

제주도 특급관광호텔의 객실부 평면구성에 관한 연구

A Study on the Plan Composition of Guest Room Area of the Luxury Resort Hotels in Jeju-Do

박철민* / Park, Chul-Min
김학진**/ Kim, Hak-Jin

Abstract

A guest room section is the most important part of the hotel design. It contributes not only to the marketing but also to the effective distribution of the floor plan. This study is to provide the trends of the plan type of the guest rooms at the luxury resort hotels in Jeju-do through analyzing the typical floor plan type and surveying the area distribution of the guest room section. The purpose of the study is to provide the basic materials for the improvement of the quality of hotel guest rooms in Jeju-do, which is emerging as the international tourism destination of 21C. Here, we make the 13 luxury resort hotels in Jeju-do an subject of the study. They are divided into three grades by the size, quality, and the service.

키워드 : 특급관광호텔, 제주도, 평면유형, 면적구성, 객실부 기준층

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

제주도는 섬이라는 지역적 특성과 아름다운 자연환경, 타지역과는 다른 토속적 풍습으로 인하여 원거리에 있는 불리한 여건에도 불구하고 관광지로서 가치인식이 높아지고 있고, 또한 국제자유도시로 지정됨에 따라 관광수요는 매년 지속적으로 증가하고 있다. 항공과 선박 교통의 증가, 도로의 개설 등 각종 사회 인프라 시설의 확충 등은 제주도 관광산업의 기본적인 토대로서 발전에 큰 기여를 하고 있다. 관광객의 수가 증가하면서 그에 따라 호텔의 규모와 수도 점점 증가하고 있는데, 호텔은 관광객의 수용을 위한 것뿐만 아니라, 호텔시설의 질적 고급화와 전문화는 그 지역의 이미지를 반영할 수 있다.

제주도는 관광산업 중심 도시임에도 불구하고 전형적인 리조트형 호텔이 있는가 하면, 도심지형 호텔의 성격이 강한 호텔들도 있다. 이것은 제주도가 다양한 입지환경을 갖고 있고, 입도 관광객의 성향과 방문목적이 다양하기 때문이다. 따라서 제주도내 호텔들도 입지환경과 경영전략에 입각하여 그 역할과 기능이 다양화되고, 그에 따라 특급관광호텔을 중심으로

각 부분별 면적 배분율을 변화시키고 있다. 특히 객실부는 호텔경영에 있어서 핵심 판매 대상이 되는 단위와 척도가 된다. 또한 객실은 호텔건축설계의 중심이 되기 때문에 제일 먼저 면적 배분율 변화에 영향을 받게 된다.

따라서 본 연구는 이러한 점에 착안하여 객실부의 평면유형 및 면적 구성에 대한 분석을 통하여 제주도 특급관광호텔 객실부의 평면 계획적 경향을 파악해 보고자하며, 이를 통해서 21세기 국제적인 관광도시로 나아갈 제주도의 호텔객실 공급에 필요한 호텔 건축의 기초자료를 제시하는 것을 연구의 목적으로 삼는다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 제주도내에 위치한 13개의 특급관광호텔을 조사 대상으로 선정하였다. 여기서 특급관광호텔은 그 규모와 공간의 질적 수준, 서비스 수준에 따라 특1급, 특2급 호텔로 구분되어진다.

본 연구는 현지조사 및 문헌자료, 도면 분석을 통하여 개관년도, 총객실수, 건축면적, 대지면적, 연면적, 위치, 입지환경 등 기본적인 건축개요 현황을 파악한 후, 호텔의 객실 기준층 평면도를 조사하여 각각의 평면유형을 분류하고 분석하였다. 또한 객실부 기준층 면적구성, 층당 객실수 및 객실당 평균면적, 객실 타입별 면적 현황의 비교를 통해 분석연구를 수행하였다.

* 정회원, 제주대학교 건축공학과 조교수, 공학박사
** 정회원, 제주대학교 대학원 석사과정

2. 제주도 특급관광호텔의 건축개요

제주도에서는 1963년에 개관한 제주 최초의 관광호텔인 제주관광호텔¹⁾을 시작으로 1970년대에 현재 특1급 호텔인 제주 KAL호텔이 건립되었고, 1980년대에 들어서면서 1986년 아시안 게임과 1988년 올림픽게임 개최로 인하여 그랜드, 하얏트리젠시, 크라운프라자 등 200실 이상의 대규모 특1급 호텔이 건립되었다. 또한 90년대에 이르러서는 신라호텔과 파라다이스제주, 그린빌라 호텔 등이 개관하였고, 2000년에 롯데호텔이 개관하기에 이르렀다. 총 13개의 제주도 특급관광호텔의 건축개요는 <표 1>과 같다.

제주도 관광호텔의 총 객실수는 3,269실로 평균 251.5실을 나타내고 있고, 이 중에서 그랜드 호텔이 512실로 최대 객실수를 가지고 있다. 그리고 규모면에서는 평균 지상 8.5층, 지하 2.4층이며, 평균 대지면적은 31,059.3㎡, 평균 건축면적은 5,264.2㎡, 평균 연면적은 29,530.6㎡를 나타내고 있다. 관광지구인 중문(행정상 위치는 서귀포시 색달동)에 위치한 호텔들은 10층 이하의 중·저층으로 대지면적과 건축면적, 연면적이 비교적 넓었고, 주택지와 같이 뚜렷한 특징을 보이지 않는 기타 지구에 위치한 제주KAL 호텔, 퍼시픽 호텔의 경우 10층 이상의 고층으로 도시호텔의 특징을 보이고 있다. 해안지구에 위치한 호텔 중에 오리엔탈호텔과 서귀포KAL호텔은 고층이나, 파

<표 1> 제주도 특급관광호텔의 건축개요

구분	호텔명	개관 년도	객실수 (개)	규모 (층)	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	위 치	입지 환경
특1급	롯데	2000	500	-7.5	84,972.0	11,800.4	86,400.9	서귀 색달동	관광 지구
	그랜드	1981	512	-2.12	24,745.0	9,924.7	45,965.8	제주 연동	유흥 지구
	신라	1990	429	-2.5	84,546.0	15,288.5	56,105.7	서귀 색달동	관광 지구
	오리 엔탈	1988	313	-2.10	6,859.9	3,035.7	25,225.7	제주 삼도동	해안 지구
	제주 KAL	1974	282	-2.16	12,525.7	5,188.7	38,661.7	제주 이도동	기타 지구
	크라운 프라자	1982	224	-2.9	4,955.8	3,975.2	24,127.9	제주 연동	유흥 지구
	하얏트 리젠시	1985	224	-4.8	53,235.0	6,228.5	28,015.3	서귀 색달동	관광 지구
	그린 빌라	1994	90	-1.3	10,225.0	2,461.8	8,067.3	서귀 색달동	관광 지구
	파라다 이스	1990	56	-1.3	40,699.0	4,135.3	11,697.7	서귀 토평동	해안 지구
	특2급	서귀포 KAL	1985	225	-2.9	70,210.0	2,158.5	22,187.1	서귀 토평동
퍼시픽		1991	177	-2.11	4,546.0	1,986.0	15,335.9	제주 용담동	기타 지구
로얄		1982	108	-2.9	2,363.6	1,059.2	11,517.5	제주 연동	유흥 지구
뉴 크라운		1987	129	-2.10	3,888.4	1,192.4	10,589.7	제주 연동	유흥 지구
평균			251.5	-2.4,8.5	31,059.3	5,264.2	29,530.6		

출처 : '관광 숙박업소 현황, 제주도 관광시설과, 2002.06'에서 발췌

1)현재 하니크라온 호텔로 명칭이 바뀌었고, 특급호텔이 아닌 일반호텔에 해당되므로 본 연구대상에서 제외되었음.

라다이스 호텔은 3층으로서 저층형이다. 주로 신제주 연동의 유흥지구에 있는 그랜드, 크라운프라자, 로얄, 뉴크라운 호텔 등은 높은 지가와 인구밀도 등으로 고층을 취하고 있고, 이 호텔들은 관광호텔과 도시호텔의 특징들을 모두 갖추고 있다.

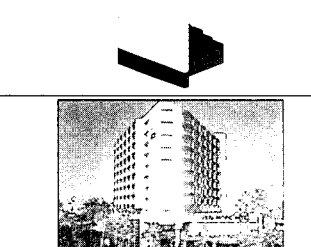
3. 객실부의 기준층 평면유형

기준층²⁾의 객실부는 호텔경영의 핵심 판매 대상이 되는 단위와 척도가 되며 호텔건축은 이러한 객실을 중심으로 건축설계를 행하게 된다. 본 장에서는 중앙코어형식, 선(Linear)형식, 아트리움(Atrium)형식으로 분류³⁾하여 13개 호텔의 객실부 기준층 평면을 그 유형별로 분석하였다.

3.1. 중앙코어 형식

평면형식을 객실의 연결형식과 기준층 평면형태의 특성에 따라 분류한 결과, 제주시 용담 1동에 위치한 특2등급인 퍼시픽 호텔은 제주도 관광호텔 중 유일하게 코어(core)가 중앙에 위치하고 있는 삼각형 중앙코어 형식이다(<표 2> 참조). 이 형식은 <표 10>에서 보는 바와 같이 기준층 대비 객실부의 면적 구성이 69.41%로서 비경제적이라 할 수 있다. 그러나 한 가운데 코어를 갖고 있기 때문에 동선이 짧아 서비스 시간을 단축할 수 있으며, 기계설비의 효율을 높일 수 있다는 장점이 있게 된다. 또한 퍼시픽 호텔은 주택가에 위치하고 있어서 해안지구나 관광지구, 유흥지구 등에 위치한 타 호텔 등과의 경쟁력을 갖기 위해서 조망권 확보와 상징성 등을 포함하는 삼각형의 형태를 취한 것으로 판단되어진다.

<표 2> 중앙코어형식

퍼시픽호텔	<input type="checkbox"/>	객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/>	공공서비스영역
				

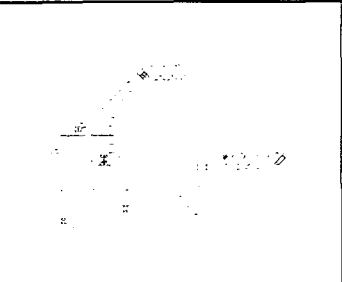


3.2. 선(Linear)형식

(1) 편복도형

비교적 공간 효율성이 낮고, 조망이 중요한 리조트 호텔이나, 한쪽에서 소음을 받는 시티호텔에서 가능하다. 파라다이스

2)여기서 기준층이라 함은 객실수가 가장 많고, type화된 층을 말한다.
3)Walter A. Rutes; FAIA Richard H. Penner, Hotel Planning and Design, 미국, p.162

<표 3> 편복도형

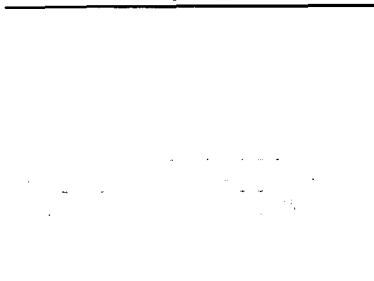
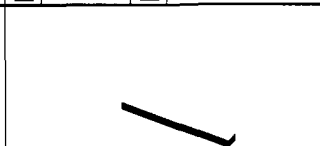




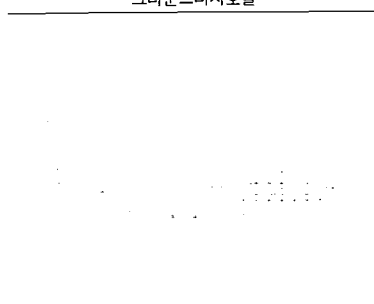
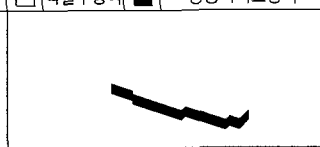

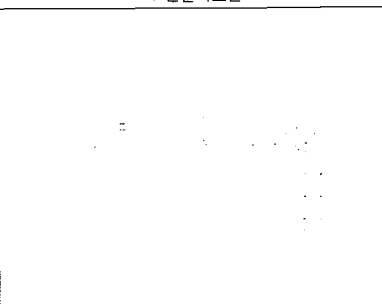
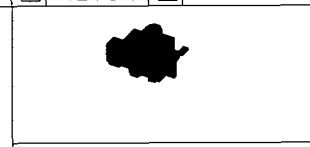

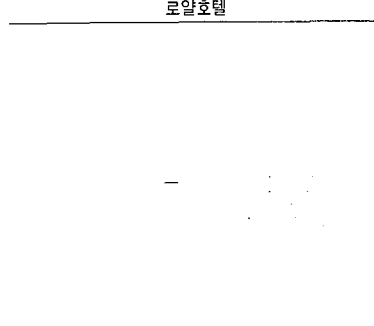
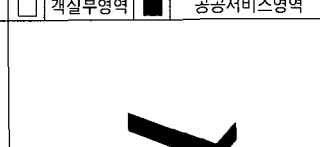
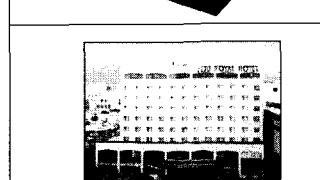
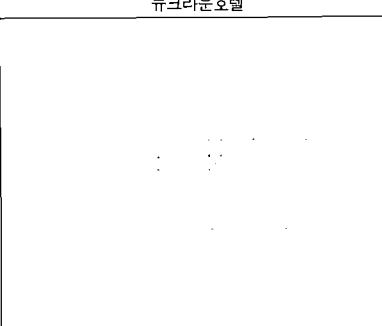
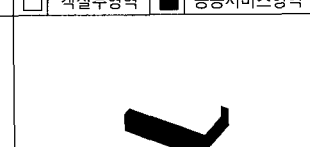
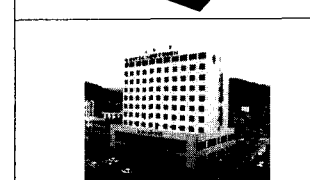
파라다이스호텔	<input type="checkbox"/> 객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/> 공공서비스영역
		

호텔의 경우 주변의 경관이 좋고, 내부 정원이 잘 조성되어 있어, 안쪽을 조망하도록 객실부가 계획되어 있다. 객실부의 면적 구성비율은 57.90%로 상당히 낮은 형태인데 이것은 코어 면적 외에 기타 면적이 큰 것에 기인한다(<표 3> 참조).

(2) 직선중복도형

조사 대상 호텔 중 6개의 호텔들은 단순 명쾌한 타입으로 평등한 실 배치가 가능한 중복도의 직선형식으로 분류할 수 있다. 이 형식은 기준층 순객실 면적비가 70~75%에 이르며, 공

<표 4> 직선중복도형

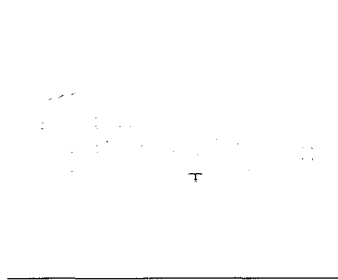
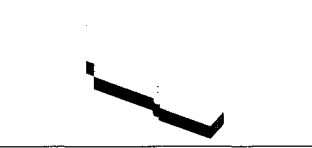

그랜드호텔	<input type="checkbox"/> 객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/> 공공서비스영역	신라호텔	<input type="checkbox"/> 객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/> 공공서비스영역
					
크라운프라자호텔	<input type="checkbox"/> 객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/> 공공서비스영역	그린빌라호텔	<input type="checkbox"/> 객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/> 공공서비스영역
					
로얄호텔	<input type="checkbox"/> 객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/> 공공서비스영역	뉴크라운호텔	<input type="checkbox"/> 객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/> 공공서비스영역
					

간 이용 효율성이 비교적 높아 일반적으로 도입되는 방법이다. 입지환경에 있어 신제주 연동의 유흥지구에 위치한 그랜드호텔, 크라운프라자호텔, 로얄호텔, 뉴크라운호텔 등은 모두 중복도형으로 도심지형 호텔에 가장 적합한 형식이라 할 수 있다. 관광지구에 위치한 그린빌라호텔의 경우 복도가 'ㄱ'자형으로 꺾인 형태이지만 코어가 끝에 위치하므로 제주KAL호텔과는 달리 직선형으로 분류하였다. 신라호텔은 저층으로 객실부와 공공수익부분이 같은 층에 위치하고 있으므로, 코어와 서비스 공용부분이 차지하는 면적이 넓어 객실부 기준층 면적 구성비율(57.20%)이 낮은 형태의 특징을 지닌다(<표 4> 참조).

(3) 이중중복도형

대부분의 호텔들은 선(line)형식 구성으로서 가운데에 복도가 있는 중복도형에 해당된다고 할 수 있다. 이 중에서 특1급인 오리엔탈 호텔은 정중앙에 한 개의 코어로 양측 복도를 포함하는 이중중복도형이기 때문에 시설의 집중 투자 및 유지, 관리적인 측면에서 이점을 갖게 된다고 할 수 있다(<표 5> 참조). 그리고 이 이중중복도형은 코어 상하부에 각기 하나의 복도를 지니고 있기 때문에 <표 10>에서 보는 바와 같이 기준층 대비 객

<표 5> 이중복도형

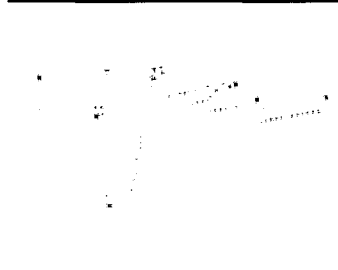
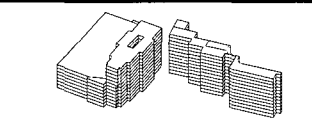

오리엔탈호텔	<input type="checkbox"/>	객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/>	공공서비스영역
				

실부의 면적 구성이 평균(68.18%)보다 비교적 높은 비율(76.37%)을 나타내고 있으므로 경제적이라고 할 수 있다.

(4) 혼합형

롯데호텔은 해안절벽 지대에 위치하고 있어 해안경관을 해치지 않기 위해 지상부를 저층으로 하고, 지하부는 절벽에 등대어 자리잡고 있다. 따라서 지상부는 직선중복도형을 취하지만, 지하부는 바다만 조망할 수 있는 편복도형으로 되어있어 혼합형으로 분류하였다(<표 6> 참조).

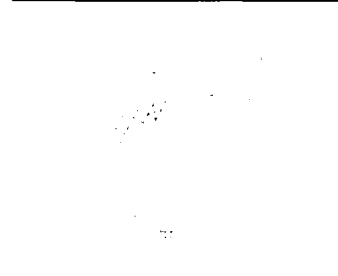


<표 6> 혼합형

롯데호텔	<input type="checkbox"/>	객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/>	공공서비스영역
				

(5) L자형

특1등급인 제주KAL호텔은 복도가 꺾이는 부분에 코어를 갖는 L자형을 취하며, 객실부 기준층 구성면적이 비교적 높은 비율을 나타내고 있어서 경제성을 띠는 유형이라고 판단되어진다. 그런데 제주KAL호텔의 경우, 코어면적이 큰 반면에 상대적으로 복도의 길이가 짧고 고층이므로, 객실부 기준층 구성면적이 낮게 나타나고 있다(<표 7> 참조).



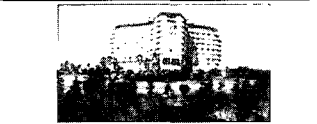
<표 7> L자형

제주KAL 호텔	<input type="checkbox"/>	객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/>	공공서비스영역
				

(6) Y자형

서귀포KAL호텔의 경우 Y자형의 선형 형태로서 한 개의 코어가 세 개의 중복도를 가지므로 78.89%의 높은 객실부 기준층 면적 구성비율을 나타내고 있다. 다양한 조망권이 확보되고 객실 타입도 여러 가지 가능하다. 모든 방향에서 정면성을 갖고 있어 인지도가 높은 조형 형태이다(<표 8> 참조).

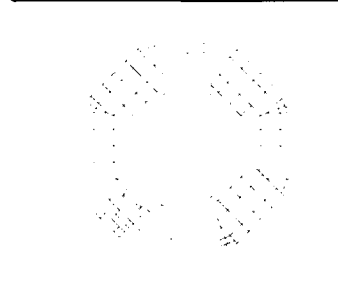


<표 8> Y자형

서귀포KAL 호텔	<input type="checkbox"/>	객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/>	공공서비스영역
				

3.3. 아트리움(Atrium)형식

특1등급인 하얏트리젠시호텔의 경우 호텔 중앙 상부를 오픈하여 천창으로 채광을 함으로써 객실 통로와 중앙로비 공간이 입체적인 연계를 가진 메이저 스페이스(Major-Space)를 구성하고 있다. 이 유형은 개방된 내부를 둘러싼 복도에 객실이 붙은 형식으로 편복도 형식에 비해 높은 면적 구성 비율(70.38%)을 나타내고 있다(<표 9> 참조).

<표 9> 아트리움형식

하얏트리젠시호텔	<input type="checkbox"/>	객실부영역	<input checked="" type="checkbox"/>	공공서비스영역
				

4. 객실부의 면적구성

호텔은 기능면에서 볼 때 3가지 주요한 영역 즉, 객실부분, 공공 부분, 서비스부분으로 구분된다. 이러한 영역에의 면적 분할은 호텔의 성격, 기능, 위치, 사업방침에 따라 각각의 특성을 가지고 있다. 본 장에서는 객실부 기준층에 있어서 객실부의 면적비율과 객실수 및 객실타입의 비교를 통하여 제주도 특급 관광호텔의 객실부 면적구성의 특징을 분석하였다.

4.1. 객실 기준층의 면적구성

호텔은 주로 여행자가 이용하는 숙박시설이 주된 기능요소이므로 숙박기능은 호텔건축에 있어서 가장 중요한 역할을 담당한다. 그 중에서 객실은 숙박부분에 속하며 호텔의 기능상 가장 중요한 영역이다.

<표 10> 제주도 특급관광호텔의 객실부 기준층 면적구성(단위 m²)

구분	호텔명	A	N	S	O	
특1급	롯데	면적(m ²)	3093.26	2345.30	648.32	99.64
		비율(%)	100	75.82	20.96	3.22
	그랜드	면적(m ²)	2756.86	1897.64	791.99	67.23
		비율(%)	100	68.83	28.73	2.44
	신라	면적(m ²)	5431.90	3107.13	1099.57	1225.20
		비율(%)	100	57.20	20.24	22.56
	오리엔탈	면적(m ²)	1763.01	1346.38	416.63	0
		비율(%)	100	76.37	23.63	0
	제주KAL	면적(m ²)	1018.77	658.06	330.71	30.00
		비율(%)	100	64.59	32.46	2.95
	크라운프라자	면적(m ²)	1733.84	1295.24	407.88	30.72
		비율(%)	100	74.70	23.53	1.77
	하얏트리젠시	면적(m ²)	1484.16	1044.60	439.56	0
		비율(%)	100	70.38	29.62	0
그린빌라	면적(m ²)	1170.13	898.86	271.27	0	
	비율(%)	100	76.82	23.18	0	
파라다이스	면적(m ²)	1429.18	827.42	499.96	101.80	
	비율(%)	100	57.90	34.98	7.12	
특2급	서귀포KAL	면적(m ²)	1390.80	1097.24	260.86	32.70
		비율(%)	100	78.89	18.76	2.35
	퍼시픽	면적(m ²)	900.63	625.17	265.12	10.34
		비율(%)	100	69.41	29.44	1.15
	로얄	면적(m ²)	728.99	492.48	210.95	25.56
		비율(%)	100	67.56	28.94	3.50
	뉴크라운	면적(m ²)	613.80	397.88	215.92	0
		비율(%)	100	64.82	35.18	0
	평균	면적(m ²)	1808.87	1233.34	450.67	124.86
		비율(%)	100	68.18	24.91	6.91

A=기준층 바닥면적, N=객실면적, S=공용면적(코어, 복도, 비상계단 포함), O=기타면적(창고, 린넨실, 부대시설 포함)

<표 10>는 제주도 특급관광호텔의 객실부 기준층의 각 부분별 면적구성을 나타내고 있다. 이 표에 의할 것 같으면, 평균 기준층 바닥면적(A)은 1,808.87m²이며, 객실면적(N)은 1,233.34m²이어서 기준층 바닥면적 전체대비 68.18%를 차지하고 있어서 호텔 계획시 일반적으로 요구되는 65~75% 범주에 속하였다. 또한 기준층 바닥면적(A)에서 객실면적(N)과 기타면적(O)을 삭제한 공용면적(S)은 450.67m²로서 24.91%를 나타내고 있다. 기타면적(O)은 기준층과 같은 층에 있는 부대시설 또는 창고나 린넨실과 같은 부분의 면적으로 124.86m²에 6.91%를 나타내고 있다.

기준층 면적대비 객실면적이 가장 큰 호텔은 서귀포KAL호텔로서 78.89%, 가장 작은 호텔은 신라호텔로서 57.20%를 나타내고 있는데, 이는 신라호텔이 저층으로 객실부 기준층에 각종 부대시설을 포함하고 있고 비교적 코어가 큰 것에 기인한다.

4.2. 객실 1개당 평균면적 및 층당 객실 수

객실의 스케치가 완성되면 단면계획을 통하여 객실 층수가

결정된다. 이것은 호텔의 운영상 객실 서비스를 고려한 효율적인 층당 객실수의 결정을 위하여 매우 중요한 사항이다.

<표 11>에서 알 수 있듯이, 제주도 특급관광호텔의 평균 총객실 수(GN)는 251.5개, 평균객실부 총순면적(GNA)는 8,963.57m²이며, 객실부 연면적 대비 객실수로 나눈 객실 1개당 평균면적(MA)은 34.40m²이고 그 범위는 24.76m²~44.22m²으로 나타났다. 이 범위로 보아 도심지의 관광호텔보다 해안지구나 관광지구에 있는 저층형의 호텔이, 특2급 호텔보다는 특1급 호텔이 객실부 연면적당 객실면적이 크게 나타나고 있음을 알 수 있다. 또한 평균 지상 객실층 범위는 0.77층에서 8.31층 사이이고 평균 객실 층수(HN)는 8.08층이며, 층당 평균 객실수(FN)는 30.35개였다.

파라다이스호텔이 제주도 특1급 관광호텔 중 총객실수가 56개로 최소인 것은 기준층 객실 바닥 총면적(827.42m²)이 작고, 층당 객실수(15.5개)가 최소이며, 객실 1개당 평균면적이 상당히 넓은 면적(44.33m²)을 갖고 있기 때문이다(<표 11> 참조). 또한 그랜드호텔의 총객실수는 512개로 최대이나 객실 1개당 평균면적이 32.31m²로 비교적 작기 때문에 객실부 총순면적도 작게 나타나고 있다. 그리고 신라호텔 객실부 총순면적이 18,970.84m²로 최대인 것은 객실 1개당 평균면적이 44.22m²로 매우 넓으며 총객실수(429개)가 많기 때문인 것으로 판단된다.

<표 11> 제주도 특급관광호텔 객실1개당 평균면적 및 층당객실수

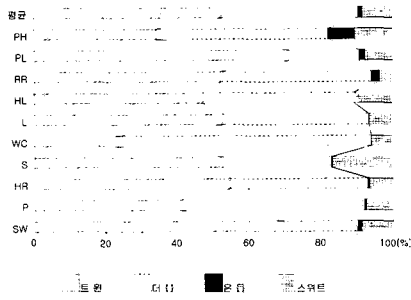
구분	호텔명	총객실수 (개) GN	객실부 순면적 (m ²) GNA	객실1개당 평균면적 (m ²) MA	지상객실 범위(층)	객실층수 (개) HN	층당객실 (개) FN
특1급	롯데	500	21,356.28	42.71	-7~5	12	41.7
	그랜드	512	16,542.86	32.31	2~12	11	46.5
	신라	429	18,970.84	44.22	-2~5	7	61.3
	오리엔탈	313	9,643.49	30.81	3~10	8	39.1
	제주KAL	282	9,000.81	31.92	3~15	13	21.7
	크라운프라자	224	7,488.18	33.43	3~9	7	32.0
	하얏트리젠시	224	9,136.88	40.79	-4,-3,-2,2~8	10	22.4
	그린빌라	90	2,665.56	29.62	1~3	3	30.0
	파라다이스	56	2,482.54	44.33	-1~3	4	14.0
	특2급	서귀포KAL	225	7,511.73	33.39	3~9	7
퍼시픽		177	5,579.05	31.52	3~11	9	19.7
로얄		108	2,954.88	27.36	3~8	6	18.0
뉴크라운		129	3,193.30	24.76	3~10	8	16.1
평균	251.5	8,963.57	34.40	0.77~8.31	8.08	30.35	

객실 1개당 평균면적 MA = 객실부 총순면적 GNA / 총객실수 GN
층당 객실수 FN = 총객실수 GN / 객실층수 HN

4.3. 호텔별 객실타입별 면적현황

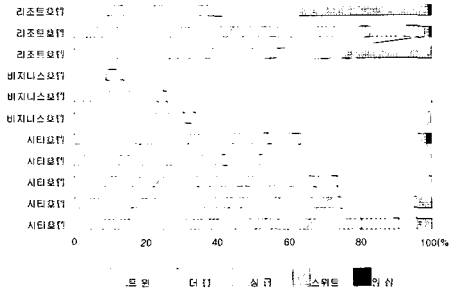
(1) 객실 구성의 비교

객실구성 계획(room mix planning)은 객실수 예측 만큼이나 수익성과 중요한 관계가 있다. 객실구성이 부적절할 경우에는 많은 객실을 보유하고도 판매하지 못하거나, 개관후 개·보수가 필요하기 때문에 투자의 손실을 초래한다. 따라서 호텔의 영업방침, 영업중인 경쟁업체의 객실 유형별 판매 현황, 시장 수요에



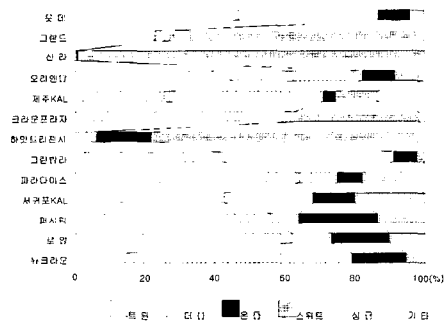
<그림 1> 국내 도시호텔의 객실구성사례

출처 : '주장건, 호텔건축계획, 1999, pp.169~171'에서 재정리



<그림 2> 일본 호텔의 객실구성 사례

출처 : '주장건, 호텔건축계획, 1999, pp.169~171'에서 재정리



<그림 3> 제주도 특급관광 호텔의 객실구성

대한 예측, 고객수요와 요구 등의 룸믹스를 위한 기준에 따르는 계획을 하는 것이 바람직하다.

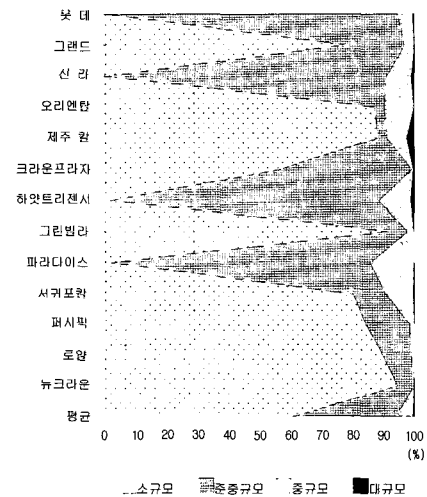
<그림 1>, <그림 2>, <그림 3>에서 보는 바와 같이 국내, 일본 그리고 제주도 호텔들에서 트윈룸이 시티호텔과 리조트호텔을 구별하지 않고 많은 비율을 차지하는 것은 트윈룸의 활용 범위가 더블룸에 비해 넓기 때문으로 사료된다. 국내 도시호텔의 경우 트윈룸이나 더블룸이 온돌이나 스위트에 비해 구성비가 높은 반면, 제주도 특급관광호텔의 경우는 스위트나 온돌의 구성비가 높게 나타나고 있으며, 특히 그랜드, 신라, 하얏트리젠시와 같은 규모가 큰 특1급 호텔인 경우 스위트의 비율이 매우 높게 나타나고 있다. 파라디스 호텔의 경우는 복층형의 객실도 포함하고 있어 기타로 분류하였다(<표 12> 참조).

<그림 2>와 <그림 3>에서 알 수 있듯이 일본 호텔과 제주도 특급관광호텔의 객실구성에 있어서 가장 큰 특징중의 하나는 일본 호텔에 비해 제주도 호텔에서는 싱글룸의 구성비가 매우 낮은 반면, 더블룸과 스위트의 구성비가 높은 점이라고 하겠다.

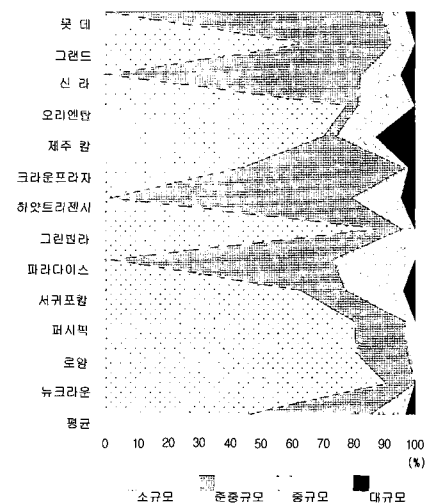
(2) 객실타입별 규모기준

13개의 특급관광호텔의 객실타입은 롯데호텔 12개, 그랜드호텔 13개, 신라호텔 19개, 오리엔탈호텔 16개, 제주KAL호텔 15개, 크라운프라자호텔 8개, 하얏트리젠시호텔 11개, 그린빌라호텔 9개, 파라디스호텔 12개, 서귀포KAL호텔 10개, 퍼시픽호텔 6개, 로얄호텔 9개, 뉴크라운호텔 7개로 총 147개였다(<표 12> 참조).

객실명을 사용하는데 있어서 그랜드호텔은 트윈, 더블, 스위트, 그린빌라호텔은 DOUBLE, FAMILY TWIN, TERRACE DOUBLE, 오리엔탈호텔은 STANDARD, DELUXE, SUPERIOR, 제주KAL호텔은 SINGLE, TWIN, DOUBLE, 크라운프라자호텔은 SINGLE, STANDARD, SUPERIOR 등으로 비슷한 이름을 쓰고 있는데 이들의 면적은 35㎡ 이하로서 소규모였다. 한편 ROYAL SUITE, PRESIDENTIAL SUITE의 이름을 사용하고 있는 호텔은 롯데호텔, 신라호텔, 제주KAL호텔, 크라운프라자호텔, 하얏트리젠시호텔, 서귀포KAL호텔 등의 6개 호텔인데 그 규모는 100㎡ 이상으로서 대규모로 분류하였다. 그리고 대부분의 호텔들은 각종 SUITE란 명칭을 사용하고 있는데, 그 면적이



<그림 4> 객실규모에 따른 객실수 비교



<그림 5> 객실규모에 따른 객실별 연면적 비교

<표 12> 호텔별 객실 타입에 따른 객실수 및 규모기준

호텔명	객실타입	객실수 (개)	면적(㎡)	규모	호텔명	객실타입	객실수 (개)	면적(㎡)	규모	호텔명	객실타입	객실수 (개)	면적(㎡)	규모
롯데	슈페리어, 디럭스	266	40.26~50.16	준중, 중	KAL	DELUXE TWIN B	13	26.65~29.59	소	파라다이스	ONDOL (K-2)	2	31.02	소
	럭셔리	141	46.86~48.84	준중		SUPERIOR TWIN	152	26.65~30.22	소		SUPERIOR DOUBLE	1	56.76	중
	샤롯데	21	40.26~48.84	준중		SUPERIOR DOUBLE	30	26.65	소		SUPERIOR TWIN	1	56.76	중
	온돌	10	40.26	준중		ONDOL	5	53.88	중		계	90		
	레이크 가든	35	40.26~46.86	준중		SUITE TWIN	5	53.88	중		한실	4	40.25	준중
	주니어 스위트	6	55.44	중		SUITE DOUBLE	3	53.88	중		양식투 B	6	37.52	준중
	팔러 스위트	5	80.52	중		SUITE OCEAN	7	53.88~60.80	중		복층형(코너)	1	91.77	중
	빌라 스위트	4	85.80	중		SUITE HALLA	7	53.88~64.17	중		복층형 A	2	73.88	중
	퍼시픽 스위트	9	94.38	중		SUITE ROYAL	3	88.03~90.06	중		복층형 B	1	71.76	중
	프레지덴셜 스위트	2	204.27	대		계	313				기본형(코너)	3	45.87	준중
그랜드	로얄 스위트	1	283.14	대	KAL	SINGLE A	6	20.03	소	서귀포 KAL	기본형 A	32	35.49	준중
	계	500				SINGLE B	33	23.60	소		기본형 B	1	34.17	소
	트윈A	8	29.30	소		온돌	10	23.60	소		스위트룸 A	2	79.70	중
	트윈B	108	25.27	소		TWIN	72	27.90	소		스위트룸 B	1	90.81	중
	트윈C	2	24.91	소		DOUBLE	128	23.60	소		스위트룸 C	1	75.27	중
	더블A	20	25.24	소		SUITE A	3	58.40	중		스위트룸 D	2	38.08	준중
	더블B	1	24.91	소		SUITE B	4	46.60	준중		계	56		
	스위트A	104	29.06	소		SUITE C	4	40.06	준중		DOUBLE(O/V)	13	25.73	소
	스위트B	22	37.78	준중		SUITE D	8	63.00	중		DOUBLE(M/V)	44	25.73	소
	스위트C	22	38.35	준중		SUITE E	2	78.00	중		TWIN(O/V)	56	25.73	소
신라	스위트D	34	36.98	준중	SUITE F	1	92.91	중	TWIN(M/V)	25	25.73	소		
	스위트E	81	30.15	소	SUITE G	4	52.00	중	온돌	27	24.59	소		
	스위트F	72	34.92	소	EXECUTIVE A	3	134.00	대	DELUXE	15	30.18	소		
	스위트G	22	46.99	준중	EXECUTIVE B	3	113.95	대	PARLOR SUITE	24	44.86	준중		
	스위트H	16	65.93	중	ROYAL SUITE	1	366.99	대	CONER SUITE	15	61.75	중		
	계	512			계	282			ROYAL SUITE	5	95.42	중		
	SEMI SUITE(A)	249	39	준중	KAL	SINGLE	4	20.79	소	퍼시픽	PRESIDENTIAL SUITE	1	280.9	대
	SEMI SUITE(A)	43	43.94	준중		STANDARD	31	24.09	소		계	225		
	SEMI SUITE(B)	20	43.94	준중		SUPERIOR	91	26.40	소		스탠다드 온돌	36	29.84	소
	CORNER SUITE(A)	58	39	준중		DELUXE	18	36.30	준중		주니어스위트 온돌	4	37.57	준중
CORNER SUITE(A)	3	79	중	PARLOR SUITE		50	39.60	준중	디럭스 트윈		99	29.73	소	
CORNER SUITE(A)	2	63	중	PLAZA SUITE		28	46.20	준중	스탠다드 더블		14	30.66	소	
CORNER SUITE(B)	8	65.51	중	CROWN SUITE		1	89.10	중	주니어스위트		21	37.57	준중	
CORNER SUITE(B)	3	79	중	ROYAL SUITE		1	155.10	대	로얄 스위트		3	57.73	중	
DOUBLE ROOM	2	38.54-39	준중	계		224			계		177			
SUITE(TERRACE)	17	43.94	준중	KAL		STANDARD TWIN	11	36.12	준중		로얄	스탠다드	6	23.00
SUPERIOR SUITE(A)	5	70	중		STANDARD DOUBLE	3	36.12	준중	디럭스 더블	12		23.00	소	
SUPERIOR SUITE(A)	4	78.01	중		SUITE TWIN	57	36.12	준중	디럭스 온돌베드	10		23.00	소	
SUPERIOR SUITE(B)	5	75	중		SUITE KING	100	30.96~54.64	소, 준중, 중	디럭스 온돌	8		23.00	소	
SUPERIOR SUITE(B)	4	78.01	중		KOR KING	35	36.12~53.75	준중, 중	디럭스 트윈	61		23.00	소	
ROYAL SUITE	1	156.14	대		KOR STUDIO SUITE	1	79.74	중	주니어스위트 더블	2		46.00	준중	
ROYAL SUITE	1	158	대		STUDIO SUITE	4	71.67~87.94	중	스위트 트윈	7		46.00	준중	
PRESIDENTIAL SUITE	1	277	대		JUNIOR SUITE	6	66.99~69.82	중	스위트 온돌	1		46.00	준중	
PRESIDENTIAL SUITE	1	263.03	대		PARLOR ROOM	3	60.35	중	로얄 스위트	1		69.10	중	
한실	2	39	준중		DELUXE SUITE	3	98.50~115.53	중, 대	계	108				
계	429			PRESIDENTIAL SUITE	1	201.71	대	한실A	5	20.90	소			
오리엔탈	STANDARD ONDOL	21	23.48~26.65	소	KAL	계	224			한실B	15	23.56	소	
	STANDARD DOUBLE	29	22.88~28.60	소		DOUBLE	24	28.38	소	트윈A	12	23.56	소	
	STANDARD TWIN	8	26.65	소		FAMILY TWIN	38	28.38	소	트윈B	6	26.01	소	
	DELUXE ONDOL	3	30.31~36.19	소, 준중		TERRACE DOUBLE	14	28.38	소	더블	84	23.56	소	
	DELUXE TWIN A	10	30.31~36.19	소, 준중		DELUXE DOUBLE	4	36.6	준중	스위트A	2	36.98	준중	
	DELUXE MOUNTAIN	15	26.65~30.31	소		DOUBLE TERRACE	2	36.6	준중	스위트B	5	44.04	준중	
	DELUXE TRIPLE	2	36.19	준중		ONDOL (K-1)	4	28.38	소	계	129			

* 객실타입은 문헌자료와 방문 및 설문조사에 의한 것으로 실제 호텔 이용자들에게 공개되는 것과 상이할 수 있음

50~100m²이어서 중규모로 구분하였으며, 소규모와 중규모 사이인 35~50m²의 경우는 준중규모로 분류하였다.

(3) 호텔별 객실규모에 따른 면적 현황

<그림 4>는 <표 12>에서의 객실 타입별로 분류된 규모를 기준으로 각 호텔별 객실 수 현황을 나타낸 것이다. 객실수에 있어서는 1개 호텔당 소규모가 51.33%(129.08실), 준중규모 41.63% (104.69실), 중규모 6.45%(16.23실), 대규모 0.59%(1.46실)로 계획하여 운영되고 있음을 알 수 있으며, 그 순서는 소규모, 준중규모, 중규모, 대규모 순이다. 따라서 제주도 특급관광호텔 13개 중 대부분은 소규모 객실 경영을 주전략 방침으로 내세우고 있는 것을 찾아볼 수 있다. 이와 반면에 주로 관광지, 해안지구에 위치하고 있는 롯데호텔(40.26~48.84m²), 신라호텔(38.54~43.94m²), 하얏트리젠시호텔(36.12~49.02m²), 파라다이스호텔(35.49~45.87m²) 등은 준중규모중심 객실형 호텔을 나타내고 있어, 이 4개 호텔은 계획 초부터 객실수를 고려하면서도 여유 있는 중간 규모를 갖는 디럭스한 경영전략을 갖고 있음을 알 수 있다. <그림 5>의 객실별 연면적에 있어서 제주칼호텔과 서귀포칼호텔의 경우는 소규모 중심 호텔이지만 대규모 객실인 스위트의 구성비가 많은 것을 알 수 있다.

5. 결론

본 연구는 기준층 평면 유형 및 면적 구성에 관한 조사 연구를 통하여 제주도내 특급호텔 객실부의 평면 계획적 경향을 분석한 것으로 연구의 결과는 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 제주도 특급관광호텔 평균 규모는 지상 8.5층, 지하 2.4층으로 서울, 부산 등 다른 대도시 특급호텔과 비교할 때 중·저층형이지만, 대지면적은 31,059.3m², 건축면적은 5,264.2m², 연면적은 29,530.6m²으로 대지면적과 건축면적 부분은 큰 편이라 할 수 있다. 총 객실수는 3,269실로 호텔당 평균 251.5실의 객실규모를 갖고 있고, 객실부의 총연면적은 116,526.4m²이다.

둘째, 객실부 기준층 평면유형에 있어서 13개의 특급관광호텔 중 가장 많은 6개(46.15%)가 중복도형이고, 1개(7.69%)가 편복도형, 1개(7.69%)가 혼합형, 1개(7.69%)가 이중 복도형이며, 1개(7.69%)가 L자형, 1개(7.69%)가 Y자형으로 대부분 선형식을 취하고 있음을 알 수 있다. 나머지 1개(7.69%)가 중앙코어형식, 1개(7.69%)가 아트리움형식이다. 그런데 여기서 기준층 바닥 면적대비 객실면적 비율이 가장 높은 경제적인 평면 유형은 Y자형이며 그 다음은 이중복도형, 중복도형, 혼합형, 아트리움형, 중앙코어형, 편복도형 순으로 판명되었다.

셋째, 객실부의 기준층 평면유형에 있어서 삼각형의 중앙코어형은 기준층 바닥 면적대비 객실면적 비율이 낮아 비경제적이나 기념비적 상징성의 조형형태로 설계할 경우에 유리하며, Y자형은 경제적이면서 다양한 조망을 확보할 수 있고, 직선형

은 단순 명쾌하게 평등한 실배치를 고려할 때 적용하는 것이 바람직하다.

넷째, 제주도 특급관광호텔의 객실유형에 있어서 소규모(35m²이하)는 STANDARD, DELUXE, SUPERIOR, SINGLE, TWIN, DOUBLE 등의 객실명을 사용하고 있으며, 평균 면적은 25.26m²이다. 또한 대규모(100m²이상)는 EXECUTIVE SUITE, ROYAL SUITE, PRESIDENTIAL SUITE의 객실명을 사용하고 있는데 그 평균 면적은 185.75m²이고, 중규모(50~100m²)는 각종 SUITE란 이름을 사용하고 있으며 평균 면적이 65.88m²이다. 그리고 준중규모(35~50m²)는 소규모와 중규모 사이의 규모로서 그 평균면적은 40.75m²를 보이고 있다.

다섯째, 제주도 특급관광호텔 13개중에서 소규모 중심 호텔이 9개(69.23%), 준중규모 중심과 중규모 중심 호텔이 4개(30.77%)나 되어 다양한 규모의 호텔 경영전략을 표방하고 있는 것을 발견할 수 있다. 따라서 호텔 설계를 할 경우에는 그 호텔이 위치한 입지환경과 주 이용객의 성향을 분석하여, 제일 먼저 소규모, 준중규모, 중규모 중에서 어떠한 중심으로 호텔을 운영할 것인가의 경영전략을 우선적으로 고려해야 할 필요가 있다.

이러한 연구결과에 따라, 앞으로 제주도에서 신축되어질 호텔의 경우 위치하게 될 부지가 해안지구나 관광지인 경우에는 중·저층형의 규모에 조망권과 독특한 외관 디자인을 최대한 고려하여 객실부 평면 계획을 해야할 것이고, 유흥지구나 기타지구처럼 도심의 성격이 강한 부지에는 인구밀도나 지가를 고려하여 고층형의 기준층 객실 구성비가 높은 직선중복도형을 취해야할 것으로 사료된다. 또한, 다양한 고객 성향을 수용하기 위하여 여러 가지 객실 타입을 운영하는 것이 바람직할 것이다.

호텔에서 기준층 부분은 호텔전체 연면적의 50% 내외를 차지하고 있으며, 객실부가 위치하고 있는 아주 중요한 곳이므로 객실 기준층 평면 유형과 면적 구성은 호텔 전체 설계에 큰 영향을 미친다고 할 수 있으며, 따라서 추후 이에 대한 심도있는 추가 연구가 필요할 것으로 사료된다.

참고문헌

1. 전병직, 호텔건축계획, 세진사, 1998
2. Palmann Wiham, Interior Design, 배만실역, 보성문화사, 1982
3. Fred Lawson, Hotel & Resorts - Planning, Design and Refurbishment, Butterworth Architecture, 1995
4. W. Rute & R. Penner, Hotel Planning & Design, Architectural Press, London, 1985
5. 방정식·이호진, 도심지 특급호텔의 공간구성 변화와 면적 분배에 관한 연구, 대한건축학회지, 1991.10
6. 신석관·송종석, 도시호텔의 건축면적 구성과 호텔수입과의 상관관계에 관한 연구, 대한건축학회지, 1992.11
7. 전동훈, 한국의 대규모 호텔 건축공간 구성과 배분에 관한 연구, 홍익대 박사학위논문, 1989
8. 정진원·강정구, 우리나라 호텔 객실부의 기준층 평면유형 및 면적구성에 관한 기초조사연구, 대한건축학회지, 1999.04
9. 전동훈, 호텔건축의 공간구성과 배분에 관한 연구, 건축사, 89년 8,9월호

<접수 : 2002. 12. 30>