

수량화이론 II류를 이용한 경매아파트의 양택풍수적 분석연구

The Empirical Analysis of Feng-Shui in Auction Apartments
by Quantification Theory Type II

천인호 동방대학원대학교 풍수지리전공 교수
Cheon Inho Professor, DongBang Univ. of Graduate School Major in
Feng-Shui Geography
(cih@dongbang.ac.kr)

목 차

- I. 서론
- II. 경매아파트에 대한 양택풍수적 논의
- III. 수량화이론 II류 개념과 모형설정
 - 1. 수량화이론 II류의 개념
 - 2. 변수와 모형의 설정
- IV. 실증분석과 결과
- V. 결론 및 시사점

I. 서론

최근 풍수에 대한 이해와 관심이 증폭되면서 전통적인 풍수이론을 현대적 차원에서 재해석하고 응용하려는 연구가 활발하게 전개되고 있다. 지금까지 지리학, 건축학, 생태학, 환경학 분야에서의 연구가 전개되었고 최근에는 부동산학 분야에서의 연구도 이루어지고 있다. 이와 같은 풍수연구는 특정입지를 풍수이론적으로 해석하고 이에 따른 여러 가지 시사점을 얻는 등 풍수의 제도권 학문화에는 큰 기여를 하였다. 그러나 현상학적 측면, 이론적 측면에서의 연구는 활발하였으나 실증적이고 계량적인 측면에서의 연구는 부족한 실정이었다.

이미 현중영·박찬용(1998)은 기술적으로 풍수의 구성을 체계적으로 규명하고 입증하는 데 한계가 있었기 때문에 이러한 문제를 극복하기 위해 분석적인 방법론의 도입이 필요하며, 이러한 방법론은 연구대상의 중요변수들을 계량적으로 측정할 수 있어야 한다는 점을 강조하였다. 그러나 이러한 문제제기에도 불구하고 풍수는 직관과 주관에 중요시하는 측면이 강하였기 때문에 객관적인 데이터로서 계량적으로 분석하기에는 한계가 있었다는 점이 실증적인 연구축적을 어렵게 하는 요인으로 작용하기도 하였다.

현재까지 실증적 측면에서의 연구동향은 먼저 경북 양동마을을 대상으로 디지털 지형모형(digital terrain model)의 데이터베이스를 작성하고 통계분석 방법을 적용하여 풍수의 국면을 분석한 현중영·박찬용(1998)의 연구와 비슷한 연구방법으로 풍수지리의 핵심적 논리체계들인 장풍법, 득수법, 좌향론을 중심으로 전통부락인 경북 성주

군 대산리를 대상으로 수학적 회귀모형을 이용하여 분석한 현중영·박찬용(2000)의 연구가 있었다. 그리고 양기풍수적 측면에서 풍수와 도시의 인구, 지가, 용도지역 등을 비교·분석한 김태형·이성호(2002)의 연구, 판별분석을 통해 풍수적 입지평가모형을 제시한 권영휴·심우경(2004)의 연구, 양택풍수의 특성이 아파트가격에 미치는 영향을 분석한 천인호(2007a)의 연구, 양택풍수입지를 전문가들이 판단하는 주관적 입장과 일반인들이 단순하게 판단할 수 있는 객관적 입장과 연관성을 통계적으로 분석한 천인호(2007b)의 연구 등이 있었으나 아직도 통계적이고 실증적 연구성과는 미약한 편이다.

풍수란 음양론과 오행설을 기반으로 주역의 체계를 주요한 논리구조로 삼는 한국과 중국의 전통적인 지리과학으로서 좋은 것은 따르고(追吉), 나쁜 것은 피하는(避凶) 것을 목적으로 삼는 상지(相地) 기술과학이다(최창조, 1984). 현재까지 풍수학의 연구동향은 주로 추길(追吉)을 목적으로 사람이 살기에 적합한 소위 ‘명당’을 이론적으로 실증적으로 해석하는 연구가 대부분이었던 것으로 판단된다. 그러나 풍수의 본질이 추길(追吉)뿐만 아니라 피흉(避凶)도 목적으로 한다면 흉한 땅을 대상으로 이를 피하고자 하는 연구의 필요성도 제기할 수 있을 것이다.

풍수에서의 ‘흉지(凶地)’란 ‘명당’과 대립되는 개념이 될 수 있을 것이다.¹⁾ 명당이 땅의 기운이 모이고 생기가 충만한 곳으로 사람이 살기에 적당한 곳이라면, 흉지는 재물의 손실, 건강의 위해, 자손에 대한 부정적인 영향 등을 일으키는 곳이라고 할 수 있는데 고전적인 풍수서에서도 ‘흉지’의 대표

1) 「明山論」에서는 음양이 조화롭게 만나지 않는 것이 나쁘다(凶)고 하고 있으며, 왕룡(枉龍), 살룡(殺龍), 귀룡(鬼龍), 겁룡(劫龍), 유룡(遊龍), 병룡(病龍), 사룡(死龍), 절룡(絶龍)의 여덟 가지 종류의 용은 모두 나쁜 땅(凶地)이라고 하였다. 김두규 역해, 2002. 「十二名山」 참조. 본 연구에서는 흉지의 내용을 폭 넓게 해석하여 명당의 대립적 개념으로 사용하였다.

적인 현상으로 재물의 손실을 들고 있다.

우리나라에서 여러 자산의 개념 중에 가장 비중이 높은 것이 부동산자산이다. 대체로 자산운영 중 금융자산의 비율은 30% 내외이지만 부동산 자산이 70% 내외인 현실에서 부동산자산의 상실은 가장 큰 재물의 손실이 될 수 있을 것이다²⁾. 현대의 풍수론에서는 경매주택의 경우 양택풍수에 있어 재산상의 손실과 동일한 개념으로 판단하여 이러한 주택에서 거주하는 것을 매우 부정적으로 보고 있다.

따라서 본 연구는 두 가지의 목적으로 전개된다. 첫째는 비교학적이며 미신적인 위상으로 전락할 가능성이 높은 풍수지리의 논리구조에 계량적이고 객관적인 연구방법론을 도입하고자 한다. 둘째, 현재까지 풍수의 연구대상이 추길(追吉)을 위해 소위 '명당'을 중심으로 분석한 것이라면 본 연구는 피흉(避凶)의 관점에서 소위 '흉지'를 풍수적으로 해석하고 계량적으로 분석함으로써 풍수이론의 적절성을 검증하고자 한다. 더 나아가 '흉지'에 대한 통계적 유의성이 입증될 경우 이러한 터를 인간이 살기에 적합한 터로 전환하는 방법, 즉 피흉(避凶)의 방법에 대해 논의하게 될 것이다.

II. 경매아파트에 대한 양택풍수적 논의

풍수의 내용이 매우 복잡하고 방대하기 때문에 본 논문에서 이들을 모두 소개할 수 없다. 따라서 양택 관련 풍수서에서 공통적으로 발견할 수 있는 흉지에 대한 논의를 토대로 본 연구에서 선정한 변수의 입지적 조건에 대해서만 소개하기로 한다.

① 배수임산(背水臨山): 배수임산은 배산임수와 반대되는 개념이다. 원래 풍수의 명당이란 산을 등지고 물을 앞으로 하게 되어 이 경우 집 앞에 생기가 모인다고 본다. 그러나 물을 등지고 산을 앞으로 할 경우에는 집에 생기를 전달해 주는 지맥(地脈)을 뒤에서 받는 것이 아니라 앞에서 받기 때문에 제대로 된 생기를 받을 수 없다고 판단하게 된다(천인호, 2007:404).

② 전고후저(前高後低): 전고후저는 배산임수의 미시적 개념인 전저후고의 반대 개념이다. 양택지가 전저후고가 되어야 하는 이유는 물이 높은 곳에서 낮은 곳으로 흐르듯이 지기(地氣)도 높은 곳에서 낮은 곳으로 흐르는데, 앞이 높고 뒤가 낮은 전고후저의 경우 지기를 제대로 받기 힘들며 특히 앞이 높을 경우 개방감의 확보가 곤란하기 때문이다(박시익, 1997:195). 「산림경제」에서는 앞이 높고 뒤가 낮으면 문호(門戶)가 끊기고, “장유(長幼)가 혼미(昏迷)해진다” 하였고 “뒤가 높고 앞이 낮으면 우마(牛馬)가 번식한다”고 하였다.³⁾

③ 도로가 직사(直射)하는 곳: 물은 유동을 그 본성으로 하지만 그대로 흘러가 버리면 생기의 조화를 이룰 수 없으며 산의 생기까지도 씻어 버린다. 그래서 물은 분류(奔流)하는 것을 꺼리고 유장(悠長)하게 혈장을 보듬듯이 흘러가야 좋은 것으로 본다. 「명산론」에서는 “물이 열려 있어(직류하여) 감싸주지 않으면 귀겁수(鬼劫水)가 된다 ... 산을 혈처를 향해 뻗어오되 물이 곧장 뻗어나가면 모름지기 그 땅은 눈 앞에서 망해나갈 땅임을 가르쳐 주어야 한다”⁴⁾고 하였다.

④ 반궁수: 풍수의 득수법에 있어서 가장 바람직한

2) 삼성경제연구소(2007)는 2007년 현재 부동산자산 63.3%, 금융자산 36.7%로 조사하였으며, 현대경제연구원(2007)은 부동산자산 76.4%, 금융자산 23.6%로 발표하였다.

3) 「前高後低 敗絕門戶 必用曰 長幼昏迷 後高前低 多足牛馬」. 洪萬善. 「山林經濟」. 「卜居」

4) 「水開而不抱 爲鬼劫水 ... 山來水去 須教眼下 消磨」, 김두규 역해(2002). 「明山論」. 「吉鬼」.

물의 흐름은 해당 건물을 부드럽게 감싸 안으면서 흘러가는 것으로 이 경우 물의 흐름은 활의 모양이 되기 때문에 궁수(弓水)라고 한다. 「설심부」에서는 “물이 둥글게 반포(反抱)하여 들어오면 즉시 쇠(衰)하게 된다”⁵⁾고 하여 물의 흐름이 해당 건물을 감싸지 않고 역으로 흐르는 반궁수(反弓水)의 경우 좋지 않은 것으로 판단하고 있다.

⑤ 막다른 길에 위치한 양택: 막다른 길의 끝에 위치한 양택은 소위 ‘살풍(殺風)’의 피해를 볼 수 있다고 판단한다. 대체로 T자형, Y자형에 입지한 건물의 경우 바람이 직접 건물에 부딪침으로써 마치 건물을 공격하는 것과 같은 결과를 초래한다는 것이다. 그리고 양택과 상충되는 도로는 사람이나 재산을 상하게 한다고 본다(김두규, 1993:64-65).

⑥ 불배합사택: 불배합사택이란 동사택(東四宅) 또는 서사택(西四宅)의 원리와 어긋나는 주택을 의미한다. 이는 양택삼요에 근거한 것으로서 여기서 삼요(三要)란 문(門: 대문), 주(主: 안방), 조(灶: 부엌)를 의미하여 대문의 방위를 살피고 방과 부엌의 위치를 살피 동사택과 서사택을 판별⁶⁾하는데 이와 부합하는 사택을 배합사택이라 하고, 동·서사택의 방위가 아닌 주택을 불배합사택이라고 한다.

⑦ 팔요황천살: 팔요황천살(八曜黃泉殺)이란 좌향(坐向) 중 좌(坐)를 기준으로 하여 황천살이 걸리는 방향을 측정하게 된다.

⑧ 팔로사로황천살: 팔로사로황천살(八路四路黃泉殺)이란 향(向)을 기준으로 황천살이 걸리는 방향을 측정하게 된다.⁷⁾

III. 수량화이론 II류의 개념과 모형의 설정

1. 수량화이론 II류의 개념

표본을 통한 연구에서의 자료는 계량적 자료와 비계량적 자료로 구분하는데, 비계량적 자료는 인간의 행동과 의식구조의 조사결과에도 많이 나타나기 때문에 사회과학 부분에서는 비계량적 자료를 이용하여 분석하거나 변화를 예측하는 방법, 그리고 비계량적으로 표현되는 사물의 구조를 해석하는 방법에 대한 많은 연구가 있었다(강양석, 1992: 123-124).

이 중 일본의 林知己夫·村山孝喜(1964), 林知己夫(1982)에 의해 체계화된 수량화이론(quantification theory)은 이들 비계량적 자료를 계량적으로 표현할 수 있게 하여 객관적인 판단이 가능하게 하는 것이다. 즉 수량화이론 II류는 종속변수와 독립변수 모두 질적데이터의 판별, 예측분석을 위한 방법론으로서 설명변수로서 거리척도나 비례척도를 이용하는 판별함수와는 달리 폭넓은 서수척도나 명의척도 등의 정성적인 데이터를 이용하여 판별할 수 있는 방법이다.

수량화이론은 질적인 외적기준⁸⁾이나 질적인 독립변수의 각 범주에 적절한(최적의) 수량을 부여하는 것으로서 수량화에 의해 질적(범주형)변수를 양적(연속형)변수로 바꾼다. 수량화이론은 양적 자료뿐만 아니라 질적 자료로 취급하여 다변량(다차원)적인 해석을 하기 위해 사용되며, 설명하고 싶거나

5) 「水若入懷而反抱 一發便衰」, 「雪心賦」 「水法論」

6) 「夫曰三要者何 門主灶是也 門乃由之路 主乃居之所 灶乃食之方 陽宅先看大門 次看主房 門廚 有東西四之分」, 「陽宅三要」, 券一

7) 「凡宅須避黃泉殺 其法庚丁向則坤水是 坤向則庚丁水是 乙丙向則巽水是 巽向則乙丙水是 甲癸向則艮水是 艮向則甲癸水是 辛壬向則乾水是 乾向則辛壬水是 所謂四路黃泉 八路黃泉者也 只論此十二向放水 餘向不忌」, 洪萬善, 「山林經濟」, 「卜居」. 팔요황천살, 팔로사로황천살의 측정방법과 구체적인 사례분석에 대해서는 천인호(2007,b)를 참조

8) 여기서 외적기준이란 복수의 속성에 의해 실현된 결과, 즉 수량이나 가격 또는 구분되는 그룹이 외적으로 존재한다는 것을 의미한다(이상영·김상철, 1990).

예측하고 싶은 변수(즉, 종속변수)가 외적기준이 된다.

따라서 수량화이론은 질적데이터에 수량을 부여하여 중회귀분석, 주성분분석, 판별분석과 같은 다차원적 해석을 수행하는 다변량 해석기법의 하나이며, 현재 공학, 농학, 의학 분야뿐만 아니라 사회과학분야에서도 광범위하게 이용되고 있다.

대체로 수량화이론에서는 I류와 II류를 주로 이용하게 된다. 먼저 수량화이론 I류는 계량적 자료의 회귀분석과 유사하다. 즉 종속변수가 양적변수인 경우 설명변수의 범주들을 수량화하는 방법으로 양적인 외적기준(종속변수)을 설명변수들 중에서 종속변수에 가장 큰 영향을 미치는 요인이 무엇인지를 파악할 수 있는 방법이다. 여기서 종속변수에 대한 각 설명변수의 영향력 판단기준으로서 범위는 각 설명변수 내 범주들의 수량화 값들 중에서 최대값과 최소값의 차로 판단하며 이것을 클수록 영향력이 높다.

수량화이론 II류는 계량적 자료의 판별분석과 유사하다. 즉 질적변수인 외적기준과 독립변수의 각 범주에 수량화의 값을 부여하는 것으로 질적변수인 외적기준과 질적변수인 설명변수를 모두 가변수(dummy)를 이용하여 표현한 뒤, 외적기준 가변수들의 선형결합과 설명변수 가변수들의 선형결합 간의 상관계수를 최대화함으로써 모든 질적범주에 수량화의 값을 부여한다.

따라서 II류의 분석방법은 질적인 설명변수 항목의 카테고리로부터 외적기준의 분류를 실시하게 되며 어떤 무한 모집단에서 추출한 데이터에 대하여 외적기준을 가장 잘 설명할 수 있도록 범주에 득점을 부여한다. 이때 설명변수는 상대비가 되고 그 득점은 카테고리 득점이 된다. 또한 편상관계수

와 범위(range)가 클수록 외적기준에 미치는 영향이 클 것이라고 판단할 수 있다.⁹⁾

수량화이론 II류를 이용한 국내의 연구사례로서는 대도시에 집중되는 인구를 지방으로 분산시키기 위한 방안으로 중소도시 생활환경 개선과 정보를 위한 기본방안의 제시를 설문조사를 통해 분석한 강양석·김현주(1991)의 연구와 고층주택을 거주자의 환경적 자각, 인식적 평가, 세대별 평가 등으로 나누어 고층주택 주거의 물리적·공간적 특성에 대한 거주자의 평가를 분석한 채병선(1995)의 연구, 관광지를 다시 찾게 되는 이미지에 대해 분석하고 관광지계획에 있어 중요한 요인들을 분석한 서영준·이주현·성수련·남궁문(2000)의 연구, 일반 신선육류의 소비실태와 기능성 신선육에 대한 인지도와 평가 및 기능성 신선육에 대한 소비자의 구매경향구조를 분석한 최승철·연구영(2002)의 연구, 고속도로 복합선형구간을 대상으로 운전자들이 느끼는 도로 안전성 요인을 파악한 이병주·박종근·이수범·남궁문(2004)의 연구, 홍수로 인한 교량 피해 현황을 분석하고 홍수피해 영향요인을 분석한 박병철·이재준·박승범(2004)의 연구, 낙농자조금제도 실시 이후 우유소비촉진 광고에 대한 효과를 평가한 박종수·연구영·민재윤(2004)의 연구 등이 있었다.

2. 변수와 모형의 설정

본 연구에서의 표본은 경매아파트 814가구와 일반 매매아파트 814가구다. 먼저 경매아파트는 2005년 1월~2007년 12월까지 1회 이상 경매물건으로 나온 가구들로서 대법원의 경매사이트(<http://www.courtauction.go.kr>) 및 부동산 경매관련 사

9) 수량화 II류의 통계적 분석방법은 노형진(1990, 2000), 허명희(1998) 참조.

이트에 등록된 물건들을 대상으로 하였다. 경매물건은 건설회사의 부도나 분양을 저조에 따른 경매 등을 제외하고 순수하게 개인의 부채 및 체납 등으로 인한 것만을 대상으로 하였는데 특히 최근 분양된 아파트나 주상복합건물 등은 극심한 부동산시장의 침체 등으로 인해 경매물건으로 나온 것으로 보아 입주연도가 3년 이상인 아파트만을 대상으로 하였다.

해당기간 중 경매아파트의 데이터는 총 1,627가구였는데, 실제 해당가구에 대한 조사과정에서 본 연구의 변수 중 1개라도 풍수적 특성을 제대로 파악하기 곤란한 가구를 제외하고 817가구를 선정하였다. 일반매매아파트는 공인중개사협회로부터 제공받은 6,127가구 중 3년 이상의 아파트를 대상으로 하였는데 3년 이상의 가구는 총 4,453가구였다. 자료선정의 자의성을 최소화하기 위해 4,453가구 중 경매아파트와 같이 풍수변수 중 1개라도 풍수적 특성을 제대로 파악하기 곤란한 가구를 제외하고 3,018가구를 선정하였고, 이 가구를 대상으로 무작위 추출법을 통해 817가구를 선정하였다.

본 연구에 적용된 변수의 구체적 설명은 다음과 같다.

- ① 배수임산: 강(하천)을 등지고 산을 바라보는 가구를 1, 기타를 0으로 한다.
- ② 임산: 도시의 대부분 소하천은 복개된 상태이고, 풍수에서의 물은 지표수를 의미한다. 따라서 소하천이 복개가 되지 않았다면 배수임산을 적용할 수 있지만, 복개가 된 상태에서는 이를 적용시킬 수 없기 때문에 임산이라는 변수를 도입하였다. 이에 따라 산을 바라보는 가구를 1, 기타를 0으로 한다.
- ③ 전저후고: 주택을 기준으로 앞이 높고, 뒤가 낮은 경우를 전저후고로 하였다. 다만 높낮이에 분명한 기준이 없기 때문에 고정도 2차원 디지털각도기

(high 2D-plane inclinometer)을 이용하여 10도 이상 차이가 날 경우를 전고후저 1, 기타는 0으로 하였다.

④ 막다른 주택: 주택이 막다른 길 끝에 위치하여 소위 살풍(殺風)을 받고 있는 경우를 1로, 기타를 0으로 하였다.

⑤ 도로직사: 도로가 주택을 향해 썩어 듯이 달려드는 경우를 1로, 기타를 0으로 하였다.

⑥ 반궁수: 강(하천)이 주택을 둥글게 감싸는 것이 아니라 그 반대일 경우를 1로, 기타를 0으로 하였다.

⑦ 불배합사택: 해당 가구의 중심에서 현관문과 안방의 위치를 판단하여 동·서사택이론과 부합하지 않는 경우를 불배합사택으로 보아 1로, 기타를 0으로 하였다.

⑧ 팔요황천살: 해당 가구의 중심에서 나경으로 측정하였을 때 팔요황천살이 있는 경우를 1로, 기타를 0으로 하였다.

팔로사로황천살: 해당 가구의 중심에서 나경으로 측정하였을 때 팔로사로황천살이 있는 경우를 1로, 기타를 0으로 하였다.

이러한 변수들의 구체적인 판별방법은 <그림 1>과 같다.

IV. 실증분석과 결과

본 연구에 적용된 변수들의 각 아이템별 카테고리 내용은 <표 1>과 같다.

먼저 경매아파트의 경우 배수임산의 가구는 전체의 12.65%이며, 임산의 가구는 21.25%, 전고후저는 31.9%, 막다른 길에 있는 가구는 4.3%, 도로가 직사하는 위치에 있는 가구는 12.41%, 반궁수의 위치에 있는 가구는 7.0%, 불배합사택은 40.5%, 팔요황천살의 피해가 있는 가구는 4.91%, 팔로사로황천살의 피해가 있는 가구는 20.9%였다.

그림 1_ 변수의 판별사례

그림	변수판별설명
	<p><I> 배수임산(임산)의 사례 사진에서 A로 표시된 건물은 강을 등지고 산을 바라보기 때문에 배수임산 1이 되지만, B로 표시된 건물은 관련이 없기 때문에 0이 된다. 또한 뒤에 강이 없는 상황에서 산을 바라보는 건물은 임산이 1, 기타가 0이 된다.</p>
	<p><II> 도로직사의 사례 사진에서 A로 표시된 건물은 도로의 방향이 해당건물을 찌르는 모양이기 때문에 1이 되며, B로 표시된 건물은 해당이 안되기 때문에 0으로 표시된다.</p>
	<p><III> 반궁수의 사례 A로 표시된 건물은 강이 해당건물을 등글게 감싸안은 것이 아니라 그 반대이므로 반궁수 1이 되며, B로 표시된 건물은 강이 해당건물을 등글게 감싸안고 지나기 때문에 궁수가 되어 0으로 표시된다.</p>
	<p><IV> 막다른 주택의 사례 A로 표시된 건물은 도로의 가장 막다른 끝부분에 위치하기 때문에 막다른 주택은 1이 되며, B로 표시된 건물은 해당이 안 되기 때문에 0으로 표시된다.</p>

자료: Google earth

표 1_아이템별 카테고리 내용

아이템		카테고리	기호	도수(비율)	매매도수(비율)	경매도수(비율)
외적 기준	매매	매매아파트의 경우	-	1628(100.0)	814(100.0)	814(100.0)
	경매	경매아파트의 경우				
내적 기준	배수 입산	강(하천)이 건물 뒤쪽에, 산이 앞쪽에 있는 경우	1	150(9.2)	47(5.8)	103(12.7)
		기타	0	1478(90.8)	767(94.2)	711(87.3)
	임산	건물 앞쪽에 산이 있는 경우	1	271(16.6)	97(11.9)	173(21.3)
		기타	0	1357(84.3)	716(88.0)	641(78.7)
	전고 후저	건물의 앞과 뒤의 고도 차이가 10도 이상인 경우	1	430(26.4)	170(20.9)	260(31.9)
		기타	0	1198(73.6)	644(79.1)	554(68.1)
	막다른 집	도로의 막다른 곳에 건물이 있는 경우	1	55(3.4)	20(2.5)	35(4.3)
		기타	0	1573(96.6)	794(97.5)	779(95.7)
	도로 직사	도로가 건물을 향해 쏘듯한 경우	1	135(8.3)	34(4.2)	101(12.4)
		기타	0	1493(91.7)	780(95.8)	713(87.6)
	반궁수	강(하천)이 건물 앞을 반궁수 모양으로 지나는 경우	1	72(4.4)	14(1.7)	57(7.0)
		기타	0	1556(95.6)	800(98.3)	752(92.4)
	불배 합택	대문, 안방이 동·서사택의 원리와 어긋나는 경우	1	593(36.4)	263(32.3)	330(40.5)
		기타	0	1034(63.6)	550(67.6)	484(59.5)
	팔요 황천살	나경으로 볼 때 팔요황천살을 받는 경우	1	63(3.9)	23(2.8)	40(4.9)
		기타	0	1565(96.1)	791(97.2)	774(95.1)
	팔로 사로 황천살	나경으로 볼 때 팔로사로황천살을 받는 경우	1	248(15.2)	77(9.5)	170(20.9)
		기타	0	1380(84.8)	737(90.5)	653(79.0)

반면 매매아파트의 경우는 배수입산의 가구는 전체의 5.77%이며, 임산의 가구는 11.9%, 전고후저는 20.9%, 막다른 길에 있는 가구는 2.46%, 도로가 직사하는 위치에 있는 가구는 4.18%, 반궁수의 위치에 있는 가구는 1.72%, 불배합사택은 20.52%, 팔요황천살이 있는 가구는 2.83%, 팔로사로황천살이 있는 가구는 9.46%였다.

<표 2>는 '배수입산, 임산, 전고후저, 막다른 길, 도로직사, 반궁수, 불배합사택, 팔요황천살, 팔로사로황천살 등에 근거하면 경매아파트의 특징을 판별할 수 있다'는 가설의 타당성을 확인하기 위한 것이다. 가설의 타당성을 확인하는 지표로서는 관측 시의 판정과 분석 후의 판정의 일치 정도를

표 2_정판별률

이론 \ 관측		예측 소속집단		전체
		경매	매매	
빈도 (%)	경매아파트	617 (75.8)	197 (24.2)	814 (100)
	매매아파트	344 (42.3)	470 (57.7)	814 (100)
정판별률		66.8%		

나타내는 것으로서 판별 범위 내에서 유형별 집단을 올바르게 판별할 수 있는 확률인 정판별률로 알 수 있다. 정판별률은 다음 <식 1>로 계산한다.

$$H = 100 \times \frac{\sum_{i=1}^p G(i, i)}{n} \quad \text{<식 1>}$$

여기서 H는 정판별률, n은 총표본수 G(i, i)는 관측시 i그룹에 속한다고 판정된 후, 분석 후에도 i그룹에 속한다고 판정된 표본수다.

이 식을 이용하여 정판별률을 구하면 $G(1,1)=617, G(2,2)=470, n = 1,628$ 이므로 정판별률은 $H = 100 \times \frac{617 + 470}{1628} = 66.8\%$ 이다.

이는 경매아파트에 대한 인식 유형별 영향요인을 66.8% 정확하게 판별하고 있다고 할 수 있다. 따라서 <식 1>은 경매아파트 여부를 판별하는 데 이용하여도 무리가 없다고 할 수 있다.

수량화이론 II에서는 설명요인(설명변량)의 중요도를 측정하는 척도로서 수량화 값의 범위(range)와 편상관(partial correlation)을 병행하여 사용한다. 편상관계수의 값은 카테고리 점수가

큰 변수일수록 외적변수에 대한 영향력 정도를 평가함에 있어 더 중요한 요인으로 작용함을 의미하며, 범위는 클수록 경매아파트의 여부를 결정하는 요인 중 큰 영향을 미치는 것을 의미한다(허명희, 1998).

수량화이론 II류의 분석결과를 나타내고 있는 <표 3>을 살펴보면 먼저 편상관계수는 임산(0.165), 배수임산(0.159), 도로직사(0.13), 불배합사택(0.127) 팔로사로황천살(0.126), 전고후저(0.122), 반궁수(0.081), 막다른집(0.035), 팔요황천살(0.022)의 순서로 나타났는데 이는 임산, 배수임산, 도로직사, 불배합사택, 팔로사로황천살, 전고후저, 반궁수, 막다른 집, 팔요황천살의 순서로 경매아파트의 풍수적 특성과 관계를 가지고 있다는 것을 의미한다.

표 3_ 통계분석결과

아이템	카테고리	카테고리 점수	편상관	범위
배수임산	강(하천)이 건물 뒤쪽에, 산이 앞쪽에 있는 경우	X11 1.686	0.159	0.837
	기타	X12 0.849		
임산	건물 앞쪽에 산이 있는 경우	X21 2.2	0.165	0.994
	기타	X22 1.206		
전고후저	건물의 앞과 뒤의 고도차이가 10도 이상인 경우	X31 1.746	0.122	1.091
	기타	X32 0.655		
막다른집	도로의 막다른 곳에 건물이 있는 경우	X41 1.002	0.035	0.416
	기타	X42 0.586		
도로직사	도로가 건물을 향해 쏘듯한 경우	X51 1.647	0.13	1.045
	기타	X52 0.602		
반궁수	강(하천)이 건물 앞을 반궁수 모양으로 지나는 경우	X61 0.876	0.081	0.883
	기타	X62 -0.007		
불배합사택	대문, 안방, 주방이 동·서사택의 원리와 어긋나는 경우	X71 2.28	0.127	0.94
	기타	X72 1.34		
팔요황천살	나경으로 볼 때 팔요황천살의 피해가 있는 경우	X81 0.857	0.022	0.247
	기타	X82 0.61		
팔로사로황천살	나경으로 볼 때 팔로사로황천살의 피해가 있는 경우	X91 1.874	0.126	0.984
	기타	X92 0.89		

다음으로 카테고리 수량의 최대값과 최소값의 차이인 범위는 전고후저(1.091), 도로직사(1.045), 임산(0.994), 팔로사로황천살(0.984), 불배합사택(0.94), 반궁수(0.883), 배수임산(0.837), 막다른 집(0.416), 팔요황천살(0.247)의 순서로 나타났는데 이는 경매아파트 여부를 결정짓는 풍수적요인 중 가장 큰 영향을 미치는 순서가 된다.

V. 결론 및 시사점

본 연구는 경매아파트의 양택풍수적 특성을 수량화이론 II류를 이용하여 실증분석하는 것이다. 이를 위해 경매아파트 814가구와 일반매매아파트 814가구 등 총 1,628가구를 표본으로 선정하여 양택풍수서에 나타나 있는 재물손실의 대표적인 입지인 배수임산, 전고후저, 막다른 길, 도로직사, 반궁수, 불배합사택, 팔요황천살, 팔로사로황천살 등의 변수를 도입하여 실증분석하였다.

분석결과 경매아파트의 특성과 큰 관계를 맺고 있는 풍수변수는 임산, 배수임산, 도로직사, 불배합사택, 팔로사로황천살, 전고후저, 반궁수, 막다른 집, 팔요황천살의 순서로 나타났으며, 경매아파트 여부를 결정짓는 풍수적 요인 중 가장 큰 영향을 미치는 것은 전고후저, 도로직사, 임산, 팔로사로황천살, 불배합사택, 반궁수, 배수임산, 막다른 집, 팔요황천살의 순서로 나타났다. 그리고 정판별률은 66.8%로서 비교적 높은 비율을 나타냈다.

본 연구의 결과만으로 볼 때 이상의 입지의 주택들이 경매아파트의 특징으로 볼 수 있기 때문에 거주민의 심리적인 안정과 복리를 위해서는 아파트 설계와 배치에 대해 다음과 같은 시사점을 얻을 수 있다.

첫째, 배수임산 또는 임산의 경우 대부분의 아파트들이 남쪽 산을 바라보고 있는 입지인데 이 아

파트들이 무조건적인 남향을 함으로써 배수임산 또는 임산의 입지가 되었다는 점이다. 따라서 아파트의 설계를 변경하여 아파트의 전면인 거실창을 남향이 아닌 북향을 하였을 경우 오히려 조망권이 확보되는 동시에 양택풍수의 길지의 조건인 배산임수 또는 배산이 되어 양택풍수의 이론과 일치하는 비교적 좋은 입지가 될 수 있다는 점이다.

둘째, 앞이 높고 뒤가 낮은 전고후저의 경우 지세가 흐르는 방향을 역행(逆行)하는 입지가 되기 때문에 거주민에서 불안정감을 줄 수 있고 폭우 시 도로면보다 낮은 곳에 위치하기 때문에 침수의 가능성이 높아질 수 있다. 따라서 원칙적으로 전고후저 입지일 경우 대토(垜土)를 하여 전저후고로 만들 수 있을 것이다.

셋째, 막다른 길, 도로직사, 반궁수, 팔요황천살, 팔로사로황천살의 경우 해당 입지 건물의 방향만을 약간 조정한다면 이를 피할 수 있다는 점이다. 즉 <그림 1>에서 볼 때 <II>의 경우 A로 표시된 건물은 도로직사의 위치가 되지만 이 건물의 방향을 도로와 평행하게 배치할 경우 오히려 도로의 흐름이 궁수(弓水)가 되어 양택풍수적으로 길지가 될 수 있다. 또한 <III>의 경우 A는 반궁수의 위치에 있지만 이 건물의 방향을 서향으로 할 경우 반궁수 입지는 비껴갈 수 있지만, 건물 뒤에 강이 있음으로서 배수(背水)의 위치에 있게 된다. 따라서 이 건물을 정남향으로 할 경우 강물이 해당 건물을 옆으로 비껴가면서 반궁수의 입지를 피해갈 수 있으며 또한 배수(背水)의 위치도 피할 수 있다. <IV>의 경우는 A건물이 막다른 도로의 끝에 위치함으로써 풍수의 소위 '살풍(殺風)'을 받는 위치에 있게 되는데 이 경우 이러한 위치에 아예 건물을 배치하지 않는 방법이나, 또는 해당건물을 동향 또는 서향을 할 경우 막다른 도로의 입지를 피할 수 있을 것이다.

넷째, 기존 건설된 아파트의 경우 방향을 바꾸

거나 외부적 조건을 변형시키는 것이 거의 불가능하다. 그러나 막다른 길, 도로직사, 팔요황천살, 팔로사로황천살이 있을 경우에는 피흉(避凶)의 한 방법으로 비보(裨補)와 압승(壓勝)을 고려해 볼 수 있다. 즉 막다른 길에 위치한 가구의 앞, 도로직사가 되는 가구의 앞, 황천살이 있는 방위에 비보림(裨補林)을 조성한다던가, 담을 쌓는 등의 비보와 압승을 통해 불견(不見) 처리를 한다면 이러한 입지 역시 풍수이론적으로 사람이 거주할 만한 입지로 변경할 수 있을 것이다.

본 연구는 현재까지 풍수의 연구 대상이 추길(追吉)에 치중하였던 것과는 달리 피흉(避凶)을 목적으로 한 것일 뿐, 본 연구에서의 결과만을 가지고 이상과 같은 입지에 있는 주택들이 경매로 넘어갈 확률이 높다고 속단하는 것은 바람직하지 않다. 특히 본 연구의 결과가 ‘풍수술사’들에 의해 오용(誤用)된다면 이는 본 연구의 목적과는 크게 괴리되는 것이다.

이상에서 본 바와 같이 풍수에서 말하는 ‘흉지’도 양택풍수의 조건에 부합하여 설계와 배치를 변경한다던가, 그것이 현실적으로 곤란하다면 비보와 압승 등을 행한다면 불리한 입지도 풍수이론에 부합하는 입지로 변경할 수 있다는 점을 강조하고자 한다.

그리고 원래 풍수에서 ‘흉지’라는 것은 재산, 건강, 자손 등에 대한 부정적 영향을 의미하는 것이기 때문에 경매아파트를 연구대상으로 한 것은 하나의 학문적 대상으로 분석한 것이지, 재산상의 손실이 발생한다고 해도 건강, 자손 문제에서는 별다른 문제가 없을 수도 있기 때문에 이러한 주택을 모두 ‘흉지’로 분류할 수 없다는 점을 분명히 하고자 한다.

그러나 본 연구를 출발로 하여 향후 풍수연구에 있어서도 추길(追吉)뿐만 아니라 피흉(避凶)의 방

법을 통해 거주민의 복리를 도모할 수 있는 다양한 방법의 개발과 대안이 제시된다면 풍수의 학문화는 물론 대중화와 실용화에도 큰 기여를 할 수 있을 것이다.

참고문헌

- 강양석. 1992. “수량화 방법 적용을 위한 Computer Package QUANTI의 개발과 적용예”. 국토계획 27권 제4호. 대한국토·도시계획학회. pp123-138.
- 강양석·김현주. 1991. “수량화방법에 의한 소도시 거주환경분석”. 국토계획 제26권 제1호. 대한국토·도시계획학회. pp43-52.
- 권영휴·심우경. 2004. “주거입지의 풍수해석과 공간특성을 기초로 한 입지평가모형 개발”. 한국전통조경학회지 제22권 제1호. 한국전통조경학회. pp13-26.
- 김두규. 1993. 일터와 집터. 서울: 포도원
- 김태형·이성호. 2002. “GIS환경에서 GRID와 AHP를 이용한 Geoprocessing에 관한 연구”. 도시연구보 제12집. 부산대학교 도시문제연구소. pp12-22
- 노형진. 1990. 다변량분석: 질적데이터의 수량화. 서울: 도서출판 석정.
- 노형진. 2000. “범주형 데이터의 인과관계분석에 관한 기초적 연구”. 한국 OA학회 논문집 제5권 제2호. 한국OA학회. pp143-151.
- 박병철·이재준·박승범. 2004. “수량화 방법 II를 이용한 흉수취약교량 관별에 관한 연구”. 대한토목학회논문집 제24권 제6A호. 대한토목학회. pp1293-1300.
- 복응천. 雪心賦(설심부).
- 박시익. 1997. 풍수지리와 건축. 경향신문사.
- 박종수·연구영·민재윤. 2004. “낙농자조금사업에 의한 우수축진평고효과 및 우수소비량에 미치는 요인분석: 수량화이론의 적용”. 한국협동조합연구 제22집 제2호. pp109-123.
- 삼성경제연구소. 2007. 2007년 2/4분기 소비자태도 조사.
- 서영준·이주현·성수련·남궁문. 2000. “수량화 II류에 의한 관광지 선택시 이미지요인 분석”. 대한토목학회 발표논문집 제4호. pp117-120.

- 이병주·박종근·이수범·남궁문. 2004. “수량화이론에 의한 도로 지하구조의 요인분석과 안정성 평가모형”. 대한토목학회논문집 제24권 제5호. 대한토목학회. pp691-700.
- 이상영·김상철. 1990. “육계 생산성 향상을 위한 기술적 요인 분석: 수량화이론의 적용”. 한국축산경영학회지 제10권 제1호. 한국축산경영학회. pp189-202.
- 조봉구. 陽宅三要(양택상요)
- 천인호. 2007a. “양택풍수의 속성이 아파트가격에 미치는 영향 : 양택3간법과 동·서사택론을 중심으로”. 국토연구 제53권. 국토연구원. pp203-222.
- 천인호. 2007b. “양택풍수입지에 대한 주관적·객관적 평가 간의 실증분석”. 부동산학연구 제13집 제2호. 한국부동산분석학회. pp63-78.
- 천인호. 2007c. 부동산풍수론. 효민디앤피.
- 최승철·연규영. 2002. “기능성신선육 구매행동 수량화분석”. 농업경영·정책연구 제29권 제4호. pp659-674.
- 최창조. 1984. 한국의 풍수사상. 서울 : 민음사.
- 채성두. 2002. 명산론. 김두규 역해. 서울 : 비봉출판사.
- 채병선. 1995. “고층 주거단지의 주거환경 평가특성에 관한 연구”. 대한건축학회논문집 제11권 제6호. 대한건축학회. pp3-13.
- 허명희. 1998. 수량화방법 I·II·III·IV. 서울 : 자유아카데미.
- 현대경제연구소. 2007. 한미 가계자산 비교와 시사점.
- 현중영·박찬용. 1998. “조선시대 전통주택 풍수의 좌향·양동마을에 관한 사례연구”. 한국정원학회지 제16권 제3호. 한국정원학회. pp55-63.
- 현중영·박찬용. 2000. “조선시대 전통마을 풍수의 시각구조에 관한 계량적 분석: 경북 성주군 월항면 대산리를 중심으로”. 자원문제연구논문집 제19권 제1호. 영남대학교 자원문제연구소. pp116-124.
- 현영조·이동근. 2002. “풍수지리관점에서 본 생태공간해석에 관한 연구”. 한국환경복원기술학회지 제5권 제6호. 한국환경복원녹화기술학회. pp49-63.
- 홍만선. 山林經濟(산림경제).
錦囊經.
- 林知己夫·村山孝喜. 1964. 市場調査の計劃と實際. 日本工業新聞社.
- 林知己夫. 1982. 數量化の方法. 東洋經濟新聞社.

-
- 논문 접수일: 2008. 7. 4
 - 심사 시작일: 2008. 7.15
 - 심사 완료일: 2008. 9. 5

ABSTRACT

The Empirical Analysis of Feng-Shui in Auction Apartments by Quantification Theory Type II

Keywords: Feng-Shui, YangTaek Feng-Shui, Auction Apartment House, Quantification Theory Type II

This research intends to introduce scientific research methodology of the logical structure of Feng-Shui(風水). As its object, HungJi(凶地: bad land) is statistically verified as the concept opposite to the MyungDang(明堂: good land) in Feng-Shui. Thus, the property of YangTaekFeng-Shui(陽宅風水) of apartment house in auction is analyzed by using quantification theory type II.

According to analysis, the variables closely related to apartment house in auction are shown in the order of ImSan(臨山: location with mountain in front), BaeSuImSan(背水臨山: location with river in the back and mountain in front), ending house, non mixed house, PalRoSaRo Hades(八路四路黃泉殺), JeonGoHuJeo(前高後低: location with high front and low back), reverse river, ending road and PalYo Hades(八曜黃泉殺). The most influential factors among those that decide apartment house in auction are shown in the order of JeonGoHuJeo, ending road, ImSan, PalRoSaRo Hades, non mixed house, reverse river, BaeSulmSan, ending house and PalYo Hades. The ratio that was judged correctly was relatively high- 66.8%. Some alternatives were presented to convert bad house to good house in terms of Feng-Shui.

수량화이론 II류를 이용한 경매아파트의 양택풍수적 분석연구

주제어: 풍수, 양택풍수, 경매아파트, 수량화이론 II류

본 연구는 경매아파트의 양택풍수적 특성을 분석하고, 이에 대한 주택건설의 시사점을 도출하기 위해 경매아파트 814가구와 일반매매아파트 814가구 등 총 1,628가구를 표본으로 선정하여 수량화이론 II류를 이용하여 실증분석하였다. 변수로서는 양택풍수서에 나타나 있는 재물손실의 대표적인 입지인 배수임산, 전고후저, 막다른 길, 도로직사, 반궁수, 불배합사택, 팔요황천살, 팔로사로황천살 등의 변수를 도입하였다.

분석결과 경매아파트의 풍수적 특성과 큰 관계를 맺고 있는 변수는 임산, 배수임산, 도로직사, 불배합사택, 팔로사로황천살, 전고후저, 반궁수, 막다른길, 팔요황천살의 순서로 나타났으며, 경매아파트 여부를 결정짓는 풍수적요인 중 가장 큰 영향을 미치는 것은 전고후저, 도로직사, 임산, 팔로사로황천살, 불배합사택, 반궁수, 배수임산, 막다른길, 팔요황천살의 순서로 나타났다. 그리고 정관별률은 66.8%로서 비교적 높은 비율을 나타냈다.