

조망 시점 위치에 따른 아파트 단위세대 조망 경관 선호 특성

Preference of the View from Apartment Units regarding View Points

문지원* 이상복** 하재명***
Moon, Ji Won Lee, Sang Bok Ha, Jae Myung

Abstract

This study is intended to analyze the characteristics of the preference according to the locations of view points, which are the current criteria for the evaluation of the view. To this end, a total of fifty one test cases according to view point locations were sampled based on the picture data collected in previous studies, and preference assessment was conducted on these cases to identify preference characteristics, where a five-point Lickert-scale evaluation was performed for each test case, and three test cases for each type were comparatively evaluated. It is deemed that the findings from this study may be used to finally derive qualitative assesment scale for the view seen from apartment units.

키워드 : 조망 시점, 아파트 단위세대, 조망 경관, 선호도
Keywords : View Points, Apartment Unit, View, Preference

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적 1)

최근, 조망 경관은 경관적인 측면에서뿐만 아니라 아파트 가격을 형성하는 요인으로서도 그 중요성이 부각되어 아파트 분양 시장, 아파트 기준시가 등에 조망 경관의 경제적 가치가 포함되고 있다. 하지만, 많은 연구들이 광범위한 조망 경관을 분석하고 평가하기 위한 노력을 계속하고 있음에도 불구하고 아직까지는 아파트 단위세대에서 보이는 조망 경관에 대한 연구가 부족할 뿐만 아니라, 단일 경관에 대한 연구가 주를 이루고 있어 다양한 조망 경관 특성을 다루지 못하는 한계를 가지고 있다. 다시 말해, 경제적 가치로서 평가되고 있는 조망 경관의 중요성에 반해 정작 조망 경관의 실질적인 가치는 제대로 평가되지 못하고 있는 실정이다. 따라서, 기존 연구를 보완하고 아파트에서 보이는 조망 경관이 가지고 있는 근본적인 특성들을 검토하여 아파트 가격 형성 및 아파트 기준 시가에 기준을 제시해 줄 수 있는 보다 객관적인 잣대가 필요할 것으로 판단된다.

이에 본 연구는 선행 연구¹⁾에 이어 아파트 단위세대 조망 경관의 질적 가치를 평가할 수 있는 방안 모색의 일환으로, 조망 경관을 평가하는 현재의 기준인 조망 시점 위치에 따른 선호 특성을 분석하여, 향후 진행 중인 연구들과 더불어 궁극적으로는 조망 경관 선호 특성을 바탕으로 하는 아파트 단위세대 조망 경관의 질적 가치 평가 등급을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 아파트 단위세대에서 보이는 조망 경관에 초점을 맞추어 다음과 같은 방법으로 진행하였다.

첫째, 선행 연구에서 다룬 아파트 단위세대 조망 경관 특성들을 다시 검토하여 현재의 조망 가치 기준인 층별 특

성 분석의 필요성을 확인하였고, 둘째, 선행 연구에서 구축한 사진 자료들을 토대로 조망 시점 위치에 따른 실험 사례²⁾를 추출하였으며, 셋째, 실험 연구에 앞서 본 연구에 적합한 가설들을 설정한 후, 선호도 평가를 실시하여 이를 검증하였다.

II. 선행 연구 결과 고찰

1. 선행 연구 고찰

선행 연구 및 본 연구의 궁극적인 목적은 아파트 단위세대 조망 경관의 질적 수준을 객관적으로 평가할 수 있는 방안을 모색하는 것이다. 이를 위해, 지금까지 다양한 방법을 검토해왔는데, 정리하면 다음과 같다.

첫째, 아파트 단위세대 거실에서 보이는 조망 경관의 질적 수준을 평가하기 위해서는 가장 먼저 실제 아파트에서 보이는 조망 경관에 대한 객관적 자료가 필요하다. 따라서, 2005년 7월 14일~10월 4일의 약 4개월 동안 대구광역시 소재 아파트 181단지³⁾에 대한 현장 조사를 실시하여 조망 경관 자료³⁾를 확보하였다. 둘째, 현장 조사를 통해 구축한 아파트 단위세대 거실에서 보이는 조망 경관 자료들을 분석하여 일반적인 조망 경관 특성을 파악하였고, 그 결과를 바탕으로 조망 경관의 구성 요소 측면, 조망 경관 요소의 거리 및 위치 측면, 그리고 조망 시점 측면의 연구에 대한 필요성을 파악하였다. 셋째, 연구의 필요성에 따라 조망 대상 요소, 조망 대상 위치, 조망 시점 위치에 따른 실험 연구를 구성하였고, 현장 조사를 통해 구축한 조망 경관 사진 자료들을 토대로 각 실험 연구에 적합한 실험 사례를 추출

1) 문지원(2006), 조망 대상 위치에 따른 아파트 단위세대 조망 경관 선호 특성 분석, 한국주거학회논문집, v.17, n.3

2) 각 층별(저층, 중층, 고층부) 17개의 실험 사례를 추출하였다.

3) 대구광역시 소재 아파트들 중 조망 경관 자료 구축이 가능한 아파트 총 181 단지에 대해 거실과 동일한 방향으로 창문이 위치하고 있는 계단실을 조사지점으로 선정 후, 사진 촬영을 함으로써 자료를 확보하였다.

* 정회원, 경북대학교 공학박사

** 정회원, 경북대학교 건축공학과 박사과정

*** 정회원, 경북대학교 공과대학 건축학부 교수

하였으며, 이에 대해 선호도 평가를 실시함으로써 선호 특성을 분석하고자 하였다. 현재, 조망 대상 위치에 따른 실험 연구를 제외한 나머지 연구들은 진행 중에 있다.

2. 선행 연구 결과

선행 연구 결과들을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 현장 조사는 대구광역시 소재 아파트 181단지, 268동을 대상으로 하여 아파트에서 보이는 다양한 조망 경관 자료를 구축하고 이를 토대로 조망 경관 요소별, 거리별, 위치별 특성들을 파악하였는데, 그 결과, 아파트에서 보이는 조망 경관은 건물, 도로, 산, 수목, 아파트, 하늘 요소들이 포함된 다양한 경관으로 구성되어 있고, 조망 경관의 거리에 따라 그 구성 요소가 달라지는 경향이 나타났으며, 저층부, 중층부, 고층부 등의 수직 시점 위치와 좌측, 중앙, 우측 세대 등의 수평 시점 위치에 따라 조망 경관 구성 요소가 달라진다는 사실을 알 수 있었다. 이를 통해, 조망 경관의 구성 요소, 조망 경관 요소의 거리 및 위치, 조망 시점 위치 측면에 따른 특성들을 검토할 필요성이 있음을 알 수 있었다. 둘째, 연구의 필요성에 따라 조망 대상 요소, 조망 대상 위치, 조망 시점 위치에 따른 실험 연구를 구성하였고, 그 중, 선행 연구에서 조망 대상 위치에 따른 선호도 평가를 실시하여 그 결과를 도출하였다. 선호도 평가 결과에 따르면, 다음 표 1에서와 같이, 단지 외부 조망이 자연이거나 조합 경관으로 이루어져 있으면서 단지 외부 경관의 비중이 많은 것(사례번호 08>24>04>02>20>18)을 주로 선호하는 것으로 나타났고, 단지 외부 경관이 자연인 경우(01~08)에는 외부 조망 경관의 비중이 많으면 많을수록 선호되, 단지 외부 조망이 인공이거나 조합인 경우(09~16; 17~24)에는 단지 외부 조망의 비중이 내부 조망과 비슷하거나 많은 경우를 제외하고는 단지 외부 조망의 비중에 따라 선호 경향이 나타나는 것이 아님을 확인하였다. 또한, 조망 대상이 단지 외부에 위치하고 있거나, 단지 외부와 내부 모두에 위치한 실험 사례들(08-16-24; 01-09-17, 02-10-18, 03-11-19, 04-12-20, 05-13-21)의 경우, 아파트 동 배치 패턴과 상관없이 외부 조망 경관 요소가 자연 경관으로 이루어진 경관을 가장 선호하고 그 다음으로 조합 경관을 선호하는 것으로 나타났다.

III. 조망 시점 위치에 따른 선호 특성 분석

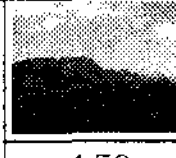


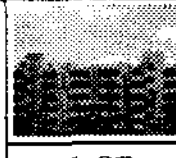
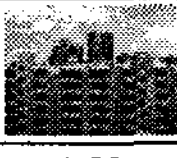
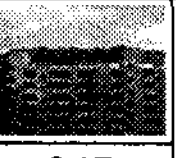





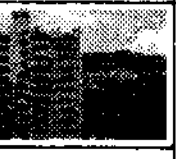


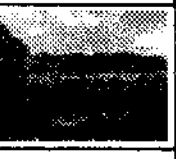






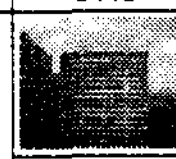


1. 실험 연구 및 가설 설정

본 연구에서는 현재 조망 가치를 평가함에 있어 가장 큰 영향을 미치는 층별 요소를 간과할 수는 없을 것으로 판단하여 조망 시점 위치에 따른 선호 특성을 분석하였는데, 이 결과는 선행 연구의 선호 특성 분석 및 향후 진행 예정인 연구들과 통합함으로써 조망 경관의 질적 수준 평가 등급 도출 시 보다 정확성을 기하고자 하였다.

실험 연구를 위한 실험 사례 추출은 현장 조사에서 구축된 사진들 중, 저층은 3층, 중층은 8층, 고층은 13층에서 촬영된 사진들을 중심으로 조망 대상의 위치⁴⁾와 주요 경관

4) 조망 대상의 위치는 단지 외부에 위치한 경우와 내부와 외부

표 1. 조망 대상 위치에 따른 선호도 평가 결과

외부조망 대상위치	자연	인공	조합	차이 검정	
단지외부	08 	16 	24 	08≠16≠24	
	4.50	3.11	4.07		
	50.3	10.8	38.9		
단지내부	07 	15 	23 	07=15 07≠23 15≠23	
					1.87
	14.4	12.0	73.7		
	06 	14 	22 		06=14 06≠22 14=22
	15.6	1.73	1.93		
단지외부 + 내부	05 	13 	21 	05≠13≠21	
					2.96
	46.7	15.0	38.3		
	04 	12 	20 	04≠12≠20	
					3.88
	53.9	10.8	35.3		
	03 	11 	19 	03=19 03≠11 11≠19	
					2.07
	52.7	13.8	33.5		
	02 	10 	18 	02=18 02≠10 10≠18	
					3.59
	57.5	13.2	29.3		
01* 	09 	17 	01=17 01≠09 09≠17		
				2.26**	1.77
62.3***	15.0	22.8			

* 각 사례 번호는 선호도 평가의 편의를 위해 임의로 붙인 번호임
** 선호 평가 점수, *** 비교 평가율(%)

요소5)에 따라 사진을 합성하여 각 층별 17개, 총 51개의 실험 사례(표 2)를 추출하였다.

본 연구에서는 선호도 평가에 앞서, 실험 연구 결과를 검증하기 위한 가설을 설정하였는데, 선행 연구에서 도출한 “조망 경관 특성”을 참고로 하여 다음과 같이 설정하였고, 이를 검증함으로써 보다 상세한 조망 경관 특성을 파악하고자 하였다.

가설 1. 자연 경관 요소로 이루어진 경관을 인공 경관 요소로 이루어진 경관보다 선호할 것이다.

세부가설 1-1. 자연 경관 요소로만 이루어진 조망 경관을 가장 선호할 것이다.

세부가설 1-2. 자연 경관 요소의 비중이 많으면 많을수록 선호될 것이다.

가설 2. 조망 경관 요소의 거리에 따라 선호도에 차이를

모두에 위치하고 있는 경우로 구분하였다.

5) 조망 경관 요소의 구성은 자연 경관 요소, 인공 경관 요소, 그리고 조합 경관 요소가 주를 이루는 경우로 구분하였다.

보일 것이다.

세부가설 2-1. 조망 경관 요소의 구성이 동일할 경우, 거리별 다양성을 가질수록 선호될 것이다.

세부가설 2-2. 인공 경관 요소의 거리가 멀면 멀수록 선호될 것이다.

가설 3. 거주 층이 높아지면 단위세대 거실에서 보이는 조망 경관에 대한 선호도 높아질 것이다.

세부가설 3-1. 거주 층이 높아질수록 개방감을 확보할 수 있어 선호될 것이다.

세부가설 3-2. 거주 층이 동일할 경우, 자연 경관 요소의 비중이 많을수록 선호될 것이다.

2. 선호도 평가

선행 연구의 사진 자료를 바탕으로 추출한, 51개의 실험 사례에 대한 선호도 평가는 2006년 3월 21일에 실시되었고, 20대 대학생 남녀를 대상으로 하였으며, 총 20여분의 평가를 실시하였는데, 그 방법은 다음과 같다.

첫째, 선호도 평가 장소는 경북대학교 건축학부 세미나실이며, 평가에 앞서 피험자들에게 조사의 목적과 방법, 평가에 사용된 변수의 의미를 충분히 설명한 후 응답하도록 하였다. 둘째, 선호도 평가를 위해 작성된 사진들은 사진 순서에 의한 효과를 배제하기 위해 무작위로 배열하여 번호를 정한 후 평가하였다. 셋째, 피험자들은 미리 작성된 경관 사진을 스크린을 통해 확인하고 선호도 평가 설문지에 응답하였는데, 총 평가 시간이 30분을 넘지 않도록 하였다.⁷⁾ 넷째, 선호도 평가는 A 항목 평가와 B 항목 평가로 분류하였는데, A 항목 평가는 단순 평가로 5단계 리커트 척도(매우 불량하다 : 1점, 매우 양호하다 : 5점 등)를 사용하여 자신의 선호 경향을 선택하게 하였고, B 항목 평가는 비교 평가로 3개의 실험 사례들을 한 번에 보여주고 서로 비교하여 선호하는 것을 선택하도록 하였다. 다섯째, 각 항목별 평가 점수는 SPSS 12.0 프로그램에 입력하고 최종 분석하였는데, A 항목 평가는 기술 통계 분석을 통해 평균값을 찾아내었고, B 항목 평가는 빈도 분석을 통해 선호하는 경향을 파악하였다. 또한 각 실험 사례별로 나타난 선호 평가 점수의 차이는 일원 배치 분산 분석의 다중 비교를 사용하여 검정하였다.

5단계 리커트 척도로 평가한 A 항목 분석 결과를 보면, 다음 표 3과 같이 평균값이 1.57~4.57까지 나타나고 있는데, 주로 고층과 중층에서 보이는 조망 경관이면서 단지 외부 조망 경관 요소로만 이루어진 것을 선호하고 있고, 또한 자연 경관 요소로만 이루어진 경관을 가장 선호하긴 하지만, 인공 경관 요소가 적절히 포함된 조망 경관도 선호하는 것을 알 수 있다.

또한, 주요 조망 경관 요소가 자연 경관 요소이면서 단지 외부에 위치한 01-18-35, 02-19-36, 03-20-37, 04-21-38번 사례(표 5)들을 살펴보면, 선호 평가 점수가 2.50~4.57로 상당히 다양하게 나타나고 있는데, 하늘의 비중이 많은 고층과 중층 경관의 점수가 높은 편이고 자연 경관

6) 20대 남녀를 피험자로 한 것은, 선행 연구에서와 같이 성별, 연령별 선호 조망 경관에 차이가 없다는 전제하에 선택하였다.

7) 임승빈(1991), 경관분석론, 서울대학교 출판부

표 2. 조망 시점 위치 실험 사례

대상위치 (주요경관)	저층	중층	고층	
단지외부 (자연)	01*	18	35	
	02	19	36	
	03	20	37	
	04	21	38	
단지외부 (인공)	05	22	39	
	06	23	40	
	단지외부 (조합)	07	24	41
		08	25	42
09		26	43	
10		27	44	
11		28	45	
단지외부 + 내부 (조합)	12	29	46	
	13	30	47	
	14	31	48	
	15	32	49	
	16	33	50	
	17	34	51	

* 각 사례 번호는 선호도 평가의 편의를 위해 임의로 붙인 번호임

요소가 있다고 하더라도 근경의 단순 경관보다는 다양한 거리감을 가지는 것이 점수가 더 높게 나타나는 것을 알 수 있다. 주요 경관 요소가 인공 경관 요소이면서 단지 외부에 위치한 05-22-39, 06-23-40번 사례(표 6)들은 선호 평가 점수가 2.09~2.92로 다소 낮게 나타나고 있는데, 주로 하늘의 비중이 많은 고층의 선호 평가 점수가 높게 나타나는 것을 알 수 있다. 주요 경관 요소가 조합 경관이면서 단지 외부에 위치한 07-24-41, 08-25-42, 09-26-43, 10-27-44, 11-28-45, 12-29-46번 사례(표 7)들은 1.64~4.29로 선호 평가 점수가 다양하게 나타나고 있는데, 하늘의 비

중이 많거나 자연 경관 요소의 비중이 많은 경관들의 선호 평가 점수가 높게 나타나고 있다. 주요 경관 요소가 조합 경관이면서 단지 외부와 내부 둘 다에 위치한 13-30-47, 14-31-48, 15-32-49, 16-33-50, 17-34-51번 사례(표 8)들의 경우, 1.57~3.01로 선호 평가 점수가 다소 낮게 나타나고 있는데, 그 중 하늘의 비중이 많거나, 경관 구성 요소가 다양한 경우 선호 평가 점수가 높게 나타나고 있다.

표 3. 선호도 평가 점수(n:143)

저층 사례	평균	표준편차	중층 사례	평균	표준편차	고층 사례	평균	표준편차
01	3.31	1.056	18	3.79	1.020	35	3.96	0.941
02	2.50	0.948	19	3.29	0.956	36	3.41	0.981
03	3.78	1.003	20	4.23	0.850	37	4.29	0.854
04	3.58	1.058	21	4.48	0.721	38	4.57	0.735
05	2.09	1.034	22	2.52	0.830	39	2.92	0.892
06	2.30	1.014	23	2.44	0.961	40	2.83	1.028
07	2.08	0.993	24	2.83	0.898	41	3.30	0.848
08	1.92	0.935	25	1.64	0.735	42	2.39	0.864
09	2.78	0.920	26	3.67	0.803	43	4.29	0.829
10	2.46	0.925	27	2.64	0.843	44	4.03	0.922
11	1.97	0.911	28	2.93	1.046	45	3.35	0.973
12	3.12	1.017	29	4.15	0.735	46	4.23	0.709
13	1.97	1.041	30	2.05	1.009	47	2.04	1.041
14	2.52	1.100	31	1.57	0.708	48	1.90	0.766
15	2.95	1.016	32	2.92	0.950	49	2.69	0.913
16	2.31	0.980	33	2.66	0.942	50	2.78	1.116
17	2.75	1.065	34	3.01	1.028	51	3.01	1.003

표 4. 선호도 평가 우선 순위

실험사례								
사례번호	38	21	37	43	20	46	29	44
평가점수	4.57	4.48	4.29	4.29	4.28	4.23	4.15	4.03
해당 층	고층	중층	고층	고층	중층	고층	중층	고층

표 5. 주요 경관 요소 자연+단지 외부 위치 실험 사례

실험사례				
사례번호	38	21	37	20
평가점수	4.57	4.48	4.29	4.28
해당 층	고층	중층	고층	중층

표 6. 주요 경관 요소 인공+단지 외부 위치 실험 사례

실험사례				
사례번호	39	40	22	23
평가점수	2.92	2.83	2.52	2.44
해당 층	고층	고층	중층	중층

표 7. 주요 경관 요소 조합+단지 외부 위치 실험 사례

실험사례				
사례번호	43	46	29	44
평가점수	4.29	4.23	4.15	4.03
해당 층	고층	고층	중층	고층

표 8. 주요 경관 요소 조합+단지 외부 및 내부 위치 실험 사례

실험사례				
사례번호	34	51	15	32
평가점수	3.01	3.01	2.95	2.92
해당 층	중층	고층	저층	중층

B 항목 평가에서는 동일 경관을 보고 있는 저층, 중층,

고층의 3개 실험 사례를 비교하여 층별 특성을 파악하였는데 각 실험 사례들 간의 차이 검정은 일원 배치 분산 분석의 다중 비교를 통해 분석하였고, 그 결과는 다음과 같다.

표 9. B 항목 선호도 평가 결과

실험사례	저층	중층	고층	차이 검정
01-18-35	*3.31 **28.0	3.79 46.2	3.96 25.9	01≠18, 01≠35, 18=35
02-19-36	2.50 16.1	3.29 65.7	3.41 18.2	02≠19, 02≠36, 19=36
03-20-37	3.78 30.1	4.28 28.0	4.29 42.0	03≠20, 03≠37, 20=37
04-21-38	3.58 18.9	4.48 53.1	4.57 28.0	04≠21, 04≠38, 21=38
05-22-39	2.09 14.7	2.52 21.7	2.92 63.6	05≠22≠39
06-23-40	2.30 27.3	2.44 10.5	2.83 62.2	06=23, 06≠40, 23≠40
07-24-41	2.08 11.2	2.83 23.1	3.30 65.7	07≠24≠41
08-25-42	1.92 37.8	1.64 6.30	2.39 55.9	08≠25≠42
09-26-43	2.78 7.00	3.67 15.4	4.29 77.6	09≠26≠43
10-27-44	2.46 11.2	2.64 11.2	4.03 77.6	10=27, 10≠44, 27≠44
11-28-45	1.97 10.5	2.93 29.4	3.35 60.1	11≠28≠45
12-29-46	3.12 6.3	4.15 40.6	4.23 53.1	12≠29, 12≠46, 29=46
13-30-47	1.97 50.3	2.05 23.1	2.04 26.6	13=30=47
14-31-48	2.52 69.2	1.57 9.1	1.90 21.7	14≠31≠48
15-32-49	2.95 26.6	2.92 54.5	2.69 18.9	15=32=49
16-33-50	2.31 5.6	2.66 46.2	2.78 48.3	16≠33, 16≠50, 33=50
17-34-51	2.75 14.7	3.01 42.7	3.01 42.7	17=34=51

* 선호 평가 점수, ** 비교 평가율(%)

B 항목 선호도 평가 결과에 따르면, 조망 대상이 단지 외부에 위치하면서, 자연 경관 요소가 주를 이룬 01, 18, 35번의 경우, 18번과 35번은 동일한 사례이지만, B 항목 평가 결과 중경의 산과 논밭 경관 요소로 구성된 18번(중층)이 더 선호되는 것으로 나타났다. 이는 조망 경관 요소의 다양성에 따라 선호 경향이 달라진 것으로 보인다. 실험 사례

8) 다중 비교의 예로, 조망 대상이 단지 외부에 위치하면서 자연 경관 요소가 주를 이룬 실험 사례 01, 18, 35번을 살펴보면, 다음 표에서 보는 바와 같이 18과 35번은 유의수준 0.05에서 통계적으로 차이가 없는 동일한 사례인 반면, 01과 18번, 01과 35번은 유의수준 0.05에서 통계적으로 차이가 있는 것으로 나타나고 있다.

<Tukey HSD 다중 비교(실험 사례 01 : 18 : 35) 예시>

(I) 그룹1	(J) 그룹1	평균차 (I-J)	표준오차	유의확률	95% 신뢰구간	
					하한값	상한값
01	18	-0.483	0.119	0.000	-0.763	-0.202
	35	-0.650	0.119	0.000	-0.930	-0.370
18	01	0.483	0.119	0.000	0.202	0.763
	35	-0.168	0.119	0.337	-0.448	0.112
35	01	0.650	0.119	0.000	0.370	0.930
	18	0.168	0.119	0.337	-0.112	0.448

02, 19, 36번의 경우에는 19번과 36번이 동일한 사례임에도, B 항목 평가 결과 중경의 산과 도로 경관 요소로 구성된 19번을 더 선호한다고 응답하고 있다. 이는 경관 요소들의 다양성, 특히 자연 경관 요소들이 얼마나 다양하게 구성되어 있느냐가 선호 경향에 영향을 준 것으로 판단된다. 실험 사례 03, 20, 37번의 경우, 20번과 37번이 동일한 사례이지만, B 항목 평가 결과 37번을 더 선호한다고 응답하고 있으며, 심지어는 A 항목 평가 점수가 낮게 나타났던 03번이 20번보다 더 선호되는 경향을 보였다. 이를 통해 하늘의 비중이 많아 개방감을 가지거나(고층), 개방감을 저해하지 않는 범위 내에서 인공 경관 요소들과 적절히 조화를 이뤄 다양한 조망 경관으로 구성된 경관(저층)이 조망 경관 요소의 구성이 단순한 것보다 더 선호되는 것을 알 수 있다. 실험 사례 04, 21, 38번의 경우, 21번과 38번은 동일한 사례이지만, B 항목 평가 결과 중경의 산과 전면 도로 및 녹지 요소로 구성된 21번을 더 선호하는 것으로 나타났다. 이는 자연 경관 요소의 비중과 경관 구성 요소의 다양성이 선호 경향에 영향을 미친 것으로 판단된다.

조망 대상이 단지 외부에 위치하면서, 인공 경관 요소가 주를 이룬 실험 사례 05, 22, 39번의 경우, 모두 동일하지 않은 사례들로, B 항목 평가 결과 중경의 건물과 아파트 등으로 구성되고 하늘에 대한 개방감이 있는 39번(고층)이 가장 선호되는 것으로 나타났다. 이는 개방감이 선호 경향에 영향을 미친 것으로 판단된다. 실험 사례 06, 23, 40번의 경우, B 항목 평가 결과 중·원경의 아파트 경관 요소로 구성된 40번이 가장 선호되는 것으로 나타났는데, 이를 통해 인공 경관 요소로 이루어진 경우에는 경관 요소의 구성보다는 개방감이 선호 경향에 더 많은 영향을 미친다는 것을 알 수 있다.

조망 대상이 단지 외부에 위치하면서, 조합 경관으로 이루어진 실험 사례 07, 24, 41번의 경우 모두 동일하지 않은 사례들로, B 항목 평가 결과 중경의 아파트 및 산 경관 요소로 구성된 41번 사례가 가장 선호되는 것으로 나타났다. 이를 통해 근경에 건물 경관이 있을 경우에는, 근경의 건물 영향을 가장 적게 받는, 즉 개방감을 가지는 고층이 가장 선호되는 것을 알 수 있다. 실험 사례 08, 25, 42번의 경우 역시, 모두 동일하지 않은 사례들로 B 항목 평가 결과, 근경의 건물과 중경의 아파트, 산 등으로 구성된 42번 사례를 가장 선호하고, 전면이 모두 차폐돼 하늘이 거의 보이지 않는 08번이 하늘이 열린 25번보다 더 선호되는 것으로 나타났다. 이를 통해 개방감이 선호 경향에 영향을 주지만, 자연 경관 요소가 있다면 개방감을 갖지 않는다고 하더라도 선호될 수 있다는 것을 알 수 있다. 실험 사례 09, 26, 43번의 경우 또한, 모두 동일하지 않은 실험 사례들로, B 항목 평가 결과 중경의 강 및 산 경관 요소로 구성된 43번이 가장 선호되는 것으로 나타났다. 이는 고층의 경우 강이라는 경관 요소가 다른 층에서보다 추가되었고, 하늘의 비중이 많아졌기 때문에, 다시 말해 개방감과 조망 경관 요소의 종류가 선호 경향에 영향을 준 것으로 보인다. 실험 사례 10, 27, 44번의 경우, B 항목 평가 결과 중경의 강 및 산 경관 요소로 구성된 44번이 가장 선호되는 것으로 나타났다.

이 경우 고층이 선호된 것은 강이라는 경관 요소가 추가되고, 하늘의 비중이 많아졌기 때문에 앞선 사례들과 마찬가지로 개방감과 조망 경관 요소의 종류가 선호 경향에 영향을 준 것으로 보인다. 실험 사례 11, 28, 45번의 경우 모두 동일하지 않은 사례들로, B 항목 평가 결과 중경의 아파트 및 산 요소로 구성된 45번을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 이는 근경의 건물 영향이 적고 하늘의 비중이 많은 고층이 개방감 측면에서 선호된 것으로 판단된다. 실험 사례 12, 29, 46번의 경우, 29번과 46번이 동일한 사례이지만, B 항목 평가 결과 중경의 산, 녹지, 아파트 요소로 구성된 46번을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 이는 자연 경관 요소와 하늘의 비중, 개방감 등이 선호 경향에 영향을 미친 것으로 판단된다.

조망 대상이 단지 외부와 내부에 위치하면서, 조합 경관 요소가 주를 이룬 실험 사례 13, 30, 47번의 경우, 모두 동일한 사례들이지만, B 항목 평가 결과 근경의 수목과 아파트 요소로 구성된 13번이 가장 선호되고 있음을 알 수 있다. 이를 통해 근경의 아파트로 개방감을 확보할 수 없는 경관일 경우에는 저층의 수목이 선호 경향에 많은 영향을 미친다는 사실을 알 수 있다. 실험 사례 14, 31, 48번의 경우, 모두 동일하지 않은 사례들로, B 항목 평가 결과 근경의 놀이터, 수목 및 아파트 경관으로 구성된 14번이 가장 선호되는 것을 알 수 있다. 이는 자연 경관 요소의 비중, 경관 요소의 구성, 그리고 개방감이 선호 경향에 영향을 미친 것으로 보인다. 실험 사례 15, 32, 49번의 경우, 모두 동일한 사례들이지만, B 항목 평가 결과 근경의 아파트 측면, 도로와 수목, 근·중경의 건물 및 아파트 요소로 구성된 32번이 가장 선호되는 것으로 나타났다. 이는 조망 경관 구성 요소의 다양성, 특히 자연 경관 요소의 다양성이 선호 경향에 영향을 끼친 것으로 판단된다. 실험 사례 16, 33, 50번의 경우, 33번과 50번은 동일한 사례이지만, B 항목 평가 결과 근경의 아파트 측면, 중경의 건물, 중경의 아파트, 산 요소로 구성된 50번을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 이는 50번(고층)의 경우 근경의 건물로 인한 영향을 적게 받고, 하늘의 비중이 많아져 개방감을 가지기 때문인 것으로 판단된다. 실험 사례 17, 34, 51번의 경우, 모두 동일한 사례이지만, B 항목 평가 결과 17번(저층)만 선호 경향이 다른 것으로 나타났다. 이는 저층의 경우, 자연 경관 요소(수목)의 비중이 너무 많아 오히려 답답한 느낌을 주고 있어 선호도가 낮게 나타난 것으로 판단된다. 즉, 자연 경관 요소의 적절한 비중, 개방감 확보 등에 따라 조망 경관 선호 경향에 차이가 나타남을 알 수 있다.

3. 선호 특성 분석 및 가설 검증

5단계 리커트 척도로 평가 점수를 매긴 A 항목에서는 단지 외부 조망 경관 요소로만 이루어진 고층과 중층 조망 경관을 주로 선호하는 것으로 나타나 거주 층이 높다고 해서 반드시 조망 경관에 대한 선호가 높게 나타나는 것이 아니라는 것을 알 수 있었다. 따라서, 조망 시점 위치 측면에서 설정한 가설 3(거주 층이 높아지면 단위세대 거실에서 보이는 조망 경관에 대한 선호도 높아질 것이다.)은 위

배됨을 알 수 있다. 또한, 자연 경관 요소로 이루어진 경관을 가장 선호하지만, 자연 경관 요소와 인공 경관 요소가 적절하게 조화된 경관도 선호하는 것으로 나타나 구성 요소 측면에서 설정한 가설 1(자연 경관 요소로 이루어진 경관을 인공 경관 요소로 이루어진 경관보다 선호할 것이다.)과 세부 가설 1-1(자연 경관 요소로만 이루어진 조망 경관을 가장 선호할 것이다.)은 성립하지만, 세부 가설 1-2(자연 경관 요소의 비중이 많으면 많을수록 선호될 것이다.)는 위배됨을 알 수 있다. 그리고, 하늘의 개방감 비중에 따라 고층으로 갈수록 선호되고, 같은 자연 경관 요소라고 하더라도 단순 경관보다는 다양한 거리감을 가지는 경관의 점수가 더 높은 것을 확인함에 따라 조망 시점 위치 측면에서 설정한 세부 가설 3-1(거주 층이 높아질수록 개방감을 확보할 수 있어 선호될 것이다.), 조망 경관 요소 거리 측면에서 설정한 가설 2(조망 경관 요소의 거리에 따라 선호도에 차이를 보일 것이다.)와 세부 가설 2-1(조망 경관 요소의 구성이 동일할 경우, 거리별 다양성을 가질수록 선호될 것이다.)이 성립함을 알 수 있다. 그 외, 전면 개방감이 확보된 경관, 즉 근경에 인공 경관 요소가 포함되지 않은 경관을 선호하는 것으로 나타나, 조망 경관 요소 거리 측면에서 설정한 세부 가설 2-2(인공 경관 요소의 거리가 멀수록 선호될 것이다.)가 성립함을 알 수 있다.

3개의 실험 사례에 대한 비교 평가를 실시한 B 항목에서는 하늘에 대한 개방감이 부족한 경우, 조망 경관 요소가 다양하거나 인공 경관 요소의 비중이 적은 경관을 선호하는 것으로 나타났지만, 하늘에 대한 개방감이 있을 경우에는 하늘의 비중이 많은 고층을 선호하거나 자연 경관 요소의 비중이 많은 경관, 또는 개방감을 저해하지 않는 범위 내에서 자연 경관 요소와 인공 경관 요소가 적절히 조화된 다양한 조망 경관이 선호되는 것으로 나타났다. 따라서, 구성 요소 측면에서 설정한 세부 가설 1-2(자연 경관 요소의 비중이 많으면 많을수록 선호될 것이다.)가 위배됨을 알 수 있다. 또한, 근경에 건물이나 아파트 등이 위치하는 경우에는 근경의 건물 및 아파트 영향이 적으면서 개방감을 가지는 고층이 주로 선호되지만, 근경의 건물이 있다고 하더라도 자연 경관 요소의 비중이 많은 저층 경관이 있을 경우에는 하늘에 대한 개방감을 가지는 중층보다 더 선호되는 경향이 나타났다. 이는 자연 경관 요소의 비중이 개방감보다 선호 경향에 더 많은 영향을 끼친다는 것을 의미하므로 조망 시점 위치 측면에서 설정한 세부 가설 3-1(거주 층이 높아질수록 개방감을 확보할 수 있어 선호될 것이다.)이 위배됨을 알 수 있다. 그리고, 인공 경관 요소의 거리가 중경 이상의 경우에는 조망 경관의 구성 요소가 다양하고 개방감이 확보된 고층 경관을 선호하고 단지 내부 조망 경관 요소가 포함된 경관의 경우에는 자연 경관 요소가 다양한 경관을 선호하거나, 자연 경관 요소의 비중, 특히 저층의 수목 경관 요소의 비중이 많을수록 선호되는 경향이 나타났다. 수목의 비중이 너무 많아 답답함을 줄 정도일 경우에는 오히려 비선호되는 것을 확인하였다. 따라서, 조망 시점 위치 측면에서 설정한 세부 가설 3-2(거주 층이 동일할 경우, 자연 경관 요소의 비중이 많을수록 선호될 것이다.)

가 위배됨을 알 수 있다.

결과적으로, 조망 시점 위치에 따른 선호도 평가를 통해 가설 1과 세부 가설 1-1, 가설 2와 세부 가설 2-1, 2-2는 성립하고, 세부 가설 1-2와 가설 3, 세부 가설 3-1, 3-2는 위배됨을 알 수 있다.

IV. 결론 및 제언

조망 경관은 최근 아파트 가격 형성에 큰 영향을 미치고 있지만, 아직까지는 조망 경관의 가치를 객관적으로 평가할 수 있는 도구가 부족하여 그 가치가 제대로 파악되지 못하고 있다. 따라서, 본 연구에서는 선행 연구에 이어 다양하고 복합적인 경관 특성들을 검토함으로써 조망 경관의 경제적 가치를 객관적으로 평가할 수 있는 방안을 모색하고자 하였다. 이를 위해, 선행 연구에서 다룬 아파트 단위세대 조망 경관 특성들을 다시 검토하고, 조망 경관을 평가하는 현재의 기준인 조망 시점 위치에 따른 선호 특성을 분석하여, 향후 진행 중인 연구들과 더불어 궁극적으로는 아파트 단위세대 조망 경관의 질적 가치 평가 등급을 제시하고자 하였다.

조망 경관 선호 특성 분석은 현장 조사를 통해 구축한 사진 자료를 바탕으로 51개 실험 사례를 추출하고, 선행 연구 결과를 바탕으로 가설을 설정한 후, 선호도 평가를 통해 이를 검증하였는데, 그 결과 다음과 같은 선호 특성을 파악할 수 있었다. 첫째, 자연 경관 요소로만 이루어진 경관뿐만 아니라, 자연 경관 요소와 인공 경관 요소가 적절하게 조화된 경관도 선호됨을 확인하였고(세부 가설 1-2 위배), 둘째, 조망 경관 요소의 여러 가지 특성에 따라 고층뿐만 아니라 저층과 중층도 선호됨을 확인하였으며(가설 3 위배), 셋째, 저층에 자연 경관 요소 비중이 많을 경우에는 하늘에 대한 개방감을 가지는 중층보다 더 선호될 수 있음을 확인하였다(세부 가설 3-1 위배). 그리고, 넷째, 자연 경관 요소의 비중이 많을수록 선호되는 경향이 나타나긴 하지만, 너무 많아 답답함을 줄 정도일 경우에는 오히려 비선호될 수 있음을 확인하였다(세부 가설 3-2 위배).

이상에서 살펴본 바와 같이, 아파트 단위세대에서 보이는 조망 경관은 조망 시점 위치의 특성에 따라 조망 경관 요소의 구성, 하늘에 대한 개방감 등이 달라졌는데, 이러한 결과는 향후 조망 경관의 질적 가치 평가 등급 도출에 유용할 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 문지원(2005), 조망 대상과 조망 위치에 따른 아파트 조망 경관 선호도 특성 분석, 대한건축학회논문집, v.21, n.5
2. 문지원(2006), 조망 대상 위치에 따른 아파트 단위세대 조망 경관 선호 특성 분석, 한국주거학회논문집, v.17, n.3
3. 문지원(2006), 아파트 단위세대에서 보이는 조망 경관 선호 특성 분석, 한국주거학회논문집, 심사중
4. 임승빈(1991), 경관분석론, 서울대학교출판부
5. 임승빈(2001), 도시 조망권 확보를 위한 경관관리 대책, 대한지방행정공제회, v.36, n.395