

I. 아파트에서 보이는 조망 경관의 질적 가치 분석에 관한 연구

A Study on the Qualitative-value Analysis of Apartment View

손희진*
Sohn, Hee-Jin

문지원**
Moon, Ji-Won

이진욱***
Lee, Jin-Wook

하재명****
Ha, Jae-Myung

Abstract

This study was conducted to determine the realistic value for the apartment view which has been vaguely known until now. Six apartment complexes in Dae-gu metropolitan city were selected to obtain the basic data for the study. The view value included in apartment price was analyzed using four elements such as picture-data establishment, declared-and market-price and questionnaire data from residents. The result of this study appeared that the qualitative-value of the apartment view was realistically varied with several factors such as story/side, plot planning of apartment complex and view element. The result obtained from the study will be widely used to declared-price and new apartment price.

Keywords : View, Value of view, Apartment price

주요어 : 조망 경관, 조망 경관 가치, 아파트 가격

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

조망 경관은 주거환경의 질을 결정짓는 주된 요인 중 하나로 아파트가격에 있어 이미 그 질적 가치가 재산의 가치로 평가되고 있다. 또한, 최근에 이르러 주거생활환경에 대한 거주자의 의식 성장이 웰빙(well-being)현상과 맞물리며 그 가치에 대한 중요성이 날로 증가하고 있는 추세이다. 이를 보여주듯 근래 신규 아파트 분양시장과 건교부가 발표한 아파트 공시가격에서 과거에 비해 많은 비중을 두어 조망의 가치를 반영하고 있고, 또한 수도권 인근 몇몇 아파트들을 중심으로 환경프리미엄이란 신종어가 생겨나며 조망에 따른 재산의 가치가 약 5억원까지 차이를 보이고 있는 실정이다¹⁾.

하지만 지금까지 아파트 조망 경관의 가치를 책정하는데 있어 주로 층을 기준으로 하는 등 일률적인 방법만을 이용해 왔고, 그와 관련된 다수 선행 연구들도 아파트의 가격과 연계된 현실적 측면에서 다루어짐이 부족하였다. 최근 발표된 부동산 정책 개정에서는 거래세를 매기는 과세의 지표로 실거래가로 변경하고 있고, 보유세의 시가반영 정도를 2006년 현재 70%에서 2009년에는 100%수준으로 올릴 것²⁾이라는 등 과세의 지표로 점차

실거래가격을 중시하는 경향이 나타나고 있다. 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 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 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 경관자료구축이 가능하고, 본 연구의 조사 및 분석을 하는데 있어 타당하다고 여겨지는 6개 아파트 단지를 최종 대상지로 선정하는 것으로 공간적 범위를 정하였다.

본 연구의 방법은 다음과 같다.

첫째, 기존 연구를 토대로 조망 경관의 가치 평가에 대한 문제를 제기하였고, 둘째, 아파트 가격과 관련하여 그 속에 포함된 조망 경관의 현실적, 객관적인 가치 조사를

*정회원(주거자), 경북대학교 대학원 건축공학과 석사과정

**정회원, 경북대학교, 공학박사

***정회원, 경북대학교 연구원, 공학박사

****정회원, 경북대학교 공과대학 건축학부 교수

이 논문은 2006년도 두뇌한국 21사업에 의하여 지원되었음.

1) 중앙일보, “한강 보는 값 5억?”, 2006.4.23

2) 조선일보, “부동산 실거래가 기제 의무화”, 2006.5.26

위해 사례 대상지를 선정하였으며, 셋째, 선정된 대상지 내 조사대상 등에 대한 사진 자료 구축과 공시가격 및 실거래가격조사, 그리고 실거주자들에 대한 설문조사를 실시하였다. 마지막으로, 촬영된 사진 자료를 중심으로 실거래가격, 설문내용, 그리고 아파트 공시가격을 비교함으로써 아파트에 포함된 조망 경관의 가치를 최종 도출하였다.

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 제공 되어지는 경관을 말하며³⁾, 이것은 일조권과 함께 건축물에서 누릴 수 있는 주요 권리 중 하나로 자리 잡고 있다. 특히 아파트에서의 조망 경관은 주호 선택 사항과 더불어 중요한 요소가 되는 것으로 조사된 바 있으며⁴⁾, 그 대상으로는 인공적 요소들이 많이 포함된 경관 보다는 산과 강(하천) 등 자연적 요소들이 다수 포함된 경관을 선호하는 것으로 나타나고 있다⁵⁾. 또한 이 자연적 요소의 경관은 인간에게 좋은 심리적 영향을 미치면서, 쾌적한 주거환경을 조성하는 요인으로 평가받고 있다⁶⁾.

이러한 조망 경관은 약 10여년 전부터 주택 가격, 특히 아파트 가격을 형성하는 중요한 요인으로 부각되어져 왔고, 당시 연구에서 이미 아파트 구매 시 조망 경관의 가치를 지불한다는 것이 밝혀졌었다⁷⁾. 아파트에서의 조망 경관은 아파트의 규모가 크고, 조망대상이 전면에 위치해 있으며, 조망높이가 고층인 경우 가격에 더욱 크게 영향을 미치는 것으로 나타났으며⁸⁾, 이러한 조망 경관의 가치를 쾌적성과 결부시켜 아파트 가격과의 밀접한 상관관계를 설명하기도 하였다⁹⁾.

2. 조망 경관 분석 방법

지금까지 조망 경관의 분석 방법에는 단순히 시각적으로 보여지는 요소들을 선별하여 분석하는 방법¹⁰⁾과 가상의 CG(Computer Graphic)프로그램을 이용하는 방법¹¹⁾,

사진 자료를 구축하고 사진 내 요소를 추출하여 분석하는 방법¹²⁾, 사진 자료와 CG를 병행하여 분석하는 방법¹³⁾ 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

1) 사례 대상지 선정

본 연구의 사례대상지 선정은 총 4단계로 이루어졌다. 첫째, 달성군을 제외한¹⁴⁾ 대구광역시 전체 아파트 중, 2005년 7월(조사시점)을 기준으로 분양이 완료된 11층 이상의 판상형 아파트¹⁵⁾ 536개 단지를 1차 선정¹⁶⁾한 후, 둘째, 조망 경관의 사진 자료구축이 가능¹⁷⁾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 중¹⁸⁾, 1개 동은 단지 외부를 조망, 나머지 1개 동은 단지 내부를 조망하며, 동일한 동 내에서 좌측과 중앙, 우측 조망 경관의 비교가 가능한¹⁹⁾ 단지를 선별하여 최종 6개 아파트 단지를 사례 대상지로 선정하였다.

2) 대상지 일반 현황

사례 대상지로 선정된 6개 단지는 북구에 4개, 수성구에 1개, 달서구에 1개 단지가 각각 위치하고 있으며, 이는 91년~95년에 분양된 단지들로 주변 여건에 따른 아파트가

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

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

13) 문지원(2005), 앞의 논문

14) 달성군의 경우 농촌적 성격이 강하여 타 지역과 비교 하였을 때 조망 경관 외 아파트 가격에 영향을 미칠 수 있는 예외적인 요소들을 다수 포함하고 있어, 기성 시가지로서의 대구시 여건에 맞지 않음으로 조사 대상에서 제외하였다.

15) 조망과 개방감에 있어 상대적으로 유리한 탑상형은 조사대상에서 제외하였다.

16) 대구광역시(2005), 2005 주택통계연감

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

18) 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.

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

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

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

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

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

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

8) 윤정웅·유 원(2001), 도시경관의 조망특성이 주택가격에 미치는 영향, 대한국토·도시학회지「국토계획」, v.36, n.7

9) 김형돈(2001), 개별 주호의 쾌적성이 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 연구, 대한건축학회논문집, v.17, n.10

10) 오규식·이왕기(1997), 앞의 논문

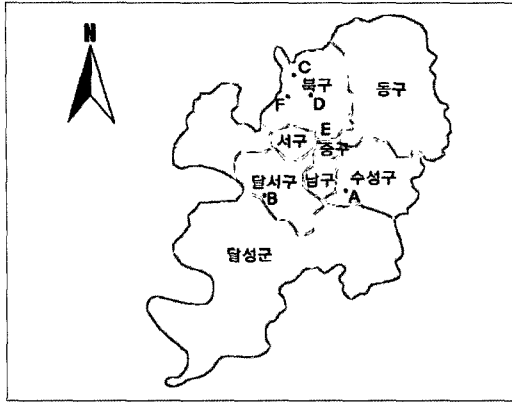


그림 1. 대상지 위치도

격 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		대구광역시수성구 지산 2동 협화맨션 (32)	D 단지		대구광역시북구 관음동 칠곡 한양 2차 (30)
B 단지		대구광역시달서구 월성 1동월성보성1차 (32)	E 단지		대구광역시북구 침산 3동선학맨션 (32)
C 단지		대구광역시 북구 동천동 보성서한타운(23)	F 단지		대구광역시북구 태전동협화맨션 (32)

a,d-우측경관, b,e-중앙경관, c,f-좌측경관

2. 조사 및 분석 방법

1) 조사 방법

조사는 사진 자료 구축과 공시가격 조사, 실거래가격 조사, 그리고 설문조사 등 총 4가지를 순차적으로 실시하였다. 사진 자료 구축은 촬영이 가능한 날²¹⁾을 사진 확인하고, 인간의 시야와 유사한 화각을 가지는 35 mm 디지털 카메라²²⁾를 이용하여 아파트 계단실 창문에서 인간의 눈높이로 촬영하였다. 촬영은 1개 동을 저층, 중층, 고층으로 각각 구분²³⁾하고, 이를 다시 좌측, 중앙, 우측

으로 구분²⁴⁾하여, 1동당 총 9개의 지점에서 실시하였다. 아파트 공시가격의 조사는 건설교통부 인터넷 홈페이지를 열람하는 방법으로 실시하였으며, 실거래가격은 앞서 사진 촬영에서와 같이 1개 동을 9개 구역으로 나누어 부동산 관련 인터넷 사이트 5곳²⁵⁾을 통해 예비조사를 실시한 후, 각각의 조사대상지 인근 5개 공인중개사 사무소를 방문, 거래장부를 통한 실거래를 중심으로 조사²⁶⁾를 실시하였다. 설문 조사는 총 6개 조사 대상 단지에서 실시한 예비 조사를 통하여 3개 단지를 선별²⁷⁾하고, 선별된 단지 내 실 거주자들을 대상으로 1:1설문을 실시하였다.

2) 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 경관²⁸⁾으로 세분하여 CG 작업을 거쳐 각각의 포함 비율을 구하였다(표 2).²⁹⁾ 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 정하였다³⁰⁾. 사진자료를 중심으로 한 실거래가격의 비교 및 분석을 위하여 각 단지의 18개 구역³¹⁾ 중 기준 지점의 아파트 실거래가격을 100이라 가정하고, 나머지 지점들의 가격비를 구하였다³²⁾.

24) 계단실의 최 좌측 통로를 좌측, 최 우측 통로를 우측, 나머지 중간 통로들 중 가장 중앙부 통로를 중앙으로 구분하였다.

25) 부동산114, 국민은행부동산, 부동산직거래 119, 부동산 씨브, 네이버 부동산 이상 5개

26) 실거래가격조사는 2006년 6월 12일에서 동년 동월 24일까지 13일에 걸쳐 실시하였으며, 2006년 3,4,5월, 3달간의 가격을 각 공인중개사 실거래장부를 토대로 조사하였다. 이는 동년일 경우 3,4,5월, 그리고 9,10월에 아파트 거래가 가장 활발하다는 사전 조사의 결론에 의거하였다. 단, 거래가 원활하지 못하였던 소수 가구의 경우 유사 및 동일한 가격결정요인을 가지며 거래가 되었던 타 가구의 가격을 기준으로 공인중개사와의 인터뷰를 통하여 실거래가격에 가장 유사한 가격을 추정하였다. [공인중개사사무소 1에서 조사한 가격=P1, P=(P1+P2+P3+P4+P5)/5]

27) 설문조사에 앞선 예비조사를 통하여 거주자들의 좀더 정확한 평가를 위해 조망 경관 요소와 단지 배치 등에서 확연한 차이를 보이는 3개의 단지를 선별하였다.

28) 문지원(2005), 앞의 논문

29) 단, 저층부에서는 자연형 경관을 하늘 경관, 산·강경관, 단지 내 조경 식재에 의한 수목 경관 등 3개로 구분하였다. 이는 사례 대상 단지에서 예비 조사를 실시하여 단지 경계 및 단지 내 보행자 도로, 놀이시설 구획 등으로 식재되어진 수목은 고층부, 중층부에서 보다 대부분 저층부에서 보이는 조망 경관으로 인지된다는 결론에 따라, 단지 내 식재된 수목에 의한 경관을 저층부에서만 자연조망요소로 구분하게 되었다.

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

31) 한 단지 내 단지 내부를 조망하는 지점이 9개, 단지 외부를 조망하는 지점이 9개 이다.

32) 본 연구에서는 조사 대상 아파트들의 실 거래가격에 있어 조망 경관을 제외한 기타 아파트 가격 변동 요인들은 영향을 미치지 않는다는 가정을 전제로 하였다.

표 2. 단지별 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	0	2-2	24	2-2	32
	3	104.0	3	101.0	3	100.0	3	106.9	3	106.6	3	106.9	
	중층	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
		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	
	저층	1	73	1	91	1	80	1	69	1	21	1	15
2-1		9	2-1	0	2-1	0	2-1	17	2-1	17	2-1	14	
2-2		4	2-2	0	2-2	0	2-2	4	2-2	7	2-2	0	
3	96.6	3	96.6	3	96.6	3	96.6	3	101.5	3	101.5		
B	고층	1	78	1	78	1	56	1	68	1	68	1	56
		2-1	22	2-1	22	2-1	30	2-1	32	2-1	30	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
	3	100.0	3	100.0	3	102.0	3	100.0	3	100.0	3	101.3	
	저층	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	
2-2		0	2-2	0	2-2	13	2-2	0	2-2	0	2-2	0	
3	96.2	3	96.2	3	97.6	3	96.3	3	96.3	3	96.8		
C	고층	1	73	1	85	1	83	1	57	1	58	1	61
		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	103.2	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
	3	102.0	3	100.0	3	100.0	3	102.5	3	101.4	3	101.4	
	저층	1	66	1	84	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	
2-2		0	2-2	0	2-2	0	2-2	0	2-2	0	2-2	0	
3	97.0	3	96.6	3	96.6	3	98.6	3	97.5	3	97.5		
D	고층	1	76	1	83	1	75	1	69	1	68	1	69
		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
	3	100.0	3	100.0	3	99.1	3	103.9	3	103.9	3	103.9	
	저층	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	
2-2		0	2-2	0	2-2	0	2-2	0	2-2	0	2-2	0	
3	95.5	3	95.5	3	94.9	3	101.2	3	101.2	3	99.0		
E	고층	1	30	1	90	1	80	1	85	1	95	1	91
		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	92	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
	3	100.0	3	100.0	3	100.0	3	100.0	3	100.0	3	100.0	
	저층	1	77	1	73	1	73	1	69	1	70	1	69
2-1		6	2-1	0	2-1	3	2-1	0	2-1	0	2-1	0	
2-2		0	2-2	0	2-2	0	2-2	0	2-2	0	2-2	0	
3	97.4	3	97.4	3	97.4	3	97.4	3	97.4	3	97.4		
F	고층	1	78	1	56	1	43	1	38	1	38	1	40
		2-1	18	2-1	30	2-1	41	2-1	48	2-1	48	2-1	47
		2-2	4	2-2	14	2-2	16	2-2	14	2-2	14	2-2	13
	3	100.8	3	101.0	3	102.8	3	103.7	3	103.7	3	103.7	
	중층	1	93	1	69	1	48	1	45	1	45	1	41
		2-1	4	2-1	21	2-1	40	2-1	45	2-1	45	2-1	45
		2-2	3	2-2	10	2-2	12	2-2	10	2-2	10	2-2	14
	3	100.0	3	100.0	3	101.6	3	102.6	3	102.6	3	103.4	
	저층	1	82	1	62	1	31	1	55	1	81	1	41
2-1		6	2-1	21	2-1	39	2-1	39	2-1	16	2-1	35	
2-2		3	2-2	5	2-2	5	2-2	2	2-2	2	2-2	5	
3	97.8	3	97.8	3	98.8	3	98.8	3	98.8	3	99.7		

□ 기준지점, 가격비 1=1,150,000(원)

* 1:인공형 경관, 2:자연형 경관(2-1:하늘, 2-2:산,강, 2-3:수목), 3:가격비

둘째, 동일 단지 내에서의 조망 경관 가치를 아파트 실거래 가격을 중심으로 분석하였다. 구축된 사진 자료를 중심으로 대상지 내 각동의 저층, 중층, 고층에 따른 층별 가격비 비교와 좌측, 중앙, 우측에 따른 측면별³³⁾ 가

격비 비교를 실시하여 동일한 동 내에서의 거주 위치에

33) 본 연구에서는 좌측, 중앙, 우측에 따른 비교에서 '측면별 비교'라는 용어를 사용하였다.

따라 달라지는 조망 경관의 가치를 분석하였다. 또한 단지 외부를 조망하는 동과 단지 내부를 조망하는 동과의 가격비를 비교하여 동일 단지 내에서 동일한 조건³⁴⁾을 가질지라도 내부를 조망하느냐 외부를 조망하느냐에 따른 조망 경관의 가치 차이를 알아보았다.

셋째, 외부 조망의 구성 요소 따른 조망 경관의 가치를 실거래가격을 중심으로 분석하였다. 6개 조사 대상 단지에서 단지 외부를 조망하는 6개 동의 실거래가격비를 구축된 사진자료를 중심으로 상호 비교하여 단지 외부 조망 요소에 따라 조망 경관의 가치가 어떻게 달라지는지를 분석하였다.

넷째, 앞서 분석한 실거래가격에 포함된 조망 경관의 가치를 중심으로 실거래주자들이 생각하는 조망 경관의 가치, 아파트 공시가격에 포함된 조망 경관의 가치를 비교하여 아파트에서 보이는 조망 경관의 가치를 현실적인 측면에서 종합적으로 분석하였다.

3. 실거래 가격을 중심으로 한 조망 경관 가치 분석

그림 2,3,4는 <표 2>³⁵⁾를 기초로, 아파트 실거래가격에 포함된 조망 경관의 가치를 비교, 분석하기 위해 필요 요소들을 추출하여 그래프로 나타낸 것이다.

<그림 2>는 6개 대상 단지 내 단지 내부를 조망하는 동의 9개 지점 중, 기준 지점이 포함된 측면의 저층, 중층, 고층 가격비를 나타낸 것이며, <그림 3>은 내부를 조망하는 동에서 단지 외부의 경관을 일부 조망할 수 있는 측면의 저층, 중층, 고층 가격비³⁶⁾, <그림 4>는 단지 외부를 조망하는 동에서 중앙층의 저층, 중층, 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

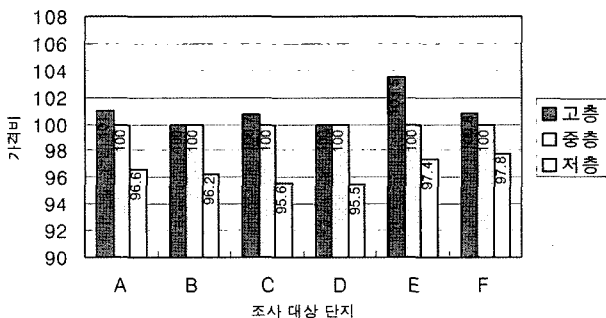


그림 2. 단지 내부 조망동 중 기준지점측면 층별 가격비

34) 여기서 동일한 조건이라 함은 동일한 평수, 동일한 호수를 말한다.
 35) 표 2는 조사 대상 6개 단지 내 선정된 동들 각각의 9개 지점에서 촬영된 사진자료를 분석하고, 각 지점에서 조사된 실거래 가격비를 나타낸 것이다.

36) E단지의 경우 좌측과 우측에서 보이는 경관이 유사함으로 두 측면 가격비의 평균값을 이용하였다.

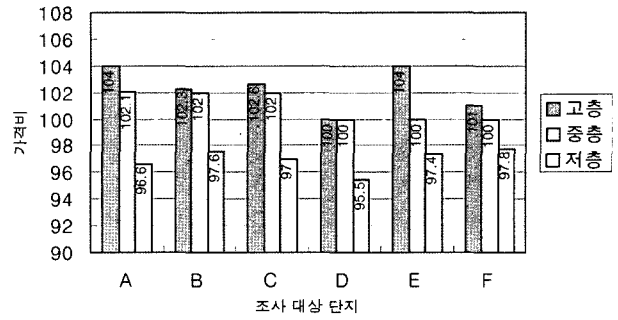


그림 3. 단지 내부 조망동 중 외부조망 가능측면 층별 가격비

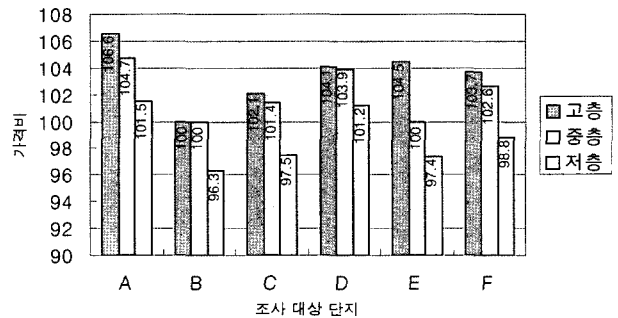


그림 4. 단지 외부 조망동 중 중앙층 층별 가격비

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

첫째, 층별 비교³⁷⁾에서는 단지 내부를 조망하는 동에서 내부 경관을 100%조망하는 기준 지점이 포함된 측면과 <그림 2>, 외부 경관을 부분적으로 조망하는 측면 <그림 3>, 그리고 단지 외부를 조망하는 동의 중앙층 <그림 4>에서의 저층, 중층, 고층 가격비를 비교하였다. 층에 따른 가격비 차이의 평균값을 살펴보면 저층에서 중층은 평균 3.5, 중층에서 고층은 평균 1.2로 고층으로 갈수록 층별 가격비 차이는 줄어들었으며³⁸⁾ 단지 외부 경관의 조망 정도에 따라 층별 가격비 차이가 달라지는 것으로 나타났다.

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 동으

37) 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.

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

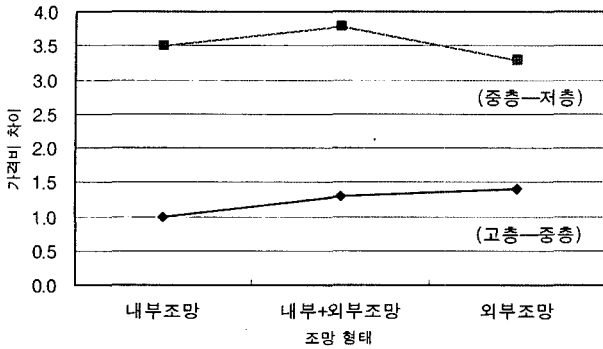


그림 5. 조망에 따른 층별 가격비 차이의 평균값

로써 동일한 조건으로 비교하기에는 무리가 따른다³⁹⁾. 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 보다는 중층부, 중층부 보다는 고층부에서 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 측면과 <그림 2>, 외부 경관을 부분적으로 조망하는 측면 <그림 3>에서의 저층, 중층, 고층 가격비를 비교하였다⁴⁰⁾. 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 A, B, C단지에서 가격비 차이가 크게 나타나는 것을 알 수 있으며⁴¹⁾, A단지와 C단지에서 중층 이상일 경우 가격비가 최고 3까지의 차이를 보이며 층에 따른 가격비 차이보다 오히려 더 크게 나타나기도 하였다. 또한, 저층부에서도 외부 경관 요소

39) 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. 그러므로 외부 경관이 100%일 경우와 나머지 두 경우를 동일 선상에서 비교한다는 것은 무리가 있다고 판단하였다.

40) 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.

41) 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.

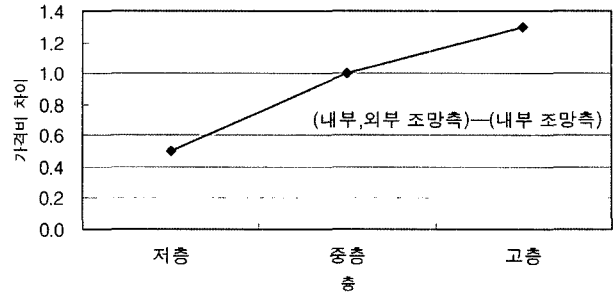


그림 6. 층에 따른 측면별 가격비 차이의 평균값

표 3. 층 보다 측면에 따른 가격비 차이가 큰 경우의 예시

	A 단지		C 단지	
	외부경관조망측	기준지점측	외부경관조망측	기준지점측
고층				
중층				

의 비중, 어린이 놀이터, 수목, 주차장의 유무 등 복합적인 이유에서 가격비 차이가 크게 나타나는 경우가 있었다.

실거래 가격비의 측면별 비교 결과 동일한 동, 동일 평형, 동일 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.

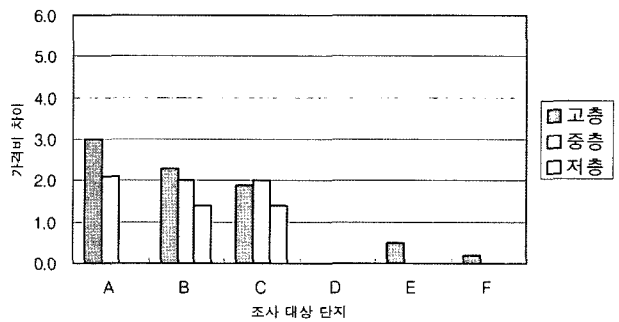


그림 7. 단지 내부 조망동에서의 측면별 가격비 차이

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 외부를 조망하는 동의 경관이 인공적인 요소 보다는 자연적인 요소를 많이 포함하고 있을수록 가격비 차이가 커지는 것을 알 수 있었다. 또한, B단

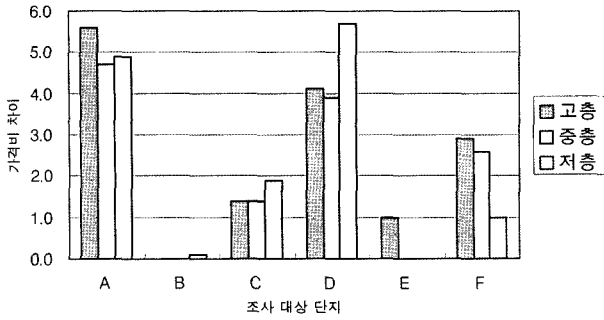


그림 8. 단지 내부 조망동과 외부 조망동 가격비 차이

지와 E단지처럼 단지 내부를 조망하는 동과 단지 외부
를 조망하는 동에서 보이는 경관이 서로 유사한 인공형
경관일 경우 두 동의 가격비 차이가 거의 나타나지 않
았으며, D단지와 같이 단지 외부를 조망하는 동의 경관
이 대부분 인공형 경관으로 이루어져 있으나 어느 정도
의 거리감의 확보된 경우에는 단지 내부를 조망하는 동
과의 가격비 차이가 크게 나타났다. 단지 내부를 조망하
는 동과 외부를 조망하는 동에서의 조망 경관 가치 비
교에서도 동일한 조건⁴²⁾에서 최고 5.7까지의 가격비 차
이를 보이며, 경우에 따라 층에 따른 가치보다도 커질
수 있다는 것을 확인할 수 있었다.

2) 외부 경관에 따른 조망 경관의 가치 분석

단지 외부 경관에 따라 그것을 조망하고 있는 아파트
의 조망 경관 가치가 어떻게 달라지는지를 알아보기 위
하여 6개 대상 단지 내 외부를 조망하는 동 중앙층의 저
층, 중층, 고층 가격비를 사진 분석 자료를 기초로 하여
비교하였다.

먼저 중층과 고층에서의 가격비를 비교해본 결과⁴³⁾ 대
체적으로 자연형 경관을 많이 조망하고 있을수록 높은
가격비를 보이고 있다는 것을 알 수 있으며, A단지와 F
단지의 경우처럼 자연형 경관 중에서도 하늘 경관이 아
닌 산, 강 경관을 많이 조망하는 곳(A단지)의 가격비가
더 높다는 것을 알 수 있다. 그러나, D단지와 같이 다
수의 인공형 경관을 가질지라도 그것이 원경일 경우에는
상대적으로 높은 가격비를 보였다. 중층과 고층이 모두
인공형 경관이 주를 이루는 E단지의 경우, 고층에 있어
서 자연형 경관이 주를 이루는 F단지보다도 오히려 높
은 가격비를 보이는 경우도 있었으며, 이 역시 원경이
근경에 비해 상대적으로 높은 가격비를 형성한다는 것으
로 해석할 수 있다. 저층부의 경우에는 자연형 경관 중
하늘 경관을 많이 조망하며 경관이 원경일 경우 상대적
으로 높은 가격비를 보이고 있다. 또한 사진 자료 분석
에서 저층부에서만 구분하였던 수목의 영향은 크게 받지

42) 여기서 동일한 조건이란 동일한 평형과 층수 그리고 동일한 측
면 일 경우를 말한다.

43) 저층부의 경우 단지 외부를 조망하는 동일지라도 상가, 식재 등
단지 내부 조망 경관을 다수 포함하고 있으므로 중, 고층과 구분하
여 별도로 분석하였다.

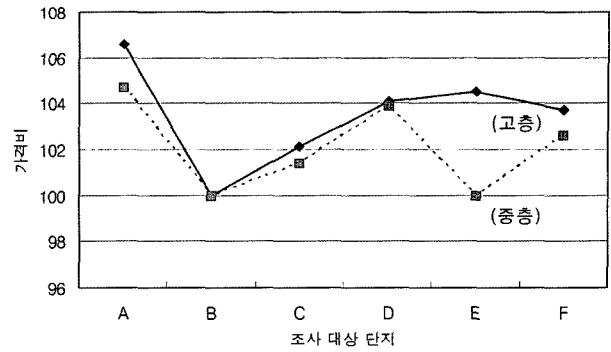


그림 9. 단지 외부 경관에 따른 외부 조망동 중앙층 가격비

표 4. 단지 외부 경관 중 저층부와 연관된 요소

가격비크기순 요소	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: (%)

않는 것으로 나타났다.

4. 조망 경관의 질적 가치 분석

실거래 가격에 포함된 아파트 조망 경관 가치를 분석
해본 결과 층과 측면, 단지 배치, 조망 요소 등 실질적
으로 조망 경관 가치에 영향을 주는 다양한 변수들이 존
재하고 있다는 것을 확인하게 되었고, 그러한 변수들의
복합적인 관계 속에서 아파트 실거래 가격이 형성된다는
것을 알 수 있었다. 본 연구에서는 실거래가격에서의 조
망 경관 가치뿐만 아니라 실거주자들이 생각하는 조망
경관 가치도 조사해보았으며⁴⁴⁾, 이러한 조망 경관의 가
치를 현재까지 과세의 지표가 되어온 아파트 공시가격에
서 살펴봄으로써 보다 현실적인 조망 경관의 가치에 대
해 종합적인 분석을 실시하였다.

설문조사는 총 6개 단지 중 3개 단지를 선정⁴⁵⁾하여 실
시하였다. 피험자들은 각 단지 내 조사대상동의 실거주
자들로써 총 213명을 대상으로 하였으며 남자가 91명,
여자가 122명으로 여성의 비율이 조금 더 높았다. 피험
자의 직업은 주부가 48.8%로 가장 높은 비율을 보이고

44) 아파트 실거래 가격의 책정은 실거주자들에 의한 경우도 있으
나, 대부분 인근 공인중개사들의 영향을 많이 받는다. 따라서 본 연
구에서는 설문조사를 통하여 실거주자들이 생각하는 조망 경관의
가치도 알아보았다.

45) 설문조사는 실거래가격에 포함된 조망 경관 가치를 분석한 내
용 중 몇 가지 사항을 실거주자들의 입장에서 알아보기 위해 실시
하였다. 총 13개 조사 대상 동 중, 예비조사를 통하여 조망 경관의
유사함 등으로 설문조사결과에 혼동이 예상되는 동들을 조사대상
에서 제외시킨 후 나머지 동들에서 거주자들의 좀 더 정확한 평가
를 위해 조망 경관 가치가 가장 좋게 평가된 A단지의 2개 동과 가
장 좋지 않게 평가된 E단지의 2개 동, 동 배치에 있어 가장 많은
차이를 보이고 있는 F단지의 2개 동을 설문조사 대상으로 최종 선
정하였다.

있었으며, 다음으로는 직장인, 사업, 학생 등의 순으로 나타났다. 주요 조사항목은 다음과 같다. 첫째, 미리 준비된 사진⁴⁶⁾을 참고자료로 제시하며 피험자들이 실제 거주하고 있는 아파트의 가치에서 조망 경관이 차지하고 있는 비율을 물었고, 둘째, 참고자료에서 기준지점과의 비교를 통한 아파트의 경제적 가치를 물었다. 이를 통하여 거주자들이 실제로 느끼는 조망 경관의 가치를 알아보고, 또 그것을 경제적 가치로서 인정하고 있는지의 여부를 알아보았다.

실거주자들을 중심으로 한 조망 경관 가치 분석은 실거래가격에서의 분석과 동일한 방법으로 층별, 측면별, 단지내·외부 조망동의 비교를 각각 실시하였다. 분석 결과, 실거래가격에서의 조망 경관 가치와 실거주자들이 생각하는 조망 경관 가치에서 크게 두 가지 차이점이 발견되었다.

첫 번째, 동일 단지 내에서 단지 내부를 조망하는 동과 단지 외부를 조망하는 동의 층별 조망 경관 가치 차이가 다르다는 것을 A단지와 F단지에서의 설문 분석을 통하여 알 수 있었다.

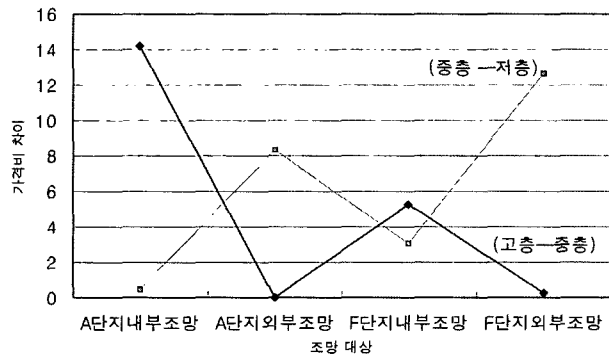


그림 10. 실거주자들을 중심으로 한 층별 가격비 차이

앞서 분석된 실거래가격에서의 조망 경관 가치에서는 E단지의 예외적인 경우를 제외한 모든 조사대상동에서 중층과 고층의 조망 경관 가치 차이 보다 저층과 중층의 조망 경관 가치 차이가 더 크게 나타났다. 반면, 실거주자들을 중심으로 한 조망 경관 가치의 경우 단지 외부를 조망하는 동에서는 실거래가격에서의 조망 경관 가치 차이와 동일한 비율로 나왔으나, 단지 내부를 조망하는 동의 경우에는 그 반대로 저층과 중층의 조망 경관 가치 차이보다 중층과 고층의 조망 경관 가치 차이가 더 큰 것으로 나타났으며, 그러한 조망 경관의 가치를 경제적 가치로도 인정하고 있는 것으로 나타났다.

두 번째로, 저층부의 경관 요소인 수목이 조망 경관 가치에 크게 영향을 미친다는 것을 A단지와 E단지에서의

46) 조사대상 단지의 단지 외부를 조망하는 동 9개 지점과 내부를 조망하는 동 9개 지점에서 촬영된 사진자료를 함께 참고자료로 제시하였다.

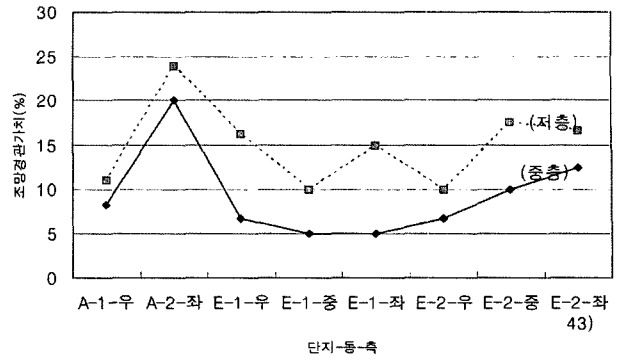


그림 11. 수목이 조망 경관 가치로 인정되는 경우⁴⁷⁾

층별 가치 비교를 통하여 알 수 있었다. 저층부에서 단지 내 조경 등을 목적으로 식재된 수목이 다수 존재하는 경우 저층부의 조망 경관 가치가 중층부보다 오히려 높게 평가되는 경우가 나타났다.

하지만 이 경우 그 가치가 모두 경제적 가치로 인정되어 지는 것은 아니었다. 예를 들어, E단지외부와 같이 중층에서 보이는 조망 경관이 단지 내·외부 모두가 유사한 인공형 경관일 경우에는 대부분 조망 경관의 가치를 경제적 가치로도 인정하고 있었으나, A단지 외부를 조망하는 동의 좌측과 같이 중층에서 보이는 경관 요소에 자연형 경관을 다수 포함할 경우나 A단지 내부를 조망하는 동의 우측, E단지 내부를 조망하는 동의 좌측, E단지 외부를 조망하는 동의 우측과 같이 수목이 존재하는 양이 적은 경우에는 수목을 경제적 가치로 인정하지 않는 것으로 나타났다.

표 5. 수목을 경제적 가치로 인정하는 경우의 예시

	E 단지			
	내부조망-우	내부조망-중앙	외부조망-중앙	내부조망-좌
중층				
저층				

표 6. 수목을 경제적 가치로 인정하지 않는 경우의 예시

	A 단지		E 단지	
	내부조망-우	외부조망-좌	내부조망-좌	외부조망-우
중층				
저층				

47) 1-단지내부를 조망하는 동, 2-단지외부를 조망하는 동 ex)E-2-좌 > E단지-단지외부조망동-좌측

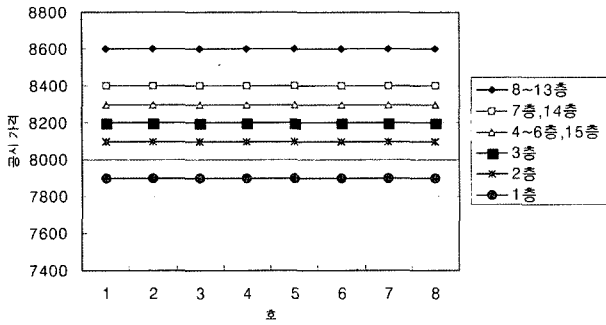


그림 12. 공시가격 가격분포 예시

나머지 측면별, 단지 내·외부 조망동의 비교에서는 앞의 두 가지 차이점으로 인하여 실거래가격에 포함된 조망 경관 가치와 실거래자들을 중심으로 한 조망 경관 가치에서 조금씩 다른 결과가 나타났으나, 그것이 비율적으로 크게 차이가 나지는 않았다.

결론적으로, 실거래자들이 생각하는 조망 경관의 가치에서는 실거래가격에서의 조망 경관 가치와 거의 유사했으나, 고층부에서의 경관 요소 중 하늘과 저층부의 경관 요소 중 수목에 대해 많은 가치를 부여하는 것으로 나타났다.

다음은, 지금까지 분석한 실거래가격과 실거래자들을 중심으로 하는 조망경관 가치를, 이미 조망 경관의 가치를 적용시키고 있다는 아파트 공시가격과 비교해보았다. 먼저 층별 가격에서는, 6개 단지 13개 동이 모두 동일한 패턴을 보이고 있었다. 15층을 크게 8개로 구분하여 저층부에서 고층부로 갈수록 높은 가격을 책정하였으며, 14층부터는 가격이 서서히 낮아졌다. 가격의 차이에서는 저층부와 중층부에서 보다 중층부에서 고층부의 차이가 작았던 실거래가격비에서와 유사했으나 중층부와 고층부에서는 가격의 차이가 없는 것으로 나타났다⁴⁸⁾. 좌측, 중앙, 우측에 따른 측면별 비교에서의 가격 차이는 없었고, 동일 단지 내에서 도 동일한 평수와 동일한 층수일 경우에는 모두 가격이 동일한 것으로 조사되었다. 이러한 공시가격에 포함된 조망의 가치를 실거래가격, 실거래자들을 중심으로 조사된 조망의 가치와 비교해보면, 층에 따른 조망 경관의 가치는 어느 정도 반영된 것을 확인할 수 있었으나 그 밖의 다수의 변수들은 전혀 반영되지 않은 것으로 나타났다.

IV. 결 론

본 연구는 대구광역시 소재 아파트 6개 단지, 총 13개 동을 대상으로 아파트 공시가격 조사 및 실거래가격 조

사, 설문 조사를 각각 실시하고 이를 상호 비교, 분석하는 방법으로 아파트 가격과 연계된 보다 현실적 측면에서의 조망 경관 가치를 알아보고자 하였다.

아파트 실거래가격과 실거래자들을 중심으로 실시한 조망 경관 가치의 비교 및 분석을 층과 측면, 단지 배치, 조망 요소를 중심으로 실시하여 조망 경관과 관련되어 아파트 가격에 직접적인 영향을 미치는 몇 가지 요인들을 추출하였으며 그 내용은 다음과 같다.

첫째, 층(저층, 중층, 고층)에 따른 조망 경관의 가치는 단순히 높고 낮음에 따른 가치뿐만 아니라 동의 배치에서 발생하는 단지 외부 경관의 조망 비율에 따라라도 달라진다는 것이 확인되었다. 분석 결과, 단지 외부 경관을 많이 조망할수록 층에 따른 조망 경관 가치 차이가 더 큰 것으로 나타났으며, 이것은 단지 외부 경관의 조망 비율이 아파트의 저층부 보다는 중층부, 중층부 보다는 고층부에서의 조망 경관 가치에 더 많은 영향을 끼친다는 것으로 분석할 수 있다.

둘째, 측면(우측, 중앙, 좌측)에 따라 달라지는 경관도 그 가치를 충분히 인정받고 있는 것으로 나타났다. 외부 경관이 보이는 측면과 보이지 않는 측면의 비교에서 그 가치 차이가 경우에 따라 층에 따른 가치 차이보다 높게 나타난 것이 확인됨으로써 외부 경관을 조망 가능한 측면이나 아니냐도 조망 경관의 가치에 영향을 주는 중요한 요인인 것을 확인할 수 있었다.

셋째, 동의 배치에 의해 생겨나는 단지 내부를 조망하는 동과 단지 외부를 조망하는 동에서도 조망 경관에 따른 가치가 차이가 나타났으며, 단지 외부 경관이 무엇이나 따라 그 차이의 변화가 달라진다는 것이 확인되었다. 분석 결과, 단지 외부 경관이 자연형 경관의 비중이 많을수록 두 동간의 조망 경관 가치 차이가 크게 나타났으며, 인공형 경관이 주를 이루더라도 그것이 원경일 경우에는 그 차이가 큰 것으로 나타났다.

넷째, 각 단지별 비교를 통하여 단지 외부 경관을 구성하고 있는 요소들의 차이가 아파트의 조망 경관 가치에 실질적으로 큰 영향을 미친다는 사실을 확인하였다. 외부 경관 요소 중 자연형 경관, 특히 하늘 경관 보다는 산,강 경관이 많이 포함되어 있을수록 조망 경관의 가치가 크게 나타났으며, 산, 강 경관 요소의 조망이 어려운 저층부에서는 하늘 경관, 조경을 위한 수목, 그리고 조망 대상과의 거리감이 조망 경관 가치에 영향을 주는 것으로 나타났다.

실거래가격 및 실 거래자들을 중심으로 한 아파트 조망 경관 가치는 이렇듯 다수 요인들의 복합적인 조합으로 아파트 가격에 반영되고 있었으나, 이미 조망 경관의 가치를 반영하고 있다는 아파트 공시가격은 층만을 기준으로 한 일률적인 책정이 이루어진 것으로 조사되었다.

본 연구는 지금까지 막연히 평가되었던 아파트 조망 경관 가치를 실거래가격 및 실거래자를 중심으로 하여 현실적인 측면에서 실증 분석하였다는데 그 의의가 있으

48) 앞의 분석에서와 같이 1~5층을 저층부, 6~10층을 중층부, 11~15층을 고층부로 가정하고 각각의 평균값을 이용하여 가격 차이를 알아보았다.

며, 이는 향후 신규 아파트 분양가격과 공시가격 등을 평가, 책정하는데 필요한 자료로 활용될 수 있을 것이라 판단된다.

참 고 문 헌

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 지각과 평가, 대한건축학회논문집, v.13, n.3
3. 김민규(2001), 거주환경 선택 시 조망의 중요성에 대한 연구, 대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집, v.21, n.1
4. 김형돈(2001), 개별 주호의 쾌적성이 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 연구, 대한건축학회논문집, v.17, n.10
5. 김혜영(2004), 주택 창에서 조망의 시각적 효과에 관한 연구, 한국주거학회논문집, v.15, n.4
6. 문지원(2005), 조망 대상과 조망 위치에 따른 아파트 조망 경관 선호도 특성 분석, 대한건축학회논문집, v.21, n.5
7. 신광호(2004), 공동주택의 조망등급 평가방법 개발, 대한건축학회 학술발표논문집, v.24, n.2
8. 오규식·이왕기(1997) 아파트 가격에 내재한 경관조망 가치의 측정, 대한국토·도시설계학회지 「국토계획」, v.32, n.3
9. 윤정웅·유완(2001), 도시경관의 조망특성이 주택가격에 미치는 영향, 대한국토·도시학회지 「국토계획」, v.36, n.7
10. 홍경구(2005), 산을 배경으로 하는 아파트단지 경관에 대한 영향요인 별 시각적 선호효과 분석, 대한건축학회논문집, v.21, n.8

(接受: 2006. 8. 22)