



단동형 오피스텔의 거주환경 향상을 위한 공용공간 계획요소 분석

Analysis of Common Space Planning Elements for Improving the Living Environment of Single-Unit Officetels

안유정* · 류수훈**

Yoo Jung An* · Soo Hoon Ryu**

* Main author, Graduate Student, Dept. of Architectural and Construction Convergence, Techno Convergence Kongju National Univ., South Korea (seoha0001@naver.com)

** Corresponding author, Professor, Dept. of Architecture, Kongju National Univ., South Korea (willow@kongju.ac.kr)

ABSTRACT

Purpose: This study aims to analyze the importance of common space planning elements in small officetels to enhance residential satisfaction. As officetels increasingly serve as practical housing for single-person households, optimizing external common spaces is essential to overcome the physical limitations of individual units. **Method:** Through a literature review, common spaces were classified into five categories: Basic Living, Convenience, Community Interaction, Business, and Leisure & Activity. A case study of 25 officetels in Cheonan City was conducted to assess current installation rates. Subsequently, a survey of 52 architectural experts was performed, utilizing multiple regression analysis to determine the spatial importance and key influencing factors. **Result:** A significant mismatch was found between actual installations and expert perceptions. While experts highly valued 'Convenience' spaces, the actual installation rate was only 8.0%, showing a disproportionate focus on legally mandatory 'Basic Living' facilities (100%). Regression analysis revealed that 'Community Interaction' is the most crucial category for overall importance. Furthermore, purpose-driven areas—such as party rooms, multi-rooms, and business lounges—were identified as key influencing factors that maximize spatial value. Consequently, institutional guidelines and incentives are urgently needed to promote diverse and practical common spaces.

KEYWORD

오피스텔
공용공간
중요도 분석

Officetel
Common Space
Importance Analysis

ACCEPTANCE INFO

Received Jun. 3, 2026
Final revision received Jun. 15, 2026
Accepted Jun. 19, 2026

© 2026. KIEAE all rights reserved.

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

현대 사회의 급격한 인구구조 변화와 가구 형태 다변화는 주택 시장에 근본적인 변화를 불러왔다. 특히 1인 가구의 증가는 도심 내 접근 및 관리가 쉬운 소형 주거 공간에 대한 수요로 이어졌다. 이러한 주거 수요의 변화 속에서 오피스텔(officetel)은 주택법상의 주택은 아니나 주거 기능을 하는 '준주택'으로서 대안 주거 유형으로 자리 잡았다.

현재 국내 오피스텔의 약 70%가 주거용으로 사용되고 있으며, 서울 등 주요 도심에서는 오피스텔을 주택 수에 포함하면 주택보급률 수치가 유의미하게 변동될 만큼 그 비중이 절대적이다. 그러나 오피스텔은 법제상 여전히 '업무시설'로 분류되어 있어, 실질적으로는 주거용으로 판별됨에도 불구하고 공동주택 대비 주거환경에 대한 제도적 관리의 사각지대에 놓여 있다는 지적이 지속적으로 제기되어 왔다.¹⁾ 이에 정부는 오피스텔의 실질적인 주거 기능을 인정하고 도심 내 양질의 공급을 활성화하기 위해 제도를 개편하였다. 특히 2024년 2월, 그간 오피스텔에 엄격히 금지되었던 노대(발코니) 설치를 전면 허용^[1]하고 같은 해 12월 바닥난방 규제를 완화^[2]하는 등 오피스텔을 단순한 사무 공간이 아닌, 쾌적한 거주환경을 갖춘

‘실질적인 주택’으로 공급하려는 정책을 마련하였다.

특히 소형 오피스텔의 경우 단위 세대 내부의 물리적 한계로 일상 기능 수용에 제약이 따르므로, 이를 보완할 세대 외부 공용공간 계획은 거주자의 주거 편의성과 만족도를 결정짓는 핵심 요인이 된다. 관련 선행연구들 역시 오피스텔 공용공간의 유효성에 주목하여 그 필요성을 강조해 왔으나, 최근의 제도적 변화와 주거 요구를 반영하여 계획 단계에서 실질적인 주거환경 개선에 기여할 수 있는 공용공간 계획요소를 구체적으로 분석한 연구는 여전히 부족한 실정이다.

최근 고밀화된 도심 내 대안 주거로서 오피스텔의 역할이 증대됨에 따라, 본 연구에서는 거주성 향상의 핵심 요소로 부각된 공용공간의 공간적 가치를 극대화할 수 있는 계획요소별 중요도를 규명하고자 한다. 이를 위해 이론 및 선행연구 분석을 토대로 오피스텔 공용공간의 범주와 핵심 요소를 체계화하며, 전문가 조사를 통해 공간적 중요도와 정성적 우선순위를 검증한다. 결과적으로 본 연구가 제시하는 공간별 가치 평가는 소형 오피스텔의 개발 및 설계 프로세스에서 제한된 가용 공간을 최적화하고 공급의 효율성을 극대화하기 위한 기초 지표로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

1.2. 연구의 내용 및 방법

본 연구는 오피스텔의 거주환경 향상을 위한 공용공간 계획요소의 중요도를 분석하여 향후 계획에 활용 가능한 기초자료를 마련하는 데 목적이 있다.

이를 위해 본 연구에서는 문헌고찰, 사례조사 및 전문가 설문조사를 거쳐 다음과 같이 연구를 진행하였다.

첫째, 오피스텔의 개념 및 관련 법규 변화, 주거경향을 검토하여 공용공간의 이론적 내용을 고찰한다. 또한, 선행연구분석을 통한 공용공간의 유형분류와 계획요소를 도출한다.

둘째, 천안시 소재 100세대 이상의 단동형 오피스텔 25개소를 대상으로 사례조사를 실시하여 각 사례별 공용공간 설치 현황을 파악한다.

셋째, 도출된 계획요소를 바탕으로 전문가 설문조사를 실시한다. 이를 통해 공용공간 인식을 분석하고, 계획 요소별 중요도 인식 차이 및 영향인자를 검토한다.

넷째, 사례조사와 설문분석 결과를 비교·종합한다. 실제 오피스텔의 공용공간 조성 현황과 사용자 요구도 간의 차이를 규명함으로써, 소형 오피스텔의 거주환경 개선을 위한 계획 방향 및 시사점을 도출하고자 한다.

본 연구의 공간적 범위는 최근 도심지 내 주거 기능을 하는 ‘준주택’으로서 대안 주거 유형인 100세대 이상의 단동형 형태의 오피스텔이고, 설문조사 대상자 범위로는 건축 분야 전문가로 한정하였다.

2. 이론적 고찰

2.1. 오피스텔과 오피스텔 공용공간의 정의 및 배경

정소영에 따르면 오피스텔은 사무실(Office)과 호텔(Hotel)의 합성어로, 국내에서 고유하게 형성된 개념적·법적 용어이다[3]. 개념적으로는 단일 단위 공간(Unit) 내에서 주거와 업무 기능을 동시에 수용하는 복합용도 건축물을 의미하며, 복합적인 도시 문제를 해결할 수 있는 대안으로 평가받아 왔다. 법률적 측면에서 오피스텔은 「건축법 시행령」 상 ‘숙식을 할 수 있는 일반 업무시설’로 분류된다. 즉, 초기에는 업무 기능이 주가 되고 주거 기능이 종속되는 형태로 출발하였으나, 점차 주거 기능이 강화되는 방향으로 진화하여 오늘날에 이르렀다. 종합하면 오피스텔은 일실(一室) 내에서 주거와 업무 기능을 공유하는 단위실이 단일 건축물 내에 고밀로 집적된 복합 주거 형태라 정의할 수 있다[4].

본 연구에서 오피스텔 공용공간이란 오피스텔 거주자들이 사적 공간(단위세대) 외부에서 공동으로 사용하는 준영역적 공간으로서, 이동을 위한 동선 기능과 더불어 거주자 상호 간의 커뮤니티 형성 및 여가·편의 활동을 지원하는 공간이다. 이는 공동주택의 공용공간과 본질적으로 유사한 성격을 지니지만, 법적 지위와 공급 방식의 차이로 인해 계획의 범위와 질적 수준에서 차별화된 특성을 갖는다.

2.2. 선행 연구 분석

오피스텔의 공용공간에 대한 선행 연구의 내용을 분석해 보면 2000년대 중후반에는 오피스텔 공용공간의 자산 가치와 중요성을 인식하는 단계였다면, 2020년대 전후로 1인 가구·청년층의 구체적인 라이프스타일에 맞춘 공유공간의 세분화와 종합적인 계획 지침 마련으로 연구가 수행되고 있다.

첫째, 공용공간의 가치와 수요자 민감도 분석 연구로서 고국진은

오피스텔의 공용공간 시설 수준이 건물 전체의 자산 가치와 직결됨을 밝혔다[5]. 박지은은 독신가구를 위한 오피스텔 개선방안 분석을 통해 공용공간(기존층) 계획 변화에 훨씬 더 민감하게 반응함을 실증하였다[6].

둘째, 1인 가구 특성 및 대안적 공유·개념적 공간계획 연구들은 오피스텔의 주 수요층인 1인 가구(청년층)의 특성을 반영하여, 사적공간의 한계를 극복하기 위한 대안적 공간 모델 및 인테리어 접근법을 제안하였다. 신정희는 코하우징 개념의 공동생활공간을 제안했다[7]. 또한, 정학균은 이들의 라이프스타일을 고려해 공유공간을 기능과 목적에 따라 4가지 영역으로 체계화하였다[8].

셋째, 오피스텔의 커뮤니티 시설 분석과 계획 지침을 도출한 연구로서 오정아 외는 수도권 주거용 오피스텔 커뮤니티 시설의 현황 분석을 통해 운동시설 계획이 가장 과밀하게 집중된 반면, 노인 관련 시설은 가장 미비하다는 공급 불균형 현상을 강조하였다[9]. 그리고, 박미정은 소규모 오피스텔의 물리적 환경구성 요인의 중요도 우선순위를 제시하였다[10]. 또한, 정재준 외는 대구지역 오피스텔 사례를 대상으로 시설 및 공간 프로그램의 종합 계획 방향과 지침을 제시하였다[11].

이와 같은 선행연구와 달리 본 연구는 분석 단위, 연구 관점, 분류 체계, 결과 활용 측면에서 차별성을 가진다. 첫째, 수도권 및 광역시에 편중된 기존 연구와 달리 계획적 개선 여지가 큰 중규모 도시(천안시)의 100세대 이상 단동형 오피스텔 25개 사례를 전수 조사하여 지역적 공백을 해소한다. 둘째, 수요자 만족도 중심의 기존 관점을 탈피하고, 설계자·시행사 등 전문가 집단의 의견을 바탕으로 설계 이전 단계의 계획 우선순위를 도출한다. 셋째, 기존의 분절된 분류 체계를 종합하여 5대 요소로 재구성하여 오피스텔 공용공간 분류체계를 높였다. 결과적으로 전문가가 인식하는 계획요소의 중요도와 실제 설치 현황 간의 격차를 규명함으로써, 실무에서 즉각 활용 가능한 가이드라인을 제시한다는 점에서 차별적 의의를 지닌다.

3. 오피스텔 공용공간 계획요소 도출

3.1. 문헌연구를 통한 계획요소 도출

본 연구에서는 오피스텔 공용공간과 관련한 선행연구를 분석하여 본 연구의 조사에 활용할 지표를 도출하였다. 선행연구 분석 결과, 오피스텔의 공용공간은 다음과 같은 다섯 가지 부문으로 정리할 수 있다. 첫째, 진입·이동·필수시설 등 기본 생활 영역이 모든 연구에서 공통적으로 제시되었다(진입공간+중간매개공간, 유틸리티 공간, 기초생활 공간). 둘째, 공유 서비스를 통한 생활편의 영역은 공동(Share) 공간과 생활편의 공간에서 강조되었다. 셋째, 입주만 간 교류 영역은 선행 연구 대부분에서 확인되었다(주민교류공간, 가변적 공간). 넷째, 업무·회의 지원을 위한 비즈니스 영역은 계획 제안 공간(회의·업무부조), 비즈니스 공간, 가변적 공간(회의실) 등으로 명시되어 오피스텔 고유 특성으로 확인되었다. 다섯째, 여가·취미·건강 증진 영역은 여가활동공간, 힐링 공간, 여가 공간 등과 같이 활용되었다.

본 연구에서는 이와 같은 선행연구의 지표를 분석·종합하여 오피

Table 1. Composition of elements for officetel common spaces

Classification	Functions and definitions	Detailed facilities
A. Basic Living Spaces	Essential base areas for basic movement patterns and maintaining daily life	Parking lot, user entrance, lobby, hallway, elevator hall, waste sorting area, management office
B. Convenience	Support areas that maximize residential efficiency	Shared laundry room, Parcel locker, private storage, bicycle parking, guest room
C. Community Interaction	Fostering a sense of community among residents, revitalizing the community	Lounge, public restaurant, Shared kitchen, meeting room, playroom, senior center
D. Business	A purpose-oriented area that accommodates business activities	Multi-room, business lounge, information desk, support workspace
E. Leisure and Activity	A healing domain that improves quality of life through health, hobbies, and relaxation	Fitness facilities, hobby room, reading room, rooftop garden, sauna, party room, lounge, book cafe

스텔의 다섯 가지 공용공간 계획요소를 구성하였다(Table 1.).

3.2. 사례조사를 통한 계획 요소 적용 현황

본 연구에서는 3.1절에서 제시한 지표를 활용하여 천안시 내 단동형 100세대 이상 오피스텔 25개 사례를 대상으로 방문 및 도면분석과 미디어 분석 등의 방법을 병행하여 5가지 계획 요소의 설치 현황을 조사하였다.

조사 결과 5가지 대분류의 설치율은 기초생활공간(100.0%), 여가활동공간(20.0%), 생활편의공간(8.0%), 주민교류공간(4.0%), 비즈니스공간(0.0%)의 순으로 나타났으며, 5가지 분류가 모두 적용된 사례는 없었다.

세부시설별 설치 현황을 살펴보면, 30개 세부시설 중 설치가 확인된 세부시설은 9개(30.0%)이며, 미설치는 21개(70.0%)이다.

기초생활공간에서는 7개 세부시설 중 관리사무소를 제외한 6개(주차장·오피스텔 이용자 출입구·로비·복도·엘리베이터 홀·쓰레기 분리수거장)가 100.0% 설치된 것으로 확인되었고, 관리사무실(경비실 포함)은 19건(76.0%)에서 확인되었다.

생활편의공간에서는 5개 세부시설 중 택배함과 자전거주차장 각 1건씩(각 4.0%)이 확인되었고, 공용세탁실, 창고, 게스트룸은 미설치로 조사되었다.

주민교류공간에서는 7개 세부시설 중 집회실 1건(4.0%)만 확인되었으며, 라운지, 공유주방, 공동식당, 놀이실, 노인정 등 기타 세부시설은 모두 미설치로 조사되었다.

비즈니스공간은 4개 세부시설(멀티룸, 비즈니스라운지, 안내데스크, 업무보조공간) 모두 25개 전 사례에서 미설치 상태이다.

여가활동공간에서는 7개 세부시설 중 옥상정원 4건(16.0%)과 운동시설(체력단련장) 1건(4.0%)이 확인되었으며, 취미실, 독서실, 사우나, 파티룸, 북카페는 설치가 확인되지 않았다.

Table 2. Planning indicators for common spaces in small officetels

	Category	Key survey items
I	Overall Perception Survey	Architectural perception, level of interest/necessity, current planning level, awareness of legal standards, etc.
II	Importance of Category	Ranking and 5-point Likert scale evaluation for the 5 main categories of common spaces.
III	Detailed Elements	Basic Living, • Convenience, Community Interaction, Business, Leisure Activities
IV	Practical Constraints	Constraints hindering the provision of common spaces: legal parking requirement, rising construction costs, feasibility concerns, maintenance difficulties, site size limits, and lack of institutional standards
V	Respondents' Profile	Gender, age, job role, career experience, awareness, and planning experience regarding officetels

Table 3. General characteristics of survey respondents

		n	(%)
Sex	Male	32	(61.5)
	Female	20	(38.5)
Age Group	40s and under	25	(48.1)
	50s and over	27	(51.9)
Job Title	Architectural design professionals	41	(78.8)
	Property Development Specialist	4	(7.7)
	Education/research workers	0	(0.0)
	public official	7	(13.5)
Experience	Less than 10 years	8	(15.4)
	10~19 years	15	(28.8)
	20~29 years	21	(40.4)
	30 years or more	8	(15.4)
General knowledge about officetels	Yes	51	(98.1)
	No	1	(1.9)
Planning experience for officetels	Yes	32	(61.5)
	No	20	(38.5)

4. 오피스텔 공용공간의 계획 요소 분석

4.1. 설문조사 개요 및 조사자의 일반적 특성

본 조사는 전문가를 대상으로 오피스텔 공용공간의 계획요소에 대한 중요도를 분석하고 향후 계획 시 우선 고려해야 할 요소를 도출하고자 실시하였다. 조사 대상은 천안시 건축설계·시행 종사자 및 인허가 담당 공무원 등 전문가 집단이며, 2026년 4월 22일부터 30일까지 온라인을 통해 총 52개의 유효 응답을 수집·분석하였다.

설문지는 Table 2.와 같이 총 5개 장으로 구성되었다. 특히 공용공간 유형은 2장의 선행연구를 바탕으로 5개 대분류(기초생활, 생활편의, 주민교류, 비즈니스, 여가활동) 및 세부 공간요소로 세분화하여 중요도 조사를 실시하였다.

수집된 자료는 SPSS Statistics 31.0 프로그램을 활용하여 유의수준 .05에서 통계 검정을 실시하였고, 분석 목적에 따라 기술통계분석, t-test, ANOVA, 다중회귀분석을 실시하였다.

본 연구에서 실시한 설문조사 대상인 전문가의 일반적 특성은 다음과 같다. 성별은 남자 61.5%, 여자 38.5%로 나타났고, 연령대는

Table 4. Frequency of recognition

	N	(%)
a. Interest	3.71	±0.70
b. Need	4.00	±0.77
c. Degree of Planning	2.17	±0.62
d. Degree of Establishment of Legal Standards	2.50	±0.73

50대 이상 51.9%, 40대 이하 48.1%로 나타났다. 직무는 건축 설계 종사자(건축사, 실무자) 78.8%, 공무원 13.5%, 건축 시행 종사자 7.7% 순으로 나타났고, 경력은 20~29년 40.4%, 10~19년 28.8%, 10년 미만 15.4%, 30년 이상 15.4% 순으로 나타났다. 오피스텔에 대한 건축적 정보에 대한 유무는 ‘있다’가 98.1%, ‘없다’ 1.9%로 나타났고, 오피스텔에 대한 설계 및 기획 경험은 ‘있다’가 61.5%, ‘없다’는 38.5%로 나타났다.

이상과 같이 조사 대상자의 경력 및 오피스텔에 대한 건축적 정보, 설계 및 기획 경험 등을 파악하였을 때 조사자들은 오피스텔 공용공간 계획에 관한 전문 지식을 갖춘 집단임을 확인할 수 있다.

4.2. 자료 분석 방법

본 연구에서 사용된 t-test, ANOVA, 다중회귀분석의 귀무가설 및 SPSS 분석 설정(신뢰구간 95%, 유의수준 0.05, 상관계수 검토 등)에 대한 방법론은 다음과 같다.

수집된 자료는 SPSS Statistics 31.0을 활용하여 분석하였다. 모든 통계적 유의성 검정은 95% 신뢰구간(Confidence Interval)을 기준으로 양측검정을 수행하였으며, 유의수준(Significance level, α) 0.05 미만일 때 귀무가설을 기각하고 통계적으로 유의미한 것으로 판정하였다. 또한, 각 분석 기법의 주요 귀무가설은 다음과 같이 설정하였다. 첫째, t-test 및 ANOVA 분석에서는 ‘조사 대상자의 일반적 특성이나 대분류별 중요도 인식에 통계적으로 유의미한 차이가 없다’를 귀무가설로 설정하였다. 둘째, 다중회귀분석에서는 ‘각 공용공간의 세부계획요소(독립변수)가 대분류별 전체 중요도(종속변수)에 미치는 영향력이 없다(회귀계수 $\beta=0$)’를 귀무가설로 설정하고 영향인자를 검증하였다.

그리고, 다중회귀분석에 앞서 변수 간 피어슨 상관계수(Pearson Correlation Coefficient)를 산출하여 독립변수 간의 기초적인 상관성을 검토하였다. 이후 모델의 신뢰성을 확보하기 위해 Durbin-Watson 지수로 자기상관성을, VIF 지수로 다중공선성을 최종 점검하여 회귀모형의 적합성을 확보하였다. 또한, 각 변수의 t-검정 p-value는 0.05보다 작은 변수를 영향력 있는 변수로 채택하였고, 결정계수(R²)를 통해 설명력을 평가하였다.

4.3. 오피스텔 공용공간에 대한 인식도 조사

오피스텔 공용공간에 대한 인식도 조사는 다음과 같이 나타났다. 오피스텔의 공용공간에 대하여 관심도(a) 3.71, 오피스텔의 공용공간 필요도(b) 4.00, 오피스텔의 공용공간 계획 정도(c) 2.17, 오피스텔의 공용공간에 대한 법적 기준 마련 정도(d) 2.50로 나타났다. 이와 같이 조사자들은 오피스텔의 공용공간에 대한 필요성을 요구하

Table 5. Multiple response frequency table by ranking of category

	N	(%)	rank
A. Basic Living Spaces	37	(71.2)	2
B. Convenience Spaces	48	(92.3)	1
C. Community Interaction Spaces	18	(34.6)	5
D. Business Spaces	25	(48.1)	4
E. Leisure and Activity Spaces	28	(53.8)	3

Table 6. Importance descriptive statistics analysis by ranking of category

	M	±SD	F	p	post-Hoc
A. Basic Living Spaces	4.12	±0.76	24.300	<.001	a,b>e,d,c
B. Convenience	4.08	±0.68			e>c
C. Community Interaction	3.25	±0.88			
D. Business	3.50	±0.83			
E. Leisure and Activity	3.73	±0.77			

고 있으나, 현장은 이와 같은 요구에 미치지 못하는 것으로 판단할 수 있다(Table 4.).

4.4. 대분류 간 중요도 조사

본 연구에서는 전 장에서 도출한 오피스텔 공용공간의 5개 대분류에 대한 중요도를 파악하기 위하여 가중치 조사와 중요도 기술통계조사(5점 리커드)를 실시하였다(Table 5.).

대분류 간 가중치 조사를 위해 3순위까지의 다중응답을 실시하였으며, 조사 결과 ‘B. 생활 편의 공간(92.3%)’이 가장 중요하다고 판단하고 있었으며 다음으로 ‘A. 기초생활공간(71.2%)’, ‘E. 여가활동공간(53.8%)’, ‘D. 비즈니스공간(48.1%)’, ‘C. 주민교류공간(34.6%)’ 순으로 나타났다.

다음으로 오피스텔 공용공간 대분류별 중요도를 파악하기 위하여 5점 리커드척도에 의한 기술통계조사를 실시하였다(Table 6.). 조사 결과, 기초생활공간 4.12, 생활편의공간 4.08, 여가활동공간 3.73, 비즈니스공간 3.50, 주민교류공간 3.25 순으로 나타났다.

또한, 오피스텔 공용공간 대분류별 중요도에 대한 차이를 분석한 결과 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다($p<.001$). 사후분석 결과 A. 기초생활공간(M=4.12), B. 생활편의공간(M=4.08)은 E. 여가활동공간, D. 비즈니스공간, C. 주민교류공간보다 높았고, E. 여가활동공간(M=3.73)은 C. 주민교류공간보다 중요도가 높았다.

이상과 같은 분석 결과를 종합할 때, 오피스텔의 공용공간 계획시 ‘기초생활공간’과 ‘생활편의공간’과 같은 대분류의 우선적 확보가 요구된다 할 수 있다.

4.5. 대분류 내 세부계획요소의 중요도 조사

1) 기초생활공간 내 세부계획요소의 중요도

기초생활공간 내 계획요소별 중요도에 대한 기술통계조사 결과 주차장 4.52, 이용자 출입구 4.13, 쓰레기분리수거장 3.87, 엘리베이터홀 3.73, 로비 3.65, 복도 3.63, 관리사무실 3.56 순으로 나타났다.

또한, 기초생활공간 중요도에 대한 차이 분석한 결과 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다($p<.001$). 사후분석 결과 주차장(M=4.52),

Table 7. Importance of basic living spaces

	M	±SD	F	p	post-Hoc
a Parking Lot	4.52	±0.61	48.222	<.001	a,b>f,e,c,d,g
b User Entrance	4.13	±0.74			f>g
c Lobby	3.65	±0.74			
d Hallway	3.63	±0.66			
e Elevator Hall	3.73	±0.77			
f Waste Sorting Area	3.87	±0.82			
g Management Office	3.56	±0.83			
Overall Importance	4.19	±0.74			

Table 8. Importance of convenience spaces

	M	±SD	F	p	post-Hoc
a Shared Laundry Room	3.42	±0.89	52.239	<.001	b>a,d,c>e
b Parcel Locker	3.79	±0.70			
c Private Storage	3.21	±0.98			
d Bicycle Parking	3.23	±0.81			
e Guest Room	2.79	±0.94			
Overall Importance	3.88	±0.78			

Table 9. Importance of community interaction spaces

	M	±SD	F	p	post-Hoc
a Lounge	3.46	±0.87	22.373	<.001	a>d,b,c,e,f
b Public Restaurant	2.96	±0.97			d,b>e,f
c Shared Kitchen	2.88	±0.98			
d Meeting Room	3.02	±0.87			
e Play Room	2.67	±0.96			
f Senior Center	2.62	±1.03			
Overall Importance	3.12	±0.83			

이용자출입구(M=4.13)는 쓰레기분리수거장, 엘리베이터홀, 로비, 복도, 관리사무실보다 중요도가 높았고, 쓰레기분리수거장(M=3.87)은 관리사무실보다 중요도가 높았다(Table 7.).

2) 생활편의공간 내 세부계획요소의 중요도

생활편의공간 내 계획요소별 중요도에 대한 기술통계조사 결과는 다음과 같다(Table 8.). 무인택배함 3.79, 공용세탁실 3.42, 자전거거주차장 3.23, 개인창고 3.21, 게스트룸 2.79의 순으로 나타났다.

생활편의공간에 대한 중요도 차이를 분석한 결과 유의한 차이가 있었으며($p<.001$), 사후분석 결과 무인택배함(M=3.79)은 공용세탁실, 자전거거주차장, 개인창고보다 높았고, 게스트룸은 가장 낮게 나타났다.

3) 주민교류공간 내 세부계획요소의 중요도

주민교류공간 내 계획요소별 중요도에 대한 기술통계조사 결과, 라운지 3.46, 집회실 3.02, 공동식당 2.96, 공유주방 2.88, 놀이실 2.67, 노인정 2.62 순으로 나타났다(Table 9.).

주민교류공간 중요도에 대한 차이를 분석한 결과 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다($p<.001$). 사후분석 결과 라운지(M=3.46)는 집회실, 공동식당, 공유주방, 놀이실, 노인정보다 높았고, 집회실(M=3.02), 공동식당(M=2.96)은 놀이실, 노인정보다 높았다.

Table 10. Importance of business spaces

	M	±SD	F	p	post-Hoc
a Multi-Room	3.56	±0.92	8.838	.004	b>a,d>c
b Business Lounge	3.73	±0.79			
c Information Desk	3.08	±0.76			
d Support Workspace	3.40	±0.96			
Overall Importance	3.60	±0.77			

Table 11. Importance of leisure and activity spaces

	M	±SD	F	p	post-Hoc
a Fitness Facilities	3.90	±0.85	31.525	<.001	a>d,g,b,c>e,f
b Hobby Room	3.10	±0.89			
c Study Room	3.10	±1.00			
d Rooftop Garden	3.33	±0.88			
e Sauna	2.50	±0.75			
f Party Room	2.50	±0.75			
g Book Cafe	3.27	±0.97			
Overall Importance	4.19	±0.74			

Table 12. Factors affecting importance by classification of common spaces

	B	SE	β	t	p
Constant	1.318	.756		1.743	.088
A. Basic Living Spaces	.249	.135	.249	1.839	.072
B. Convenience	-.044	.164	-.039	-.268	.790
C. Community Interaction	.284	.109	.331	2.603	.012
D. Business	-.045	.111	-.049	-.403	.689
E. Leisure and Activity	.256	.144	.260	1.781	.082

$d(d_U)=2.200(1.769)$, $R^2(adj R^2)=.337(.265)$, $F(p)=4.675(.002)$

4) 비즈니스공간 내 세부계획요소의 중요도

비즈니스공간 내 계획요소별 중요도에 대한 기술통계조사 결과는 다음과 같다(Table 10.). 비즈니스라운지는 3.73, 멀티룸 3.56, 업무보조공간 3.40, 안내데스크 3.08 순으로 나타났다.

비즈니스공간 내 계획요소의 중요도 차이를 분석한 결과 유의한 차이가 있는 것으로 나타났고($p=.004$), 사후분석 결과 비즈니스라운지(M=3.73)는 멀티룸, 업무보조공간보다 중요도가 높았고, 안내데스크보다 높았다.

5) 여가활동공간 내 세부계획요소의 중요도

여가활동공간 내 계획요소별 중요도에 대한 기술통계조사 결과는 다음과 같다(Table 11.). 운동시설은 3.90, 옥상정원 3.33, 북카페 3.27, 취미실 3.10, 독서실 3.10, 사우나 2.50, 파티룸 2.50의 순으로 나타났다. 여가활동공간 내 중요도에 대한 차이를 분석한 결과 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다($p<.001$). 사후분석 결과 운동시설(M=3.90)은 옥상정원, 북카페, 취미실, 독서실보다 중요도가 높았고, 사우나, 파티룸 보다 높았다.

4.6. 오피스텔 공용공간의 중요도 영향인자 분석

본 연구에서는 오피스텔 공용공간 계획시 중요도에 영향을 미치는 대분류와 세부계획요소별 영향인자를 분석하기 위하여 전문가를

대상으로 다중회귀분석을 실시하였고, 모델의 신뢰성과 정확성을 확보하기 위하여 우선 다중공선성²⁾ 검토를 실시하였다. 검토 결과, Durbin-Watson지수³⁾는 자기상관 없이 모두 독립이며, VIF⁴⁾는 모두 10미만으로 나타나 독립변수 간 다중공선성이 없는 것으로 나타나 모든 자료는 회귀분석을 실시하기에 적절하였다.

1) 오피스텔 공용공간의 대분류 간 중요도 영향인자 분석

공용공간 대분류별 중요도에 미치는 영향을 분석한 결과, 주민교류공간($p=.012$)이 공용공간 대분류별 중요도에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 주민교류공간($B=.284$)이 높을수록 공용공간 중요도는 높아지는 것으로 나타났고, 설명력은 26.5%로 나타났다(Table 12.).

2) 기초생활공간 대분류 내 세부계획요소별 영향인자 분석

기초생활공간 대분류 내 세부계획요소별 중요도에 미치는 영향을 분석한 결과, 주차장($p=.049$)과 로비($p=.036$)가 기초생활공간 중요도에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 주차장($B=.363$)과 로비($B=.358$)가 높을수록 기초생활공간의 중요도가 높아지는 것으로 나타났고, 로비($\beta=.356$)와 주차장($\beta=.298$) 순으로 중요도가 높아지는 것을 알 수 있다. 전체 설명력은 11.9%로 나타났다(Table 13.).

3) 생활편의공간 대분류 내 세부계획요소별 영향인자 분석

생활편의공간 대분류 내 세부계획요소별 중요도에 미치는 영향을 분석한 결과, 자전거주차장($p=.022$)이 생활편의공간 중요도에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 자전거주차장($B=.271$)이 높을수록 생활편의공간의 중요도가 높아지는 것으로 나타났고, 설명력은 43.8%로 나타났다(Table 14.).

Table 13. Influencing factors by detailed element within basic living spaces

	B	SE	β	t	p
Constant	.796	1.003		.793	.432
a Parking Lot	.363	.179	.298	2.026	.049
b User Entrance	.081	.160	.081	.506	.615
c Lobby	.358	.166	.356	2.163	.036
d Hallway	.049	.214	.044	.230	.819
e Elevator Hall	.038	.201	.040	.190	.851
f Waste Sorting Area	.077	.157	.085	.493	.624
g Management Office	-.142	.164	-.158	-.868	.390
$d(d_v)=2.101(1.869)$, $R^2(adj R^2)=.240(.119)$, $F(p)=1.981(.079)$					

Table 14. Influencing factors by detailed element within convenience spaces

	B	SE	β	t	p
Constant	.925	.493		1.876	.067
a Shared Laundry Room	.097	.126	.110	.769	.446
b Parcel Locker	.300	.151	.266	1.985	.053
c Private Storage	.002	.118	.002	.017	.987
d Bicycle Parking	.271	.114	.279	2.375	.022
e Guest Room	.219	.122	.262	1.800	.078
$d(d_v)=1.831(1.769)$, $R^2(adj R^2)=.493(.438)$, $F(p)=8.943(<.001)$					

4) 주민교류공간 대분류 내 세부계획요소별 영향인자 분석

주민교류공간 대분류 내 세부계획요소별 중요도에 미치는 영향을 분석한 결과, 라운지($p=.010$)와 노인정($p=.032$)이 주민교류공간 중요도에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 라운지($B=.314$), 노인정($B=.323$)이 높을수록 오피스텔 주민교류공간 중요도가 높아지는 것으로 나타났고, 노인정($\beta=.401$)과 라운지($\beta=.330$)의 순서로 중요도가 높아지는 것을 알 수 있다. 전체 설명력은 54.9%이다(Table 15.).

5) 비즈니스공간 대분류 내 세부계획요소별 영향인자 분석

비즈니스공간 대분류 내 세부계획요소별 중요도에 미치는 영향을 분석한 결과, 멀티룸($p=.011$), 비즈니스라운지($p=.009$), 안내데스크($p=.010$)가 오피스텔 비즈니스공간 중요도에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 멀티룸($B=.304$), 비즈니스라운지($B=.382$), 안내데스크($B=.272$)가 높을수록 오피스텔 비즈니스공간 중요도가 높아지는 것으로 나타났고, 비즈니스라운지($\beta=.392$), 멀티룸($\beta=.360$), 안내데스크($\beta=.268$)의 순서로 중요도가 높아지는 것을 알 수 있다. 전체 설명력은 68.3%로 나타났다(Table 16.).

Table 15. Influencing factors by detailed element within community interaction spaces

	B	SE	β	t	p
Constant	.333	.413		.806	.424
a Lounge	.314	.117	.330	2.675	.010
b Public Restaurant	.041	.156	.047	.261	.795
c Shared Kitchen	-.005	.168	-.006	-.030	.977
d Meeting Room	.198	.111	.208	1.773	.083
e Play Room	.055	.179	.064	.306	.761
f Senior Center	.323	.146	.401	2.214	.032
$d(d_v)=1.947(1.818)$, $R^2(adj R^2)=.602(.549)$, $F(p)=11.340(<.001)$					

Table 16. Influencing factors by detailed element within business spaces

	B	SE	β	t	p
Constant	.521	.310		1.681	.099
a Multi-Room	.304	.115	.360	2.655	.011
b Business Lounge	.382	.140	.392	2.719	.009
c Information Desk	.272	.101	.268	2.692	.010
d Support Workspace	-.078	.085	-.097	-.925	.359
$d(d_v)=2.190(1.722)$, $R^2(adj R^2)=.708(.683)$, $F(p)=28.458(<.001)$					

Table 17. Influencing factors by detailed element within leisure and activity spaces

	B	SE	β	t	p
Constant	-.238	.427		-.556	.581
a Fitness Facilities	.178	.139	.165	1.283	.206
b Hobby Room	.374	.138	.364	2.708	.010
c Study Room	-.143	.150	-.155	-.950	.348
d Rooftop Garden	.118	.106	.113	1.104	.276
e Sauna	.117	.152	.096	.769	.446
f Party Room	.475	.146	.391	3.243	.002
g Book Cafe	.077	.143	.082	.542	.591
$d(d_v)=1.967(1.921)$, $R^2(adj R^2)=.712(.659)$, $F(p)=13.304(<.001)$					

6) 여가활동공간 대분류 내 세부계획요소별 영향인자 분석

여가활동공간 대분류 내 세부계획요소별 중요도에 미치는 영향을 분석한 결과, 취미실($p=.010$), 파티룸($p=.002$)이 오피스텔 여가활동공간 중요도에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 취미실($B=.374$), 파티룸($B=.475$)이 높을수록 오피스텔 여가활동공간 중요도가 높아지는 것으로 나타났고, 파티룸($\beta=.391$)과 취미실($\beta=.364$)의 순서로 중요도가 높아지는 것을 알 수 있다. 설명력은 65.9%로 나타났다(Table 17.).

5. 결론

본 연구는 도심 내 대안 주거로 자리 잡은 소형 오피스텔의 거주환경 만족도를 제고하기 위해, 공용공간의 계획요소를 도출하고 그 중요도를 분석하였다. 이를 위해 천안시 소재 100세대 이상 단동형 오피스텔 25개소의 공용공간 조성 사례를 조사하였으며, 건축분야 전문가 52명을 대상으로 설문조사를 실시하여 계획요소 중요도 분석을 실시하였다. 본 연구의 주요 결과와 시사점은 다음과 같다.

첫째, 오피스텔 공용공간의 조성 현황과 전문가가 인식하는 중요도 간에는 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 전문가는 다중응답 가중치 조사에서 '생활편의공간(92.3%)'을 가장 우선적으로 확보해야 할 영역으로 평가하였고, 리커트 척도 중요도 역시 4.08로 높게 나타났다. 반면, 실제 천안시 오피스텔의 생활편의공간 설치율은 8.0%(택배함, 자전거주차장 각 4.0%)에 불과하여 수요와 공급 간의 격차가 큰 것으로 나타났다. 또한, 1인 가구의 특성을 반영하는 '여가활동공간(중요도 3.73)'과 '비즈니스공간(중요도 3.50)'에 대해 전문가는 긍정적인 중요도를 부여하였으나, 실제 현장에서는 여가활동공간 20.0%(주로 옥상정원), 비즈니스공간 0.0%로 관련 시설이 극히 미비한 실정이었다. 전문가가 중요도(4.12)가 가장 높았던 '기초생활공간'은 실제 설치율 또한 100.0%로 나타나 유일하게 인식과 현황이 일치하였다. 이는 현재 공용공간이 거주자 편의를 위한 자발적 계획보다는, 법적 최소 기준 충족을 위한 필수 시설 위주로만 소극적으로 조성되고 있음을 의미한다.

둘째, 다중회귀분석을 통한 영향인자 도출 결과, 오피스텔 공용공간 전체 및 대분류별 중요도에 영향을 주는 계획 요소가 제시되었다.

우선 공용공간 5개 대분류 중 전체 중요도에 가장 유의미한 영향을 미치는 핵심 인자는 '주민교류공간'으로 나타났다. 이는 오피스텔의 거주성 향상을 위해서는 단순 편의나 개인 활동을 넘어, 입주민 간의 공동체 형성을 지원하는 커뮤니티 거점의 역할이 점차 중요해지고 있음을 시사한다.

또한, 각 대분류별로 전체 중요도를 높이는 세부 영향인자를 분석한 결과는 다음과 같다.

'기초생활공간' 부문에 단순 동선 시설 외에도 로비와 주차장의 질적 수준이 기초생활공간 전체의 가치를 결정짓는 주요 인자로 작용하였다. '생활편의공간' 부문에는 무인택배함의 단순 중요도가 가장 높았으나, 실질적으로 해당 공간 전체의 중요성을 유의미하게 견인하는 인자는 자전거주차장으로 분석되었다. 다음으로 '주민교류공간' 부문에 평균분석을 통한 단순 중요도는 라운지가 높았으나, 영향력 측면에서는 노인정과 라운지가 강한 영향인자로 도출되어,

오피스텔 내 다양한 연령층을 수용할 수 있는 교류 시설 확보의 필요성이 확인되었다. '비즈니스공간' 부문에는 비즈니스라운지, 멀티룸, 안내데스크 순으로 유의미한 영향을 미쳐, 단순 업무 공간보다는 다목적 활용과 안내 기능이 결합된 개방형 비즈니스 지원 공간의 선호도가 높음을 보여준다. 마지막으로 '여가활동공간' 부문에는 피트니스 시설(운동시설)의 기본 중요도가 높음에도 불구하고, 여가공간의 질적 가치를 상승시키는 실질적 핵심 인자는 파티룸과 취미실로 나타났다. 이는 일상적인 체력단련을 넘어 친목 도모와 특수 목적의 취미 활동을 위한 이벤트성 특화 공간이 요구됨을 의미한다.

이와 같이 향후 소형 오피스텔 공용공간의 계획 시에는 한정된 면적에 여러 시설을 나열하는 배치하기보다는, 전체 공간의 만족도를 향상시킬 수 있는 파티룸, 멀티룸, 비즈니스 라운지 등의 '목적형 특화 공간'을 우선적으로 계획하는 방안이 요구된다.

셋째, 오피스텔 공용공간에 대한 제도적 가이드라인 마련이 시급한 것으로 나타났다. 설문조사 결과, 전문가들은 오피스텔 공용공간의 필요성을 매우 높게 인식하고 있으나, 실제 계획 수준 정도와 법적 기준 마련 정도는 이에 크게 미치지 못한다고 평가하였다. 최근 발코니 및 바닥난방 허용 등 단위세대 내부의 규제는 완화되었으나, 세대 외부 공용공간에 대한 제도적 뒷받침은 여전히 부재하다. 따라서 일정 규모 이상의 오피스텔에 대해서는 공동주택 수준에 준하는 생활편의 및 여가 커뮤니티 시설 설치를 유도하거나 다양한 인센티브를 부여하는 등의 제도적 보완이 요구된다.

본 연구는 중규모 도시(천안시)의 실제 사례와 설계·시행 전문가의 인식을 교차 검증하고, 다중회귀분석을 통해 공용공간 계획의 실효성 있는 우선순위를 실증적으로 도출하였다는 점에서 의의를 지닌다. 다만, 본 연구는 공간적 범위가 천안시로 한정되어 전국적 현상으로 일반화하기에 한계가 있으며, 전문가 관점의 중요도를 위주로 다루었다는 제약이 있다. 향후 연구에서는 실제 오피스텔 거주자를 대상으로 만족도 및 이용 실태 조사를 병행하여, 전문가와 일반인 간의 인식 차이를 좁히고 고도화된 계획 가이드라인을 완성하는 심층적인 연구가 이어져야 할 것이다.

References

- [1] 국토교통부, 오피스텔 건축기준, 국토교통부고시 제2024-104호, 2024.02.23. // (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Officetel Building Standards, MOLIT Notice No. 2024-104, 2024.02.23.)
- [2] 국토교통부, 오피스텔 건축기준, 국토교통부고시 제2024-1066호, 2024.12.30. // (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Officetel Building Standards, MOLIT Notice No. 2024-1066, 2024.12.30.)
- [3] 정소영, 오피스텔 거주자 주거요구 특성에 관한 연구, 서울산업대학교 주택대학원 석사학위논문, 2007. // (S.Y. Jung, A study on the characteristics of living needs in officetels through public opinion survey (Master's thesis), Korea: Graduate School of Housing, Seoul National University of Technology, 2007.)
- [4] 윤재우, 오피스텔의 활성화 방안, 건축문화, 99호, 1989.08, pp.72-75. // (J.W. Yoon, A scheme for activated officetel's culture, Architecture & Culture, 99, 1989.08, pp.72-75.)
- [5] 고국진, 오피스텔 공용공간의 거주자 만족도에 관한 연구, 아주대학교 대학원 석사학위논문, 2004. // (G.J. Ko, A study on the residential satisfaction of public space at officetel (Master's thesis), Korea: Ajou University, 2004.)
- [6] 박지은, 독신가구를 위한 오피스텔 건축계획의 문제점 및 개선방안에 관한 연구, 연세대학교 대학원 석사학위논문, 2007. // (J.E. Park, A study on the problem and improvement of officetel architectural design

- for the single household (Master's thesis), Korea: The Graduate School, Yonsei University, 2007.)
- [7] 신정희, 코하우징(Cohousing) 개념을 적용한 임대형 공동주거 공간계획 — 오피스텔 거주 1인 가구의 커뮤니티 활성화를 중심으로, 홍익대학교 건축도시대학원 석사학위논문, 2008. // (J.H. Shin, Plan for rental habitation applied with the concept of co-housing: The main purpose of revitalizing the activity of the communication of the one person household families living in studio apartment (Master's thesis), Korea: Graduate School of Architecture and Urban Design, Hongik University, 2008.)
- [8] 정학균, 청년층 1인 가구 커뮤니티 활성화를 위한 오피스텔 공유공간 이용실태 및 요구 조사 연구, 서울과학기술대학교 주택도시대학원 석사학위논문, 2022. // (H.G. Jeong, A study on the actual conditions and needs of shared space of officetel for the community revitalization of young single-person households (Master's thesis), Korea: Graduate School of Housing and Urban Planning, Seoul National University of Science and Technology, 2022.)
- [9] 오정아, 정유진, 황연숙, 오피스텔 커뮤니티 시설의 경향에 관한 연구, 한국: 한국실내디자인학회 학술대회논문집, 제18권 제3호, 2016.10, pp.313-316. // (J.A. Oh, Y.J. Jung, Y.S. Hwang, A study on the trend of studio apartment community facilities, Korea: Proceedings of the Korean Institute of Interior Design Conference, 18(3), 2016.10, pp.313-316.)
- [10] 박미정, 소규모 오피스텔 물리적 환경구성 요인의 중요도 분석, 연세대학교 공학대학원 석사학위논문, 2017. // (M.J. Park, Analysis on importance of physical environment's components for the success of small size officetel: Focused on the case about residence of Northeast zone, Northwest zone, Southeast zone, Southwest zone in Seoul (Master's thesis), Korea: Graduate School of Engineering, Yonsei University, 2017.)
- [11] 정재준, 이근택, 김주향, 오피스텔 건축물의 문제점과 개선방안에 관한 연구 — 2000년대 이후 건립된 대구광역시 오피스텔을 중심으로, 한국주거환경학회지, 제20권 제3호, 2022.09, pp.237-256. // (J.J. Jeong, K.T. Lee, J.H. Kim, A study on the problems and improvement plans of officetel buildings: Focusing on officetels in Daegu city built after the 2000s, Journal of The Residential Environment Institute of Korea, 20(3), 2022.09, pp.237-256.)
-
- 1) 안장원, 「취득세 4배 낸다...오피스텔 70%가 주거용인데, 호적은 '사무실」, 중앙일보, 2024. 2. 27.
- 2) 다중공선성(Multicollinearity)은 모형 내 독립변수 간의 상관성이 높아 개별 변수의 독립적인 영향력을 파악하기 어려운 통계적 문제를 말한다. 일반적으로 분산팽창지수(VIF)가 10 이상일 경우 다중공선성 문제가 심각한 것으로 간주함.
- 3) Durbin-Watson 지수는 회귀분석의 기본 가정 중 하나인 오차항(잔차) 간의 독립성을 검정하기 위한 통계량으로, 인접한 오차항 사이에 통계적 상관관계(자기상관, Autocorrelation)가 존재하는지 여부를 판단하는 지표임.
- 4) VIF (분산팽창지수, Variance Inflation Factor)란 다중공선성이 있는지 확인 하는 가장 표준적인 지표임.