

韓國人の 住居週期

金 海 東*

次	目
Ⅳ. 韓國人の 住居週期	Ⅰ. 序言, 韓國人の 住居生活의 몇 가지 質的인 問題點
1. 流動段階	Ⅱ. 生活週期(life cycle)와 住居週期(Housing cycle)
2. 自家段階	Ⅲ. 住居週期의 概念
3. 定着段階	
Ⅴ. 結語	

《要 約》

이 글은 1977年度 筆者의 全國의 住宅有效需要 推定研究를 爲한 Survey에서 나온 資料를 土臺로 하여서 作成되었다.

그 主된 目的은 우리나라 國民들의 生活週期와 自家所有過程을 中心으로 한 住居週期를 分析하는 것이다. 즉 住居週期라는 하나의 概念化의 試圖와 이러한 概念을 통한 住居의 한 質的인 側面에 對한 寫實的 研究(descriptive study)이다. 마

라서 이것은 住宅政策樹立時 考慮되어야 할 住宅의 質的인 側面에 관한 一考察임을 指摘하여 둔다. (단, 住宅有效需要推定研究를 爲한 Survey는 約一萬 世帶를 大都市, 中小都市, 産業都市, 農漁村으로 層化하여 4:4:1:1의 比率로 抽出한 標本이었다. 따라서 여기에 나와있는 各種 比率는 그것이 그대로 代表値가 아님을 밝혀둔다.)

Ⅰ. 序言 “韓國人の 住居生活의 몇가지 質的인 問題點”

住宅問題도 教育問題와 같이 大部分의 사람들이 各己 一家見을 가지고 있는 問題의 하나다. 이 問題에 關한 論議의 焦點은 大體로 「一家口 一住宅」을 實現하기 爲하여는 住宅이 얼마나 不足한가? 外國에서는 一室에 平均 몇 사람이 住居하고 있는데 우리는 平均 2,3人으로 過密이라든가 하는 式의 論議가 그 焦點의 主要 內容들이다.

그러나 「一家口 一住宅」이 모든 家口가 自己집을 가지는 狀態라고 假定하고 그것이 實現되었다고하면 問題가 解決될 것인가 그리고 그러한 狀態가 바람직한 狀態인가 하는 疑問들이 惹起되지 않을 수 없다. 이러한 問題들과 關聯하여 다음과 같은 事實들도 考慮되어야 할 것으로 본다.

* 教授, 서울大學校 行政大學院

첫째, 물론 低所得水準이라는 것이 問題가 되지만 그것이 아니더라도 一定한 比率의 賃貸家口는 恒常 存在한다는 事實이다. 例를 들면 여기 저기 移動하여야 하는 家族이라든가 어떠한 事業場에서 그 事業이 끝날 때까지만 勤務하는 사람들의 家口들 그리고 大都市나 産業都市의 各種 建設事業場의 勤務者家族 및 外交官의 家族들 등에는 항상 存在한다. 이들은 後述하는 流動段階에 있는 家口들이며 社會的 經濟的 活動이 活潑할수록 그러한 流動家口는 많을 것으로 본다. 그리고 相當한 家口들이 다른 곳에 自己住宅이 있으며 또한 自宅를 마련할 財力이 있는 家口들이기는 하나 많은 돈을 들여서 집을 購入할 必要가 없는 家口들이다. 그러한 까닭에 高所得層의 賃貸家口, 高額の 賃貸料를 支出하는 家口가 相當히 있다.

둘째는 自己所有의 집에서 居住한다고 하여서 그家口의 住居問題가 解決된 것이 아니라 點이다. 即 이들 中에는 調査者가 家族構造에 依하여 判斷한 받아들여질 수 있는 最低의 住居生活水準(acceptable minimum standard)에 미치지 못하는 家口가 相當히 있다. 또한 이와 같은 家口가 居住하는 住宅中(물론 이들만이 該當하는 問題는 아니나) 相當한 比率이 大幅의인 改築 또는 新築을 要하는 建物들이다.

셋째는 첫번째 問題와 關聯하여 賃貸家口의 全部가 住居問題가 解決이 되지 않은 狀態라고 말할 수 없다. 前述한 바와 같이 一定比率의 賃貸住宅이 特히 大都市나 産業都市地域에는 必須의으로 存在하여야 한다는 事實以外에 賃貸家口의 住居事情이 自家를 가진 家口의 住居事情보다 良好한 경우가 얼마든지 있다는 點이다.

따라서 重要的 것은 「一家口 一住宅」이 아니라 特定地域(通勤距離)內的 家口의 數와 그 收容能力이다. 물론 여기에 그 家口가 그 住宅에 要求하는 機能이 勘案되면 더욱 理想的이라는 것은 말할 나위도 없다. 即 많은 사람과 接觸하고 빈번히 會合을 하는 家口主를 가진 家口와 餘生을 즐기는 老人夫婦를 中心으로 하는 家口와 그리고 客地의 職場에 부임하여 規則的으로 出退勤을 하는 家口等은 各己 그 住宅에 要求하는 機能이 다르다는 것이다. 또한 家族의 構成에 있어서도 가령 젊은 夫婦만이 사는 家族과 高校生이 세사람이 包含되어 있는 家族 또는 老父母를 모시고 있는 壯年 夫婦가 다시 過年한 아들 딸을 거느리고 있는 경우 등은 亦是 住宅에 要求하는 機能이 다르다. 말하자면 若干 여유있는 소리인지는 모르나 침실과 부엌과 便所가 있는 建物이 있다고 하여서 모든 問題가 解決되는 것은 아니라는 것이다.

이러한 事實은 住宅이 가지는 社會的인 영향(impact)의 一部를 말하는 것이다. 가령 現在로 우리나라의 어린이들은 집에서 돌부처님이 되어 있어야 한다. 한참 發育期에 있는 어린이들은 運動量이 많으며 또한 많아야 한다. 그러나 父母들은 어린아이들에게 「시끄럽다」 「조심하라」 「안전해라」 「조용히 앉아서 공부를 하라」는 式으로 아이들의 行動에 대하여 制約을 加한다. 即 아이들이 뛰어놀면 온 집이 시끄럽고 무엇인가 부서지고 망가진다는 것이다. 都市에서 골목길이 있는 洞理에는 아이들이 그곳에서 외출거린다. 父母들은 그러한

골목으로 아이들을 몰아낸다. 그리하여 貧民街의 골목길은 여름의 저녁철이면 여기 저기서 「지끄럽다, 저리가서 놀아라!」고 외치는 소리가 자주 들린다. 정말 아이들이 갈 곳이 없다. 좀 더 덩치가 큰 中學生 高校生의 경우는 그러한 골목조차 없다. 自己가 혼자서 工夫할 수 있는 房이 있는 學生들이 그렇게 많지 않다. 더우기 친구들을 집으로 불러들이기는 大體로 어려우며, 父母들이 그것을 환영하지도 않는다. 이들은 音樂室, 빵집에 모이는 것이 고작이며 여름에 野外나 海水浴場으로 캠핑하러 간다. 그리하여 風氣團東對象이 되고 靑少年問題에 크게 영향을 준다. 우리나라에서 서울이나 地方에 茶房이 많고 술집이 많이 생긴 重要한 理由의 하나도 亦是 이와 같은 住宅構造와 家族構造間의 關係에서 發見할 수 있을지도 모른다. 물론 이러한 住宅構造가 이 以外에도 여러가지 社會病理現象을 惹起시킨다는 것은 말할 必要도 없거나 앞으로 解決되어야 할 重要한 課題라고 말할 수 있다.

한편 우리나라 住宅問題의 社會的 經濟的 側面中 極히 重要視되어야 할 또 하나의 現象은 우리나라 사람들이 自己 집을 갖고자 하는 強한 熱望이다.

우리나라 사람들이 自家를 갖겠다는 執念은 아마 다른 어떠한 나라의 國民들 못지 않게 強한 것 같다. 이것은 本文에서 檢討한 定着住宅에의 동경과도 密接한 關係가 있는 現象으로서 다음과 같은 諸事實들이 그 原因인 것으로 思料된다.

그 하나는 쉽사리 아무데서나 生活의 뿌리를 내리기 힘들다는 우리나라의 獨特한 社會的 經濟的 風土이다.

가령 生活의 여러 局面이 보다 더 標準化되고 規格化되어 있으면 그러한 事情은 보다 더 改善되리라 하고 보나 아직은 大部分의 사람들이 現在의 住居地를 떠나서 他地方에서 現在의 生活水準, 特히 住居水準面에서 其他 生活樣式에서 같은 水準과 樣式을 누린다는 것이 쉬운 일이 아니거나 적어도 相當한 期間을 要한다는 事實이다. 서울의 어떤 샐러리맨이 地方의 어느 支社로 轉勤發命을 받고 부임하려고 하는 경우와 같은 것이 그 좋은 例의 하나이다. 아마 어떤 사람은 辭表를 낼지도 모른다. 여기에는 여러가지 理由가 있겠으나 그 中 큰 比重을 차지하는 理由의 하나가 住居問題일 것이다. 말하자면 이러한 事實이 自家를 갖고자 하는 큰 理由中의 하나가 된다는 것이다.

自家를 갖고자 하는 또하나의 原因은 그것이 漫性的인 프레 現象下에 財産을 保護 또는 貯藏하는 가장 좋은 方法일 뿐만 아니라 많은 경우에 財産을 安全하게 增殖시키는 方法이라는 點이다. 물론 이것은 住宅에 限하지 않고 不動產一般에 適用되는 말이기도 하나 住宅의 경우는 보다 더 低所得層에게 그리고 土地의 경우는 보다 더 高所得層에게 適用되는 一般的인 現象인 것 같다.

韓國人이 自家를 마련하고자 하는 또 하나의 理由는, 흔히 말하는 「집없는 서러움」이다. 물론 이것은 前述한 바와 같은 住宅의 量의 不足에서도 起因하는 것이나 家屋主와 賃貸人과의 關係에서 보다 더 크게 刺戟받고 있는 것으로 思料된다. 이러한 「집없는 서러움」은

紙錢租稅가 작은 零細人인수록 더욱 심하다. 大體로 定期的인 賃貸料의 引上, 退去의 要求, 各種 料金の 割當, 두 家口以上の 共同生活에서 오는 不便이나 不和等에서 恒常 弱者의 立場에 있는 賃貸家口의 스러움인 것이다. 이와같은 家屋主와 賃貸人과의 關係 그리고 이에서 오는 賃貸人의 不便과 心理的인 不安全狀態는 劣等意識과 諦念이 아니면 社會的 反抗과 冷笑(cynicism) 등의 現象을 惹起시키는 原因으로서 作用한다, 따라서 우리나라에 있어서의 住宅問題의 核心은 바로 이러한 問題의 解消에 있으며 적어도 이러한 問題意識을 念頭에 두는 住宅政策이 樹立되어야 한다.

II. 生活週期(life cycle)와 住居週期(Housing cycle)

家族週期(Family cycle) 또는 生活週期(life cycle)라는 말이 있다. 一般的으로 人類文化學分野나 家族關係分野의 用語이다. 兩者는 비슷한 말이나, 家族週期란 主로 家族들이 擴大하여 나가는 過程에 焦點을 둔 것이고 生活週期는 한 夫婦의 一生의 週期에 關心을 갖는 理由는 다음과 같다.

첫째, 住宅의 需要는 巨視的으로 보면 人口의 增加와 家口數의 增加에 依하여 影響을 받지만 家口의 構造나 크기에 依하여서도 相當한 影響을 받는다는 點이다. 例를 들면 같은 6 人家族의 경우에도 이 家族이 必要로 하는 房數는 그 家族構成에 따라서, 例를 들면 2개에서부터 4개나 5개가 될 수도 있으며, 이것은 家族構成에 따라 必要로 하는 家屋規模에 差異가 있음을 意味한다.

둘째 이유는 다음과 같다. 우리가 住宅의 供給과 需要等を 問題로 하는 것은 快適한 住居環境을 마련함으로써 國民生活을 安定시키고 向上시키는데 그 根本的인 目的이 있는 것이다. 따라서 住宅의 供給計劃에서 家族이 住宅에서 求하는 主된 機能이 考慮된다면 住宅의 位置나 設計面에서 그것이 考慮되지 않은 경우에 比하여 많은 차이가 있을지 모른다. 例를 들면, 農家가 그 住宅에서 求하는 機能은 都市의 俸給生活者가 그것에서 求하는 機能과는 判異할 것이다. 이와 마찬가지로 子女를 모두 結婚시키고 隱退生活을 하는 老夫婦가 그 住宅에서 求하는 것과 바쁘게 經濟活動이나 社會活動을 벌이고 있는 家口가 그 집에서 求하는 機能은 判異할 것이다. 그 밖에 가령 다른 家族은 本家에 남겨둔 채 婦人만 데리고 鑛山村이나 工業團地에 돈벌이를 하러 온 夫婦라든가 여기저기 轉屬하는 軍人家族 등은 住宅에 對하여 또 다른 意味를 부여하고 있을 것으로 본다. 이러한 事實들이 住宅供給計劃에 反映된다면 보다 더 住宅政策의 原來的 目標에 가까운 것이 될 수 있을 것이다.

그리하여 이와같은 家族週期 또는 生活週期를 中心으로 韓國人의 住居事情과 問題點을 살펴 보기로 한다. 即, 住居事情도 그와 같은 週期에 따라 相當한 影響을 받을 뿐만 아니라 住居事情 自體가 그러한 家族週期 또는 生活週期和 關聯하여 一定한 類型화된 樣相을 보

이고 있기 때문이다. 이것을 住居週期(Housing cycle)라고 부르기도 한다. 또한 이와 같은 우리나라의 住居週期는 自己所有의 住宅을 갖고자 하는 우리나라 사람들의 강한 欲求와도 밀접한 關係가 있다. 例를 들면 急激한 都市化의 潮流에 따라 上京한 젊은 次男이 下宿이나 親戚 또는 親知의 집에서 自炊를 할 수 있는 房을 求하고 다음에 畝畝세 집을 求하고 다음에 經濟的 與件이 許諾하면 장가를 들고 傳貰房이나 전세집을 구한다. 이들은 어떠한 셋집을 전전하다가 成功하면 작으나마 自己所有의 집을 갖는다. 여기서 經濟的 事情이 더 좋아지면 보다 더 좋은 집을 求하게 된다. 이러한 동안에 子女들을 出産하고 養育하여 成長시킨다. 老夫婦는 長男夫婦와 같이 살거나 집을 長男에게 물려주고 故郷에 가서 安着하기도 한다. 勿論 어떤 사람은 끝까지 社會活動을 繼續할지도 모른다. 이러한 경우도 勿論 成功的인 경우이다. 그밖에도 여러가지 類型이 있을 수 있다.

물론 이러한 過程은 前述한 바와 같이 自己집을 갖고자 하는 강한 欲求라는 우리나라의 住宅事情, 賃貸事情과 慣例, 그리고 賃貸人과 家屋主의 不平等한 여러가지 關係때문에 더욱 強해 지고 있다.

이러한 住宅所有過程은 다시 前述한 家族 또는 生活週期와 關聯된 住居週期와 密接하게 相互作用하고 있다. 여기서 우선 學者들이 이러한 週期를 어떻게 分類하고 있는지 살펴보기로 하자.

P. Nickell과 J. M. Dorsey는 다음과 같이 3段階로 分類하고 있다. (Management in family living, 1967)

第一段階, 家庭形成期(The Beginnging family stage)

第二段階, 擴大期(The Expanding family stage)

第三段階, 縮小期(The Contracting family stage)

第一段階는 結婚을 始作하여 첫아이를 낳기까지이며, 第二段階는 子女를 낳아서 養育하고 教育시키는 段階이고, 第三段階는 子女의 職業適應期로서 子女들이 結婚生活을 營爲하고 隱退하는 時期를 말한다. 어떤 사람은 이것을 다음과 같이 8段階로 分類하는 사람도 있다. (Bigelow)即, ① 家庭樹立期 ② 子女出産 및 就學前期(Childbearing and Preschool) ③ 初等教育期(Elementary School) ④ 中·高等教育期(High School) ⑤ 大學教育期(College) ⑥ 子女의 職業適應期(Vocational Adjustment of Children) ⑦ 經濟回復期(Financial Recovery) ⑧ 隱退期(Retirement)

또 다른 學者(I. R. Buchler, 1938)는 西歐의 夫婦家族을 擴大期·縮小期·換置期로 나누고, 第一期 擴大期를 夫婦가 첫아이를 出産하기 始作하면서 막내 아이를 出産할 때까지로 第二期 縮小期를 첫아이의 結婚에서 始作하여 막내아이가 結婚할 때까지 그리고 第三期인 換置期를 老夫婦가 死亡하고 子女夫婦가 그 집을 물려받는 時期로 規定하고 있다.

그런데 韓國의 경우는 事情이 약간 다르다. 即, 韓國사람들은 이러한 家族의 週期類型에

長子優待不均等相續의 原則이 크게 影響을 주고 있는 直系家族制이다. 近間에 事情이 많이 變化되었으나 아직까지는 長男을 中心으로 하는 直系家族制이며 이러한 長男은 父母와 別居하지 않고 同居하는 것을 原則으로 하고 있다.

이러한 諸事實과 그리고 家族이 家屋에서 求하는 主要 機能을 감안하여 한 국민의 住居週期를 다음과 같이 區分할 수 있을 것 같다. 卽 流動段階, 自家段階 그리고 定着段階이다

Ⅲ. 住居週期の 概念(The Concept of Housing Cycle)

住居週期는 前述한 韓國人의 家族 또는 生活週期와 住宅所有 過程을 합쳐서 住居의 立場에서 본 概念이다.

말하자면 이는 住宅需要의 質的인 側面에 關한 重要한 觀點의 하나라고 볼 수 있다.

여기서 住居週期(Housing Cycle)란 子女가 父母의 집을 떠나 여러 過程을 거쳐서 그들이 父母가 되고 다시 그들의 子女가 그들의 住居를 떠나는 週期를 말하는 것으로서 住居의 機能에 中心을 둔 概念이다. 이것은 우리나라의 住居事情의 實相을 보다 더 效果的으로 엿볼 수 있게 하는 하나의 理論模型이라고 할 수 있으며, 그만큼 效果的인 住宅政策樹立에 利用될 수 있을 것으로 본다.

1. 流動段階(또는 出家段階)

이것은 女息이 父母의 집을 떠나서 다른 住居處를 求하여 나가 自己所有의 住宅을 갖기 直前까지의 期間을 말한다. 이와 같은 出家의 事由는 多樣하다. 가장 큰 것이 아마 分家라고 생각된다. 後述하는 바와 같이 可法年鑑(1976年度)에 依하면 1975年度에 全國地方法院에서 도합 386,719件的 結婚申告를 接受하였고 이중 約 20%정도만이 父母와 同居하고 있다.

이들은 많은 우여곡절 끝에 賃貸住宅에서 벗어나 自己집을 갖게 된다. 勿論 相當한 정도의 사람들은 父母의 德으로 그러한 賃貸住宅을 거치지 않고 出家段階가 省略된다.

2. 自家段階(또는 兵站段階)

이 段階는 前述한 出家段階를 거쳐서 一段 자기집을 마련한 때부터 始作된다. 이것은 집세의 負擔과 집주인과의 冷戰狀態에서 벗어난 때이다. 따라서 家族이 住宅에서 求하는 모든 것을 完全히 充足시킬 수 있는 狀態는 아니다. 主된 扶養人이 經濟的, 社會的 役割을 하기 爲한 據點으로서의 機能은 最小限 充足된 狀態라고 말할 수 있겠다. 이 段階를 兵站段階라고도 할 수 있다는 理由가 바로 이것이다.

3. 定着段階

이 段階는 前述한 自家段階를 거쳐서 子女들이 長成하고 經濟的 餘裕가 생기고 어느 정도 中년이후에 들어서면 老後에 對應하여 그가 平生동안 그곳에서 安住할 住宅를 求한 時期에서부터 始作한다. 그러나 이 段階에 到達하는 經路는 多樣하다. 어떤 夫婦는 그들의 父母의 집을 나와서 살다가 그 父母가 年老하여져서 다시 돌아와서 安着하게 될 수도 있고, 父母의 死亡으로 다시 그집으로 돌아오는 수도 있을 것이다.

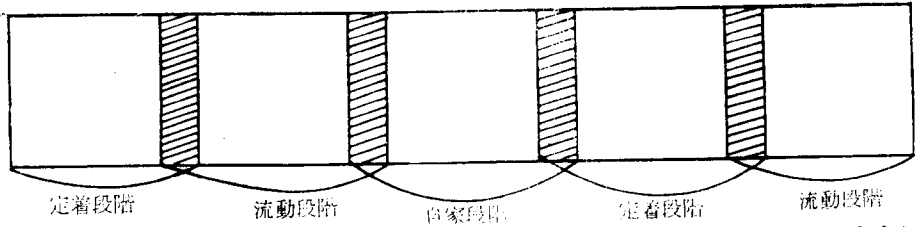
또한 어떤 長男은 처음부터 祖父母와 함께 살면서 그 집을 이어가는 경우도 있다. 아마 農村의 경우 이와 같은 事例가 相當히 많을 것으로 思料된다. 또 어떤 家族은 老年에 접어들어 長男에게 그집을 물려주고 조용한 시골이나 별장과 같은 곳에서 隱退生活을 하는 경우도 있을 것이다.

4. 住居週期の 分類基準

이와같은 住居週期를 하나의 基準에 依하여 規定하고 分類한다는 것은 極히 어려운 問題이다. 몇가지 基準을 同時に 適用해서도 아마 많은 例外와 無理를 免치 못할 것이다. 따라서 이와 같은 段階를 보다 더 細分할 必要가 있다고 본다.

우선 다음과 같은 몇가지 分類基準을 생각할 수 있다. 現在의 家屋의 位置와 狀態이다. 가령 貧民街의 다 쓰러져 가는 집에 사는 젊은 夫婦를 中必으로 하는 家族이 그곳에서 平生을 마칠 것이라고 생각할 수 없다. 그 地域과 그 사람의 學歷水準, 職業 等に 비추어서 그집의 規模나 價格 等으로 決定할 수도 있을 것이다. 또 하나는 職業과 學歷을 中心으로하여 一定規模以上の 住宅의 居住者를 定着段階에 있는 것으로 보고 自己집 以外の 집에 居住하는 모든 家族 全部를 流動狀態에 있는 出家段階의 家族이라고 보는 方法이다. 그러나 自己집을 가진 사람을 일률적으로 모두 定着段階에 있는 사람이라고 할 수는 물론 없고 여기에서 다시 自家段階를 識別해 낸다는 것은 여간 어려운 일이 아니다.

比較的 無難한 分類基準은 現在 居住하고 있는 住居에서 얼마나 더 살고자 하는지에 依하여 分類하는 것이다. 그리하여 現住居에서 이사갈 意向이 없거나 적어도 10년 以上은 移徙할 意向이 없다면 대체로 定着段階에 있는 家族들이고 2年 以內에 居處를 옮길 豫定인 家族은 대체로 流動段階에 있는 家族들이라고 볼 수 있을 것 같다. 그리고 2年 以上 10年 以內에 居處를 옮길 豫定인 家族들은 대체로 定着段階에 이르지 못한 家族들로 推定할 수 있을 것 같다. 물론 여기서 2년 이상 3년, 4년 以內에 居處를 옮길 豫定인 家族은 流動段階와 自家段階의 사이에서 確實히 分類하기가 어려운 狀態인 것으로 여겨진다. 또 5년 이상과 10년 이상까지는 이사할 意向이 없는 階層에서도 事實은 아직도 定着段階에 이르지 못한 狀態에 있는 家族들이 混在되어 있을 것으로 보인다.

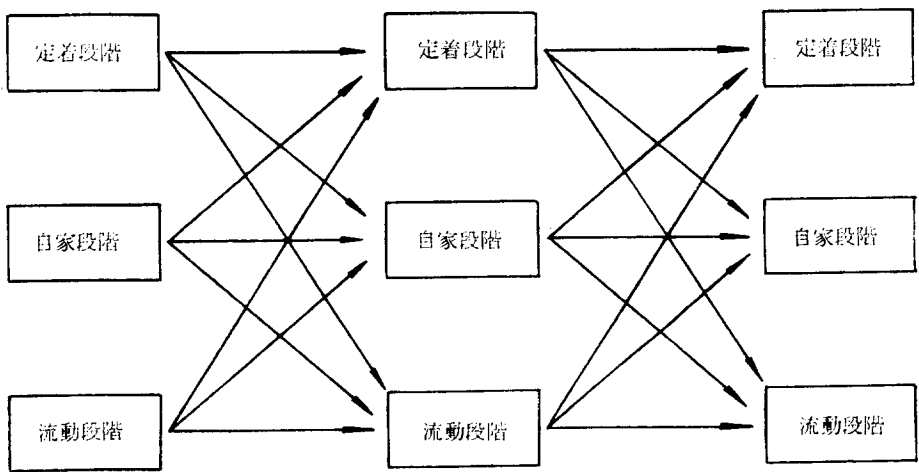


即, 위 그림에서 보는 것처럼 이러한 分類는 相互排他的인 絶對的인 分類가 아님은 말할 나위도 없다는 것을 認定하면서 여기서는 이 分類에 依하여 檢討하기로 한다.

여기서 한가지 注意할 것은 많은 사람들이 定着段階에 이르지 못한 채 初期 自家段階에서 또는 流動的인 出家段階에서 一生을 끝마치는 경우가 있으며, 前述한 바와같이 出家하지 않고 父母의 定着地에서 一生을 마치는 家族도 있다. 또한 流動的인 出家段階에서 子女들이 成長하여 出家하는 경우도 얼마든지 있을 수 있다. 또 經濟的 理由 또는 그밖의 理由에 依하여 定着하여 있는 住宅을 갑자기 賣却하고 셋집을 전전하다가 生을 끝마치는 경우도 얼마든지 있다.

이것을 다음과 같은 그림으로 整理할 수 있으며 그 경우는 27個 過程이다.

<圖 1> 住居週期の 簡過程



IV. 韓國人의 住居週期

1. 流動段階

前述한 바와같이 流動段階는 出家에서 부터 始作한다.

勿論 모든 長男이 出家를 하지 않고 父母와 同居한다든가 모든 子女가 出家한다는 것은 아니며 여기서는 대체적인 傾向이 그러하다는 것이다. 出家의 경위는 대체로 分家, 經濟的

社會的 役割——就業等——이 그 主流을 이루는 것이고 그밖에 家族間的 不和, 父母의 扶養能力, 家族數의 變動과 住居面積上의 問題 就學等의 理由가 있다. 이것을 分家, 就業 其他로 나누어 住宅의 需要와 關聯시키면서 檢討하여 보기로 한다.

① 分 家

이것은 주로 結婚에 依한 分家를 말한다. 司法年鑑(1976년도판)에 依하면 1975년도에만 全國地方法院에서 總 386,719件의 結婚申告를 接受하였다. 이를 연도별로 보면 '71년이 496,241件, '72년이 420,154件, '73년이 324,839件, '74년이 536,064로 일정한 싸이클을 그리고 있다. '75년도의 결혼신고를 各 地方法院別로 보면 다음과 같다.

〈表 1〉 1975년도 結婚申告

서울 地方法院	73,821 件
春川 地方法院	17,045 件
淸州 地方法院	21,254 件
大田 地方法院	46,072 件
大邱 地方法院	58,590 件
釜山 地方法院	79,767 件
光州 地方法院	50,811 件
全州 地方法院	33,020 件
濟州 地方法院	55,349 件
計	386,719 件

註) 1976년도 司法年鑑

이중 結婚後에 分家한 家口는 本調査의 경우 다음 〈表 2〉에서 보는 바와 같이 大都市에 서는 67.1% 中小都市 61.3% 産業都市 67.9%에 達한다. 全國的으로보면 대체로 約56.5%가 別途의 住居를 必要로 하는 新規需要라고 말할 수 있다. 이것은 대체로 218,496個의 家口가 1975년도에 탄생하였다는 말이 된다. 이것은 1975년도의 總家口數 6,433,000中의 3.4%에 해당된다. 이것은 또한 1975년도에 건설한 18萬戶보다 많다.

〈表 2〉 부모와의 별거시기(지역별) (單位: %)

별거시기	지역별	지역별				
		대 도시	중·소도시	산업도시	농 촌	전 국
1	결혼 전 부터	17.6	16.9	15.2	18.2	17.7
2	결혼 후 에	67.1	61.3	67.9	45.2	56.5
3	부 모 와 동 거	15.3	21.8	16.9	36.6	25.8

물론 이들 約 22萬의 新婚夫婦가 結婚과 同時에 父母의 집을 떠나서 새로운 居處로 옮겨 가는 것이 아니고 6개월 후 또는 1년이나 2년후에 또는 그 이상의 세월이 지나서 別途의 居住處를 마련하기 때문에 그 需給上의 問題에 크게 表面化되지 않는지도 모른다. 그러나 이러한 狀態는 累積될 것임은 틀림없는 事實이다.

이 以外에 結婚前부터 父母의 집을 떠난 家族이 17.7%에 이른다. 이것은 大部分 後述하는 就業이나 其他 理由에서 오는 것이라고 할 수 있겠다. 위의 <表 2>에서 보는 바와 같이 結婚後에 父母와 別居하는 比率은 農村地域이 45.2%로서 가장 낮고 따라서 父母와 아직 同居하는 傾向은 農村이 가장 높은 36.6%에 達한다.

前述한 바와 같이 아직도 農村에서는 大部分 直系家族制를 取하는 傾向이 크다. 다음 <表 3>에서 보는 바와 같이 農村地域에선 子女들이 結婚하면 長男만은 같이 살고 그밖에는 모두 分家시킨다고 하고 있다.

即, 農村地域에선 딸, 아들, 長男 與否에 關係없이 모두 分家시키겠다는 사람들(35.9%) 보다 長男만을 같이 살겠다는 사람의 비율이 더욱 크다(39.7%). 그러나 大都市地域은 半以上(50.2%)이 모두 分家시키겠다는 見解를 가지고 있으나 長男과는 같이 살겠다는 見解도 크다.(22.9%) 그리하여 擴大家族制를 支持하고 모두 같이 살겠다는 見解를 가진 사람은 意外로 적은 2~3% 程度에 不過하며 이 比率은 都市나 農村이나 대체로 같다.

<表 3> 자녀들의 결혼과 분가에 관한 견해 (單位: %)

지역별	분가의향	분가의향					
		1. 모두 분가	2. 장남만같이	3. 자녀중한명만	4. 모두한집에	5. 기 타	6. 모르겠다.
대 도시		50.2	22.9	5.5	2.8	2.9	15.7
중·소 도시		42.4	34.4	6.6	2.9	2.0	11.8
산업 도시		36.1	35.5	5.9	2.4	2.8	17.2
농 촌		35.9	39.7	8.0	2.2	2.6	11.5

如何間에 이러한 생각은 各 地域別家口주의 長男의 比率에서도 나타난다. 이 비율은 그러나 家族計劃이 成功的으로 이루어지면 無意味해질 것으로 보인다.<表 4 참조>

即 農村地域에선 60.6% 對 39.4%의 比率로 長男이 많다. 이것은 長男 以外의 子女가 農村을 떠나서 산다는 말이 된다.

한편 大都市에서는 45.2% 對 54.8%의 비율로 장남의 수가 작다. 이것은 都市化過程의 一面을 잘 나타내고 있다.

이러한 長男과의 同居에 對한 選好傾向은 學歷과 密接하게 關聯되어 있다.

<表 4> 地域別 가구주의 長男여부별 (單位: %)

지역별	장남 여부별	
	장 남	장 남 이 외
대 도시	45.2	54.8
중·소 도시	51.0	49.0
산업 도시	50.7	49.3
농 촌	60.6	39.4

即, 아래 <表 5>에서 보는 바와 같이 學歷程度가 낮을수록 長男과 同居하겠다는 비율이 대체로 비례하여 높다. 반면 '학력이 높을수록 夫婦家族를 信봉하는 율이 높다.

또한 우리나라 父母들은 子女가 結婚을 하면 約 33~51%의 사람이 집을 마련하며 주는 것이 父母의 책임이라고 생각하고 있으며 이것이 自家所有比率을 各自의 現在의 所得水準과 無關하게 하는 要因으로 作用한다.

〈表 5〉 分家와 長男에 對한 學歷別見解 (單位: %)

학력별	분가 의향	모두 분가	장남만 같이	장남 관계 없이 1人	모두 한집	기 타	모르겠다.
불	취 학	28.6	40.5	5.3	5.0	4.0	16.6
국	문 해 독	33.5	42.4	7.2	2.7	2.8	11.4
국	민 학 교	33.8	39.6	8.1	2.4	2.1	14.0
중	학 교	41.2	31.0	6.7	3.4	1.7	16.1
고	등 학 교	49.6	25.6	5.2	2.6	2.8	14.3
초	대·전 문 대	60.8	16.1	6.8	2.0	3.4	11.0
대	학 이 상	63.3	17.4	3.6	2.1	2.4	11.2

다음 〈表 6〉은 이것을 지역별로 본 것이다.

即 子女에게 집을 마련하여 주는 것이 父母의 責任이 아니라는 層의比率은 都市化의 程度에 比例한다. 아들은 사주어야 한다는 比率은 都市化의 程度에 反比例하는 것 같다. 한편 아들 딸 구별없이 사주어야 한다는 比率은 都市化의 程度와 無關한 것 같다. 이는 學歷에 따라서도 대체로 같은 傾向을 보이고 있다.

〈表 6〉 結婚한 子女들의 집마련 책임여부 (單位: %)

지역별	子女들의 집마련 여부	그럴 필요 없다	딸은 사주어야 한다	아들은 사주어야 한다	모두 사주어야 한다	모르겠다
대	도 시	43.4	0.8	20.1	13.3	22.5
중	소 도 시	41.3	0.4	28.3	12.4	17.6
산	업 도 시	30.7	1.3	27.3	18.9	21.8
농	촌	29.2	0.3	38.5	12.9	19.2

即, 학력이 높을수록 자녀의 집을 마련 해주는게 부모의 책임이 아니라는 層의 比率이 높아진다. 〈表 7〉

〈表 7〉 學力별 子女들의 집마련 책임여부 (單位: %)

학력별	마련 여부	그럴 필요 없다	딸은 사주어야 함	아들은 사주어야 함	모두 사주어야 함	모르겠다.
불	취 학	33.0	0.4	32.2	11.2	23.2
국	문 해 독	36.3	0.5	34.7	8.5	20.1
국	민 학 교	35.9	0.7	31.0	11.7	20.6
중	학 교	38.3	0.6	24.7	15.4	21.0
고	등 학 교	42.6	0.5	22.3	14.5	20.0
초	대·전 문 대	49.1	1.1	21.6	13.1	15.1
대	학 이 상	45.3	0.8	20.4	15.6	17.9

② 就 業

子女가 父母의 집을 떠나는 또 하나의 理由는 就業이라든가 其他 社會活動 또는 就學等이다.

前述한 <表 2>에서 보는 바와 같이 子女들의 17.7%가 이미 結婚前부터 父母와 別居하고 있다. 아마 이들 大部分은 주로 就業때문에 職場을 따라서 父母의 집을 떠난 사람들일 것으로 본다. 예를 들면, 現在의 居處로 이사를 온 첫번째 이유로써 職場 및 事業關係를 提示한 사람의 比率을 地域別로 보면 다음과 같다.

大 都 市	18.1%
中 小 都 市	14.8%
產 業 都 市	22.9%
農 村	7.0%

(註) : 여러가지 이사이유중에 職場이나 事業關係로 이사왔다는 家口의 比率

앞으로 이사를 하겠다고 希望하는 家口의 이사이유중 職場 및 事業關係의 이유는 다음과 같이 나타나고 있다.

大 都 市	14.0%
中 小 都 市	19.6%
產 業 都 市	27.9%
農 村	25.6%

이러한 職場이나 事業關係를 이사이유로서 提示한 比率이 差異가 나는 것은 現在의 居處로 이사를 당시와 現在사이에 產業化의 程度의 變化 때문인 것으로 思料된다. 故로 이것은 產業化의 深化가 住宅需要에 影響을 크게 미친다는 말이 된다.

여기서 遺憾인 것은 다음과 같은 몇가지 點이다. 그 하나는 이와같은 職場이나 事業關係로 이사를 하는 경우 父母로 부터 떠나는 家族의 一部만 떠나는 出家인지 父母를 包含한 全家族의 이라인지 分析하기가 어렵다는 點이며, 둘째는 前述한 分家에 依한 出家과 職場關係로 出家하는 理由가 混合되어 있는 比率을 가려내기가 어렵다는 點 等이다. 또한 結婚前부터 이미 父母의 집을 나와서 따로 살고 있다는 前述한 17.7% <表 2 참조>가 全部 職場關係로 離家한 것으로 보기는 힘들다는 點들이다.

③ 其 他

家族의 一部가 집을 떠나는 그 밖의 理由는 子女들의 就學, 住居面積의 狹少, 家族間의 不和, 貰入家口의 경우 집主人이나 他家口와의 不和等이 있으며 이와 같이 그 理由는 多樣하다. 特히 就學關係로 집을 떠나는 경우는 極少數를 除外하고는 大部分 下宿, 寄宿舍, 親戚집 같은 곳에 寄宿하기 때문에 直接 住宅需要에는 큰 影響을 주지는 않고 있는 것으로 判

斷된다. 또 한가지 注意할 것은 特히 離家나 移徙理由中 많은 경우 單一要因만이 作用하는 것으로 보기는 어렵다는 點이다. 가령 職場과의 交通關係라든가 經濟的 事情이라든가 家族 上的 變動等 대개는 두가지 以上の 要因이 同時에 作用하여 離家 또는 移徙를 하게 된다.

④ 結婚當時의 家屋所有狀態

〈表 8〉과 같이 많은 新婚夫婦가 結婚當時 또는 그 以前에 자기집을 이미 準備하고 있다 그 比率는 다음 表와 같다.

〈表 8〉 結婚當時 自家所得者의 比率

大 都 市	52.3%
中 小 都 市	61.4%
產 業 都 市	60.8%
農 村	85.6%

이들은 別途로 父母가 집을 마련해 준 경우와 結婚에 對備하여 미리 집을 마련한 경우, 그리고 父母와 같이 結婚生活을 시작하는 경우를 모두 包含한다. 農村에 自家가 85.6%에 이르는 것은 主로 後者의 경우 때문이라고 생각된다. 그러나 新婚生活이 셋집에서 시작하는 比率도 상당히 크다.〈表 9〉 참조

〈表 9〉 結婚當時 셋집이었던 家口

大 都 市	43.6%
中 小 都 市	33.4%
產 業 都 市	33.4%
農 村	9.6%

물론 여기에는 父母와 더불어 셋집에 사는 사람, 父母의 셋집에서 다른 셋집으로 옮겨간 경우도 包含된다. 如何間에 이들은 住居面에서 流動的인 生活을 始作한다. 여기에는 前述한 父母와 同居하던 新婚夫婦가 相當한 期間後에야 流動段階에 進入하는 경우도 包含된다.

2. 自家段階

앞에서 言及한 바와 같이 相當한 數의 家口가 結婚前 또는 結婚과 同時에 自家를 所有하여 따라서 이들은 流動段階를 거치지 않고 定着段階에로 向한다. 그러나 約 24~43%의 家口는 相當한 流動期間을 거쳐서 自家段階에 到達한다.

本調査에 依하면 韓國 家族의 10~40%는 이미 結婚前부터 自家段階에 들어간다.

〈表 10〉 結婚前에 自家를 마련하고 있는 家口의 比率

大 都 市 家 口	12.6%
中 小 都 市 "	18.2%
產 業 都 市 "	15.4%
農 村 "	40.4%

물론 이 中에는 그들이 結婚하기 以前부터 父母와 死別하여 그 집에서 계속해서 살다가 結婚을 한 家口를 包含한다. 特히 農村에 이러한 層의 比率이 클 것으로 본다. 그러나 大部分은 結婚後 相當한 流動生活을 거쳐서 自家를 마련하고 있다. 結婚後에 自家를 마련한 家口의 比率은 各 地域別로 다음 <表 11>과 같다.

<表 11> 結婚後 自家를 마련한 家口의 比率

大 都 市 家 口	43.0%
中 小 都 市 "	43.9%
產 業 都 市 "	63.6%
農 村 "	42.1%

이중 產業都市 家口의 比率이 적은 것은 아직도 셋집에 있는 家口가 21.3%나 되기 때문이다. 農村 家口의 경우는 아직도 父母와 同居하고 있는 家口가 16.6%이며 結婚前부터 이미 自家를 마련하고 있는 家口가 前述한 바와같이 40.4%에 이르기 때문이다. 이들이 自家를 마련한 時期는 結婚後 各各 다음과 같은 期間後이다 <表 12 참조>

都市地域은 대체로 5年~15年의 期間이 所要되고 있으나 農村地域은 대체로 10年未滿이며 이중 1年未滿이 25.7%에 達한다. 이것은 父母의 집을 그대로 물려받은 경우가 大多數일 것으로 본다.

全體의으로 대체로 結婚後 10年만에 겨우 자기집을 마련하고 있으며 大都市의 境遇에는 15年이 所要되는 경우가 19.2%에 이른다. 그만큼의 긴 歲月을 流動段階에서 보냈다는 말이 된다.

<表 12> 地域別로 본 自家마련 所要期間 (單位: %)

地域	所要期間									
	1년 미만	2년 미만	3년 미만	4년 미만	5년 미만	6년 미만	7년 미만	8년 미만	9년 미만	30년 이상
1. 대 도 시	12.9	10.8	13.9	28.0	19.2	6.3	5.0	0.9	3.0	
2. 중 소 도 시	17.5	9.8	14.3	25.2	17.5	7.5	3.6	1.7	3.1	
3. 산 업 도 시	22.3	6.8	14.4	22.3	17.1	7.1	6.0	2.2	1.9	
4. 농 촌	25.7	11.4	17.8	15.8	6.4	6.4	8.4	1.5	3.5	
計	16.4	10.0	14.3	25.6	17.7	6.9	4.7	1.4	3.0	

3. 定着段階

언제부터 定着段階에 들어 갔느냐 하는 것을 判斷한다는 것은 쉬운 일이 아니다. 이에 비해 그러한 定着狀態에 있는 家口가 얼마나 되느냐 하는 것을 識別하는 것이 보다 더 容易하다. 가령 現住宅에서의 居住期間이 30年 以上 또는 20年 以上の 경우도 大部分 이미 定着段階에 있는 사람이라고 볼 수 있다. 이 比率을 地域的으로 보면 다음 <表 13>와 같다.

<表 13>

定着段階에 있다고 判斷할 수 있는 家口の 地域別 分布

(單位: %)

現住居에 30年 以上 居住한 家口				現住居에 20年 以上 居住한 家口		計	
大	都	市	5.3%	5.7%		11%	
中	小	都	13.6%	8.2%		21.8%	
産	業	都	18.0%	7.9%		25.9%	
農		村	43.7%	11.3%		55%	

여기서 農村의 55%는 이중 상당한 比率이 이미 처음부터 定着되어 있는 家口라고 할 수 있으나, 定着狀態가 아니라 어쩔수 없이 流動段階에서 또는 初期自家段階狀態에서 지금까지 머물러 있는 家口도 있을 것으로 본다.

보다 더 좋은 分類方法은 現在の 住居에 얼마나 살겠느냐에 對한 反應에 表하는 것이다. 이것은 定着段階에 있는 住居는 住宅自體가 좋든가 高價라든가 하는 것보다도 心理的 愛着心 또는 精神的 據點으로서의 意味가 더욱 크기 때문이며 이러한 事實들이 그집에 얼마나 오래 살 것인가라는 考問에 對한 反應으로 잘 表現된다고 본다. 다음<表 14>는 이러한 反應을 나타내고 있다.

<表 14>

地域別 이사의향

지역별	이사의향 의향없음	이사의향								
		10년이상	5년.....	5년이내	4년.....	3년.....	2년.....	1년.....	6개월	알수없음
대 도시	22.1	1.6	2.4	3.7	0.9	4.9	4.6	8.2	4.8	48.0
중·소도시	33.4	2.6	2.7	3.7	0.6	3.8	3.8	5.0	3.3	41.1
산업 도시	35.5	2.9	2.0	3.0	0.3	3.2	2.7	2.4	1.7	45.3
농 촌	69.6	1.3	0.6	0.8	0.4	0.7	0.4	1.1	0.9	24.9

여기서 移徙할 意向이 없는 家口는 대체로 定着段階에 있다고 볼 수 있다. 이것은 農村에 그 比率이 높다는 것만 보아도 알 수 있다. 農村에서 그 비율이 높은 것은 前述한 바와 같이 그것이 豪華住宅 내지 高價의 住宅이라서가 아니라 보다 더 心理的인 要因이 크며 그 곳은 祖上들의 일이 담긴 意義있는 곳이며 都市에서와 같이 時價로 그것을 저울질 할 수 있는 商品으로서의 住宅은 確實히 아니다. 또한 비록 그 比率은 얼마되지 않지만 앞으로 10年以上 그집에서 살겠다는 層은 적어도 現住宅에서 10年은 살 수 있는 條件이 갖추어진 住宅이라고 볼 수 있으며 따라서 그때가서 보자는 말이라고 할 수 있다. 따라서 이것도 定着段階에 包含시킬 수 있을 것으로 본다.

한편 3年以內에 이사를 간다는 層은 確實히 定着段階에 있다고 볼 수는 없다. 大部分 賃貸住宅에 살고 있거나 自己집이라도 견디기 어려운 狀態에 있는 住宅인지 모른다.

그리하여 대체로 3년에서 9年未滿의 사람들은 初期自家段階내지 後期自家段階에 있는 家口들이라고 본다. 以下 대체로 이와같은 分類에 依하여 우리나라의 住居現況을 살펴 보기로 한다.

여기서 相當한 比重을 차지하는 (42.7%) 「알 수 없다」는 層은 대체로 定着段階에 있다고 보는 것이 약간의 무리는 있으나 타당할 것 같다. 參考로 다음 表<15>를 살펴보자.

<表 15> 이사의향별로 본 住宅所有關係 (單位: %)

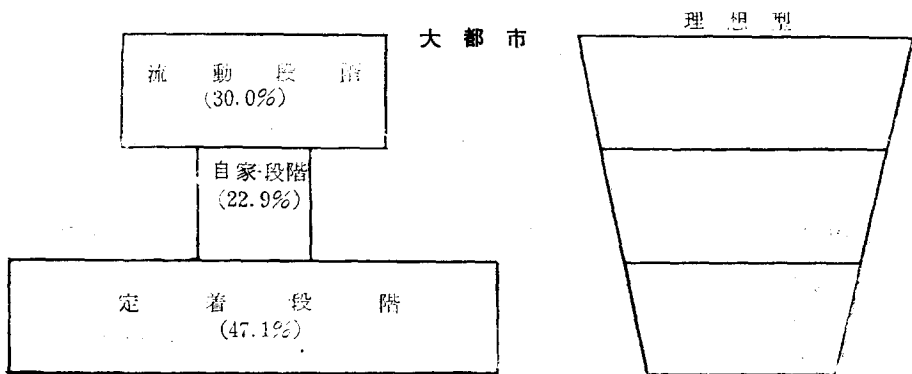
이사의향	소유관계	자	가	전	세	삭	월	세	보증	보	월	세	기	타	계
이사의향 없다		93.6			3.5			1.4			0.5			0.9	33.1
10년 이 상		91.0			4.8			1.4			1.0			1.9	2.1
5년 이 상		82.3			9.9			3.4			2.6			1.7	2.3
5: 이 내		71.8			17.3			7.0			2.7			1.2	3.3
4	"	67.2			19.4			10.4			1.5			1.5	0.7
3	"	55.0			28.5			8.4			6.5			1.6	3.8
2	"	41.9			38.4			7.9			9.3			2.5	3.7
1	"	33.4			45.7			11.0			8.0			1.9	4.8
6개월	"	32.4			43.5			12.5			9.5			2.1	3.4
알 수 없다.		65.3			19.1			8.2			4.4			2.9	42.7
계		72.0			16.5			4.9			3.6			2.0	100.0

即 이 表에 依하면 移徙할 생각이 없는 사람의 93.6%가 자기집을 所有하고 있다. 10年 以上の 境遇도 91%에 達한다. 이것은 全調査對象家口의 31.0%에 해당한다. 즉, 移徙할 기간이 짧을수록 自家所有比率이 낮으며 6個月 以內에 移徙를 간다는 層(전체의 3.4%)의 67.6%가 셋집을 살고 있다.

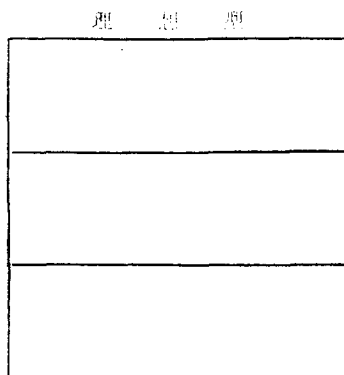
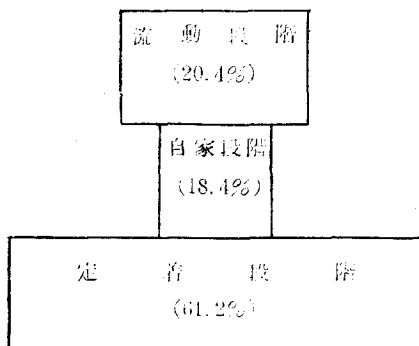
여기서 언제까지언지는 알 수 없다는 層은 自家所有率이 65.3%에 이른다. 이것은 대체로 賣却할 豫定이거나 어디론가 옮길 豫定은 있지만 그 時期를 알 수 없는 家口가 많을 것이라고 여겨지며 따라서 이 層을 流動段階에 包含시키는 것이 보다 더 妥當할 것 같다.

IV. 結 語

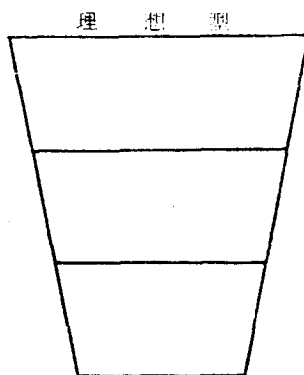
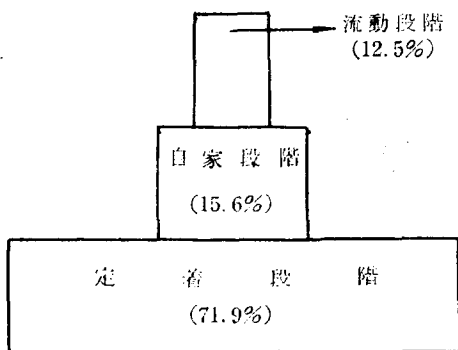
以上 大體로 韓國人의 住居週期의 各段階를 살펴 보았다. 이것을 要約하면 다음 그림과 같다



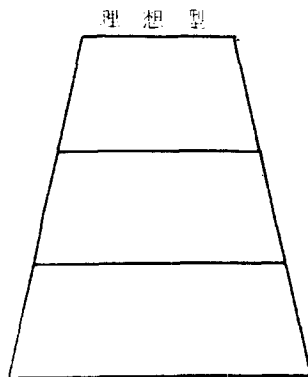
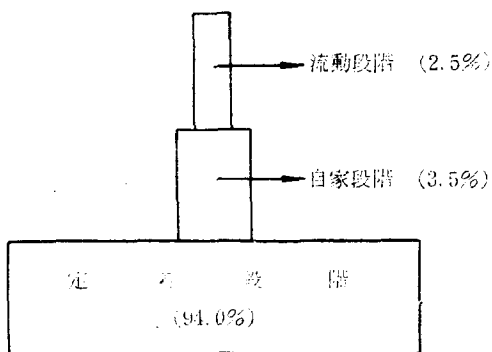
中 小 都 市



産 業 都 市



農 村



열의 “理想型”은 하나의 研究課題를 提示하는 것으로서 大都市에는 보다 더 社會的, 經濟的 活動이 많은 곳이며 따라서 그러한 構造를 갖는 것이 보다 더 바람직한 狀態가 아니겠는가 하는 것을 말하는 것이다.

上層이 流動段階이며 下層이 定着段階의 家口들이다.

住宅政策이 終局的으로는 이러한 바람직한 狀態까지 몰고 가는 것이어야 理想的이라고 할 수 있다. 따라서 이와 같은 바람직한 構造가 어떠한 것인가를 各家庭의 構造 그들이 住宅에서 求하는 機能 韓國人の 生活에서 住宅이 차지하는 社會的, 經濟的 位置 등이 다른 一般的인 國民計劃의 變數들과 함께 綜合的이고 體系的인 研究가 있어야 될 것으로 본다.