

# 풍수지리에 대한 인지도가 부동산선호도 및 가격에 미치는 영향에 관한 연구

A Study on Influence in Awareness of Fēng Shui Topography upon Preference and  
Price for Real Estate

편 은 범 (Pyeon, Eun Beom)\*

최 민 섭 (Choi, Min Seub)\*\*

## < Abstract >

The purpose of this study is to examine the appearance of influence in the thought about fēng shui topography upon preference and price for real estate. A research method was extracted the questionnaire item through the existing research and the literature survey, and was statistically processed with SPSS 16.0 and AMOS 16.0 through the data that was collected by carrying out questionnaire research. The collection of data was extracted randomly targeting general people. Questionnaire item was set to the building site and the external form in building, which fēng shui topography is analyzing on location, and to the inside and outside of a building. And, the independent variable was set to five by adding general interest in fēng shui. The preference for real estate and the price of real estate were analyzed by having parameter and dependent variable.

As for the analytical results, all of four independent variables selected were indicated to have positive effect on preference. Even preference for real estate was indicated to have positive effect as well on price of real estate.

In conclusion, necessity is being proposed for which selects and develops good location based on fēng shui topography when selecting location or constructing artificial architecture, which chooses space of forming location.

주 제 어 : 풍수 인지도, 부동산선호도, 부동산가격, 입지선정

Keywords : Awareness of fēng shui, Preference for real estate, Price of real estate, Selection of location

\* 서울벤처정보대학원 부동산학과 박사과정, 108nahan@paran.com

\*\* 서울벤처정보대학원 부동산학과 교수, choi@suv.ac.kr

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

부동산은 인간의 생활과 매우 밀접한 관계를 가지고 있다. 주거 및 상업 공간 또는 생산 공간으로서 활용이 되고 있다. 이러한 인간의 공간에서의 활동을 부동산활동이라 한다. 부동산활동은 취득과 운영, 처분이라는 3단계 과정에서 인간이 개입되고 있다. 취득과 처분은 매매나 교환 등에 관한 것으로 거래활동이라 한다. 운영은 부동산에 대한 권리를 가지고 이용하는 것으로 소유활동이라 한다. 이 두 가지는 활동의 목적이 있다. 거래활동은 거래질서의 확립이며, 소유활동은 최우효이용이라 할 수 있다. 목적을 달성하기 위해서는 활동의 과정을 이해할 필요가 있다. 활동은 의사결정과 실행이라는 두 단계를 거치게 된다. 활동의 목적이 인간과 부동산의 관계개선인 만큼 이를 충족하기 위해서는 결정과 실행을 잘해야 한다. 그런데 실행후의 결과가 좋지 않을 경우에는 원래 상태로 되돌릴 수 없는 비가역성을 지니고 있다. 따라서 부동산실행보다는 의사결정이라는 부동산결정이 중요시되고 있다. 부동산결정은 목적, 자료의 수집 및 분석·검토, 행동방안의 결정의 순으로 진행된다<sup>2)</sup>. 자료를 수집해서 복합개념에 따라 세 가지 차원의 분석이 요구된다. 즉 법률적·경제적·기술적 측면에 관한 분석이다<sup>3)</sup>. 이 중 가장 중요한 것은 경제적 측면이다. 법률과 기술적 측면이 조금 부족하더라도 경제적 측면을 충족한다면 활동이 이루어질 수 있기 때문이다. 경제적 측면에 대한 타당성은 결국 수익성

과 생산성, 쾌적성 등에 관한 것이다. 상가나 공장 은 수익성과 생산성이 중시되고 있으며, 주택 은 쾌적성이 중시된다.

주거입지로서의 쾌적성을 충족할 수 있는 입지를 선택하는 것이 중요하다. 立地(location)란 보통 주택이나 공장, 상가 등이 있는 장소라는 의미로 많이 사용되고 있다. 다른 의미로는 입지는 장소(site)와 주변 여건(situation)을 가리킨다. 부동산입지라고 하면 후자의 의미로 많이 사용한다. 입지는 주어진 장소로서 개별적 환경을 구성한다. 입지가 가지고 있는 조건이 양호할수록 입지경쟁은 치열하게 된다. 그리고 입지조건은 지형·지질·지세·온도·기후 등과 같은 자연적 조건과 사회·경제·행정 등과 같은 인문적 조건으로 대별되고 있다. 입지분석은 특정 장소와 그 주변 여건을 함께 분석할 필요가 있다. 특정 장소로서의 입지는 부동산성과 인접성을 지니고 있기 때문이다.

주거입지를 풍수적으로 판단할 경우에도 택지와 건물, 건물의 내부와 외부를 분석한다. 사물은 자체적으로 기(氣)를 가지고 있다고 보기 때문에 이것이 주는 영향을 살피는 것이다. 부동산학적 관점에서 판단하는 입지요인은 대부분 주택풍수에서 고려하고 있는 요소이다. 예를 들어 인근에 화장터나 공중화장실 등이 주택에 인접해 있는 것은 가격의 하락요인으로 작용하고 있다. 주택풍수에서도 이러한 요인은 거주자의 건강과 정서에 불리한 작용을 하는 것으로 본다. 다만 차이가 나는 것은 부동산학은 주로 입지선정과 가격의 등락에 초점이 맞추어지고 있지만 주택풍수에서는 거주자의 건강과 장수, 생활의 안정, 재물

2) 김영진 저, 부동산학총론(법문사, 2000), pp 44-46

3) 조주현 저, 부동산학원론(건국대출판부, 2002), p 3

등을 포괄적으로 다루고 있다는 점이다.

이와 같이 생활의 터전으로서 입지는 매우 중요한 부분이며, 부동산학에서 심도있게 다루는 부분이다. 따라서 입지요소에 대한 풍수인지도와 선호도, 가격을 지표로 하여 분석하고자 한다.

본 연구의 목적은 첫째, 풍수에 대한 관심과 토지, 건물의 내부와 외부, 건물의 외형에 대한 인지도가 부동산선호도에 어떠한 상관관계를 갖는지를 파악하는 것이다. 둘째, 부동산선호도의 형성이 부동산가격에 어떠한 관계를 가지고 있는지를 분석하는 것이다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

부동산은 보통 용도에 따라 주거, 상업, 공업, 농업, 임업용 부동산으로 구분한다. 도시화가 되면서 특히 택지에 대한 관심이 농지나 입지에 비해서 높은 편이다. 택지는 주택이나 상가, 공장 등으로 사용하는 것이 합리적이라고 판단되는 토지이다. 이 중에서 주택에 대한 입지구조를 풍수적으로 살펴봄으로써 나머지 용도에 대한 입지구조를 이해할 수 있으리라 생각한다. 원래 풍수는 음택과 양택으로 구분되나 음택은 논의대상에서 제외하였다. 풍수에서 적용하는 기본 논리는 주택·상가·공장 등의 용도에 관계없이 동일하게 적용된다. 특히 주거공간은 사람이 삶의 1/3을 보내게 된다. 따라서 주거환경이 주는 영향이 큰 만큼 주거입지로서의 토지 및 건물, 그리고 건물의 내부와 외부환경과 관심도를 분석의 대상으로 하였다.

### 2) 연구의 방법

풍수에서 보는 입지는 두 가지 관점에서 분석이 되고 있다. 첫째는 형기(形氣)분석이며, 둘째는 이기(理氣)분석이다. 물체를 하나의 기체(氣體)로 보아 사물의 형태를 중심으로 하는 분석이 형기분석이다. 이러한 형태를 논리적으로 해석하는 것이 이기분석이다<sup>4)</sup>. 따라서 둘 중 하나만을 다룰 경우 입지에 대한 시각이 좁아지게 되는 문제점이 있다. 주거입지의 각 요소를 형기와 이기로 구분하여 고찰하였다. 형기를 보는 관점은 대체로 용혈사수(龍穴砂水)라고 하는 네 가지 요소를 중심으로 한다. 그런데 이기를 보는 방법은 매우 다양하다. 현재 이기적 측면에서 주로 사용되고 있는 몇 가지를 고찰하였다. 그리고 각각의 풍수적 요소에 대한 설문을 통해 수집된 자료를 가지고 실증분석을 하였다. 설문조사는 부동산강의를 수강하는 사람들을 대상으로 무작위 추출방법을 사용하여 설문을 하였다.

## 3. 선행연구의 검토

### 1) 풍수문헌의 고찰

풍수문헌은 이기와 형기로 구성되어 있으며, 이를 혼합한 것도 있다. 형기문헌은 산세와 평지에 대한 산수를 설명하는 것으로 구성되어 있으며, 이기문헌은 산수를 논리적으로 해석하는 기법을 담고 있다. 풍수는 이 두 가지를 함께 적용한다. 일반적으로 형기를 체(體)로 하고 이기를 용(用)으로 하여 분석하는 체계를 갖추고 있다<sup>5)</sup>.

고려와 조선시대에 풍수지리학 시험과목으로

4) 亢亮·亢羽 著, 風水與建築(百花文藝出版社, 2001), p 75 “形勢, 因注重空間形象…理氣, 因注重時間序列”

〈표 1〉 풍수문헌의 검토

※	분류	저서	비고
1	만두	장경(葬經)-곽박(진)	장서(葬書)라고도 한다.
2	이기	청량경(靑囊經)-황석공(한)	상중하 3권으로 되어 있다.
3	만두	감룡경(撼龍經)-양균송(당)	산을 구성으로 분류한 것이다.
4	만두	의룡경(疑龍經)-양균송(당)	상중하 3편으로 되어 있다.
5	이기	청량서(靑囊序)-증구기(당)	현공과 자옹에 대한 설명이다.
6	이기	청량오어(靑囊奧語)-양균송(당)	풍수이기를 구결로 전한 책이다.
7	이기	천옥경(天玉經)-양균송(당)	내전과 외전으로 되어 있다.
8	이기	도천보조경(都天寶照經)-양균송(당)	상중하 3편으로 되어 있다.
9	이기	영성정의(靈城精義)-하령통(남당)	天星과 理氣를 말하고 있다.
10	이기	천기부(天機賦)-오경란(송)	애성에 대한 풀이를 하였다.
11	이기	현공비지(玄空秘旨)-오경란(송)	애성에 대한 풀이를 하였다.
12	이기	비성부(飛星賦)-작자미상	현공비지를 보완해주고 있다.
13	만두	평지원언(平地元言)-목강사(원)	평양의 형세를 논하고 있다.
14	만두	지리색은(地理索隱)-무착사(원)	산지와 평양의 형세를 논한다.
15	만두	산양지미(山洋指迷)-주경일(명)	네 권으로 구성되어 있다.
16	혼합	귀후록(歸厚錄)-장대홍(명)	여러 이론을 하나로 묶었다.
17	이기	지리변정(地理辨正)-장대홍(명)	지리판단기준을 제시했다.
18	혼합	천원오가(天元五歌)-장대홍(명)	산룡, 평양, 양택 등을 논했다.
19	혼합	천원여의(天元餘義)-장대홍(명)	천원오가를 보충한 것이다.
20	이기	양택득일록(陽宅得一錄)-무이(명)	양택에 관한 기록이다.
21	이기	팔택천원부(八宅天元賦)-장대홍(명)	양택득일록을 얻어서 저술했다.
22	이기	천원대성(天元大成)-장중형(청)	장씨의 천원가 등과 비슷하다.
23	이기	자백결(紫白訣)-요정란(청)	양택과 애성에 대한 기술이다.
24	혼합	초창문답(蕉窓問答)-정서재(청)	山洋에 대해 기술한 것이다.
25	이기	천심정운(天心正運)-화담은(청)	하괘의 挨星에 대한 기술이다.
26	이기	변정직해(辨正直解)-장중산(청)	지리변정을 해설한 것이다.
27	이기	음양이택녹험(陰陽二宅錄驗)-장중산(청)	음택비단과 양택비단으로 구성되어 있다. 사례집이다.
28	이기	심씨현공학(沈氏玄空學)-심죽잉(청)	현공풍수의 입문서이다.
29	이기	지리변정쾌요(地理辨正抉要)-심죽잉(청)	앞의 지리변정에 대한 해설이다. 「영성정의」에 주를 달았다.
30	이기	현공고의사종통석(玄空古義四種通釋)-심조면(청)	현공비지, 현기부, 비성부, 자백결 등에 대한 해설이다.
31	이기	삼원지리변혹(三元地理辨惑)-마태칭(청)	문답방식으로 서술된 것이다. 글자에 진의를 내포하고 있다.

출처: 종의명, 현공지리총담 제1집(1996) pp38-42

5) 周景一 著, 山洋指迷(翔大圖書有限公司, 2001), pp 31-32 명나라 때의 저서로 산룡과 평양을 다룬다.

〈표 2〉 고려와 조선의 풍수지리 시험과목

구분	고려	조선
	雜業 中 地理業	陰陽科 中 地理學
1	신집지리경 新集地理經	청오경靑烏經(漢, 赤松子)
2	유씨서 劉氏書	금낭경錦囊經(晉, 郭璞)
3	지리결경 地理決經	지리신법 地理新法(宋, 胡舜申)
4	경위령 經緯令	명산론明山論(宋, 蔡成禹)
5	지경경 地鏡經	지리문정 地理門庭(宋, 蔡成禹)
6	구시결 口示決	감룡경撼龍經(唐, 楊筠松)
7	태장경 胎藏經	의룡경疑龍經(唐, 楊筠松)
8	가결 調決	착맥부捉脈賦(晉, 陶侃)
9	소씨서 簫氏書	동림조담 洞林照膽(五代, 范越鳳)

출처: 조선초기의 풍수사상(1987)<sup>6)</sup>, 조선조풍수신앙연구(2005)

활용이 되었던 것은 소수에 불과하다.

현재 활용되고 있는 풍수서는 조선시대의 풍수서 뿐만 아니라 조구봉의 「양택삼요」와 서선계의 「인자수지, 복응천의 「설심부, 심호의 「지학, 야학노인의 「입지안전서, 조정동의 「지리오결」 등이 있다.

양택에 널리 적용되고 있는 방법은 양택삼요와 민택삼요를 근간으로 하는 팔택법이다. 현재의 논문에서 주로 다루고 있는 전통주택이나 현대의 주택에 대한 풍수적 분석은 문주조를 중심으로 한 양택삼요이다.

그리고 위에서 언급한 구성(九星)을 중심으로 한 현공구성법이 널리 확산되고 있는 추세에 있다.

## 2) 선행연구의 검토

부동산입지의 풍수적 연구는 주택, 상가, 사찰,

마을, 전원주택 등 다양하게 이루어지고 있다. 사찰의 입지가 풍수적 요소인 사신사를 고려하여 입지하고 있음을 토대로 입지와 풍수와의 상관관계를 밝힌 것(성동환, 2000)이 있다. 풍수설에서 중요시하는 요소는 산과 수, 방위이며, 취락입지는 배산임수, 진산 등을 고려함을 연구(정창인, 1986)하였으며, 주거공간의 문주조라는 양택삼요의 배치부분에 대한 지자기를 측정하여 삼요 이외의 부분과 차이가 있다고 분석하기도 하였다.(조중근, 1999) 또한 아파트를 대상으로 물리적 특성(면적·층수·향·전망 등)과 단지특성(단지 내부·주변근린지역 등), 양택론적 요소(득과·배산임수·입수룡·동·서사택 등)를 분석한 결과 풍수적 특성인 네 가지가 모두 주택의 평당 가격에 유의미한 것으로 분석하기도 하였다.(천인호, 2006) 주거입지에 대하여 풍수적 특성(사신사·88향법)과 물리적 공간특성(위치·경사도·거리·향·고도·水系의 위치·水系의 방향)을 구명하고, 이 구명된 자료를 토대로 입지를 풍수적으로 평가할 수 있는 입지평가모형을 개발하기도 하였다.(권영휴·심우경, 2004) 또한 풍수에 대한 경험이 있는 전문가들에 의한 주관적 입지평가와 풍수지리에 대한 기본적 소양을 갖춘 일반인들에 의한 객관적 평가 사이에 일정한 관련성을 분석하였다. 그리고 판단기준은 현무·주작·청룡·백호와의 거리, 배산임수, 황천살, 포태법 등을 대상으로 하였다.(천인호, 2007)

부동산 관련 종사자들을 대상으로 현대적 입지요인인 지세(토질·기복·택지형상·산·물·기상상태·도로·수목·정원·색채·인근주택), 방위(방위별 氣의 속성·배산임수·도로면·주변

6) 李相泰, “朝鮮 初期의 風水地理思想”, 史學研究 第39號(韓國史學會, 1987), p 216. 조선 초기에 주로 사용했던 풍수지리서별로 시대와 저자를 구분하고 있다.

주택과의 조화), 수맥 등을 가지고 신뢰도를 조사한 것(김승완, 1999)이 있으며, 양택3대간법과 풍수4요소(四神砂·地磁氣·바람·案山)를 가지고 풍수인과 일반인을 대상으로 풍수가 부동산선정에 적용가능한 지에 대한 실증조사를 한 것(김성수·조주현, 2006)이 있다. 풍수지리적 요인에 속하는 지형, 지세, 도로(물), 토양, 일조, 통풍, 조망권, 형상, 수맥, 기맥 등이 부동산가격에 영향을 미치는 지를 분석한 것(김민정, 2001)이 있으며, 풍수지리적 요소인 지형, 지세, 도로(물), 토양(토질), 일조(방향), 통풍(바람), 조망권, 형상, 수맥, 기맥 등이 부동산가격에 영향을 주는 지에 대해 조사한 것(문인곤, 2005)이 있다.

본 논문에서는 기존에 연구된 것을 중심으로 하여 설문항목을 추출하였다. 기존 연구는 풍수입지에서 다루는 요소 중 일부에 국한되어 분석하였다는 한계점이 있다. 따라서 본 연구에서는 입지요인별로 구분하여 분석하였고, 풍수입지요소가 부동산선호도와 가격에 미치는 영향을 추가적으로 분석하였다.

## II. 풍수의 이론적 고찰

### 1. 풍수의 개념과 분류

#### 1) 풍수의 개념

풍수학에서 풍수는 이 분야의 대명사로 사용되고 있다. 풍수지리의 개념은 한 마디로 정의하

기가 어렵다. 범위가 광범위하고 지리서마다 다루고 있는 부분이 서로 다르기 때문이다. 지리서에서 주로 다루는 부분을 보면 대부분 용, 혈, 사, 수, 향을 다루고 있다. 또한 이기법이 추가되어 서술되고 있다.

풍수개념에 대해 최창조는 “음양론과 오행설을 기반으로 주역의 체계를 주요한 논리구조로 삼는 중국과 우리나라의 전통적인 지리과학으로, 趨吉避凶을 목적으로 삼는 상지기술학”이라 하였다<sup>7)</sup>. 또한 윤홍기는 “풍수란 과학으로도 미신으로도 종교로도 쉽게 자리매김을 할 수 없는 신비스러운 길지를 선택하는 택지술<sup>8)</sup>”이라고 하였다. 이것은 풍수가 과학적인 듯 하면서도 미신적인 측면이 강하게 작용하고 있음을 이유로 한 마디로 정의하기 어렵다는 점을 표출하고 있다. 풍수학에서 풍(風)과 수(水)를 대표적으로 언급하는 것은 길지를 찾는 데 중요한 요소이기 때문이다.

‘풍수’라는 명칭을 사용하게 된 시초를 대부분 진대 괘박(276~324)의 《장경》에서 찾고 있다.

땅속에 생기가 있어서 만물이 소생하므로, 장자(葬者)는 기가 모이는 곳에 모셔야 한다. 생기가 바람을 타면 흩어지므로 길한 작용을 할 수 없다. ‘풍(風)’에는 여덟 가지가 있다. 즉 전후좌우의 사정방과 어깨와 다리부분에 해당하는 사유방에서 부는 바람이다. 풍은 요풍과 철풍이 있으나 풍수에서 중시하는 것은 요풍이다. 팔풍이 골바람이 되어 불어오면 취기를 할 수가 없기 때문에 매우 흉한 것으로 본다. 또한 땅속에는 오행의 기가 있어서 팔방으로 흐르는 데 물을 만나면 머물게 된다고 보았다. 따라서 ‘득수’가 제일 중

7) 최창조 저, 한국의 풍수사상(민음사, 1986). p32.

8) 윤홍기, “풍수지리의 기원과 한반도로의 도입시기를 어떻게 볼 것인가?” 한국학보 제21집 제2호(1995), p 229.

요하고 그 다음이 ‘장풍’임을 강조하고 있다). 바람이 없는 곳에서 사람이 살아갈 수는 없다. 바람과 물로 인해 만물이 성장하고 있기 때문이다.

마루야마 도시야끼(丸山敏秋)는 바람에 대해 다음과 같이 기술하고 있다.

“바람에는 정해진 모양이 없다. 모습은 보이지 않지만 구름을 움직이고 비를 부른다. 그야말로 자연계 운행의 원동력이며, 나무와 농작물을 자라게 하는 하늘의 에너지였다. 고대 중국인은 하늘과 땅의 숨인 바람에 대하여 각별한 신앙심을 품고 있었다.…사철이 순환하는 질서를 상징한 사방풍은 결국 배로 늘어나 「팔풍(八風)」이 되었다<sup>10)</sup>.”

팔풍이라는 개념은 《회남자》의 <천문훈>에서도 언급하고 있다. 시간성을 지닌 절기에 따라 각 방위에서 부는 바람을 구분하고 있다<sup>11)</sup>. 사람은 끊임없는 호흡을 통해 생명을 유지하고 있다. 콧구멍을 통해 쉬지 않고 드나드는 에너지(energy)를 기(氣)라고 하였다. 따라서 바람은 생명과 변화를 가져오는 기의 한 표현이다.

송대의 호순신이 지은 《지리신법》 중 <수론(水論)>을 보면 수(水)에 대해 다음과 같이 기술하고 있다.

“산은 정지한 물체로서 음에 속하고, 물은 운동하는 물체로서 양에 속한다. 음의 특징은 항상 일정불변하며, 양의 성질은 변화무상한 것이다. 그러므로 길흉화복은 물에 의지하며 빠르게 온다. 산은 사람의 형체와 같고 물은 사람의 혈맥과 같다. … 물이 들어오고 나가는 것이 산과 합

일되어야 비로소 길하게 된다<sup>12)</sup>.”

종합해서 보면 장풍과 관련하여 산을 논하고 득수와 관련하여 물을 논하는 것이 기본원칙이다. 풍수는 천지 사이에 유행하는 기(氣)의 순환 속에서 생기를 찾는 것으로 천지인의 합일(合一)을 지향하는 것이다.

## 2) 풍수의 분류

풍수의 구성에 대해 무라야마 지준(村山智順)은 산, 수, 방위가 길지를 고를 때 기본적 관점에 속한다고 보았다. 이 세 가지는 원시시대에서부터 생활의 필수적인 요소로 적지를 고르는 사고방식에서 출발한 것으로 볼 수 있다.

풍수상 인간의 운명을 개척하는 사고방식이 내재되어 있다. 따라서 삶의 모든 길흉화복이 산, 수, 방위에 의해 영향을 받기 때문에 이를 규명하여 추길피흉(趨吉避凶)하려는 것이 풍수의 목적이다. 또한 무라야마 지준은 풍수이론의 구분을 간룡법, 장풍법, 득수법, 점혈법 등으로 세분하였다<sup>13)</sup>.

〈표 3〉 풍수이론의 구분

구분	길흉	기준
① 看龍法	용맥의 형세로 판단	山
② 藏風法	砂의 미추와 吉方여부로 판단	山
③ 得水法	來水와 去水의 방위로 판단	水
④ 定穴法	生龍여부와 藏風得水여부	山水
⑤ 坐向論	음양오행설의 좌향여부	方位
⑥ 形局論	산천형세의 구비여부	山

9) 郭璞 著, 葬經箋註附圖說(新文豐出版公司印行, 1987). p 91.

10) 丸山敏秋 著, 박희준 역, 氣란 무엇인가.(정신세계사, 1989), p 26.

11) 劉安 編著, 安吉煥 編譯, 淮南子(上)(明文堂, 2001), pp 127 - 128.

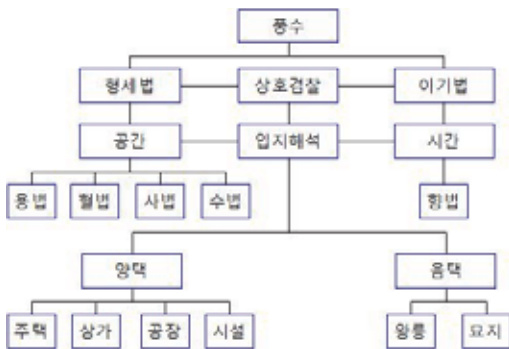
12) 胡舜申 著, 김두규 역, 地理新法(비봉출판사, 2001), pp 58 - 59.

13) 村山智順 著, 崔吉城 옮김, 朝鮮의 風水(민음사, 1990), p 23.

여기에 좌향론(坐向論)과 형국론(形局論)을 추가하여 보통 여섯 가지로 분류하고 있다. 형기를 다루는 것은 ①부터 ④까지이며 용혈사수에 해당한다. ⑤는 좌향으로서 이기에 속한다. ⑥은 형국이며, 국면이 가지고 있는 유형을 동물, 식물, 물건, 문자 등에 비유한 것이다.

풍수는 사람이 거주하는 공간인 양택과 죽어서 거주하는 공간인 음택으로 구분할 수 있다. 양택은 양기(陽基)라고도 한다. 양택풍수는 개인의 가옥에서부터 마을이나 읍, 군, 국에 이르기까지 대소의 차이는 있으나 동일한 원리를 적용한다. 또한 음택과 양택은 둘 다 천지의 생기를 받아 건강과 복을 얻고자 하는 데 있기 때문에 본질적으로 적용기법은 동일하다(4).

〈그림 1〉 풍수의 입지분석 구조



형세법은 공간에서의 형세를 중시하는 방법이다. 이와 달리 이기법은 시간서열을 중시하는 방법이다. 형세는 주로 만두(巒頭), 형법(形法) 등을 다룬다. 그런데 이기는 음양오행, 천간과 지지, 사계절, 팔괘, 삼원 등에 관한 것이다. 형법은 좋

은 땅을 선정하는 과정에 활용이 되며, 이법은 택지가 선정된 후 집 안팎의 방위를 확정하는 데 활용이 된다(15).

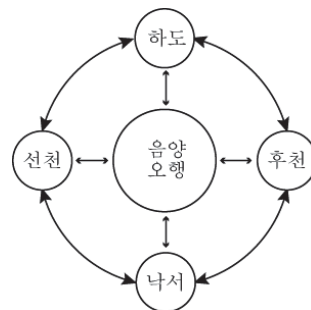
이기와 형기는 별개가 아닌 하나의 다른 측면이다. 따라서 입지를 분석할 때 두 가지 측면을 함께 분석해야 한다. 이것을 상호 검찰이라 한다.

## 2. 풍수의 입지분석기법

### 1) 풍수의 논리적 기반

풍수논리의 기본 구조는 하도와 낙서, 선천팔괘와 후천팔괘를 근간으로 하고 있다. 삼합과 삼원을 적용하는 방법이나 만두를 적용하는 기법이 모두 이를 바탕으로 한다. 네 가지는 음양과 오행이라는 틀이 가미되어 복잡한 체계를 이룬다. 오행도 인간의 생명유지에 필요한 수(水)와 화(火)가 있으며, 생활재료로서의 목(木)과 금(金)이 있고, 여러 재료의 기본바탕이 되는 토(土)가 모여 이루어진 것이다. 이것이 음양과 결합되어 사방과 사시에서 생극이 등장하게 된다(6).

〈그림 2〉 이론의 상관성



14) 俞在賢, “民宅三要를 통하여 본 韓國傳統住宅의 配置計劃論”, 연구논문집, 제10권, 제2호(1979), p 82. 민택삼요는 일제치하인 昭和 3년에 경남 사람인 孫瑜憲이 지은 책이다.

15) 亢亮·亢羽 著, 風水와 建築(白花文藝出版社, 1999), p 76.

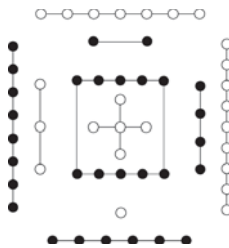
16) 柳福模, “風水地理說에 의한 立地選定”, 대한토목학회지, 제36권 제2호(1988), p 95.



태극에서 음양이 나온다. 지구는 태양을 중심으로 공전을 하고 있으므로 태양을 태극에 비유할 수 있다. 태극은 만물의 중심이며, 최대의 역량을 지니고 있다. 이 중앙에서 자연의 기를 지배하고 사람의 운명에 영향을 미치게 된다<sup>17)</sup>.

자연의 기를 목화토금수 등 다섯 가지 형태로 구분한 것이 오행이다. 목(木)은 나무가 성장·발전하는 성질을 의미하며, 화(火)는 불과 같이 활발 타오르는 성질을 말한다. 토(土)는 사계절의 순환을 도우며, 육성하는 성질을 나타낸다. 금(金)은 쇠와 같이 견고해지는 성질을 말하며, 수(水)는 물과 같은 성질을 의미한다. 모두 자연계의 작용에 대한 상징성을 내포하고 있으며, 구체적인 특정 사물을 지칭하는 의미는 아니다.

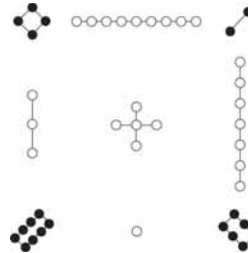
<그림 3> 하도



하도는 복희씨 때에 황하에서 용마가 등에 그림을 짚어지고 나왔다하여 붙여진 이름이다. 역경의 《계사전 상》에 이르기를 「하수에서 하도가 나오고, 낙수에서 낙서가 나오니 성인이 그것을 본받는다.」라고 하였다.

하도를 보면 1·6이 아래에 있고 2·7이 위에 있다. 3·8은 좌측에 있으며 4·9는 우측에 배치되어 있고 중앙에는 5·10이 있다. 복희씨는 하도를 보고 팔괘를 그렸다고 한다<sup>18)</sup>.

<그림 4> 낙서



낙서는 우임금 때에 낙수에서 신령한 거북이가 등에 글자를 짚어지고 나왔다하여 붙여진 것이다. '9'는 위쪽이며, '1'은 아랫부분이다. '2'와 '4'는 어깨부분이고, '3'과 '7'은 양쪽 팔에 해당한다. '6'과 '8'은 양쪽 발이다.



<그림 5> 선천팔괘

낙서는 하도로부터 발전되어 온 것이다. 선천팔괘는 복희팔괘를 말한다. 팔괘가 하늘의 운행이치인 24절기와 사시의 변화에 합치되므로 선천팔괘라고 한 것이다. 설괘전에 의하면 「하늘과 땅이 자리를 정하고 산과 못이 기가 통하며, 우레와 바람이 서로 가깝고 물과 불이 서로 쏘지 아니하므로 팔괘가 서로 섞이게 된다. 수가 가는 것은 순이고 오는 것을 이는 것은 역이니 역은

17) 周建南 著, 陽宅科學論(國家出版社, 2000), p 51.

18) 鐘義明 著, 玄空地理叢譚(一), (武陵出版有限公司, 2002), p 52

역수이다。」라고 하였다. 팔괘는 상대적이면서 상보적인 관계로 서로 섞여 있다.

〈그림 6〉 후천팔괘도



후천팔괘는 문왕이 만들었다 해서 문왕팔괘라고도 한다. 선천팔괘는 음양이 서로 대칭되는 구조로 되어 있지만 후천팔괘는 그렇지 않다. 손과 건이 서로 상극하고, 진과 태가 상극하며, 감과 이가 상극하고 있다. 다만, 간과 곤은 둘 다 토기(土氣)를 가지고 있다. 설패전을 보면 「제(帝)가 진에서 나오고, 손에서 가지런하며, 이에서 서로 보게 되고 곤에서 일을 하게 되고, 태에서 기뻐하고, 건에서 싸우게 되고, 감에서 수고스럽고, 간에서 이루어진다.」

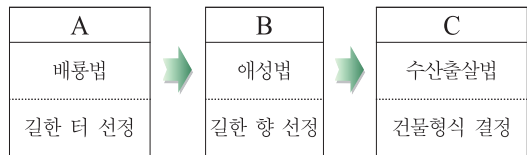
만물의 성쇠를 표현한 것이다. 봄에 씨앗을 뿌리고 여름에 키워서 가을에 추수하고 겨울이 되면 휴식기에 들어간다.

2) 풍수입지의 분석기법

건축물의 부지를 선정하고 좌향을 결정하기 위해서 세 가지 방법을 사용한다. 이 세 가지는 애성법, 배룡법, 수산출살법이며, 보통 현공삼법이라 한다. 먼저 부지를 선정할 때 배룡법을 사

용하며, 시운에 맞는 좌향을 결정할 때 애성법을 사용한다. 그리고 수산출살법은 앞에서 정한 몇 가지의 좌향을 최종적으로 조율하여 건물의 형식을 결정할 때 사용한다.

〈그림 7〉 부지와 좌향의 선정 과정

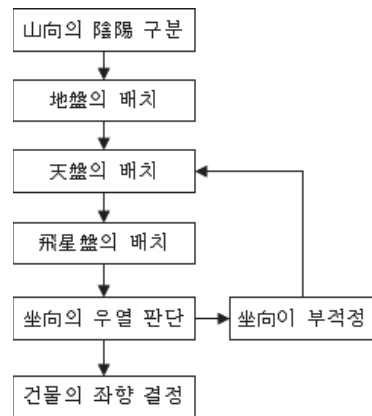


배룡이 길하고 애성이 길하면 좋게 본다. 그러나 배룡은 길한 데도 애성이 흉하다면 좋지 않다. 체(體)가 길하지만 용(用)이 흉하기 때문이다.

(1) 애성법

애성(挨星)은 성수(星數)를 배치한다는 뜻이다. 구성을 토대로 운성은 순행하나 운성이 중궁에 들어가면 음양에 따라 순역을 달리한다.<sup>19)</sup>

〈그림 8〉 좌향의 결정과정



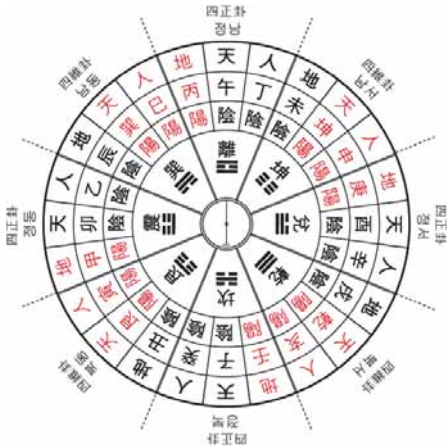
성수의 배치는 하도와 낙서를 근간으로 하고

19) 鐘義明 著, 玄空地理叢譚(二), (武陵出版有限公司, 1996), p 145.

있다. 하도는 체(體)이며, 낙서는 용(用)으로 한다. 낙서의 배치에 따라 구성을 순행 또는 역행으로 배치하여 각 방위에 형성되는 기장을 가늠해 본다. 먼저 건물의 좌향을 측정한 후 애성을 배치한다.

건물의 적정한 방향을 보기 위해서는 360도를 세분화하여 분석한다. 24절기와 마찬가지로 24개의 방위로 구분한다. 따라서 각각의 방위는 15도를 차지한다. 그리고 24개의 방위는 천지인 삼재의 원리에 따라 분할하므로 천원 12개, 지원 12개, 인원 12개의 방위로 나눌 수 있다. 천원과 인원은 음양이 같으며, 지원만 음양이 다르다. 음은 구궁에서 역으로 돌아가며, 양은 구궁에서 순행한다. 모두 역경의 원리를 모태로 하고 있다.

〈그림 9〉 24산 음양도



15도를 이루는 각 방위는 하괘와 체괘, 공망으로 구분한다. 하괘는 보통 중심에서 좌우로 4.5도 범위를 말하고 좌우의 3도는 체괘로 본다. 그리

고 좌와 좌 사이를 공망이라 한다.

성반을 배치하는 것은 하괘와 체괘가 동일하지만 산성과 향성은 반드시 체성을 사용한다는 점이 다르다.

(2) 배룡법

배룡(排龍)<sup>20)</sup>은 산룡을 기준으로 구성을 배치한다는 뜻이다. 어느 입지가 좋은 지를 판단하는 방법이다. 배룡은 선천이며, 애성은 후천을 적용하므로 24산의 음양이 서로 다르다. 12지지는 음으로 보며, 나머지인 천간과 사유는 모두 양으로 판단한다. 음은 역행하고 양은 순행한다. 역행한다는 것은 순시침 방향이며, 순행한다는 것은 역시침 방향으로 배치한다는 뜻이다.

〈그림 10〉 배룡의 음양



구성을 배치하는 순서는 파군, 우필, 염정, 파군, 무곡, 탐랑, 파군, 좌보, 문곡, 파군, 거문, 녹존의 순이다. 용맥을 측정한 후 음양에 따라 위의 순서대로 순역하여 배치한다. 용과 수는 대면하므로 용의 반대편이 수구에 해당한다. 도시에

20) 王亨之 著, 中州派玄空學 下卷(紫微文化服務社, 1992), p 23. 배룡에 대한 구결이다.

龍對山山起破軍, 破軍順逆兩頭分  
右廉破武貪狼位, 疊疊挨加破左文  
破巨祿存星十二, 七凶五吉定乾坤  
有緣洞徹三星訣, 陸地神仙便是君

서는 산을 찾기가 쉽지 않다. 이때는 합수되는 곳이나 삼차로에 해당하는 곳을 수구처로 보아 산룡을 정한다. 구성 중에서 탐랑, 거문, 무곡, 좌보, 우필 등은 오길이라 하며 나머지는 모두 흉하다.<sup>21)</sup>

〈표 4〉 북두구성의 이름

星	一白	二黑	三碧	四綠	五黃	六白	七赤	八白	九紫
五行	水	土	木	木	土	金	金	土	火
八卦	坎	坤	震	巽	-	乾	兌	艮	離
斗名	天樞	天璇	天璣	天權	玉衡	闕陽	瑤光	洞名	隱光
古名	貪狼	巨門	祿存	文曲	廉貞	武曲	破軍	左輔	右弼

(3) 수산출살법

수산출살<sup>22)</sup>은 건물을 짓거나 분묘를 조성하고자 할 때 그 형식에 관한 것이다. 그러므로 설계를 할 때 그 유형을 임의대로 해서는 안 되며 일정한 법칙에 따라야 한다. ‘수(收)’는 거두어들인다는 뜻이며, ‘출(出)’은 내뱉는다는 뜻이다. 애성에서 정한 향위(向位)에 대해 수산출살을 분별한다. 건물이 개양(開陽)이 좋은 지 아니면 심장(深藏)하는 것이 좋은 지를 이로써 판단한다.

24좌향 중 수산(收山)이 10개이며 출살(出煞)이 14개이다. 수산에는 손(巽)·건(乾)·사(巳)·해(亥)·병(丙)·임(壬)·갑(甲)·경(庚)·묘(卯)·유(酉) 등이 있다. 나머지가 출살이다<sup>23)</sup>.

수산선과 출살선을 구분하여 주변의 형국에 맞아야 한다. 예를 들어 8운의 해좌사향(亥坐巳向)은 왕산왕향(旺山旺向)이며 좌향이 수산선이

다. 따라서 전고후저(前高後低)의 지형이 되어야 취기가 될 수 있다.

〈그림 11〉 수산출살도



(4) 형세법

형세법은 형기론을 의미한다. 형기에서 중요한 것은 용혈시수가 된다. 용은 풍수상 산맥이나 하천의 흐름이 마치 살아있는 용의 움직임과 같다 하여 붙여진 이름이다. 서선계의 《지리인자수지》에서는 용과 맥에 대해 다음과 같이 언급하고 있다.

“지리가 산을 용이라 한 것은 무슨 이유인가. 산은 모습이 변하며, 만 가지의 모양을 가지고 있으며, 크기도 하고 작기도 하며, 일어서거나 엎드리기도 하며, 역행하거나 순행하기도 하며, 숨거나 나타나기도 한다. 지룡의 일부 몸에서도 일정하지 않으며, 지척의 변화가 급작스럽다. 이러한 것 때문에 용이라 부른 것이다. 물에 잠겨거나 보이기도 하며 날거나 뛰기도 하는 것을 맥

21) 圓銘居士 著, 陽宅風水指南(瑞成書局, 2006), p 227

22) 王亭之 著, 中州派玄空學 下卷(紫微文化服務社, 1992), p 33. 수산출살에 대한 구결은 다음과 같다.

四墓乙辛丁癸山, 坤艮寅申子午間  
出煞山頭一十四, 總宜傾卸不宜攔  
餘外十山爲收斂, 須將生氣密牢關

23) 圓銘居士 著, 같은 책, p 242.

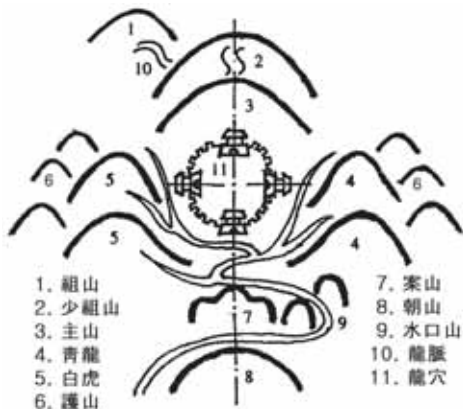
이라 하는 데 무슨 이유인가. 사람의 맥이 뛰는 것으로 기혈의 운행되는 바를 알 수 있다. 이것은 한 사람의 품성과 관련이 있다. 무릇 사람의 맥이 청(淸)하면 귀하고, 탁(濁)하면 천한 것이다. 길한 것은 편안하고 흉한 것은 위험하다. 지맥도 역시 그러하다. 진정한 의사는 사람의 맥을 살펴 그 안위와 수요를 안다. 진정한 지리학자는 산의 맥을 살펴서 그 길흉과 미악을 안다. 이것이 불역의 논리이다. 용과 맥의 두 가지는 서로 연관되어 있으므로 용이 있으면 맥이 있는 것이며, 맥이 없으면 용도 없는 것이다. 다만 용은 형태로 드러나지만 맥은 거의 은미함으로 인해 산에서 맥을 찾기가 어렵다<sup>24)</sup>.”

풍수에서 용이라고 할 때 진룡이 되는 것은 맥이 있을 경우에 해당하는 말이다. 주택을 짓거나 분묘를 조성하고자 할 때 우수한 산수를 겸하고 당령할 경우에 사용한다.

상황은 《중국풍수격국의 구성, 생태환경과 경관》에서 “풍수는 일종의 환경설계이론과 초급의 환경과학”이라고 하였다. 그리고 풍수입지에 대해 “좋은 입지는 산수가 환포하는 중앙이며, 지세는 평탄하고 약간의 경사가 반드시 필요하다. 이것은 곧 배산면수(背山面水)로 된 터가 기본적인 격국이다.…배산(背山)은 동지에 차디찬 북풍이 부는 것을 차단할 수 있으며, 면수(面水)는 여름에 부는 시원한 바람을 맞이할 수 있기 때문이다.”라고 하였다<sup>25)</sup>.

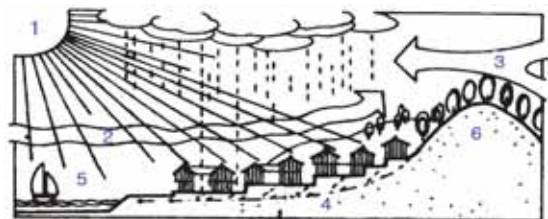
마을입지는 조산에서 주산에 이르기까지 용맥이 굽이굽이 흘러 내려오고, 좌우로 청룡과 백호가 감싸 안아서 장풍을 해주고 있으며, 마을 앞에서는 안산과 조산이 있어서 기운이 설기되는 것을 막아주고, 물줄기가 구곡수로 흘러가는 것을 최적의 입지로 본다.

〈그림 12〉 최적의 마을입지



(출처: 풍수이론연구II, 2005)

〈그림 13〉 마을입지와 생태와의 관계



1. 일조양호 2. 여름의 서늘한 바람 3. 겨울의 찬바람  
4. 배수양호 5. 용수와 교통편리 6. 기후조절

(출처: 풍수이론연구II, 2005)

사람의 거주 환경으로서 어느 정도의 일조권을 확보해야 하며, 배수가 잘 되어야 하고, 물의 확보가 용이해야 한다. 따라서 배산면수의 구조

24) 徐善繼·徐善述 著, 地理人子須知, (武陵出版有限公司, 2007), p 28. 서선계와 서선술은 쌍둥이로서 서선계가 형이다. 둘은 명나라 江西에 있는 德興사람이다.

25) 王其亨 등 共著, 風水理論研究(II)(天津大學出版社, 2005), p 37 - 39.

尙廓이 지은 《中國風水格局的構成, 生態環境與景觀》에 나오는 글을 재인용한 것이다. 주 내용은 산수

를 선호하는 경향이 있다. 그러나 풍수상 격국에 따라 달리 적용한다.

격국에는 왕산왕향(旺山旺向)과 쌍성회향(雙星會向), 쌍성회좌(雙星會坐), 상산하수(上山下水) 등이 있다.

양균송의 《도천보조경》에서는 산지와 평양에서의 격국이 서로 다름을 제시하였다. “평양에서는 앞에 흐르는 물줄기를 취하여 볼 것이며, 뒤에 내룡이 없다고 말하지 말라”고 하였다<sup>26)</sup>. 이와 같이 형세에 따라 사대국으로 구분하여 격국을 분석한다.

보통 배산임수 또는 배산면수는 왕산왕향의 국이다. 집 앞에는 물이 흐르고, 뒤로는 산이 있는 환경이다. 이것은 정국(正局)으로서 산릉에서 주로 사용하는 것이다.

상산하수는 오히려 그 반대의 국이다. 즉 배수면산(背水面山)의 구조를 가리킨다. 반국(反局)으로서 앞에는 산이 있고 뒤에는 물이 있는 환경이다. 쌍성회향은 집 앞에는 물과 산이 있으며, 뒤로는 물이 있거나 산이 있는 환경을 가리킨다. 쌍성회좌는 집 뒤로 물이 감아 돌고, 그 너머에는 산이 보호하고 있으며, 앞에는 물이 있거나 산이 있는 환경이다.

주거 건물에서 바로 앞에 도로나 물을 마주하고 있다면 배산임수의 격이 된다. 그러나 배산면산 앞에 산이 가깝다면 배수면산이 될 수 있다. 남향집을 선호하는 경향은 산을 마주보고 짓는 결과를 초래하고 있다.

로서 용혈사수를 주거입지에 적용하여 분석하였다.

1. 祖山: 조산은 태조산을 지칭하는 것으로 보인다. 基地가 있는 배후에서 산맥이 시작되는 산봉우리를 말한다.
  2. 少祖山:: 태조산의 앞에 있는 산으로 특별히 높게 솟아있는 산봉우리를 말한다.
  3. 主山: 소조산의 앞에 있는 산으로 기지의 뒤에 있는 산봉우리를 말한다. 다른 표현으로는 玄武라고도 한다.
  4. 靑龍: 기지의 좌변에 있는 언덕이나 산봉우리를 말한다.
  5. 白虎: 기지의 우변에 있는 언덕이나 산봉우리를 말한다.
  6. 護山: 청룡과 백호의 바깥쪽에 있는 언덕이나 산봉우리를 말한다. 풍수상 官 또는 曜라고 한다. 官은 기지에서 드러나 보이는 것으로 앞에 있다. 曜는 원래 보이지 않게 낮게 엮드려 있는 산이다.
  7. 案山: 기지의 앞에 있으며 공지나 물줄기 너머에 있는 언덕이나 산봉우리를 말한다.
  8. 朝山: 기지의 전면에 있는 것으로 물과 안산의 너머로 멀리 있는 산이나 언덕을 말한다.
  9. 水口山:: 두 줄기의 물이 서로 교회한 후 빠져나가는 곳에 있는 산을 말한다. 수구의 중간에 특별히 높고 큰 산은 華表라 한다. 반면에 넓고 평평하며 낮은 언덕은 羅星이라 한다.
  10. 龍脈: 태조산과 소조산, 그리고 주산에 이르기까지 연결되어 있는 산맥을 말한다.
  11. 龍穴: 기지의 가장 좋은 곳이다. 주산의 앞에 있으며 산수가 환포하는 중앙에 있다. 만물 精華의 氣가 응결하는 지점이다. 그러므로 가장 적당한 거주 장소이다.
- 26) 蔣大鴻 著, 蔡承樞 註釋, 地理辨正疏註釋, (武陵出版有限公司, 1996), p 181.

청나라 초기에 장대홍이 지은 지리변정에 실려 있는 楊筠松이 지은 都天寶照經에 주석을 단 것이다. 장대홍(1616-1714)은 이름은 珩이고, 字는 平階이다. 청나라의 江蘇에 있는 松江사람이다. 당나라 때의 양균송(834-900)은 號가 玄赤이며, 보통 救貧선생이라고 한다.

### 3. 풍수입지의 구성요인

고대 풍수에서 주택을 분석하는 요인으로 삼았던 것은 내육사와 외육사이다. 육사(六事)는 주택의 내부와 외부환경 중에서 주택에 거주하는 자에게 길흉을 가져다주는 것을 고려한 것이다. 내육사는 집 안의 여섯 가지 중요한 요인이며 외육사는 집 밖의 여섯 가지 중요한 요인을 가리킨다. 여섯 가지의 사물은 모두 인간의 생활에 매우 밀접한 것들이다.

『양택집성』에서는 주택의 입지를 외육사와 내육사로 구분하여 설명하고 있다. 육사에 대해 “외육사는 집밖의 물건으로서 교량이나 전탑(殿塔), 정대(亭台) 등이 이에 속한다. 집에서 바라볼 때 육안으로 볼 수 있는 것이 이에 해당한다. 비록 육사라고 하였지만 여기에 국한되는 것은 아니다. 국상(局上)에서 생왕퇴살을 논하며, 집에서 함께 살펴본다면 대체로 착오가 없을 것이다. 그 길흉화복은 모두 구궁에 비포된 구성을 위주로 하며, 득운을 했는지 실운을 했는지를 보는데 모두 삼원이 차례로 바뀌는 것을 분별하여 보는 것이다. 또한 년월의 길흉신살 등을 추가하여 구궁에 포국한 후 함께 고찰한다.”하였다<sup>27)</sup>.

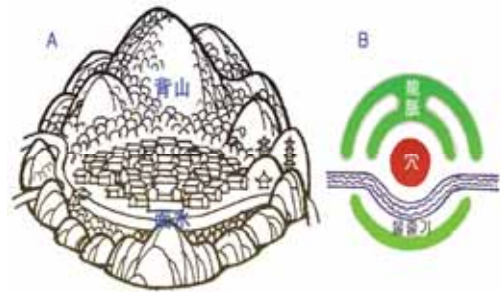
사물을 형(形)과 색(色)으로 오행으로 분별하는 것은 풍수에서 매우 중요하게 취급한다.

#### 1) 택지와 옥형의 분석

지상(地相)은 주변의 환경과 함께 토지의 형태에 관한 것이다. 옥한석(2003)은 경관풍수에 대해

명당은 반개방성과 중첩성, 안정성, 균형성, 조화성의 다섯 가지의 특징이 나타나는 것으로 보았다<sup>28)</sup>. 이러한 구조는 전원주택 뿐만 아니라 도시 입지에서도 좋은 곳이 된다. 유복모(1988)는 주거와 도시가 들어설 수 있는 자리의 판별기준으로 여섯 가지를 들고 있다. 즉 수구(水口)와 야세(野勢), 토색(土色), 수리(水理), 조산조수(潮山潮水), 산의 형태 등이다<sup>29)</sup>. 수구는 관쇄하고, 들판은 넓어야 좋다. 또한 땅의 색깔이 좋아야 하고, 물을 얻을 수 있어야 하며, 산수가 단정하며, 내륙이 생기가 있어야 길한 것이다.

〈그림 14〉 주거의 최적 입지 구조



(출처: 풍수이론연구II, 2005)

상화는 《중국풍수격국의 구성, 생태환경과 경관》에서 A·B와 같이 겹겹이 산이 쌓아주는 입지구조는 경관의 심도감(深度感)과 거리감(距離感)을 증가시키는 것으로 보았다. 또한 앞에 물이 흐르고 감싸 주는 국은 우선 시야를 확보해주고, 물은 계속 흐르기 때문에 생동감을 줄 수 있다는 것이다. 그리고 물 너머로 안산과 조산이 겹겹이 감싸 주는 것은 층차감(層次感)과 심도감

27) 陽宅集成, 姚廷鑾 纂輯, 王汝元·陸榮稔 同參(武陵出版有限公司, 2002), p 264.

28) 옥한석·박우평, “북한강 유역에 있어서 경관풍수에 의한 전원주택 후보지의 선정”, 한국사건지리학회, 제13호(2003), p 61.

29) 柳福模, “風水地理說에 의한 立地選定”, 대한토목학회지, 제36권 제2호(1988), p 97.

(深度感)을 줄 수 있다<sup>30)</sup>. 기지내로 들어가면 확 트인 느낌이 들기 위해서는 명당이 필요하다. 주변의 사신사가 잘 갖추어져 있다면 별천지에 온 것 같은 느낌을 받을 수 있다.

입지구조를 보면 조산(祖山)에서 주산에 이르고 다시 혈을 지나 안산과 조산(朝山)으로 이어지고, 좌우로 청룡과 백호와 같은 산들이 이어지는 십자형으로 되어 있다. 부동산입지가 주변 환경에 어울리는 입지를 갖추어야 하듯이 풍수적으로 기지(基地)와 주변의 산들을 비교할 경우 적정한 정도의 높이와 크기를 갖추고 있어야 하며, 적절한 거리를 유지하는 것도 중요하다. 즉 대소와 원근이 적절해야 한다.

거주공간을 만들어갈 때 예로부터 건축물의 배치나 구조는 일정한 틀을 가지고 있다. 주택에도 풍수상 사신사의 개념이 적용되었다<sup>31)</sup>. 즉 혈에 해당하는 부분에 본체가 들어서고 명당 부분에 안마당이 들어선다.

복응천의 《설심부》를 보면 “좌측의 깃발과 우측의 북은 무장으로 병권을 쥐게 되고, 앞에 장막이 있고 뒤에 병풍이 둘러치면 문신으로 재상이 나온다<sup>32)</sup>.”라고 하였다. 혈의 좌우와 전후로 보국이 되는 것을 강조한다.

도시의 입지도 마찬가지로 사신사의 구조를 갖추고 있다. 서울에서 청룡은 낙타산이 되고, 백호는 인왕산이며, 주작 즉 안산은 남산이 된다.

한강 너머의 관악산은 조산이 되며, 뒤로는 삼각산 줄기가 현무에 해당한다. 그리고 주택의 배치에도 대문이 있는 앞 쪽이 낮고 본체가 있는 곳에 이르면 건축물의 높이가 높아진다.주(主)가 되는 본체를 중심으로 종(從)이 되는 주변의 건물이 전후좌우로 배치된다.

## 2) 주택내부의 분석

### (1) 방과 침대의 배치

방 앞이 너무 넓으면 기운이 흩어지므로 불길하며, 문은 반듯해야 기운이 모인다. 침실에 창문의 정중앙으로 직옥(直屋)이 있거나 처마에서 물이 떨어지는 것은 유물살(流淚煞)이라 하여 기피한다. 방보다 높은 곳에 옥척이 보이거나 높은 담장이 막고 있거나 간판이 압박하는 것도 좋지 않다.

방문은 주방이나 저장실, 화장실과 마주보아서 안 된다. 침실에 창이 너무 많으면 양광이 과도하므로 불리하다. 침실 안에 계단을 설치하거나 계단이 방문과 마주보면 계단이 침대를 압박하게 되고 계단의 모서리가 방문을 충하게 되어 좋지 않다<sup>33)</sup>. 이기적으로 침실을 배치할 때 가장 좋은 방위는 산반애성의 왕기방이다. 자녀방이나 노인방은 산반 애성의 생기방이나 보좌방으로 배치하면 좋다<sup>34)</sup>.

30) 王其亨 등 共著, 風水理論研究(Ⅱ)(天津大學出版社, 2005), p 41.

31) 俞在賢, “穴과 明堂의 關係를 통하여 본 韓國傳統建築空間의 中心概念에 관한 研究”, 연구논문집 제10권 제2호(1979), p 113.

32) 卜應天 著, 劉啓聖 註, 圖解雪心賦(取賢館, 2005), p 160. 복응천은 號가 崑崙子이며, 당나라 시대에 江西에 살았다. 저서로는 「설심부」가 있다. 주로 산천의 理氣와 지리의 대략, 五星, 水法 등을 논하였다.

33) 陳澤眞 著, 八宅明鏡詳解(武陵出版有限公司, 2007), p 158.

34) 鐘義明 著, 玄空現代住宅學(武陵出版有限公司, 2004), p 293. 청나라 魏武寧(清江子)의 《青江修方案證》에 실려 있는 내용을 재인용한 것이다.



(2) 주방의 배치

위층에 방을 만들고 아래층에 부엌을 만들어서는 안 된다. 부엌은 횡으로 대들보가 지나가거나 문과 창이 되는 것은 좋지 않다<sup>35)</sup>. 계단의 압박을 받아서도 안 된다. 주택의 중심을 기준으로 팔방을 배분하여 산반 애성의 보좌방에 부엌이나 식당을 설치하는 것이 가장 좋다.

(3) 화장실의 배치

욕실은 주택의 중앙에 배치하는 것은 좋지 않으며, 한 쪽 방위에 설치하는 것이 좋다. 담장 모서리와 마주하거나 생기방에 화장실이 있는 것도 불리하다<sup>36)</sup>. 또한 앞뒤의 문과 마주대하는 것도 불리하다. 화장실은 향반 애성의 퇴기방이나 사기방에 있을 것을 요한다.

(4) 출입문과 창문의 배치

앞뒤의 문은 서로 어울려야 하며, 뒤의 호(戶)가 앞의 문(門)보다 커서는 안 된다. 왜냐하면 하늘은 높고 땅은 낮기 때문이다. 그리고 한 주택에 출입문이 너무 많은 것도 불리하다. 문은 벽보다는 낮아야 하며, 문을 열고 닫을 때 적합해야 한다. 문 앞에서 도로나 물, 담장, 언덕, 큰 나무, 큰 돌, 사찰, 분묘 등이 충해서는 안 된다. 침실과 마찬가지로 문과 문이 마주보는 것은 좋지 않다<sup>37)</sup>. 마찬가지로 창문이 마주보는 것은 창이 되어 불리하다. 그리고 문호는 단정해야 한다.

이გი적 측면에서 대문은 향반애성의 생왕방에 배치된 것이 좋다. 오히려 퇴기방 또는 사기방,

살기방 등으로 가면 불리하다.

3) 주택외부의 분석

(1) 도로와 물, 교량

도로나 물은 동하는 부분에서 물로 판단한다. 교량은 주택보다 높으면 산으로 보지만 주택보다 낮으면 물로 본다. 산수의 구분을 고저에 따라 분류한 것이다. 그리고 교량이 주택에서 멀리 있으면 주변의 산처럼 사(砂)로 본다. 주택에서 물이 보이는 경우가 있고 보이지 않는 경우가 있다. 물이 보이는 것은 상시 흐르는 물이며, 물이 보이지 않는 것은 암공수<sup>38)</sup>가 되거나 가끔 흐르는 물을 가리킨다. 교량이 낮으면 도로나 안산을 이루고, 육교나 구름다리, 고가도로와 같이 높고 가까우면 형살이 된다. 주택에서 볼 때 시야에 장애를 일으키며, 자동차로 인한 소음이 상당히 크게 들린다. 따라서 기의 순환이 원활하지 못하여 집안 사람들은 건강에 불리하다. 그러나 교량보다 높은 층수에 사는 사람들은 영향을 받지 않는다. 도로도 넷물과 같이 굽이굽이 환포해주면 좋다.

이한중·박재승(1998)은 “...물길이 일직선으로 흐르는 물길부근에는 물의 속도가 세고, 음기가 많기에 직선의 물길부근보다는 곡선으로 이루어진 부근의 마을이 편안하고 아늑한 곳을 이루어 왔다<sup>39)</sup>.”라고 하였다. 그러나 도로가 주택을 직충하거나 침사, 반궁로가 되는 것은 좋지 않다. 도로가 좁고 길다란 경우 바람의 강도가 커지므로 가장 기피한다. 또한 노면이 택지보다 높으면

35) 陳澤眞 著, 같은 책, p 320.

36) 朱鎮強 著, 寔宅風水精論(中州古籍出版社, 2006), pp 129-131.

37) 白鶴鳴 著, 家居風水小錦囊(聚賢館, 2003), p 15.

38) 暗拱水란 보이지 않게 흐르고 있는 물을 가리킨다.

노면에 의해 압박을 당하게 된다.

이기적 측면에서 물은 생기방이나 왕기방에 있는 것이 좋고, 쇠사방으로 가면 불리하다.

《천원오가》의 <양택>편을 보면 “교량이 충하고 도로가 충하는 것을 가볍게 보지 말라. 하나의 예를 들면 낙궁(樂宮)을 충하면 값을 매길 수 없을 만큼 귀하지만 수궁(囚宮)을 충하면 재난이 일어난다<sup>40)</sup>.”라고 하였다. 낙궁은 당운을 말하고 수궁은 당운이 지난 것을 말한다.

## (2) 주변의 산과 인근의 건물

주변의 건축물이 해당 주택을 꺾압하거나 침사하는 경우에는 어느 때라도 모두 흉한 작용을 한다<sup>41)</sup>. 《천원오가》의 <양택>편에 이르기를 “집 앞에 꺾근하는 기봉이 있으면 쇠왕을 나누지 않고 흉이 된다. 봉우리가 머리를 쳐들고 지척에 높이 솟아서 태산이 압도하면 어찌 공이 있으리오<sup>42)</sup>.”라고 하였다. 집 앞은 넓은 것이 좋으며, 너무 가까이에 건물이 있으면 좋지 않다. 주변의 건물이 문과 충하면 불리하다. 설령 중간에 차단막이 있을지라도 허물을 벗을 수는 없다. 사당이나 서낭당을 보면 건물 외벽이 여러 가지 색으로 혼합되어 있으며, 기교를 부리다 보니 처마가 치켜 올라가거나 등마루가 뽀족하게 만들어지는 경우가 있다. 외형상 날카롭고 예리한 부분은 화(火)로 본다. 또한 쉼을 사르기 때문에 화(火)로

보기도 한다. 그리고 불의 성질은 매우 강렬하고 난폭하다. 따라서 형기로 보면 주택에서 가까울수록 살이 되어 흉하다.

장대홍이 지은 《천원오가》의 <양택>편을 보면 “높이 솟은 것을 교성(嶠星)이라 한다. 누대(樓臺)나 전우(殿宇)와 동일하게 본다. 가까이에서 혹은 멀리서 응한다. 팔기(八氣<sup>43)</sup>)가 돌아와 가정에 이른다. 교성이 왕방(旺方)에서 자리하면 능히 음덕을 누릴 수 있으나 흉방(凶方)에서 자리하면 사기가 침입한다<sup>44)</sup>.”라고 하였다. 교성이 있는 방위의 왕쇠에 따라서 길흉이 달라진다. 주변의 환경은 수시로 변천하므로 주택에 미치는 영향력이 달라진다. 이기적으로 주변에 흉살이 있을 경우 해당 방위에서 5황을 만나거나 무기대살, 태세<sup>45)</sup>가 임하면 이에 응한다.

## III. 가설의 설정 및 연구모형

본 연구의 목적과 선행연구와 풍수이론의 고찰을 통해서 풍수에 대한 일반적 관심과 택지의 구성, 건물의 형태, 건물의 내부와 외부를 독립변수로 측정하였다. 그리고 부동산선호도를 매개변수로 하였으며, 종속변수로는 부동산가격을 선택하고 독립변수와 매개변수, 종속변수 사이에 인과관계를 검증하고자 연구모형과 연구가설을 설정하였다.

39) 이한중·박재승, “風水理論과 傳統마을 配置技法에 관한 建築學的 考察”, 공학기술논문집 제7권 제1호 (1998), p 18.

40) 蔣大鴻 著, 胡仲言 補註, 地理辨正補註,(翔大圖書有限公司, 1996), p 229.

41) 劉啓治 著, 風水意境(聚賢館, 2003), p 24.

42) 蔣大鴻 著, 胡仲言 補註, 앞의 책, p 231.

43) 八氣는 팔괘의 氣를 말한다.

44) 蔣大鴻 著, 胡仲言 補註, 앞의 책, p 229.

45) 太歲는 己丑년이면 丑에 이르고 庚寅년이면 寅에 이른다.

## 1. 가설 설정

입지를 선정할 때 고려하는 요소는 풍수에서 고려하는 요소와 유사성을 지니고 있으며, 지금까지 경험을 통해 축적한 논리들이 부동산에서 제대로 활용이 되지 못하고 있다. 이에 풍수적 관심 및 입지요인에 대한 인지도가 부동산입지선정에 미치는 영향을 분석하기 위해 가설을 큰 틀에서 다섯 가지로 분류하였다. 첫째는 풍수에 대한 전반적인 인지도이며, 둘째는 건물이 들어서는 자리인 토지의 입지에 관한 것이다. 셋째는 건물에 관한 개별적인 요인에 관한 것이며, 넷째는 건물의 내부구성요소에 인지도이다. 다섯째는 외부공간과의 상호관계를 고려한 입지개념에 대한 인지도이다. 그리고 부동산선호도의 부동산가격에 대한 영향에 관한 것이다.

보통 풍수입지요소로 내국(內局)과 외국(外局)으로 구별한다. 내국은 내사(內事)라고 하며, 외국은 외사(外事)라고 한다. 내사는 집안에 설치된 사물에 관한 것이며, 외사는 주위환경에 관한 것이다. 이와 같은 분류는 유계치(2000), 백학명(2003), 종의명(2004), 왕송한(2004), 주진강(2008) 등이 있다. 또한 택지와 옥형 등에 대한 분류는 우희현(2008), 동리자(2008) 등이 있다. 송소광(2003), 혜연(2003) 등에 따르면 지상과 가상, 주택의 내부와 외부로 분류하였다.

입지요소에 대한 분류가 기존 연구에서 나타나지 않고 있으며, 몇 가지 요소만 조사한 바가 있다. 이에 풍수문헌을 통해 통용되고 있는 분류를 참조하였다. 내사는 택지와 옥형, 내부로 세분화를 하였으며, 외사는 건물외부로 구분하였다. 풍수에 대한 일반적 관심과 위의 네 가지를 기본으로 하여 변수를 설정하였다.

### 1) 풍수인지도와 선호도와 관계

일반관심에 대한 측정은 평상시의 관심도를 반영한 것이다. 김승완(1999)은 관심도·발복기간·풍수용어·풍수자문·부동산연관성 등에 대한 항목을 측정하였고, 김민정(2001)은 관심도와 풍수자문·부동산연관성 등을 측정하였다. 김상휘(2003)는 부동산연관성을 측정하였고, 문인곤(2005)은 관심도·풍수고려·명당신뢰·부동산연관성 등을 측정하였다. 이를 통해 설문은 관심도·발복기간·풍수용어·풍수고려·명당신뢰·풍수자문·부동산연관성에 대한 항목을 도출하였다. 위와 같은 항목에 대한 일반적 관심에 대한 인지도가 부동산선호도에 영향을 미치는 지를 검증하기 위해 [가설1]을 설정하였다.

가설 1. 일반적인 관심에 대한 풍수인지도가 선호도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

택지구성은 토지입지 자체에 관한 것이다. 김승완(1999)은 흥지인지·전저후고를 측정하였고, 김민정(2001)은 사신사와 토지형상에 대해 측정하였다. 김상휘(2003)는 전저후고와 전착후관을 측정하였으며, 김성수(2006)는 전저후고·사신사·전착후관에 대해 측정하였다. 추가로 풍수문헌을 참조하여 중요시되고 있는 지면높이와 철도인근에 대한 문항을 구성하였다. 이러한 택지구성에 대한 인지도가 부동산선호도에 영향을 미치는 지를 검증하기 위해 [가설2]를 설정하였다.

가설 2. 택지에 관한 풍수인지도는 선호도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

옥형구성에 대해서는 건물자체에 관한 것이다. 김승완(1999)은 지자기를 측정하였고, 김민정(2001)은 지자기와 지하부분에 대해 측정하였다.

김성수(2006)은 지자기를 측정하였다. 설문은 추가로 고가도로·건물형태·건물휩압·건물외벽 등에 관한 항목을 도출하였다. 이와 같은 요소에 대한 인지도가 부동산 선호도에 영향을 미치는 지를 검증하기 위해 [가설3]을 설정하였다.

가설 3. 옥형에 관한 풍수인지도는 선호도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

건물내부는 광의적으로 담장안에 있는 시설물을 의미한다. 건물의 내부 배치는 거실, 방, 부엌, 서재, 욕실, 베란다 등에 관한 것이며, 창문의 위치나 크기, 가족과 건물의 크기와의 관계 등이다. 김승완(1999)은 홍살문에 대한 측정을 하였다. 설문은 추가로 풍수문헌을 통해 문충살·연못위치·승강기앞·거실확장·거주인원·창문수량·부엌창문·우물사용 등에 대한 항목을 도출하였다. 이러한 구조에 대한 인지도가 부동산 선호도에 영향을 미치는 지를 검증하기 위해 [가설4]를 설정하였다.

가설 4. 옥내에 관한 풍수인지도는 선호도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

건물외부는 담장 밖의 환경여건을 의미한다. 기존에 연구된바가 없어 주건남(2000), 백학명(2003), 유계치(2003), 진철도(2005) 등의 문헌조사를 통해 풍수적 입지로서 대문 앞·창문 밖·철담주변·인근축사·물의 흐름·벽각살 등에 대한 항목을 추출하였다. 이와 같은 외부구성요소에 대한 인지도가 부동산 선호도에 영향을 주는 지를 검증하기 위해 [가설5]를 설정하였다.

가설 5. 옥외에 관한 풍수인지도는 선호도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

## 2) 부동산 선호도와 가격과의 관계

부동산 선호도는 부동산에 관한 우호적인 태도를 가리킨다. 김승완(1999)은 남향집에 대해 측정하였고, 김민정(2001)은 배산임수와 남향집에 대해 측정을 하였다. 김상휘(2003)와 김성수(2006)도 배산임수를 측정하였다. 설문은 기존의 배산임수에 문헌조사를 통해 명당토지·명당아파트·남향아파트 등에 관한 항목을 도출하였다. 부동산 가격은 부동산에 관한 매매가이다. 김승완(1999)은 명당가격에 대해 측정하였고, 김민정(2001)은 가격추가에 대해 측정하였다. 문인곤(2005)은 명당가격과 명당영향에 대해 측정하였다. 설문은 기존의 명당가격과 명당영향·가격추가에 가격영향·주변환경 등을 추가로 설정하였다. 이와 같이 주택과 상가, 공장, 토지(임야·농지) 등에 관한 풍수적 입지의 우수성이 가격에 미치는 영향을 검증하기 위해 [가설6]을 설정하였다.

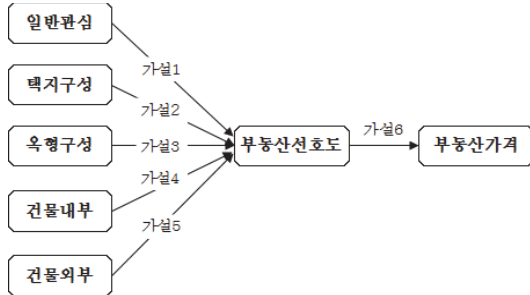
가설 6. 부동산 선호도는 주택의 가격에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

## 2. 연구모형

### 1) 연구모형

본 연구는 부동산 입지에 대한 풍수지리적 분석체계를 검토한 후 풍수적 입지요인에 대한 인지도를 분석하기 위하여 아래와 같은 모형을 설정하였다.

〈그림 15〉 연구모형



〈표 5〉 설문항목 추출

구분	연구자				
	김승환 (1999)	김민정 (2001)	김상휘 (2003)	문인곤 (2005)	김성수 (2006)
일반관심	○	○	○	○	○
택지구성	○	○	○		○
옥형구성	○	○			○
건물내부	○				
건물외부					
선호도	○	○	○		○
가격	○	○		○	

〈표 6〉 풍수인지도 구성항목

요인	변수명	설문항목
건물외부	3	창문 밖으로 공동묘지, 공중화장실 등이 보이지 않는 것이 좋다.
	4	철탑주변에 있는 건물에 거주하는 것은 부적당하다.
	6	인근에 버려진 집이나 축사·바위돌 등이 있다면 좋지 않다.
일반관심	2	주택 대문앞에 육교·가로등·가로수·전봇대 등이 없는 것이 좋다.
	4	주택·상가 등을 고를 때 풍수요인을 고려할 생각이 있다.
	7	풍수지리는 부동산과 관련이 있다고 생각한다.
옥형구성	5	풍수상 명당에 살면 복이 온다는 것에 대해 신뢰하고 있다.
	6	주택·상가·공장 등을 고를 때 풍수자문을 구할 생각이다.
	2	건물 밑으로 지하철이나 하수구가 지나가고 있으면 거주할 생각이 없다.
	3	고가도로 옆에 있는 건물은 주거나 영업상 불리할 것이다.
건물내부	1	지자기 <sup>46)</sup> 의 영향을 고려하여 층수가 낮을수록 좋다고 생각한다.
	4	건물은 각이 많이 진 다각형이나 삼각형보다는 사각형에 가까운 것이 좋다.
	1	거실은 베란다를 터서 넓게 사용하는 것은 좋지 않다.
	3	현문은 현관 또는 창문 바로 앞에 만드는 것이 좋지 않다.
택지구성	2	현관문과 화장실문이 서로 마주보는 것은 좋지 않다.
	4	승강기에서 내릴 때 내려가는 계단이 바로 앞에 있는 것은 좋지 않다.
	2	전저후고(前低後高) <sup>47)</sup> 의 지형으로 된 토지가 좋다.
	1	현 거주지가 과거 흉지(절터·무덤터·매립지)라면 다른 곳으로 이사할 것이다.
	3	토지의 지면은 도로보다 높아야 한다.
	5	전착후관(前窄後寬) <sup>48)</sup> 의 지형으로 된 토지가 좋다.

46) 지자기는 지표면의 자기장을 말한다.

47) 前低後高는 토지의 지형상 앞이 낮고 뒤가 높은 상태를 가리킨다. 《양택삼요》에서는 「前低後高, 世出英豪.」라 하였다.

48) 前窄後寬은 들어가는 앞쪽이 좁고 뒤쪽이 넓은 상태를 가리킨다. 《양택삼요》에서는 「前窄後寬, 富貴如山.」이라 하였다. 前寬後窄은 이와 반대로 궁핍하고 수명이 짧으며, 후손이 줄어드는 것으로 보았다.

풍수에 대한 일반적 관심에 대한 인지도와 택지의 구성에 대한 인지도, 옥형의 구성에 대한 인지도, 건물의 내부에 대한 인지도, 건물의 외부에 대한 인지도가 부동산 선호도에 영향을 미치는지를 검증하고, 부동산 선호도가 다시 부동산 가격에 영향을 미치는지를 검증하기 위한 것이다.

## 2) 설문문의 구성항목

본 연구에서 설정한 모형을 검증하기 위하여 각 요인별로 세분화하였다. 세분화된 각각의 변수는 기존에 연구된 김승완(1999), 김민정(2001), 김상휘(2003), 문인곤(2005), 김성수(2006) 등에서 추출하였다. 그리고 추가된 요인은 풍수문헌을 통해 도출하였다.

〈표 7〉 부동산 선호도와 부동산 가격 구성항목

요인	변수명	설문항목
선호도	1	일반적인 토지보다 명당토지를 더 좋아한다.
	2	풍수인지도가 높은 명당아파트를 선호한다.
	4	배산임수(背山臨水) <sup>49)</sup> 형 아파트를 선호한다.
	5	앞에 산이 있더라도 북향보다는 남향 아파트를 더 좋아한다.
가격	2	명당입지는 가격에 더 영향을 미칠 것이다.
	3	풍수지리가 좋으면 가격을 더 지불할 것이다.
	1	풍수명당으로 소문난 주택은 가격을 더 지불할 용의가 있다.
	4	내부의 배치가 잘된 건물일수록 가격에 영향을 미칠 것이다.
	5	주변 환경이 좋은 입지의 부동산에 가격을 더 지불하겠다.

49) 背山臨水는 산을 등지고 물을 대면하고 있는 토지의 상태를 가리킨다. 뒤쪽은 지대가 높아야 하며, 앞쪽은 지대가 낮아야 한다.

각 변수들에 대한 설문항목을 요인분석한 결과 5개 요인이 추출되었다. 각 변수의 중심개념을 토대로 건물외부, 일반관심, 옥형구성, 건물내부로 명명하였다. 요인적재치가 0.8이상이 되는 것으로 묶었다. 최종적으로 선별한 설문항목은 <표 6>과 같다.

선호도와 가격에 대한 설문항목을 가지고 요인분석을 하여 각각 1개 요인을 추출하였다. 요인분석의 결과 요인적재치가 0.8이상이 되는 것으로 묶었다. 추출된 항목은 <표 7>과 같다.

## 3. 연구 설계

### 1) 개요

조사목적, 조사대상 및 도구, 자료의 분석방법 등은 문헌조사와 설문조사를 하고 실증분석을 하는 순서로 구체화 하였다. 문헌조사는 그동안 각종 학회에 기고된 논문과 학위논문, 풍수입지관련 단행본 등을 참조하였다. 그리고 문헌조사를 통해 기존에 다루어졌던 것과 그렇지 않은 부분을 가지고 설문 항목을 만들었다. 설문 항목은 토지와 건축물, 건축물의 주변환경, 건축물의 내부 배치에 관한 인지도와 선호도와와의 상호 관련성, 선호도와 부동산가격과의 상호 관련성을 파악할 수 있도록 작성하였다.

### 2) 설문조사 기준

본 연구에서의 조사 대상은 성인 남녀를 대상으로 하였다. 설문문항을 여러 차례 수정·보완

하여 조사의 신뢰도를 높이고자 하였다. 설문문항은 7점 척도를 사용하였으며, 일반적인 사항은 명목척도를 사용하였다.

### 3) 설문조사 방법

#### (1) 예비조사

본 논문의 토지입지와 주택의 내부와 외부, 건물의 형태 등과 선호도와 가격과의 인과관계를 살펴보기 위하여 문항을 작성하는 데 기존 논문에서 사용한 설문지를 참고하여 수정·보완하여 작성하였다. 이와 같이 작성된 설문지를 이용하여 2009년 3월 9일부터 14일까지 97명의 1차 설문조사를 실시하였다. 그리고 조사된 자료를 분석하여 부적절한 설문항목이나 이해도가 떨어지는 문구는 수정·보완하여 최종 설문지를 작성하였다.

#### (2) 본 조사

본 조사는 부동산업을 하고 있는 중개사와 공인중개사 또는 공경매사 등의 강의를 듣는 수강생들을 대상으로 하여 조사가 이루어졌다. 예비조사에서 수정·보완하여 개선된 항목들로 구성된 설문지를 사용하였다. 표본의 추출방법은 무작위로 추출하였다. 설문지는 2009년 3월 16일부터 4월 4일까지 총 600부를 배포하여 518부를 수집하였으며, 이 중에서 설문에 대한 불성실한 응답이 있는 114부를 제외한 404부를 유효한 표본으로 하였다.

## IV. 실증분석의 결과

### 1. 표본분석의 일반적 특성

성별에서 여자(57.4%)가 남자(42.6%)에 비해

응답자가 많았다. 이 중에서 40대 이상이 60% 이상을 차지하였다. 전문대졸 이상이 60% 이상을

〈표 8〉 사회·통계학적 특성

문항	항목	빈도	퍼센트
성별	남자	172	42.6 %
	여자	232	57.4 %
연령	20대	72	17.8 %
	30대	77	19.1 %
	40대	160	39.6 %
	50대 이상	95	23.5 %
학력	고졸이하	94	23.3 %
	전문대졸	80	19.8 %
	대졸	147	36.4 %
	대학원 졸업이상	32	7.9 %
	기타	51	12.6 %
종교	기독교	97	24.0 %
	불교	114	28.2 %
	천주교	43	10.6 %
	무교	137	33.9 %
	기타	13	3.2 %
직업	부동산관련업	71	17.6 %
	주부	101	25.0 %
	자영업	72	17.8 %
	공무원(군인포함)	30	7.4 %
	회사원	29	7.2 %
	기타	101	25.0 %
월 평균 소득	200만원 미만	161	39.9 %
	200~300만원 미만	108	26.7 %
	300~400만원 미만	61	15.1 %
	400~500만원 미만	28	6.9 %
	500만원 이상	46	11.4 %
현 주거 시설	아파트(주상복합)	246	60.9 %
	연립(다세대)주택	47	11.6 %
	전원주택	27	6.7 %
	단독주택	49	12.1 %
	오피스텔	4	1.0 %
	기타(원룸,하숙집 등)	31	7.7 %
구매 횟수	없다	106	26.2 %
	1-2회	130	32.2 %
	3-4회	96	23.8 %
	5회 이상	72	17.8 %
합계		404	100.0 %

차지하였다.

종교적으로 불교(28.2%)가 기독교(24%)보다 많았고, 종교를 갖지 않은 사람은 33.9%였다.

직업으로는 주부(25%)와 자영업(17.8%), 부동산관련업(17.6%), 공무원(7.4%) 등의 순으로 나타났다.

월소득은 300만원 미만(66.6%)이 가장 많았으며, 주거시설은 아파트(60.9%)가 가장 많았다.

부동산구매횟수로는 '1~2회'(32.2%)가 가장 많았다.

## 2. 신뢰성과 타당성 분석

### 1) 자료의 분석방법

수집된 자료의 실증분석을 위하여 통계프로그램인 SPSS 16.0을 활용하여 빈도분석과 요인분석, 신뢰도분석을 하였다. 또한 AMOS 16.0을 통하여 연구가설에 대한 인과관계를 검증하기 위하여 확인적 요인분석과 구조방정식 모형분석을 실시하였다.

### 2) 자료의 타당성 및 신뢰성 분석

요인분석(factor analysis)은 다수 변수들 간의 관계를 분석하여 변수들의 바탕을 이루는 공통차원들(common underlying dimensions)을 통해 변수들을 설명하는 통계기법이다<sup>50)</sup>. 요인분석은 정보의 손실을 최소화하면서 많은 변수들을 소수의 요인들로 묶어서 축약하는 것이다. 요인을 추출

하는 방법에는 주성분분석(principle component analysis or component analysis)과 공통요인분석(common factor analysis)의 두 가지가 있다.

본 연구는 많은 변수들의 분산 중에서 되도록 많은 부분을 설명해줄 수 있는 소수의 요인을 추출하는 데 목적이 있으므로 주성분분석을 이용하였다. 그리고 요인을 회전하는 방법으로 직각요인회전 중에서 요인구조를 단순화하고 해석이 용이한 베리맥스(VARIMAX)방식을 사용하였다.

각 변수의 요인간의 상관관계의 정도를 나타내는 요인적재량(factor loading)의 수용기준은 보통  $\pm 0.30$ 이상이면 유의하다고 보지만 보수적인 기준은  $\pm 0.40$ 이상이다. 그리고  $\pm 0.50$ 이상인 경우는 매우 높은 유의성을 갖는다고 본다.<sup>51)</sup>

본 연구에서는 높은 유의성을 가진  $\pm 0.60$ 이상을 기준으로 선택하였으며 타 성분에  $\pm 0.4$ 미만의 영향을 미치는 요인으로 구성하기 위해 일부 변수를 제거하였다. 각 요인이 전체 분산에 대해 설명할 수 있는 정도를 나타내 주는 고유치(eigenvalue)는 1이상을 기준으로 하였다. 신뢰성분석에서 크론바의 알파(Cronbach's  $\alpha$ )값은 0.8 이상이 되는 요인으로 구성하였다. 크론바의 알파값은 보통 0.8~0.9 이상이면 바람직하며, 0.6~0.7이면 수용할만한 것으로 본다. 그러나 0.6미만이면 내적 일관성을 결여한 것으로 본다<sup>52)</sup>. 요인분석 이후에 각 요인에 있는 항목간 신뢰성 분석에서 신뢰도를 떨어뜨리는 항목은 제외하였다.

(1) 풍수인지도의 요인분석과 신뢰도 분석  
일반관심 · 택지구성 · 건물내부 · 옥형구성 · 건

50) 이학식 · 임지훈 저, SPSS 16.0 메뉴얼(법문사, 2009), p 348.

51) 강병서, 행렬과 SPSS/PC 이용 다변량통계분석, (서울 : 학현사, 1997), p.425.

52) 이학식 · 임지훈 저, SPSS 16.0 메뉴얼(법문사, 2009), p 115.



몰외부의 요인분석과 신뢰도분석은 <표9>와 같이 나타났다. 모든 측정변수의 적재치가 0.8이상으로 나타나고 있다. 따라서 각 요인을 구성하는 측정변수는 유의미한 적재치 수준을 보이고 있다. 그리고 각 요인별로 나타나고 있는 신뢰도 값인 크론바의 알파(Cronbach's  $\alpha$ )값은 0.8이상으로 내적 일관성이 있는 것으로 볼 수 있다. 풍수인지도에 대한 요인분석을 통하여 요인을 5개로 구성하였다.

<표 9> 풍수인지도의 요인분석과 신뢰도 분석

요인	변수	1	2	3	4	5
건물 외부	3	.877	.089	.137	.124	.097
	4	.861	.090	.100	.101	.071
	6	.840	.059	.134	.122	.109
일반 관심	2	.833	.088	.095	.130	.132
	4	.112	.856	.089	.049	.057
	7	.072	.845	.152	.101	.056
옥형 구성	5	.091	.839	.093	.137	.009
	6	.040	.828	.127	.121	.078
	2	.076	.121	.858	.097	.095
건물 내부	3	.099	.108	.850	.092	.019
	1	.119	.122	.806	.129	.107
	4	.162	.115	.803	.131	-.004
택지 구성	1	.127	.104	.117	.855	.048
	3	.123	.077	.090	.831	.111
	2	.114	.134	.173	.813	.093
고유값	4	.104	.101	.075	.810	.110
	2	.140	.130	.024	.142	.851
	1	.100	-.008	.143	.112	.839
분산(%)	3	.073	.068	.066	.070	.835
	5	.080	.016	-.016	.037	.827
	고유값	5.964	2.637	2.239	2.036	2.002
분산(%)	29.820	13.184	11.197	10.182	10.009	
누적(%)	29.820	43.004	54.201	64.383	74.392	
신뢰도	0.901	0.884	0.876	0.873	0.877	

\* 요인추출방법: 주성분분석  
회전방법: 베리맥스  
요인추출의 준거: 아이겐 값(1.0)

(2) 선호도의 요인분석과 신뢰도분석

부동산선호도의 요인분석과 신뢰도분석의 결과는 <표 10>과 같이 나타났다. 각 요인을 구성하는 측정변수는 적재치가 모두 0.8이상으로 나타나고 있으므로 유의미한 수준으로 볼 수 있다. 신뢰도 값인 크론바의 알파(Cronbach's  $\alpha$ )값은 0.8이상으로 내적 일관성이 있는 것으로 볼 수 있다. 요인 1개의 모델은 전체 설명변량이 약 70.9%가량으로 높은 편이었다. 그리고 요인에 대한 변수는 네 개로 구성하였다.

<표 10> 부동산선호도의 요인분석과 신뢰도분석

요 인	변수명	1
부동산 선호도	선호도1	0.858
	선호도2	0.856
	선호도4	0.844
	선호도5	0.811
고유값		2.840
분산(%)		70.991
누적(%)		70.991
신뢰도		0.863

\* 요인추출방법: 주성분분석  
회전방법: 베리맥스  
요인추출의 준거: 아이겐 값(1.0)

(3) 가격의 요인분석과 신뢰도분석

부동산가격의 요인분석과 신뢰도 분석의 결과는 <표11>과 같이 나타났다. 요인의 구조는 1개로 구성되었다. 요인에 대한 적재값은 0.8이상으로 유의미한 적재치 수준을 보이고 있다. 요인에 대한 신뢰도 값인 크론바의 알파(Cronbach's  $\alpha$ )값은 0.9이상으로 내적 일관성이 있는 것으로 볼 수 있다. 또한 요인에 대한 전체 설명변량이 74.8%로 높게 나타났다.

〈표 11〉 부동산가격의 요인분석과 신뢰도분석

요인	변수명	1
부동산가격	가격2	0.898
	가격3	0.883
	가격1	0.881
	가격4	0.849
	가격5	0.811
고유값		3.741
분산(%)		74.819
누적(%)		74.819
신뢰도		0.915

\* 요인추출방법: 주성분분석  
회전방법: 베리맥스  
요인추출의 준거: 아이겐 값(1.0)

### 3. 확인적 요인분석(CFA)의 결과

#### 1) 측정모형의 적합도 검증

측정모형의 적합도를 분석하기 위해서 절대적합지수와 증분적합지수 등을 추출하여 분석하였다.

확인적 요인분석을 한 결과 적합도 지수의 값은 <표 12>와 같이 나타났다. X2 값에 대한 p값은 11.2%로 5% 유의수준하에서 유의하지 않아 영가설이 채택되었다. 절대적합지수와 증분적합지수 모두 0.9이상으로 기준을 충족하였다. 또한 RMSEA와 RMR도 기준을 충족하고 있으므로 측정모형을 검증하는 데 무리가 없는 것으로 판단하였다.

#### 2) 척도의 타당성 검증

척도의 타당성을 검증하는 방법에는 수렴타당

〈표 12〉 측정모형의 적합도 분석

적합도 지수		적합도 값	적합기준	
절대 적합 지수	모형 전반적 적합도	X2 (P)	388.712 (0.112)	- (>0.05)
		자유도 (DF)	356	-
	모형 설명력	GFI	0.938	≥0.90
		AGFI	0.925	≥0.90
증분 적합 지수	독립모형 대비 연구모형	NFI	0.949	≥0.90
		IFI	0.995	≥0.90
		TLI	0.995	≥0.90
		CFI	0.995	≥0.90
간명 적합 지수	모형 복잡성 고려	RMR	0.036	≤0.05
		RMSEA	0.015	≤0.08
		PNFI	0.832	≥0.50
		PCFI	0.873	≥0.50
		PRATIO	0.877	-

성(Convergent Validity)과 판별타당성(Discriminant Validity)이 있다. 두 가지의 검증방법을 구분하여 분석하면 다음과 같다.

#### (1) 수렴타당성

수렴타당성은 한 개의 잠재변수에 대해 두 개 이상의 측정도구가 갖는 상관관계의 정도를 나타낸다. 이것을 평가하는 방법에는 합성신뢰성에 해당하는 개념신뢰성(construct reliability)<sup>53)</sup>과 평균분산추출(AVE: Average Variance Extracted)<sup>54)</sup>이 있다. 그리고 타당성을 충족하는 기준으로 개념신뢰성은 0.7이상이며, 평균분산추출은 0.5이상이다.

개념타당성과 평균분산추출을 계산한 결과는 <표 13>과 같다. 조사결과 개념신뢰성(CR)은 풍

53) 개념신뢰성(CR) =  $(\sum \text{표준적재치})^2 / \{(\sum \text{표준적재치})^2 + \sum \text{오차}\}$

54) 평균분산추출(AVE) =  $\sum (\text{표준적재치})^2 / \{(\sum \text{표준적재치})^2 + \sum \text{오차}\}$

수인지도 뿐만 아니라 부동산선호도와 가격 변수 모두 0.7이상으로서 통계적으로 유의하였다. 그리고 평균분산추출(AVE)도 각 변수 모두 0.5이상으로 통계적으로 유의하였다.

<표 13> 척도의 타당성 분석

변수	일반 관심	택지 구성	옥형 구성	건물 내부	건물 외부	선호도	가격
일반 관심	1						
택지 구성	.146**	1					
옥형 구성	.295**	.163**	1				
건물 내부	.270**	.237**	.298**	1			
건물 외부	.220**	.253**	.296**	.305**	1		
선호도	.321**	.364**	.385**	.442**	.531**	1	
가격	.329**	.296**	.442**	.397**	.491**	.764**	1
평균	5.140	5.235	5.476	5.068	5.533	6.182	6.266
표준 편차	1.090	0.988	0.997	1.114	0.997	0.670	0.661
CR	.827	.837	.840	.808	.877	.909	.949
AVE	.544	.563	.568	.514	.640	.715	.788

\*\* : 상관계수는 0.01 수준에서 유의함

(2) 판별타당성

판별타당성(Discriminant Validity)은 한 개의 잠재변수가 다른 잠재변수와 다른 정도를 평가하는 기법이다. 두 개의 잠재변수 각각의 AVE 값이 두 잠재변수간의 상관계수에 대해 제곱한 값보다 크다면 판별타당성이 있는 것으로 본다.

AVE 값과 상관계수를 제곱한 값(Squared Multiple Correlation)을 계산한 결과는 <표 14>와 같다. 각 요인에 대한 AVE 값은 모두 0.5이상으로 나왔으며, SMC는 이보다 매우 낮기 때문에 판별타당성이 있는 것으로 볼 수 있다.

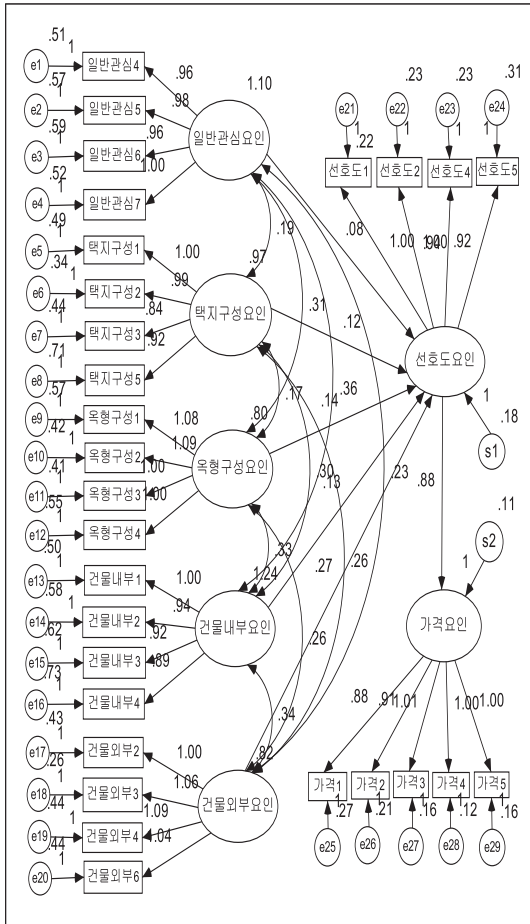
<표 14> 잠재요인 간 상관관계 제곱 값

AVE	일반관심( 0.544 )					
요인	택지 구성	옥형 구성	건물 내부	건물 외부	선호도	가격
제곱값	.021	.087	.073	.048	.103	.108
AVE	택지구형( 0.563 )					
요인	일반 관심	옥형 구성	건물 내부	건물 외부	선호도	가격
제곱값	.021	.026	.056	.064	.132	.088
AVE	옥형구성( 0.568 )					
요인	일반 관심	택지 구성	건물 내부	건물 외부	선호도	가격
제곱값	.087	.026	.089	.088	.148	.195
AVE	건물내부( 0.514 )					
요인	일반 관심	택지 구성	옥형 구성	건물 외부	선호도	가격
제곱값	.073	.056	.089	.093	.195	.158
AVE	건물외부( 0.640 )					
요인	일반 관심	택지 구성	옥형 구성	건물 내부	선호도	가격
제곱값	.048	.064	.088	.093	.282	.241
AVE	선호도( 0.715 )					
요인	일반 관심	택지 구성	옥형 구성	건물 내부	건물 외부	가격
제곱값	.103	.132	.148	.195	.282	.583
AVE	가격( 0.788 )					
요인	일반 관심	택지 구성	옥형 구성	건물 내부	건물 외부	선호도
제곱값	.108	.088	.195	.158	.241	.583

4. 연구모형 및 가설 검증

연구모형의 적합성과 가설을 검증하기 위하여 AMOS 16.0을 사용하였다. 구조방정식모형을 분석한 결과는 <그림 16>과 같다.

<그림 19> 연구모형



\* 외생 잠재변수 : 일반관심, 택지구성, 옥형구성, 건물내부, 건물외부  
 \* 내생 잠재변수 : 선호도, 가격

본 모형은 5개의 독립변수와 각각 1개의 매개 변수와 종속변수로 구성하였다. 그리고 외생잠재 변수의 관측변수는 20개이며, 내생잠재변수의 관측변수는 매개변수 4개와 종속변수 5개이다.

1) 연구모형의 적합도 검증

구조방정식 모형의 적합도를 검증한 결과 <표 15>과 같은 결과를 얻었다. X2값에 대한 p값이

0.05이상으로서 5% 유의수준하에서 유의하지 않아 영가설이 채택되었다. 다른 적합도 지수들은 모두 기준을 충족하고 있어 연구모형을 검증하는데 무리가 없을 것이다.

RMSEA는 1.7%로서 기준치인 5% 이하를 만족시키고 있다. 따라서 모형의 공분산행렬과 표본의 공분산행렬이 매우 근사한 적합을 보이고 있다.

모형의 설명력을 나타내고 있는 GFI는 0.936이며, GFI에 자유도를 고려한 AGFI는 0.923으로 도출이 되었다. 따라서 기준치인 0.9이상을 충족시키고 있다.

<표 15> 구조방정식모형의 적합도 분석

		적합도 지수	적합도 값	적합기준
절대 적합 지수	모형 전반적 적합도	X2 (P)	404.496 (0,057)	- (>0,05)
		자유도 (DF)	361	-
증분 적합 지수	모형 설명력	GFI	0.936	≥0.90
		AGFI	0.923	≥0.90
간명 적합 지수	독립모형 대비 연구모형	NFI	0.947	≥0.90
		IFI	0.994	≥0.90
		TLI	0.993	≥0.90
		CFI	0.994	≥0.90
		RMR	0.038	≤0.50
모형 복잡성 고려	모형 복잡성 고려	RMSEA	0.017	≤0.08
		PNFI	0.842	≥0.50
		PCFI	0.884	≥0.50
		PRATIO	0.889	-

증분적합지수인 NFI(=0.947), IFI(=0.994), TLI(=0.993), CFI(=0.994)는 독립모형에 비해 경로모형이 개선된 정도를 나타내는 것으로 기준치 인 0.9이상으로 모두 기준을 충족시키고 있다.

2) 가설검증 결과

경로분석에서 연구모형에 대한 경로계수의 산출결과는 <표 16>과 같다. 먼저 경로계수의 유의성을 살펴보면 C.R<sup>55)</sup>값이 절대값 2.58보다 높은 결과를 보여주고 있다. 따라서 1% 유의수준하에서 모두 유의한 것으로 나타났다.

<표 16> 연구모형의 가설검증 결과

구분 가설	경로	경로 계수	표준 오차	C.R.	유의 확률	결과
가설 1	일반관심 선호도 →	0.075	0.028	2.693	0.007	채택
가설 2	택지구성 선호도 →	0.122	0.029	4.162	***	채택
가설 3	옥형구성 선호도 →	0.140	0.034	4.083	***	채택
가설 4	건물내부 선호도 →	0.130	0.028	4.646	***	채택
가설 5	건물외부 선호도 →	0.272	0.035	7.689	***	채택
가설 6	선호도 → 가격	0.883	0.053	16.574	***	채택

\*\*\* : 0.001수준에서 유의함

각 경로계수에 대한 p값을 유의수준 1%하에서 가설을 검증하면 모두 유의미한 것으로 나타났다. 즉 풍수에 대한 인지도가 부동산선호도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 부동산선호도는 부동산가격에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

3) 가설검증결과의 분석 및 시사점

본 연구에서의 가설을 검증한 결과에 대한 분

석 및 시사점을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 풍수에 대한 ‘일반적 관심도’가 ‘부동산선호도’에 영향을 미치는 것으로 설정한 [가설1]은 통계적으로 유의한 결과를 보였다. 외생변수가 내생변수에 미치는 영향에 대해 다섯 가지로 분석하였으며 그 중 이 가설의 경로계수가 가장 낮게 나타났다. 선행연구에서 김승완(1999), 김민정(2001), 문인곤(2005), 김성수(2006) 등이 풍수에 대한 인지도가 매우 높은 것으로 조사되었다. 풍수지리는 부동산과 관련이 있는 것으로 보고 있으므로 좋은 입지를 고르게 되면 재부를 이룰 수 있다고 생각하기 때문이다. 최근에는 부동산을 구입하고자 할 때 풍수전문가를 대동하는 경우가 많아지고 있다. 삶의 질이 높아질수록 건강과 안정을 더 생각하기 때문에 풍수적 조건을 갖춘 입지를 찾고자 하는 경향이 있다. 풍수를 고려하고, 풍수자문을 구할 생각이 있는 것으로 나타나고, 부동산과 풍수는 밀접한 연관성이 있는 것으로 나타났다. 또한 이에 대한 신뢰성도 높은 만큼 풍수마케팅에 필요성이 제기된다.

둘째, 택지에 대한 풍수인지도와 부동산선호도에 대한 관계를 설정한 [가설2]는 토지의 입지에 대한 선호도에 풍수적 인지도가 영향을 미치는 것으로 나타났다. 풍수는 전통적으로 마을이나 도시가 들어설 입지를 선택하고 계획하며 설계하는 이론이며, 동방전통의 환경과학<sup>56)</sup>으로 보고 있다. 택지가 과거에 무덤 터, 전쟁터 등이었던 곳을 기피하기 때문이다. 위치적으로 주택보다 도로가 높을 경우 공기오염이나 소음 등 건강상 불리한 점이 많아 기피하는 것으로 볼 수 있다. 또한 토지의 지대는 앞이 트이고 뒤가 높아 감싸

55) Amos의 C.R(Critical Ratio)은 경로계수를 표준오차로 나눈 값이다.

56) 于希賢 編著, 中國古代 風水의 理論과 實踐(光明日報出版社, 2005), p 238.

줄 수 있는 형태를 선호하는 것으로 볼 수 있다. 따라서 택지의 형태는 가급적 삼각형이나 부정형을 피하고 정형에 가깝도록 하여야 할 것이다. 그리고 물 빠짐과 개방성을 확보할 수 있는 지형이 유리한 입지가 된다. 기존 연구에서 김승완(1999), 김민정(2001), 김상휘(2003), 김성수(2006) 등은 토지의 입지요소에 대한 인지도가 높은 것으로 조사되었다. 독립변수 중 선호도에 미치는 영향력은 일반관심요인보다는 높았으며, 옥형의 구성요인과 건물내부요인, 건물외부요인보다는 낮게 나타났다.

셋째, 옥형에 관한 풍수인지도와 부동산선호도와 관계를 설정한 [가설3]은 건물의 형태와 구조에 관한 것으로 여러 가지 형태가 부동산을 고를 때 선호하는 요인이 될 수 있다. 건물의 형태가 삼각형이나 굴곡이 많고 복잡한 것보다는 단순하고 사각형에 가까운 것을 더 선호하기 때문이다. 또한 건물 옆에 고가도로가 가까울수록 소음이나 그늘을 만들기 때문에 좋지 않은 것으로 보며, 건물지하에 지하철이나 대형 하수구가 지나가는 것은 꺼리는 것으로 볼 수 있다. 따라서 건물의 위치는 지하철이나 고속도로, 대형하수구와 거리관계를 고려할 필요가 있음을 시사한다. 독립변수 중 선호도에 미치는 영향력은 택지구성요인보다는 높았으나 건물내부요인보다는 낮게 나타났다.

넷째, 건물의 내부배치에 대한 풍수인지도와 부동산선호도에 관한 관계를 설정한 [가설4]는 대문 안으로 들어갔을 때의 배치가 심리나 정서, 건강 등에 변화를 주기 때문에 부동산선호도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택이나 상가에 입주하여 활용하기에 적절한 면적과 구조를 지니고 있는 것을 선호하기 때문이다. 특히 주거 공간은 건강한 삶을 유지하기 위해 문 앞에 연못

이 있거나 조경을 위해 돌을 설치하는 것은 좋지 않다. 관리를 잘못하면 연못의 물이 오염될 수 있고, 돌은 차가운 성질을 지니고 있어 지나치게 문에 가까우면 정서적으로 답답함을 느낄 수 있기 때문이다. 또한 화장실문은 방문과 마주보게 되면 오염된 공기가 유입될 수 있어 건강상 불리하기 때문이다.

조경을 하고자 할 때 큰 돌은 자주 드나드는 현관 앞에 두는 것은 좋지 않다는 점이며, 연못이나 우물도 쉽게 오염될 소지가 있어 집안으로 연결되는 동선에 가까이 두어서는 안 된다는 점이다. 또한 나무를 심어 거실 바로 앞을 가리게 되는 것도 좋지 않다.

건물의 내부구성에서 동선의 확보와 문과 문이 마주보는 구조는 피하는 것이 좋다는 점이다. 또한 화장실의 문과 부엌의 문과 창문은 식구들의 건강을 좌우할 수 있는 매우 중요한 역할을 하고 있어 통풍이 원활하도록 해야 한다. 건물의 내부설계에서는 이러한 요소가 반영되어야 할 것이다. 독립변수 중 선호도에 주는 영향력은 옥형 구성요인보다는 높았으며, 건물외부요인보다는 낮게 나타났다.

다섯째, 건물외부환경에 대한 구성과 부동산선호도와 관계를 설정한 [가설5]는 주변의 도로나 가로등, 공중화장실 등에 관한 구성에 대한 인식이 부동산선호도에 영향을 미칠 수 있는 것으로 나타났다. 건물의 내부적 요인보다는 상대적으로 외부적 환경요소가 더 부동산선호도에 영향을 주는 것으로 나타났다. 또한 택지의 구성요인보다도 선호도에 미치는 영향력이 높게 나왔다. 토지는 위치의 고정성으로 인해 주변의 환경과 인과관계를 형성하고 있으며, 외부효과를 일으키기 때문에 선호도에 미치는 영향력이 다른

변수에 비해 높게 나왔다.

건물에 출입할 때 대문을 가리는 것은 기피하는 것으로 나타났다. 또한 주변에 공중화장실이 나 공동묘지, 화장터 등이 입지하고 있는 것을 좋지 않게 보고 있었다. 철담주변에 거주하는 것도 꺼리는 것으로 나타났다. 최근에 육교나 가로 등, 가로수 등이 대문입구에 세워짐으로써 좋지 않은 환경이 되어 가격이 떨어지는 데 통행이나 통풍이 원활하도록 배려할 필요가 있을 것이다.

여섯째, 부동산선호도와 부동산가격간의 관계를 설정한 [가설6]을 검증한 결과 부동산에 관한 내적·외적 환경요소에 대한 부동산선호도가 부동산가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 풍수입지요인이 부동산가격에 영향을 미친다고 보았던 김민정(2001)과 배산임수·진저후고·동서사택 등 양택풍수의 특성이 부동산가격에 정의 영향을 미치는 것으로 분석한 천인호(2007)와 동일한 결론을 얻었다. 부동산선호도가 부동산가격에 미치는 영향력은 외생변수가 내생변수에 주는 영향력과 비교하면 매우 높게 나왔다. 부동산선호도를 보면 명당토지나 명당아파트를 선호하는 경향이 나타났으며, 아파트도 배산임수형을 선호하는 것으로 확인되었다. 따라서 풍수적 입지에 대한 특성이 부동산개발과 조성과정에 반영이 되어야 한다는 것을 시사하고 있다.

## V. 결론

본 연구는 풍수지리에 대한 문헌조사를 통해 부동산입지와 관련된 여러 가지 요소를 고찰하고

설문조사를 통한 실증분석을 하였다.

풍수에 대해서 방경식은 “원래 풍수설은 인간이 어떻게 자연과 잘 융화될 수 있는 가를 경험적으로 체득한 것으로 무교적(巫敎的)이고 미신성이 깃든 원리이긴 하나, 오늘날의 합리적이고 과학적인 방법으로 따져 보더라도 상당부분이 타당성이 있음을 알 수 있다<sup>57)</sup>.”라고 하였다. 또한 박학길은 “풍수지리는 오운육기(五運六氣)의 법칙을 더욱 더 구체화하고 체계화하여 양택술(陽宅術)과 음택술(陰宅術)에 적용하였다. 이론의 증추는 땅이 갖는 지세적 특성과 공간이 갖는 기상(氣象)적 현상을 인간과 유기적으로 조화시켜 땅위에 구체적인 삶과 주검의 공간을 구성하려고 한 동양인의 자연관이다<sup>58)</sup>.”라고 하였다. 풍수는 결국 자연과 조화롭게 살아가는 방법을 제시하는 환경학으로 볼 수가 있다.

문헌조사를 통해 풍수로 보는 입지조건에 대한 판단은 이기와 형기로 구분해서 보고 있었다. 이기는 에너지의 운행구조를 보는 것이었으며, 형기는 주어진 사물의 존재가 주는 작용을 판단하는 것이었다. 형기는 택지와 옥형, 건물의 내부와 외부로 물건을 고찰하는 것이었으며, 이후에 이기적 요소인 팔택법, 구성법, 애성법 등을 겸하여 분석이 이루어지고 있었다. 즉 형기는 공간구성이며, 이기는 시간의 개념을 내포하고 있었다. 기존 연구에서도 양택삼요(팔택법)를 적용하여 분석한 것이 많았다. 그리고 풍수논리는 주택, 상가, 공장 등에 모두 공통적으로 적용이 된다는 점이다. 따라서 본 논문은 사람들이 주로 활동하는 공간인 주택, 상가 등을 대상으로 하였다.

풍수에서 분류한 네 가지요소 및 일반관심에

57) 방경식 저, 부동산학개론(법문사, 2000), p 469.

58) 朴鶴吉, “風水思想으로 照明해 본 韓國人의 自然觀”, 石堂論叢 제19집(1993), p 76.

대한 인지도가 부동산 선호도 및 부동산 가격과 어떠한 인과관계를 갖고 있는지를 기존의 문헌연구와 실증연구를 통해 수집된 정량적인 자료를 가지고 연구모형을 분석하여 가설들을 검증하였다.

각 가설에 대한 검증한 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 풍수에 대한 관심도가 높고 명당에 대한 신뢰를 하고 있으므로 풍수마케팅의 필요성이 제기된다. 당연히 택지와 옥형, 건물의 내부와 외부에 대한 풍수입지가 좋아야 할 것이다. 일반적 관심에 대한 선호도는 다른 요인에 비해 경로계수가 가장 낮게 나타났다.

둘째, 풍수입지에 대한 구성요소가 부동산 선호도를 높인다는 것이다. 따라서 부동산의 시장가치를 높이기 위해서는 내국과 외국에 대한 입지요소를 개발시에 반영할 필요가 있다. 다만 외국은 외부환경이므로 스스로 통제를 할 수가 없기 때문에 입지선정에 유의할 필요가 있다. 내국은 구상한 바에 따라 설계를 할 수 있기 때문에 문, 창문, 대문, 거실의 크기, 부엌배치, 방의 배치 등을 적절하게 할 필요가 있다. 특히 지하철이나 고가도로, 철탑, 주변 건물, 인근 축사 등에 너무 가깝게 배치하는 것은 피해야 한다는 점이다. 택지와 옥형, 건물의 내부와 외부 구성요소중에서 건물의 외부가 가장 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그만큼 외부환경이 중요하다는 것을 알 수 있다.

셋째, 풍수적인 요소는 부동산 선호도에 영향을 미치며, 이러한 선호도는 부동산 가격에도 영향을 미치는 것으로 나타났다. 명당토지나 명당주택을 선호하고, 북향보다는 남향을 더 선호한 것으로 나타났다. 그리고 산을 등지고 앉은 배산임수를 선호하는 것으로 나타났다. 이러한 요소가 부동

산 가격형성에도 영향을 주고 있어 유의할 필요가 있다.

그러나 본 연구는 몇 가지 한계점을 지니고 있다.

첫째, 본 논문에서는 풍수적 입지에 대한 전체적인 분석을 하였으나 개별적으로 구체적인 분석이 이루어지지 못했다는 점이다. 향후 개별적으로 어떠한 형태의 입지가 선호되는지를 분석할 필요가 있다.

둘째, 풍수입지에 대한 인지도와 선호도에 대한 검증이었으나 앞으로 경험적인 사례분석이 필요할 것으로 보인다. 현재까지 사례검증이 미흡한 상태이므로 여러 사례의 비교검증을 수행할 필요가 있다. 이로써 풍수의 객관적인 타당성을 확보해 나갈 필요가 있을 것이다.

논문접수일 : 2009년 8월 13일

심사완료일 : 2009년 10월 6일



## 참고문헌

[국내문헌-단행본]

1. 김석진 저, 대산주역강의(1)(한길사, 1999)
2. 김승호 저, 주역원론(선영사, 2002)
3. 강병서 저, 행렬과 SPSS/PC 이용 다변량통계 분석(학현사, 1997)
4. 강진원 저, 역으로 보는 동양천문이야기(정신세계사, 2006)
5. 김석우 저, SPSS WIN 12.0활용의 실제(교육과학사, 2007)
6. 김영진 저, 부동산학총론(범론사, 2000)
7. 노형진, SPSS/Amos에 의한 사회조사분석(형설출판사, 2007)
8. 방경식 저, 부동산학개론(범론사, 2000)
9. 이중환 저, 이익성 읍감, 택리지(을유문화사, 2003)
10. 장태상 저, 풍수총론(전통문화사, 2000)
11. 전태수 저, 가상학입문(명문당, 1994)
12. 조주현 저, 부동산학원론(건국대출판부, 2002)
13. 최창조 저, 땅의 논리 인간의 논리(민음사, 1992)
14. 村山智順 著, 崔吉城 옮김, 朝鮮의 風水(민음사, 1990)
15. 丸山敏秋 著, 박희준 역, 氣란 무엇인가.(정신세계사, 1989)
16. 최창조 저, 한국의 풍수사상(민음사, 1986)
17. 최창조 저, 청오경 · 금낭경(민음사, 2003)
18. 편은범 저, 현공풍수학(북과일, 2007)
19. 편은범 저, 현공자백과 대패풍수(자미출판사, 2008)

[국내문헌-논문]

1. 김민정, “不動産價格과 風水地理와의 關係에 관한 研究”, 건국대 석사논문(2001).
2. 김승완, “주택입지에 대한 風水의 적용가능성에 관한 연구”, 전주대 박사논문(1999).
3. 문인곤, “風水地理思想이 不動産購買意思決定에 미치는 影響에 관한 연구”, 강남대 석사논문(2005).  
俞在賢, “穴과 明堂의 關係를 통하여 본 韓國傳統建築空間의 中心概念에 관한 研究”, 연구논문집 제10권 제2호(1979), PP 103-121.
4. 김상휘, “都市計劃에 있어서 풍수적용에 관한 연구”, 전주대 박사논문(2003).
5. 尹弘基, “풍수지리의 기원과 한반도로의 도입 시기를 어떻게 볼 것인가?”, 한국학보 제21집 제2호(1995), PP 229-239.
6. 俞在賢, “民宅三要를 통하여 본 韓國傳統住宅의 配置計劃論”, 연구논문집, 제10권, 제2호(1979), PP 81-102.
7. 孫貞姬, “韓國風水說의 形成背景에 관한 연구”, 부산한문학연구 제7집(1992), PP 27-45.
8. 柳福模, “風水地理說에 의한 立地選定”, 대한토목학회지, 제36권 제2호(1988), PP 95-98.
9. 옥한석 · 박우평, “북한강 유역에 있어서 경관 풍수에 의한 전원주택 후보지의 선정”, 한국사진지리학회, 제13호(2003), pp 59-72.
10. 이유영 · 강병근, “현대적 의미의 풍수를 적용한 주거계획에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표논문집 제22권 제2호(2002), pp 155-158.
11. 玄斗鎔, “韓國建築의 陽宅論에 대한 考察”, 대한건축학회지 22권 80호(1978), pp 44-47.
12. 이한중 · 박재승, “風水理論과 傳統마을 配置技法에 관한 建築學的 考察”, 공학기술논문집

- 제7권 제1호(1998), pp 15-22.
13. 鄭龍浩·宋鍾奭, “陽宅理論에 따른 住宅計劃에 관한 研究”, 대한건축학회학술발표논문집 제8권 제2호(1988), pp 205-208.
  14. 朴炫章·李重雨, “陽宅의 氣論의 自然現象의 解析에 관한 研究”, 대한건축학회논문집 제14권 제12호(1988), pp 153-164.
  15. 李相泰, “朝鮮 初期의 風水地理思想”, 史學研究 第39號(韓國史學會, 1987), pp 203-256.
  16. 유재현, “「民宅三要」를 통하여 본 한국전통주택의 배치계획론연구”, 논문집(울산대) 제10권 제2호(1979), pp. 81 - 102.
  17. 김성수·조주현, “주거용 부동산선정에 대한 陽宅三大看法(背山臨水·前低後高·前擗後寬)의 적용가능성에 관한 연구”, 대한국토·도시계획학회지 국토계획 제41권 1호(2006) pp. 91-117.
  18. 노송호·심우경·권영휴, “조선시대 鄉校의 입지 및 공간특성”, 한국전통조경학회지, 23권 2호(2005), pp 135-144.
  19. 朴贊弼·古川修文·山田水城, “風水思想으로 본 聚落, 住居의 空間構成에 관한 研究”, 대한건축학회논문집 12권 9호(1996), pp 129-140.
  20. 朴鶴吉, “風水思想으로 照明해 본 韓國人의 自然觀”, 石堂論叢 제19집(1993), pp 55 - 78.
  21. 鄭晶仁, “풍수설에 입각한 취락입지 연구”, 綠友研究論集 제28권(1986), pp 55 - 68.
  22. 천인호, “양택풍수의 속성이 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 국토연구 제53권, pp 44-47.
- [외국문헌]
1. 姚廷鑾 纂輯, 王汝元·陸榮樞 同參, 陽宅集成 (武陵出版有限公司, 2002)
  2. 鍾義明 著, 玄空地理叢譚 第1·2·3·4·5·6 輯(武陵出版有限公司, 1996)
  3. 郭璞 著, 葬經箋註附圖說(新文豐出版公司印行, 1987)
  4. 景印文淵閣四庫全書 子部 葬書篇(台灣商務印書館, 1986)
  5. 亢亮 亢羽 著, 風水와 建築(白花文藝出版社, 1999)
  6. 周建南 著, 陽宅古今談(國家出版社, 2002)
  7. 徐善繼·徐善述 著, 地理人子須知, (武陵出版有限公司, 2007)
  8. 王其亨 等 共著, 風水理論研究(II)(天津大學出版社, 2005)
  9. 蔣大鴻 著, 蔡承樞 註釋, 地理辨正疏註釋,(武陵出版有限公司, 1996)
  10. 王亨之 著, 中州派玄空學 下卷(紫微文化服務社, 1992)
  11. 沈竹初 著, 沈氏玄空學(上下)(武陵出版有限公司, 2002)
  12. 白鶴鳴 著, 家居風水小錦囊(聚賢館, 2003)
  13. 白鶴鳴 點注, 玄空紫白訣精解(取賢館, 1993)
  14. 劉啓治 著, 三元地理講義(取賢館, 2000)
  15. 楊椹光 著, 極品玄空大廈論 第1冊(玲光出版社, 1997)
  16. 圓銘居士 著, 陽宅風水指南(瑞成書局, 2006)
  17. 箬冠道人 撰, 重編八宅明鏡(如意堂, 2002)
  18. 孔昭蘇 編著, 孔氏玄空寶鑑, 集文書局. 1998.
  19. 孔昭蘇 編著, 陽宅秘旨·選擇秘要·天元烏兔經直解(集文書局. 1994)
  20. 冠元 著, 玄空風水陽宅操作(中國哲學文化協進會, 2006)
  21. 談養吾 著, 談氏三元地理大玄空實驗(育林出版社. 1924)

22. 鍾茂基 著, 各派陽宅精華(上下)(進源書局, 2006)
23. 鍾卓光 著, 天玉經諸家註(聚賢館, 1996)
24. 鐘義明 著, 玄空現代住宅學(武陵出版有限公司, 2004)
25. 鐘義明 著, 玄空星象地理學(武陵出版社, 2003)
26. 朱鎮強 著, 建宅風水精論(中州古籍出版社, 2006)
27. 劉啓治 著, 風水意境(聚賢館, 2003)
28. 梁超 編著, 玄空風水學講義(中國哲學文化協進會, 1997)
29. 黃春發 編著, 地理辨正疏玄空秘旨摘秘(武陵出版社, 2003)
30. 陳澤眞 著, 八宅明鏡詳解(武陵出版有限公司, 2007)
31. 宋韶光 著, 風水學(甘肅文化出版社, 2004)