

주거계층 분석모형 설정을 위한 이론적 접근

A Theoretical Approach for Establishing the Analytical Model of Urban Housing Classes

박 정 희*
Park, Jeong Hee
홍 형 옥**
Hong, Hyung Ock

Abstract

There has been a discussion about housing classes in sociology and cultural geography since Rex and Moore's study that housing classes are existing according to home ownership. Besides social classes, housing classes as a variable which explains life styles are existing.

The study of housing classes needs microsociological approach which includes multiple aspects of resident's social class, family type, home ownership, residential area.

I. 서 론

주택의 규모나 형태 또는 거주지역에 따라 거주자의 경제적 능력이나 지위를 평가하는 일은 우리 사회에서 매우 흔한 일로 받아 들인다.

특히 주택이 우리사회에서 계층의 상징으로 받아들여지는 이유 중의 하나는 신라 시대부터 있어 왔던 계급에 따른 가사규제 제도가 조선시대에까지 지켜져 온 과거 전통때문이라고 할 수 있다. 신라는 계급에 따라 엄격한 가사규제의 법을 실시하

였는데 진골에서부터 일반 민가에 이르기까지 각 계급에 따라 방의 넓이와 담장의 높이 뿐 아니라 건축의 재료, 계단의 단수 등 그 제한이 엄격하게 규제되었다. 조선 시대에는 양반, 상인, 중인, 천인의 계급에 따라 직업이 제한되고 대지와 주택의 규모도 제한되어 각 계급끼리 모여 살았다. 대지의 제한은 태조 4년에 서울의 대지를 품계에 따라 나누어 주었으나, 그 후 일부 계급의 잦은 위반으로 문란해져서 중기 이후에는 유명무실하게 되었다. 주택은 계급에 따라 간수가 제한되고, 건축의 재료, 단청의 사용이 제한되었다(주남철, 1985).

주택이 계층의 상징으로 받아들여지는 다른 이유는 가족이 소유하고 있는 가내자산 중 주택은 가장 규모가 큰 자산이라는 것이다. 대중 산업사회

* 정회원 경희대 가정관리학과 강사
** 정회원 경희대 가정관리학과 부교수

에서 어떤 사람의 사회적 계층은 그가 소유하고 있는, 혹은 소비하는 상품을 통하여 어느 정도 예측된다.

더우기 주택의 수요가 공급보다 큰 사회에서는 부족한 자원을 획득한 사람과 그렇지 못한 사람들 간의 차이가 주택을 통한 사회적 균열을 심화시킨다.

1967년 영국의 Rex & Moore가 제시한 주택계급(housing class)에 대한 개념 제시로부터 시작된 주거계층¹⁾ 논의는 주택의 소유형태(housing tenure)를 사회 경제적 계층 변수와는 별개로 파악하고자 하는 노력으로 지난 10-20년간 선진공업국 특히 영국의 사회과학계에서 활발히 일어왔다(홍두승, 김미희, 1988: 495).

그 동안에는 '노동'이 인간의 주요 인생경험을 제공한다는 많은 사회학자들의 믿음을 반영하면서 선진공업사회 사회학의 주요 관심이 되어 왔다. 그러나 현대 자본주의 사회에서는 노동에 있어서의 계급만이 사회적 균열의 주요인이 아니라는 사실이 인식되고 있다. 그 예로 Saunders(1984)는 사람들이 점차 그들의 계급적 위치에서가 아니라 Dunleavy가 말하는 '소비부문(consumption sector)²⁾'의 위치에 따라 정치적 갈등을 경험한다

고 말하고 있다.

이러한 배경이 주거계층의 개념을 낳게 한 배경이 된다. 주거계층이라는 개념 뒤에는 대부분의 가족이 소비³⁾하는 주거에 대한 고려를 통하여 산업사회의 구조와 과정을 다르게 이해할 수 있다는 믿음이 숨겨져 있다(Bell, 1977).

지금까지의 주거계층에 관한 연구는 주택계급이라는 개념에 국한하여 그것의 존재를 밝히는 몇개의 연구에 불과한 실정이고, 다원적인 계층의 관점에서 주거계층을 연구한 것은 전혀 없다고 할 수 있다.

본 연구는 생활양식을 설명해 주는 변수로서 그간 이용해 왔던 사회적계층 변수와는 별개의 주거계층 변수가 존재한다는 믿음 하에, 아직 우리나라 학문 분야에서 일반적인 것으로 받아들여진 것은 아니나 일부 사회학 혹은 인문지리학에서 논의되고 있는 주거계층에 대해서 그것의 개념을 정립해보고자 이론적 접근을 시도하였다.

그래서 이제까지 연구된, 주로 서구의 연구 자료들을 중심으로 그 개념에 대한 논의들을 고찰하고, 앞으로 본격적으로 연구될 주거계층 분석모형 설정을 위한 기초로서 주거계층 구분에 사용되었던 변수들을 중심으로 하여 주거계층 분석모형의 소개와 그 문제점을 제시하였다.

II. 주거계층 논의

1. 사회적계층과 주거계층

사회의 최소가치가 그 사회의 성원들 사이에 불균등하게 분배되어 자리잡히고 제도화된 체계를 이룰 때, 이를 사회적계층이라 규정한다(김경동, 1982: 340).

Weber의 계층에 대한 견해에서 출발한 초기 주거계층에 대한 논쟁은 한 개인이 갖는 시장상황은 부분적으로 그가 갖는 소득이나 노동시장에서의 위치와 깊은 관련을 맺을 수 있지만 동일한 노동상황에 처해 있는 사람들이라 할지라도 주택에 대한 접근이 서로 다를 수 있기 때문에 주로 주택소유

1) 우리나라에서 housing class에 대한 용어는 홍두승, 김미희(1988)의 '도시 중산층의 생활양식' 연구에서 '주택계급', 대한주택공사(1988) '균형적 인구구성을 위한 주거단지 개발기법' 연구에서 '주택계층'이라는 말로 번역되어 일부에서 사용되어 왔다. class는 계급이나 계층으로 번역되어 사용될 수 있는데, 본 연구에서는 주로 경제적 관점에서 사회적 균열을 의미하며 집단간의 갈등을 더 내포하는 단순한 차원의 계급보다는 비슷한 생활양식을 공유하는 사람들의 집단이라는 포괄적 의미의 계층에 초점을 맞춘다.

또한 계층에 대한 연구는 그것이 형성된 역사적 배경, 거주자의 사회적계층, 가족구성, 주택소유관계, 거주지역 등을 모두 포함하게 되는데 주택이란 말은 물리적인 건물만을 의미하므로, 주택을 포함하여 주택을 둘러싼 가족내외의 문제까지를 포함하는 넓은 의미를 갖는 주거라는 용어가 계층의 문제에 있어서 더 적절하다고 판단하여 본 연구에서는 주거계층이란 용어로 통일하였다.

2) 사회학자들 중에는 생산의 관점에서 생기는 사회적 균열을 '계급(class)'이라고 하고, 소비를 근거로 생기는 사회적 균열을 '부문(sector)'이라 구분하여 정의를 내리기도 한다.

3) 이것은 각 가계는 주택이란 내구적 상품을 소비한다는 경제학적 관점이고, 이것보다는 주택이 가족의 복지를 위해 효용을 창출해낸다는 주거생산성이론이 주거학의 관점에는 더 적합하다.

여부를 계층구분의 주요 척도로 삼을 수 있다는 주거계층(housing class) 개념에서 출발한다.

Weber에 따르면 계층은 상품시장 혹은 노동시장에서의 경제적 불평등에서 생겨난다. 그는 계층을 경제적인 관점에서 객관적으로 구성되는 사회적 형성으로서 인식하는데 있어서는 Marx를 따르나, 계층이 임금노동과 자본사이의 양립할 수 없는 관계에서만 아니라 어떤 시장 상황 하에서도 생길 수 있다고 주장하는 점에서 Marx와 다르다. 그는 시장에서 소득으로 환원시킬 수 있는 상태의 자산에 대한 통제력에 의해 일상의 계층 조건을 공유하는 구성원들의 집합을 의미하는 자산계층(property class)과 각기 다른 사람들이 갖고 있는 시장적 가치의 능력(marketable skill)의 관점에 따라 구분되는 획득계층(acquisition class)을 구분하였다. Weber의 계층에 대한 개념은 시장능력의 차이만큼 많은 계층이 있다는 논리적 결론에 다다르기 때문에 매우 다중적(pluralistic)이다(Saunders, 1978 : 234-235).

Weber가 계층구성의 기준으로서 시장에서의 생활의 기회를 강조한 점을 Rex & Moore가 Birmingham 도시지역 주택시장 연구에서 채택하였다. 그들은 회소하고 널리 선호되는 주거유형에 대한 경쟁이 주택시장에서 위력을 행사하는 자산 혹은 주거계층의 관점에서 분석될 수 있다고 주장하였다. 주택시장에서의 위력 그 자체가 대부분 노동시장 위력의 반영이라는 사실을 인정하지만, 그럼에도 불구하고 생산과정과 관련하여 하나의 계층을 점유하는 것이 가능하고, 가계자산의 분배와 관련하여 하나의 계층을 점유하는 것이 가능하다고 주장하였다. 달리 말하면 개인의 획득 계층은 반드시 자산계층과 일치하지는 않는다는 것이다(Saunders, 1978 : 234-235).

Saunders(1984)는 생산과 소비의 관계에 있어서 생산에 기초한 계층적 위치가 소비적 위치를 한계지울 수는 있지만 이를 전적으로 결정짓는 것은 아니며, 따라서 밀접한 관련을 갖고 있고, 생활기회의 배분과도 밀접한 관계에 있음을 보여 주려고 하였다. 따라서 소비적 위치는 그것을 통한 이익만큼이나 물질자원의 원천이 되기 때문에 이것을 단지 지위의 관점에서만 분석해서는 아니되고, 계층의 관점으로 이끌어야 한다고 하였다.

이상의 초기 연구들에서는 생산의 측면에서의 계층이 아닌 소비적 측면에서의 계층, 그 중에서도 가계의 가장 중요한 자산인 주택이 계층구분의 중요한 척도가 될 수 있음을 밝히고는 있으나, 이는 주로 경제적 관점에 입각하여 주택을 소유한 계층과 소유하지 못한 계층으로 나누어 계층간의 갈등을 밝히려는 단순차원적인 마르크시스트적 '계급' 개념만이 부각된 것이었다.

2. 주거계층 갈등

우리사회에서 자원이 상대적으로 빈약한 사람들은 분명히 어디서 살 것인가에 대한 선택권을 덜 갖고 있다. 그들은 더 많은 제약을 갖게 된다. 우리 사회의 대부분의 사회적 제공품들은 공간적으로 불균형하게 분배되어 있다. 예를 들면 학교, 의료시설, 도서관 등은 어디나 모두 똑같지 않으므로 이것들은 가족의 '실질' 혹은 '사회적' 소득으로서 제공된다. 자본주의 사회에서 이러한 공간적 불평등은 이미 존재하는 소득이나 생활기회에 있어서의 불평등을 증대시키는 경향이 있다(Bell, 1977 : 37).

주택시장에 작용하는 외부적 영향은 체계적으로 강한 집단에게는 좋게, 약한 집단에게는 불리하게 작용한다(Priemus, 1986 : 34). 이것을 Priemus는 '주택시장에서의 철의 법칙(iron law of the housing market)'이라 불렀다.

Rex는 주거와 관련하여 사회적으로 일치된 가치를 정립해 놓았다. 각 가구는 주거상태와 관련하여 전형적으로 '상향이동과 외곽이동(upwards and outwards)'을 하는 것으로 보았다. 즉 주거상태의 척도에 있어서 상향이동과 도시중심에서 교외로의 외곽이동을 한다는 것이다. Rex & Moore(1967)는 이러한 교외지역의 선호 때문에 자원의 회소성이 생겨 갈등이 생긴다고 보았다.

반면에 Bell은 계층은 관계적 개념으로 취급되어야 함을 주장하면서 고전적 계층분석에서는 무산계급과 유산계급의 관계가 명확하나, 주거계층의 개념을 사용할 때는 누가 누구를 착취하고, 혹은 어떤 관계적 측면이 포함되는지 항상 명확하지 않다고 하였다. 그는 갈등이 주거계층간에 일어난다기 보다는 오히려 경쟁관계에 있는 주거계층내에서 발생하는 것이 보다 흔하며, 궁극적으로 주

거를 둘러싼 이데올로기는 선진공업사회에 있어 갈등의 근원이라기 보다는 현 질서를 안정시키고 도시사회를 통합시키는 주된 근원이라 주장하였다.

주거계층간의 갈등은 생산노동의 관점에서처럼 누가 누구를 착취하는지 분명하지 않아서 집단간의 갈등이 현재화된 계급으로 보기는 어렵고 객관적 범주로서의 계층으로서 다루는 것이 일반적이다. 그러나 보다 정밀한 분석에서 구획된 집단간의 관계가 현재화될 경우 용어의 선택이 재고되어야 할 것이다. (홍두승, 김미희, 1988 : 498).

3. 주거계층 의식

계층구조란 그 계층에 속하는 구성원들의 계층 의식이 있어야 진정한 의미에서 계층이 존재한다고 할 수 있으므로 한 사회의 성원들이 그 사회에서 자신의 위치를 주관적으로 어떻게 파악하고 있는지를 밝히는 것이 중요한 문제가 된다.

선진공업사회에서 사람들 스스로 자신이 주거계층에 속한다는 것을 나타내는 일반적인 의식이 있는지를 밝힌 Bell(1977)은 주거계층의식의 실증적 연구에 대한 지침으로써 활용할 수 있는 계층의식에 포함될 요소로서, 어느 정도의 조직성(organization), 구성원들의 주관적 계층 정체감(class identification), 가치나 이데올로기(value or ideology), 다른 계층에 대해 갈등의 여지가 있을 어떤 지향성(orientation) 등 네가지를 들고 있다.

Rex & Moore는 많은 사람들이 그들의 주거상태를 계층의 관점에서가 아니라 지위의 관점에서 재정립하여 결과적으로 그들이 갈등이 있는 상황이라기 보다 등급이 있는 상황(graded social situation)에 살고 있다고 여긴다는 것을 발견하였다. Bell은 이것은 그릇된 주거의식이라고 하면서 이것은 사람들로 하여금 그들 사이에서 주거계층의식의 성장을 약화시키는 주거이동이나 주거경력(housing career)에 대한 기대를 갖게 한다고 했다. 계층이 계층으로서의 의미를 가질 수 있기 위해서는 주택과 관련된 공통의 의식, 즉 주거계층의식이 존재해야 하는데 Bell은 이것이 명확하지 않다고 비판하였다.

Rex & Moore가 제시한 주거계층 모형에서는

주거계층의 저변에 흐르는 단일 가치체계가 있다는 가정-교외지역의 선호라는 -을 하고 있지만 많은 연구들이 이 가정에 의문을 제기해 왔다. Couper & Brindley(1975)는 연령이 낮을수록 시내보다는 교외지역을 선호하여 45세를 중심으로 하여 그보다 젊은 층은 8할 가까이가 교외지역을 선호하고 그 이상의 연령층에서는 반수정도가 그러한 것으로 밝히고 있다. 또한 가족이 있는 가구는 단독가구에 비해 교외지역을 선호하는 비율이 월등히 높고, 현재 시내에 거주하는 사람은 시내지역을, 교외에 거주하는 사람은 교외지역을 선호하는 경향이 크다는 점을 보고하고 있다. (홍두승 · 김미희, 1988 : 496).

이제까지의 많은 연구들은 사회계층에 따른 주거의식에 대해서 언급해 왔다. Young & Willmot(1962)은 노동자 계층가족은 주택을 가족의 장소로 보고, 친구나 관련자들을 집에 초대하지 않으나, 중산계층은 주택을 가족의 가정이면서 만남의 장소로나 전시품으로 사용하는 경향이 있다고 하였다.

Keller(1966)는 오래된 비계획적 주거지역에서는 가족의 사회계층적 지위가 높을수록 주거의 실용적 가치에서 벗어나 상징적 의미를 중요하게 여기게 되며 높은 지위의식을 갖는 사람들은 그들의 지위 열망에 적합한 물리적 환경을 추구하고자 자신보다 사회적으로 낮다고 생각하는 사람들과는 섞이지 않는다고 했다.

또한 Amatur(1987)는 이태리의 대도시 지역 연구에서 주택의 실내장식의 양식은 소득과 관련이 있는 것이 아니라 개인의 지위의 지속성이나 사회적 이동성과 더 관련된 것 같다고 하였다.

사회계층에 따른 주거의식이나 행동을 다룬 연구들은 이외에도 많다(Mckown, 1975 : Morris & Winter, 1976; 김진애, 1978 : 정성자, 1978 : 주정희, 1978 : 강대기, 1983 : 최창환, 1983). 그런데 주거계층의 개념이 정립되어 그것으로써 주거의식이나 행동을 분석한다면 사회계층으로 설명되지 못하는 많은 부분이 설명되어질 것이다.

Ⅲ. 주거계층의 분석모형

앞에서 논의된 주거계층의 논의는 그것의 존재

여부에 관한 것으로서 주거계층의 개념이 제시되었다는 점에 의의를 둘 수 있다. 앞으로 주거계층에 대한 논의는 그것의 존재여부의 문제가 아니라 그것이 어떻게 존재하고 있는 것인지에 대한 대답의 첫 단계로서 주거계층이 어떻게 구분될 수 있는지에 대한 분석방법에 초점이 맞춰져야 할 것이다.

1. 주택소유

1967년 Rex & Moore로부터 시작된 초기 주거계층 연구에서는 주택의 소유여부가 계층분화의 주된 변수로 지적되었다.

Rex(1968)는 영국사회의 가치에 따른 바람직함의 정도에 따라 여섯 가지의 주거상태—주택전체의 완전한 소유자, 저당잡힌(mortgaged)주택의 소유자, 공공주택 임차자(the council tenant), 개인소유주택 전체 임차자, 단기대부로 주택을 구입한 후 방을 세 놓은 소유자, 셋방에 거주하는 자를 언급함으로써 주거계층을 6개로 구분하였다.

Danes & Morris (1986)는 주거비와 주거질에 대한 만족도와와의 관계를 조사하기 위해 그것의 예측변수로 주거지위(housing status)를 언급하면서 주택소유형태에 따라 임차자, 저당금을 지불하는 주택소유자, 저당금을 지불하지 않는 소유자 등으로 주거지위를 구분하여 사용하였다. 그런데 젊은 가족은 주로 임차자이고, 은퇴기에 가까우면 저당금 지불이 끝난다고 한 연구들을 제시하면서 주거지위는 가족생활주기(family life cycle)와 밀접한 관련이 있음을 지적하고 있다.

Rex가 주택소유형태에 따라 주거계층을 구분한 이후에 주택소유여부에 따른 정치적 상황을 조사한 연구 결과들이 있었다. Dunleavy(1979)는 거주하는 주택의 소유형태—자가 거주자, 공공주택 임차자, 개인소유주택 임차자—는 이를 가능케 하는 사회 경제적 자원—소득, 직업, 생산의 사회적 관계에서의 위치 등—과는 별개로 중요성을 가지며, 더우기 정치적 제휴와 투표행위에 있어서도 그 차이를 나타내 준다고 하였다.

Saunders(1984)는 주택소유자가 과연 동질적인 이익집단을 구성하고 있는가, 그리고 주택소유 여부를 사회적, 정치적 제휴의 근거로 볼 수 있는가 등에 대한 비판에 대해 주택소유자를 유산계급으

로 보면 계급이론을 과대적용시키는 것이며 가내 재산 소유여부에 근거한 계급관계가 생산수단 소유여부를 근간으로 하는 계급관계로 연결되는 것은 아니라는 입장을 취한다. (홍두승, 김미희, 1988 : 497).

Ineichen은 영국에서 주택을 새로 구입한 육체노동자와 비육체 노동자와의 생활양식을 주택의 소유 여부에 따라 조사해 본 결과, 육체노동자와 비육체노동자는 사회적 생활에 있어서 매우 비슷하나 육체 노동자 중 주택임차자들은 다른 집단과 차이가 난다고 하여 주택소유 여부가 사회적 생활양식에 있어서의 차이를 초래하는 변수임을 시사하고 있다.

주택의 소유관계를 중심으로 한 우리나라의 연구로는 주택의 소유관계와 거주지분화 현상을 다룬 박영규(1983)의 연구가 있는데 그는 거주집단을 자가집단, 전세집단, 월세집단, 세없이 임차한 집단의 넷으로 구분하고 이들 거주집단의 상대적 집중강도를 측정하여 거주공간의 지역분화를 살폈다.

이상에서와 같이 주택의 소유여부를 계층구분의 주요 척도로 삼고자 하는 노력은 보편적으로 타당한 분석모형을 제시하는데 얼마간 도움이 될 수 있으나 이것만을 기준으로 계층 구분을 하는 것은 충분치 않다.

2. 거주지 분화

주거계층 형성에 대한 이론은 일반 도시생활에서 관찰되는 사회계층의 형성과정과는 달리 공간적인 측면에서 부족한 자원 즉, 주택의 공급과정에서 국지화현상이 창출하는 계층이라는 점에서 특색이 있다 (주택공사, 1986 : 10).

계층의 거주지분화에 대해서는 20C초부터 도시사회학자들에 의해 연구된 바가 있다. 이중 Burgess와 Hoyt의 연구는 고전적인 것이라고 할 수 있다.

거주지분화를 생태학적 모델로서 설명한 Burgess는 사회계층에 따른 거주지분화현상을 중심원 이론(concentric zone theory)으로 설명하였다. 그에 따르면 도시가 성장함에 따라 소득, 교육, 직업수준에 따른 사회적 집단은 경쟁, 갈등, 동화, 수용을 하는 것으로 본다. Burgess에 따르

면 사회화 과정은 동심원의 형태를 취하는 5개의 구역으로 구분된다. 즉 도시중심부가 있고 그 주변은 도매업이나 경공업지역인 전이지대로 둘러싸이고 그 바깥으로 도시중심부 근처의 슬럼지구를 벗어나 도심과 비교적 가까운 위치에 생산직 근로자들의 거주지가 있다. 네번째 중산층 거주지대는 화이트칼라 계층으로 이루어지고 단독주택과 아파트단지가 공존해 있다. 그 밖으로 시 경계 밖 교외 지역에는 통근자지대가 있는데, 여기는 중산층, 상류층이 배타적 지역을 형성하고 있다. 이 모델에 따르면 도심에서 외곽지대로 갈수록 사회계층의 점진적 증가를 보이면서 주택소유율이 높아진다(Wilson & Schulz, 1978: 43-45).

지리학자 Hoyt는 Burgess의 모델을 수정한 구역이론(sector theory)을 제시하고 있다. Hoyt는 미국의 142개 도시내에서 임대료가 비싼 지역을 지도화하여 전형적인 미국도시를 파이모양의 구역으로 나누어 보여 주었다. Hoyt의 이론에 의하면 임대료가 높은 구역의 확장은 동심원 형태라기보다 도시의 4분면중 하나 이상의 외곽지역에서 발견된다. Hoyt가 사용한 고임대료란 용어는 저당가격이 비싼 혹은 주거단위의 평가액이 높다는 것과 같은 의미로 쓰였다. 제조업체나 도매상들은 도시중심부에서 교통축을 따라 확장해 나가 도시 전지역에 걸쳐 형성된다고 본다. 따라서 도시지역의 공간배치는 여러 개의 구역으로 발전되고 계층별 주거지도 구역의 형태로 발전된다는 것이다(Wilson & Schulz, 1978: 45-46).

이상의 Burgess나 Hoyt의 이론은 미국의 거대도시를 중심으로 한 모델이기 때문에 미국이외의 도시에서도 그 모델이 적용될 수 있는지에 대한 많은 연구들이 그 후에 진행되었다.

계층별 거주지 분화는 우리나라 조선조에 있어서도 뚜렷한 분리양상을 보였다. 풍각을 중심으로 그 북쪽에 북촌이 형성되어 있었고, 이 북촌에는 권문세가들의 주거지역이 있었다. 한편, 남산기슭에는 남촌이 형성되어 하급관리나 관리직을 갖지 않은 양반이 주로 거주하였으며 일반 서민들은 종로동에 형성된 시전행랑 근처에, 그리고 천인들은 성벽 밑이나 성외의 변두리에 거주한 것으로 보인다(손정목, 1977: 320-325).

최근 우리나라 대도시의 거주지역분화를 연구한

것으로서는 1980년 인구 및 주택센서스의 결과물 토대로 서울 지역을 연구한 이기석(1980)의 연구가 있다.

3. 주거계층 분석모형

1960년대 말 이후 주거계층에 대한 논의가 있어 온 이후 20여년이 지났으나 어느 사회의 주거계층에 대한 실증적 연구나 혹은 그 전 단계로서 분석모형을 정교화시킨 연구는 국내외를 막론하고 거의 없었다고 볼 수 있다.

주거계층⁴⁾은 그것이 형성되어 온 역사적 사정, 거주자의 사회계층, 직업, 가족구성, 주택공급방식, 소유관계, 직업과의 결합도⁵⁾, 입지상황, 주택의 형식, 구조, 정도, 크기... 등의 조합에 의해 무수하게 나뉠 수 있다. (니시야마, 1968: 119).

니시야마(1968)는 주거계층 분류의 기초로서 위와 같은 지표들을 두세개씩 묶어 사용하였다. 이와 같은 분석을 통하여 그는 일본 주택의 계층구성(공급측면)은 수요자의 계층구성(수요)과 완전히 적합한 것은 아니라고 하였다. 그 부적합함은 수요자의 계층구성에 대해, 주택의 계층구성이 충분적당한 조건을 갖고 있지 않다는 것을 의미한다고 했다.

그런데 니시야마가 말하는 주거계층이란 그것의 분석대상이 주택과 관련된 거주자의 속성이 아니고, 도시에 공급된 주택의 속성이기 때문에 본 연구에서 논의되고 있는 주거계층의 의미와는 매우 상이하다고 할 수 있다. 뿐만 아니라 우리가 일반적으로 계층이라 함은 사회적 구조내에서 발생하는, 인간이 구성원이 되는 집단들의 등급(gradation)이라 할 수 있는데 인간이 아닌 물적 대상들에게 계층이란 용어를 사용한 것은 조금 생소하다고 하겠다.

최근 우리나라 도시 중산층의 생활 양식을 주거생활을 중심으로 연구한 홍두승, 김미희의 연구(1988)는 주거계층의 분석적 연구를 위한 기초를

4) 니시야마는 주택계층이란 용어를 사용하고 있으나 본 논문에서는 용어상의 혼란을 피하기 위해 주거계층이란 용어로 대체하여 사용했음을 밝혀 둔다.

5) 여기서 말하는 직업과의 결합도는 전용주택, 상공병용주택, 기타 병용주택 등을 의미한다.

제공하고 있다.

그들은 주택을 통한 계층적 구분을 가능케 해주는 기본적인 변수로서 주택의 소유여부, 형태 그리고 규모를 열거하면서 여기에 주택이 위치하고 있는 근린지역도 중요한 변수가 될 수 있음을 시사하였으나, 거주입지를 결정하는 데는 계층적 요인 이외에도 보다 복합적인 개별 거주자의 선호가 작용할 수 있기 때문에, 거주지역은 주거계층 모형을 구성하는 데에 포함시키지 않았다. 이렇게 하여 고급주택 자가소유자를 정점으로 하여 중산층 주택 자가소유자, 중산층주택 세입자, 서민주택 자가소유자, 서민주택 세입자, 불량주택 자가소유자, 불량주택 세입자 등의 층으로 구성되는 피라미드형의 주거계층의 가설적 모형을 제시하였다.

지금까지의 연구에서 다루어진 주거계층을 설명하는 변수로서는 주택소유형태, 주택의 유형, 규모 등 가족의적인 변수들이었다. 가족은 개별 주택의 거주자 단위로서 가족의 특성변수, 예를 들면 가족수, 생활주기 등이 빠질 경우에는 주택특성 변수들의 의미가 적어진다.

가족수가 세명인 가족이 국민주택 규모주택에 거주하는 경우와 가족수가 다섯인 가족이 국민주택규모 주택에 거주하는 경우, 지금까지의 분석모형에 의하면 그 두가족은 같은 주거계층에 속하게 된다. 이것은 오류이다. 또 결혼 초기 신혼부부가 짧은 기간 동안 작은 주택에 세들어 사는 경우도 마찬가지이다.

따라서 주거계층의 연구에 있어서 가족변수의 도입은 필수불가결한 것이라 할 수 있다. 또한 거주지역의 문제는 가족의 선호의 문제 이상으로 그것이 갖는 계층적 의미가 비대화되어 있다. 우리나라 대도시의 경우 급격한 도시개발 전략으로 인하여 계층별 거주지 분화의 정도는 매우 크며, 그로 인한 계층간의 갈등도 이미 현재화 되어 있다. 주거계층의 분석에 있어서 거주지역이 변수로 채택되어야 함에도 불구하고, 그것을 어떻게 적용시킬 수 있을까 하는 문제는 난제로 남아 있다.

IV. 결 론

현대 자본주의 사회에서는 노동에 있어서의 계층만이 사회적 균열의 주요인이 아니고, 소유하고

있는 자산, 특히 가내자산 중 규모가 가장 큰 주택의 소유여부에 따라서 사회적 균열이 생긴다는 인식하에 선진공업사회의 대표격인 영국에서 일기 시작한 주거계층에 대한 논의는 그것의 존재를 모두 인식하는 단계에 이르렀다.

그런데 주거계층에 대한 논의는 인문지리학에서 계층별 거주지 분화에 따른 주거계층형성이라는 공간적 분석이외에는 주로 경제적 관점에 입각하여 주택을 소유한 계층과 소유하지 못한 계층으로 나누는 단순한 계급의 개념만이 부각된 것이었다. 그러나 계층에 대한 연구는 생활양식을 설명하려는 노력으로서 주거계층 연구에 있어서는 그것이 형성된 배경, 거주자의 사회계층, 가족구성, 주택소유관계, 거주지역 등을 모두 포함하는 포괄적인 것이 되어야 한다.

그러나 아직은 주거계층에 대한 연구는 그것의 시작만이 되었을 뿐 본격적인 주거계층 분석연구가 이루어진 것은 아니다. “도시내 사회적 상호관계의 저류가 되는 기본적 과정은 바람직하지만 부족한 주거유형 획득을 위한 경쟁이다”라고 얘기한 Rex의 가설을 토대로 하여 이제 우리가 구명해야 할 일은 누가 누구와 함께 어떤 주거유형을 위해 경쟁을 하고 있는가이다. 이를 위해서 주거계층이 구체화되어야 하고 계층구성원들의 집단 의식이 조사되어야 한다.

주거계층에 대한 연구는 객관적인 지표들로서 설명이 될 수 있는 사회계층과는 달리 가족단위의 주거에 대한 가치관-주거행동 양식으로 표출이 되는 -을 포함하는 개념으로서 거시적인 접근방식의 연구로는 그 한계가 있게 된다. 여기서 각 사회에는 주거에 대한 이상적인 기준(주거규범)이 있고, 각 가족은 그 기준과 주거상태간의 차이(주거결함)를 경험하게 된다는 Morris & Winter의 미시사회학적 접근(microsociological approach)은 주거계층의 연구에 적용가능한 바람직한 접근방식이 될 수 있다.

이렇게 하여 주거계층이 파악된다면 주택정책을 수립하는 경우나 실제 계획, 설계를 수행해야 하는 경우 그 대상의 성격이 일반적으로 사용했던 사회계층이라는 것보다는 훨씬 더 명확해질 수 있다는 실제적 이점 또한 얻을 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

- 1) 강대기, 아파트 지역의 주민의식과 근린관계—부산의 아파트 지역을 중심으로, 도시문제 18, 1983:52-67.
- 2) 김경동, 현대의 사회학, 서울:박영사. 1982.
- 3) 김진애, 도시근린주거에 있어서 인구의 사회적 융합에 관한 연구, 서울대 석사 학위논문, 1978.
- 4) 대한주택공사, 균형적 인구구성을 위한 주거단지 개발기법 연구, 1986.
- 5) 박영규, 주택의 소유관계와 거주지 분화현상에 관한 연구—서울을 사례로, 서울대 석사학위논문, 1983.
- 6) 손정목, 조선시대 도시사회연구, 서울:일지사. 1977.
- 7) 정성자, 주거선택에 관한 행동과학적 연구, 서울대 석사학위논문, 1978.
- 8) 주남철, 한국주택건축, 서울:일지사. 1985.
- 9) 주정희, 사회계층에 따른 주택구매행동에 관한 일 연구, 이화여대 석사학위논문, 1978.
- 10) 이기석, 대도시 거주지 분화와 패턴에 관한 연구, 한국의 도시와 촌락 연구, 서울:보진재. 1980.
- 11) 최창환, 집단주거지의 기능에 관한 연구—화이트 칼라층 아파트 거주자의 인간관계의 전개, 생활시간, 생활권, 커뮤니티의식, 국토계획 18, 1983.
- 12) 홍두승·김미희, 도시중산층의 생활양식, 성격논총 19, 1988:485-533.
- 13) 니시야마 우조오, 住居論, 西山卯三著作集2, 동경:經草書房, 1968.
- 14) Amaturio E, Costagliola S, & Ragone G: Furnishing and status attributes: a sociological study of the living room, *Environment and Behavior*, Vol. 19 No. 2, March 1987. 228-249.
- 15) Bell C: On housing classes, *Australian and New Zealand Journal of Sociology*, Vol. 13 No. 1, February 1977, 36-40.
- 16) Couper M, & Brindley T: Housing classes and housing value, *Sociological Review*, Vol. 23 No. 3, August 1975, 563-576.
- 17) Danes S M, & Morris E W: Housing status, housing expenditures & satisfaction with housing quality, *Housing and Society*, Vol. 13 No. 1, 1986, 32-43.
- 18) Harloe M: Sector and class: a critical comment, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 8 No. 2, 1984, 228-237.
- 19) Ineichen B: Home ownership and manual worker's life-style: A *Sociological Review*, Vol. 20 No. 3, 1972, 391-412.
- 20) Keller S: Social class in physical planning, *International Social Science Journal*, Vol. 18 No. 4, 1966, 494-512.
- 21) McKown C: Social factors related to housing selection, *Housing Educators Journal*, Vol. 2 No. 1, January 1975: 11-16.
- 22) Priemus H: Housing as a social adaptation process: A conceptual scheme, *Environment and Behavior*, Vol. 18 No. 1, January 1986, 31-52.
- 23) Rex J A, & Moore R: Race, Community and Conflict, London: Oxford University Press, 1967.
- 24) Saunders P: Domestic property and social class, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 2 No. 2, June 1978, 233-251.
- 25) _____: Beyond housing classes: the sociological significance of private property rights and means of consumption, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 8 No. 2, 1984, 202-227.
- 26) Wilson R A, & Schulz D A: Urban Sociology. Englewood cliffs: Prentice-Hall, inc., 1978.
- 27) Young M, & Willmot P: Family and Kinship in East London, Harmondsworth: Penguin, 1962.