

# 국내 복합리조트 숙박시설의 실내디자인특성 분석\*

- 콘도미니엄 객실을 중심으로 -

## A Study on Characteristics of Lodging Facility Design in Domestic Resort Complexes

- Focus on the Guestrooms of Condominium -

Author 한정원 Han, Jeong-Won / 정희원, 부산대학교 주거환경학과 조교수, 이학박사

Abstract According to the rapid changes in our society and lifestyles, the methods of spending leisure time are being diversified and the facilities for leisure activities are growing as multi-purposed complexes. Purpose of this study was to figure out the design changes of lodging facility interiors in resort complexes which had been influenced by socio-economic conditions after the year 2000, and to provide fundamental references for planning pleasant and differentiated resort accommodations. To accomplish this purpose, the recent tendency of making complex resort facilities was examined and the changes in the properties of lodging facility design since the year 2000 was analyzed. The result shows that the surface areas of guestroom units have been enlarged, and the composition of floor plans has been diversified into various types. Also the number of bathrooms and built-in furniture units has been increased. For the design properties, concepts and themes for guestroom design has been diversified by applying unique color schemes and design elements. The characteristics of lodging facility design in domestic resort complex have been developed to reflect social trends and customer needs. Nevertheless, to deal with changing culture of leisure life, continuous study on resort facilities and various types of lodging facility is required.

Keywords 복합리조트, 숙박시설, 콘도미니엄, 실내디자인  
Resort complex, Lodging Facility, Condominium, Interior Design

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경과 목적

현대의 급격한 사회변화와 경제의 고속성장에 따른 라이프스타일의 변화로 인해 대중들이 여가시간을 보내는 방법이 다양화되고 있으며, 이에 따라 여가를 즐기기 위한 시설에 있어서도 여러 가지 변화의 경향이 나타나고 있다.

우리나라의 경우 1980년대 중반 이후 경제의 고속성장기가 시작되면서 여가시간의 활용과 레저에 대한 관심이 증대되었으며, 1990년대에 들어와서 개인소득의 증대와 교통수단의 발달 등으로 인해 가족단위의 여가활동이 본격화되었다고 볼 수 있다. 관광과 레저활동의 패턴에 있어서도 1970년대에서 1980년대 초반까지는 등산, 낚시, 해수욕 등 단일관광형의 활동이 주로 이루어졌고,

TV의 보급에 따라 듣고 보는 레저와 스포츠가 중심이 되었으나, 1980년대 중반 이후부터 1990년대에 이르러서는 경제적인 여유가 있는 중산층의 확대에 의해 참여형의 레저활동으로 변화하였다. 2000년대 이후에는 주5일 근무제의 확산, 국민소득의 증대, 가치관과 생활패턴의 변화 등으로 인해 여가와 취미생활이 다양화되고 있으며, 골프, 스키, 해양스포츠 등의 보급으로 레저활동이 고급화되는 경향도 나타나고 있다. 이러한 변화와 함께 도심의 일상생활을 벗어나 자연 속에서 일정기간 숙박하여 즐기는 중·장기체류형 관광레저의 발달이 두드러지고 있으며, 이에 따라 리조트 시설의 공급도 대량으로 이루어지고 있는 추세이다.<sup>1)</sup>

특정한 지역에 숙박과 레저시설, 스포츠, 상업시설 등 관광객의 다양한 욕구를 충족시킬 수 있는 여러 가지 시설로 구성되어있는 리조트는 입지적 특성에 따라 산지리조트, 해변리조트, 온천리조트, 전원리조트 등으로, 또는

\* 본 연구는 2009년도 부산대학교 교내 학술연구비(신임교수연구정착금)에 의한 연구임.

1) 채용식, 리조트경영학, 개정판, 현학사, 서울, 2006, pp.37-45

기능과 목적에 따라 골프, 스키, 카지노, 스파, 테마리조트 등의 다양한 유형으로 분류되어 왔다. 그러나 최근에는 각 지역에서 리조트 시설의 수적 증가로 경쟁이 점차 심화되고 있고, 이용하는 고객들의 요구도 다양화, 세분화되고 있어서, 여러 가지 레저시설과 부대시설을 복합적으로 구성하여 계절과 고객의 연령에 구애받지 않고 이용객을 끌어들이 수 있는 방안이 강구되고 있다. 특히 2000년 이후에 계획된 리조트는 사계절 이용 가능한 다양한 시설과 이용의 편의성, 테마성, 접근성 강화 등을 통해 대규모 복합리조트로 구성되는 경우가 많으며, 과거에 스키, 온천 등 단일목적형으로 운영되었던 리조트들도 골프장이나 워터파크 등의 시설을 추가하여 계절과 관계없이, 다양한 연령의 고객들을 수용할 수 있는 복합리조트로의 변화를 시도하는 경향이 두드러지고 있다.

이러한 리조트를 구성하는 기본적인 시설 중 숙박시설은 고객이 장기적으로 체류하는데 있어 집과 같은 편안함과 휴식을 제공하는 가장 중요한 시설이라 할 수 있으며, 호텔, 콘도미니엄, 유스호스텔 등 다양한 유형으로 나타나고 있다.<sup>2)</sup> 최근에는 가족중심의 여가활동이 보편화됨에 따라서 공동소유의 개념으로 이용권리가 보장되고 취사가 가능한 콘도미니엄의 수요가 꾸준히 증가하고 있으며, 고객의 리조트 선택 조건에 있어서 중요한 요인으로 대두되고 있다. 국내의 리조트 시설이 복잡화 되는 경향에 따라 이용객들을 수용하는 숙박시설의 객실디자인도 목적에 따라 다양화, 차별화되어야 하며, 과거 단순히 잠자는 방의 개념에서 휴식과 재충전을 위한 공간으로 변화되어야 한다.

본 연구에서는 2000년 이후 지속적으로 이루어지고 있는 리조트의 복잡화 경향과 그에 따른 숙박시설의 특징을 살펴보고, 숙박시설 객실의 디자인 특성을 조사, 분석함으로써, 사회경제적 상황에 따른 디자인 변화 경향을 파악하고, 보다 쾌적하고 차별화된 리조트 숙박시설의 계획을 위한 기초자료를 마련하고자 한다.

## 1.2. 연구 방법 및 범위

문헌자료와 선행연구의 고찰을 통해 국내 복합리조트의 현황과 기존 리조트의 변화과정을 파악하였고, 복합리조트 숙박시설의 유형별 특성에 대해 살펴보았으며, 숙박시설의 여러 유형 중에서 가장 활성화되고 있는 콘도미니엄의 개념과 발전과정에 대해 고찰하였다.

또한 2000년대에 들어와서 경제적, 사회적 요인과 더불어 여러 가지 규제가 완화됨에 따라 변화하고 있는 숙박시설의 디자인 특성을 파악하기 위해, 1980년대부터 2008년까지 완공된 21개 복합리조트를 대상으로 105개

단위객실 유형의 평면계획적 특성과 형태적 특성을 조사, 분석하였다. 조사대상 리조트의 숙박시설은 호텔, 콘도미니엄, 유스호스텔, 타운하우스, 펜션 등 다양한 유형이 있었으나, 디자인특성 분석의 대상은 가장 보편적인 숙박시설로 이용되고 있는 콘도미니엄의 객실로 제한하였다. 리조트 현장방문과 분양자료 및 인터넷 사이트를 통해 객실의 평면과 사진자료를 수집하였고, 자료의 분석은 빈도와 백분율을 이용한 통계분석과 사례별 내용분석 방법을 병행하였다.

<표 1> 분석내용

구분	분석내용	분석방법
평면계획적 특성	- 단위면적 - 평면구성특성	빈도와 백분율을 이용한 통계분석
	- 객실 구성요소	
형태적 특성	- 디자인 컨셉구성 - 디자인 요소	사례별 내용분석

## 2. 리조트시설에 대한 일반적 고찰

### 2.1. 리조트의 개념 및 유형

리조트에 대한 개념은 학문적으로 명확히 정의되어 있지는 않으나, “휴양 및 휴식을 제공할 목적으로 일상 생활권을 벗어나 자연경관이 좋은 지역에 위치하며, 레크리에이션 및 여가활동을 위한 다양한 시설을 갖춘 종합단지(Complex)를 의미”<sup>3)</sup>하는 것으로 볼 수 있다. 리조트는 단순한 방문과 경유를 목적으로 하는 관광지와는 달리 체류를 목적으로 하므로 숙박시설이 필수적이며, 휴양과 엔터테인먼트를 위한 다양한 시설을 구비해야 한다는 특징이 있다.

우리나라의 경우 리조트의 개념이 법에 의해 정확히 규정된 바는 없으나 관광진흥법 상의 전문휴양업, 또는

<표 2> 관광객이용시설업의 종류 및 기준

구분	내용 및 기준
전문휴양업	· 숙박시설이나 음식점시설 · 전문휴양시설 <sup>4)</sup> 중 한 종류의 시설 · 주차시설·급수시설·공중화장실 등의 편의시설과 휴게시설
종합휴양업	제1종 · 숙박시설 또는 음식점시설 · 전문휴양시설 중 두 종류 이상의 시설 (또는 전문휴양시설 중 한 종류 이상의 시설과 종합유원시설업의 시설)
	제2종 · 단일부지로서 50만 제곱미터 이상일 것 · 관광숙박업 <sup>5)</sup> 의 등록에 필요한 시설 · 제1종 종합휴양업의 등록에 필요한 전문휴양시설 중 두 종류 이상의 시설 (또는 전문휴양시설 중 한 종류 이상의 시설 및 종합유원시설업의 시설)

2) 임상권, 국내리조트시설의 현황 및 특성에 관한 연구, 성균관대 박사논문, 2001, p.30

3) 유도재, 리조트경영론, 백산출판사, 서울, 2006, p.11

4) 전문휴양시설 : 민속촌, 해수욕장, 수렵장, 동물원, 식물원, 수족관,

종합휴양업에 해당한다고 볼 수 있다<표 2>.

리조트의 구성은 크게 숙박시설과 레저·스포츠시설, 부대시설로 나누어 볼 수 있는데, 이용객들의 중·장기 체류를 위한 숙박시설은 이용 목적에 따라 호텔, 콘도미니엄, 유스호스텔, 민박 등 다양한 유형으로 개발되고 있으며, 레저·스포츠 시설은 리조트의 특성을 결정하고 이용객을 유치하는 주요 역할을 하게 된다. 그 외에 식·음료시설이나 상업시설과 같은 부대시설은 리조트에서의 생활을 편리하게 하는 서비스 시설이라 할 수 있다.

리조트의 유형을 분류하는 기준은 각 문헌마다 다양하게 나타나고 있으나, 엄상권(2001)의 연구에서는 국내의 리조트를 입지상의 위치에 따라 산지리조트, 해변리조트, 전원리조트, 온천리조트의 4가지 유형으로 분류하고 있으며, 리조트 내에서 이루어지는 활동과 목적에 따라서 온천리조트, 비치리조트, 골프리조트, 스키리조트, 마리나리조트, 관광리조트, 테마파크, 복합리조트의 8가지 유형으로 구분하고 있다<표 3>.)

<표 3> 국내 리조트의 유형 분류

리조트유형	현황내용	대표적 사례
온천리조트	헬스개념보다 온천욕장 개념 전국적으로 고른 분포	수업보, 도고, 온양, 부곡, 유성 등
비치리조트	해수욕장 중심 호텔보다 콘도 위주의 소규모	제주, 해운대, 경포대, 낙산지역 등
골프리조트	경기장 위주, 전형적 형태 부족 스키와 복합된 사례 다수	골드, 휘밀리, 용인 한화리조트
스키리조트	가장 활발한 개발추세 골프와 복합된 사례 다수	현대성우, 용평리조트, 휘닉스파크
마리나리조트	대규모 진무, 대중성 부족, 소규모 개발조차 미흡, 유사한 호반리조트 존재	충무 마리나, 수영만 등
관광리조트	설악산, 속리산, 지리산 등 국립공원 배경으로 주로 형성	설악산, 지리산 주변의 콘도 다수
테마파크	대규모(서울 근교) 및 소규모(지방)형태, 채재성 결여	에버랜드, 롯데월드, 민속촌 등
복합리조트	대규모 개념 미흡 2가지 이상의 목적개념 지닌 복합리조트 다수, 개발증가	제주 중문, 경주보문, 용평리조트 등

\* 엄상권, 국내리조트시설의 현황 및 특성에 관한 연구, 성균관대 박사논문, 2001, p.80의 표내용을 재구성

위의 연구에서는 복합리조트를 2가지 이상의 목적을 지니며 관광객들의 종합적인 욕구 충족이 가능한 다목적 시설로 정의하고, 국내에서 대표적으로 나타나고 있는 복합리조트의 유형을 골프+스키, 골프+관광+비치, 골프+관광+테마파크, 온천+관광, 온천+스키 등 5가지로 구

온천장, 동굴자원, 수영장, 농어촌휴양시설, 활공장, 등록 및 신고 체육시설업 시설(스키장·요트장·골프장 등 9종), 산림휴양시설, 박물관, 미술관

- 5) 종합유원시설업 : 유기시설이나 유기기구를 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업으로서 대규모의 대지 또는 실내에서 법 제33조에 따른 안전성검사 대상 유기시설 또는 유기기구 여섯 종류 이상을 설치하여 운영하는 업
- 6) 관광숙박업 : 호텔업(관광호텔업, 수상관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업)과 휴양 콘도미니엄업
- 7) 엄상권, 국내리조트시설의 현황 및 특성에 관한 연구, 성균관대 박사논문, 2001, pp.77-82

분하였다. 초기의 복합리조트는 주로 정부에서 지정한 관광특구<sup>8)</sup>를 중심으로 개발되었으나, 최근 대기업의 리조트 산업 진출이 활발해지면서, 이용객들의 다양한 시설에 대한 선호 및 비수기 운영방안의 모색을 위해서 복합적인 개념의 리조트 개발이 증가하고 있다.

## 2.2. 리조트 시설의 복합화 경향

우리나라의 리조트 개발유형을 살펴보면 1980년대까지는 스키장을 중심으로 중소기업이 주도하였으나 90년대 들어 자금력과 전문 인력을 보유하고 있는 대기업들이 적극 참여하여 용평리조트, 현대성우리조트, 보광피닉스파크, 대명비발디파크 등의 대규모 리조트들이 발전되어왔다.<sup>9)</sup> 이러한 대규모 리조트들은 초기에는 스키장을 중심으로 운영되었으나, 최근에는 경제성장과 여가시간

<표 4> 주요 리조트의 시설 복합화 현황

리조트	시설	내용		
용평리조트	숙박시설	1975 호텔(75실) 개관		
		1976 유스호스텔(73실) 개관		
		1982 용평콘도미니엄(205실) 개관		
		1985 대중골프장(9홀) 개장, 호텔 신관 개관		
		1989 타워콘도(208실) 개관		
		1990 빌라콘도(412실) 개관		
용평리조트	레저시설	2002 버치힐콘도(450실) 개관		
		2006 그린피아콘도(338실) 개관		
		1975 스키장 개장		
		1985 대중골프장(9홀) 개장		
		1989 용평골프클럽(18홀) 개장		
		2007 버치힐 골프클럽(18홀) 개장		
한화리조트설악	숙박시설	2008 피크아일랜드(워터파크) 그랜드 오픈		
		1981 콘도미니엄 본관(768실) 개장		
		1988 콘도미니엄 별관(796실) 개장		
		2009 본관 리모델링 진행중		
		1984 설악플라자 CC 개장		
		1997 설악 워터피아 개장		
대명비발디파크	숙박시설	2006 설악 워터피아 확장 오픈		
		2006 설악 씨네라미(테마파크) 개장		
		1994 콘도 파인동 개장		
		1995 콘도 오코동 개장		
		2004 콘도 메이플동 개장		
		대명비발디파크	레저시설	1993 스키장 개장
2005 비발디파크 CC 개장				
2006 오션월드(워터파크) 개장				
2009 오션월드 다이내믹존 개장				
현대성우리조트	숙박시설			1995 콘도미니엄(767실) 개관
				1998 유스호스텔(96실) 개관
		현대성우리조트	레저시설	1995 스키장 개장
				2007 오스타 CC개장
				스노우어드벤처(테마파크) 개장
				보광피닉스파크
1996 타워콘도 준공				
2002 유스호스텔 준공				
2006 빌라콘도 준공				
보광피닉스파크	레저시설	1995 스키장 개장		
		1996 하계스포츠시설		
		1999 멤버십 골프장 개장		
		2003 익스트림파크 증설		
		2008 블루캐니언(워터파크) 개장		

8) “관광특구”란 외국인 관광객의 유치 촉진 등을 위하여 관광 활동과 관련된 관계 법령의 적용이 배제되거나 완화되고, 관광 활동과 관련된 서비스·안내 체계 및 홍보 등 관광 여건을 집중적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 이 법에 따라 지정된 곳을 말한다.

9) 채용식, 리조트경영학, 개정판, 현학사, 서울, 2006, p.91

의 확대에 의하여 레저활동의 기간과 범위가 확대되고, 생활수준이 향상됨에 따라 최첨단의 고급시설을 요구하는 소비자 수요가 많아짐에 따라, 숙박시설을 증설하고, 골프장, 워터파크, 스파, 테마파크 등의 다양한 레저·스포츠시설 들을 갖춤으로서 복합리조트로의 변화하는 경향을 나타내고 있다. 2000년대 이후에는 기존에 산지를 위주로 개발되어 왔던 리조트에서 벗어나 해변을 중심으로 다양한 레포츠와 휴식을 즐길 수 있는 복합리조트의 개발도 여러 곳에서 이루어지고 있는 추세이다. 1980-90년대 개발된 주요 리조트 시설의 복합화 경향을 정리하면 <표 4>와 같다.

### 3. 리조트 숙박시설에 대한 고찰

#### 3.1. 리조트 숙박시설의 유형별 특성

현대사회의 숙박시설은 단순히 여행객들을 체류시키고 음식을 제공하는 장소의 기능 뿐만 아니라 비즈니스 활동, 사교, 레저와 오락, 레크리에이션, 교육 등과 관련된 다양한 서비스를 제공하는 장소로 발전하고 있다.<sup>10)</sup> 리조트 계획에 있어서도 숙박시설은 전체 이미지를 결정하는 가장 중요한 시설이며 투자가 가장 많이 요구되는 시설이다. 최근 개발되는 리조트가 대형화, 복합화 되고 있으며, 기존의 리조트들도 새로운 시설을 지속적으로 추가하여 종합적인 복합리조트로의 변화를 추구하고 있어 관련된 숙박시설도 다양한 유형으로 발전하고 있다.

숙박시설의 종류는 호텔, 콘도미니엄, 유스호스텔, 민박, 펜션, 캠프장 등 여러 가지가 있으나 리조트 시설 내 위치하는 것은 호텔, 콘도미니엄, 유스호스텔의 세 가지를 주요 유형으로 볼 수 있다.

##### (1) 호텔

호텔은 이용객에게 숙소와 식음서비스를 제공하는 시설을 갖추는 것을 기본으로 하며, 최근에는 비즈니스, 연회, 컨벤션, 오락 등 다양한 유형의 서비스를 위한 공간과 인적자원을 제공하는 시설로 발전하고 있다. 리조트 단지 내에 위치하는 리조트 호텔도 변화하는 고객의 요구에 맞추어 가족 휴게공간, 오락시설, 스포츠시설 등을 갖추거나 주변의 시설과 연계하여 종합적인 숙박시설의 기능을 하고 있다. 우리나라에서는 관광진흥법에서 호텔업을 “관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업”으로 규정하고 있으며 관광호텔업, 수상관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업 등으로 구분하고 있다.

10) 장희숙, 관광지 숙박시설 유형별 선호도 결정에 관한 영향요인 연구, 경희대 석사학위논문, 2007, p.8

##### (2) 콘도미니엄

객실 내에 숙박과 취사기능이 동시에 구비되어 있어 중·장기체류 이용객들이 주로 사용하는 유형으로 리조트에서 가장 일반적으로 이용되는 숙박시설이다. 콘도미니엄은 건물에 대한 공동 소유권을 인정하고 시설의 관리와 서비스는 전문회사가 담당하는 방식으로 운영되며, 객실 요금이 호텔보다 저렴하고 주방설비가 갖추어져 있어 편리하다는 특징으로 인해 가족단위 여행객들이 선호하는 숙박시설 유형이다. 관광진흥법상에는 휴양콘도미니엄업으로 명시되어 있고, “관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업”으로 규정하고 있다.

##### (3) 유스호스텔

유스호스텔은 여행자가 저렴한 가격으로 이용할 수 있는 숙박시설로서 각 객실에는 기본적인 시설만 갖추고 있으며 각종 편의시설을 공유하는 체계이다. 일반적으로 체육시설, 야외활동시설, 강당, 공동취사장 등의 시설을 갖추고 있어 연수, 수련 등을 위한 단체이용객들이 주로 사용하는 유형이며, 관광진흥법에서는 “배낭여행객 등 개별 관광객의 숙박에 적합한 시설로서 샤워장, 취사장 등의 편의시설과 외국인 및 내국인 관광객을 위한 문화·정보 교류시설 등을 함께 갖추어 이용하게 하는 업”으로 규정하는 호스텔업에 해당한다고 볼 수 있다.

이상에서 살펴본 숙박시설 중 콘도미니엄은 우리나라 리조트 시설에서 가장 큰 부분을 차지하고 이용객들의 수요도 많은 대표적인 유형이라 할 수 있으며, 개념적인

<표 5> 관광진흥법에 의한 관광숙박업의 시설기준

분류	기준
관광호텔업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 욕실이나 샤워시설을 갖춘 객실 30실 이상</li> <li>· 외국인에게 서비스를 제공할 수 있는 체제</li> <li>· 대지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보 (회원을 모집하는 경우에는 소유권을 확보)</li> </ul>
호스텔업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 배낭여행객 등 개별 관광객의 숙박에 적합한 객실</li> <li>· 화장실, 샤워장, 취사장 등의 편의시설(공동 이용 가능)</li> <li>· 외국인 및 내국인 관광객에게 서비스를 제공할 수 있는 문화, 정보 교류시설</li> <li>· 대지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보하고 있을 것</li> </ul>
휴양 콘도미니엄업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 객실 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 같은 단지 안에 객실이 50실 이상일 것</li> <li>- 관광객의 취사·체류 및 숙박에 필요한 설비</li> </ul> </li> <li>· 매점 등 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 매점이나 간이대점이 있을 것 (여러 개의 동으로 단지 구성할 경우 공동설치 가능)</li> </ul> </li> <li>· 문화체육공간 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공연장·전시관·미술관·박물관·수영장·테니스장·축구장·농구장, 그 밖에 관광객이 이용하기 적합한 문화체육 공간을 1개소 이상 갖추어 것. (여러 개의 동으로 단지 구성할 경우 공동설치 가능 관광지·관광단지 또는 종합휴양업의 시설 안에 있는 휴양콘도미니엄의 경우에는 이를 설치하지 아니할 수 있다.)</li> </ul> </li> <li>· 대지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양 또는 회원을 모집하는 경우에는 소유권을 확보</li> </ul> </li> </ul>

측면과 계획적 특성에 있어서 가장 많은 변화가 나타나고 있는 숙박시설이다.

### 3.2. 콘도미니엄의 개념과 발전과정

#### (1) 콘도미니엄의 개념

콘도미니엄은 1950년대 이탈리아의 중소기업들이 종업원의 복리후생을 위해, 여러 회사가 공동으로 투자하여 관광별장이나 호텔형태로 건립한 객실을 10여명이 공동 소유하는 휴양시설로 개발한 것이 그 효시이다. 1960년대에 들어와서 별장을 갖기 힘든 다수의 사람들이 공동소유를 통해 건설된 시설을 이용하고자하는 제도가 마련된 것이 현대적 의미에서의 콘도미니엄의 시초라 할 수 있다.<sup>11)</sup>

호텔과 비교해볼 때 콘도미니엄은 단순히 숙박만 하는 시설이 아니라 공동소유형태의 재산권과 이용권리가 보장된다는 특성이 있다. 또한 관광지에 위치해 있지만 주택과 같은 구조로 취사가 가능해 가족단위의 여행에 적합하며, 여러 부대시설이 운영되고 있어 레저, 휴양, 휴식, 연수 등 다양한 목적으로 활용될 수 있다.<sup>12)</sup>

콘도미니엄은 건축 양식에 따라 아파트식, 연립주택식, 별장식으로 구분되며, 기능이나 목적에 따라 리조트형 콘도, 관광휴양지형 콘도, 단순레저형, 단순주거형 등으로 분류될 수 있다<표 6>.

<표 6> 콘도미니엄의 구분

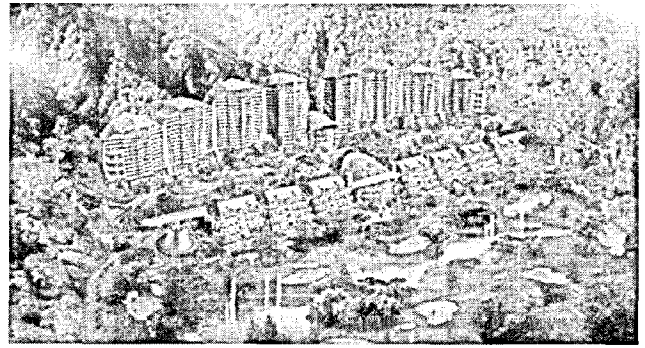
구분	내용	특징
건축양식	· 아파트식 · 연립주택식 · 별장식	· 50실 이상 대규모, 선호도가 높다 · 신속적 운영, 관리 가능 · 만족도가 높다. 관리상의 어려움
기능	· 리조트형 · 관광휴양지형 · 단순레저형 · 단순주거형	· 휴양, 레저, 근린레저시설을 갖춘 리조트 내에 위치 · 유명관광, 휴양지에 위치. 가족단위에 적합 · 숙박시설 기능 강조 · 주거를 위한 부대시설 완비
회원제도	· 공유회원제 · 일반회원제 · 복합질층제	· 객실에 대한 소유권 보유 · 소유권 미보유. 시설이용권 보유
회원권 소유방식	· 공동소유제 · 단일소유제	· 5-30 구좌 설정 · 1실당 1구좌

· 표 출처 : 유도재, 리조트경영론, 백산출판사, 서울, 2006, p.439

우리나라 콘도미니엄은 대부분 아파트식으로 복합리조트의 경우 200실 이상의 대규모로 계획되어 있다. 그러나 차별화된 서비스와 고급스러운 시설을 원하는 소비자의 요구가 증가하고 있어, 타운하우스나 빌라 등의 단독형 건물이나 복층형 구조, 테라스하우스 등의 다양한 유형이 나타나고 있다. 회원권의 소유방식에 있어서도 과거에는 10명 이상이 공동으로 소유하는 것이 일반적이었으나 최근에는 5명 이내의 소수, 또는 단독으로 소유하면서 세컨드하우스의 개념으로 사용할 수 있는 시설도 개발되고 있다.

11) 유도재, 리조트경영론, 백산출판사, 서울, 2006, pp.435-436

12) 서천범, 레저백서 2008, 한국레저산업연구소, 서울, 2009, p.328



<그림 1> 대명 소노펠리체 : 세컨드하우스의 개념으로 분양

#### (2) 콘도미니엄 산업의 발전과정

우리나라에서는 1982년 12월 31일에 휴양콘도미니엄업이 관광진흥법상의 관광숙박업종으로 신설되었다. 1981년 경주 보문단지에서 건립된 103실 규모의 한국콘도미니엄이 우리나라 콘도의 효시라 할 수 있으며, 이후 80년대 중반까지 콘도미니엄 산업은 빠른 속도로 성장하였다. 그러나 1983년 무리한 투자와 경영난으로 인한 명성부도사건으로 인해 휴양콘도미니엄에 대한 신규 사업이 불허되면서 한동안 침체가 지속되었고, 1987년 신규 사업 불허방침이 철회되면서 다시 급격한 증가세가 유지되었다. 1999년 회원권 모집인원이 자율화되고 2002년에는 한계농지에도 콘도미니엄과 같은 숙박시설 설치 가능해지는 등 규제가 완화됨에 따라서 계속적으로 성장하는 추세이다.<sup>13)</sup>

1990년대 이후 콘도미니엄산업은 급격히 성장하여 왔는데, 1990-95년까지 객실 증가율이 연평균 31.2%에 달하며, 1995-2000년 동안에는 IMF와 경기침체의 여파로 연평균 5.2%의 성장률을 보이고 있으나, 2000년대 들어서는 다시 연평균 7.2%의 성장률을 보이며 2007년에는 147개 콘도미니엄, 31,727실 규모로 크게 성장하였다.<sup>14)</sup>

국민소득이 증가하고 주5일 근무제가 확산되어 경제적, 시간적 여유가 많아지면서 가족단위의 여가활동이 증가하고 있고, 생활수준의 향상에 따라 고급 시설을 선호하는 경향이 강해지면서 콘도미니엄은 대표적인 관광 숙박시설로 인식이 되고 있다.

### 4. 리조트 숙박시설에 대한 조사연구

본 연구는 콘도미니엄의 건설이 본격적으로 시작된 1980년대부터 2000년대까지 완공된 복합리조트의 객실을 대상으로 하였다. 2008년까지의 관광숙박업 등록현황을 보면 전국의 콘도미니엄은 160개소 34,291실 규모에 이르고 있는데, 그 중에서 복합적인 레저시설을 갖춘

13) 유도재, 리조트경영론, 백산출판사, 서울, 2006, p.442

14) 서천범, 레저백서 2008, 한국레저산업연구소, 서울, 2009, p.338

리조트 내에 위치한 콘도미니엄을 선정하여, 분석에 필요한 자료수집이 가능한 21개 복합리조트의 콘도미니엄을 대상으로 조사연구를 진행하였다. 각 콘도미니엄의 단위 객실 유형은 평면의 구성에 있어서 아파트형, 별장형, 복층형 등 다양하게 나타나고 있었으며, 규모에 따라 서로 여러 평형으로 구분되고 있었으나, 동일한 조건에서의 분석을 위해 주요 유형인 아파트형의 단층으로 구성된 객실 유형만을 대상으로 하고, 단위 객실의 규모에 있어서도 231m<sup>2</sup>(70평) 이상의 특대형 객실은 일반고객의 이용보다는 펜트하우스 개념으로서 특별하게 사용하는 경우가 많아 231m<sup>2</sup>(70평) 미만으로 제한하였다. 그 결과 105개의 단위 객실 유형으로 표집되어 이를 조사연구의 대상으로 사용하였다. 조사대상 리조트와 단위객실

<표 7> 조사대상 리조트의 개요

No.	리조트명/위치	년도	분석대상 단위객실	개수
1	용평리조트/ 강원도 평창군	1975	타워콘도(18), 빌라콘도(28,41,48)	4
		2006	그린피아콘도(25,38)	2
2	한화리조트설악/ 강원도 속초시	1981	패밀리형(23), 로얄형(46)	2
3	무주리조트/ 전북 무주군	1990	허니문(15), 실버(19), 골드(28), 로얄(39)	4
4	대명리조트 설악/ 강원도 고성군	1991	패밀리A(17), 패밀리B(19), 스위트A(26) 스위트B(23), 로얄스위트(48)	5
5	대명비발디파크/ 강원도 홍천군	1994	패밀리A,B(19), 스위트A,B(26), 로얄스위트(48)	5
		2004	패밀리A,B(22), 스위트A,B(32)	4
6	현대성우리조트/ 강원도 횡성군	1995	스탠다드A(13), 스탠다드B(17), 패밀리(27), 스위트A(33), 스위트B(35), 럭셔리A(43), 럭셔리B(47)	7
7	보광휘닉스파크/ 강원도 평창군	1995	스탠다드(20), 스위트(30), 로얄(40), 로얄스위트(50)	4
8	양지파인리조트/ 경기도 용인시	1996	리조트(22,34,42,48)	4
9	엘리시안 강촌리조트/ 강원도 춘천시	1997	패밀리A,B(30), 디럭스(59), 스위트(68)	4
10	한솔오코밸리/ 강원도 원주시	1999	노스콘도(48), 사우스콘도(31,46,52), 골프콘도A(31), 골프콘도B(46), 스키콘도C(25원룸형,25일반형,35,45)	10
11	오션캐슬/ 충남 태안군	2001	허니문(18),실버(24),골드(28),로얄B(36)	4
12	샤인빌리조트/ 제주도 서귀포시	2002	디럭스(20), 샤인스위트A,B(30), E.스위트(36), 디럭스(20), 슈퍼어디럭스(24), 스위트(30), E.스위트(43), 슈퍼어디 E.스위트(51)	9
13	해비치제주리조트/ 제주도 서귀포시	2003	디럭스더블(32), 이그제큐티브트윈(32), 스탠다드더블(32), 디럭스스위트(49)	4
14	한화리조트제주/ 제주도 제주시	2003	패밀리(25), 럭셔리(25)	2
15	한화리조트 휘닉스 파크/강원도 평창군	2005	패밀리스위트(38), 로얄(48), 로얄스위트A(54), 로얄스위트B(59)	4
16	힐튼남해골프&스파 리조트/경남 남해군	2006	스튜디오스위트(35), 디럭스스위트(45), 디럭스플러스스위트(52)	3
17	무창포비체펠리스/ 충남 보령시	2007	27평형, 36평형	2
18	중흥골드스파&리조트 /전남 나주시	2007	19평형, 28평형, 38평형, 48평형	4
19	곤지암리조트/ 경기도 광주시	2008	프리미엄A,B(22), 디럭스스위트A,B(34), 노블스스위트A,B,C,D(45)	8
20	디오션리조트/ 전남 여주시	2008	오렌지오션(26), 블루오션(35), 그린오션 (39), 브라운오션(42), 퍼플오션(60)	5
21	휘닉스아일랜드/ 제주도 서귀포시	2008	로얄A,B,C(34), 로얄스위트A,B(54)	5
			계	105

의 개요는 <표 7>과 같다.

리조트 이용객들의 경제적, 시간적인 여유가 많아지면서 리조트 시설에 대한 수요와 요구가 급격히 증가하게 된 2000년대에 들어와서 변화하고 있는 숙박시설의 디자인 특성을 파악하기 위해 분석의 내용을 평면계획적 특성과 형태적 특성으로 구분하였다. 그 중 평면계획적 특성은 105개 조사대상 객실의 개장일을 기준으로 1990년대 이전과 2000년대 이후로 구분하여 변화의 경향을 분석하기 위하여 빈도와 백분율을 이용한 통계분석을 하였으며, 형태적 특성은 2000년대에 들어와서 리모델링 사례가 많아서 시대적인 전·후 비교에 어려움이 있었고, 지속적으로 진행되고 있는 디자인의 구체적인 변화방향을 파악하기 위해서 양적인 분석보다는 사례별 내용분석 방법을 적용하였다.

#### 4.1. 조사대상 시설의 일반적 특성

<표 7>에서 나타나는 조사대상 리조트의 특성을 보면 1980-90년대에는 스키장과 골프장을 주요 시설로 하는 내륙형, 산악형의 복합리조트가 많았으며, 2000년대 이후에는 제주도와 서·남해안을 중심으로 하는 해안형 리조트의 개장이 두드러짐을 알 수 있다.

조사대상 리조트에서 다양하게 나타나는 객실의 유형 중 231m<sup>2</sup>(70평) 미만인 아파트형 단층 객실은 105개로 집계되었고, 이를 연도별로 구분해 본 결과 1999년 이전까지 완공된 시설이 37.1%, 2000년 이후에 완공된 시설이 62.9%였다. 객실의 단위면적은 99m<sup>2</sup>(30평)미만의 소형이 37.1%, 99m<sup>2</sup>(30평)이상-165m<sup>2</sup>(50평)미만의 중형이 52.4%, 165m<sup>2</sup>(50평)이상-231m<sup>2</sup>(70평)미만의 대형이 10.5%로 나타났다.

<표 8> 조사대상 객실의 일반적 특성

구분	내용	빈도	%
개장연도	1999 이전	39	37.1
	2000 이후	66	62.9
	계	105	100.0
단위면적	소형	39	37.1
	중형	55	52.4
	대형	11	10.5
	계	105	100.0

#### 4.2. 객실의 평면계획적 특성

##### (1) 단위면적의 변화

2000년대 이전과 이후에 나타나는 콘도미니엄 객실의 평면계획적 특성 변화를 파악하기 위해 첫 번째로 단위면적의 변화를 살펴보았다. 객실의 단위면적은 <표 9>에서 보듯이 1990년대 이전의 경우 소형이 51.3%, 중형이 41.0%의 비율을 나타내고 있으며, 2000년대 이후에는 소형 28.8%, 중형 59.1%로 나타나고 있어, 99m<sup>2</sup>(30평)이상-165m<sup>2</sup>(50평)미만의 중형이 점차 주요 유형으로 자리

잡고 있음을 알 수 있다. 이는 최근 이용객들의 시간적, 경제적여유가 증가함에 따라 가족단위 여가 생활이 정착되고, 점차 고급시설을 선호하는 경향이 반영된 결과로 볼 수 있을 것이다.

<표 9> 객실 단위면적의 변화

규모	1990년대 이전		2000년대 이후		총합계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%
소형	20	51.3	19	28.8	39	37.1
중형	16	41.0	39	59.1	55	52.4
대형	3	7.7	8	12.1	11	10.5
총합계	39	100.0	66	100.0	105	100.0

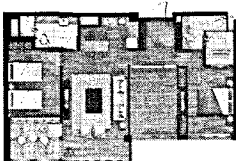
(2) 평면구성 특성의 변화

평면구성특성은 단위객실의 전면에 배치되는 실의 개수에 따른 유형과 공용공간을 이루는 거실과 식당, 주방의 관계를 통하여 파악해보고자 하였다.

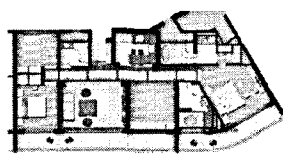
조사대상 객실의 평면 유형은 전면 1실형에서 2면/3면 개방형까지 5개의 유형으로 구분할 수 있었는데, 전체적으로 볼 때 1990년대 이전(41.0%)이나 2000년대 이후(42.4%) 모두 전면 2실형이 주요 평면유형이었으나 2000년대 이후에는 전면 3실형(31.8%), 전면 4실형 이상(9.1%) 등의 좀 더 다양한 유형으로 분포함을 알 수 있었다<표 10>. 이는 2000년대 이후 해안형 리조트의 증가에 따라 객실 내에서의 조망을 중시하는 경향에 맞추어 단위평면의 전면 폭이 넓어진 결과로 볼 수 있으며, 리조트의 객실을 단순 숙박의 목적으로 생각했던 과

<표 10> 객실 평면구성 특성

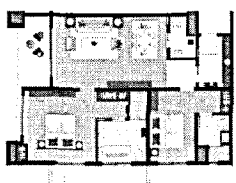
평면유형	1990년대 이전		2000년대 이후		전체	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%
전면1실형	11	28.1	9	13.7	20	19.0
전면2실형	16	41.0	28	42.4	44	41.9
전면3실형	10	25.6	21	31.8	31	29.5
전면4실 이상	1	2.6	6	9.1	7	6.7
2면/3면개방형	1	2.6	2	3.0	3	2.9
총합계	39	100.0	66	100.0	105	100.0



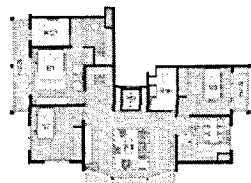
a) 전면 4실형  
휘닉스아일랜드(2008) 54평형



b) 전면 5실형  
디오션리조트(2008) 60평형



c) 22면 개방형  
사인빌리조트(2002) 51평형



d) 33면 개방형  
중흥골드스파&리조트(2007)48평형

<그림 2> 전면4실형 이상의 다양한 평면유형 사례

거와는 달리 장기체류형의 레저와 휴양을 목적으로 하는 이용객의 요구가 많아짐에 따라 평면의 구성도 다양하게 변화하고 있다는 것을 알 수 있다.

공용공간의 구성은 1990년대 이전(64.1%)이나 2000년대 이후(62.1%)에 모두 거실과 식당 주방이 한 공간으로 통합된 LDK의 구성이 가장 많은 것으로 나타나고 있어 일반적인 주거공간보다는 단순한 구성을 보이고 있고<표 11>, 이에 따른 주방의 구성도 전체적으로 일자형이 많은 것으로 나타나고 있다<표 12>. 콘도미니엄의 객실은 취사가 가능한 것으로 전제가 되어 있지만, 주거와는 달리 생활을 위한 공간이 아니라 여가를 즐기 위한 공간이기 때문에 주방시설의 사용시간이나 빈도는 높지 않으므로 일자형으로 구성된 최소한의 시설만을 갖추는 것이 일반적이다. 그러나 <표 12>에서 볼 수 있듯이 2000년대 이후에는 다른 평면구성 요소들이 다양화되면서 주방에 있어서도 일부이긴 하지만 ㄱ자형이나 병렬형 등의 변화된 유형이 나타나고 있음을 알 수 있다.

<표 11> 공용공간 구성의 특성

공용공간특성	1990년대 이전		2000년대 이후		전체	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%
LDK	25	64.1	41	62.1	66	62.9
L-DK	9	23.1	18	27.3	27	25.7
L/DK	5	12.8	3	4.5	8	7.6
LD/K	-	0.0	4	6.1	4	3.8
총합계	39	100.0	66	100.0	105	100.0

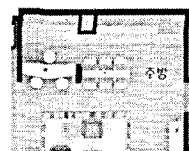
\* L(거실), D(식당), K(주방)의 연결 관계를 나타냄. (-)는 공간적으로 구분되나 시각적으로 연결되어 있는 경우. (/)는 공간적, 시각적으로 모두 분리된 경우

<표 12> 주방의 구성

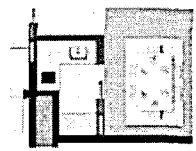
주방	1990년대 이전		2000년대 이후		전체	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%
일자형	34	87.2	43	65.2	77	73.3
ㄱ자형	3	7.7	17	25.8	20	19.0
ㄷ자형	1	2.6	2	3.0	3	2.9
병렬형	1	2.6	4	6.1	5	4.8
총합계	39	100.0	66	100.0	105	100.0



a) ㄱ자형주방  
휘닉스아일랜드(2008)  
54평형



b) Bar와 연결된 주방  
중흥골드스파&리조트  
(2007) 38평형



c) ㄷ자형의 분리된 주방  
사인빌리조트(2002)  
51평형

<그림 3> 다양한 주방구성 사례

(3) 객실 구성의 변화

객실의 단위평면 내에 위치하는 각 실의 구성에 있어서도 다양한 변화가 나타나고 있는데, <표 13>에서 보듯이 침실의 개수가 1990년대 이전의 콘도미니엄 객실에서는 2실(30.8%), 3실(30.8%), 그리고 원룸(23.1%)이 유사한 비율로 분포되어 있는 반면, 2000년대 이후에는 2실이 50%로 나타나고 있어 가족단위 이용객을 대상으

로 가장 수요가 많은 객실을 집중적으로 계획한 것으로 파악된다. 침실의 구성은 1990년대 이전에는 한실, 2000년대 이후에는 양실의 비율이 전반적으로 많아 생활양식의 변화에 따른 차이를 나타내고 있다.

<표 13> 침실의 개수 및 구성

침실 개수	침실구성	1990년대 이전		2000년대 이후		전체	
		빈도	%	빈도	%	빈도	%
원룸	양실	5	12.8	7	10.6	12	11.4
	한실	4	10.3	-	0.0	4	3.8
	소계	9	23.1	7	10.6	16	15.2
1	양실	1	2.6	10	15.2	11	10.5
	한실	5	12.8	2	3.0	7	6.7
	소계	6	15.4	12	18.2	18	17.1
2	양실2	-	0.0	10	15.2	10	9.5
	양실, 한실	6	15.4	22	33.3	28	26.7
	한실2	6	15.4	1	1.5	7	6.7
소계	12	30.8	33	50.0	45	42.9	
3	양실, 한실2	9	23.1	10	15.2	19	18.1
	양실2, 한실	3	7.7	3	4.5	6	5.7
	소계	12	30.8	13	19.7	25	23.8
4	양실2, 한실2	-	0.0	1	1.5	1	1.0
	소계	-	0.0	1	1.5	1	1.0
	총합계	39	100.0	66	100.0	105	100.0

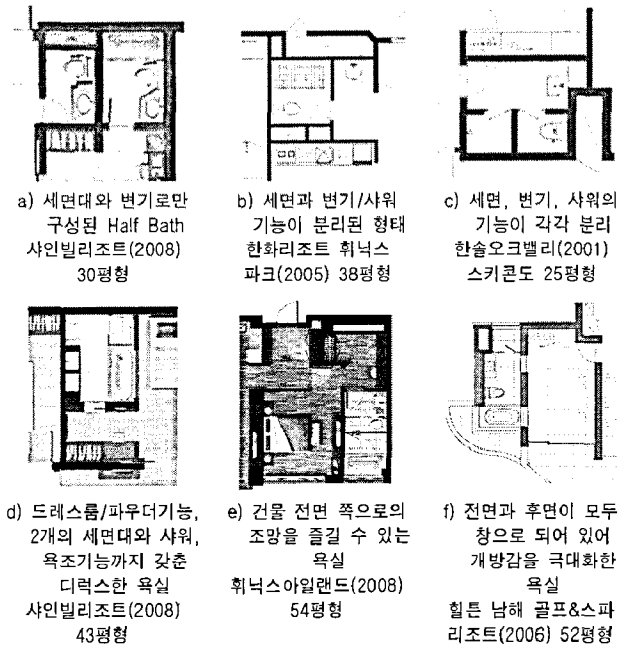
욕실의 경우 1990년대 이전에는 1개만 설치된 경우가 59.9%이고, 2000년대 이후에는 2개 이상이 65.1%(2개 63.6%, 3개 1.5%)로 나타나고 있어 욕실의 수가 증가하는 경향을 분명히 파악할 수 있다<표 14>. 욕실의 구성에 있어서도 1990년대 이전에는 욕조를 중심으로 하는 경향이 두드러지며, 2000년대 이후에는 샤워와 욕조, 월풀을 이용한 다양한 구성이 나타남을 알 수 있다. 또한 다수의 이용객이 편리하게 사용할 수 있도록 세면대와 변기만 갖춘 욕실(Half Bath)이나 각각의 기능이 분리되어 있는 형태, 욕실에서도 건물 전면 쪽으로의 조망을 즐길 수 있는 구성 등 여러 가지 유형의 욕실평면이 적용되고 있어 리조트 숙박시설의 특징을 나타내는 공간으로서 중요한 역할을 하고 있음을 알 수 있다.

최근 주거공간의 계획에 있어서도 욕실이 단순히 생리

<표 14> 욕실의 개수 및 구성

욕실 개수	욕실구성	1990년대 이전		2000년대 이후		전체	
		빈도	%	빈도	%	빈도	%
1	샤워	2	5.1	13	19.7	14	13.3
	욕조	21	53.8	5	7.6	24	22.9
	샤워+욕조	-	0.0	5	7.6	5	4.8
	소계	23	59.0	23	34.8	43	41.0
2	샤워, 샤워	-	0.0	11	16.7	11	10.5
	샤워, 욕조	3	7.7	11	16.7	15	14.3
	욕조, 욕조	9	23.1	-	0.0	10	9.5
	샤워, half bath	-	0.0	6	9.1	6	5.7
	욕조, half bath	2	5.1	2	3.0	5	4.8
	샤워, 샤워+욕조	1	2.6	9	13.6	10	9.5
	욕조, 샤워+욕조	1	2.6	-	0.0	1	1.0
샤워+욕조, 샤워+욕조	-	0.0	3	4.5	3	2.9	
소계	16	41.0	42	63.6	61	58.1	
3	샤워, 샤워+욕조, 월풀	-	0.0	1	1.5	1	1.0
	소계	-	0.0	1	1.5	1	1.0
총합계		39	100.0	66	100.0	105	100.0

적인 기능을 위한 공간에서 휴식과 재충전을 위한 공간으로 재인식되어 복합적인 기능을 갖춘 시설로 발전하고 있는데, 이러한 경향이 리조트의 숙박시설에도 반영이 되어 나타나는 것으로 생각된다.



<그림 4> 다양한 욕실구성 사례

<표 15>에서 객실 내에 설치된 불박이가구의 구성을 살펴보면 2000년대 이후 불박이가구의 수가 3개소 42.4%, 2개소 31.8%, 4개소 13.6%의 비율로 분포되고 있어 1990년대 이전의 경우보다 크게 증가하고 있음을 알 수 있다. 리조트의 시설이 복합화 되면서 스키, 골프, 물놀이 등 다양한 레저·스포츠를 즐기기 위한 장비의 종류가 많아지면서 수납물의 종류가 증가하고, 또한 중·장

<표 15> 객실 내 불박이가구의 개수 및 구성

개수	불박이가구 위치	1990년대 이전		2000년대 이후		전체	
		빈도	%	빈도	%	빈도	%
1	거실	5	-	-	-	5	-
	침실	8	-	2	-	10	-
	현관	3	-	-	-	3	-
	소계	16	41.0	2	3.0	18	17.1
2	거실, 침실	2	-	3	-	5	-
	침실1,2	9	-	6	-	15	-
	현관, 거실	2	-	6	-	8	-
현관, 침실	2	-	6	-	8	-	
소계	15	38.5	21	31.8	36	34.3	
3	침실1,2,3	1	-	-	-	1	-
	현관, 거실, 침실	1	-	5	-	6	-
	현관, 침실1,2	4	-	23	-	27	-
	소계	6	15.4	28	42.4	34	32.4
4	현관, 거실, 침실1,2	-	-	3	-	3	-
	현관, 침실1,2,3	2	-	5	-	7	-
	현관2, 침실1,2	-	-	1	-	1	-
소계	2	5.1	9	13.6	11	10.5	
5	현관, 거실, 침실1,2,3	-	-	5	-	5	-
	현관2, 침실1,2,3	-	-	1	-	1	-
	소계	-	-	6	9.1	6	5.7
총합계		39	100.0	66	100.0	105	100.0




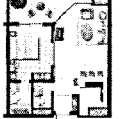
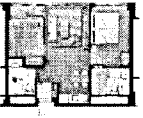







기체류 이용객들도 늘어나게 되면서 각 실에 필요한 수납가구의 종류 및 수량이 증가한 것으로 볼 수 있다.

(4) 동일평형의 이형평면 구성

최근 계획되고 있는 복합리조트 객실의 평면구성에서 나타나는 경향 중 또 한 가지 두드러지는 것은 동일평형의 객실 평면을 다르게 구성하여 이용객의 다양한 요구에 대응할 수 있도록 하는 것이다. 리조트 이용객은 대부분 가족단위로 구성되고 있으나 친구 또는 2-3가족이 동행하는 경우도 있으므로 침실의 수를 변화시키거나 가변형으로 사용할 수 있는 평면을 구성하여 여러 가지 경우에 대비할 수 있도록 하고 있다<표 16>.

<표 16> 동일 평형의 다양한 평면구성 사례

취닉스아일랜드 34평형(2008)	한화리조트제주 25평형(2003)	해비치제주리조트 32평형(2003)	사인빌리조트 30평형(2002)
			
Royal A형	Family	Deluxe Double	사인 스위트 A
			
Royal B형	Luxury	Executive Twin	사인 스위트 B
			
Royal C형		Standard Double	

이상에서 조사대상 리조트 객실의 평면적 특성의 변화를 종합해 보면, 2000년대 이후 객실의 단위면적이 증가하였고, 전면에 배치되는 실의 증가로 인해 이전보다 다양한 평면의 유형이 나타나고 있으며, 욕실과 붙박이 가구 등 생활을 편리하게 하는 요소들의 수가 증가하고 구성이 복합화 되어 리조트에서의 여러 활동을 지원하는 숙박시설의 기능이 강화되고 있음을 알 수 있다.

4.3. 형태적 특성

(1) 디자인 컨셉 구성의 다양화

1980-90년대 리조트 개발의 초기에는 급격한 성장으로 인해 숙박시설도 양적인 확대에 치중하는 경향이 있었으므로 숙박시설 계획의 주요 개념이 수용인원에 따른 평면의 크기나 실의 배치로 결정되는 경우가 많았던 것으로 볼 수 있다. 따라서, 리조트 내 숙박시설의 평면 유형은 비교적 다양하게 나타나지만 각 유형별 디자인요소는 크게 차이가 없는 것으로 보인다. 이 시기의 객실 디











자인은 대부분 평형별 구성에 관계없이 동일한 컨셉으로 적용되어 있으며, 색채나 입면, 천정면의 디자인 요소, 가구의 유형도 유사하게 계획되어 있다. 그러나 2000년대 이후에 계획되고 있는 리조트의 객실 디자인을 살펴보면 평면의 규모나 구성, 용도에 따라서 컨셉과 테마의 구성이 여러 가지로 적용되는 것을 볼 수 있다. 전체적으로 통일된 디자인에 강조 색채를 변화시켜서 객실유형별로 적용시킴으로서 각 객실의 특징을 부각시키거나, 평형별로 각기 다른 스타일을 적용시켜 다양성을 강조하는 경우도 있으며, 또한 여러 가지 기능으로 구성되는 복합리조트의 특성에 맞추어 기능과 목적에 따라서 차별화되는 컨셉을 구성함으로써 객실디자인에도 종합적인 리조트단지의 개념이 반영된 사례도 나타나고 있다.

(2) 디자인요소의 다양화, 고급화

객실 디자인을 위한 전체적 디자인 컨셉이 다양해지면서 공간의 각 부분을 구성하는 디자인요소들의 표현도 여러 방향으로 발전되고 있는 것으로 나타나는데, 공간의 기본적인 요소인 벽체와 천정의 디자인, 그리고 가구 및 설비가 고급화되고 디자인적인 형태가 다양화된 주방 및 욕실 디자인을 통해 파악할 수 있다.

여러 실로 구분된 중·대형 객실에서는 거실에 장식적인 벽체를 구성하여 중심 공간으로서의 의미를 부여하고 기능을 강화시키는 방법이 여러 사례에서 적용되고 있으며, 원룸이나 소형객실의 경우에도 붙박이장이나 주방가구와 일체화된 입면을 구성하여 벽체디자인을 형성하고 있다. 천정의 디자인도 높이를 변화시키거나 간접조명을 매입하여 입체적으로 구성하고, 목재나 도장 등의 고급화된 마감재를 사용하여 변화를 주는 사례가 많이 나타나고 있다. 평면계획에서 주방가구의 배치 유형은 일자형의 최소화된 구성이 대부분이지만 T자형 주방이나 아일랜드를 이용한 병렬형의 주방으로 변화가 이루어지고 있으며, 가구의 입면형태에 있어서는 목재와 유리, 도장 등의 마감재와 색상의 조합으로 다양한 형태를 나타내고 있어 기능적인 측면 뿐 아니라 디자인적인 요소로서의 역할을 하고 있는 것으로 볼 수 있다. 리조트의 체류형 휴식 기능이 강화되면서 욕실공간의 역할도 중요시되고 있는데, 이에 따라 욕실의 위치도 건물의 전면 쪽으로 배치하여 창으로 개방함으로써 전망을 즐길 수 있도록 하는 사례가 많아지고 있으며, 주요 마감재인 타일의 질감과 색채, 디자인을 객실의 개념과 통일시키고, 위생도기의 디자인도 고급화시켜 새로운 개념의 휴식공간으로 구성하는 경향이 강해지고 있는 것을 알 수 있다.

<표 17> 리조트 객실의 디자인 컨셉구성 사례

리조트명	디자인 컨셉구성
곤지암리조트 (2008)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 부티크호텔의 개념을 바탕으로 하여 3가지 테마를 설정하고 이를 조합하여 각 객실에 적용</li> <li>· 밝은 목재 톤을 기본으로 레드, 블루, 그린을 강조 색상으로 하는 세 가지 기본 컨셉과, 레드+베이지, 블루+그레이, 베이지+브라운 등 색채를 조합한 컨셉을 객실 타입별로 적용하여 획일적이지 않고 다양한 이미지 표현</li> </ul>
	 <p>Prime Room A    Prime room B    Deluxe Suite A</p>
	 <p>Noble Suite A    Noble Suite B    Noble Suite C</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 레트로스타일, 전스타일, 오리엔탈스타일, 유러피언스타일, 에스닉스타일 등 다양한 디자인 스타일을 객실 타입별로 적용</li> <li>· 20평형대 소형객실은 화려한 장식을 없애고 단순한 공간을 표현하였으며 낮은 가구를 사용하여 개방감과 활용성 확보</li> <li>· 30-40평형대 중형객실은 오리엔탈, 유러피언, 에스닉 등 여러 가지 이국적인 스타일로 구성</li> <li>· 60평형대 대형객실은 여유롭게 휴식을 즐길 수 있도록 자연적인 요소를 적용</li> </ul>
	 <p>Green Ocean    Orange Ocean</p>
	 <p>Blue Ocean    Purple Ocean</p>
디오션리조트 (2008)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 골프빌리지와 스키빌리지의 객실을 구분하여 특징적으로 구성</li> <li>· 골프빌리지의 콘도는 부드럽고 우아한 분위기를 중심으로 하여 화이트+블루, 목재+베이지 등 변화 있는 색채계획을 적용</li> <li>· 스키콘도는 단순하고 현대적인 디자인을 바탕으로 옐로우, 그린 등의 강조 색채를 이용한 컨셉의 구성</li> </ul>
	 <p>골프콘도A/B    사우스/노스콘도    스키콘도C(25)</p>
	 <p>스키콘도C(25)    스키콘도C(45)    스키콘도D(37)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공간의 중심이 될 수 있는 장식벽체의 구성</li> <li>· 단순한 벽지 마감에서 벗어나 목재, 패브릭, 장식벽지, 몰딩 등 고급화된 마감재 사용</li> <li>· 불박이가구나 주방가구와 일체화된 입면디자인</li> </ul>
	 <p>곤지암리조트(2008)    곤지암리조트(2008)    휘닉스아일랜드(2008)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단 높이를 변화시키고 조명을 매입한 입체적인 디자인</li> <li>· 천장의 마감재도 목재, 도장 등으로 고급화</li> </ul>
 <p>한솔오코밸리(2001)    힐튼남해리조트(2006)    힐튼남해리조트(2006)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주방가구의 배치 유형의 다양화 (ㄱ자형, 아일랜드형)</li> <li>· 입면디자인의 변화에 맞추어 주방가구도 상·하부장 디자인과 마감재의 조합을 통해 다양한 구성</li> <li>· 목재, 하이그로시 도장, 유리 등으로 마감재의 고급화</li> </ul>	
 <p>휘닉스아일랜드(2008)    한솔오코밸리(2001)    디오션리조트(2008)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 세면대, 월돌목조 등 위생도기 디자인의 다양화, 고급화</li> <li>· 다양한 질감과 색채의 타일 마감재 적용으로 전체적인 디자인 컨셉에 맞춘 구성 가능</li> <li>· 욕실의 전면 배치로 개방감 증대 및 다양한 디자인적 표현</li> </ul>	
 <p>곤지암리조트(2008)    힐튼남해리조트(2006)    휘닉스아일랜드(2008)</p>	

5. 결론 및 제언

2000년대 이후 개인소득이 증가하고 가족과 보내는 여가를 중시하는 가치관의 형성에 따라 사회적으로도 레저와 휴양에 대한 관심이 높아지고 있으며, 이러한 상황에 맞추어 국내 리조트 업계에서도 다양한 레저·스포츠와 오락, 휴양을 즐길 수 있는 종합적인 리조트로의 변

<표 18> 리조트 객실의 디자인 요소 변화

디자인요소	내용
입면디자인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공간의 중심이 될 수 있는 장식벽체의 구성</li> <li>· 단순한 벽지 마감에서 벗어나 목재, 패브릭, 장식벽지, 몰딩 등 고급화된 마감재 사용</li> <li>· 불박이가구나 주방가구와 일체화된 입면디자인</li> </ul>
천정디자인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단 높이를 변화시키고 조명을 매입한 입체적인 디자인</li> <li>· 천장의 마감재도 목재, 도장 등으로 고급화</li> </ul>
주방디자인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주방가구의 배치 유형의 다양화 (ㄱ자형, 아일랜드형)</li> <li>· 입면디자인의 변화에 맞추어 주방가구도 상·하부장 디자인과 마감재의 조합을 통해 다양한 구성</li> <li>· 목재, 하이그로시 도장, 유리 등으로 마감재의 고급화</li> </ul>
욕실디자인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 세면대, 월돌목조 등 위생도기 디자인의 다양화, 고급화</li> <li>· 다양한 질감과 색채의 타일 마감재 적용으로 전체적인 디자인 컨셉에 맞춘 구성 가능</li> <li>· 욕실의 전면 배치로 개방감 증대 및 다양한 디자인적 표현</li> </ul>

화가 지속되고 있다.

국내 복합리조트의 숙박시설에 대한 디자인 특성을 분석한 결과 객실의 평면계획적 특성에 있어서는 단위면적의 크기가 증가하고 평면의 구성이 다양화되어 고급스럽고 차별화된 시설을 원하는 이용객들의 요구에 맞추어 변화하고 있음을 알 수 있다. 조희철(2006)의 연구에 따르면 이용자들이 휴양콘도미니엄 선택 시 가장 중시하는 요인이 객실 조망권으로 파악되었는데<sup>15)</sup>, 최근에 계획되고 있는 콘도미니엄 객실의 평면은 전면에 배치되는 실의 개수를 늘리고 욕실까지도 전면에 배치하여 최대한의 조망을 확보하려는 시도가 나타나는 경우가 많았다. 또한 단위 객실 내 욕실의 수가 증가하고 내부 구성이 다양화되었으며, 불박이 가구의 수도 증가하여 리조트 내에서 다양한 활동을 가능하게 하는 객실 내 편의시설이 강화되고 있는 것으로 파악된다. 형태적 특성에 있어서는 객실디자인을 위한 컨셉과 테마의 구성이 다양화되어 획일적이지 않고 개성적인 여러 유형의 내부공간을 체험할 수 있다는 것이 특징적이며, 그에 따른 디자인 요소

15) 조희철, 소비자욕구를 반영한 휴양콘도미니엄 상품 차별화방안에 관한 연구, 경기대학교 석사학위논문, 2006, p.113

들도 다양화, 고급화되고 있어 각 리조트에서 차별화된 숙박공간을 구성하려는 시도가 이루어지고 있음을 파악할 수 있었다.

이러한 결과를 통해서 볼 때 복합리조트의 숙박시설 디자인은 시대적인 트렌드와 고객층의 요구를 반영하며 발전하고 있는 것으로 보이나, 최근까지도 계속적으로 변화하고 있는 여가문화에 대응하기 위해서는 보다 다양하고 새로운 경험을 가능하게 하는 휴양시설에 대한 연구가 필요할 것으로 생각된다. 과거의 레저문화가 비용에 대한 효용의 극대화를 추구했다면 2000년대에는 여유 있는 시간을 충분히 즐기려는 시간소비형의 레저가 중심이 되고 있고<sup>16)</sup>, 오락과 휴식적인 측면뿐만 아니라 문화적 체험과 자기개발을 목적으로 하는 경우도 증가하여 다양한 패턴의 레저생활이 이루어지고 있으므로 복합적이면서도 차별화된 리조트 시설의 계획이 더욱 필요해질 것이다.

본 연구에서는 현재의 리조트에서 보편적 유형인 아파트형의 숙박시설 객실을 대상으로 주요 디자인 특성의 변화 경향을 분석하였으나, 리조트가 복합화 되면서 여러 계층의 고객들의 요구를 만족시키기 위해 숙박시설도 단독건물이나 타운하우스 등 점차 다양한 유형으로 계획되고 있으므로 연구의 대상을 확대하여 시설간의 차별화된 디자인 요소와 변화 방향에 대한 지속적인 연구가 이루어질 수 있을 것으로 생각된다.

## 참고문헌

1. 서천범, 레저백서 2008, 한국레저산업연구소, 서울, 2009
2. 유도재, 리조트경영론, 백산출판사, 서울, 2006
3. 채용식, 리조트경영학, 개정판, 현학사, 서울, 2006
4. 엄상권, 국내리조트시설의 현황 및 특성에 관한 연구, 성균관대학교 박사논문, 2001
5. 장희숙, 관광지 숙박시설 유형별 선호도 결정에 관한 영향요인 연구, 경희대학교 석사학위논문, 2007
6. 조희철, 소비자욕구를 반영한 휴양콘도미니엄 상품 차별화방안에 관한 연구, 경기대학교 석사학위논문, 2006
7. 최문정, 입지별 특성에 따른 휴양콘도미니엄의 객실공간 실내 계획방향에 관한 연구, 건국대학교 석사학위논문, 2003
8. 김정범·최영철, 설악권 휴양시설 객실공간의 실내설계 기법에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집 22호, 2000
9. 서기영·박준수·엄상권, 리조트 시설계획을 위한 기초적 연구, 대한건축학회논문집 계획계 17권 10호(통권156호), 2001
10. 서기영·이성창·이재혁, 리조트시설의 형태적 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계 19권 6호(통권176호), 2003
11. <http://www.phoenixisland.co.kr/>
12. <http://www.haevichi.com/>
13. <http://www.theoceanresort.co.kr/>
14. <http://www.phoenixpark.co.kr/>
15. <http://www.hiltonnamhae.com/>
16. <https://www.konjiamresort.co.kr/>
17. <http://www.daemyungresort.com/>
18. <http://www.shineville.com/p>

19. <http://www.oakvalley.co.kr/>
20. <http://www.hanwharesort.co.kr/>
21. <http://www.jhgoldsresort.co.kr/>

[논문접수 : 2010. 02. 11]

[1차 심사 : 2010. 03. 15]

[게재확정 : 2010. 04. 09]

16) 채용식, 리조트경영학, 개정판, 현학사, 서울, 2006, p.185