

제주도 특급관광호텔의 평면유형 및 면적구성에 관한 연구

김 학 진* · 박 철 민** · 김 태 일**

A Study on the Plan Type and Area Distribution of the Extra Grade Hotels in Jeju-Do

Hak-Jin Kim*, Chul-Min Park** and Tae-Il Kim**

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 extra grade hotels in Jeju-Do, by analyzing the typical floor plan type and surveying the area distribution of the guest room section.

Key Words : Extra grade hotel, plan type, area distribution, typical floor of guest room area

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

제주도는 섬이라는 지역적 특성과 아름다운 자연환경, 타지역과는 다른 토속적 풍습으로 인하여 원거리 에 있는 불리한 여건에도 불구하고 관광지로서 가치 인식이 높아지고 있고 또한 국제자유도시로 지정됨에 따라 관광수요는 80년대, 90년대에 이어 2000년대에도 지속적으로 증가할 것으로 보인다[1]. 최근의 교통개발 연구원 조사[2]에 따르면 우리나라에서 가장 높

은 등급인 특1급 호텔의 경우 2001년에 9,623실, 2003년에 10,631실, 2006년에는 12,124실이나 필요한 것으로 조사되었다. 제주도의 호텔은 1963년 제주관광호텔이 개관됨으로 비록 역사는 짧지만, 항공과 선박 교통이 증가하고 도내 각종 사회 인프라 시설이 확충되면서 많은 관광객을 유치하고 그에 따라 호텔 규모와 수도 점점 증가하고 있다. 호텔건축의 발전을 위해서는 이러한 양적인 요구뿐만 아니라 호텔시설의 고급화, 전문화 등의 질적인 경쟁향상을 위하여 지속적인 연구 노력이 절실히 요청되는 것이다.

현재 제주도내 호텔들은 경영전략에 입각하여 그 역할과 기능의 다양화함에 따라 관광호텔을 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 영향

* 제주대학교 대학원

Graduate school, Cheju Nat'l Univ.

** 제주대학교 건축공학과, 첨단기술연구소

Dept. of Architectural Eng., Research Institute of Advanced Technology, Cheju Nat'l Univ.

을 받게 되는 것이다.

따라서 본 연구는 이러한 점을 착안하여 객실부의 기준층 평면유형 및 면적 구성 조사에 대한 평가를 통하여 제주도 특급관광호텔 객실부의 경향을 파악해 봄으로써 21세기 국제 관광도시로 나아갈 제주도의 호텔객실 공급에 필요한 질적 개선을 위하여 호텔 객실 건축계획의 기초자료를 제시하는 것을 본 연구의 목적으로 삼는다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 제주도내에 위치한 총 13개의 특급관광호텔 중 자료수집이 가능한 12개의 호텔을 조사 대상으로 선정하였다. 여기서 특급관광호텔은 그 규모와 공간의 질적 수준, 서비스 수준에 따라 특1급, 특2급 호텔로 구분되어진다.

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

II. 제주도 특급관광호텔의 건축개요

총 12개의 제주도 관광호텔의 건축개요는 Table 1과 같다. 1963년에 개관한 제주 최초의 관광호텔인 제주관광호텔을 시작으로 1970년대에 현재 특1급 호텔인 제주KAL호텔이 건립되었고, 1980년대에 들어서면서 1986 아시안 게임과 1988 올림픽 게임 개최로

Table 1. Outline of the extra grade hotel in Jeju-do

Section	Hotel	Opening	Number of room	Story	Area of site	Area of floor space	Area of total floor space	Location	Conditions of location
First extra grade	Shilla	1990	429	-2.5	84,546.00	15,288.50	56,105.70	Seogwi saekdaldong	Tourist zone
	Grand	1981	512	-2.12	24,745.00	9,924.70	45,965.80	Jeju yeondong	Amusement zone
	Oriental	1988	313	-2.10	6,859.90	3,035.70	25,225.70	Jeju samdodong	Coast zone
	JejuKAL	1974	282	-2.16	12,525.70	5,188.70	38,661.70	Jeju idodong	Others zone
	Crownplaza	1982	224	-2.9	4,955.80	3,975.20	24,127.90	Jeju yeondong	Amusement zone
	Hyatt	1985	224	-4.8	53,235.00	6,228.50	28,015.30	Seogwi saekdaldong	Tourist zone
	Greenvilla	1994	90	-1.3	10,225.00	2,461.80	8,067.30	Seogwi saekdaldong	Tourist zone
	Paradise	1990	56	-1.3	40,699.00	4,135.30	11,697.70	Seogwi topyeongdong	Coast zone
Second extra grade	SeogwipoKAL	1985	225	-2.9	70,210.00	2,158.54	22,187.14	Seogwi topyeongdong	Coast zone
	Pacific	1991	177	-2.11	4,546.00	1,986.00	15,335.90	Jeju yongdamdong	Others zone
	Royal	1982	108	-2.9	2,363.60	1,059.20	11,517.50	Jeju yeondong	Amusement zone
	New crown	1987	129	-2.10	3,888.40	1,192.40	10,589.70	Jeju yeondong	Amusement zone
Average			230.75	-2.875	26,566.51	4,719.54	24,791.44		

From : 'Situation of hotels, section of Jeju-do tourist equipment, 2002.06'

인하여 그랜드, 하얏트 리젠시, 크라운프라자 등 200실 이상의 대규모 특1급 호텔이 건립되었다. 또한 90년대에 이르러서는 신라호텔과 파라다이스제주, 그린빌라 호텔 등이 개관하였고, 2000년에 롯데호텔이 개관하기에 이르렀다[3].

제주도 관광호텔 총객실수는 2,769실로 평균 230.75실을 나타내고 있고, 이중 그랜드 호텔이 512실로 최대 객실수를 가지고 있다. 또한 규모면에서는 평균 지상 8.75층 지하 2층이며, 평균 대지면적은 26,566.61㎡, 평균 건축면적은 4,719.54㎡, 평균 연면적은 24,791.44㎡을 나타내 보이고 있다.

관광지구(중문)에 위치한 호텔들은 10층 이하의 저층으로 대지면적과 건축면적, 연면적이 비교적 넓었고, 주택지와 같이 뚜렷한 특징을 보이지 않는 기타 지구에 위치한 제주KAL호텔, 퍼시픽 호텔의 경우 10층 이상의 고층으로 도시호텔의 특징을 보이고 있다. 해안지구에 위치한 오리엔탈호텔과 서귀포KAL호텔은 고층이나, 파라다이스 호텔은 3층으로서 저층형이다. 주로 신제주 연동의 유흥지구에 있는 그랜드, 크라운프라자, 로얄, 뉴크라운 호텔 등은 높은 지가와 인구밀도 등으로 고층을 취하고 있고, 이 호텔들은 관광호텔과 도시호텔의 특징들을 모두 갖고 있다.

III. 객실부의 기준층 평면유형

기준층의 객실부는 호텔경영의 핵심 판매 대상이 되는 단위와 척도가 되며 호텔건축은 이러한 객실을 중심으로 건축설계를 행하게 된다. 본 장에서는 중앙코어형식, Linea형식, Atrium형식으로 분류[4]하여 12개 호텔의 객실부 기준층 평면을 그 유형별로 조사한 것이다.

3.1 중앙코어 형식

평면형식을 객실의 연결형식과 기준층 평면형태의 특성에 따라 분류한 결과, 제주도 용담 1동에 위치한 특2등급인 퍼시픽 호텔은 제주도 관광호텔 중 유일하게 코어(core)를 중앙에 갖는 삼각형 중앙코어 형식이다. 이 형식은 Table 2에서 보는 바와 같이 기준층

대비 객실부의 면적 구성이 69.41%로서 비경제적이라 할 수 있다. 그러나 한 가운데 코어를 갖고 있기 때문에 동선이 짧아 서비스 시간을 단축할 수 있으며, 기계설비의 효율을 높일 수 있다는 장점이 있게 된다. 또한 퍼시픽 호텔은 주택가에 위치하고 있어서 해안지구나 관광지구, 유흥지구 등에 있는 타 호텔들과의 경쟁력을 갖기 위해서 조망권 확보와 상징성 등을 포함하는 삼각형의 형태를 취한 것으로 판단되어진다.

3.2 선(Linear)형식

(1) 이중복도형

대부분의 호텔들은 선(line)형식 구성으로서 가운데 복도가 있는 중복도 형으로 분류할 수 있다. 이중 특1등급인 오리엔탈 호텔은 정중앙에 한 개의 코어로 양측 복도를 포함하는 이중복도형이기 때문에 시설의 집중 투자 및 유지, 관리적인 측면에서 이점을 갖게 된다고 할 수 있다. 그리고 이 이중복도형은 코어 상하부에 각기 하나의 복도를 지니고 있기 때문에 Table 2에서 보는 바와 같이 기준층 대비 객실부의 면적 구성이 평균(69.01%)보다 비교적 높은 비율(76.37%)을 나타내고 있으므로 경제적이라고 할 수 있다.

(2) L자형

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

(3) 직선형

조사 대상 호텔 중 대부분인 7개의 호텔들은 단순 명쾌한 타입으로 평등한 실 배치가 가능한 직선형식으로 분류할 수 있다. 이중 관광지구에 위치한 신라호텔과 파라다이스호텔은 저층으로 객실부와 공공수익부분이 같은 층에 위치하고 있고, 비교적 코어같은

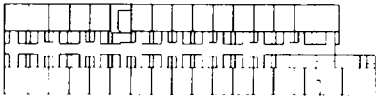
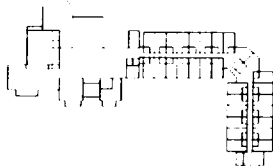
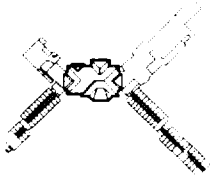
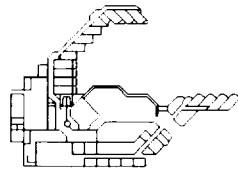
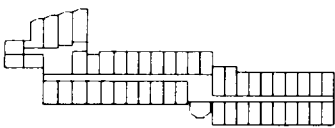
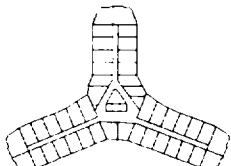
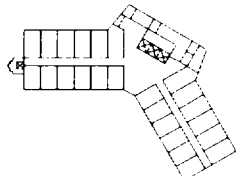
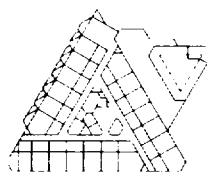
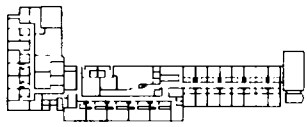
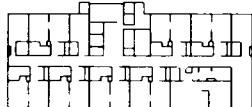
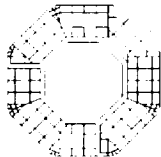
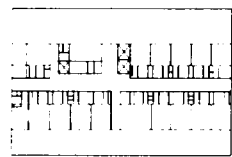
Grand Hotel		Green villa Hotel	
Shilla Hotel		Paradise Hotel	
Oriental Hotel		Seogwipo KAL Hotel	
Jeju KAL Hotel		Pacific Hotel	
Crown plaza Hotel		Royal Hotel	
Hyatt regency Hotel		New crown Hotel	

Fig. 1. Plan type on typical floor of the extra grade hotel in Jeju-do.

공용부분의 면적이 넓어 객실부 기준층 면적 구성비율(57.20%, 57.90%)이 낮은 형태의 특징을 지닌다.

(4) 기타

서귀포KAL호텔의 경우 Y자형의 선형 형태로서 한 개의 코어가 세 개의 중복도를 가지므로 78.89%의 높은 객실부 기준층 면적 구성비율을 나타내고 있다.

3.3 아트리움(Atrium)형식

특1등급인 하얏트리젠시호텔의 경우 호텔 중앙 상부를 오픈하여 천창으로 채광을 함으로써 객실 통로와 중앙로비 공간이 입체적인 연계를 가진 메이저 스페이스(Major-Space)를 구성하고 있다.

IV. 객실부의 면적구성

4.1 객실 기준층[5]의 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. 호텔은 주로 여행자가 이용하는 숙박시설이 주된 기능요소이므로 숙박기능은 호텔건축에 있어서 가장 중요한 역할을 담당한다. 그 중에서 객실은 숙박부분에 속하며 호텔의 기능상 가장 중요한 영역이다[6].

Table 2는 제주도 관광호텔의 객실부 기준층의 각 부분별 면적구성을 나타내고 있다. 이 표에 의할 것 같으면, 평균 기준층 바닥면적(A)는 1,701.84㎡이며,

Table 2. Area distribution on typical floor of guest room area of the extra grade hotel in Jeju-do(㎡)

Section	Hotel	Unit	A	N	S	O
First extra grade	Shilla	area(㎡)	2756.86	1897.64	791.99	67.23
		ratio(%)	100	68.83	28.73	2.44
	Grand	area(㎡)	5431.90	3107.13	1099.57	1225.2
		ratio(%)	100	57.20	20.24	22.56
	OrientaL	area(㎡)	1763.01	1346.38	416.63	0
		ratio(%)	100	76.37	23.63	0
	JejuKAL	area(㎡)	1018.77	658.06	330.71	30.00
		ratio(%)	100	64.59	32.46	2.95
	Crown plaza	area(㎡)	1733.84	1295.24	407.88	30.72
		ratio(%)	100	74.70	23.53	1.77
	Hyatt	area(㎡)	1484.16	1044.60	439.56	0
		ratio(%)	100	70.38	29.62	0
	Greenville	area(㎡)	1170.13	898.86	271.27	0
		ratio(%)	100	76.82	23.18	0
Paradise	area(㎡)	1429.18	827.42	499.96	101.8	
	ratio(%)	100	57.90	34.98	7.12	
Second extra grade	Seogwipo KAL	area(㎡)	1390.80	1097.24	260.86	32.70
		ratio(%)	100	78.89	18.76	2.35
	Pacific	area(㎡)	900.63	625.17	265.12	10.34
		ratio(%)	100	69.41	29.44	1.15
	Royal	area(㎡)	728.99	492.48	210.95	25.56
		ratio(%)	100	67.56	28.94	3.50
	New crown	area(㎡)	613.80	397.88	215.92	0
		ratio(%)	100	64.82	35.18	0
Average	area(㎡)	1701.84	1140.68	434.20	126.96	
	ratio(%)	100	67.03	25.51	7.46	

A = typical floor area, N = guest room area, S = public area, O = others area

객실면적(N)은 1,140.68㎡이어서 기준층 바닥 면적 전체대비 67.03%를 차지하고 있어서 호텔 계획시 일반적으로 요구되는 65.75% 범주에 속하였다. 또한 기준층 바닥면적(A)에서 객실 면적(N)과 기타면적(O)을 삭제한 공용면적(S)은 434.20㎡로서 25.51%를 나타내고 있다. 기타면적(O)은 기준층과 같은 층에 있는 부대시설 또는 창고나 린넨실 같은 부분의 면적으로 126.96㎡에 7.46%를 나타내고 있다.

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

4.2 객실 1개당 평균면적 및 층당 객실 수

객실의 스케치가 완성되면 단면계획을 통하여 객실 층수가 결정된다. 이것은 호텔의 운영상 객실 서비스를 고려한 효율적인 층당 객실수의 결정을 위하여 매우 중요한 사항이다.

Table 3에서 조사된 것[7]에 의하면 제주도 특급관광호텔의 평균 총객실 수(GN)는 230.75개, 평균 객실부 총 순면적(GNA)는 7,930.84㎡이며, 객실부 연면적 대비 객실수로 나눈 객실 1개당 평균 면적(MA)은

33.70㎡이고 그 범위는 24.76㎡~44.22㎡으로 나타났다. 이 범위로 보아 오래된 호텔일수록 그 면적이 작게 나타났고, 최근에 지은 호텔과 객실부 리노베이션을 마친 호텔일수록 객실부 연면적당 객실면적이 점점 커지고 있음을 알 수 있다. 또한 평균 지상 객실층 범위는 1.42층에서 8.58층 사이이고 평균객실 총수(HN)는 7.75층이며, 층당 평균 객실수(FN)는 29.40개였다. 파라다이스호텔이 제주도 특1급 관광호텔 중 총객실수가 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 때문이라고 판단할 수 있다(Table 3 참조). 또한 그랜드호텔의 총 객실수는 512개로 최대이나 객실 1개당 평균 면적이 32.31㎡로 비교적 작기 때문에 객실부 총 순면적도 작게 나타나고 있다. 그리고 신라호텔 객실부 총순면적이 18,970.84㎡로 최대인 것은 객실 1개당 평균면적이 44.22㎡로 매우 넓으며 총객실수(429개)가 많기 때문인 것으로 분석된다.

4.3 호텔별 객실타입별 면적현황

(1) 객실타입별 규모기준[8]

12개의 특급관광호텔의 객실타입은 그랜드호텔 13개, 신라호텔 19개, 오리엔탈호텔 16개, 제주KAL호텔

Table 3. Average area of a guest room and number of guest room per story of the extra grade hotel in Jeju-do

Section	Hotel	Number of guest room	Total area of guest room (㎡)	Average area of a guest room (㎡)	Story of guest room	Number of story	Guest room per story
First extra grade	Shilla	512	16542.86	32.31	2~12	11	46.5
	Grand	429	18970.84	44.22	-2~5	7	61.3
	Oriental	313	9643.49	30.81	3~10	8	39.1
	JejuKAL	282	9000.81	31.92	3~15	13	21.7
	Crown plaza	224	7488.18	33.43	3~9	7	32
	Hyatt	224	9136.88	40.79	-4,-3,-2,2~8	10	22.4
	Greenvilla	90	2665.56	29.62	1~3	3	30
Second extra grade	Paradise	56	2482.54	44.33	-1~3	4	14
	Seogwipo KAL	225	7511.73	33.39	3~9	7	32.1
	Pacific	177	5579.05	31.52	3~11	9	19.7
	Royal	108	2954.88	27.36	3~8	6	18
Average							16.1
Average					1.42~8.58		

Average area of a guest room MA = total area of guest room GNA / number of guest room GN
 Guest room per story FN = number of guest room GN / number of story HN

Table 4. Number of guest room and area basis by type of guest room

Hotel	Type of guest room	GN	Area	Size	Hotel	Type of guest room	GN	Area	Size	
Grand	TWIN A	8	29.30	S	Oriental	SUITE ROYAL	3	88.03 ~ 90.06	M	
	TWIN B	108	25.27	S		TOTAL	313			
	TWIN C	2	24.91	S		SINGLE A	6	20.03	S	
	DOUBLE A	20	25.24	S	JejuKAL	SINGLE B	33	23.60	S	
	DOUBLE B	1	24.91	S		KOREAN ROOM	10	23.60	S	
	SUITE A	104	29.06	S		TWIN	72	27.90	S	
	SUITE B	22	37.78	SM		DOUBLE	128	23.60	S	
	SUITE C	22	38.35	SM		SUITE A	3	58.40	M	
	SUITE D	34	36.98	SM		SUITE B	4	46.60	SM	
	SUITE E	81	30.15	S		SUITE C	4	40.06	SM	
	SUITE F	72	34.92	S		SUITE D	8	63.00	M	
	SUITE G	22	46.99	SM		SUITE E	2	78.00	M	
	SUITE H	16	65.93	M		SUITE F	1	92.91	M	
TOTAL	512			SUITE G		4	52.00	M		
Shilla	SEMI SUITE(A)	249	39	SM		Crown plaza	EXECUTIVE A	3	134.00	L
	SEMI SUITE(A)	43	43.94	SM			EXECUTIVE B	3	113.95	L
	SEMI SUITE(B)	20	43.94	SM	ROYAL SUITE		1	366.99	L	
	CORNER SUITE(A)	58	39	SM	TOTAL		282			
	CORNER SUITE(A)	3	79	M	SINGLE		4	20.79	S	
	CORNER SUITE(A)	2	63	M	STANDARD		31	24.09	S	
	CORNER SUITE(B)	8	65.51	M	SUPERIOR		91	26.40	S	
	CORNER SUITE(B)	3	79	M	DELUXE		18	36.30	SM	
	DOUBLE ROOM	2	38.54-39	SM	PARLOR SUITE		50	39.60	SM	
	SUITE(TERRACE)	17	43.94	SM	PLAZA SUITE		28	46.20	SM	
	SUPERIOR SUITE(A)	5	70	M	CROWN SUITE		1	89.10	M	
	SUPERIOR SUITE(A)	4	78.01	M	ROYAL SUITE		1	155.10	L	
	SUPERIOR SUITE(B)	5	75	M			224			
	SUPERIOR SUITE(B)	4	78.01	M	Hyatt regency	STANDARD TWIN	11	36.12	SM	
	ROYAL SUITE	1	156.14	L		STANDARD DOUBLE	3	36.12	SM	
	ROYAL SUITE	1	158	L		SUITE TWIN	57	36.12	SM	
	PRESIDENTIAL SUITE	1	277	L		SUITE KING	100	30.96 ~ 54.64	S. SM. M	
	PRESIDENTIAL SUITE	1	263.03	L		KOR KING	35	36.12 ~ 53.75	SM. M	
	KOREAN ROOM	2	39	SM		KOR STUDIO SUITE	1	79.74	M	
TOTAL	429			STUDIO SUITE		4	71.67 ~ 87.94	M		
Oriental	STANDARD ONDOL	21	23.48 ~ 26.65	S		Green villa	JUNIOR SUITE	6	66.99 ~ 69.82	M
	STANDARD DOUBLE	29	22.88 ~ 28.60	S			PARLOR ROOM	3	60.35	M
	STANDARD TWIN	8	26.65	S			DELUXE SUITE	3	98.50 ~ 115.53	M. L
	DELUXE ONDOL	3	30.31 ~ 36.19	S. SM			PRESIDENTIAL SUITE	1	201.71	L
	DELUXE TWIN A	10	30.31 ~ 36.19	S. SM			TOTAL	224		
	DELUXE MOUNTAIN	15	26.65 ~ 30.31	S			DOUBLE	24	28.38	S
	DELUXE TRIPLE	2	36.19	SM	FAMILY TWIN		38	28.38	S	
	DELUXE TWIN B	13	26.65 ~ 29.59	S	TERRACE DOUBLE		14	28.38	S	
	SUPERIOR TWIN	152	26.65 ~ 30.22	S	DELUXE DOUBLE		4	36.6	SM	
	SUPERIOR DOUBLE	30	26.65	S	DOUBLE TERRACE		2	36.6	SM	
	ONDOL	5	53.88	M	ONDOL (K-1)		4	28.38	S	
	SUITE TWIN	5	53.88	M	ONDOL (K-2)		2	31.02	S	
	SUITE DOUBLE	3	53.88	M	SUPERIOR DOUBLE		1	56.76	M	
	SUITE OCEAN	7	53.88 ~ 60.80	M	SUPERIOR TWIN		1	56.76	M	
	SUITE HALLA	7	53.88 ~ 64.17	M	TOTAL		90			

* It will be able to different guest room's type from actual clients. (S = Small, SM = Semi-Middle, M = Middle, L = Large)

15개, 크라운프라자호텔 8개, 하얏트리젠시호텔 11개, 그린빌라호텔 9개, 파라다이스호텔 12개, 서귀포KAL 호텔 10개, 퍼시픽호텔 6개, 로얄호텔 9개, 뉴크라운 호텔 7개로 총 135여개에 이르렀다(Table 4 참조).

객실명을 사용하는데 있어서 그랜드호텔은 트윈, 더블, 스위트, 그린빌라호텔은 DOUBLE, FAMILY TWIN, TERRACE DOUBLE, 오리엔탈호텔은 STANDARD, DELUXE, SUPERIOR, 제주KAL호

Table 5. Status of area by size of guest room(m²)

Hotel	Size of guest room	Reach of area	Number of type	GN	Total area	Average area	Hotel	Size of guest room	Reach of area	Number of type	GN	Total area	Average area
Grand	small	24.91 ~ 34.92	8	396	8905.83	22.49	Paradise	small	34.17	1	1	34.17	34.17
	semi-middle	36.98 ~ 46.99	4	100	3965.96	39.66		semi-middle	35.49 ~ 45.87	5	47	1735.57	36.93
	middle	65.93	1	16	1054.88	65.93		middle	71.76 ~ 91.77	6	8	636.77	79.60
	large	NO	0	0	0	0		large	NO	0	0	0	0
	total	24.91 ~ 65.93	13	512	13926.67	27.20		total	34.17 ~ 91.77	12	56	2406.51	42.97
Shilla	small	NO	0	0	0	0	Seogwipo KAL	small	24.59 ~ 30.18	6	180	4667.37	25.93
	semi-middle	38.54 ~ 43.94	7	391	15643.74	40.01		semi-middle	44.86	1	24	1076.64	44.86
	middle	65.51 ~ 79	8	34	2473.16	72.74		middle	61.75 ~ 95.42	2	20	1403.35	70.17
	large	156.14 ~ 277	4	4	854.17	213.54		large	280.9	1	1	280.9	280.9
	total	38.54 ~ 277	19	429	18971.07	44.22		total	24.59 ~ 280.9	10	225	7428.26	33.01
Oriental	small	22.88 ~ 30.31	9	273	7370.33	27.00	Pacific	small	29.73 ~ 30.66	3	149	4476.75	30.05
	semi-middle	36.19	3	10	361.9	36.19		semi-middle	37.57	2	25	939.25	37.57
	middle	53.88 ~ 90.06	6	30	1747.04	58.23		middle	57.73	1	3	173.19	57.73
	large	NO	0	0	0	0		large	NO	0	0	0	0
	total	22.88 ~ 90.06	18	313	9479.27	30.29		total	29.73 ~ 57.73	6	177	5589.19	31.58
Jeju KAL	small	20.03 ~ 27.90	5	249	6164.58	24.76	Royal	small	23.00	5	97	2231	23.00
	semi-middle	40.06 ~ 46.60	2	8	346.64	43.33		semi-middle	46.00	3	10	460	46.00
	middle	52.00 ~ 92.91	5	18	1136.11	63.12		middle	69.10	1	1	69.1	69.10
	large	113.95 ~ 366.99	3	7	1110.84	158.69		large	NO	0	0	0	0
	total	20.03 ~ 366.99	15	282	8758.17	31.06		total	23.00 ~ 69.10	9	108	2760.1	25.56
Crown plaza	small	20.79 ~ 26.40	3	126	3232.35	25.65	New crown	small	20.90 ~ 26.01	5	122	2875.72	23.57
	semi-middle	36.30 ~ 46.20	3	96	3927.0	40.91		semi-middle	36.98 ~ 44.04	2	7	294.16	42.02
	middle	89.10	1	1	89.10	89.10		middle	NO	0	0	0	0
	large	155.10	1	1	155.10	155.10		large	NO	0	0	0	0
	total	20.79 ~ 155.10	8	224	7403.55	33.05		total	20.90 ~ 44.04	7	129	3169.88	24.57
Hyatt regency	small	30.96	1	3	92.88	30.96	Total	small		51	1678	42383.42	
	semi-middle	36.12 ~ 49.02	5	195	7409.16	38.00		semi-middle		39	919	36379.62	
	middle	53.75 ~ 98.50	7	23	1521.45	66.15		middle		40	156	10417.67	
	large	115.53 ~ 201.71	2	3	432.77	144.26		large		11	16	2833.78	
	total	30.96 ~ 201.71	15	224	9456.26	42.22		total		141	2769	92014.49	
Green villa	small	28.38 ~ 31.02	5	82	2332.44	28.44	Average	small	20.03 ~ 34.92	4.25	139.83	3531.95	25.26
	semi-middle	36.6	2	6	219.6	36.6		semi-middle	35.49 ~ 49.02	3.25	76.58	3031.64	39.59
	middle	56.76	2	2	113.52	56.76		middle	52.00 ~ 98.50	3.33	13.00	868.14	66.78
	large	NO	0	0	0	0		large	113.95 ~ 366.99	0.92	1.33	236.15	177.56
	total	28.38 ~ 56.76	9	90	2665.56	29.62		total	20.03 ~ 366.99	11.75	230.74	7667.88	33.23

* GN : Number of Guest room

텔은 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 신라호텔, 제주KAL호텔, 크라운프라자호텔, 하얏트리젬시호텔, 서귀포KAL호텔 등의 5개 호텔인데 그 규모는 100㎡ 이상으로서 대규모로 분류하였다. 그리고 대부분의 호텔들은 각종 SUITE란 명칭을 사용하고 있는 바, 그 면적이 50~100㎡이어서 중규모로 구분하였으며, 소규모와 중규모 사이인 35~50㎡의 경우는 준중규모로 분류하였다.

(2) 호텔별 객실규모에 따른 면적 현황

Table 5에서는 Table 4에서의 객실 타입별로 분류된 규모를 기준으로 객실타입수, 평균객실면적, 객실연면적을 산정하였다. 이 표에 의하면 객실 타입에 있어서 1개 호텔당 소규모 타입은 4.25개, 준중규모 3.25개, 중규모는 3.33개, 대규모는 0.92개로 총 11.75개를 채택하고 있으며, 신라호텔이 객실수 429개에 비해 19개의 다양한 객실타입을 운영하고 있으므로 현대적인 취향에 가장 적합한 상품판매 전략을 세운 호텔이라고 판단된다.

또한 객실수에 있어서는 1개 호텔당 소규모가 60.60%(139.83실), 준중규모 33.19%(76.58실), 중규모 5.63%(13.00실), 대규모 0.58%(1.33실)로 계획하여 운영되고 있음을 알 수 있으며, 그 순서는 소규모, 준중규모, 중규모, 대규모 순이다. 따라서 제주도 특급관광 호텔 12개 중 대부분은 소규모 객실 경영을 주전략 방침으로 내세우고 있는 것을 찾아볼 수 있다. 이와 반면에 신라호텔은 38.54~43.94㎡, 하얏트리젬시호텔 36.12~49.02㎡, 파라다이스호텔도 35.49~45.87㎡의 면적을 갖는 준중규모 중심 객실형 호텔을 나타내고 있어, 이 3개 호텔은 계획 초부터 객실수를 고려하면서도 여유 있는 중간 규모를 갖는 디럭스한 경영전략을 표방함을 알 수 있다.

V. 결 론

본 연구는 기준층 평면 유형 및 면적 구성에 관한

조사 연구를 통하여 제주도내 특급호텔 객실부의 경향을 분석한 것으로 연구의 결과는 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 제주도 특급관광호텔 총 객실수는 2,769실로 호텔당 평균 230.75실의 객실규모와 총 7,930.84㎡의 객실 연면적을 나타내고 있다. 규모면에서는 지상 8.75층, 지하 2층이며, 대지면적은 26,566.61㎡, 건축면적은 4,719.54㎡, 연면적은 24,791.44㎡으로서 이 자료들은 우리나라 특급 호텔을 계획할 때 기초적 기준자료로 유용하게 사용할 수 있을 것이다.

둘째, 객실부 기준층 평면유형에 있어서 12개의 호텔 중 7개(58.33%)가 직선형이고, 1개(8.33%)가 이중복도형이며, 1개(8.33%)가 L자형, 1개(8.33%)가 Y자형, 1개(8.33%)가 중앙코어형식, 나머지 1개(8.33%)가 아트리움형식으로서 대부분 이중복도형을 이루고 있다. 그런데 여기서 기준층 바닥 면적대비 객실면적 비율이 높은 가장 바람직하고 경제적인 평면 유형은 Y자형이며 그 다음은 직선형, 이중복도형, 중앙코어형 순으로 판명되었다.

셋째, 객실부의 기준층 평면유형에 있어서 삼각탑의 중앙코어형은 비경제적이나 기념비적 상징성의 조형형태로 설계할 경우에 유리하며, Y자형은 경제적이면서 다양한 조망을 확보할 수 있고, 직선형은 단순명쾌하게 평등한 실배치를 고려할 때 적용하는 것이 바람직하다.

넷째, 제주도 특급호텔의 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 ROYAL SUITE, PRESIDENTIAL SUITE의 객실명을 사용하고 있는데 그 평균 면적은 177.56㎡이고, 중규모(50~100㎡)는 각종 SUITE란 이름을 사용하고 있으며 평균 면적이 66.78㎡이다. 그리고 준중규모(35~50㎡)는 소규모와 중규모 사이의 규모로서 그 평균면적은 39.59㎡를 보이고 있다. 이 경우 제주도 특급관광 호텔의 객실부 기준층 면적(1,140.68㎡)으로 1개층 전체를 단위규모 객실로 설계할 경우는 소규모는 45.16실, 준중규모는 28.81실, 중규모는 17.08실, 대규모는 6.42실로 계획하는 것이 바람직하다.

다섯째, 우리나라 제주도 특급관광호텔 12개중에서

소규모 중심 호텔이 9개(75%), 준중규모 중심과 중규모 중심 호텔이 3개(25%)나 되어 다양한 규모의 호텔 경영전략을 표방하고 있는 것을 발견할 수 있다. 따라서 호텔 설계를 할 경우에는 제일 먼저 소규모, 준중규모, 중규모 중에서 어떠한 중심으로 호텔을 운영할 것인가를 우선적으로 고려해야 할 필요가 있다.

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

참고문헌

- 1) 김창우/송종석, 1991, 제주지역 관광호텔의 건축구성 및 이용률에 관한 연구, 대한건축학회지.
- 2) 교통개발연구원, 관광진흥을 위한 숙박업 개선대책, 1994
- 3) 전병직, 1998, 호텔건축계획, 세진사.
- 4) Walter A. Rutes: FAIA Richard H. Penner, Hotel Planning and Design, 미국, p.162
- 5) 여기서 기준층이라 함은 객실수가 가장 많고, type화된 층을 말한다.
- 6) 방정식/이호진, 1991, 도심지 특급호텔의 공간구성 변화와 면적 분배에 관한 연구, 대한건축학회지.
- 7) 전동훈, 1988, 한국의 특급도시호텔 공간배분에 관한 사례연구(Ⅱ), 대한건축학회지.
- 8) 정진원/강정구, 1999, 우리나라 호텔 객실부의 기준층 평면유형 및 면적구성에 관한 기초조사연구, 대한건축학회지.
- 1) 김창우/송종석, 1991, 제주지역 관광호텔의 건축구