

주거학을 중심으로한 학문적 체계**

Development of a conceptual framework of Residential Mobility through multi-disciplinary Approach

윤 복 차*
Yoon, Bok Cha

Abstracts

The purpose of this study was (1) to analyze concepts and types of residential mobility (2) to compare of the residential mobility in the fields of different disciplines, and (3) to develop a conceptual framework of residential mobility on the of the ecosystem approach comparisons of residential mobility concepts in many disciplines.

The major findings were each discipline played an important role to develop the concept of residential mobility with some limitations. A conceptual framework was developed on the basis of these findings.

I. 서론

우리가 살고 있는 집과 마을은 우리의 생각, 이상, 생활양식들을 물리적 환경으로 표현한 것

이다. 따라서 주거학은 주택(집과 마을)과 인간의 모든 행위와 활동, 사회, 문화, 자연, 정치와 같은 모든 환경과 관련시켜 인간생태학적 접근으로 정의되고 있다. 여기에서 생태학적 이론은 유기체인 인간 유기체를 둘러싼 환경과 이들 간의 상호작용을 뜻한다. 이러한 환경에서 개인 및 가족행태적 환경요인은 주거에 미치는 영향력이 일차적이고 가장 직접적이어서 주거학에서는 이런 미시적 환경에 초점을 맞추고 중심 개념으로 삼는다. 그리고 사회문화적 환경요인,

* 연세대 주생활학과 교수

** 본원고는 한국주거학회, 1992년도 학술발표대회에서 발표된 내용을 재정리하였음.

정치·경제·기술적 환경요인, 자연적 환경요인으로 갈수록 그 영향력이 이차적이고 덜 직접적으로 작용한다고 본다(윤복자 지순, 1992). 주거문제에 대한 많은 이론 중 하나인 주거이동 이론의 개념 체계도 이러한 미시적 환경에 근거하여 거시적 환경과의 관계를 설명할 수 있게 전개를 시도한다.

한 주택에 거주하고 있는 가족은 주택에 대한 물리적 환경에 대한 가족원들의 생각, 경제력, 취향등의 가구특성 변화와 사회경제 문화적 환경변화에서 오는 다양한 요인에 의해 야기되는 주거욕구로 인해 동일한 주택에서 오랫동안 만족하고 살기가 힘들다. 주거만족은 주거욕구의 충족에 대한 끊임없는 개인의 주관적 반응으로서 거주자는 항상 전주택에서의 경험과 주거 열망과를 비교한다(Brink & Johnson, 1979). 따라서 주거에 대한 조절행위가 생기고 조절행위에 대한 여러 대안 중 하나가 주거이동이다.

우리나라 인구이동에 대한 통계에 의하면 1990년 한해 동안 945만명으로 전체 인구의 22%에 달한다(인구이동 통계연보, 1991). 1988년에 1,259만명(30%)이 이동한데 비해 2년동안에 8%의 감소율을 보여 상당히 감소하는 추세이나 아직도 이웃나라에 비하면 이동율은 아주 높은 편이다(일본은 5.3%, 대만은 8.1%). 이런 실정에서 주거이동에 대하여 건축학, 정치 행정학, 사회학 등 여러 학문 분야에서도 지대한 관심을 갖고 있으며 주거이동에 대한 제문제는 주거학적 접근외에도 도시 생태학적 접근, 사회학적 접근, 미시경제학적 접근 지리학적 접근 등으로 다루고 있다.

주거학 분야에서는 미시환경적 측면인 인간의 기본 욕구, 가족특성, 가족생활행위 등에서 주거이동 문제를 규명하고 해결방안을 모색하는 추세에 있다. 본 문에서는 각 학문에서 다루고 있는 주거이동 이론을 비교분석하고, 주거학을 중심으로 주거이동 개념을 다학문적이고 총체적 접근으로의 체계화를 시도한다. 따라서 본문에서는 1)주거이동의 개념과 유형, 2)주거이동에 대한 제이론, 3)주거이동의 학문적 개념의 틀을 체계화하여 한 모형을 제시한다.

II. 주거이동의 개념과 유형

1. 주거이동의 개념

이동이란 단어는 여러 학문분야에서 사용하고 있다. 사회학분야에서는 사회적 계급, 또는 계층, 지위간의 이동을 의미하는 사회이동이라는 용어를 오랫동안 사용해 오고있다. 한편 경제학에서 주거이동은 가구의 내구소비재에 대한 소비적 이동이며, 인구의 이동은 직장과 같은 생활의 기회를 찾는 이동으로 해석하여 생산적 의미로 사용하고 있다. 주거학에서는 모리스와 윈터(Morris & Winter, 1975)의 주거이동 개념을 대표적으로 들 수 있는데 주거규범에 맞지 않을 때 생기는 주택결손에 대한 조절행위 반응을 주거이동으로 보고 있다.

2. 주거이동 유형

주거이동은 접근방식에 따라 여러가지 의미를 지니며 이에 따라 다양하게 분류되고 있다. 여러 문헌에서 소개된 각 학문 영역의 주거이동 유형을 분석하여 정리하면 1)원시/자유이동, 2)지역이동, 3)실제적/잠재적이동, 4)강제적/자발적이동, 5)긍정적/부정적 이동으로 분류할 수 있다.

피터슨(Peterson, 1958)은 주거이동유형을 자유이동과 원시이동으로 분류하였다. 원시이동이란 천재지변에 의한 이동을 의미하며 자유이동이란 자의에 의한 자유로운 이동을 의미한다.

이동거리에 의한 분류는 일반적으로 동일지역 내 이동, 지역간의 이동, 국가간의 이동으로 분류된다(Moore, 1980). 동일 지역이란 동일주택 시장이나 노동시장내에서의 의미이며, 한 공동체내에서 혹은 한 도시권내에서의 이동을 동일 지역내의 이동이라한다. 지역간의 이동은 농촌 지역에서 도시나 서울지역으로의 이동을 말한다. 국가간의 이동은 이민과 같이 장거리이동에 해당한다.

주거이동의 실행여부에 의해 잠재적이동과 실

제적이동으로 분류한다. 즉 주거이동을 강렬하게 원하거나 이동계획을 가질 수 있으나 경제, 사회, 정치적 장애로 인해 불가능한 경우이나 장애나 방해 요인이 없어도 이동할 수 있는 이동을 잠재적 이동이라고 하고 그 반대의 경우를 실제적 이동으로 분류한다.

주거이동동기에 의한 분류로 무어(Moore, 1975)는 제한의 정도에 따라 크게 자발적이동과 비자발적인 강제적 이동으로 나누어 자족형성, 이론, 은퇴, 사망, 직장변경으로 인한 주거이동을 포함시키고 있다. 또 이 두가지 이동을 세분화하여 클라크와 오나카(Clark & Onaka, 1983)는 조절적 이동(adjustment move), 유도적 이동(induced move), 강제적 이동(forced move)으로 분류하기도 한다. 강제이동은 가족의 통제를 넘어서는 사건때문에 유발되는 이동으로 도시계획이나 재개발계획과 같은 제도적 간섭과 공적, 사적, 법적 규제에 의해 이루어지는 이동 유형이며, 조절이동은 주택의 면적, 주거소유권의 이전, 주택가격, 주택에 대한 불만, 소득과 가구의 변화등이 중요동기로 작용하여 주거소비를 조절하는 이동을 의미하며, 유발적 이동은 가족생활주기의 변화(분가, 합가), 생활양식, 과거의 주거경험, 직장관계의 변화, 주택시장의 역할, 정책적인 측면에서의 변화를 고려한 이동이다.

우리나라에서는 주거이동동기를 유형화한 것으로 긍정적이동과 부정적 이동으로 분류하였다(윤복자, 백금화, 1991). 긍정적 이동이란 근린환경개선, 물리적 환경개선, 소유권의 상속등을 위한 이동을 의미하며 부정적 이동은 소득의 감소, 임차 기간만료, 재개발 등과 같은 상황적 제약에 의하여 일어나는 이동이다.

III. 주거이동에 대한 제이론

주거이동과 관련된 이론은 가구들이 왜 이동하는가 하는 이동의 동기를 규명하기 위한 이론, 실제로 이동을 결정하고 주택시장에 참여의사를 밝힘으로 어떤 주택으로 이동할 것인가하

는 주택의 선택과 관련된 이론, 주거이동 결과와 관련된 이론 등 매우 다양하다. 각 학문 영역에서 다루고 있는 대표적 주거이동 이론은 다음과 같다. 1)주거이동 결과 나타난 공간적 구조에 관심을 둔 도시생태학자들의 주거지 분화이론, 2)주거이동에 영향주는 사회적 제도에 관심을 둔 사회학자 중심의 주거이동구조이론, 3)경제학자 중심의 선택이론, 4)선택과정에 관심을 둔 지리학자 중심의 행태적 이론, 5)가구 특성을 중심으로 주거규범에 근거한 주거학적 접근에 의한 주거조정이론 등이 있다. 이런 이론은 학문 분야에 따라 주거이동을 어떠한 관점에서 보느냐에 따라 접근법상에 차이가 있다.

1. 주거지분화 이동이론

주거이동으로 인한 주거지의 변화와 관련된 이론은 19세기초 도시 생태학자들에 의해 처음 논의되었는데 시카고에 근거를 두고 있었던 점에서 시키고학파라고도 한다. 인간생태학적 개념을 도시주택에 처음 도입한 학자는 벌저스(Burgess, 1925)*¹⁾로 도시성장으로 인한 거주지의 변화양상을 통해 수요모형을 개발했는데 이 모델이 동심원모델이다. 동심원모델을 호이트(Hoyt, 1939)*가 개발확장하여 선형(sector pattern)이론으로 발전시켰고 이후에 다시 슈놀(Schnore)*은 교육과 소득 계층에 따른 도시와 교외의 분포를 조사하여 미국지역의 4가지 지형으로 분류하였다. 이 이론들이 후에 많은 사회학자들과 도시지리학자들에게 영향을 주어 접근방법상의 개발로 현재의 재배치(relocation)연구의 기초가 되고 있다.

도시생태학적 접근에 의한 주거지 분화 이동이론은 주택수요분석의 형태적 특징에 대한 파악이 가능하나, 도시의 특수한 지역에 위치하고 있는 어떤 그룹의 주택수요와 연결이 되지 않았다는 문제점이 있다.

2. 주거이동 구조이론

주거이동에 관한 연구는 초기에 사회학자, 지

1) *김재영 (1982)에서 재인용.

리학자들이 중심이 되어 이루어져 왔다. 사회학자들은 도시사회의 각종 병리현상을 주거이동을 통해서 이행하였다. 심멜(Simmel, 1950), 워스(Wirth, 1964) 등은 아노미(anomie)현상 등 각종 사회적인 행위-예를 들면 청소년의 범죄행위, 정신질환 등-등이 주거이동과 밀접한 관계가 있다고 하였다. 이들은 주거이동 동기를 규명하였고, 특정가구의 사회경제적인 배경과 현재 주거에서 얻어지는 서VICES의 수준과의 함수관계를 설명하였다.

한편 사회학자들은 주거이동을 도시 재분배의 과정으로 이해하려고 시도하였다. (Turner, 1982)²⁾ 이런 시도로 사회학의 고전적 이론인 막시즘적 구조주의 이론을 주거이동에 도입한 것으로 자발적이동보다는 비자발적인 이동에 초점을 두고 저소득층의 주택과 관련된 불평등 현상을 강조하였다. 주거이동구조 이론은 주거이동시 주택을 결정하는 것은 개별가구의 선택에 의하여 이루어지는 것이 아니라 사회의 정책, 제도, 경제적 여건과 같은 사회제도구조에 의하여 더 많은 영향을 받는다는 이론이다.

이런 접근법은 주거이동을 주거이동에 대한 문제제기와 주거이동과 사회 제도 구조와의 관련성을 잘 설명해 주고 있으나, 구체적인 문제 해결에 대한 정책적 대안을 내주지 못하고, 개인의 주택소비조절의 수단으로 중요한 의미를 간과하고 있는 문제점이 있다는 평을 받고 있다.

3. 주거이동 선택이론

경제학자들은 주거이동을 통해 주택시장에서의 소비행태를 이해하고, 나아가서 주택시장을 하위시장간의 관계를 설명해 보고자 하였다. 미시경제적 접근을 통해 '70년대말부터 주거이동의 연구에 상당한 관심을 나타내기 시작하였다. 미시경제적 접근에 의한 주거이동 이론에는 장기균형이론, 불균형이론, 사용자 비용이론, 확률선택이론 등이 있다.

1) 장기균형이론

장기균형이론은 입찰가이론 혹은 경쟁이론이라고도 하는데, 주거지의 선택에 대한 이론이다. 장기균형이론은 효용의 극대화에 근거한 소비자행동이론을 주택이라는 특정한 상품에 적용시킨 것으로 그 핵심은 개별가구는 토지가격과 통근비 그리고 기타 재화와 용역에 대한 지출의 총합이 소득과 같아져야 하는 제약 조건하에서 주택, 엄밀히 말해서 주택지를 선택한다는 이론이다. 입찰가이론은 주거공간에 대한 소득탄력성이 높아지고 교통비에 대한 소득 탄력성이 낮아지는 가구는 도심을 벗어나 넓고 쾌적한 교외 주거지를 선택하여, 반대의 경우는 도심 가까이 이사하여 소득계층간에 주거지 선택패턴이 구분된다. 이 때 지가와 교통비와는 반비례의 관계를 갖게 되고 주거지 선택에 대한 경쟁이 생기므로 경쟁이론이라고도 한다.

이 이론은 주거지의 선택을 간단 명료화시켰고 지가로부터 도시의 공간구조를 파악하려는 바람직한 논리적 근거를 제공하였으나, 여러가지 부적합한 가정때문에 비현실적이라는 비판을 받았다. 이 이론은 주택에 관계되는 중요한 특성을 제외시키고 주거지 규모와 위치로만 선택행동을 설명하여 주택선택행동을 너무 지나치게 단순화시킨데 문제점이 있다는 평을 받고 있다.

2) 불균형이론

불균형이론을 주거소비의 불균형 즉 주택의 실제소지량과 균형(기대) 소비량과의 차이가 주거이동을 유발한다는 이론으로 주거이동을 가구의 소비조절행위로 보는 것이다. 불균형가설에 있어서는 유사하지만 구체적으로 불균형 단위측정에 있어서는 다소 차이가 있다. 하누석과 퀴그리(Hanushek & Quigley, 1978)은 소비불균형의 절대값 또는 과소, 과다소비로 나누어 검정하고 있으나 와인버그(Weinberg, Mayo, & Friedman, 1982) 등은 각각 IEV(Income Equivalent Variation)와 소비자잉여로써 측정하고 있다. 우리나라에서도 이와 비슷한 이론으로, 불균형 소비량(Qu)을 실주거소비량(Q)과 균형소비량(Q*)의 차이로 측정하여(김정호, 1988) 이동 전과 이동 후의 주택의 균형소비수준의 차이가 주거이동에 가장 큰 영향을 주고 있다고

2) Edwards (1982)에서 재인용.

밝힌 연구가 있다.

이 이론은 사회학자와 지리학자 중심의 불일치 이론에 근거를 두고 경제학자들이 실증적 연구를 통해 계량화하여 검증 발전시킨데 공헌이 있다. 그러나 왜 그런 불균형이 생겼는지에 대한 인과적 해석을 해주지 못하는 문제점을 가지고 있다.

3) 사용자비용 이론

사용자비용이론의 핵심내용은 주택을 임대함으로써 얻는 효용에 비교하여 자가 또는 임대를 선택한다는 이론이다. 즉 주택에서 얻는 효용은 각 가구는 주거이동을 할때 주택을 임대하여 거주할 것인가 아니면 소유를 통해 귀속임대료를 지불할 것인가의 선택의 문제가 남게된다. 이때문에 합리적인 소비자라면 같은 주거단위의 서어비스를 소비할 때 자가와 차가의 상대적 비용 부담, 또는 상대적 효용의 비교평가를 통해 선택하게 된다는 이론이다.

사용자비용이론은 주거이동시 소유형태 결정에 영향을 미치는 중요한 이론으로 그동안 의사결정과정에서 대한 관심을 가져왔던 지리학자들의 이론을 도입하여 경제학자들이 미시적 접근에 의해 가구의 선택행동을 계량화하는데 큰 공헌을 하였다.

4) 확률선택 이론

확률선택이론은 상품의 양을 얼마나 선택하느냐에 초점을 두는 전통적 이론과는 달리 여러개의 가능한 대안중에서 어느것을 선택할 것인가 하는 의사결정의 효용평가에 기초를 둔 이론이다. 소비자의 선택행위에 담겨져 있는 불확실성을 결정론적 방법으로는 정확하게 추정할 수 없어 이를 보완하기 위한 방법으로 확률적 개념을 도입한 것이다. 확률선택이론은 비교적 새로운 이론으로 루스(Luce, 1959)에 의해 제안된 후 맥파든(McFadden, 1973)이 이론적 기초를 세운 70년대 중반부터 개발이 본격화되었다. 주택에 확률선택이론을 이용한 연구는 러만(Lerman, 1975), 퀴그리(Quigley, 1976), 보힘(Boehm, 1982), 김(Kim, 1987)등이 있으며 이들은 주로 조건부, 다항로짓모형을 적용하여 선택과 이동의 결정에 미치는 영향을 분석하였다. 우리나라의 경우 단계적 확률선택모형을 이용한 한동근

(1987)의 연구와 다항로짓모형을 이용하여 주거의 선택확률을 분석한 이길순(1991)의 연구가 있다. 또 임대주택배분 (대한주택공사, 1988)을 위한 지역별 수요예측에도 다단계조건부 로짓모형을 이용해 추정된 연구등이 있다.

이 이론이 앞의 이론들과 다른 점은 선택대안의 효용을 선택행위가 이루어질 때마다 확률적으로 행해지는 확률변수로 보는 수학적 개념(이길순, 1990)이 있으므로 융통성있고 예측력이 강하다. 또한 소비자행동에 근거를 두어 개인의 의사결정 행태를 검증할 수 있어 적은 표본으로도 충분히 통계적으로 유의성있는 결과를 도출해낼 수 있다는 장점이 있다(Yu, 1978). 기존의 다른 이론에 비해 확률선택이론이 개별가구의 선택을 설명하는데 더 융통성이 있고 정확하지만 국내에서는 연구의 양에 있어서나 선택상의 다양성에 있어서나, 설명변수의 종류에 있어서 주거이동행위를 일관성있게 설명하기에는 부족한 점이 많고 이 이론은 이동행위의 일부과정 선택행동에 제한된 이론이므로 선택행위로만 이동을 전부 설명할 수 없다는 문제점이 있다.

4. 행태적 이론

지리학자들이 주거이동의 의사결정이 되는 과정에서 어떻게 주택을 탐사하여 이동하는가 하는 행태에 관심을 두었기 때문에 이들 중심의 이론을 행태적이론이라 한다. 지리학자들이 주거이동에 관심을 두게된 이유는 이동과 출퇴근 형태간의 상호 대체관계를 규명하고자 하는데서 출발하였다. 주거이동이 인식공간의 함수라고 보고 특정지역 또는 특정 가구의 인식공간이 될 확률의 변화를 추정하는데 많은 연구를 하였다. 윌퍼트는(Wolpert, 1966)는 행태적이론을 경험적 수준으로까지 끌어올려, 장소효용과 행동공간의 개념을 도입하여 연구했다. 여기서 장소효용이란 현재의 주택에서 얻을 수 있는 효용을 의미하여 만약 다른 입지에서 더 큰 효용을 얻을 수 있다고 인지하면 가구는 가능한한 효용을 극대화하기 위하여 이동을 하고자 한다고 하여 이동의 원인으로 '장소효용의 인지' 개념을

도입했다. 이들은 장소효용을 주어진 지역의 위치에 대해 가구의 만족 또는 불만족으로 측정하여 이러한 주택에 대한 불만족은 초기상태에는 스트레스로 작용하다가 이것이 더욱 진전되면 긴장이 고조되어 더 이상 참을 수 없는 인내수준이상이 되면 주거이동을 일으킨다고 보았다. 브라운과 무어(Brown & Moore, 1970)는 주거이동시 선택의 과정의 단계에 대한 개념들을 개발하였고 후에 클라크와 카드왈러(Clark & Cadwalller, 1973)등에 의하여 계속 개발되었다. 최근에는 지리학자 사이에 각종 확률모형을 이용하여 주거이동행태를 분석하려는 사례[(Hutt, Shapiro, 1979), (Meyer, 1980)]가 늘고 있다 (김정호, 1988).

행태적 이론은 고전적입지모델과는 달리 인간의 행동에 영향미치는 인지의 역할, 특히 사전정보의 중요성을 보여주었고, 도시경제학자들이 블랙박스로 남겨 두었던 이동과 관련된 의사결정과정을 좀 더 잘 파악하는데 도움을 주고 있다. 그러나 행태학적 접근이 미시경제적 접근과 마찬가지로 가구에 초점을 둔 것과 다름바가 없다는 비평도 있다.

5. 주거조정이론

가정학에서 주거이동을 다룬 것은 다른 학문의 접근과 마찬가지로 사회학자들에 의하여 많은 영향을 받아 시작되었다. 가족이 성장하고 쇠퇴하는 가족생활 주기에 따라 변화하는 주거

욕구를 충족시키기 위한 가족의 행동은 조정 및 적응의 과정으로서 특징지어진다.

가족생활주기를 통해서 가족의 주거와 관련된 주거규범의 개념을 도입하여 주거이동을 설명한 모형은 모리스와 윈터(Morris and Winter, 1975)에 의하여 처음시도되었다. 그들에 의하면 주거이동의 원인을 주거결손으로 보고 주거이동은 이러한 주거결손을 해결하기 위한 주거조정행위로 보고 있다. 가정학에서는 이상과 같은 주거조정행위이론의 하위개념으로 주거이동에 대한 연구가 가족특성과 관련하여 주거만족을 매개변인으로 하는 인과모형 개발이 이루어져왔다. [(Morris & Winter, 1978, 1980), (Speare, Bach and Smith, 1970, 1977)]. 그 밖에 최근에는 주거이동을 주거욕구, 주거이동동기, 주거이동시 선택행위, 주거열망, 주거기대, 주거평가의 개념과 함께 주거이동연구를 위한 방법론적 개발이 다각적으로 이루어지고 있다 [(김미희, 1983), (이경희, 1984), (곽인숙, 1989)]. 최근에는 주거이동 선택행동에 대하여 확률론적 방법을 이용한 이 길순(1990)의 연구가 있다.

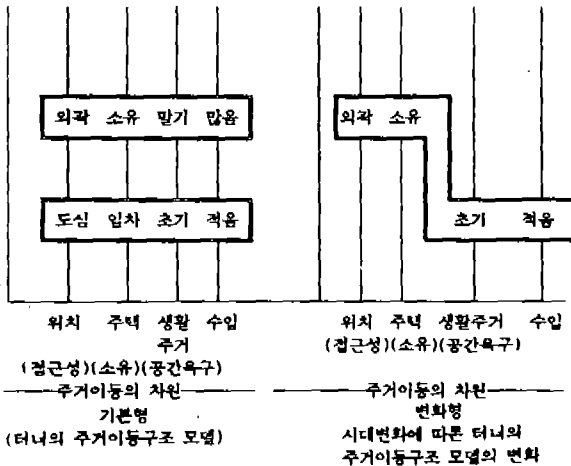
IV. 주거이동의 학문적 체계모델

도시생태학에서부터 시작한 주거이동 연구는 현대에 와서는 사회학, 지리학, 미시경제학, 주거학 등 여러가지 분야에서 다루어지고 있다. 본장에서는 앞 장에서 언급한 주거이동이론을 통합하여 주거학적 접근에 의한 학문적 체계에 대하여 논한다. 먼저 여러 학문영역에서 특정연구나 이론 정립을 위해 개발한 주거이동에 관한 모델을 예로들고, 이들 통합한 주거학적 접근에 의한 주거이동에 관한 학문적 체계모형을 제시한다.

사회학적 접근에 의한 터너(Turner, 1982)의 모델(그림 1)은 도시 존속년수가 오래되어 도시의 공간구조가 안정이 되었을때는 주거이동구조의 차원이 기본형에서처럼 수입이 많고 가족생활주기의 말기에 있는 가구가 외곽의 자가소유 주택에 거주하며, 수입이 적고 가족생활주기의

<표1> 주거이동에 대한 제학문적 접근 비교

	도시생태학적 접근	사회학적 접근	주거학적 접근	미시경제적 접근	지리학적 접근
주요 이론	주거지 분화 이동이론	주거이동 구조이론	주거조정 이론	불균형이론	평태적이론
이동 원인	도시성장으로 인한 주택수요자의 집입과 계승	주거불만족	주거결손 주거불만족	소비의 불균형	주택압박 장소효용의 감소
추진 수단		최적자계 수준	계약조건의 허용범위		인내수준
이동 과정	최적화 과정			효용의 극대화 과정	부분 최적화 과정
이동 결과 현실	공간분화 패턴	이동으로 인한 병리 현상	단독도의 항상주기의 질 향상	각 가구의 소비조절 행위	주거이동시 의사과정



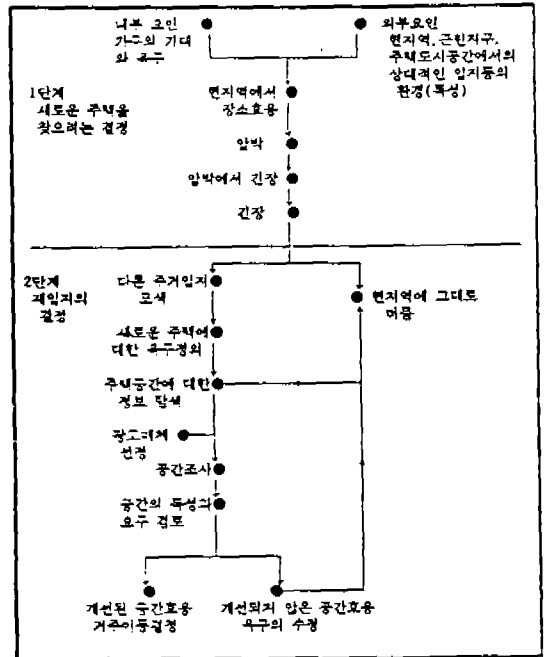
<그림1> 주거이동구조 이론 모델(사회적 접근)

초기에 있는 가구는 도심의 임대주택에 거주하게 된다. 그러나 시대가 변함에 따라 이자율이 낮으면서 대출가능성이 크고 임대료에 비해 주택가격이 싼 사회적 제도여건에서는 변화형에서 처럼 수입이 적고 가족생활주기가 초기에 있는 가구도 외곽의 자가소유주택에 거주할 수 있다. 이 모델은 주거이동을 사회의 제도적 여건으로 설명하는 예이다.

지리학학적 접근에 의한 브라운과 무어(Brown & Moore, 1971)가 개발한 행태적 모델(그림2)은 주거입지를 결정하는 단계를 장소효용의 감소로 인한 압박과 긴장, 정보담색, 광고매체의 선정 등의 주거지 선정의 과정에 관심의 초점을 두고 있다.

미시경제적 접근은 소득과 같은 경제적 여건에 따른 주택의 변화에 관심을 가졌는데, 확률선택 이론을 이용한 모델의 예는 (그림3)과 같다. 실선은 자가에서 자가로 이동한 가구인데 이들 가구가 소득의 변화에 따라 상향이동(평수를 늘림)을 할 확률과 하향이동을 할 확률을 나타낸 것이다. 점선은 임대에서 임대로 이동한 가구의 상향-하향이동 확률을 나타낸 것이다. 임대주택에서 임대주택으로 이동하는 가구가 소득에 민감하게 반응한 것을 설명한 모델이다.

주거이동에 관한 제학문적 이론과 모델을 비교한 결과 각 접근법에 따라 관심의 초점과 계량화, 연구방법상에 차이가 있는 것을 알 수 있

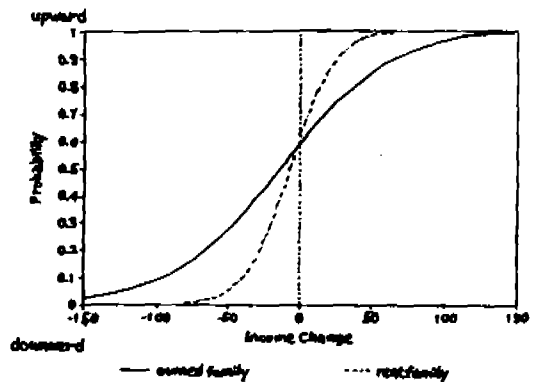


주거이동의 행태적 모델 (자료:Brown and Moore, 1971)

출처:K.Bassett and J.R.Short, Housing and Residential Structure(Routledge and Kegan Paul, 1980), p.36 재인용.

자료:Brown and Moor(1971)

<그림2> 주거이동의 형태적 모델(지리학학적 접근)



<그림3> 소득변화에 따른 주거이동 모델(미시적 접근)

있다. 그러나 이들 각각의 이론은 독단적으로 주거이동을 설명하고 문제를 해결하는데는 제한점이 있으며 학문간에 서로 영향을 끼치면서 발달되어, 각 학문의 장점을 살린 다각적이고 통

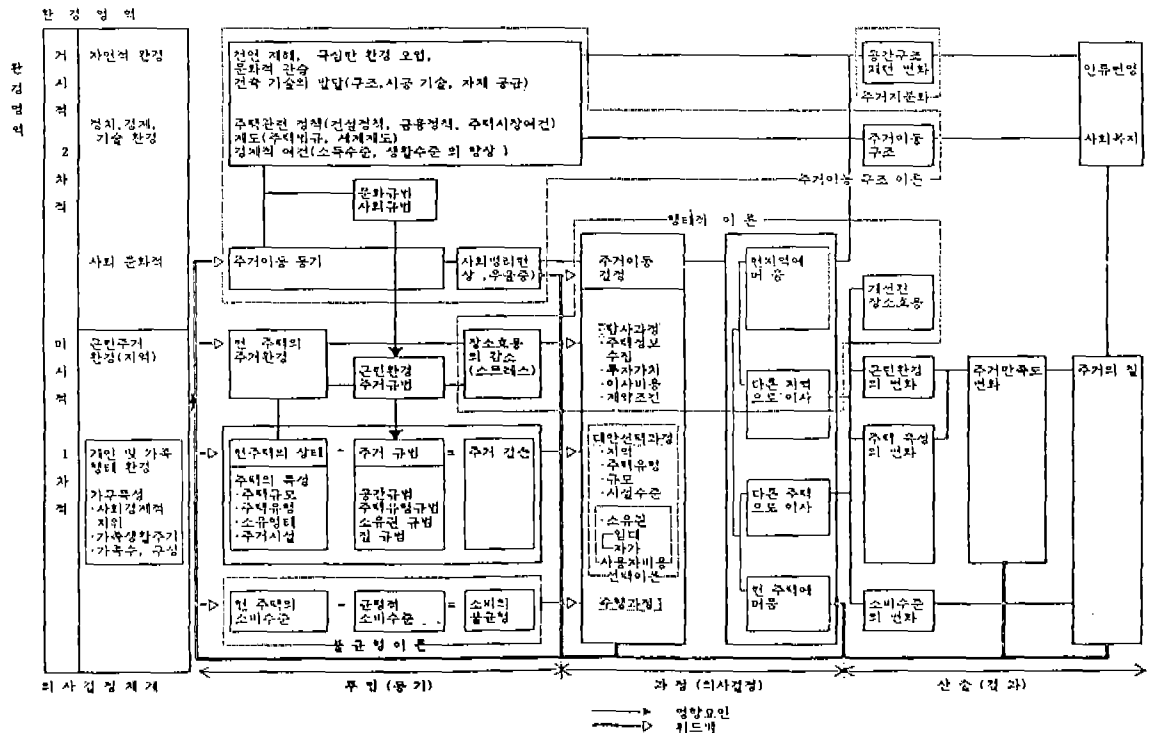
합적인 개념의 틀이 형성되고 학제간의 공동 연구가 필요함이 나타나고 있다. 이 시점에서 주거학을 중심으로 주거이동개념을 다학문적으로 통합하여 주거이동에 관한 모형을 제시하면 (그림4)과 같다.

(그림4)에서 보여주는 Y축은 환경적 영역으로 미시적(일차적) 환경과 거시적(이차적) 환경으로 구분되며 위쪽으로 갈수록 광역 환경을 의미한다. 미시적 환경영역은 가구의 사회경제적 지위와 가족생활주기등의 가구특성으로 구성된다. 거시적 환경영역은 근린주거환경, 사회문화적 환경, 정치·경제·기술환경, 자연적 환경으로 구성된다. 주거학적 접근은 미시적 환경인 가족이 가지는 주거규범 뿐만 아니라 거시적 환경에서 영향을 받는 사회, 문화적 규범 등을 함께 고려하므로 주거이동에 대한 총체적 접근이 가능하다.

X축은 현대에 많이 이용되고 있는 의사결정 체계모형을 도입하여 투입, 과정, 산출로 구성하였다. 투입은 주거욕구, 주거가치관, 주거목

적, 주거기준, 주거이동동기, 주거열망, 주거기대 등의 주거이동을 일으키는 동기와 각 가구가 가지고 있는 자원이 포함된다. 과정에는 탐사과정, 대안선택과정, 수행과정 등의 의사결정과정 이 포함되며, 산출은 주거이동의 결과로 주거만족도에 대한 변화와 주택 및 근린환경의 변화, 주거의 질등이 포함된다. 주거이동을 하였으나 기대 수준에 미치지 못하여 주거불만족이 생길 때 투입과 과정단계에 피드백되어 산출과정에 오게된다.

따라서 주거이동은 미시적 환경에서부터 거시적 환경에 이르는 영역의 관련성을 총체적으로 연결하여, 제안된 자원내에서 주거이동을 일으키는 요인이 투입되어 탐사와 대안선택과 이동의 수행과정을 거쳐 이동 결과의 산출을 내는 과정을 거치는 체계모형을 제시할 수 있다. 이 모형에는 각 학문에서 다룬 주거이동이론이 점선으로 표시되어 주거학을 중심으로 한 다 학문적 체계모형이라고 할 수 있다.



<그림4> 주거이동의 학문적 체계모형

V. 결 론

각 학문영역에 따라 주거이동을 설명하는 이론은 그 학문마다의 관심의 초점과 연구방법의 접근으로 각각 그 특성이 다름이 확인되었다. 그러나 어느 학문에서나 독립된 이론으로 완전하지는 못했다. 이러한 점에서 현대의 학문의 추세는 각 영역에서 갖고 있는 강점과 서로 통합해서 한 문제를 다루는 多學問的 接近이 추천되고 있다. 따라서 생태학적 접근에 의한 주거학을 중심으로 하는 본 문에서 제시한 주거이동의 학문적 체계 모형을 이용하면 學除問의 공동연구 뿐 아니라 학문의 체계화에도 공헌이 있어 학문적 발전과 연구수준의 질적향상에 기여가 있을 것으로 본다.

참고문헌

곽인숙 (1989), 도시가구의 주거이동의 유형이 가정 생활의 질에 미치는 영향, 대한가정관리 학회지, 7(2), 124-142.

- 김미희, 윤복자 (1983). 주거이동 지향성에 관한 연구 -서울시를 중심으로-. 대한가정학회지, 21(4).
- 김정호 (1987a). 도시가구의 주거이동과 정책적 시사 -서울시를 사례로-. 주택, 48, 4-19.
- 대한주택공사(1988), 임대주택의 지역적 배분모형 연구.
- 윤복자, 김혜정(1992). 사회계층에 따른 가족생활주기별 주거이동유형연구, 가정학회지, 30(4).
- 윤복자, 백금화(1991), 아파트 입주가구의 이주동기와 주거민족도 변화에 관한 연구, 대한가정학회, 29(3).
- 윤복자, 지순(1992), 기초 주거학, 신광 출판사.
- 이길순(1990). 로짓모형을 이용한 주거선택 결정 요인의 분석, 박사학위논문, 연세대학교 대학원.
- 통계청(1991), 인구이동 통계연보.
- 한동근(1987a), 가구특성에 따른 주거선택에 관한 연구, 석사학위논문, 서울대학교 환경대학원.

