

# 제주도 특급관광호텔의 면적구성에 따른 수입성에 관한 연구

박철민\* · 김학진\*\*

## A Study on the Incomes of the Luxury Resort Hotels in Jeju depending on the Area Composition

Chul-Min Park\* , Hak-Jin Kim\*\*

### ABSTRACT

In order to overcome limits on hotel sales, the role of hotel public section, such as eating and drinking facilities, is very important. Moreover, city hotels are increasing the value of public section by providing various events for citizens as well as and services for banquet. Since Jeju has urban hotels and resort hotels mixed together, their plane 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 plane composition of public sections which take different types of customers, such as Jeju citizens and tourists, into consideration, analyzing the plane 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 plane and area.

**Key Words** : Luxury Resort Hotels, Jeju-Do, Plane Types, Area Composition, Public Sections, Incomes

### 1. 서론

현대의 도시호텔은 숙박, 식음 위주에서 문화교류, 정보전달 및 스포츠, 레저 등 다양하고 복합적인 시설을 갖춘 도시의 개방적인 커뮤니티의 장으로서 정착되어가고 있다. 이처럼 이용자의 지역적, 문화적 교

류 범위가 폭넓게 확산되면서 보다더 체계적이고 다 기능적인 도시호텔 건축계획이 요구되어지고 있는 실정인데 반하여, 우리나라 호텔건축에 관한 건축계획적 자료가 매우 부족한 실정이다. 그런데 제주가. 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

\* 제주대학교 건축학부, 첨단기술연구소  
Faculty of Architecture, Cheju Nat'l Univ., Res. Inst. of Adv. Technology  
\*\* 제주대학교 대학원 석사과정  
Graduate school, Cheju Nat'l Univ.

상실하는 서비스측면의 부패성과 유통과정을 거치지 않고 생산과 소비가 동시에 이루어지기 때문에 다른 산업과는 달리 시간과 장소에 제약을 많이 받는 서비스의 동시성에 기인한다[1].

이러한 호텔 매출의 한계를 극복하기 위해 식음료 시설 등과 같은 호텔의 공공부분의 역할은 매우 크다고 할 수 있다. 뿐만 아니라 도시형 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.

이에 따라 본 논문에서는 제주도 특급관광호텔의 객실 및 공공부분의 면적구성에 따른 호텔의 수입성을 분석하고자 하며, 이를 제주도 특급관광호텔의 질적 그리고 운영적 개선을 위한 기초자료를 제시하는 것을 연구의 목적으로 한다. 이를 위해 방문 조사, 문헌 조사를 실시하여 호텔의 시설환경과 기능적 특성을 파악하고, 도면분석을 통해 객실 및 공공부분의

면적구성을 분석하고, 이를 토대로 각 호텔의 경영 전략에 따른 수입성을 파악하고자 한다.

## II. 객실부분의 면적 구성

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

연구대상 호텔들의 평균 기준층 바닥면적은 1,944.98㎡이며, 객실면적은 1,333.34㎡이어서 기준층 바닥면적 전체대비 68.55%를 차지하고 있어서 호텔 계획시 일반적으로 요구되는 65~75% 범주에 속하였다. 또한 기준층 바닥면적에서 객실면적과 기타면적을 삭제한 공용면적은 498.40㎡로서 25.63%를 나타내고 있다. 기타면적은 기준층과 같은 층에 있는 부대 시설 또는 창고나 린넨실과 같은 부분의 면적으로 113.24㎡에 5.82%를 나타내고 있다.

기준층 면적대비 객실면적이 가장 큰 호텔은 서귀

Table 1. Average area of guest room and number of guest room per story

Section	Hotel	Number of guest room	Total area of guest room (㎡)	Average area of guest room (㎡)	Stories of guest room	Number of Stories	Guest room per story
First extra grade	Lotte	500	21,356.28	42.71	-7~5	12	41.7
	Grand	512	16,542.86	32.31	2~12	11	46.5
	Shilla	429	18,970.84	44.22	-2~5	7	61.3
	Oriental	313	9,643.49	30.81	3~10	8	39.1
	Jeju KAL	282	9,000.81	31.92	3~15	13	21.7
	Crown plaza	224	7,488.18	33.43	3~9	7	32.0
	Hyatt	224	9,136.88	40.79	-4,-3,-2,2~8	10	22.4
	The Suites	90	2,665.56	29.62	1~3	3	30.0
	Paradise	56	2,482.54	44.33	-1~3	4	14.0
	Pacific	177	5,579.05	31.52	3~11	9	19.7
Second extra grade	Ramada	380	16,826.47	44.28	3~9	7	54.3
	Seogwipo KAL	225	7,511.73	33.39	3~9	7	32.1
	Seogwipo Resort	113	3,592.05	31.79	1~3	3	37.7
	Royal	108	2,954.88	27.36	3~8	6	18.0
	New Crown	129	3,193.30	24.76	3~10	8	16.1
Average		250.8	9,129.66	36.40	0.93~8.00	7.67	32.44

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

Table 1에서 알 수 있듯이, 제주도 특급관광호텔의 평균 총객실 수는 250.8개, 평균 객실부 총순면적은 9,129.66㎡이며, 객실부 연면적 대비 객실수로 나눈 객실 1개당 평균 면적은 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 평균객실 총수는 7.67층이며, 층당 평균 객실수는 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. 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.

### III. 공공부분의 면적 구성

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.

### 3.1 식음료시설

#### (1) 바

바 시설은 특1급 호텔 중 더스위트호텔과 특2급 호텔에서는 로얄호텔, 제주퍼시픽호텔, 서귀포KAL호텔을 제외한 모든 호텔들이 확보하고 있으며, 규모가 큰 객실수 300개 이상의 호텔에서는 모두 확보하고 있다. 바는 8개의 호텔에서 1층에 위치하고 있으며 대부분 로비와 직접 연결되어 이용되고 있다. 롯데호텔제주가 534.6㎡로 가장 큰 로비 바의 면적을 보이고 있고, 제주오리엔탈호텔과 파라다이스호텔제주 공공부분 면적대비 7.0%의 면적구성을 나타내고 있다.

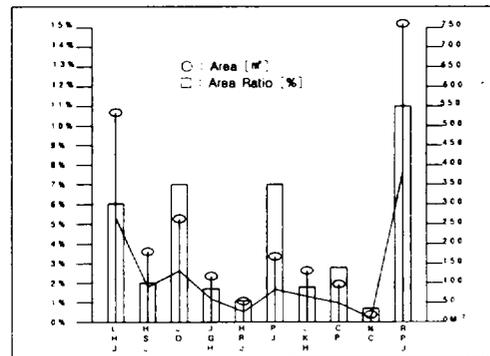


Fig. 1 Area composition of lobby bar

#### (2) 레스토랑

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. 2에 의하면 롯데호텔제주가 1,296.9㎡로 제주도 특급관광호텔 중 레스토랑 부분 면적이 가장 크고, 로얄호텔의 경우 호텔 규모는 작지만 양식당, 한식당, 일식당을 모두 갖추고 있으며 그 면적이 688.7㎡, 공공부분에서 차지하는 면적비가 35.2%로 높게 나타나고 있다.

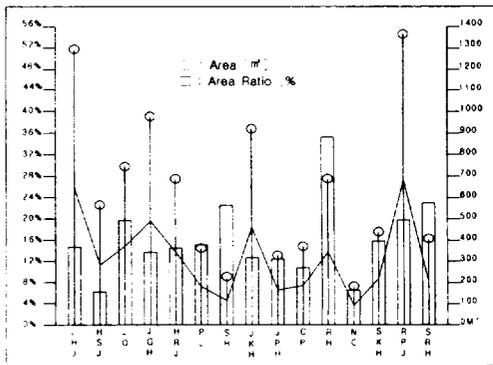


Fig. 2 Area composition of restaurant

### (3) 연회시설

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.

조사대상 호텔 중 공공부분 면적대비 연회실의 면적이 30% 이상을 차지하는 호텔은 제주신라호텔, 제주오리엔탈호텔, 서귀포KAL호텔, 제주퍼시픽호텔, 뉴크라운관광호텔 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.

연회실의 규모는 호텔의 등급과 규모에 따라 달라진다고 볼 수 있다. 특히 제주도의 경우 호텔의 규모는 물론 입지환경에 따라 연회실 주 이용객의 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.

연회실의 평면형태는 일정한 형태로 정리하기 어려운 로비와는 달리 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

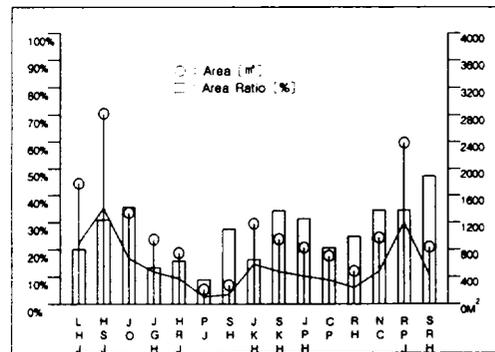


Fig. 3 Area composition of banquet hall

수용인원에 따라 서로 차이가 있어 하나의 연회실 공간을 신축성 있는 소단위 공간으로 분리하여 이용할 수 있는 계획이 중요하다.

### 3.2 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. 4에 의하면 제주KAL호텔의 경우 414.9m<sup>2</sup>의 면적과 공공부분 대비 5.7%의 면적비를 보여 호텔 투숙객뿐만 아니라 지역주민의 이용을 통한 수익성 창출을 고려하고 있음을 알 수 있다.

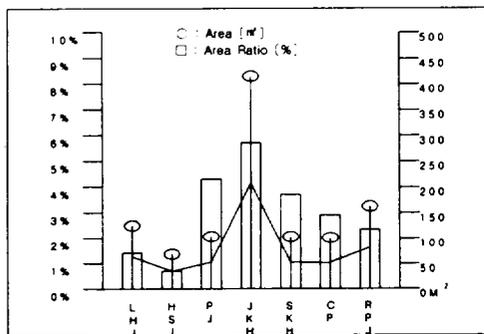


Fig. 4 Area composition of gym

#### (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 1,226.3m<sup>2</sup>로 가장 큰 면적을 보이고 공공부분 면적대비 수영장 면적구성비도 13.4%로 가장 높다.

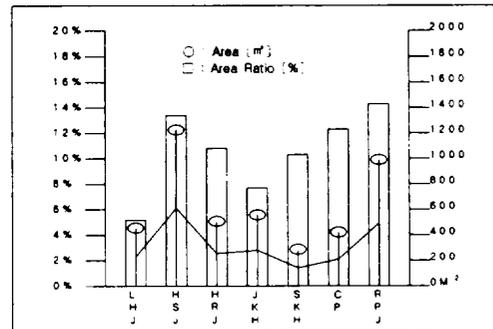


Fig. 5 Area composition of indoor swimming pool

#### (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 제주퍼시픽호텔과 같이 이용률이 높은 남자사우나만을 도입하는 경향이 있다. 조사대상 호텔 중에서는 제주그랜드호텔(940.6m<sup>2</sup>), 파라다이스호텔제주(927.9m<sup>2</sup>), 제주KAL호텔(758.5m<sup>2</sup>) 등이 비교적 큰 면적을 나타내고 있다. 특히 파라다이스호텔제주의 경우 공공부분 대비 사우나 면적구성비가 38.6%로 가장 높게 나타난다.

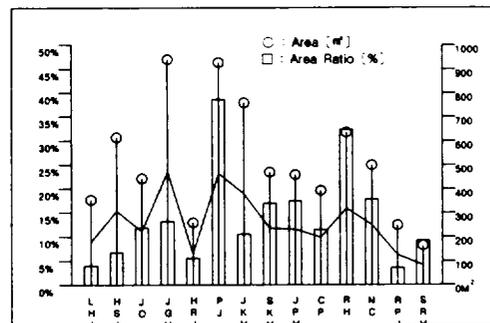


Fig. 6 Area composition of sauna

#### (4) 카지노

Fig. 7에 의하면 제주도 특급 관광호텔 중 카지노 시설을 보유하고 있는 곳은 9개이다. 외국 관광객 특

히 일본 관광객을 주고객으로 하는 카지노 시설은 호텔의 주요 수입원이 되고 있다. 내국인은 출입을 못하므로 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.

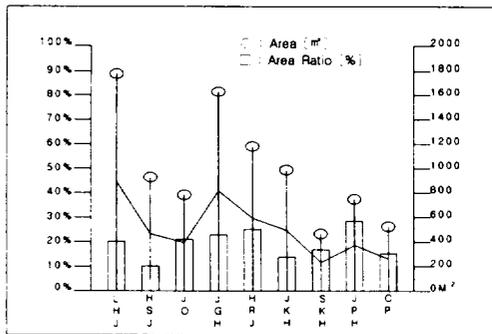


Fig. 7 Area composition of casino

#### IV. 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.

#### 4.1 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 이용객은 연간 약 12만 명 정도의 이용객이 꾸준히 찾고 있다. 또한, 제주KAL호텔은 객실 이용객의 형태가 가장 일정하게 나타나고 있어 연도별 객실 유동성이 작다. 이것은 호텔의 입지환경과 주 고객의 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 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.

공공부분 이용객 현황은 객실부분 이용객 현황과 매우 다르게 나타난다. 서귀포KAL호텔과 제주퍼시픽호텔을 제외한 나머지 특급 호텔들에서 연도별로 비교적 큰 차이를 보이고 있다. 제주KAL호텔의 경우 1996년도에 공공부분 이용객 수는 219,635명으로 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.

#### 4.2 호텔별 객실부분 및 공공부분 수입 현황

이용객 현황과 수입 현황은 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 객실 판매의 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 탈피하지 못하고 있는 실정이며 객실 수익제고(Yield Management) 역시 계량화된 자료 없이 이루어지고 있다[2].

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.

또한 시장동향에 따른 수요예측, 예약정책과 영업 환경에 따라 객실의 판매전략은 이루어지며 이것은 본 연구의 종속변수인 객실 수익제고에 지대한 영향력을 발휘하게 되는 독립변수로 선정하였다. 이러한 객실 판매전략은 호텔의 주요 관측 목표로 삼는 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 약 248억원의 매출을 올리고 있다. 객실부분 수입에 있어서는 관광지구나 해안지구의 리조트형 호텔들이 호텔의 규모와 이용객 현황과 비교해 볼 때 도시형 호텔들보다 많은 수입 형태를 보여주고 있다[3]. 이것은 리조트형 호텔들이 관광객을 대상으로 하여 주 수입구조로 객실 판매를 고려하고 있기 때문이다.

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.

#### 4.3 호텔 면적분과 이용객 및 수입과의 관계

Table 2는 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 비유로써 나타내고, 그 측면에 이용객과 수입의 비율을 각각 표시하여 상호 비교하도록 하였다(Fig.

Table 2. Average area, average users and average income by hote parts

Hotel	guest room area(m <sup>2</sup> )	public area (m <sup>2</sup> )	guest room users(persons)	public area users(persons)	income of guest room(tausend won)	income of public area(tausend won)
Jeju-KAL	9,000.8	7,221.2	85,524.0	451,753.6	6,061,712.3	6,324,031.3
Grand	16,542.9	7,126.7	120,283.4	551,566.7	15,422,230.1	9,215,733.6
Shilla	18,970.8	8,845.4	123,428.6	532,384.1	20,641,163.7	22,009,424.0
Oriental	9,643.5	3,768.1	134,415.4	279,887.9	5,569,058.9	3,263,298.4
Hyatt	9,136.9	4,730.9	48,747.0	316,227.0	8,336,180.3	4,398,845.0
Crownplaza	7,488.2	3,644.1	58,579.1	440,350.1	4,185,303.3	5,644,034.4
Pacific	5,579.1	2,635.6	42,171.3	132,201.0	2,487,920.1	1,171,527.3
The Suites	2,665.6	1,014.4	25,523.1	76,649.9	2,628,150.7	1,444,225.7
Seogwipo-KAL	7,511.7	2,779.5	80,627.9	268,974.9	5,466,937.4	3,434,435.4

8 참조).

즉, 적절한 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.

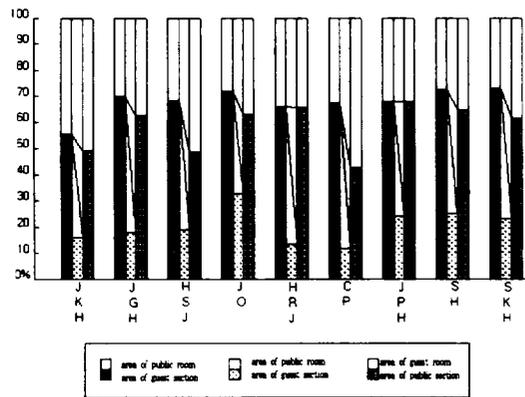


Fig. 8 Comparison between guest room and public area

### V. 결 론

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

첫째로 제주도 특급관광호텔 평균 규모는 지상 8.1층, 지하 2.2층으로 서울, 부산 등 다른 대도시 특급호텔과 비교할 때 중·저층형이지만, 대지면적은 29,565.2m<sup>2</sup>, 건축면적은 5,577.8m<sup>2</sup>, 연면적은 30,421.5m<sup>2</sup>으로 대지면적과 건축면적 부분은 큰 편이라 할 수 있다. 총 객실 수는 3,762실로 호텔 당 평균 250.8실

의 객실규모를 갖고 있고, 객실부분의 총 연면적은 136,944.9㎡이다.

둘째, 호텔의 입지환경, 주 고객성향, 경영 전략에 따라 공공부분의 배치 및 면적배분이 이루어진다. 호텔 공공부분의 총면적 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.

셋째, 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. 식음료 시설 중 레스토랑 관계 시설들은 호텔의 규모에 상관없이 대부분 3개 이상의 시설을 갖추고 있다. 로비와 같은 1층에 위치하거나, 2층 또는 지하층에 위치하는데, 제주신라호텔, 롯데호텔제주와 같이 지하층에 위치하는 경우는 상부를 오픈하여 로비와 시각적 연계를 가지며, 지형 고저차를 이용하여 큰 개구부를 통해 자연채광과 조망이 가능하게 하였다. 연회장 시설은 호텔의 규모에 따라 영향을 받았으며 규모가 큰 호텔일수록 연회장의 면적이 크고 종류가 다양하다.

넷째, 이용객과 수입현황으로 살펴본 공간의 면적배분에서 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 수익제고률, 도시형 호텔에서는 공공부분에 대한 수익제고률을 더 고려하고 있는 것으로 예측된다. 하얏트리젠시제주와 제주퍼시픽호텔의 경우 객실부분과 공공부분의 면적배분과 유사한 비례로 수

입분포도 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 기타 지구처럼 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 상향결합방식과 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 체계

의 계획은 가장 고려해야 할 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.

## 참 고 문 헌

- 1) 주장건, 1999, 호텔건축계획, 세진사, pp. 24~25
- 2) 유택용, 김기수, 2001, 호텔 객실수익 극대화 방안에 관한 연구, 문화관광연구, 제3권 제4호, pp. 182~183
- 3) 신석균/송종석, 1993, 도시호텔의 건축면적 구성과 호텔수입과의 상관관계에 관한 연구, 대한건축학회지 제9권 제9호, pp. 35~46