



오피스텔 주거성 강화가 도시관리에 미치는 영향과 제도 개선방안*

: 인천시 오피스텔 사례로

The Effect of Strengthening the Housing Function of Officetels and Improvement of Urban Management System

: The Case Study of the Officetels in Incheon

안내영** · 박수진***

Ahn, Nea-Young · Park, Su-Jin

Abstract

'Officetel' has the dual characteristic of being both a housing and an office facility: it is managed as an office building under the Building Act and as a quasi-housing facility under the Housing Act. Although it cannot be said that all officetels are used for residential purposes, approximately 56.42% of the officetels in Incheon are estimated to be used as housing; in some areas, more than 65% are expected to be used thus, demonstrating that officetels should be recognized as a form of housing in Korea. However, the Building Act, which regulates building use, still defines an officetel as a business facility, which is causing discrepancies in current usage and urban management. As the number of officetels in commercial areas have increased, the population densities in some commercial areas have exceeded those of residential areas, thereby lowering the quality of living conditions. The urban areas surrounding officetels have deteriorated as officetels freely depend on the nearby urban amenities since they are not required to provide welfare facilities or infrastructures that are usually imposed on housing developments. In the case of Incheon, officetels accounts for about 23.4% of the total housing supply between 2011 and 2016. Assuming that approximately 50% of the officetels are used for residential purposes, this means that officetels as a type of housing account for up to 12% of the total housing supply, which is a considerable amount. With the changes in societal demands, quasi-housing that embodies both housing and other functions is desired. This housing type has now grown in quantity to exert a significant influence in the housing sector; hence, it requires separate management. Officetels need to be recognized as unique building usage, and data needs to be gathered for better management of these facilities in terms of their architecture and the urban and housing contexts. Further, legislative changes are needed to strengthen the housing function of officetels.

주제어 오피스텔, 준주택, 용도용적제, 주거복합건물

Keywords Officetel, Quasi-House, Floor Area Ratio Regulation, Mixed-use Residential Building

* 본 논문은 인천연구원에서 2017년 수행한 '인천시 상업지역의 오피스텔 신축 실태 및 관리 방향'의 연구 결과를 수정·보완하여 작성하였음.

** Research Fellow, The Incheon Institute, Dept. of Urban Infrastructure Research (Corresponding Author: ahnny@ii.re.kr)

*** Researcher, The Incheon Institute, Dept. of Urban Infrastructure Research (sjpark@ii.re.kr)

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

건축물의 용도를 분류하는 「건축법 시행령」 별표1에서 오피스텔은 업무시설에 속한다. 여기서 오피스텔에 대한 정의는 ‘업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부 장관이 고시하는 기준에 적합한 것’이다.

오피스텔이란 단어가 처음 공식적으로 사용된 것은 1983년 한국 최초의 오피스텔이라고 하는 성지빌딩의 신문광고로 추정되며, 「건축법 시행령」에 등장한 것은 1987년이다. 초기에는 ‘업무를 주로 하는 시설의 개별실에 일부 주거를 할 수 있는 것’이라고 정의하였으나 ‘일부 주거를 할 수 있는 것’이 ‘일부 숙식을 할 수 있는 것’으로 바뀐다. 중간에 ‘업무와 주거를 함께 할 수 있는 건축물’이라고 바뀌었다가 다시 현재와 같은 정의로 바뀌었다.

오피스텔의 정의에서 ‘주거’와 ‘숙식’이란 단어가 번갈아 바뀌면서 오피스텔을 주거로 인정할 것인가, 아닌가는 여전히 많은 논란이 있다. 법률상으로도 「건축법」에서는 업무시설(상업용도)로, 「주택법」에서는 준주택(주거용도)으로 분류되어 이중적 구조로 인해 허가과 관리에서 모호성이 존재한다.

1~2인 소형가구가 증가하면서 2010년 「주택법」에서 준주택 개념을 도입하고 오피스텔을 준주택에 포함하였다. 준주택의 제도화 이후 오피스텔 건축은 더욱 활성화되고 주거성도 강해지고 있다. 이에 따라 오피스텔의 전용면적이 확대되고, 내부의 실 구성이 다양하며, 브랜드 오피스텔이 증가하여 빌트인 가구의 확대 및 마감재의 고급화가 이루어지고 있다(유해연 외, 2009).

오피스텔의 급속한 증가로 상업지역이 주거지화되면서 용도지역제 취지를 무색하게 하는 현상이 나타나기도 한다.

상당히 많은 수의 오피스텔이 주거역할을 하고 있지만, 주택통계에는 포함되지 않고 있어 주택 수급에 착시가 생긴다. 또한, 업무시설로 분류되는 오피스텔은 일조권 등의 기준을 적용할 수 없어 자칫 열악한 주거환경을 양산할 수 있다.

오피스텔의 주거성이 강화되고 있지만, 여전히 제도적 측면에서는 업무시설로 분류하면서 관리가 어려운 부분이 발생하고 있다.

본 연구에서는 인천시 오피스텔 건축 자료로 오피스텔 공급과 주거사용 비율 등 현황을 실증적으로 분석하였다. 그리고 오피스텔의 주거성이 강화됨에 따라 발생할 수 있는 도시관리의 문제점을 분석하고 이를 발생시키는 제도와의 관련성을 파악하였다. 이를 통하여 향후 오피스텔 관리의 방향과 제도적 개선 방향을 제시하고자 하였다.

2. 연구의 방법과 주요 내용

본 연구의 대상은 인천시 8개 구(區)의 오피스텔이고 주요 분석

자료로 인천시 과세대장 건축물분과 인천시 건축물대장을 사용하였다. 기준연도는 2017년이다.

연구 내용은 선행연구와 제도적 변화 검토, 데이터를 활용한 오피스텔 건축 현황과 주거사용 현황 파악, 「건축법」, 「주택법」 등 관련 제도에 따른 오피스텔 관리 문제점 분석이다.

먼저, 오피스텔과 관련한 선행연구를 검토하여 오피스텔 관련 논의를 정리하였다. 오피스텔 연구는 도시환경에 관한 연구로 한정하였고, 제도적으로 연관된 준주택과 주거복합건물에 관한 연구도 함께 다루었다.

다음으로 오피스텔과 관련한 제도 변화를 검토하였다. 오피스텔의 건축기준 변화와 도시계획에서 오피스텔 입지 허용 수준을 검토하고, 제도적으로 오피스텔의 주거사용을 인정한 준주택 제도, 상업지역에서 주거용도 비율을 규제하는 용도용적제를 살펴보았다.

세 번째로, 인천시 과세대장 건축물분과 건축물대장, 주택통계 등의 데이터를 활용하여 인천시 오피스텔 현황을 분석하였다. 오피스텔의 준공연도로 제도적 변화에 따른 오피스텔 공급량 변화를 살펴보고, 용도지역별 오피스텔 분포 현황 및 입지적 특성을 GIS를 활용하여 분석하였다.

그리고 주택통계와 비교 검토하여 오피스텔의 주거사용 비율과 형태, 주택 재고에서 차지하는 비중을 분석하였다.

마지막으로 오피스텔을 관리하는 것에 「건축법」, 「주택법」, 「학교용지 확보 등에 관한 특별법」(이하, 「학교용지법」), 용도용적제 등 관련 제도의 한계점과 도시관리의 문제점을 파악하고 오피스텔 관리 방향과 제도적 관리를 위한 방향을 제시하고자 하였다.

3. 오피스텔 관련 선행연구 검토

오피스텔에 관한 연구는 내부 평면과 구조 등 건축 분야 연구가 많으나 본 연구에서는 오피스텔과 도시환경, 제도에 미치는 영향, 오피스텔의 주거환경으로 한정하여 연구를 검토하였다.

오피스텔을 주거로 볼 것인가, 업무시설로 볼 것인가는 선행연구에서 논란이 많았다.

최창규 외(2007)의 연구에서는 주거용 오피스텔과 사무용 오피스텔이 세부 입지에서 차이가 나고 사용 특성에서도 다른 양상을 보이기 때문에 오피스텔을 일률적으로 주거용으로 관리하는 것은 반대하였다. 장명준·강창덕(2012)의 연구에서도 서울시 오피스텔 입지를 조사하였을 때, 주거용과 사무용이 입지에서 차이가 있음을 확인하였다. 주거용과 업무용 오피스텔의 차이가 있어 일률적으로 다룰 수 없으나 1~2인 가구 증가에 따라 주택시장 내에서 오피스텔이 하나의 주거 형태로 자리를 잡은 만큼 오피스텔 위상을 재정립해야 한다고 하였다(신상영, 2010; 장명준·강창덕, 2012).

한편 오피스텔이 주택으로 사용되면서 증가하는 문제점을 지적하고 있다.

기윤환(2011)은 인천 송도신도시의 오피스텔 공급계획 승인이 큰 폭으로 증가하고 있으며, 해당 지구에는 1인 가구를 위한 소형 주택의 공급이 부족하여 오피스텔이 주거 용도로 사용될 가능성이 크다고 하였다. 하지만 오피스텔은 「건축법」상 업무용으로 분류되어 기반시설 공급 산정에 포함되지 않아 기반시설 부족을 유발할 수 있음을 지적하였다. 이에 단기적으로는 건축심의위원회에서 오피스텔의 승인을 관리하고 장기적으로는 공동주택과 같은 수준의 오피스텔 건설기준을 마련해야 함을 주장하였다. 유해연 외(2010)는 서울시 관악구 오피스텔 30개의 실태를 조사하였고, 분석 대상의 43%가 상업 및 업무시설 없이 주거 전용으로 사용될 만큼 주거용 오피스텔 비율이 높음을 확인하였다. 그러나 오피스텔은 「건축법」상 '일정 넓이 이상 동 간격 유지'의 의무가 없어 환기, 채광, 통풍 등 주거환경이 열악한 상황으로 조사되었다(송희숙·김기호, 2007; 유해연 외, 2010).

상업지역에서 오피스텔이 주거 용도로 사용되는 것과 상업지역에서 주거를 확보하는 방식인 주거복합건물과 관련된 제도적 논의를 살펴보았다.

주거복합건물은 도심 내 공동화 현상을 방지하기 위해 장려되기도 했지만(송희숙·김기호, 2007), 상업지역의 지나친 주거지화를 방지하기 위해 용도용적제를 도입하였다. 양재섭 외(2014)는 서울시 내 주거복합건물이 도심, 부도심보다는 중심지 위계가 낮거나 중심지가 아닌 상업지역에 공급되는 경향이 있고, 「주택법」상 승인 예외 대상인 300세대 미만으로 공급되고 있음을 밝혔다. 이것은 도심 공동화 방지를 위해 상업지역에 주거복합건물을 허용하고 있지만, 도심에서는 큰 효과를 내지 못하고 지구 중심 등 점차 상업지역이 고밀 주거지화되는 경향을 보여주고 있다.

지나친 주거지화를 경계하여 서울시는 2000년에 용도용적제를 도입하였으나 도심과 같은 고차중심지보다 지구 중심 등 저차 중심에서만 효과를 나타내었다(양재섭 외, 2014).

용도용적제 적용 시 주거복합건물에서 오피스텔을 업무용으로 볼 것인지, 주거용으로 볼 것인지는 지자체마다 다르다. 서울시는 2017년부터 용도용적제 적용 시 오피스텔을 주거용으로 산정하기 시작했으며 그 이전 오피스텔은 용도용적제 대상이 아니었다. 따라서 유해연 외(2010) 연구처럼 오피스텔을 주거용으로 사용하면 상업지역에 고밀 주거가 형성되는 결과가 나타난다. 그리고 상업지역의 주거복합건물에서 일조, 채광 등 주거환경이 나쁜 것으로 나타났는데 같은 주거복합건물에 위치하더라도 아파트보다 오피스텔이 일조와 채광에 더욱 불리한 것으로 나타났다(송희숙·김기호, 2007).

오피스텔을 주거용으로 볼 것인가, 업무용으로 볼 것인가에 대해서는 논의마다 의견이 엇갈리고 있지만 1~2인 소형가구가 증가하면서 오피스텔이 하나의 주거 형태로 자리 잡는 추세다. 그렇지만 제도적으로는 업무용으로 분리되면서 쾌적한 주거환경이 충분히 갖춰지지 못한 점이 지적되고 있다.

이 연구는 인천을 중심으로 오피스텔의 공급현황을 파악하고 오피스텔 주거사용 현황을 추정하여 오피스텔의 주거성 강화 양상을 실증적으로 분석하고자 한다.

또한, 관련 제도가 오피스텔 공급 행태에 어떤 영향을 미치고 있는지를 분석하여 제도적 보완 방안을 제시하고자 하였다.

기존 연구는 일부 지역에 한정된 오피스텔 사례를 조사하여 어느 정도의 오피스텔이 주거로 사용되는지 정확하게 추정하기 어려웠다. 또한, 기존 연구에서 용도용적제 효과는 주거복합건물 전체를 대상으로 하였기 때문에 오피스텔 규제 효과와 분리하기 어려웠다.

이 연구에서는 인천시 전체 오피스텔 자료를 사용하여 오피스텔의 주거사용 비율, 용도용적제의 효과 등에 대한 실증적 분석과 비교적 정확한 추정이 가능하였다. 그리고 전체 도시 데이터를 기반으로 주택 공급량과 비교, 오피스텔의 입지 등 도시 전체에 미치는 영향을 분석하였다. 또한, 「건축법」, 「주택법」, 「학교용지법」, 용도용적제 등 각기 다른 제도에 따른 오피스텔 건축 양상의 변화와 그에 따라 나타나는 도시관리의 과제를 도출하였다.

II. 오피스텔 관련 제도 변화와 분석의 틀

1. 오피스텔 관련 제도의 변화

1) 오피스텔과 준주택의 도입

오피스텔은 1987년 「건축법 시행령」의 건축물의 용도 분류에서 업무시설의 하나로 용어가 제도화되었다. 2020년 1월 기준 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설의 나목 일반업무시설에 속하며, '업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부 장관이 고시하는 기준에 적합한 것'으로 정의하고 있다.

오피스텔이 준주택으로 분류된 것은 1~2인 가구와 고령화 가구가 증가함에 대처하기 위하여 2010년 「주택법」에 준주택 제도가 도입되면서부터이다. 「주택법」에 의한 준주택은 오피스텔, 노인복지주택, 다중생활 시설(고시원), 기숙사로 구분된다. 하지만 해당 분류는 「건축법」에 의한 건축물 분류와는 차이가 있다. 「건축법」에 의하면 오피스텔은 업무시설(일반업무시설), 노인복지주택은 노유자시설(노인복지시설), 다중생활 시설은 규모에 따라 제2종 근린생활시설(500m² 미만)과 숙박시설(500m² 이상)로 구분되고, 기숙사는 공동주택으로 구분된다.

2) 오피스텔 건축기준의 변천

오피스텔의 건축기준은 1988년 '오피스텔 건축기준'을 통해 최초로 마련하였다. 업무시설 건축물을 여러 개의 공간으로 구획하여 주거 기능을 갖춘 오피스텔 등을 건축하는 사례가 있으나, 시·군별로 달리 용도를 적용하는 등의 문제가 발생하여 관련 규정을 정한 것이다.

〈표 1〉과 같이 초기에는 오피스텔을 사무실로 인식하고 주거 편의시설 설치를 엄격하게 규제하였다.

사무구획별 전용면적 중 업무 부분이 70% 이상 되도록 유지하고, 바닥난방 설비의 설치금지, 욕실 설치금지, 화장실 크기 1.5m² 이하, 싱크대는 간이 탕비용으로 설치하고 타 용도와 복합건축물이면 오피스텔 전용출입구를 별도로 건설하는 등의 조항을 명시하였다.

주차기준도 업무시설 기준을 적용하였는데 이 시기는 업무시설이 100m²당 1대, 공동주택이 150m²당 1대로 업무시설의 주차기준이 더 엄격했다.

1995년에 주거 기능에 대한 과도한 규제에 의한 오피스텔 활용저하와 이용자 불편을 이유로 난방 설비 금지조항과 간이 탕비용 싱크대 조항 규정을 삭제하고 욕조가 없는 욕실을 설치할 수 있도록 하였다.

1998년 사무구획별 전용면적 중 업무 부분을 50% 이상으로 하는 등 기준을 완화하였지만, 2004년 다시 각 사무구획별 전용면적 중 업무 부분을 70%로 상향 조정하였고, 욕실 넓이를 3m²로 제한하는 규정을 추가, 바닥난방 금지조항을 부활시켰다.

1995~2004년은 오피스텔을 주거 용도로 허용하는 분위기라 할 수 있다. 주차기준은 업무시설 기준으로 적용받았는데 1999~2004년은 업무시설 기준이 공동주택 기준보다 낮았던 시기이다(업무시설 150m²당 1대, 공동주택 120m²당 1대). 2004년에는 오피스텔 기준을 강화하면서 오피스텔도 공동주택과 함께 1세대당 1대를 적용받기 시작했다.

2006년에는 소형 오피스텔의 활성화를 위해 50m² 이하 바닥난방을 허용하는 것으로 규정을 완화하였으며, 2009년 바닥난방의 허용

Table 1. An institutional change in the architectural standards of officetel

전용면적별 업무 비율 Ratio of office area to exclusive area	욕실 설치 기준 Criterion for bathroom	온돌-온수온돌 난방 Ondol heating system	발코니 Balcony	전용 출입구 Separate entrance	주차장 Parking lot
1988.6.18. 70% 이상 More than 70%	욕실 설치금지 No bathroom installation, only toilet allowed 화장실크기 1m ² 이하 Toilet area: less than 1.5m ²	금지 Prohibit			업무시설 기준에 따름 Apply office standard office: 100m ² /lot housing: 150m ² /lot
1995.7.19.					
1998.6.8.					
1999.6.30.	욕조 있는 욕실 금지 Prohibit to bathtub	삭제 Deleted			업무시설 기준에 따름 Apply office standard office: 1 lot per 150m ² office area housing: 1 lot per 120m ² housing area
2004.3.17.			사무 구획별로 발코니 (노대) 설치 금지	타 용도와 복합인 경우 설치 Installation in case of mixed-use building	
2004.6.1.	욕실 1개 이하, 욕조 금지 One bathroom without bathtub	금지 prohibit 사무구획전용면적 50m ² 이하 가능 Allowed if the office area is less than 50m ²	Do not install balconies on each part		Apply dwelling standard (2004.~2014.) 1세대당 1대 1 lot per households
2006.12.30. 70% 이상 More than 70%	화장실크기 3m ² 이하 Toilet area: less than 3m ²				
2009.1.27.	욕실 1개 이하, 욕조 금지 One bathroom without bathtub	Allowed if the office area is less than 60m ²			(2014.~2016.) 1세대당 1대 1 lot per household
2009.8.20.	화장실크기 5m ² 이하 Toilet area: less than 5m ²	Allowed if the office area is less than 85m ²			전용면적 30m ² 인 경우 0.7대 If exclusive using area is less than 30m ² : 0.7 lot per household
2010.6.9. Whole Amendment	삭제 Deleted	Allowed if the office area is less than 85m ²		타 용도와 복합이고 연면적 3,000m ² 이상 설치 Installation in case of mixed-use building with a total floor area of 3,000m ² or more	(2016.~) 1세대당 1대 1 lot per household

Source: Lee, S.I. (1998)

면적을 60m²로, 다시 85m²로 확대하고 욕실 허용면적을 5m²로 확대하였다.

2010년 「주택법」에 준주택이 추가되면서, 오피스텔 건축기준이 전부 개정되었다. 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우(지상층 연면적 3,000m² 이하는 제외)에는 오피스텔 전용출입구를 별도로 설치하도록 하고, 피난 설비, 내화구조, 소음차단 등의 규정을 추가하였다. 한편, 각 사무구획별 전용면적 중 업무 부분 비율 규정, 욕실 관련 규정은 삭제하였다.

2013년 지상층 연면적이 3,000m² 이상이라고 하더라도 단독주택, 공동주택을 복합으로 건축하는 경우에는 건축주가 주거 기능을 고려하여 전용 출입구를 설치하지 아니할 수 있다는 조항을 신설하였다.

준주택 도입 이후 오피스텔이 주택이라는 인식이 강해지면서 난방이 가능한 바닥면적 기준을 점점 완화하고 공동주택과 복합 시 전용출입구를 설치하지 않아도 되는 등 주거 편의성이 강해지는 것을 볼 수 있다. 2014~2016년 사이에는 오피스텔에 대한 주차기준도 완화하여 전용면적 30m² 이하인 경우 0.7대만을 적용하였다. 이것은 이 시기 오피스텔 공급량 증가에 원인이 되기도 하였다.

현재는 2017년 7월에 발표한 국토교통부고시²⁾를 사용하고 있으며 3년마다(매 3년째의 6월 30일까지) 검토하여 개선조치를 취하도록 하고 있다.

오피스텔의 건축기준이 시대의 흐름에 맞추어 변화하면서 오피스텔의 주거도를 업무로 볼 것인가, 주거로 볼 것인가에 대한 제도적 관점 역시 지속적으로 변경되었다.

3) 용도지역별 오피스텔 허용수준

〈표 2〉와 같이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하, 「국토계획법」)에서는 모든 상업지역과 준주거지역, 준공업지역에서 업무시설을 허용하고 있다. 따라서 모든 상업지역과 준주거지역, 준공업지역에서는 오피스텔이 허용된다. 그리고 모든 일반주거지역과 일반공업지역에서 오피스텔 허용을 조건부로 지자체에 위임하고 있다.

인천시는 위임받은 사항 중, 제3종일반주거지역과 일반공업지역에서 오피스텔을 허용하고 있다.

단, 제3종일반주거지역에서 「국토계획법」의 위임 조건은 ‘용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000m² 미만인 경우 허용’이었지만 「인천광역시 도시계획조례」에서 ‘너비 12m 미만인 도로에 접한 대지는 바닥면적의 합계가 2,000m² 미만인 경우로 한정’으로 조건이 강화되었다. 일반공업지역에서는 「국토계획법」에서 정한 위임 조건에 따라 지식산업센터에 입주하는 지원시설에 한해 오피스텔을 허용한다.

4) 주거복합건축물과 용도용적제

〈표 3〉과 같이 「국토계획법」, 「건축법」, 「주택법」에서는 주거

복합건축물을 ‘공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함)’, ‘주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건물’로 서술하여 표현하고 있다. 반면, 「인천시 도시계획조례」에서는 ‘공동주택 중 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함)’을 주거복합건축물로 정의하여 사용한다.

「국토계획법」에서는 중심상업, 일반상업, 근린상업지역에서 공동주택은 주거용 외의 용도가 복합된 건축물 중 주거면적이 90% 미만인 건물을 허용하고 있다. 「인천시 도시계획조례」에서는 중심상업, 일반상업, 근린상업지역에서 주거복합건축물의 공동주택 연면적 비율을 80% 미만으로 제한하며 일부 도시재생사업에 따른 경우에만 90% 미만으로 적용한다. 즉 상업지역에서는 판매와 업무를 주로 하는 용도지역의 특성상 단독주택이나 100% 주거인 공동주택을 허용하지 않고 일정 비율 이상 비주거 용도를 포함하는 주거복합건물만 허용하는 것이다.

용도용적제는 건물의 용도에 따라 용적률을 조정하는 제도로 도시계획조례에 근거한다. 주로 상업지역에서 주거복합건축물을 지을 때 주거 용도의 비율에 따라 용적률에 차등을 두어 상업지역의 과도한 주거지화를 억제하는 역할을 한다.

지자체에 따라 오피스텔을 비주거용도로 간주할 것인가, 주거용도로 간주할 것인가에 따라 용도용적제 효과에 많은 차이가 발생하고 있다. 인천시는 본 연구가 분석한 2017년 당시에는 용도용적제에서 오피스텔 연면적 모두를 비주거용도로 산정하였으나 2019년부터 오피스텔 연면적 50%를 주거면적으로 산정하는 것으로 바뀌었다.

5) 관련 제도로 보는 오피스텔에 대한 인식 변화

1987년 오피스텔 도입 초기에는 오피스텔을 사무실로 인식하는 경향이 강했다. 바닥난방이나 욕실 설치를 금지하여 주거로 사용하기에는 규제가 많았고 주차 규정도 업무시설 규정을 따랐다.

1995년 오피스텔의 주거 허용 여력이 높아지고, 1997년 IMF 이후로 부동산 규제가 완화되면서 바닥난방 허용 등 규제가 완화되었다. 주차 규정은 여전히 업무시설 규정을 적용하였다. 제도적으로는 여전히 업무시설이라는 인식이 강하지만 오피스텔의 주거성이 강해졌던 시기라 할 수 있다.

2004년 주차 규정을 공동주택 기준으로 바꾸고 업무면적 비율 강화, 바닥난방 금지조항이 다시 적용되었다. 오피스텔의 주거성이 강해지면서 과도한 주거 사용을 막기 위한 제도적 규제였다. 한편, 서울시에서는 2000년부터 용도용적제를 도입하여 상업지역에서 과도한 주거 도입을 막으려 하였으나 오피스텔은 용도용적제 대상이 아니었다.

2006년 독신자와 신혼부부들의 주거 편의를 도모하고 주택 수요를 일부 충족하기 위해 바닥난방을 다시 허용하고 규정을 완화

Table 2. Standard for permit of officetels by land use

				국토계획법 National land planning and utilization act	인천광역시 도시계획조례 Incheon metropolitan government ordinance on urban planning
도시지역 Urban area	주거지역 Residential zone	전용주거지역 Residential only	제1종전용 1 st Exclusive	×	
			제2종전용 2 nd Exclusive	×	
		일반주거지역 General residential	제1종일반 1 st General	⇒1)	×
			제2종일반 2 nd General	⇒2)	×5)
		제3종일반 3 rd General	⇒3)	△6)	
		준주거지역 Semi residential	●		
	상업지역 Commercial zone	중심상업지역 Central		●	
		일반상업지역 General		●	
		근린상업지역 Neighbor		●	
		유통상업지역 Distributional		●	
공업지역 Industrial zone	전용공업지역 Exclusive		●		
	일반공업지역 General	⇒4)	●		
	준공업지역 Mixed		●		
녹지지역 Green zone	보전녹지지역 Preserved		×		
	생산녹지지역 Agricultural		×		
	자연녹지지역 Natural		×		
비도시지역 Rural area	관리지역 Management	보전관리지역 Preservation		×	
		생산관리지역 Production		×	
		계획관리지역 Plan		×	
	농림지역 Agricultural & Forest area		×		
	자연환경보전지역 Natural environment preservation area		×		

Note) ●: 허용 permission, ×: 불허 nonpermission, △: 조건부 허용 conditional permission, ⇒: 조건부 위임 conditional devolution

- 1) 업무시설 중 오피스텔로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 미만인 것
The total floor area used for officetels among business facilities is less than 3,000㎡
- 2) 업무시설 중 오피스텔·금융업소·사무실 및 동호 가옥(공공업무시설)에 해당 바닥면적 3,000㎡ 미만인 것
The floor area corresponding to officetels, financial establishments, offices, and public works facilities among business facilities is less than 3,000㎡
- 3) 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 미만인 경우 The total floor area is less than 3,000㎡
- 4) 지식산업센터에 입주하는 지원시설에 한정 Limited to support facilities that move into the Knowledge Industry Center
- 5) 「국토의계획및이용에관한법률 시행령」에서 위임받은 사항 중, 공공업무시설과 금융업소 및 사무소는 허용하고 있으나 오피스텔은 조례에서 불허함
Public service facilities, financial establishments and offices are allowed, but officetels are not allowed by the ordinance.
- 6) 너비 12m 미만인 도로에 접한 대지의 경우 바닥면적의 합계가 2,000㎡ 미만인 것에 한함
The total floor area of land adjacent to a road less than 12m wide is less than 2,000㎡

하였다. 2010년은 「주택법」에 준주택을 포함하면서 오피스텔의 주거성을 제도적으로 인정한 계기라 할 수 있다.

2014~2016년 사이 1인 가구 주거공급 촉진 정책으로 전용면적 30㎡ 이하는 0.7세대의 주차 규정을 적용받았다.

2016년부터는 1세대당 1대로 다시 강화되었고, 2017년 서울이 용도용적제 대상에 오피스텔을 포함하였다. 2019년 인천시도 오피스텔 바닥면적 50%를 기준으로 용도용적제 대상에 오피스텔을 포함하였다.

오피스텔의 주거성은 점차 강해져 왔지만 2004년까지는 업무 시설이라는 인식이 강했던 것으로 보인다. 그러나 2004년부터 주차규정을 공동주택으로 관리한 것으로 보면 오피스텔의 주거 역

할이 어느 정도 강화되었음을 알 수 있다. 이후 1인 가구 공급에 대한 필요성 등에 따라 오피스텔을 주거로 사용하는 것에 대해 규제와 완화가 반복적으로 시행되었다.

2. 분석의 틀

오피스텔 도입 후 시대에 따라 오피스텔에 대한 규제사항이 변했지만, 제도는 오피스텔을 건축물 자체로만 바라보고 있다. “오피스텔을 주거로 사용할 수 있도록 주거 편의성을 높여줄 것인가?”, “주거로 사용할 수 없도록 규제할 것인가?”의 관점에 따라 오피스텔 건축기준과 주차 규정을 조정해왔다.

Table 3. Definition of Mixed-use Residential Buildings and permissible total floor area

	주거복합건축물의 정의 Definition of mixed-use residential buildings	주거복합건축물 허용 연면적 Permissible total floor area of mixed-use residential buildings
국토계획법 NATIONAL LAND PLANNING AND UTILIZATION ACT	공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물 ¹⁾ A building with a combination of multi-family housing and non-residential use	90% 미만 ³⁾ Less than 90%
건축법 BUILDING ACT	주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건물 In the case of non-housing facilities and houses constructed as the same building	
주택법 HOUSING ACT	주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건물 In the case of non-housing facilities and houses constructed as the same building	
인천광역시 도시계획조례 INCHEON METROPOLITAN GOVERNMENT ORDINANCE ON URBAN PLANNING	공동주택 중 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물 ²⁾ A building with a combination of multi-family housing and non-residential purposes among multi-family housing	80% 미만(90% 미만 ⁴⁾) Less than 80% (Less than 90%)

Note)

- 1) 다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함
Includes one building in which many buildings are interconnected
- 2) 다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함
Includes one building in which many buildings are interconnected
- 3) 도시·군계획조례로 90%미만의 범위에서 별도로 비율을 정한 경우에는 그 비율을 따름
According to the ratio set separately within the range of less than 90%
- 4) 일부 도시재생사업에 따른 경우
In the case of some urban regeneration projects

그러나 오피스텔을 주거로 사용하는 것은 단순히 개별 건축물 단위에서 실 구획과 설비의 문제가 아니라 주택과 다른 오피스텔의 주거 환경 문제, 오피스텔이 밀집하였을 때 주변 지역과의 영향 등 도시관리적 문제가 발생한다.

이 연구에서는 인천시를 사례로, “오피스텔이 한 도시에서 얼마나 주거로 사용되고 있는가?”, “오피스텔이 주거로 사용되면서 발생하는 도시관리의 문제점은 무엇이고 현 제도와 상충하는 부분은 무엇인가?”를 분석하였다.

첫 번째 질문 ‘오피스텔의 주거성 강화 정도’를 분석하기 위해 오피스텔의 시기별 공급현황과 입지 현황, 주거 사용 비율을 추정하였다.

오피스텔의 시기별 공급현황을 살펴봄으로써 제도적 변화와 오피스텔 공급량의 관계를 살펴보고 2011~2016년 사이 주택 공급량과 오피스텔 공급량을 비교하여 주택 시장에서 어느 정도 비율을 차지하는지 확인하였다.

또한, 오피스텔 입지와 가구원 수, 1인당 사용 면적 등을 분석하여 오피스텔을 이용 행태를 조사하였다.

두 번째 질문 ‘오피스텔 주거성 강화로 인한 도시관리의 문제점’을 관련 제도와 함께 살펴보았다.

오피스텔 증가가 토지이용과 기반시설, 주거환경의 관리 등 도시관리에서 상충하는 문제점을 살펴보고 관련 제도들과 어떤 관련성이 있는지를 분석하였다.

오피스텔의 주거 사용이 ‘양호한 주거환경을 보호하고 경제활동을 활성화하여 토지이용의 효율화를 도모’하는 ‘용도지역제’에

어떻게 작용하지 있는지 ‘지역별 인구밀도 변화’와 ‘공가 발생’ 등 현황을 분석하였다.

그리고 오피스텔을 ‘업무시설’로 분류하는 제도가 「건축법」, 「학교용지법」, 용도용적제 등 구체적인 법 적용과 연계하여 도시관리 차원에서 어떤 문제점이 발생하는지 살펴보았다.

일조 등 주거 수준에 대해서도 관련한 「건축법」, 「학교용지법」, 상업지역에서 주거면적을 관리하는 용도용적제의 구체적 인 규정과 학교과부족 현황, 주택연면적 및 오피스텔 연면적과 용적률의 상관관계 등, 실제 적용 현황과의 연계성을 분석하였다.

III. 인천 오피스텔 건축 현황

1. 인천 오피스텔 현황

1) 오피스텔 건축 추세

과세대장과 건축물대장으로 분석한 결과 2017년 6월 기준 인천 시에는 1,752동, 68,991실의 오피스텔이 있다.

1988년 오피스텔 등장 시에는 아파트 집중 건설 시기와 맞물리고 건축기준도 엄격하여 오피스텔이 크게 활성화되지 못했다.

1990년대 후반 오피스텔 건축기준 등이 완화되고, 2002년 이후 부동산 투자의 대상으로 오피스텔이 부상함에 따라 <그림 1>과 같이 오피스텔 건설이 급증하였다.

2004년 바닥난방이 금지되고 주차기준이 엄격해지는 등 건축

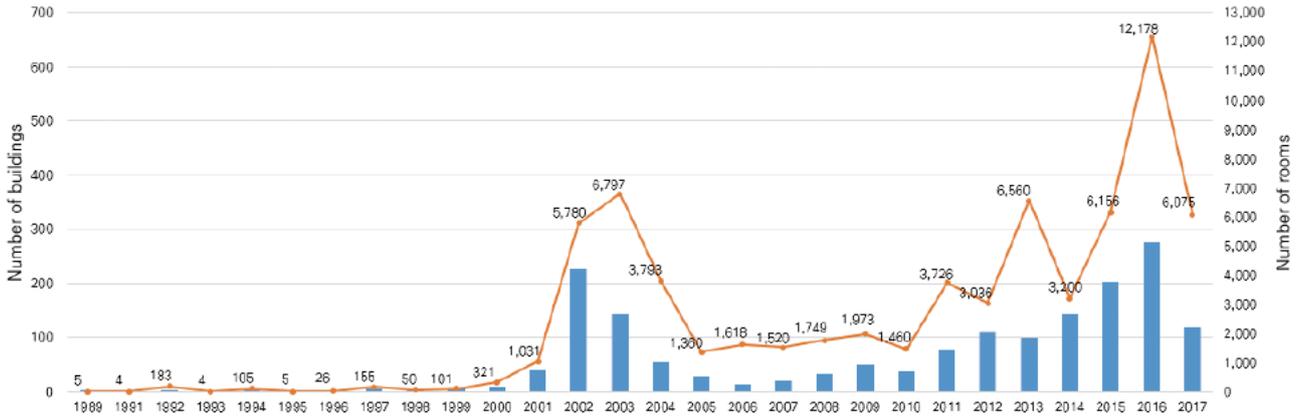


Figure 1. Building and room count by year for officetels construction

기준이 강화되면서 오피스텔 건축 수가 감소하지만, 2006년 다시 규제가 완화되자 건축이 증가하였다.

2010년 오피스텔이 준주택으로 분류되면서 증가 추세는 더욱 더 빨라졌고, 2013년 이후 규정이 더욱 완화되면서 2015~2016년 사이에는 이전에 없던 폭발적인 증가량을 보였다.

2017년 기준 인천에는 총 68,991실의 오피스텔이 있고, 그중 2015~2017년 사이 준공한 오피스텔이 24,409실이다. 인천시 전체 오피스텔의 1/3은 최근 3년 내 준공된 것이다.

2) 인천 오피스텔 입지 현황

인천시 오피스텔은 <그림 2>와 같이 상업지역과 철도 노선 주변에 집중되어 있으며, 특히 경인선 주변 상업지역에 집중적으로 분포한다. 오피스텔 실 수를 기준으로 전체 75.4%가 상업지역에, 15.3%가 준주거지역에 위치하여 인천시 오피스텔 90% 이상이 상업지역과 준주거지역에 입지한다.

오피스텔 실 수를 기준으로 지하철 300m 반경에 약 48%, 500m 반경에 약 60%가 분포하는 반면, 지하철 반경 1km를 초과하는 지역의 오피스텔 수는 약 7%에 불과하여 대부분 역세권 주변에 밀집한 것을 알 수 있다.

한편, 지하철 300m 반경에 입지하는 오피스텔의 동 수는 전체 오피스텔 동 수의 30%이고, 실 수는 48%인 것을 비교하면 지하철 300m 반경 안에 입지하는 오피스텔이 실이 많은 대형 오피스텔임을 시사한다.

지하철역과의 거리와 오피스텔 규모를 보면 지하철역과 가까울수록 연면적 50m² 미만의 오피스텔 비율이 높고, 85m² 이상의 오피스텔은 지하철과 비교적 먼 곳에 입지한다. 1인 가구 중심 소형 오피스텔은 지하철 주변, 2인 이상 가구 중심 대형 오피스텔은 외곽으로 분포한다고 볼 수 있다.

3) 주거로 사용하는 오피스텔 비율

2017년부터(2016년 기준 자료) 통계청에서 발표하는 '시군구별 주택 거처 수'에서 '거처 종류'에 오피스텔을 추가했다.

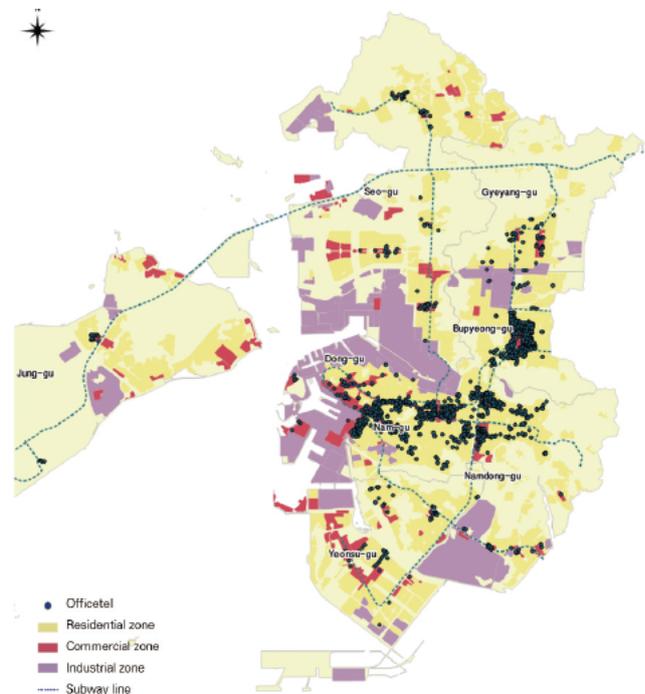


Figure 2. Current status of Incheon officetels location

이전에는 오피스텔은 '주거 이외 거처'에 포함되어 통계 처리되었다. 오피스텔을 별도로 구분하여 집계하는 것은 오피스텔이 주거 형태 하나로 자리 잡았음을 시사한다.

통계에 따르면 인천시에서 오피스텔에 거주하는 가구의 비율은 <표 4>와 같이 4.61%이다. 서울 4.39%, 경기 2.71%와 비교하면 인천의 오피스텔 거주 비율이 높다.

통계청 자료와 건축물 과세대장에서 2016년까지 준공된 오피스텔 자료를 비교한 <표 5>를 보면 인천시 오피스텔의 56.42%가 주거용으로 사용되고 있다.

업무 수요가 많은 중구, 연수구, 남동구는 46~49% 정도이지만 다른 구에서는 모두 60%가 넘고 미추홀구와 계양구는 약 68%로 매우 높다.

통계청에 따른 실거주 가구 수가 과세대장 상 주거용 오피스

Table 4. Status of residents' residence in officetel

	가구 수 Households			가구당 거주자 Resident per household		가구당 주거면적 Residential area per household		1인당 주거면적 Residential area per person	
	전체 가구수(A) Total number of households	오피스텔 거주 가구수(B) Number of officetel households	오피스텔 거주 비율 Percentage of officetel residence (B/A*100)	전체가구 (인) Households (person)	오피스텔 (인) Officetel (person)	전체가구 (m ²) Households (m ²)	오피스텔 (m ²) Officetel (m ²)	전체가구 (m ² /인) Households (m ² /person)	오피스텔 (m ² /인) Officetel (m ² /person)
전국 Total	19,522,959	463,744	2.38	2.45	1.58	70.0	42.1	28.5	26.7
서울 Seoul	3,750,884	164,513	4.39	2.41	1.44	62.0	34.2	25.8	23.7
경기 Gyeonggi	4,629,717	125,378	2.71	2.61	1.64	72.0	45.0	27.6	27.5
인천 Incheon	1,074,553	49,541	4.61	2.57	2.01	67.6	53.8	26.3	26.7
중구 Jung-gu	46,961	2,662	5.67	2.32	1.43	69.4	37.7	29.9	26.3
동구 Dong-gu	25,276	137	0.54	2.47	2.76	59.1	75.2	24.0	27.2
미추홀구 Michuhol-gu	158,801	9,779	6.16	2.46	2.22	64.1	59.8	26.1	26.9
연수구 Yeonsu-gu	118,798	4,779	4.02	2.72	1.37	79.0	42.8	29.1	31.2
남동구 Namdong-gu	198,332	11,459	5.78	2.56	1.92	64.9	49.4	25.3	25.7
부평구 Bupyeong-gu	192,850	14,183	7.35	2.57	2.34	63.9	61.3	24.9	26.2
계양구 Gyeyang-gu	112,517	2,809	2.50	2.62	1.86	60.1	48.9	22.9	26.3
서구 Seo-gu	187,196	3,717	1.99	2.70	1.83	71.6	50.6	26.5	27.6

Source: 통계청(2018년 기준 자료) Statistics Korea (Base data for 2018)

Table 5. Comparison of the officetels number in Statistics Korea and Account book for taxation

	통계청(2016년 기준) Statistics Korea (Base data for 2016)	과세대장 통계(2016년까지 준공) 기준 Standard for taxation ledger (completed by 2016) statistics		오피스텔 주거이용 비율 (A/B*100) Percentage of residential use of officetels (A/B*100)	
	오피스텔 거주 가구(A) Officetel-resident households (A)	오피스텔 실 수(B) Number of officetel rooms (B)	업무용 Business use		주거용 Residential use
합계 Total	35,499	62,916	34,390	28,526	56.42
중구 Jung-gu	1,982	4,261	4,067	194	46.51
동구 Dong-gu	150	228	101	127	65.79
미추홀구 Michuhol-gu	6,380	9,423	5,021	4,402	67.71
연수구 Yeonsu-gu	4,058	8,433	4,801	3,632	48.12
남동구 Namdong-gu	7,919	17,086	8,676	8,410	46.35
부평구 Bupyeong-gu	9,450	15,168	6,256	8,912	62.30
계양구 Gyeyang-gu	2,796	4,114	3,245	869	67.96
서구 Seo-gu	2,764	2,203	2,223	1,980	65.76

텔 수보다 더 많다. 이는 사무용 오피스텔로 등록된 많은 오피스텔이 주거용으로 사용되는 것으로 해석할 수 있다. 오피스텔 거주자들이 오피스텔에 주민등록을 하지 않는 경우도 많아서 오피스텔을 주거로 사용하는 실제 비율은 더 높을 것으로 추정된다.

4) 오피스텔의 가구당 인원

1~2인 가구가 거주하는 오피스텔의 특성을 고려할 때 인천의 오피스텔의 가구당 인원은 <표 4>에서 보이는 것과 같이 2.01명으로 2명을 넘어서며, 전국 1.58명, 서울 1.44명, 경기 1.64명과 비

교해도 높은 수준이다. 인천의 전체 가구당 인원인 2.57명과의 차이가 불과 0.56명으로 전국 및 타 지자체의 평균 차이가 0.9~1명인 것과 비교하면 인천의 가구당 오피스텔 거주 인원은 많은 수준이다.

특히 인천시 동구는 전체 가구에 대한 평균 가구원 수가 2.47명인데 비해 오피스텔 가구원 수가 2.76명으로 역전 현상을 보이며, 미추홀구는 오피스텔 평균 가구원 수가 2.22명, 부평구는 2.34명으로 3명 이상의 가족 거주 비율도 높은 것으로 보인다.

오피스텔 면적도 같은 양상을 보인다. 인천시 전체 오피스텔의 가구당 주거면적은 53.8㎡로, 서울 34.2㎡, 경기 45.0㎡와 비교하면 넓은 편이다. 인천의 오피스텔에 2인 이상 가족이 거주하는 경우가 많음을 나타내는 지표로 볼 수 있다.

2. 주택과 오피스텔의 공급량 비교

〈표 6〉과 같이 준주택 제도가 도입된 후 2011~2016년 사이 준공된 인천 8개 구의 주택 수는 148,813호이다. 유형별로는 아파트가 96,006호로 64.5%를 차지하고 다세대주택이 26,809호로 18%를 차지한다. 이 기간에 공급된 오피스텔 수는 34,858호로 주택공급 유형 2위인 다세대주택보다 훨씬 많은 수가 공급된 것을 알 수 있다. 오피스텔 공급량은 전체 주택 공급량의 23.4%에 달한다.

특히 2016년의 주택 공급량은 26,924인데 비해, 오피스텔 공급량은 12,178호로 전체 주택 공급량의 48.9%에 해당한다. 모든 오피스텔이 주거용으로 사용되는 것이 아니기 때문에 오피스텔 공급량의 50%만을 포함하면 실제 주택 공급량은 전체 주택 공급량

보다 최소 12% 정도 더 많다고 할 수 있다.

현재는 주택 공급량을 계산할 때 오피스텔을 포함하지 않는데, 오피스텔의 대규모 공급으로 인하여 실제 주택 공급량과 주택통계에서 차이가 발생한다.

오피스텔 공급량이 전체 주택시장에 영향을 미칠 만큼 유의미한 양을 차지하고 있으며 이를 반영하여 주택통계도 변화할 필요가 있다.

IV. 오피스텔과 도시관리 제도의 문제점

1. 상업지역의 주거지화

상업지역에 오피스텔이 증가하면서 주거지역보다 상업지역에서 인구가 증가하는 역전 현상이 나타나고 있다.

2000~2015년간 인천시의 동별 인구변화를 〈그림 3〉에서 보면 신시가지인 송도신도시와 청라신도시, 영종신도시와 원도심에 속하는 인천항 주변, 미추홀구, 부평구 지역이 뚜렷한 차이를 보인다. 원도심은 지속적으로 인구밀도가 감소하였으며, 신시가지는 경제자유구역 지정과 도시개발에 따라 인구밀도가 꾸준히 증가하였다. 그런데 전체적으로 인구가 감소하는 원도심 지역을 세부적으로 살펴보면 상황이 다르다.

〈그림 4〉와 같이 원도심 지역을 세분하면 주거지역에서 인구밀도가 감소하는 현상이 뚜렷하지만, 상업지역 내부에서는 인구밀도가 오히려 증가한 현상을 볼 수 있다.

〈그림 2〉의 오피스텔 위치와 비교하면 원도심의 '상업지역'과

Table 6. 2011-2016 Comparison of supply amount by house type and officetels supply amount for Incheon

	준공연도 Completion						합계 Total	비율 (%) Percentage
	2011	2012	2013	2014	2015	2016		
단독주택 Detached dwelling	541	423	302	435	543	520	2,764	1.9
다가구 Multi family house	1,276	1,080	622	726	1,395	2,449	7,548	5.1
다세대주택 Apartment units in a private house	7,948	7,513	2,368	2,593	3,231	3,156	26,809	18.0
연립주택 Row house	213	407	277	390	423	1,576	3,286	2.2
아파트 Apartment	20,933	23,922	11,772	10,769	15,747	12,863	96,006	64.5
다중주택 Multiple dwellings housing	0	42	15	184	399	515	1,155	0.8
도시형생활주택 Urban-Living Housing	400	400	1,835	2,927	3,232	1,828	10,622	7.1
기타(기숙사, 공장기숙사, 기타) Others	68	510	13	31	0	1	623	0.4
주택합계(A) Total housing	33,390	36,309	19,217	20,069	26,985	24,924	148,813	100
오피스텔(B) Officetel(B)	3,726	3,036	6,560	3,200	6,158	12,178	34,858	
B/A*100	11.2	8.4	34.1	15.9	22.8	48.9	23.4	

Source: 건축물 과세대장(2017년 6월 기준) taxation ledger(base data for 2017) 건축물대장 building register

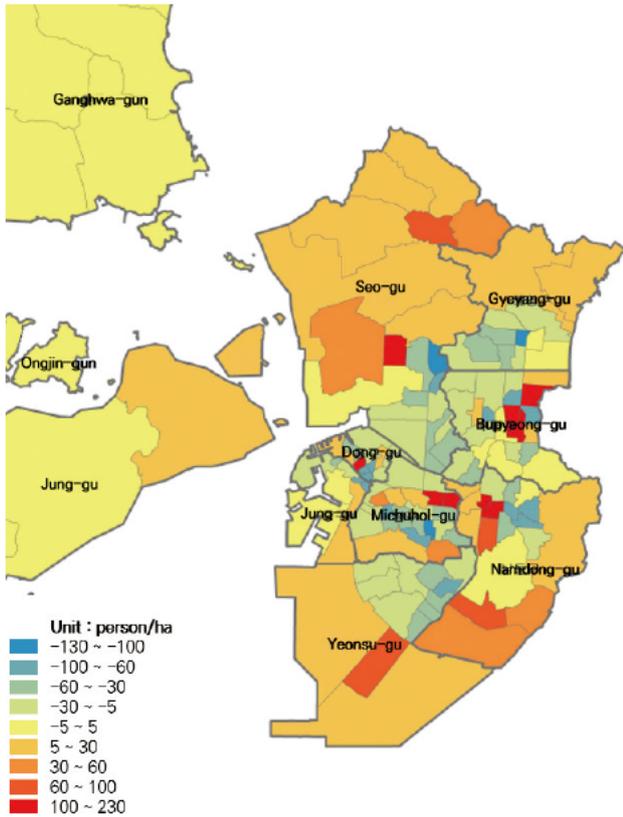


Figure 3. Changes in population density by Dong between 2000 and 2015

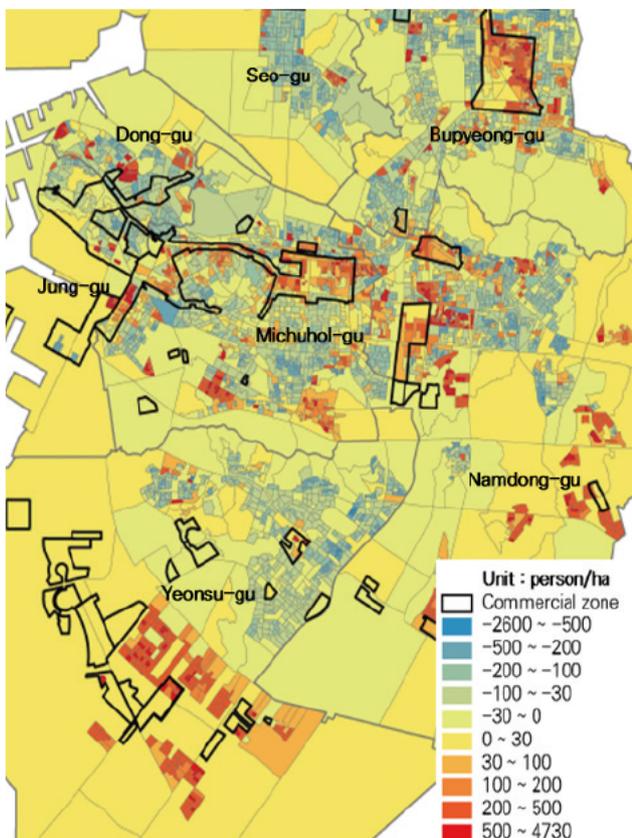


Figure 4. Changes in population density by output area between 2000 and 2015

‘오피스텔 입지’, ‘인구밀도가 증가한 지역’이 일치한다. 상업지역의 오피스텔 증가로 주거지역은 인구가 감소하는데도, 상업지역은 인구가 증가하는 현상을 보인다.

용도지역제는 “토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 않게 지정하는 제도”이다(「국토계획법」 제2조 16호). 주거지역은 “거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역”이고, 상업지역은 “상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역”이다(「국토계획법」 제36조 제1호).

오피스텔 증가로 인한 상업지역의 주거지화는 주거지역 쇠퇴를 가중시키고, 상업지역 본연의 기능인 상업과 업무기능을 저해하고 있으며 도시계획의 근간을 이루는 용도지역제 취지를 무색하게 하고 있다.

1) 상업지역의 고유 기능인 업무·상업 기능 저하

〈그림 5〉는 각 상업지역을 구역으로 나누어 전체 건축물 연면적에서 오피스텔이 차지하는 비율을 나타낸 것이다.

중구는 오피스텔이 차지하는 면적이 작지만, 미추홀구, 부평구, 남동구에서는 오피스텔 연면적 비율이 10% 이상을 차지한다. 특히 부평구의 경우는 전체 연면적에서 18%를 차지하고 있다. 2014년 기준 인천시 상업지역의 업무시설(오피스텔 제외) 면적은

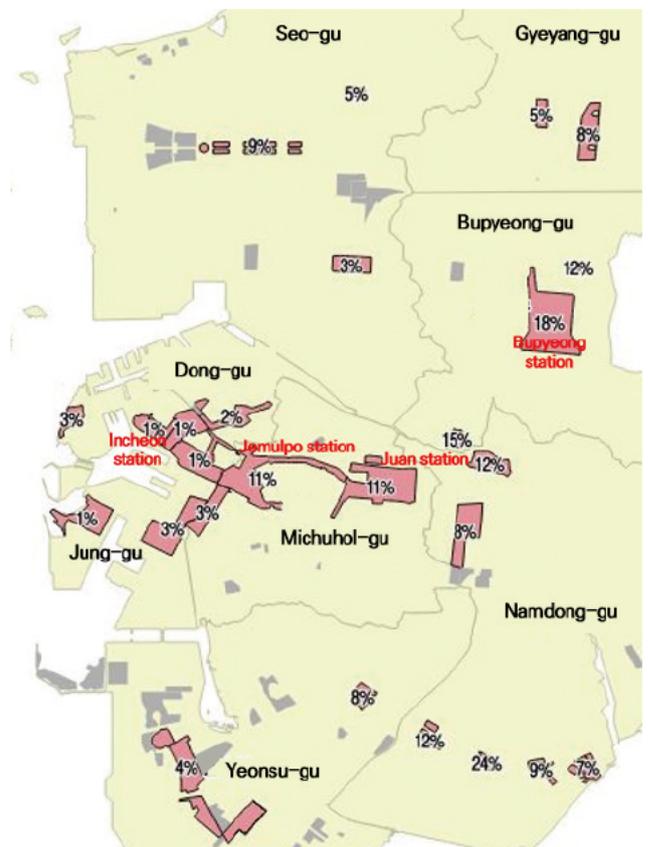


Figure 5. Percentage of officetel area in commercial area

10.1%, 대형판매 및 시장은 3.8%, 숙박·위락 7.1%, 근린생활시설은 25.8%, 주거는 23.5%, 오피스텔은 7.9%를 차지한다. 3년의 시간 차이를 감안하더라도 오피스텔 면적이 10%를 초과하는 것은, 다른 상업·업무 용도가 성숙하는 데 장애가 될 수 있다. 부평지역은 인천시 도시계획 상 최상위 위계인 도심에 속하는 지역으로 고차 업무·상업 기능을 유치해야 하는 지역이다.

미추홀구의 주안역 주변도 경인선과 인천 2호선이 만나는 주요역세권으로 구월 도심에 속하는 지역인데 오피스텔 비율이 11%로 높은 편이다.

미추홀구 오피스텔 주거사용 비율이 67.7%이고 부평구 오피스텔 주거사용 비율이 62.3%임을 고려할 때 업무·상업 기능을 고도화해야 하는 지역에서 과도한 오피스텔 비율은 도시 기능 유도과 관리에서 장애 요소로 작용할 수 있다.

2) 주변 주거지역의 쇠퇴

〈그림 6〉은 구도심인 동구, 중구, 미추홀구의 용도지역별 공·폐가 발생 현황이다.

전체적인 공·폐가 발생은 동구에서 많이 일어나고 있지만, 정비구역이 아닌 일반지역 공·폐가는 미추홀구에서 더 많이 일어나

고 있다.

미추홀구의 공·폐가 발생지역은 상업지역에서 오피스텔이 증가하고 있는 지역과 연결하는 지역이다. 제물포역, 도화역, 주안역 부근은 경인 철도 주변으로 주거 수요가 많아 오피스텔 건설이 활발하게 일어나고 있지만, 연결한 주거지역에서는 공·폐가가 발생하고 있다.

물론 해당 주거지역의 주택이 노후하고 도로 폭이 좁아 주거환경이 열악한 것이 공·폐가 발생의 가장 큰 원인일 것이다. 그러나 개발이익을 고려하면 제2종일반주거지역의 허용용적률 250%와 일반상업지역의 허용용적률 1,000%는 큰 차이가 있다. 개발 가능 밀도가 높은 상업지역에서 주거 기능을 하는 오피스텔이 우선 공급되고, 주변 주택의 신축, 재건축, 수선 등의 동기는 낮아지고 있다.

2. 오피스텔은 일조, 채광 고려 대상에서 제외: 「건축법」

주거지역은 쾌적한 주거환경을 위한 여러 제도적 장치가 마련되어 있지만, 상업지역은 상업 활동을 위한 공간이기 때문에 주거환경을 고려하지 않는다.

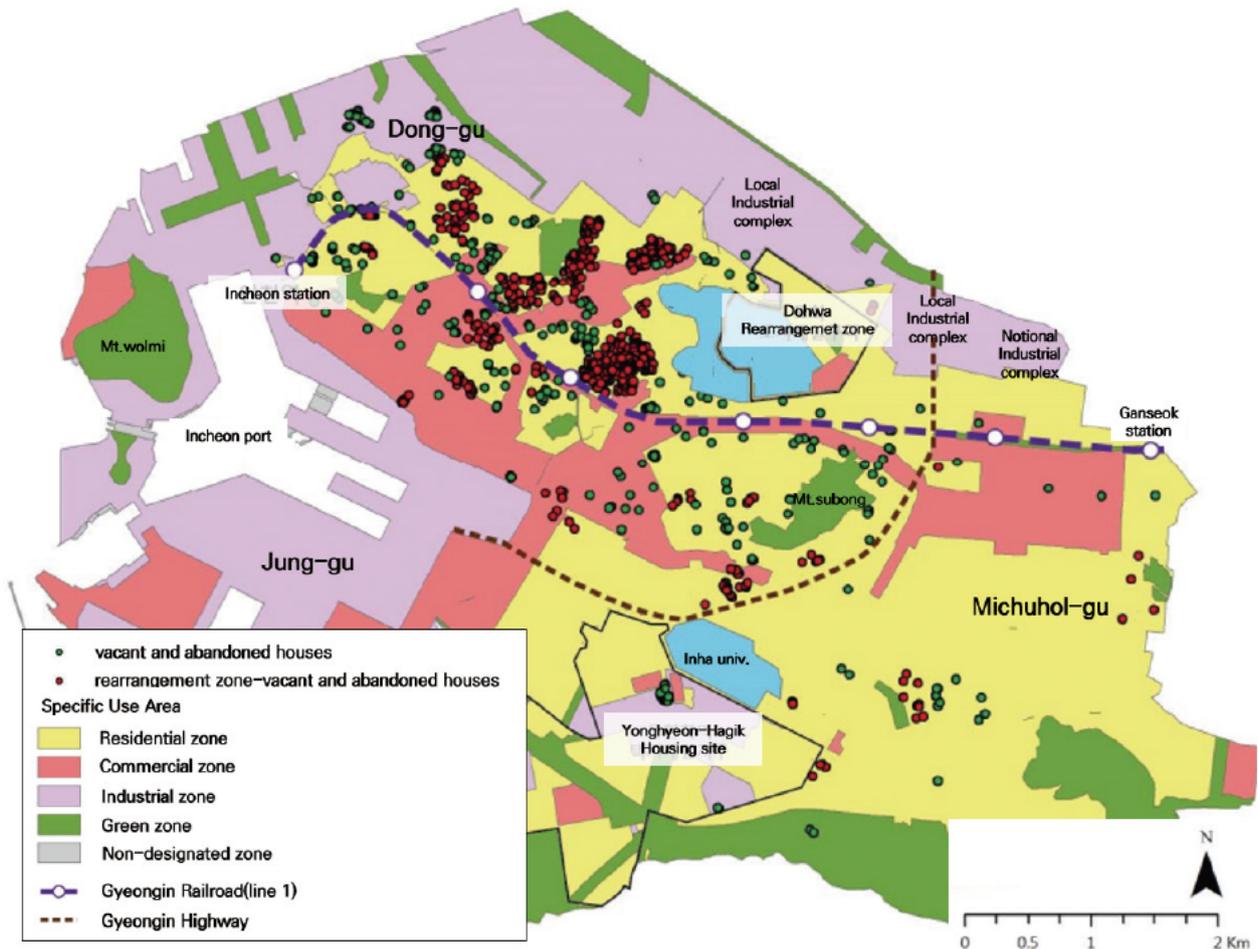


Figure 6. Status of land use areas and abandoned houses

Source: Lee, D.Y.(2018)

대표적인 사례가 「건축법」의 “일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한”이다. 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 확보를 위해 인접 대지 경계선으로부터 높이 제한을 둔다.

공동주택은 채광 확보를 위해 “인접 대지 경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문을 두는 경우”, “하나의 대지에 두 동 이상을 건축하는 경우”에 건축물의 높이 제한을 둔다.

그러나, 일반상업지역과 중심상업지역은 해당 조항에서 제외된다. 오피스텔은 공동주택이 아니어서 준주거지역, 근린상업지역, 공업지역에서도 ‘일조 확보를 위한 높이 제한 대상’이 아니다. 오피스텔은 최소한의 주거환경 조성을 위한 일조권 확보 등의 사항이 제도적으로 규제되지 않는다.

따라서 주거용으로 사용되는 오피스텔도 최소한의 일조도 보장되지 않는 <그림 7>과 같은 경우가 발생하며 열악한 주거환경 양산으로 이어지고 있다.

3. 오피스텔은 주택 편의시설 확보대상에서 제외: 「주택법」

「주택법」에서는 공동주택의 규모가 일정 이상이 되면 그에 적합한 부대시설을 갖추기를 규정하고 있다. 30호 이상의 아파트와 300호 이상의 주거복합아파트는 사업허가를 거치도록 하고 있다. 또한, 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지는 주민공동시설을 설치해야 하며 세대수가 많아질수록 주민공동시설의 종류와 규모도 증가한다.

「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따르면 150세대는 경로당과 어린이 놀이터를 설치해야 하고, 300세대 이상이면 어린이집을 설치해야 한다. 500세대 이상은 주민운동 시설, 작은 도서관을 추가로 설치해야 한다.

그러나 오피스텔은 주거에 속하지 않으므로 오피스텔이 일정



Figure 7. An officetel case in which sunlight is not secured due to no restriction on the distance

규모 이상으로 건설되더라도 주민공동시설 등 주민편의시설을 설치해야 할 의무조항이 없다. 오피스텔을 포함하여 건설되는 주거복합건물도 주택을 300호 미만으로 설정하고 나머지를 법적 규제를 받지 않는 오피스텔로 채우면 주택과 오피스텔의 합이 300호를 초과하더라도 「주택법」의 영향을 받지 않아 주거 편의시설 설치에 의무가 없다.

4. 오피스텔은 학교 등 기반시설 산정기준에서 제외: 「학교용지법」

신도시계획 시 오피스텔 거주자는 계획 인구에 포함되지 않기 때문에 각 기반시설 산정기준에서 제외된다. 특히 <그림 8>에서 보이는 인천 송도신도시와 청라신도시에서 발생하고 있는 과밀학급 문제도 오피스텔 공급량과 관련이 있다.⁴⁾

이 연구에서는 청라2동을 사례로 계획인구와 현행인구를 비교하였다. <표 7>⁹⁾처럼 2019년 7월 기준 청라2동 세대수는 15,723세대로 계획 세대를 2,075세대 초과하고 있다. 단독주택은 1필지를 1가구로 계산하지만, 현황은 대부분 다가구주택으로 건축되어 있어서 1필지를 평균 3가구로 추정하고 계산하면 1,218세대가 단독주택 거주 중으로 추정되어 계획보다 812세대를 초과한다. 계획세대 초과분 2,027세대에서 812세대를 빼면 1,263세대로 이는 오피스텔에 거주하는 것으로 추정된다. 다른 계산 방법으로 전체 오피스텔 호수 1,585호에 인천 서구 오피스텔 거주 비율인 65.8%를 산정하면 1,050호가 나온다.

두 결과를 종합하면 청라2동에서 오피스텔에 거주하는 가구는

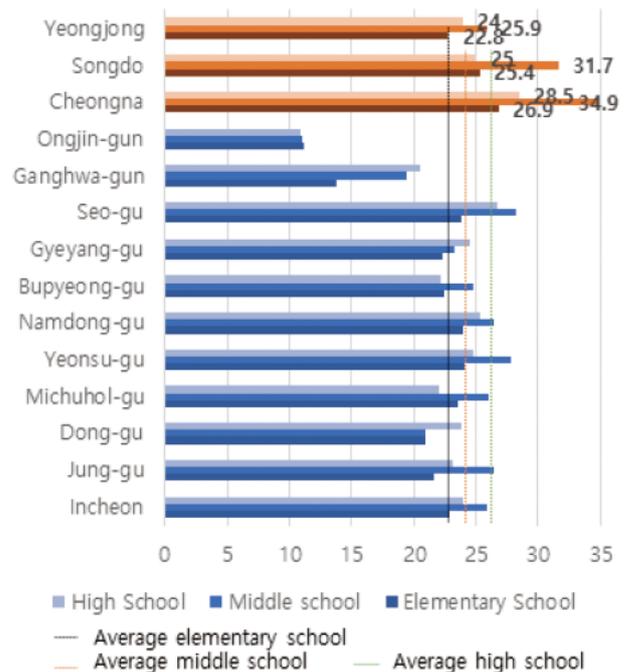


Figure 8. Number of students per elementary, middle and high school class in Incheon

Table 7. Planning households and Status of Cheongna2-dong



계획 세대 Planned household	
공동주택 Apartment housing	13,242세대(household)
단독주택 Detached dwelling	406필지(parcel)
현황 Current	
청라2동 전체 세대수 Total number of household in Chungna2-dong	15,723세대(household)
준공오피스텔 수 Number of completion officetel	1,585호(household) (전용면적 50m ² 이상 544호) (544 households with a dedicated area of 50m ² or more)
오피스텔 거주 가구수 추정 Estimation of the number of households in the officetel	1,042세대(household) (준공 수의 65.8% 적용) (65.8% of the completed households)

Source: Incheon free economic zone authority (<https://www.ifez.go.kr/>)

1,050~1,250세대로 추정되며, 이는 전체 세대수의 7~8%에 해당한다.

현행 「학교용지법」에서는 100가구 이상의 주택개발 사업 발생 시 학교용지부담금을 부담하고, 300가구 이상의 주택사업에서는 학교 용지 위치, 규모, 시기, 비용 등에 관한 사항을 교육감과 사전 협의토록 하고 있다. 그러나 오피스텔은 현행법에서 업무시설로 분류되면서 학교 계획 시 산정에서 제외되고 학교용지부담금 대상도 아니어서 학교 부족의 원인이 되고 있다.

5. 용도용적제의 무력화

용도용적제는 상업지역이 과도하게 주거 용도로 사용되는 것을 제한하기 위한 제도이며 인천시는 2007년부터 도시계획조례를 통해 시행하였다.

상업지역과 준주거지역의 주거복합건물 건축 시, <표 8>과 같이 전체 건물 연면적에서 주택 연면적 비율이 증가하면 건물 용적률을 감소시켜 과도한 주거면적 비율을 제한하는 제도이다. 「인천시 도시계획조례」에서는 주거복합건물에서 비주거용도를 20% 이상을 확보하도록 하고 있다.

2019년 개정 전까지는 「인천시 도시계획조례」에서 용도용적제를 적용할 때 오피스텔을 업무시설로 보았다. 따라서 주거복합건물 건축 시 <그림 9>와 같이 비주거용도 의무비율을 오피스텔로 채워 결국 주거복합건물 전체가 주거 용도로 사용되는 사례가 빈번히 발생하였다.

2019년 「인천시 도시계획조례」가 개정되기 전 2017년 기준 건축물대장을 바탕으로 일반상업지역에서 주택 연면적과 용적률의 상관관계를 <그림 10>, <그림 11>과 같이 분석하였다.

굵은 점선은 주택 연면적 비율에 따른 용적률 상한선이다. <그림 10>을 보면 일부를 제외하고는 굵은 점선을 넘지 않는다. 용적률 상

Table 8. Floor area ratio of mixed-use residential buildings in semi-residential & commercial zone

주택 연면적 비율 Housing floor area ratio (%)	용도지역 Land use			
	준주거 (% 이하) Semi-residential (less than %)	중심상업 (% 이하) Central commercial (less than %)	일반상업 (% 이하) General commercial (less than %)	근린상업 (% 이하) Neighbor commercial (less than %)
10 미만 Less than 10	500	1,300	1,000	700
10~20	480	1,250	950	650
20~30	460	1,250	900	600
30~40	440	1,150	850	550
40~50	420	1,100	800	500
50~60	400	1,000	750	450
60~70	380	950	700	400
70~80	330	600	510	350
80~90	300	500	440	320

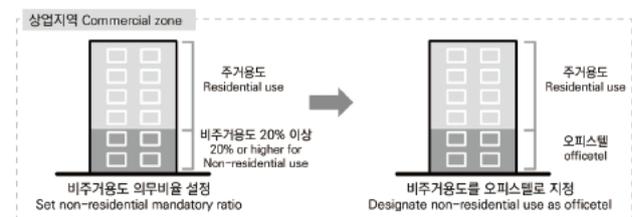


Figure 9. Mandatory ratio for residential use in commercial zone

한선을 넘는 일부는 도시환경정비사업 등으로 인한 특수한 사례로 보인다.

반면, 주택과 오피스텔을 합한 연면적 비율을 기준으로 분석한 <그림 11>을 보면 용적률 상한선을 넘는 사례가 다수 발생한다.

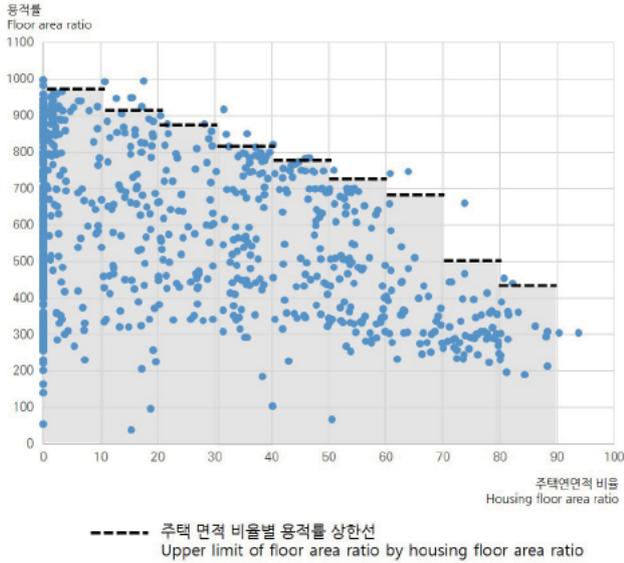


Figure 10. Correlation between housing floor area and floor area ratio in general commercial area

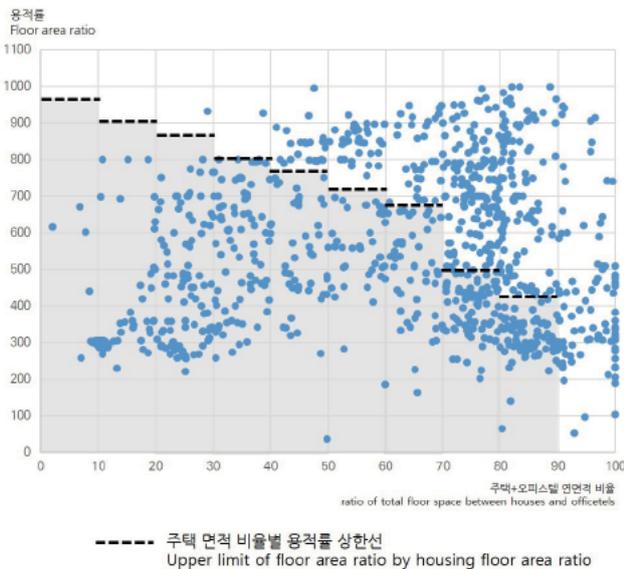


Figure 11. Correlation between housing floor area (including officetels area) and floor area ratio in general commercial area

주거복합건물의 비주거용도 면적의 많은 부분을 오피스텔이 채우고 있음을 알 수 있다.

인천시는 2019년 2월 도시계획조례가 개정되면서 오피스텔 연면적 50%를 주거면적으로 포함하여 용도용적제를 적용하게 되었다. 서울시와 부천시는 용도용적제 적용 시 준주택 모두(오피스텔, 노인복지시설, 다중생활 시설(고시원))를 주거용으로 포함시키고, 하남시는 공동주택과 오피스텔 복합 시 오피스텔을 주거용으로 산정한다.

시도별로 차이는 있지만, 오피스텔의 주거성이 강해지면서 도시계획에서 오피스텔을 주거로 관리하고자 하는 경향이 강해지고 있다.

V. 결론: 오피스텔 관련 제도 개선방안

1. 오피스텔의 주거성 강화에 대한 대응 필요

오피스텔은 「건축법」에서는 업무시설로, 「주택법」에서는 준주택으로 관리하는 등 주택과 업무시설의 이중성을 가지고 있다. 오피스텔을 업무 용도로 볼 것인가, 주거로 볼 것인가는 관련 선행연구에서도 이견이 많다. 본 연구의 결과에서도 모든 오피스텔이 주거로 사용되고 있다고 하긴 어렵다. 그렇지만 인천 오피스텔의 56.42%가 주거용으로 사용되고 있다고 추정되고 일부 지역에서는 65% 이상이 주거용으로 사용되어 오피스텔이 하나의 주거 형태로 자리 잡았음을 부인할 수는 없다.

1988년 최초 고시된 ‘오피스텔 건축기준’은 시대적 흐름에 맞추어 지속적으로 변경되고 있는데, 바닥난방 금지 규정을 완화하고 욕실 규모 제한기준을 삭제하는 등 주거 편의성이 강화되는 측면이 있다. 주차장 기준도 도입 초기에는 업무시설 기준을 적용하였으나 2004년 이후에는 공동주택과 비슷한 규정을 적용하기 시작했다. 2010년 「주택법」에서 오피스텔이 준주택에 포함되면서 오피스텔이 하나의 주거 형태임을 제도적으로 인정받았다 할 수 있다.

그러나 건축물의 용도를 규정하는 「건축법」에서 여전히 오피스텔을 업무시설로 규정하면서 현황과 도시관리의 괴리가 발생하고 있다.

상업지역 내 오피스텔 공급이 활발해지면서 주거지역보다 상업지역에서 인구밀도가 증가하는 역전 현상이 발생하고 있고 채광, 일조 확보의 의무가 없어 최소한의 일조량도 확보하지 못하는 주거가 양산되는 문제점이 발생한다.

또한, 주거 편의시설이나 기반시설 부과 대상이 아니어서 주변 편의시설과 기반시설에 무임승차하여 주변 도시환경을 악화시키는 원인이 되기도 한다.

인천시 사례로 보면 2011~2016년 사이 주택 공급량 대비 오피스텔 공급량은 전체 주택 공급량의 23.4%였고 그중 50% 정도가 주거로 사용된다고 가정하더라도 전체 주택 공급량의 약 12% 정도로 결코 무시할 수 없는 공급량이다.

오피스텔이 주거로 사용되고 거주하는 사람이 증가함에도 거주하기에 열악한 환경이거나 주변 주거환경을 악화시키는 원인이 되고 있다면 이에 대한 명확한 관리가 필요하다.

2. 용도지역, 용도용적제와 오피스텔

용도지역제는 토지를 효율적으로 사용하기 위해서 지역을 구분하고 허용하는 용도를 제한한다. 주거지역은 쾌적한 주거환경을 위해 밀도를 제한하고 소음을 일으키는 등 유해한 시설은 입지할 수 없다. 반면 상업지역은 효율적인 업무·상업 활동을 위해 밀도

를 높이고 여러 활동이 가능하도록 허용 용도도 폭넓게 수용한다.

하지만, 오늘날에는 필요한 일상생활 속 편리와 야간 도심공동화 방지 등의 목적으로 용도복합을 강조하고 있으며, 1인 가구 증가에 따라 준주택 제도도 도입되었다.

이러한 현황을 반영하여 도시계획에서도 용도복합을 허용하고, 그 수준을 관리하는 제도로 용도용적제를 시행하고 있다. 용도용적제는 상업지역에서 주거를 금지하는 제도가 아닌 그 비율을 관리하는 제도이다. 「국토계획법」에서는 상업지역에서 건축물 연면적의 최대 90%까지 주거비율을 허용하는 것을 조례 위임 사항으로 정하고 있다.

인천과 서울 등 지자체에서는 상업지역에서 건축물의 주거용 연면적 비율을 최대 80%까지 허용한다. “주거 비율이 80%로 높지만, 적어도 20%는 비주거용으로 확보해야 상업지역의 본래 기능을 수행할 수 있다.”는 판단이다.

하지만, 여기서 20%를 오피스텔로 채우고 오피스텔을 단순히 업무 용도로 분류하면 비주거용으로 확보한 20%마저 주거 용도로 쓰여 상업지역 본래의 기능을 수행할 수 없고 조례에서 의도했던 도시관리 목표와 어긋나게 된다.

최근에는 용도용적제 적용에 있어 오피스텔을 주거 비율에 포함하는 지자체가 증가하고 있다. 서울은 오피스텔을 포함한 준주택 용도 전체를 주거 비율에 포함하고 있으며 인천은 오피스텔 연면적의 50%만을 주거 비율로 간주하여 용도용적제를 적용한다.

서울시는 오피스텔에 대해 주거와 동일하게 규제를 적용하였다. 인천시는 주거사용 비율이 56.42%라는 연구 결과를 바탕으로 오피스텔 면적의 50%를 적용하는 것으로 최근 조례가 수정되었다. 지자체의 상황에 따라 용도용적제 적용에 있어 오피스텔 주거성의 정도를 달리 적용하는 것이다.

3. 오피스텔의 개별용도 관리 필요

1) 「건축법」에서 준주택에 대한 별도 분리 필요

소형가구의 수요를 반영하는 오피스텔의 특성을 볼 때, 오피스텔은 순수 주택이나 순수 업무시설로 관리하는 것에는 무리가 있다.

주거용으로 활용되는 상황을 고려하면 일정 수준의 주거환경을 영위하기 위한 제도적 방안이 필요하다.

주택과 동일한 일조권을 적용할 수 없다면 도시형생활주택과 같이 완화된 일조권을 적용하는 방법이 있으며, 학교용지부담금도 주택과 같지는 않더라도 완화된 기준으로 적용할 수 있을 것이다.

주택과는 다른 기준을 적용하면서 주택에 수반되는 조건들을 적용하려면 업무시설 영역에서는 분리하는 것이 타당할 것이다. 사회가 변하면서 주거와 다른 기능을 동시에 수행하는 준주택의 영역이 생겨났지만, 준주택에서 오피스텔의 영역이 커져 상당한 영향을 끼친다면 따로 분리해서 관리하는 것이 적절하다.

제도적으로 「건축법」에서 건축물 용도를 분류하고 「국토계획

법」에서 그 허용 정도를 결정한다. 「건축법」에서 오피스텔을 ‘업무시설’이나 ‘주택’으로 분류하면 「국토계획법」에서는 오피스텔을 ‘업무시설’이나 ‘주택’ 양쪽의 하나로 분류하여 허용 정도를 결정할 수밖에 없어 오피스텔의 특수성을 고려할 수 없게 된다.

건축물 용도 구분에 가장 근간이 되는 「건축법」에서 준주택에 대한 명확한 정의와 용도가 구분되어야 여타 다른 관련법에서도 준주택 관리에 대한 기준을 명확히 할 수 있다.

2) 자료와 통계 관리에서 명확화 필요

오피스텔의 관리가 어려운 이유는 모호한 구분에 따른 상이한 제도 적용 문제도 있지만, 정확한 현황 파악이 어렵기 때문이기도 하다.

이 연구의 분석에서 보여주는 것과 같이 전체 오피스텔에서 주거용으로 사용하는 오피스텔 비율을 알아야 용도용적제에서 오피스텔을 어떻게 적용할지 기준을 마련할 수 있다.

그러나 건축물 관리에서 기초 자료를 제공하는 건축물대장에서도 오피스텔에 대한 정확한 자료를 얻기는 어렵다. 건축물대장에서 오피스텔을 업무시설에 포함하여 구분이 어렵기 때문이다.

이 연구에서 사용한 과세대상 건축물분 자료는 오피스텔을 따로 구분하기는 하지만 건축물 관리를 위한 자료가 아니라 과세를 목표로 하는 자료여서 개인정보 등의 민감성으로 건축물 관리를 위해 상용적으로 사용하기 어려운 자료이다.⁶⁾ 또한 과세대상 건축물분의 주거용과 사무용 구분이 실사용과는 많은 차이를 보여 현황에 대한 정확한 자료 구축이 필요하다.

그리고 주택통계에서도 오피스텔 공급량을 포함하여야 한다. 이미 오피스텔 공급량은 주택시장에서 무시할 수 없는 비중을 차지하고 있는데도 오피스텔 분량을 고려하지 않는다면 적절한 정책을 도출하기 어려울 것이다.

오피스텔을 별도의 용도로 구분하고 건축 분야, 도시 분야, 주택 분야 등 관리의 주체가 되는 분야에 맞는 자료 구축이 필요하다.

4. 오피스텔의 주거성 강화를 고려한 제도 보완

주거용으로 사용되는 오피스텔은 학교와 같은 기반시설에 부담을 주고, 충분한 일조량을 가지지 못하거나 주거 편의시설이 부족한 주거가 양산되는 등의 문제로 이어질 수 있다.

「건축법」, 「주택법」, 「학교용지법」, 지자체 등 관련 제도에서도 주거용으로 사용되는 오피스텔에 관한 규정을 정확히 마련할 필요가 있다.

하지만 오피스텔을 일반주택기준과 동일하게 적용할 것인지는 여전히 논란의 여지가 있다. 1~2인 가구가 많은 오피스텔이 학교용지부담금을 일반 주택 수준으로 적용하기에는 무리가 있다는 주장과 일반 주택은 거주자의 수와 상관없이 학교용지부담금을 부담하기에 동등해야 한다는 반대주장이 엇갈린다.

용도용적제 적용을 위한 주거면적 산정 시 오피스텔에 관한 사항은 지자체마다 차이가 있다. 서울시는 조례에서 오피스텔을 포함한 모든 준주택(노인복지주택, 다중생활시설)을 주거면적에 포함한다. 그러나, 인천시 조례에서는 준주택 중 오피스텔만 면적의 50%를 주거면적에 포함한다.

오피스텔의 주거성을 얼마나 인정하는 것이 도시관리 차원에서 타당한가는 지역적 상황, 제도마다 다를 것이다.

인천시는 오피스텔 주거사용 비율이 56.42%임을 확인하여 「인천광역시 도시계획조례」에서 정한 오피스텔의 주거면적 산정 비율 50%의 근거를 마련할 수 있었다.

향후 제도 보완 역시 정확한 자료 기반의 현황 파악과 관련 연구를 통해 체계적으로 이루어져야 할 것이다.

주1. 동아일보 1983.10.19. 3면 하단 광고.
 주2. 국토교통부고시 제2017-279호, 2017.5.23., 일부 개정.
 주3. 이다예(2018), p.58 <그림 3-6>의 영문표기를 위해 재구성하였음.
 주4. 인천투데이 2019.4.30. '오피스텔'문제 해결해야 인천 과밀학급 해결된다. <http://www.incheontoday.com/news/articleView.html?idxno=114288>
 주5. 인천광역시경제자유구역청 고시 제2018-37호, 청라국제도시 개발계획 변경·실시계획.
 주6. 과세대상 건축물분은 개인정보 등 민감한 부분으로 인해 일반 연구자의 접근이 쉽지 않다. 이 연구에서도 개인정보를 지우고 필요한 부분만 추출한 자료를 협조받아 사용할 수 있었다.

인용문헌
References

1. 기윤환, 2011. “송도지구 오피스텔 중장기 관리방안 연구”, 인천발전연구원.
 Key, Y.W., 2011. “A Study on Mid-to-long-term Management of Officetel in Song-do District”, Incheon Development Institute.
 2. 김인희·이성창·김상일, 2012. “서울시 상업지역의 밀도 및 용도의 차등 관리방안”, 서울연구원.
 Kim, I.H., Lee, S.C., and Kim, S.I., 2012. “Diversified Management of Land Use and Density in Commercial Districts of Seoul”, The Seoul Institute.
 3. 송희숙·김기호, 2007. “도심부 주거관련 정책과 그에 따른 단위 주거 일조문제”, 「한국도시설계학회 추계학술발표대회 논문집」, 261-272.
 Song, H.S. and Kim, K.H., 2007. “Housing Related Policy for the Center of the Metropolis and Housing Unit Sunlight Problem”, *Journal of Urban Design Institute of Korea Autumn Conference*, 261-272.
 4. 신상영, 2010. “서울의 준주택 실태와 정책방향”, 서울시정개발연구원.
 Shin, S.Y., 2010. “Current State and Policy Directions for Quasi-Housing Establishments in Seoul”, Seoul Development Institute.

5. 양재섭·권미리·이재수, 2014. “서울시 주거복합건물의 개발특성과 용도용적제 효과 분석”, 「국토계획」, 49(1): 95-109.
 Yang, J.S., Kwon, M.R., and Lee, J.S., 2014. “Examining Locational Characteristics of Mixed-use Residential Buildings and Policy Effects on their Development Patterns in Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 49(1): 95-109.
 6. 유해연·김훈·이운서·심우갑, 2010. “주거용 오피스텔의 실태조사에 따른 개선방안 기초연구-관악구 사례를 중심으로”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 26(1): 13-24.
 Yoo, H.Y., Kim, H., Lee, Y.S., and Shim, W.G., 2010. “A Study on the Improvement through Actual Condition Survey of the Residential Officetel - Based on Case Studies in Gwanak-gu”, *Journal of the Architectural Institute of Korea-Planning & Design*, 26(1): 13-24.
 7. 유해연·박연정·심우갑, 2009. “강남구 주거용 오피스텔의 현황 및 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 25(6): 91-102.
 Yoo, H.Y., Park, Y.J., and Shim, W.G., 2009. “A Study on the Current Situation and Characteristic of the Residential Officetel in Gangnam-Gu, Seoul”, *Journal of the Architectural Institute of Korea-Planning & Design*, 25(6): 91-102.
 8. 이다예, 2018. “인천 구도심 공·폐가 발생 촉발 요인과 도시계획적 대응방안”, 서울대학교 환경대학원 박사학위논문.
 Lee, D.Y., 2018. “Factors Contributing to Emerging Vacant and Abandoned Houses in Old City Center of Incheon and Urban Planning Responses”, Ph.D. Dissertation, Graduate School of Environment Studies, Seoul National University.
 9. 이상일, 1998. “오피스텔 공간이용 실태에 관한 조사 연구”, 한양대학교 행정대학원 석사학위논문.
 Lee, S.I., 1998. “A Study on the Uses of Space in Officetel”, Master Dissertation, Graduate School of Public Administration Studies, Hanyang University.
 10. 장명준·강창덕, 2012. “서울시 오피스텔의 시공간 구조 변화와 정책과제(1990~2007)”, 「도시행정학보」, 25(2): 277-302.
 Jang, M.J. and Kang, C.D., 2012. “The Spatial and Temporal Structure of Officetel and Policy in Seoul(1990~2007)”, *Journal of The Korean Urban Management Association*, 25(2): 277-302.
 11. 최창규·정대석·지규현, 2007. “오피스텔의 사무, 주거 및 혼용특성 연구- 강남역 주변 오피스텔을 대상으로”, 「도시행정학보」, 20(2): 123-144.
 Choi, C.G., Jung, D.S., and Ji, K.H., 2007. “Patterns of using Officetels as Office, Residential, and Mixed- A Case Study Approach on Officetels in Gangnam Station Region”, *Journal of The Korean Urban Management Association*, 20(2): 123-144.

Date Received 2020-05-06
 Reviewed(1st) 2020-07-01
 Date Reviewed 2020-08-31
 Reviewed(2nd) 2020-09-16
 Date Accepted 2020-09-16
 Final Received 2020-12-01