

제주도 휴양펜션시설의 건축실태에 관한 연구 A Study on the Characteristics of Jeju Recreational Pension

정별아* 김봉애**
Jeong, Byeol-Ah Kim, Bong-Ae

Abstract

The purpose of this research is to investigate the characteristics of Jeju recreational pension. This research is carried out by on site inspection and the survey on management of the recreation facilities. A target of research is sixteen facilities of recreation pension in Jeju-do. Recreational pension was created by Jeju Free International City of special law in 2000. Jeju Recreational pension has characteristics as follows : The land area of that is 1300m²~6300m², the number of guest rooms are 10, and the area of guest rooms are 29m²~100m². Especially most of them are in Namjeju-gun. Also, they mostly have R.C. structure, and materials of exterior are artificiality stone. The color of an outer walls are mostly white and light-beige and that of the roofs are mainly dark-brown. On plot plan, it has 4 type of prototype; type of outbuilding, arranging in a row, corridor, hall and composition of three types with public area. The outside facilities are equipped by handy golf courses and outdoor barbecue cooking sites. Unfortunately, most of pensions don't reflect the characteristics of architecture factors in Jeju.

키워드 · 휴양펜션, 제주국제자유도시, 민박

Keywords · Recreational Pension, Jeju Free International City, Lodge at a private house

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

경제발달로 인한 생활수준의 향상과 과밀한 도시인구집중은 현대인에게 자연환경에서 휴식을 취하고자 하는 욕구를 증대시키고 있다. 또한 주5일제근무의 확대에 따라 여가시간 증가 및 삶의 질 향상에 따라 여가문화가 발달하고 있는데 4, 5년 전부터 휴양용 숙박시설의 형태

인 펜션시설¹⁾이 전국적으로 확대되어 많은 이용자들이 급증하고 있다. 펜션은 대부분 자연경관이 수려한 녹지지역에 위치하고 있어 전망이 좋으며 운영자인 지역주민의 소득증대 및 여가를 자연에서 즐기려는 관광휴양객들에게 편리하고 쾌적한 휴식공간을 제공한다는 긍정적인 측면이 있다.

그러나 펜션에 대한 올바른 개념정립과 건립설계방향 지침없이 지역 곳곳에서 난립되어, 숙박관광 유통질서를 혼란시키고

*정회원, 제주대 대학원 박사과정

**정회원, 제주대 가정관리학과 교수, 학술박사

1) '펜션'에 대한 용어는 1장 3절의 정의 참조.

무엇보다도 지역경관 훼손이 야기되고 있는 실정이다. 이러한 펜션시설이 전국적으로 대량적으로 건립되고 있으므로 펜션시설에 대한 시급한 연구가 필요하다. 이에 본 연구에서는 펜션의 선두주자격인 제주도의 휴양펜션업 시설을 대상으로 건축실태를 파악하고 향후 꾸준히 증가될 펜션시설에 대한 문제점 및 향후방향을 조망, 자연경관과 조화되며 이용자가 원하는 시설로서의 디자인을 위한 지침을 제공하는 데 연구의 목적이 있다.

2 연구의 대상 및 방법

본 연구의 대상은 펜션시설 중에서 제주도의 휴양펜션업시설²⁾을 중심으로 연구를 진행하였다. 제주도는 2000년 1월 제주도 개발특별법을 공포함으로써 제주도 휴양펜션시설을 법제화하였다. 펜션이라는 용어는 2000년도에 제주도가 국제자유도시 계획 사업의 일환으로 처음 펜션이라는 용어를 명문화하였다. 펜션시설은 제주도가 국제자유도시로 지정됨에 따라 국제자유도시 이미지에 걸맞는 개발을 추진함에 있어 농어촌 경제에도 이득을 주고 숙박시설의 새로운 개념을 도입하는 차원에서 휴양펜션이라는 시설을 도입하게 된 것이다.

제주도의 휴양펜션시설은 제주국제자유도시 특별법에 의거하여 등록기준과 사업절차가 규정되어 있다. 제주도는 2004년 4월1일을 기준으로 총 53개소에 495개실이 제주도에 펜션업사업계획이 승인되어 있고 그 중 16개소가 완공되어 등록을 하고 영업 중이다. 따라서, 본 연구의 조사대상은 16개 등록업체를 대상으로 하였다.

본 연구의 조사시기 및 연구방법은 2004

년 4월부터 5월까지 2개월간 대상시설에 대한 직접방문을 통한 현장조사 및 영업주를 대상으로 직접 면접 질문법, 그리고 관련 자료조사를 본 연구의 연구방법으로 채택하였다.

현장 관찰조사의 조사항목은 시설물 외관, 입지특성, 평면형태 및 구성 및 건축현황 개요, 객실구성을 중심으로 조사하였고 영업주를 대상으로 한 인터뷰에서는 건축현황 및 영업실태, 외부시설, 면적, 객실구성 등을 질문하였다. 현재의 운영상태에 대한 실태조사를 통해 주요 연구중점 사항에 대한 고려 사항들을 정리, 제시하였다.

3. 펜션에 대한 이론적 배경

펜션은 원래 연금(年金)·은급(恩給)의 뜻으로 유럽에서 노인들이 여생을 연금과 민박 경영으로 보내는 데서 그 이름이 붙었다고 한다. 유럽에 오래 전부터 있었던 민박풍의 작은 호텔로, 가족 경영에 의한 전 가족의 서비스가 특징이다. 건축법시행령 제3조의4 별표1 용도별 건축물의 종류 제11호에서 숙박시설은 3가지로 분류하고 있는데 이 중 ‘가’는 일반숙박시설(일반호텔·여관 및 여인숙)이며 ‘나’는 관광숙박시설(관광호텔·수상관광호텔·한국전통호텔·가족호텔 및 휴양콘도미니엄), 마지막으로 펜션업은 ‘다’목인 ‘기타 가목 및 나목의 시설과 유사한 것’으로 규정하고 있다. 숙박 시설 중 일반숙박시설(호텔, 여관 및 여인숙)을 제외한 기존 민박관련 시설들과의 차이점을 보면 먼저 일반 민박은 농어촌지역 내에서 객실 7실 이하의 대실로서 영업을 가능하다. 두 번째로 관광진흥법에서 규정한 관광사업³⁾에서의 관광편의

2) 이후 명칭을 휴양펜션시설로 표기

3) 2003. 8.6 일부개정된 관광진흥법시행령 제2조 항목

시설로서 관광펜션업이 있다. 세 번째는 제주도지역 내에서 운영가능한 휴양펜션업이 있다

II. 사례대상 및 분석

1. 일반적 사항개요

조사대상 시설들의 일반적 사항들을 보면 <표2>과 같다.

조사대상 휴양펜션은 1300㎡~6300㎡의 대지면적 분포를 나타내고 있으며, 평균객실 면적은 29㎡~100㎡의 분포를 보이고 있다. 이는 휴양펜션의 객실면적이 25㎡이상 100㎡이하로 제한된 제주도국제자유도시 특별법 시행령 103조 등록기준에 의한 것으로 분석된다. 또한 대지면적은 지목을 불문하고 체험농장용으로 사용할 660㎡이상의 토지 또는 목장으로 사용할 10,000㎡

표 2 조사대상의 일반적 건축개요 사항

조사 대상	등록 년도	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	객실 수	평균 객실 면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
A	2003	1300	567	10	57	22	44
B	2003	2500	489	10	49	10	20
C	2002	1500	629	10	63	21	42
D	2002	1330	577	10	58	22	43
E	2003	2700	293	10	29	6	11
F	2004	1815	320	8	40	9	18
G	2003	1500	348	10	35	23	23
H	2003	2779	1374	10	100	25	49
I	2003	3960	999	10	99	13	25
J	2003	2211	456	9	50	15	30
K	2003	4950	800	10	80	8	16
L	2003	7111	745	10	75	5	10
M	2003	2013	721	10	72	18	36
N	2002	6325	1222	10	100	19	19
O	2002	2542	334	8	39	7	13
P	2003	4000	877	10	88	11	22

이상의 토지를 확보하여 자연체험을 할 수 있도록 해야 한다는 동향 규정에 의해 대지면적에 영향을 준 것으로 분석된다. 객실수는 휴양펜션 시설기준인 10개의 객실을 주로 운영하고 있는 것을 알 수 있다.

2. 유형별 건축 특성

총 16개의 휴양펜션시설을 건물 유형별로 그 특성을 분석하면 다음과 같다.

(1) 입지특성

휴양펜션시설들의 입지적 현황을 보면 해안에 접한 입지인 해안형이 가장 많고, 공항에서의 거리는 자동차로 평균 42분이 소요되는 것으로 나타났다. 제주도 전역에 분포하고 있으며, 특히 남제주군이 가장 많으며 관광자원이 많은 서귀포시에는 휴양펜션시설이 타지역보다 적은 분포를 보이고 있다.

표 3 조사대상의 입지적 여건 사항

구 분	내 용	개 수
위 치	해안형	6
	산간형	4
	마을형	2
	구릉형	4
교 통	공항에서 20분 이내 거리	3
	공항에서 40분 이내 거리	6
	공항에서 1시간 이내 거리	7
소재지	제주시권	3
	북제주권	4
	서귀포시권	1
	남제주권	8

(2) 구조 및 건물외관적 특징

구조는 RC조가 가장 많으며, 외벽재료로 인조석 또는 자연석의 석재붙임이 가장 많은 분포를 보이고 있다. 다음으로는 철골 스틸조에 목재사이드 마감인 많은 분포를 나타내고 있으며 R.C.조, 스틸조, 목조 순

표 4 구조 및 외관적 특징

구분	내 용	개 소	
구조	목조	2x4공법재료	1
		통나무사이딩	2
		통나무	1
	스틸조	목재 사이딩	3
		로그 사이딩	0
		비닐 사이딩	2
	RC조	본타일	2
		수성페인트	1
		석재붙임	4
	조적조	본타일	0
수성페인트		0	
복합형	본타일	1	
	수성페인트	1	
외부마감	목재위 페인트	7	
	오일 스테인	3	
	드라이비트마감	1	
	몰탈 위 수성페인트	4	
	돌붙임	2	
외벽색채	화이트 계열	4	
	우드계열	2	
	녹색계열	1	
	베이지계열	6	
지붕색채	파스텔색 계열	1	
	갈색계열	8	
	파랑계열	3	
	그레이계열	2	
	녹색계열	1	
층구성	1층만 구성	3	
	2층만 구성	11	
	1층과 2층 혼합	1	
	지하층 포함 후면3층	1	

의 구조를 이루고 있는 것으로 나타났다. 외장재료와 더불어 외부마감을 구체적으로 살펴보면 목재 위 페인트마감이 가장 많은 것으로 나타났다. 지붕재의 재료는 아스팔트싱글 마감이 대부분이며, 색채는 지붕색채가 갈색계열이 가장 많은 분포를 보이고 있다. 또한 외벽색채로는 베이지 계열과 화이트계열이 가장 많은 비율을 보이고 있다.

다음은 층구성을 살펴보면 층수는 관련 법령에서 2층으로 제한하고 있다. 따라서

모든 시설은 1층 단층이거나 2층규모 혹은 다락이 있는 중층형태를 취하고 있다.

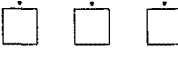

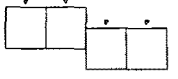

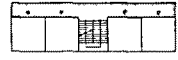

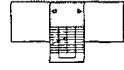

전체적인 건물의 외관은 제주도의 특성을 나타내는 재료들을 사용하지 않은 것으로 나타났다.

(3) 건물평면 유형

건물들의 평면형태는 건물 동들의 구성에 따라 크게 네 가지로 분류할 수 있다.

별동형은 펜션의 객실동이 각 객실마다 한 동을 구성하는 형태이다. 이 별동형의 구성은 대개 객실동 한 채에 침실, 욕실, 주방 겸 거실이 갖추어진 경우나 원룸식의

표 5 건물 평면 유형

구분	내 용	사 진 예
별동형 3개소	 <ul style="list-style-type: none"> • 프라이버시 및 방음 우수 • 단점은 건축비 증가 • 에너지 효율 저하 	
병렬형 3개소	 <ul style="list-style-type: none"> • 외벽 합벽 형태 • 객실입구 독립성 확보 	
복도형 4개소	 <ul style="list-style-type: none"> • 객실 간 출입구 인접 	
계단실형 6개소	 <ul style="list-style-type: none"> • 건축비 절감 • 관리 동선 단축 • 단점으로 소음 문제 • 발생가능 	

침실에 조리시설, 욕실이 있는 경우, 그리고 다락층이 구성된 경우가 있다.

병렬형은 객실이 2개소이상 합벽구조로 구성되어 있는 접지형 연립주택형태의 구

성형태이다. 이 형태는 외벽이 합벽되어 있으므로 인해 건축비가 별도형에 비해 절감될 수 있으며 단위 객실의 출입구가 계단실형보다 독립될 수 있다.

복도형은 객실 사용자의 동선이 복도를 통해 혼합되고 객실 외부의 3면이 독립되지 못하여 객실의 독립성이 떨어지는 구성이라고 볼 수 있다.

이에 비해 계단실형은 출입구가 계단실 사이에 두고 마주보는 구성으로 인해 객실 내부가 노출될 가능성이 있으나 계단실을 사이에 두고 객실 자체는 분리될 수 있어 벽간 소음문제는 완화될 수 있다.

(4) 객실 구성요소 및 외부시설

객실 내부에는 침실이 별도로 마련된 경우와 원룸형태로 취사공간인 주방과 취침공간이 같이 이루어진 경우로 나누어 볼 수 있다. 객실 당 크기는 29~100㎡이며 33㎡이하에는 주로 침실이 1개소이며 33㎡이상에 침실이 2개소로 구성되어 있다. 주방은 대체로 dining kitchen이며 싱크대는 1자형이 대부분이며 조리시설은 인덕션렌지를 구비한 곳이 69%로 조사되었다. 욕실시설은 욕조와 양변기, 세면대를 갖춘 곳이 전체의 94%로 조사되었다.

휴양펜션시설의 시설규정에서 부지내에 자연체험을 할 수 있는 농장이나 목장 중 한가지를 갖추도록 규정되어 있다. 농장은 관광객들이 자연농장을 체험할 수 있도록 660㎡를 확보하거나 목장용으로 10000㎡를 확보하여야 하도록 규정되어 있다. 또한 부대시설로서 어린이놀이터, 간이골프장, 게이트볼장, 풀장, 바비큐시설 중 2종 이상을 갖추도록 하였다. 이는 관광객과 운영자가 휴양펜션의 원 취지를 부각하여 가족적 분위기와 체험관광 및 휴양기능에 보다 충실하게 하기 위하여 마련된 조항

이다. 가장 많은 시설인 바비큐장은 모든 펜션에서 갖추어져 있으며 간이골프연습장, 텃밭, 산책로 등은 많이 갖추어져 있으나 조류사육장, 공동세탁장 등은 미비한 실정이다.

표 6 객실구성 및 외부시설

구분	구분	개소	구분	구분	개소
객실	침실	16	객실 면적	10평형	3
	욕실	16		30평형	2
	주방	16		텃밭	7
객실 타입 수	1개	2	외부 시설	수영장	4
	2개	3		간이골프연습장	10
	3개	8		놀이시설	4
	4개 이상	3		바비큐장	16
주방 양식	다이닝키친	14		조류사육장	2
	리빙키친	2		공동세탁장	1
조리 시설	가스렌지	5		회의장	2
	인덕션렌지	11		산책로	7

주)객실 타입은 각 휴양펜션시설이 소유한 객실의 평형 타입을 일컬음. 10평형, 20평형, 30평형 세가지 타입을 소유한 시설이 가장 많음

III. 결 론

본 연구는 제주도의 휴양펜션시설의 건축적 현황을 조명해보고 외관적 및 평면구성적 특징을 살펴봄으로서 휴양펜션시설의 기본적 특성을 정리하였다.

첫째, 현재 제주도에 건립된 휴양펜션시설의 개소는 16개소이며, 민박과 다른 형태의 숙박시설은 제주도에 등록된 휴양펜션시설이 아니다. 그리고 입지특징은 해안형이 가장 많으며 공항에서의 거리는 자동차로 1시간이내에 모두 위치하고 있으며 남제주군에 가장 많이 분포되어 있다.

둘째, 휴양펜션시설의 시설기준에 의거하여 건축된 시설현황을 살펴보면 대지규모가 평균 3,031㎡에 10개의 객실을 운영하

는 것으로 나타났다. 여기에는 필요요건사항인 외부시설을 갖추고 운영하고 있었으며 자연적 입지여건을 활용하는 것으로 보인다.

셋째, 외관적 특징으로는 주로 2층 규모의 R.C.구조가 가장 많았으며 다음으로 스틸조에 목재사이드링 외부마감이 많은 것으로 나타났다. 외부마감재료로 제주도의 지역 풍토재료를 사용하는 곳이 없었다. 외벽 색채로는 베이지계열과 화이트가 전체의 78%였으며, 지붕색채는 갈색계열이 57%로 나타났다.

넷째, 평면구성 형태의 특징으로는 각 객실이 별동으로 구성된 별동형, 2개에서 4개정도의 객실이 합벽된 병렬형, 계단실로 객실에 진입하는 계단실형, 복도로 연결된 복도형으로 구분 가능하였다.

다섯째, 객실 당 크기는 29~100㎡이며 33㎡이하에는 주로 침실이 1개소이며 33㎡이상에 침실이 2개소로 구성되어 있다. 주방은 대체로 dining kitchen이며 인덕션 렌지를 구비한 곳이 69%로 나타났다. 외부시설로서는 바비큐장이 모든 펜션에서 갖추어져 있으며 간이 골프연습장, 텃밭, 산책로 등은 많이 갖추어져있으나 조류사육장, 공동세탁장 등은 미비한 실정이다.

이상에서 본 바와 같이 제주도의 휴양펜션시설은 관광휴양펜션으로서의 기능을 충족하기 위해 제도화되었지만 그 규정상의 지정 부분인 면적, 층수, 객실수, 구비시설 등에 충족하는 데에 그치고 별도 규정 사항이 없는 건축의 형태나 재료에 대하여는 제주도만의 독특한 특성을 갖지 못하고 건축상에서도 평범함을 보이고 있다.

등록허가 요건의 까다로움과 유사 민박시설이 대신 난립하고 있는 현실에서 관련 부처의 보다 세심한 설계지침 마련, 영업상의 보호 등에 대한 조치가 시급하다.

본 연구에 따른 후속연구로서는 영업방식에서 본 운영실태와 본 시설들의 이용자에 대한 보다 구체적인 이용자에 대한 특성 및 의식조사가 이어져야 할 것으로 사료된다.

참 고 문 헌

1. 이창석 외(2003), 고급민박주택의 주환경에 관한 연구, 한국부동산학회학보 제21집
2. 오동훈 외(2003), 펜션산업의 특징과 급성장 원인에 관한 소고, 한국도시행정학회학보 제16집 제2호
3. 오동훈 외 2인(2003), 우리나라 펜션하우징의 발전방향에 관한 연구, 국토계획 : 제38권 제5호 통권130호
4. 김인호 외 1인(2003), 수도권 펜션의 실태 분석에 의거한 펜션단지 조성 방안, 한국농촌계획학회지 vol.9 no.1 통권 18호
5. 김창식(2001) 제주도 펜션업의 도입과 합리적 운영방안에 관한 연구, 제주관광연구 제 3호
6. 심영근(2000) 농어촌 펜션업의 효율적인 운영방안, 탐라대학교 논문집 제3호