

전통가옥거주자들을 대상으로 한 주거조절행위의 이론적 해석 - 안동하회마을을 중심으로 한 사례연구 -

A Theoretical Understanding of Housing Adjustment As Applied to Residents of Korean Folk Housing - A Case Study of Andong Hahoe Folk Village -

이도영*

Lee, Do-Young

Abstract

The purpose of this study was to examine theoretical underpinnings of housing adjustment as applied to residents of Korean folk housing. On random and voluntary base, 66 households of the Andong Hahoe folk village were asked to participate in the present study for a self-administrated questionnaire survey as well as open-ended face-to-face interviews. Some valuable results were obtained as follows. In spite of the legal barrier to change in physical conditions of housing, first, a huge amount of adjustment actually took place in the rural folk village. Satisfying basic amenity or shelter needs turned out to be the basic role of adjustment. Second, the number of adjustment works previously done was not effective anyhow in predicting the level of housing satisfaction. Speare's (1974) satisfaction theory of housing adjustment was largely supported by the present study. Highly dissatisfied residents with their housing were more likely to expect adjustment works of their own. Additionally, age turned out to be the most powerful predictor of housing adjustment. Finally, housing satisfaction was positively correlated with community attachment (Kendall's $\tau = .35$; $p < .001$). Residents satisfied with their house were more likely to be proud of being a member of community. Overall, though, community attachment was not related anyhow to the willingness of housing adjustment.

Keywords : Traditional Folk House, Housing Adjustment, Housing Satisfaction

주요어 : 전통가옥, 주거조절, 주거만족

1. 서론

1. 연구 목적

본 연구의 목적은 중요민속자료 제122호로 지정된 안동하회마을 전통가옥거주자들을 대상으로 주거조절행위의 실태를 파악하고, 전통민속마을이라는 특수 상황에서 주거조절의 이론적 해석을 통해 기존 이론

의 타당성을 검증하는데 있다. 또한, 생활의 불편을 감수하면서까지 현 주거의 물리적 상태를 그대로 유지하도록 강요받는 상황을 고려하여, 전통가옥의 현실적 유지방안 방향을 제시하고자 한다.

2. 문제제기

편의상, 주거조절(housing adjustment)은 주택의 수리 및 수선, 공간 증축 및 확장, 용도변경, 시설추가 및 변경 등을 포함하는 총체적인 물리적 현상변경행위로 정의하도록 한다. 하회마을 전통가옥거주자들의 주거조절행위 여부에 직접적인 영향을 미치는 법

*정희원, 국립 안동대 건축공학과 조교수, Ph.D.

본 연구는 학술진흥재단의 사업지원에 의해 수행되었음. (과제번호: 2001-002-E00272)

적 경제적 상황을 살펴보면 다음과 같다.

1) 법적 제약

마을 전체가 중요민속자료 제122호로 지정된 안동 하회마을 내의 모든 주택가옥들은 예외 없이 문화재 관계법령의 적용을 받는다. <표 1>에서 보는 바와 같이, 문화재보호법, 시행령, 혹은 시행규칙 등으로 대표되는 문화재관계법령의 기본원칙은 당해 문화재의 원형유지를 목적으로 한다. 또한, 양도 및 사유권 설정은 실질적으로 가능하지 않으며, 문화재의 보존·관리 및 활용 그리고 문화재의 수리·수선은 문화재청 혹은 시·도지사로부터 허가를 요하는 사항으로 규정되어, 거주자의 자의적인 주거조절행위를

표 1. 주거조절행위에 영향을 미치는 문화재관계법령¹⁾ 분석표

항목	법적 근거	내 용
기본 원칙	문화재보호법 (제2조 2항)	- 문화재의 보존, 관리 및 활용은 원형유지를 기본원칙으로 함.
	문화재보호법 (제42조 2항)	- 등록문화재의 소유자 및 관리자는 등록문화재의 원형보존을 위해 노력하여야 함.
양도·사권	문화재보호법 (제54조)	- 국가지정문화재는 문화재청의 동의 없이 양도하거나 사권을 설정할 수 없음.
보존·관리 및 활용	문화재보호법 (제13조 2항)	- 문화재청장은 시·도지사와의 협의를 거쳐 국가지정문화재의 보존·관리 및 활용에 관한 기본계획 수립.
수리·수선	문화재보호법 (제18조)	- 국가지정문화재의 소유자에 의한 수리는 문화재청장 혹은 시·도지사가 허락한 문화재수리기술자에 의해 가능함.
	시행규칙 (제18조 2항)	- 국가지정문화재의 외곽경계로부터 500 m 이내의 지역에서 행하여지는 모든 건축물의 신축, 증축, 개축, 이축, 용도변경 등의 행위는 허가대상임.
행정명령	문화재보호법 (제25조)	- 국가지정문화재의 관리상태가 부당하다고 판단될 경우, 소유자·보유자 또는 관리단체에 대한 일정한 행위금지 또는 제한.
	문화재보호법 (제89조 1항)	- 전통가옥과 같은 지정문화재의 물리적 현상을 인위적으로 변경하거나 그 보존에 영향을 미치는 행위를 한 자에 한 해 5년 이하의 징역 혹은 5천만원 이하의 벌금에 처함.

1) 2000년 문화재청이 발행한 문화재관계법령집과 2003년 문화재청 ‘홈페이지’에 수록된 문화재관계법령을 필요에 따라 요약 정리하였음.

엄격히 가로막는 요인으로 작용한다. 더욱이, 대다수의 전통가옥들이 충효당과 양진당 등을 비롯한 국가 지정문화재로부터 500 m 이내에 위치한다는 지정학적 특성을 고려할 때, 하회마을 전통가옥거주자들의 주거조절행위는 현실적으로 불가능하다. 최근 들어, 행위금지 및 제한 그리고 징역 혹은 벌금형 등의 행정명령을 설정하고 문화재 원형보존이라는 관계법령의 기본원칙을 고수하려는 추세가 목격된다.

주거조절은 주택거주자들이 자신의 주거욕구를 충족시킬 목적으로 자체 결정과 의지에 따라 진행되는 자유시장경제 논리에서 출발되는 개념이다 (Seek, 1983). 그럼에도 불구하고, 거주자들의 주거조절행위를 원천적으로 금지하는 문화재관계법령과 같은 제도적 장치는 안동하회마을 전통가옥거주자들의 주거조절 행태와 기존 주거조절이론²⁾의 적용 가능성여부에 적지 않은 영향을 미칠 것으로 예측된다.

2) 경제적 제약

많은 경우, 주거조절행위의 성공여부는 주택거주자들의 경제적 상황에 전적으로 의존할 수 밖에 없다 (Morris and Winter, 1978). 특히, 자유시장경제 상황에서 실행되는 주거조절행위는 더욱 그러하다. 문화재관계법령이라는 법적 제약이 거주자 권리에 대한 규제라면, 경제적 제약은 거주자 의지에 대한 규제이다. 안동하회마을 주민들의 경제적 어려움³⁾은 주

2) 첫째, 로들과 콤스(Lodl and Combs, 1989)는 주거만족여부는 주거조절행위의 직접적인 결과라고 해석함으로써 주거조절 만족도이론(adjustment theory of housing satisfaction)을 논리적으로 정리하였다. 둘째, 스피어(Speare, 1974)는 주거상황에 대한 불만족의 정도가 클수록 주거조절행위가 유발된다는 불만족 주거조절이론(dissatisfaction theory of housing adjustment)을 주창하였다. 역으로, 패롯과 로들(Parrott and Lodl, 1991)은 주거상황에 어느 정도 기본적으로 만족하고 있는 경우에 한 해 주거조절행위가 유발된다는 상반된 주장을 폈다. 셋째, 미클슨(Michelson, 1977)은 거주자 특성에 따라 주거조절행위가 자의적으로 결정된다는 자기결정 주거조절이론(self-selection theory of housing adjustment)을 피력하였다. 보다 자세한 내용은 본문을 통해 언급하도록 한다.

3) 하회마을 이장에 따르면, 주민들의 영세한 농·상업 의존 상황과 가구의 고령화 및 경제활동 구성원수의 감소로 인해 가구당 월 평균소득은 100만원을 약간 상회할 것으로 추측된다. 2000년을 기준으로 통계청(2002)이 발표한 도시근로자 가구 월평균소득 2,386,947원 및 농가 월평균 소득 1,922,677원과 비교할 때, 하회마을의 경제구조는 상대적으로 열악하다는 사실을 알 수 있다.

거조절을 제약하는 중요한 요인으로 작용할 것이 분명하다. 그럼에도 불구하고, 그간 크고 작은 주택의 물리적 현상변경 행위⁴⁾가 음성적으로 발생한 사실은 흥미롭다.

결과적으로, 주거조절행위에 대한 이론적 해석의 타당성은 결국 다양한 상황에 대한 동시 다발적 연구 진행을 통해 그 개별 결과들이 상호 맥락적으로 비교분석될 때 비로소 가능하다 (Lodl and Combs, 1989).

3. 연구문제

안동하회마을 전통가옥거주자(이하, 하회마을 거주자로 칭함)들의 주거조절행위 탐색과 관련하여 본 연구는 크게 3가지 관점에서 연구문제를 설정하고자 한다.

첫째, 대표적인 전통마을로서 하회마을 거주자들의 주거조절행위를 정량적으로 분석하고 그 특징을 이해한다.

둘째, 하회마을 거주자들의 주거조절행위에 대한 이론적 해석을 시도한다. 주거조절과 관련한 기존의 이론적 해석들을 적용하여 논리적 적합성 여부를 탐색한다. 특히, 주거만족과 주민애착 차원에서 주거조절행위 빈도 및 주거조절의지를 동시에 조사 분석한다.

셋째, 전통문화유산의 보존과 실생활의 편리 도모를 동시에 꾀할 수 있는 전통가옥의 현실적 유지방안을 제시한다.

II. 주거조절행위의 이론적 탐색

1. 주거조절 만족도이론

라포포트(Rapoport, 1973)에 따르면, 인간은 누구나 각자 세상을 보는 눈과 그 세상 안에서 펼쳐지는 일련의 현상을 해석하는 고유의 방향성 혹은 관점을 지닌다. 그 눈과 관점이 곧 '모델(model)'이다. 인간은 누구나 자신이 가장 이상적이라고 자체 판단한 물리적 환경을 선호한다고 보는 관점이 곧 선호도

모델(preference model)이다. 즉, 인간은 누구나 자신의 기준 및 욕구를 만족시켜 주는 물리적 환경을 선호한다.

같은 맥락에서, 주거조절행위는, 그 내용과 목적이 구체적으로 무엇이든 간에, 주거만족도를 상승시킨다 (Rossi, 1980). 패롯과 로들(Parrott and Lodl, 1991)은 주거욕구(housing needs)는 주거조절행위의 유발 인자이며 그 행위는 주거만족도 상승을 초래한다고 보았다. 미국 중서부 농가주택거주자를 대상으로 한 로들과 캄브스(Lodl and Combs, 1989)의 주거조절 연구에 따르면, 이주를 통한 '리모델링'을 통해, 즉 가장 적합한 주거조절행위 구현을 통해 주거만족도 상승효과를 분석하였다.

일반적으로, 특정 주거에 대한 거주자 만족여부(housing satisfaction)는 그 주거가 속해 있는 마을 전체에 대한 주민애착(community attachment)과 깊은 상관관계가 있다 (정영숙, 1995; Galster and Hesser, 1981). 즉, 마을에 대한 애착이 어느 정도 확보된 상태에서 거주자의 주거만족도는 긍정적으로 평가될 수 있다. 이런 맥락에서, 상대적으로 많은 양의 주거조절행위가 특정 마을에서 발생하였다면, 이로 인해 주거만족도 상승에 긍정적 영향을 미치는 만큼 주민애착심 고취에도 일조 하리라는 해석이 가능하다.

주거조절행위를 가로막는 법적 경제적 제약을 감안할 때, 주거조절 만족도 이론이 하회마을 거주자들에게 적용될는지 여부는 미지수다. 그럼에도 불구하고, 그간 음성적으로 발생된 주거조절행위들이, 그것이 크고 작은 상관없이, 주거만족도 및 마을에 대한 거주자 평가에 어떤 식으로든 간에 영향을 미쳐왔는지 여부를 조사 분석하는 일은 중요하다.

2. 불만족/만족 주거조절이론

왜 주거조절행위가 발생하는가에 대해 크게 2가지 맥락에서의 해석이 현실적으로 가능하다. 첫 번째는 주거불만의 정도에 따라 주거조절행위의 유형과 강도가 결정된다고 보는 스피어(Speare, 1974)의 불만족 주거조절이론이다. 즉, 주거에 대한 불만의 정도가 크면 클수록 주거조절행위가 적극적으로 발생한다는 주장이다. 원활한 주생활을 위해 필요한 기본 시설 및 공간의 부족은 주거불만의 정도를 심화시킬 것이고, 이는 곧 적극적인 주거조절행위를 유발시키

4) 안동시청 문화재계 건축담당자에 따르면, 이미 오래 전부터 바닥용 보일러 설치 및 입식부의 개조 등은 하회마을에서 공공연히 발생하여 왔다. 또한, 1995년을 기준으로 총 64가구의 정비대상가옥들이 선정되어, 총 202건의 불법 현상변경 행위가 고발 조치되었다 (이진교, 2000).

는 계기가 된다 (Morris and Winter, 1975; Rossi, 1980).

불만족/만족 주거조절이론 해석과 관련한 두 번째 맥락은 기본적인 주거욕구가 어느 정도 충족되어 최소한의 주거만족을 느끼는 거주자들일수록 보다 적극적으로 주거조절행위에 가담한다고 보는 견해다 (Morris and Winter, 1978). 즉, 최소한의 주거만족 상태에도 불구하고, 주거욕구를 스스로 상향 조정함으로써, 즉 보다 나은 주생활환경 확보를 목적으로 한 상향식 주거조절행위가 활발히 발생될 수 있다는 논리다 (Parrott and Lodl, 1991). 이 경우, 주거조절행위의 결과로써 가격 경쟁력 상승이라는 경제적 효과가 예상된다 (Seek, 1983). 같은 맥락에서, 마을에 대한 거주자에착이 어느 정도 고취된 상태에서 주거조절행위가 보다 활발하게 발생하리라는 가능성도 전혀 배제할 수 없다 (Mukherjee, 1981).

하회마을 거주자들의 경우, 전자의 이론(불만족에 의한 주거조절행위)이 보다 설득력을 얻을 것으로 예측된다. 즉, 상향 조정된 주거욕구 충족을 위한 주거조절행위의 발생 보다는 오히려 기본적 주거욕구 충족을 위한 주거조절행위의 발생이 절대적으로 우세할 것으로 예측된다. 이와 관련하여, 경제적 투자 가치의 개념이 확고할수록 주거조절행위가 한 층 고무되고 활성화될 수 있다는 지적은 시사하는 바 크다 (Munro and Leather, 2000).

3. 자기결정 주거조절이론

주거조절행위는 거주자의 장·단기 계획의 일부로써 진행되는 개념인 만큼, 주거불만 혹은 만족여부를 떠나 거주자의 특성에 따라 결정된다고 보는 견해다 (Michleson, 1977, 1980). 설령, 주거불만 혹은 만족의 정도가 심화된 상태일지라도, 거주자는 자신이 수립한 장기계획에 따라 주거조절행위의 필요성, 범위, 시행시기를 자체 조절할 수 있게 된다. 시대를 후퇴하여 살아가야 하는 하회마을 거주자들을 상대로 한 주거조절연구에서도, 주거불만 혹은 만족 여부가 주거조절행위 예측에 중요한 변수로 작용하는 만큼, 거주자 특성 역시 고려의 대상이다. 즉, 개별 주거조절행위는 거주자 스스로가 그 행위에 부여한 의미와 가치에 많은 부분 의존한다는 논리로 해석된다 (Landale and Guest, 1985). 같은 맥락에서, 주거

의 객관적 상태와는 무관하게 장기계획의 실효성과 관련한 미래에 대한 거주자의 기대수준(future expectation)에 따라, 거주자가 현 주거로부터 느끼는 만족의 정도는 얼마든지 다양할 수 있다 (Cook, 1989).

하회마을 거주자들의 경우, 자기결정 주거조절이론이 성립되기에는 그들이 처한 주생활환경 및 여건이 상대적으로 취약하다고 판단된다. 즉, 문화재관계법령의 적용에 따른 주거조절행위의 권리가 사실상 박탈된 상황이고, 경제적 여건의 미성숙으로 인한 주거조절행위 의지 자체가 사실상 상실된 상황에서 하회마을 거주자들의 주거조절행위가 자기결정이론에 의해 해석되리라고 보는 시각은 상대적으로 설득력이 약하다. 주거조절의 관점에서 볼 때, 하회마을은 자유시장경제 체제 속에 희미하게 존재하는 낭만적인 사회주의 마을이다.

III. 연구 방법

1. 표본구성

<표 2>에서 보는 바와 같이, 본 연구에 참여한 총 66가구의 하회마을 거주자들은 대체로 연령이 높고 장기간에 걸쳐 현 거주지에 거주한 경험이 있는 전형적인 농촌마을 거주자들의 특징을 지니는 것으로 나타났다. 특히, 낮은 주거만족 정도에 비해 상대적으로 높은 주민에착은 전통민속마을로서 하회마을의 높은 인지도를 고스란히 반영한 결과로서 매우 흥미롭다. 이러한 상반된 결과는 응답자들의 주거조절행위를 보다 깊이 있게 이해는 데 중요한 단서로 작용할 수 있다.

2. 자료수집

1) 설문구성

본 연구에 사용된 설문지의 내용설정 및 구성은 자료수집의 효율성과 연구결과의 타당성을 확보할 목

5) 2002년 12월 현재, 하회마을은 총 235명의 주민과 총 104세대의 가구로 구성되어 있다 (안동시 문화관광과, 2002). 총 66가구가 본 연구에 참여함으로써 전체 가구의 63.5%에 해당되는 대표성이 높은 표본을 구성할 수 있었다. 특히, 외부인에게 일방적으로 배타성이 강한 하회마을주민들의 속성을 고려할 때, 본 연구의 표본구성은 매우 성공적이라고 평가될 수 있다.

표 2. 조사대상가구의 기술통계 (N=66)

표본특성	평균	SD	최소값	최대값
연령(세)	61.8	13.2	34	83
세대규모(명)	2.5	1.6	1	10
거주 년 수(년)	33.2	24.6	1	82
주거결함(개) ^a	6.0	3.4	1	12
재정상황(5점만점) ^b	3.0	1.0	1	5
미래에 대한 기대(5점만점) ^c	3.2	1.1	1	1
주거만족(5점만점) ^d	2.2	1.2	1	5
주민자긍심(5점만점) ^e	3.5	1.3	1	5

- a 총 12항목의 주거결함이 측정되었다; ① 외부공간부족(33명), ② 주택의 노후(25명), ③ 좁은 방(30명), ④ 불합리한 방배열(22명), ⑤ 낙후된 외관(27명), ⑥ 취약한 방한기능(26명), ⑦ 불편한 부엌(27명), ⑧ 불편한 화장실(51명), ⑨ 비싼 유지관리비(26명), ⑩ 좁은 출입구(36명), ⑪ 방문객에 의한 사생활 침해(42명), ⑫ 수납공간부족(35명)
- b 재정상황은 거주자가 피부로 느끼는 가정경제 상황을 가리키며 5점 순위척도에 의해 측정되었다; 1 = 매우 어렵다, 2 = 어렵다, 3 = 보통이다, 4 = 괜찮은 편이다, 5 = 다소 괜찮다
- c 거주자의 가정형편이 현재에 비해 미래에 더 나아질 것이라 기대를 가리키며 5점 순위척도에 의해 측정되었다; 1 = 매우 나빠질 것이다, 2 = 나빠질 것 같다, 3 = 현상유지, 4 = 나아질 것 같다, 5 = 매우 호전될 것이다
- d 거주자 스스로 느끼는 주거에 대한 만족 정도로서 5점 순위척도에 의해 측정되었다; 1 = 매우 불만스럽다, 2 = 불만스럽다, 3 = 보통이다, 4 = 만족스럽다, 5 = 매우 만족스럽다
- e 거주자가 주민으로서 자신의 마을에 부여한 가치 혹은 의미를 가리키며 5점 순위척도에 의해 측정되었다; 1 = 매우 수치스럽다, 2 = 수치스럽다, 3 = 그저 그렇다, 4 = 자랑스럽다, 5 = 매우 자랑스럽다

적으로 'TDM'⁶⁾방식을 채택하였다 (Dillman, 1978). 첫째, 설문지에 삽입될 질문 및 응답내용을 설정하기 위해 관련문헌 고찰과 현장답사를 통한 예비 설문조사(pre-survey) 및 면담이 실시되었다. 그 결과, 대표성을 지닌 총 12개의 주거결함항목들과 총 10개의 주거조절행위 항목⁷⁾들이 탐색되었다. 둘째, 개별 질문에 대한 응답구조를 합리적으로 결정하였다. 단답형의 주관식 문항(연령, 거주 년 수 등)과 선택형의 객관식 문항(주거만족, 주민자긍심, 재정상황, 미래에 대한 기대 등)을 혼합 사용함으로써 응답상의 오류를 최소화하였다. 또한, 복수선택을 허락하는

6) 영어로 Total Design Method의 약자로, 설문내용의 도출, 구성, 그리고 설문지 작성에 이르기까지 응답내용의 신뢰도를 높이고 응답률을 극대화시킬 수 있는 일련의 방법들을 가리킨다.

7) 설문지에 수록된 10개의 개별 주거조절행위 항목에 대한 빈도 및 분포는 본문의 <표 3>에 소개하였음.

문항(주거불만과 주거조절행위)을 수록하여 응답자의 응답 범위를 극대화하였다.

2) 설문조사

설문조사는 2002년 9월 5일부터 19일사이에 실시되었다. 설문조사의 효율성 확보를 위해 다음과 같은 방법들이 사용되었다. 첫째, 현장에서 면담형식으로 진행되는 설문조사방식이 채택되었는 바, 외부인에게 매우 배타적이며 노인가구의 높은 문맹률 등과 같은 하회마을 거주자들의 특성을 고려할 때, 후자의 방식이 효과적이라고 판단되었기 때문이다.

둘째, 성공적인 설문조사를 위하여 연구자와 마을 이장의 설문조사 공조로 전체 가구의 64%에 육박하는 가구대표들과의 진지한 설문조사하였으며, 그 결과 질적으로 우수한 자료 및 정보를 얻을 수 있었다.

IV. 결과해석 및 논의

1. 주거조절행위 탐색

1) 정량적 탐색

<표 3>에서 보는 바와 같이, 총 10개의 주거조절행위 항목에 의해 파악됨에 따라, 평균 주거조절행위는 3.9개로 분석됐다. 결국, 10개 중에 4개에 가까운 약 40%가량의 주거조절행위가 당해 주거에서 발생하였음이 파악되었다. 원형유지를 원칙으로 하는 문화재보호법령의 속성에 비추어 볼 때, 이는 흥미로운 결과다.

표 3. 발생된 주거조절행위 현황

주거조절행위	빈도 ^a	% ^b
바닥보일러 설치	50	76
입식부엌으로 개조	43	65
현상유지를 위한 수리·수선	43	65
화장실개량	26	39
내·외부 실의 증축	24	36
내부 실의 확장	16	24
문 또는 창크기 확장	16	24
내·외부 실 또는 공간의 용도변경	15	23
대문설치 및 교체	11	17
내·외부 수납공간 설치 및 확장	10	15

주거조절행위 각각에 대한 복수응답을 허용함으로써 그 합계는 총 응답자 수인 66을 넘는다.

^a빈도분포와 같은 맥락에서 그 합계는 100%를 넘는다.

응답자의 76% 가량이 겨울철 난방을 목적으로 '구들'의 대응으로 바닥용 '보일러'를 설치한 것으로 나타났다. 또한, 상대적으로 많은 응답자들이 부엌과 화장실개량(각각 65%, 39%)과 관련한 주거조절행위를 행한 것으로 파악됐다. 재래식 부엌을 입식구조로 바꾸는 일과 재래식 화장실을 수세식 또는 개량형으로 전환하는 작업이 암암리에 진행되었던 것으로 나타났다. 면담 결과, 특히, 개량 화장실의 필요성에 대한 마을주민들의 공통된 관심은 두드러졌다.

또한, 응답자의 65% 가량이 주거의 물리적 현상 유지 차원에서 수리 및 수선을 경험한 것으로 나타났다. 이러한 행위의 대부분은 주거의 노후화 현상에 대한 하회마을 거주자의 자발적 대응에 기인한

것으로 해석된다. 특히, 문화재청과 안동시에 의해 추진된 외부 담장보수, 초가이영 잇기, 기타 기능상 문제가 있는 부분에 대한 대대적인 수리·수선 및 보수작업 등이 주를 이룬 것으로 파악된다.⁸⁾ 종합적으로 살펴볼 때, 주거조절행위의 대부분은 주생활에 필요한 기본시설의 확충과 관련된 것들로서 투자보다는 소비 지향적인 관점에서 진행되어 왔음이 파악되었다.

2) 질적 탐색: 양진당 사례분석

<그림 1>은 양진당 평면도⁹⁾와 각 공간별로 그간 발생되어 온 주택상황의 물리적 변화를 그림으로 구성한 도면이다. 현장답사 결과, 초가집에 비해 전반적으로 기와집이 좀 더 적극적인 주거조절행태를 나

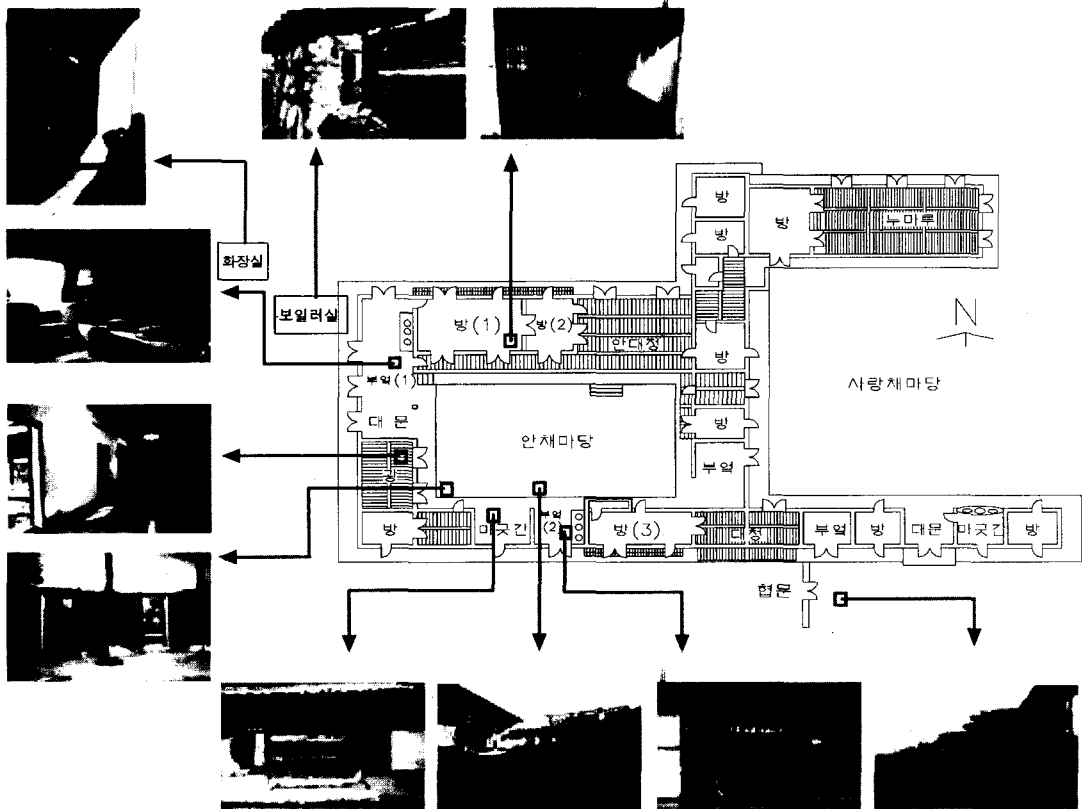


그림 1. 하회마을 양진당 평면도 및 주거조절 현황

8) 2000년 현재, 중요민속자료 122호로 지정된 하회마을의 퇴락가옥 및 담장보수 그리고 초가이영잇기 사업 등에 총 1,242,857,000원의 국비가 투입되었다 (안동시 문화관광과, 2002).

9) 문화재지정 이전인 1979년에 경상북도에 의해 발간된 “하회마을조사보고서”라는 책자에 실린 도면을 토대로 필자가 재구성한 도면이다. 주택의 원형이 반영되도록 재구성하였다.

타내었는 바, 편의상 양진당을 사례로 선택하였다. 1980년 국가지정문화재로 지정된 이래, 사랑채와 행랑채 그리고 안채의 일부(안채를 구성하고 있는 口자 부분의 오른쪽 변)는 관람용으로 외부에 개방된 상태이고 그 외의 안채공간만이 현재 살림집으로 사용되고 있다. 본 연구의 대상이 현재 거주상태에 있는 전통가옥인 관계로 양진당 안채를 대상으로 주거조절행위를 질적으로 분석하고자 한다.

<그림 1>에서 보는 바와 같이, 사랑채와 행랑채로 통하는 솥을대문 앞에서 서편으로 난 협문을 지나면 부엌(2)로 연결된 안대문이 나타난다. 원래 부엌(2)는 방(3)을 보조하는 생활공간으로 활용되어 왔으나, 현재는 아궁이가 소실된 상태이며 외부에서 안채마당으로 통하는 전이공간으로 그 성격과 역할이 바뀐 상태다. 안채마당에서 동쪽을 바라보면 벽돌로 축조된 현대식 굴뚝이 보인다. 그 굴뚝은 방(3)의 난방을 위해 부엌(2)의 아궁이에서 지핀 불의 연기를 방출할 목적으로 축조되었다.

안채마당에서 부엌(2)의 바로 오른쪽에 위치한 마구간은 현재 해묵은 살림살이를 보관하는 창고로 활용되고 있다. <그림 1>의 사진에서 보이는 것처럼, 나무널빤지를 세로로 엮어 붙인 칸막이로 시야를 차단시키고 있다.

안채마당에서 서남쪽 생활공간을 바라보면 2칸 크기의 광(찬방 및 곳간용도)과 방 그리고 마루로 구성된 공간이 보인다. 현재 이곳은 각각 식당, 주방, 그리고 준비실 등의 현대적 면모를 갖춘 요리 및 식사공간으로 전이되어 사용되고 있다. <그림 1>에서 보듯이, 주방 쪽으로 난 2개의 출입문에는 마치 현대적인 미닫이문과 고풍스런 여닫이문이 사용되고 있다. 오른쪽 식당문을 열고 들어가면 길다란 식당 남쪽 저 멀리 입식부엌 구조가 한 눈에 들어온다. 그리고 그 윗 편에 기존의 방을 '리모델링'한 준비실이 위치해 있다.

안채마당에서 북서쪽 생활공간을 바라보면 3칸 크기의 크고 길다란 재래식 전통부엌이 한 눈에 들어온다. 요즘도 가끔 균불을 지핀다는 2개의 아궁이가 모습을 드러낸다. 부엌(1)의 오른쪽엔 방(1)과 방(2)가 자리잡고 있다. 방(1)은 재래식 아궁이에 의한 바닥난방과 보일러에 의한 바닥난방이 동시에 가능하다. 부엌(1)의 뒤편에 '블록(block)'으로 축조된 영

성한 보일러실이 있다. 또한, 방(2)와 남쪽의 방(3)은 보일러를 위한 바닥난방에 의존하는 상황이다. 임시방편으로 신축된 보일러실 바로 옆에 거주자를 위한 화장실이 새로이 자리잡고 있다. <그림 1>에서 보는 바와 같이, 내부를 '시멘트'로 치장한 전형적인 근대적 화장실 구조다.

2. 주거조절이론의 적용 가능성 탐색

1) 주거조절 만족도이론

안동시청에 문화관광과 및 문화재계가 설립된 이래 끊임없이 관측된 하회마을의 주거조절행위 상황을 감안할 때, 그간 발생한 주거조절행위의 양적 수준에 비례하여 주거만족 수준의 상승효과를 분석하는 일은 매우 중요하다. 또한, 주거만족도와 주민애착은 통계학적으로 유의미한 긍정적 상관관계(Kendall's $\tau = .35$; $p < .001$)가 존재하는 것으로 분석됐다. 즉, 주거에 대한 만족 수준이 높은 만큼 자신의 마을에 대한 애착심 또한 높게 나타난다는 논리다. 이런 맥락에서, 주거조절행위의 결과로서 주민애착의 변화를 추론하는 것은 학술적으로 흥미로운 일이다. 그럼에도 불구하고, 본 연구는 주거조절행위의 양적 수준과 주거만족도 변화의 상관성은 전혀 없는 것으로 분석됐다. 즉, '그간 얼마나 많은 주거조절행위가 발생하였는가'라는 단순 수치해석만으로는 주거만족도 변화를 효과적으로 예측할 수 없다는 잠정적 결론에 도달할 수 있었다. 같은 맥락에서, 주거조절행위는 주민애착의 정도를 효과적으로 예측하는데 유용하지 않은 것으로 해석됐다.

하회마을에 적용됨에 따라, 주거조절 만족도이론의 부적합한 이유는 다음과 같이 해석된다. 첫째, 투자가 목적이 아닌 주거의 물리적 현상유지 차원에서의 소비지향적 주거조절행위로 인해 주거만족 및 주민애착 향상에 별다른 영향을 주지 못한 것으로 분석된다. 둘째, 주거조절행위를 억제하는 원형유지 목적의 문화재관계법령과 경제력 침체로 인한 심리적 박탈감은 주거조절행위가 만족도 변화에 긍정적으로 기여하지 못하게 하는 결정적 요인으로 해석된다. 즉, 소극적인 주거조절 목적과 심리적 박탈감이 상호 작용한 결과다.

주거조절 만족도 이론에 대한 대안적 해석으로써, 두 집단 상관관계 및 t-검증 결과, 연령이 높은 거주

표 4. 거주자특성에 따른 주거만족도 분석(t-검증)

거주자 특성 ^a	주거만족도				유의수준 ^b
		N	평균	SD	
연령	- 저 연령	31	1.8	1.05	.016*
	- 고 연령	35	2.5	1.25	
주거결함	- 적은 결함	34	2.6	1.26	.004**
	- 많은 결함	32	1.8	.98	

^a 응답자 평균연령 62세 및 평균 주거결함 6개를 기준으로 두 집단을 각각 구분하였음.

^b*와 **는 각각 95%와 99% 유의수준을 나타냄.

자가 낮은 거주자에 비해 상대적으로 주거만족의 정도가 높은 것으로 분석됐다<표 4 참조>. 또한, 주거결함을 적게 느끼는 거주자가 많이 느끼는 거주자에 비해 상대적으로 주거만족의 정도가 높은 것으로 나타났다. 즉, 거주자 스스로 느끼는 주거결함의 정도와 거주자 연령은 주거만족도를 총체적으로 가늠하는 척도로 파악된다. ‘스트레스’에 대한 연령의 완충역할은 뚜렷이 존재하는 것으로 판단된다.

2) 주거불만/만족 주거조절이론

‘주거조절행위’는, <표 3>에서 제시된 것처럼, 그간 발생된 총 10개의 물리적 현상변경행위 항목들을 지칭하는 반면, ‘주거조절의지’는 개별 주거조절행위 항목들에 대한 거주자의 물리적 현상변경 의사로 정의된다. 결국, 전자는 현재완료형의 주거조절행위인 반면, 후자는 미래진행형의 주거조절행위로 구분 가능하다.

(1) 주거불만 주거조절이론

연구결과, 스피어(Spear, 1974)가 제시한 주거불만 주거조절이론은 그 타당성이 검증되었다. 즉, 거주자가 자신의 주거상황에 불만을 토로한 만큼에 비해하여 주거조절의지를 표방하는 것으로 분석됐다(Kendall's $\tau = -.22$; $p < .05$). 예상했던대로, 거주자의 상향 조정된 주거욕구를 충족시키기 위한 주거조절행위보다는 거주자의 기초생활 보장을 위한 주거욕구 충족을 위한 주거조절의지가 강하게 나타난 것으로 분석된다. 즉, 물리적 현상유지를 목적으로 하는 주거조절의지의 표방이다.

(2) 주거만족 주거조절이론

평균 주거결함이 6.0개인 상황에서<표 1 참조>, 기본적인 주거욕구가 어느 정도 충족되어 최소한의 주거만족 수준을 확보한 거주자가 주거조절행위를 선

호하게 될 것이라는 모리스와 윈터(Morris and Winter, 1978)의 주장은 적용되지 않았다. 더욱이, 주거조절행위의 결과로서 주택가격 경쟁력 상승이 전혀 불투명한 하회마을의 특성상 주거만족 주거조절이론은 다분히 비현실적일 수밖에 없다. 같은 맥락에서, 주민애착의 높고 낮음에 의해 주거조절 선호도를 효과적으로 예측하지 못했다. 즉, 마을에 대한 거주자 애착이 어느 정도 고취된 상황에서 주거조절행위는 더욱 활발하게 발생할 수 있으리라는 주장(Mukherjee, 1981)은 설득력이 없었다. 결국, 주거만족과 주민애착은 거주자의 주거조절의지를 예측하지 못했다.

3) 자기결정 주거조절이론

<표 5>에서 보는 바와 같이, 향후 주거조절행위 여부는 거주자가 처한 다양한 특성에 따라 달라질 수 있음이 확인되었다. 연령이 높아짐에 따라 주거조절의지는 상대적으로 줄어드는 경향이 나타났으며, 현 거주지에서 거주 년 수가 증가함에 따라, 주거결함의 정도가 작다고 느낄수록, 주거만족이 클수록 주거조절의지는 낮아지는 것으로 분석됐다. 연령이 거주 년 수($r = .42$, $p < .001$), 주거결함($r = -.23$, $p < .05$), 주거만족($r = .39$, $p < .001$)과 상관관계가 있다는 사실을 미루어 짐작할 때, 하회마을 거주자들의 주거조절의지를 파악하는데 있어 연령의 역할은 매우 중요한 것으로 분석된다.

또한, 사전 주거조절행위 빈도가 높을수록, 재정상황이 긍정적일수록 주거조절의지는 상대적으로 높게

표 5. 주거조절의지에 영향을 미치는 거주자특성 분석

거주자특성 ^a	t-검증 (t)	상관관계 계수 (r)	회귀분석 (β)
연령	NS	-.30*	-.25*
거주 년 수	NS	-.28**	-.19 ^c
주거결함	3.05**	.45***	.50***
주거만족	-2.20*	-.30*	NS
사전주거조절	NS	NS	+.26**
재정상황	NS	NS	+.27**
미래에 대한 기대	NS	NS	-.26**

** , ** , ***는 각각 95%, 99%, 99.9% 유의수준을 나타내는 바, +는 긍정적 상관성을 -는 부정적 상관성을 의미한다. ^b종속변수인 주거조절행위 선호도에 로그(.5)를 취함으로써 얻어진 값을 기준으로 설정됨 ^c95% 유의수준에 도달하지는 못하였으나 종속변수를 해석하는데 상호작용 효과가 존재하는 것으로 파악되었음

나타났다. 반면, 미래에 대한 기대가 높아질수록 주거조절의지가 낮아지는 것은 매우 흥미로운 분석결과다. 필시, 재정상황이 현재보다 호전될 경우, 현 거주지에서 주거조절행위보다는 보다 나은 새로운 주거로의 이주를 염두에 둔 거주자의 총체적 판단결과라고 해석된다. 면담과정에서도 파악되었지만, 다소 불편하더라도 현 주거에서 노년을 마무리하겠다는 거주자집단과 기회가 되면 새로운 주거로 이주를 희망하는 거주자집단으로 양극화되는 현상이 뚜렷했다. 전자의 경우가 거주자 규범적 적응(adaptation) 단계에 해당된다면, 후자는 적극적인 주거조절의지(active adjustment)의 표방으로 해석될 수 있다 (홍형욱, 1994).

결과적으로, 문화재관계법령의 일괄적 적용과 취약한 거주자 경제상황에도 불구하고, 하회마을 거주자 나름대로의 특성과 계획에 따라 독특한 형태의 주거조절의지가 표방되고 있음을 확인할 수 있었다. 즉, 자기결정 주거조절이론은 거주자 특성을 반영한 수동적이며 소극적 형태로 하회마을 거주자들의 주거조절행위에 적용된다고 볼 수 있다.

3. 전통가옥의 현실적 유지방안 방향모색

면담결과, 응답자의 73%인 48명이 주거조절행위를 가로막는 요인으로 문화재관계법령을 꼽았으며, 8% 가량은 경제력 부재, 그리고 문화재관계법령과 경제력 부재를 동시에 원인으로 꼽는 응답자도 전체 응답자의 19%인 13명으로 집계됐다. 결국, 하회마을 전통가옥의 현실적 유지방안은 탄력적인 문화재관계법령의 적용을 통한 기본적인 주거욕구를 충족시키는 일과 경제적 동기 부여를 통해 전통가옥을 보다 적극적으로 유지 관리하는 일이다.

미국의 경우, 하회마을과 같이 마을 전체를 문화재보호지역으로 규정함으로써 문화재를 효율적으로 관리 운영하고 있다 (Lai, 1988). 또한, 문화재 지정으로 인해 발생하는 거주자 및 소유자의 재산상의 피해를 최소화하고자 각종 세금의 면제를 원칙으로 한다 (미국문화재보존자문위원회, 2002). 이는 국가 지정문화재를 소유자 및 사용자의 기본권리를 침해하지 않는 범위 내에서 관리 운영하기 위한 문화재보호법의 기본원칙에 따른 것이다. 때문에, 해당 건축물의 내부공간 사용 및 기능에 대한 엄격한 규제

는 실질적으로 이루어지지 않으며, 소유자 및 거주 당사자는 문화재보법이 허용하는 범위 내에서 자신의 주택을 수리하고 사용할 수 있는 기본권리를 가진다. 이 모든 조치는 역사적 문화적으로 가치 있는 문화재를 정부 혹은 유사기관이 일반적으로 관리 운영하는 일에 상대적으로 많은 비용과 노력이 요구될 뿐만 아니라, 비효율적이라는 판단에 따른 것이다. 즉, 해당 주택 소유자 혹은 거주자에게 세금면제의 혜택과 재활용의 기회를 적극 제공함으로써, 박물관에 방치된 문화재가 아닌, 살아 있는 그리고 자체 경쟁력을 지닌 문화재로 적극 유지 관리하겠다는 정부의 의지에 기인한다.

V. 결 론

연구결과, 주거조절행위를 저해하는 문화재관계법령과 경제적 침체상황에도 불구하고, 소비지향적 주거조절행위는 빈번히 발생하여 왔다. 특히, 바닥보일러 설치 및 입식부엌개량은 그간 발생된 주거조절행위의 주를 이루는 것으로 나타났으며, 화장실 개량은 하회마을 거주자들의 공통된 주거욕구로 파악되었다.

주거조절행위의 이론적 해석과 관련하여, 첫째, 주거조절행위 발생빈도는 주거만족도 효율적으로 예측하지 못했다. 둘째, 주거불만의 정도는 주거조절의지의 또 다른 의미로 인식된 반면, 일정 수준의 주거만족도에 도달하고 나면 거주자들의 주거조절의지가 자동 소멸되는 것으로 나타났다. 셋째, 거주자 특성에 의해 해석됨에 따라, 주거조절의지의 자기결정이론은 나름대로 설득력이 있는 것으로 분석됐다. 즉, 연령은 거주자의 주거조절의지를 가장 포괄적이며 명확하게 해석하였다.

또한, 주거만족과 주민애착은 어느 정도 유의미한 상관관계가 존재하는 것으로 분석되었다. 그럼에도 불구하고, 그간 제한된 범위내에서 음성적으로 발생된 주거조절행위들로 인해, 기존의 주거조절행위 발생빈도만으로는 주민애착심 향상에 영향을 주지 못했으며, 또한 향후 주거조절의지 예측에도 효과적이지 못한 것으로 밝혀졌다. 즉, 경제적 침체 그리고 문화재관계법령 시행으로 인한 소극적인 주거조절행태 등은 기존의 주거조절이론이 하회마을에서 원활

히 적용되지 못하게 하는 근본 이유들로 해석된다. 온전한 자유시장경제 체제하에서라면, 기존의 주거조절이론이 기본적으로 통용되는 것이 바람직하다. 하회마을 거주자들의 주거조절행위를 억제하는 요소들에 대한 효율적 통제가 요구되는 대목이다.

지정문화재라는 이유로 주거조절행위를 원칙적으로 제한하는 문화재관계법령은 현실성이 없다. 기본적인 골격은 원형 그대로 유지하되 내부공간은 그 골격유지에 악영향을 미치지 않는 범위 내에서 주거조절행위가 허용될 필요가 있다. 왜냐하면, 거주가 허용되는 주택인 이상, 최소한의 주거욕구를 충족시킬 수 있는 거주자들의 권리는 보장되어야 하기 때문이다. 또한, 지정문화재의 관리 주체인 거주 당사자들에게 문화재 관리 명목으로 어느 정도의 재정적 지원은 불가피하다고 사료된다. 왜냐하면, 전통주택의 성공적인 물리적 현상유지는 거주 당사자들의 협력 없이는 사실상 불가능하기 때문이다.

참 고 문 헌

1. 경상북도(1979) 하회마을조사보고서.
2. 문화재청(2000) 문화재관계법령집 (행정간행물등록번호: 11-1550000-000023-14). 기획인쇄 다원.
3. 문화재청(2003) 문화재보호법, 시행령, 시행규칙. 자료마당, <http://www.ocp.go.kr>.
4. 미국문화재보존자문위원회(2002) <http://www.achp.gov/hbpa.html>.
5. 안동시 문화관광과(2002) 안동하회마을. 안내책자.
6. 이진교(2000) 하회마을의 관광지화와 행위주체들의 관계양상. 안동대학교 석사논문.
7. 정영숙(1995) Satisfaction with Housing, Community, and Living Environment: Comparison Among Urban, Rural, and Fishing Village Residents. 주거학회논문집, 제6권 제2호, pp. 113-121.
8. 홍형욱(1994) 한국가족의 주거조절양상: 미시사회학적 접근으로. 주거학회논문집, 제5권 제2호, p.p.1-14.
9. 통계청(2002) 한국의 사회지표(발간등록번호: 11-1240000-000039-10). 대전·충남인쇄정보산업협동조합.
10. Cook, C.(1989) "The Role of Expectations in the Intention to Move among Single-Parent Families." *Environment and*

- Behavior*, 21(5): 554-576.
11. Dillman, D.(1978) *Mail and Telephone Surveys*. New York: John Wiley and Sons.
12. Galster, G. & Hesser, G.(1981) "Residential Satisfaction: Compositional and Contextual Correlates." *Environment and Behavior*, 13(6): 735-758.
13. Lai, R. *Law in Urban Design and Planning: The Invisible Web*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.
14. Landale, N. & Guest, A.(1985) "Constraints, Satisfaction and Residential Mobility: Speare's Model Reconsidered." *Demography*, 22(2): 199-222.
15. Lodl, K. & Combs, E.(1989) "Housing Adjustments of Rural Households: Decisions and Consequences." *Housing and Society*, 16(3): 13-22.
16. Michelson, W.(1977) *Environmental Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction*. New York: Oxford University Press.
17. Michelson, W.(1980) "Long and Short Range Criteria for Housing Choice and Environmental Behavior." *Journal of Social Issues*, 36(3): 135-149.
18. Morris, E. & Winter, M.(1975) "A Theory of Family Housing Adjustment." *Journal of Marriage and the Family*, 37: 79-88.
19. Morris, E. & Winter, M.(1978) *Housing, Family, and Society*. New York: John Wiley and Sons.
20. Mukherjee, M.(1981) "Residents' Attitudes Toward Their Neighborhood." *Housing Educators Journal*, 147-152.
21. Munro, M. & Leather, P.(2000) "Nest-Building or Investing in the Future? Owner-Occupiers' Home Improvement Behavior." *Policy & Politics*, 28(4): 511-526.
22. Parrott, K. & Lodl, K.(1991) "Household Remodeling: A Step Toward Integrating Independent Research." *Housing and Society*, 18(1): 77-86.
23. Rapoport, A.(1973) "An Approach to the Construction of Man-Environment Theory." In W. Preiser(Ed.), *Environmental Design Research(4th International Edra Conference)*. Pennsylvania: Hutchinson & Ross, Inc.
24. Rossi, P.(1980) *Why Families Move (2nd edition)*. Beverly Hills: Sage Publications.
25. Seek, N.(1983) "Adjusting Housing Consumption: Improve and Move." *Urban Studies*, 20: 455-465.
26. Speare, A.(1974) "Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility." *Demography*, 11(2): 173-188.

(接受: 2004. 1. 12)