 -, 부동산연구 24(1).
이정전(2019), 토지경제학, 박영사.
이주희(2009), 도시공간구조의 변화와 지가변동에 관한 연구, 강원대학교 대학원 석사학위논문.
이태규(2006), 토지정책론, 법문사.
임화순·남윤섭(2014), DHP를 이용한 관광지 입지결정요인 중요도에 관한 연구 : 제주지역 단일 시설관람형 관광지를 중심으로, 관광레저연구 26(2), 45-65.
임화순·김영민(2017), 제주특별자치도 관광지개발이 지가상승에 미치는 영향 - 제주도립박물관과 제주러브랜드를 사례로 -, 관광연구저널 31(8), 95-105.
왕장양(2018), 중국인 부동산투자이민자의 투자만족도에 대한 연구 - 제주특별자치도를 중심으로 -, 제주대학교 대학원 석사학위논문.
전석기·김형주(2014), 도시계획이 토지가격에 미치는 영향에 관한 연구, 도시정책연구 5(2), 43-56.
정수연·박헌수(2003), 혐오시설 입지가 토지가격에 미치는 영향에 관한 연구 : 노원구 쓰레기 소각장을 대상으로, 부동산학연구 9(2), 87-98.
최열·손태민·김성이(2000), 님비시설이 주변 주거지역 지가에 미치는 영향, 국토계획 35(1), 151-163.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈해외문헌〉

Buhalis, D.(2000), Marketing the competitive destination of future. Tourism Management 21, 1-27.

Brueggeman, W. & J. Fisher(2008), Real Estate Finance & Investments, McGraw-Hill/rwin.

Creswell, J. W.(2007), Qualitative inquiry & research design - Choosing among five approaches, Second Edition, Thousand Oaks, Sage Publications.

Friedrich Engels(1894), Das Kapital. Buch III : Der Gesamtprozeß der kapitalistischen Produktion.

Hall, C. M.(2000), Tourism planning : Policies, processes, relationships. London : Prentice-Hall.

Johann Heinrich von Thünen(1826), Der isolierte Staat.

Leiper, N.(1995), Tourism management. Melbourne : RMIT Press.

McDonald, J. F. & D. P. McMillen(2007), Urban Economics and Real Estate : Theory and Policy, Wiley-Blackwell.

Mathieson, A. & G. Wall(1984), Tourism : Economic, physical and social impact, New York : Longman.

Pozdena, R. J.(1988), The Modern Economics of Housing, Quorum Books.

Ricardo, D.(1817), On the Principles of Political Economy and Taxation, London : John Murray.

Weaver, D. B.(1991), Alternative to Mass Tourism in Dominica, Annals of Tourism Research 18(3), 414-432.

William Alonso(1969), Location and Land Use : Towards a General Theory of Land Rent.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈홈페이지〉

구글맵 (https://www.google.co.kr/maps/)
국가법령정보센터 홈페이지 (https://www.law.go.kr)
대한민국 통계청 KOSIS 홈페이지 (https://kosis.kr)
온나라부동산정보 홈페이지 (http://www.onnara.go.kr)
한국감정평가사협회 홈페이지 (https://www.kapanet.or.kr)
한국부동산원 홈페이지 (https://www.reb.or.kr)

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

〈Abstract〉

A Study on Changes in Land Price around Single Space Viewing Type Tourist Site in Non-Urban Areas of Jeju Special Self-Governing Province
- focusing on Jeju Herb Garden and Camellia Hill -

Jin Seouk Jeon

Department of Tourism Development
The Graduate School of Jeju National University

The study was conducted by the need to investigate how land prices vary by different factors using practical data, which would be more advanced than a simple and vague prediction of the real estate market that the development of tourist attractions will induce the revitalization of the real estate market and the price increase of the surrounding area. Furthermore, the study attempted to investigate the price changes in areas nearby the fully established tourist attractions located in non-urban areas through various possible factors affecting the land prices.

The purpose of the study is to investigate the phenomenon of price change in areas nearby the tourism development located in non-urban areas, and, moreover, to find out how much land prices have been affected due to the tourism development. Based on the purpose of this study, after sharing the study-the analysis of quantitative research that investigates the phenomenon of price changes based on the data of land prices-to hands-on workers in the real estate industry, the study was conducted utilizing the mixed-method research which consists of qualitative research that collects reasonable opinions from experts through in-depth interviews.

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

Specifically, among the non-urban areas of Jeju, the study focused on "Jeju Herb Garden" located in Pyoseon-ri, Pyoseon-myeon, Seogwipo-si, and "Camelia Hill" located in Sangchang-ri, Andeok-myeon, Seogwipo-si, located in the southwestern non-urban area; and based on the opened date of the two tourist attractions, from 1991-a year after the real estate prices were publicly announced(1990)-to 2021- the latest year of official publication, a data of 31 years in total was utilized for the study analysis.

By adding the 579 lots of land within the 500m radius of the first target site-Jeju Herb Garden-and 286 lots of land within the 500m radius of the second target site-Camellia Hill, the official data of the individual prices of 865 land sites in total were used to investigate the price changes in nearby areas through qualitative research methods: descriptive statistics and time series analysis.

Additionally, expert opinions were collected from 10 hands-on workers in the real estate industry based on the analysis done through quantitative research using the Focus Group Interview. Based on these opinions, how tourism development in non-urban areas affects nearby land prices was identified, along with determining whether the effect positively influenced the land prices.

The study was conducted by the need to investigate how land prices varies by different factors using practical data, which would be more advanced than a simple and vague prediction of real estate market that the development of tourist attractions will induce the revitalization of the real estate market and the price increase of the surrounding area. Furthermore, the study attempted to investigate the price changes in areas nearby the fully established tourist attractions located in non-urban areas through various possible factors affecting the land prices.

The purpose of the study is to investigate the phenomenon of price change in areas nearby the tourism development located in rural areas, and, moreover, to find out how much land prices has been affected due to the tourism

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

development. Based on the purpose of this study, after sharing the study-the analysis of quantitative research that investigate the phenomenon of price changes based on the data of land prices-to hands-on workers in real estate industry, the study was conducted utilizing the mixed method research which consists qualitative research that collects reasonable opinions from experts through in-depth interviews.

Specifically, among the rural areas of Jeju-do, the study focused on "Jeju Herb Garden" located in Pyoseon-ri, Pyoseon-myeon, Seogwipo-si, and "Camelia Hill" located in Sangchang-ri, Andeok-myeon, Seogwipo-si, located in the southwestern non-urban area; and based on the opened date of the two tourist attractions, from 1991-a year after the real estate prices were publicly announced(1990)-to 2021- the latest year of official publication, a data of 31 years in total was utilized for the study analysis.

By adding the 579 lots of land within the 500m radius of the first target site-Jeju Herb Garden-and 286 lots of land within the 500m radius of the second target site-Camellia Hill, the official data of the individual prices of 865 land sites in total were used to investigate the price changes in nearby areas through qualitative research methods: descriptive statistics and time series analysis.

Additionally, expert opinions were collected from 10 hands-on workers in the real estate industry based on the analysis done through quantitative research using the Focus Group Interview. Based on these opinions, how tourism development in non-urban areas affect nearby land prices was identified, along with determining whether the effect had positive influence increasing the land prices.

According to the analysis, in a simple comparison by distance, the analysis of descriptive statistics of quantitative studies showed that the factor of the fully established tourism attractions located in non-urban areas had a positive influence on the land price of nearby areas. However, unlike the prediction

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

that the closer the land to the tourist attractions, the higher the rate of increase in land prices, it was identified that the land prices were set and fixed apart from the proximity to the tourist attractions.

Therefore, the study revealed that the price of the land is not limited to one simple factors but is formed through combination of various factors and through external factors. The evidence is supported as the study derives from the analysis of descriptive statistics through the analysis of the other elements excluding the distance, the use zones, the category of land, the apperance of the land, the lie of the land, street condition.

In addition, the Focus Group Interview analysis, a qualitative research method, showed the possibility of a usage as an indicator of future research by synthesizing opinions that tourism development affects the price increase of nearby lands and the revitalization of the real estate market.

Keywords : Mixed methods research, Focus Group Interview, Time-series analysis, descriptive statistics, Land Price, Non-Urban Area, Tourism Development

제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY