

제주도 휴양펜션시설의 건축실태에 관한 연구

A Study on the Architectural Characteristics of the Jeju Province Recreational Pension

김봉애*
Kim, Bong-Ae

정별아**
Jeong, Byeol-Ah

Abstract

The purpose of this study is to prepare desirable recreational pension facilities system in compliance with various characteristics of each region and to help establish policies regarding recreational pension facilities. This research is carried out by an on site inspection and the survey of the management of the recreation facilities. Jeju recreational pensions have the following characteristics : The site area is 1305~7850 m², the number of guest rooms are 8~10, and the area of the guest rooms are 33~99 m². In addition, most of them are built with R.C. structure and the exteriors are made of artificial stones. As for plot plan, it has 5 types of prototype : type of outbuilding, arranging in a row, corridor, hall, and the composition of the other types. Although Jeju recreational pension were institutionalized to satisfy the functions as tourism recreations, they don't reflect the unique characteristics of Jeju province.

Keywords : Recreational Pension, Jeju Free International City, Facility

주요어 : 휴양펜션, 제주국제자유도시, 시설

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

생활수준의 향상과 삶의 질을 중시하는 현대인의 라이프스타일 및 과밀한 도시집중화로 인하여 현대인들의 휴양에 대한 욕구가 점점 더 증가하고 있다. 또한, 주 5일제근무 확대는 여가시간 증가를 가져와 여가생활의 활용방법의 하나로 여행문화가 발달되고 있다.

이러한 사회적 배경을 타고 최근 4~5년 전부터 우리나라에서는 외국의 민박 형태로 운영되는 소규모 숙박시설인 펜션¹⁾ 개념이 도입되어 관광지 및 도시근교를 중심으로 전국 곳곳에 건립되어 이용자들이 급증하고 있다.

펜션은 대부분 자연경관이 수려한 녹지지역과 해안경관이 우수한 지역에 위치하고 있어 전망이 좋으며 운영자인 지역주민의 소득증대 및 여가를 자연에서 즐기려는 관광객들에게 편리하고 쾌적한 휴식공간을 제공하는 긍정적인 측면이 있다.

그러나 현재의 펜션시설은 대다수가 고급민박 형태로 운영되고 있으며 일반 숙박시설에서도 펜션상호를 붙여 영업하거나 일부 사례로 다세대주택 또는 다가구주택을 건축하여 불법 영업을 하는 등 전국의 곳곳에서 난립이

되어, 숙박관광 유통질서를 혼란시키고, 지역경관 훼손, 환경오염 등 많은 문제점들을 야기시키고 있다. 특히 단시간에 급속도로 확대된 펜션시설은 개념의 제도적 정립 및 관련 시설에 대한 감독과 규정 강화를 위한 제도적 장치 및 질적 향상을 위하여 구체적인 설계지침을 마련하여야 할 필요성에 있으며, 지역경관의 아이덴티티와 지역적 특성을 고려한 구체적 설계지침이 요구되고 있다.

이에 본 연구에서는 펜션²⁾의 법적 개념을 타 시설과 비교하여 살펴보고 제도상 공인된 펜션의 선두주자격인 제주도의 휴양펜션업 시설을 대상으로 건축실태를 파악하고 시설에 대한 문제점과 현황을 조명하여, 향후 꾸준히 증가될 펜션시설의 건축계획을 위한 기초자료를 제공하고자 함이 본 연구의 목적이다.

2. 연구의 대상 및 방법

이 연구의 대상은 <표 1>과 같이 펜션시설 중에서 제주도의 휴양펜션업시설³⁾을 조사대상으로 하였다. 제주도는 2000년 1월 제주도개발특별법을 공포함으로써 제주도 휴양펜션시설을 법제화하였다. 현행법에서의 '펜션'이라

1) '펜션'에 대한 용어 정의는 본문 1장 3절 참조.

2) 국내의 법적 근거에 따른 공식적인 펜션은 관광펜션과 휴양펜션 두 가지가 있다.

3) 이후 명칭을 휴양펜션시설로 표기.

* 제주대 가정관리학과 교수, 학술박사

** 제주대 대학원 박사과정

는 용어는 2000년도에 제주도가 국제자유도시계획 사업의 일환으로 처음 펜션이라는 용어를 사용하였다. 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 6월 1일을 기준으로 총 53개소에 495개실이 제주도에 펜션업사업계획이 승인되어 있고 그 중 16개소가 완공되어 등록을 하고 영업 중이다. 따라서, 이 연구의 조사대상은 16개 등록업체를 대상으로 하였다.

연구방법은 사례조사로 대상시설에 대한 직접 방문을 통한 현장조사 및 영업주를 대상으로 한 면접 질문, 그리고 관련 문헌조사를 통한 분석을 실시하였다.

현장조사의 조사항목은 시설물 외관, 입지특성, 평면형태 및 구성 및 건축현황 개요, 객실구성을 중심으로 실시하였고 영업주를 대상으로 한 인터뷰에서는 건축현황 및 외부시설, 면적, 객실구성 등을 조사하였다.

조사시기는 2004년 4월부터 5월까지 2개월간 실시하였다.

3. 펜션에 대한 이론적 배경

1) 펜션의 정의

펜션(Pension)의 정의로는 경제 용어 사전에 의하면 ‘호텔정도의 시설을 갖추고 가족적인 분위기를 살린 소규모 숙박시설’로 정의되어 있다. 또 강창수(2003)에 의하면 ‘고급민박의 새로운 형태로 개인별장과 같은 아늑함과 가족적인 분위기를 갖춘 소규모 콘도형 민박시설’로 정의된다.

우리나라의 경우는 펜션에 대한 법적 제도로 관광펜션과 휴양펜션 두 사례가 있고 상호에 펜션 명칭의 사용은 ‘관광펜션’과 ‘휴양펜션’ 명칭이 아닌 ‘펜션’만 도입하는 것에는 문제가 없으므로 일반숙박시설, 민박시설 등 업종에 관계없이 사용가능한 실정이다. 따라서 개념도 정립되지 않고 최근 신축된 서양풍의 고급민박에서 대개 펜션이라고 자칭하고 있다. 그러나 이 시설들은 7실 이하로 운영되는 민박의 경우, 주택에 해당되어 세무, 환경, 숙박관련 법적 규제없이 운영되고 몇 채를 합쳐 단지형으로 발전시켜 대규모로 운영되어 사실상 전문 숙박업의 운영을 하고 있다.

건축법시행령⁴⁾에서 살펴보면 숙박시설이 3가지로 분류되고 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.

2) 펜션시설과 유사시설과의 비교

4) 건축법시행령 제3조의 4, 별표1 용도별 건축물의 종류 제11호

법규상 펜션시설과 유사시설과의 시설비교는 <표 1>과 같다. 첫 번째로, 숙박시설이 아닌 건축법상 주택인 민박시설을 살펴보면, 현재 운영되는 실태를 보면 농어촌지역 내에서 객실 7실 이하의 대실로서 운영되고 있고 그 이상의 객실영업은 민박시설로 불가능하다. 관련 규정은 공중위생법의 여인숙 시설기준을 따라야 한다.

두 번째로 관광진흥법에서 규정한 관광사업⁵⁾에서의 관광편의시설로서 관광펜션업이 있다. 관광펜션업의 정의는 관광진흥법시행령 제2조제6호아목에서 숙박시설을 운영하고 있는 자로서 자연·문화체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업을 지칭한다.

관광펜션업 지정기준은 ①자연 및 주변환경과 조화되는 3층 이하의 건축물일 것, ②객실이 30실 이하일 것, ③취사 및 숙박에 필요한 설비를 갖추는 것, ④바비큐장, 캠프파이어장 등 주인의 환대가 가능한 1종류 이상의 시설을 갖추고 있을 것(다만, 관광펜션이 수 개의 건물 등으로 이루어진 경우에는 공동으로 설치할 수 있다), ⑤숙박시설 및 그밖에 이용시설에 대하여 외국어 안내 표기를 할 것으로 규정되어 있다.

시설세부기준으로는 ①1개의 객실에는 현관(출입구), 침실, 화장실(욕실)을 갖추어야 한다. ②취사시설은 각 객실마다 구비를 원칙으로 하되, 최소한 관광펜션 내에 객실규모에 맞는 취사와 관련된 독립된 설비와 장소가 확보되어야 한다. ③외국어 안내표기의 대상 외국어는 영어를 기본으로 하되 기타 외국어 추가 안내도 가능하다. 그밖에 바비큐장, 캠프파이어장은 문화관광체험을 위한 최소시설로 객실 인원에 맞는 공간이 확보되어야 한다는 규정과 “자연 및 주변환경과 조화되는” 이라 함은 기존 마을내 일반주택으로 건축된 건물 및 모델·여관 등의 숙박시설 형태로 지어진 건물과는 차별화된 건축물 형태·색채·구조 등의 규정 등이 있다.

세 번째는 제주도지역 내에서 운영가능한 휴양펜션업이 있다. 제주도는 제주국제자유도시특별법 제53조에서 관광객의 숙박·취사와 자연체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해 시설의 공유자, 회원, 기타 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업을 휴양펜션업으로 규정하고 있다⁶⁾.

시설에 대한 규정은 휴양펜션을 10실 이내로 시설하여 가족단위 운영·관리할 수 있도록 하고 또한, 농·어촌지역에 입지하게 되므로 난개발방지와 경관훼손을 최소화하기 위하여 2층 이하로 정하게 되었다.

5) 2003. 8. 6. 일부개정된 관광진흥법시행령 제2조 항목

6) 제주국제자유도시특별법에 의한 휴양펜션업
· 제주국제자유도시특별법 제53조(휴양펜션업의 등록 등)
· 제주국제자유도시특별법시행령 제33조(휴양펜션업의 등록), 제34조(휴양펜션업의 사업계획승인), 제35조(분양 또는 회원모집 계획서의 제출), 제36조(공유자 또는 회원의 보호), 제37조(등록기준), 제38조(사업계획승인의 기준), 제39조(분양 및 회원모집의 기준 등), 제40조(회원권의 발급), 제41조(휴양펜션업시설 건축지역)

표 1. 숙박 관련 시설의 법적 규정 비교

	일반숙박시설	관광숙박시설	민박	관광펜션	휴양펜션
관련 법	공중위생법	관광진흥법	농어촌정비법	관광진흥법	제주국제자유도시특별법
등록기준	호텔, 여관, 여인숙	관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄	농어촌지역 내에서 객실 7실 이하의 대실로서 영업이 가능	관광진흥법에 규정된 관광사업 중 관광편의시설업	지원자격에 준거하여 등록신청한 업체에 등록증 교부.
건축법상 분류	(일반)숙박시설	(관광)숙박시설	주택	(기타)숙박시설	(기타)숙박시설
시설규정	영업소개설후 시장, 군수,구청장에게 통보	특별시장, 광역시장, 도지사에게 등록	시장, 군수가 지정	지정기준, 지정신청	사업기준 적합시 등록 허가
규정 객실수	각 용도에 따라 다름	휴양콘도미니엄의 경우 객실수 30실이상	객실수 7실이하	객실수 30실이하	객실수 10실이하
규정 객실면적	각 용도에 따라 다름	가족호텔 경우 객실면적 19m ² 이상, 휴양콘도미니엄의 경우 전용면적 25m ²	공중위생법의 여인숙 시설기준	규정 없음	객실규모 25m ² 이상 100m ² 이하
펜션관련 상호사용 가능여부	휴양펜션 관광펜션 상호 및 이와 유사한 상호 사용금지	좌동	좌동	관광펜션 상호 사용 및 등록가능	휴양펜션 상호 사용 및 등록가능
경영상 문제점	불법 영업 단속 미흡	경기침체 등으로 경영실적 악화	난개발 및 탈법영업 가능성	관련법 시행중이나 극소수만 등록중	인지도 미비로 인한 경영난

객실규모는 주로 가족단위 개별 관광객들이 이용에 불편이 없도록 최소규모 25m²(7.5평)을 확보토록 하였으며, 농·어촌 지역에 규모제한 없이 호화시설이 입지하게 되면 위화감이 조성됨은 물론 난개발될 소지가 있고, 객실 규모를 소규모로 제한 시 분양 또는 회원모집과 관련하여 타 시설보다 경쟁력에서 뒤떨어지게 됨으로 최대 100m²(30평)로 정한 것이다.

객실은 하나의 방이 아니고 숙박과 취사에 적합한 거실(방포함)·현관(출입구)·욕실·화장실 및 취사시설을 갖추어야 하며, 1개 객실 출입구는 현관 1개소로 하게 되어 있다.

휴양펜션업은 중·소자본을 가진 농·어민에게 소규모 관광사업에 참여케 하기 위한 제도로서 휴양펜션업시설은 농어촌정비법이 정하는 농·어촌 지역으로서 군의 지역과 시의 지역중 주거·상업·공업지역을 제외한 지역중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관계법에 따라 숙박시설이 가능한 지역이면 가능하다.

II. 사례대상 및 분석

1. 조사대상 시설의 일반적 건축특성

조사대상 시설들의 일반적 건축특성을 보면 <표 2>와 같다.

조사대상 휴양펜션은 1305~7,850m²의 대지면적 분포를 나타내고 있으며, 건축면적은 약 18평인 57m²의 전체평균을 보이고 있다. 이는 휴양펜션의 객실면적이 25m² 이상 100m² 이하로 제한된 제주도국제자유도시 특별법 시행령 103조 등록기준에 의한 것으로 분석된다. 또한

표 2. 조사대상의 일반적 건축특성 (N=16)

조사 대상	등록 년도	대지 면적 (m ²)	평균객실 면적 ¹⁾ (m ²)	연면적 (m ²)	객실수	건폐율 (%)	용적률 (%)
A	2003	2,086	51	566	10	16	27
B	2003	1,958	48	489	10	14	24
C	2002	2,667	50	629	10	14	23
D	2002	1,330	49	577	10	20	43
E	2003	5,716	54	603	10	6	11
F	2004	2,090	54	493	8	15	24
G	2003	4,273	33	349	10	8	8
H	2003	4,883	99	1,333	10	11	27
I	2003	3,932	66	999	10	15	25
J	2003	1,305	50	457	9	20	38
K	2003	2,385	54	887	10	14	37
L	2003	6,408	60	632	10	7	10
M	2003	2,303	50	733	9	12	32
N	2002	7,850	78	1,222	10	16	16
O	2002	2,542	60	640	10	15	25
P	2003	2,989	58	971	10	19	32
평균		3,420	57	724	10	14	25

1) 산출근거 : 평형별 객실면적×객실수의 전체평균

2) 자료참조: 제주도청 투자유치과

대지면적은 지목을 불문하고 체험농장으로 사용할 660m² 이상의 토지 또는 목장으로 사용할 10,000m² 이상의 토지를 확보하여 자연체험을 할 수 있도록 해야 한다는 동향 규정에 의해 대지면적에 영향을 준 것으로 분석된다. 객실수는 휴양펜션 시설기준인 10개의 객실을 주로 운영하고 있다.

건폐율은 건축가능 지역이 주거·상업·공업지역을 제외한 도시지역 및 농림지역이 대부분이므로 20%를 넘지 않는 6~20%, 용적률은 8~43%로서 시설별로 큰 편차를 보이고 있다.

2. 건축환경 및 특성

휴양펜션시설의 입지 및 건축물의 특성을 분석하면 다음과 같다.

1) 입지특성

휴양펜션시설들의 입지적 현황을 보면 <그림 1>에서 보는 바와 같이 해안에 접하여 입지한 해안형, 주변경관이 산림속에 위치한 산간형, 주변경관이 산림에 싸여있지 않은 구릉에 위치하고 있는 구릉형, 사방이 주변 건축물로 둘러싸인 마을형 순으로 분포하고 있다. 제주도가 섬이라는 특성상 해안경관이 보이는 입지가 가장 많은데, 객실에서의 조망 뿐만 아니라 주위경관이 수려하여 시설자체의 홍보에도 유리하다는 장점이 있다. 산간형이나 구릉형은 조용한 자연속에서 휴양을 할 수 있다는 휴양펜션 본래의 취지에 잘 부합되는 장점이 있는 반면 내륙에 위치하여 자체 홍보에 의한 인지도가 해안형에 비해 떨어질 수 있고, 이용객이 찾아가는 길이 다소 복잡하다는 단점이 있다.

공항에서의 거리는 자동차로 평균 42분이 소요되며 전 시설이 1시간 이내의 거리에 위치하고 있다. 소재지의 분포를 보면 제주도 전역에 걸쳐 골고루 분포하고 있으며, 교통이 편리한 제주시보다 남제주군이 전체 행정구역 중

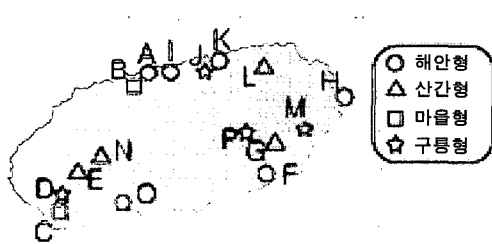


그림 1. 휴양펜션시설의 입지분포

표 3. 조사대상의 입지적 여건 사항 (N=16)

구분	내용 및 분류		개소
위 치	해안형	A, F, H, I, K, O	6
	산간형	E, G, L, N	4
	마을형	B, C	2
	구릉형	D, J, M, P	4
소재지	제주시권	A, B, I	3
	북제주군	H, K, L, J	4
	서귀포시권	O	1
	남제주군	C, D, E, F, G, M, N, P	8
교 통	공항에서 20분 이내 거리		3
	공항에서 40분 이내 거리		6
	공항에서 1시간 이내 거리		7

가장 많이 분포하고 있다. 특이한 사항으로 서귀포시 지역에 가장 적게 분포되었는데 이는 대규모 숙박시설과 휴양시설을 갖춘 중문관광단지(가)가 기존에 있어서 휴양펜션의 경쟁력이 상대적으로 적었던 것으로 사료된다.

이와 같은 특성으로 보아 제주도 휴양펜션시설의 입지 조건으로서 교통여건보다는 주변환경과 경관적 요소가 더욱 중요한 조건으로 작용함을 알 수 있다.

2) 구조 및 건물외관적 특성

구조 및 건물외관적 특성은 <표 4>와 같다.

구조는 R.C.조가 가장 많으며, 외벽재료로 인조석 또는 자연석의 석재붙임이 가장 많이 사용되었는데 육지부의 펜션시설에서 주로 사용되는 목조나 스틸조가 상대적으로 적고 R.C.조가 가장 많이 사용된 이유로서 건축주의 다양한 건축양식에 대한 인식부족이 가장 큰 원인으로 사료된다.

또한 건축재료로서 제주도의 특성을 나타내는 재료들을 사용하지 않아 제주도 휴양펜션시설의 아이덴티티 형성에 문제를 갖고 있다.

입지분포와 관련된 구조의 특징은 해안형과 해안에 가까운 구릉형에 목구조와 스틸조가 많고 산간형에 R.C.조

표 4. 구조 및 외관적 특징

구분	내 용	분류	개소	
구조	목구조 ¹⁾	2×4공법재료	G, O	2
		목재사이딩	A	1
		통나무	P	1
	스틸조 ²⁾	목재 사이딩	B, M, I	3
		비닐 사이딩	L	1
	RC조	분타일	N	1
		수성페인트	CF	2
		석재붙임	D, H, K	3
	복합형 ³⁾	목구조+RC조	J	1
		스틸조+RC조	E	1
내벽 마감	목재 위 벽지마감	H, J	2	
	목재마감 위 오일 스테인	F, G, P	3	
	석고보드 위 벽지마감	A, C, D, E, I, K, L, M	8	
	몰탈 위 수성페인트	B, N, O	3	
외벽 색채	화이트 계열	B, I, L, M, N	5	
	우드계열	A, P	2	
	녹색계열	G	1	
	베이지계열	C, D, E, H, J, K, O	7	
	파스텔색 계열	F	1	
	갈색계열	A, D, F, G, I, L, M, O, P	9	
지붕 색채	파랑계열	E, H, K, N	4	
	그레이계열	B, C	2	
	녹색계열	J	1	
층 구성	1층만 구성	G, N, P	3	
	2층만 구성	B, C, D, E, F, H, I, K, L, M, O	11	
	1층과 2층 혼합	A	1	
	지하층 포함 후면3층	J	1	

주1,2) 사이딩계 목재재료 포함.

주3) 한 시설 내에 구조가 다른 동이 존재하는 경우

가 많은데 이는 해안경관에 서구형의 목구조 및 스틸조를 선호할 것이라는 생각과 산간지역에는 상대적으로 육중해 보이는 R.C조가 많은 것으로 나타났다.

지붕재의 재료는 아스팔트싱글 마감이 대부분이며, 지붕색채는 갈색계열이 가장 많은 분포를 보이고 있다. 또한 외벽색채로는 베이지계열과 화이트계열이 가장 많은 비율을 보이고 있다. 구조와 관련하여 보면 화이트계열이 목조와 스틸재에 많이 나타나고 입지분포와 관련하여는 우드와 녹색의 유색계열이 해안보다는 주로 내륙쪽에 위치하는 특징을 알 수 있다.

층구성을 살펴보면 층수는 관련법령에서 2층으로 제한하고 있기 때문에 대다수 시설은 2층 규모를 취하고 있고 1층 단층이거나 다락이 있는 중층형태도 있다.

3) 건물 배치 유형

건물들의 배치형태는 건물 동들의 구성에 따라 크게 네 가지로 분류할 수 있으며 <표 5>와 같다.

별동형은 이른바 ‘방갈로’ 식 형태로서 펜션의 객실동이 각 객실마다 한 동을 구성하는 형태이다. 별동형의 구성은 대개 객실동 한 채에 침실, 욕실, 주방 겸 거실이 갖추어진 경우와 원룸식의 침실에 조리시설, 욕실이 있는 경우, 그리고 다락층이 구성된 경우가 있다. 이 형태는 객실의 독립성이 뛰어나고 외관상 가장 휴양펜션으로서 적합한 형태이나 단위면적당 건축비 및 연료비가 가장 높게 들고 관리상 동선이 길다는 단점이 있다. 구조는 주로 목조나 스틸조의 가구식구조이며 외벽색채가

유색이며 입지적 여건은 산간형, 해안형, 구릉형으로 분포하고 있다.

병렬형은 객실이 2개소 이상 합벽구조로 구성되어 있는 접지형 연립주택형태의 구성형태이다. 이 형태는 외벽이 합벽되어 건축비가 별동형에 비해 절감될 수 있으며 단위 객실의 출입구가 계단실형태보다 독립될 수 있다.

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


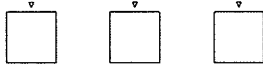

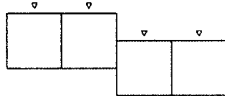

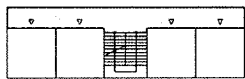

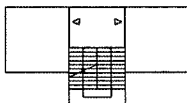
이에 비해 계단실형은 출입구가 계단실을 사이에 두고 마주보는 구성으로 인해 객실 내부가 노출될 가능성이 있으나 계단실을 사이에 두고 객실 자체는 분리될 수 있어 벽간 소음문제는 완화될 수 있다.

이 중에서 가장 많은 비율을 보이는 건물 배치 유형은 복도형과 계단실형이었는데 이는 건축비 및 유지관리비가 가장 적게 드는 형태를 건축주가 선호하였기 때문으로 판단된다. 복도형과 계단실형의 입지조건이나 대지면적, 건폐율등에서 특별한 상관관계는 보이지 않았으며 구조상에 있어서는 R.C.조가 가구식구조보다 많은 것으로 나타났다. 이는 건축평면의 특성상 R.C.구조가 복도형이나 계단실형에 적합하기 때문으로 판단된다.

4) 객실평면 사례

객실 평면이나 구조에 대한 규정은 사실상 없기 때문에 조사대상 시설의 평면은 다양한 형태가 나타났는데 대표적인 평면유형을 살펴보면 <그림 2>와 같다.

표 5. 건물 배치 유형 (N=16)

구분	개소	사 진 예	배치 형태	대표적 특징	주 난방방식
별동형	G,O,P (3개소)			<ul style="list-style-type: none"> · 프라이버시 및 방음 우수 · 단점은 건축비 증가 · 에너지 효율 저하 	개별난방
병렬형	A,N (2개소)			<ul style="list-style-type: none"> · 별동형의 단점보완 · 외벽 합벽 형태 · 객실입구 독립성 확보 	개별난방
복도형	B,C,D,I,K,L (6개소)			<ul style="list-style-type: none"> · 가장 많은 형태 · 건축비 절감 · 프라이버시 침해 	중앙식 집중
계단실형	E,F,H,J,M (5개소)			<ul style="list-style-type: none"> · 건축비 절감 · 관리 동선 단축 · 단점으로 소음 문제 	개별 및 중앙식 집중

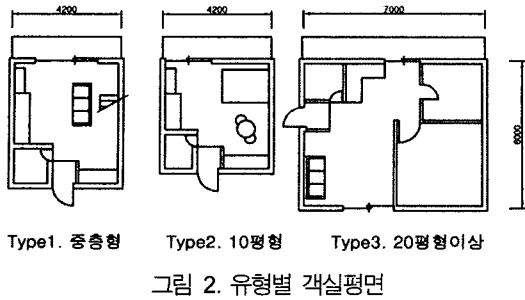


그림 2. 유형별 객실평면

객실형태가 다락방이 포함된 중층형으로 구성된 경우에 1층의 평면크기가 약 10평 정도의 규모를 보이고 있었다.

객실평면은 중층형을 제외하고 크게 두가지 타입으로 구분되었는데 원룸형과 침실이 별도로 구성된 타입으로 나누어볼 수 있었다. 원룸형은 그 객실크기가 대개 10평 내외의 구성을 보이고 있었으며 침실 1개 이상이 구성된 평형은 20평 이상 규모를 보이고 있었다.

각 휴양펜션이 소유한 객실의 평면 타입은 <표 6>과 같이 1개의 평면유형만을 소유한 곳이 2개소가 있었으며 2개의 평면유형을 소유한 곳이 3개소, 3개의 유형은 8개소, 4개 이상의 유형을 소유한 시설은 3개소로 조사되었다. 그 중 가장 많은 비율을 보인 3개의 유형을 갖춘 휴양펜션시설은 10평형과 20평형, 30평형 세 가지 평면유형을 소유하고 있는 것으로 조사되었다.

또한 건물 배치 형태별 객실평면은 뚜렷한 상관관계없이 모든 배치 형태에서 객실평면이 혼재하는 것으로 나타났다.

5) 난방방식

조사대상시설의 난방방식을 살펴보면 각 객실별로 조절이 가능한 개별가스난방이 5개소이며 중앙식 보일러 2개소, 전기온돌 난방 5개소, 태양열난방시설 1개소로 조사되었다. 건물 배치형태별 난방방식을 살펴보면 이 중 개별난방시설은 별동형 및 병렬형에서 주로 많이 사용되고 있었고 중앙식 난방은 복도형, 그리고 계단실형은 개별 및 중앙식 집중난방이 많은 것으로 나타났다.

6) 관리부와 객실부와의 구성관계

관리부분이 차지하는 면적과 공간구성의 형태는 <표 7>과 같다. 관리부분이 시설 내에서 차지하는 위치는 형태구성뿐만 아니라 동선관계나 공간구성에서 매우 중요한 영향을 미친다.

관리부가 위치한 유형을 살펴보면 첫 번째, 객실동과 별도로 건축되어 경영인이 직접 거주하는 주인동이 있는

표 6. 객실평형타입 수 (N=16)

객실평형타입수	개소수	분류
1개	2	C, L
2개	3	D, G, P
3개	8	A, B, F, G, H, I, J, M, N
4개	3	E, K, O

표 7. 관리부와 객실부와의 구성관계 (N=16)

그림	개소	위치	분류
	7	주인동으로 별도구성	A, E, G, L, N, O, P
	6	중앙부	B, C, D, F, I, K
	3	객실동 일부 사용	H, J, M

경우가 7개소로 가장 많은 형태를 보이고 있는데 별동형 배치형태에 가장 많다. 이 형태는 건축주와 이용객 모두 프라이버시에 가장 유리한 형태이다.

두 번째는 건물의 중앙에 로비 및 프론트데스크부분에 관리실이 위치한 사례가 6개소가 있으며 주로 복도형 건물배치에 많이 나타나는 형태이다. 이 형태는 주로 관리인이 고용된 업소에 많고 이용객 입장에서 가장 편리한 형태이나 조용하고 독립적인 분위기에는 다소 불리한 형태이다.

그리고 세 번째 형태는 객실동 내부에 객실동 1채를 주인이 거주하는 주인동 혹은 사무동으로 이용하는 곳이 3개소로 나타났고 이 형태는 건물배치 유형에서 계단실형 및 병렬형이 가장 많은 것으로 나타났다. 이는 건축설계 당시의 건축주의 요구사항이 주로 반영된 것으로 주인동의 별도 건축이 필요 없어 건축경비가 절감되는 장점이 있었기 때문으로 분석된다.

7) 외부시설

휴양펜션시설의 시설규정에서 부지 내에 자연체험을 할 수 있는 농장이나 목장 중 한 가지를 갖추도록 규정되어 있다. 농장은 관광객들이 자연농장을 체험할 수 있도록 660m²를 확보하거나 목장용으로 10,000m²를 확보하여야 하도록 규정되어 있다. 또한 부대시설로서 어린이 놀이터, 간이골프장, 게이트볼장, 풀장, 바비큐시설 중 2종이상을 갖추도록 하였다. 이는 관광객과 운영자가 휴양펜션의 원 취지를 부각하여 가족적 분위기와 체험관광 및 휴양기능에 보다 충실하게 하기 위하여 마련된 조항

표 8. 외부시설 (N=16)

구분	내용	분류	개소
외부 시설	뒷밭	전체 개소	16
	바비큐장	전체 개소	16
	간이골프연습장	C, D, E, F, G, H, J, L, M, N	10
	산책로	B, E, G, I, K, L, M, O, P	9
	수영장	C, E, J	3
	놀이시설	C, F, O, P	4
	조류사육장	C, E	2
	회의장	B, C, K	3
	공용세탁장	D	1

이다.

외부시설 중 바비큐장과 텃밭은 모든 펜션에서 갖추어져 있었고 간이골프연습장, 산책로 등이 대부분의 시설에서 구비되어 있으나 적극적인 활용이 되지 못하고 있는 실정이었다고 일부 시설에서 영화상영을 위한 야외스크린, 조류사육장, 공동세탁장 등이 있으나 미미한 실정으로 외부시설로 관광객이 체험할 수 있는 시설이 다양하지 못함을 알 수 있다.

III. 결 론

이 연구는 제주도의 휴양펜션시설의 건축적 현황을 조 명해보고 외관적 및 평면구성적 특징을 살펴봄으로서 휴양펜션시설의 기본적 특성을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 현재 제주도에 건립된 휴양펜션시설은 약 16개 소로서 고급민박과 같은 타 형태의 숙박시설은 제주도에 등록된 휴양펜션시설이 아니라고 할 수 있다. 입지특징은 해안경관이 보이는 장소에 위치한 경우가 많으며 교통여건보다는 주변환경 및 경관이 더욱 중요한 입지조건으로 작용하는 것으로 분석되었다.

둘째, 휴양펜션시설의 시설기준에 의거하여 건축된 시설현황을 살펴보면 대지규모가 평균 3,420m²에 10개의 객실을 운영하는 것으로 나타났다.

셋째, 외관적 특징으로는 주로 2층 규모의 R.C.구조가 가장 많았으며 다음으로 스틸조에 목재사이딩 외부마감이 많은 것으로 나타났다. 외부마감재료로 제주도의 지역 풍토재료를 사용하는 곳이 전무하여, 지역의 독특한 건축물로서의 역할을 하지 못하는 것으로 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, 관리부의 구성에서 별도로 주인동 및 관리동이 지어진 경우와 객실동의 일부를 사용하는 경우, 객실동 중 1채를 주인이 거주하거나 사무실로 사용하는 경우로 나누어 볼 수 있다. 외부시설로서는 바비큐장, 텃밭, 간이 골프연습장, 산책로 등은 대체적으로 갖추어져 있으나 다양성 면에서 미흡한 것으로 나타났다.

이상에서 본 바와 같이 제주도의 휴양펜션시설은 건축 계획적 측면에서 관련법 규정상의 지정 부분인 면적, 층수, 객실수, 구비시설 등에서 규정사항에 충족하는 수준이며 규정 사항이 없는 건축의 구조, 형태나 재료에 대하여는 제주도만의 독특한 특성을 갖지 못하며 건축 계획의 평면에서도 평범함을 보이고 있다.

제주도의 휴양펜션시설은 관광휴양펜션으로서의 기능을 충족하기 위해 제도화되었다. 지역의 자연경관과 조화되고 관광객에게는 휴양의 공간이며 운영자에게는 경제적 이익을 제공하여야 함에도 불구하고 현재 제주 휴양펜션 시설은 그렇지 못한 실정이다.

제주 휴양펜션시설의 성공적인 정착을 위해서 제도적 보완장치가 필요할 것으로 사료되며 그 내용으로는 별도 건축세부지침 마련, 펜션시설에 관한 용도 규제, 심의 강화등이 필요할 것으로 사료된다.

또한 우리나라의 펜션시설은 법제상 공인된 휴양펜션과 관광펜션이 있지만 고급 민박시설에서 펜션상호를 많이 사용하고 있는 실정으로서 상호의 이용을 둘러싸고 업계간 이해대립이 가중되고 있다. 또한 이용자들 역시 펜션의 개념 이해가 어렵고 이용시에도 그러한 차이점들을 모르고 이용하는 경우가 대부분이다.

따라서 정부차원에서 규정한 펜션시설을 적극적으로 홍보하여 이용자의 이해를 돕고 혼란을 가중된 해당숙박업의 체제를 바로 잡아나가야 할 것이다. 이미 영업 중인 각 시설들의 입장을 고려하여 펜션시설을 1종, 2종 등으로 나누어 법제상에 포함시키는 방안도 한 방안으로 고려해 볼 수 있겠다).

한편, 이용자가 원하는 시설로서의 기능을 보다 충족시키기 위하여 이 연구에 따른 후속연구로서 영업방식에서 본 운영실태와 이 시설 이용자에 대한 의식조사에 관한 연구를 지속적으로 하고자 한다.

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.
7. 강창수(2003), 펜션 이용자의 선택속성에 관한 연구-제주 지역을 중심으로, 제주대학교 경영대학원 석사논문.

(接受: 2004. 12. 27)

7) 심영근(2000) 농어촌 펜션업의 효율적인 운영방안, 탐라대학교 논문집 제3호