

아파트에서 보이는 조망 경관의 질적 가치 분석

The Qualitative-value Analysis of Apartment View

손희진* 문지원** 이진욱*** 하재명****
Sohn, Hee-Jin Moon, Ji-Won Lee, Jin-Wook Ha, Jae-Myung

Abstract

The purpose of this study is to make realistic analysis of qualitative value for apartment view. This study is conducted in two ways. First, 6 apartment complexes in Daegu metropolitan city are selected as research subject. And then the following 4 activities are made in order: picture-data establishment, declared-price research, market-price research, and survey. Second, realistic analysis of qualitative value included in apartment price is made based on the above data. And then the value is compared with apartment's declared price which is a current tax index. The result shows that the view value included in apartment price is realistically different depending on many variables such as story/side, plot planning of apartment complex, view element, unlike the declared price mainly focused on story.

키워드 : 조망 경관, 조망 경관 가치, 아파트 가격
Keywords : View, Value of view, Apartment price

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적 1)

근래 신규 아파트 분양시장과 건교부가 발표한 아파트 공시가격에 조망 경관의 가치가 과거에 비해 많은 비중을 차지하고 있고, 또한 수도권 인근 몇몇 아파트들을 중심으로 환경프리미엄이란 신종어가 생겨나면서 조망 경관에 따른 재산의 가치가 약 5억원까지 차이를 보이는 등¹⁾, 조망 경관이 주거 환경의 질을 결정짓는 주된 요인이자 재산의 가치로 평가받고 있다. 하지만 지금까지 아파트 조망 경관의 가치를 측정하는데 있어 주로 층을 기준으로 하는 등 일률적인 방법만을 이용해 왔고, 그와 관련된 다수 선행 연구들도 아파트의 가격과 연계된 현실적 측면에서 다루어짐이 부족하였다. 이에 아파트 가격과 연계하여 조망 경관의 가치를 분석하는 보다 체계적이고 현실적인 연구가 필요할 것으로 사료된다.

이러한 맥락에서, 본 연구는 지금까지 미흡하게 다루어져왔던 아파트 실거래가격과 실거주자를 중심으로 조망 경관 가치를 비교, 분석하여 아파트 가격에 포함된 조망 경관의 가치를 현실적 측면에서 실증하고자 하는데 그 목적을 두고 진행하였다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 사진 자료 구축, 공시가격 조사, 실거래가격 조사, 그리고 설문 조사 등 총 4가지를 순차적으로 실시하였는데, 그 시간적, 공간적 범위는 다음과 같다.

첫째, 2005년 7월과 2006년 3월, 조망 경관과 아파트 가격과의 관계 및 대상지 선별과정에 관한 예비조사를 시작으로 2006년 5월~6월에 대상지 인근 부동산 방문조사와

아파트 공시가격 조사, 2006년 7월에는 대상지 실거주자 설문 및 인터뷰 조사를 실시하는 것으로 연구의 시간적 범위를 정하였다. 둘째, 대구광역시 소재 판상형 아파트들 중 경관 자료 구축이 가능하고, 본 연구의 조사 및 분석을 하는데 있어 타당하다고 여겨지는 6개 아파트 단지를 최종 대상으로 선정하는 것으로 공간적 범위를 정하였다.

본 연구의 방법은 다음과 같다.¹⁾

첫째, 기존 연구를 토대로 조망 경관의 가치 평가에 대한 문제를 제기하였고, 둘째, 아파트 가격과 관련하여 그 속에 포함된 조망 경관의 현실적, 객관적인 가치 조사를 위해 사례 대상지를 선정하였으며, 셋째, 선정된 대상지 내 조사대상 동에 대한 사진 자료 구축²⁾과 공시가격 및 실거래가격을 조사³⁾하였다. 그리고 마지막으로 실거주자들에 대한 설문조사⁴⁾를 실시한 후, 촬영된 사진 자료를 중심으로 실거래가격, 설문내용, 그리고 아파트 공시가격을 비교함으로써 아파트에 포함된 조망 경관의 가치를 최종 도출하고자 연구를 진행 중에 있다.

1) 중앙일보, "한강 보는 값 5억?", 2006.4.23

2) 자료 구축은 촬영이 가능한 날을 사전 확인하고, 인간의 시야와 유사한 화각을 가지는 35mm 디지털 카메라(Canon Digital IXUS 400)를 이용하여 아파트 계단실 창문에서 인간의 눈높이로 촬영하였다. 촬영은 1개 동을 저층, 중층, 고층으로 각각 구분(저층:3층, 중층:8층, 고층:13층을 기준)하고, 이를 다시 좌측, 중앙, 우측으로 구분(계단실의 최 좌측 통로를 좌측, 최 우측을 우측, 가장 중앙부 통로를 중앙으로 구분)하여, 1동당 총 9개의 지점에서 실시하였다.

3) 아파트 공시가격의 조사는 건설교통부 홈페이지를 열람하는 방법으로 실시하였고, 실거래가격은 앞서 사진 촬영에서와 같이 1개 동을 9개 구역으로 나누어 부동산 관련 인터넷 사이트 5곳(부동산114, 국민은행부동산, 부동산직거래119, 부동산써브, 네이버 부동산)을 통해 예비조사를 실시한 후, 각각의 조사대상지 인근 5개 공인중개사 사무소를 방문하여 실거래를 중심으로 한 가격 조사(공인중개사사무소 1에서 조사한 가격=P1, P=P1+P2+P3+P4+P5/5)를 실시하였다.

4) 설문 조사는 총 6개 조사 대상 단지에서 실시한 예비 조사를 통하여 3개 단지를 선별하고, 선별된 단지 내 실 거주자들을 대상으로 1:1설문을 실시하여 현재 분석중에 있다.

* 정희원, 경북대학교 대학원 건축공학과 석사과정

** 정희원, 경북대학교, 공학박사

*** 정희원, 경북대학교 연구원, 공학박사

**** 정희원, 경북대학교 공과대학 건축학부 교수

II. 이론적 고찰

1. 조망 경관의 개념

조망 경관이란 조망과 경관이 합쳐진 단어으로써, 한번 먼 곳을 바라봄으로 인지될 수 있는 모든 사물이라는 뜻으로 해석할 수 있으며, 자연적 요소와 인공적 요소로 크게 구분되어진다. 주택 내에서의 조망 경관은 주로 창을 통하여 제공되어지는 경관을 말하며⁵⁾, 이것은 일조권과 함께 건축물에서 누릴 수 있는 주요 권리 중 하나로 자리 잡고 있다. 특히 아파트에서의 조망 경관은 주호 선택 시 향과 더불어 중요한 요소가 되는 것으로 조사된 바 있으며⁶⁾, 그 대상으로는 인공적 요소들이 많이 포함된 경관 보다는 산과 강(하천)등 자연적 요소들이 다수 포함된 경관을 선호하는 것으로 나타나고 있다.⁷⁾ 또한 이 자연적 요소의 경관은 인간에게 좋은 심리적 영향을 미치면서, 쾌적한 주거환경을 조성하는 요인으로 평가받고 있다.⁸⁾

2. 조망 경관 분석 방법

지금까지 조망 경관의 분석 방법에는 단순히 시각적으로 보여지는 요소들을 선별하여 분석하는 방법⁹⁾과 가상의 CG(Computer Graphic)프로그램을 이용하는 방법¹⁰⁾, 사진 자료를 구축하고 사진 내 요소를 추출하여 분석하는 방법¹¹⁾, 사진 자료와 CG를 병행하여 분석하는 방법¹²⁾ 등 분석의 목적과 분석 대상 그리고 예상 결과에 따라 다양한 방법들로 분석되어져왔다. CG프로그램만을 사용하는 경우 현실성이 떨어진다는 단점이 있으며, 사진자료만으로 분석하는 경우 객관성이 부족하다는 단점이 존재한다. 따라서 본 연구에서는 보다 현실적이고 객관적인 분석을 위하여 조사 대상지에서 보이는 조망 경관의 사진자료를 구축하고, 이에 CG를 병행하여 분석하는 방법을 사용하였다.

III. 조망 경관의 가치 분석

1. 사례 대상지 개요

본 연구의 사례대상지 선정은 총 4단계로 이루어졌다.

첫째, 달성군을 제외한¹³⁾ 대구광역시 전체 아파트 중, 2005년 7월(조사시점)을 기준으로 분양이 완료된 11층 이상의 판상형 아파트¹⁴⁾ 536개 단지를 1차 선정¹⁵⁾한 후, 둘째,

5) 김혜영(2004), 주택 창에서 조망의 시각적 효과에 관한 연구, 한국주거학회논문집, v.15, n.4

6) 김민규(2001), 거주환경 선택 시 조망의 중요성에 대한 연구, 대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집, v.21, n.1

7) 문지원(2005), 조망 대상과 조망 위치에 따른 아파트 조망 경관 선호도 특성 분석, 대한건축학회논문집, v.21, n.5

8) 김남길(1997), 초고층 아파트의 외부공간에서 자연 경관 요소의 지각과 평가, 대한건축학회논문집, v.13, n.3

9) 오규식·이왕기(1997), 아파트 가격에 내재한 경관조망 가치의 측정, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, v.32, n.3

10) 신광호(2004), 공동주택의 조망등급 평가방법 개발, 대한건축학회 학술발표논문집, v.24, n.2

11) 김광호(2005), 아파트 단위주거의 조망경관 모델 개발을 위한 예비적 개념 고찰과 평가변수들의 등급설정, 대한건축학회논문집, v.21, n.8

12) 문지원(2005), 앞의 논문

13) 달성군의 경우 농촌적 성격이 강하여 기성 시가지로서의 대구시 여건에 맞지 않음으로 조사 대상에서 제외하였다.

조망 경관의 사진 자료구축이 가능¹⁶⁾한지 여부를 파악하는 예비 조사를 통하여 181개 단지를 2차 선정하였다. 셋째, 인동간격의 일관성 유지, 그리고 2차 선정 대상지 중 가장 많은 수를 차지하고 있는 15층의 주동을 가지는 단지를 파악하여 71개 단지로 그 범위를 축소하였고, 넷째, 동일 단지 내 동일 평수를 가지며 서로 인접해 있는 주동을 2개 이상 포함하는 단지 중¹⁷⁾, 1개 동은 단지 외부로 조망, 나머지 1개 동은 단지 내부로 조망하며, 동일한 동 내에서 좌측과 중앙, 우측 조망 경관의 비교가 가능한¹⁸⁾ 단지를 선별하여 최종 6개 아파트 단지를 사례 대상지로 선정하였다.

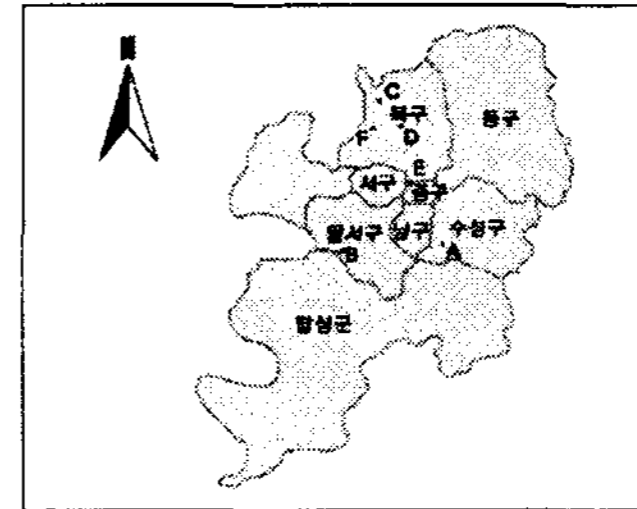


그림 1. 대상지 위치도

사례 대상지로 선정된 6개 단지는 북구에 4개, 수성구에 1개, 달서구에 1개 단지가 각각 위치하고 있으며, 이는 91년~95년에 분양된 단지들로 주변 여건에 따른 아파트 가격 동요가 상대적으로 적은 곳들이다. 그 중, 조사 대상으로 선정된 동은 총 13개이며 23평형 2개동과 30평형 3개동, 32평형 8개 동으로 구성된다. 각각의 대상지에서 선정된 2개 이상 동들의 상호 배치 관계는(표 1)과 같다.

표 1. 조사 대상지 내 선정된 동들의 상호 배치 관계

	배치	비고	배치	비고
A 단지		대구광역시 수성구 지산 2동 협화맨션 (32)	D 단지	대구광역시 북구 관음동 철곡 한양 2차 (30)
B 단지		대구광역시 달서구 월성 1동 월성보성 1차 (32)	E 단지	대구광역시 북구 침산 3동 선학맨션 (32)
C 단지		대구광역시 북구 동천동 보성서한타운 (23)	F 단지	대구광역시 북구 대천동 협화맨션 (32)

a,d-우측경관, b,e-중앙경관, c,f-좌측경관

14) 조망과 개방감에 있어 상대적으로 유리한 판상형은 조사대상에서 제외하였다.

15) 대구광역시(2005), 2005 주택통계연감


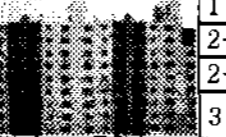
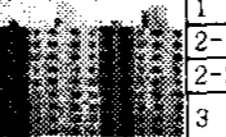




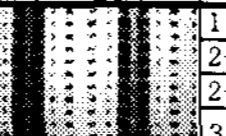
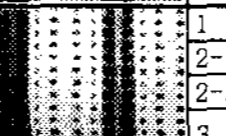




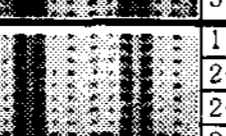


















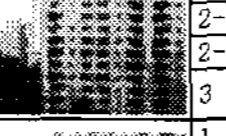


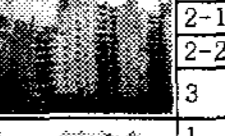













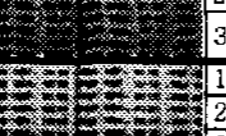



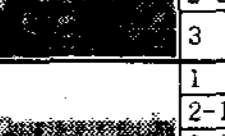

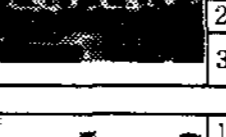
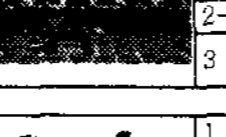





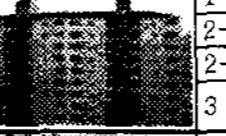




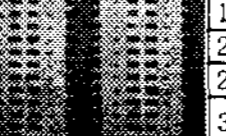





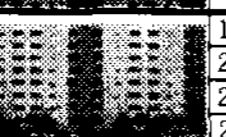




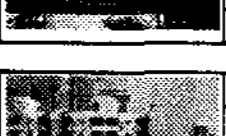

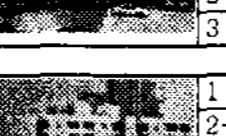




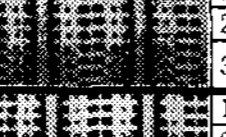
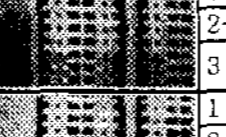


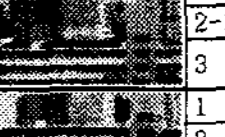












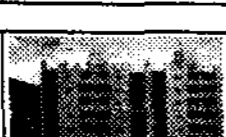

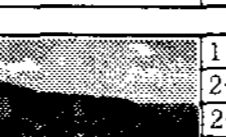

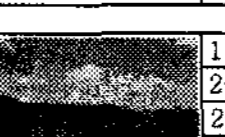










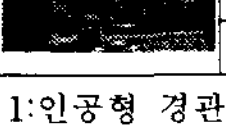
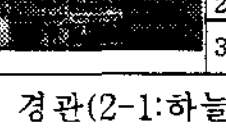
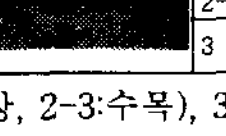





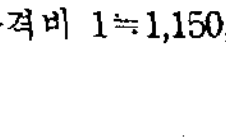






























16) 거실이 위치한 방향과 계단실 방향이 동일하고 계단실의 창문을 통하여 사진촬영이 가능한지 여부를 파악하였다.

17) 아파트 실거래 가격에 포함된 조망 경관의 가치를 분석하기 위하여 사례 대상지 선정에 있어 조망 경관을 제외한 아파트 가격 변동 요인이 최대한 유사한 조건을 갖추는 대상지로 선정하였다.

18) 최소 3개 이상 통로를 가지는 주동을 포함하는 단지를 말한다.

19) D 단지의 경우 203동과 204동이 각각 2개의 계단실을 가짐으로 한 개의 동만으로 좌측, 중앙, 우측의 비교가 불가능하다. 이에 203동과 204동을 하나의 동으로 가정하고 측면별 비교를 실시하였다. 이때, 204동의 우측은 203동의 좌측과 동일한 조망 경관을 가짐으로 조사 대상에서 생략되었다.

표 2. A, B 단지 내·외부 조망 경관 (단위:%)

구분	조망점	단지 내부 조망						단지 외부 조망					
		우측		중앙		좌측		우측		중앙		좌측	
A	고층		1 66		1 86		1 84		1 56		1 50		1 45
			2-1 25		2-1 14		2-1 16		2-1 22		2-1 29		2-1 23
			2-2 9		2-2 1		2-2 0		2-2 22		2-2 24		2-2 32
	중층		3 104.0		3 101.0		3 100.0		3 106.9		3 106.6		3 106.9
			1 85		1 100		1 100		1 61		1 62		1 59
			2-1 9		2-1 0		2-1 0		2-1 20		2-1 20		2-1 19
	저층		2-2 6		2-2 0		2-2 0		2-2 19		2-2 18		2-2 22
			3 102.1		3 100.0		3 100.0		3 102.1		3 104.7		3 106.2
			1 73		1 91		1 80		1 69		1 21		1 15
B	고층		2-1 22		2-1 22		2-1 30		2-1 32		2-1 32		2-1 37
			2-2 0		2-2 0		2-2 14		2-2 0		2-2 0		2-2 7
			3 100.0		3 100.0		3 102.3		3 100.0		3 100.0		3 101.5
	중층		1 100		1 100		1 75		1 85		1 85		1 71
			2-1 0		2-1 0		2-1 11		2-1 14		2-1 14		2-1 23
			2-2 0		2-2 0		2-2 14		2-2 0		2-2 0		2-2 6
	저층		3 100.0		3 100.0		3 102.0		3 100.0		3 100.0		3 101.3
			1 83		1 83		1 67		1 64		1 49		1 41
			2-1 0		2-1 0		2-1 11		2-1 2		2-1 13		2-1 5
C	고층		2-1 26		2-1 15		2-1 17		2-1 40		2-1 39		2-1 37
			2-2 1		2-2 0		2-2 0		2-2 3		2-2 3		2-2 2
			3 102.6		3 100.7		3 100.7		3 103.2		3 102.1		3 102.1
	중층		1 83		1 100		1 99		1 67		1 62		1 62
			2-1 16		2-1 0		2-1 0		2-1 33		2-1 38		2-1 38
			2-2 1		2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0
	저층		3 102.0		3 100.0		3 100.0		3 102.5		3 101.4		3 101.4
			1 66		1 66		1 84		1 39		1 55		1 48
			2-1 13		2-1 0		2-1 1		2-1 9		2-1 12		2-1 18
D	고층		2-1 24		2-1 17		2-1 25		2-1 31		2-1 32		2-1 31
			2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0
			3 100.0		3 100.0		3 99.3		3 104.1		3 104.1		3 104.1
	중층		1 90		1 100		1 98		1 77		1 74		1 72
			2-1 10		2-1 0		2-1 2		2-1 23		2-1 26		2-1 28
			2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0
	저층		3 100.0		3 100.0		3 99.1		3 103.9		3 103.9		3 103.9
			1 69		1 91		1 93		1 84		1 85		1 83
			2-1 5		2-1 0		2-1 1		2-1 10		2-1 9		2-1 8
E	고층		2-1 20		2-1 10		2-1 10		2-1 15		2-1 5		2-1 9
			2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0
			3 104.5		3 103.5		3 103.5		3 104.5		3 104.5		3 103.5
	중층		1 88		1 100		1 90		1 92		1 97		1 93
			2-1 12		2-1 0		2-1 10		2-1 8		2-1 3		2-1 7
			2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0		2-2 0
	저층		3 100.0		3 100.0		3 100.0		3 100.0				

2. 조망 경관의 가치 분석 방법

분석은 다음과 같은 방법으로 진행하였다.

첫째, 구축된 108장의 사진 자료들 각각을 이미지 분석 후, 그 이미지의 구성요소를 크게 인공형 경관과 자연형 경관으로 분류하고, 자연형 경관을 거실에서 인지되는 조망 대상 중 일반적으로 가장 높은 선호도를 보이는 산·강(하천)경관, 하늘 경관²⁰⁾으로 세분하여 CG 작업을 거쳐 각각의 포함 비율을 구하였다(표 2).²¹⁾ 이때, 조망 경관 가치의 정확한 비교를 위하여 각각의 조사 대상 단지에서 단지 내부를 조망하는 동을 기준 동으로 정하고 기준 동에서 촬영된 사진을 분석하여 인공조망의 비율이 100%에 가장 가깝게 나타나는 지점을 기준 지점으로 정하였다.²²⁾ 사진자료를 중심으로 한 실거래가격의 비교 및 분석을 위하여 각 단지의 18개 구역²³⁾ 중 기준 지점의 아파트 실거래가격을 100이라 가정하고, 나머지 지점들의 가격비를 구하였다.²⁴⁾ 둘째, 동일 단지 내에서의 조망 경관 가치를 아파트 실거래 가격을 중심으로 분석하였다. 구축된 사진 자료를 중심으로 대상지 내 각동의 저·중·고층에 따른 층별 가격비 비교와 좌측, 중앙, 우측에 따른 측면별²⁵⁾ 가격비 비교를 실시하여 동일한 동 내에서의 거주 위치에 따라 달라지는 조망 경관의 가치를 분석하였다. 또한 단지 외부로 조망하는 동과 단지 내부를 조망하는 동과의 가격비를 비교하여 동일 단지 내에서 동일한 조건²⁶⁾을 가질지라도 내부를 조망하느냐 외부로 조망하느냐에 따른 조망 경관의 가치 차이를 알아보았다. 셋째, 외부 조망의 구성 요소 따른 조망 경관의 가치를 실거래가격을 중심으로 분석하였다. 6개 조사 대상 단지에서 단지 외부로 조망하는 6개 동의 실거래가격비를 구축된 사진자료를 중심으로 상호 비교하여 단지 외부 조망 요소에 따라 조망 경관의 가치가 어떻게 달라지는지를 분석하였다. 넷째, 현재 진행 중인 것으로 앞서 분석한 실거래가격에 포함된 조망 경관의 가치를 중심으로 실거주자들이 생각하는 조망 경관의 가치, 아파트 공시가격에 포함된 조망 경관의 가치를 비교하여 아파트에서 보이는 조망 경관의 가치를 현실적인 측면에서 종합적으로 분석할 예정이다.

3. 실거래 가격을 중심으로 한 조망 경관 가치 분석

그림 2,3,4는 (표 2)를 기초로, 아파트 실거래가격에 포함된 조망 경관의 가치를 비교, 분석하기 위해 필요 요소들을 추출하여 그래프로 나타낸 것이다.

20) 문지원(2005), 앞의 논문

21) 단, 저층부에서는 자연형 경관을 하늘, 산·강, 단지 내 조경 식재에 의한 수목 등 3개로 구분하였다. 이는 예비 조사 결과, 단지 경계 및 단지 내 보행자 도로 구획 등으로 식재되어진 수목의 경우 고층과 중층부 보다 저층부에서 주로 조망 경관으로 인지된다는 결론에 따라, 수목 경관을 저층부에서만 자연 조망 요소로 구분하였다.

22) A~E 단지는 '중층-중앙' 지점을, F 단지는 '중층-우측' 지점을 기준 지점으로 정하였다.

23) 한 단지 내 단지 내부를 조망하는 지점이 9개, 단지 외부로 조망하는 지점이 9개 이다.

24) 본 연구에서는 조사 대상 아파트들의 실 거래가격이 조망 경관을 제외한 기타 다른 가격 변동 요인에 의해 영향을 받지 않는다는 가정을 전제로 하였다.

25) '측면별 비교'라 함은 좌측, 중앙, 우측에 따른 비교를 말한다.

26) 여기서 동일하다 함은 동일한 평수, 동일한 호수를 말한다.

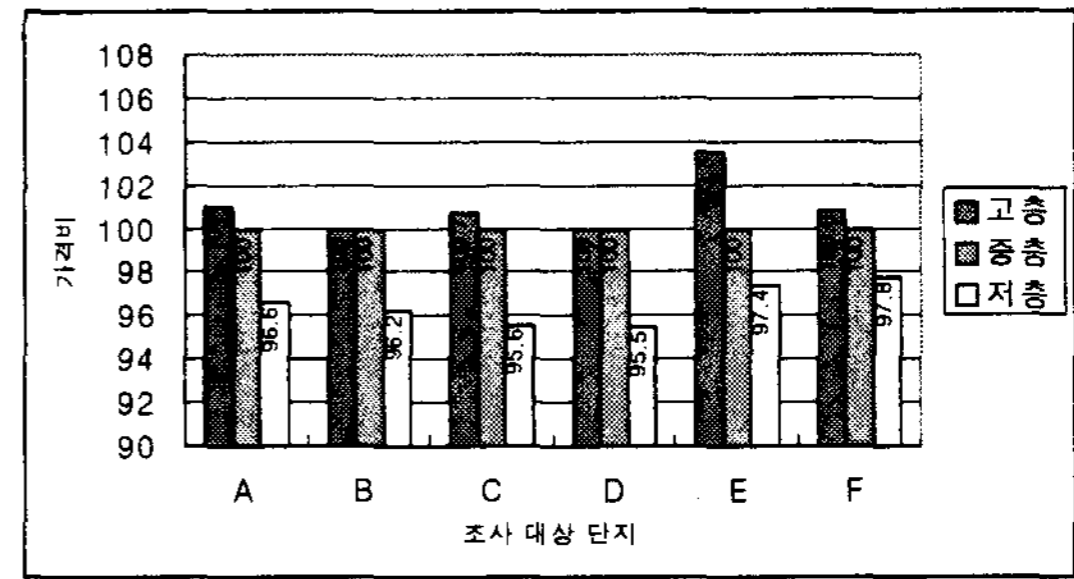


그림 2. 단지내부조망동 중 기준지점측면 층별가격비

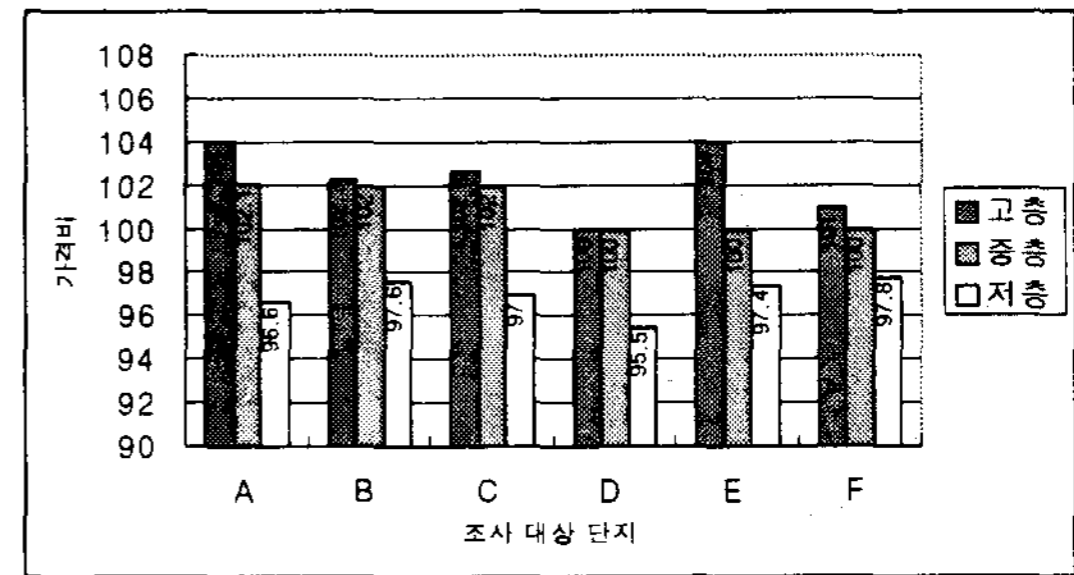


그림 3. 단지내부조망동 중 외부조망가능측면 층별가격비

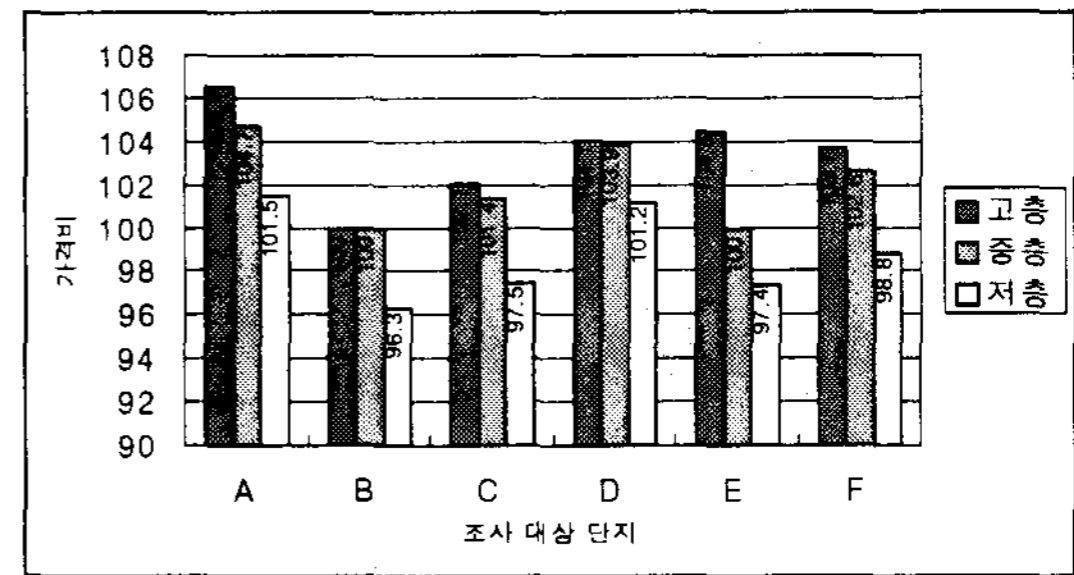


그림 4. 단지외부조망동 중 중앙측 층별가격비

(그림 2)는 6개 대상 단지 내 단지 내부를 조망하는 동의 9개 지점 중, 기준 지점이 포함된 측면의 저·중·고층 가격비를 나타낸 것이며, (그림 3)은 내부를 조망하는 동에서 단지 외부의 경관을 일부 조망할 수 있는 측면의 저·중·고층 가격비를²⁷⁾, (그림 4)는 단지 외부로 조망하는 동에서 중앙측의 저·중·고층 가격비를 나타낸 것이다. 이 3개의 그래프를 각각 또는 상호 비교하면서, 실거래가격에 따른 동일 단지 내에서의 조망 경관의 가치와 외부 경관에 따른 조망 경관의 가치를 분석하였다.

1) 동일 단지 내 조망 경관의 가치 분석

동일 단지 내 조망 경관의 가치 분석에서 실거래가격비를 통하여 층에 따른 조망 경관 가치와 측면에 따른 조망 경관 가치, 내부를 조망하는 동과 외부로 조망하는 동에서의 조망 경관 가치를 비교하였다.

첫째, 층별 비교²⁸⁾에서는 단지 내부를 조망하는 동에서

27) E단지의 경우 좌측과 우측에서 보이는 경관이 유사하므로 두 측면 가격비의 평균값을 이용하였다.

28) 실거래가격비의 층별 비교에서 고층으로 갈수록 가격이 상승한다는 것은 이미 잘 알려진 사실이므로, 본 연구에서는 층에 따른 가격비 차이를 분석하여 상황에 따라 저층, 중층, 고층의 가격비가 어떤 차이를 보이고 있는지를 알아보았다.

내부 경관을 100%조망하는 기준 지점이 포함된 측면과(그림 2), 외부 경관을 부분적으로 조망하는 측면(그림 3), 그리고 단지 외부를 조망하는 동의 중앙측(그림 4)에서의 저·중·고층 가격비를 비교하였다. 층에 따른 가격비 차이의 평균값을 살펴보면 저층에서 중층은 평균 3.5, 중층에서 고층은 평균 1.2로 고층으로 갈수록 층별 가격비 차이는 줄어들었으며²⁹⁾ 단지 외부 경관의 조망 정도에 따라 층별 가격비 차이가 달라지는 것으로 나타났다.

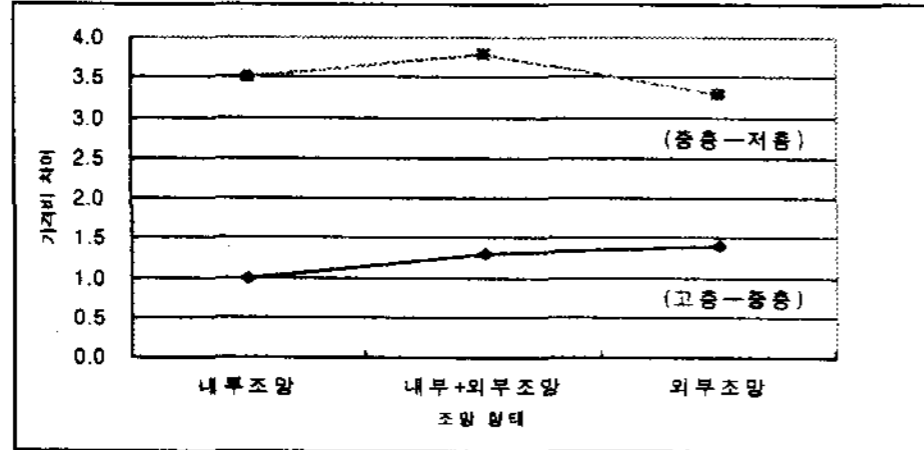


그림 5. 조망에 따른 층별 가격비 차이의 평균값

중층과 고층의 가격비 차이는 외부 경관을 많이 조망할수록 커졌고, 저층과 중층의 가격비 차이는 내부 경관에서 내부+외부 경관까지 점차 커지다 외부 경관이 100%일 경우 줄어들었다. 하지만 외부 경관이 100%일 경우는 나머지 두 가지 경우와 달리 단지 외부를 조망하는 동으로써 동일한 조건으로 비교하기에는 무리가 따른다.³⁰⁾ 그러므로 단지 내부를 조망하는 동에서만 본다면, 내부만을 100%조망하는 측면 보다는 외부 경관을 부분적으로 조망하고 있는 측면의 층별 가격비 차이가 더 큰 것을 알 수 있다. 또한, 위 3가지 경우를 모두 포함하고 있는 F단지 내 단지 내부를 조망하는 동에서 층별 가격비의 차이를 알아본 결과, 외부 경관을 많이 조망하는 좌측 지점으로 갈수록 층별 가격비의 차이가 큰 것으로 나타났다. 이로써, 동일 단지 내에서 단지 외부 경관을 많이 조망 할수록 층에 따른 조망 경관의 가치 차이는 더 커진다는 것을 알 수 있다. 이것은 단지 외부 경관의 조망 비율이 저층부<중층부<고층부 순으로 더 많은 영향을 끼친다는 것으로 해석 할 수도 있다.

둘째, 실거래 가격의 측면별 비교에서는 단지 내부를 조망하는 동에서 내부 경관을 100%조망하는 기준 지점이 포함된 측면(그림 2)과 외부 경관을 부분적으로 조망하는 측면(그림 3)에서의 저·중·고층 가격비를 비교하였다.³¹⁾ 전반적으로 외부 경관을 부분적으로 조망하고 있는 측면의 가격비가 큰 것을 알 수 있었으며, 두 경우의 가격비를 층에 따라 비교하여 평균해본 결과 고층으로 올라갈수록 그 차이가 크게 나타났다. 외부 경관 요소에 따른 차이에서는 자연형 경관 특히, 산, 강 경관을 어느 정도 포함하고 있는

29) 단, E단지에서 단지 내부를 조망하는 동의 경우는 단지 내부 조망경관과 단지 외부 조망경관이 개방감, 거리감, 조망 요소 등에 있어 거의 유사한 경우로서 예외적인 층별 가격비를 나타내고 있었다.

30) 단지 외부를 조망하는 동의 경우 저층부의 조망 경관 가치가 개방감 등의 영향으로 단지 내부를 조망하는 동보다 상대적으로 크게 나타나기 때문에 저층부와 중층부의 가격비 차이가 작게 나타난 것으로 사료된다.

31) 단지 외부를 조망하는 동에서도 동일한 층에서 좌측, 중앙, 우측에 따라 가격비가 다르게 나타났으나, 그 차이가 단지 내부를 조망하는 동에 비해 훨씬 작았기 때문에 본 비교에서는 생략되었다.

A, B, C단지에서 가격비 차이가 크게 나타나는 것을 알 수 있으며³²⁾, A단지와 C단지에서 중층 이상일 경우 가격비가 최고 3까지의 차이를 보이며 층에 따른 가격비 차이보다 오히려 더 크게 나타나기도 하였다. 또한, 저층부에서도 외부 경관 요소의 비중, 어린이 놀이터, 수목, 주차장의 유무 등 복합적인 이유에서 가격비 차이가 크게 나타나는 경우가 있었다.

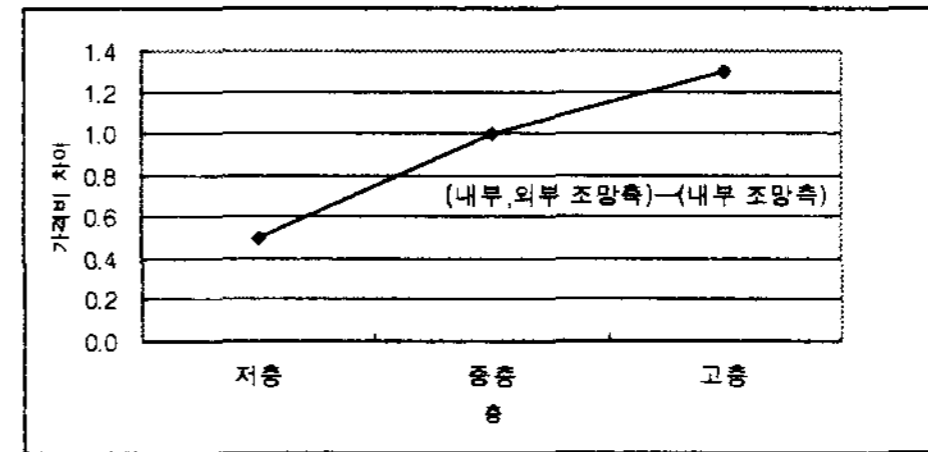


그림 6. 층에 따른 측면별 가격비 차이의 평균값

표 3. 층 보다 측면에 따른 가격비 차이가 큰 경우의 예시

	A 단지		C 단지	
	외부경관조망측	기준지점측	외부경관조망측	기준지점측
고층				
중층				

실거래 가격비의 측면별 비교 결과 동일한 동, 평형, 층수에서도 보이는 경관 요소에 따라 좌측, 중앙, 우측의 조망 경관 가치가 다르며, 이러한 가치가 경우에 따라 층에 따른 가치보다도 커질 수도 있다는 것을 말해주고 있다.

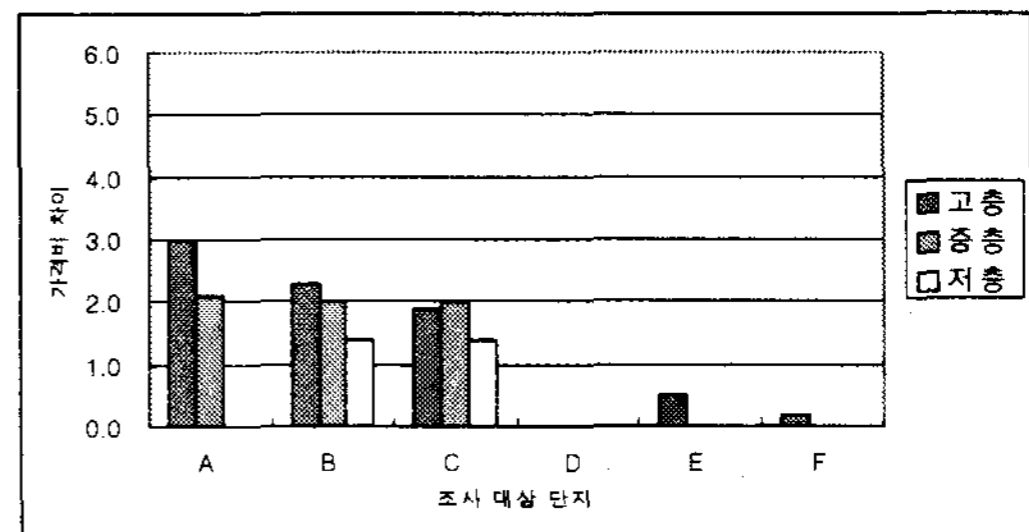


그림 7. 단지 내부 조망동에서의 측면별 가격비 차이

셋째, 동일 단지 내 단지 내부를 조망하는 동과 단지 외부를 조망하는 동의 조망 경관 가치 비교에서는 단지 내부를 조망하는 동에서 내부 경관을 100%조망하는 기준 지점이 포함된 측면과(그림 2)과 단지 외부를 조망하는 동의 중앙측(그림 4)에서의 저층, 중층, 고층을 각각 비교하였다. 평균적으로는 고층 2.5, 중층 2.1, 저층 2.3의 가격비 차이를 보이고 있었으며 A단지, C단지, F단지와 같이 단지 외부로 조망하는 동의 경관이 인공적인 요소 보다는 자연적인 요소를 많이 포함하고 있을수록 가격비 차이가 커지는 것을

32) F단지의 경우에는 자연형 경관을 많이 포함하고는 있으나 배치상 기준 지점이 포함된 측면에서 단지 외부 경관을 다소 조망할 수 있음으로 인하여 측면별 조망 경관의 가치 차이가 크게 나타나지 않은 것으로 사료된다.

알 수 있었다. 또한, B단지과 E단지처럼 단지 내부를 조망하는 동과 단지 외부를 조망하는 동에서 보이는 경관이 서로 유사한 인공형 경관일 경우 두 동의 가격비 차이가 거의 나타나지 않았으며, D단지와 같이 단지 외부를 조망하는 동의 경관이 대부분 인공형 경관으로 이루어져 있으나 어느 정도의 거리감의 확보된 경우에는 단지 내부를 조망하는 동과의 가격비 차이가 크게 나타났다. 단지 내부를 조망하는 동과 외부를 조망하는 동에서의 조망 경관 가치 비교에서도 동일한 조건에서 최고 5.7까지의 가격비 차이를 보이며, 경우에 따라 층에 따른 가치보다도 커질 수 있다는 것을 확인할 수 있었다.

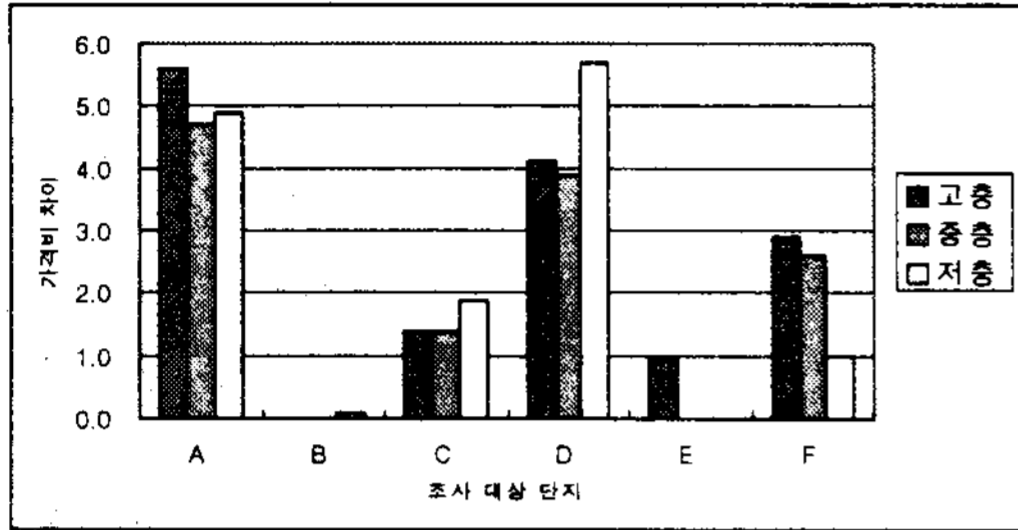


그림 8. 단지내부조망동과 외부조망동 가격비차이

2) 외부 경관에 따른 조망 경관의 가치 분석

단지 외부 경관에 따라 그것을 조망하고 있는 아파트의 조망 경관 가치가 어떻게 달라지는지를 알아보기 위하여 6개 대상 단지 내 외부를 조망하는 동 중앙층의 저·중·고층 가격비를 사진 분석 자료를 기초로 하여 비교하였다.

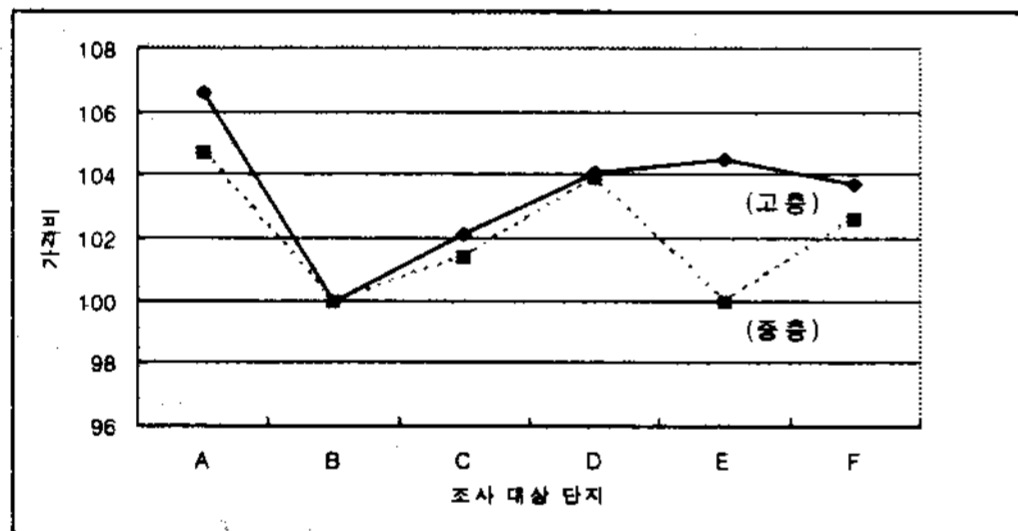


그림 9. 단지외부경관에 따른 외부조망동 중앙층가격비

먼저 중층과 고층에서의 가격비를 비교해본 결과³³⁾ 대체적으로 자연형 경관을 많이 조망하고 있을수록 높은 가격비를 보이고 있다는 것을 알 수 있으며, A단지와 F단지의 경우처럼 자연형 경관 중에서도 하늘 경관이 아닌 산, 강 경관을 많이 조망하는 곳(A단지)의 가격비가 더 높다는 것을 알 수 있다. 그러나, D단지와 같이 다수의 인공형 경관을 가질지라도 그것이 원경일 경우에는 상대적으로 높은 가격비를 보였다. 중층과 고층이 모두 인공형 경관이 주를 이루는 E단지의 경우, 고층에 있어서 자연형 경관이 주를 이루는 F단지보다도 오히려 높은 가격비를 보이는 경우도 있었으며, 이 역시 원경이 근경에 비해 상대적으로 높은 가격비를 형성한다는 것으로 해석할 수 있다. 저층부의 경우에는 자연형 경관 중 하늘 경관을 많이 조망하며 경관이 원경일

33) 저층부의 경우 단지 외부를 조망하는 동일지라도 상가, 식재 등 단지 내부 조망 경관을 다수 포함하고 있어 별도로 분석하였다.

경우 상대적으로 높은 가격비를 보이고 있다. 또한 사진 자료 분석에서 저층부에서만 구분하였던 수목의 영향은 크게 받지 않는 것으로 나타났다.

표 4. 단지 외부 경관 중 저층부와 연관된 요소

가격비크기순 요 소	A	D	F	C	E	B
하늘	20	9	16	12	0	13
수목	48	6	1	33	30	38
거리	근경+원경	원경	근경	근경	근경	근경

* 단위 : (%)

IV. 결론

본 연구는 대구광역시 소재 아파트 6개 단지, 총 13개 동을 대상으로 아파트 공시가격 조사 및 실거래가격 조사, 설문 조사를 각각 실시하고 이를 상호 비교, 분석함으로써 아파트 가격과 연계된 보다 현실적 측면에서의 조망 경관 가치를 알아보고자 하였다. 본 연구에서는 공시가격 및 실거래가격 조사를 중심으로 분석하였고, 현재 이를 토대로 설문 조사 결과 분석 및 이를 통합한 비교 분석을 진행 중에 있다. 현재까지 진행된 연구들의 결과를 종합하면 다음과 같다.

첫째, 단지 외부 경관을 많이 조망하는 동일수층 층에 따른 조망 경관의 가치 차이가 크다는 것이 확인되었으며, 단지 외부 경관의 조망 비율이 아파트의 고층부로 갈수록 조망 경관 가치에 더 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다.

둘째, 측면(우측, 중앙, 좌측)도 층과 더불어 조망경관의 가치를 책정하는데 중요한 요인이 된다는 것으로 나타났으며 경우에 따라 층에 따른 가치 차이보다 높게 나타나는 경우도 확인되었다.

셋째, 단지 외부를 조망하는 동과 단지 내부를 조망하는 동에서도 조망 경관 가치에 많은 차이가 있는 것으로 확인되었다.

넷째, 단지 외부 경관을 구성하고 있는 요소들의 차이가 아파트 조명 경관의 가치에 실제로 큰 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

본 연구는 지금까지 막연히 평가되었던 아파트 조망 경관 가치를 현실적 측면에서 실증 분석하였다는데 그 의의가 있을 것으로 사료된다.

참고문헌

1. 김광호(2005), 아파트 단위주거의 조망평가 모델 개발을 위한 예비적 개념 고찰과 평가변수들의 등급설정, 대한건축학회논문집, v.21, n.8
2. 김남길(1997), 초고층 아파트의 외부공간에서 자연 경관 요소의 시각과 평가, 대한건축학회논문집, v.13, n.3
3. 김민규(2001), 거주환경 선택 시 조망의 중요성에 대한 연구, 대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집, v.21, n.1
4. 김해영(2004), 주택 창에서 조망의 시각적 효과에 관한 연구, 한국주거학회논문집, v.15, n.4
5. 문지원(2005), 조망 대상과 조망 위치에 따른 아파트 조망 경관 선호도 특성 분석, 대한건축학회논문집, v.21, n.5