

碩 士 學 位 論 文

濟州道 特級 觀光호텔의 平面 計劃的
特性에 관한 研究

濟州大學校 大學院



김 학 진

2003年 12 月

濟州道 特級 觀光호텔의 平面 計劃的 特性에 관한 研究

指導教授 朴 哲 民

金 學 辰

이 論文을 工學 碩士學位 論文으로 提出함



金學辰의 工學 碩士學位 論文을 認准함

審査委員長 _____

委 員 _____

委 員 _____

濟州大學校 大學院

2003年 月

目 次

Table Contents	iii
Figure Contents	iv
Abstract	v
I. 序論	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 범위 및 방법	2
3. 관련된 기존 연구 동향	3
II. 제주도 특급 관광호텔의 건축개요 및 공간구성	6
1. 제주그랜드호텔	7
2. 제주KAL호텔	8
3. 하얏트리젠시제주	10
4. 크라운프라자호텔	11
5. 제주오리엔탈호텔	13
6. 서귀포KAL호텔	14
7. 롯데호텔제주	16
8. 로얄호텔	17
9. 제주신라호텔	19
10. 뉴크라운 관광호텔	20
11. 제주퍼시픽호텔	22
12. 파라다이스호텔제주	23
13. 더스위트호텔	25
14. 라마다프라자호텔	26

15. 서귀포리조트호텔	28
III. 호텔의 객실부분 공간구성	30
1. 객실부분의 기준층 평면유형	30
2. 객실부분의 면적구성	32
IV. 호텔의 공공부분 공간구성	46
1. 결합방식 및 동선체계	46
2. 로비와 공공부분의 동선관계	47
3. 공공부분 구성요소별 평면적 특징	48
V. 호텔의 면적배분과 이용객 및 수입과의 관계	61
1. 호텔별 객실부분 및 공공부분 이용객 현황	61
2. 호텔별 객실부분 및 공공부분 수입 현황	63
3. 호텔 면적배분과 이용객 및 수입과의 관계	66
VI. 結論	69
參考文獻	73

Table Contents

<Table 1> 기존의 관련 연구 논문 리스트	5
<Table 2> 제주그랜드호텔의 건축개요	7
<Table 3> 제주KAL호텔의 건축개요	9
<Table 4> 하얏트리젠시제주의 건축개요	10
<Table 5> 크라운프라자호텔의 건축개요	12
<Table 6> 제주오리엔탈호텔의 건축개요	13
<Table 7> 서귀포KAL호텔의 건축개요	15
<Table 8> 롯데호텔제주의 건축개요	16
<Table 9> 로얄호텔의 건축개요	18
<Table 10> 제주신라호텔의 건축개요	19
<Table 11> 뉴크라운 관광호텔의 건축개요	21
<Table 12> 제주퍼시픽호텔의 건축개요	22
<Table 13> 파라다이스호텔제주의 건축개요	24
<Table 14> 더스위트호텔의 건축개요	25
<Table 15> 라마다프라자호텔의 건축개요	27
<Table 16> 서귀포리조트호텔의 건축개요	28
<Table 17> 제주도 특급관광호텔의 객실부분 기준층 면적구성	33
<Table 18> 제주도 특급관광호텔 객실1개당 평균면적 및 층당객실수	34
<Table 19> 호텔별 객실 타입에 따른 객실수 및 규모기준	39
<Table 20> 결합방식에 의한 호텔의 분류	46
<Table 21> 공공부분의 동선 관계 다이어그램	48
<Table 22> 프런트데스크 위치별 구분	49
<Table 23> 제주신라호텔 연회시설	54
<Table 24> 롯데호텔제주 연회시설	55
<Table 25> 호텔의 부분별 평균면적 및 이용객, 수입의 평균현황	66

Figure Contents

<Fig. 1> 국내 도시호텔의 객실구성 사례	36
<Fig. 2> 일본 호텔의 객실구성 사례	36
<Fig. 3> 제주도 특급관광 호텔의 객실구성	37
<Fig. 4> 객실규모에 따른 객실 수 비교	44
<Fig. 5> 객실규모에 따른 객실별 연면적 비교	45
<Fig. 6> 롯데호텔제주 로비 라운지	50
<Fig. 7> 호텔별 로비 바의 면적구성	51
<Fig. 8> 호텔별 식음료 시설의 면적구성	52
<Fig. 9> 호텔별 연회장의 면적구성	53
<Fig. 10> 호텔별 헬스크럽의 면적구성	57
<Fig. 11> 호텔별 실내수영장의 면적구성	58
<Fig. 12> 호텔별 사우나 시설의 면적구성	59
<Fig. 13> 호텔별 카지노의 면적구성	60
<Fig. 14> 호텔별 객실부분 이용객 현황	62
<Fig. 15> 호텔별 공공부분 이용객 현황	63
<Fig. 16> 호텔별 객실부분 수입 현황	64
<Fig. 17> 호텔별 공공부분 수입 현황	65
<Fig. 18> 호텔별 객실부분과 공공부분의 상호 비교	67

Abstract

The guest room section is the determining element in the marketing objective in hotel administration. Because the guest room is most important of hotel design, it is affected by the change of area distribution from the start. The purpose of this study is to provide the basic architectural data to enhance the design of future hotel guest room. This research is accomplished through an understanding of the trend of the luxury resort hotels in Jeju-Do, by analyzing the typical floor plan type and surveying the area distribution of the guest room section

In order to overcome such limits of hotel sales, the role of hotel public section, such as eating and drinking facilities, is very important. Moreover, city hotels increase the value of public section by providing various event for citizens as well as and services for banquet. Since Jeju has urban hotels and resort hotels mixed together, their plan types and area composition based on the characters of customers using the public section are different from ones of other cities. The purpose of this study is to provide basic material for the quality improvement of the luxury resort hotels in Jeju. We examine the tendency of the systematic plan composition of the public sections which take different types of customers, such as Jeju people and tourists, into consideration, analyzing the plan types and the area composition of the luxury resort hotels in Jeju. The study shows that the public part of hotels always had great impact on hotels sales depending on the compositions of plan and area.

I. 序論

1. 연구의 배경 및 목적

제주도는 섬이라는 지역적 특성과 아름다운 자연환경, 타 지역과는 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 배분률을 변화시키고 있다. 특히 객실부는 호텔경영에 있어서 핵심 판매 대상이 되는 단위와 척도가 된다. 또한 객실은 호텔건축설계의 중심이 되기 때문에 제일 먼저 면적 배분률 변화에 영향을 받게 된다.

또한, 제주도는 관광휴양지임에 따라 성수기와 비수기, 주말과 주중에 따른 고객의 수요 편차가 심하다. 이에 따라 특급관광호텔의 경영에 있어 객실부가 수익의 유동성에 충분히 대응하지 못하는 상황에서 공공부분은 계절요인에 의한 수익 증감에 별 영향을 받지 않고 고객의 꾸준한 이용으로 지속적인 매출을 올릴 수 있는 부분이다. 이것은 호텔산업의 특성 중 호텔상품이 그날 판매되지 못하면 그것을 판매할 수 있는 기회를 완전히 상실하는 서비스측면의 부패성과 유통과정을 거치지 않고 생산과 소비가 동시에 이루어지기 때문에 다른 산업과는 달리 시간과 장소에 제약을 많이 받는 서비스의 동시성에 기인한다.

이러한 호텔 매출의 한계를 극복하기 위해 식음료 시설 등과 같은 호텔의 공공부분의 역할은 매우 크다고 할 수 있다. 뿐만 아니라 도심형 호텔의 경우에도 도시민의 각종 행사와 연회의 장소 및 서비스를 제공함으로써 공공부분의 가치를 더 해 가고

있다. 제주도의 경우 도시형 호텔과 리조트형 호텔이 혼재해 있는 상황에서 이용 고객의 성격에 따른 공공부분의 평면 유형과 면적 구성은 다른 대도시와 차이를 나타내고 있다.

따라서 본 연구는 이러한 점을 착안하여 객실부분의 기준층 평면유형 및 면적 구성 조사에 대한 평가를 통하여 제주도 특급관광호텔 객실부분의 경향을 파악해 보고, 공공부분의 평면유형 및 면적구성에 대한 분석을 통하여 제주도민과 관광객이라는 다른 성격의 호텔 이용객을 고려한 공공부분의 평면 계획적 경향을 파악하고자 하며, 이를 통해서 제주도 특급관광호텔의 질적 개선을 위한 기초 자료를 제시하는 것을 연구의 목적으로 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 제주도에 위치하고 있으며 2003년 10월 기준으로 특급관광호텔로 등록된 15개 호텔들을 연구대상으로 선정하였다. 특급 관광호텔로 대상을 한정 한 것은 특급 호텔이 대규모 자본에 의하여 비교적 계획적으로 건축되었기 때문이다. 여기서 특급 관광호텔은 그 규모와 공간의 질적 수준, 서비스 수준에 따라 특1급, 특2급 호텔로 구분되어진다.

호텔건축의 기능분류에 있어서 기업적 관점에서는 고객공간과 운영·관리공간, 수익 부분과 비수익 부분으로 구분된다. 용도별로 숙박 기능, 식음과 집회오락기능, 운영 관리기능으로 구분된다¹⁾. 즉, 호텔의 위치와 성격상 세부기능과 공간배분은 여러 종류로 나타낼 수 있으나 본 논문에서는 호텔의 공통된 일반적 분류로 객실, 통로, 지원부분인 객실부분과 식음료시설, 연회시설, 통로 및 대기 공간인 공공부분, 업무와 설비, 주방 등을 포함하는 관리부분으로 분류하였다.

본 연구는 현지조사 및 문헌자료, 도면 분석을 통하여 개관 년도, 총 객실 수, 건축 면적, 대지면적, 연면적, 위치, 입지환경 등 기본적인 건축개요 현황을 파악한 후, 호텔의 객실 기준층 평면도를 조사하여 각각의 평면유형을 분류하고 분석하였다. 또한 객실부분 기준층 면적구성, 층당 객실 수 및 객실당 평균면적, 객실 타입별 면적 현황의 비교를 통해 분석연구를 수행하였고, 호텔의 시설환경과 기능적 특성, 그리고 각 호텔

1) 윤도근, 진동훈 ; “호텔건축의 형태구성 체계에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」 4권5호, 대한건축학회, 1988, pp.178~179.

의 경영 전략에 따른 공공부분 현황을 파악하였으며, 도면분석을 통해 공공부분의 면적 및 동선체계에 따른 평면구성을 분석하였다.

3. 관련된 기존 연구 동향

우리나라에 호텔이라는 근대적 형태의 숙박시설이 처음 등장한 것은 1888년 인천의 대불호텔이다. 강화조약으로 3개항이 개항된 후 외국인들의 편의를 위한 낯선 모습의 일본식 또는 서구식 숙박시설이 호텔이라는 간판을 걸고 처음 등장한 호텔이다. 그 후, 1902년 존타크에 의해 건립된 손탁 호텔은 여관 형태를 벗어난 서구식 호텔의 건축과 운영을 했고 우리나라 숙박시설의 일대 전환기를 가져왔다.

1900년대에 들어 철도교통의 발달로 철도 이용객의 편의를 위해 철도역을 중심으로 숙박시설이 번창하였다. 철도의 개통과 더불어 항공노선이 개설되어 교통이 더욱 편리해지자 1936년 일본인에 의해 상용호텔인 반도호텔이 개관되었다. 반도호텔은 서구식호텔로서 미국의 버팔로 스타틀러 호텔의 대중용 상업호텔 경영방식을 처음으로 도입했으며 당시 시설규모로서는 최대였다.

해방 후 1960년대에 정부시책의 지원과 민간기업의 노력으로 호텔은 눈부신 발전을 거듭하여 신규호텔이 개관되며, 민영호텔이 생겨나고 철도호텔을 관광호텔로 명칭을 바꿨다.

1970년, 80년대의 호텔산업은 정부주도하에서 민영화하기에 이르렀고, 민간자본으로 대규모 호텔들이 신축되었다. 이에 따라 건축관련 학회 및 학위 논문 등에서 호텔 건축에 대한 다양한 주제의 연구 등이 행하여졌다(<Table 1> 참조).

호텔 건축의 연구 주제로는 크게 호텔 공간 면적배분 및 형태구성에 관한 연구, 호텔 면적구성과 이용률, 수입구조에 관한 연구, 호텔의 객실 또는 로비의 실내 공간 계획에 관한 연구, 호텔 건축계획에 있어서 소프트웨어 및 프로그래밍에 관한 연구 등으로 나눌 수 있다.

호텔 건축의 면적 배분에 관한 연구에서 전동훈(1988)은 힐튼, 하얏트, 롯데, 신라, 웨라톤 등 서울의 특급 도심지 호텔을 대상으로 수익부분 및 비수익부분에 대한 면적 조사를 통하여 적절한 공간 면적 배분비를 공식화하였다. 또한, 윤도근(1988)은 호텔 건축의 형태구성 체계에 관한 연구에서 객실부 형식 및 공용부 형식과 단면 형태, 매스 구성 유형에 따라 각 특징별로 구성 형태를 분류하고 정리하였다. 현진호(1989)는

각 공간의 면적비와 수입비, 그리고 단위면적당 수입비 등을 분석하고 상관식을 얻어 호텔의 수입을 증가시키기 위하여 수익부의 면적을 단순히 늘릴 수가 없음을 제시하였다. 남기봉(1997)은 유럽 3개국 80여개 도시호텔을 대상으로 로비와 공공부분의 구성 관계 및 면적비율 등을 조사하였다. 최근의 연구로 엄상권(2003)은 국내 리조트 시설 중 콘도미니엄 형태의 숙박시설을 중심으로 건축 계획적 특성에 관한 연구를 하였다.

호텔의 면적구성과 이용률, 수입구조에 관한 연구에서 김창우(1991)는 제주지역의 관광호텔을 대상으로 공간형태의 특징과 면적구성, 이용형태에 대한 체계적인 조사 연구를 실시하였다. 그리고, 신석균(1992)은 서울지역을 중심으로 면적구성과 수입과의 상관관계를 분석하여 호텔의 등급이 높을수록 부대시설부문에서 호텔의 등급이 낮을수록 객실부문에서 해당부문의 단위면적당 더 많은 수입을 얻고 있다는 결론을 내었다.

1990년대 후반부터 호텔 건축의 실내 계획 및 이미지 유형에 관한 연구들이 계속되고 있는데, 최상현(1998)은 특급호텔 사례를 중심으로 모던 이미지, 세미 클래식 이미지, 트레이셔널 이미지, 엘리컨트 이미지, 내츄럴 이미지 등의 로비공간 실내디자인 이미지를 분류하고 다시 다양한 하위 어휘들을 사용하여 호텔 로비공간의 평가척도를 만들었다. 홍진영(2000)은 국내외 특급호텔을 대상으로 로비공간에서의 전통성 표현에 관한 연구를 하였고, 김정범(2000)은 설악권 휴양시설 객실공간의 실내설계 기법에 관한 연구를 하였다. 또한, 주장건(2002)은 호텔 로비공간을 가시영역이론에 의해 시지각 분석을 함으로써 우리나라 호텔이 표면적인 마감장식과 데코레이션 등 화려함에 치우친 설계보다는, 호텔의 로비공간을 고객의 입장에서 시지각적으로 안정된 이미지를 전달하는 공간으로 만드는 것을 염두에 두어야 한다는 것을 지적하고 있다.

최근에 컴퓨터의 발달에 의해 호텔계획에 있어서 공간구성 프로그래밍을 사용하는 연구도 계속되고 있다. 유상욱(1998)은 공간구성 프로그래밍과 정보처리의 상관성을 중심으로 건축 프로그래밍의 기초적 연구를 실시하였고, 그에 따른 소프트웨어 개발의 대안을 제시하였다.

위에서 살펴 본 바와 같이 다양한 주제로 호텔 건축의 연구가 이루어지고 있으나, 그 대상이 서울 등 수도권 중심의 도심지 특급 호텔에 한하고 있다. 리조트 호텔 중심의 제주도의 경우 도심지 호텔 건축계획과는 상이한 계획적 요소가 필요할 것이다. 따라서 본 연구에서는 기존 연구의 자료를 바탕으로 제주도에 위치한 특급 호텔들에 대한 경향을 파악하고 앞으로 계획될 호텔 건축계획에 기초 자료로 활용되고자 한다.

<Table 1> 기존의 관련 연구 논문 리스트

	호텔공간 면적배분 및 형태구성에 관한 연구	호텔 면적구성과 이용률, 수입구조에 관한 연구	호텔의 객실, 로비의 실내 공간 계획에 관한 연구	호텔 건축계획의 프로그래밍에 관한 연구
1987	한국 호텔건축의 면적배분에 관한 연구(전동훈)			
1988	호텔건축의 형태구성 체계에 관한 연구(윤도근)			
	한국의 특급도시호텔 공간배분에 관한 사례연구(전동훈)			
1989		시티호텔의 면적구성에 관한 연구(원진호)		
1991		제주지역 관광호텔의 건축구성 및 이용률에 관한 연구(김창우)		
	도심지 특급호텔의 공간구성변화와 면적배분에 관한 연구(박정식)			
1992		도시호텔의 건축면적구성과 호텔수입과의 상관관계에 관한 연구(신석균)		
1997	도시호텔 공공부문의 공간구성에 관한 연구(남기봉)			
1998			호텔 로비공간의 실내디자인 이미지 유형과 구성요소 분석 연구(최상현)	도시 호텔건축 공간구성 프로그래밍의 기초적 연구(유상욱)
				도시호텔 공간구성 프로그래밍을 위한 소프트웨어 개발에 관한 기초적 연구(유상욱)
2000			호텔 로비공간에서의 전통성 표현에 관한 연구(홍진영)	
			설악권 휴양시설 객실공간의 실내설계 기법에 관한 연구(김정범)	
	한국 특급 도시 호텔의 건축 공간계획에 관한 연구(이창노)			중규모 도시호텔의 건축프로그래밍을 위한 기초적 연구(정무웅)
2001				
2002			시지가 분석에 따른 호텔 로비공간의 특성에 관한 연구(주장건)	
				서울 도심지 호텔의 스페이스 프로그래밍을 위한 기초적 연구(이세훈)
2003	국내 리조트 시설의 건축 계획적 특성에 관한 연구(엽상권)			

II. 제주도 특급 관광호텔의 건축개요 및 공간구성

제주도에서는 1963년에 개관한 제주 최초의 관광호텔인 제주관광호텔²⁾을 시작으로 1970년대에 현재 특1급 호텔인 제주KAL호텔이 건립되었고, 1980년대에 들어서면서 1986년 아시안게임과 1988년 올림픽게임 개최로 인하여 제주그랜드호텔, 하얏트리젠시제주, 크라운프라자호텔 등 200실 이상의 대규모 특1급 호텔이 건립되었다. 또한 90년대에 이르러서는 제주신라호텔과 파라다이스호텔제주 등이 개관하였고, 2000년에 롯데호텔제주가, 2003년에는 라마다프라자호텔이 개관하기에 이르렀다. 총 15개의 제주도 특급관광호텔의 건축개요는 <Table 2>~<Table 16>과 같다.

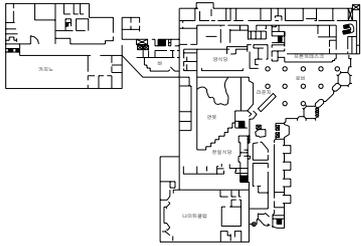
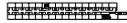
제주도 관광호텔의 총 객실수는 3,762실로 평균 250.8실을 나타내고 있고, 이 중에서 제주그랜드호텔이 512실로 최대 객실수를 가지고 있다. 그리고 규모면에서는 평균 지상 8.1층, 지하 2.2층이며, 평균 대지면적은 29,565.2㎡, 평균 건축면적은 5,577.8㎡, 평균 연면적은 30,421.5㎡을 나타내고 있다. 관광지구인 중문(행정상 위치는 서귀포시 색달동)에 위치한 호텔들은 10층 이하의 중·저층으로 대지면적과 건축면적, 연면적이 비교적 넓었고, 주택지와 같이 뚜렷한 특징을 보이지 않는 기타 지구에 위치한 제주 KAL호텔, 제주퍼시픽호텔의 경우 10층 이상의 고층으로 도시호텔의 특징을 보이고 있다. 해안지구에 위치한 호텔 중에 제주오리엔탈호텔과 서귀포KAL호텔은 고층이나, 파라다이스호텔제주는 3층으로서 저층형이다. 주로 신제주 연동의 유흥지구에 있는 제주그랜드호텔, 크라운프라자호텔, 로얄호텔, 뉴크라운 관광호텔 등은 높은 지가와 인구밀도 등으로 고층을 취하고 있고, 이 호텔들은 관광호텔과 도시호텔의 특징들을 모두 갖추고 있다.

본 논문에서는 추후 서술될 내용에서 편의상 그래프와 그림에 표시되는 각 호텔들의 명칭을 영문 약어로 표시했음을 밝혀둔다(예: 제주그랜드호텔-JGH, 제주KAL호텔-JKH, 하얏트리젠시제주-HRJ, 크라운프라자호텔-CP, 제주오리엔탈호텔-JO, 서귀포KAL호텔-SKH, 롯데호텔제주-LHJ, 로얄호텔-RH, 제주신라호텔-HSJ, 뉴크라운관광호텔-NC, 제주퍼시픽호텔-JPH, 파라다이스호텔제주-PJ, 더스위트호텔-SH, 라마다프라자호텔-RPJ, 서귀포리조트호텔-SRH, <Table 2>~<Table 16> 참조).

2) 현재 하니크라운 호텔로 명칭이 바뀌었고, 특급호텔이 아닌 일반호텔에 해당되므로 본 연구 대상에서 제외되었음.

1. 제주그랜드호텔(JGH)

<Table 2> 제주그랜드호텔의 건축개요

현황																																			
호텔명	제주그랜드호텔	등급	특1급(1981년 개관)																																
대지면적	24,745.0m ²	연면적	45,965.8m ²																																
건축면적	9,924.7m ²	규모	지하2층, 지상12층																																
객실 수	512개	위치	제주 연동(유홍지구)																																
1층 평면도		기준층 평면도																																	
																																			
전경		결합 방식																																	
		<table border="1"> <tr> <td>공용 부</td> <td>객실 부</td> <td>상향결합</td> </tr> </table> 		공용 부	객실 부	상향결합																													
공용 부	객실 부	상향결합																																	
공공부분 층별 구성																																			
최상층	스카이라운지																																		
2F	연회장, 이용실, 미용실, 남녀사우나 등																																		
1F	로비, 카지노, 바, 비즈니스센터, 로비 라운지, 한식당, 일식당, 양식당, 나이트클럽 등																																		
공공부분 면적구성																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>시설명</th> <th>면적구성</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>식료품 시설</td> <td>30.3%</td> </tr> <tr> <td>레저스포츠 시설</td> <td>35.1%</td> </tr> <tr> <td>연회 시설</td> <td>13.4%</td> </tr> <tr> <td>나이트클럽</td> <td>11.8%</td> </tr> <tr> <td>장식당</td> <td>3.9%</td> </tr> <tr> <td>동양식당</td> <td>10.2%</td> </tr> <tr> <td>웨비 바</td> <td>1.7%</td> </tr> <tr> <td>로비 라운지</td> <td>3.1%</td> </tr> <tr> <td>에세우나</td> <td>3.8%</td> </tr> <tr> <td>남사우나</td> <td>3.6%</td> </tr> <tr> <td>카지노</td> <td>22.9%</td> </tr> <tr> <td>수영탕</td> <td>1.0%</td> </tr> <tr> <td>중연회장</td> <td>1.7%</td> </tr> <tr> <td>주연회장</td> <td>3.8%</td> </tr> <tr> <td>대연회장</td> <td>5.8%</td> </tr> </tbody> </table>				시설명	면적구성	식료품 시설	30.3%	레저스포츠 시설	35.1%	연회 시설	13.4%	나이트클럽	11.8%	장식당	3.9%	동양식당	10.2%	웨비 바	1.7%	로비 라운지	3.1%	에세우나	3.8%	남사우나	3.6%	카지노	22.9%	수영탕	1.0%	중연회장	1.7%	주연회장	3.8%	대연회장	5.8%
시설명	면적구성																																		
식료품 시설	30.3%																																		
레저스포츠 시설	35.1%																																		
연회 시설	13.4%																																		
나이트클럽	11.8%																																		
장식당	3.9%																																		
동양식당	10.2%																																		
웨비 바	1.7%																																		
로비 라운지	3.1%																																		
에세우나	3.8%																																		
남사우나	3.6%																																		
카지노	22.9%																																		
수영탕	1.0%																																		
중연회장	1.7%																																		
주연회장	3.8%																																		
대연회장	5.8%																																		

제주그랜드호텔은 신제주 연동의 유흥지구에 위치하고 있는 대표적인 특급 관광호텔이다. 1981년에 개관했으며 객실 수는 512개로 제주도 특급 관광호텔 중 가장 많다. 규모는 지하2층, 지상12층으로 제주도에서는 고층형 호텔이다. 지상1층과 2층의 공공부분은 한 매스이고 객실부분은 본관과 신관 두 매스로 분리되어 있는데 본관은 3층에서 15층이 객실부분, 신관은 2층에서 9층이 객실부분이다. 저층에 공공부분이 위치하고 그 위로 객실부분이 위치하는 상향결합 방식을 취하고 있다. 로비층에서 주출입구는 한군데 있지만 면적이 큰 로비공간을 갖고 있어 단체객의 방문에도 대응할 수 있다. 또한 로비의 프런트 업무 공간은 출입구 정면 방향으로 위치하고 있어 쉽게 인지할 수 있다. 로비를 지나 두 방향의 통로가 있는데, 신관 건물을 향한 통로를 통해 카지노와 연회장, 메인 바로 갈 수 있고, 다른 방향의 통로를 통하면 레저스포츠시설 및 나이트클럽으로 갈 수 있다. 식음료 시설 대부분은 1층에 위치해 로비에서 쉽게 접근할 수 있고, 별도의 출입은 가능하지 않다. 식음료 시설 중 나이트클럽(11.8%)이 차지하는 면적이 가장 많았고, 연회시설(13.4%)의 비율은 타 공공부분에 비해 작은 편이다(<Table 2> 참조).

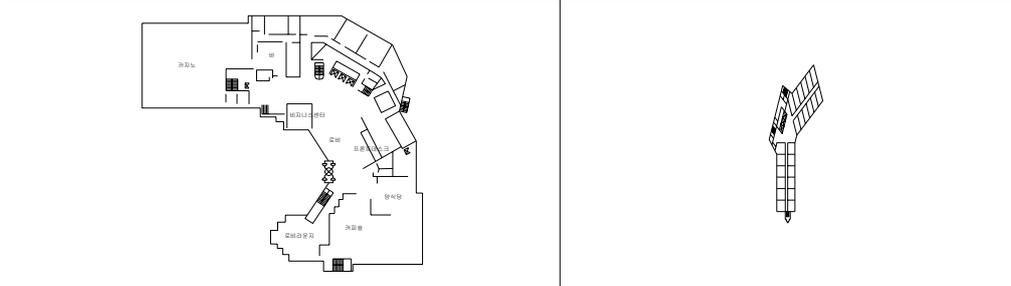
2. 제주KAL호텔(JKH)



제주시 이도동에 위치하고 있는 제주KAL호텔의 입지환경은 유흥가가 밀집되어 있거나 관광지 주변, 또는 해안지구가 아닌 뚜렷한 특징이 없는 기타지구이다. 최상층 스카이라운지를 포함해 지상18층으로 조사대상 호텔 중에서 가장 고층이고, 공공부분도 수직적 분포를 보여주고 있다. 프런트데스크는 출입구 좌측 사선방향에 위치하고 객실부분의 수직동선과 최상층 스카이라운지의 수직동선이 분리되어 있어 호텔 이용객이 아닌 일반 고객들의 접근이 용이하도록 하였다. 지하1층에서 지상3층까지의 저층부는 공공부분이 차지하고 그 위로 객실부분이 차지하며 최상층에 다시 식음료 시설 및 연회 시설이 위치한 상향결합방식을 보여주고 있다. 로비층인 지상1층에는 로비라운지, 커피숍, 바, 비즈니스센터 등 접수와 만남 등의 공간이 배치되어 있고 지상2층에 각종 레스토랑 및 연회시설이 배치되어 주방 등을 같이 공유함으로써 동선과 공간의 효율을 꾀하고 있다. 면적구성에 있어서는 식음료 시설(35.0%)과 레저스포츠 시설(37.6%)의 면적비율이 비슷하다(<Table 3> 참조).

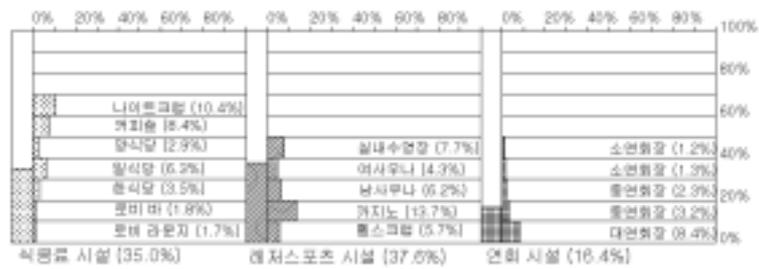
<Table 3> 제주KAL호텔의 건축개요

현황			
호텔명	제주KAL호텔	등급	특1급(1974년 개관)
대지면적	12,525.7m ²	연면적	38,661.7m ²
건축면적	5,188.7m ²	규모	지하2층, 지상16층
객실 수	282개	위치	제주 이도동(기타지구)



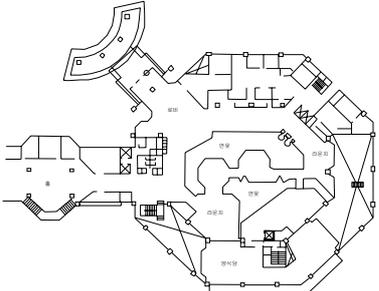
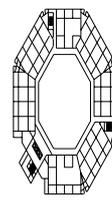
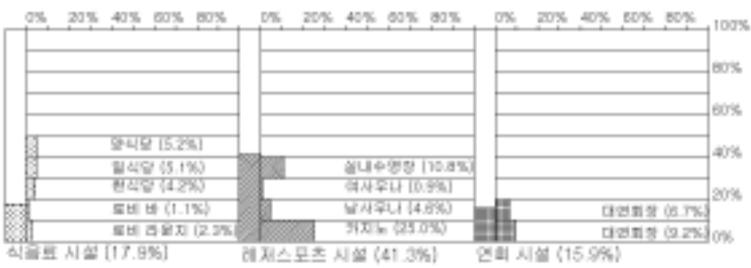
공공부분 층별 구성			
최상층	스카이라운지	1F	로비, 로비라운지, 커피숍, 아케이드, 카지노, 바, 비즈니스센터 등
16F	중식당, 연회장		
3F	수영장, 목욕탕		
2F	한식당, 일식당, 연회장, 리셉션홀, 카지노	B1F	나이트클럽, 유흥주점

공공부분 면적구성



3. 하얏트리젠시제주(HRJ)

<Table 4> 하얏트리젠시제주의 건축개요

현 황																																						
호텔명	하얏트리젠시제주	등급	특1급(1985년 개관)																																			
대지면적	53,235.0m ²	연면적	28,015.3m ²																																			
건축면적	6,228.5m ²	규모	지하4층, 지상8층																																			
객실 수	224개	위치	서귀 색달동(관광지구)																																			
1층 평면도		기준층 평면도																																				
																																						
전경		결합방식																																				
		<table border="1"> <tr> <td>공용 부</td> <td>객실 부</td> <td>상향결합</td> </tr> </table> 		공용 부	객실 부	상향결합																																
공용 부	객실 부	상향결합																																				
공공부분 층별 구성																																						
1F	카지노, 양식당, 라운지, 바, 토산품점																																					
B1F	남녀사우나, 이용실, 미용실, 한식당, 일식당, 디스코클럽, 연회장, 수영장, 회의실																																					
공공부분 면적구성																																						
 <table border="1"> <caption>공공부분 면적구성 (면적비율)</caption> <thead> <tr> <th>층</th> <th>시설명</th> <th>비율 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">1F</td> <td>양식당</td> <td>5.2%</td> </tr> <tr> <td>일식당</td> <td>5.1%</td> </tr> <tr> <td>한식당</td> <td>4.2%</td> </tr> <tr> <td>로비</td> <td>1.1%</td> </tr> <tr> <td>로비 라운지</td> <td>2.3%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">B1F</td> <td>남녀사우나</td> <td>14.8%</td> </tr> <tr> <td>미용실</td> <td>10.9%</td> </tr> <tr> <td>이용실</td> <td>15.8%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">B2F</td> <td>연회장</td> <td>15.9%</td> </tr> <tr> <td>대면회의</td> <td>0.2%</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>식료품 시설</td> <td>17.9%</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>레저스포츠 시설</td> <td>41.3%</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>연회 시설</td> <td>15.9%</td> </tr> </tbody> </table>				층	시설명	비율 (%)	1F	양식당	5.2%	일식당	5.1%	한식당	4.2%	로비	1.1%	로비 라운지	2.3%	B1F	남녀사우나	14.8%	미용실	10.9%	이용실	15.8%	B2F	연회장	15.9%	대면회의	0.2%	합계	식료품 시설	17.9%	합계	레저스포츠 시설	41.3%	합계	연회 시설	15.9%
층	시설명	비율 (%)																																				
1F	양식당	5.2%																																				
	일식당	5.1%																																				
	한식당	4.2%																																				
	로비	1.1%																																				
	로비 라운지	2.3%																																				
B1F	남녀사우나	14.8%																																				
	미용실	10.9%																																				
	이용실	15.8%																																				
B2F	연회장	15.9%																																				
	대면회의	0.2%																																				
합계	식료품 시설	17.9%																																				
합계	레저스포츠 시설	41.3%																																				
합계	연회 시설	15.9%																																				

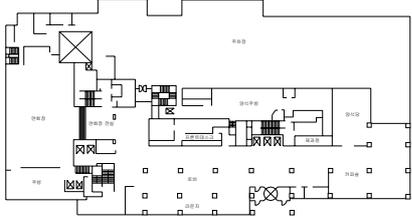
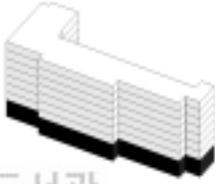
하얏트리젠시제주는 중문 해수욕장 절벽 위에 자리잡고 있는데 중문 관광단지 내에 위치하고 있어 관광지구의 입지환경으로 분류하였다. 전체적으로 원통형의 매스를 취하고 있으며 상부로 갈수록 조금씩 좁혀지고 있어 안정감 있는 형태를 나타내고 있다. 상부의 지붕형태는 제주도 초가 지붕을 연상케 하는 돔 형태를 보인다. 아트리움의 로비 공간은 유리 천창으로 들어오는 자연채광에 의해 공간감을 느낄 수 있고, 실내 조경처리를 하여 반 자연적인 분위기의 로비를 강조하고 있다. 그러나 영업적 이윤을 고려한 수익 공간을 로비 중앙에 확대 배치하여 휴식 및 만남의 공용 공간인 로비의 역할을 축소시켜 이용객에게 심리적 거부감을 주고, 접객공간으로서의 인식도가 떨어지고 있다. 지형 레벨차에 의해 지하1층에서도 지상처럼 외부로 조망할 수 있고, 측창에 의해 자연광이 실내로 유입된다. 따라서, 레저스포츠 시설, 식음료 시설, 연회 시설 등 많은 공공부분이 지하1층에 위치해 있다. 면적구성에서는 실내수영장, 사우나, 카지노 등 레저스포츠시설(41.3%)의 면적비가 다른 공공부분에 비해 현저히 높게 나타나고 있다(<Table 4> 참조).

4. 크라운프라자호텔(CP)



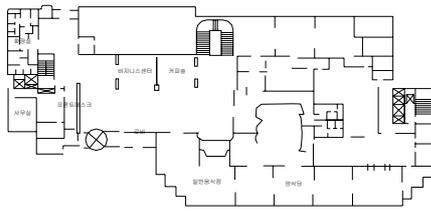
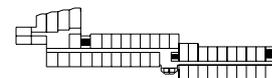
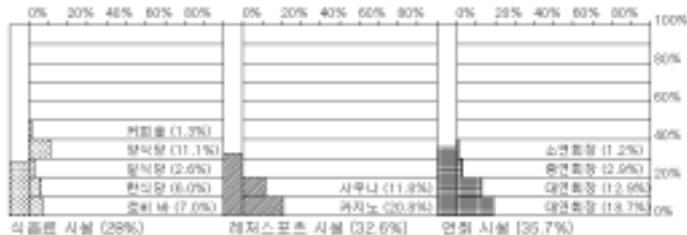
크라운프라자호텔은 신제주 연동의 유흥지구에 위치하고 있는데, 대지면적이 4,955.8㎡로 특1급 호텔이지만 제주도 특급 관광호텔 평균 대지면적보다 낮게 나타나고 있다. 이것은 유흥지구의 높은 지가 때문인 것으로 사료된다. 대지의 제약을 많이 받아 로비 공간이 좌우로 긴 형태를 취하고 있어서 로비 공간이 협소한 느낌을 받는다. 지하1층부터 지상3층까지 공공부분을 취하고 그 상부로 객실부분을 취하는 상향 결합방식을 보인다. 지형의 레벨차를 이용하여 지하의 공공부분에 접근이 용이하도록 하였고, 도심지 주차공간 부족에 의해 1층 면적의 일부가 주차장으로 확보되었다. 3층에 헬스클럽, 수영장 등 레저스포츠시설이 위치하고 있는데, 그 면적 비율이 41.9%로 비교적 높은 편이다(<Table 5> 참조). 프런트데스크는 출입구 좌측 정면에 위치하고 프런트데스크 반대 방향에 라운지가 있어 이용객들이 대기하는데 불편함이 없도록 배려하고 있다.

<Table 5> 크라운프라자호텔의 건축개요

현 황															
호텔명	크라운프라자호텔	등급	특1급(1982년 개관)												
대지면적	4,955.8m ²	연면적	24,127.9m ²												
건축면적	3,975.2m ²	규모	지하2층, 지상9층												
객실 수	224개	위치	제주 연동(유홍지구)												
1층 평면도		기준층 평면도													
															
전경		결합방식													
		<table border="1"> <tr> <td>공용부</td> <td>객실부</td> <td>상향결합</td> </tr> </table> 		공용부	객실부	상향결합									
공용부	객실부	상향결합													
공공부분 층별 구성															
3F	헬스클럽, 수영장, 스키, 연회장														
2F	한식당, 일식당, 카지노, 연회장, 중식당														
1F	로비, 라운지, 커피숍, 양식당, 제과점, 연회장 등														
B1F	유홍주점, 사우나, 단란주점														
공공부분 면적구성															
<table border="1"> <caption>공공부분 면적구성 (면적구성)</caption> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>면적 (m²)</th> <th>비율 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>식음료 시설</td> <td>5,500</td> <td>23.1%</td> </tr> <tr> <td>레저스포츠 시설</td> <td>17,500</td> <td>41.9%</td> </tr> <tr> <td>연회 시설</td> <td>11,128</td> <td>20.6%</td> </tr> </tbody> </table>				구분	면적 (m ²)	비율 (%)	식음료 시설	5,500	23.1%	레저스포츠 시설	17,500	41.9%	연회 시설	11,128	20.6%
구분	면적 (m ²)	비율 (%)													
식음료 시설	5,500	23.1%													
레저스포츠 시설	17,500	41.9%													
연회 시설	11,128	20.6%													

5. 제주오리엔탈호텔(JO)

<Table 6> 제주오리엔탈호텔의 건축개요

현 황											
호텔명	제주오리엔탈호텔	등급	특1급(1988년 개관)								
대지면적	6,859.9m ²	연면적	25,225.7m ²								
건축면적	3,035.7m ²	규모	지하2층, 지상10층								
객실 수	313개	위치	제주 삼도동(해안지구)								
1층 평면도		기준층 평면도									
											
전 경		결합 방식									
		<table border="1"> <tr> <td>공용 부</td> <td>객실 부</td> <td>상향결합</td> </tr> </table> 		공용 부	객실 부	상향결합					
공용 부	객실 부	상향결합									
공공부분 층별 구성											
2F	연회장, 바										
1F	로비, 커피숍, 일반음식점, 한식당, 양식당, 일식당										
B1F	카지노, 이용실, 사우나										
공공부분 면적구성											
 <table border="1"> <caption>공공부분 면적구성 (백분율)</caption> <thead> <tr> <th>시설명</th> <th>면적구성 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>식음료 시설</td> <td>28%</td> </tr> <tr> <td>레저스포츠 시설</td> <td>32.6%</td> </tr> <tr> <td>연회 시설</td> <td>35.7%</td> </tr> </tbody> </table>				시설명	면적구성 (%)	식음료 시설	28%	레저스포츠 시설	32.6%	연회 시설	35.7%
시설명	면적구성 (%)										
식음료 시설	28%										
레저스포츠 시설	32.6%										
연회 시설	35.7%										

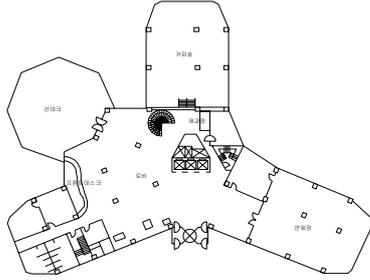
제주오리엔탈호텔은 제주시 탑동 해변가에 위치하고 있다. 바다였던 부지가 매립되어 현재는 해안선에서 거리가 이격되어 있으나, 북측 객실 창가 등에서는 바다가 조망 가능하므로 해안지구로 분류하였다. 지하1, 2층에 카지노, 이용실, 사우나, 주차장 등이 배치되어 있고, 로비층인 지상1층에 커피숍과 레스토랑 등 식음료 시설이 모여 있다. 지상2층에는 연회장, 바 등이 있고, 지상3층부터 객실부분이 위치한 상향결합방식을 보인다. 지상2층 연회장은 객실부분 수직동선과 별도로 중앙의 연출용 계단을 통해 연결되고 있다. 프런트데스크는 주출입구의 좌측에 위치하고 있다. 양식당 등은 1층 창가에 면해 바다를 조망할 수 있도록 계획되었으나, 해안선 매립과 북측 부지에 건물이 들어섬으로 실제 바다 조망은 어려운 상태이다. 면적구성에서는 연회장(35.7%)과 레저스포츠시설(32.6%)의 면적비율이 비슷하게 나타나고 있다(<Table 6> 참조).

6. 서귀포KAL호텔(SKH)

서귀포KAL호텔은 서귀포시 토평동 해안지구에 위치하고 있다. Y자형 평면에 의한 매스는 멀리서도 인지가 쉽도록 하고 있고, 세 방향으로 뻗어 나가는 공간에는 각종 공공부분과 관리 시설이 자리잡고 있다. 저층부에 공공부분이 위치하고, 그 상부로 객실부분이 위치하는 상향결합방식을 취하고 있다. 주출입구를 지나 좌측 측면에 프론트가 위치하고 그 곳을 지나면 지상2층으로 통하는 전용 계단과 커피숍이 나온다. 지상1층 연회장은 주출입구 우측에 위치한다. 경사진 부지를 활용하여 지하공간에서도 자연채광이 실내로 들어오며, 바다를 조망할 수 있도록 하여 지하 2층까지 연회장을 배치시키고 있다. 그러나, 지상 9층 규모의 호텔로 해안지구에 위치하기에는 비교적 높은 층수이므로 한라산, 해안 등 자연경관을 해칠 수 있다. 면적구성에서는 헬스클럽, 사우나, 수영장, 카지노 등 레저스포츠 시설의 면적비율(47.7%)이 가장 크다 (<Table 7> 참조).

<Table 7> 서귀포KAL호텔의 건축개요

현 황			
호텔명	서귀포KAL호텔	등급	특2급(1985년 개관)
대지면적	70,210.0㎡	연면적	22,187.1㎡
건축면적	2,158.5㎡	규모	지하2층, 지상9층
객실 수	225개	위치	서귀 토평동(해안지구)
1층 평면도		기준층 평면도	



전 경

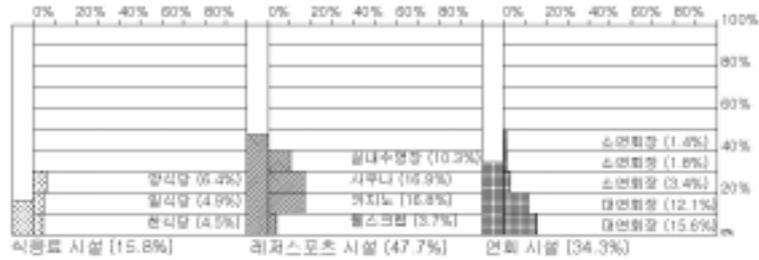
결합 방식



공공부분 층별 구성

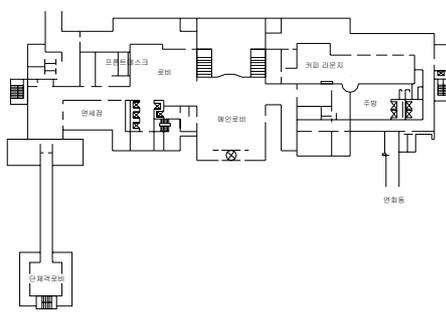
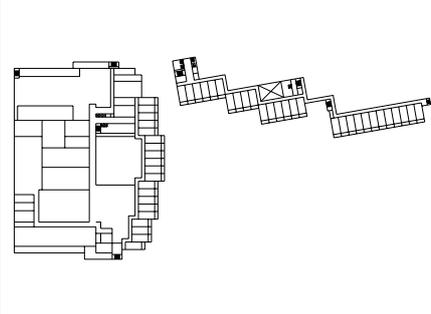
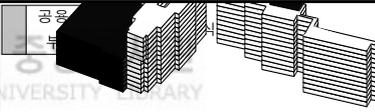
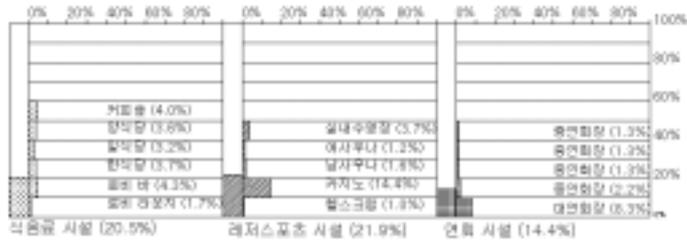
1F	로비, 비즈니스센터, 제과점, 대연회장
B1F	양식당, 연회장, 유흥주점, 일식당, 한식당
B2F	토산품점, 사우나, 연회장, 헬스장, 수영장

공공부분 면적구성

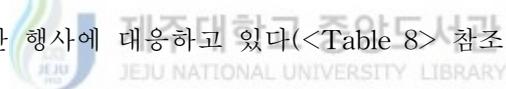


7. 롯데호텔제주(LHJ)

<Table 8> 롯데호텔제주의 건축개요

현 황			
호텔명	롯데호텔제주	등급	특1급(2000년 개관)
대지면적	84,972.0m ²	연면적	86,400.9m ²
건축면적	11,800.4m ²	규모	지하7층, 지상5층
객실 수	500개	위치	서귀 색달동(관광지구)
1층 평면도		기준층 평면도	
			
전 경		결합방식	
			
공공부분 층별 구성			
2F	연회장, 이용실, 미용실, 남녀사우나 등		
1F	로비, 카지노, 바, 비즈니스센터, 로비 라운지 등		
-1F	한식당, 일식당, 양식당		
공공부분 면적구성			
			

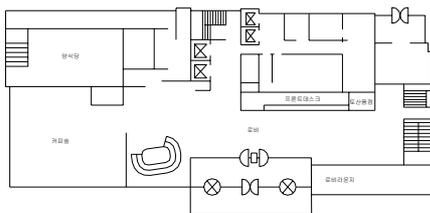
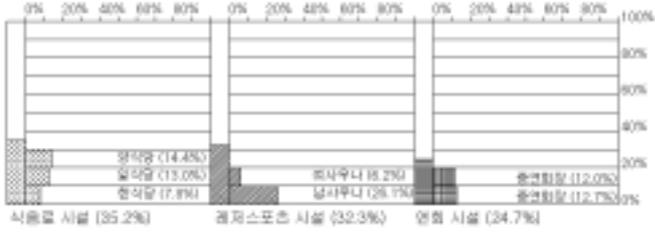
롯데호텔제주는 중문 관광단지 내에 위치하고 있어 입지환경을 관광지구로 분류하였다. 롯데호텔은 서울, 부산, 대전, 울산, 제주 등 전국에 체인 형식으로 운영되고 있으며 제주의 경우 리조트형 호텔인 반면 다른 지방의 경우는 롯데 백화점과 연계하여 도시형 호텔의 운영을 취하고 있다. 2000년에 개관하였으며 객실 수 500개로 제주도에서는 제주그랜드호텔에 이어 두 번째로 많다. 대지면적 84,972.0㎡, 연면적 86,400.9㎡로 규모면에서는 제주도에서 가장 크게 나타나고 있다. 이 호텔의 특징은 절벽으로 된 부지의 지형적 특징을 잘 이용한 점이다. 지하7층, 지상5층의 규모로 지상1층의 로비층을 중심으로 상하부분에 객실부분이 위치하고 있어 복합결합방식을 보인다. 지하층의 객실은 절벽의 지형에 순응하여 계획되었으므로 객실 창가에서 바다를 조망할 수 있는 지상의 개념이다. 전체적인 로비동의 평면은 'ㄷ'자형으로 가운데 주출입구가 있으며, 좌측으로는 단체객 출입구, 우측으로는 연회동과 피트니스 동으로 갈 수 있는 출입구가 있다. 주출입구를 지나면 메인 로비가 나오고 투숙객과 공공부분 이용객의 동선이 나누어지게 된다. 접수 전용 로비에는 투숙객을 위한 로비라운지가 마련되어 있고, 한식당, 일식당, 양식당과 면세점 이용객 등은 메인 로비에서 지하층으로 연결되는 전용계단을 통해 접근하게 된다. 식음료 시설(20.5%), 레저스포츠 시설(21.9%), 연회 시설(14.4%)의 면적구성이 비교적 고르게 나타나고 있으며 연회장의 종류가 많아 이용객들의 다양한 행사에 대응하고 있다(<Table 8> 참조).



8. 로얄호텔(RH)

로얄호텔은 1982년에 개관한 특2급 호텔로 제주시 연동의 유흥지구에 위치하고 있다. 대지면적 2,363.6㎡, 건축면적 1,059.2㎡로 제주도 특급 관광호텔 중에서 가장 작은 형태를 보인다. 지하1, 2층과 지상1, 2층에 공공부분이 배치되어 있고, 그 상부로 객실부분이 배치된 상향결합방식이다. 주출입구를 들어서면 좌우로 긴 로비가 있고 정면으로 프론트 공간이 있다. 로비 좌측으로 2층의 연회실, 식당 등 식음료 시설과 연회 시설로 접근할 수 있는 공공부분 전용 계단이 있다. 전용 계단은 시각적 효과 및 숙박객과 공공부분 이용객의 동선 마찰을 줄이는 역할을 한다. 지하층에는 수익성이 높은 유흥음식점과 사우나 등의 공공부분이 있다. 식음료 시설이 타 공공부분보다 높은 면적구성비(35.2%)를 보이고 있다(<Table 9> 참조).

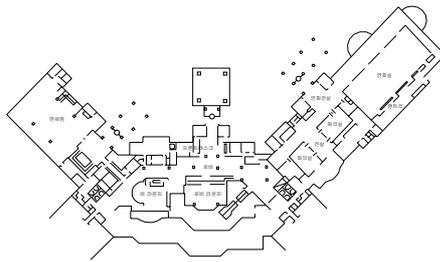
<Table 9> 로얄호텔의 건축개요

현황																																						
호텔명	로얄호텔	등급	특2급(1982년 개관)																																			
대지면적	2,363.6㎡	연면적	11,517.5㎡																																			
건축면적	1,059.2㎡	규모	지하2층, 지상9층																																			
객실 수	108개	위치	제주 연동(유홍지구)																																			
1층 평면도		기준층 평면도																																				
																																						
전경		결합 방식																																				
		<table border="1"> <tr> <td>공용부</td> <td>객실부</td> <td>상향결합</td> </tr> </table> 		공용부	객실부	상향결합																																
공용부	객실부	상향결합																																				
공공부분 층별 구성																																						
2F	연회실, 일식당, 한식당																																					
1F	로비, 토산품점, 커피숍, 양식당																																					
B1F	남녀사우나, 유홍음식점																																					
B2F	유홍음식점																																					
공공부분 면적구성																																						
 <table border="1"> <caption>공공부분 면적구성 상세</caption> <thead> <tr> <th>층</th> <th>구분</th> <th>면적 (㎡)</th> <th>비율 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">2F</td> <td>연회실</td> <td>14.4%</td> <td>14.4%</td> </tr> <tr> <td>일식당</td> <td>13.0%</td> <td>13.0%</td> </tr> <tr> <td>한식당</td> <td>17.8%</td> <td>17.8%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1F</td> <td>로비</td> <td>35.2%</td> <td>35.2%</td> </tr> <tr> <td>커피숍</td> <td>32.3%</td> <td>32.3%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">B1F</td> <td>남녀사우나</td> <td>12.0%</td> <td>12.0%</td> </tr> <tr> <td>유홍음식점</td> <td>12.7%</td> <td>12.7%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">B2F</td> <td>남녀사우나</td> <td>34.7%</td> <td>34.7%</td> </tr> <tr> <td>유홍음식점</td> <td>35.2%</td> <td>35.2%</td> </tr> </tbody> </table>				층	구분	면적 (㎡)	비율 (%)	2F	연회실	14.4%	14.4%	일식당	13.0%	13.0%	한식당	17.8%	17.8%	1F	로비	35.2%	35.2%	커피숍	32.3%	32.3%	B1F	남녀사우나	12.0%	12.0%	유홍음식점	12.7%	12.7%	B2F	남녀사우나	34.7%	34.7%	유홍음식점	35.2%	35.2%
층	구분	면적 (㎡)	비율 (%)																																			
2F	연회실	14.4%	14.4%																																			
	일식당	13.0%	13.0%																																			
	한식당	17.8%	17.8%																																			
1F	로비	35.2%	35.2%																																			
	커피숍	32.3%	32.3%																																			
B1F	남녀사우나	12.0%	12.0%																																			
	유홍음식점	12.7%	12.7%																																			
B2F	남녀사우나	34.7%	34.7%																																			
	유홍음식점	35.2%	35.2%																																			

9. 제주신라호텔(HSJ)

<Table 10> 제주신라호텔의 건축개요

현 황			
호텔명	제주신라호텔	등급	특1급(1990년 개관)
대지면적	84,546.0㎡	연면적	56,105.7㎡
건축면적	15,288.5㎡	규모	지하2층, 지상5층
객실 수	429개	위치	서귀 색달동(관광지구)
1층 평면도		기준층 평면도	



전 경

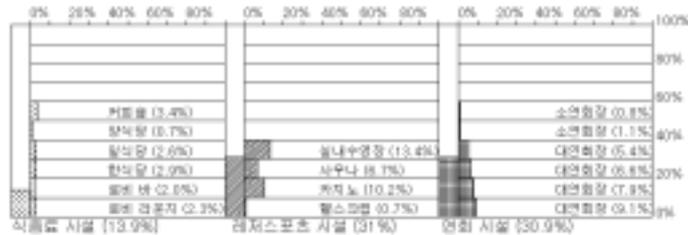
결합 방식



공공부분 층별 구성

3F	로비바, 로비라운지, 연회장, 회의실, 비즈니스센터, 로비
1F	양식당, 한식당, 일식당, 서퍼클럽, 카지노, 연회장
B2F	헬스클럽, 실내수영장, 볼링장, 라켓볼장, 남녀사우나, 이용실, 미용실 등

공공부분 면적구성



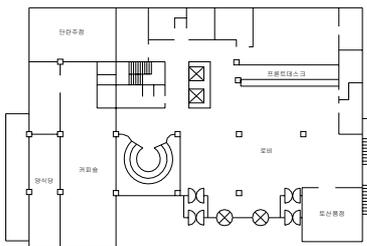
제주신라호텔은 1990년에 개관한 특1급 호텔로서 제주도의 대표적 호텔 중 하나이다. 서귀포시 색달동 중문 관광단지 내에 위치하고 있으며 해안 절경을 해치지 않기 위하여 지상5층의 저층형으로 계획되었다. 건축면적은 15,288.5㎡로 제주도 특급 관광호텔 중 가장 큰 면적을 보이고 있다. 주 매스의 형태는 로비와 라운지가 위치해 있는 중앙의 매스로부터 좌우로 두 방향씩 네 갈래의 가지가 나온 형태를 취하고 있다. 이 네 가지 중에 북측의 공간에는 공공부분이 배치되어 있고, 남측의 공간에는 객실부분이 배치되어 있어 수평결합방식을 보인다. 정면으로 세 개의 출입구가 있으며 가운데가 주출입구, 좌측이 연회실 출입구, 우측이 카지노 출입구이다. 카지노와 메인 로비를 연결하는 복도에는 각종 기념품점들이 자리잡고 있다. 프런트데스크는 주출입구에서 우측에 위치하며 로비를 지나서 비교적 넓은 로비 라운지가 있다. 다층형 로비로서 지하층의 식음료 공간의 상부는 개방되고 큰 개구부 창에 의해 밝고 쾌적한 공간을 만들고 있다. 레저스포츠 시설(31%)과 연회 시설(30.9%)의 면적구성이 비슷하게 나타나고, 면적이 300㎡ 이상인 대규모 연회장의 종류가 다양하게 나타나고 있다(<Table 10> 참조).

10. 뉴크라운 관광호텔(NC)



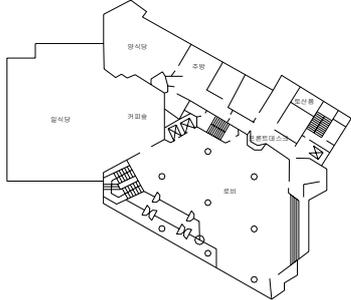
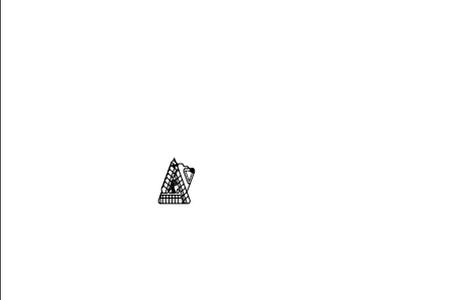
뉴크라운 관광호텔은 제주시 연동 유흥지구에 위치한 특2급 호텔로 1987년에 개관하였다. 규모면이나 형태면에서 로얄호텔과 유사하다. 지하층과 지상1, 2층에 공공부분이 배치되어 있고, 그 위로 객실부분이 있는 상향결합방식이다. 주출입구 정면부에 프런트데스크가 위치하고 있고, 가운데 엘리베이터와 계단, 연출용 계단을 중심으로 우측에 로비와 사무공간이, 좌측에 커피숍, 양식당 등 식음료 시설이 자리 잡고 있다. 면적구성에 있어서는 식음료 시설, 연회 시설에 비해 레저스포츠 시설이 17.7%로 매우 낮게 나타나고 있다(<Table 11> 참조).

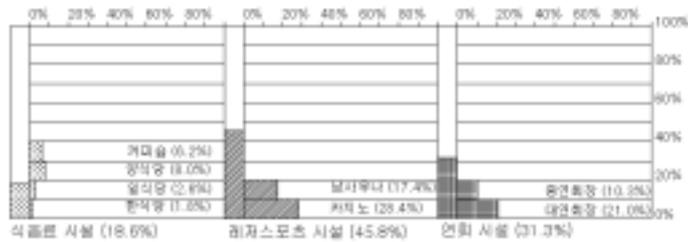
<Table 11> 뉴크라운 관광호텔의 건축개요

현 황						
호텔명	뉴크라운 관광호텔	등급	특2급(1987년 개관)			
대지면적	3,888.4m ²	연면적	10,589.7m ²			
건축면적	1,192.4m ²	규모	지하2층, 지상10층			
객실 수	129개	위치	제주 연동(유홍지구)			
1층 평면도		기준층 평면도				
						
전 경		결합 방식				
		<table border="1"> <tr> <td>공공 부</td> <td>객실 부</td> <td>상향결합</td> </tr> </table> 		공공 부	객실 부	상향결합
공공 부	객실 부	상향결합				
공공부분 층별 구성						
2F	대연회실, 소연회실, 로비					
1F	로비, 유홍주점, 양식당, 카페, 토산품점, 커피숍					
B2F	연회장, 이용실, 남녀사우나, 미용실, 나이트클럽					
공공부분 면적구성						
						

11. 제주퍼시픽호텔(JPH)

<Table 12> 제주퍼시픽호텔의 건축개요

현 황			
호텔명	제주퍼시픽호텔	등급	특2급(1991년 개관)
대지면적	4,546.0m ²	연면적	15,335.9m ²
건축면적	1,986.0m ²	규모	지하2층, 지상11층
객실 수	177개	위치	제주 용담동(기타지구)
1층 평면도		기준층 평면도	
			
전 경		결합 방식	
			
공공부분 층별 구성			
2F	음식점, 대연회장, 한식당		
1F	로비, 양식당, 토산품점, 비즈니스센터, 커피숍, 일식당		
B1F	카지노, 남사우나, 일식당, 이용실, 미용실		
공공부분 면적구성			



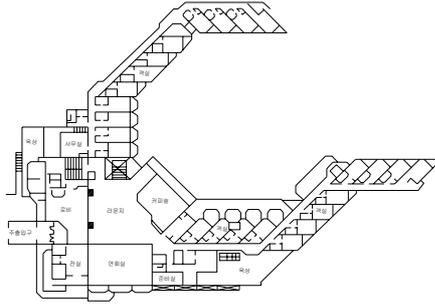
제주퍼시픽호텔은 제주시 용담동의 주택가에 위치하고 있는데 입지환경에서 기타지구로 분류하였다. 삼각형태의 매스에 의해 독특한 외관 형태를 보이며 다양한 조망이 가능한 객실을 선택할 수 있다. 저층부에 공공부분, 그 위로 객실부분이 배치되어 도심지형 호텔에서 많이 볼 수 있는 상향결합방식을 취하고 있다. 삼각형의 중심부에 수직동선 및 코어가 형성되어 있고 삼각형태에 의해 생기는 작은 공간들은 관리 또는 서비스 시설로 활용되고 있다. 주출입구 정면으로 프런트데스크가 위치해 쉽게 인지가 가능하고, 일식당, 양식당, 커피숍 등의 공공부분이 모여 있어 주방을 공유하고 있다(<Table 11> 참조). 시내 주택가에 호텔이 위치해 결혼피로연 등 시민들의 연회 이용률이 높은 편이다.

12. 파라다이스호텔제주(PJ)

파라다이스호텔제주는 서귀포시 토평동 해안지구에 위치한 호텔로서 1990년에 개관하였다. 초대 대통령의 별장이었던 이 곳은 지하1층, 지상3층에 객실 수 56개의 소규모이지만, 주변 경치가 수려하고 내부시설, 조경시설 등이 잘 되어 있어 특1급을 유지하고 있다. 건물 외관은 지중해의 별장 형태를 보이고 있는데, 연회장, 레스토랑 등의 공공부분과 객실부분이 수평적으로 연결되어 있는 수평결합방식을 취하고 있다. 객실들은 지중해식, 유럽식, 아프리카식, 미국식, 스칸디나비아식, 한국식 등 다양한 테마를 갖고 실내 디자인 되어 있다. 주출입구 좌측으로 프런트데스크가 있고 창가에 면해 시팅 라운지가 위치한다. 바닥의 레벨차를 두어 좀 더 넓은 라운지가 중간에 자리잡고 있다. 중규모의 연회실이 출입구 우측으로 위치해 있고, 커피숍과 양식당을 겸하는 식음료 공간이 내부 정원을 조망할 수 있도록 하고 있다. 면적구성은 다른 공공부분에 비해 사우나의 면적비(38.6%)가 가장 높다(<Table 13> 참조).

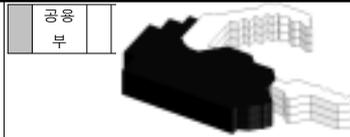
<Table 13> 파라다이스호텔제주의 건축개요

현 황			
호텔명	파라다이스호텔제주	등급	특1급(1990년 개관)
대지면적	40,699.0m ²	연면적	11,697.7m ²
건축면적	4,135.3m ²	규모	지하1층, 지상3층
객실 수	56개	위치	서귀 토평동(해안지구)
1층 평면도		기준층 평면도	



전 경

결합 방식



공공부분 층별 구성

2F	연회실, 커피숍, 로비, 라운지
1F	레스토랑, 바, 한식당, 미용실
B1F	사우나, 레스토랑

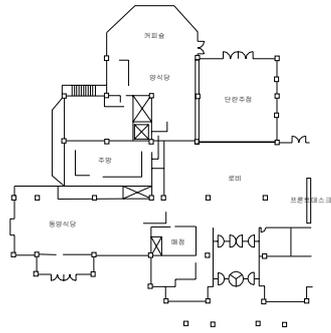
공공부분 면적구성



13. 더스위트호텔(SH)

<Table 14> 더스위트호텔의 건축개요

현 황			
호텔명	더스위트호텔	등급	특1급(1994년 개관)
대지면적	10,225.0㎡	연면적	8,067.3㎡
건축면적	2,461.8㎡	규모	지하1층, 지상3층
객실 수	90개	위치	서귀 색달동(관광지구)
1층 평면도		기준층 평면도	



전 경

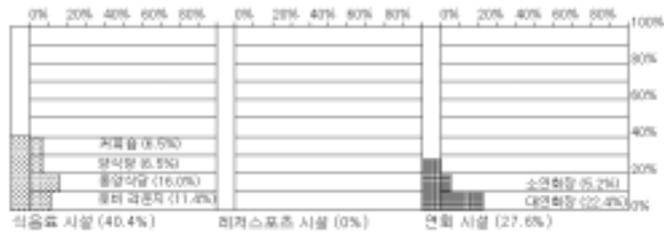
결합 방식



공공부분 층별 구성

1F	양식당, 라운지, 바, 토산품점, 한식당, 일식당
B1F	미용실, 연회장, 실외수영장, 회의실

공공부분 면적구성



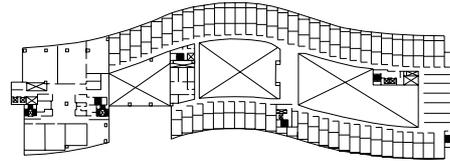
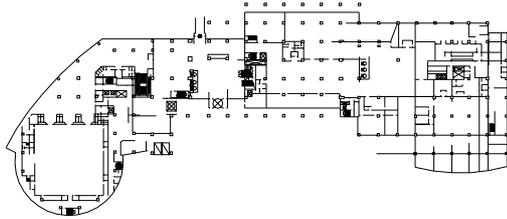
더스위트호텔은 서귀포시 색달동 중문 관광단지에 위치하고 있으며 1994년 개관하였다. 지하1층, 지상3층의 소규모이고 90개의 객실을 보유하고 있다. 공공부분과 객실부분이 수평결합방식에 의해 연결되어 있는데, 로비의 프런트 공간을 중심으로 우측은 객실부분, 좌측은 공공부분으로 나누어져 있다. 프런트데스크는 주출입구 우측 측벽에 위치한다. 식음료 시설이 대부분 지상1층에 위치하고 40.4%의 비교적 높은 면적구성비를 보이고 있다. 사우나, 카지노 등의 레저스포츠시설이 없는 특징을 보인다(<Table 14> 참조).

14. 라마다프라자호텔(RPJ)

라마다프라자호텔은 제주도 특급 관광호텔 중에 가장 최근인 2003에 개관하였다. 제주시 탐동 지역의 바다 매립지 위에 건설되었으며, 바다와 매우 인접한 해안지구의 입지환경을 보이고 있다. 파도를 연상케 하는 물결치는 입면에 전체적으로 배 모양의 형상을 느끼게 한다. 기준층 평면도를 살펴보면 하얏트리젠시제주의 경우와 같이 아트리움 형식의 평면유형임을 알 수 있다. 그러나 하얏트리젠시제주처럼 원형의 평면이 아닌 길쭉한 장방형의 평면이므로 중간에 구조체의 역할도 겸하는 복도가 생겨 크게 두 개의 보이드된 오픈 스페이스를 형성하고 있다. 1층 진입 로비는 대연회장으로 갈 수 있는 동선을 제공함과 아울러 연회장의 전실 역할도 하고 있다. 숙박을 위한 이용객들은 1층 로비에서 2층 프런트데스크 로비로 연결되는 수직동선을 이용하여 체크인할 수 있다. 아트리움에 의해 로비는 거대한 공간감을 느낄 수 있게 한다. 그러나, 복도가 길어지고 수직동선이 많아짐에 따라 이용객들의 동선에 혼란을 가져올 수 있다. 결합방식은 저층부에 공공부분이 위치하고 그 위로 객실부분이 배치된 상향결합방식을 취한다. 공공부분 면적구성에 있어서 식음료 시설(30.7%), 레저스포츠 시설(20.2%), 연회 시설(34.5%)이 비교적 고르게 분포하고 있어, 관광객뿐만 아니라 지역 주민에 의한 수입을 고려하여 해안지구에 위치하면서도 도시형 호텔의 면적구성 형태를 보이고 있다(<Table 15> 참조).

<Table 15> 라마다프라자호텔의 건축개요

현황			
호텔명	라마다프라자호텔	등급	특1급(2003년 개관)
대지면적	19,812.9m ²	연면적	62,656.4m ²
건축면적	11,494.0m ²	규모	지하1층, 지상9층
객실 수	380개	위치	제주 삼도동(해안지구)
1층 평면도		기준층 평면도	



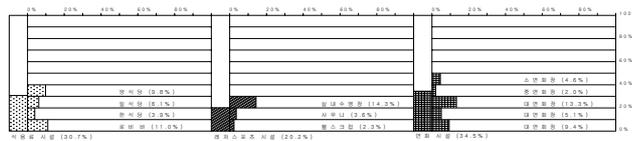
전경



결합 방식

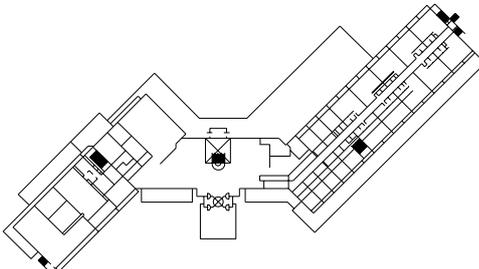
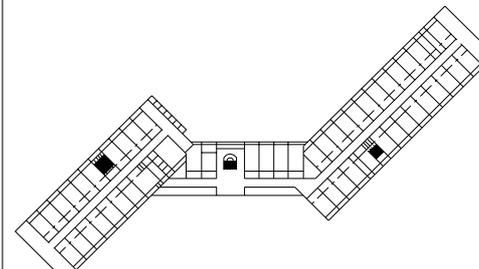
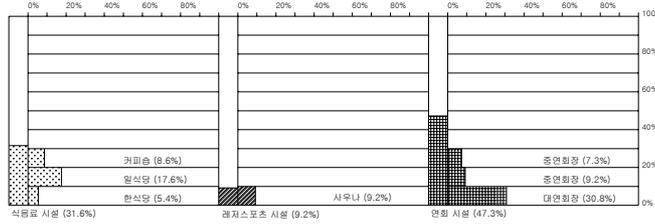


공공부분 층별 구성	
1F	서비스레스토랑, 면세점, 상점
2F	로비라운지, 커피숍, 일식당, 로비바, 비즈니스센터, 연회장, 소연회실
3-6F	실내수영장, 이용실, 헬스크럽, 실내골프연습장
8-9F	스카이라, 특실 라운지
공공부분 면적구성	



15. 서귀포리조트호텔(SRH)

<Table 16> 서귀포리조트호텔의 건축개요

현 황																									
호텔명	서귀포리조트호텔	등급	특2급(1992년 개관)																						
대지면적	19,894.0m ²	연면적	9,768.4m ²																						
건축면적	3,738.1m ²	규모	지하1층, 지상3층																						
객실 수	113개	위치	서귀 회수동(기타지구)																						
1층 평면도		기준층 평면도																							
																									
전 경		결합 방식																							
																									
공공부분 층별 구성																									
B1F	단란주점, 연회장, 남자사우나																								
1F	한식당, 일식당, 커피숍, 연회장, 비즈니스센터																								
공공부분 면적구성																									
 <table border="1"> <caption>공공부분 면적구성 (면적구성)</caption> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>비율 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>커피숍</td> <td>8.6%</td> </tr> <tr> <td>일식당</td> <td>17.6%</td> </tr> <tr> <td>한식당</td> <td>5.4%</td> </tr> <tr> <td>식음료 시설</td> <td>31.6%</td> </tr> <tr> <td>레저스포츠 시설</td> <td>9.2%</td> </tr> <tr> <td>사우나</td> <td>9.2%</td> </tr> <tr> <td>연회 시설</td> <td>47.3%</td> </tr> <tr> <td>중연회장</td> <td>7.3%</td> </tr> <tr> <td>중연회장</td> <td>9.2%</td> </tr> <tr> <td>대연회장</td> <td>30.8%</td> </tr> </tbody> </table>				구분	비율 (%)	커피숍	8.6%	일식당	17.6%	한식당	5.4%	식음료 시설	31.6%	레저스포츠 시설	9.2%	사우나	9.2%	연회 시설	47.3%	중연회장	7.3%	중연회장	9.2%	대연회장	30.8%
구분	비율 (%)																								
커피숍	8.6%																								
일식당	17.6%																								
한식당	5.4%																								
식음료 시설	31.6%																								
레저스포츠 시설	9.2%																								
사우나	9.2%																								
연회 시설	47.3%																								
중연회장	7.3%																								
중연회장	9.2%																								
대연회장	30.8%																								

서귀포리조트호텔은 전망이 좋은 서귀포시 중산간 지역에 위치하여 입지환경에 있어서 기타지구로 분류하였다. 기존의 가족호텔을 리모델링하여 관광호텔로 전환한 사례이다. 중앙의 로비 양쪽으로 객실부분을 배치하였는데 객실의 테라스에서 한라산과 바다를 모두 조망할 수 있도록 매스를 틀어서 전체적으로 N자형을 보인다. 지하 1층과 지상 1층 일부를 공공부분으로 하고 그 상부에 객실부분이 위치한 상향결합 방식이다. 공공부분의 면적구성은 연회 시설이 47.3%로 면적비가 비교적 높지만, 레저스포츠 시설의 경우 사우나 시설만 갖추고 있어 9.2%의 낮은 면적비를 보이고 있다 (<Table 16> 참조).



Ⅲ. 호텔의 객실부분 공간구성

1. 객실부분의 기준층 평면유형

기준층³⁾의 객실부분은 호텔경영의 핵심 판매 대상이 되는 단위와 척도가 되며 호텔 건축은 이러한 객실을 중심으로 건축설계를 행하게 된다. 본 장에서는 중앙코어형식, 선(Linear)형식, 아트리움(Atrium)형식으로 분류⁴⁾하여 15개 호텔의 객실부분 기준층 평면을 그 유형별로 분석하였다.

1) 중앙코어 형식

평면형식을 객실의 연결형식과 기준층 평면형태의 특성에 따라 분류한 결과, 제주 시 용담 1동에 위치한 특2등급인 제주퍼시픽호텔은 제주도 관광호텔 중 유일하게 코어(core)가 중앙에 위치하고 있는 삼각형 중앙코어 형식이다(<Table 12> 참조). 이 형식은 <Table 17>에서 보는 바와 같이 기준층 대비 객실부분의 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.

2) 선(Linear)형식

(1) 편복도형

비교적 공간 효율성이 낮고, 조망이 중요한 리조트 호텔이나, 한쪽에서 소음을 받는 시티호텔에서 가능하다. 파라다이스호텔제주의 경우 주변의 경관이 좋고, 내부 정원이 잘 조성되어 있어, 안쪽을 조망하도록 객실부가 계획되어 있다. 객실부분의 면적 구성 비율은 57.90%로 상당히 낮은 형태인데 이것은 코어 면적 외에 기타 면적이 큰 것에 기인한다(<Table 13> 참조).

(2) 직선중복도형

3) 여기서 기준층이라 함은 객실수가 가장 많고, type화된 층을 말한다.

4) Walter A. Rutes; FAIA Richard H. Penner, Hotel Planning and Design, 미국, p.162

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, 공간 이용 효율성이 비교적 높아 일반적으로 도입되는 방법이다. 입지환경에 있어 신제주 연동의 유흥지구에 위치한 제주그랜드호텔, 크라운프라자호텔, 로얄호텔, 뉴크라운 관광호텔 등은 모두 중복도형으로 도심지형 호텔에 가장 적합한 형식이라 할 수 있다. 관광지구에 위치한 더스위트호텔의 경우 복도가 ‘ㄱ’자형으로 꺾인 형태이지만 코어가 끝에 위치하므로 제주KAL호텔과는 달리 직선형으로 분류하였다. 제주신라호텔은 저층으로 객실부분과 공공수익부분이 같은 층에 위치하고 있으므로, 코어와 서비스 공용부분이 차지하는 면적이 넓어 객실부분 기준층 면적 구성비율(57.20%)이 낮은 형태의 특징을 지닌다(<Table 10> 참조).

(3) 혼합형

롯데호텔제주는 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(<Table 8> 참조).

(4) L자형

특1등급인 제주KAL호텔은 복도가 꺾이는 부분에 코어를 갖는 L자형을 취하며, 객실부분 기준층 구성면적이 비교적 높은 비율을 나타내고 있어서 경제성을 띠는 유형이라고 판단되어진다. 그런데 제주KAL호텔의 경우, 코어면적이 큰 반면에 상대적으로 복도의 길이가 짧고 고층이므로, 객실부분 기준층 구성면적이 낮게 나타나고 있다(<Table 4> 참조).

(5) Y자형

서귀포KAL호텔의 경우 Y자형의 선형 형태로서 한 개의 코어가 세 개의 중복도를 가지므로 78.89%의 높은 객실부분 기준층 면적 구성비율을 나타내고 있다. 다양한 조망권이 확보되고 객실 타입도 여러 가지 가능하다. 모든 방향에서 정면성을 갖고 있어 인지도가 높은 조형 형태이다(<Table 7> 참조).

(6) N자형

서귀포리조트호텔은 코어를 중심으로 한 중간 객실부분이 편복도 형식, 양쪽 날개의 객실부분이 중복도 형식을 취하고 있어 N자형의 혼합형 직선 중복도 형식을 보인다. 편복도 형식의 객실에는 더블과 트윈형이 위치하고 있다(<Table 16> 참조). 기준층 대비 객실 면적 구성 비율은 73.02%로 높게 나타나고 있다.

3) 아트트리움(Atrium)형식

특1등급인 하얏트리젠시제주와 라마다프라자호텔의 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%, 68.47%)을 나타내고 있다(<Table 4>, <Table 15> 참조).

2. 객실부분의 면적구성

호텔은 기능면에서 볼 때 3가지 주요한 영역 즉, 객실부분, 공공부분, 서비스부분으로 구분된다. 이러한 영역에의 면적 분할은 호텔의 성격, 기능, 위치, 사업방침에 따라 각각의 특성을 가지고 있다. 본 장에서는 객실부분 기준층에 있어서 객실부분의 면적비율과 객실 수 및 객실타입의 비교를 통하여 제주도 특급관광호텔의 객실부분 면적구성의 특징을 분석하였다.

1) 객실 기준층의 면적구성

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

<Table 17>는 제주도 특급관광호텔의 객실부분 기준층의 각 부분별 면적구성을 나타내고 있다. 이 표에 의할 것 같으면, 평균 기준층 바닥면적(A)는 1,944.98㎡이며, 객실면적(N)은 1,333.34㎡이어서 기준층 바닥면적 전체대비 68.55%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 498.40㎡로서 25.63%를 나타내고 있다. 기타면적(O)은 기준층과 같은 층에 있는 부대시설 또는 창고나 린넨실과 같은 부분의 면적으로 113.24㎡에 5.82%를 나타내고 있다.

<Table 17> 제주도 특급관광호텔의 객실부분 기준층 면적구성(단위 m²)

구분	호텔명		A	N	S	O
특1급	롯데호텔제주	면적(m ²)	3093.26	2345.30	648.32	99.64
		비율(%)	100	75.82	20.96	3.22
	제주그랜드호텔	면적(m ²)	2756.86	1897.64	791.99	67.23
		비율(%)	100	68.83	28.73	2.44
	제주신라호텔	면적(m ²)	5431.90	3107.13	1099.57	1225.20
		비율(%)	100	57.20	20.24	22.56
	제주오리엔탈호텔	면적(m ²)	1763.01	1346.38	416.63	0
		비율(%)	100	76.37	23.63	0
	제주KAL호텔	면적(m ²)	1018.77	658.06	330.71	30.00
		비율(%)	100	64.59	32.46	2.95
	크라운프라자호텔	면적(m ²)	1733.84	1295.24	407.88	30.72
		비율(%)	100	74.70	23.53	1.77
	하얏트리젠시제주	면적(m ²)	1484.16	1044.60	439.56	0
		비율(%)	100	70.38	29.62	0
	더스위트호텔	면적(m ²)	1170.13	898.86	271.27	0
		비율(%)	100	76.82	23.18	0
	파라다이스호텔제주	면적(m ²)	1429.18	827.42	499.96	101.80
		비율(%)	100	57.90	34.98	7.12
제주퍼시픽호텔	면적(m ²)	900.63	625.17	265.12	10.34	
	비율(%)	100	69.41	29.44	1.15	
라마다프라자호텔	면적(m ²)	3641.51	2493.21	1072.91	75.39	
	비율(%)	100	68.47	29.46	2.07	
특2급	서귀포KAL호텔	면적(m ²)	1390.80	1097.24	260.86	32.70
		비율(%)	100	78.89	18.76	2.35
	서귀포리조트호텔	면적(m ²)	2017.83	1473.45	544.38	0
		비율(%)	100	73.02	26.98	0
	로얄호텔	면적(m ²)	728.99	492.48	210.95	25.56
		비율(%)	100	67.56	28.94	3.50
	뉴크라운관광호텔	면적(m ²)	613.80	397.88	215.92	0
		비율(%)	100	64.82	35.18	0
	평균	면적(m ²)	1944.98	1333.34	498.40	113.24
		비율(%)	100	68.55	25.63	5.82

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

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

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.

<Table 18> 제주도 특급관광호텔 객실1개당 평균면적 및 층당객실수

구분	호텔명	총객실수 (개) GN	객실부 순면적(m ²) GNA	객실1개당 평균면적 (m ²) MA	지상객실 범위(층)	객실층 수 (개) HN	층당 객실 (개) FN
특 1 급	롯데호텔제주	500	21,356.28	42.71	-7~5	12	41.7
	제주그랜드호텔	512	16,542.86	32.31	2~12	11	46.5
	제주신라호텔	429	18,970.84	44.22	-2~5	7	61.3
	제주오리엔탈호텔	313	9,643.49	30.81	3~10	8	39.1
	제주KAL호텔	282	9,000.81	31.92	3~15	13	21.7
	클라운프라자호텔	224	7,488.18	33.43	3~9	7	32.0
	하얏트리젠시제주	224	9,136.88	40.79	-4,-3,-2,2~8	10	22.4
	더스위트호텔	90	2,665.56	29.62	1~3	3	30.0
	파라다이스호텔제주	56	2,482.54	44.33	-1~3	4	14.0
	제주퍼시픽호텔	177	5,579.05	31.52	3~11	9	19.7
	라마다프라자호텔	380	16,826.47	44.28	3~9	7	54.3
특 2 급	서귀포KAL호텔	225	7,511.73	33.39	3~9	7	32.1
	서귀포리조트호텔	113	3,592.05	31.79	1~3	3	37.7
	로얄호텔	108	2,954.88	27.36	3~8	6	18.0
	뉴크라운 관광호텔	129	3,193.30	24.76	3~10	8	16.1
평균		250.8	9,129.66	36.40	0.93~8.00	7.67	32.44

객실 1개당 평균면적 MA = 객실부 총순면적 GNA / 총객실수 GN

층당 객실수 FN = 총객실수 GN / 객실층수 HN

<Table 18>에서 알 수 있듯이, 제주도 특급관광호텔의 평균 총객실 수(GN)는 250.8개, 평균 객실부 총순면적(GNA)은 9,129.66㎡이며, 객실부 연면적 대비 객실수로 나눈 객실 1개당 평균 면적(MA)은 36.40㎡이고 그 범위는 24.76㎡~44.33㎡으로 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 0.93층에서 8.00층 사이이고 평균 객실 층수(HN)는 7.67층이며, 층당 평균 객실수(FN)는 32.44개였다.

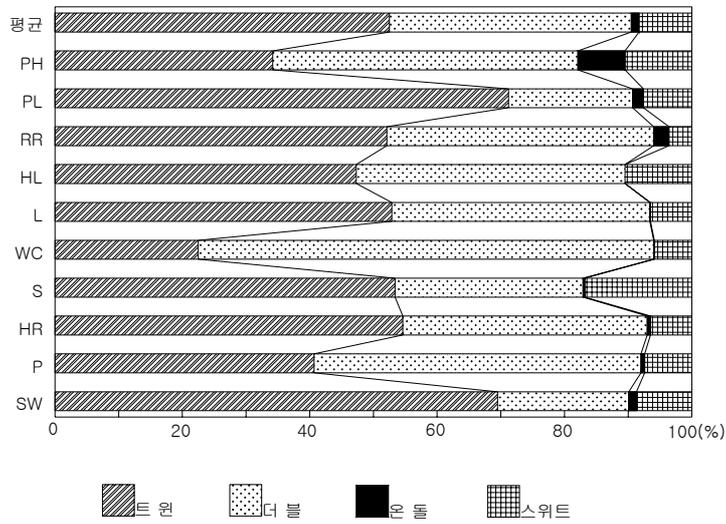
파라다이스호텔제주가 제주도 특1급 관광호텔 중 총 객실수가 56개로 최소인 것은 기준층 객실 바닥 총면적(827.42㎡)이 작고, 층당 객실수(15.5개)가 최소이며, 객실 1개당 평균면적이 상당히 넓은 면적(44.33㎡)을 갖고 있기 때문이다(<Table 18> 참조). 또한 제주그랜드호텔의 총 객실수는 512개로 최대이나 객실 1개당 평균 면적이 32.31㎡로 비교적 작기 때문에 객실부 총 순면적도 작게 나타나고 있다. 그리고 제주신라호텔 객실부 총순면적이 18,970.84㎡로 최대인 것은 객실 1개당 평균면적이 44.22㎡로 매우 넓으며 총객실수(429개)가 많기 때문인 것으로 판단된다.

3) 호텔별 객실타입별 면적현황

(1) 객실 구성의 비교

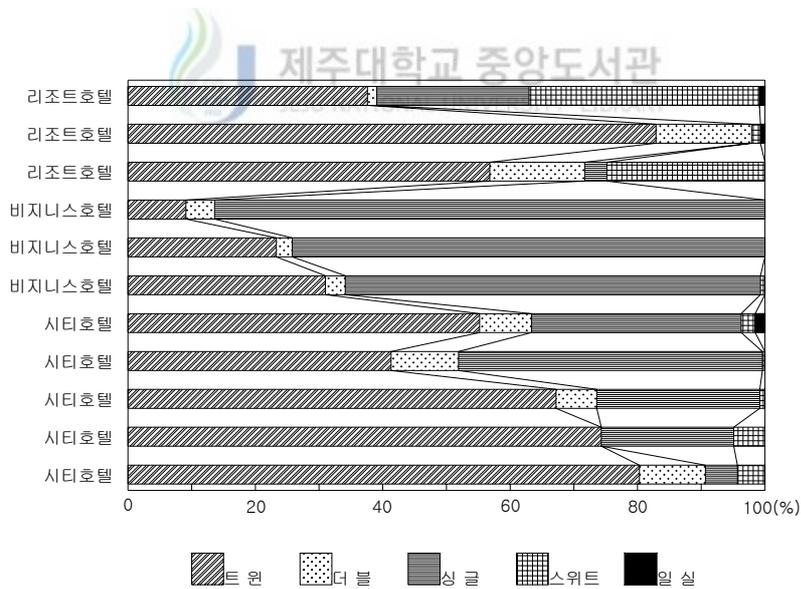
객실구성 계획(room mix planning)은 객실수 예측 만큼이나 수익성과 중요한 관계가 있다. 객실구성이 부적절할 경우에는 많은 객실을 보유하고도 판매하지 못하거나, 개관후 개·보수가 필요하기 때문에 투자의 손실을 초래한다. 따라서 호텔의 영업방침, 영업중인 경쟁업체의 객실 유형별 판매 현황, 시장 수요에 대한 예측, 고객수요와 요구 등의 룸믹스를 위한 기준에 따르는 계획을 하는 것이 바람직하다.

<Fig. 1>, <Fig. 2>, <Fig. 3>에서 보는 바와 같이 국내, 일본 그리고 제주도 호텔들에서 트윈룸이 시티호텔과 리조트호텔을 구별하지 않고 많은 비율을 차지하는 것은 트윈룸의 활용범위가 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 제주그랜드호텔, 제주신라호텔, 하얏트리젠시제주와 같은 규모가 큰 특1급 호텔인 경우 스위트의 비율이 매우 높게 나타나고 있다. 파라다이스호텔제주의 경우는 복층형의 객실도 포함하고 있어 기타로 분류하였다(<Table 19> 참조).



<Fig. 1> 국내 도시호텔의 객실구성 사례

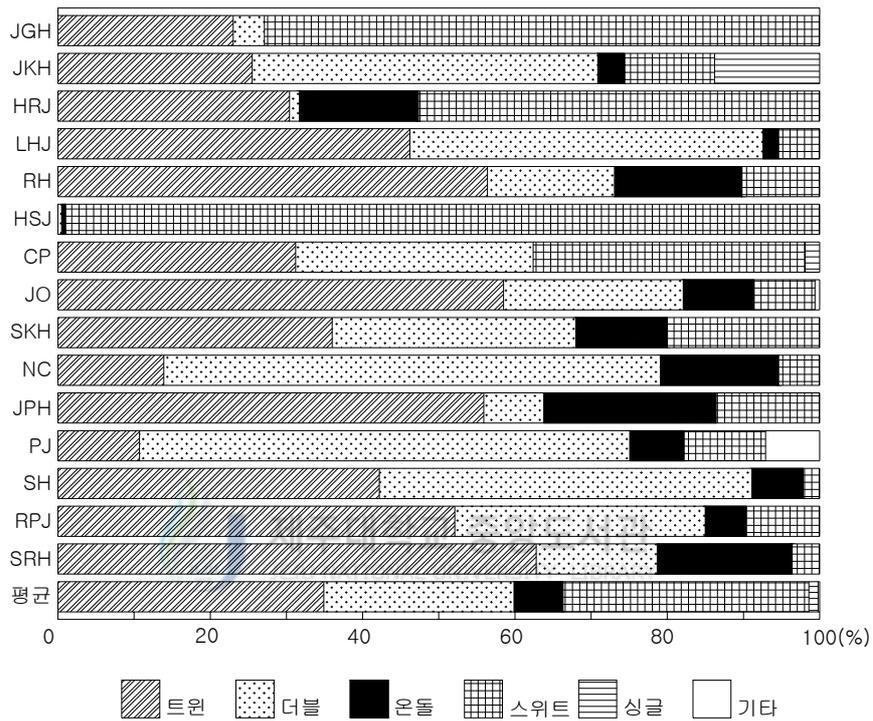
출처 : '주장건, 호텔건축계획, 1999, pp.169~171'에서 재정리



<Fig. 2> 일본 호텔의 객실구성 사례

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

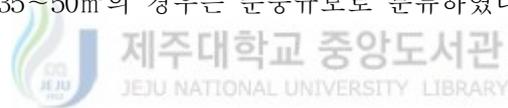
<Fig. 2>와 <Fig. 3>에서 알 수 있듯이 일본 호텔과 제주도 특급관광호텔의 객실 구성에 있어서 가장 큰 특징중의 하나는 일본 호텔에 비해 제주도 호텔에서는 싱글룸의 구성비가 매우 낮은 반면, 더블룸과 스위트의 구성비가 높은 점이라고 하겠다.



<Fig. 3> 제주도 특급관광 호텔의 객실구성

(2) 객실타입별 규모기준

15개의 특급관광호텔의 객실타입은 롯데호텔제주 12개, 제주그랜드호텔 13개, 제주신라호텔 19개, 제주오리엔탈호텔 16개, 제주KAL호텔 15개, 크라운프라자호텔 8개, 하얏트리젠시제주 11개, 더스위트호텔 9개, 파라다이스호텔제주 12개, 서귀포KAL호텔 10개, 제주퍼시픽호텔 6개, 로얄호텔 9개, 뉴크라운 관광호텔 7개, 라마다프라자호텔 16개, 서귀포리조트호텔 8개로 총 171개였다(<Table 19> 참조). 객실명을 사용하는데 있어서 제주그랜드호텔은 트윈, 더블, 스위트, 더스위트호텔은 DOUBLE, FAMILY TWIN, TERRACE DOUBLE, 제주오리엔탈호텔은 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 롯데호텔제주, 제주신라호텔, 제주KAL호텔, 크라운프라자호텔, 하얏트리젠시제주, 서귀포KAL호텔, 라마다프라자호텔 등의 7개 호텔인데 그 규모는 100㎡ 이상으로서 대규모로 분류하였다. 그리고 대부분의 호텔들은 각종 SUITE란 명칭을 사용하고 있는데, 그 면적이 50~100㎡이어서 중규모로 구분하였으며, 소규모와 중규모 사이인 35~50㎡의 경우는 준중규모로 분류하였다⁵⁾.



5) 정진원, 강정구 ; “우리나라 호텔 객실부의 기준층 평면유형 및 면적구성에 관한 기초조사 연구”, 「대한건축학회논문집」 15권4호, 대한건축학회, 1999, pp.29~30.

<Table 19> 호텔별 객실 타입에 따른 객실수 및 규모기준

호텔명	객실타입	객실수(개)	면적(m ²)	규모
제주 그랜드 호텔	트윈A	8	29.30	소
	트윈B	108	25.27	소
	트윈C	2	24.91	소
	더블A	20	25.24	소
	더블B	1	24.91	소
	스위트A	104	29.06	소
	스위트B	22	37.78	준중
	스위트C	22	38.35	준중
	스위트D	34	36.98	준중
	스위트E	81	30.15	소
	스위트F	72	34.92	소
	스위트G	22	46.99	준중
	스위트H	16	65.93	중
계	512			
제주 KAL 호텔	SINGLE A	6	20.03	소
	SINGLE B	33	23.60	소
	온 돌	10	23.60	소
	TWIN	72	27.90	소
	DOUBLE	128	23.60	소
	SUITE A	3	58.40	중
	SUITE B	4	46.60	준중
	SUITE C	4	40.06	준중
	SUITE D	8	63.00	중
	SUITE E	2	78.00	중
	SUITE F	1	92.91	중
	SUITE G	4	52.00	중
	EXECUTIVE A	3	134.00	대
	EXECUTIVE B	3	113.95	대
	ROYAL SUITE	1	366.99	대
계	282			
하얏트 리젠시 제주	STANDARD TWIN	11	36.12	준중
	STANDARD DOUBLE	3	36.12	준중
	SUITE TWIN	57	36.12	준중
	SUITE KING	100	30.96~54.64	소,준중,중
	KOR KING	35	36.12~53.75	준중, 중
	KOR STUDIO SUITE	1	79.74	중
	STUDIO SUITE	4	71.67~87.94	중
	JUNIOR SUITE	6	66.99~69.82	중
	PARLOR ROOM	3	60.35	중
	DELUXE SUITE	3	98.50~115.53	중, 대
PRESIDENTIAL SUITE	1	201.71	대	
계	224			

크라운 프라자 호텔	SINGLE	4	20.79	소
	STANDARD	31	24.09	소
	SUPERIOR	91	26.40	소
	DELUXE	18	36.30	준중
	PARLOR SUITE	50	39.60	준중
	PLAZA SUITE	28	46.20	준중
	CROWN SUITE	1	89.10	중
	ROYAL SUITE	1	155.10	대
계	224			
제주 오리엔탈 호텔	STANDARD ONDOL	21	23.48 ~ 26.65	소
	STANDARD DOUBLE	29	22.88 ~ 28.60	소
	STANDARD TWIN	8	26.65	소
	DELUXE ONDOL	3	30.31 ~ 36.19	소,준중
	DELUXE TWIN A	10	30.31 ~ 36.19	소,준중
	DELUXE MOUNTAIN	15	26.65 ~ 30.31	소
	DELUXE TRIPLE	2	36.19	준중
	DELUXE TWIN B	13	26.65 ~ 29.59	소
	SUPERIOR TWIN	152	26.65 ~ 30.22	소
	SUPERIOR DOUBLE	30	26.65	소
	ONDOL	5	53.88	중
	SUITE TWIN	5	53.88	중
	SUITE DOUBLE	3	53.88	중
	SUITE OCEAN	7	53.88 ~ 60.80	중
SUITE HALLA	7	53.88 ~ 64.17	중	
SUITE ROYAL	3	88.03 ~ 90.06	중	
계	313			
서귀포 KAL호텔	DOUBLE(O/V)	13	25.73	소
	DOUBLE(M/V)	44	25.73	소
	TWIN(O/V)	56	25.73	소
	TWIN(M/V)	25	25.73	소
	온 돌	27	24.59	소
	DELUXE	15	30.18	소
	PARLOR SUITE	24	44.86	준중
	CONER SUITE	15	61.75	중
	ROYAL SUITE	5	95.42	중
	PRESIDENTIAL SUITE	1	280.9	대
계	225			

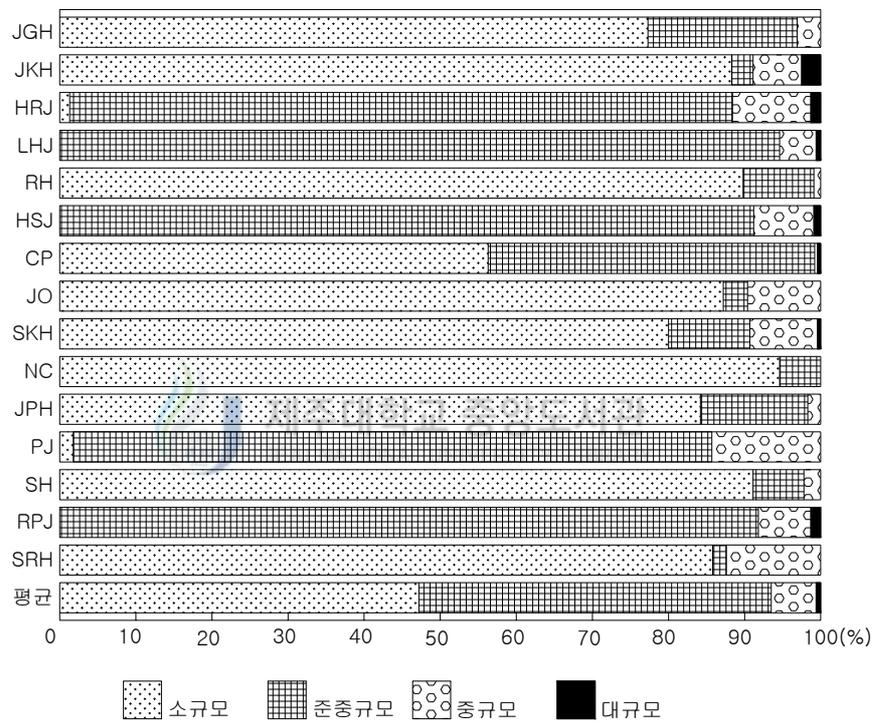
롯데 호텔 제주	슈페리어, 디럭스	266	40.26 ~ 50.16	준중, 중
	럭셔리	141	46.86 ~ 48.84	준중
	샤롯데	21	40.26 ~ 48.84	준중
	온 돌	10	40.26	준중
	레이크 가든	35	40.26 ~ 46.86	준중
	주니어 스위트	6	55.44	중
	팔러 스위트	5	80.52	중
	빌라 스위트	4	85.80	중
	퍼시픽 스위트	9	94.38	중
	프레지덴셜 스위트	2	204.27	대
	로얄 스위트	1	283.14	대
	계	500		
로얄 호텔	스탠다드	6	23.00	소
	디럭스 더블	12	23.00	소
	디럭스 온돌베드	10	23.00	소
	디럭스 온돌	8	23.00	소
	디럭스 트윈	61	23.00	소
	주니어스위트 더블	2	46.00	준중
	스위트 트윈	7	46.00	준중
	스위트 온돌	1	46.00	준중
	로얄 스위트	1	69.10	중
	계	108		
제주 신라 호텔	SEMI SUITE(A)	249	39	준중
	SEMI SUITE(A)	43	43.94	준중
	SEMI SUITE(B)	20	43.94	준중
	CORNER SUITE(A)	58	39	준중
	CORNER SUITE(A)	3	79	중
	CORNER SUITE(A)	2	63	중
	CORNER SUITE(B)	8	65.51	중
	CORNER SUITE(B)	3	79	중
	DOUBLE ROOM	2	38.54-39	준중
	SUITE(TERRACE)	17	43.94	준중
	SUPERIOR SUITE(A)	5	70	중
	SUPERIOR SUITE(A)	4	78.01	중
	SUPERIOR SUITE(B)	5	75	중
	SUPERIOR SUITE(B)	4	78.01	중
	ROYAL SUITE	1	156.14	대
	ROYAL SUITE	1	158	대
	PRESIDENTIAL SUITE	1	277	대
	PRESIDENTIAL SUITE	1	263.03	대
	한실	2	39	준중
	계	429		

뉴크라운 관광호텔	한 실A	5	20.90	소
	한 실B	15	23.56	소
	트 윈A	12	23.56	소
	트 윈B	6	26.01	소
	더 블	84	23.56	소
	스위트A	2	36.98	준중
	스위트B	5	44.04	준중
	계	129		
제주 퍼시픽 호텔	스탠다드 온돌	36	29.84	소
	주니어스위트 온돌	4	37.57	준중
	디럭스 트윈	99	29.73	소
	스탠다드 더블	14	30.66	소
	주니어스위트	21	37.57	준중
	로얄 스위트	3	57.73	중
	계	177		
파라다이스 호텔제주	한 실	4	40.25	준중
	양실특 B	6	37.52	준중
	복층형(코너)	1	91.77	중
	복층형 A	2	73.88	중
	복층형 B	1	71.76	중
	기본형(코너)	3	45.87	준중
	기본형 A	32	35.49	준중
	기본형 B	1	34.17	소
	스위트룸 A	2	79.70	중
	스위트룸 B	1	90.81	중
	스위트룸 C	1	75.27	중
	스위트룸 D	2	38.08	준중
계	56			
더스위트 호텔	DOUBLE	24	28.38	소
	FAMILY TWIN	38	28.38	소
	TERRACE DOUBLE	14	28.38	소
	DELUXE DOUBLE	4	36.6	준중
	DOUBLE TERRACE	2	36.6	준중
	ONDOL (K-1)	4	28.38	소
	ONDOL (K-2)	2	31.02	소
	SUPERIOR DOUBLE	1	56.76	중
	SUPERIOR TWIN	1	56.76	중
	계	90		

라마다 프라자호텔	한 실 A	1	43.20	준중	
	한 실 B	19	40.00	준중	
	한실 스위트	2	86.40	중	
	한실 디럭스 스위트	1	174.64	대	
	트 윈 A	20	43.20	준중	
	트 윈 B	178	40.00	준중	
	더 블 A	10	43.20	준중	
	더 블 B	115	40.00	준중	
	일반 스위트	10	80.00	중	
	키드 스위트 1	6	54.64	중	
	키드 스위트 2	6	53.20	중	
	키드 스위트 3	6	49.37	준중	
	키드 스위트 4	1	93.20	중	
	키드 스위트 5	1	89.37	중	
	디럭스 스위트	3	160.00	대	
	로얄 스위트	1	254.00	대	
	계	380			
	서귀포 리조트호텔	슈페리어 더블	18	28.05	소
		슈페리어 트윈	69	28.05	소
주니어 트윈		2	39.60	준중	
한 실		10	28.05	소	
디럭스 한실 A		2	56.10	중	
디럭스 한실 B		8	56.10	중	
패밀리 스위트		2	59.40	중	
허니문 스위트		2	56.10	중	
계	113				

(3) 호텔별 객실규모에 따른 면적 현황

<Fig. 4>는 <Table 19>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.

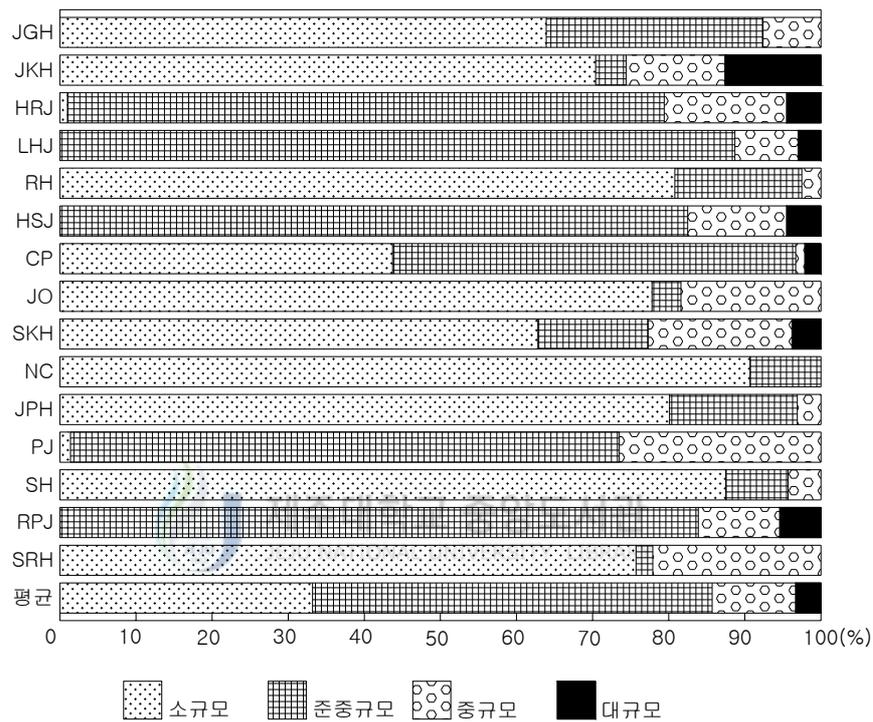


<Fig. 4> 객실규모에 따른 객실 수 비교

따라서 제주도 특급관광 호텔 15개 중 2/3인 10개의 호텔들이 소규모 객실 경영을 주 전략 방침으로 내세우고 있는 것을 찾아볼 수 있다.

이와 반면에 주로 관광지, 해안지구에 위치하고 있는 롯데호텔제주(40.26~48.84 m²), 제주신라호텔(38.54~43.94m²), 하얏트리젠시제주(36.12~49.02m²), 파라다이스호텔 제주(35.49~45.87m²), 라마다프라자호텔(40.00~49.37m²) 등은 준중규모중심 객실형 호

텔을 나타내고 있어, 이 5개 호텔은 계획 초부터 객실 수를 고려하면서도 여유 있는 중간 규모를 갖는 디렉스한 경영전략을 갖고 있음을 알 수 있다. <Fig. 5>의 객실별 연면적에 있어서 제주KAL호텔과 서귀포KAL호텔의 경우는 소규모 중심 호텔이지만 대규모 객실인 스위트의 구성비가 많은 것을 알 수 있다.

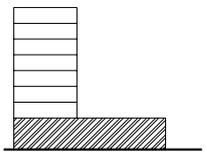
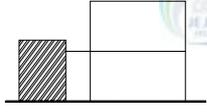
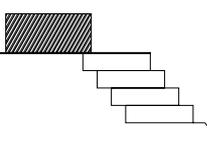
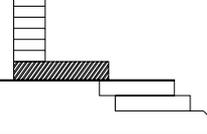


<Fig 5> 객실규모에 따른 객실별 연면적 비교

IV. 호텔의 공공부분 공간구성

1. 결합방식 및 동선체계

<Table 20> 결합방식에 의한 호텔의 분류

방식	분류	특징	사례
상향 결합		<ul style="list-style-type: none"> - 공공부분을 기준으로 객실공간이 상부로 구성되어 있는 형태 - 대표적 구성방식으로 도시호텔의 98%, 전체호텔의 95% 이상 - 객실조망이 고려되어 있으며 대·중·소규모에 모두 적용됨 	제주그랜드호텔, 크라운프라자호텔, 제주오리엔탈호텔, 제주KAL호텔, 하얏트리젠시제주, 서귀포KAL호텔, 제주퍼시픽호텔, 로얄호텔, 뉴크라운관광호텔, 라마다프라자호텔, 서귀포리조트호텔
수평 결합		<ul style="list-style-type: none"> - 공공부분을 기준으로 객실부분이 수평으로 구성 연결된 호텔 - 대지위치와 조망조건이 좋은 휴양지의 작은 리조트호텔에 나타남 - 소규모 일반호텔 또는 빌라형식에 나타나므로 객실 공간 진입에 편리성이 있음 	파라다이스호텔제주, 더 스위트호텔
하향 결합		<ul style="list-style-type: none"> - 공공부분을 기준으로 객실부분이 아래방향으로 구성된 호텔 - 관광, 휴양 호텔에 적당한 방식으로 지형이용을 적절하게 함 - 소규모, 중규모 호텔에 나타남 	대상 없음
복합 결합		<ul style="list-style-type: none"> - 공공부분을 기준으로 객실공간이 상하방향으로 구성된 호텔 - 경사지, 해안지에 나타남 - 중·대규모에 나타남 	롯데호텔제주, 제주신라호텔

공공부분은 그 기능적 특성으로 인하여 호텔의 진입부에 있어서 많은 고객의 이용

도를 증가시키며, 객실공간의 프라이버시와 객실고객의 동선의 편리성을 함께 충족시키기 위해 저층부에 두는 것이 상례이다. 다양한 계층의 고객의 왕래와 편리성, 호텔이 갖는 개성 있는 내부공간은 호텔의 상징적 이미지를 주는 주요한 건축적 역할을 하는 공간으로서의 특성을 지닌다.

따라서 본 장에서는 15개의 제주도 특급관광호텔의 공공부분에 대한 객실부분과의 결합방식과 출입구, 로비에서의 동선관계를 통해 각 호텔들을 유형별로 분류하고 그 특징을 살펴보았다.

주장건의 '호텔건축계획'에 따르면 호텔공간의 결합방식을 <Table 20>와 같이 4가지로 분류⁶⁾하고 있다. 이런 결합방식은 호텔이 위치한 지역적 특성 즉, 입지환경과 주이용객, 호텔이 전략적으로 추진하는 수익성 부분 등에 따라 계획 초기부터 공간의 배치가 이루어진다. 상향결합 방식을 취하는 11개 호텔 중 하얏트리젠시제주와 서귀포KAL호텔, 서귀포리조트호텔을 제외한 8개의 호텔이 유흥지구, 기타지구 등 도심지에 위치하고 있는데 이것은 저층부에 공공부분이 위치함으로써 지역주민의 이용을 고려한 결합방식이다. 4가지 결합방식 중에서 하향결합인 경우는 제주도 특급관광호텔 중 해당되는 사례가 없다.



2. 로비와 공공부분의 동선관계

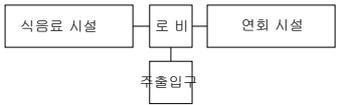
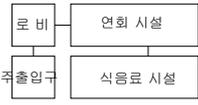
호텔의 이용객 주 동선은 로비를 따라 공공부분과 객실부분으로 구분된다. 로비에서 특별히 편리한 위치와 짧은 거리에 위치한 시설은 레스토랑 관계 실이다. 롯데호텔제주를 제외한 14개 호텔에서 최소 1개의 레스토랑을 로비와 같은 층에 위치시키며 이중 도심지에 위치한 호텔들은 로비와 레스토랑을 직접 연결시키는 경향을 보인다. 이러한 배치는 투숙객뿐 아니라 외래 손님의 이용을 고려한 호텔 경영방식으로 볼 수 있다. 또한 대부분의 호텔 마는 레스토랑과 유사하게 로비와 직접 연결시키거나 로비 내에 두어 긴밀한 연결성을 꾀한다(<Table 2>~<Table 16> 참조).

<Table 21>에서 파라다이스호텔제주, 서귀포KAL호텔, 크라운프라자호텔 등은 부지가 넓거나, 독특한 평면형태 등으로 1층에 식음료시설과 연회시설이 같이 있고 이곳으로 통하는 출입구도 1개소여서 연회 등의 행사가 있을 경우 숙박객의 동선에 방해가 될 수 있다. 그러나 제주신라호텔, 롯데호텔제주인 경우 공공부분의 출입구가 따

6) 주장건, 「호텔건축계획」, 세진사, 1999, pp.111~112

로 설치되어 숙박객과 공공부분 이용객의 동선분리를 유도하고 있다.

<Table 21> 공공부분의 동선 관계 다이어그램

구 분	내 용
	<ul style="list-style-type: none"> - 주출입구가 1개소, 로비를 통하여 공공부분에 접근, 숙박객과 공공부분 이용객의 동선이 중복 - 연회시설과 식음료시설이 같은 층에 위치, 주방을 공유하고 연결 관계가 긴밀. - 사례 : 파라다이스호텔제주, 서귀포KAL호텔, 크라운프라자호텔, 더스위트호텔, 라마다프라자호텔
	<ul style="list-style-type: none"> - 주출입구 외에 단체객 전용 출입구 또는 연회시설 등의 공공부분 출입구가 별도로 존재, 이용객들이 로비를 거치지 않고 직접 목적지로의 접근동선이 가능. - 사례 : 제주신라호텔, 롯데호텔제주
	<ul style="list-style-type: none"> - 주출입구가 1개소, 연회시설과 식음료시설 등이 상하층으로 위치하고 있어 이용객들은 로비를 거쳐 공공부분 전용계단 등을 통과하여 목적지에 도착. - 부지면적의 제약을 받는 도시형 호텔이나 중소규모 호텔에서 나타남. - 사례 : 제주그랜드호텔, 제주KAL호텔, 제주오리엔탈호텔, 제주퍼시픽호텔, 로얄호텔, 뉴크라운관광호텔, 하얏트리젠시제주, 서귀포리조트호텔

3. 공공부분 구성요소별 평면적 특징

본 장에서는 주요 공공부분에 대한 호텔 상호간 평면구성에 대한 특징을 비교 분석하였다.

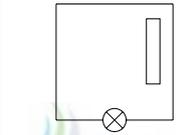
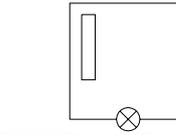
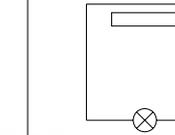
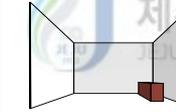
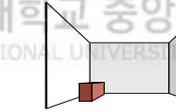
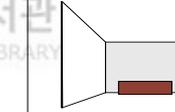
투숙객과 방문자 등 공공 이용을 위한 부분은 로비, 라운지, 바, 레스토랑, 연회실, 회의실, 나이트클럽, 사우나, 카지노, 수영장 등 영업부분의 각종 시설 등으로 이들은 호텔의 등급, 규모 및 입지환경과 주 이용객 등에 따라 차이를 보인다.

1) 로비(홀)

이용자가 맨 먼저 접하는 곳이며 호텔 영업의 중추적 역할을 하는 공간이다. 입구 기능, 프런트업무, 층별, 기능별 동선분배, 대기 및 만남의 장소, 커뮤니케이션 등의 기능을 한다. 수용규모에 따라 크기가 결정되며 홀의 형상은 일정한 형태를 취하지 않고 매우 다양하다.

(1) 접수(프런트데스크)

<Table 22> 프런트데스크 위치별 구분

구분	우측벽 위치형	좌측벽 위치형	후면벽 위치형
평면도			
투시도			
사례	제주신라호텔, 더스위트호텔, 라마다프라자호텔, 서귀포리조트호텔	롯데호텔제주, 파라다이스호텔제주, 서귀포KAL호텔, 하얏트리젠시제주, 제주오리엔탈호텔	제주그랜드호텔, 제주KAL호텔, 뉴크라온관광호텔, 로얄호텔, 크라운프라자호텔, 제주퍼시픽호텔

프런트데스크는 출입구에서 쉽게 인지되고 짧게 접근할 수 있는 곳에 있다. 사례에서 나타난 유형을 출입구와 프런트데스크의 위치, 이용자의 동선관계에 의하여 다음 3가지 경우로 정리할 수 있다.

프런트데스크의 위치는 조사대상 15개 호텔 중 9개가 출입구에서 직각방향의 양 측벽에 있으며 6개는 출입구 앞쪽 후면벽에 위치하고 있다. 측면벽에 위치한 측벽위치형의 총 9개 호텔 중 롯데호텔제주, 파라다이스호텔제주, 서귀포KAL호텔, 하얏트리젠

시제주, 제주오리엔탈호텔 등 5개 호텔은 왼쪽 배치를 택하고 있다. 출입구 후면벽에 위치한 호텔은 제주그랜드호텔, 제주KAL호텔, 뉴크라운관광호텔, 로얄호텔, 크라운프라자호텔, 제주퍼시픽호텔 등이다. 출입구 측면벽과 후면벽 앞에 위치한 프런트데스크는 호텔 이용자가 출입구 쪽에서 쉽게 인지할 수 있는 장점 때문에 일반적으로 선호되는 배치이다(<Table 22> 참조).

(2) 라운지

호텔 라운지는 주로 프런트 관련 업무처리를 기다리는 장소와 호텔고객과 기타 이용자들이 만나는 장소로 이용되며 소규모 전시나 다과회 등 행사를 치루는 곳으로 쓰이게 되어 프런트데스크와 시각적 연관관계는 주출입구나 승강기 위치처럼 중요시 된다.



<Fig. 6> 롯데호텔제주 로비 라운지

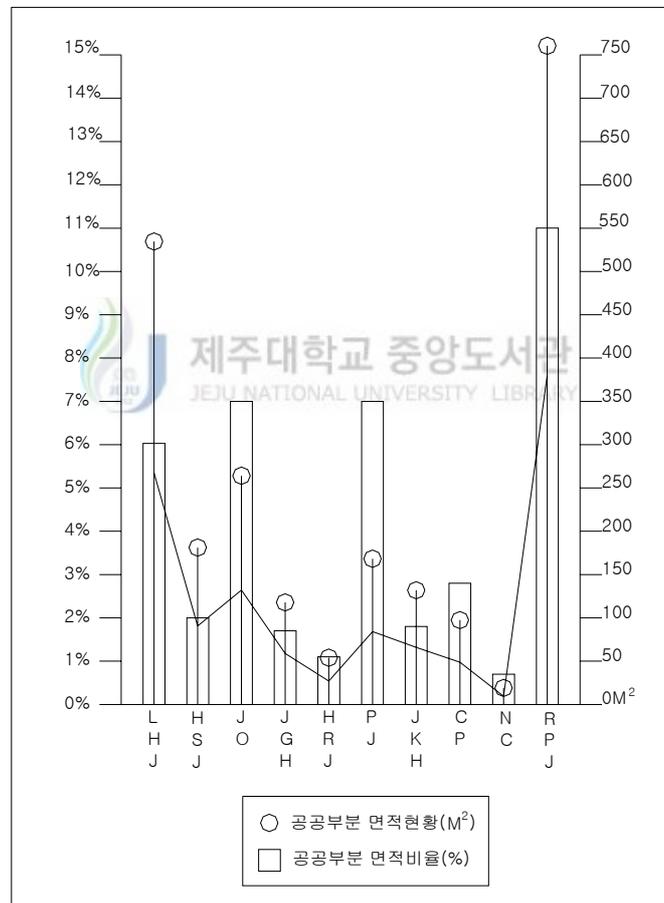
<Table 2>에서 <Table 16>까지의 1층 평면도에 의하면 대부분의 호텔들이 로비 라운지를 프런트데스크 앞에 소파와 탁자 등 가구를 배치하여 공간을 마련하는데, 롯데호텔제주와 파라다이스호텔제주의 경우 메인로비와 접수로비가 따로 있어 라운지의 공간이 별도로 구획되어 있다. 로비의 공간구성은 전체 대상 중 3개 호텔이 다층으로 구성되는데 다층형 로비의 호텔은 롯데호텔제주, 제주신라호텔, 하얏트리젠시제주이다. 다층형 로비의 상하부는 각종 공공시설과 연계되며 일반 수직동선의 계단과는 달리 분위기 연출용 계단을 통해 동선이 이루어진다. 그리고 다층의 공간을 인식시키

는 수단으로 계단 상부를 오픈시켜 개방감을 조성한다. 다층형 로비의 실구성은 대부분 레스토랑 관련실의 위치를 2층이나 지하층에 배치시킨다.

롯데호텔제주의 경우 로비 홀의 상부는 객실부 상층까지 오픈되어 있어 개방감을 주고 있으며 지하층의 레스토랑부와는 연출된 계단을 통해 연결된다(<Fig. 6> 참조). 제주신라호텔은 로비의 상층부는 오픈되어 있지 않지만 하층부가 오픈되어 있어 지하층의 식음료 시설이 자연채광에 의해 쾌적한 공간이 되도록 하였다.

2) 식음료시설

(1) 바



〈Fig. 6〉 호텔별 로비 바의 면적구성

바 시설은 특1급 호텔 중 더스위트호텔과 특2급 호텔에서는 로얄호텔, 제주퍼시픽

호텔, 서귀포KAL호텔을 제외한 모든 호텔들이 확보하고 있으며, 규모가 큰 객실수 300개 이상의 호텔에서는 모두 확보하고 있다.

<Table 2>~<Table 16>에 의하면 바는 8개의 호텔에서 1층에 위치하고 있으며 대부분 로비와 직접 연결되어 이용되고 있다. 롯데호텔제주가 534.6㎡로 가장 큰 로비의 면적을 보이고 있고, 제주오리엔탈호텔과 파라다이스호텔제주가 공공부분 면적 대비 7.0%의 면적구성을 나타내고 있다(<Fig. 7> 참조).

(2) 레스토랑

레스토랑의 규모와 수는 호텔규모(객실수)와는 관련이 없는 것으로 나타났다. 조사 결과에 의하면 특1급 호텔, 특2급 호텔 등 규모와 위치에 상관없이 대부분의 호텔이 한식당, 일식당, 양식당 등 3~4개의 레스토랑을 보유하고 있어 호텔규모에 따른 레스토랑 규모상의 특징은 발견되지 않았다.

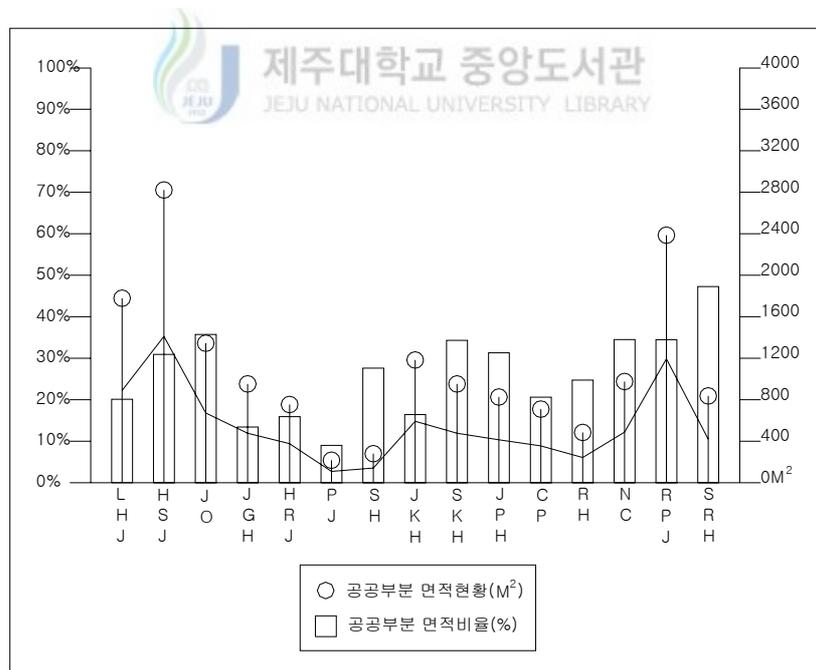


호텔별 식음료 시설의 면적경

레스토랑의 층별 위치는 양식당의 경우 10개가 1층에 있으며 대부분 로비에서 직접 출입하거나 로비를 거쳐 바로 이어지는 출입동선을 갖는다. 그리고 한식당과 일식당의 경우에는 7개가 2층 또는 지하1층에 위치하고 있는데, 이것은 연회실 및 회의실과의 연결 관계를 고려한 것과 별도의 출입구를 두어 독립적 운영이 가능하게 하기 위한 것이다. 특히, 지하에 위치한 경우는 3개로 1층에 충분한 식당공간을 확보하기 어려운 경우, 지하를 활성화시키는 운영방침과 지하주방과 식당부분의 인접배치를 의도한 것으로 파악되며, 상부를 오픈하여 큰 개구부를 두거나 지형의 고저차를 이용하여 지하에서도 충분한 채광과 조망이 가능하도록 계획하였다.

제주그랜드호텔과 제주KAL호텔은 최상층에 스카이라운지가 위치하며 이는 도시의 전망이 고려된 것으로 판단된다. <Fig. 8>에 의하면 롯데호텔제주가 1,296.9m²로 제주도 특급관광호텔 중 레스토랑 부분 면적이 가장 크고, 로얄호텔의 경우 호텔 규모는 작지만 양식당, 한식당, 일식당을 모두 갖추고 있으며 그 면적이 688.7m², 공공부분에서 차지하는 면적비가 35.2%로 높게 나타나고 있다.

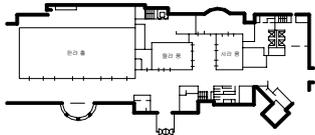
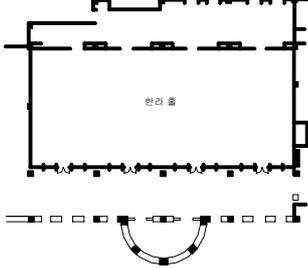
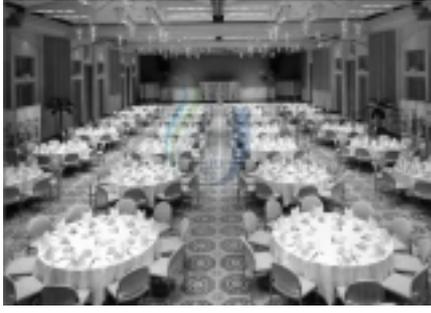
3) 연회시설



호텔별 연회실 면적률

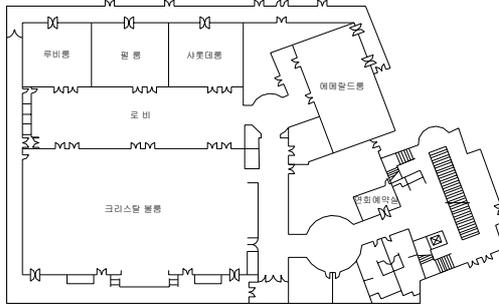
제주도 특급 관광호텔의 경우 100% 연회실이 확보되는데 사용되는 유형은 처음부터 별도의 연회실을 독립시키는 경우와 기존의 회의용도의 실을 가변성 있게 칸막이를 설치하여 연회장으로 전용하여 사용하는 경우로 구분된다.

<Table 23> 제주신라호텔 연회시설

연회장 평면도	
	
연회장 내부	
	
한라 홀	로터스 홀
	
사라 룸	윌라 룸

<Table 24> 롯데호텔제주 연회시설

연회장 평면도



연회장 내부



크리스탈 홀



에메랄드 룸



샤롯데 룸



필 룸

조사대상 호텔 중 공공부분 면적대비 연회실의 면적이 30%이상을 차지하는 호텔은 제주신라호텔, 제주오리엔탈호텔, 서귀포KAL호텔, 제주퍼시픽호텔, 뉴크라उन관광호텔 등 5곳으로 각종 이벤트행사 및 결혼, 회갑연 같은 연회 상품을 주요 수익 사업으로 고려하고 있음을 알 수 있다.

특1급인 롯데호텔제주, 제주신라호텔, 제주오리엔탈호텔, 제주그랜드호텔, 제주KAL호텔, 서귀포KAL호텔 등 6개의 호텔은 대연회장, 중연회장, 소연회장 등 여러 규모의 연회시설을 마련하여 고객의 연회 용도에 따라 다양한 선택을 할 수 있도록 하였다. 롯데호텔제주의 경우 1,021.76㎡ 규모의 대연회장으로 제주도 특급 관광호텔의 연회장 중 가장 큰 사례이고, 제주신라호텔은 400㎡ 이상의 대연회장을 4곳이나 보유하고 있다(<Table 8>, <Table 10> 참조).

연회실의 규모는 호텔의 등급과 규모에 따라 달라진다고 볼 수 있다. 특히 제주도의 경우 호텔의 규모는 물론 입지환경에 따라 연회실 주 이용고객의 성향 또한 달라지므로 연회실의 형태가 다르게 나타난다. 연회실의 평균면적은 대연회장(400㎡이상)인 경우 615.9㎡로 나타났다. 중연회장(100㎡~400㎡)의 평균면적은 228.6㎡로 20개의 가장 많은 종류를 보여주고 있고, 소연회장(100㎡이하)의 평균면적은 69.4㎡이다(<Fig. 9> 참조).

연회실의 평면형태는 일정한 형태로 정리하기 어려운 로비와는 달리 <Table 23>, <Table 24>의 제주신라호텔과 롯데호텔제주의 경우와 같이 대부분 뚜렷한 직사각형 평면형태이거나 정사각형에 가까운 평면형태를 보인다.

연회실은 무도회, 패션쇼, 만찬회, 각종 축하행사, 국제회의 등 다양한 용도로 사용되는 다목적공간이다. 연회실의 행사용도별로 공간을 분류하여 사용하며 특히 회의실을 가변적인 연회공간으로 활용하고 있는 경우는 평상시 소단위 공간 활용을 한다. 독립된 전용 연회시설을 갖춘 경우에도 각종 목적에 따라 공간을 분류하여 이용하는 신축성을 보인다. 여러 단위로 분리 구획된 소형 연회실의 평면형 역시 대부분 직사각형 형태이며 분리 구획되어 이용되는 연회실의 최소규모 면적은 30㎡, 최대면적은 516㎡이다. 다양한 기능을 수용할 수 있는 연회실의 적정규모의 산정은 수용인원에 따라 서로 차이가 있어 하나의 연회실 공간을 신축성 있는 소단위 공간으로 분리하여 이용할 수 있는 계획이 중요하다.

연회실의 위치는 1층에 3개, 2층에 9개, 지하1층에는 3개, 지하2층에는 2개가 위치되어 있다. 연회실이 1층에 위치한 주 요인 2가지를 지적한다면, 첫째, 이용대상이 일반객이므로 출입구 가까이 위치시켜 이동 동선을 짧게 하며 추가로 도로와 직접 연결된 별도의 독립된 출구를 설치하는데 유리하다. 둘째, 연회실 면적은 호텔의 다른 실과 비교하여 상당히 넓은 편이며 다양한 목적을 수용하기 위한 기능적인 변화요구에 대응하기 위해 레스토랑과 회의실보다 더 높은 층고가 필요하며, 이러한 조건상 층고가 높은 로비와 동일한 1층에 배치하는 것이 유리하기 때문이다. 연회실이 2층에 위

치하는 경우는 주로 레스토랑이나 커피숍 등 비교적 이용 빈도가 높고 다른 영업시설의 1층 배치로 인해 이곳에 충분한 필요면적을 확보할 수 없는 점이 주 원인이 된다.

4) 레저스포츠시설

(1) 헬스클럽

헬스클럽은 호텔의 등급 및 호텔 이용자의 비율(외국인과 내국인의 비율)에 따라 장비의 구성과 면적을 결정한다. 이 시설을 보유하고 있는 6개의 호텔 중 롯데호텔제주, 제주신라호텔, 파라다이스호텔제주, 서귀포KAL호텔 등은 숙박객을 주 이용고객으로 하고, 제주KAL호텔, 크라운프라자호텔 등은 지역주민을 주 이용고객으로 하고 있는데, <Fig. 10>에 의하면 제주KAL호텔의 경우 414.9m²의 면적과 공공부분 대비 5.7%의 면적비를 보여 호텔 투숙객뿐만 아니라 지역주민의 이용을 통한 수익성 창출을 고려하고 있음을 알 수 있다.

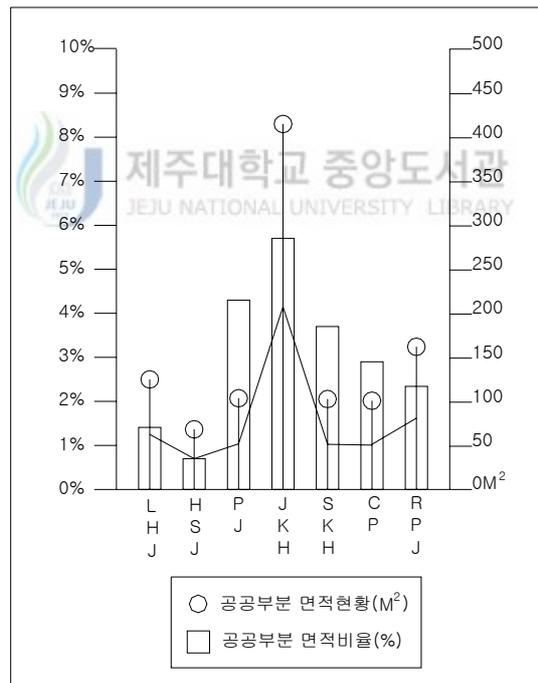


Figure 10

성구적면

(2) 실내수영장

실내수영장 시설을 보유하고 있는 호텔은 6개이며 호텔의 규모가 클수록 더 높은 보유율을 보인다. 이는 수영장 시설이 높은 초기 투자비용을 요하며 유지관리비가 초래하는 경제적인 부담이 작용한 것으로 판단된다. 제주신라호텔이 1,226.3㎡로 가장 큰 면적을 보이고 공공부분 면적대비 수영장 면적구성비도 13.4%로 가장 높다(<Fig. 11> 참조).

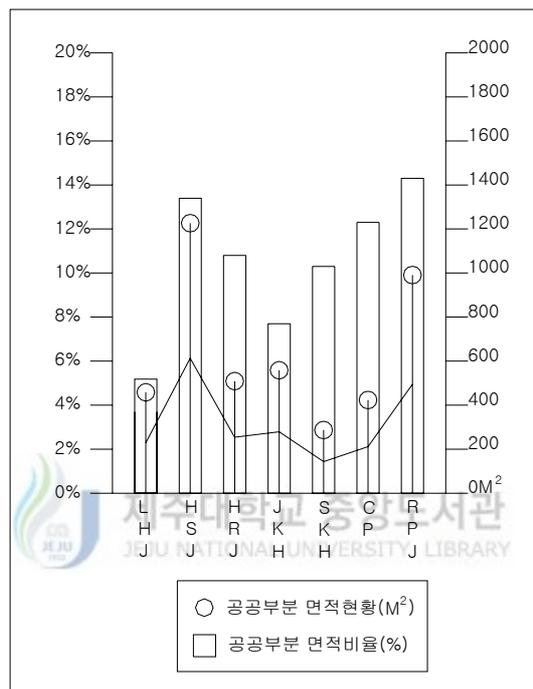
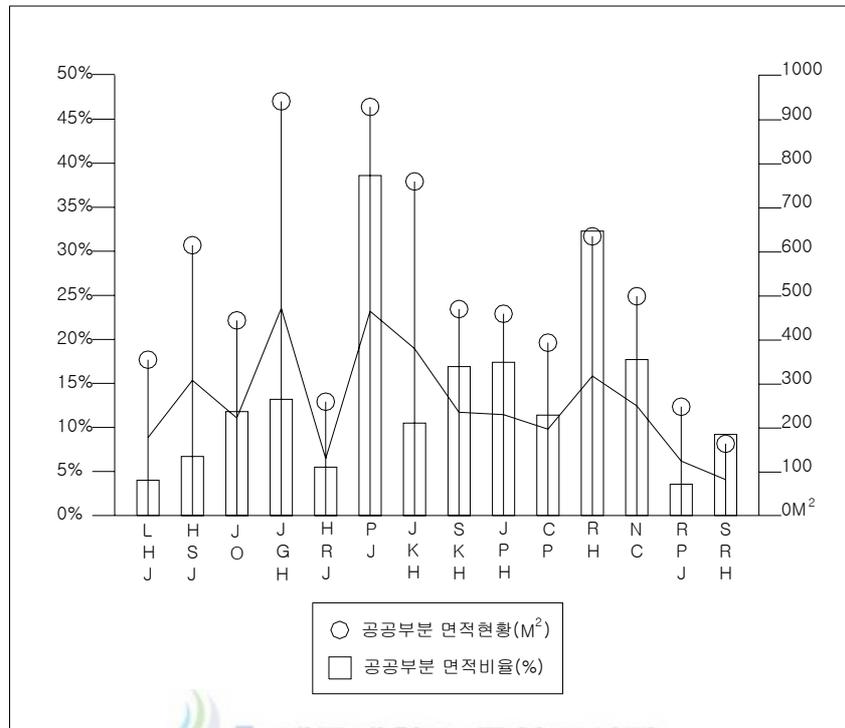


Figure 11. Public Swimming Pool Area Ratio and Area

(3) 사우나

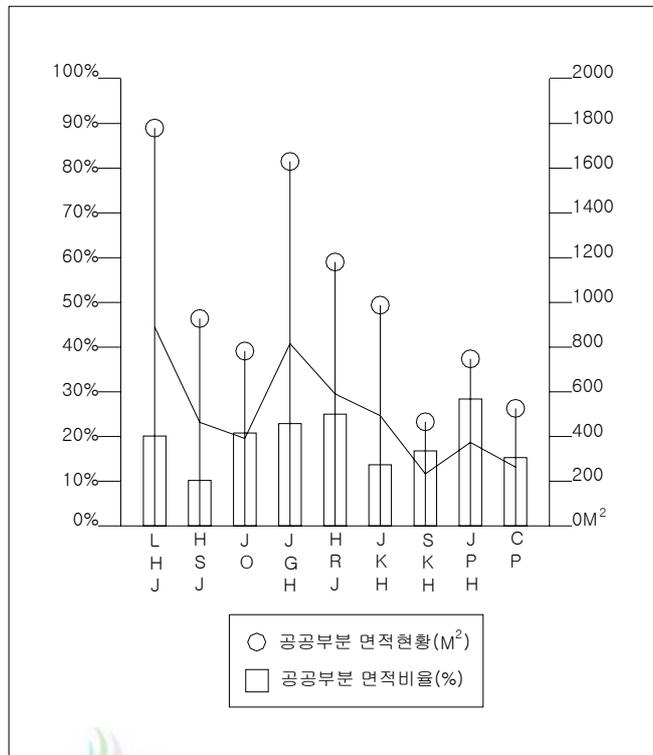
피트니스 센터에 꼭 필요한 것 중의 하나가 사우나이다. 휴식과 재충전의 장소로서 호텔 공공부분 중 이용률과 매출액이 높은 부문이다. 피트니스 센터의 일부 시설로 도입될 때는 남, 녀 사우나가 모두 도입되나, 단독시설일 경우에는 <Table 12>의 제주퍼시픽호텔과 같이 이용률이 높은 남자사우나만을 도입하는 경향이 있다. 조사대상 호텔 중에서는 제주그랜드호텔(940.6㎡), 파라다이스호텔제주(927.9㎡), 제주KAL호텔(758.5㎡) 등이 비교적 큰 면적을 나타내고 있다. 특히 파라다이스호텔제주의 경우 공공부분 대비 사우나 면적구성비가 38.6%로 가장 높게 나타난다(<Fig. 12> 참조).



<Fig. 12> 호텔별 사우나 시설의 면적구성

(4) 카지노

<Fig. 13>에 의하면 제주도 특급 관광호텔 중 카지노 시설을 보유하고 있는 곳은 9개이다. 외국 관광객 특히 일본 관광객을 주고객으로 하는 카지노 시설은 호텔의 주요 수입원이 되고 있다. 내국인은 출입을 못 하므로 로비와 같은 층에 위치하는 경우에는 복도를 지나서 접근하게 하거나, 2층 또는 지하 1층에 주로 위치하고 있다. 롯데호텔제주가 제주도 특급관광호텔 중에서 카지노의 면적이 1,780.0㎡로 가장 컸으며, 공공부분의 연면적 대비 카지노 면적비가 가장 큰 호텔은 제주퍼시픽호텔(28.4%)이다 (<Fig. 13> 참조).



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

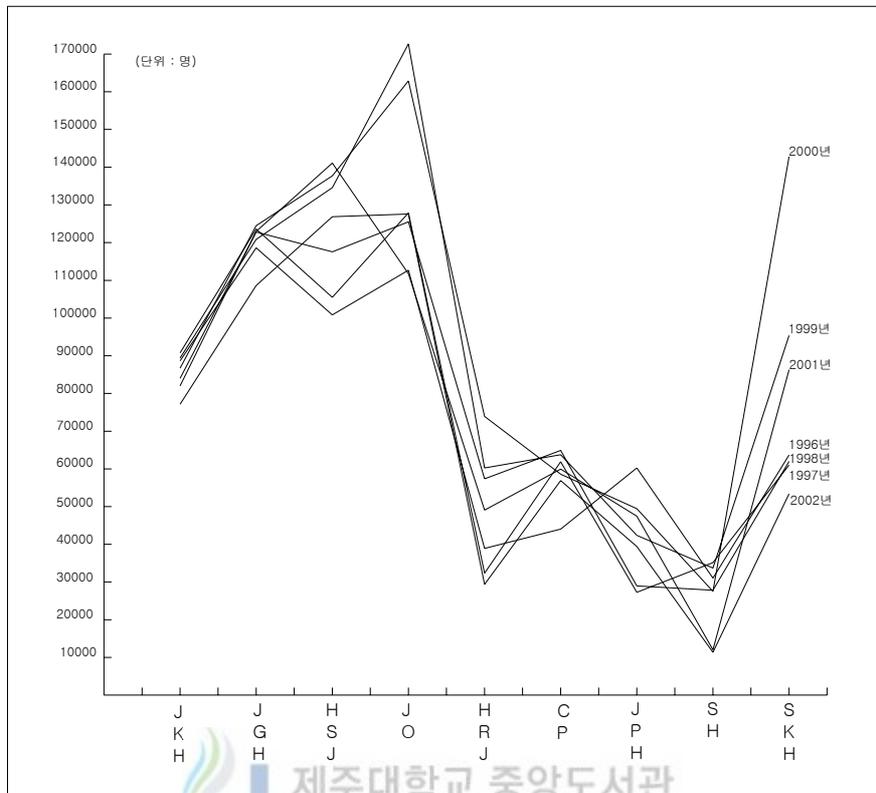
정보서비스팀

V. 호텔의 면적배분과 이용객 및 수입과의 관계

본 장은 1996년부터 2002년까지 한국 관광호텔업 협회의 통계자료에 의해 자료가 존재하는 9개 특급호텔을 대상으로 각 호텔별 객실부분과 공공부분의 이용객 현황 및 수입 현황을 조사하고, 객실부분 총면적과 공공부분 총면적의 비율과 상호 비교 분석하여, 각 호텔들이 건축계획에서 객실과 공공부분의 면적을 배분한 것과 유사한 형태로 이용객 및 수입 현황이 발생하는지 살펴보았다. 분석대상은 15개의 제주도 특급 관광호텔 가운데 입지환경에 의해 관광지구 3개소, 유흥지구 2개소, 기타지구 2개소, 해안지구 2개소를 선정하였고, 선정된 대상호텔들은 상향결합방식이 7개소, 수평결합방식이 1개소, 복합결합방식이 1개소이다.

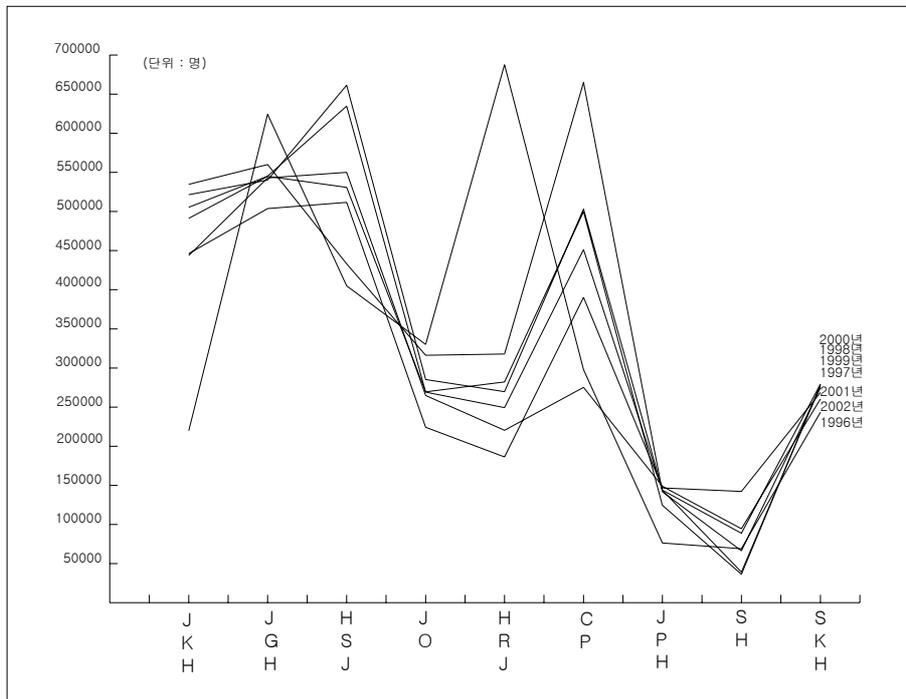
1. 호텔별 객실부분 및 공공부분 이용객 현황

조사대상 호텔 중 제주그랜드호텔은 객실 수 512개로 가장 많은 객실을 보유하고 있고, 연면적 또한 9개 특급호텔 중에 두 번째로 크다. 따라서, 객실부분 이용객 현황 그래프를 살펴보면 연간 약 12만 명 정도의 이용객이 꾸준히 찾고 있는 것을 알 수 있다. 또한, 그래프에서 제주KAL호텔은 객실 이용객의 형태가 가장 일정하게 나타나고 있어 연도별 객실 유동성이 작은 것을 알 수 있다. 이것은 호텔의 입지환경과 주고객의 특성상 일회성 관광객보다는 도민이나 고정 이용객이 많은 것으로 추측된다. 반면, 하얏트리젠시제주의 경우 224개의 객실을 보유하고 연면적도 조사대상 호텔 중에 네 번째로 크지만, 이용객의 수는 다른 호텔들과 비교해 볼 때 작은 것으로 나타나고 있다. 그리고, 하얏트리젠시제주와 서귀포KAL호텔은 관광지구나 해안지구에 위치하여 주고객이 관광객의 성향이므로 그래프와 같이 연도별 차이가 심한 것으로 사료된다. 따라서, 객실부분 이용객은 제주KAL호텔과 제주그랜드호텔, 크라운프라자호텔과 같이 도시형 상향결합의 특급 호텔에서는 연도에 따라 거의 일정한 형태를 보이고 있는 반면 제주신라호텔, 하얏트리젠시제주, 서귀포KAL호텔 등은 리조트형 호텔들로 비교적 이용객 수의 편차가 크게 나타나고 있다(<Fig. 14> 참조).



제주대학교 중앙도서관
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY
호텔 객실분 이용객 현황

공공부분 이용객 현황은 객실부분 이용객 현황과 매우 다르게 나타난다. 서귀포 KAL호텔과 제주퍼시픽호텔을 제외한 나머지 특급 호텔들에서 연도별로 비교적 큰 차이를 보이고 있다. 제주KAL호텔의 경우 1996년도에 공공부분 이용객 수는 219,635 명으로 저조하게 나타나다가 1997년 이후는 이용객 수가 급격히 증가하여 일정한 형태를 나타낸다. 반면, 하얏트리젠시호텔의 경우 1996년에는 687,762명으로 공공부분 이용객 수가 가장 많았던 반면 그 이후로는 계속 이용객 수가 감소하는 상황이다. 제주신라호텔은 1996년에 404,968명의 공공부분 이용객을 보이다가 그 이후로 꾸준히 증가하는 형태를 보이며 2000년에 634,670명까지 증가하였으나, 그 이후로 조금씩 감소하는 상황이다. 그것은 2000년에 같은 관광지구 내에 롯데호텔제주가 개관함으로써 공공부분 이용객이 반감하였기 때문으로 판단된다(<Fig. 15> 참조).



<Fig 15> 호텔별 공공부분 이용객 현황



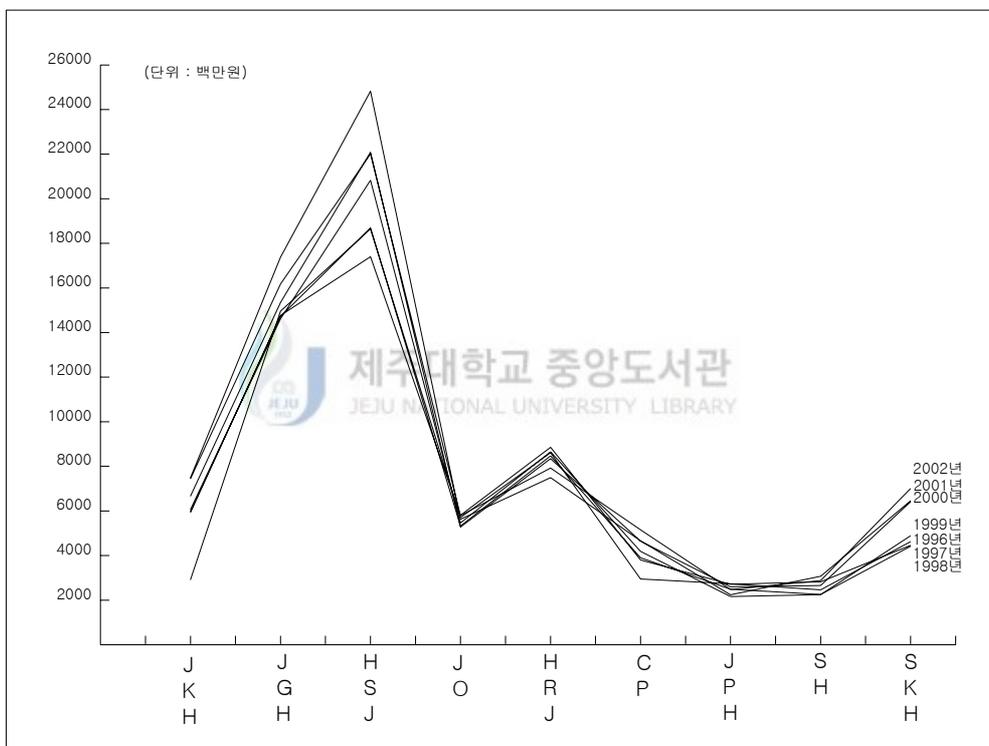
2. 호텔별 객실부분 및 공공부분 수입 현황

이용객 현황과 수입 현황의 그래프는 다소 상이한 형태를 보여주고 있는데, 객실부분 수입 현황에 있어서 이용객 수에 비례하여 분포되지 않고 대부분의 특급 호텔들이 연도별로 일정하고 지속적인 수입 형태를 나타낸다. 그것은 각 호텔들이 수입 현황을 일정하게 유지하기 위하여 여행사 등과 협력하여 각종 이벤트 및 고객의 체류 기간 등을 조절하는 객실 수익제고와 같은 경영 전략에 의한 것으로 판단된다.

높은 고정비용과 낮은 변동비용이 적용되는 객실판매의 경우, 계절적, 시간적 요인, 수요예측 및 분석, 마케팅 노력 등으로 매출액 및 그에 따른 수익의 변화를 가져올 수 있는 부분이므로 호텔 경영자들의 관심은 지대하다. 호텔마다 차이는 있으나 상용 호텔의 경우 전체 호텔 매출에 30%~50% 차지하는 객실부분 수익은 호텔경영의 가장 중요한 부분이다. 이러한 호텔 수익 구조 속에서도 대부분의 호텔들이 실제 수익 즉 이익의 산출보다는 총매출액의 달성여부에 비중을 두는 전근대적인 경영방식을 탈

피하지 못하고 있는 실정이며 객실 수익제고(Yield Management) 역시 계량화된 자료 없이 이루어지고 있다⁷⁾.

객실 수익제고라는 종속변수에 영향을 끼치는 독립변수는 크게 객실 규모(객실 보유 수), 객실 점유율과 객실가격으로 나뉘어 진다. 객실의 규모(객실 보유 수), 호텔의 위치, 호텔의 이미지, 호텔의 경영형태 등은 호텔의 객실수익을 관리, 증대시킬 수 있는 전략적 영향 요소라기보다는 고정화된 요소이며 이들은 호텔의 영업환경이라고 보았다. 이러한 영업환경 요인은 객실수익제고에 직접적인 영향력을 발휘하고 또한 간접적으로 객실의 판매전략이라는 또 다른 독립변수에 영향 요인으로도 작용한다.



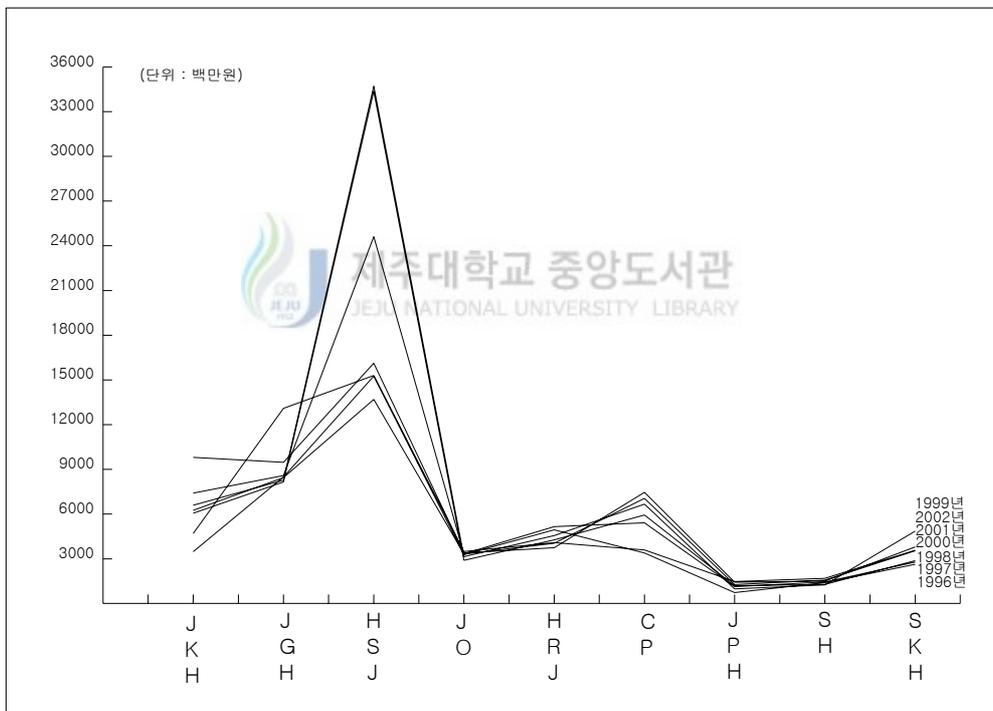
<Fig. 16> 호텔별 객실부분 수입 현황

또한 시장동향에 따른 수요예측, 예약정책과 영업환경에 따라 객실의 판매전략은 이루어지며 이것은 본 연구의 종속변수인 객실 수익제고에 지대한 영향력을 발휘하게 되는 독립변수로 선정하였다. 이러한 객실 판매전략은 호텔의 주요 관측 목표로 삼는

7) 유택용, 김기수 ; “호텔 객실수익 극대화 방안에 관한 연구”, 「문화관광연구」 제3권 제4호, 2001, pp.182~183.

시장의 구성과, 시장별 객실가격전략, 할인 정책, 성수기/비수기 등의 전략 등으로 크게 구성되고 있고 이에 따라 객실 수익제고 방안은 이루어진다.

호텔별 객실부분 수입현황은 호텔의 객실 수 또는 연면적과 같은 규모에 따라 거의 비례하여 나타난다. 429개의 객실을 보유하고 있고, 조사대상 호텔 중 연면적이 가장 큰 제주신라호텔이 객실부분에서 가장 큰 수입 현황을 보여주고 있다. 특히 1997년 이후로는 꾸준히 수입이 증가하여 2002년에는 24,820,028,000원의 매출을 올리고 있다. 객실부분 수입에 있어서는 관광지구나 해안지구의 리조트형 호텔들이 호텔의 규모와 이용객 현황과 비교해 볼 때 도시형 호텔들보다 많은 수입 형태를 보여주고 있다. 이것은 리조트형 호텔들이 관광객을 대상으로 하여 주 수입구조로 객실 판매를 고려하고 있기 때문이다(<Fig. 16> 참조).



<Fig. 17> 호텔별 공공부분 수입 현황

공공부분 수입 현황 또한 이용객 현황과는 다소 상이한 형태이지만, 대부분 연도별 매출은 비슷하게 나타나고 있다. 그러나, 호텔신라제주의 경우 1998년과 1999년에 공공부분의 수입이 급격히 증가하다가 2000년 이후부터 다시 감소하는데 이것은 앞에서

언급한 것과 같이 중문관광단지의 대표적 특급 리조트 호텔로 경쟁업체인 롯데호텔제주가 2000년에 개관함으로써 그에 따른 매출 감소로 예측되고 있다. 공공부분의 수입 형태는 객실부분처럼 호텔의 객실 수나 규모에 따라 분포하지 않고 대부분 비슷한 형태를 보인다. 특히 제주KAL호텔, 제주그랜드호텔, 크라운프라자호텔은 도시형 호텔로서 하얏트리젠시제주와 같은 리조트형 호텔보다 많은 수입 현황을 보여주고 있는데, 이것은 도시형 호텔들이 도시민의 결혼식과 같은 각종 이벤트를 유치하는 등 연회시설과 식음료 시설에서 수입을 취하려는 경영 전략으로 여겨진다(<Fig. 17> 참조).

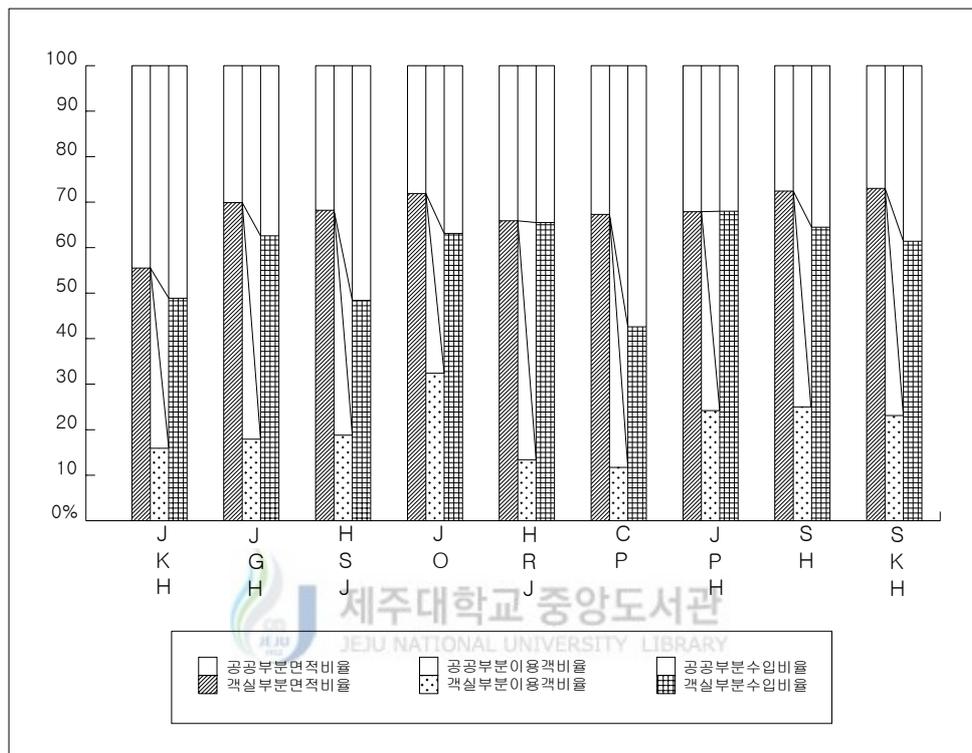
3. 호텔 면적배분과 이용객 및 수입과의 관계

<Table 25> 호텔의 부분별 평균면적 및 이용객, 수입의 평균현황

호텔	객실부분 면적(m ²)	공공부분 면적(m ²)	객실부분 이용객(명)	공공부분 이용객(명)	객실부분 수입(천원)	공공부분 수입(천원)
제주KAL 호텔	9,000.8	7,221.2	85,524.0	451,753.6	6,061,712.3	6,324,031.3
제주그랜드 호텔	16,542.9	7,126.7	120,283.4	551,566.7	15,422,230.1	9,215,733.6
제주신라 호텔	18,970.8	8,845.4	123,428.6	532,384.1	20,641,163.7	22,009,424.0
제주오리엔탈 호텔	9,643.5	3,768.1	134,415.4	279,887.9	5,569,058.9	3,263,298.4
하얏트리젠시 제주	9,136.9	4,730.9	48,747.0	316,227.0	8,336,180.3	4,398,845.0
크라운프라자 호텔	7,488.2	3,644.1	58,579.1	440,350.1	4,185,303.3	5,644,034.4
제주퍼시픽 호텔	5,579.1	2,635.6	42,171.3	132,201.0	2,487,920.1	1,171,527.3
더스위트 호텔	2,665.6	1,014.4	25,523.1	76,649.9	2,628,150.7	1,444,225.7
서귀포 KAL호텔	7,511.7	2,779.5	80,627.9	268,974.9	5,466,937.4	3,434,435.4

<Table 25>는 1996년부터 2002년까지의 조사대상 호텔들의 객실부분과 공공부분 이용객 평균치와 수입현황 평균치를 각 호텔의 객실부분과 공공부분의 총면적과 함께

나타낸 것이다. 그리고, 그 결과를 호텔별로 객실부분의 면적과 공공부분의 면적을 막대 그래프에 비율로써 나타내고, 그 측면에 이용객과 수입의 비율을 각각 표시하여 상호 비교하도록 하였다(<Fig. 18> 참조).



<Fig. 18> 호텔별 객실부분과 공공부분의 상호 비교
(면적, 이용객, 수입의 비율에 의해)

즉, 적정한 객실과 공공부분의 면적 배분에 따라 이용객과 수입 현황의 비율도 배분이 이루어지는지 그래프로 나타낸 것이다. 대부분의 특급 호텔의 경우 면적 배분과 이용객 비율 현황은 일정하게 큰 차이를 보이고 있다. 객실부분의 면적 비율이 55% 이상인 것에 비해 객실부분 이용객 비율은 제주오리엔탈호텔을 제외하고는 25% 미만이다. 따라서, 이용객은 객실부분과 공공부분의 면적배분에 별 영향을 받지 않고 공공부분 이용객이 항상 많이 분포하는데 이것은 객실 이용객 대부분이 숙박하고 있는 호텔의 공공부분을 이용하기 때문이며, 연회장과 식음료 시설과 같은 공공부분이 단시간에 많은 인구 유동을 가능하게 하기 때문이다.

수입비율에 있어서 제주신라호텔과 크라운프라자호텔의 경우 면적비율과 가장 큰 차이를 보이고 있는데, 객실 면적비는 각각 68.2%, 67.3% 인데 비해 객실 수입비는 각각 48.4%, 42.6%를 나타내고 있다. 반면 하얏트리젠시제주와 제주퍼시픽호텔의 경우는 면적 배분과 수입 비율이 거의 비슷하게 나타나고 있는데, 객실 면적비가 각각 65.9%, 67.9% 이고 객실 수입비는 각각 65.5%, 68.0% 이다.

이것은 제주신라호텔과 크라운프라자호텔이 객실 면적 비율에 비해 그에 따른 수입이 충분치 않다고 보여지며 오히려 연회 시설, 식음료 시설과 같은 공공부분의 수입 구조가 면적 배분의 측면에서 더 효율적인 구조가 될 수 있는 가능성을 제기하고 있다.



VI. 結論

본 연구는 제주도 특급 관광호텔의 평면 계획적 특성에 관한 연구로 크게 객실부분의 공간구성, 공공부분의 공간구성, 그리고 이용객과 수입현황의 통계로 살펴본 면적 배분의 형태 등으로 나눌 수 있는데 연구의 결과는 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째로 호텔 객실부분의 공간구성에 대한 결과는 다음과 같다.

1) 제주도 특급관광호텔 평균 규모는 지상 8.1층, 지하 2.2층으로 서울, 부산 등 다른 대도시 특급호텔과 비교할 때 중·저층형이지만, 대지면적은 29,565.2㎡, 건축면적은 5,577.8㎡, 연면적은 30,421.5㎡으로 대지면적과 건축면적 부분은 큰 편이라 할 수 있다. 총 객실 수는 3,762실로 호텔 당 평균 250.8실의 객실규모를 갖고 있고, 객실부분의 총 연면적은 136,944.9㎡이다.

2) 객실부분 기준층 평면유형에 있어서 15개의 특급관광호텔 중 가장 많은 7개(46.67%)가 중복도형이고, 1개(6.67%)가 편복도형, 1개(6.67%)가 혼합형, 1개(6.67%)가 N자형이며, 1개(6.67%)가 L자형, 1개(6.67%)가 Y자형으로 대부분 선 형식을 취하고 있음을 알 수 있다. 나머지 1개(6.67%)가 중앙코어 형식, 2개(13.33%)가 아트리움 형식이다. 그런데 여기서 기준층 바닥 면적대비 객실면적 비율이 가장 높은 경제적인 평면 유형은 Y자형이며 그 다음은 중복도형, 혼합형, 아트리움형, 중앙코어형, 편복도형 순으로 판명되었다.

3) 객실부분의 기준층 평면유형에 있어서 삼각형의 중앙코어형은 기준층 바닥 면적 대비 객실면적 비율이 낮아 비경제적이나 기념비적 상징성의 조형형태로 설계할 경우에 유리하며, Y자형은 경제적이면서 다양한 조망을 확보할 수 있고, 직선형은 단순 명쾌하게 평등한 실 배치를 고려할 때 적용하는 것이 바람직하다.

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

5) 제주도 특급관광호텔 15개중에서 소규모 중심 호텔이 10개(66.67%), 준중규모 중

심과 중규모 중심 호텔이 5개(33.33%)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.

둘째로 호텔 공공부분의 공간구성에 관한 내용은 다음과 같이 정리 요약할 수 있다.

1) 호텔의 객실부분과 공공부분의 결합방식은 그 호텔부지의 형태, 관련법규 등과 밀접한 관련이 있다. 제주그랜드호텔, 크라운프라자호텔, 로얄호텔, 뉴크라운관광호텔 등 도심 내의 유흥지구에 위치한 호텔들은 부지의 협소함, 공공부분의 접근동선 고려 등으로 상향결합 방식을 주로 취한다. 반면에 제주신라호텔, 롯데호텔제주, 파라다이스호텔제주, 더스위트호텔 등 부지가 넓거나 해안지구, 관광지구 등과 같이 자연과의 맥락이 중요한 경우에는 수평결합 방식, 또는 부지의 절벽을 이용한 복합결합 방식을 취하고 있다.

2) 호텔의 입지환경, 주 고객성향, 경영 전략에 따라 공공부분의 배치 및 면적배분이 이루어진다. 호텔 공공부분의 층면적 대비 식음료 시설의 면적비가 가장 큰 호텔은 뉴크라운 관광호텔(40.9%)이고, 가장 작은 호텔은 제주신라호텔(13.9%)이다. 또한 레저스포츠시설의 경우 서귀포KAL호텔이 47.7%의 면적비로 가장 크다. 연회시설은 제주오리엔탈호텔이 35.7%로 가장 크고 파라다이스호텔제주가 9.0%로 가장 작다.

3) 비교적 부지면적과 건축면적이 크고, 복합결합 방식을 보이는 롯데호텔제주와 제주신라호텔의 경우, 주출입구와 연회시설, 카지노 등의 공공부분으로 통하는 부출입구를 따로 두어 목적에 따라 동선이 중복되지 않도록 하고 있다. 나머지 중소규모 또는 도시형 호텔에서는 주출입구를 1개소 설치해 메인 로비에서 객실부분과 공공부분으로 나누어지는 동선체계를 보인다. 그리고 이 경우에는 같은 층에 연회시설 및 식음료 시설이 위치하거나 상하층으로 위치하는 경우가 많다.

4) 로비의 프런트 공간은 호텔에 따라 측벽위치형, 후면벽위치형 등이 있으며, 접수 관계 고객들을 위해 시팅 라운지를 가깝게 마련한 경우가 있는가 하면, 만남 등의 목적을 위해 공간이 분할된 라운지를 따로 설치한 경우도 있다.

5) 식음료 시설 중 레스토랑 관계 시설들은 호텔의 규모에 상관없이 대부분 3개 이상의 시설을 갖추고 있다. 로비와 같은 1층에 위치하거나, 2층 또는 지하층에 위치하

는데, 제주신라호텔, 롯데호텔제주와 같이 지하층에 위치하는 경우는 상부를 오픈하여 로비와 시각적 연계를 가지며, 지형 고저차를 이용하여 큰 개구부를 통해 자연채광과 조망이 가능하게 하였다.

6) 연회장 시설은 호텔의 규모에 따라 영향을 받았으며 규모가 큰 호텔일수록 연회장의 면적이 크고 종류가 다양하다. 연회장에 가벽 등을 설치하여 소연회장 또는 회의실로 사용하는 경우도 있다. 롯데호텔제주의 연회장이 제일 크고, 제주신라호텔의 경우 연회장의 종류가 가장 많고 대연회장의 비율이 높았다.

셋째로 이용객과 수입현황으로 살펴본 공간의 면적 배분에서 대부분의 호텔들이 이용객의 현황은 연도와 호텔의 규모에 따라 다양한 분포를 보이고 있으나, 수입 현황은 매년 비슷한 수준으로 나타나고 있다. 이것은 각 호텔들이 수익제고에 관한 경영 전략을 수행하고 있기 때문이며 특히 리조트형 호텔에서는 객실부분에 대한 수익제고를, 도시형 호텔에서는 공공부분에 대한 수익제고를 더 고려하고 있는 것으로 예측된다. 하얏트리젠시제주와 제주퍼시픽호텔의 경우 객실부분과 공공부분의 면적배분과 유사한 비례로 수입분포도 나타나고 있어 공간의 면적배분에 대한 수익성의 결과가 계획 시에 고려된 형태로 나타나고 있음을 알 수 있다.

이상에서 살펴 본 연구결과에 따라, 앞으로 제주도에서 신축되어질 호텔의 경우 위치하게 될 부지가 해안지구나 관광지구인 경우에는 중·저층형의 규모에 조망권과 독특한 외관 디자인을 최대한 고려하여 객실부분 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, 객실부분이 위치하고 있는 아주 중요한 곳이므로 객실 기준층 평면 유형과 면적 구성은 호텔 전체 설계에 큰 영향을 미친다고 할 수 있다.

제주도는 대표적 관광도시로서 지역 내에 도시형 호텔과 리조트형 호텔을 모두 갖추고 있다. 이것은 호텔의 입지환경에 따른 주 이용객의 성향에 따라 분류할 수 있는데 공공부분과의 결합방식과 동선체계 측면에서 본다면 도심지 내의 도시형 호텔을 계획할 경우 저층부에 공공부분을 배치하고 그 위에 객실부분을 취하는 상향결합방식

과 레스토랑이나 연회장 등은 외부에서 직접 출입이 가능하도록 부출입구를 두는 형식이 지역주민의 이용측면에서 바람직하다. 또한, 리조트형 호텔의 경우는 수평결합방식이나 지형에 순응하는 하향·복합결합방식을 취하여 자연과의 조화, 특히 해안경관을 고려하여야 하며, 혼잡한 동선을 피하기 위해 메인 출입구와 공공부분 출입구를 따로 두어야 할 것이다. 로비의 상하부를 개방한 다층형 로비는 공공부분과의 시각적 연계를 좋게 하고, 다양한 규모의 연회시설은 이용객의 여러 목적에 맞는 연회 수용이 가능하므로, 독립된 다수의 연회 전용시설이 어려운 경우 가벽 등을 이용한 연회장의 소단위 공간분할도 고려할 사항이다.

제주도의 특급관광호텔들은 제주도민과 관광객이라는 다른 성격의 호텔 이용객에 대한 질적 서비스 개선을 위하여 많은 노력을 하고 있는데, 특히 공공부분에 대한 동선의 명확한 인식과 간결한 동선 체계의 계획은 가장 고려해야할 요소일 것이다.

호텔에서 공공부분은 성수기, 비수기에 따른 객실 수익의 유동성을 보완하여 호텔 수익에 많은 영향을 미치므로 호텔경영에 있어 중요한 부분이며, 앞으로 공간배치 및 면적배분에 대한 심도 있는 추가 연구가 필요할 것으로 사료된다.

마지막으로 본 논문은 이상과 같은 객실부분과 공공부분에 대한 기본 계획 지침을 바탕으로 제주도에 추후 건축될 특급 관광호텔 뿐만 아니라 일반 호텔들 역시 그 호텔의 입지환경과 고객 성향을 파악하고 주 경영 전략에 따라 면적배분을 하여 최대의 수익 창출을 할 수 있기를 바라는 바이다.

參考文獻

1. 文獻

- 1) 김정범/최영철, 설악권 휴양시설 객실공간의 실내설계 기법에 관한 연구, 한국실내디자인학회지, 2000.3
- 2) 김정아, 호텔 내부공간 구성에 있어서 표현주의적 특성에 관한 연구, 한국실내디자인학회지, 2002.10
- 3) 김창우, 제주지역 관광호텔의 건축구성 및 이용률에 관한 연구, 연세대 석사학위논문, 1991
- 4) 남기봉/오세규, 도시호텔 공공부분의 공간구성에 관한 연구, 대한건축학회지, 1997.12
- 5) 박정식/이호진, 도심지 특급호텔의 공간구성 변화와 면적 분배에 관한 연구, 대한건축학회지, 1991.10
- 6) 신석균/송중석, 도시호텔의 건축면적 구성과 호텔수입과의 상관관계에 관한 연구, 대한건축학회지, 1992.11
- 7) 엄상권, 국내 리조트 시설의 건축 계획적 특성에 관한 연구, 대한건축학회지, 2003.2
- 8) 연제진 역, 건축설계자료집성 7권, 태림문화사, 1992, pp.180~196
- 9) 유상욱/정무웅, 도시 호텔건축 공간구성 프로그래밍의 기초적 연구, 대한건축학회지, 1998.9
- 10) 윤도근/전동훈, 호텔건축의 형태구성 체계에 관한 연구, 대한건축학회지, 1988.10
- 11) 이세훈/정무웅, 서울 도심지 호텔의 스페이스 프로그래밍을 위한 기초적 연구, 대한건축학회지, 2002.12
- 12) 이승호, 월간 Hotel & Restaurant, 1996년 7월호
- 13) 이창노/남경숙, 한국 특급 도시호텔의 건축 공간계획에 관한 연구, 한국실내디자인학회지, 2000.9
- 14) 이한석/변량선, 호화유람선의 객실공간구성에 관한 연구, 한국실내디자인학회지, 2000.9
- 15) 전동훈, 한국의 대규모 호텔 건축공간 구성과 배분에 관한 연구, 홍익대 박사학위논문, 1989

- 16) 전동훈, 호텔건축의 공간구성과 배분에 관한 연구, 건축사, 89년 8,9월호
- 17) 전병직, 호텔건축계획, 세진사, 1998
- 18) 정진원/강정구, 우리나라 호텔 객실부의 기준층 평면유형 및 면적구성에 관한 기초조사연구, 대한건축학회지, 1999.04
- 19) 주장건, 호텔건축, 건축문화 1996년 4,5,6,7월호
- 20) 주장건/이현호, 시지각 분석에 따른 호텔 로비공간의 특성에 관한 연구, 대한건축학회지, 2002.7
- 21) 주장건 외2인, 호텔 로비공간내의 이중구조와 영역간 연계성에 관한 연구, 대한건축학회지, 2003.4
- 22) 최상현/이현주, 호텔 로비공간의 실내디자인 이미지 유형과 구성요소 분석 연구, 대한건축학회지, 1998.3
- 23) 한국의 호텔, 호텔정보사, 1992
- 24) 현진호/송중석, 시티호텔의 면적구성에 관한 연구, 대한건축학회지, 1989.10
- 25) 홍진영/최상현, 호텔 로비공간에서의 전통성 표현에 관한 연구, 한국실내디자인학회지, 2000.3
- 26) Fred Lawson, Hotel & Resorts - Planning, Design and Refurbishment, Butter worth Architecture, 1995
- 27) Palmann Wiham, Interior Design, 배만실 역, 보성문화사, 1982
- 28) W. Rute & R. Penner, Hotel Planning & Design, Architectural Press, London, 1985

2. 인터넷

- 제주도청 홈페이지 (<http://www.jeju.go.kr>)
 한국관광호텔업협회 (<http://hotelskorea.or.kr>)
 제주그랜드호텔 (<http://www.oraresort.com>)
 하얏트리젠시제주 (<http://www.hyattcheju.com>)
 제주오리엔탈호텔 (<http://www.oriental.co.kr>)
 롯데호텔제주 (<http://www.lottehotel.co.kr>)
 제주신라호텔 (<http://www.chejushilla.com>)
 뉴크라운 관광호텔 (<http://www.hotelnewcrown.co.kr>)
 더스위트호텔 (<http://www.suites.co.kr>)
 서귀포리조트호텔 (<http://www.jejusrh.com>)