

호텔 건축의 공간구성과 배분에 관한연구(Ⅱ)

A Study on the Space Organization and Program of City Hotel in Korea

全東勳/경희대학교 건축공학과 교수
by Jun, Dong-Hoon

2. 現代의 호텔動向

1. 利用客 動向

1) 宿泊需要의 성장 요인

1979년 세계적인 미래학자 허만칸(Herman Khan)은 “오는 2,000년대에는 관광이 세계 제1의 산업이 될 것”이라고 예견하였고, 1985년 서머셋 워터스(Sommerset Waters)는 그의 저서 「The Big Picture」에서 “오늘날 관광은 세계 GNP의 11.4%를 점하는 세계 제1의 산업이 되었다.”고 하였다. 이러한 근원은 2차대전 이후 경제발전으로 국민소득이 대폭 증가하여 개인생활이 풍부하게 되어 이로 인한 대중사회가 旅行, 外食市場을 급성장하게 하는 기반을 이루게 하였기 때문이다. 가처분 소득의 증대(보너스)와 노동시간의 단축은 여가시간의 활용을 증대시켰으며, 1)生活意識의 급속한 現代化, 2)生活 價値觀의 多樣性, 3)經濟, 社會활동이 활발해지며 業務, 旅行需要의 增大, 4)이동 수단의 간편화에 따라 숙박산업의 총유효수요는 국제적으로 급진전되고 있으며, 한국의 경우에도 고속 경제성장과 국제화현상, 88 서울올림픽을 기하여 그 수요량을 기하급수적으로 증가하고 있다.

2) 宿泊需要의 動向

세계적 추세는 여행의 대중화시대로, 새로운 여행 형태가(서구에도 일본에도, 우리 한국에서도) 나타나고 있다. 즉 세계적 경제불황에도 불구하고 여행의 총량은 증가되며 절약형 여행시대로 변모하면서 大衆化 旅行時代로 정착되고 있다. 오늘날의 여행형태는 多樣化, 個性化된 行動樣式의 변화로 숙박시설에 대한 選好度도 다양하게 나타나며, 고도성장으로 과반수 이상이 증상층 계급의식을 갖게 되어 과거의

고급호텔이 오늘날 서민을 위한 안락한 호텔로 이용된다. 즉 각종 가족모임, 비즈니스 레스토랑 등과 같이 오늘날의 고객 利用動機는 多樣化되어 있을 뿐만 아니라 高級化되는 경향이 경제성장과 함께 나타난다. 또한 객실부에 있어서도 과거의 고정 개념적인 침실에 구애받지 않고 다양한 형식(Twin, Double, Studio...)이 자유롭게 선택된다. 또한 호텔의 대중화에 따라 질과 양이 모두 변화되어 고객의 선택폭이 커질뿐만 아니라 보다 계층을 넓게하는 방향으로 순환되어진다. 또한 세계관광성장추세에 나타난 것으로 보면 1985년 이후 관광인원은 전년대비 4.1%에서 1986년에는 4.6%로 증가되었고 관광수입은 4.2%에서 9.5% 늘어나 인원증가에 비해 수입 증가폭은 커지고 있는데 이것은 1인당 관광비 지출금액이 9.5%가 늘어난 것을 알수 있다. (표2-1 세계관광의 성장추세 표2-2 지역별관광 객수 참조)

2 建築 動向

1) 호텔建築 計劃의 定着

호텔기업운영은 80% 이상의 시설투자과 인적자원의 서비스라는 商術이 추가된 기업으로서 건축이 상품성을 좌우하는 기본적인 존재가 된다. 따라서 건물의 설계나 시설의 좋고 나쁨이 호텔상품가치에 결정적 영향을 미친다. 또한 호텔은 불특정 다수인이 사용되는 공용의 장소이므로 環境施設側面과 社會文化的側面에서 건축의 역할이 강조되며, 다른 한편으로는 상호경쟁이 격화되어 과다한 자본투입으로 경영적 측면에서 무리가 수요자에게 높은 대가의 지불을 요구하게 된다는 부담을 안게 한다.

그러므로 호텔건축은 다음과 같은 기준을 제정하여 호텔건축의 수준을 유지하여야 한다.

- (1) 국제 관광호텔 기준법
- (2) 설비기준을 선정한다. 호텔건축이 사회의 공공성을 지니고 국제적 수준으로 향상시키기

(표 2-1) 세계관광 성장추세

년도	관광객 (천명)	성장율 (%)	관광수입 (백만불)	성장율 (%)
1950	25,282		2,100	
1960	69,296	10.7	6,867	12.6
1970	159,690	11.6	17,500	6.5
1980	284,107	3.7	101,410	21.7
1981	287,334	1.1	103,006	1.6
1982	286,010	0.5	97,386	5.4
1983	292,258	2.2	97,458	0.1
1984	312,289	6.8	100,800	3.4
1985	325,000	4.1	105,000	4.2
1986	340,000	4.6	115,000	9.5

자료 : WTO '87

(표 2-2) 지역별 관광객수

년도	아프리카	미주	동아시아 태평양	남아시아	구주	중동	세계
1975	4,654 (2.2)	42,963 (20.1)	7,804 (3.6)	1,557 (0.6)	153,859 (71.8)	3,520 (1.6)	214,357 (100)
1976	4,425 (2.0)	44,350 (20.1)	8,628 (3.9)	1,712 (0.8)	157,818 (71.5)	3,786 (1.7)	202,719 (100)
1977	4,561 (1.9)	47,347 (19.8)	9,451 (4.0)	2,056 (0.9)	170,570 (71.0)	4,203 (1.8)	238,188 (100)
1978	4,912 (1.9)	50,341 (19.6)	11,106 (4.3)	2,233 (0.9)	183,543 (71.6)	4,185 (1.7)	256,320 (100)
1979	5,188 (1.9)	53,267 (19.8)	12,084 (4.5)	1,805 (0.7)	191,555 (71.3)	4,891 (1.8)	268,790 (100)
1980	5,744 (2.1)	56,070 (20.1)	13,153 (4.7)	1,303 (0.7)	196,504 (70.4)	5,569 (2.0)	278,943 (100)
1981	7,214 (2.5)	53,889 (18.8)	21,731 (7.5)	2,421 (0.8)	196,459 (68.3)	6,133 (2.1)	287,847 (100)
1982	6,676 (2.3)	51,111 (18.0)	22,989 (8.1)	2,377 (0.9)	195,012 (68.4)	6,960 (2.4)	285,125 (100)
1983	7,126 (2.4)	51,215 (17.5)	26,947 (9.2)	2,489 (0.9)	198,459 (67.9)	6,052 (2.1)	292,298 (100)
1984	7,620 (2.4)	52,357 (16.8)	31,509 (10.1)	2,485 (0.8)	211,792 (67.7)	6,526 (2.1)	312,289 (100)
1985	8,000 (2.4)	53,500 (16.5)	34,000 (10.5)	2,500 (0.8)	220,000 (67.7)	7,000 (2.1)	325,000 (100)
1986	8,800 (2.6)	55,650 (16.4)	39,500 (11.6)	2,550 (0.7)	227,500 (66.9)	6,000 (1.8)	340,000 (100)

관협자료 '87

위한 방법으로서 최소한의 기준을 만들어 질적향상을 도모한다. 외국 방문객 증대와 관광산업을 촉진시키기 위하여 점차 객실의 수준을 향상시킨다. 시설, 설비 및 특히 공간면에서 점차 확대되어지는 현상을 보여(Single 13~20SQM, Twin20~30SQM)객실의 수준상승 현상이 나타난다.

(3)한편, 호텔투자의 태반이 건물과 설비에 투자되어 건물의 효율이 즉 투자효율의 척도로 나타나게 되므로 유효율(매장면적비)에 초점을 맞추는 설계계획을 중요시하고, 공공부분의 증대와 공간구성의 특징으로 건축적 이미지를 강조한다.

(4)합리적 건축계획이 호텔기업에 필요하므로 호텔사업의 특성상, 설계의 우열이 기업의 우열을 결정짓는 현상이 되므로 설계에 큰 비중을 둔다.

2) 도시再開發과 호텔

도시를 재개발할 때 호텔시설이 포함되는

것은 현대도시에서 나타나는 하나의 현상으로서, 호텔건축이 도시와 함께 존재하는 이유는 다음과 같다.

(1)국민의 일상생활이 都市文化로 定着 산업구조의 변화로 인한 都市化現狀과 호텔시설의 開放化로 공공적 성격의 개방된 공간이 도시민에게 제공됨으로써 각종 커뮤니티를 형성하여 도시적, 문화적인 욕구를 충족시키고 있다.

(2)호텔施設機能과 都市機能의 一致 인간의 기본 생리적 욕구인 宿, 食, 集會를 충족시킬 수 있는 목적이 호텔에는 기본적인 시설로 되어 있다. 오늘날 宿은 여행목적의 달성을 수단으로, 食은 즐거움의 일부로서, 집회는 사교적 욕구보다도 더욱 고차적인 욕구 충족의 수단이 되고 있다. 오늘날 호텔의 부대시설은 시민에게 문화적 서비스기능, 유통 서비스기능, 건강관리 서비스기능, 비즈니스 서비스기능으로 상담, 회의, 전시, 정보 및 심리적 충족을 줄 수 있는 기능으로 개발되고 있다.

(3)호텔시설의 公共的 性格

호텔의 로비나 통로는 가로나 도로와 같은 개념으로 퍼블릭 스페이스라고 부르는 것처럼, 자유로운 출입공간으로서 도시의 이미지와 문화의 특성을 갖추고 있다. 대도시는 물론 소도시에서도 사생활의 충족과 문화의 이미지를 갖춘 성격으로서 지방 도시호텔이 많이 이용되고 있다.

(4)都市行政 側面에서의 要求

도시의 신진대사회는 사회환경, 경제환경 등의 변화로 도시의 슬럼화를 방지하기 위하여 도시재개발이 이루어지고 있다. 도시재개발은 도시공간의 활성화, 상업시설의 확충, 도시공간의 효율화, 도시공동화의 방지를 관점에서 호텔기능과 도시기능이 일치된다. 또한 재정적인 측면에서도 민간자본을 유도할 수 있어 호텔 입지형성에도(기업적 측면) 최상의 효과를 얻을 수 있다

3)호텔의 複合化

(1)複合의 種類

복합화는 두개 이상의 업종이 시설기능을 병합한 건물로서 투자 회수기간을 단축화하고 대형건물을 건설하기 위하여(지가등의 이유로) 시티호텔에 나타나는 현상으로서 다음과 같은 유형이 있다.

- 가)사업시설과의 복합형
- 나)역과의 복합형
- 다)사무소 건물과의 복합형
- 라)재개발 건물과의 복합형
- 마)공공 서비스(은행등)시설과의 복합형
- 바)부대시설의 강화형

(2)複合의 理由

- 가)좋은 立地를 선택하기 곤란할 경우
 - 호텔은 입지사업이라는 호텔왕 힐튼의 말처럼 좋은 입지 조건은 호텔기업을 발전시키나, 適地인 高價의 도시입지를 구매하기 곤란하거나 투자의 근거가 적절치 않을 경우.
 - 나)高價의 地地費를 早期에 회수해야 할 경우
 - 호텔사업의 특징은 고정 투자액이 크고, 자금회수기간이 길므로 투자효율 측면에서 볼때 생산성이 높은 업종과 적극적으로 복합하여 투자자금의 조기회수를 시도할 때.
 - 다)대형화, 고층화로 복합기능이 필수적일 경우.
- (3)複合化의 問題點
- 호텔은 시설의 사용기능이 부가가치를

형성하며, 건물의 효율은 투자효율과 상관 관계가 대단히 크다. 그러므로 러닝 코스트(Running Cost)보다는 공간의 효율을 향상시키는 것이 바람직하나 복합건물의 경우에는 효율이 저하되는 경향이 있다.

그러므로 기존의 복합형 호텔에 나타난 일반적 문제점은 다음과 같다.

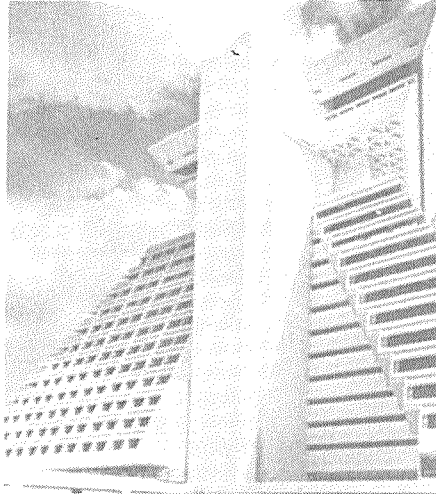
- 가) 고급스러운 外觀의 이미지를 창출하기 어렵다.
- 나) 호텔 입구(얼굴)를 확실히 나타내기가 어렵다.
- 다) 건물의 空間效率가 단일 업종보다 저하된다.
- 라) 기능별 각 동선, 즉 관리 동선을 확보하기 위한 공간과 운송기에 대한 투자가 크다.
- 마) 방재법규로부터 설비 공간에 대한 투자가 크다.
- 바) 전문적인 노하우(Know How)가 필요하다.

이러한 문제점을 가지고도 복합화에 따른 부가가치가 상회한다고 판단되었을 때 복합화 호텔은 가능케 된다.

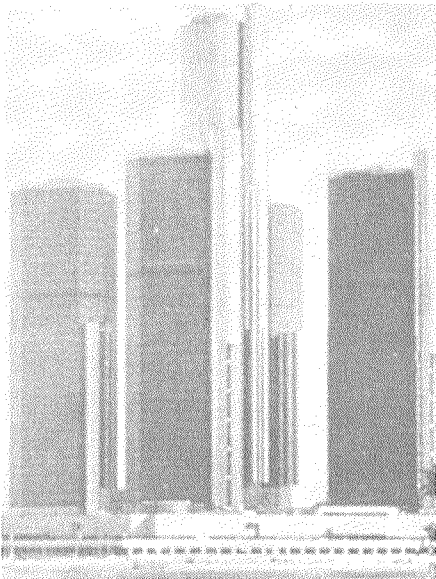
3. 現代의 호텔現狀과 課題

오늘날 호텔이 지니고 있는 현상은 각국의 상황에 따라 다르겠으나, 그 원류는 고대호텔의 발생근원인 업무여행, 휴양여행을 위한 숙박형식(Hotel)과 주거형식(Residential)으로 나타나고 있다. 발전과정은 공적자본에서 주도되던 것이 個人的資本이 투자되면서 企業化의 현상을 나타내고 있다. 호텔의 內在的, 外在的 概念은 운영 측면, 이용객의 다양한 行態, 이를 수용하기 위한 建築的 環境構築 및 서비스 등 모든 요소들의 변화를 초래하였다. 또한 이러한 요소들은 시대가 변함에 따라서 새로운 개념을 가져오게 하였는데, 각 요소들의 변화는 다음과 같다.

- 1) 시민사회의 사회적 배경변화로써 호텔은
 - 가) 귀족이나 유산계급층의 전용물에서 탈피되고
 - 나) 시설의 標準化, 規格化로 大量化되었으며
 - 다) 관광산업화에 따른 기업이윤 추구화로 형성되고
 - 라) 나아가서는 국민복지시설로도 발전되고 있다.
- 2) 생활형태의 多樣化는
 - 가) 소득의 증대와 생활욕구와 다양화로 레저문화를 개발시켰으며
 - 나) 호텔의 유형을 다양화, 전문화시켰다.



컨벤션 호텔



복합용도 호텔

- 3) 교통수단의 발달은
 - 가) 여행의 편리성으로 호텔건축의 표준화와 세계화를 용이하게 하였으며
 - 나) 호텔 수요층대로 다양한 이벤트(Event)를 호텔건축양식의 특징으로 부각시키고 있다.
- 호텔건축이 시대의 흐름에 따라 역할이 변천되는 것은 개념의 변천으로 파악될 수 있다. 또한 호텔의 유형은 사회적 요구와 경제적 여건에 의하여 다양화되는 현상이 나타났다.
- 그러므로 호텔건축의 현황을 파악하고 현대 호텔건축이 지니는 건축적 봉사과 이윤추구라는 관점을 상호조화시킬 수 있는 건축계획이 요구된다.

III. 都市호텔의 建築構成

1. 概說

현대적 의미의 도시호텔은 미국의 도시형성 과정에서 나타난 산물로서 1790년대 뉴욕 브로드웨이에서 등장되었다. 유럽의 인(Inn)¹⁾과 미국의 시포트인(Seaport Inn)²⁾은 새로운 형태의 안락한 객실과 프랑시스 음식을 제공하면서 사회적, 사업적 접촉을 위한 장소로서 이용되었다. 1800년대에 이르러 이러한 유형의 대규모 호텔은 주요 미국도시에 확산되었다. 1829년에 완성된 보스턴의 트레몬트 하우스(Tremont House)는 173개의 객실, 최신의 공공편의 시설과 실내욕실, 출입문자물쇠, 전기, 엘리베이터, 전화, TV, 텔레타이프 등이 시설되었으며, 그 이후 각 도시의 상징으로서 대규모 호텔건축이 건설되었다.

세계1,2차 대전 이후 대중여행의 붐에 따라 새롭고 대규모적인 호텔이 창조적인 시장성 개발과 도시개발이론에 의해 복합용도로 구성되었다. 또한 새로운 “旅行地”로서 도시호텔은 시민과 여행자를 위한 특색있는 장소로 인식되면서 발전하고 있다. 이상을 중심으로 이 장에서는 도시호텔건축의 사회적 역할, 방향 및 計劃性 特性을 고찰함으로써 도시호텔이 지니고 있는 建築的 特性을 고찰하고자 한다.

2. 도시호텔 役割과 方向

1. 社會, 文化的 側面

1600년대 초기 글라스고우의 대주교는 “죽기에 가장 좋은곳”으로 호텔을 언급하였고, 심리학자이며 호텔 경영자인 르네하트(Rene Hatt)는 다운타운호텔을 “Happy House”로 정의하면서 “그 행복은 정신과 육체의 행복이다”라고 하였다. 안락한 침실 그리고 먹고, 듣고, 보고 좀더 즐거움을 주는 프로그램은 호텔사업교육에 있어서 기본정신이 되었다. 따라서 호텔은 문화적 모임과 사회적 행사의 중심체적 역할을 하였을 뿐만 아니라 여행자가 그 지역의 문화를 접촉하는 장소의 역할도 하였다. 또한 지역시민에게 공개되는 사회, 문화적 장소로서 도시문화의 중심적 역할을 담당하는 도시건축의 상징물 역할을 하였다.

2. 政治, 經濟的 側面

선진국이나 후진국에서 호텔은 도시와

국가의 政治的 活動에 중심적인 역할을 수행하여 왔다. 예를들면 파키스탄, 아프카니스탄, 테헤란 등에 있어서 국제적 위기가 절정기일 때 인터컨티넨탈 호텔(Intercontinental Hotel)은 외교관과 압력단체로 인하여 호텔주변이 혼미함에도 불구하고 의사 전달을 위한 안락한 사무실을 제공하였을 뿐만 아니라 평화협정을 맺을 수 있는 회의장소, 각종 정치적 모임, 외교적인 회의, 정부방문중인 고위층의 숙박장소로서 선택되었다. 개발도상국에 있어서 호텔은 사업체 간부와 기술자를 초대하는 장소로서 계획되며, 이것은 동시에 미래의 여행자 증가와 고용증대의 副次的 目的으로도 計劃되고 있다.

또한 선진국에서도 호텔은 전통적으로 경제적, 정치적 막후협상의 장소로서 사용되어 왔으며 歷史的 場所로도 부각되고 있다.

3. 도시호텔의 方向

많은 도시에서 도시당국과 호텔은 상호의 이익을 추구하는데 노력하고 있다. 19세기 초 최초의 화려한 호텔에서부터 1980년대 최근의 混合複合用도에 이르기까지 도시는 호텔개념을 좀더 발전시키는데 적극적이지는 못하였다. 그러나 최근에 와서 미국의 보스톤시에서는 몇몇의 다운타운지역을 재개발하면서 새로운 호텔을 확장하는 계획으로 호텔경제를 자극하고 있다. 도시호텔은 도시의 영빈관으로서뿐만 아니라 다양한 프로그램을 개발함으로써 도시생활자의 증가되는 욕구에 부하되는 역할을 수행하는 "Happy House"로서 계속 되어지고 있다.

도시의 명성은 호텔의 스카이라인(Skyline)과 밝은조명, 미술관 또는 초대형 돔과 같은 역사적 건축에 의해 상징화되므로³⁾ 호텔은 건축적 특징을 명확하게 나타냄으로써 존재의 가치가 있다. 예를 들면, 미국 아트란타의 하이아트 리젠시(Hyatt Regency)호텔과 피취트리(Peach Tree), 프라자호텔은 규모와 초현대적 표현에서, 또한 보스톤의 마리오트 롱 와트(Marriot Long Whart)호텔은 주로 보스톤 시민들의 전통적인 선호에 의해서 그들 도시의 우수한 특성을 설명하고 있다. 또한 뉴욕 타임스퀘어(Time Square)의 마리오트 마퀴스(Marriott Maquis)호텔은

완전한 근린생활 시설의 성격을 재구성하고 있다.

오늘날 도시호텔의 방향은 그 지역도시 상황에 따라 특성있게 적용되어 구성되어지면서 사회적 봉사기능으로서의 환희와 기쁨을 제공하고 안락함과 긍지를 심어주는 가장 적극적으로 표출되는 건축으로 그 역할이 규정되어 진다.

3. 機能構成

1. 機能計劃

호텔건축계획의 단계로 보면 호텔사업이 경쟁적인 성격 때문에 機能計劃이 매우 중요하다. 이러한 계획에서는 空間計劃과 經營計劃으로 나누어 계획되어야 한다. 위치에 다른 마케팅, 경쟁적 질적수준, 경영특징, 레스토랑의 개념설정, 직원구성, 예산등의 계획으로 필요공간의 요구, 시설의 요구, 재정 및 경영사항의 프로그램을 만들어 호텔기능계획을 수립하여 가능성을 검토하여야 한다.

호텔을 기능별로 나누어 볼 때 총체적 계획으로 공간계획의 기본사항을 보면 객실수 : 식음부 좌석 : 집회연회부 좌석 = 10 : 13 : 40로 나타났으며 주차장은 실당 1.5대로 책정된다. 현금수입 및 지출내역의 통계로는 수입부에서는 객실 50%, 식음 45%, 통신 기타 5%이며 지출부에서 각부별 지출은 객실부 13%, 식음부 35%, 통신기타 3.2%이고 관리부의 지출은 14%, 고정지출은 15.3%로 나타나며 그 세부내역은 <표3-1> 호텔의 수입과 지출비에 표시된다.⁴⁾

1) 機能推定計劃

호텔의 기능계획에서는 이용고객의 목표설정이 중요하다. 이 목표설정에 따라 호텔기능을 추정할 수 있다. 또한 이러한 추정계획된 기능은 운영능력(인적, 물적)과 경영방침이 뒤따라야 하며 이것이 총체적으로 나타난 현상이 구체적인 機能構成과 호텔의 성격이 결정된다.

즉, 호텔이란 상품화 구성의 설정은 숙박부, 식음부, 집회연회부, 기타수입부(점포, 스포츠, 레저)로 나누어지며, 각기 시장조사, 시장조사 상황분석, 위치, 고객의 목표설정이 호텔의 구체적 기능계획이 설정되고 이를 운영할 수 있는 운영능력과 경영방침의 합리적 판정으로 결정된다. <표3-2 참조>

(표 3-1) 호텔의 수입과 지출

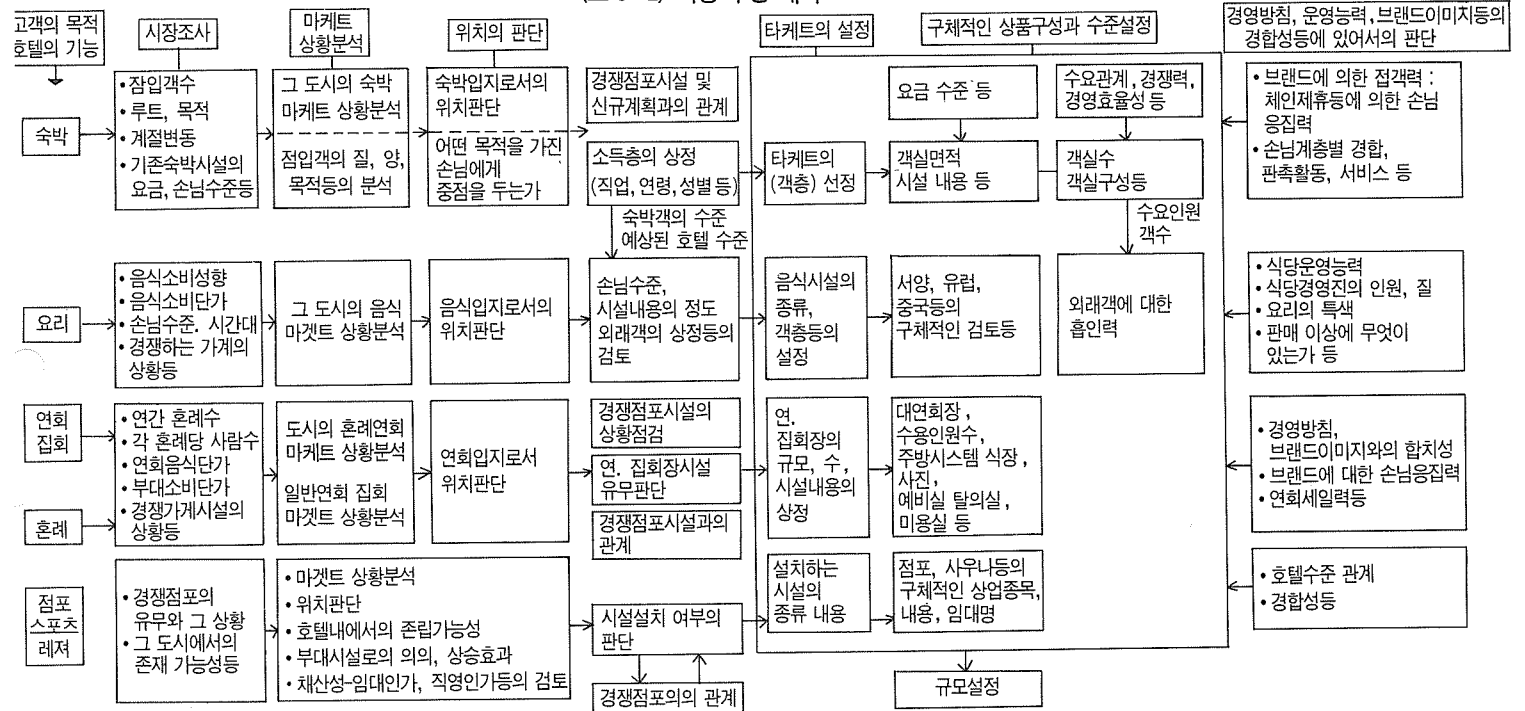
내 용	%
수입	
객실	50.76
식, 음	25.38
음료	20.3
전화	2.54
기타	1.02
합계	100
부분별 지출	
객실	13.2
식, 음	35.53
전화	3.05
기타	0.02
합계	51.98
전체경영수입	48.02
분류안된경영지출	
관리적/일반적지출	5.58
마케팅	2.54
에너지	4.61
재산관리/유지비	2.34
합계	14.52
전체경영이윤	33.50
고정비용	
순 재산세	4.06
재산보험료	0.51
재배치를 위한 예비비	3.05
관리비	7.61
합계	15.23
부채서비스의 세금을위한 사용할 수 있는 현금	18.27

2) 서비스 施設決定計劃

호텔은 각종서비스를 위한 시설로서 개발자와 건축가 그 밖의 전문가와의 토의로서 시설결정계획을 한다.

- (가) 고객서비스 시설 : 주차시설, 손님접
운반, 후론트데스크시설,
객실음식서비스, 식당서비스,
레크레이션, 객실통신, 객실쾌적성,
객실안전시설
- (나) 종업원 관리시설 : 종업원 출퇴근,
유니폼, 종업원 후생시설, 종업원통로,
자료정리, 음식준비시설
- (다) 물품처리시설 : 반출입공간, 세탁,
쓰레기청소, 수직운반시설
- 로 구분하여 시설관계를 결정하여야 하며 그 세부적인 사항은 예산과 호텔 내부공간을 분석하여 결정한다. 그 내용은 <표3-3> 서비스시설결정계획에서 설명된다.

(표 3-2) 기능 추정 계획



(표 3-3) 서비스 시설결정계획

분류	종류	내용
투숙객 서비스	주차장	보이, 오토 주차
	수화물 운반	투숙객, 종업원, 서비스 엘리베이터
	프론트데스크 수속	컴퓨터, 롬종류, 신용, 안전
	객실음식 서비스	시간, 메뉴, 운반, 접시
	레스토랑 서비스	시간, 서비스유형, 외부유형
	레크레이션	시간, 공공, 어린이에게 개방, 안전성, 라카
	객실커뮤니케이션	전화, TV, 메세지시스템 작업
스태프	객실편의시설	여부의 리넨
	투숙객 안전성	시스템, 화재대비절차
	종업원 출입구	시계, 안전
	종업원 유니폼	유출, 세탁
	종업원 시설	카페테리아, 라운지, 레크레이션, 주택
	스태프 커뮤니케이션	급사 살림시스템
물품취급	데이터과정	저장, 계산, 전화
	계산통제	지수통제, 낙하안전, 밀폐된회로 TV
	음식준비	집중, 분산
	저장면적	쓰레기, 통제, 구입으로부터 분리된 수납
	세탁	실내, 객실 세탁물, 시간
수직동선	쓰레기, 화물	저장, 냉장, 컴팩션, 유리, 캔세척
	리넨	리넨, 음식레스토랑, 쓰레기/리넨 슈트

(표 3-4) 건설예산비율

예산목록	(%)	내용
일반건설	60~65	빌딩, 부지정리, 일반적사항
가구, 고정물, 장비	14~16	객실, 공공공간, 관리사무실 안내관
호텔 인테리어		키친, 바아정비부대시설(프론트오피스설비운반, 운반차, 라카, 복사기)
장비		세탁기, 도자기, 유리그릇, 살림도구, 유니폼
소모자재		전화, 컴퓨터, TV안테나, 음악, 안전성, 특별한 오디오/시청각 장비
특별한 시스템		
개발비용	7~16	모든기사, 조정기사, 인테리어, 키친
건축기사급료		
디자인컨설턴트		
급료		
가중장비비		
개발가급료		
프로젝트스태프		
공사기간중보험료		
세금		
법률, 승인, 조사		
공사기간중의 비용	8~10	
개장경비와 작업경비	3~4	트레이닝, 예비개장지불, 사무소, 광고, 발기, 준공식
토지	포함되지	
전체	않음 100	

3)豫算計劃

호텔기능계획의 마지막부분은 예산계획이 된다. 개발자의 입장에서 투입예산과 수입관계에서 호텔건축에 관심을 갖고 있으며 건축가와 디자이너는 그 범주내에서 더 좋은 성취를 위해 노력하는 것이다. 전체

프로젝트의 비용은 상당히 다양하게 나타난다. (객실당 2만5천달러~15만달러) 그러나 호텔기업이 경쟁적인 입장이므로 현재 국제적으로 통용되는 호텔건설 비용이 객실당 10만달러~15만달러로 나타나고 있으며 지출내역별로 지출계획을 설정하여 (표 3-4)와

같은 비율로 집행된다.

(표 3-4) 건설예산비율에 나타난 비율은 총체적 통계에 의하여 만들어진 것으로 새로운 프로젝트의 특징과 지역적 배려에 따른 차이는 그 호텔건축의 특성 또는 지역적 특성을 나타낸다.

2. 宿泊機能

호텔은 주로 여행자가 이용하는 숙박시설이 주된 기능요소이므로 숙박기능은 호텔건축에 있어서 가장 중요한 역할을 담당한다. 그러나 숙박시설이 객실이용자의 편익을 도모하기 위하여는 공용공간, 기타 서비스공간과 원활한 관계를 이루어야 하며 특히 도시호텔에 있어서는 이용계층이 다양하고 규모도 복합적으로 형성됨으로 현대의 호텔에 있어 객실 이용계층의 파악은 계획적 측면에서 대단히 중요하다. 따라서 여기서는 객실타입의 결정과 객실크기, 객실믹스(Room Mix)계획, 객실충구성을 고찰한다.

1) 호텔투숙객 분류

- (1)업무를 위한 투숙자(Business)
 - 단체
 - 개인
- (2)여행을 위한 투숙자(Pleasure)
 - 가족
 - 부부
 - 개인

등으로 분류할 수 있으며 그 특성을 이용자 그룹과 旅行目的에 따라 客室計畫要素를 추출하면 다음과 같은 <표3-5>투숙객 특성에 따른 객실계획으로 계획된다.

2) 客室타입과 客室믹스(Guest Rooms Mix)

(1) 객실타입

- 싱글룸 : 1인용으로 주로 비즈니스용
- 더블룸 : 2인용 침대가 하나 있어 2인 또는 편안한 취침을 원할 경우
- 투인룸 : 싱글침대가 2개 있는 경우
- 스튜디오(Studio(Parlor) room): 취침과 업무를 겸할 수 있는 객실(침대가 쇼파로 전용됨)
- 스위트룸 : 하나의 객실에 여러개의 방으로 구성된 객실
- 스페셜 스위트룸 : 귀빈용으로 나누어진다.

(2) 客室平面

객실에서의 생활존은 욕실공간, 거주공간, 취침공간으로 구획되며 복도쪽에 욕실, 창가에 리빙 스페이스(Living Space), 중간에 취침공간(Sleeping Space)을 위치시킨다. (<그림 3-7> 기준객실 생활존, <그림 3-8> 객실면적수치 참조)

(3) 객실크기

기준객실 크기는 공간에 필요한 가구와 생활존의 크기에 의하여 결정되며 규격은 구조모듈을 형성하게 하는 호텔계획이 중요한 요소이다. 객실의 폭과 깊이는 호텔의 등급을

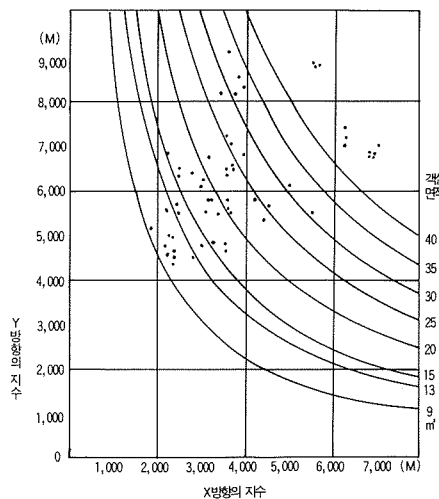
(표 3-5) 투숙객 특성에 따른 객실계획

목적	고객 유형	투숙객특성	여행목적	객실디자인요소
업무	그룹	싱글, 더블점유 2~4 일박체류 75% 남자, 25% 여자(증가) 다소 요금에 무감각	컨벤션, 회의, 협회 판매와 훈련 미팅	킹, 트윈, 더블 베드 탈의실을 갖춘 욕실 좋은작업 공간을 갖춘 라운지
	개인	싱글점유 1~2 일박체류 85% 남자, 15% 여자 요금에 무감각	단체사업 판매 컨벤션, 회의	킹베드 사위기를 갖춘 표준객실 특별한 작업공간을 갖춘 라운지
여행	가족	더블 - 플러스점유(어린이 포함) 1~4 일 체류 예산, 중간요금	가족휴가 관광 스포츠가족활동	더블, 킹소파, 안경된 룸, 라운지 공간과 TV, 관대하고 구획된 욕실 발코니, 데크, 외부접근
	커플	더블점유 1~7 일박체류 큰규모로 중간요금	여행, 클럽, 협회 구경, 영화 스포츠, 주말, 쇼핑, 휴가	킹베드 식사, 작업공간 적당한 창고 구획 된 욕실
행	싱글	싱글점유 큰 규모로 중간요금, 젊은 전문인	여행, 클럽, 협회 문화, 예술, 극장, 쇼핑	퀵베드 식사, 작업공간 표준욕실

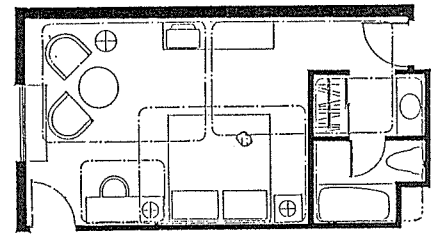
(표 3-6) 기준객실 규격

	실내면적		욕실		전체객실	
	규격(M)	면적(SQM)	규격(M)	면적(SQM)	규격(M)	면적(SQM)
일반	35X45	16.0	15X15	2.3	35X62	21.9
중간요금	36X55	20.1	15X23	3.4	36X66	29.0
일류급	41X58	23.8	17X26	4.4	41X86	35.2
호화	45X61	27.9	23X27	6.6	45X91	41.8

(그림 3-8) 객실 면적수치



(그림 3-7) 기준객실의 생활존(Zoner)



(표 3-9) 스위트(Suit)유형 및 비율

스위트유형	거실(Bay)	침실	키	베이	%
미니스위트	1	알코브	1	1.5	2
회의스위트	1	1	2	2	3
쥬니어스위트	1	2	3	3	4
업무스위트	2	2	3	4	1
회화스위트	3	2	3	5	0.5

나타내는 기초로 설정되며, 리빙 에어리어와 욕실로 나누어 구성되고 규격은 그들의 합계로 나타낸다. 또한 기준객실의 규격이 국제화되므로 대표적 치수를 <표3-6> 기준객실규격에서 제시한다

(4) 룸 믹스(Room Mix)

다양한 施行形態 즉 단체, 개인, 가족, 커플, 업무, 여행 등 다양한 고객의 요구를 수용하는 마케팅에서 호텔경영과 호텔특성을

나타내는 것 중의 하나가 룸 믹스계획이다. 특히 현대의 호텔은 일반여행뿐 아니라, 정치적, 경제적 회합을 비롯한 사회, 문화적 행사수용은 호텔의 社會的 役割의 하나이므로 적절한 룸 믹스와 객실의 프랙시빌리티(Flexibility)한 계획을 필요로 한다.

일반적으로 룸 믹스는 <표 3-9> 스위트 유형 및 비율과 같이 나타난다.

3) 客室層 構成

(1) 構成要因

객실층 구성요소는 객실통로(수직, 수평)와 서비스 기능인 리넨(Linnen) 및 서비스 엘리베이터, 피난계단등이 있으며 평면계획적 사항으로는

- 호텔경영상 서비스를 위한 효과적인 객실수와 룸믹스
- 호텔건축 구성적 특성에 의한 객실층 유형 선택
- 순 객실면적 구성비
- 객실동선에 있어서 보행거리와 피난계단 위치
- 엘리베이터 위치
- 객실에서의 경관
- 설비덕트, 파이프 스페이스 배려

(2) 基準層 平面形式

평면형식을 객실의 연결형식과 기준층 평면형태의 특성에 따라서 분류하면

- 선형식 - 편복도, 중복도로 분류되며 형태구성 특성에 따라 직선, 곡선, 윗셀, 교차, 방사선형으로 나누어진다.
- 탑형식 - 원형, 삼각형, 사각형, 다각형
- 아트리움 - 아트리움, 변형 아트리움

으로 되며 그 구성형식에 따라 객실수, 객실규모, 순객실면적비, 계단 및 복도 등의 관계를 조사, 분석하면 다음 (표 3-10) 과 같이 나타난다.

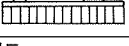
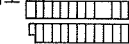
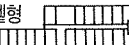


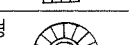

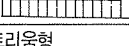
3. 共用機能

1) 機能構成

공용공간은 호텔의 다양한 유형에 따라 機能構成과 面積構成이 다르게 나타나고 있다. 즉, 로비, 식당, 라운지, 집회 및 연회장, 오락, 휴식기능 등을 포함해서 매우 다양한 공간과 시설로 이루어지기 때문이다. 따라서 호텔유형에 따른 특징을 이해하고 호텔성격에 맞는 공용공간을 구성하는 것이 바람직하다. 공용공간을 위한 계획의 중심적인 모든 대상물은 로비주위에 집중된다.

이러한 배치는 호텔이용자들이 쉽게 다양한 시설물을 발견할 수 있게 하고 이용의 편리함을 제공한다. 공용공간은 주로 1층의 주요부분을 점유하며 2층 또는 지하 1층으로 연장하여 저층부에 위치하게 하고(특히 도시호텔) 전망을 위해 상층부에 일부시설을 배치한다. 객실은 프라이버시가 유지되어야 하는 사적인 공간인 반면에 공용공간은

(표 3-10) 기준층 분석

객실층형태	객실층 객실수	크기 FT(M)	객실률 (%)	복도 (SQM)	페리미터	비고
편복도 	Varies 12-30 +	32X any length (10)	65	80 (7.5)	22~24	수직적 코어는 최소화 할 수 있다는 점에서 다소 경제적
중복도 	Varies 16-49 +	60X any length (18)	70	45 (4.2)	1.6~1.8	두개의 계단 계획을 위한 복도는 막다른 복도 200ft(61m)형성
윗셀형 	Varies 20-40 +	80X any length (24)	72	50 (4.6)	1.4~1.6	엘리베이터 로비로 인한 복도형
교차 						
사각형 	16-24	110X110 (34X34)	65	60 (5.6)	1.5~1.7	계획상의 문제점은 코너 객실의 접근에 있다. 적은 수의 객실
원형 	16-24	90X130 diameter (27-40)	67	45-65 (4.2-6)	1.05	층당 16개 객실의 적은 직경, 24개 객실의 큰 직경.
삼각형 	24-30	Varies	64	65-85	1.4-1.8	중앙코어는 삼각형으로 인해 충분치 않다.
아트리움형 	24 +	90 +	62	95 (8.8)	1.6-1.8	오픈 볼룸은 재미있는 공간. 오픈 발코니를 창출하여 유리 엘리베이터 설치에 이점을 줌. 비상시설 필요. 불규칙한 구성속에서 형성할 있다.

共用, 公衆性을 주제로 하는 사회적, 사교적인 장소로서 호텔의 특성을 나타내는 중요한 곳이다.

따라서 적절한 공용공간을 계획하기 위해서는 호텔의 특성을 갖는 건축적 이미지로서 해석되어 결정되며, 各 共用 空間構成은 로비, 식사료, 집회, 연회, 오락, 주차공간으로 분류한다.

도시호텔에 관하여 논하면 레크레이션공간과 식음공간이 적게 나타난 것은 도심에서 주변시설을 이용할 수 있다는 가능성으로 인한 관점에서 나타난 것이며 부가적 요건으로 보면 경제성장으로 도시민의 利用率 상승으로 증대되는 현상이다.

로비공간을 중심으로 나타난 것은 사회적 公開空間으로서 건축적 이미지를 중시하는 현대 도시호텔에서는 부가적 요건의 추세이다. 그러나 주차시설에 관한 것은 도시의 교통사정으로 인한 행정적 방침에 의해 지역마다 각기 다르게 나타나며 오늘의 도시건축물 계획에 가장 중요시되고 있다.

2) 各部 構成 特性

(1) 출입구

고객을 위한 호텔 출입구의 종류는 호텔 주출입구, 집회·연회장 출입구, 레스토랑,

바아, 나이트클럽, 카지노 출입구, 여행버스, 공항버스 출입구 등으로 분류할 수 있다. 출입구는 호텔 이용자가 제일 먼저 대면하는 공간이며, 로비를 통해 각각의 공간으로 연결시켜주는 곳으로 이용자, 종업원, 수화물등의 動線區分을 하여야 한다.

대규모 호텔은 투숙객과 방문객들을 분리하기 위해, 그리고 빌딩을 통해서 불필요한 교통(통행)량을 감소시키고, 레스토랑과 다른 시설물들의 특성을 높이기 위해 또는 안전성을 높이기 위해서 다른 종류의 출입구를 마련하여야 한다.

(2) 로비

호텔의 많은 퍼블릭 에어리어 중에서도 로비는 손님에게 가장 큰 감명을 준다. 그러므로 로비의 주요한 要素計劃과 세부디자인은 손님에게 긍정적이며 오래 기억되는 인상을 주는 가장 좋은 디자인으로 시각적인 감명, 기능적인 감명 두가지를 조화시키는 것이다.

60년대의 대부분의 호텔 로비는 비교적 소규모였으나 70년대에는 컨벤션호텔이나 복합용도 뿐만 아니라 공항이나 교회지역에 건설된 소규모 호텔에서도조차도 대규모화되었다. 최근에는 호텔전문화와 함께

로비는 특히 더욱 중요한 내부공간으로 변화되었다.

로비를 구성하는 요소로는 출입구, 프런트데스크의 위치, 사무실 입구, 승객용 엘리베이터, 시팅 에어리어(Seating Area), 통행로, 판매장소, 고객화물을 위한 종업원 대기, 보조기능 등으로 분류할 수 있으며 대부분의 호텔 로비에 대한 계획의 요구사항은 호텔의 유형과는 비교적 관계가 없다.

로비는 主要 通行空間으로서 프런트데스크, 엘리베이터, 식음, 출입구, 회의나 연회시설, 레크레이션 시설등을 이용하는 손님들을 연결시켜 주도록 되어야 하며 또한 손님들이 기다리고, 모일 수 있는 공간으로서 역할을 해야한다.

(3) 食·飲 部分

일반적으로 레스토랑과 카테일 라운지는 호텔 로비 주변에 밀집되어 있다. 호텔 음식서비스는 大衆들의 選好度變化에 따라 이루어져 왔다. 1970년대 중반에 와서 증가된 경제력의 분위기속에서 호텔산업은 진보된 레스토랑과 라운지경영에 대한 마케팅으로서 식, 음 판로가 객실과 집회의 요구를 증가시키고 있다. 식, 음부의 적절한 계획을 위해서는 시장분석을 하고 여행객과 도시민에 대한 취향결정을 하는 것이 호텔 식, 음부시설계획에 중요한 요소이다. 그러므로 食·飲部의 효과적 계획을 위한 목록과 호텔규모에 따른 식음부의 규모로 나타내는 그 기능계획과 규모를 규정한다. (표3-13) 호텔규모에 따른 식음부 규모 참조)

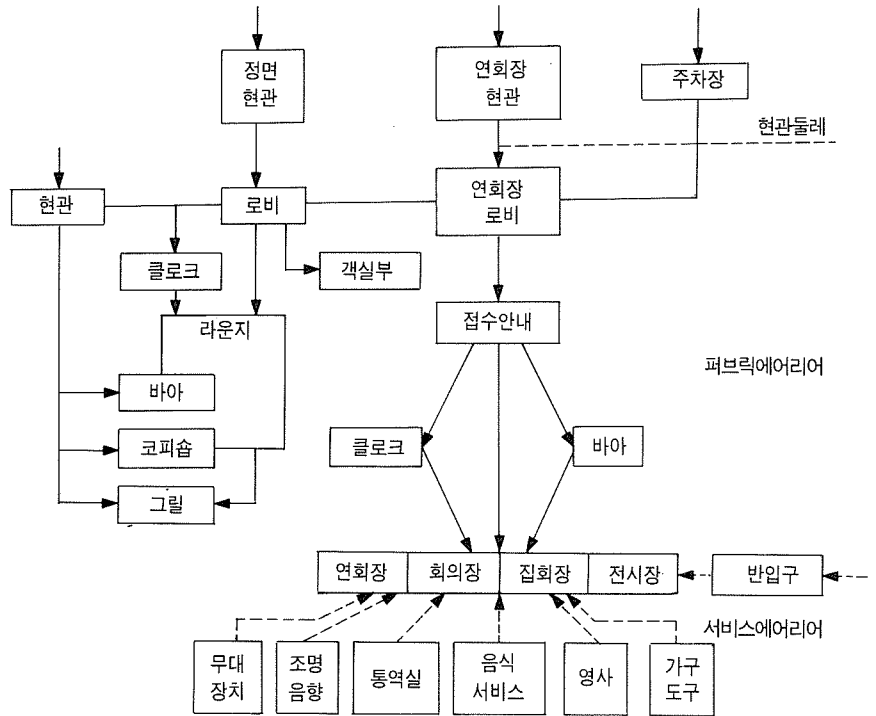
(4) 集會 및 宴會부분

집회장, 연회장, 리셉션과 전시공간을 포함하며 도시 호텔에 있어 중요한 시설이다. 1세기 전에 중요한 시민사회 모임을 수용하기 위해 소개된 호텔의 집회 및 연회시설은 최근에 와서 단체와 협회의 요구를 수용하도록 개발되었다.

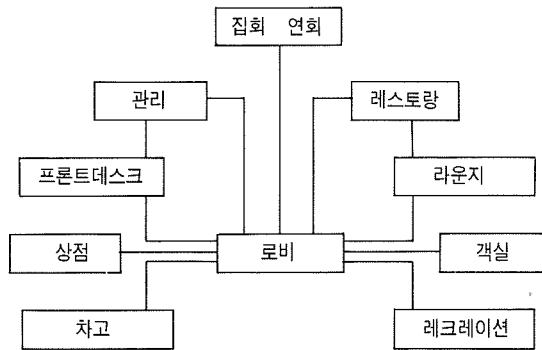
단체는 다양한 소규모 공간을 요구하고 협회는 기본적으로 대규모 집회시설을 요구하며 세미나와 작업 그리고 전시공간을 위한 소규모 공간도 필요하다.

이와 함께 지역 조직체들도 다양한 회의, 연회, 환영회 등을 위해 호텔 집회공간을 이용하며, 일반적으로 호텔 기업가능성(Feasibility)연구는 사업과 사회적

(그림 3-11) 출입구와 각 공간과의 관계



(그림 3-12) 로비와 인접공간



(표3-13) 호텔규모에 따른 식음부의 규모(좌석수)

객실수	200	300	400	500	750	1000
커피숍	150	225	200	200	250	275
전문레스토랑			100	125	175	175
테마레스토랑					125	125
제과점				50	50	75
카테일라운지/바	100	115	125	150	100	150
로비바아		35	50	75	75	100
바아를 포함한 레스토랑			25	25	25	25
오락라운지					175	225

(표 3-14) 집회, 연회공간의 특성과 규모

공간	용도	호텔	좌석용량	특성
집회장	회의 연회 환영회 전시	일반호텔 휴양지, 일시 체류, 컨벤션	1.5~2X 객실수 0.5~1.5X 객실수 2~2.5X 객실수	기본성 높은 천정 직접음식제공, 기동없음
집회장전실	환영회 회의등록호름	일반호텔 휴양지 컨벤션	0.2X 집회장 0.25X 집회장 0.25~3X 집회장	모든집회장부근의 화장실, 전화 접근
회의실	회의 연회	일시체류 휴양지 컨벤션	0.2~0.4X 집회장 0.4~0.6X 집회장	A/V설치 음식제공
연회실	연회 회의 환영	일시체류 휴양지 컨벤션	0.2~0.4X 집회장 0.4~0.6X 집회장	기본성 직접음식 제공
회의실	회의 연회	일시체류 컨벤션	0.05~0.1X 객실수	좋은 마무리, 다른 회의실과 분리
진시홀	전시	컨벤션	1.2X 집회장	전시집근 높은 천정 높은 전등
극장	강연 A/V 설명회	컨벤션	0.2~0.4X 객실수	스테레오위치, A/V 설치

이용에 대한 다양한 요구의 분석을 기초로 하여 집회, 연회공간의 배합을 제시해준다. 그 특성과 규모, 구성계획을 (표3-14), (그림 3-15)로 나타낸다.

(5)레크레이션 공간

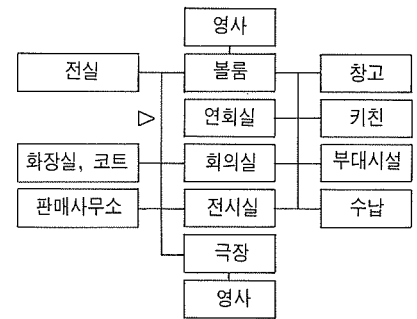
점차적으로 호텔들은 레크레이션 시설물들을 준비하고 있으며 이러한 레크레이션 시설물들은 호텔의 공용공간의 중심으로 성장하고 있다. 도시호텔에서 헬스크럽을 포함하여 수영장등에서부터 외부 조깅트랙, 테니스, 골프연습시설에 이르기까지 다양하다.

레크레이션 시설물은 투숙객들에게 여가선용의 기회를 부여함과 동시에 그 호텔 나름의 특징을 부여한다. 따라서 잘 고려된 레크레이션 시설은 투숙객들에게 호감을 줄 뿐아니라 호텔경영에 많은 이익을 제공하며 도심공간에 사교공간을 역할을 하게 되므로 새로운 경영전략으로도 취급된다. 그 시설종류와 호텔유형별 시설과 설치규모를 (표3-16), (표3-17)로 정리하여 규정하면 다음과 같다.

(표3-16) 레크레이션 시설 종류

실내시설	실외시설
수영장, 선히풀장, 자쿠지(Jacuzzi), 작은풀, 리카를, 사우나, 오락실, 탁구, 당구, 리켓볼, 스쿼시(Squash), 테니스, 조깅트랙, 소규모운동장, 다용도 스포츠코트, 에어로빅 실내골프장.	수영장, 선히풀, 자쿠지, 작은풀(Pool), 테니스, 플레풀테니스, 배구, 배드민턴, 왕복보우드, 농구, 핸드볼, 조깅, 동등트랙, 소규모골프, 경타구역, 골프코스, 피치, 풋골프, 해변수영, 항해보우트, 모터보우트, 해상, 윈드서핑, 스쿠버다이빙, 스노우올 트래일, 낚시, 관광여행 보우드, 유리바닥 보우드, 스노우스키, 경마, 스테이트장, 잠수

(그림 3-15) 연회장 기능 구성도



(표 3-16) 레크레이션 시설기준

종 목	SQM
수영장	75
데크면적을 포함한 전체	225
운동실	56
노틸러스 서킷(Nutilus Circuit)	37
엑스사이클(Exercycle)	4.7
로우머머신(Rowing Machine)	4.7
웨이트머신(Weight Machine)	4.7
에어로빅 교실	75
운동장	225
헬스크럽	
선히풀/온탕(싱글)	4.7/인
선히풀/온탕(그룹)	1.9/인
사우나	1.9/인
한증탕	1.9/인
훈랜지(온/냉)	1.9/인
스위스샤워	
루우피베스(Bath)	
허벌 랩(Herbal Warp)	9.3/인
메세지	9.3/인
마사지	9.3/인
이발소/헤어드라이	6.5/인
메니큐어 페티큐어	6.5/인
선탄(Suntan)	6.5/인
인허레이터(Inhalator)	1.9/인
휴게면적	9.3/인
메디칼/스트레스 테스트	14/인

註

- 1)유럽 인(Inn); 르네상스 초기에 交易과 旅行의 증대에 따라, 육로를 중심으로 代價를 받고 食事와 宿泊서비스를 제공한 숙박시설.
- 2)Seaport Inn; 미국을 중심으로 17세기부터 항구를 중심으로 세워진 숙박시설로 미국의 경제발전과 함께 상용호텔로서 번창, 현대 도시호텔의 기초를 이룸.
- 3)Walter A. Rutes, "Hotel Planning and Design", PP.48
- 4)"숙박시설", 장국사, 1987. pp.71