

# 설악권 휴양시설 객실공간의 실내설계 기법에 관한 연구

## A Study on the Interior Design Method of Guest Room Space in Resort Condominium

김정범\* / Kim, Jung-Bum  
 최영철\*\* / Choi, Young-Chul

### Abstract

This study aims at developing the interior design method of Guest Room Space in resort condominium. There needs new concepts in Guest Room Space in resort condominium where we felt sleeping, eating, in the past. And the behavior in the Guest Room Space in resort condominium become various such as refreshing, making a group, harmony a family and so on.

Nowadays, The resort condominium change to complex style and it's space design reflecting user's needs.

This study treats with the design item such as unit space plan, furniture, furnishing and equipment of Guest Room Space in resort condominium.

As a result of this study, the interior design methods of Guest Room Space in resort condominium must reflect of fitting material, color plan, user's needs and functional divide space.(Living, Dinning, Kitchen, Toilet and Foyer)

These result will become basic data future interior design in Guest Room Space in resort condominium

키워드 : 휴양지 콘도미니엄, 객실, 사용자 요구, 기능적 공간분할

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 목적 및 배경

급변하는 사회환경과 라이프스타일(life-style)의 변화로 인간의 풍요를 향한 욕구는 점차 물리적 욕구에서 정신적 욕구로 변화되고 있다. 정신적 욕구는 과학과 건축의 발달로 인한 패러다임의 변화와 더불어 점차 개인적 차별화와 특성을 요구하고 있다. 특히 여가와 관련된 분야에 대한 개별적인 관심과 직접적인 참여가 증가되고 있어 관련시설의 수요가 급증하고 있다. 그럼에도 불구하고 국내의 레저와 관련된 시설은 양적 공급의 확대에만 치우치고 있고 질적 변화에는 둔감하게 반응하고 있다. 서비스의 질, 고객의 요구에 대한 대응 및 시설 사용의 만족도 개선 등 질적 변화에 대한 해결책은 양적 발전과 동일한 비중으로 인식되어야 할 시점에 이르렀다. 특히 이용자의 취향과 인식변화 속도에 비취볼 때 콘도미니엄에 대한 실내건축 디자인 기법은 향후 다양하고 복잡하게 전개될 사업의 전망을 따라 잡기 어려운 실정으므로 더욱 시급한 연구가 필요한 시점이다.

본 연구는 설악권 휴양시설 중에서 가족단위 이용자가 주류를 이루는 콘도미니엄 중 고객이 가장 많이 머무르며 휴식을 취하는 공간인 객실 공간(guest room zone)을 중심으로 연구를 진행하였다. 본 연구는 콘도미니엄의 객실 공간이 고객의 요구에 부응하는 휴식 및 재충전(refresh)공간으로 개선될 수 있는 실내계획의 기본지식을 제시하여 향후 콘도미니엄 설계에 반영 할 수 있는 기초 자료를 제공하는데 1차적 목적을 두었다. 나아가 콘도미니엄 객실공간에 대해 고객의 요구(needs)와 그 요구를 실현 할 수 있는 디자인(design) 방향에 대해 실시조사와 설문조사를 병행하여 이를 분석·연구하여 미래지향적이고 고객이 원하는 실내공간에 대한 설계기법을 제안하는데 궁극적 목적을 둔다.

### 1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 지역적인 조사범위로 한정된 설악권은 설악산을 중심으로 한 속초시, 고성군, 양양군, 인제군을 지칭하므로 영북지방이 더 적합하지만 생소한 용어이고, 연구대상이 속초시와 고성군에만 소재하므로 설악권이란 용어를 사용하였다. 따라서 본 연구의 지역적 조사대상은 속초시와 고성군에 소재한 콘도미니엄의 객실공간으로 한정하였다. 본 연구의 조사 및 분석의 대상은 설악권의 다양한

\* 정희원, 경동대학교 건축공학부 전임강사.

\*\* 정희원, 경동대학교 건축공학부 전임강사, 공학박사

휴양시설 중에서 공간적 특성상 호텔의 기능과 아파트먼트의 성격을 가지고 있는 가족단위의 휴양시설인 콘도미니엄으로 한정하였으며, 콘도미니엄 내부공간 중에서도 고객이 가장 많이 머무르는 공간인 객실 공간으로 제한하였다. 객실공간이란 거실·방·주방·화장실·전실로 구성되는 공간을 말하며 객실의 규모는 선호도조사를 통해 가장 선호도가 높고 일반적인 규모인 20~30평형으로 한정하였다.

본 연구는 콘도미니엄 객실공간 사용자들의 요구에 대한 설문조사와 기존 콘도미니엄 객실공간에 대한 현장조사를 주된 연구방법으로 삼았다. 본 연구는 우선 1999년 10월 11월까지 2개월간 대상지역 콘도미니엄 이용자들에게 20개 문항의 설문조사를 실시하였으며, 총 115명의 설문지를 회수하였다. 객실공간의 실태조사는 거실·방·주방·화장실·전실의 5개로 나누어 각실 사용가구의 종류와 칫수, 마감재와 일부 시설의 사용행태를 조사하였다. 설문조사를 근거로 콘도미니엄 객실공간의 계획 개념을 도출하고 이러한 계획 개념을 중심으로 하여 실태조사를 통해 문제점을 찾아내어 콘도미니엄 객실공간의 실제 실내설계기법에 적용되어야 할 사항들을 정리·제시하였다.

## 2. 콘도미니엄에 대한 일반적 고찰

### 2.1. 콘도미니엄의 개념과 변화과정

콘도미니엄이란 용어는 불어에서 온 어원으로 “일정한 토지가 두 나라 이상의 공동 지분 하에 있으며 지분권 행사에 있어서 당사국사이의 합의에 의한 특별 공동기관을 설치하여 행하든지 지배의 범위를 당사국에서 구분하든지 또는 일방의 당사국에 위임하여 행하는 2개국 이상의 공동지분 통치 또는 공동소유권”을 의미하는 라틴어에 그 유래를 두고 있다.<sup>1)</sup> 영어로 “joint dominion 또는 joint sovereignty by or more nations”라고 표현하고 스페인 언어권에서는 Hotel-apartamentos 또는 Residencias-apartamentos라고 부른다.<sup>2)</sup>

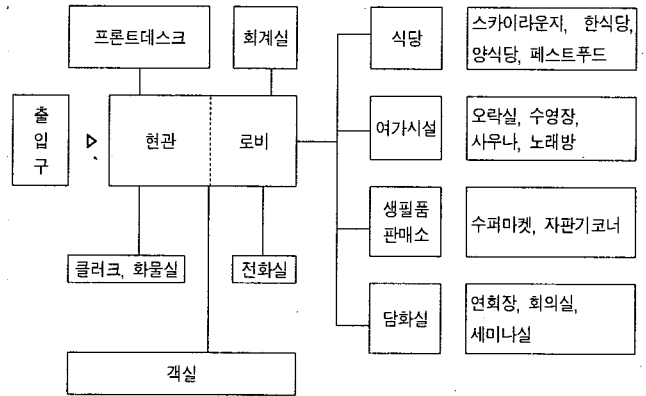
국내에서는 콘도미니엄을 법적 용어로 휴양 콘도미니엄이라 하고 공동건물에 개별적으로 소유권을 인정하면서 저당권 설정과 양도가 가능하고, 개인거주 아파트로서 개인이 소유하고 있지만 그 관리와 시설 정비, 서비스는 별도의 회사에 의해 이루어지는 것을 말한다. 휴양 콘도미니엄업은 “관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 공유자, 회원, 기타 관광객에게 이용하게 하는 행위를 영위하는 업”<sup>3)</sup>이라고 규정하고 있으며 1982년부터 휴양 콘도미니엄업을 관광진흥법 규정에 의거, 관광사업중의 관광 숙박업으로 분류한다.

국내의 콘도미니엄은 관광지, 휴양지 등에 휴양을 위한 숙박시설의 목적으로 도입되었으며 1981년 4월 경주 보문단지에 세워진 “경주 콘도미니엄”이 최초이다. 콘도미니엄의 증가추세는 1983년 명성사건의 여파로 콘도미니엄 신규사업 불허방침이 공표되었다가 1987

년에서야 철회되었다. 이후 생활수준의 향상 및 레저인구의 증가로 콘도미니엄은 가족단위의 휴양시설로서 각광을 받게 되었으며 1997년 말 전국 61개소에 16,096실로 증가하였다<sup>4)</sup>. 또한 여행지 숙박시설 이용실태도 90년대에 들어 콘도미니엄, 일반호텔, 유스호텔의 이용 비율은 증가 추세에 있으므로 점차 휴양시설 중에서 콘도미니엄 이용 비중이 높아지고 있다.<sup>5)</sup>

### 2.2. 콘도미니엄의 구성과 특성 고찰

콘도미니엄의 기능적 구성은 관리, 숙박, 공용부분으로 대별될 수 있으며 특히 콘도미니엄이 일반 호텔과 다른 점은 공용부분의 의존도가 그다지 크지 않다는 점이고 호텔의 공공적 장소가 갖는 사회적 기능 없이 관리, 숙박의 연결공간 내지, 공공요식의 장소로서의 의미만을 가지고 있다.



<그림 1> 콘도미니엄의 기능적 공간 구성도

또한 콘도미니엄은 여행의 질적 저하 없이 보다 경제적, 효율적으로 관광효과를 높일 수 있는 관광숙박시설로서 온 가족이 함께 휴식과 취사-레저생활을 즐길 수 있는 시설로 소유권은 한곳에 지정되고 이용권은 체인화되어 있어 여러 곳을 사용 할 수 있으며 국민 모두가 쉽고 다양하게 이용 할 수 있는 대중화된 숙박시설이다.

<표 1> 콘도미니엄 객실공간의 구성별 특성

	공간적 특성	행위별 특성	필요가구 및 비품
거실	· 발코니, 주방 등과 연계 · 열린 공간	· 단란, 유희, 휴식	· 소파, TV정식대, 탁자
방	· 발코니와 연계 · PRIVACY가 강한 공간	· 수면, 성생활, 화장, 수납	· 침대, 옷장, 화장대
주방	· 거실과 연계 · 식당공간을 포함	· 조리, 취식	· 싱크대, 식탁, 의자
화장실	· 설비시설의 집중화	· 위생처리, 세면, 세탁	· 세면기, 변기, 욕조, 샤워기
전실	· 복도와 객실을 이어주는 전이공간	· 출입, 기초수납	· 신발장, 수납장

콘도미니엄은 공간적 특성상 호텔의 기능과 아파트먼트의 성격을 가지고 있으며 전체적 공간도 객실 공간과 부대시설 공간 및 관리

1) 현문산, 한국어대사전, 한국어사전 편찬 위원회, 1976

2) 국제산업연구원, 휴양콘도미니엄의 이론적 고찰

3) 관광진흥법 제3조 2항

4) 관광동향에 관한 연차 보고서, 문화체육부

5) 관광진흥을 위한 숙박업 개선대책, 교통개발원, 1994

<표 2> 속초, 고성 지역 콘도미니엄 객실 사례분석

콘도명 (건축연도)	평면	침대방 : 온돌방(100%)	면적(㎡)	면적구성비(%)				
				거실	방	주방	화장실	전실
그레이스콘도 (1989)		70 : 30	79.9	22.8(29)	36.4(46)	7.9(10)	8.3(10)	4.3(5)
금강산콘도 (1998)		40 : 60	60.9	17.6(29)	29.2(48)	5.1(8)	5.3(9)	3.7(6)
대명콘도 (1991)		60 : 40	52.8	15.2(29)	20.1(38)	7.0(13)	5.1(10)	5.4(10)
동해콘도 (1992)		70 : 30	80.9	21.6(27)	37.3(46)	10.3(13)	8.5(10)	3.2(4)
사조콘도 (1990)		45 : 55	78.8	24.3(31)	36.8(49)	6.9(10)	5.7(7)	3.2(4)
연호콘도 (1997)		60 : 40	65.6	19.5(30)	26.6(41)	6.9(10)	7.6(12)	4.9(7)
웰컴콘도 (1991)		55 : 45	78.2	21.2(27)	32.8(42)	11.3(14)	9.4(12)	5.4(7)
일성콘도 (1995)		45 : 55	67.6	16.4(24)	32.4(48)	8.2(12)	6.5(10)	4.1(6)
하일리버치콘도 (1990)		40 : 60	99.0	25.4(26)	44.8(45)	11.8(12)	12.8(13)	4.2(4)
한화콘도 (1982)		60 : 40	87.3	20.8(24)	43.2(49)	9.5(11)	9.7(12)	4.1(5)
화진포콘도 (1990)		70 : 30	72.2	28.1(39)	25.9(36)	6.0(8)	8.6(12)	3.6(5)
현대힐리리콘도 (1991)		90 : 10	80.8	23.0(29)	34.0(42)	10.8(13)	7.6(9)	5.4(7)
평균		59 : 41(약 6 : 4)	75.3	21.3(28)	33.3(44)	8.5(11)	7.9(11)	4.3(6)

공간으로 대별된다. 콘도미니엄의 내부시설 중 객실공간은 이용객이 가장 장시간 이용하는 공간으로 크게 거실, 방, 주방, 화장실, 전실의

5개 공간으로 구성되어 있고 각 공간의 구성별 특성은 다음과 같다.

### 3. 콘도미니엄 객실 조사 및 사용자 요구분석

#### 3.1. 조사대상의 일반적 특성

본 연구의 조사대상 건물은 속초시와 고성군에 소재한 12개의 콘도미니엄으로 선호도가 가장 높은 20~30평형 객실공간을 대상을 현장조사와 설문조사를 병행 실시하였다. 현장조사 결과 기존 콘도미니엄 20~30평형의 평면은 각 콘도미니엄 회사의 상황과 사용 기능 및 효율성에 의해 정확한 면적 배분이 이루어져 있지 않다. 이에 기존 콘도미니엄 평면의 평형에 대해 거실, 방, 주방, 화장실 및 전실 공간의 면적비에 대해 현장조사를 통하여 <표 1>에 정리하였다.

<표 1>에서 보여준 바와 같이 전체 콘도미니엄 객실 중 거실 : 방 : 주방 : 화장실 : 전실이 차지하는 면적 비율은 28 : 44 : 11 : 11 : 6으로 나타나고 있어 침실이 차지하는 비중이 가장 크게 나타났다. 또 사용자의 침실은 침대방과 온돌방에 대한 설치 조사 비율이 6 : 4로 나타나고 있다.<sup>6)</sup>

설문조사의 경우 설문조사기간 중에 설문에 응답한 전체 사용자 115명 중 남성이 52%(60명)이었으며 여성이 48%(55명)로 조사되었다. 연령 분포는 20세에서 59세까지였으며 그중 20~29세까지가 60%(69명)로 가장 높은 분포를 나타내고 있다. 미혼이 66%(75명)로 기혼 34%(40명)보다 많았으며 콘도미니엄 시설 중 내부시설 33%(39명), 경치 29%(33명)가 중요도 순위의 상위로 선정되었으며 교통 19%(22명), 이용가격 18%(21명)은 비슷한 성향을 보여 주고 있으며 기타 1%(1명)등이었다. 콘도미니엄 이용에 관해서는 친구 49%(58명) 및 가족 39%(46명) 이용자가 절대적으로 많았다. 숙박시설 중 가장 중요하다고 생각하는 것은 거실 36%(41명), 침실 33%(39명), 화장실 19%(22명), 주방 10%(12명), 기타 2%(2명) 순으로 나타났다. 또 콘도미니엄 사용자의 수는 조사 대상자의 68%를 차지한 4인이 가장 많았으며, 객실의 선호평수는 조사 대상자의 59%를 차지한 20~30평형대를 선호하는 것으로 조사되었다. 본 연구에서는 속초시, 고성군의 콘도미니엄을 기준으로 객실 20~30평형대를 조사 대상으로 삼아 이용자의 요구사항과 기존시설을 비교, 분석하였다.

#### 3.2. 사용자 요구분석

설문조사를 통한 사용자의 요구를 분석하면 숙박객의 숙박시설 이용중요도("귀하가 이용하시는 콘도미니엄 숙박 시설 중 가장 중요하다고 생각하는 것은? 거실 36%, 침실 33%, 주방 10%, 화장실 19%, 기타 2%")는 거실과 욕실에 많은 비중을 차지하고 있다. 또한 사용 중요도의 2번째를 차지하고 있는 침실은 침대방과 온돌방에 대한 설치 조사 비율이 6 : 4로 나타나고 있어 사용자의 이용 편리성에 대한 조사("침대방과 온돌방중 어느 쪽이 이용하시기 편리하십니까?

가? 침대방 65%, 온돌방 35%")와 상당히 일치하고 있어 사용자의 요구가 기본계획에 많이 반영되었음이 확인된다.

<표 3> 속초, 고성 지역 콘도미니엄 객실 가구 및 비품 이용 사례 분석

	면적(m <sup>2</sup> )	가구평균사용연한	비품평균사용연한
그레이스콘도	79.9	5	2
금강산콘도	60.9	5	3
대명콘도	52.8	4	2
동해콘도	80.9	5	2
사조콘도	78.8	5	2
삼성콘도	77.5	5	3
연호콘도	65.6	4	2
웰컴콘도	78.2	5	3
일성콘도	67.6	5	3
하일라버치콘도	99.0	4	2
화진포콘도	72.2	5	3
현대체미리콘도	80.8	5	3
평균		4.75	2.5

내부가구와 관련한 문항 중에서 숙박객이 콘도미니엄 이용시 가장 중요하다고 응답한 가구("콘도미니엄 객실 가구 중 가장 중요하다고 생각하는 것은? 침대 65%, 소파 17%, 옷장 9%, 식탁 4%, 신발장 1%, 화장대 1%, 기타 3%")는 침대 및 소파였다. 또한 콘도미니엄 사용 후 침대가 가장 불편하다고("사용하신 콘도미니엄 객실 가구 중 가장 불편하다고 생각되는 것은? : 침대 26%, 소파 17%, 옷장 15%, 식탁 15%, 화장대 13%, 신발장 5%, 기타 9%") 응답한 점도 고려해서 객실 가구 설계에 반영해야 한다.

각 공간에 배치되어 있는 가구의 사용연한 및 비품의 교체연한에 대해 정리하고 가구의 교체시기를 도식화하여 기존 콘도미니엄 객실 공간에 사용되고 있는 가구의 평균 사용수명과 비품평균 사용연한에 대해 <표 3>에 정리하였다. <표 3>에서 살펴보면 20~30평형대의 콘도미니엄 객실 가구의 평균 사용연한은 4.75년 정도로 나타나고 있고, 비품의 사용연한은 평균 2.5년임으로 조사되었다. 조사대상의 대다수가 객실가구의 경우 4~5년을 사용연한으로 삼았고, 비품의 경우 2~3년을 사용연한으로 삼아 거의 일치하는 분포를 보였다.

### 4. 콘도미니엄 객실의 실내설계 기법

#### 4.1. 객실 단위공간 및 가구, 비품 사용계획의 실태분석

연구대상이 된 설악권 콘도미니엄 객실공간의 단위공간과 가구, 비품의 사용계획을 실태조사를 통해 분석하면 다음과 같다. 먼저 건립년대를 중심으로 살펴보면 1982년에 건립된 한화콘도가 가장 먼저이며 1998년에 건립된 금강산콘도가 가장 최근의 것으로 확인되었다.<sup>7)</sup> 특히 1989년부터 1992년 사이에 건립된 것이 8개로 전체의 75%를

6) 전화 및 방문조사통계로 전체 객실중 침대가 설치된 객실은 침대방으로 분류하였다.

7) 조사대상 중 건립시기가 확연히 차이나는 한화콘도와 금강산 콘도는 분석대상에서 제외하고 자료만 제시하였다.

<표 4> 설악권 콘도미니엄 객실 단위공간 사례분석

		그레이스콘도	금강산콘도	대명콘도	동해콘도	사조콘도	연호콘도	웰컴콘도	일성콘도	하일리비치콘도	한화콘도	화진포콘도	현대웨이리콘도	비고	
거실	발코니	안목치수	1,300	900	1,150	1,700	760	1,130	없음	1,310	1,230	1,150	없음	1,550	
		난간높이	1,200	1,200	1,100	1,100	1,000	1,040	없음	1,180	1,180	960	없음	1,150	
	쇼파	설치유·무	○	×	○	×	○	×	×	○	○	×	○	○	
		마감재	비닐		비닐		비닐			비닐	Fabric		Fabric	Fabric	
	LAZY SUSAN 설치유·무		○	○	○	×	×	×	×	○	×	○	×	×	
	탁자설치유·무		○	○	○	×	○	×	×	○	○	○	○	○	
방	침대 (2인용)	폭	1,520	1,480	1,500	1,530	1,370	1,486	1,490	1,400	1,500	1,400	1,500	1,490	
		길이	2,000	2,050	2,000	2,050	2,160	2,030	2,000	2,000	2,090	2,000	2,000	2,010	
		높이	480	490	470	460	430	480	470	500	430	470	455	475	
		헤드보드 설치유·무	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○	×	
	옷장	폭	1,340	1,000	1,000	990	1,200	1,030	1,300	1,000	1,610	900	980	550	
		길이	740	600	640	720	840	480	680	820	570	550	690	650	
높이		1,850	1,820	1,800	2,210	2,260	2,040	2,100	2,300	2,230	2,150	2,100	1,970		
주방	싱크대	폭	600	550	550	550	550	550	600	550	550	600	600	550	
		높이	850	850	910	850	850	890	850	840	850	850	850	850	
	주변마감재	타일	타일	타일	타일	벽지	타일	타일	벽지	타일	벽지	타일	타일		
	배치순서 ①냉장고 ②개수대 ③조리대 ④가열대 ⑤배선대	→ ①③②③④⑤	→ ①③②④	→ ④③②①	→ ②③④①	→ ④③②①	→ ②③④①	→ ②③④①	→ ②③④①	→ ①③②④	→ ④③②①	→ ①④②③⑤	→ ②③④①	→ ①④③②	
화장실	배기설비설치유·무		○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
	수납장설치유·무		×	○	×	×	×	×	×	○	×	○	×	○	
	욕조	높이	500	500	480	480	470	490	490	530	465	490	480	520	
전실	신발장	설치유·무	×	×	×	×	○	○	×	×	×	○	○	×	

차지하고 있어 이 기간 중에 집중적으로 건립되었음이 확인된다. 객실공간의 단위면적은 20~30평형이 가장 많은 비율을 보였으며 콘도미니엄의 단위 공간 계획 중 전체 콘도미니엄 객실의 거실, 방, 주방, 화장실, 전실이 차지하는 면적 비율은 28 : 44 : 11 : 11 : 6으로 나타났다. 객실공간의 구성은 크게 거실, 방, 주방, 화장실, 전실로 대별되며 각 공간은 독자적 기능과 가구 및 조명등의 구성요소들의 배치, 환경설비계획, 구조 및 재료 등과 관련되어 다양한 실내설계기법을 보인다. 연구대상 콘도미니엄의 객실공간에 나타난 이러한 요소들의 현장조사를 통해 나타난 사항은 <표 4>와 같다. <표 4>를 거실·방·주방·화장실·전실 순으로 분석하여 정리한다.

(1) 거실

거실의 실내가구인 쇼파, 탁자, TV받침대의 유무와 종류 그리고 바닥마감재를 중심으로 조사하였으며, 동계를 제외한 계절동안 사용

빈도가 높은 발코니의 안목치수와 난간높이를 조사하였다. 거실 내부가구로는 쇼파, 탁자, lazy susan이 설치되었으며 가구의 설치여부를 분석한 결과 lazy susan을 제외하고 쇼파와 탁자의 설치는 동일하게 나타났다. lazy susan이 설치된 곳은 5군데로 조사되어 3개의 가구가 모두 설치된 곳은 3곳에 불과했다. 쇼파의 마감재는 비닐이 주류를 이루었으며 천제품도 일부 확인되었으며 거실바닥의 마감재는 연구대상 모두가 비닐장판으로 마감하였다. 발코니의 안목치수는 760mm(사조콘도)에서 1,310mm(일성콘도)의 분포를 보여 평균 1,218mm로 조사되었으며, 난간의 높이는 1,000mm(사조콘도)에서 1,200mm(그레이스콘도)의 분포로 평균 1,021mm로 나타났다.

(2) 방

방의 가구는 침대와 옷장 및 이불장으로 2인용 침대의 크기를 조사한 결과 폭은 1,370mm(사조콘도)에서 1,530mm(동해콘도)로 평균

1,472mm로 나타났다. 침대길이는 2,000mm에서 2,160mm(사조콘도)로 평균 2,033mm로 나타났으며 2,000mm가 가장 보편적이었다. 침대높이는 430mm(사조콘도, 하일라비치콘도)에서 500mm(일성콘도)의 분포를 보여 평균 468mm로 나타났으며 대부분 옷장과 이불장을 겸하였다. 옷장의 길이는 550mm에서 1,610mm로 다양한 분포를 보였고, 깊이는 480mm(연호콘도)에서 840mm(사조콘도)로 평균 665mm였다.

### (3) 주방

주방가구로는 싱크대와 식탁이 있으며 본 연구에서는 썬크대를 중심으로 조사하였다. 썬크대의 폭은 550mm, 600mm의 2종류만 확인되었으며 높이는 840mm에서 910mm의 분포를 보였지만 850mm가 가장 보편적인 것으로 확인되었다. 배기후드는 모두 설치되어 있었으며 배기후드 주변의 마감재는 벽지로 마감한 3곳을 제외하고 모두 타일을 사용하였다. 싱크대의 배치순서는 다양한 분포를 보였으며 배선대가 있는 곳은 그레이스콘도만 확인되었다.

### (4) 화장실

화장실의 시설 중 비데가 설치된 곳은 한 곳도 없었으며 욕조는 조사대상 모든 곳에 설치되어 있었다. 배기설비의 경우 대명콘도를 제외하고 모두 설치되어 있었으며 수납장이 설치된 곳은 4곳뿐이었다. 욕조의 높이는 465mm(하일라비치콘도)에서 530mm(일성콘도)로 평균 491mm였다.

### (5) 전실

전실에 설치된 가구는 신발장뿐이었으며, 신발장이 있는 곳은 총 4곳이었으며, 설악권의 지역적인 특성이 강한 야외 스포츠인 골프, 스키와 관련하여 골프백이나 스키 등을 수납할 수 있는 가구는 전혀 보이지 않았다. 이상의 실태분석을 토대로 나타난 문제점과 이용객 설문조사를 분석하여 콘도미니엄 객실공간에 적합한 실내설계기법을 정리·제시한다.

## 4.2. 실내 설계 기법

### (1) 거실

거실은 휴식 및 단란을 위한 공간으로 설문조사를 통해 가장 핵심적인 공간으로 파악되었다. 전체적인 면적 구성비는 전체 객실의 28% 정도를 차지하고 있으나 시설 이용 중요도면에서는 36%로 가장 높게 나타나므로 향후 숙박객의 공간 이용 행태로 보아 객실공간 면적비의 확대가 고려되어야 한다. 소요 가구는 쇼파, 탁자, T.V. 장식대 정도가 사용되고 있다. 공간의 효율성을 높이기 위해 T.V. 장식대 뒤편으로는 T.V. 방향전환이 가능한 lazy susan을 설치하고 간단한 수납 기능을 보유하는 것이 바람직하다. 거실과 직접 연결되는 발코니의 안목치수는 평균 1,218mm로 조사되어 1,200mm이상으로 설치하는 것이 바람직하다. 또한 안전사고 방지를 위해 발코니 턱 높이는 평균 1,021mm로 각론상의 수치보다 낮게 나타났지만 대부분 대상건물이 1,100mm에서 1,200mm에 분포되어 있으므로 안전을 위해 1,200mm이상의 높이를 가지는 것이 바람직하다. 바닥 마감재로는 비닐장판이 주류를 이루지만 안전을 고려해 미끄럼 방지를 계획해서

설계에 반영할 필요가 있다.

### (2) 방

전체적인 면적 구성비는 객실공간의 44%를 차지할 정도로 중요하며 소요가구는 침대, 옷장, 화장대 등이 사용되고 있으며, 숙박객의 객실 선호도 중 가장 민감한 부분으로 수면 및 성생활 화장, 수납이 이루어지는 공간이다. 침실가구 중 침대는 선호도조사를 통해 고객이 가장 중요한 가구로 인식하고 있음이 확인되었다. 2인용 침대의 경우 조사대상의 평균치수가 폭 1,472mm, 길이 2,033mm, 높이 468mm로 나타났는데 폭과 길이에 비해 높이에서 많은 차이를 보였다. 헤드보드가 설치된 경우는 조사대상 중 5곳만 있어 침실가구의 선택에 있어서 보다 다양하고 신중한 선택이 요구된다. 특히 시트 교체 등은 체류 일수에 따라 호텔식 서비스가 뒷받침 되면 숙박객의 쾌적함이 증가될 것으로 파악된다. 옷장은 수납 기능을 가진 대표적인 가구로 실태조사에서 다양한 치수를 보였는데 이불 수납 및 옷걸이의 설치가 가능한 깊이 650mm이상을 유지하는 것이 바람직하다.

### (3) 주방 및 식당

조리 및 취식을 할 수 있는 공간으로 화기 및 식, 음료 저장을 위해 안전과 위생적 환경을 위주로 계획되어야 한다. 객실에서 차지하고 있는 면적 구성비는 11%로 필요 가구는 주방용 썬크대, 식탁 및 의자가 기본 가구로 사용되고 있다. 주방용 썬크대의 폭은 550~600mm, 높이는 850mm이 주류를 이루고 있어 폭은 550~650mm정도, 높이는 800~900mm사이에서 결정하는 것이 바람직하다. 싱크대의 배열 순서는 다양한 배열을 보였지만 일반적으로 냉장고, 개수대, 가열대의 순으로 배치하는 것이 바람직하다. 가열대의 뒤편은 배기 후드가 설치되어야 하며 벽체 마감도 일부 벽지마감이 확인되지만 타일과 같이 화기에 강하고 세척이 쉬운 재료로 마감하는 것이 바람직하다.

### (4) 화장실

위생처리 및 세면, 간단한 세탁을 할 수 있는 공간으로 면적 구성비는 11%이지만 선호도조사에서 중요도면에서는 19%에 해당되어 중요한 공간으로 인식되고 있다. 위생 기기는 보편적으로 변기, 세면기, 샤워기 및 욕조 등이 설치되어야 있으나 숙박객의 이용 중요도를 고려해 비데를 설치하는 등 시설의 보완과 고급화계획이 필요하고, 일부 콘도에만 설치된 배기설비도 반드시 계획하여야 한다. 수납장이 설치된 콘도가 상대적으로 적으므로 간단한 물품수납이 가능한 수납장 설치가 바람직하다. 장기투숙객을 위한 간단한 세탁을 할 수 있도록 간이 세탁시설을 설치하는 것도 고려되어야 하며 바닥마감재는 미끄럼 방지 시설을 충분히 갖춰 안전사고에 대비해야 한다.

### (5) 전실

객실의 출입 및 기초 수납 공간으로 외부 공간인 복도와 객실을 이어주는 완충공간의 성격을 갖는데 전체 면적 구성비는 6%로서 사용 가구는 신발장이 있다. 설악권의 경우 동계스포츠인 스키를 위한 스키 관련수납시설과 골프관련 수납시설이 갖추어진 곳이 전혀 없어 이와 관련된 수납시설의 설치가 요구된다. 바닥 마감재는 복도의 마감재가 연속되어 공간의 연속성이 유지되는 것이 바람직하다.

## 5. 결론

본 연구는 속초시와 고성군 소재 휴양시설 중 가장 보편적이고 이용객 선호도가 가장 높은 20~30평형대 콘도미니엄 객실공간의 현장조사와 이용객 설문조사를 중심으로 연구되었다. 본 연구는 콘도미니엄 객실 사용자의 선호도 조사를 통해 사용자의 요구 변화와 실제 객실의 실태조사를 통해 휴양지 콘도미니엄 객실 공간의 실내설계기법에 대해 살펴보았다. 본 연구의 결과는 다음과 같다.

첫째, 설악권 콘도미니엄은 1989년부터 1991년 사이에 가장 많이 건립되었음을 확인되었으며, 20~30평형이 가장 많았으며, 선호도 조사에서도 가장 선호하는 평면규모임이 확인되었다.

둘째, 콘도미니엄 객실 공간은 거실, 침실, 주방, 화장실, 전실로 구성되며 현장조사 결과 면적비가 거실(28) : 침실(44) : 주방(11) : 화장실(11) : 전실(6)로 나타났으며 이용자 중요도에서는 거실36%, 침실 33%, 주방 10%, 화장실 19%, 기타 2%로 조사되어 거실과 화장실에 대한 집중적인 관심이 나타났다. 이용자 중요도와 관련하여 거실의 면적비 증대와 화장실에 대한 보다 깊은 연구와 사용자 행태 연구를 통한 구체적인 대안이 제시되어야 한다.

셋째, 콘도미니엄의 객실공간은 단순히 휴식의 공간에서 벗어나 재충전 및 단란의 장소로 활용 되어야하며 사용자 상호간의 유대관계를 지속시켜 주는 화합의 장소로 발전되어야 한다. 이러한 공간창조는 사용자의 요구를 기본으로 하여 다음과 같이 정리된다.

- ① 객실 가구의 평균 수명은 4.75년으로 나타나고 있어 이에 대한 유지, 보수계획이 요구된다.
- ② 거실의 효율적인 공간활용을 위해 lazy susan 등 고효율의 가구 계획이 부가되어야 하며 발코니 안목치수는 1,200mm이상으로 하며 난간의 높이는 1,200mm 이상이 바람직하다.
- ③ 침실의 면적구성비는 44%에 해당하는 가장 넓은 단위공간이지만 기존 콘도에서는 침실가구의 적합성과 다양성이 부족하므로 적합한 침실가구의 다양한 선택이 요구된다.
- ④ 객실간 차음대책이 미비한 것으로 확인되었으므로 객실간 벽은 반드시 slab to slab로 마감하고 전기 및 설비 관통 구멍은 메운 후 천장공사를 진행하는 것이 바람직하다.
- ⑤ 화장실에 비데와 수납장의 설치 등 보다 고급화되고 적절한 기기 사용계획이 시급히 요구되며 물을 사용하는 공간에서는 미끄럼 방지 시설을 하여 안전을 확보한다.
- ⑥ 전실의 경우 신발장 이외에 스키나 골프백을 수납할 수 있는 별도 수납시설의 설치가 요구되므로 이에 대한 계획이 필요하다.

끝으로 콘도미니엄 객실공간의 실내설계기법은 사용자의 요구를 중심으로 실행되어야 하며 본 연구가 향후 종합적인 휴양지 콘도미니엄 시설에 대한 광범위한 실내설계기법이 확립을 위한 기초자료로서 활용되어질길 기대한다.

## 참고문헌

1. 고제철, 휴양콘도미니엄의 객실용품 표준화 방안, 경희대학교 경영대학원 석사, 1996
2. 한국관광공사 교통개발원, 관광 진흥을 위한 숙박업 개선대책(국민 여행 실태조사), 1994
3. (주)국제산업정보연구원, 휴양 콘도미니엄 사업의 현황과 개발방안, 1994
4. 이연숙, 실내환경 심리 행태론, 연세대학교출판부, 1998
5. 정혜연, 콘도미니엄 공간디자인에 관한 연구, 홍익대학교 환경대학원 석사, 1981
6. 최성윤, 콘도미니엄 실내공간 계획에 관한 연구(객실공간을 중심으로), 숙명여자대학교, 1992
7. 한국실내디자인학회, 실내디자인 각론, 1998
8. 현문산, 한국어 사전 편찬 위원회(한국어 대사전), 1976

<접수 : 2000. 1. 28>