

# 日本の 観光開發과 民泊 實態

## — 白馬村을 中心으로 —

### 1. 観光開發과 白馬村

1960年代의 高度經濟成長에 뒤따른 公災害의 增大과 都市의 過密로 因한 農村地域의 過疎化 現象 등 여러가지의 深刻한 問題가 若起되고 있으며 特別히 觀光部門에 있어서는 都市生活環境의 惡循環으로 사람들은 自然環境에의 欲求를 이르켜 交通手段의 發達과 所得·余暇의 增大은 그 欲求의 實現을 可能케 하였다. 한편 私鐵資本이나 不動產資本 등 民間資本은 재빨리 이 欲求增大을 포착해서 觀光開發을 그 過剩資本의 投資 및 利潤追求의 對象으로 하였다. 여기에 地域經濟振興 過疎對策의 하나로서 企業局들을 中心으로하는 地方自治團體에 의한 觀光開發이 加해졌다.

이러한 動向은 말할것도 없이 國家의 經濟政策과 密接한 關聯이 되어 觀光開發事業이 하나의 産業으로서 成立되게 되었다. 따라서 重化學工業을 主軸으로하는 産業의 據點開發의 論理와 現實과의 간격 즉 開發이 이루어지고 나면 住民福祉의 向上은 實現되지 못하고 도리어 福祉向上을 沮害하는 事態가 이와같은 觀光開發에도 認定하게 되었다. 그것은 開發에 따른 地域住民의 社會生活環境에의 惡影響 自然環境의 汚染·破壞를 가져왔던 것이다. 白馬村을 그 一例로 들어보면 白馬村에서는 1960年前後부터 對外的 民間資本主導에 의한 觀光開發(케블·스키·昇降機·호텔 등의 觀光施設의 建設)이 되어 觀光客은 飛躍의 으로 增大되었다. 그리고 關聯産業(民泊旅館, 商店, 飲食店 등 서비스業, 昇降機·택시·버스 등의 運輸業 建設 등)으로서 그 波及效果 觀光消費額의 增大에 의한 村民의 所得은 增大되는 반면 稅收도 터무니 없이 增大되었다. 住民의 3分の 2는 白馬村의 觀光地化로 因하여 生活이 向上된 것으로 느껴졌다. 그런데도 不拘하고 後述한 바와같이 觀光開發에 따른 여러가지 미친 效果에 의해서 반드시 住民의 生活水準이 向上되었다고는 볼 수 없다. 오

일쇼크 以後의 過渡의인 影響에 의해서 한꺼번에 表面化된 觀光問題에 對해서 白馬村 自體內에서도 겨우 積極의 으로 뛰어드는 姿勢를 보이며 그러한 問題를 包含한 村의 行政財政에 根本的으로 直視를 통한 對策을 마련하기 위해서 1976年 3월에 1985年을 目標로 하는 綜合計劃을 策定하였다.

住民(6,496人~1975年)의 3分の 2가 어느形 態로든 直接, 間接으로 觀光에 關聯하는 事項에 있어서 또한 全世帶(1,686戶~1975年)의 3分の 1이 民泊·旅館을 營爲하고 따라서 이와 같은 많은 觀光이 더 한층 發展을 期待하고 있는 것과 같이 이미 白馬村은 觀光을 빼고서는 村의 將來를 展望할 수 없을 정도까지 觀光에 依存하는 村으로 탈바꿈하게 되었다. 따라서 이와같은 觀光問題를 如何히 解決하여 가는가에 따라 村의 將來는 크게 左右될 것이다. 말하자면 이와같은 「計劃」은 「觀光의 進興이 그대로 他産業의 發展을 促進케 하여 住民의 生活安定을 가져올 수 있는 가장 重要한 要素로 생각된다」할 수 있는 것으로 보아 더욱 大量的 觀光 導入을 圖謀하고 있으며 어느程度 맨먼저 解決할 問題는 觀光開發에 의하여 이루어졌다고 생각된다. 이미 「計劃」이 이루어진 「다시본」開發에 있어서도 問題가 있는 것으로 생각된다. 本稿에서는 急成長한 民泊 旅館의 經營上의 諸問題의 檢討를 通해서 白馬村에 있어서의 觀光開發과 住民生活과의 關聯된 問題에 接近해 보고 싶은 것이다.

### 2. 白馬村에 있어서의 民泊 實態

#### 가. 觀光客數와 民泊戶數의 推移

長野縣北安雲郡 白馬村은 西部의 白馬連峰과 東部의 小谷과山지로 걸쳐있는 標高 800 m程度의 盆地上에 27의 部落을 가지고 있는 南北 16.8 km 東西 15.7 km 面積 183.21 km<sup>2</sup>의 積雪寒冷의 農山村(米穀單作地)으로서 北은 小谷村 南은 佐野坂峠의 分水嶺 및

大町村과 隣接하고 있으며 더우기 大町村과 連結되어 있다. 이들의 三町村은 國鐵大系線(1957年 8月 開通)과 國道 148 號線으로 連結되어 있다. 大系線의 車窓으로 보이는 冠雪된 白馬連峰의 眺望이 秀麗하며 그 곳에는 全國의으로도 有名한 스키-場이 여러 군데가 있다. 또한 白馬連峰은 豊富한 高山植物·花田·登山으로서도 널리 알려진 山이기도 하다.

白馬에 있는 民泊의 歷史는 오래이어서 大正末期에 主로 細野部落(八方尾根을 떠마치고 있다)에는 山 案内인들이 있고 얼굴익은 登山客 또는 스키-客들이 投宿하게 되어 昭和初期에 細野와 新田地區에 自然發生的인 民泊化가 始作되었다. 그리고 戰後에 前述한 諸要因과 스키-의 大衆化에 의하여 스키-를 中心으로한 觀光客의 急增으로 民泊旅館도 急增하기에 이르렀다. 그래서 白馬村은 利用에 빈번한 民泊地域으로서도 全國에 널리 알려지게 되었으며 現在營業 中心에 있는 民泊은 422 棟·旅館·호텔이 198 棟 年間 延觀光客數는 250~260 萬名에達하고 있다. 그 數의 約半數가 冬秀(3 個月間)의 스키-客들이다. 八方尾根(細野部長)에 드는 客數가 全體의 3분의 2를 占하고 있다.

첫째 觀光數와 民泊戶數를 4期로 나누어 그推移를 보면 다음과 같다.

第1期(1958~63年)大系線開通의 翌年 東急資本에 의한 白馬케이블카가 八方尾根에 架設되고 다시금 59年 白馬驛까지의 電化完成, 東急호텔의 完成 등으로 誘導觀光붐을 일으켜 觀光客이 年平均 3~4 萬名이 增加하였다. 이와같은 增加 傾向은 細野部落以外的 部落에서 本格化되어 民泊戶數는 急增하여(3 倍增의 365 戶) 民泊의 增改築의 붐이 일어났다. 이러한 民泊中에는 60年의 佐野部落에서의 學生村의 開始에서 보여지는 바와같이 合宿用 林間學校用으로서의 民泊도 包含되어 있다. 그래서 桑園은 排球場과 庭球場으로 轉用하는 民泊도 생기게 되었다. 第二期(1964~68年) 八方尾根에서 第23回 國體가 開催되었던 68년까지 다시금 크나큰率로 觀光客은 增加하게되어 180 萬名을 넘었다. 그러나 民泊의 增加速度는 鈍化하여졌다. 이것은 前期에 있어서의 民泊急增에의 하나의 競爭激化와 또는 經營格差가 表面化되어 왔던 것으로 보인다. 白馬村公民館報(66年 1月 25日 第100號)는 이 問題를 다루

위 다음과 같이 報導하고 있다.

「지금까지는 힘차게 뛰어오르듯 增加한 觀光客에게 氣分 좋게하였다. 施設의 擴張에 余念이 없던 民泊業者들로 여기에서 深刻하게 反省하여야 하지 않을가. 歲暮의 12월에만하여도 抵當權設定額이 1億 2,800 萬圓에 上昇하였다한다. 少額인 사람은 5~600 萬圓, 多額인 사람은 1,500 萬圓에 達하고 있다고 하니 놀라울뿐이다. 머리만 무겁게된 觀光客을 무언가 負擔없이 돌아갈 수 있도록 되어야 할 것이다.」 法務局의 所長도 民泊의 經營은 깊히 反省할 必要性이 있다고 強調하고 있다.

第三期(1969年~73年) 觀光客은 73年의 달라속크, 오일속크前의 全國의인 레-저 붐속에서 增加되어가는 68年의 約1.5 倍인 260 萬名까지 達했다. 그리하여 列島改造論이 抬頭되면서 土地投機붐을 일으켜 70년부터 72년에 이르러 土地離脫이 늘었었다. 72年~73年의 總所得의 30%는 土地賣却에 의한 것(그 以前은 2%程度)에서 74年의 土地保有稅가 無慮 6,000 萬圓(豫算은 300 萬圓)까지 되었다. 公民館報(72年 7月 25日)에의 座談會에서도 줄어드는 이 問題가 舉論되었었다.

內山堀之内등의 部落에서는 330 ha 以上の 山林이 賣却되었다고 되어있다. 또 71년에는 2,300 區劃에 達하는 別莊用地로서 150ha가 賣却되어있다. 이 土地手離賣却에 따른 大規模의 建築붐이 일어났다. 民泊은 若干 增加되고 있다.

第四期(1974年~75年) 73年의 오일 쇼크以後 積雪不足 現象도 겹쳐 스키-客을 中心으로하는 觀光客은 줄어드렸으며 民泊의 增加는 역시 極小에 그쳤다. 이미 過當競爭狀態에서 格差가 表面化되어있는 民泊經營은 기름波動을 契機로 많은 民泊業者가 急激하게 不安定한 狀態에 놓이게 되었다. 村外의 大規模의 觀光開發業者(不動產會社·商社등)에 의한 建設이 進行되었으며 計劃이 되었다. 그리하여 現在 白馬村에 있어서의 民泊이 될 수 있는지를 問議해 오는수가 있다.

다음에 觀光客數를 季節의 傾向으로 볼때 69年以來 여름철 利用客은 平凡한 傾向에 있는 한편 71年以後 겨울의 利用客은 여름에 比하여 上廻하고 있다. 74年에 있어서 利用客의 겨울:여름의 對比는 3:2의 比率로 봄과 가을의 利用客은 全體의 2割程度

이다. 原因은 이 時期가 觀光可能한 對象與件이 缺乏되어있는 點에서이다. 그러나 同時에 民泊旅館을 經營하는 第二種 農家に 있어서는 이 時期는 農繁期라는것을 想起하지 아니하면 안된다. 다시금 利用地域別로 觀光客을 살펴보면 스키-를 中心으로한 八萬尾根利用者가 壓倒的으로 많다. 白馬山麓은 스키-와 學生村으로 利用되고 있다. 觀光客의 大部分이 宿泊客으로서 最大時 宿泊客은 約 2,500名(1人 1.5疊)이며 따라서 最大日(1人當 1疊~年末年始) 宿泊客은 約 40,000名으로 推定된다.

이러한 推定値를 基準으로 볼때 夜間人口를 勘察한 白馬村은 常住人口의 4-6倍(八方 등에서는 實際로 13倍)에 達한다. (現在의 收容能力은 約 27,000名이다.)

나. 民泊戶數增加要因과 民泊經營의 不安定要因

前述한 바와같이 民泊의 數와 觀光客의 數와는密接한 關係에 있는 것으로 民泊增加의 諸要因을 살펴보면 住民의 意識變化 生活樣式의 都市 指向, T·V, 新聞, 雜誌 등 매스컴의 普及 및 都市에서의 大量의 觀光客이 가져오는 여러가지의 情報 등을 들수 있으며 더욱 重要한 것은 資金借入의 容易한 點이다. 農協은 主要한 調達處로서 資金調達規模에 따라 그 率이 다르기는 하나 그 役割은 明白하다. 農協이 必要로하는 資金造成(擔保로는 林野·田畝 등 不

動產)을 取扱하며 不動產賣却의 資金은 平均해서 全體의 7割을 占하고 있다. 또 民泊資材 購入을 위한 手段으로 農協을 利用하는 者도 적지 않다. 市中銀行이나 政府金融機關에서가 아니라 農協으로부터 多額의 資金을 借入하려고 하는데는 두가지 理由에서라고 볼수있는데 하나는 借入 및 返濟의 條件이 前者의 金融機關과 比較하여 까다롭지 않을 뿐 아니라 農業近代資金 등 制度的貸付·生活住宅에 關한 一般貸付 및 貯金 등의 信用事業이나 指導事業 기타 農協의 事業을 통해서 以前부터의 連結이 兩者間에 있었다는 것이다. 또 하나는 1966年 大型化한 大北農協(本所: 大町市 白馬村의 事業所 北城과 神域)은 自進해서 하도록 「文字 그대로 銀行과 같은 金融機關으로서의 힘을 發揮해서」 積極的으로 貸付事業을 推進하고 있는것을 들수있다. 그와 관련해서 農協貸付金總額(白馬村分)中에서 民泊이나 起重機 등에의 觀光貸付는 1966年의 60%부터 1974年에는 77%(約 33.8億圓)로 增加되어 있는데 反해서 一般貸付는 40%부터 23%(約 10.1億圓)로 減少되어 있다. 따라서 民泊·起重機數의 增加와 같이 增大하고 있는 農協貸付金中 그것에 該當되는 觀光貸付金의 增大率은 해를 거듭하면서 一般貸付金의 그것과의 差가 커지고 있는 것만보더라도 農協과 白馬村의 觀光事業과의 連絡이 活潑히 이루어지고 있음을 엿 볼 수 있다.

