(사) 한국부동산경영학회
Korea Real Estate Management Academy

www.krema.or.kr

2017 한국부동산경영학회

상반기 학술세미나

"제4차 산업혁명시대 부동산정보가 답이다"

일시 : 2017년 06월 03일 14:00
장소 : 세종대학교 군자관 6층 집현전
주최 : (사)한국부동산경영학회
주관 : 세종사이버대학교 부동산자산관리학과
후원 : JR AMC(주), 성진리얼티(주), 필공인중개사,

(사) 한국부동산경영학회
Korea Real Estate Management Academy

(03042) 서울특별시 종로구 자하문로24길 20 이음빌딩 5층
전화 : 02-708-7827 www.krema.or.kr

인 사 말

?

한국부동산경영학회 회장 이방주입니다.

새로운 정부는 주거복지와 도시재생에 역점을 두는 등 앞으로 부동산시장도 많은 변화가 예상됩니다. 이러한 변화의 여건 속에서도 부동산산업은 국가경제에 기여하는 정도가 지대하여 매우 중요한 부분을 차지하고 있습니다.

한편, 부동산경영분야도 4차 산업시대의 도래로 새로운 전략적 대응이 필요한 시기입니다. 특히 빅데이터를 활용한 미래예측과 공간정보에 대한 연구가 필요하며, 이에 대한 아이디어와 창의력을 발휘하여 국가발전의 기틀을 마련할 필요가 있습니다.

이에 우리 학회는 "**제4차 산업혁명시대 부동산정보가 답이다**" 라는 주제로 2017년 상반기 학술세미나를 개최하게 되었습니다. 바쁘시더라도 회원님과 전문가 여러분들이 많이 참석하셔서 다양한 의견을 제시해 주시기 바랍니다.

우리 한국부동산경영학회가 계속 발전할 수 있도록 회원여러분의 성원을 부탁드립니다.

감사합니다.

2017년 6월 3일

(사) 한국부동산경영학회
회 장 이 방 주

2017년 한국부동산경영학회 상반기 세미나 일정

"제4차 산업혁명시대 부동산정보가 답이다"

<제1부>

14:00 - 14:30 등록 및 접수

14:30 - 15:00 국민의례

인 사 말 : 한국부동산경영학회 회장

<제2부> 제1주제 세미나 좌장 : 서진형 교수(경인여자대학교)

15:00 - 15:30 제1주제: 빅데이터에 의한 부동산정책 현안진단 및 수요예측 방법론

발표자 : 경정익교수(국민대학교)

15:30 - 16:00 토론자

금상수 교수(세명대)

김상범 교수(세종사이버대)

우 경 교수(김포대)

최인호 교수(남서울대)

<제2부> 2주제 세미나 발표 좌장 : 민창기교수(평택대학교)

16:00 - 16:30 제2주제: 외암리 민속마을의 풍수적 해석과 부동산학적 시사점

발표자: 김덕동박사(동방문화대학원대)

천인호교수(동방문화대학원대)

16:30 - 17:00 토론

토론자 : 김학환 교수(숭실사이버대)

노종천 교수(협성대)

박필 교수(동서울대)

서춘석 박사(동방문화대학원대학교)

17:00-19:00 석식만찬(인근 식당)

제1주제

빅데이터에 의한 부동산정책 현안진단 및 수요예측 방법론

발 표 자 : 경정익교수(국민대학교)

빅데이터에 의한 부동산정책 현안진단 및 수요예측 방법론

경 정 익(Ph.D)

2017 한국부동산경영학회 학술세미나 (2017. 6. 3)

발표 순서

▣ 연 구 개 요
▣ 이론 및 선행연구 고찰
▣ 빅데이터에 의한 부동산정책 수요예측 모형
▣ 모형의 타당성 실증 분석
▣ 결 론

본 연구는 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행되었음(NRF-2015S1A5BA01011056)

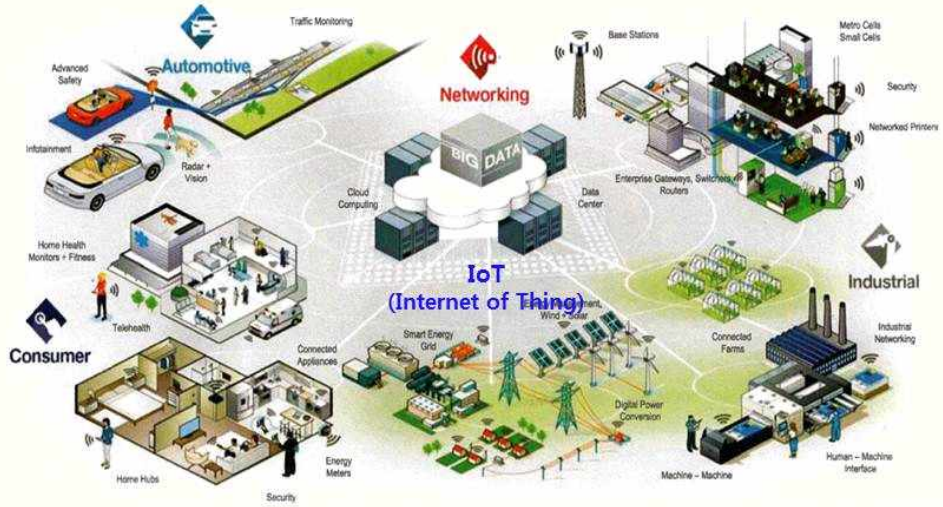
연 구 개 요

연구 배경 및 필요성(1)

	PC시대	인터넷시대	모바일 시대	초연결 시대
본격화 시기	1990년대	2000년대		2010년대 이후
사회 변화	Information Society	Ubiquitous Society		Hyper Connected Society Creative Society
패러다임 변화	디지털화 전산화	온라인화 정보화	소셜화 모바일화	지능화, 개인화 사물정보화
IT 기술	PC, PC통신 데이터베이스	초고속 인터넷 www, 웹서버	모바일 인터넷 스마트폰	IoT, M2M, 빅데이터
IT 이슈	PC, OS	포털 검색엔진	SNS 앱서비스	미래전망, 상황인식, 개인맞춤형 서비스
IT 비전	1인 1PC	전자상거래	손안의 PC 소통	IT everywhere, 문제해결, 新가치창출 및 가치연결

자료 : NIA(2013), 창조적 가치연결, 초연결사회의 도래

Hyper Connectivity Society 도래



자료 : freescale(http://www.freescale.com/ja/webapp/sps/site/homepage.jsp?code=IOT-INTERNET-OF-THINGS&cid=ps39vr7h9j)

부동산의 활용가능한 데이터 발굴과 활용이 관건

연구 배경 및 필요성(2)

◈ 정부의 현안문제 해결을 위한 실현가능한 정책을 하기 위해서는 정책 설계(Policy Design)에 대한 이해 선행.
* 정책설계 : 정책의 목표, 수단, 도구

- 남궁근, 「정책학 개론」, 2011

◈ 정책분야 빅데이터 활용으로 능동적이며 실효성있는 정책 추진 가능

◈ 과거 30여년간 단기적, 일관성 없는 부동산정책으로 신뢰성과 실효성 약화
- 부동산정책 특징 : 규제 완화와 강화의 반복, 단기적 대중요법 수준

◈ 부동산의 다양한 데이터를 활용한 증거기반 및 국민체감형 정책 추진 필요

빅데이터 활용으로 일관성있고 국민체감의 부동산정책 추진 가능성 검토 필요

연구 배경 및 필요성(3)

◈ 90년대 이후 합리성보다 참여와 소통이 중시(Forester, 2012)
- 참여자간 다양한 이해관계 형성 → 부동산 및 공간정책의 복잡성 증대

◈ 경제적 효율성보다 다양한 사회적 가치가 보다 중요(Innes, 1998)
- 의견대립과 갈등문제 발생으로 사회적 비용 증가

◈ 하향식에서 상향식 정책수립 및 집행의 필요성 증대

◈ 국민체감형 , 생활밀착형 정책 집행 필요

◈ 과학적 지식과 기술 활용, 정책과정의 투명성과 효율성 제고

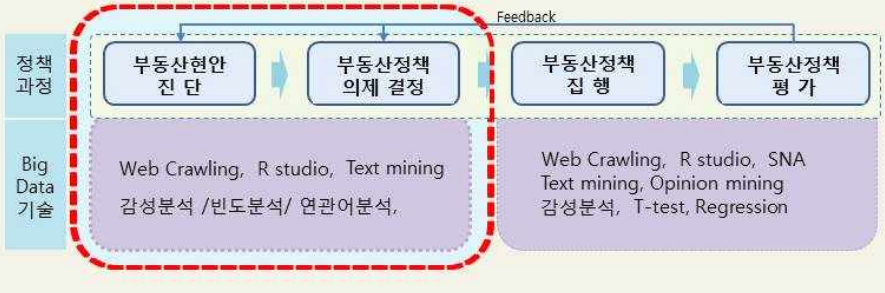
정책의 효과적 대응을 위한 새로운 과학적 수단과 매체로 빅데이터 활용 필요

연구 목적 및 방법

연구 목적

▶ 부동산 정책과정에서 소셜 빅데이터(뉴스)를 웹 클로링(Web Crawling)하여 정책 현안을 진단하고 탐색하여 국민의 니즈(Needs)를 바탕으로 정책의제를 결정

▶ 선제적이며 예측 가능한 부동산정책을 추진할 수 있는 방법론 제시



이론 및 선행 연구 고찰

빅데이터 개념 변화

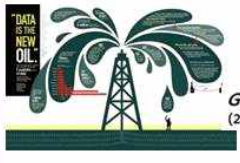
데이터의 규모 또는 기술적 측면 ⇒ 빅데이터의 활용효과 측면으로 의미 확대

- 일반적인 DB S/W가 저장, 관리, 분석할 수 있는 범위를 초과하는 규모의 데이터 (DB규모 기준, Mckinsey, 2011)
- 다양한 종류의 대규모 데이터로 부터 저렴한 비용으로 가치를 추출하고, 데이터를 초고속 수집, 발굴, 분석을 지원하도록 고안된 차세대 기술 및 아키텍쳐 (임무수행 초점, IDC, 2011)
- 특정 규모(big volume)에서 원하는 가치(big value)를 얻을 수 있는 정도의 규모로 해석

가 치

Economist (2010.05)

SNS, M2M등 센서를 통한 다양한 데이터를 통해 전세계 직면 문제 해결



Gartner (2011.03)

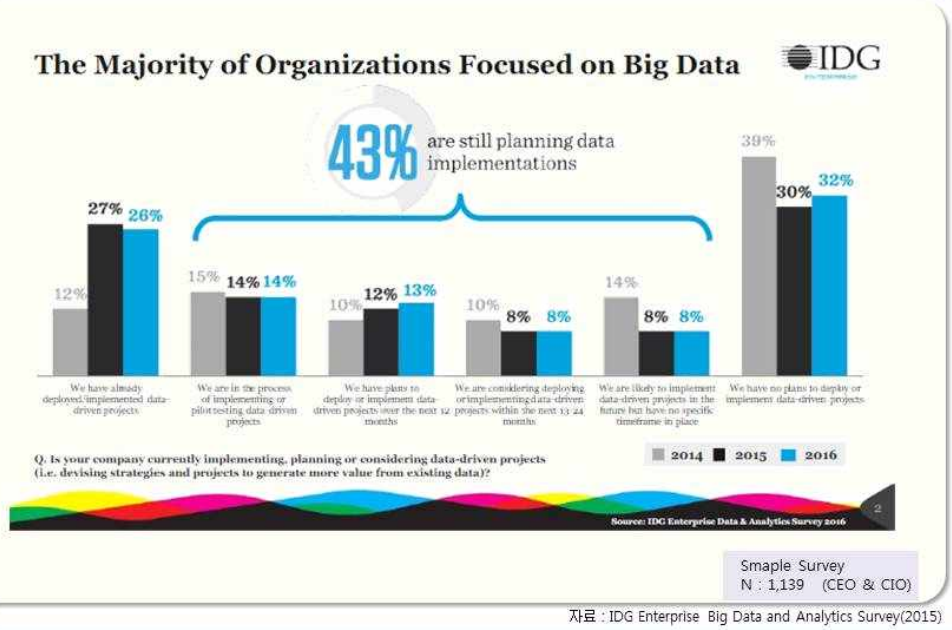
데이터는 21C의 원유로 미래 경쟁우위를 결정

Big data: The next frontier for innovation, competition, and productivity

McKinsey (2011.05)

공공 및 민간의 경쟁력 확보, 생산성 향상, BM개발 의료, 공공행정 등 5대분야에서 6천억불 가치 창출

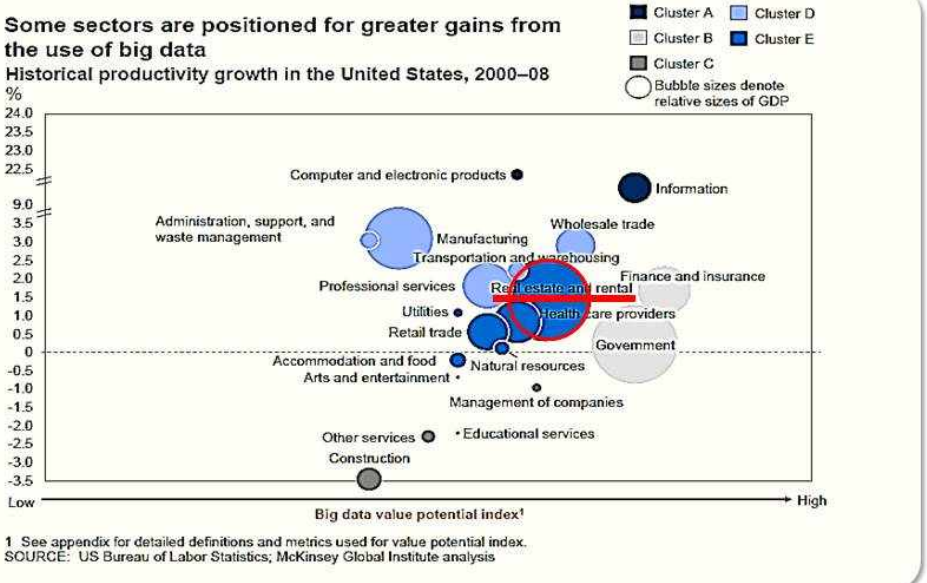
빅데이터 기술



Smaple Survey
N : 1,139 (CEO & CIO)

자료 : IDG Enterprise Big Data and Analytics Survey(2015)

빅데이터와 부동산



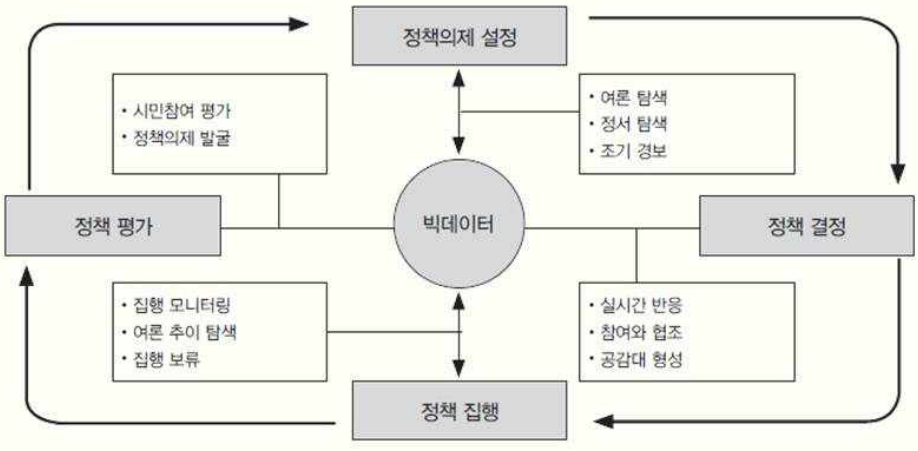
자료 : Mckinsey(2012)

소셜 빅데이터 분석기법

분석기법	주 요 내 용
텍스트 마이닝 (Textmining)	• 비정형 또는 반정형 텍스트 데이터에서 자연어 처리(NLP) 기술에 기반해 유용한 정보를 추출, 가공하는 기법 • 대용량 언어자원과 통계적·규칙적 알고리즘 사용 * 한글 형태소분석(KOMORAN), Feature-Based Sentiment Analysis (Bing, 2012) 부동산 감성사전 개발
감성분석 (Sentimental Analysis)	• 텍스트에 나타난 감정, 뉘앙스, 저자의 태도 등을 판별하여 의미 있는 정보로 변환하고 이를 의사결정에 활용하고자 하는 기술
빈도분석 (Frequency Analysis)	• 가장 기본적으로 활용되는 분석기법으로 관심 키워드를 포함한 문서의 발현빈도 총량을 통해 해당 주제에 대한 관심도를 분석 • 특정 기간 동안 관심키워드에 대한 발현빈도의 변화를 통해 해당 주제에 대한 국민의 관심도 변화를 살펴 추이분석(Trend Analysis)도 함께 수행
연관어분석 (Association Keyword Analysis)	• 관심 키워드를 포함한 대상 문서 내에서 함께 발현되는 키워드를 추출하여 국민들이 해당 키워드와 어떤 주제를 연결시켜 생각하는지 살펴 볼 수 있는 기법 • 소셜 미디어의 글과 사용자를 분석해 소비자 흐름이나 패턴 등을 분석하고 판매나 홍보에 적용

자료 : 경정익(2016), Textmining에 의한 부동산 빅데이터 감성분석모형 개발

정책과정의 빅데이터 활용



자료 : 한국정보화진흥원, 「새로운 미래를 여는 빅데이터 시대」, 2013.

부동산정책과 뉴스기사

▶ 현대사회에서 매스미디어는 현실 인식의 매개 역할
- 매스미디어의 정보를 토대로 현실을 지각, 특히 뉴스는 사회 현실에 대한 정제된 주요한 정보원으로 뉴스에 의존하여 사회를 인지하게 됨(Dimmick et al., 2004 박동숙, 1998)
- 경제기사는 주기적으로 발표되는 경제지표와 정부 정책, 주식 외환 등 금융시장 동향, 기업의 영업활동, 가계 소비형태 등 다양한 자료를 토대로 작성
- 매스미디어가 경제가 좋다고 보도하면 경제현실은 긍정적으로 바뀌고, 경제가 나쁘다고 보도되면 경제 현실은 부정적으로 인식 (Blood & Phillips, 1995)

▶ 뉴스 보도의 기본적인 구성요소인 단어는 특정한 의도를 담은 사회적 실천(Schudson, 1995)으로, 사회의 인식 변화에 영향을 미칠 수 있음(Iyengar, 1991; Pan & Kosicki, 1993)

▶ 소비주체는 상당부분 미디어가 보도하는 사실에 기초하여 경제현실을 평가하며, 신문이나 방송에 등장한 전문가의 의견을 통해 경제상황이나 정치적 환경을 이해
(Nedeau, Niemi, Fan & Amato, 1999; Sanders et al., 1993; Mutz, 1992; Hetherington, 1996)

▶ 특히 새로운 이슈가 확산되는 초기, 미디어 보도가 결정적 역할.
이는 뉴스 보도가 어떤 이슈나 현상에 의미를 부여하는 핵심적인 시각의 틀을 제공할 수 있기 때문(Tuchman, 1978; Pan & Kosicki, 1993).

뉴스기사의 빅데이터 특성

▶ 카인즈(KINDS) 1990년 1월 1일부터 2017년 4월 11일 현재 3,900여만건 기사 축적 (2016인터넷 언론 백서)
- 2016년 10월 기준 294개 일반 일간신문 모두 인터넷 사이트 운영, 상당수 지면기사와 별도로 인터넷용 기사서비스
- 인터넷 포털 사이트는 뉴스 콘텐츠 제휴를 통해 100여 개 언론사로부터 뉴스기사 공급
- 날짜, 매체, 장르 등 전통적인 SQL 방식으로 정형화, 기사본문은 비정형 형태
- 뉴스 이용의 한국의 포털 의존도는 다른 나라보다 높은 수준
- 2016년 6월 PC 웹 포털 검색서비스를 통해 뉴스를 검색하는 비율이 60%

▶ 언론사별로 별도 저장, 자동으로 크롤링하기 위해서는 언론사별 각각 다른 방식 적용

▶ 관리 및 분석면에서 뉴스기사는 텍스트(Text)로 고도의 NLP 기술이 필요

▶ 기사는 수시로 생산, 소비되어 실시간으로 뉴스기사를 수집 분석 필요

▶ 뉴스기사 분석 : 디지털 형태, 매체별 규격화되어 자연어처리 용이

증거기반 정책(EBP)결정

▶ "신뢰할 수 있는 증거(지식)"은 바람직한 정책이라는 규범적 기대로 정책수단을 활용 (오철호, 2015),
전통적 정책연구자들은 정책과정의 합리성 제고를 위한 정책의 지향점 으로 지식 창출을 강조 (Lasswell, 1951)
→ 80년대 이후 "증거기반 정책결정(Evidence Based Policy Making, **EBP**)"이라는 연구로 확대

▶ 증거기반정책 : 증거를 기반으로 정책개발 및 집행 등에서 의사결정을 효율적으로 할 수 있는 접근방법

▶ 증거기반정책 결정으로 정부정책을 지식정보(증거)를 기반으로 분석의 질적 향상을 도모하여 합리적인 결정으로 정책의 효과성 제고 (Rich, 2003)

▶ 정책과정에 활용되는 증거(지식정보)는 합리적이란 믿음을 제공하며, 다양한 정책에 반영 (Rich, 2003)

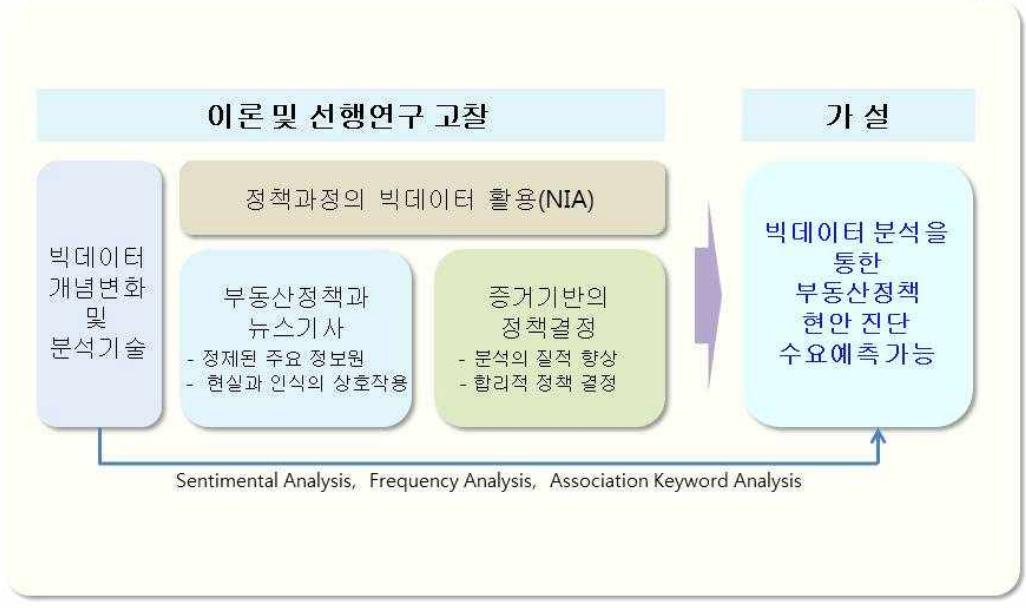
빅데이터에 의한 분석결과를 증거기반으로 정책을 수행할 필요

정책추진 관련 빅데이터 활용 연구

구 분	연구자	연 구 내 용
정책적 활용	신동희·김용문(2015)	재난관리 분야의 빅데이터 활용 방안에 대한 연구
	정지선(2011)	신 가치 창출을 위한 빅데이터 대응 전략
	김현곤(2013)	빅데이터 기반 선진 국정 운영 방안 연구
	안문석(2013)	빅데이터와 관련된 정부의 역할
정책의 효율성	송영조(2013)	정책도구로서 빅데이터 역할에 대한 탐색적 연구
	김성우·정건섭(2014)	빅데이터의 정책적 활용과 과제
	이미숙 외(2014)	빅데이터를 활용한 환경분야 정책수요 분석
부동산 정책	김대종(2013)	국토정책 선진화를 위한 빅데이터 활용에 관한 연구
	경정익(2014)	부동산분야 빅데이터 활용방안과 정책적 제언
	경정익(2015)	부동산분야의 빅데이터 도입의도에 미치는 영향요인에 관한 연구

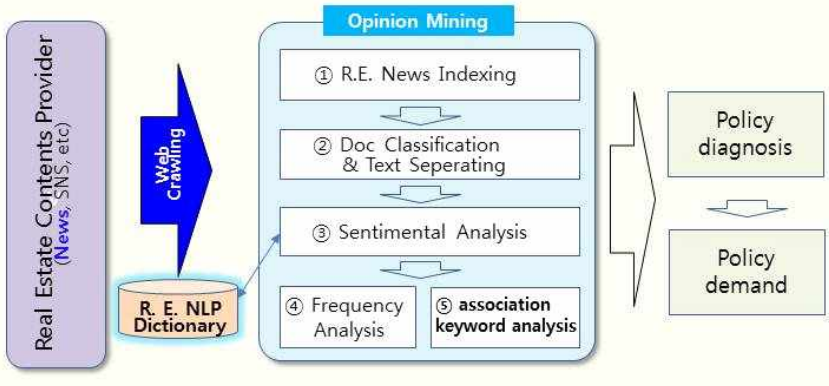
빅데이터에 대한 관심 증대, 조기 확산에 기여, 정책적 대안 제시 수준
⇒ 비정형데이터 활용으로 정책의 현안진단, 정책분석, 해결을 위한 새로운 도구로 빅데이터 활용 필요

이론 및 선행연구 고찰 결과, 가설설정



빅데이터에 의한 부동산 의사결정 모형

빅데이터에 의한 부동산정책 수요예측 모형 구조



부동산 빅데이터 감성분석

▶ **부동산 뉴스별 긍정/부정값(NwsDr)을 계산**

$$\text{NwsDn} = \sum_{i=1}^{n} Sen(i)$$

① 개별 뉴스에는 여러 문장(Sen)이 존재하며 이는 긍정과 부정의 극성을 가짐
② 수집된 뉴스와 관련된 부동산 도메인의 감성사전을 개발
③ 각 문장의 속성과 표현을 기준으로 긍정과 부정 극성을 감성사전과 비교하여 태깅
Sen(i)=문장별 긍정값 (긍정 : 1, 부정 : -1)
④ 각 문장의 긍정/부정값을 뉴스의 극성값으로 합산(NewsDn)

▶ **일일 발생한 모든 뉴스의 긍정과 부정 극성값을 합산하여 일일 감성점수 산출**

DayNws=(NwsDn1+NwsDn2+NwsDn3+NwsDn4+NwsDn5,,,,,+NwsDni)

$$\text{DayNws} = \sum_{j=1}^{n} NwsDn(j)$$

▶ **분석하고자 하는 기간에 따라 감성점수 합산(월단위 또는 10일단위)**

① 월 단위 ② 10일간격(1~10일)

$$\text{MonNws} = \sum_{j=1}^{31} DayNws(n), \quad \text{DtnNws} = \sum_{n=1}^{10} DayNws(n)$$

Algorithim : Feature-Based Sentiment Analysis (Bing, 2012)
- Knowledge-Based Method + Heuristic

부동산정책 수요예측 모형의 타당성 실증분석

부동산 4. 1대책(2013. 4. 1)

서민주거 안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책
- 조세정책(양도세, 취득세)을 통한 부동산 거래 활성화

구 분	적용대상 및 조건	시행 내용
양도세 면제	· 9억원 이하 85㎡이하, 당해 1 주택을 2013년 말까지 취득하는 주택 · 신규 미분양주택과 1주택 보유자 주택 구입 시	· 취득 후 1 년간 100% 감면
양도세 중과 폐지	· 다주택자가 주택 양도 시 적용	· 1년 미만 단기보유 후 양도하면 40% 세율적용 · 1년 이상 보유 후 양도 시 비례세율 6-38% 적용
취득세 감면	· 최초 주택구입시 6억원 이하, 85㎡ 이하, 부부합산 소득 6천만원 이하 · 담보인정비율 70%까지 융자 혜택	· 년 이율 3.5% 이하 · 독신은 연간 5천만원 이하 소득자
보편적 주거복지	· 보금자리주택 수도권내 그린벨트 신규 사업계획 중단 · 15년 이상 경과 1기 신도시 아파트 리모델링 수직 증축 최대 30% 허용 · 5년간 행복주택 20만가구 신혼부부 우선 공급	
전세자금 대출	· 집주인 담보대출 방식, 임차보증금 반환청구권 양도 방식 적용	
하우스푸어, 렌트푸어 지원	· 하우스푸어: 대출채권에 의한 보유 지분 매각 · 렌트푸어 : 목돈 안드는 전세제도 도입	

자료 : 국토교통부(2013, 4. 1), 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책

데이터 산출 및 수집

부동산 뉴스 데이터(비정형데이터)

구 분	내 용	비 고
데이터 수집원	네이버>부동산>뉴스>분야별 뉴스	
수 집 기 간	2013. 1. 1 ~ 2013. 6. 30 (6개월)	4.1대책 발표전후 3개월
수집 기사 량	뉴스 기사 6,865건	비정형데이터 (1일 1-157개 기사)
수 집 방 법	Web Crawling	Script 자체 개발

감성분석 반응 데이터

구 분	수집 기사	감성사전 반응 기사				감성사전 무반응 기사
		계	긍정 반응	부정 반응	긍정+부정 반응	
기 사 수	6,865	3,429	1,413	931	1,085	3,427
비 고	100%	50.0%	20.6%	13.6%	15.8%	50.0%

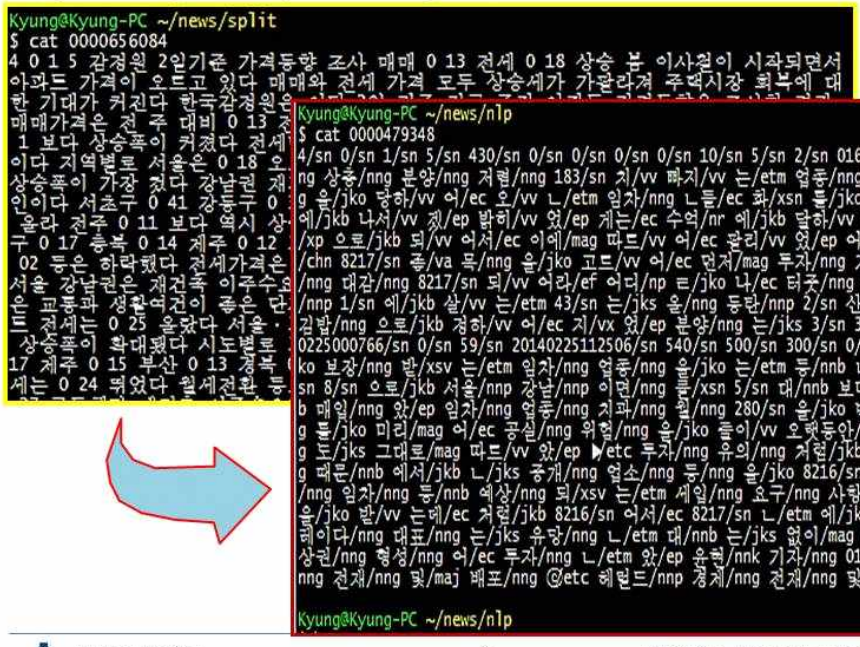
빅데이터 수집

Real Estate News Web Crawling & Indexing (LINUX Script)

```
$ cat extractBody-ourtown.sh
#!/bin/bash


for article in `ls -1 ./ourtown-article`
do
        #echo "${count} / ${total}"
        #let count=count+1
        seqid=`echo "${article}" | grep -o "[0-9][0-9]*$"`
        rawfile="./ourtown-article/${article}"

        si=`cat ${rawfile} | grep -o "class=\"NPI=a:si\"[^<]*" | sed 's/^[^>]*>//g'`
        gu=`cat ${rawfile} | grep -o "class=\"NPI=a:gu\"[^<]*" | sed 's/^[^>]*>//g'`
        dong=`cat ${rawfile} | grep -o "class=\"NPI=a:dong\"[^<]*" | sed 's/^[^>]*>//
        complex=`cat ${rawfile} | grep -o "class=\"NPI=a:complex\"[^<]*" | sed 's/^[^

        category="${si}>${gu}>${dong}>${complex}"
        title=`cat ${rawfile} | grep "og:description" | sed 's/우리동네 이야기 > //g'
        date=`cat ${rawfile} | grep "class=\"date" | grep -o "[0-9][0-9][0-9][0-9].[
        body=`cat ${rawfile} | awk '{printf("%s ", $0);}' | sed 's/                */ /
        echo "${seqid}  ${category}      ${title}        ${date} ${body}"
done
```

빅데이터 분석 전처리

Dependency Parsing / Tunning



Real Estate NLP Dictionary (131개 속성 3,828개 표현)

대표속성		표현	극성	비고
부동산시장	매매가	추가 하락하다	-1	매매가/NNG 추가/NNG 하락/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	매매가	불안하다	-1	매매가/NNG 불안/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	매매가	상승세이다	1	매매가/NNG 상승세/NNG 다/JX
부동산시장	매매가	추가 상승하다	1	매매가/NNG 추가/NNG 상승/NNG 되/XSV 다/EC
부동산시장	매매가	억제되다	-1	매매가/NNG 억제/NNG 되/XSV 다/EC
부동산시장	매매가	걱정되다	-1	매매가/NNG 걱정/NNG 되/XSV 다/EC
부동산시장	매매가	걱정스럽다	-1	매매가/NNG 걱정/NNG 스럽/XSA 다/EC
부동산시장	매매가	올랐다	1	매매가/NNG 오르/VV 았/EP 다/EC
부동산시장	매매가	오름세이다	1	매매가/NNG 오름세/NNG 다/JX
부동산시장	아파트 매매가	상승하다	1	아파트/NNG 매매가/NNG 상승/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	급상승하다	2	아파트/NNG 매매가/NNG 급상승/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	강세이다	2	아파트/NNG 매매가/NNG 강세/NNG 이/VCP 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	내려가다	-1	아파트/NNG 매매가/NNG 내려가/VV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	하락하다	-1	아파트/NNG 매매가/NNG 하락/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	고공행진하다	2	아파트/NNG 매매가/NNG 고공/NNG 행진/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	급강하다	-2	아파트/NNG 매매가/NNG 급강하/NNG 다/JX
부동산시장	아파트 매매가	급등하다	2	아파트/NNG 매매가/NNG 급등/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	인상되다	1	아파트/NNG 매매가/NNG 인상/NNG 되/XSV 다/EC
부동산가격	아파트 매매가	강세이다	2	아파트/NNG 매매가/NNG 강세/NNG 이/VCP 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	보합세이다	1	아파트/NNG 매매가/NNG 보합세/NNG 다/JX
부동산시장	아파트 매매가	인하되다	-1	아파트/NNG 매매가/NNG 인하/NNG 되/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	저평가되다	1	아파트/NNG 매매가/NNG 저/XPN 평가/NNG 되/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	초 저평가되다	2	아파트/NNG 매매가/NNG 초/NNB 저/XPN 평가/NNG 되/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	떨어지다	-1	아파트/NNG 매매가/NNG 떨어지/VV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	오르다	1	아파트/NNG 매매가/NNG 오르/VV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	치솟다	2	아파트/NNG 매매가/NNG 치솟/VV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	비싸다	1	아파트/NNG 매매가/NNG 비싸/VA 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	저렴하다	-1	아파트/NNG 매매가/NNG 저렴/XR 하/XSA 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	최장기 상승하다	2	아파트/NNG 매매가/NNG 최/XPN 장기/NNG 상승/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	최장기 하락하다	-2	아파트/NNG 매매가/NNG 최/XPN 장기/NNG 하락/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	연속 상승하다	2	아파트/NNG 매매가/NNG 연속/NNG 상승/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	연속 하락하다	-2	아파트/NNG 매매가/NNG 연속/NNG 하락/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	하강하다	-1	아파트/NNG 매매가/NNG 하강/NNG 하/XSV 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	약세이다	-1	아파트/NNG 매매가/NNG 약세/NNG 이/VCP 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	바닥이다	2	아파트/NNG 매매가/NNG 바닥/NNG 이/VCP 다/EC
부동산시장	아파트 매매가	저렴하다	1	아파트/NNG 매매가/NNG 저렴/XR 하/XSA 다/EC

Real Estate Sentiment Analysis Data

일자	파일명	Pos	Neg
2013.01.02	30040	0	1
2013.01.02	99889	0	2
2013.01.02	370890	0	2
2013.01.02	438571	0	0
2013.01.02	438574	5	11
2013.01.02	1960740	0	0
2013.01.02	2139364	0	0
2013.01.02	2139726	0	0
2013.01.02	2139727	2	3
2013.01.02	2165119	0	0
2013.01.02	2165308	0	2
2013.01.02	2292282	1	0
2013.01.02	2292713	12	18
2013.01.02	2292717	7	11
2013.01.02	2292866	1	0
2013.01.02	2292867	0	0
2013.01.02	2292868	24	8
2013.01.02	2379093	11	16
2013.01.02	2379176	0	0
2013.01.02	2379178	5	11
2013.01.02	2379410	3	0
2013.01.02	2395832	6	11
2013.01.02	2454864	0	2
2013.01.02	2454940	0	0
2013.01.02	2477990	0	0
2013.01.02	2478015	0	0
2013.01.02	2478050	0	0
2013.01.02	2478060	0	6
2013.01.02	2478079	1	0
2013.01.02	2478101	0	0
2013.01.02	2478260	0	5
2013.01.02	2706589	0	0
2013.01.02	2708686	1	0
2013.01.02	2708847	2	0
2013.01.02	2709079	0	0
2013.01.02	2788793	1	2
2013.01.02	2788821	5	0
2013.01.02	2789070	0	0
2013.01.02	2789241	2	0
2013.01.02	2789242	14	0
2013.01.02	2789267	0	8
2013.01.02	2789300	0	0
2013.01.02	2806459	0	0
2013.01.02	2806521	1	8
2013.01.02	2806831	0	4
2013.01.02	2868144	1	8
2013.01.02	2868175	0	0
2013.01.02	2868204	0	0
2013.01.02	2868431	0	0
2013.01.02	2868432	1	1
2013.01.02	2868436	0	1
2013.01.02	2907398	3	0
2013.01.02	2907431	23	30
2013.01.02	2907620	0	0
2013.01.02	2907960	1	0
2013.01.02	4907944	0	6
2014.03.02	711503	0	0
2014.03.02	711545	0	0
2014.03.02	711546	0	0
2014.03.02	711547	0	0
2014.03.02	711548	0	0
2014.03.02	2012573	248	0
2014.03.02	2208920	0	0
2014.03.02	2208921	14	0
2014.03.02	2533541	1	0
2014.03.02	2605684	0	1
2014.03.02	2939908	0	0
2014.03.02	2939925	10	1
2014.03.02	2939948	1	0
2014.03.02	2939910	18	2
2014.03.02	3106014	9	0
2014.03.02	3106031	0	0
2014.03.02	3148291	0	0
2014.03.02	3200803	21	2
2014.03.02	3200804	0	0
2014.03.02	3200877	1	0
2014.03.02	3216545	0	0
2014.03.02	3216551	1	0
2014.03.02	5707876	0	0
2014.03.02	5708142	5	0
2014.03.02	5708144	5	1
2014.03.02	6784235	1	0
2014.03.02	6784398	0	0
2014.03.02	6784454	0	0
2014.03.02	6784526	10	0
2014.03.02	6784657	0	0
2014.03.02	10004803		0
2014.03.02	10004815		1
2014.03.03	32086	0	4
2014.03.03	47892	0	0
2014.03.03	67832	0	1
2014.03.03	67916	0	4
2014.03.03	68204	0	0
2014.03.03	1210006	0	0
2014.03.03	1211172	0	0
2014.03.03	273231	0	0
2014.03.03	350174	0	0
2014.03.03	350186	0	0
2014.03.03	479917	0	0
2014.03.03	479959	0	1
2014.03.03	480031	0	0
2014.03.03	497870	0	0
2014.03.03	631946	0	0
2014.03.03	632028	0	0
2014.03.03	711970	0	8
2014.03.03	2448005	0	2
2014.03.03	2533847	0	0
2014.03.03	2533925	0	1
2014.03.03	2533995	0	0
2014.03.03	2539605	7	0
2014.03.03	2568505	0	11
2014.03.03	2639586	0	0
2014.03.03	2639606	4	0
2015.08.28	2731494	1	0
2015.08.28	2731783	1	0
2015.08.28	2731794	2	0
2015.08.28	2795537	2	1
2015.08.28	2852424	0	0
2015.08.28	2858482	0	0
2015.08.28	2858605	0	0
2015.08.28	3036368	0	0
2015.08.28	3334237	0	0
2015.08.28	3334307	5	2
2015.08.28	3334456	1	1
2015.08.28	3334467	0	0
2015.08.28	3417217	0	0
2015.08.28	3417549	0	0
2015.08.28	3417550	2	0
2015.08.28	3417558	1	0
2015.08.28	3492935	1	0
2015.08.28	3533135	0	0
2015.08.28	3558196	5	0
2015.08.28	3558240	0	0
2015.08.28	3558485	23	0
2015.08.28	3558513	3	0
2015.08.28	3572392	0	0
2015.08.28	6721707	0	0
2015.08.28	6722322	0	0
2015.08.28	6722326	2	0
2015.08.28	7818604	0	0
2015.08.28	7818621	0	0
2015.08.28	7818670	0	0
2015.08.28	7818724	0	0
2015.08.28	7819204	0	0
2015.08.28	7819230	0	0
2015.08.28	7819241	3	0
2015.08.28	10214235		0
2015.08.28	10214321		0
2015.08.29	126601	0	0
2015.08.29	133178	0	0
2015.08.29	408335	0	0
2015.08.29	576201	0	0
2015.08.29	576268	1	0
2015.08.29	576276	0	0
2015.08.29	576291	0	0
2015.08.29	834206	2	0
2015.08.29	2527471	3	1
2015.08.29	2858855	0	0
2015.08.29	2858956	0	0
2015.08.29	3417836	0	0
2015.08.29	3559134	0	0
2015.08.29	3559141	2	0
2015.08.29	3572994	0	0
2015.08.29	3573008	7	2
2015.08.29	6723532	0	0
2015.08.29	7820755	0	0
2015.08.29	7820804	0	0
2015.08.29	7820808	0	0
2015.08.29	7820814	1	0

부동산 뉴스 감성분석 결과

* 1-1 : 1월 1-10일, 1-2 : 1월 11-20일, 1-3 : 21-30일

◆ **4. 1**대책 발표 이전 : 부정적 (감성점수↘)
◆ **4. 1**대책 발표 이후 : 긍정적 (감성점수↗)
⇒ 감성분석 결과 그래프 변곡점을 통해 부동산정책 발표 시기 판단 가능

뉴스기사 전체 빈도분석 결과

분석 목적 : 4. 1대책 발표 전·후 부동산 현안 및 사회적 이슈 발굴을 위하여
빈도가 높은 부동산 관련 주요 키워드 도출

순위	2013.01			2013.02			2013.03			2013.04			2013.05			2013.06		
	품사	단어	COUNT	품사	단어	COUNT	품사	단어	COUNT	품사	단어	COUNT	품사	단어	COUNT	품사	단어	COUNT
1	NNG	주택	5232	NNG	아파트	4351	NNG	아파트	4063	NNG	주택	5020	NNG	아파트	3537	NNG	아파트	3024
2	NNG	아파트	4592	NNG	주택	3432	NNG	부동산	2867	NNG	아파트	3448	NNG	주택	3243	NNG	주택	2740
3	NNG	부동산	3889	NNG	가구	3009	NNG	주택	2659	NNG	부동산	2988	NNG	가격	2508	NNG	부동산	2266
4	NNG	가격	3290	NNG	부동산	2841	NNG	가격	2098	NNG	가구	2854	NNG	부동산	2351	NNG	가구	2191
5	NNG	가구	3050	NNG	가격	2343	NNP	서울	1902	NNG	가격	2749	NNG	상승	2264	NNG	시장	1800
6	NNG	분양	2608	NNG	분양	2315	NNG	시장	1874	NNG	대책	2526	NNG	가구	1959	NNG	가격	1778
7	NNG	시장	2488	NNG	시장	2186	NNG	분양	1868	NNG	시장	2068	NNP	서울	1715	NNP	서울	1568
8	NNP	서울	2351	NNP	서울	2109	NNG	가구	1712	NNG	상승	1947	NNG	면제	1685	NNG	상승	1458
9	NNG	전세	2269	NNG	전세	2029	NNG	전세	1625	NNG	분양	1815	NNG	시장	1679	NNG	매매	1391
10	NNG	지난해	2128	NNG	지역	1610	NNG	양도세	1509	NNP	서울	1582	NNG	전세	1675	NNG	전세	1355
11	NNG	매매	2026	NNG	상승	1552	NNG	지역	1499	NNG	양도세	1552	NNG	매매	1551	NNG	분양	1337
12	NNG	지역	1857	NNG	면제	1529	NNG	면제	1458	NNG	감면	1472	NNG	대책	1449	NNG	거래	1259
13	NNG	상승	1803	NNG	하락	1401	NNG	상승	1453	NNG	지역	1462	NNG	거래	1146	NNG	지역	1259
14	NNG	면제	1795	NNG	지난해	1373	NNG	거래	1326	NNG	거래	1442	NNG	취득세	1134	NNG	하락	1181
15	NNG	하락	1667	NNG	취득세	1262	NNG	취득세	1282	NNG	면제	1359	NNP	수도권	1077	NNP	수도권	1146
16	NNG	양도세	1635	NNG	매매	1207	NNG	개발	1266	NNP	수도권	1163	NNG	전국	1034	NNG	대책	1136
17	NNP	수도권	1510	NNG	거래	1180	NNG	감면	1252	NNG	하락	1162	NNG	양도세	996	NNG	양도세	1036
18	NNG	거래	1470	NNG	감면	1123	NNG	하락	1105	NNG	취득세	1114	NNG	감면	946	NNG	면제	997
19	NNG	공급	1429	NNP	수도권	1104	NNG	매매	1073	NNG	매매	1104	NNG	분양	933	NNG	단지	865
20	NNG	감면	1200	NNG	공급	1102	NNG	경우	999	NNG	단지	1034	NNP	재건축	929	NNG	취득세	852
21	NNG	무단	1188	NNG	양도세	1047	NNG	무단	999	NNG	면제	1022	NNG	하락	896	NNG	감면	747
22	NNG	취득세	1172	NNG	무단	1046	NNG	배포	990	NNG	기준	1018	NNG	배포	863	NNG	전국	726

빈도분석 및 연관어 분석 결과

◆ 주요 키워드의 월별 빈도분석 결과

구 분	양도세	취득세	면제	중과세	감면
1 월	525	455	425	67	758
2 월	568	605	475	51	542
3 월	613	540	521	48	838
4 월	1468	443	510	38	793
5 월	752	544	220	45	331
6 월	599	631	667	71	670

빈도분석 및 연관어 분석 결과

◆ 주요 키워드별 연관어 분석 결과

월 별		13. 1월	13. 2월	13. 3월	13. 4월	13. 5월	13. 6월
양도세	감 면	0.59	0.53	0.67	0.52	0.52	0.57
	과 세	0.38	0.39	0.41			
	다주택자	0.50	0.59	0.67			0.69
	대 책				0.46	0.37	0.44
	면 제	0.39	0.60	0.68	0.80	0.62	0.48
	완 화	0.43	0.44	0.47			
	중대형	0.38	0.36	0.36	0.40		
	비과세	0.36	0.38	0.39			
	폐 지	0.59	0.53	0.67			0.55
	중과세	0.63	0.67	0.72			0.65
	혜 택				0.69	0.63	0.34
취득세	면 제	0.94	0.89	0.87	0.58	0.74	0.88
	감 면	0.44	0.47	0.45	0.46		
	대 책				0.38		
	혜 택	0.63			0.52	0.44	0.54
	거 래	0.55	0.49	0.51	0.47	0.42	0.56
	소급적용	0.45	0.44	0.42			
	한시적	0.42					0.48
	영 구		0.44				
	연 장	0.76	0.61	0.43	0.36	0.45	0.60

주요 키워드 감성분석 분석 결과

양도세 감면

취득세 면제

실증 분석의 시사점

▶ 주요 키워드에 대한 빈도분석과 연관어 분석을 통한 정책 현안진단 및 의제결정 가능

▶ 국토연구원의 "4. 1대책 이후 주택시장 변화 및 향후 정책방향"의 분석결과
- 4. 1대책이 발표 후 실제 주택매매가격 시행 1년 전에 비해 1년간 평균 3.7%p 상승
주택거래 18.9만호 증가, 주택매매시장의 소비심리도
⇒ 양도세 감면, 취득세 면제 정책은 주택매매가격과 거래에 유의한 인과관계 형성
(서대원, 2013; 노영훈, 2013; 김종화 외, 2012)

▶ 양도소득세 감면과 취득세 면제에 대한 감성분석 결과
- 4. 1 대책 발표 이후 약 3개월간 긍정의 감정점수가 우상향하여 정책 효과 확인

▶ 본 연구의 빅데이터에 의한 부동산 정책 수요 예측 모형에 의해
정책 현안 진단과 의제를 도출하여 정책에 반영 추진한다면
국민이 체감할 수 있는 선제적인 부동산대책을 강구 가능성이 있을것임.

연 구 결 과

연구 요약

▶ 1990년대 이후 정책의 패러다임 변화 : 도구적 합리성→ 참여와 소통
(Forester, 1989; Friedman, 2007)
- 수요자(국민)중심의 정책 발굴과 집행이 중요
- 참여자간의 다양한 이해관계 문제가 대두되면서 정책의 복잡성이 증대
- 참여와 소통에 기반한 계획과정의 과학적 지식과 정보의 활용을 통해 증거기반의 투명성과 효율성을 높일 필요성이 제기되고 있다(Innes, 1998).

▶ 비정형데이터 분석을 통한 부동산정책 현안진단과 선제적 정책수요 예측의 가능성을 제시하는 기초연구

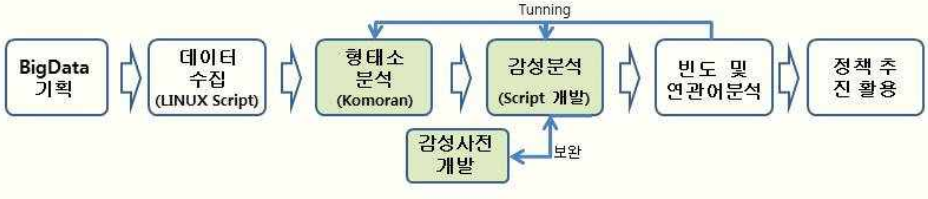
▶ **증거기반의 정책의제를 선정하여 추진할 수 있는 예측 가능한 부동산 정책수요 모형 제시**
- 부동산 뉴스기사를 수집하여 감성분석과 빈도분석, 연관어 분석

▶ 다양한 분야의 정책추진과 비즈니스 모델 개발 등에 활용될 수 있는 모형으로 기대

연구의 한계

▶ 비교적 단기간 단선의 뉴스 데이터 수집으로 빅데이터 분석의 정확성과 일반화 제한
⇒ 데이터 수집원의 다양화 및 수집기간 확대 필요

▶ 빅데이터 수집, 저장, 분석에 인력과 시간의 제한으로 감성분석의 정확성 미흡
⇒ 기획 : 수집 데이터 분류(형태, 지역, 시간 등)
⇒ 기술 : 형태소 분석과 감성사전 정교화



Thank You !

제2주제

외암리 민속마을의 풍수적 해석과 부동산학적 시사점

발 표 자 : 김덕동박사(동방문화대학원대학교)
천인호교수(동방문화대학원대학교)

외암리 민속마을의 풍수적 해석과 부동산학적 시사점

The Geomantic Interpretation of the Oeam-ri Folk Village and Its Implications for Real Estate Studies

김덕동(Kim, Deok-Dong)*
천인호(Cheon, In-Ho)**

目 次

I. 서 론
II. 외암리 민속마을의 형기적분석
1. 용세분석
2. 혈세분석
3. 사세분석
4. 수세분석
5. 비보분석
III. 민속마을의 풍수적 특징
1. 형기론적 특징
2. 비보론적 특징
IV. 부동산학적 시사점
V. 결 론

<Abstract>

From a perspective of the Form School of Feng-Shui, this study attempts to analyze how the location of the folk village situated at Oeam-ri Songak-myeon Asan City Chungcheongnamdo Province corresponds with the geomantic conditions based on the geomantic system of Yong(mountain, ridge), Hyeol(dwelling site or grave site), Sa(surrounding mountains) and Su(water), and complementary measures. Based on its results, it aims to present implications for real estate studies such as the development of contemporary new towns.

As a result of analysis, it is found that the mountain range, or Yongmaek(龍脈) entering Mount Seolhwa, the main mountain, in terms of mountainous form is the top main mountain range stemming from Taejosan(Mount Sokri) and has the great capability of chi, or life energy. And Ipsuyongmaek(入首龍脈) coming to the village(hyeolcheo) from Mount Seolhwa has the clear-cut process of Parental Mountain(父母山), Fetus(胎), breath(息) and pregnancy(孕) and so corresponds with the condition of the live mountain(生龍). It is thought that the location of the village is close to Gyeomhyel(鉗穴) in terms of its form. It is the weak point that the Internal White Tiger(內白虎) of the village, of its four-orientation mountains(四神砂),

* 동양학연구소 선임연구원(제 1저자).
** 동방문화대학원대학교 교수(교신저자).

is low in terms of the form of its surrounding mountains(砂勢) but it can be said to have the relatively stable location as it is well equipped with Main Mountain(主山), Vermilion Bird(Ansan) and Azure Dragon and complements the weak point of its Internal White Tiger(內白虎) with its External White Tiger(外白虎). In terms of water energy, the internal water of the folk village gathers from several places, and so it pertains to the auspicious condition of the method of divination based on topography as it flows through Saturn Water( ) at front of the village. But it is thought that the water energy of the village is slightly insufficient as External Field Water, or Oedangsu(外堂水) flow in the same direction with External White Tiger after its convergence(合水處). Accordingly, there have been all sorts of complementary measures to resolve the weak points of White Tiger of the village.

It is expected that the application of the findings of this study to contemporary new town development, redevelopment and so on will contribute to the ideal location selection and development corresponding with the new development logic combining the Feng-Shui theory and real estate studies.

Key words : Feng-Shui, divination based on topography, Oeam-ri, real estate, new town.

한글 주제어 : 풍수, 풍수지리, 외암리, 부동산, 신도시.

Ⅰ. 서 론

풍수지리란 산수(山水)의 신비로운 기운이 내함(內含)하여 인간생활의 배후에서 인간의 길흉화복(吉凶禍福)을 좌우한다고 믿고, 거기에 인간과사령(死靈)을 일치시킴으로써 인간생활에 복리(福利)를 추구하려고 한 하나의 속신(俗信)이다[1]라는 음택풍수적 정의가 있다. 대·소 우주론, 음양오행설, 십이간지설(十二干支說) 등을 기초이론으로 산룡(山龍), 득수(得水), 장풍(藏風)을 택지선정의 기준요소로 하는 통시적(通時的: synchronique) 분석이 공시적(共時的: diachronique)분석에 앞서는 우리나라의 신앙[2]이라는 양택풍수적 정의가 있다. 그리고 음양론(陰陽論)과 오행설(五行說)을 기반으로 『주역(周易)』의 체계를 주요한 논리구조로 삼는 한국과 중국의 전통적인 지리과학(地理科學)으로 길(吉)함을 따르고 흉(凶)함을 피하는 것을 목적으로 삼는 상지(相地 : 땅의 길함을 판단함)기술과학이다[3]라는 음·양택적 정의가 있다. 여기서 공통적으로 나타나는 것은 풍수는 인간의 길흉화복과 관련하여 추길피흉(追吉避凶) 기술이라는 점이다.

---

1) , 풍수지리」, 『한국사상의 원천』, 박영사, 1989, p.189.
2) 허문강, "풍수설고", 『정신문화』, 한국정신문화연구원, 겨울호. 1981, p.40.
3) 최창조, 『한국의 풍수사상』, 민음사, 1984, p.63.

풍수지리의 목적은 좋은 땅을 선정하고 나쁜 땅을 회피하고자하는 것인데, 여기서 '좋은 땅'이란 안정된 삶을 유지하기 위한 기본적인 공간영역 확보, 자연과 유기적인 결합을 통해 거주자의 삶이 지속되고 아울러 건강과 행복이 보장되는 공간으로 인식할 수 있다.

풍수지리가 한국의 문화, 풍습에 끼친 영향은 지대하다. 주거시설이나 무덤경관에 끼친 영향은 말할 필요도 없고, 한국인의 땅을 파악하고 다루는 사고방식 전반에 큰 영향을 주어서 한국인의 생활형태 곳곳에 풍수적인 면이 들어 있다. 사실 풍수설의 영향을 제대로 파악하지 않고서는 한국문화를 이해하기가 거의 불가능하다고 볼 수 있다.[4)]

본 연구의 사례지인 외암리 민속마을은 조선시대 온양군 남하면에 속한 마을로 조선후기 1700년대 중반에 편찬된 「여지도서」 보유편(補遺篇) 「온양군읍지」에 외암리가 속한 남하면의 상황에 '외암리(嵬巖里)'에 편호 22호에 인구 106명이 있었던 것으로 기록되어 있다. 온양군 남하면은 1914년 행정구역개편으로 송악면으로 개칭되었다. 이처럼 외암리의 명칭은 원래 크고 높다는 뜻으로 '외암(嵬巖)' 또는 '외암(巍岩)'이라 하던 것을 일제강점기에 그 의미를 퇴락시키고자 지금의 '외암(外岩)'이라 부르기 시작하였다고 한다.

외암리 민속마을은 외암리 169-1번지 외 마을 전체가 국가지정 중요민속문화재 제236호 (2000년 1월 7일) '아산 외암마을'로 국가에서 지정 보호하고 있는 민속마을이다. 또한 이 마을은 예안이씨의 집성촌으로써 약 500여 년 이상 지속되었으며, 조선시대 후기 1735년~1894년 사이 약 150여 년 동안에 예안이씨 가문에서 과거에 급제 한 사람 12명을 포함하여 지방 관리의 추천이나 사후에 증직된 현감, 군수급 이상의 벼슬을 한 사람이 32명 이상이 배출됨으로 세간의 이목을 받는 계기가 되었다.

이상과 같이 한 마을이 오랫동안 유지되고 발전되어 왔으며, 특히 명문가로 인정받을 수 있는 많은 조건들이 있었을 것이다. 이러한 조건에는 전통지리인 풍수의 영향력도 무시할 수는 없을 것이다.

본 연구와 유사한 선행연구로서는 외암리 민속마을 자체의 공간구성원리를 규명한 것으로서는 외암리의 상징적 공간구성으로 영역성과 중심성으로 나누어 풍수적 상징의 기본요소로 파악한 심혜자・최기엽[5)]의 연구, 외암마을의 공간구성 체계를 자연 지리적 구성과 사회공간으로 나누어 분석한 송복섭[6)]의 연구, 외암마을의 가옥배치특성과 규모에 따른 분포도를 중심으로 분석한 김종훈[7)]의 연구, 외암리의 형성과정과 사회 공간적 분화를 중심으로 시대별로 차별화되는 과정과 외암리를 둘러싼

---

4) , "풍수지리설의 한반도 전파에 대한 연구에서 세 가지 고려할 점",『한국고대사탐구』2권, 한국고대사탐구학회, 2009, p.96.

5) 심혜자 최기엽, "傳統村落의 象徵的 空間構成",『應用地理』第16號, 성신여자대학교 한국지리연구소, 1993, pp.89-140.

6) 송복섭, "전통마을 공간구성의 思想的 原理에 관한 연구", 한양대학교 대학원 석사학위논문, 1997.

7) 김종훈, "한국 전통마을의 배치계획 특성에 관한 연구", 공주대학교 대학원 석사학위논문, 2014.

생태적 환경, 종족집단 내 권력관계, 풍수지리적 환경 인지의 3가지를 경관원형과 경관 동학의 입장에서 규명한 전종한[8]의 연구 등이 있었다.

또한 외암리 마을 상류주택에 내재되어 있는 공간 구성에 대한 특성과 기후적 요인에 따라 나타나는 주택의 보편성과 특수성을 분석한 이인섭[9]의 연구, 외암리의 성립과정과 정주패턴을 고찰하고 취락경관을 형성하게 된 배경을 분석한 김남미[10]의 연구, 영암댁의 배치구성 및 식재분포공간의 특징을 중심으로 분석한 장미아[11]의 연구 등이 있었다.

그리고 외암리 민속마을 양택의 중요한 특징으로 보이는 인공수로에 대한 연구로서 성종상・이은석[12]은 인공수로의 형성배경과 활용도를, 남승희・김용기[13]는 외암리의 특이한 수(水)공간을 형태의 특성인 인공수로에 대한 풍수적 측면과 실용적 측면에서 연구하였다.

선행연구의 대부분은 외암리 마을에 대한 공간구성 원리, 특정 양택에 대한 특성에 대한 연구가 대부분이었고, 외암리 민속마을 전체에 대한 풍수적 측면에서의 연구는 아직 진행되지 않았다.

본 연구는 외암리 민속마을 전체에 대한 풍수 형기론적인 분석과 이 형기적 분석이 해당입지의 인사(人事)와 어떠한 관련성을 가지고 있으며, 나아가 현대의 신도시건설, 뉴타운건설, 재개발 등에 대한 부동산학적 시사점을 제시하고자 한다.

II. 외암리 민속마을의 형기적분석

1. 용세분석

외암리 민속마을의 주산인 설화산으로 들어오는 용맥은『산경표』에 의하면 한반도의 조종산(祖宗山)으로 인식되는 백두산에서 출발한 용맥이 1,405㎞를 달려 속리산(1,508m)천황봉에 이르고, 천황봉에서 한남금북정맥으로 갈라진 용맥이 충북 보은의 남쪽을 돌아 서북진하여 경기 안성 칠장산(492m)에 도달한다. 칠장산에서 금북정맥으로 갈라진 용맥이 남서쪽으로 방향을 틀어 천안, 연기를 거쳐 다시 서진하여 천안 광덕 갈재고개까지 속리산부터 250㎞를 금북정맥의 주 간룡맥으로 이어져

8) , “민속마을 외암리의 경관 원형과 경관 동학”,『문화역사지리』제18권 제2호, 한국문화역사지리학회, 2006, pp.38-56.

9) 이인섭, “외암리 마을 상류주거의 공간구성에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 1993.

10) 김남미, “外岩里 민속마을의 聚落景觀과 外部空間構成에 관한 硏究”, 단국대학교 대학원 석사학위논문, 1992.

11) 장미아, 외암리 영암댁의 공간구성과 식재의 특징에 관한 연구」,『한국환경과학회지』봄 학술발표회지 제13권(제1호), 한국환경과학회, 2004, pp.141-143.

12) 성종상 이은석, “외암리 민속마을의 생태적 맥락과 장소성연구”,『한국조경학회지』권1호, 한국조경학회, 2005, pp.81-83.

13) 남승희・김용기, “외암리 민속마을의 수공간에 관한 연구”,『한국전통조경학회지』Vol.18, No.1, 한국정원학회, 2000, pp.62-63.

왔다.

설화산으로 이어진 용맥은 금북정맥 분지(分枝)점인 천안시 광덕면 갈재고개에서 우측 광덕산 쪽으로 뻗어간 광덕지맥으로 연결되었으며, 광덕산은 천안, 아산 일원에서는 가장높이 솟은 산으로 광덕산이 설화산의 소조산(少祖山)에 해당된다.

<그림 1>의 갈재고개 A지점에서 우측으로 분지한 광덕산지맥은 동북쪽으로 4.4㎞를 직진하여 광덕산 B정상에 도달한다. 광덕산을 지나온 용맥은 계속 직진하여 3㎞ 지점 C지점에서 좌측 서북쪽으로 또 한 맥을 분맥 시켜 약 3.2㎞ 지점에서 좌측으로 민속 마을의 내청룡맥을 분지 시키고, 본맥은 약 2.5㎞를 더 진행한 후 D 설화산 정상에 도달하며 속리산부터 설화산까지의 총 길이는 약 263.1㎞이다.

[그림 1] 갈재고개부터 설화산까지의 용맥 진행도

출처: 국토교통부 브이월드 지도. http://map.vworld.kr.(2015.4.20 검색)하여 작성.

혈을 맺는 용맥은 간룡에서 분맥된 가지룡의 끝에 가서야 혈을 맺는다. 『인자수지』에 "천리내룡(千里來龍)이라도 오직 입수(入首)에서 팔척지혈(八尺之穴)로 융결(融結)시켜 승생기(乘生氣)하여 사골(死骨)에 주입(注入)시키는 것이므로 조화(造化)가 다 이곳에 있는 것이다."[14]라고 하여 혈을 맺는 곳은 간룡이 아니라 지룡맥이라는 점을 강조하고 있다.

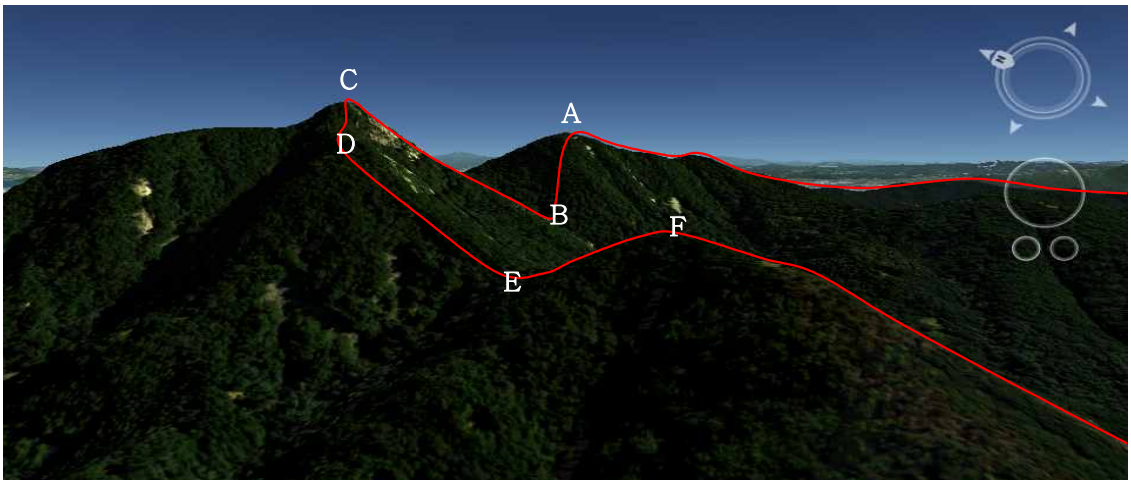
간룡(看龍)에서 용의 생사(生死)와 강약(强弱)을 분별하는 방법은 산의 모습과 외관상 나타나는 내룡의 진행 상황으로 땅의 좋고 나쁨을 파악할 수 있다. 용의 생사를 판단하는 또 다른 방법으로 지각(枝脚)과 요도(橈棹)를 살펴야 하며, 용맥의 살아있는 증거로 지현변화(之玄變化)와 상하변화(上下變化)가 있어야 한다.

용의 진가(眞假)를 판단하는 기준으로 과협을 살펴야 한다. 과협은 산과 산을 이어주는 낮은 고개를 말하는데, 과협은 기의 통로로서 높은 봉우리에서 낮은 곳으로 내려온 기가 이 좁은 과협을 통과할 때 가속도가 붙어 힘차게 통과하게 되며, 과협

14) 역저, 『人子須知』, 명문당, 2008, (前) p.669.

이 있다는 것은 용맥이 상하운동을 하고 있다는 증거가 된다. 『인자수지』에 “진룡(眞龍)은 과협속맥(過峽束脈)함이 있고 파포유양(擺布攸揚)이 있고 굴곡분주(屈曲奔走)함이 있는 세(勢)가 되어야 사랑함이 되는 것이다.”[15]라고 하여 내룡은 과협과 지현변화, 상하변화를 거쳐 온 용(龍)이라야 진룡으로 판단한다.

<그림 2>는 설화산 C로 들어오는 용맥의 능선 흐름이 과협과 지현변화, 상하변화가 뚜렷하다.



[그림 2] 설화산 정상(C)과 현무봉(F)의 입수용맥도

출처: 국토교통부 브이월드 지도. http://map.vworld.kr.(2015.4.20 검색)하여 작성.

용맥의 박환은 살기(殺氣)가 생기(生氣)로 변화되었는가를 보는 것으로서 태조산에서 설화산까지 이어온 용맥의 박환은 태조산(천황봉 1058m), 소조산(광덕산 699.3m), 주산(설화산 441m)으로 이어져 박환과정이 높은 곳에서 낮은 곳으로 질서 있고 순차적이어서 매우 이상적으로 이루어진 것이라 판단된다.

설화산 내룡의 면배(面背)을 살펴보면, 면과 배를 구분하기는 어려우나 용맥의 밝은 쪽을 면으로 보고 어두운 뒤쪽을 배로 본다.

설화산으로 이어진 용맥 능선의 좌우를 살펴보면, 설화산은 좌측의 외암리와 우측의 중리 사이에 한쪽으로 특별한 치우침 없이 용맥이 일직선 상에서 좌우로 각각 미세한 움직임을 보인 후 멈추었을 때 면과 배를 가리는 것은 더욱 어렵다. 굳이 면과 배를 구분한다면 외암리 민속마을이 설화산 서남쪽에 있어 밝고 능선이 완만하여 면으로, 동북쪽은 어둡고 조금 거칠어 배로 구분할 수 있다. 면과 배를 구분하는 것은 이분법적인 논리로써 반드시 지리법과 일치하는 것은 아니라 하였다. 『인자수지』에 “배면(背面)을 설명하였으나 이설명과 다른 경우가 있으니 일등용기(一等龍氣)가 극왕(極旺)한 곳에서는 일굴일곡(一屈一曲)과 일기일복(一起一伏)이 모두 용격(龍格)에 합(合)하고 성체(星體)를 이루고 과협탈사(過峽脫卸)하여 양변(兩邊)에 형혈(形穴)이 함께 있는 경우가 그것이다. 이와 같이 양변(兩邊)에 형혈

15) 역저, 위의 책, (前) p.457.

(形穴)이 함께 있는 것은 비록 결작(結作)함에 정수(正受)와 방수(旁受)가 역량(力量)이 다르기는 하지만 배면(背面)을 일률적으로 말하기는 어려운 것이다."[16]라고 하였다.

설화산을 사이에 두고 서남쪽에 외암리 민속마을과 동북쪽에 배방읍 중리의 맹씨 행단이 있으며, 이 유서 깊은 두 마을이 모두 설화산을 주산으로 삼고 주산 반대쪽에서 서로 상반된 향(向)을 정하고 있어, 위에서 말 한 일기일복(一起一伏)과 과협탈사(過峽脫卸)의 양변형혈(兩邊形穴)이 결작(結作)된 곳으로 볼 수 있는 지형지세라 볼 수 있다. 두 마을의 차이점은 서남쪽의 외암리 민속마을은 백호가 짧고 외청룡으로 연결된 산맥이 나성(羅城)을 이루어 국의 전체를 감아 돌아 백호와 마주하여 파구처를 이루었는데, 동북쪽의 맹 씨 행단은 청룡이 짧고 외백호로 연결된 산맥이 나성(羅城)을 이루어 국의 전체를 감아 돌아 청룡과 마주하여 파구처를 이루어 서로 상반된 형세를 취하고 있다. 외청룡이 길게 이어져 환포한 외암리 민속마을은 대표적 인물인 대학자 외암 이간선생[17]과 많은 학자가 배출되었으며, 외백호가 길게 이어져 환포한 동북쪽의 중리에서는 최영장군과 맹사성이 배출되어 풍수지리 이론의 출생인물과 관련성이 깊은 것으로 판단된다.

『동림조담』에 "무릇 청룡은 문재와 관직을 주관하고, 백호는 전택과 영웅호걸을 주관한다."[18]라고 하여 청룡이 좋은 곳에서 문인(文人)이 나오며, 백호가 좋은 곳에서 영웅호걸(武人)이 나온다 하였다.

외암리 민속마을에 대학자와 많은 관료, 중리에 명장군과 명재상의 출현이 우연이 아닌 풍수지리 이론과 상당 부분 일치하는 것으로 볼 수 있다.

설화산은 온양고을의 진산이 되며, 설화산 좌측 서남쪽 기슭에 외암리의 민속마을, 설화산 우측 동북쪽 기슭에 중리의 맹 씨 행단(맹사성고택)이 있으므로 유서 깊은 두 마을이 설화산을 사이에 두고 남북으로 나누어 있다는 특이한 형세만으로도 귀납적 방법으로 분석하면 설화산 기의 역량은 일등용기(一等龍氣)가 극왕(極旺)한 곳이라 유추 할 수 있다.

설화산 정상에 예부터 전해오는 설화산에 관한 설화의 유래가 기록된 안내판이 설치되어 있다. ·

'산의 정상이 붓끝 모양으로 뾰족하여 문필봉 이라고도 하며, 그 기세가 매우 영특하고 장관이므로 이 산이 비치는 곳에는 훌륭한 인물이 난다고 전해져 오고 있으며, 실제로 이곳에서 많은 문필가가 배출되었다. 또 이곳에는 칠승팔장(七承八將: 7정승, 8장군)지지의 명당이 있는 산이라고 한다. 설화산의 동서 앙쪽 산기슭에는 외암리 민속마을과 중리 맹사성 고택이 있고, 아산의 인물인 맹사성을 낳기 전에도 그의 어머니가 태몽을 꾸었는데 설화산이 입속으로 들어오는 꿈을 꾸었다고 한다.

---

16) 역저, 위의 책, (前) p.484.

17) 외암리 민속마을을 대표하는 상징적인 인물이며, 자는 공거(公擧), 호는 외암(巍巖), 추월헌(秋月軒)이고 외암리 예안이씨 입향조 이사종(李嗣宗)의 5세손이다. 이간의 학맥은 이이-김장생-김집-송시열-권상하로 이어지는 서인-노론의 율곡학파이다. 이간은 18세기 이후 기호학파내에서 100여 년 이상 지속된 인성(人性)과 물성(物性)의 동이(同異)에 관한 논쟁에서 '인물성동론(人物性同論)'의 단초를 개척한 대학자였다.

18) 양형석· 공역, 『착맥부·동림조담 역해』, 한국학술정보(주), 2013, p.158. "凡靑龍, 主文才官業, 白虎主田宅雄豪."

외암리에서도 이간선생을 비롯하여 많은 대 학자들이 배출되는 등 설화산은 역사와 문화가 함께 살아있는 우리지역의 명산중의 명산이며 송악면소재지 방향에서 보면 독수리가 비상을 시작하는 형상을 하고 있다.'

설화산으로 들어온 용맥의 내룡은 태조산의 힘을 받은 금북정맥 간룡(幹龍)의 주맥으로 이어져 용맥의 역량이 큰 것으로 볼 수 있으며, 갈재고개부터 광덕산지맥으로 분맥(分脈)된 용맥의 행로 과정이 지각요도와 지현변화, 상하변화 및 박환과 과협을 적절히 갖추어, 높은 곳에서 낮은 곳으로 용맥이 순화되어 길(吉)한 기운을 품고 있는 생룡(生龍)으로서의 조건에 부합하는 것으로 판단된다.

2. 혈세분석

외암리 민속마을의 입수룡맥은 소조산(少祖山)인 광덕산에서 출발한 용맥이 마을의 동쪽을 거슬러 올라와 주산에서 중심맥이 좌측으로 방향을 틀어 내려와 태(胎)를 만들고, 다시 잉(孕)으로 솟아올라 현무봉을 만든 다음 마을을 향하여 입수되는 지형이다. 「산룡어류」에 조산(朝山)을 기준으로 입수를 논하라 하였음으로 주산인 설화산이 마을 뒤에 있고 조산(朝山)인 봉수산이 서남방에 있으며 마을의 지형이 서남방으로 향을 삼고 있어 본 연구자는 직룡 입수로 판단한다. 직룡 입수는 "발복이 극히 빠르다"[19]라고 하였다.

양기(陽基)에서 혈을 논한다는 것은 매우 어려운 부분이다. 양기는 사람이 거주하는 곳으로 사람이 모여 살기 위하여 집단 거주지가 형성되는데, 이 과정에서 자연 지형의 변화가 생기게 된다. 따라서 양기에서는 혈처를 가늠하기가 매우 어렵다. 그러므로 확실한 혈처로 단정키 어려울 경우에는 지역의 중심에 해당되는 곳, 또는 지역을 대표하는 장소, 지역의 상징성이 부여된 곳을 중심 혈장으로 보아 분석하는 귀납적인 방법을 사용하기로 한다.

외암리 민속마을의 건재고택은 마을에서 가장 큰 규모의 집터로 구성되어 있으며 마을의 중심부에 자리하고, 이 마을의 대표적 인물 외암 이간선생의 생가 터로 알려져 있다. 마을의 주택은 건재고택 앞쪽과 좌우로 부챗살처럼 퍼져나가는 방사형 형태로 이루어져 있어 건재고택이 마을을 대표하는 상징성을 가진 대표적인 건물이다.

설화산(441m)에서 중심으로 뻗어 나온 내맥은 연이어 두 개의 봉우리를 일으키는데 마지막 봉우리가 외암리 민속마을 현무봉(玄武峰 370m)이다. 현무봉에서 나온 중심맥이 현무봉 아래에 위치한 설화리로 내려와 평지맥으로 변화하여 외암리로 내려오고 있으며, 건재고택 뒤로 연결되는 내맥은 농지위의 등고선을 따라 건재고택 뒤 담장에 이르러 두툼하게 솟아올라 좌우보다 조금 높은데, 이곳으로 은맥(隱脈)의 형태로 용맥이 들어오는 것으로 판단할 수 있다.

---

19) , 『풍수학 사전』, 비봉출판사, 2005, p.415.

건재고택은 주변지형에 비하여 오목하게 들어간 낮은 지대에 자리하고 있으며 안채는 마당보다 조금 불룩하게 솟은 곳에 배치되었다. 외암리 민속마을의 동쪽은 높은 청룡맥이 경계를 이루고, 서쪽은 낮은 백호맥이 마을의 경계를 이루는 지세로써 백호맥 안쪽은 얕은 경사면을 이루어 평탄한 편이다.

외암리 민속마을의 혈형은 마을 앞에서 바라보면 마을지형이 앞으로 두 다리를 뻗은 모습을 하고 있으며, 마을 앞으로 흐르는 물길을 경계로 지형의 형태가 삼태기 모습을 하고 있어 마을 전체적인 지형은 와, 겸, 유, 돌의 4상 중 겸(鉗)에 가깝다.

겸혈은 그 종류가 다양한데 외암리 민속마을 건재고택 뒤부터 마을 앞으로 흐르는 하천까지 양다리가 곧게 뻗어 있어 직겸으로, 또한 장겸으로 판단된다. 장겸은 원진수의 직수를 꺼리는데 마을 앞을 물길이 감아 돌고 안산이 가까이서 막아주고 있어 혈의 내기를 물길과 안산이 이중으로 막아주는 형세를 만들어 기가 융결 되는데 도움을 주고 있는 것으로 판단된다.

따라서 양기적 혈장으로서는 이상적인 입지로 보기는 어려우나 내룡(龍)의 역량이 큰 것으로 판단되고, 사세(砂勢)의 구조와 수세(水勢)가 보완해 주고 있어 혈장의 입지는 매우 길(吉)한 조건을 갖춘 것으로 판단된다.

3. 사세분석

혈(穴)주변을 둘러싸고 있는 산과 언덕을 모두 사(砂)라 부른다. 사의 중요한 역할은 외부의 나쁜 기운으로부터 생기를 품은 혈을 보호하는 데 그 목적이 있다.

사신사의 분석은 국세가 장풍(藏風)이 되었는가를 분석하는 것으로, 전, 후, 좌, 우 가운데 어느 한 곳이라도 결함이 있게 되면 그 곳으로 바람이 불어와 기가 흩어져 진혈을 맺기 어렵다. 따라서 사신사를 분석하여 혈처의 생기가 외부의 바람으로부터 잘 보호되고 있는가를 판단하는 기준으로 삼게 된다.

외암리 민속마을은 서남쪽을 향하여 배치된 지형으로, 마을 주산인 현무(설화산)는 441m, 안산인 면잠산이 170m, 마을 동쪽 능선(청룡) 가장 높은 곳이 420m, 백호 능선은 마을 주거지 보다 1~2m 높이의 차이를 두고 마을과 나란히 내려오는 농경지로 되어있어 백호맥이 사신사의 중요한 역할을 하는 장풍에 취약한 모습을 하고 있다.

그러나 마을의 동쪽을 감아 도는 주 용맥 능선이 남쪽의 광덕산, 마을 조산(朝山)인 서남쪽의 봉수산으로 연결되고 다시 북쪽으로 방향을 틀어 마을의 서쪽 월라산(247m)을 만들고 외암리 민속마을 북쪽까지 연결되는 장대한 라성(羅城)을 만들어 송악면 전체를 성곽처럼 둘러싸고 있어 외명당을 포함한 전체지형은 비교적 아늑한 분지의 형태로 되어 있다.

먼저 외암리의 현무인 설화산은 여러 사(砂)중에서 가장 크고 높아 주인의 역할을 하기에 이상적인 지세라 할 수 있다. 현무의 주된 기능은 혈처에 기를 직접 주입

하고 외부로부터 불어오는 살기를 품은 바람을 차단하는 것에 있다.

『명산론』에 “산이 일어나되 어지럽지 않아야 하는데 산이 일어나면 기가 모인다.”[20]라고 하였으므로 설화산은 연이어 솟은 산봉우리가 어지럽지 않고 단아한 모습으로 이루어져 기가 모인 것으로 판단된다. 내맥이 주산 아래에서 태 ,식, 잉의 절차를 거쳐 마을로 입수됨으로 지리법의 절차가 이상적으로 구비된 것이라 볼 수 있다.

주산인 설화산의 혈성은 오성(五星) 분류에 의하면 목성(木星)이다. 목성은 산의 모양이 곧고 높이 솟은 것을 말하고 성질은 순하고 힘은 번창을 의미하며 재와 부, 효와 학문의 번창을 의미한다.

청탁흉(淸濁凶)의 삼격으로 보면 전체적인 모습이 수려하고 봉우리가 단정한 모습을 하고 있어 청(淸)한 것으로 판단된다. 『인자수지』에 의하면 삼격 중 “청(淸)한 것은 문성(文星)이니, 주(主)는 문장(文章), 과명(科名), 성예(聲譽)의 귀현(貴顯)이 있다.”[21]라고 하여 문장이 뛰어나고, 과거로 이름을 날리며, 오래도록 칭송을 기리는 귀함이 나타난다는 것이다.

안산(주작)은 혈 앞에 위치하여 내기의 누설을 막고, 외풍을 막아 장풍의 역할을 하는 것으로 『청오경』에는 객산(客山), 『명산론』에서는 조(朝), 『설심부』에서는 조(朝), 조대(朝對) 등으로 표현하고 있으나, 『인자수지』에는 내명당 가까이 있는 산을 안산(案山), 안산 넘어 멀리 있는 산을 조산(朝山)이라 칭한다.

외암리 민속마을의 안산(案山)은 마을 청룡맥 끝에 펼쳐진 중명당을 사이에 두고 마을 앞 맞은편 중앙에 위치한 면잠산(眠蠶山)이 안산에 해당된다. 안산인 면잠산의 높이가 170m로 주산인 설화산(441m)과 조산(朝山)인 봉수산(535m) 사이에서 주인과 객이 책상을 사이에 둔 것 같은 이상적인 높이로, 마을 중심부가 해발 58~60m에 불과하여 마을 앞쪽으로 불어오는 외풍을 막아주기에 적절한 높이라 할 수 있다.

안산인 면잠산은 오성(五星)분류로는 화성(火星)에 속하는 것으로 보았으며, 화성은 오성(五星)가운데 하나로써 “산 모양이 화염, 표묘(縹渺), 초준(峭峻), 즉, 불꽃같이 뾰족뾰족하고 날카롭게 생긴 것을 화성이라 한다. 길흉화복과 관련하여 화성이 좋으면 학문이 뛰어난 인물 혹은 권력을 잡는 귀한 인물이 나오지만, 반대로 화성이 흉하면 도적, 살벌한 인물 혹은 죽임을 당하는 화를 당할 수 있다.”[22]라고 하였다. 화성의 기본적인 모습은 산 정산이 뾰족한 모양으로 날카로움을 지녀야 한다.

외암리 민속마을에서 관료로 진출한 사람 중에 상당수가 무과로 진출한 것이 이 안산(案山)과 무관치 않은 것으로 볼 수 있다. 면잠산은 단정한 모습을 하고 있어 청(淸)으로 보며, 청(淸)은 현성(顯星)으로 주(主)는 문장(文章), 발달(發達), 대귀

---

20) 역해, 『明山論』, 비봉출판사, 2002, p.55. “山不亂起, 起則其氣聚”.

21) 김동규 역저, 앞의 책, (前) p.634.

22) 김두규, 앞의 책, p.605.

(大貴), 훤혁(煊赫), 세도(勢焘)가 있다고 하였다.

주작(안산, 조산)은 상무하는 것이 이상적인데 조산은 양팔을 벌려 마을 외곽을 감싸는 형국으로 길하게 볼 수 있으나, 안산은 마을 앞에 깃발을 세운 듯 우뚝 멈추어선 형세로써 위엄은 있어 보이나 날아오르는 비상하는 모습은 아닌 것으로 판단된다.

청룡과 백호의 중요한 역할은 혈장을 호위하는 데 있다. 『금낭경』에 "대저 기를 뿜어내면 바람이 되어서 능히 생기를 흩어지게 한다. 청룡이나 백호는 구혈(區穴)을 호위하는 것이다."[23]라고 하여 청룡과 백호의 임무가 장풍이 되도록 혈의 좌우에서 호위해야 한다. 그러나 외암리 민속마을의 청룡과 백호는 마을 입구에서 사이가 벌어져 부둥켜안는 형세는 이루지 못하였으나 청룡과 백호 사이 벌어진 곳을 안산이 가로막고 있어 외풍의 유입차단에 길한 작용을 하는 것으로 판단된다.

내청룡은 내룡(소조산에서 주산으로)맥 능선에서 갈라져 약 400m를 내려와 다시 둘로 나누어지며, 왼쪽으로 뻗은 맥(남쪽)이 약 1.5㎞를 더 진행하여 마을 앞쪽으로 내려와 마을의 안산인 면잠산 건너편에 이르게 되는데 이것이 민속마을의 내청룡이다.

내청룡 끝이 매우 뭉툭하며 청룡맥 끝에 넓은 들판이 조성된 것으로 보아 본래의 자연지형은 들판위로 약 400m 더 이어진 청룡맥이 건너편 백호맥 앞까지 온 것으로 판단된다. 내청룡 끝이 논경지로 만들어져 허전하게 보일 수 있으나 내청룡 끝과 안산이 격자로 교쇄(交鎖)를 하고, 그 뒤쪽에서 광덕산(少祖山)의 다른 지맥이 격자로 교쇄(交鎖)시켜 조밀한 국세를 만들고 있다.

청룡은 좌에서 우로 길게 꿈틀거리면서 혈장을 감싸고돌아야 하는데(靑龍宛然), 외암리 민속마을의 내청룡은 마을을 완전하게 백호맥까지 환포하는 모습을 이루지는 못하였으나 마을 앞 논경지로 이어진 여맥이 마을을 완전하게 감싸고 있는 모습이며, 논 경지 바깥을 안산이 막아주고 있어 외풍의 유입을 막아주는 역할을 하고 있다.

주산인 설화산이 동북쪽에서 마을의 동쪽을 돌아 남쪽에 있는 광덕산(少祖山)까지 이어지는 산(龍)능선이 외암리 마을의 실질적인 외청룡 역할을 하고 있다. 외암리의 외청룡은 소조산에서 이어진 주용맥(主龍脈)이 주산에서 소조산으로 역행하여 통상적인 청룡의 용맥 방향과는 차이가 있으나 동쪽에 위치한다는 방위성과 외풍을 막아 줄 수 있다는 점에서 외청룡으로 보는 것이 타당하다.

따라서 청룡(내, 외청룡)은 마을을 감싸주는 형세를 이루고 있어 길한 것으로 판단된다.

청룡의 오성분류는 토성에 가까운 모습이다. 토성은 책상과 같이 정상이 평평하고 옆은 깎은 것 같이 모가 나고 두텁고 가지런한 것을 정형으로 삼고 있다. 토성의 길흉화복은 모양이 좋으면 왕후장상과 부자를 배출하나, 반대로 토성이 흉하면 우둔하고 유약한 인물이 배출된다. 일자문성(一字文星), 소(牛)의 등으로 비유하기도

23) 해역, 『錦囊經·靑烏經』, 자유문고, 2005, p.140.

하며, 외청룡의 능선모습이 소(牛)의 등 모습과 흡사하다.

풍수서 『동림조담』에 “무릇 청룡은 주로 문재와 관직을 주관하고, 백호는 주로 전택과 웅호를 주관한다.”[24]라고 하여 청룡이 좋으면 글재주가 뛰어나 관직에 오른다고 하였다.

백호는 혈이나 입지처의 우측을 감싸 안아 보호하고 호위하는 역할을 한다. 한반도와 같은 지리적 여건에서 남향을 할 경우 겨울철에는 차가운 북서 계절풍의 영향을 받게 된다. 따라서 혈을 보호하기 위해서는 백호가 균형 있는 높이로 가로막아 계절풍의 바람을 차단하는 것이 가장 이상적인 지세가 된다. 『동림조담』[25]에 백호가 청룡과 대등한 크기로 혈의 좌우에서 청룡과 균형을 이루는 것이 가장 이상적이며 청룡을 업신여길 정도로 커서는 아니 된다 하였다.

외암리 민속마을의 내백호는 기맥이 마을의 혈처로 들어오기 위해 출맥하는 현무봉 잉(孕)의 우측에서 뻗은 맥으로, 민속마을 우측의 논과 밭 위로 이어져 약 950m지점에서 갈라진 좌측으로 뻗은 맥이 민속마을 입구 밤동산까지 450m를 더 진행하였으며, 이 용맥이 외암리 민속마을의 내백호맥이다.

외암리 민속마을은 내청룡과 내백호 사이의 안쪽에 자리하고 있으며 내백호맥은 내청룡에 비하여 매우 작은 규모로 형성되었으나 마을의 형태가 위에서 아래로 경사면을 따라 조성되어 주택은 내백호맥 보다 1~2m 낮은 저지대에 위치하여 내백호 능선이 외풍을 막아주는 울타리 역할을 하고 있지만 내백호맥 바깥에서 불어오는 외풍을 차단하는 역할에는 한계가 있는 것으로 판단된다.

내백호의 오성분류는 능선이 평탄하여 토성으로 분류한다. 평지의 토성은 깎은 듯하고 모가 나고 두텁고 평평하고 가지런한 것을 길격 으로 친다. 외암리 민속마을의 내백호는 평평하고 가지런하고 두터워 보이나(백호맥 밤동산) 깎은듯 한 모습은 아니다.

외암리 민속마을 사세를 종합하면 주산이 주변의 모든 산을 능가하는 위엄과 장엄함을 갖추었고, 안산(170m)이 주산(441m)보다 훨씬 낮은 모습으로 주산을 향하여 공손한 모습이다. 조산(朝山,535m)이 주산보다 높기는 하여도 멀리 거리를 두고 있어 주산을 능가하지는 못한다. 청룡은 마을 가까이에서 높은 능선을 형성하여 동남쪽의 외풍을 막아주는 적절한 위치라 할 수 있다. 그러나 내백호는 다른 사에 비해 지나치게 낮아 풍수적으로 볼 때 결함이 있는 곳이라 볼 수 있다. 외명당까지 국면을 넓혀보면 외암리는 동쪽 청룡의 산 아래에 위치하기 때문에 낮은 백호맥에서 기인하는 북서계절풍의 영향을 직접적으로 받기보다는 간접적으로 받는 것으로 볼 수 있다.

그러나 서쪽 외명당 건너에 월라산(외백호)이 높이 솟아 라성(羅城)을 이루어 서쪽의 외풍을 차단하고 있기 때문에 전체적으로는 장풍의 효과를 볼 수 있는 것으로 보인다.

---

24) · 공역, 앞의 책, p.158. “凡靑龍, 主文才官業, 白虎主田宅雄豪”.

25) 양형석·홍성서 공역, 위의 책, p.157. “虎忌乎猛, 龍忌乎弱, 虎不可以欺龍, 龍不可以凌虎, 惟相應者爲勝”.

4. 수세분석

외암리 민속마을의 내청룡 맥은 마을 쪽으로 두 개의 큰 가지 맥을 뻗고 있는데, 내청룡은 외청룡 맥에서 분지된 지형으로 외청룡이 높은 용맥을 이루어 산이 큰 만큼 골짜기 또한 깊다. 이곳에서 흘러오는 물은 내청룡의 다른 좌, 우 골짜기 물과 합수된다. 이것이 민속마을의 내 득수이며 여러 골짜기 물이 모이므로 다득(多得)에 해당된다.

내백호맥은 낮은 둔덕 형태로 이루어져 내백호맥 스스로는 물을 발원 시키지 못하고 있다. 외암리 민속마을은 외당수(외명당수)를 두 곳으로 나누어 볼 수 있는데, 하나는 마을 남쪽 광덕산에서 마을 쪽을 향하여 내려와 마을의 안산 안쪽으로 유입되어 내백호맥 바깥을 거슬러 흐르는 외암천 이며, 또 다른 하나는 마을 서남쪽 송악저수지에서 내려와 마을 서쪽에 있는 외명당 역촌리 들판을 가로질러 민속마을 외파구로 흘러가는 온양천이다.

외암천(외당수)은 광덕산 계곡에서 발원하여 마을 쪽으로 다가와 청룡 끝에서 백호 쪽으로 마을을 감아 돌며, 백호 끝에서 내당수와 합수하여 약 820m를 곧게 흐른 후 마을 서남쪽 송악저수에서 흘러오는 또 다른 외당수 온양천과 합수되고 계속 진행하여 민속마을 내백호 바깥을 환포하는 금성수로 변하여 외파구로 빠져나간다.

물의 기본적인 모습은 휘감아 돌아가는 모양을 하여야 한다. 즉, 물은 유동(流動)을 그 본성으로 하지만 그대로 곧게 흘러가 버리면 생기의 조화를 이룰 수 없고, 산의 생기까지도 씻어가 버린다는 것이다. 『청오경』에 "산이 다가들고 물이 돌아들면 귀가 빠르게 되고 재물도 풍족해질 것이다."[26]라고 하여 물이 혈처를 감아 도는 모습으로 모여들면 귀가 빠르고 재물이 풍족하다 하였다.

외암리 민속마을의 내당수는 청룡의 가지맥 사이의 골짜기 물이 모여들고 마을 앞을 감아 돌았으며, 외당수는 먼 곳(강당리)에서 마을을 향하여 모여들어 다득으로 볼 수 있다. 특히 마을의 내당수는 마을 전면을 지날 때는 마을 앞의 농경지를 사이에 두고 토성수의 형태로 마을을 감아 도는 모습을 하고 있으며, 온양천의 외당수도 마을 쪽을 금성수로 감아 돌고 있어 마을의 기가 유실되지 않게 막아주어 길(吉)한 것으로 판단된다.

민속마을의 내파구에는 한문, 화표, 북신, 등과 같은 모든 수구사를 갖추지는 못하였으나, 마을 입구 반석교 아래쪽 물길 가운데 크고 작은 바위가 있어 이것을 북신의 한 종류인 유어로 볼 수 있다.

민속마을 입구 반석교 아래 넓은 너럭바위가 깔려있는데 한쪽은 물에 한쪽은 물가에 이어져 있어 나성(羅星)의 정체(正體)로 판단되며, 그 외 흙무더기로 된 작은 나성이 여러 개 존재한다. 민속마을 나성은 모두 내수구(內破口)밖에 있다.

파구(破口)는 물이 흘러가는 모습이 마지막 보이는 곳으로 대개 내청룡 끝 또는

---

26) 해역, 앞의 책, p.226. "山來水回, 逼貴豊財".

내백호 끝이 내파구에 해당되며, 외명당으로 유입된 물이 외명당 바깥으로 마지막 빠져나가는 곳을 외파구라 한다.

외암리 민속마을 입구 반석교 아래가 마을의 내파구에 해당된다. 내파구를 지난 물길은 서북쪽으로 곧게 흐른 후 온양천의 외당수와 합수되어 크게 원을 그리면서 아산시 장존동과 설화산에서 내려온 줄기맥 끝 지점 사이로 빠져 나간다.

월라산(외백호) 지맥이 외파구에 이르러 동산의 형태로 다시 솟아 온양천이 곧바로 흐르지 못하고 건너편 설화산 밑까지 밀려간 후 동산을 휘감아 돌아 물이 직수로 흐르는 것을 방지하고 물 흐름의 속도를 느리게 하고 있다.

외암리 민속마을은 내파구와 외파구를 모두 갖추었으며 내당수는 마을을 지날 때 토성수의 모습으로 감아 돌고, 외당수(외암천)는 내백호맥 바깥을 역으로 흐르는 역수를 이루어 명당의 기가 응결(凝結)되는 좋은 조건을 만들었다. 다만 조금 부족한 점은 내당수와 외당수(외암천)가 서로 역으로 흘러야 온전한 역판이 형성되어 내기를 보존할 수 있다고 보는데, 외암리 민속마을의 내당수와 외당수(외암천)가 합수되어 같은 방향으로 흐르고 있어 내당수(명당수)와 외당수가 반대방향이어야 한다는 즉, 내외수류가 역세 되어야 한다는 원칙에 어긋나고 있으나 내백호맥을 역으로 감아 돌고 있어 내당수, 외당수 모두 수법의 명당 요건을 구비한 것으로 볼 수 있다. 그러나 내·외당수가 동거로 흘러 기의 응결에는 한계가 있는 것으로 볼 수 있다.

5. 비보분석

비보의 종류는 매우 다양하지만 와암리 마을의 비보의 형태로서는 크게 마을 숲(나무숲)비보, 인공수로비보, 장승·당산나무(느티나무)·솟대비보, 정자(모정)비보, 돌담비보, 정원 숲 비보의 유형으로 분류할 수 있다.

마을 숲은 첫 번째는 마을 입구에 있는 밤동산 숲, 두 번째가 외암 선생 묘소 주변 숲, 세 번째가 외암 2리 앞에 있는 송첨재 숲이다. 이 3개의 숲은 인공적으로 만든 것이 아니라 자연 상태의 숲을 적절하게 활용하고 있다. 분지의 안쪽 깊숙한 곳에 위치한 외암리 민속마을에 북서풍의 바람 피해가 예상되어 농지 개간 당시 주변 일대를 모두 개간하지 않고 야산의 일부를 남겨두어 보존하는 방식을 채택한 것으로 낮은 백호능선의 허함을 보완하고 서북쪽과 마을 입구로 들어오는 바람의 피해를 감소시키는 적절한 위치에 숲이 있는 것으로 판단된다.

인공수로는 마을 동북쪽 최상단에서 유입되어 마을 중앙부 위쪽에서 두 갈래로 나뉘어져 하나는 마을의 대표적 건물 건재고택을 경유하여 아래쪽 마을 입구로 내려가고, 하나는 건재고택 뒤쪽을 돌아 서쪽의 고택 주변을 경유하여 마을 입구로 흐르도록 만들어져 있다.

외암리 민속마을은 예부터 물이 풍족한 마을은 아니었다고 전해진다. 마을 상류층은 각 집마다 개인 우물을 가지고 있었으나 수량이 적어 식수로만 사용되었으며

일반(서민)층이 쓸 수 있는 물은 마을 아래쪽 184번지의 공동 우물이 하나밖에 존재 하지 않았다.

따라서 생활용수가 많이 부족한 마을로 볼 수 있으며, 민속마을의 가옥은 대부분 목조 건축물로 화재에 매우 취약한 것으로 나타나고 있다. 화재발생시 취수 가능한 개울은 마을 동쪽 끝에 있어 상당한 거리가 있으며, 고택내부의 우물은 수량이 적어 화재발생시 소방 수로 사용하기에는 한계가 있어 인공수로가 조성되므로 가정의 생활용수 확보에 상당한 도움이 되었을 것이다. 이러한 여러 정황으로 인공수로가 조성된 것으로 볼 수 있는데, 보는 관점에 따라 "설화산의 화기를 제압하고자 하는 풍수적 의미가 담겨 있는 것으로 해석된다."[27]하여 인공수로의 형성 원인에 풍수적 의미를 부여하고 있다.

인공수로의 생성시기에 대하여 남승희·김용기는 "인공수로가 외암 묘소를 이장한 외암(巍巖)의 둘째 아들 이이병(李頤炳,1711~1773, 영천 군수 역임)에 의해서 형성되었다는 말에 의해 인공수로의 형성 연대를 알 수 있다."[28]라고 하였으며, 인공수로의 설치시기는 이이병의 활동시기와 이간의 생몰연대를 감안하면 1750년 전후로 약 250~300년 전에 개설되었을 것으로 추정할 수 있다. 이이병의 주도하에 인공수로가 개설되었다는 설(說)은 신뢰할 수 있는데, 이이병이 천문지리와 풍수에 밝은 인물이었으며, 문중을 이끄는 지도자(외암유고 발행 등)역할을 하는 인물이었기 때문이다.

외암리 민속마을의 장승은 수구(마을 입구)에 위치하여 수구막이(풍수적 기능)와 마을 입구를 나타내는 동구신(민간신앙)으로서의 기능을 담당 한다고 볼 수 있다.

당산나무 또한 마을의 안녕과 풍요를 기원하는 장소로 마을 사람들의 협동과 단합의 구심점 역할을 하고 있다. 외암리 민속마을은 마을 중앙에 있는 약 600년 된 느티나무가 당산나무 기능을 하고 있어 마을 조성연대와 비슷한 수령(樹齡)을 가지고 있는데, 장승제와 느티나무제(木神祭)는 마을의 대표적인 공동의례로 매년 음력 1월 14일에 시행되고 있다.

솟대 또한 풍수적 비보로 사용되고 있는데, 솟대는 땅에 있는 사람과 하늘에 있는 신(神)과 연결되는 매개체로 인식하는 민간신앙이 강한 비보라 할 수 있다. 외암리 민속마을의 솟대는 마을입구 백호맥 끝에 한 쌍의 장승과 함께 세워져 있다.

통상적인 비보로 볼 수는 없지만, 현장에서 적용된 것으로 큰 의미가 있는 비보행위로 볼 수 있는 것으로 정자, 돌담, 정원 숲 배치 등이 특징적으로 나타났다. 먼저 장자비보는 청룡이나 백호의 한쪽 혹은 양쪽이 짧을 경우 이것을 연장시켜 주는 방법이다.

외암리 민속마을의 경우 내백호맥이 낮은 언덕의 형태로 청룡에 비해 매우 낮고 짧은 모습으로써 백호의 기맥을 연장하는 방법으로 백호맥 끝에 정자를 세워 백호

---

27) ,『아산 외암민속마을 종합정비계획』, 아산시청, 2013, p.38.

28) 남승희·김용기, 앞의 논문, p.62.

맥 기(氣)의 보충에 도움이 되는 위치라 볼 수 있다.

그리고 돌담은 일반적으로 경계를 표시하는 기능을 가지고 있으나, 외암리 민속마을 돌담의 특징은 대략 너비 1m, 높이 1.5~1.7m로 매우 두껍고 높은 편이며 담장 밖에서 안쪽을 들여다보기 쉽지 않게 만들어져 있다. 이곳 외암리 민속마을은 사신사 분석에서 언급한 바와 같이 백호맥이 낮아 북서계절풍의 피해가 예상되는 지형적 결함을 가지고 있는데, 두껍고 높은 돌담을 이용하여 북서계절풍의 피해와 바깥의 외풍이 집안으로 유입되는 것을 방지하여 바람의 피해를 줄이고자 하는 풍수적 비보 형태로 볼 수 있다.

또한 외암리 민속마을의 상류층 고택은 정원 숲 가꾸기에 상당한 노력을 기울인 것으로 보인다. 외암리 민속마을은 입지적으로 서남쪽을 향한 산록에 형성되었으며 마을의 내당수와 외당수(외명당수)가 모두 북쪽으로 빠져나가는 구조이다. 이는 일반적인 전통마을의 입지유형과는 차이가 있는 것으로 이런 지형적 구조는 겨울철 차가운 북서계절풍의 영향을 받을 수밖에 없으며, 이를 극복하기 위한 방법으로 여러 채의 가옥에서 정원 숲 조성이 나타나고 있다. 마을의 대표적 건물 건재고택은 건물이 낮은 곳에 입지하여 일반적인 정원과 유사한 모습으로 나타나고 있으나, 상대적으로 높은 평지에 입지한 교수댁과 송화댁은 200~300년 된 노송이 울창한 모습이다. 이것은 북서계절풍을 피하기 위한 정원 숲 가꾸기로 변천 된 것으로 볼 수 있으며, 정원수가 비보수로 발전되는 과정을 보여주는 것이라 볼 수 있는데, 교수댁과 송화댁 모두 정원 숲이 북서계절풍이 불어오는 북서쪽에 있는 것이 아니라 서남쪽과 남쪽, 동쪽 등 주로 주택 전면에 배치하여 언제나 숲을 조망할 수 있는 위치에 조성되어 있다. 이것은 북서계절풍의 직접적인 방지보다는 항상 보고 즐길 수 있는 경관의 특성을 살리면서 우거진 숲의 영향으로 바람이 빠르게 통과하지 못하게 되므로 북서쪽 바람의 유입속도를 느리게 하는 효과를 기대하는 것으로 넓은 의미에서는 풍수비보의 유형으로 볼 수 있다.

III. 민속마을의 풍수적 특징

1. 형기론적 특징

외암리 민속마을의 용세(龍勢)는 주산 설화산으로 들어온 용맥의 내룡이 광덕산지맥 분기점까지는 태조산의 힘을 받은 금북정맥 간룡(幹龍)의 중심맥으로 이어져 왔다. 그리고 갈재고개부터 광덕산지맥으로 분맥(分脈)된 용맥의 진행 과정에서 용맥을 전진시키는 작용을 하는 지각과 요도가 선명하고, 용맥의 생사(生死)여부를 판단하는 지현변화(좌우변화)와 굴곡변화(상하변화)의 모습이 분명하여 생룡으로 판단 가능하다. 또한 강한 용맥을 부드러운 용맥으로 순화시키는 증거인 박환의 증거도 나타나 전체적으로 길한 용맥의 흐름으로 판단할 수 있다.

또한 주산인 설화산을 사이에 두고 서남쪽의 외암리 민속마을과 동북쪽 배방읍 중리마을에 출중한 인물들이 배출되었으므로 설화산은 용맥의 기운이 왕성하며 남쪽에 위치한 외암리와 북쪽에 위치한 중리마을 양쪽 모두에 혈이 맺힌 것으로 볼 수 있다. 풍수에서는 산의 배와 면을 구분하고 면(面)에만 혈이 맺힌다고 보고 있으며, 한쪽이 면(面)이면 반대쪽은 배(背)로 보고 있으나 사례지의 경우 산의 양쪽이 면에 해당하는 특징을 보이고 있다.

또한 외암리와 중리마을은 인물출현의 양상이 다르다. 즉 외암리는 청룡이 백호보다 용맥의 세가 뛰어나고 길이도 길며, 외청룡으로 연결된 산맥이 나성(羅城)을 이루어 많은 학자와 관료가 배출되었다. 반면 중리마을은 백호가 청룡보다 용맥의 세가 뛰어나고 길이도 길며, 외백호로 연결된 나성(羅城)을 이루어 무(武)와 관련있는 인물이 배출되었다. 이는 『동림조담』의 청룡은 문재와 관직을 주관하고, 백호는 전택과 영웅호걸을 주관한다는 것과 일치하는 것이다.

안산은 산정상이 뾰족하고 펄럭이는 깃발 모양을 하고 있어 화성(火星)으로 분류하였다. 영기(軍진영의 旗)가 "바로 앞에 머물러 있으면 반드시 대장(大將)이 나오는 안산이다.……영기는 화성(火星)이므로 주로 위엄(威嚴)과 무(武)를 나타낸다."[29]라고 하였다. 외암리 예안이씨 최초로 관에 진출한 사람이 입향조 이사종의 증손자 이박(李璞 1610~1678)으로 무과에 급제한 무인 출신이며, 그의 차자 이태장(李泰長 1646~1707)도 무과에 급제하였으며, 삼자 이태정(李泰貞 1649~1697)도 무과에 급제하였고, 서자 이태관(李泰觀 1671~1734)과 이태하(李泰夏 1677~1736)도 무과에 급제한 것으로 되어 있다.[30]

외암의 4자가 병사공(건재고택의 직계)으로 무와 관련이 있는 것으로 보이며, 홍경래의 난을 진압한 이용현이 살던 집을 지금도 병사댁(신창댁)이라 부르고 있어 외암리 민속마을에서 관료로 진출한 사람 중에 상당수가 무과로 진출한 것이 이 안산과 무관치 않은 것으로 볼 수 있다.

청룡이 좋으면 글재주가 뛰어나 관직에 오른다고 하였다. 그러므로 청룡은 남자, 자손번창, 권력과 지도자의 기운을 주관한다. 또한, 『동림조담』에 "청룡이 유방같이 일어나서 백호와 대등하게 솟으면 장남이 녹을 먹고, 청룡 허리가 젖무덤 같이 솟으면 중자가 과거에 급제하여 이름을 날리고, 청룡 꼬리에 봉(峯)이 일어나면 소자가 부귀 한다."[31]라고 하여 청룡을 삼등분하여 위치에 따라 장자, 중자, 소자에게 소응함을 예측하고 있다. 외암리 민속마을 청룡은 어깨 쪽보다는 꼬리 쪽 광덕산(少祖山)이 더 높고 웅장하다.

예안이씨 족보(丁亥譜)를 살펴보면 입향조 이사종의 장남 륜의 6대손에 종주, 택주(풍덕군수)형제가 있는데 택주(무과)가 차남이고, 사종의 삼남 단은 창문, 진문 2아들을 두었는데 차남 진문의 후손이 외암 이간이다. 외암은 4아들을 두었는데,

---

29) 역, 『地學』, 육일문화사, 2001, p.324.

30) 아산시, 앞의 책, p.106.

31) 양형석· 공역, 앞의 책, p.156. "靑龍起乳, 白虎登對者, 長男食祿也, 左腰起乳者, 中子科名也, 左尾有峯者, 小子富貴也".

넷째아들이 병사공으로 그 후손이 외암리 민속마을을 대표하는 영암댁(건재고택)으로 연결되는 직계가 된다. 이것만 보아도 늦게 출생한 사람, 또는 직계보다는 방계 중심으로 많은 인물이 배출되고 가계(家系)가 이어지고 있음을 확인할 수 있었다.

『동림조담』에 "백호가 청룡과 대등하지 못하면 문장은 풍부하되 재물이 없다."[32] 라고 하였으며 외암 선생이 세상을 떠나기 1년 전(1726년)에 편찬된 「종계서」에 "세대가 내려오는 동안 근근이 벼슬을 이어오다가, 종인(宗人)이 드물게 되고 집안의 힘이 미약하게 되어 무덤에 올리는 비석을 세우지 못하고 시제를 거행하지도 못하게 되었다"[33]란 문구를 보면 문중을 이끌어갈 사람과 경제력이 매우 약했던 것임을 확인시켜 주고 있다.

2. 비보론적 특징

외암리 민속마을의 풍수비보는 마을 숲, 인공수로, 장승, 당산나무, 솟대, 마을동제, 정자, 돌담, 정원 숲 등 다양한 유형이 적용되고 있다. 장승, 당산나무, 솟대, 마을동제는 민간신앙의 전래풍습과 밀접한 관련이 있는 것으로 볼 수 있으며, 마을숲, 인공수로, 정자, 돌담, 정원 숲은 실질적으로 살아가고 있는 마을 거주민의 생활과 관련이 깊은 것으로 볼 수 있어 여러 가지 풍수적 비보를 유용하게 잘 적용한 사례라 할 수 있다.

외암리 민속마을 비보의 특성은 다른 곳에서는 쉽게 찾을 수 없는 마을의 인공수로와 마을 주택의 담장을 작은 돌을 이용하여 두껍게 쌓은 돌담, 그리고 새로운 비보의 형태라 할 수 있는 주택 정원에 송림이 우거진 숲을 조성하여 바람의 유입속도를 지연시키는 조경 숲을 들 수 있다. 화재발생시 조기진압을 가능케 하는 인공수로와, 두꺼운 돌담과 조경 숲은 이 마을의 지형적 결함에서 오는 북서 계절풍의 피해를 줄이고자 하는 이 지역 거주민들이 생활에서 터득한 지혜의 산물이라 판단된다.

3개의 마을 숲 보존형태는 북서풍의 피해를 막기 위한 방법이라 판단되며, 인공수로는 화재예방과 조기진압 및 생활의 유용성을 반영한 것으로 판단되고, 돌담은 지형적 결함으로 북서쪽에서 불어오는 계절풍과 바깥의 외풍이 내부로 유입되는 것을 방지하고, 정원 숲은 바람의 세기를 늦추는 효과와 경관을 중시하는 지혜의 산물인 것으로 판단된다. 특히 이 마을에서 나타나고 있는 '인공수로비보', '돌담비보', '정원수비보'는 타 지역에서는 찾아보기 쉽지 않은 이 지역만의 특성이라 할 수 있다.

---

32) · 공역, 위의 책, p.159. "有龍而虎不登者, 富於文章而乏財食."
33) 아산시, 앞의 책, p.106. 재인용.

IV. 부동산학적 시사점

이상에서 외암리 민속마을에 대한 풍수적 장점과 단점을 풍수 논리체계인 용, 혈, 사, 수, 비보론으로 구분하여 살펴 보았다. 이를 통해 현대의 신도시 개발이나 뉴타운, 재개발 등에 대한 시사점은 다음과 같이 제시할 수 있다.

첫째, 용세에 있어 주산까지 내려오는 거시적 간룡과 주산에서 혈장으로 이어지는 미시적 간룡에 대한 관찰과 보호가 필요하다. 이러한 간룡은 용맥의 상하변화와 좌우변화가 있는 생룡이어야 한다. 또한 용맥이 방향을 전환하는 요도(橈掉)와 용맥의 전진을 도우는 지각(地脚)에 대한 관찰이 필요하다.

따라서 신도시 건설에 있어서 중조산에서 소조산, 주산에서 혈장에 이르는 용맥과 요도 및 지각을 보호해야 할 필요가 있다. 왜냐하면 용맥이 훼손되면 지기(地氣)의 흐름에 지장을 주게 되고, 이는 곧 용맥이 원래의 역량을 발휘하지 못하게 되기 때문이다. 따라서 용맥이 훼손된 경우에는 해당 용맥의 복구가 필요하며, 이것이 여의치 않을 경우 생태통로(Eco-corridor)형태로의 복구가 필요하다. <그림 3>은 경남 김해시의 허황후릉에서 김수로왕릉으로 이어지는 용맥이 일제시대 절단되어, 이후 생태통로의 형태로 복구한 것이다.

그리고 산의 면과 배에 대한 관찰이 필요하다. 산이 한쪽이 면이면 다른 쪽이 배인 경우가 많지만, 양쪽 면이 모두 면이거나 배인 경우도 있다. 혈장을 유정하게 환포하고 주산에서 혈장까지의 내맥이 생룡이며 완만할 경우 면으로 판단하게 된다. 외암리 민속마을의 경우 양쪽 산이 모두 면에 해당하는 곳으로, 신도시 입지 등에 있어서는 최소한 주산은 면에 해당하는 곳이어야 한다는 시사점을 제공해 준다.

[그림 3] 경남 김해시 용맥 복구 사례

자료 : 브이월드 http://map.vworld.kr, 사진 필자.

둘째, 혈세에 있어 혈형이 와, 겸, 유, 돌 중 어디에 해당하는지에 대한 관찰이 필요하다. 양기의 경우 유혈과 돌혈은 드물고 와혈과 겸혈이 많다. 와혈의 경우 청룡과 백호가 혈장을 둥글게 감싸고 있는 것인데, 와유현릉(窩有弦稜)이라고 하여 한쪽이 다른 쪽을 더 감싸고 있는 경우가 더욱 길하다고 본다. 따라서 와혈의 경우 현릉이 훼손되지 않도록 하는 조치가 필요하다. 겸혈의 경우 청룡과 백호가 혈장을 완전히 감싸지 못하고 있기 때문에 앞의 안산이 입지를 차단하고 있어야 생기가 누설되지 않는다고 본다. 특히, 와혈과 겸혈 모두 주위의 지형보다는 낮은 곳에 혈장이 위치함으로 수침(水沈)의 우려가 있다. 따라서 혈장은 건재고택과 같이 낮은 곳에서도 약간 볼록한 곳을 선정하여야 한다.

풍수에서 가장 중요한 자리는 혈처, 양기에서는 혈장이다. 외암리 민속마을의 경우 건재고택이 혈장에 자리하고 있어 마을의 상징성을 부여하고 있다. 따라서 신도시 건설에 있어서 혈장은 해당입지의 상징성이나 대표성을 부여할 수 있는 것이 입지되어야 한다. 과거에는 입향조의 양택 등이 혈장의 상징성을 가질 수 있었으나, 현대의 신도시 입지에서는 입지의 상징성 뿐만 아니라 공공성을 가질 수 있는 것이 입지되어야 한다. 따라서 혈장 자리에는 학교, 도서관 등의 공공성을 확보할 수 있는 건물을 입지시키는 것이 필요하다. <그림 4>는 최근 개발이 완료된 부산광역시 기장군 정관신도시인데 주산 아래에 읍사무소, 도서관, 초등학교, 어린이집 등 공공성이 강한 건물이 입지하고 있음을 볼 수 있다.

[그림 4] 혈장에 위치한 공공시설물

자료 : 네이버 위성지도 http://map.naver.com

셋째, 사세에 있어, 먼저 사신사의 구성이 필요하다. 양기에 있어서는 사신사의 규국 안에 입지가 들어서야 한다. 이 사신사는 장풍(藏風)의 역할을 함으로써 입지 내로 들어오는 바람을 막고, 밖으로 나아가는 생기의 누설을 막는 역할을 한다. 현무의 경우 이상적인 모습은 머리를 숙이는 듯(垂頭)함이 필요하다. 현무가 머리를 숙여야 내맥이 혈장으로 이상적으로 들어온다고 보기 때문이다. 그리고 현무에서 혈장까지 내려오면서 험한 기운이 순한 기운으로 바뀌는 박환(剝換) 여부를 관찰해야 한다. 그리고 청룡과 백호는 혈장을 환포함이 가장 우선적으로 보기 때문에 이에 대한 관찰도 필요하다. 특히 안산은 혈을 맺는데 가장 중요한 요인 중 하나이기 때문에 현무에서 볼 때 정면에 책상 역할을 하는 안산 여부도 관찰이 필요하며, 안산의 경우 현무보다 낮은 산이고 혈장과 가까이 있기 때문에 신도시를 개발할 때 훼손될 가능성이 매우 높다. 따라서 안산 역할을 하는 작은 산은 생태공원으로서의 보존이 필요하다.

산의 모양을 오성으로 분류할 때 청(淸)한 오성을 가장 길격으로 본다. 풍수에서는 산 모양의 오성분류에 따라 작용력이 달라지게 된다. 즉, 산의 모양이 청(淸)할 경우 목형(木形)은 문장, 과거급제, 명성과 명예의 의미를, 화형(火形)의 경우 문장, 발달, 귀함의 의미를, 토형(土形)의 경우 높은 지위, 경사의 의미를, 금형(金形)의 경우 문장, 충절한 인물의 의미를, 수형(水形)의 경우 총명, 맑음의 의미를 부여하게 된다.[34] 사례지인 외암리는 주산은 설화산이 붓끝처럼 생긴 문필봉으로서 목형(木形)에 해당하여 문장, 과거급제 등의 작용력을 가진다. 또한 안산인 면잠산은 『지학』의 분류에 의하면 영기(군대의 깃발)로서 무과급제의 의미를 가지고 있다. 따라서 신도시 입지에 있어서는 산의 모양에 따른 적절한 입지 배치와 아울러 인사해석에 있어서의 상징성을 부여하는 것도 바람직하다.

넷째. 수세는 많은 곳에서 물이 발원하지만, 이 물이 입지 앞에서 만나 한군데로 흐르는 것을 가장 좋게 보는데, 가장 이상적인 형태는 혈장을 둥글게 감싸면서 흐르는 금성수(金城水)이다. 외암리는 청룡과 백호쪽(인공수로)에서 발원한 물들이 해당 입지 앞에서 외암천과 만나며, 외당수에 해당하는 온양천과 합류하고 있다. 또한 해당 입지 앞에서는 토성수로, 입지 바깥에서는 혈장을 둥글게 감싸면서 흐르는 금성수의 모습을 하고 있다. 신도시 건설에 있어서도 입지 앞에 물이 둥글게 흐르는 곳의 안쪽을 중점적으로 개발하거나, 그렇지 않다면 물길을 금성수로 인위적으로 조절하는 것도 고려할 만 하다.

외암리에서는 수구인 반석교 아래에서는 수구사의 하나인 유어(遊魚)와 나성(羅星)의 모습을 볼 수 있다. 외파구에는 수구 양쪽에서 빗장을 친 듯한 2개의 언덕이 있는 한문(捍門)도 볼 수 있다. 수구사는 물의 흐름을 더디게 해 줌으로써 입지내의 생기를 보존해 주는 역할을 하기 때문에 신도시 건설에 있어서도 수구사의 보존은 반드시 필요하다.

물길은 도시에서의 바람길의 역할을 한다. 즉, 물길을 따라 바람이 흐르기 때문

34) 역저, 앞의 책, (前), pp.632-642.

에 도시내의 오염을 적절하게 제어하는 역할을 한다고 볼 수 있다. 그러나 풍수에서는 바람이 물길을 따라 곧장 빠져나가버리면 입지내의 생기도 같이 나가버린다고 보기 때문에 수구사의 존재가 반드시 필요하게 된다. 특히 한문의 역할을 하는 수구 양쪽의 산은 생태공원 형태로의 보존대책이 필요하다.

다섯째, 비보에 대해서는 마을의 허결한 지역에 인공적인 숲 조성과 보호가 필요하다. 외암리의 경우 백호쪽이 청룡보다 약해 장풍의 기능에 문제가 있다. 따라서 오래 전부터 숲을 조성하여 보호하여 왔다. 따라서 신도시 개발에 있어서도 허결한 부분은 인공 숲, 조산(造山) 등을 통해 장풍과 아울러 생기의 보전이 필요하며 이 경우 역시 생태공원 등으로 보존이 필요하다.

Ⅴ. 결론

본 연구는 외암리 민속마을의 입지를 형기적으로 분석하여 마을이 입지한 자연지세가 풍수지리에서 제시하는 길한 조건과 얼마만큼 부합하는가를 분석하고, 형세에 따른 인정(人丁)과 재(富)를 확인해 봄으로써 그곳에 살았던 사람들의 생활과 문화 수준을 가늠할 수 있는 좋은 측도가 될 수 있다. 우리나라에서 오랫동안 입지선정에 영향을 미친 중요한 요소 중 하나가 풍수지리이다. 역사적으로 풍수지리는 도읍선정에 중요한 영향을 미쳤었으며 마을이나 주택의 입지선정에 있어서도 지세, 방위선정 등에 중요한 기준으로 사용되었다.

외암리 민속마을의 형기론적 특징으로서는 비교적 풍수이론과 적합하게 구성되었다고 볼 수 있다. 먼저 외암리 민속마을의 주산인 설화산으로 들어온 용맥의 내룡은 태조산(속리산 천황봉)의 중심맥으로 이어진 주 간룡맥(幹龍脈)으로써 기의 역량이 큰 것으로 판단되며, 설화산은 하늘 높이 우뚝 솟은 지역의 명산으로 풍수서『택리지』에서 설화산은 산세가 빼어나 높은 벼슬을 지낸 사람과 문학을 공부한 사람이 많이 나온 곳이라 하였다. 설화산 정상에 설치된 안내판에 예부터 전해오는 칠승팔장(七承八將)지지의 명당이 있는 명산이라 설명되어 있으며, 설화산은 금북정맥 대간룡(大幹龍)의 기운이 모여든 곳이라 볼 수 있다. 설화산 좌측 기슭에 외암리 민속마을, 우측 기슭에 배방의 중리(맹사성고택)가 있어 귀납적 방법으로 분석하면 풍수서(인자수지)에서 말하는 양변형혈(兩邊形穴)이 결작(結作)된 것으로 볼 수 있는 가능성이 높은 곳이라 판단된다.

설화산에서 마을(혈처)로 들어오는 입수룡맥은 부모산(父母山), 태(胎), 식(息), 잉(孕)의 과정이 뚜렷하여 생룡의 조건에 부합하는 것으로 판단된다. 사신사(四神砂)중 내백호가 낮은 것이 취약점이 되고 있으나 주산, 주작(案山), 청룡이 짜임새 있게 갖추어져 내백호의 결점을 외백호(外白虎)의 보완으로 마을의 입지는 상대적으로 안정된 입지라 할 수 있다. 민속마을의 내수는 동출서류(東出西流)의 형태로 마을(명당)의 기(氣)가 설기(洩氣)되지 않게 마을 앞을 토성(土星)수로 감아 돌아 수세(水勢) 또한 마을 입구 합수처 까지는 풍수지리법의 길한 조건에 부합되며, 용

세(龍勢)와 사세(砂勢), 수세(水勢)의 이상적인 부합으로 혈세(穴勢) 또한 풍수지리법의 길한 조건과 상당부분 부합되는 것으로 판단된다. 다만 풍수적 문제점으로서는 내백호맥이 제 기능을 하지 못하는 지형으로써 합수처 이후 외당수가 외백호와 산수동거하여 서북쪽을 허하게 만들고 있으므로 마을의 내당(내명당)과 마을 밖의 외당(외명당)이 온전한 명당 조건에는 미흡한 것으로 판단된다. 이에 따라 백호의 허결함을 보완하기 위한 각종의 비보 등이 있었다.

주산, 안산, 청룡, 백호의 규모와 대소로 귀납적인 방법을 적용하여 출현 인물을 분석한 결과 전통적인 풍수이론과 상당부분 일치하고 있음을 확인할 수 있었다. 구체적으로『인자수지』에 나타난 바와 같이 주산이 목성(木星)이면 학문이 높고 관료진출자가 많다고 하였으며, 청룡이 크고 웅장하면 주로 학문과 문제를 주관한다 하였는데, 아산시 발행 문헌과 예안이씨 세보(족보)에서 외암리 민속마을에서 학자와 관료진출자가 많이 나왔음이 확인되었다

『인자수지』에 안산(案山)이 깃발처럼 생겼으면 무관출신이 많고,『동림조담』에는 백호가 미약하면 문재는 있으나 전택이 약하다고 하였다. 이러한 술수적인 이론은 이 지역에도 적용되어 예안 이씨 세보에 의하면 무관출신자들이 많고, 외암 이간이 작성한 「종계서」에 가세가 넉넉하지 못하였음을 밝히고 있어 풍수이론과 술수적으로도 부합하고 있다.

풍수는 온전한 땅을 찾기 어려움으로 지금보다 더 좋은 길지로 옮겨갈 수 없는 경우라면, 주어진 자연조건을 편리하게 마름질하고 구조물을 설치하여 삶의 경험에서 터득한 지혜를 바탕으로 보다 나은 환경을 조성하는 것이 진정한 명당을 만드는 풍수사상이라 할 수 있는데, 주어진 자연 조건을 생활에 유익하게 만들고자 하는 비보 방법에서도 외암리 민속마을만의 특징인 화재예방을 위한 '인공수로', 북서 계절풍의 바람을 차단하기 위한 '두꺼운 돌담', 북서쪽 바람의 유입속도를 감소시키기 위한 '정원 숲(정원의소나무 숲)'은 외암리 민속마을만의 특징이라 할 수 있다. 외암리 민속마을 주변은 자연경관이 뛰어나며, 산(山)과 수(水)가 조화를 이룬 곳으로 풍수서에서 제시하는 완벽한 명당은 아니라 하여도 외명당에 넓은 들판이 존재하여『택리지』에서 말하는 산수, 지리뿐만 아니라 생리(生利)도 충족시키는 비교적 양호한 입지환경이라 볼 수 있다.

이상의 결과를 현대의 신도시개발 등에 적용할 경우 용세에 있어서는 혈장까지 내려오는 용맥이 생룡인지에 대한 관찰과 용맥이 훼손되었을 경우 생태통로 형태로의 복원을 제시하였다. 혈세에 있어서는 가장 중요한 혈장 부분에 공공성이나 상징성이 강한 건물의 입지를, 사세에 있어서는 현무에 대한 관찰과 청룡과 백호의 환포여부, 안산의 보존, 산의 모양을 오성에 따라 적절한 입지 배치와 인사해석의 상징성 부여를 제시하였다. 수세에 있어서는 가장 좋은 물의 형태인 금성수로의 조절과 수구사의 보존, 수구사로서의 한문의 생태공원화, 비보에 있어서는 입지 내 허결한 부분에 대한 인공숲 조성, 조산(造山) 등의 방법을 제시하였다.

<국문요약>

본 연구는 충남 아산시 송악면 외암리 민속마을을 풍수 형기론적 입장에서 마을입지가 풍수적인 조건과 어떻게 부합하는가를 풍수체계인 용, 혈, 사, 수, 비보론에 입각하여 분석하고 이를 토대로 현대의 신도시 개발 등 부동산학에서의 시사점을 제시하는 것을 목적으로 한다.

분석 결과 용세에 있어 주산인 설화산으로 들어온 용맥은 태조산(속리산)에서 이어진 주 간룡맥(幹龍脈)으로써 기의 역량이 큰 것으로 판단하였다. 또한 설화산에서 마을(혈처)로 들어오는 입수룡맥은 부모산(父母山), 태(胎), 식(息), 잉(孕)의 과정이 뚜렷하여 생룡의 조건에 부합한다. 혈세로서는 마을의 입지는 겸혈에 가깝다고 보았다. 사세에 있어서는 사신사(四神砂)중 내백호가 낮은 것이 취약점이 되고 있으나 주산, 주작(案山), 청룡이 짜임새 있게 갖추어져 내백호의 결점을 외백호(外白虎)의 보완으로 마을의 입지는 상대적으로 안정된 입지라 할 수 있다. 수세에 있어서는 민속마을의 내수는 여러 곳에서 모여 다득에 해당되고, 마을 앞에서 토성(土星)수로 감아 돌아 풍수지리법의 길한 조건에 부합되고 있으나, 합수처 이후 외당수가 외백호와 산수동거하여 수세에서는 약간 미흡한 것으로 판단하였다. 이에 따라 백호의 허결함을 보완하기 위한 각종의 비보 등이 있었다.

이상의 연구 결과를 현대의 신도시 개발이나 뉴타운, 재개발 등에 적용한다면 풍수이론과 부동산학이 결합한 새로운 개발논리에 따른 이상적인 입지선정과 개발이 가능할 것이다.

<참고문헌>

김남미, “外岩里 민속마을의 聚落景觀과 外部空間構造에 관한 硏究”, 단국대학교, 석사학위논문, 1992.

김동규 역저,『人子須知』, 명문당, 2008.

김두규,『풍수학사전』, 비봉출판사, 2005.

김두규 역해,『明山論』, 비봉출판사, 2002.

김종훈, “한국 전통마을의 배치계획 특성에 관한 연구” 공주대학교 대학원 석사학위논문, 2014.

남승희·김용기, “외암리 민속마을의 수공간에 관한 연구”,「한국전통조경학회지」18권 1호, 한국정원학회, 2000, pp.62-63.

성종상·이은석, “ 민속마을의 생태적 맥락과 장소성연구”, 「한국조경학회지」권1호, 한국조경학회, 2005, pp.81-83.

송복섭, “전통마을 공간구성의 思想的原理에 관한 연구” 한양대학교 대학원 석사학위논문, 1997.

신성은 해역,『금낭경·청오경』, 자유문고, 2005.

심혜자·최기엽, “ 의 象徵的 空間構成”, 「應用地理」第16號, 성신여자대학교 한국지리연구소, 1993, pp.89-140.

아산시,『아산 외암민속마을 종합정비계획』, 2013.
양형석·홍성서 공역,『착맥부·동림조담 역해』, 한국학술정보(주), 2013.
윤홍기, “풍수지리설의 한반도 전파에 대한 연구에서 세 가지 고려할 점”,「한국 고대사탐구」2권, 한국고대사연구학회, 2009, p.96.
이인섭, “외암리 마을 상류주거의 공간구성에 관한 연구” 건국대학교 대학원 석사 학위논문, 1993.
이희덕,『한국사상의 원천』, 박영사, 1989, p.189.
장미아, “외암리 영암댁의 공간구성과 식재의 특징에 관한 연구”, 「한국환경과학회 학술발표논문집」 제13권1호, 한국환경과학회, 2004, pp.141-143.
전종한, “민속마을 외암리의 경관 원형과 경관 동학”, 「문화역사지리」 제 18권 제2호, 한국문화역사지리학회, 2006, pp.38-56.
최창조,『한국의 풍수사상』, 민음사, 1984, p.63.
허문강, “풍수설고”, 「정신문화」 겨울호, 한국정신문화연구원, 1981, p.40.
허찬구 역,『地學』, 육일문화사, 2001.

<자료 뒷면>

한국부동산경영학회

(사) 한국부동산경영학회

Korea Real Estate Management Academy

(03042) 서울특별시 종로구 자하문로24길 20 이음빌딩 5층

전화 : 02-708-7827 www.krema.or.kr