

신수요 계층의 생활에 대응할 수 있는 주거형 오피스텔의 계획 방안 연구 Planning and Design Guidelines for the New Lifestyles in One-person Officetels

이지순* 이현애** 박지현** 윤정숙***
Lee, Ji-Soon Yi, Hyun-Ae Park, Jee-Hyun Yoon, Chung-sook

Abstract

The purpose of this study is to provide the guidelines for the planning and design of officetels, meeting the requirements of life in one-person household which is a new type in housing market. Literature survey is used as a research method. We analyzed the needs of officetel residents, by reviewing researches and by examining internet homepages and catalogs of 20 officetels sold since 2000. Case study analysis method is used as a qualitative analysis. The major findings of this study are as follows; 1) In dwelling unit space, it lacks the independence of working space and the privacy of living space. Therefore, the provision of various unit plans, such as 2-bay plan, unit with mezzanine floor or movable walls, layout of kitchen and dining area in window side, is proposed. 2) In communal space, it lacks the consideration of natural environments and the systematic maintenance. Therefore, the introduction of communal workshop and conference rooms and of various types of garden space, is proposed.

Keywords : officetel, new consumer, residents' need, planning and design guidelines

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 급격한 산업화·도시화에 이은 지속적인 경제발전으로 인하여 많은 사회 변화를 경험하게 되었다. 90년대 후반 이후 사회 변화의 가장 큰 특징 중의 하나인 다원화·계층화 사회로의 전환은 인구의 공간적 재배치에 많은 영향을 주었고, 도시 내의 주택분야에도 많은 변화를 초래하였다. 이러한 사회의 변화는 사회구성원의 라이프 스타일에도 영향을 미치어 주택에 대한 개념이 점차 '소유에서 거주'로 전환하게 되었고, 전반적인 소득증대에 따른 생활수준의 향상으로 주거서비스의 질에 대한 새로운 욕구가 발생하여 보다 높은 수준의 주거서비스를 요구하는 계층이 형성되고 있다.

인구 및 가족구조도 변화가 나타나 점차 노부모와 자녀세대가 분리되어, 독신가구와 핵가족화 추세가 가속화되고 있다. 특히 1인 가구는 2000년 현재 2,224천가구로 총 가구수의 15.5%를 차지하여 '95년보다 35.4% 증가하였다(통계청 인구주택 총조사, 2001). 따라서 이

들을 위한 거주 공간의 필요성과 수요가 증대되고 있다. 이와 더불어 정보화 사회로의 전환으로 인한 사무관리 활동 종사자들이 증가함에 따라, 교통·통신시설의 연계가 편리한 도심과 서울주변도시에 직장·주거·여가 기능을 동시에 만족시킬 수 있는 오피스텔에 대한 수요 또한 증가하고 있다.

이러한 상황에서 주택건설업체들은 미분양으로 인한 경제위기를 극복하기 위해서 기존의 획일화된 주택상품 대신에 소비자의 기호나 요구에 부합하는 다양하고 고급화된 새로운 주택상품 개발에 주력하고 있으며, 새로운 주택상품의 한 유형으로서 주거형 오피스텔¹⁾이 주택시장에 등장하였다.

따라서 현 시점에서 주택시장의 신수요 계층이라 할 수 있는 1인 가구의 생활에 대응할 수 있는 새로운 주거유형으로서 현재 활발히 개발되고 있는 주거형 오피스텔의 개발 실태에 대한 검토와 그에 대한 바람직한 개발 방향의 제시가 필요하다고 할 수 있다.

이에 본 연구는 1인 가구의 새로운 라이프 스타일에 대응할 수 있는 새로운 주택유형으로서 주거형 오피스텔의 계획 방향을 제시하는데 그 목적이 있다. 이를 통

*정회원, 연세대 대학원 박사과정
**정회원, 연세대 대학원 석사과정
***정회원, 연세대 주거환경학과 교수, 학술박사
본 연구는 교육부 'Brain Korea 21' 사업 지원 결과의 일부분임

1) 주거형 오피스텔은 건설업체의 개발용어로서 업무용 오피스텔과는 구분되는, 주거를 주된 용도로 하여 개발된 오피스텔을 말한다.

해 얻어진 결과를 차후 주거형 오피스텔 계획을 위한 기초지침으로 활용하고자 한다.

2. 연구내용 및 방법

본 연구는 문헌연구로 문헌의 자료와 조사 내용은 다음과 같다.

1) 1990년 이후의 통계자료와 2000년 이후의 일간지 신문기사²⁾ 내용을 검색하여 1인 가구의 인구통계학적 변화와 주택시장의 동향을 조사한다.

2) 1인 가구를 대상으로 설문조사 한 기존연구논문과 문헌자료를 이용하여, 이들의 사회인구학적 특성 및 주거요구를 분석한다.

3) 2000년 이후 서울 및 수도권 지역에서 분양한 20평 미만의 주거형 오피스텔을 대상으로 인터넷 홈페이지 검색과 카탈로그 분석을 통하여 단위평면개발 및 공용시설의 개발특성을 파악한다.

4) 1인 가구의 주거요구와 주거형 오피스텔의 개발 내용 분석을 통하여, 주거형 오피스텔의 주거기능 향상을 위한 개발 방향을 제안한다.

II. 주거관련 사회환경의 변화

1. 주택시장을 중심으로 한 사회 동향

2000년~2001년의 일간지 신문기사를 중심으로 한 주택시장의 동향을 살펴보면 다음과 같다.

1) 전반적 사회 경향

현재 우리의 주택시장은 양적인 주택공급의 확대로 인해 주택의 수급불균형이 어느 정도 해소되어 과거와 같은 급격한 주택가격 상승을 기대하기 어려워지고, 주택시장의 교섭력이 공급자에서 수요자로 전환되고 있다. 때문에 오히려 공급자가 수요자의 다양한 주거 요구에 맞추어 주문형(order-made) 주택 등 다양한 주택 유형을 개발할 필요성이 대두되고 있다. 이러한 일반적 특징 이외에도 리모델링이나 소형주택 선호, 여성 1인 가구 증가 등의 경향이 나타나고 있다.

2) 정부 정책

정부의 주택정책 역시 과거의 양적인 주택공급체제 중심에서 질적인 주거수준의 향상과 임대주택시장의 활성화 측면을 중심으로 변화하고 있다. 이와 더불어 세대분리, 교체수요 등에 따라 요구되는 주택수요를 감당하기 위해 지속적인 신규주택의 공급을 유도하려는 계획이다³⁾.

3) 주택시장의 개발 특성

전반적인 주택개발의 특성으로는 친환경 관련 개발, 건강 개념 도입, 유니버설 디자인⁴⁾, 수납의 확대 등 수요자의 요구에 맞춘 여러 가지 디자인 컨셉들이 나타났다. 아파트와 관련한 개발이 주를 이루었고, 원룸형 오피스텔이나 초고층 주상복합주거가 두드러지는 주택의 유형으로 나타났는데, 이들은 공급자 측면에서는 고수익성 때문에, 수요자 측면에서는 조망권과 호텔식 서비스 등의 장점 때문에 선호되고 있다. 원룸형 오피스텔은 소형임대 주택에 대한 선호증가로 인해 기존의 단순 업무기능 이외에도 주거기능을 강화하는 추세를 보이고 있다. 편리한 주거·업무환경을 구분하기 위해 복층 구조, 가변형 벽체 등이 사용되고, 사이버 관련 개발, 호텔식 서비스 등이 제공되고 있다.

2. 1인가구의 인구통계학적인 변화

서울의 총가구는 2000년 현재 1990년에 비해 9.6% 늘어났으며, 1세대 및 2세대 가구가 각각 43.7%, 1.6% 증가한 반면 3세대 및 4세대이상 가구는 19.1%, 20%가 감소하였다. 특히 1인 가구는 502천가구로 1990년 보다 95.3%(245천명) 증가하여 가구구성 중 가장 큰 증감을 보였다(표 1).

서울의 연령별 1인 가구의 분포는 전국 30세미만의 1인가구가 32.8%로 가장 많은 비율을 차지하였고, 30대와 40대, 70세 이상의 비율이 증가하고 있다. 1990년 보다 가장 많이 증가한 연령층은 40대로 204%가 증가하였다. 현재 1인가구는 20~40대에 주로 분포한다는 것을 알 수 있다(표 2).

서울의 1인 가구의 혼인상태를 보면 미혼이 59%로

표 1. '90~'00년 동인의 서울의 가구구성 변화
단위: 천가구(%)

	1990년	1995년	2000년	증감율 (90-00)
1세대	263(9.3)	312(10.5)	378(12.3)	43.7
2세대	1,974(70.1)	1,972(66.5)	1,942(62.9)	1.6
3세대	277(9.8)	254(8.6)	224(7.3)	-19.1
4세대이상	5(0.2)	4(0.1)	4(0.1)	-20.0
1인가구	257(9.1)	382(12.9)	502(16.2)	95.3
계	2,815(100)	2,966(100)	3,086(100)	9.6

출처, 2001. 통계청 인구주택 총조사

4) 모든 사람에게 장애 없는 환경 제공을 목적으로 하는 유니버설 디자인은 환경과 생산품의 디자인이 모든 연령과 능력을 지닌 사람들이 사용할 수 있도록 한다는 새로운 개념의 디자인 원리이다.(Center for Universal Design(1998), The Universal Design File.)

2) 2000. 1~2002. 4까지의 매일경제신문기사
3) 자료 : 제4차 국토종합계획안(2000년~2020년)

표 2. 1인 가구의 연령별 분포
단위: 천가구(%)

	1990년	1995년	2000년	증감율 (90-00)
-19세	5(2.0)	6(1.6)	7(1.4)	40
20-29세	117(45.9)	152(39.8)	158(31.4)	35
30-39세	58(23.3)	96(25.1)	127(25.3)	119
40-49세	24(9.3)	41(10.7)	73(14.5)	204
50-59세	20(7.8)	31(8.1)	47(9.4)	135
60-69세	21(8.2)	33(8.6)	49(9.8)	133
70세 -	12(4.7)	23(6.0)	41(8.2)	242

출처, 2001. 통계청 인구주택 총조사

가장 많으며, 다음으로 사별(19%), 유배우(11%), 이혼(11%)의 순으로 나타났다. 1990년보다 혼자 사는 미혼자는 81% 늘어났고, 배우자와 사별하고 혼자 사는 사람도 116%나 늘어났다. 이혼하고 혼자 사는 사람은 1990년보다 229%로 크게 증가하였고, 배우자가 있으면서 혼자 사는 사람도 70%나 증가하였다(통계청 인구주택총조사, 2001).

서울의 1인 가구의 교육정도는 대학교이상이 36%로 가장 많으며, 다음으로 고등학교(35%) 초등학교(18%) 등의 순이었다. '95년에 비해 4년제 미대대학이 150%(33천명), 대학원이상이 111%(10천명)로 '95년보다 높은 증가를 보여 1인 가구 중 학력이 높은 사람이 증가하는 추세임을 알 수 있다(그림 1).

이러한 1인 가구의 증가 원인으로 인구증가, 가구분

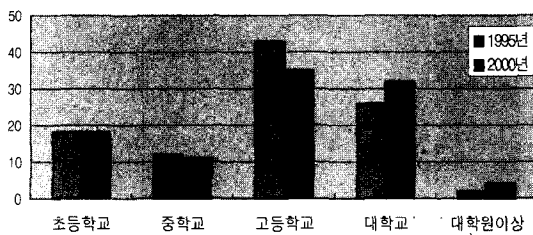


그림 1. 1인가구의 교육정도
출처, 2001. 통계청 인구주택 총조사

리와 핵가족화에 따른 가구증가, 직장과의 통근거리, 자녀교육, 지방취업자의 증가, 결혼연령의 고령화와 이혼율의 급증 등을 들 수 있다. 또한 1인 가구에 고학력층의 증가와 연령층이 주로 20~40대로 이들 가운데 경제적 능력까지 겸비한 경우가 많아 각 개인의 라이프스타일에 따른 주거요구나 경제력에 합치되는 주택의 수요가 예상된다.

III. 1인 가구의 주거요구

1인 가구의 사회인구학적 특성 및 주거요구를 파악하기 위하여 대도시 오피스텔 및 원룸주택에 거주하는 1인 가구를 대상으로 설문 및 면접조사를 실시한 선행연구를 중심으로 분석하였다(표 3).

1. 1인 가구의 사회인구학적 특성

거주자의 연령은 20~30대가 약 80% 정도로 주를 이루고 있었고, 그 중에서 여성이 50% 이상을 차지하였다. 직업은 주로 학생이나 전문직 종사자가 많았다. 학력은 4년제 대학 이상이 약 67~80%를 차지하여 비교적 학력이 높음을 알 수 있었다. 소득수준은 대부분 200만원 미만으로 나타났다(권미지 2002, 최은실 2001, 조윤주 2001).

분양평수는 모두 20평미만으로, 임대가 주된 주택소유형태로 나타났다. 사용 행태는 53~86%가 주거 또는 혼용의 비율로 나타나 주거의 비율이 높음을 알 수 있

표 4. 사회인구학적 특성

항목	특성
연령	20-30대
성별	여성 50% 이상
직업	전문직, 대학생
결혼여부	독신자
점유형태	임대
입주동기	생활의 편리, 경제적 이유, 교통 편리
자가용보유	50% 이상

표 3. 선행연구 개요

내용	이영준(1998)	최은실(2001)	허현경(1998)	조윤주(2001)	권미지(2002)
조사대상	서울시 90년대이후 준공된 오피스텔 거주자	서울시 원룸주택 거주자	서울시 원룸주택 거주자	부산시 오피스텔 거주자	부산시 원룸주택 거주자
조사기간	-	2001.4.	1997.9. -1998.4.	2000.9 -2000.11	2001.8. -2001.10
조사방법	설문조사	설문조사	면접조사	설문조사	면접 및 설문조사
조사내용	생활 및 만족도	사용실태거주자 요구도	공간사용 및만족도	생활 및 만족도	공간구성 만족도 및요구도

었다(조윤주 2001, 이영준 1998).

2. 1인 가구의 주거요구

1인 가구의 주거요구를 파악하기 위하여 선행연구에 나타난 설문 결과를 단위주호, 공용공간, 주변입지에 대한 주거요구로 분류하여 정리한 결과는 다음의 표 5와 같다.

표 5. 오피스텔 거주자들의 주거요구

구 분		주거요구
단위주호	규모	10~20평
	구조	욕실과 주방, 침실 확대
		업무와 주거의 효율적 분리
		수납 공간 확보 및 불박이 가구
	설비	환기와 방음시스템 및 채광 확보
		냉난방 시스템
마감재	인터넷 광통신 및 LAN선 설치	
공용공간	시설	목재 등의 천연 재료 선호, 고급화
		스포츠관련 시설 확충
		서비스 시설/ 편의 시설/ 휴게 공간
		쾌적한 주변 자연환경 요구
		업무 관련 공동 사용 공간
	주차장/공동 창고 확보	
설비	방범/출입/경보 등의 안전 시스템	
관리	청소 등의 내·외부 유지 관리	
주변입지		교통이 편리한 역세권
		직장이나 학교와 근접

1) 단위주호

1인 가구를 위한 희망하는 주택규모는 대부분의 거주자들이 10~20평대의 규모를 선호하는 것으로 나타났다(권미지 2002, 최은실 2001).

현 주거에서의 취침여부는 매일이 66%, 일주일에 5~6회는 15%로 대부분이 원룸주택 및 오피스텔을 주거용으로 사용하고 있었으며, 부엌설비 확보 등 주거 관련 기능을 하는 침실이나 욕실, 주방에 대한 공간 확대의 요구가 나타나 주거기능의 강화가 필요함을 알 수 있었다.(최은실 2001, 조윤주 2001). 주거와 업무를 동시에 하는 경우의 문제점에 대해, 거주와 업무 영역의 불명확, 거주시의 프라이버시 침해 등을 답하였는데, 이를 통해 업무와 주거 영역의 효율적인 분리에 대한 요구

를 알 수 있었다(조윤주 2001). 수납공간에 대해서는 부족하다가 54%, 보통이다가 33%를 차지하여 수납공간의 확대요구와 이에 대한 해결책으로 불박이 가구의 설치를 원하였다(이영준 1998).

희망하는 실내설비로는 인터넷 광통신, 케이블, 기본 가구설치, 부엌설비, 냉방시설의 순으로 나타나, 각종 통신시설과 불박이가구 설치, 냉방시스템에 대한 요구를 알 수 있었다. 또한 현재 주택의 불편 사항으로 방음 관련 문제가 가장 크게 나타났고, 협소한 공간 개선에 대한 요구와 환기, 채광 확보에 대한 요구가 나타났다(권미지 2002, 최은실 2001, 이영준 1998).

선호하는 실내 마감재에 대해서는 목재 등의 천연재료와 고급스런 자재 사용을 선호하는 것으로 나타났다(최은실 2001, 조윤주 2001).

2) 공용공간

서비스시설에 대해서 거주자들은 스포츠 시설, 공동정원, 공동사무공간과 상가시설, 편의시설, 오락시설 등을 요구하는 것을 알 수 있었고, 이에 대한 거주자의 선호도 조사에서는 스포츠 시설, 공동정원, 호텔식 서비스, 공동사무공간, 공동창고의 순으로 나타났다. 따라서 거주자들이 수영장이나 헬스클럽, 사우나 등의 스포츠 관련 시설과 회의실, 상담실, FAX 등의 기기를 구비한 업무관련 공동사용공간을 요구한다는 것을 알 수 있었다. 또한 슈퍼마켓이나 병원 등의 상가시설과 빨래, 청소 대행 등의 호텔 프론트식 서비스, 공동 정원, 공동 휴게실 등의 휴게 공간, 자주 쓰지 않는 물건들을 공동으로 보관 할 수 있는 공동 창고 등의 요구가 나타났다(권미지 2002, 최은실 2001). 주변의 쾌적한 자연환경에 대한 요구도 나타났는데, 희망하는 입지조건이나 주거 선택시 우선적인 요인에 대한 조사에서 주변 자연 환경의 쾌적성에 대한 답변이 많았다. 또한 자가용을 보유한 거주자가 많으며, 실제로 중요시하는 주변 환경에 대한 질문에 대하여, 주차장 등 부대 시설이라고 답한 거주자가 많아서 주차장 확보에 대한 요구가 나타났다(권미지 2002).

관리 및 부대 시설 측면의 만족도에 대한 질문에 대해, 약 75%가 불만족한 것으로 나타났고, 중요시하는 관리와 운영의 관련 사항에 대하여 방범과 출입, 경비 상태, 관리비의 경제성, 시설물의 관리상태의 순으로 나타났다. 이를 통하여, 방범·출입·경보 등의 안전시스템과 시설물의 내·외부 유지 관리에 대한 요구를 알 수 있었다(최은실 2001, 권미지 2002).

3) 주변입지

희망하는 입지나 주거 선택시 우선적인 요인에 대해서 교통이 편리한 곳, 주변 생활시설이 편리한 곳, 주변

5) 권미지(2002)의 공간사례조사에서는 거주자들이 시각차단을 위해 신발장이나 행거 등을 파티션으로 사용하는 등 가변형 벽체가 필요하다고 지적하면서, 필요에 따라 제거와 부착이 가능한 간이벽시스템을 통하여 거주자들의 생활을 보다 폭넓게 지원해야 한다고 하였다.

자연환경이 쾌적한 곳, 학교나 직장과 근접한 곳, 시내 중심 상업지역을 희망하는 것으로 나타났다. 이를 통해, 거주자들은 역세권 등 교통이 편리하고 학교나 직장과 가까운 입지를 선호함을 알 수 있었다(최은실 2001, 권미지 2002).

IV. 주거형 오피스텔의 계획특성 분석

본 장에서는 1인 가구의 주거대안으로서 현재 주택 시장에 새롭게 등장하고 있는 주거형 오피스텔의 계획 요소를 살펴보았다. 분석대상은 2000년 이후 서울과 수도권 지역에서 분양한 주거형 오피스텔 20개를 선정하였는데, 면적은 20평형미만으로 한정하였다. 주거형 오피스텔의 계획요소를 크게 단위주호, 공용공간, 주변입지로 구분하고, 다시 건강·쾌적성, 생활편의성, 자원절약성, 안전성의 항목으로 분류한 후 각각의 세부항목들을 구조, 설비, 마감재, 시설로 세분하여 각각의 사례수와 빈도를 산출하였다(표 6).

1) 단위주호

단위주호에서는 생활편의성에 대한 항목이 많았는데, 가장 높은 빈도를 보인 요소는 냉장고, 세탁기, 가스렌지 등의 주방빌트인시스템(17사례, 85%)이었다. 주거형 오피스텔이 독신자의 주거용이나 밤샘 작업이 필요한 벤처기업의 사무실로 많이 이용되므로 가전제품을 구비한 사례가 많은 것으로 판단된다. 불박이장 설치도 10사례(50%)로 높은 빈도를 보였는데 이는 아파트의 수납공간에 대한 증가추세가 반영된 것으로 판단된다. 주거형 오피스텔에서 두드러진 특징이라고 할 수 있는 계획요소는 복층구조(7사례, 35%)이다. 이는 오피스텔의 낮은 전용율로 좁은 공간에서 주거영역과 업무영역을 효율적으로 구분하기 위해서 평면의 일부를 2개층으로 나누어 아래층은 업무공간으로 위층은 주거공간으로 사용함으로써 각 실의 독립성을 높인 사례로 볼 수 있다. 또한 10평형대인데도 불구하고 기존의 1Bay 평면형에서 탈피하여 공간 분할에 효과적인 평면형인 2Bay 평면을 도입한 사례(1사례)도 나타났다.

건강·쾌적성에 대한 고려는 1인 가구에게 특히 중요시되어야 할 부분으로, 이에 대한 계획요소로는 에어컨 배관 및 기기 설치(60%)가 가장 높았고, 정수시스템(55%), 온돌마루(40%)의 순으로 나타났다. 오피스텔의 문제점으로 자주 등장하는 방음에 대한 고려는 2사례만이 설치한 것으로 나타나 아직까지 미흡한 것으로 여겨진다. 이 외에도 오피스텔에서도 주거기능이 강화되면서 요리와 식사가 행해지므로 음식물 쓰레기와 냄새 제거를 위해 음식물 탈수기와 자동환기시스템이 도입되

표 6. 주거형 오피스텔의 계획요소 사례수 : 20개

구분		내용	계(%)	
단위주호	건강·쾌적성	설비	정수시스템	11(55)
			음식물탈수기	4(20)
			자동환기시스템	4(20)
			에어컨 및 배관 설치	12(60)
			다기능사위헤드	4(20)
			방음벽 시스템 설치	2(10)
	마감재	참숯 초배지	2(10)	
		바이오세라믹시공	2(10)	
		온돌마루	8(40)	
	생활편의성	구조	복층구조	8(40)
			불박이장	10(50)
		설비	주방빌트인시스템	17(85)
			안방다기능 리모콘	2(10)
			종합 인터넷서비스	5(25)
			위성방송 수신안테나	8(40)
			종합유선방송	5(25)
			홈오토크레이션	4(20)
			주방라디오폰	5(25)
문자자막방송시스템			4(20)	
자원절약성	마감재	시스템창호	4(20)	
	설비	절수형양면기	4(20)	
		개별난방시스템	8(40)	
안전성	설비	디지털 도어록	16(80)	
		원격검침시스템	7(35)	
		비디오폰	8(40)	
		목실렌즈프리폰	6(30)	
공용공간	건강·쾌적성	시설	옥상정원	4(20)
			중정 및 녹화공간	3(15)
			외부조경(테마공원)	2(10)
			휘트니스센터	2(10)
			호텔식 로비	2(10)
		구조	필로티(휴게공간)조성	2(10)
	생활편의성	설비	정보통신1등급인증예증	18(90)
			단지내인터넷통신망	6(30)
		시설	회의실, 작업실	3(15)
	안전성	설비	CCTV	15(75)
			최첨단전자경비시스템	7(35)
			최첨단주차관제시스템	15(75)
주변입지		교통(지하철연결)	20(100)	
		주변공원	13(65)	
		편의시설	13(65)	
		관공서	10(50)	
		문화시설	5(25)	

었고, 참숯 초배지나 바이오 세라믹시공 등 마감재에도 건강을 고려하고 있음을 알 수 있었다.

자원절약성에는 개별난방시스템(40%)의 도입과 시스템 창호(20%), 절수형 양변기(20%)가 설치되었는데, 주거형 오피스텔은 업무용으로 구분되어 가스요금·전기요금·수도세 등이 주거용보다 더 높은 단가로 부담되므로, 거주자의 비용부담을 줄이기 위한 방안으로 중앙에서 난방을 공급하더라도 거주자가 주호 내에서 온도를 조절할 수 있는 개별난방시스템이 효율적이라 생각된다.

안전성에 대한 항목으로는 주호 출입구에 디지털 도어록 설치가 16사례(80%)로 가장 높게 나타났다. 방문자를 확인할 수 있는 비디오폰(40%)을 설치하거나, 원격으로 가스나 수도 전기사용량을 검침하는 원격검침시스템(35%)을 설치해 입주자의 안전과 편의를 도모한 사례를 볼 수 있었다. 이 외에도 욕실헨즈프리폰(30%) 등을 설치하여 안전성을 지원하고 있었다.

2) 공용공간

오피스텔은 도심이나 부도심의 상업지구에 단일 건물로 건설되는 경우가 많으므로 옥외 공간에 식재를 한다거나 수경공간을 둔 공원을 조성하기가 힘든 여건으로 거주자의 휴식공간을 계획하기가 쉽지 않다. 따라서 본 사례조사에서 보인 해결방법으로는 옥상정원(4사례)을 계획하거나, 건물의 중앙부를 open space로 계획하여 중정 또는 녹화공간(3사례)으로 조성하고 건물 내부로 자연채광을 끌어들이는 사례를 볼 수 있었다.

또한 입구를 필로티(2사례)로 계획하여 개방감과 함께 입주자들에게 휴식공간을 제공하거나 로비를 호텔식으로 단장하여 거주자들의 쾌적성과 고급화에 대한 배려가 보였다. 이 외에도 건물 내에서 손쉽게 체력단련을 할 수 있도록 휘트니스 센터(2사례)를 갖춘 사례도 있었다.

생활편의성의 항목으로 첨단 정보·통신을 제공하기 위해 초고속 정보통신망을 갖춘 사례가 18사례(90%), 건물내에 LAN망을 설치해 비즈니스를 위한 인프라를 구축한 사례도 6사례(30%)가 있었다. 또한 업무기능을 지원하기 위해 회의실이나 사무용 기기를 갖춘 비즈니스룸 또는 공동작업이 가능한 작업실을 제공한 사례가 3사례(15%)로 나타났다.

안전성에 대한 고려로는 엘리베이터나 주차장에 CCTV(15사례)를 설치하고, 최첨단 전자경비시스템(7사례)이나 주차관제시스템(15사례)을 도입하는 등의 사례가 나타났다.

3) 주변입지

조사대상 주거형 오피스텔들은 모두 교통편리(20사례, 100%)를 중요한 입지요소로 내세웠다. 또한 오피스

텔의 기능상 주변에 벤처타운이 형성된 곳이나, 금융기관, 공공민원시설, 오피스가 밀집해 있어 사무를 보기에 편리한 곳, 새로운 부도심으로 개발되고 있는 곳에 입지를 선택한 사례도 65%로 높은 빈도수를 보였다. 업무 뿐 아니라 여가 시간에도 비중을 두는 사회적인 경향으로 주변에 공원이 있는 사례(65%)가 있었으며, 스포츠 경기장이나 공연장과 같은 문화시설과 가까이 입지한 사례도 25%의 비율을 차지하고 있었다.

V. 1인 가구를 위한 오피스텔의 계획 방향

본 장에서는 1인 가구의 주거요구(표 5)를 중심으로 현재 활발히 개발되고 있는 주거형 오피스텔의 계획특징(표 6)과 비교·분석하여 주거요구 중 현재 주거계획에 반영되고 있는 요소와 반영되어야 할 요소들을 도출함으로써, 1인 가구의 생활에 대응할 수 있는 주거형 오피스텔의 계획 방향을 제시하고자 한다⁶⁾.

1) 단위주호

단위주호의 적정규모로 10~20평형대를 요구하였는데, 현재 개발되고 있는 오피스텔들은 주로 10평형대를 중심으로 개발되고 있으며 차별화 평면으로 대형평형도 개발되고 있는 추세이다.

구조에 대한 요구로서 불박이가구 등 수납공간 확보에 대한 요구는 현재 많이 반영되고 있으며(50%), 욕실과 주방, 침실의 확대와 업무·주거의 효율적인 공간분리에 대한 요구는 아직까지는 미비한 실정으로 주거형 오피스텔이 앞으로 풀어나가야 할 숙제라고 할 수 있다. 현재 계획된 오피스텔에는 복층구조가 아닌 경우에는 10평형대에 독립적인 침실을 계획할 수가 없다. 현재 복층구조가 구조적인 측면에서 문제를 야기한다는 이유로 서울시와 여타 자치단체에서 규제를 시도하고는 있지만 건설업체가 구조에 무리 없는 시공을 한다면 좁은 공간을 합리적으로 사용하는 좋은 방안이 될 것으로 사료된다. 간혹 침실부분에 간막이 벽이나 접이식 문을 계획한 사례를 볼 수 있지만 이것도 엄밀히 오피스텔의 주거공간과 업무공간을 분리했다고 볼 수는 없다. 따라서 기존 세로형 1Bay 평면에서는 공간 구획이 어려우므로 공간을 보다 효율적으로 구분하여 사용하는 것이 가능한 가로형 2Bay 평면을 보다 일반화하는 방안을 제안

6) 계획 방향 제시는 현재 오피스텔의 건축기준(1995. 7. 19) 범위 내로 하였으며, 그 기준은 다음과 같다.

- 각 사무구획별 전용면적 중 업무부분이 70%이상일 것
- 업무부분에 대해서는 온수온열에 의한 난방설치 금지
- 욕조가 있는 욕실은 설치 금지
- 각 사무구획별 노대 설치 금지
- 타용도와 복합건물인 경우 전용출입구를 별도로 설치

한다. 또한 문제점으로 자주 지적되는 것은 입구에 들어서자마자 바로 주방공간이 계획된다는 것이다. 침실은 접이식 문을 설치하거나 가구로 공간을 구획해서 해결한 예를 볼 수 있지만 주방에는 이러한 해결 요소가 적극적으로 도입된 예는 없었다. 따라서 요즘 일부에서 도입하고 있는 요소인 슬라이딩 도어 등을 설치하여 닫은 상태에선 업무공간에 간섭이 되지 않도록 주방의 독립성을 확보하는 노력이 필요하다. 또한 최근에 손님접대와 주부의 작업공간으로서 식당의 역할이 커지면서 일부 아파트에서 주방과 식당이 북쪽에서 전면 발코니 쪽인 남쪽으로 이동하는 것을 볼 수 있는데 오피스텔에서도 주방을 입구에 바로 두지 않고 창 쪽으로 옮겨서 주방의 식당공간을 업무공간과 겹쳐서 활용하는 방안도 고려할 수 있을 것이다.

설비에 대한 요구로서 환기, 방음, 냉난방 시스템, 인터넷 광통신망 등에 대한 요구는 건강·쾌적성, 생활편의성, 자원 절약성과 안전성의 세부항목에서 잘 고려되고 있으며, 마감재의 천연재료 선호와 고급화에 대한 요구는 건강·쾌적성과 자원 절약성의 항목에서 마감재의 기능성과 고급화를 강화하고 있는 추세이다.

2) 공용공간

공용공간에서의 주거요구로서 먼저 시설적인 측면에서 스포츠 관련 시설의 확충에 대한 요구는 조사된 오피스텔에서는 2곳만이 휘트니스 센터를 설치하고 있었는데, 거주자들이 여가 시간을 이용하여 효율적으로 체력단련을 할 수 있도록 접근이 용이한 스포츠시설의 확보가 이루어져야 할 것이다. 업무관련 공동사용 공간으로는 현재 비즈니스를 위한 회의실이나, 사무용 기기를 갖춘 비즈니스룸 또는 작업실을 제공한 사례가 있다. 이러한 공간들은 주거형 오피스텔에서 부족한 업무공간을 보조할 수 있는 공동작업공간으로 고려되어야 할 것이다. 쾌적한 자연환경에의 요구는 현재 큰 비중을 차지하는 주거계획 요소인데, 오피스텔처럼 단지를 이루기 어려운 상황에서는 건물 내에서 해결되어야 한다. 사례에서 나타났듯이 옥상정원을 활용하거나 중정을 이용하여 자연채광을 끌어들이는 방법, 1층을 필로티로 계획하여 휴게공간으로 제공하는 방법도 있고, 각 층의 코어부분을 녹지공간으로 계획하여 거주자들의 휴게공간으로서 제공하는 방법도 고려해 볼 수 있을 것이다. 이러한 자연 친화적인 계획요소들을 적극적으로 도입·개발하여 보다 쾌적한 건물환경을 제공해야 할 것이다. 주차장 협소에 대한 문제는 현재 주차기준이 강화될 전망으로, 1실당 1대이상의 주차공간확보는 반드시 필요하다. 또한 공동창고는 주거형 오피스텔에서 수납공간의 부족을 해결할 수 있는 좋은 대안이라 할 수 있는데, 이

는 이미 서구선진국에서는 활발히 활용하고 있는 주민 시설이다.

1인 가구를 위한 주거공간으로서 가장 중요한 요소라 할 수 있는 방법 및 안전에 대한 요구는 현재 엘리베이터나 주차장에 CCTV나(15사례), 최첨단 주차관제 시스템(15사례), 최첨단전자경비시스템(7사례)을 설치하는 등 강화되고 있다.

관리에 대한 요구는 현재 주거형 오피스텔에서 해결해야 할 문제이다. 아파트는 법적으로 분양부터 사후관리까지 까다로운 규제를 받는데 비해 오피스텔은 그러한 규제가 적용되지 않으므로 그에 대한 대책이 필요하다. 건물내의 관리직원을 통한 관리보다는 아파트에서처럼 관리전문업체를 활용하여 전문적인 관리가 이루어지도록 하는 것이 바람직하다고 할 수 있다.

3) 주변입지

오피스텔은 그 용도분류상의 특성상 대부분 상권 내에 입지하고 있으므로 교통이나 직장 근접이 용이한 지역에서 선택이 비교적 자유로우므로 이에 대한 요구 충족에는 무리가 없다고 생각한다. 이러한 입지 특성으로 인해 주거형 오피스텔은 1인 직장인을 위한 생활공간으로서 그 수요가 계속해서 증가할 것으로 예상된다.

VI. 결론 및 제언

본 연구에서는 새롭게 등장하는 1인 가구의 주거공간으로서 1인 가구의 주거요구와 주거형 오피스텔의 주거계획 실태를 파악하여, 그에 대한 개선안을 제안하고자 하였다. 현재 개발되고 있는 주거형 오피스텔은 1인 가구가 주거용으로 생활할 수 있도록 다양한 설비와 시설을 도입하고 있었다. 그러나 단위주호 차원에서는 업무공간과 침실의 독립성 확보가 부족하였는데, 이에 대한 해결책으로 가변형 벽체나 접이식 도어, 시스템 가구, 복층 구조, 2Bay 평면 등을 활용한 다양한 평면이 개발되어야 할 것이다. 공용공간 차원에서는 체계적인 유지관리와 자연환경 확보에 대한 보다 적극적인 고려가 필요하며, 변화하는 업무환경에 대응할 수 있도록 1인 작업은 단위주호 내에서 해결한다고 하더라도 공동작업을 지원할 수 있는 회의실이나 공동작업실을 제공해야 하며, 1인 가구가 건강하게 생활할 수 있도록 체력단련실이나 식사, 진료 등의 생활·의료서비스시설 확보와 체계적인 유지관리 시스템 등을 구비하여야 할 것이다.

현재 활발히 개발되고 있는 주거형 오피스텔은 그 수요만큼이나 문제점도 많이 지적되고 있는데, 용적률이나 주차기준 강화, 층고 제한, 업무공간 비율 강화 등

주거용도로의 사용을 억제하기 위한 규제가 건설교통부에 계속해서 건의되고 있다. 하지만 규제를 강화함으로써 주거형 오피스텔의 개발을 억제할 것이 아니라, 이에 대한 수요가 왜 발생하는지에 대한 고려와 발생하는 수요를 충족시켜줄 수 있는 바람직한 공급방안에 대한 대책 마련이 필요하다고 생각된다.

참 고 문 헌

1. 강희만(1998), 특수수요 계층의 주거생활시설 개발방안 및 타당성 분석에 관한 연구(단독세대 전용주거시설을 중심으로), 건국대 행정대학원 석사논문.
2. 허현경(1998), 1-2인 가구를 위한 주택 특성과 활성화 방안에 관한 연구 : 원룸형 주택 공간을 중심으로, 건국대학교 석사논문.
3. 권미지(2002), 원룸시스템주택의 단위평면계획을 위한 사례 연구, 부산대학교 석사논문.
4. 최은실(2001), 수요계층별특성에 맞는 원룸주택 계획 지침에 관한 연구 : 서울시 강남 및 신촌 지역 원룸 거주자의 주거만족도를 중심으로, 중앙대학교 석사논문.
5. 조윤주(2001), 원룸사용자의 실내구성요소에 대한 시각적 선호성에 관한 연구, 경성대학교 석사논문.
6. 이영준(1998), 오피스텔의 공간구성에 대한 연구, 한양대 산업대학원 석사논문.
7. 김현두(2001), 주택시장의 변화에 따른 주택건설업체의 대응방안에 관한 연구, 건국대 행정대학원석사논문.
8. 이영하(2001), 소비자가 선호하는 주택개발방향 모색, 대구대 사회복지개발 대학원 석사논문.
9. <http://www.mkland.co.kr/news>