

## 거주성지표에 따른 아파트와 오피스텔 거주자의 거주후 평가 비교연구

### A Comparative Study on Post-Occupancy-Evaluation (POE) of Apartment and Officetel Based on Habitability Indicators

정승우\*  
 Jung, Seung-Woo

박지연\*\*  
 Park, Ji-Yeon

강부성\*\*\*  
 Kang, Bu-Sung

#### Abstract

Recently, in Korea, single- or two-person households (50.5%) are becoming the primary family type due to increasing divorce rates, population aging, personal code of values and so on. Hence, small families will lead to a sudden increase of single- or two-person households. People searching for small houses are increasing because of the provision of officetels, one room and urban-life housing as well as economic recession. However, this has led to habitability problems, such as parking, storage space and decline in safety. In this study, we obtain the proper contents from LQI indicators of advanced research and use the indicators to evaluate the residential environment quality. We conduct a post-occupancy-evaluation (POE) survey and compare the habitability satisfaction level of apartment and officetel residents. According to the survey, officetel residents' satisfaction levels are low for the following factors in the order listed: ventilation, storage space, management expenses and facilities for children and the elderly.

Keywords : Apartment, Officetel, Habitability, POE

주요어 : 아파트, 오피스텔, 거주성, 거주후 평가

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

최근 우리나라는 이혼율 증가, 고령화, 개인중심의 가치관 등으로 <Figure 1>과 같이 1995~2010년 사이 주된 가구유형이었던 3-4인 가구(52%)에서 1-2인 가구(48.2%)로 변화하였고, 2012년에는 50.2%를 도달하였으며, 앞으로도 1-2인 가구급증에 따른 소가족화가 진행될 것으로 전망된다.<sup>1)</sup>

이러한 사회변화와 달리 보급률이 가장 높은 아파트의 경우 60㎡ 초과 165㎡ 이하 주택(중형)의 비중이 증가하고 소형과 대형주택의 비중은 감소한 것으로 나타나 3-4인가구를 위한 아파트는 미분양이 되는 경우가 생기고 있다. 반면에 1-2인가구를 위한 오피스텔, 원룸, 도시형생활주택 등의 공급의 급증과 경기침체로 인해 소형주택을 찾는 사람들이 늘고 있지만, 소형주택은 한정된 건물 내에 최대한 많은 방을 만들기 위해 공간을 잘게 쪼개는데 집중하여 잠만 자는 공간, 임시거처 등의 인상이 강하고,

주차나 수납공간, 안전 등 거주성이 떨어지는 문제점들이 드러나고 있다.

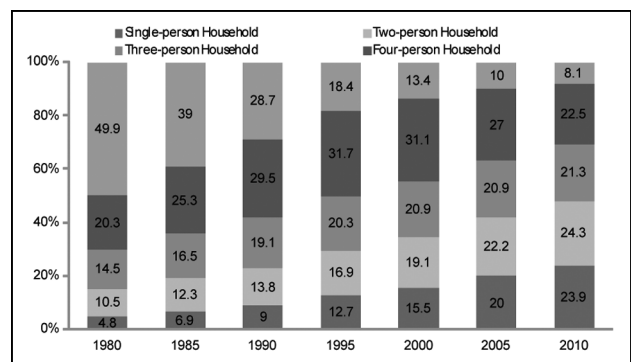


Figure 1. Number of Household Member by year

점점 증가하고 있는 오피스텔의 경우 2000년에서 2010년 거처의 종류별 변화 추이에서 1,417.3%로 증가하여 가장 큰 변화를 보였으며<sup>2)</sup>, 전체 거주자의 65.2%가 1인가구인 것으로 나타났다. 그러나 오피스텔은 오피스텔용도에 주거기능을 넣은 건축물로 초기 오피스텔보다 주거기능이

\*정회원(주저자), 서울과학기술대학교 대학원 석사과정

\*\*정회원(교신저자), 고려대학교 건축학과 연구교수, 공학박사

\*\*\*정회원, 서울과학기술대학교 건축학부 교수, 공학박사

Corresponding Author: Ji-Yeon Park, Dept. of Construction Engineering, Korea Univ., 145, Anam, Seongbuk-gu, Seoul, Korea. E-mail: jiyeon.park@ymail.com

1) 인구·가구 구조와 주거 특성 변화(2012. 3. 21.). 통계청.

2) 인구주택총조사에서 나타난 1인 가구 현황 및 특성(2012. 12. 11.). 통계청

강화되었다고 하더라도 주택 이외의 거처로써, 아파트에 비해 거주성이 떨어지기 때문에 아파트처럼 거주성이 확보된 1·2인 가구를 위한 주거를 공급해야 할 필요성이 있다.

이에 본 연구는 보급률이 가장 높은 아파트와 1인 가구 중 대표적인 유형인 오피스텔의 거주자를 대상으로 거주 후 평가를 실시하여 주거공간의 쾌적한 환경에 대한 만족도를 조사하여 비교 후, 오피스텔의 주거의 개선을 요하는 요소를 도출하고자 한다.

## 2. 연구의 절차 및 방법

본 연구의 절차는 기존의 선행연구 고찰을 하고 사전 조사로서 거주 후 평가의 개념 및 필요성과 거주성 평가 요소, 아파트와 오피스텔의 정의 및 인식조사를 실시한 후, 거주성 지표에 따른 거주 후 평가 설문조사를 실시한다. 또한, 설문조사 분석으로 만족도 및 개선사항을 도출하였다.

## II. 선행연구 고찰

### 1. 기존 선행연구 고찰

아파트를 대상으로 한 거주 후 평가에 관한 기존의 연구들은 크게 초고층 아파트, 대규모 아파트, 중소규모 아파트, 리모델링 아파트 등으로 나눌 수 있다.

초고층 아파트의 경우, 환경요소, 건축계획적인 요소와 함께 거주자의 주거환경 및 공용공간에 대한 거주 후 평가가 진행되었다(Kim 1990, Min 1994, Bae 2004, Park 2007, Kim 2011).

대규모아파트의 경우, 외부 공간 및 공용공간과 함께 중소형평면 중심으로 주공간에 대한 거주 후 평가 연구가 진행되었다(Wang 2005).

중소규모아파트의 경우, 평면유형별에 따른 거주 후 평가와 총체적 만족도를 중심으로 거주 후 평가가 진행되었다(Kim 2001, Park 2003).

리모델링 아파트의 경우, 리모델링 아파트의 거주 후 평가를 통해 재건축 아파트와의 선호도를 비교하였고 리모델링 아파트에 대한 경제성을 비교하였다(Choo 2006, Kim 2009).

기타 아파트에 관한 거주 후 평가로 노후아파트(Na 1998), 장기임대아파트(Kim 1999)의 거주자의 주거환경평가, 단위평면의 구성면적변화에 따른 거주 후 평가(Choi 1999, Song 1995, Choo 2008), 내·외부 공간 및 주거 공간(Kim 2002, Kim 2002, Kim 2005), 커뮤니티시설(Jo 2006, Kang 2010), 주방 공간(Han 2009) 등을 통한 거주 후 평가와 같이 많은 연구들이 진행되었다.

오피스텔의 경우 실내공간계획(Kim 1991), 공간이용 실태(Lee 1999), 유형변화(Lee 2002) 및 실내공기환경(Jang 2006, Jang 2007), 평면유형(Park 2011)의 개선방안과 공용공간의 거주자 만족도에 관한 연구(Go 2004) 등의 연구가 진행되었다.

이와 같이 아파트와 오피스텔에 관한 연구가 각각 진행되어왔지만, 아파트와 오피스텔의 거주성을 직접 비교한 연구는 거의 없기에, 본 연구에서는 아파트와 오피스텔의 거주성을 비교·평가하고자 한다.

### 2. 아파트와 오피스텔의 개요

“아파트는 20세기 도시화가 진행된 국가에서 주거형태의 하나로 우리나라 아파트는 80년도 말에 국민주택 보급을 위하여 200만호의 건설이 시작되었고, 아파트 공급은 주거생활을 크게 변화시켰다.”<sup>3)</sup> 통계청에 따르면 2010년 아파트 거주가구 비율이 47.1%로 단독주택인 39.6%를 상회하였다. 공동주택 중 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택을 아파트라 하여 4층 이하의 연립주택과 구분하고 있다. 한 건물 안에 입구, 계단 또는 복도를 공용하고 단지로 개발하기 때문에 슈퍼마켓, 우체국, 주차장, 초등학교 등 편의시설 및 공공시설에 근접해 편리한 생활을 누릴 수 있다.

“우리나라 오피스텔의 출현은 1985년 8월 16일 건축법시행령 제51조에 단위별 실내에 사무기능과 주거기능 겸용의 건축물을 허용한데서 시작되었고, 처음 용도분류상에 오피스텔이란 용어가 들어간 것은 건설교통부에서 1988년 6월 ‘오피스텔 건축기준’이 제정되면서 부터이다. ‘오피스텔 건축기준’으로 주거기능은 최소한의 범위로 제한하는 방향으로 정리하여 오피스텔 시장을 규제하기 시작했다.”(Park, 2011) 그러나 2010년 6월 9일 오피스텔의 주거기능 기준 보완에 따른 피난안전 및 소음기준 등을 개선하기위해 사무구획별 업무부분을 70% 이상으로 규정하고 있으나 이를 폐지하였고, 옥실은 1개소(5㎡ 이하)로 하고 옥조설치를 금지하였으나, 생활필수시설인 점을 감안하여 이 규정을 삭제하였다. 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우 오피스텔의 전용출입구를 설치하여야 하지만, 건축물의 이용 효율화를 고려하여 연면적 3천㎡ 이하(지하층은 제외)의 오피스텔은 전용출입구 설치대상에서 제외하였다. 또한, 피난안전 및 부대시설 설치기준 보완하기 위해 16층 이상의 오피스텔은 직통계단까지 보행거리를 40m 이하가 되도록 하고 화재안전 및 거주환경보호를 위해 각 실의 경계벽은 내화구조 및 차음구조를 확보하도록 하였다. 각 사무구획별 노대(발코니)를 설치할 수 없었지만, 최근에는 발코니가 있는 오피스텔을 건설하는 추세이다. 이처럼 거주를 목적으로 오피스텔의 수요가 늘어나면서 오피스텔의 주거기능이 강화되고 있으며, 주거전용으로 분양하는 경우도 쉽게 볼 수 있다. 아파트와 달리 오피스텔은 단지중심이 아닌 개별 동으로 존재하며, 주로 소형위주의 평수이고, 도심지에 많이 분포되어 있다.

오피스텔과 아파트는 주거공간이라는 개념에서는 유사하지만 건축법의 규정에 따르면 오피스텔은 업무용으로, 아파트는 공동주택으로 분류되어 차등적인 법 규정으로 건축규제에서 차이를 보이고 있다.

3) 아파트 인식의 패러다임을 바꿔야 할 때다(2012. 7. 9.). 코스카저널.

3. 거주 후 평가의 개념 및 필요성

“건축행위과정(Building Process)에서 평가의 작업은 설계단계 전에 해당 계획안이 실행되었을 때를 가상하여 계획건물과 그 주변 단지 및 지역환경에 미치게 될 영향을 예측하는 환경영향평가와 시공단계 전 설계과정에서의 계획 및 설계안에 대한 평가, 그리고 시공단계 후 계획안이 실제 실행되어 입주자의 거주가 이루어지고 나서 그 건축환경에 미친 영향을 평가하는 거주후평가의 세 과정으로 구분할 수 있다.”(Chang, 1998)

“거주 후 평가(Post Occupancy Evaluation: POE)는 건축가의 의도와 거주자의 만족도 간의 차이를 줄이기 위해 거주 후 실제 거주자들을 대상으로 거주자의 만족도와 요구를 조사하여 차후 주택계획에 반영하여 주거의 질적 향상을 도모하는 평가 연구의 한 분야이다. 거주 후 평가가 필요한 이유로서, H. Rabjnowitz는 과거에 건물에 대해서 내린 결정의 의미를 인식하고 현재에 보다 더 나은 결정을 내리는 데 필요하다고 보았으며, U. Cohen과 L. Ryzin은 거주 후 평가를 통해 점유된 구조물이 제 기능을 하는지, 부적절한 점, 실수 및 생략된 점 등을 발견하여 장래의 계획 및 설계 행위를 위하여 정보를 제공할 수 있다고 했다.

이와 같이 거주 후 평가는 건축설계가 사용자에게 어떻게 작용하고 있는가에 대해 건물 경영자 및 사용자에게 정보를 제공하고 보다 나은 건물을 디자인하고 거주자의 만족도를 예측하기 위해서 꼭 필요하다고 본다.”(Choi, Choi & Park, 1992)

4. 거주성 평가요소

“거주성이란 주거환경에 질을 표현하는 방법 중 하나이다. 주거환경의 요건은 여러 가지 연구를 통하여 그동안 제시되어 왔다. 주거환경 평가 과정 중에서 평가지표에 대한 만족도와 중요도를 파악하는 것은 주거의 문제점을 이해하는데 매우 중요하다.”(Bok et al, 2009) 거주성 평가를 위한 지표의 선정은 본 연구의 목적에 따라, 공동주택 및 오피스텔의 거주후 평가지표의 지표 중 거주성과 관련된 지표로서, 가장 많이 사용된 항목들을 선정하였다.

Park(1990)은 공동주택을 대상으로 유지관리, 입지 및 주변환경조건, 생활경제조건, 실의 구성 및 시설, 물리적 성능, 단지내 환경 및 시설, 시공 및 노후화정도, 건물 디자인으로 분류하였고, Chang(1998)은 주상복합건물을 대상으로 입지, 주거지환경, 건물상태, 경제성, 형태적요소, 평면구조, 시공상태, 실내환경, 유지관리로 분류하였으며, Han(2000)은 주상복합건물을 대상으로 입지, 공용공간, 단위공간, 실내환경, 유지관리, 형태로 분류하였다. Kim, Yang and Kim(2002)은 공동주택을 대상으로 거주자의 쾌적성을 중심으로 거주성능에 대해 거주의 환경성(입지환경, 주변환경, 단지내환경), 거주 기능성(단지기능, 공간기능, 사용기능), 거주 쾌적성(온열환경, 음환경, 시환경, 공기환경)으로 분류하였고, Park(2003)은 중소형 아파트를

대상으로 시공상태, 관리, 주택규모 및 평면구성, 단지의 입지, 향 및 조망, 소음, 프라이버시, 이웃과의 교류, 투자성으로 분류하였다. Bok at al(2009)은 전용공간 주거환경, 단지내 옥외공동시설, 건물 내부공간 공동시설, 교통환경, 안전성, 가치평가(경제성)로 분류하였다.

연구의 대상과 목적에 따라 지표의 분류체계는 차이가 있지만, 본 연구에서는 거주입지환경 및 공용공간과 관련된 사항으로 대중교통 및 편의시설 이용을 위한 접근성, 노약자 및 유아배려시설, 안전성과 실내환경(거주공간)에 관련된 거주 기능성, 쾌적성에 관한 사항으로 주택규모, 수납공간, 사생활보호, 방법, 채광, 통풍, 단열, 소음에 관한 지표를 추출하여 거주성 평가요소로 사용하였다.

III. 거주성지표에 따른 거주후 평가 설문조사

1. 설문조사 개요

조사대상자는 일반적인 아파트와 오피스텔 거주자의 거주공간 만족도를 비교·분석하기 위해 서울시에 위치한 아파트나 오피스텔에 거주하며, 각 가정의 전반적 특성과 주거환경의 특성을 이해할 수 있는 만 20세 이상의 성인으로 한정하였으며, 조사방법으로는 방문 및 지인을 통해 아파트 50부, 오피스텔 44부의 설문을 실시하였다. 설문자료의 통계처리를 위해 SPSS 20과 MS EXCEL을 사용하였다.

2. 설문조사 결과

1) 조사대상자

아파트와 오피스텔 조사대상자의 성별은 남성이 49명, 여성이 45명이며 평균나이는 29.26세이다. 거주인원은 평균 2.59명이며, 아파트는 3.38명으로 오피스텔 1.67명 보다 많았으며, 평균 거주공간의 규모는 28.55평으로 아파트(34.35평)가 오피스텔(21.79평)보다 규모가 큰 것으로 나타났다. 1인당 관리비용은 오피스텔(127,100원)이 아파트(51,600원)의 약 두 배였으며, 1인당 평균 월수입은 오피스텔 거주자(2,536,000원)가 아파트 거주자(2,145,000원)보다 조금 더 많은 것으로 나타났다<Table 1>.

Table 1. General Particulars of a Respondent

Contents	Apartment		Officetel		Total	
	M	F	M	F	M	F
Gender	30	20	19	25	49	45
Age	29.14		29.39		29.26	
The number of residents	3.38		1.67		2.59	
Living space (py)	34.35		21.79		28.55	
Average	the smallest	the biggest	17	68	10	68
Maintenance fee <sup>4)</sup> per person (won)	51,600		127,100		87,700	
Monthly income per person (won)	2,145,000		2,536,000		2,315,000	
Living floor	8.1		10.3		9.2	

<Figure 2>는 설문조사에서 평균적인 평형대로 나타난 일반적인 34평형아파트와 20평형오피스텔의 평면도사례이다. 아파트는 침실3개, 욕실2개, 거실, 식당으로 이루어져 있고, 오피스텔은 침실, 거실 부엌이 모두 하나로 이루어져 있으며 욕실은 1개이다.



(a) Floor plan of Apartment (b) Floor plan of Officetel

Figure 2. Floor plan of Apartment and Officetel

2) 아파트와 오피스텔에 대한 인식

(1) 거주이유

거주이유에 관한 문항은 1순위는 3점, 2순위는 2점, 3순위는 1점의 점수를 주고 항목별로 합산을 하여 백분율로 나타낸 것이다<Table 2>.

Table 2. Order of Priority of Residence Reason

Contents	%		
	Apartment	Officetel	Total
Convenience of transport utilization	23.0	23.9	23.4
Security guranteed	21.7	19.3	20.6
Convenience of convenient facilities	20.0	18.9	19.5
A moderate size	10.7	11.4	11.0
Nearness of workplace or school	7.0	13.6	10.1
A moderate rents	4.3	3.4	3.9
A good educational environment	5.0	0.8	3.0
Etc	4.0	1.9	3.0
To invest	3.0	2.6	2.8
Options	1.3	4.2	2.7

거주이유에서 가장 높은 빈도수를 나타낸 것은 ‘대중교통이 편리해서’(23.4%)로 나타났고, ‘보안이 잘되어 있어서’(20.6%), ‘공동시설 이용이 편리해서’(19.5%), ‘규모(평수)가 적당해서’, ‘직장 또는 학교가 가까워서’ 순으로 나타났다. 주거유형별로는 3순위까지 같은 순위를 나타냈고, 4순위로는 아파트의 경우 ‘규모(평수)가 적당해서’가 10.7%, 오피스텔은 ‘직장 또는 학교가 가까워서’가 13.6%로 차이가 나타났다. ‘기타’ 의견으로는 ‘태어날 때부터 살아서’, ‘전의 집보다 좋아서’, ‘조용해서’, ‘깨끗하고 생활하기 편

4) 관리비는 주택법시행령 제58조에 의한 일반관리비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비 등 8개 비목의 월별 합계액을 말하지만, 아파트와 오피스텔은 경우에 따라 일부 항목이 추가되거나 제외되는 경우도 있다.

리해서’ 등의 응답이 있었다.

(2) 외부공간의 장점

‘건물 외부공간(단지조성 등)의 가장 큰 장점’은 ‘단지 내 외부인의 출입통제로 범죄예방 효과’(41.5%), ‘산책로, 옥상정원 등 쾌적한 환경확보’(37.2%), ‘미관상 보기 좋음’(12.8%) 순으로 나타났다. 유형별로는 유의미한 차이가 있는 것으로 확인되었는데, 아파트는 ‘산책로, 옥상정원 등 쾌적한 환경확보’(40.0%)를 첫 번째로 꼽았고, 오피스텔은 ‘단지 내 외부인의 출입통제로 범죄예방의 효과’(52.3%)를 첫 번째로 꼽는 등의 차이를 나타냈다. ‘기타’ 사항으로는 ‘주변 환경 때문에’, ‘마트, 음식점, 문화시설 등 이용이 편리해서’ 등의 응답이 있었다<Table 3>.

Table 3. Advantage of Outdoor Space

Contents	frequency(%)		
	Apartment	Officetel	Total
Crime prevention	16(32.0)	23(52.3)	39(41.5)
A pleasant environment	20(40.0)	15(34.1)	35(37.2)
The beauty of view	9(18.0)	3(6.8)	12(12.8)
Convenience of community facilities utilization	5(10.0)	0(0.0)	5(5.3)
Etc	0(0.0)	3(6.8)	3(3.2)
Total	50(100)	44(100)	94(100)

$\chi^2=12.639^*$

\*: p<.05, \*\*: p<.01, \*\*\*: p<.001

‘오피스텔 거주자를 위한 외부공간의 필요도’는 보통이상의 필요하다(83.3%)는 의견으로 나타났고, 아파트와 같은 단지를 조성하여 외부공간의 확보를 필요로 하는 것으로 판단된다.

‘오피스텔의 베란다 필요도’는 평균 3.10으로 보통수준으로 나타났다. 보통이상의 필요하다는 응답이 61.9%으로, ‘오피스텔 거주자를 위한 외부공간의 필요도’에 비해서 높

Table 4. Question for Officetel Residents

Contents	Grade	Frequency (%)
		Officetel
Necessity of officetels' outdoor space	Unnecessariness	3(7.1)
	A little unnecessariness	4(9.5)
	Nomal	9(21.4)
	A little necessariness	18(42.9)
	Necessariness	8(19.0)
Necessity of officetels' veranda	Average	3.57
	Unnecessariness	9(21.4)
	A little unnecessariness	7(16.7)
	Nomal	5(11.9)
	A little necessariness	13(31.0)
Necessariness	8(19.0)	
Average	3.10	

\*5 grade standard

(1 grade: unnecessariness, 5 grade: necessariness)

지 않은 것은 최근 아파트의 베란다를 확장시켜 베란다가 줄고 있는 경향처럼 필요로 하지 않은 거주자가 많기 때문인 것으로 판단된다. 그러나 본 조사에 따르면, 필요로 하는 거주자도 상당 부분을 차지하는 것으로 나타나 부분적으로 베란다를 갖춘 오피스텔의 필요성을 나타낸다고 판단된다<Table 4>.

(3) 방법의 취약성 및 보완사항

‘방법상 가장 취약한 부분’은 ‘복도, 계단’(41.5%), ‘건물주변’(24.5%), ‘창문’(18.1%)순으로 나타났다. 주거유형별 차이로는 아파트의 경우 복도, 계단(38.0%) 다음으로 창문과 건물주변(26.0%)으로 나타났다. 오피스텔의 경우 건물주변(22.7%), 주출입구(20.5%)로 나타났다. 이는 특히 CCTV나 경비실 등 보안장치가 현관 출입문이나 지하주차장, 엘리베이터 등에 집중되어 있기 때문에 계단과 복도가 범죄의 사각지대로 꼽히는 것과 관련이 있다. 또한 아파트의 경우 저층일수록 완전히 개폐 가능한 창문으로 범죄자의 침입이 우려되고, 오피스텔의 경우 외부로부터 바로 주출입구가 있고 건물 내부로 진입해야 경비원이 있기 때문에 건물주변 및 주출입구가 취약하다는 응답이 나온 것으로 판단된다.

‘방법 및 보안을 위한 추가사항’에서 CCTV(39.8%), 무인경비시설(26.9%), 경비원(24.7%)순으로 나타났다. 주거유형별 차이로는 아파트의 경우 CCTV(34.0%), 무인경비시설(34.0%), 경비원(22.0%), 오피스텔의 경우 CCTV(46.5%), 경비원(27.9%), 무인경비시설(18.6%) 순으로 나타났다. 따라서, CCTV와 무인경비시설 등의 설치를 확대해야 할 것이며, 아파트의 경우 건물주변에도 CCTV의 설치가 요구된다<Table 5>.

Table 5. Crime Prevention

Contents	frequency(%)			
	Apartment	Officetel	Total	
Vulnerable part on crime prevention	Corridor, stairs	19(38.0)	20(45.5)	39(41.5)
	Around buildings	13(26.0)	10(22.7)	23(24.5)
	Window	13(26.0)	4(9.1)	17(18.1)
	Entrance	5(10.0)	9(20.5)	14(14.9)
	Door	0(0.0)	1(2.3)	1(1.1)
	$\chi^2=6.970$			
Addition for crime prevention	CCTV	17(34.0)	20(46.5)	37(39.8)
	Home automation system	17(34.0)	8(18.6)	25(26.9)
	Guard	11(22.0)	12(27.9)	23(24.7)
	Guard post	5(10.0)	1(2.3)	6(6.5)
	Etc	0(0.0)	2(4.7)	2(2.2)
	$\chi^2=7.710$			

3) 거주성 평가

거주성은 14개의 항목으로 구분하여 각각의 항목에 대한 만족도평가를 실시하였다.

‘대중교통을 이용하기 위한 접근성’에 대한 만족도는 평균 4.17로 매우 높게 나타났다. 주거유형별 만족도 차이

는 오피스텔(4.20)이 아파트(4.14)보다 약간 높지만 유의미한 차이는 아니다. ‘대중교통을 이용하기 위한 접근성’에 대한 만족도가 높게 나타난 배경에는 거주이유의 1순위로 대중교통 이용의 편리성을 선택한 것과 관련이 있는 것으로 판단된다.

‘건물 내외부의 편의시설에 대한 접근성’에 대한 만족도는 평균 3.87로 나타났으며, 주거유형별 만족도 차이는 아파트(3.86)와 오피스텔(3.89)이 비슷하게 나타났다.

‘주택규모’에 대한 만족도는 평균 3.68로 나타났고, 주거유형별 만족도 차이는 아파트(3.88)가 오피스텔(3.45)보다 높게 나타나 유의미한 차이를 보인다. ‘주택규모’의 만족도가 아파트가 높은 것은 면적의 차이가 있기 때문인 것으로 판단된다.

‘수납공간’에 대한 만족도는 평균 3.37로 주거유형별 만족도 차이는 아파트(3.60)가 오피스텔(3.11)보다 약간 더 높게 나타나 유의미한 차이를 보인다. 아파트의 베란다가 실내의 수납공간에 포함되어 오피스텔보다 수납공간의 확보가 용이하고 오피스텔의 경우 아파트에 비하여 비교적 작은 평수이고 대부분이 원룸의 형태이기 때문에 수납공간의 확보에 제약이 따르는 것으로 판단된다.

‘사생활 보호(프라이버시확보 등)’에 대한 만족도는 평균 3.50으로 주거유형별 만족도는 같게 나타났다.

‘세대 내 방범시설’에 대한 만족도는 평균 3.38로 주거유형별 만족도 차이는 아파트(3.38)와 오피스텔(3.39)로 만족도가 보통 이상으로 나타난 것은 거주이유로 ‘대중교통을 이용하기 위한 접근성’ 다음으로 ‘보안이 잘 되어있어서’ 선택했기 때문이라고 판단된다.

‘노약자 및 유아배려시설’에 대한 만족도는 평균 2.83으로 보통 이하로 나타났다. 주거유형별 만족도 차이를 비교해보면 오피스텔(2.57)이 아파트(3.06)보다 더 낮게 나타났으며, 유의미한 차이를 보인다.

‘피난경로 및 대피공간설계’에 대한 만족도는 평균 3.05이고, 주거유형별 만족도 차이는 아파트(3.10)와 오피스텔(3.00)이 비슷하게 나타났다.

‘일조량(채광)’에 대한 만족도는 평균 3.98이며, 주거유형별 만족도의 차이는 아파트(4.10)가 오피스텔(3.84)보다 약간 높다. 이는 아파트는 향을 중시하지만, 오피스텔에서는 상대적으로 향을 덜 고려하기 때문인 것으로 판단된다.

‘통풍/자연환기/공기순환상태’에 대한 만족도는 평균 3.46이며, 주거유형별로 유의미한 차이를 보인다. 오피스텔(2.77)이 아파트(4.06)보다 낮게 나타난 것은 오피스텔의 창문은 완전히 개폐할 수 없고, 아파트보다 창문이 작아 아파트와 같은 맞통풍이 불가능하며, 대부분의 주호가 중북도식으로 배치가 되어있기 때문에 복도에 창이 없거나, 현관을 열어놓을 경우 인접한 세대에 노출되어 프라이버시상의 문제가 있어 환기가 어렵기 때문으로 판단된다.

‘단열상태’에 대한 만족도는 평균 3.48로 아파트(3.56)와 오피스텔(3.39)이 비슷한 만족도를 보이고 있다.

‘층간 및 세대 간의 소음’에 대한 만족도는 평균 3.18

Table 6. *Habitability*

Contents	Grade	frequency (%)		
		Apartment	Officetel	Total
Accessibility to use public transportation	Dissatisfaction	2(4.0)	1(2.3)	3(3.2)
	A little dissatisfaction	3(6.0)	0(0.0)	3(3.2)
	Nomal	6(12.0)	6(13.6)	12(12.8)
	A little satisfaction	14(28.0)	19(43.2)	33(35.1)
	Satisfaction	25(50.0)	18(40.9)	43(45.7)
	Average	4.14	4.20	4.17
$\chi^2=4.867$ F=.098				
Accessibility to use convenience facilities	Dissatisfaction	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	A little dissatisfaction	4(8.0)	2(4.5)	6(6.4)
	Nomal	13(26.0)	11(25.0)	24(25.5)
	A little satisfaction	19(38.0)	21(47.7)	40(42.6)
	Satisfaction	14(28.0)	10(22.7)	24(25.5)
	Average	3.86	3.89	3.87
$\chi^2=1.222$ F=.021				
Housing size	Dissatisfaction	0(0.0)	1(2.3)	1(1.1)
	A little dissatisfaction	2(4.0)	0(0.0)	2(2.1)
	Nomal	14(28.0)	24(54.5)	38(40.4)
	A little satisfaction	22(44.0)	16(36.4)	38(40.4)
	Satisfaction	12(24.0)	3(6.8)	15(16.0)
	Average	3.88	3.45	3.68
$\chi^2=11.643^*$ F=6.936*				
Storage space	Dissatisfaction	0(0.0)	4(9.1)	4(4.3)
	A little dissatisfaction	9(18.0)	9(20.5)	18(19.1)
	Nomal	12(24.0)	14(31.8)	26(27.7)
	A little satisfaction	19(38.0)	12(27.3)	31(33.0)
	Satisfaction	10(20.0)	5(11.4)	15(16.0)
	Average	3.60	3.11	3.37
$\chi^2=7.047$ F=4.786*				
Privacy protection	Dissatisfaction	0(0.0)	1(2.3)	1(1.1)
	A little dissatisfaction	6(12.0)	3(6.8)	9(9.6)
	Nomal	21(42.0)	19(43.2)	40(42.6)
	A little satisfaction	15(30.0)	15(34.1)	30(31.9)
	Satisfaction	8(16.0)	6(13.6)	14(14.9)
	Average	3.50	3.50	3.50
$\chi^2=2.011$ F=.000				
Crime prevention facilities	Dissatisfaction	1(2.0)	1(2.3)	2(2.1)
	A little dissatisfaction	8(16.0)	3(6.8)	11(11.7)
	Nomal	18(36.0)	21(47.7)	39(41.5)
	A little satisfaction	17(34.0)	16(36.4)	33(35.1)
	Satisfaction	6(12.0)	3(6.8)	9(9.6)
	Average	3.38	3.39	3.38
$\chi^2=3.164$ F=.001				
Facilities for children and the elderly	Dissatisfaction	2(4.0)	4(9.1)	6(6.4)
	A little dissatisfaction	12(24.0)	13(29.5)	25(26.6)
	Nomal	23(46.0)	25(56.8)	48(51.1)
	A little satisfaction	7(14.0)	2(4.5)	9(9.6)
	Satisfaction	6(12.0)	0(0.0)	6(6.4)
	Average	3.06	2.57	2.83
$\chi^2=9.222$ F=7.075*				

\*5 grade standard (1 grade: dissatisfaction, 5 grade: satisfaction)

Table 6. *Habitability (continued)*

Contents	Grade	Frequency (%)		
		Apartment	Officetel	Total
Evacuation route and shelter design	Dissatisfaction	3(6.0)	1(2.3)	4(4.3)
	A little dissatisfaction	9(18.0)	6(13.6)	15(16.0)
	Nomal	22(44.0)	29(65.9)	51(54.3)
	A little satisfaction	12(24.0)	8(18.2)	20(21.3)
	Satisfaction	4(8.0)	0(0.0)	4(4.3)
	Average	3.10	3.00	3.05
$\chi^2=7.006$ F=.324				
Sunshine	Dissatisfaction	1(2.0)	0(0.0)	1(1.1)
	A little dissatisfaction	3(6.0)	4(9.1)	7(7.4)
	Nomal	6(12.0)	10(22.7)	16(17.0)
	A little satisfaction	20(40.0)	19(43.2)	39(41.5)
	Satisfaction	20(40.0)	11(25.0)	31(33.0)
	Average	4.10	3.84	3.98
$\chi^2=4.416$ F=.217				
Ventilation/natural ventilation/air circulation	Dissatisfaction	2(4.0)	6(13.6)	8(8.5)
	A little dissatisfaction	1(2.0)	11(25.0)	12(12.8)
	Nomal	9(18.0)	14(31.8)	23(24.5)
	A little satisfaction	18(36.0)	13(29.5)	31(33.0)
	Satisfaction	20(40.0)	0(0.0)	20(21.3)
	Average	4.06	2.77	3.46
$\chi^2=31.974^{***}$ F=36.956***				
Insulation	Dissatisfaction	0(0.0)	2(4.5)	2(2.1)
	A little dissatisfaction	7(14.0)	8(18.2)	15(16.0)
	Nomal	17(34.0)	11(25.0)	28(29.8)
	A little satisfaction	17(34.0)	17(38.6)	34(36.2)
	Satisfaction	9(18.0)	6(13.6)	15(16.0)
	Average	3.56	3.39	3.48
$\chi^2=3.584$ F=.685				
Noise between floors and between housing units	Dissatisfaction	4(8.0)	3(6.8)	7(7.4)
	A little dissatisfaction	8(16.0)	10(22.7)	18(19.1)
	Nomal	21(42.0)	12(27.3)	33(35.1)
	A little satisfaction	11(22.0)	12(27.3)	23(24.5)
	Satisfaction	6(12.0)	7(15.9)	13(13.8)
	Average	3.14	3.23	3.18
$\chi^2=2.568$ f=.139				
Plumbing noise	Dissatisfaction	1(2.0)	0(0.0)	1(1.1)
	A little dissatisfaction	4(8.0)	6(13.6)	10(10.6)
	Nomal	22(44.0)	18(40.9)	40(42.6)
	A little satisfaction	14(28.0)	15(34.1)	29(30.9)
	Satisfaction	9(18.0)	5(11.4)	14(14.9)
	Average	3.52	3.43	3.48
$\chi^2=2.605$ F=.217				
Management expenses	Dissatisfaction	2(4.0)	7(15.9)	9(9.6)
	A little dissatisfaction	5(10.0)	13(29.5)	18(19.1)
	Nomal	31(62.0)	20(45.5)	51(54.3)
	A little satisfaction	11(22.0)	3(6.8)	14(14.9)
	Satisfaction	1(2.0)	1(2.3)	2(2.1)
	Average	3.08	2.50	2.81
$\chi^2=12.947^*$ F=.021*				

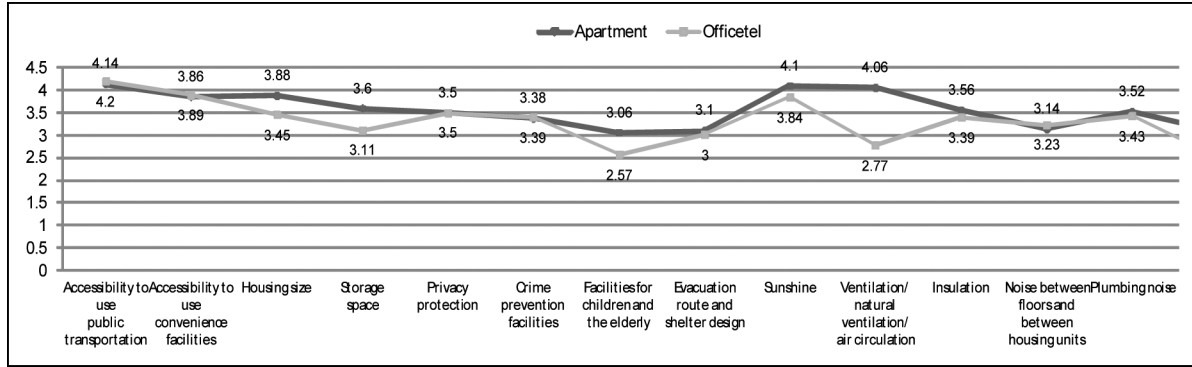


Figure 3. The Whole Satisfaction

이고, 아파트(3.14)와 오피스텔(3.23)이 비슷한 만족도를 보이고 있다.

‘설비소음(화장실, 보일러 등)’의 만족도는 평균 3.48로 아파트(3.52)와 오피스텔(3.43)이 비슷한 만족도를 보이고 있다.

‘관리비용’에 대한 만족도는 평균 2.81로 타 항목에 비해 가장 낮게 나타났으며, 주거유형별 만족도 차이는 오피스텔(2.50)이 아파트(3.08)보다 더 낮게 나타나 유의미한 차이를 보인다. ‘관리비용’의 만족도가 오피스텔이 낮은 것은 아파트보다 1인당 평균 관리비가 약 75,500원이 높은 것으로 나타났고, 조사대상이 대부분 20대로 아파트에 거주하는 조사대상자는 부모님과 함께 살면서 부모님이 관리비를 부담하지만, 오피스텔의 경우 20대가 1인 또는 2인으로 구성되어 자신들이 부담하기 때문으로 판단된다<Table 6>.

아파트와 오피스텔을 비교했을 때 거주성평가 항목들 중 유의미한 차이를 보이는 것은 공통적으로 오피스텔의 만족도가 아파트보다 낮게 나타났다. 이 항목의 아파트와 오피스텔의 만족도 차이는 ‘통풍/자연환기/공기순환상태’(1.29), ‘수납공간’(0.59), ‘관리비용’(0.58), ‘노약자 및 유아배려시설’(0.49), ‘주택규모’(0.43)순으로 나타났다<Figure 3>.

#### IV. 결 론

본 연구는 아파트와 오피스텔의 거주자를 대상으로 거주성에 대한 만족도를 조사하여 비교 후, 1-2인을 위한 주거의 개선을 요하는 요소를 도출하는 것을 목적으로 하였다. 본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

아파트와 오피스텔의 거주자는 거주지 선택과정에서 ‘대중교통이 편리해서’를 가장 큰 이유로 선택하였으며, ‘보안이 잘되어 있어서’, ‘공동시설 이용이 편리해서’ 순으로 나타났다. 오피스텔 거주자는 1-2인이 주로 거주하기 때문에 자녀의 교육환경보다는 직장이나 학교와 근접하게 사는 것을 더 중요하게 여기는 것으로 판단된다.

건물 외부 공간(단지조성 등)의 가장 큰 장점으로 오피스텔은 ‘단지 내 외부인의 출입통제로 범죄예방의 효과’

가 있다고 인식하고 있으며, 오피스텔 거주자의 대다수(83.3%)가 단지개념의 외부공간을 필요로 하는 것으로 나타났다.

오피스텔의 베란다는 보통이상으로 필요로 하는 거주자가 61.9%로 나타나 대다수의 거주자가 베란다를 갖춘 오피스텔을 필요로 하는 것으로 나타났다. 오피스텔을 거주 목적으로 한다면 오피스텔의 외부공간과 베란다에 관한 정책적인 검토가 필요하다고 판단된다.

‘방법상 가장 취약한 부분’은 아파트와 오피스텔 모두 ‘복도, 계단’이 가장 높은 비율을 나타냈고, 오피스텔은 ‘건물 주변’과 ‘주출입구’ 순으로 나타났다. ‘방법 및 보안을 위한 추가사항’에서 ‘CCTV’, ‘경비원’ 순으로 나타나 CCTV나 경비실 등 보안장치가 현관 출입문이나 지하주차장, 엘리베이터 등에 집중되어 있기 때문에 상대적으로 계단과 복도가 범죄의 사각지대로 꼽히는 것과 관련이 있으며, 외부로부터 출입이 가능하도록 바로 주출입구가 있고 건물 내부로 진입해야 경비원이 있기 때문에 건물 주변 및 주출입구가 취약하다고 느끼고, 이를 보완하기 위한 CCTV설치와 경비원의 배치가 필요한 것으로 판단된다.

거주성은 총 14개의 항목으로 구성되어있다. 이 중 아파트와 오피스텔은 ‘대중교통을 이용하기 위한 접근성’에 가장 높은 만족도를 보였다. 또한, 아파트는 ‘일조량’(4.10), ‘통풍/자연환기/공기순환상태’(4.06), ‘주택규모’(3.88), ‘건물 내외부의 편의시설에 대한 접근성’(3.86), ‘수납공간’(3.60) 순으로 만족하였고, 오피스텔은 ‘편의시설에 대한 접근성’(3.89), ‘일조량’(3.84), ‘사생활 보호’(3.50), ‘주택규모’(3.45), ‘설비소음’(3.43), ‘세대 내 방법시설’ 및 ‘단열상태’(3.39) 순으로 만족하는 것으로 나타났다.

아파트와 오피스텔을 비교했을 때 거주성평가 항목들 중 유의미한 차이를 보이는 것은 공통적으로 오피스텔의 만족도가 아파트보다 낮게 나타났다. 이 항목의 아파트와 오피스텔의 만족도 차이는 ‘통풍/자연환기/공기순환상태’(1.29), ‘수납공간’(0.59), ‘관리비용’(0.58), ‘노약자 및 유아배려시설’(0.49), ‘주택규모’(0.43)순으로 나타났다. 그러나 ‘관리비’와 ‘수납공간’, ‘주택규모’의 만족도 차이는 서로 다른 규모를 대상으로 조사한 만큼 큰 의미가 없는 것으로 보인다.

이처럼, 1-2인가구를 위한 주거는 아파트와 같은 베란다와 외부공간을 갖추고 좀 더 거주성이 확보된 쾌적한 환경으로 공급되어야 할 것이다.

본 연구를 통해 1-2인가구를 위한 거주공간의 쾌적한 환경에 대한 만족도를 향상시키기 위한 정책 수립 및 설계안 개발에 있어서 기초자료로 이용할 수 있을 것이라고 판단된다.

추후에는 본 연구의 한계인 평가자들의 평균 나이가 20대인 것을 보완하여 전 계층의 조사가 필요하고, 규모를 한정시켜 환경적 차이와 관리비를 통제할 향후 연구가 필요할 것이다.

## REFERENCES

1. 국토해양부 (2010). 오피스텔 건축기준.
2. 아파트 인식의 패러다임을 바꿔야 할 때다 (2012. 7. 9.). 코스카저널.
3. 인구 · 가구 구조와 주거 특성 변화 (2012. 3. 21). 통계청.
4. 인구주택총조사에서 나타난 1인 가구 현황 및 특성 (2012. 12. 11). 통계청.
5. 박규정 (1992). 아파트 내부공간에 대한 거주 후 평가 : 주공 아파트 17평형을 중심으로. 석사학위청구논문, 경북대학교, 대구.
6. Bok, N. et al. (2009). Post-occupancy evaluation on amenity of apartments and high-rise residential complex. *Proceeding of Autumn Annual Conference of KHA, 2009*, 21(2), 115-120.
7. Chang, E. (1998). *Post occupancy evaluation of the mixed-use dwellings-focused on the residents in Seoul*. Unpublished mater's thesis, University of Konkuk, Seoul.
8. Kim, J., & You, Y. (2012). A development of LQI (Living Quality Indicator) system for high-rise residential building. *Journal of The Korean Society of Hazard Mitigation*, 12, 31-37.
9. Lee, S., & Kang, S. (2003). The residential satisfaction of residents in the high-rise mixed-use apartment. *Proceeding of Spring Annual Conference of KHA, 2003*, 14, 145-149.
10. Lee, S., Park, J., & Lee, Y. (2011). An analysis of performance assessment factors of indoor environmental quality in multi-family housing using post occupancy evaluation. *Journal of the Korean Solar Energy Society*, 31(2), 128-134.
11. Park, S. (2011). *The study on plan type of office building and application*. Mater's thesis, University of Konkuk, Seoul.

접수일(2012. 12. 28)

수정일(1차: 2013. 4. 1)

게재확정일자(2013. 4. 10)