

# 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상 분석에 관한 연구 A Study on the Analysis of the View Target in an Apartment Unit

권영택\*                      문지원\*\*                      하재명\*\*\*  
Kwon, Young-Taek      Moon, Ji-Won      Ha, Jae-Myung

## Abstract

View targets have been studied extensively in terms of an aesthetic value and a monetary asset. But there was actually deficient in the research about a variety of view targets. Therefore, the purpose of this paper was to classify systematically into diverse view targets in an apartment unit by the use of both the literature methods and the questionnaire-interview survey. In result, the view targets in an apartment unit were categorized by two large groups which are a natural-type and an artificial-type view. The former was subdivided into a pure natural-type and a man-made natural-type view, while the latter was subdivided into a building-type, a street-furniture-type, a road-type, a open-space-type, and a tower-type view. Consequently, this study might be applied to the understanding of the quality of residential environment as a basis.

키워드 · 조망, 조망 대상, 단위세대, 주거환경의 질

Keywords : View, View Target, Unit, Quality of residential environment

## I. 서론

### 1 연구의 배경 및 목적

최근 아파트 주거환경의 질에 많은 관심이 집중되면서, 조망도 일조권과 더불어 주거환경의 질을 형성하는 중요한 요소로 인식되기 시작하였다. 특히, 최근 아파트 분양가격 산정에 조망이 매우 중요한 요소로 고려되면서 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상에 대한 관심이 높아지게 되었고, 이에 따라 초기에 도시내 주요 강과 산 등에 한정되어 있던 조망

경관 대상이 최근에는 호수나 공원, 심지어는 골프장에 이르기까지 그 대상이 다양화되고 있다<sup>1)</sup>. 또한, 전방에 특별한 대상 물체가 없더라도 차단되지 않고 단지 넓게 개방되어 있는 것만으로도 조망 가치가 인정된다는 연구 결과<sup>2)</sup>도 나오고 있어 조망 경관 대상 범위가 자연적 요소에서부터 개방감, 인공적인 요소에까지 포괄적으로 적용되고 있음을 알 수 있다

이처럼, 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망

- 1) 오규식(2001), 조망권의 의의와 특성, 대한지방행정공제회, v.36, n.395
- 2) 오규식 이왕기(1997), 아파트 가격에 내재한 경관 조망 가치의 측정, 대한국토도시계획학회지 「국토계획」, v.32, n.3

\*정회원, 경북대 대학원, 석사과정  
\*\*정회원, 경북대 대학원, 박사수료  
\*\*\*정회원, 경북대 건축학부 교수, 공학박사

은 그 대상의 종류와 그것이 가지는 특성에 따라 상이한 가치를 가질 것으로 예상되나 현재로서는 조망 경관 대상에 대한 세부적이고 체계적인 조사가 부족하여 조망 관련 연구 시 일반적인 조망 경관 대상만을 한정하여 연구가 진행되는 추세이다. 따라서, 아파트 주거환경의 질을 형성하는데 있어 중요한 요소로 인식되고 있는 조망 경관 대상에 대한 세부적이고 체계적인 조사가 필요할 것으로 사료된다.

이러한 맥락에서 본 연구는 아파트 각 단위세대에서 보이는 다양한 조망 경관 대상을 문헌 연구 및 설문 조사를 통해 분석·정리하여 조망 경관 대상에 대한 체계적인 분류를 하고자 하며, 차후 연구에서는 이를 토대로 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상 등급을 도출하고 그에 따른 선호도를 파악함으로써, 도출된 조망 경관 대상 등급에 대한 타당성 검토 및 도심지내 아파트에서 보이는 조망 경관 대상에 대한 가치 차이를 검증하고자 한다.

이러한 연구는 아파트에서의 조망 경관 대상에 대한 객관적인 평가 기준을 마련하는데 도움이 될 것으로 보이며, 향후 아파트 주거환경의 질을 파악하는데 필요한 기초자료로서 활용 가능할 것으로 사료된다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상의 체계적인 분류를 통해 향후 아파트 주거환경의 질을 평가하는데 필요한 기초자료를 제공하기 위한 것으로, 우선 선행 논문 및 문헌을 토대로 조망에 대한 전반적인 이론을 고찰하고, 이를 통해 본 연구의 필요성을 확인하였으며, 문헌 연구에서 나타난 조망 경관 대상 추출 및 설문 조사에서 나타난 아파트 각 단위세대의 거실에서 보이는 조망 경관 대상을 분석, 정리하여 조망 경관 대상을 체계적으로 분류하였다. 그리고, 차후 조망 경관 대상 분류에서 추출된 대표경관을 중심으로 조망 경관 대상 등급을 도출할 것이며, 등급에 적용 가능한 많은 변수들을 검토하여 등급별 선호도 평가를 실시하고자 한다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 조망 경관 유형

조망이란 “먼 곳을 바라보는 것, 또는 그 경치”를 의미하는 말로서 반드시 대상이 있어야 하는 것은 아니며 자발적인 의지로 보는 것을 말한다<sup>3)</sup>. 하지만 주택 내에서 보게 되는 조망은 자발적인 의지라기보다는 무의식적으로 창을 통해 열려진 공간을 보는 행위에 의해 얻게 되는 시각적 경험을 더 많이 포함하고 있으며<sup>4)</sup>, 그 대상이 무엇이냐에 따라 다양한 가치를 지니고 있다.

조망 경관의 유형은 경관의 대상이 되는 지역 또는 지구의 공간적 넓이에 따라 크게 세가지로 구분할 수 있는데, 몇 개의 도시를 합쳐 놓은 규모의 경관을 대상으로 하는 “광역적 경관”, 하나의 도시적 넓이를 경관 대상으로 하는 “도시적 경관”, 그리고 도시내의 주요 지역이나 지구를 경관 대상으로 하는 “지구적 경관”으로 구분 가능하다. 또한, 조망 경관은 바라다보는 주체와 바라다 보이는 대상과의 상호관계라는 관점에 따라서도 “조망형 경관”과 “환경형 경관”으로 구분되기도 하는데, 전자는 산이나 해양 혹은 특정 장소에서 바다나 산, 또는 특정 대상을 바라다 볼 수 있는 경관을 의미하는 것으로, 조망지점(view point)<sup>5)</sup>, 조망 대상(view target)<sup>6)</sup>, 조망 관리 대상(landscape control point)<sup>7)</sup>이라는 요소들로 구성되어 있으며, 후자는 각각의 지역 안에서 자기 자신을 포함한 주변 환경으로서의 경관을 의미한다<sup>8)</sup>. 그리고, 도시내 조망 경관은 분류 기준에 따라서 조망 대상에 따른 유형, 공간 구성에 따른 유형, 그리고 조망 위치에 따른 유형으로 구분하기도 한다<sup>9)</sup>.

3) 두산세계대백과

4) 최윤정(2001), 공동주택단지의 조망이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구, 서울시립대학교 석사학위논문

5) 바라다보는 주체인 도시민이 위치하는 지점

6) 바라다 보이는 대상인 자연환경이나 건축물 같은 것  
7) 조망 지점과 조망 대상, 둘 사이를 연결하는 중간에 위치하며 가시권 확보를 위해서 관리해야할 대상

8) 구자훈(2001), 외국 도시의 조망권 확보 사례, 대한지방행정공제회, v.36, n.395

9) 임승빈(2001), 도시 조망권 확보를 위한 경관관리 대책, 대한지방행정공제회, v.36, n.395

표 2-1 도시내 조망 경관 유형

분류기준	조망 경관 유형
조망대상	지형 경관, 문화재 경관, 공공건물 경관, 타워 경관
공간구성	파노라믹 경관, 위요 경관, 초점 경관
조망위치	도시 내부 조망 경관, 도시 외부 조망 경관

조망 대상에 따른 유형은 주로 도시에서 랜드마크 역할을 하는 지형지물을 중심으로 분류한 것이고, 조망 경관의 공간 구성에 따른 유형은 조망 경관이 시각적으로 어떻게 보이는지, 혹은 어떻게 형성되어 있는지에 따라 분류한 것이며, 조망 위치에 따른 유형은 조망을 어디에서 보느냐에 따른 분류이다.

그 외, 도시의 조망 경관과 관련하여 도시의 경관 또는 이미지를 단순히 물리적인 요소로만 분해한 것이 아니라 그곳에서 일어나는 인간의 행위와 행동양식을 반영하여 문화적 경관과 물리적 경관 요소를 모두 포함시킨 분류도 있다<sup>10)</sup>.

표 2-2 경관의 구성 요소

경관의 구성 요소		
유형 요소	자연적 요소	지형, 지질, 토양, 수목, 식생 등
	인공적 요소	평면적 요소 : 도로
		입체적 요소 : 건축물, 구조물
		천개적 요소 : 지붕
복합적 요소	오픈 스페이스 스카이라인	
부형 요소	자연적 요소	장기 빛, 동식물, 성장, 계절변화
	인위적 요소	단기 비, 눈, 이슬, 바람
		행정, 경제, 역사, 문화
		행위 요소

2. 기존 연구에서 나타난 조망 경관 대상 추출

조망 대상에 대한 분류 및 만족감과 관련된 기존 연구들을 살펴보면, 오규식·이왕기(1997)<sup>11)</sup>의 경우 조망 대상을 강과 산, 그리고 개방감으로 분류하고 각각에 대한 경관 가격의 차이를 규명하여 “강 > 산 > 개방감”의 순으로 경관 가격의 정도가 형성되고 있음을 밝혔고, 윤정중(2001)<sup>12)</sup>

의 연구에서는 산과 중앙공원을 입체적 특성을 지닌 자연형 경관으로, 근린공원과 하천을 평면적 특성을 지닌 조성형 경관으로 분류하고 각 경관대상의 조망 가치를 분석하여 “하천 > 공원 > 산” 또는 “조성형 경관 > 자연형 경관”의 순으로 주택가격에 미치는 영향이 큰 것으로 파악하였다. 또한, 김민규(2001)<sup>13)</sup>는 아파트에서 선호하는 조망 요인을 분석한 결과 공원 24%, 산 23.5%, 개방감 16.2%, 강 15.6%, 주변 조경 9.9%, 야경 5.0%, 도로 4.5% 등의 순으로 나타나고 있어 산, 개방감, 강 등의 자연적 조망 요소가 도로, 스카이라인, 다른 건물 등의 인공적 조망 요소보다 월등히 선호하는 것을 밝혀내었다.

그리고 김형돈(2001)<sup>14)</sup>은 특정 선호 조망 대상을 강, 하천, 호수, 산, 야산, 공원, 숲, 상가건물, 도로 등으로 세분하고 주택 소비자 및 중개인의 선호도를 조사한 결과, 소비자의 경우 1순위로 “강 > 산 > 호수”를, 중개인의 경우 “강 > 산 > 숲”으로 높은 빈도를 보이고 있다고 밝혔으며, 조정연(2003)<sup>15)</sup>의 연구에서는 근경일 때는 “산 > 강 > 건축물” 순으로, 원경에 대해서는 “산 > 강 > 야경 > 건축물” 순으로 현 거주경관에 대한 만족도가 나타나고 있다고 하였다.

표 2-3 기존 연구에서 나타난 조망 경관 대상

연구자	조망 경관 대상
오규식·이왕기(1997)	강, 산, 개방감
윤정중(2001)	하천, 공원, 산
김민규(2001)	공원, 산, 개방감, 강, 주변 조경, 야경, 도로
김형돈(2001)	강, 하천, 호수, 산, 야산, 공원, 숲, 상가건물, 도로
조정연(2003)	산, 강, 야경, 건축물

12) 윤정중(2001), 도시경관의 조망특성이 주택가격에 미치는 영향, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, v36, n7

13) 김민규(2001), 거주환경 선택시 조망의 중요성에 대한 연구, 대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집, v21, n1

14) 김형돈(2001), 집합주택 가격결정 요인의 중요도에 대한 소비자와 중개인의 인식차이 분석, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, v36, n3

15) 조정연(2003), 초고층 주상복합건물에서 「층·향·조망」요인의 가치 인식에 관한 연구, 대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집, v23, n1

10) 정무용(1992), 도시의 외부공간과 경관, 대한건축학회지, v36, n1

11) 오규식·이왕기(1997), 앞의 논문

### III. 조망 경관 대상 분류

#### 1. 조망 경관 대상 분류를 위한 설문조사

본 연구에서는 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상의 체계적 분류를 위해서 문헌 연구에서 나타난 조망 경관 대상 분류와 더불어 대구광역시 거주자 중 현재 아파트에 살고 있는 사람들을 대상으로 설문 조사를 실시하고 설문에서 나타난 조망 경관 대상을 추출하여 조망 경관 대상을 종합적으로 정리, 분류하였다

설문 일시는 2004년 9월 20일과 21일 양일간에 이루어졌고, 설문 장소는 설문의 편의를 위해서 경북대학교 및 그 주변을 중심으로 조사하였으며, 불특정 다수에 대한 조망 경관 대상 인지 특성을 파악하기 위해 일반인과 학생들을 임의 추출하여 총 105명에 대해서 설문하였다

설문의 구성 항목은 크게 일반 특성과 거주 특성, 조망 경관 인지 특성, 그리고 조망 경관 선호도 특성으로 나누어지며 세부적인 내용은 다음과 같다.

표 3-1. 설문 조사 구성 항목

구성 항목	세부 항목
일반 특성	성별, 연령, 생활수준, 거주지 주소
거주 특성	거주 평수, 소유 형태, 거주 시간, 조망 고려 정도
조망 경관 인지 특성	조망에 관한 관심도, 주야간 경관, 대표 경관
조망 경관 선호도 특성	조망 경관에 관한 만족도, 경관 선호도 및 이유

설문의 일반 특성을 살펴보면, 남자가 54.3%, 여자가 43.8%, 그리고 응답을 하지 않은 사람이 1.9%를 차지하고 있어 남녀 비율이 거의 비슷하게 나타나고 있음을 알 수 있으며, 연령은 20대(20~29세)가 44.8%, 40대(40~49세)가 26.7%, 30대(30~39세)가 14.3%, 50대(50~59세)가 8.6%를 차지하는 것으로 나타나고 있어 20대의 비율이 전체적으로 높은 것을 알 수 있다. 이는 설문 장소가 경북대학교 및 그 주변을 중심으로 하였기 때문인 것으로 판단된다. 그리고 생활 수준에 대한 질문에 대해서는 응답자의 71.4%가 “중”에

당된다고 응답하였으며, “중하”라고 응답한 사람이 14.3%, “중상”이라고 응답한 사람이 8.6%로 나타나고 있어 설문 응답자 대부분이 자신의 생활 수준을 “중류층”쯤에 해당된다고 여기는 것으로 나타났다 거주하는 곳이 어디냐는 질문에서는 37.1%가 수성구에 살고 있었고, 달서구가 19.0%, 북구가 14.3%, 동구가 12.4%를 차지하는 것으로 나타나 설문 장소가 “북구”임에도 불구하고 설문 장소에 따른 영향은 거의 없는 것으로 나타났다.

설문의 거주 특성에 관한 항목 중 평수와 관련된 질문에서는 30평대가 46.7%로 가장 많았고, 40평대가 27.6%, 20평대가 17.1%의 분포를 나타내었으며, 주택 소유 형태는 자가 83.8%, 임대 12.4%를 차지하는 것으로 나타났다.

아파트 각 단위세대에서 가장 보편적으로 조망 경관 대상을 인지하게 되는 공간인 거실의 향은 66.7%가 남쪽을 향하는 것으로 나타났고, 그 다음으로 남동쪽 방향이 17.1%를 차지하였다. 그리고, 지금 살고 있는 주거를 선택하였을 때, 조망 경관을 어느 정도 고려하였는가에 대한 질문에 대해서는 조금 고려한 것이 19.0%, 보통으로 고려한 것이 27.6%, 많이 고려한 것이 24.8%, 그리고 아주 많이 고려한 것이 12.4%로 나타나 응답자의 83.8%가 현재 거주하는 주거 선택시 조망 경관을 고려한 것으로 보인다.

다음으로 조망 경관 인지 특성에 대한 항목을 살펴보면, 아파트 각 단위세대 거실에서 보이는 조망 경관 대상에 관한 평소의 관심도는 “매우 그렇다”가 21.0%, “그렇다”가 36.2%, “보통이다”가 29.5%, “그렇지 않다”가 11.4%, “매우 그렇지 않다”가 1.9%를 차지하고 있어 응답자의 반 이상이 평소 자신의 주거에서 보이는 조망 경관 대상에 관심을 보이는 것으로 나타났다. 또한 조망 경관 대상에 관한 설문 항목에서는 표 3-2에서 보이는 것과 같이 다양한 경관 대상들이 추출되었고, 특히 조망 경관 대상 중 가장 많은 부분을 차지하는 대상(주요 경관 요소)에 대한 설문<sup>16)</sup>에서는 “앞동 아파트”가 전체 105명 중 44명(41.9%)이 응답

16) 주요 경관 요소에 대한 설문은 중복 선택이 가능하도록 하였는데, 그 이유는 사람들이 인지하는 주요 조망 경관 요소의 다양성을 최대한 확보하기 위해서이다

하여 가장 많은 부분을 차지하는 것으로 나타났다

표 3-2 거실에서 인지되는 조망 경관 대상

	주간 경관
전체 경관 요소	가로등, 강(하천), 공사 현장, 공원, 공장, 교량, 녹지, 논밭, 놀이터, 단독주택, 도로, 들판, 버스 정류장, 벤치, 병원, 보도, 분수, 산, 상가 건물, 시장, 아파트 관리실, 아파트 담장, 아파트 출입구, 앞동 아파트, 운동장, 자갈, 전신주, 주변 건물, 주변 수목, 주변 아파트, 주차장, 차량 흐름, 철로, 타워, 테니스장, 하늘, 학교, 행인, 호수, 화단 등
주요 경관 요소	강(하천), 공원, 공장, 논밭, 단독주택, 도로, 들판, 분수, 산, 상가 건물, 시장, 앞동 아파트, 전신주, 주변 건물, 주변 수목, 주변 아파트, 주차장, 차량 흐름, 하늘 등

다음으로, 조망 경관 선호도 특성에 관한 항목에서는, 현재 거주하는 곳의 조망 경관 대상 만족도와 선호하는 조망 경관 대상에 대한 우선순위를 조사하였는데, 현재 조망 경관에 대한 만족도는 “매우 만족한다”가 6.7%, “만족한다”가 24.8%로 총 31.5%의 만족을 보였고, “불만족이다”가 25.7%, “매우 불만족이다”가 4.8%로 총 30.5%의 불만족을 보여, 만족도와 불만족도가 거의 대등한 것으로 나타났다

선호하는 조망 경관 대상에 대한 우선순위는 설문 응답자에 따라 무응답에서부터 5순위까지 응답 등 다양하게 나타나고 있는데, 그 중 2순위까지 응답한 사람이 전체 응답자의 36.2%를 차지하여 가장 많았고, 3순위까지 응답한 사람이 25.7%, 1순위만 응답한 사람이 23.8%를 차지하였다. 각 순위별 조망 경관 대상을 보면, 1순위로 “산”을 선택한 사람이 전체의 44.8%를 차지하여 가장 많았고, 다음으로 “강(하천)”을 선택한 사람이 19.0%(무응답 8.6%)를 차지하였다. 2순위에서는 “강(21.0%) > 산(16.2%) > 하늘(6.7%)” 순으로 조망 경관 대상을 선호하는 것으로 나타났으며, 3순위에서는 “강(10.5%) > 하늘(2.9%) = 산(2.9%)”의 순으로 나타났다. 1순위에서 가장 많이 나타난 “산”과 2순위에서 가장 많이 나타난 “강(하천)”에 대한 조망 경관 대상을 중심으로, 1순위에서는 “산”을, 2순위에서는 “강(하천)”을 응답한 사람을 분석해 본 결과 전체 응답자의 16.2%

를 차지하고 있고, 1순위에서는 “강(하천)”을, 2순위에서는 “산”을 선택한 응답자는 8.6%를 차지하는 것으로 나타났다. 또한, 순위 내에서 “산”과 “강(하천)”이 모두 포함된 응답자는 33.3%, 둘 중 하나만 포함된 응답자는 48.6%를 차지하는 것으로 나타났으며, 둘 다 포함되지 않는 응답자는 무응답을 포함하여 전체 응답자 중 18.1%를 차지하고 있어 전반적으로 자연경관 요소에 대한 선호도가 높은 것을 알 수 있다.

자연 경관 요소 중 가장 많은 부분을 차지하는 “산”과 “강(하천)”을 선호한다고 응답한 사람들(81.9%)<sup>17)</sup>을 중심으로 선호하는 이유를 조사한 결과, 그냥 막연히 “자연 경관을 좋아하기 때문”이라고 대답한 사람이 34.9%를 차지하여 가장 많았고, “마음이 편안해져서”라고 응답한 사람이 18.6%, “확 트인 느낌을 줘서”라고 응답한 사람이 16.3%를 나타내었다.

## 2. 조망 경관 대상 분류

앞에서 살펴본 문헌 연구와 설문 조사를 통해 나타난 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상 요소를 종합 정리<sup>18)</sup> 해서, 조망 경관 대상을 분류해 보면, 크게 자연형 경관과 인공형 경관으로 나눌 수 있다. 여기서 자연형 경관은 산이나 강과 같은 순수 자연 경관과 주변 수목이나 녹지와 같이 인공적으로 조성되어 있으나 사람들이 자연의 일부로 인지하는 경관, 두 가지로 분류하여 후자를 조성형 자연 경관으로 명명하였고, 인공형 경관은 말 그대로 인공적으로 조성되어 있으면서 자연적 요소들이 가미되지 않은 것으로, 건축물 경관, 가로 시설물 경관, 도로 교통 경관, 오픈 스페이스 경관, 그리고 타워 경관으로 세분화였다. 그 외 “경관의 구성요소(정무용,

17) “산”과 “강(하천)”을 모두 응답한 사람들과 “산”과 “강(하천)”중 하나만 응답한 사람을 대상으로 하였다

18) 본 연구에서는 설문 조사를 통해서 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상의 주·야간 경관 요소를 모두 파악하였으나, 야간 경관의 경우 불빛에 의존하여 정확한 경관 파악이 어려운 점을 감안하여, 조망 경관 대상 분류시 주간 경관의 전체 경관 요소를 중심으로 분류하고, 야간 경관의 다양한 요소들은 문헌 연구에서 추출된 야경이라는 용어로 통합하였다.

1992)” 중 무형 요소에 해당되는 행인이나 차량의 흐름과 같은 행위 요소들은 기타 경관으로 분류하였다.

이와 같은 세분류를 포함하여 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상을 종합적으로 분류하면 다음과 같다.

표 3-3 조망 경관 대상 분류

대분류	중분류	조망 경관 대상	대표 경관 <sup>19)</sup>
자연형 경관	순수 자연 경관	강(하천), 들판, 산, 자갈, 하늘(개방감) 등	강(하천), 들판, 산, 하늘
	조성형 자연 경관	녹지, 논밭, 주변 수목, 호수, 화단 등	논밭, 주변 수목
인공형 경관	건축물 경관	공장, 단독주택, 병원, 상가건물, 아파트 관리실, 아파트 단장, 아파트 출입구, 앞동 아파트, 주변 건물, 주변 아파트, 학교 등	공장, 단독주택, 상가건물, 앞동 아파트, 주변 건물, 주변 아파트
	가로시설물 경관	가로등, 벤치, 전신주 등	전신주
	도로 교통 경관	교량, 도로, 버스정류장, 보도, 주차장, 철로 등	도로, 주차장
	오픈 스페이스 경관	공원, 놀이터, 분수, 시장, 운동장, 테니스장 등	공원, 분수, 시장
	타워 경관	타워 등	-
기타 경관	행위적 경관	차량 흐름, 행인 등	차량 흐름
	일시적 경관	공사 현장 등	-

#### IV. 결론

이상으로 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상을 문헌 연구 및 설문 조사를 통해 살펴본 결과, 크게 “자연형 경관”과 “인공형 경관”으로 분류되었고, “자연형 경관”은 순수 자연 경관과 조성형 자연 경관으로, “인공형 경관”은 건축물 경관, 가로시설물 경관, 도로 교통 경관, 오픈 스페이스 경관, 타워 경관, 야경 등으로 세분되었다. 또한, 각 분류 항목들마다 다양한 조망

경관 대상이 나타나고 있었으며, 이를 통해 기존 연구에서 나타나는 일반적인 조망 경관 대상만으로는 조망 경관 대상의 가치 차이를 검증하기엔 한계가 있음을 추정할 수 있었다. 그리고, 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상에 대한 사람들의 인지 특성 및 경관 선호도 특성 조사를 통해서는 “자연 경관”에 대한 선호도가 매우 높게 나타나고 있음을 알 수 있었으나, “산”과 “강(하천)”이라는 단편적인 선호도를 보이고 있어, 실제 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상의 복합성에 대한 분석 연구가 필요할 것으로 판단된다.

본 연구는 아파트 각 단위세대에서 보이는 조망 경관 대상의 다양성을 확인하여 체계적으로 정리하였다는 점에서 그 의의가 있다 하겠으며, 차후 연구에서는 아파트 각 단위세대에서 보이는 다양한 조망 경관 대상에 대한 좀더 세부적이고 복합적인 요소들을 포함한 분류와 그에 따른 구체적인 선호도 평가가 필요할 것으로 사료된다.

#### 참고 문헌

- 1 구자훈(2001), 외국 도시의 조망권 확보 사례, 대한지방행정공제회, v 36, n 395
- 2 김민규(2001), 거주환경 선택시 조망의 중요성에 대한 연구, 대한건축학회 학술발표대회논문집, v 21, n 1
- 3 김형돈(2001), 집합주택 가격결정 요인의 중요도에 대한 소비자 및 중개인의 인식차이 분석, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, v 36, n 3
- 4 오규식(2001), 조망권의 의의와 특성, 대한지방행정공제회, v 36, n 395
- 5 오규식·이왕기(1997), 아파트 가격에 내재한 경관조망 가치의 측정, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, v 32, n 3
- 6 윤정중(2001), 도시경관의 조망특성이 주택가격에 미치는 영향, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, v 36, n 7
- 7 임승빈(2001), 도시 조망권 확보를 위한 경관관리 대책, 대한지방행정공제회, v 36, n 395
- 8 정무웅(1992), 도시의 외부공간과 경관, 대한건축학회지, v 36, n 1
- 9 조정연(2003), 초고층 주상복합건물에서 「층·향·조망」요인의 가치 인식에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회논문집, v 23, n 1
- 10 최윤정(2001), 공동주택단지의 조망이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구, 서울시립대학교 석사학위논문

19) 대표 경관은 설문 조사에서 나타난 주요 경관 요소를 조망 경관 대상 분류표에 맞게 정리한 것으로 차후 조망 경관 등급 도출 및 사례 연구에 활용할 예정이다.