

## 배제당한 자들의 재생을 통한 '배제하는 문명'의 구원

배제당함으로써 살아갈 의미를 완전히 상실한 인간들에게 피에르 신부가 한 일은 우선 그런 배제 상태로 정신없이 몰아친 삶으로부터 고단한 몸을 안심하고 쉬게 할 공간을 주는 일이었다. 그것은 맨 처음 예배실에 있는 예수님 상을 다락 한쪽으로 치우고 그곳에 이 집 없는 이들의 거처를 마련하는 대단히 불경스러운 일로 시작되었다. 하지만 시간이 흘러 프랑스 전역에 상당 정도의 시설을 갖춘 엠마우스 공동체가 서고 난 다음에는 이들을 쉬게 하는 방법도 보다 사려 깊게 되었다. 처음 오는 사람들이 있으면 이른바 '연대 부티크'로 데려가기 전에 이렇게 묻는다고 한다. "배고프세요? 졸리십니까? 샤워를 하시겠습니까?" 그리고 미사에 가건 아니면 다른 모임에 가건 전적으로 각자의 자유에 맡긴다. 이 '연대 부티크'는 프랑스 전역에 25군데가 설치되었는데, 무주택자들이 무료로 씻고, 세탁하고, 전화나 우편물도 받을 수 있으며, 아픈 사람은 요양하며 쉴 수 있는 공간이다. 이 부티크에 하루 수용되는 인원이 현재 30~100명에 이르는데, 1991년 문을 연 뒤 1994년까지 이 부티크를 다녀간 사람 수는 무려 16만 명에 달한다.

그러나 엠마우스 공동체를 창립한 피에르 신부의 활동이 이 정도에 그친다면 그것은 일반 자선기관의 편의 제공과 별달리 차별을 갖지 않을 것이다. 피에르 신부의 활동이 국제적인 차원으로 확산될 정도로 공감을 받게 된 결정적인 요인에는 두 가지가 있다고 보인다.

### 배제당한 사람들의 삶에 대한 의미부여

무엇보다 피에르 신부가 선도한 엠마우스 공동체 운동이 배제당한 사람들에게 역점을 두는 첫번째 일은 이들의 입을 열게 하여 대화를 나눔

으로써 이들이 다시 살아갈 의미를 찾게 하는 것이다. 부친 살해범으로서 자살미수자이면서 살아갈 아무런 이유도 없이 빨리 이 생이 끝나기를 기다리는 조르주에게 피에르 신부는 이렇게 말했다.

"나로서는 당신에게 해줄 것이 아무것도 없습니다. 내 가족은 부유하지만 내가 수도사가 되려고 결심하고 나서 모든 유산을 포기했습니다. 국회의원으로서 매달 월급을 받고 있지만 많은 가족들이 내게로 와서 울며 비참한 상황을 호소하면 그들에게 집이라도 세워주다 보니 월급은 다 쓰고 빚까지 지고 있는 형편입니다. 그런데 당신은 죽기를 원하니 걸릴 것이 아무것도 없지 않습니까. 집이 다 지어지기만을 기다리는 어머니들을 생각해서라도 이 집짓기가 빨리 끝날 수 있도록 죽기 전에 나를 도와줄 수 없겠소?"

피에르 신부의 말에 따르면, 그는 얼굴빛이 변했고 그러겠다고 했다고 한다. 조르주는 인생 낙오자인지는 몰라도 피에르 신부가 의원 생활 틈틈이 잠을 내 집을 지을 때 판자를 나르고 자르는 데는 쓸모가 있었다. 그리고 이 일이 그의 삶에 다시 의미를 부여하게 되었다. 그는 나중에 이렇게 말했다고 한다. "신부님이 돈이든 집이든 일이든 그저 베풀었다면 아마도 저는 다시 자살을 기도했을 것입니다. 제게 필요할 것은 살아갈 방법이 아니라 살아야 할 이유였기 때문입니다." 삶의 의미를 다시 부여하는 이런 작업은 전쟁이 끝난 후 "누구보다도 명석한 젊은이들이 승자 쪽이건 패자 쪽이건 간에 전쟁이 끝난 기쁨에 도취되기보다 슬픔에 잠겼으며 새로이 시작할 삶에 대해 두려움을 느낀다"는 놀라운 사태를 맞아 전후 복구사업 차원에서 실행된 것이었다. 이렇게 자기 삶의 의미를 다시 자각하게 된 젊은이들이 사회적으로 건설적인 역할을 하리라는 것은 분명하다.

피에르 신부는 이런 배제당하여 상처받은 사람들에게 삶의 의미가 갖

서 불법은 저지르고, 자네들은 그것을 합법으로 만들게 하는 수밖에 더  
있다. 여러 부서와 협력하여 빨리 일이나 해결하게.”

그는 “정치인들이 할 일이 근본적으로 누구에게서 돈을 얻어내어 누구  
에게 재분배할 것인가를 결정하는 데 있다”는 사실을 정확하게 꿰뚫어  
보고 있었다. 이 과정에서 법이 장애물이 된다면 치유받아야 할 것은 불  
법자가 아니라 불법자를 만드는 법과 그것과 연루된 국가의 행위일 것  
이다. ‘아름다운 전쟁’은 국가를 적대시하여 반역하는 것이 아니라 국가  
의 취약점을 치료하여 보다 인간화시키는 방향으로 개조하는 것이다.  
그것은 또한 국가가 온갖 형식주의에 얽매었을 때 흔히 빠져나가기 쉬  
운 국가의 정치적 영혼을 재생시키는 일이기도 했다. 이로써 피에르 신  
부는 “자유가 사랑하기 위한 것임을 통찰하여 이중의 해방, 즉 내면적·  
외면적 해방을 지향하는 영적·사회적 실천을 행하는” 그런 상태에 도  
달한다.

### 증오와 무관심과 무의미로부터의 해방

집은 무엇으로 짓는가? 여기에 대해 약간의 잠정적인 답을 내릴 수 있  
을 것이다. 분명히 집은 흙으로 다져진 땅 위이다. 여러 가지 건축 재료를  
사용하여 건축사의 설계대로 짓는다. 그것은 주춧돌과 기둥과 벽과 지  
붕으로 지어진다. 이 모든 것은 돈으로 살 수 있다. 그러나 이 모든 것을  
집으로 만들게 하는 밑바탕에는 집에서 나올 인간이 무엇이라야 하는가  
에 대한 근본적인 성찰이 깔려 있어야 한다. 집을 지을 의욕이 없거나 집  
이 없는 사람은 집으로 인해 만들어질 인간적인 그 무엇인가를 아직 갖지 못  
한 사람이다. 집은 인간을 자기 자신으로 만드는 곳이며, 인간이 무엇인  
가로 되어 가는 곳이다. 따라서 집을 ‘짓는’ 것은 무엇인가 될 희망이 있

는 사람에게만 가능한 일이다. 이때 희망은 아직 오지 않은 그 무엇인가  
에 대한 기대라기보다는 “자기가 사는 삶에 의미가 항상 있다는 확신”이  
다. 그러므로 집을 짓는 것은 궁극적으로 희망이라고 할 수 있다.

중요한 것은 집이란 ‘사고파는 것’이 아니라 본질적으로 ‘짓는 것’이  
라는 점이다. 집을 짓는다는 것은 그 집으로 인해 자기가 추구할 자유와  
나눠야 할 사랑과 실현해야 할 삶의 의미가 더 많은 기회를 가질 것으로  
희망하기 때문에 가능한 일이다. 집을 지어본 적이 없이 만들어놓은 집  
을 그것도 ‘더 많이 벌기 위해’ 사들였다 되파는 행위를 반복하는 사람  
들은 집으로 인해 만들어질 자신의 그 어떤 모습을 영원히 찾을 기회를  
갖지 못한다. 그런 행위는 단지 언제 자기 이익을 침해할지 모르는 익명  
의 타자들에 대한 알 수 없는 증오와 집 안에서 어떤 삶이 이루어지든 그  
에 대한 무관심과 돈으로 환산된 금전적 가치 이외의 것에 대한 무의미  
성 속에서 집이 줄 수 있는 핵심적인 사용가치를 놓치고 있다. 그것은  
‘집에서 사는 것’이다.

# 자본의 공간지배논리

이 호

## \*\* 글의 순서 \*\*

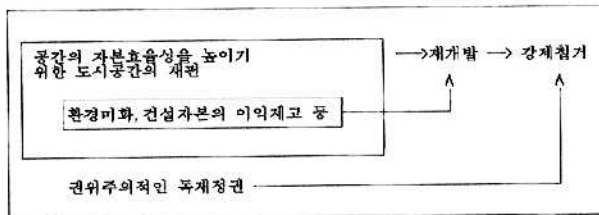
1. 들어가는 말
2. 자본축적기제로서의 도시
3. 자본의 논리에 따른 도시공간의 재편
4. 부동산 및 토지자본의 공간재편
5. 도시공간 재편에 따른 갈등의 발생
6. 소결(小結)

### 1. 들어가는 말

도시민민운동은 하는 활동가들은 자주 철거에 대한 이야기를 한다. 그래서 철거부정에 대해 평가를 한 글들이 우리 주위에는 부쳐 많이 있다. 그런데 도시민민연구소에서 또다시 그간의 철거부정에 대한 평가를 한다고 하는 것이 또 하나의 평가서를 '생산(?)'해내는 것은 아닐까 하는 의구심이 없지는 않을 것이다. 그러나 어떠한지 나온 철거부정의 평가들이 당시의 정황과 철거부정의 전술, 철거부정에 대한 입장 등이 주를 이루는데 반해, 이번에는 좀 다른 관점과 양식으로 철거가 진행되는 근본적인 사회경제적인 논리부터 재구성해 보기로 계획하게 되었다. 그러므로 이 글을 비롯해서 앞으로 연재될 철거부정 평가서는 단순히 철

거부정사를 나열하며, 그 과정에 있었던 여러가지 전술, 입장 등을 평가하고자 하는 것이 아니다.

한국사회에서의 재개발 등을 통한 공간의 재편, 이에 따른 도시민민들의 계속되는 삶의 자리의 상실 등은 한국의 특수성에만 기인하는 것이 아니라, 자본주의 발전과정에서 모든 국가들이 겪는 과정을 우리도 겪고 있는 것이라 보는 것이 더욱 타당할 것이다. 자본주의의 발달은 자본 및 인구 등의 도시집중을 확대해 나가며, 자본의 잉여가치 축적을 위한 도시공간의 재편은 필연적으로 도시민민들의 주기를 침탈해 들어오는 것이다. 이러한 일반적인 분석 이외에 그간 한국에서 나타난 철거과정은 권위주의적인 정부에 의한 복합적인 물리력과 다분히 기반적인 전술을 바탕으로 이루어졌다는 특수성이 있다 할 것이다. 따라서 한국자본주의 사회의 철거부정을 평가하는 것도 자본이 공간을 지배하고 재편하는 일반적인 원칙에서부터 접근할 필요성이 있다.



<그림1> 재개발의 과정

연구소에서는 철거부정에 대한 평가와 전망을 크게 여섯부분으로 나누어서 연재물로 다룰 예정이다. 그 순서는 다음과 같다.

1. 자본의 공간지배논리
2. 우리나라 자본의 공간논리와 주택정책 논리
3. 향후 주택수요와 공급을 둘러싼 자본과 정부의 계획
4. 철거부정의 역학관계
5. 철거부정의 경과에 대한 평가
6. 철거의 양상 및 철거부정의 평가

따라서 이 글은 그 첫번째로서 자본이 도시공간을 지배하고 재편하는, 자본의 일반논리에 대해 다루고자 한다.

## 2. 자본축적 기제로서의 도시

자본주의의 발달, 즉 산업화는 도시화를 촉진시킨다는 것이 일반적인 견해이다. 이 말을 바꿔 표현하면 자본주의의 발달, 즉 산업화는 도시화를 통해 성장, 발전한다는 것이다. 그렇다면 자본주의의 성장, 발전이라는 개념은 무엇을 기준으로 측정할 수 있겠는가? 그것은 당연히 산업화의 발전을 통한 '자본의 축적'이라는 척도가 가장 중요한 요소일 것이다. 그러므로 도시화는 곧 자본의 축적을 위한 필수불가결한 요소인 것이다.

근대사회도 접어들면서 장인을 중심으로 한 전통적인 수공업들은 자본제적 매뉴팩처에 의해 그 경쟁력을 상실당하고 쇠퇴하게 되었다. 이 과정에서 전통적인 도제관계가 해체되고 직장과 주거의 분리가 발생하였다. 근대 자본제적 매뉴팩처의 발달은 중세의 수공업단계에서는 상상할 수 없었던 대규모 생산체제를 갖추게 되었고, 이는 광범한 농촌의 인구가 도시로 몰리는 요인이 되었다. 한편 자본가들은 공장의 입지를 결정하는 데에 있어 충분한 노동력과 공장이 일치해 있으며, 상품 생산과 유통에 유리한 도시하부시설이 비교적 잘 갖추어져 있는 도시를 선호하게 된다. 특정한 공간에 공장이 입지하게 되면 자연히 농촌을 떠난 인구가 취업기회가 많은 도시로 몰려들게 된다. 따라서 자본가들은 노동력이 풍부하게 존재하는 도시로 계속 몰릴 수 밖에 없다. 또한 근대의 산업은 다양한 분업체제를 형성하였는 바, 본업에 유리한 입지를 찾아가 하는 자본가들은 당연히 공장들이 밀집해 있는 도시에 자신들의 공장을 입지시키기 위해 노력하게 된다. 공장의 밀집은 계속해서 노동력의 집중을 야기하고 또 이를 위한 집합적 소비수단이 도시를 중심으로 발전하는 바, 이를 통해 도시는 점점 근대화되고 팽창하게 되는 것이다. 이같이 자본이 특정한 공간에 몰리는 현상을 '자본의 집적(集積)이'이라고 한다. 그러므로 인구의 집중과 함께 오늘날의 도시를 팽창, 발전시키는 것은 생산수단과 자본, 소비수단의 공간적 분배에 의한 것이며, 이 과정에서 교동의 발달은 이러한 과정을 더욱 촉진시키는 역할을 하는 것이다.

자본주의적 도시가 성장을 하면 도시는 그 도시에서 노동하고 있는 노동자들의 재생산에 대한 문제에 직면할 수 밖에 없게 된다. 따라서 도시는 생산성 향상을 위한 도시하부시설 뿐만이 아니라 노동력 재생산을 위한 여가의 집합적 소비수단을 창출해 낸다(이 과정에 대해서는 뒤에서 다시 설명할 것이다). 이렇게 형

6) 집합적소비수단이라는 것은 사적소비수단과 구별되는 개념으로 집합적으로 소비되는 제부분을 일컫는다. 즉, 도로 등을 포함한 교통망과 주택, 의료, 교육 등이 그 예에 포함된다.

성된 자본주의적 도시는 '생활양식과 새로운 사회적 욕구를 창출해 낸 '집합적 소비수단'의 집중과 증대이며, 다른 한편으로는 경제발전에서 점차 결정적인 요소가 되고 있는(자본 및 노동력의) 총체적인 재생산수단의 특수한 집중양식이다.'(J. Lojkin, 1979, 15쪽)는 특성을 갖고 있다.

## 3. 자본의 논리에 따른 도시공간의 재편

도시로 집중한 노동자들은 공장을 인근에 자신들의 거주지를 형성한다. 이는 노동력 재생산비용이 싸기 때문이며, 동시에 자본가들의 이해에도 맞는 것이다. 왜냐하면 출퇴근거리가 짧다는 것은 노동자들에게 출퇴근에 드는 비용을 절약하는 효과를 갖게되며, 자본가들에게는 적은 노동력 재생산비용에 따른 저임급과 장시간의 노동 등 노동통제가 용이하기 때문이다. 그러나 자본가와 노동자들의 이러한 이해와는 달리, 주변 토지를 소유하고 있는 지주들은 산업의 도심집중현상과 함께 계속 뛰어들어가는 지가에 맞춰 보다 높은 이윤을 실현할 수 있는 용도로 자신의 토지를 사용하려고 할 것이다. 도시로의 자본 및 인구의 집중은 당연히 지가를 상승시킬 것이며 이는 그 이윤이 다른 용도에 비해 현저히 낮을 수 밖에 없는 노동자들의 주식을 해체시키게 만드는 요인이 되는 것이다. 노동자들의 주식을 해체시키지 않는다 하더라도 주변의 토지이용에 대한 이윤 반물의 이윤을 실현하기 위해서는 노동자들에게 그들의 임금으로는 도저히 감당할 수 없는 높은 임대료를 요구하게 될 것이고, 이는 역시 노동자들의 산 임대주택밀집지역을 해체시킬 수 밖에 없다. 이것은 단순히 노동자들의 재생산영역에 대한 침해 뿐만이 아니라 산업자본가에게도 압력이 되는 것이다. 따라서 도시의 중요한 공간은 높은 수준의 지가를 지불하고도 충분한 이윤이 남는 산업시설이 남게되고, 그렇지 못한 시설들은 보다 지가가 낮은 곳으로의 이전을 강요당하게 되는 것이다.

대도시의 형성 자체가 이렇듯 자본의 축적에 유리하기 때문에 형성되었다는 것은 도시공간이 자본의 논리에 의해 계속 재편될 것이라는 것이 이미 전제되어 있는 것이라고 할 수 있다. 즉 공간이 어떻게 이용되어야 보다 높은 잉여가치를 창출할 수 있는가 하는 문제가 중요시되기 때문이다.

이처럼 공간상에서 일어나는 입지경쟁은 산업자본가들도 하여금 교통망의 발달을 촉진시키도록 하고, 교통망의 발달은 상품생산기능을 굳이 대도시의 중심부

7) 노동자들의 재생산비용에 따른 압력 뿐만이 아니라 공장의 임대료 상승 압력까지도 포함된다.

에 위치시킬 필요성을 감소시킨다(교통망의 발달은 지대의 가치상승과 맞물려 자본의 이익을 보존하고자 하는 국가의 정책에 의한 것이기도 하다). 따라서 상품을 직접 생산하는 공장들은 인건비(노동력 재생산비용이 싸기 때문)와 공간사용 가격이 상대적으로싼 지방의 도시로 이전하게 되고, 대도시의 중심부는 기업의 본사 및 첨단 정보산업을 비롯한 오피스 기능이 그 주도권을 장악하게 된다. 이렇게 기업의 본사를 포함하는 첨단산업 분야가 도시의 중심으로 집적되는 것은 각종 행정관서와 금융기관, 정보의 원활한 교류가 필요한 첨단정보산업들이 함께 모여 있음으로 해서 생기는 집적이익이 현대산업사회로 갈수록 더욱 중요한 기능을 하기 때문이다.

대도시 내에서 발생하는 공간의 재편이 위에서 설명한 바와 같이 자본의 효율적인 이용에 의한 것이기에, 주거공간이 가지는 비생산적인 요소로는 다른 첨단 산업을 위한 공간의 이용에 비해 그 경쟁력이 현저히 떨어질 수 밖에 없는 것이다. 그러므로 도시에서의 주거공간은 끊임없이 해체되어가고 도심 밖으로 밀려나게 된다. 서구의 경우에는 도심내부가 각종 공해와 슬럼가의 공간으로 인해 쾌적한 생활환경을 원하는 중산층 이상의 시민들이 교외로 주거지를 옮기게 되는 현상이 발생한다. 그러나 자가용의 보유 등 비싼 교통비를 지급할 수 없는 가난한 노동계급은 도시를 떠나지 못하고 슬럼가를 이루며 가난이 교착화된 채로 살아가게 된다.

물론 한국에서는 이러한 교외화 현상이 중산층 이상에서 보이는 것이 아니라 오히려 도시내 하층계급에서 일어나고 있다. 즉, 공간의 효율적 이용을 둘러싼 자본의 논리에 의해 가난한 이들이 자신들의 삶과 직장터를 잃고 교외로 쫓겨나는 악순환을 되풀이 하고 있다.

#### 4. 부동산 및 토지자본의 공간재편

대도시를 중심으로 자본의 축적을 위한 사적(私的)자본가들의 노력은 사적자본 간의 극심한 경쟁을 촉발한다. 자본축적을 위한 자본가들 간의 무한 경쟁은 필연적으로 과잉생산을 통한 과잉축적을 낳아 미운들의 하락을 초래한다. 따라서 자본가들은 이러한 미운들의 하락에 대처하고 자신들의 미운을 보다 높이기 위해 고령자본과 소비기급에 대한 투자를 확대한다. '이러한 형태의 투자는 물리적인 하부구조를 창출하는데, 이것을 이른바 '생산과 소비를 위한 건조환경'이라 한다(예를들면 공장, 사무실, 주택, 교통신설 등).'(김한준 외, 1989, 77쪽)

이러한 투자를 2차 순환에 대한 투자라 하는데, 이는 자본의 과잉축적에 따른 미운들의 하락을 잠정적으로 방지하기는 하지만, 이것 역시 일정한 상태에 이르면 한계를 드러내게 된다. 따라서 자본은 건조환경에 대한 2차 순환에 이어 3차 순환에 대한 투자를 실시한다. 자본의 이러한 2차순환에의 투자는 도심내의 하부 시설에 대한 투자가 확대됨을 의미하는 것으로, 이를 통해 도시공간은 점점 더 높은 가치를 지니게 되고, 이에 따라 고부가가치가 가능한 산업시설을 중심으로 도시공간이 재편되는 것이다.

이러한 과정에 부동산자본과 토지자본이 도시공간의 재편과정에 개입하게 된다. 도심지 공간을 자본축적에 용이하게 효율적으로 운용한다는 것은 생산품의 유통과정에 들어가는 자본의 지출보다 더욱 유리하기 때문인 것이다. 즉, 대기업의 본사나 사무실들이 대도시내에 위치해 있고 직접적으로 상품의 생산을 담당하는 공장들이 지방의 도시에 있어, 본사들과의 유통 및 대단위 소비자와의 유통에 드는 비용이 추가로 발생한다 하여도, 그 비용은 도심내의 공간에 사무실이 입지해 있음으로 해서 생기는 이익에 못 미친다는 것이다. 그렇다면 전체 생산과정에 들어가는 간접비용을 효율적으로 줄이기 위해 공간을 재편하는 자본이 존재한다는 것은 당연한 일이다. 이러한 자본이 바로 부동산 자본이다. '공간이 전체 유통과정에 투자된 자본보다 시간과 노동상 더욱 중요한 요소라는 점이 받아들여진다면, 자본주의적 생산의 간접비용을 줄이기 위한 공간의 설계를 주요한 역할로 하는 특수한 자본의 존재를 상정하는 것이 논리적이다. 이 자본이 바로 부동산 자본이다.'(장 로쉬킨, 1979, 50쪽)

이러한 부동산 자본은 주택이나 상가 또는 오피스들이 주변에 필요로 하는 상가나 주택, 또는 금융기관 및 행정기관, 여타 정보들을 교류할 수 있는 산업시설들과 밀접한 지리적 위치에 있는가에 의해 그 효율성이 결정되는 것이다. 따라서 부동산 자본은 끊임없이 도시내의 공간을 가치가 높은 공간으로 만들기 위한 공간의 재편을 감행하고 추진시킨다. 이러한 부동산 자본의 활동은 상품의 유통 및 운영, 정보의 교환에 필요한 여타 공간을 집중하고, 이를 통해 그 이익을 실현한다. 이를 통한 부동산 자본의 이익은 물론 직접적인 생산활동을 통해서 이루어지는 것은 아니다. 부동산 자본의 이익은 상품생산을 통한 이익에서 그 자신의 이익을 일정 정도 취하는 것이다. 즉, 부동산 자본은 생산적 자본의 비용을 감소시키는 역할을 통해서 자신의 자본을 축적하고 미운을 실현시킨다.

8) 3차순환은 과학과 기술에 대한 투자, 노동력의 질을 높이기 위한 교육에의 투자, 노동력재생산을 위한 각종 사회복지서비스에 대한 투자 등을 의미하는 개념이다. 이것은 자본의 자기논리에 따른 것이기도 하지만 노동운동의 영향을 받기도 한다.

이러한 부동산 자본의 공간설계는 주택가에도 그대로 적용된다. 즉 저소득 노동계층이 거주하는 공간을 보다 높은 소득층의 구미에 맞는 주택으로 개발하며, 저소득층에 의해 잠식되어 있는 공간을 보다 초과이윤의 실현이 가능한 '특수한 계층'의 주거로 변형시켜 나가는 것이다. 여기에 도시공간의 재편과정은 특히 저소득층의 주거지를 계속해서 해체하는 논리가 있는 것이다. 따라서 대도시의 중심부에서는 자본의 초과이익까지 창출을 위해 공장이나 주거지 등을 해체시키고, 상업 및 오피스가 집중되는 과정을 거친다. 이를 통해 도심지의 주거지는 점점 외곽으로 밀려나며, 특히 가난한 노동계층의 주거지를 자본의 이용가치가 높은 다른 기능 및 고소득계층을 위한 주거지로 변화시켜 내는 것이다. 우리나라에서는 이러한 부동산 자본이 흔히 대규모 특種자본과 동일시되어지고 있다. 즉, 건설목적자본이 자신의 이윤을 학박정향을 방지하고 계속적인 자본의 축적을 위해 도시공간을 끊임없이 재편하는 것이다.

부동산자본의 이러한 과정에서 우리는 또 계급발의 경제적인 논리를 발견하게 된다. 즉, 도심지의 작은 아파트나 도시민민의 집단기주지 주위에 새로운 기능의 건물들이 세워지면서 그 거주자가 살고 있는 토지의 가치가 상승하게 되면, 그 땅의 소유자는 주택을 보수한다든가 하는 식의 재투자를 더 이상 하지 않고 땅값이 계속 오르기만을 기다리게 된다. 왜냐하면 토지의 가치상승으로 인하여 주거지라는 용도자체는 더 이상 그 토지의 가치에 걸맞는 이익을 창출하지 못하기 때문이다. 그러므로 지주들은 주택에 대한 재투자를 하지 않고 기존의 주택들을 방치한 채 시가가 계속 상승하기만을 기다릴 것이다. 따라서 주택들은 방치된 채도 황폐화되어 감으로써, 토지가격이 상승하는 데 반해 건물의 가치는 계속 하락하게 된다. 이런 과정을 통해 일정시점(즉, 투자적기라고 판단되는 시점)이 되면 남은 주거지는 더 많은 이윤을 직접적으로 창출하는 용도로 바뀌게 되는 것이다.

물론 한국에서의 철거과정은 이러한 일반성 만으로는 설명할 수 없는 부분이 많다. 가장 큰 차이는 외국의 사례에서 보여지는 민민거주지역의 해체는 사유지에서 발생하는 것이므로, 당연히 사적자본의 이해에 보든 것이 좌우되는 경향이 있다는 것이다. 그러나 우리나라의 경우에 아파트 재건축이 아닌 불량주택지역의 재개발 등에 의한 철거는 국공유지가 대부분의 비율을 차지하고 있는 곳에서 일어나고 있다. 따라서 우리나라의 재개발과 그에 따르는 철거의 과정은 이러한 사적자본의 논리만으로는 설명이 안된다.

### 5. 도시공간 재편에 따른 갈등의 발생

위에서 설명한 바와같이 자본주의가 발전함에 따라 착취와 지배관계라는 자본의 사회관계는 전체로서 공간 내에 공간에 의해 유지된다. 즉, 자본주의의 발전과 도시화의 진행은 비자본주의적 공간들을 해체하고 여러가지 수단들을 통한 소비의 조직화(집합적소비수단)를 이루어 내며, 여타 비생산적인 부문(보지 등)까지에도 이윤의 법칙을 관철시킨다. 따라서 자본주의의 생산관계에 따른 갈등은 점차로 노동력 재생산의 영역으로까지 확대되는 과정을 거치게 되며, 노동과 자본의 모순은 생산관계 재생산을 둘러싸고 있는 모순으로 내재화 된다. 이것은 생산관계의 모순이 공간적 모순으로 전화(轉化)됨을 의미한다. 따라서 이러한 공간구조는 근질화(質化)에 의해 시간, 공간적 교환이 가능한, 파편화(상분할)을 위한 획지분할, 위계화(주거공간의 위계적 분리)를 낳는 것이다.

후기 자본주의에 들어서며 초기 자본주의의 무제한적인 시장경쟁에 의해 야기된 문제들에 대처하기 위하여 국가의 개입이 적극화되기 시작하였다. 이는 무제한적인 자율경쟁의 불바구니에서 발생하는 불만과 불행 등을 해소하여 파멸적인 상황으로 이끄는 계급갈등을 막고 사회질서를 안정화 시키기 위한 측면으로 해석할 수 있겠다. 그러나 그것은 또다른 측면으로 자본의 초과이익축적을 더욱 용이하게 만들기 위한 전략도 포함되어 있다.

사적자본은 처음에는 집합적 소비수단에 대한 투자를 꺼리게 된다. 왜냐하면 집합적소비수단에 대한 투자는 자본의 회수가 상당히 느리기 때문이다. 따라서 건조환경을 포함한 집합적소비수단에 대한 투자는 자본의 축적을 위해 꼭 필요한 것이지만 사적자본가들은 그 투자를 기피하는 것이다. 이에 국가는 소위 도시계획을 통해 직접 집합적소비수단에 대한 투자에 개입하여 일정정도 사회계급 간의 갈등을 완화하고 지속적인 자본축적을 도모하고자 하나, 이것은 재정의 고갈도 인한 근본적인 한계에 부딪힐 수 밖에 없다.

이러한 도시계획을 통해 국가는 결국 자본주의 생산양식의 지속적 확장과 계급지배를 유지한다. 그러나 도시내의 주민들은 이 사적자본의 이윤을 보장해 주기 위해 더 많은 자신의 잉여노동을 제공해야만 한다. 그 대표적인 예가 도시내에 존재하는 값싼 주택의 해체와 그에 따르는 주거비의 상승을 들 수 있다. 이러한 주거비의 상승은 노동자들도 하여금 뛰어들어오는 주거비를 감당하기 위해, 더 많은 노동을 하도록 몰아세우고 노동력재생산을 위한 비용의 절약을 강제하는 것이다.

도시공간에서의 갈등은 위에서 주로 설명한 주거문제 뿐만이 아니다. 보지들

들러싼 갈등, 교통문제, 환경문제 등이 다 자본의 초과이익을 위해 발생하는 것이며, 이는 노동자들을 생산현장 뿐만이 아니라 재생산 영역에서도 쫓겨하는 구조가 되고 있다. 자본주의의 발달과 함께 토지는 다이상 직접 생산을 담당하는 생산수단으로서의 사용가치도 인식되기 보나 공간의 입시에 의해 그 가치가 결정되는 교환수단으로서 인식되어지고 있다. 따라서 토지는 상업자본이나 금융자본과 같이 자본주의의 재 생산활동의 효율성을 높이기 위한 토지자본으로 성립되었으며, 이는 노동자들의 재생산 및 여타 필요한 사용가치도 쓰이지 못하고 생산성을 높이기 위한 자본의 방향에 유리하게 사용되고 교환되어지는 것이다. 따라서 노동자들은 이미 자본화된 토지에 접근할 기회를 잃어버리고, 그 자본에 의해 확 권을 당하는 대상으로 전락한 것이다.

교통문제 역시도 단순히 현상적으로 나타나는 것 이상으로 자본주의 논리에 의해 발생하는 문제점을 갖고 있다. 특히 자가용의 폭발적인 증대는 교통문제를 심각하게 만드는 주요한 요인으로, 자가용은 일정정도 이상의 계층이 구입하고 사용할 수 있는 것이다.<sup>9)</sup> 이러한 자가용의 증대는 자본가들의 이익을 위해 지나치게 조장된(상업광고 등을 통해) 과소비증조에 의한 것이며, 더욱 중요한 문제는 이러한 자가용의 증대가 도로망이나 주차장의 건설, 그리고 공해방지를 위해 더 많은 공적지출을 필요로 한다는 것이다. 따라서 자가용을 보유할 수 있는 중산층 이상의 계층을 위하여 가난한 이들은 세금 등을 통한 추가 부담을 강요당하며, 출퇴근에 더 많은 시간을 희생하여야만 한다.

도시의 환경문제 역시 같은 자본의 논리에 의해 도시의 노동자들에게 더 많은 피해를 주고 있는 대표적인 사례이다. 위에서 제시한 교통에 의한 공해 뿐 아니라, 도시에 입지한 공장에 의해 도시는 계속 오염되어지고 있다. 공장은 위에서 설명한 바와 같이 자본의 입장에서 유리한 지형에 집중적으로 입지하는 바, 그 주변의 환경은 심각하게 훼손당하게 된다. 그러나 자본가들은 이러한 환경과피에 대한 비용을 지불하기 보다는 보다 입지가 유리한 곳으로의 이전을 통해 이러한 문제를 해결하려 한다(사적 자본의 입장에서서는 환경을 복구하는 데에 필요한 비용보다 공장의 이지를 이전하는 데에 드는 비용이 싸다면 서슴없이 공장이전을 감행할 것이다). 따라서 훼손된 자연에 대한 복구에 드는 비용은 그 자리에 살고 있는 노동자들이 지불하게 된다. 자본가들의 이러한 입지이전 전략은 도시를 더욱 팽창시키며 환경문제를 주변 농촌에까지 전가시킨다.

9) 물론 우리나라에서는 빈민지역의 주민들도 자가용을 갖고 있음을 쉽게 확인할 수 있다. 그러나 이러한 현상은 지나친 상업적 광고 등을 통해 조장된 왜곡되어진 소비문화 이상이 아닌 것이다. 때문에 집도 마련하지 못하는 가난한 이들이 자가용을 굴리는 것은 자가용으로 인하여 더 필요한 다른 부분에서의 소비억제를 전제도 하는 것이다.

위에서 설명한 바와 같이 현대자본주의사회에서 발생하는 계급갈등은 생산현장을 뛰어넘어 재생산영역으로 내재화되고 있다. 이러한 재생산영역에서의 갈등은 도시내의 공간에 의해 규정되어지고, 그 계급과정에 의해 더욱 증폭되는 것이다.

## 6. 소결(小結)

도시공간에서 발생하는 하층노동계급의 주거지 해체는 위에서 살펴본 대로 자본의 초과이익추적을 위한 도시공간의 재편에 의해 규정되어지고 있다. 상업시설의 도입지로의 경쟁적인 집중은 도시공간의 가치를 상승시키고, 따라서 상승된 공간의 가치는 그에 걸맞는 가치를 창출할 수 있는 시설의 입지를 요구하게 된다. 즉, 생산성이 낮은 시설들은 도시공간에 위치하기 위한 경쟁과정에서 배제되는 과정을 겪는 것이다. 여기에 부동산 자본 및 토지자본의 개입은 공간의 효율적 이용을 분발시키며 가난한 이들의 주거지를 도시내에서 계속 외곽으로 밀어내는 역할을 한다.

우리나라의 계속되는 철거와 그에 따른 도시민민들의 주거불안은 이러한 자본의 일반적 운동에 의해 발생하는 것이다. 그러나 우리나라의 공간재편과정은 이러한 일반성에 기인하면서도 나름대로의 독특한 원인을 갖고 있다. 그것은 제3세계 자본주의가 일반적으로 갖고 있는 특수성 이외에도 한국 자체의 특수성에도 기인하는 면이 크다. 그것은 한국의 자본주의 성장이 서구의 자본주의 성장과 다른 특수성에 기인한다. 이에 대한 분석은 다음 호에서 계속 이어질 것이다.

## 7. 참고문헌

- 1) 김한준 외, 1989, 『현대도시문제와 이해』, 한길사
- 2) 장 로쉬엔, 프랑스와 라마르쉬 외(조성운 외 편역), 1986, 『도시지역운동 연구』, 세계
- 3) P. 손더스(김찬호 외 편역), 1991, 『도시와 사회이론』, 불빛
- 4) D. 하비 외(최병두 외 편역), 1989, 『자본주의 도시화와 도시계획』, 한울

# 자본주의 사회에서 장소성의 상실과 복원

The loss and the restoration of placeness in capitalist society

최병두

(대구대 사범대 교수)

- 1. 머리말
- 2. 장소와 장소성의 개념
- 3. 자본주의 사회와 장소성의 상실
- 4. 역사적 장소의 복원과 이론적 배경
- 5. 진정한 장소의 복원을 위한 실천
- 6. 맺음말

## 1. 머리말

오늘날 우리의 삶에서 장소가 사라졌다고 말한다. 여기서 장소란 무엇을 의미하는가? 어떤 의미에서 우리의 일상적 삶은 여전히 '장소'에 근거를 두고 있다. 단독주택 또는 아파트에서의 가정생활을 위한 주거공간/고층빌딩이나 사업현장에서 노동활동을 위한 작업공간/그리고 레스토랑이나 백화점에서의 상품구입을 위한 구매(시장)공간/극장이나 야외에서의 여가생활 등을 위한 문화공간/뿐만 아니라 이러한 공간들 사이를 이동하기 위한 도로 및 철로도 하나의 공간을 이룬다. 일상의 모든 일들의 바탕이 되는 이러한 공간들은 분명 장소라고 지칭될 수 있다. 그렇다면 우리는 장소 및 이와 관련된 개념들을 보다 분명히 규정할 필요가 있다고 하겠다.

그러나 다른 한편, 우리의 생활은 이제 더 이상 장소에 근거를 두지 않는다고 주장하더라도 부정할 사람은 거의 없는 것처럼 보인다. 이질 식탁의 구성에서 어디에서 생산되었는지도 알지 못하는 각종 수입식품들이 큰 비중을 차지하고, 작업현장은 전화와 인터넷으로 뉴욕이나 런던과 직통으로 연결될 뿐만 아니라 빈번한 해외 출장으로 이러한 세계도시들이 바로 작업현장이 되고

주거공간

있다. 또한 시골의 조그만 새래시장에도 외국 상품들이 진열되고 국내 상품들과 경쟁하고 있으며, 여가생활을 즐기기 위한 관광을 목적으로 매년 수백만 명이 해외 나들이를 하고 있다. 월드컵 축구 경기를 관람하기 위하여 세계 도처에서 사람들이 찾아오고, 축구경기와 더불어 그 경기 가 열리는 도시의 경관이 전세계인들에게 송진된다. 이제 일상생활은 더 이상 일정한 범위를 가지는 장소에서 이루어진다고 말하기 어렵게 되었다. 뿐만 아니라 이러한 상황에서 사람들은 전통적 의미의 장소에 대해 어떤 애착이나 정체성을 더 이상 느끼지 않는 것처럼 보인다. 문제는 다음 의문에 답하는 것이다. 왜 우리는 장소(성)를 상실하게 되었는가?

최근 많은 지역들에서 지방자치단체와 주민들은 이러한 장소(성)의 상실을 지적하면서, 새로운 장소의 창출을 통한 장소성의 복원을 시도하고 있으며, 상당수의 학자들이 이미 필요성을 뒷받침하고 있다. 문화 엑스포와 거리 축제 등을 통해 이른바 '장소 판매'에 열을 올리고 많은 투자를 하고 있다. 왜 사람들은 장소(성)를 복원하고자 하는가? 장소 및 이와 관련된 개념들(대표적으로 공동체, 유동적 등)은 매우 규범적인 의미를 가지는 것으로 이해되고 있다. 따라서 사람들은 문화 유산이나 전통적 생활양식의 세현이 장소에 대한 향수나 애착, 정체감을 되살려 줄 것으로 기대하고 또한 그렇게 느끼고 있다. 그러나 장소는 단순히 긍정적인 의미만을 가지는 것이 아니라, 장소 밖의 사람들에 대한 배타성, 장소의 규범적 의미 이면에 깔려 있는 이윤 추구의 논리 및 권력 또는 이데올로기 등의 문제성과 같은 부정적인 측면을 가진다. 사실 이러한 점에서 보면, 최근 장소를 새롭게 복원하고자 하는 다양한 시도들 가운데 상당 부분은 부정적 측면을 내재하고 있다고 볼 수 있다.

결론으로, 그렇다면 우리는 장소의 규범적 의미를 포기하고 새로운 장소의 복원을 위한 시도들을 중단해야 할 것인가? 또는 장소의 의미를 새롭게 해석하고, 이를 현실 세계에 실천적으로 창출하기 위해 새로운 시도들을 계속해야 할 것인가? 현대 사회에서 전통적 의미의 장소를 복원하고자 하는 시도는 더 이상 유의하지 않다고 할 수 있다. 그러나 대부분의 학자들은 규범적 장소를 재개념화하고 이를 실현시키기 위한 노력이 여전히 유의한 것으로 이해하고 있다. 그러나 이들이 제시하는 새로운 장소의 모습과 이를 추구하는 방법은 매우 상이하다. 우리는 이들의 논의를 검토하여 진정한 장소의 실현을 위한 조건이나 전략들을 보다 심각하게 고찰해 볼 필요가 있다고 하겠다.

이러한 점에서, 이 글에서 우리는 '장소의 상실과 복원'이라는 다소 진부하지만, 21세기 우리의 삶과 그 삶을 전망하기 위해 매우 중요한 의미를 가지는 주제를 다루고자 한다. 먼저, 장소 및 이와 관련된 개념들을 재규정하고, 다음으로 자본주의 사회에서 어떻게 장소가 파괴되고 장소성이 상실되게 되었는가를 살펴보고자 한다. 그리고 나서 최근 경제적 및 학문적으로 제기되고 있는 장소성 복원의 의의와 그 방안들을 비판적으로 검토하고, 끝으로 진정한 장소의 복원을 위해 철학적 대가들이 제시한 주요 사례들을 살펴 본 후 이에 힘입어 몇 가지 주요한 사항들을 강



조하고자 한다.

## 2. 장소와 장소성의 개념

우리는 '장소'라는 용어를 흔히 사용하지만, 이 용어는 매우 다중적인 의미를 가지고 때로 모호하게 사용되기도 한다. 즉 <표1>과 같이 장소(place)는 어떤 특정한 활동이 이루어지는 장, 또는 그 활동이 이루어지는 물리적 배경(소환경, setting), 그리고 이러한 활동을 통해 부여된 상징적 의미 등과 관련하여 이해된다. 이러한 개념 규정은 일상적으로 사용되는 장소의 용례 구분에서도 확인할 수 있으며, 장소(場所, place)에 대한 어의적 특성에 관한 고찰에서도 드러난다(이석환·황기원, 1997). 뿐만 아니라 장소와 관련하여, 또는 장소라는 용어를 사용하는 대신, 현장, 입지, 공간, 경관, 지역, 영토, 공동체 등 다양한 용어들이 사용되고 있으며, 또한 그 규모나 용의도 매우 모호하거나 중층적이다(예로, 신체가 차지하는 자리에서부터 가족, 이웃, 구역, 지역사회, 국가에 이르기까지). 이러한 점에서, 우리는 일단 장소의 개념을 예비적으로 정의하고, 이를 보다 세련시켜 나가는 것이 바람직하다고 하겠다. 즉 예비적 개념으로, 장소란 일상생활에서 일정한 활동이 이루어지는 물리적 배경과 이에 부여된 상징적 의미를 말한다.

<표 1> 장소와 place의 어의적 특성

구분	장소		place
	場	所	
물리적 환경 (공간)	구획된 공간, 제단 (타격)마당, 남세발, 양치바논 곳, 필명함	관아, 마을, 보급사리, 거처, 위치, 구획됨	넓은 길이나 개방공간(open space), 사람/사물이 점유한 공간, 도시·읍·마을, 주거·주택·마당, 건물·사무실·좌석, 넓고 열렬함
활동	모임, 제사, 타격, 채소/극물 재배	머물음, 휴식, 의지함	정유, 사건(event)의 발생, 특정 목적의 활동 수행
성질	신성, 중심, 생산과 수확, 문화(인공성)	편안함, 고향, 한정, 높은 신문	편안함, 기정 혹은 고향(home), 한정, 문화(인공성)

자료: 이석환, 황기원, (1997 : 173)

이러한 장소의 개념에서, 우선 일정한 활동이 이루어지는 물리적 환경 또는 공간과 관련하여 이 개념을 보다 자세히 살펴볼 수 있다. 즉 장소는 일정한 활동이 이루어지거나 또는 특정한 사건이 발생하는 한정된 범위의 공간이라고 할 수 있다. 여기서 장소는 공간과 대비되는 개념이다. 즉 공간은 일정한 활동이나 사물들 또는 환경을 가지는 위치들 간의 연결로서 추상적이고 물리적인 범위와 관련된다면, 장소는 체험적이고 구체적인 활동의 기반이면서 맥락적이고 문화적인

의미와 관련된다. 물론 공간과 장소는 분리된 두 개의 실체나 사물이 아니라 동일한 것의 두 측면을 지칭한다. 이러한 점에서 공간과 장소간의 변증법을 주장한 메리필드(Merrifield, 1993)에 의하면, 공간은 사회적 과정의 결과이며 또한 동시에 그 자체로서 하나의 과정(process)라고 할 수 있다. 장소는 기본적으로 사회적 실천들이 전개되는 곳이라는 점에서 실천적 공간이다. 실천의 장으로서 장소는 과정으로서 공간 속에서 이루어지며, 또한 동시에 장소의 구축을 통해 공간이 형성되고 재형성되게 된다.

활동이나 사물이 발생하는 무대, 또는 사회적 실천들이 전개되는 곳이라는 점에서 장소는 인간의 행위와 사회의 구조를 매개하는 장이라고 할 수 있다. 이와 관련하여, 행위와 구조의 변증법, 즉 구조화이론을 주장한 기든스(Giddens, 최병두 역, 1991 : 204)는 장소라는 용어 대신에 상호행동의 배경(setting)을 함의하고 있는 현장(locale)이라는 단어를 사용하고 있다. 여기서 현장은 단지 상호행동의 무대 또는 물리적 환경과 관련되기 보다는 이 상호행동의 생산과 재생산에 참여하는 사람들에 의해 능동적으로 조직된 것으로 이해된다는 점에서 의의를 가진다. 그러나 다른 한편, 맥락성을 강조하는 '현장'이라는 용어는 아래에서 살펴 볼 것처럼 장소가 가지는 상징적 의미나 규범적 가치 등을 제기한다는 점에서 지리학자들에 의해 거부되고, 대신 장소의 개념에 이러한 현장이라는 용어의 함의가 포괄될 필요가 있다고 주장되고 있다.

다른 한편, 장소는 인간의 활동, 특히 체험과 이를 통해 의미 부여 및 획득과 관련된다. 즉, 장소는 의미가 부여된 공간이다. 장소의 체험은 인간 활동과 공간 환경간의 관계를 통해 구축되며, 의미 부여의 통기가 된다. 이러한 점에서, "장소는 인간과 분리되어 설명될 수 없는 개념이다. 즉, 장소는 이미 '체험된 대상'을 전제하며 엄격한 의미에서 '체험의 결과로 나타나는 현상'인 바, 인간의 의식이 물질적 존재와 맺는 관계의 총합체"라고 주장될 수 있다(이석환, 1998). 이러한 측면에서, 장소감 또는 장소성의 개념이 파생된다. 장소감(sense of place)이란 개인이 자신의 체험을 통해 부여하거나 또는 생성(획득)된 장소관련 의미를 말한다. 엔트린킨(Entrikin)에 의하면, 장소감은 객관적으로 공유하는 환경의 속성과 이 환경과 관련하여 주관적으로 특수한 경험 사이에 놓여 있다. 그는 이러한 점을 강조하기 위하여 장소의 사이성(betweenness of place)이라는 용어를 사용했다. 즉, 그는 "장소를 이해하기 위해서는 객관적인 현실과 주관적인 현실이 접근할 수 있어야 하며 ... 장소는 그 중간지점에서 가장 잘 파악된다"고 기술하였다(Entrikin, 1991 : 5). 객관적 관점에서 보면 장소는 입지 또는 공유된 일련의 관계로 간주되며, 주관적 관점에서 보면 장소는 의미와 상징의 영역이다.

장소감은 체험적 실천을 통해 형성되며, 또한 동시에 일상적 실천을 위한 의식의 배경이 된다. 이러한 점에서, "장소감은 우리를 세계와 연결시키는 능력으로서 모든 사람들이 (성도의 차이는 있지만) 가지고 있다. 즉, 장소감은 세계가 어떻게 구성되어 있으며, 어떻게 변하고 있는가를 파악할 수 있도록 해주는 경험권 그리고 학습된 능력"이라고 정의될 수 있다(렘프, 2001).

309). 이러한 장소감은 내적으로 집단이나 사회적 차원이라기보다는 개인의 활동이나 의식과 관련된다. 장소와 관련된 집단적 행위와 가치 부여에 대해 흔히 '장소 정신(spirit of place)'이라는 용어가 사용되며, 이러한 장소감이나 장소정신이 개인이나 집단의 행위 차원에서 사회적 의식으로 승화될 때, 우리는 '정소성(placeness)'이라는 개념을 사용할 수 있다. 즉, 장소성이란 특정 사회의 구성원들이 집단적 생활을 영위하는 과정에서 그 생활의 기반이 되는 장소에 대해 가지는 사회적 의식이라고 할 수 있다. 이러한 점에서, "장소 정신은 집단적 국면과 관계되고 장소감은 개인적 국면과 관계되며, "장소성은 장소 정신과 장소감 간의 변증법적 생산물"로 이해될 수 있다(이석환, 1998). 장소성을 구성하는 소재(loci)는 한 사회의 자연환경 및 인공환경이며, 이와 관련된 의미의 창출·부여·획득·상실의 근거는 그 곳에서 생활하는 사람들의 상호행위와 의미 부여, 생활양식, 나아가 사회제제이다.

이러한 장소감 또는 장소성과 관련하여, 장소의 정체성, 뿌리내림(존재론적 안전감) 등과 같은 규범적 가치가 논의된다. 우선, 사람들은 자신의 생활 장소와 관련하여 자신의 소속감으로서 정체성을 느끼게 된다는 점을 지적할 수 있다. 지속적인 삶이 영위되는 장소는 상호행위와 생활양식에 근거한 정체성과 안전감을 지공하는 것으로 이해된다. 사람들은 일상생활의 제형적 활동을 통해 장소를 구성하는 물리적 및 인공적 소환경에 대해 다양한 상징적 의미를 부여할 뿐 아니라, 이러한 체험에 대한 기억과 의미에 대한 반추를 통해 자신의 생존과 생활에 대한 의미를 형성하게 된다. 이러한 소환경들은 물론 어떤 물체 그 자체로 존재하기 보다는 사회적 관계를 매개하는 것으로 이해되어야 할 것이다. 사회적 관계는 사람들이 그들의 장소와 어떻게 상호 작용하는가를 반영할 뿐 아니라 장소의 사회적 정신의 특성을 설명해 준다. 따라서, 과거 사람들이 자신들의 이름과 출신지로 그 사람의 뉘됨이나 신분을 확인하는 것이 일반적 관례였던 것처럼, 이름에서 확인되는 혈연과 더불어, 출신 장소에서 확인되는 지연은 그 사회 구성원들의 소속감이나 동일성에 근거한 정체성 형성과 확인에 필수적인 준거가 되었다.

장소를 통한 정체성은 물론 단지 사회적 관계에서의 소속감을 드러내는 것이라기보다는 장소에의 '뿌리내림(rootedness)'을 통한 삶의 안전감과 관련된다. 튜안(Tuan, 1980)에 의하면, 뿌리내림은 국지적 소환경에 대한 의도적 가치 부여가 아니라, 무의식적이며 비(또는 성)탄성적으로 안전하고 안락한 존재상태를 의미한다. 이에 따라 장소의 침잠은 시간의 흐름에 대해서 뿐만 아니라 심지어 그 사람의 즉각적인 주변환경을 넘어서는 세계에 대해서도 의식하지 않는다. 뿌리내림에 근거한 장소성은 단지 소속감뿐만 아니라 '집에 있음(being at home)'의 상태, 즉 존재론적 안전성을 전제로 한다. 현대 사회에서 장소감은 흔히 국가적, 지역적 정체성을 기념하기 위한 역사적 보전과 관련되지만, 튜안에 의하면 물리적 배경(자연적 환경이나 인공적 시설이 든지 간에)과의 연계를 의도적으로 절정함으로써 의미를 창출하고자 하는 자의식적 장소감은 이러한 선반성적(즉 실존적) 뿌리내림의 속성을 결하고 있다고 주장된다.

현상학이나 실존주의 전통에 있는 학자들은 뿌리내림에 근거한 장소성이 정체성뿐만 아니라 존재론적 안전감을 가져다 준다는 점에서 더 나아가고자 한다. 즉, 장소는 단순한 사건이나 활동의 현상이 아니라, 존재의 근원으로 간주된다. 이러한 류의 주장은 '장소'의 존재의 깊이가 구현되는 장이라고 주장한 하이데거에게서 소급된다. 그에 의하면, 거주(dwelling)는 인간과 사물들 간의 영적 통합을 이루어내는 힘으로 간주된다(Heidegger, 1971). 이러한 전통의 변형된 견해로서, 장소감이나 공동체는 어떤 규범적 가치 또는 공동적 선을 내재하는 것으로 간주되었다. 또는 공동체의 규범은 장소기반적 집단의 계약적 의무라는 점에서 정당성을 가진다고 강조되기도 한다. 지역사회의 집단적 의무 또는 책임성에 대한 강조는 오랜 생활의 토대가 되는 장소기반적 가치, 필요, 규범에 근거한다는 점에서 사회적 의미를 가질 수 있다. 그러나 문제는 장소 그 자체(특히 물리적 배경)가 어떤 내재적 가치를 가지는 것으로 이해되거나, 또는 장소기반적 정체성이 배타적 소속감으로 간주되어서는 안될 것이다.

이러한 점에서, 장소 및 장소성이 가지는 두가지 측면, 즉 긍정적 측면과 부정적 측면을 살펴볼 필요가 있다. 즉, 장소성은 공유된 문화적 전통을 반영할 수도 있지만 반대로 엄청난 부정성을 감출 수도 있다는 점에서 "장소에 대한 조심스럽고 비판적인 관찰이 요구"된다(엘프, 2001 : 310). 사실 장소에 관한 전통적인 논의들은 대부분 장소성을 규범적이고 좋은 것, 선한 것 또는 진실된 것이며, 이의 개선을 통해 생활환경을 보다 아름답고 질서있게 하며, 생활의 질을 향상시키고 나아가 정의로운 공동체를 위한 기본적인 능력을 육성할 수 있는 것으로 이해한다. 그러나 장소성은 항상 긍정적인 측면만을 가지고 있는 것은 아니다. 장소가 정체성이나 소속감과 관련된다는 믿음, 배타성이나 차별성과도 관련된다. 어떤 장소에 소속되고 그곳의 전통에 참여하려는 사회적 욕구는 소속되지 않았다고 간주되는 사람들을 체계적으로 배제하려는 시도를 자극할 수 있다. 이에 따라, 장소성이 잘못 이용될 수 있다. 예로, 군사전력이나 식민지 통치 전략들 가운데 흔히 사용되는 한 방법은 적국이나 피식민국 사람들의 의지를 약화시키기 위하여 기존의 장소를 파괴하고, 새로운 장소감을 갖도록 하는 것이다. 오늘날 경제적 또는 정치적 목적으로 장소성이 교취되거나, 특정한 장소성을 가지는 것처럼 포장된 소환경들이 건설되는 경우를 흔히 볼 수 있다. 이러한 점에서 장소(성)는 '의사적인 것'과 '진정한 것'으로 분석적으로 구분될 수 있지만, 특정한 장소(특히 물리적 배경)가 고경적으로 어떤 의사성이나 진정성을 가지는 것은 아니다.

또 다른 측면에서 장소(성)는 무장소(성)(non-place 또는 placelessness)와는 대조된다. 처음 웨버(Webber, 1964)가 무장소(non-place)라는 용어를 사용했을 때, 이 용어는 인접성(proximity)이라기 보다는 접근성(accessibility)과 관련된 것으로 이해되었다. 즉 일상생활에서 접근이 통제된 곳은 의미를 가질 수 없으며 따라서 무(또는 비)장소로 지정될 수 있다. 그러나 이 개념이 점차 일반적으로 사용되면서, 무장소는 '진속하지 않으며 역사적 의미를 가지지 않음' 뿐만 아니라 어떠한 애착이나 정체성, 안전감을 부여하지 않는 장소들을 지칭하게 되었다.

(Augé, 1995) 예로, 고속도로, 국제공항, 쇼핑몰, 슈퍼마켓 등은 정체성, 편안성, 역사성이 거의 의미를 가지지 않는 어떤 장소들이다. 이들의 장소성은 마치 여행자들이 느끼는 것에 비유될 수 있을 것이다. 이러한 장소에서 개인의 사회적 관계는 축소되며, 장소 정체성이면 별로 의미가 없다. 이 글에서 장소성(의 상실)에 관한 논의는 현대 사회에서 장소와 관련된 이러한 두가지 측면, 즉 '무장소성' 및 '의사적 장소성'과 관련된다.

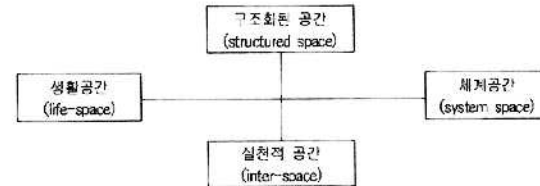
끝으로 장소 및 장소성의 개념과 관련하여 지적되어야 할 점은 특정한 장소 또는 장소성은 정태적인 것이 아니라 지속적으로 생성되고 발전·변화하고 소멸되며, 다른 장소 또는 장소성으로 대체된다는 점이다. 이러한 장소(성)의 역동성과 관련하여 논의할 수 있는 것은 장소 특히 장소성은 의적으로 존재하는 실체가 아니라 사회적 구성물(social construct)이다. 즉 "공간이나 시간과 마찬가지로 장소도 사회적 구성물이며, 따라서 그렇게 읽히고 이해되어야 한다"(Harvey, 박영민 역, 1998 : 64). 이러한 점에서, 현상학적 학자들은 장소가 "거듭되는 만남과 복잡한 관련들을 통해 우리의 기억과 관심 속에서 건설되는"(Relph, 1989, 26) 방법에 관심을 기울여야 한다는 주장이 유효하다고 할 수 있다. 그러나 문제는 특정한 장소(성)가 단순히 우리의 기억이나 관심 속에서 (주관적으로) 건설되는 것이 아니라 어떤 사회적 과정이나 배경 속에서 구축되며, 또한 그 사회적 담론과 관련된다는 점이다.

장소의 생성과 상실의 과정은 사회의 발전과정 속에서 분석되어야 하지만, 또한 여기서는 장소(성)의 개념과 관련하여 장소의 구성이 그 사회의 담론과 밀접한 관계를 가진다는 점이 강조될 수 있다. 고전적 의미에서 장소(topos)는 수사학과 관련을 가졌다. 플라톤의 (Phaedrus)나 아리스토텔레스의 (Rhetoric)에서 장소는 어떤 주장이 만들어지는 과정이나 배경과 관련을 가진다 (Boswell, 1997). 이는 두가지 측면에서 그러하다. ① 어떤 것이 알 수 있는 것으로 인식되기 위해서는 그것은 장소를 가져야만 한다. 즉 알 수 있는 것 따라서 의미 있는 것은 그것의 장소를 가리키는 것으로, "의미는 사물의 장소를 알"이라는 점에서 이해된다. 사실 고대 희랍어에서 topos는 장소를 의미했을 뿐만 아니라 언술의 주제(topic)의 어원이다. ② 사람들은 같은 장소를 공유함으로써, 즉 공동의 장소(commonplace)에서 의사소통을 할 수 있다. 이러한 점에서, 장소는 또한 특이한 은유적 의미를 가진다. 즉, 사람이나 사건, 사물들을 적절한 장소에 둔다는 말은 곧 규범을 뜻한다. 그러나 오늘날 장소는 분명 담론과 관련을 가지지만, 어떤 내재적 규범 이라기 보다는 지식/권력과 관련된다. 즉 장소는 담론의 배경이며 주제이지만, 또한 권력 창출의 장이라고 할 수 있다.

### 3. 자본주의 사회와 장소성의 상실

장소의 중적적 의미들을 이해할 뿐만 아니라 장소의 변화 과정, 특히 자본주의의 발달과 장소

성의 상실에 관한 설명을 위하여, 우리는 장소와 관련된 공간의 개념(그리고 그의 입지, 환경, 공간 등의 개념)을 좀더 구체적으로 살펴볼 필요가 있다. 그러나 여기서는 공간의 개념을 상실하기 보다는, 장소와 관련된 공간의 개념을 범주화하여 장소(성)의 개념 및 이의 창출과 상실에 관한 장소의 역사적 변화과정을 살펴보고자 한다.



<그림 1> 장소의 관련된 공간의 범주화

(그림 1)에서 제시된 공간의 범주화는 두 가지 기본 축, 즉 기든스(Giddens, 1981)가 그의 구조화이론에서 구분하는 행위/구조의 축과 하버마스(Habermas, 1984)가 그의 의사소통적 행위이론에서 구분하는 생활세계/체계의 축을 기초로 한 것이다(Choi, B-D., 1987). 실천적 공간 (practical space, 또는 간공간 inter-space)은 (상호)행위 차원의 공간으로, 사람들 간의 대면적 관계와 상호행위 과정에서 즉시적으로 형성되며 일련의 행위가 끝나면 사라지는 공간을 지칭한다. 구조화된 공간(structured space)이란 구조 차원의 공간으로, 일정한 활동의 지속이나 사회 제도적으로 구조화되어 일정한 기능을 가지는 공간을 말한다. 생활공간(life-space)은 일상적 생활이 영위되는 사회·문화적 공간으로, 언어와 생활 규범에 의해 매개되며 이를 통해 사회적 가치가 (재)생산되는 공간이다. 체계공간(system space)은 경제적 활동과 정치적 행위가 이루어지는 경제·정치적 공간으로, 화폐와 권력에 의해 매개되며 이를 통해 사회적 부와 힘이 (재)생산되는 공간을 지칭한다.

이러한 공간의 범주화는 장소 그 자체를 유형화하기 어렵다는 점에서, 장소의 다중적 의미를 어느 정도 이해할 수 있도록 한다. 특히 제시된 공간의 범주들에서 장소는 생활공간에 대해서 상응하지만, 구조화된 공간으로서의 장소와 실천적 공간으로서의 장소를 포괄한다. 이러한 범주화는 구조화이론이나 또는 의사소통적 행위 이론 및 이를 원용한 다양한 분석들, 나아가 사회이론이나 철학 속에서 공간 및 장소의 개념이 어떻게 개념될 수 있는가를 이해하는 데 도움을 줄 것이다. 또한 이러한 공간의 범주화는 장소의 역사 및 자본주의의 발달과정에서 장소성의 상실

설명하는 데 중요한 의미를 가진다.

### 1) 장소의 역사

인간의 삶은 장소에 근거를 두고 있다. 따라서 인간이 이 지구상에서 자신의 생존을 영위할 이래 어떠한 형태든 장소가 있었다. 이러한 점에서 우리는 위에서 제시된 공간의 범주들과 관련하여 장소의 역사를 살펴 볼 수 있다(Giddens, 1981; Choi, B-D., 1987 참조)

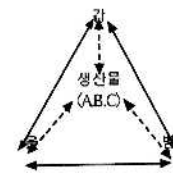
인간의 역사에서 최초의 장소는 자연적 위협으로부터의 피난처인 동굴 속이었을 것이다. 동굴 속은 수렵이나 채취생활로 생존을 영위했던 고대인들에게 자연적 저해(비, 추위, 그리고 맹수의 위협)를 피하고 안전하게 잠을 잘 수 있으며, 가족들의 모임이 이루어지고 자녀를 양육하는 보금자리였다. 즉 동굴 속 장소는 일상적 생활이 이루어지는 실천적 장소였다. 물론 수렵이나 채취를 위하여 해매던 산이나 들 그리고 하천은 점차 친숙해진 장소로 인식되었을 것이다. 이러한 장소들은 공간적 제한과 대외 과정에서 상징적 의미를 부여받게 되었으며, 사람들은 이 장소들에 대해 어떤 장소성을 가지게 되었다. 나아가 이러한 실천적 공간으로서 장소들은 오랜 생활습관 속에서 점차 구조화된 공간으로서 장소로 전환하면서, 동굴 속 또는 주변 특정 장소는 일정한 기능(예로, 숙소 또는 제사장, 놀이터 등)을 부여받았을 것이다.

유목생활에서 농경생활로 전환하면서 정착한 주거지와 주변의 농경지들은 매우 중요한 장소로 간주되었다. 정착 생활 속에서 이러한 장소들은 일정한 생활양식이 형성되는 바탕이 되었으며, 또한 그 생활양식을 반영한 경관과 장소성을 형성하게 되었다. 예로 정착 주거지는 원거리 사냥이나 전쟁 또는 여행에서 귀소본능을 가지도록 하는 고향으로 성직지워진 것 처럼, 실천적 공간은 오래된 정착 속에서 구조화된 공간으로 제도화되었다. 거의 모든 일상생활은 이 장소 속에서 이루어졌으며, 따라서 일상생활의 사회적 관계와 문화적 활동뿐만 아니라 생산-소비활동 및 권위나 권력의 행사와 관련된 정치적 활동도 한 장소 내에서 이루어졌을 것이다. 즉 실천적 공간이 어느 정도 구조화되었다고 할지라도, 일상생활이 제도화된 생활공간과 경제·정치적 활동이 이루어지는 (체계)공간 사이에 아직 분화가 이루어지지 않았다.

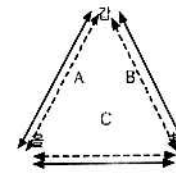
그러나 점차 사회적 관계가 확대되면서, 노동의 분업과 이와 관련된 물물교환이 이루어지게 되었다. 노동의 분업에서, 성이나 연령에 기초한 사회적 분업뿐만 아니라 장소의 상이성에 기초한 공간적 분업이 중요성을 가지게 되었다. 공간적 분업과 이에 의해 동반된 물물교환은 그동안 한 장소 내에서 이루어졌던 생산과 소비를 분리시키는 과정이었다. 생산과 소비의 공간적 분리는 처음에는 시장에서의 대면적 만남을 통한 물물교환을 통해 매개되었지만, 화폐가 교환의 수단으로 등장한 이후 생산자와 소비자 간의 대면적 만남이 불필요하게 되었다. 이에 따라 사람들은 예로 곡물을 생산하지만 누가 소비할 것인지를 알지 못하고, 또한 마찬가지로 소비하는 어떤 물건이 누구에 의해 생산된 것인지 알 수 없게 된다. 즉 화폐로 매개되는 상품들의 물신화뿐만 아니라

나라 상품의 생산 및 소비 장소의 물신화(신비화)가 이루어지게 되었다. 요컨대, 생산과 소비의 공간적 분리는 생활공간으로부터 경제적 체계공간의 분화를 의미한다(그림 2 참조).

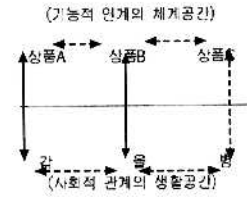
가) 원시 공산사회



나) 물물교환 사회



다) 자본주의 사회



자료: Cohen, (1978 : 121)

<그림 2> 생활공간에서 체계공간의 분화과정

뿐만 아니라 혈연 및 지연에 기초했던 정치적 단위는 점차 확대되어 권력의 생성과 행위를 제도화한 국가로 발전하게 되었다. 그 동안 집단 합의와 규범 또는 직접적 폭력에 근거를 두었던 정치, 즉 장소에 근거를 두었던 정치는 이들을 제도화한 국가체제를 통해 이루어지게 되었다. 고대 그리스의 도시국가들처럼, 초기의 국가들은 물론 일정한 장소(즉 polis)에 근거를 두었으며, 이 당시의 이상국가들은 대체로 대면적 관계(즉 직접 민주주의)를 전제로 한 것이었다. 그러나 국가의 영토가 점차 팽창하고 제국(주의)화되면서, 권력은 더 이상 장소에 근거를 두지 않게 되었다. 즉, 고대 국가의 발달과 더불어 권력은 사회의 구성원들로부터 도출되는 것이 아니라 제도화된 신분집단(귀족) 및 성문화된 율법으로부터 도출된다는 점에서 물신화되었다고 할 수 있으며, 이는 생활공간에서 정치적 체계공간도 분화하게 되었음을 의미한다.

그러나 고대사회에서 봉건제 사회가 이르기까지 전자본주의 사회에서 생활공간과 체계공간의 분화는 그렇게 기능적으로 발달하지는 못했다. 대부분의 지역들은 자급자족 경제체제를 이루고 있었으며, 화폐를 매개로 물물교환이 이루어지는 경우라고 할지라도 교환가치가 아니라 사용가치를 전제로 했다. 또한 봉건제 하에서의 권력집단에 의한 정치적 지배는 모든 지역들에 항상적으로 영향을 미친 것은 아니라고 할 수 있다. 예로, 권력집단의 교체는 왕조의 변화는 일상생활을 영위하는 각 지역들에 별로 큰 영향을 주지 않았다. 그리고 대부분의 일상생활은 생활공간의 물리적 범위를 크게 벗어남이 없었다는 점뿐만 아니라 사회적 관계와 생활 규범 및 가치는 기본적으로 장소에 근거를 두고 있었다는 점에서 장소기반적이라고 할 수 있다. 또한 장소는

항상 구체적 사물들이나 사건들, 그리고 이들에 부여된 어떤 감정이나 가치와 관련하여 구성되었을 것이다. 이러한 장소기반적 (또는 장소제약적) 생활 속에서 사람들은 자신이 살아가는 일정한 장소와 관련하여 정체성과 안정감을 가지고 생활했다고 할 수 있다. 따라서, 실존적 공간으로서 장소의 구조화된 공간으로서 장소간에 큰 괴리(즉 물신성)가 없었고, 또한 사회문화적 생활공간과 경제정치적 체계공간 간에 전형적인 분리도 아직 이루어지지 않았다고 할 수 있다.

그러나 이러한 미분화 상태는 자본주의의 등장으로 급격히 변화하게 되었다. 노동의 분업이 더욱 발달하면서 지역적으로 생산의 전문화가 촉진되고 이에 기초하여 상품들의 교환이 급속히 증대하면서, 이를 매개하던 화폐는 단순히 교환수단에서 나아가 이용추구를 위한 가치 증식의 수단, 즉 자본으로 운영되게 되었다. 자본의 이용 추구를 위한 교환의 확대와 분업의 촉진은 상품거래를 위한 시장을 설차 병창시켜서 세계적 규모로 확대시키게 되었다. 즉, 경제적 체계공간은 시장메커니즘의 기능적 작동에 의해 추동되면서, 국지적 생활공간과는 완전히 분리되게 되었다. 뿐만 아니라 일상생활의 장소와 관련된 물리적 배경으로서 소환경들은 점차 자본주의적 생산을 위한 수단(즉 원료와 에너지원)과 장소(즉 공장이나 공단의 부지)로 이용되게 되었다. 이 과정에서 장소의 물리적 환경들은 생산을 위해 개발되고 상품화되면서 자본의 축적과정에 편입되게 되었고, 장소의 속성은 일상 생활을 위한 사용가치보다는 이용 추구를 위한 교환가치로서 인식되게 되었다.

이러한 자본주의의 등장 및 발달과 병행했던 근대적 국민국가의 등장 역시 생활공간으로부터 정치적 체계공간을 완전히 분리시키는 계기가 되었다. 그 동안 영주 중심의 성곽도시에 근거하여 이루어졌던 정치는 국경을 서로 접하는 영토와 그 영토에 귀속되는 국민들로 구성된 국민국가(초기에는 왕정에서 입헌국가)에 기초한 정치체제로 전환하게 되었다. 국민국가의 권력은 명목상 국민들로부터 도출되지만 실제 권력은 내외정치에 의해 선출된 중앙집권적 정치집단과 폭력을 세도화(즉 재제수단을 정당화)한 공권력에 의해 행사되었다. 국민국가는 그 구성원인 국민들의 재산 및 신체의 안전을 위하여 봉사한다는 전제하에서 영토적 안전감을 제도화하였지만, 오히려 국민들은 과거 장소에 기초했던 능동적 안전감에서 국가의 제도적 장치에 의해 수동적으로 보장받는 안전감에 의존하도록 강세되었다.

생활공간에서 체계공간이 분화하는 이러한 과정은 궁극적으로 체계공간에 의한 생활공간의 식민화를 초래하게 되었다. 전자본주의 사회에서 경제적 생산과 소비는 한 장소 내에서 이루어지면서 그 장소의 구성원들의 암묵적 합의를 통해 이루어졌으며, 정치적 체제와 질서는 장소에 기초한 사회적 규범과 합의(예로, 항약)에 근거를 두었다. 즉 경제적 및 정치적 활동은 생활공간에 근거를 두었다. 그러나 자본주의 사회의 발달과 더불어, 생활공간으로부터 분화된 경제적 및 정치적 체계공간은 '보이지 않는 손'과 같은 그 자체의 운영 법칙을 가지는 것처럼 작동되었다. 뿐만 아니라 이러한 체계공간의 작동 원리(시장원리 또는 내외정치의 원리)와 매체(즉 화폐와 권

력)은 생활공간에 침투하게 되었다. 즉, 생활공간에서 호혜적 관계를 전제로 언어를 매개로 한 대면적 (인격적) 만남은 설차 줄어들고, 배타적 이해관계를 전제로 화폐와 권력에 의해 매개되고 이를 추구하는 기능적 접촉이 확대되었다. 이에 따라 생활공간이 점차 축소(물리적 범위라는 점에서 뿐만 아니라 질적 의미에서)되었을 뿐만 아니라 체계공간에 의해 지배되면서 그 성격이 왜곡되게 되었다.

## 2) 장소성의 상실

현대 사회에서 장소성의 상실은 이와 같이 경제·정치적 체계공간에 의한 생활공간의 식민화에 기인한다. 분명 일상생활이 영위되는 장소들은 존재한다고 할 수 있으나 이 장소들은 이제 더 이상 본래의 성격을 가지지 못한다. 예로, 오늘날 주거공간은 과거와 같이 일상적 생활이 영위되는 장소이긴 할지라도 또한 동시에 투자나 투기의 수단으로 이용되고 있다. 이에 따라 사람들은 어떤 일정한 상황에서 주거공간을 전자의 생활공간(주거라는 필요를 충족시키는 사용가치)으로 간주하기 보다는 후자의 체계공간의 일부(재산의 저장과 증식을 위한 교환가치)로서 인식하는 경향이 있다. 오늘날 도시인들은 주택을 일상적 삶의 보금자리이고 이에 따라 가정생활의 규범이 내재되어 있는 장소로 인식한다고 할지라도, 만약 주택가격의 상승으로 차액이 생긴다면 언제든 저 이사길 준비가 되어있다. 이러한 의식 속에서 주거공간은 본래의 기능을 점차 상실하게 되고, 도시인들은 자신의 주거공간이나 그 주변 이웃사회에 뿌리를 내리기 어렵게 된다.

오늘날 자본주의 사회에서 이와 같은 장소성의 상실 또는 왜곡은 여러 구체적 요인들, 특히 세계화(globalization), 정보화 그리고 근대성(modernity)의 발달에 의해 더욱 심각하게 촉진되고 있다. 우선 자본주의 경제의 재구조화 및 세계화 과정에 의한 장소(성)의 상실을 지적할 수 있다. 자본주의 경제는 자본의 가치 증식을 끊임없이 추구하지만, 주기적인 위기를 내재하고 있다. 일단 한 지역의 경제가 위기에 처하게 되면, 이를 극복하기 위하여 경제적 및 공간적 재구조화 과정을 추진하게 되고, 이에 따라 장소들의 상대적 지위가 변화하게 된다. 즉, 한 장소(지역이나 국가)에서 과잉축적의 위기가 발생하게 되며, 이를 해결하기 위한 공간적 조정(spatial fix)과정은 과잉자본을 다른 장소로 이동시킴으로써 기존의 장소를 해체시키고 다른 장소에서 새로운 체계공간을 구축하고 팽창시킨다(Harvey, 1993). 이에 따라 한 때 성장하던 도시의 장소들은 쇠퇴하고, 새로운 장소들이 자본의 위기 극복과 새로운 공간관계의 형성과정에서 부상하게 된다. 실제 어떤 장소의 경제적 안정성이 위협받게 되면, 생활공간으로서 장소의 의미가 위축되거나 상실 또는 왜곡되게 된다.

이러한 자본주의의 내적 위기를 극복하기 위한 과정에서 자본주의 경제는 궁극적으로 세계화 과정을 추동하게 되었다. 기존 사회주의 체제의 붕괴 이후, 자본주의는 기존의 공간을 넘어서는 새로운 팽창전략을 추구하고 있다. 이른바 신자유주의에 기초한 세계화 전략은 경제적으로 국경

을 넘어 자유로운 자본 이동을 주장하고 정치적으로 새로운 세대의 출현과 이데올로기적으로 세계시민사회의 도래를 전방한다. 특히 경제적 측면에서 세계화 과정을 주도하고 있는 초국적 자본은 이러한 장소성의 소속감을 떠나서 최고의 이용을 얻을 수 있는 곳을 찾아 끊임없이 이동한다. 세계의 각 도시들은 기능적 관계로서 연계됨에 따라 개별 도시들은 더 이상 장소로서 인식되지 아니하고 세계도시체계의 연결지로서 역할이 부각되고 있다. 세계화 과정은 전지구적으로 생활공간을 해체하고 세계공간으로 전환시키는 과정이라고 할 수 있다. 이러한 세계화 과정에서 이루어진 지역들간의 기능적 연계성의 발달은 상호의존성(즉 매우 전문화된 국제적 분업)의 확대를 통해 자본축적 과정을 촉진하지만, 위기 상황에서는 어떤 지역의 차원을 넘어서 전지구적인 위기를 초래하게 되었다.

현대 사회에서 장소성의 상실은 촉진하는 또 다른 요인은 정보화 과정이라고 할 수 있다. 교통 및 정보통신기술의 발달은 물리적 공간 거리를 극복하고자 하는 인간의 욕구에 기초해 있다고 할지라도, 자본주의 사회에서는 특히 자본축적과정과 관련된다. 자본은 이용율을 높이기 위하여 그 회전속도(즉 자본의 회전율)를 높이기 위하여, 원료 및 제품의 이동시간을 단축시키려 한다. 즉, 자본은 '시간을 통한 공간의 점멸'을 위해 공간관계의 기술적, 조직적 변화를 추구하게 된다. 공간적 거리의 극복(즉 시공간적 압축)을 위한 교통 및 통신수단들의 발달은 교통비용을 절감하고 자본의 공간적 이동을 보다 신속하게 함으로써 자본 축적에 기여했다. 고도화된 정보통신 기술에 의해 전세계적인 네트워크가 형성되었고, 이에 따라 자본은 어느 한 곳에 머물기 보다는 끊임없이 이동하는 '흐름의 공간'상에 떠다니게 되었다. 이러한 흐름의 공간에서 자본뿐만 아니라 노동력(한 때 이는 정도 장소고정적인 특성을 가지는 것으로 간주되었던)의 이동성도 현저히 증가하여, 선진국들뿐만 아니라 상대적으로 발달한 개발도상국들에서도 쉽게 외국노동력을 볼 수 있게 되었다. 정보통신기술이 고도화된 현대 사회에서 "자본적 조직이 문화적 정체성과 국지적 사회의 제약으로부터 분리된 것처럼, 흐름의 공간(space of flow)은 역사적으로 구축된 장소들의 공간(space of places)을 지배하게 되었다"(Castells, 1989 : 6; 최병두 역 : 20-21)

이러한 교통 및 통신기술의 발달은 그 자체로서도 장소의 속성을 완전히 바꾸어 놓게 된다. 어떤 한 고립된 시골 마을에 철도나 도로가 건설되고 그 마을이 급속도로 변화하는 것 처럼, 새로운 교통·통신기술의 발달과 이를 응용한 새로운 수단의 도입은 장소들 간 상호교류를 증대시키면서 개별 장소가 가지는 특수성을 점차 완화시키게 된다. 심지어 근대적 교통시설이나 수단 자체가 탈장소화를 촉진한다. 과거의 오슈길은 그 자체로서 추억과 정감을 불러일으키는 장소였지만, 오늘날 고속도로의 건설은 차량 이동의 효율성만을 우선할 뿐이고 주변 경관에 대해서는 아무런 고려를 하지 않는다. 요컨대, 새로운 교통·통신수단의 발달로 거리의 마찰이 극복되고 장소들 간 근접성이 증대하며 상호 만남의 가능성은 커진다고 할지라도, 장소성은 오히려 점차 소멸되게 된다. 이러한 장소성의 상실은 정보통신기술의 고도화에 의해 구축된 사이버공간상에서

극단적으로 나타난다. 사이버공간과의 접촉은 시·공간을 초월하며 이를 통해 새로운 사이버 공동체가 형성되고 있다고 하지만, 현실의 장소기반적 공동체의 특성을 오히려 왜곡시킨다.

이러한 장소성의 상실은 또한 근대성의 발달과도 관련된다. 근대성이란 '대략 17세기경부터 유럽에서 시작되어 전세계적으로 영향력을 확대하고 있는 사회생활이나 조직의 양식을 의미한다'(Giddens, 1990: 이승희 역, 1991 : 17). 근대성에 관심을 가지는 많은 학자들은 이 주제를 흔히 시·공간적 문제와 관련시키거나 또는 이 문제로 귀착시키고 있다. 대표적인 예로, 기든스는 근대적 역동성의 원천으로 시간과 공간의 분리, 장소구속 탈피 메커니즘, 지식의 성찰적 전유라는 세가지 요소를 제시한다. 근대적 합리성의 발달은 시간과 공간을 표준화시키고 이들을 서로 분리시켰다. 과거 일상생활에서 시간과 공간은 분리되지 않은 채 다소 부정확하고 가변적이었지만 구체적인 사건이나 사람들과 관련지어 인식되었다. 그러나 물리적 시간을 인식하는 달력적 시계, 그리고 물리적 거리를 측정하는 계측기와 근대적 지도도 일반화하는 구체적인 사건이나 사람들을 시공간으로부터 분리시키고, 이들을 추상화시켰다(최병두, 2002, 제 1장 참조).

이러한 추상적 공간의 철학적 기반은 데카르트의 절대공간(또는 선형적 공간) 개념에서 도출된다. 데카르트적 절대좌표계에서는 우선 선형적 공간이 주어지고, 그 다음 사건이나 사람들이 위치지어진다. 이러한 데카르트적 관점은 공간을 추상화시키면서 그 속에 위치지어지는 다양한 사물들과 사건들도 분리시키게 된다. 뿐만 아니라 이러한 추상적 공간관은 공간상의 합리적(또는 효율적) 사물 배치를 추구하는 근대적 도시계획의 바탕이 되었다. 구체적 장소들은 이제 추상적 공간관이 의해 인식되며 나아가 정적적으로 재개발되게 된다. 추상적 공간으로 인식되는 장소들은 이제 더 이상 어떠한 가치나 의미를 가지지 못하게 되었으며, 이러한 공간에서 사람들은 자신의 삶의 터전인 장소와 어떤 구체적 관련성을 갖지 못하고 결국 공간적 소외감(예로 텅빈 느낌)을 가지게 된다. 이러한 장소의 탈가치화 및 공간적 소외감은 장소의 상품화와 손을 맞잡고 진행된다.

#### 4. 의학적 장소의 복원과 이론적 배경

현대사회는 세계화 및 정보화 과정과 근대성의 발달과 더불어 장소성을 상실했다는 주장은 물론 모든 장소들이 소멸했으며 이로 인해 완전히 무장소로 전환했음을 의미하는 것은 아니다. 여전히 우리의 일상생활이 영위되는 장소들이 있지만, 이러한 장소들은 더 이상 사회적 가치나 규범을 함의하지 않으며, 사람들은 이러한 장소와 관련하여 어떤 정체성이나 안전감을 느끼지 못하게 되었다. 이와 같이 한편으로 장소들은 전통적 의미의 장소성을 상실하는 반면, 새로운 장소들이 끊임없이 만들어지고 새로운 장소성이 조직적으로 부여된다. 그러나 새로운 장소를 창출하고자 하는 노력들(도시 재개발이나 신도시 건설에서 디즈니월드 에 이르기까지)은 자본주의의 공

간 생산은 리속에서 이루어진다. 새로운 장소의 건설은 기존의 장소를 와해시키면서 외형적 환경을 개발하고 이를 둘러싼 새로운 노동의 배치(즉 새로운 분업)를 전제로 하며, 자본에게 새로운 이용장출의 기회를 보장한다.

자본의 논리에 창출된 이러한 장소들은 전통적 의미의 장소성, 즉 장소의 정체성이나 안전감을 유지하고 있다는 점에서 진정한 장소라기 보다는 의사적(擬似的) 장소라고 할 수 있다. 이러한 의사적 장소는 자본축적의 논리에 의해 구조적으로 규정된다고 할지라도 해당 장소의 주민들이나 관련 기관들의 행위 차원에서 창출된다. 이들은 소비자들을 직접 유치하여 이용을 올리거나 또는 역의 자본의 투자를 경제적으로 유치하기 위하여, 장소를 다양한 광고나 이미지 홍보를 통하여 알리고자 한다. 이른바 장소판매 또는 장소판매라고 불리는 이러한 장소 이미지의 조작과 동원은 특정 장소(도시의 일부나 또는 전체)를 문화중심지나 쾌적한 도시 및 지역경관 따위를 만들어줌으로써 소비자들을 끌어들이게 된다. 소비를 촉진하기 위한 장소 스펙터클의 강화, 장소 이미지나 판매 촉진을 위한 다양한 광고, 특정 장소와 관련된 도학적 전통의 복원을 추구하는 축제, 이 모든 것들이 장소간 경쟁과 맞물려 있다. 이러한 장소판매는 소비자 또는 자본가를 유치하기 위하여 장소를 다른 장소와 차별화시키고자 하지만, 차별화된 것 처럼 보이는 장소들은 결국 일련의 님은 모습을 드러내게 된다.

이러한 장소마케팅(place marketing)은 오늘날 지방자치단체들의 주요 관심사가 되고 있다(이무용, 1997). 각 지방자치단체들은 그 지역의 고유한 토산품이나 문화 유산들을 복원하여 관광 상품화자들을 끌어들이고자 한다. 그러나 장소마케팅이란 특정한 장소를 하나의 상품으로 인식하고, 내부 주민들의 일상생활과는 유리된 채 외부 소비자(특히 관광객)의 선호에 적합하도록 이미지를 개발해 장소의 상품가치를 높이는 전략이다. 이러한 장소마케팅은 장소를 상품화하기 위하여 장소 이미지를 창출하는 과정 즉 장소만들기(place making), 그리고 창출된 장소 이미지를 홍보하여 많은 사람들이 소비하도록 하는 장소판매(place selling) 과정을 포함한다. 이러한 장소마케팅은 물론 완전히 새로운 어떤 이미지를 만들어내기 보다는 기존의 물리적, 인공적 환경이나 문화적 전통을 제도화하고 이와 관련된 유·무형의 유산을 보수·보존하며(예로, 전통한옥지구 또는 문화특구 등으로 지정) 또한 다양한 방법으로 홍보(대표적으로 축제)함으로써 특정한 장소와 관련된 이미지를 개선하고 홍보하려는 노력이라고 할 수 있다.

장소마케팅은 장소의 외형적 환경뿐만 아니라 장소의 이미지(즉 장소성)를 상품화하며, 장소의 고정성 또는 장소성의 국지적 특성에 따라 상품의 이동이 아니라 소비자의 이동을 수반한다. 이러한 점에서 장소마케팅은 마치 내생적 지역발전을 위한 주요한 전략으로 등원되고 있다. 즉 장소마케팅은 흔히 특정한 지역이 가지는 부정적인 이미지를 탈피하고 새로운 이미지를 창출함으로써 지역경제를 활성화하고 지역주민들의 정체성 확립을 통해 주민들의 사회적 통합에 기여하는 것으로 간주된다. 최근 지방자치단체들이 지역의 경쟁력 강화와 재정 자립도의 증대 등을 목적으로

로 이러한 장소마케팅을 촉진하고 도시 또는 지역 전체를 상품화하는 경향을 보이고 있다. 그러나 자본주의 사회에서 이러한 장소마케팅은 결국 일상생활의 제형과는 달리 과거의 문화적 전통이나 유산을 복원한 장소성이 근거하여 장소를 물신화된 상품적 가치로 조작하고, 이를 통해 이용을 추구하려는 목적을 가진다는 점은 부인될 수 없다.

이러한 의사적 장소(성)의 창출은 일부 인간주의적 지리학자나 도시계획가들이나 또는 포스트모더니스트들에 의해 이론적으로 뒷받침되는 것처럼 보인다. 예로 펠프(Reph, 1976 : 96)에 의하면, "인간 장소들이 실제 세상 속에서 인간 실존의 근본적인 측면을 이룬다면, 또한 개인이나 집단의 평온함과 정체성의 원천이라면, 의미심장한 장소 경험과 장소의 창조 및 지속은 매우 중요하다고 강조된다. 인간주의자들의 이러한 주장은 비록 자본(또는 권력)에 기여하는 의사적 장소의 창출을 결코 옹호하는 것이 아니라고 할지라도, 실제 생활과 유리된 장소성의 조상은 결코 의미심장할 수가 없을 것이다. 다음과 같은 주장은 이러한 문제점을 더욱 심각하게 드러낸다. 즉, "그것이 역사적 가치가 있는 문화제이든 아니면 단순한 상업적 이용을 위한 것이든 혹은 단순히 한 그룹의 마르니에이든 간에 이용자들로 하여금 과거의 기억을 유발시키는 물리적 환경이 있음으로써 사람들은 보다 풍부한 장소성을 체험하게 된다"(이석환, 1998). 단순한 과거의 기억을 유발하는 물리적 환경의 유지나 조성으로 장소성이 체험되는 것은 결코 아닐 것이다.

이러한 주장은 일부 포스트모던(건축)론자들에서도 찾아 볼 수 있다. 우리는 거리의 건축물의 외형이나 화려한 간판뿐만 아니라 도로에 넘쳐나는 자동차나 심지어 길 양쪽의 가로등이나 작은 프마전구를 수없이 달고 있는 화려한 가로수까지 비단적으로 서술할 수 있을 것이다. 그러나 다른 한편, 포스트모던 건축가들은 이러한 건축양식이나 외관의 장식, 전경사와 같은 간판 등이 보여주는 놀라운 생명력을 느낄 수도 있다고 주장한다. 모더니즘은 표준화된 외형과 장식이 없는 기능성을 옹호하지만, 포스트모더니즘은 차이와 특이성, 절충적 장식 등을 찬미한다(최병두, 2002 : 219-244 참조). 이러한 점에서, 포스트모더니스트들은 장소들이 만들어 내는 차이와 특이성뿐만 아니라 장소의 외형적 환경으로서 건축물들에 대한 과거 건축양식의 복원이나 절충에 관심을 가진다. 그러나 역성적으로, 포스트모던 건축들은 그것의 장식적 외관의 이면에 철강, 전기선과 에어컨 통풍로, 광케이블 그리고 음성안내 엘리베이터를 갖추고 있다는 점이 지적될 수 있다. 포스트모던 장소감은 명백히 차이를 강조하면서도, 이용을 위해 작렬될 수 있음을 암시한다.

이러한 사례는 우리나라에서도 흔히 찾아 볼 수 있다. 흔히 서울 압구정동의 로케오거리를 우리나라에서 찾아 볼 수 있는 포스트모던 거리의 진형으로 지적하지만, 우리는 보다 세속화된 형태의 포스트모던 거리를 재개발된 도심이나 신도시 지역에 흔히 볼 수 있다. 이러한 거리는 토산 음식점에서부터 국제적인 레스토랑까지 즐비하게 들어서 있고 사이사이에 특산물, 노래방과 호텔 등으로 가득 차 있다. 이러한 거리를 지나가면서, 우리는 국제적으로 각종 요리와 음식들,

파괴한 슬럼과 러브호텔들의 각종 건축양식들이 혼재하는 거대한 플라자 속에서 살아가고 있음을 실감하게 된다. 한편으로 보면 각종 건축양식들과 공간들은 다양성을 강조하고 있지만, 다른 한편으로 보면 이 거리는 점점 더 치밀하게 외식문화에 지배되고 있다. 심지어 이러한 장소들, 예로, 건물 외형을 장식된 돌로 보이도록 만들어진 콘크리트, 실내를 이국적 풍경을 자아내는 각종 조형물이나 그림들, 오래된 건물처럼 보이게 만든 신축건물(초가집이나 전통한옥의 앞부분으로 장식된 슬럼)들은 사람들의 눈을 현혹시키는 기만을 조장한다. 장소의 표절과 모방, 벤치마킹을 통해 장소들은 외형상 다채로운 모습을 보이지만, 실제 장소들은 서로 점차 비슷해진다. 겉에서 차이의 상실, 즉 무정소화된다 할 수 있다.

그럼에도 불구하고, 이러한 포스트모던 장소들은 다른 장소들과는 '차이를 가지고 타자성'을 내재하는 것처럼 인식되는 경향이 있다. 뿐만 아니라 이러한 장소들이 가지는 장소성의 형성요인들을 계량화하고 경제적 가치를 측정하고자 하는 시도까지 제시되고 있다(예로, 최막중·김미옥, 2001). 그러나 자본주의 사회에서 장소와 관련된 차이와 타자성은 장소에 고유하게 주어지는 것이 아니라, 자본주의의 불균등성과 노동의 공간적 분업에 의해 생산된 것이다. 즉, 자본주의적 발전과정과 공간적 조정 과정에서, 장소들은 균등하게 발전하기 보다는 매우 차별적으로 변화한다. 포스트모던론자들이 차이와 타자성을 이하는 전혀 다른 맥락에서 강조한다고 할지라도, 현실 세계에서 드러나는 차이와 타자성은 분명 자본축적의 논리와 밀접한 관계를 가진다. 이러한 점에서, 공간은 무수히 많은 차이와 타자성이 존재하는 장소들의 복합체라고 할 수 있다. 우리는 차이와 타자성을 그 자체로서 뿐만 아니라, 전환적인 자본주의의 발전논리 속에서 이해해야 한다(Harvey, 1993).

외사적 장소성의 복원과 관련하여 공동체주의자들의 주장도 비판적으로 검토해 볼 필요가 있다. 전통적 장소성은 기본적으로 장소에서 이루어지는 호혜적 관계를 전제로 한다는 점에서, 장소는 흔히 공동체를 함의하는 것으로 이해된다. 이에 따라, 현대 사회에서 장소(성)의 상실을 극복하기 위한 대안들 가운데 하나로 현실 공간 또는 심지어 사이버 공간에서의 공동체의 구축이 강조되고 있다. 공동체의 복원 노력은 현대사회의 구성원들이 장소의 정체성을 상실한 채 불안정한 생활을 영위하고 있음을 지적하고 이를 극복하고자 노력한다. 이러한 점에서, 공동체주의자들은 그 구성원들이 보편적 권리에 따라 이복을 공유하기보다는 상호존중을 통해 공동생활에 참여하고 합의를 통해 가치를 공유하는 공동체를 강조한다(예로, Ezioni, 1996; 최병두, 2002: 342-363 참조). 이러한 공동체는 물론 그 장소에 근거한 결속력과 정체성을 가질 것으로 추정할 수 있다. 심지어 이러한 공동체는 사이버공간 속에서도 구축될 수 있는 것처럼 인식될 수 있다. 사이버 공간에서는 아무런 조건 없이 접속이 이루어지며, 비위계적 의사교환이 가능하고, 기존의 권위나 권력이 직접적으로 작용하지 않는 자유로운 속에서 관계가 형성될 수 있다는 점에서, 사이버 공동체는 완전한 민주주의와 자유주의를 실현시킬 수 있다는 점이 주장되기도 한다.

현대 사회에서 순수한 의미의 공동체 복원에 대한 시도가 완전히 부정되어서는 안될 것이다. 그러나 오늘날 공동체주의자들은 장소성을 크게 강조하지 않으며, 장소성의 복원을 추구하는 공동체론자라고 할지라도 왜 장소성이 상실되었는가에 대해 치밀하게 분석하지 않는다. 이로 인해 오늘날 공동체에 관한 주장이나 시도는 장소의 공동체가 아니라 장소와 유리된 가치나 이해관계의 공동체를 추구하는 경우도 있다. 또한 대면적 만남에 근거를 두기 보다는 사이버공간상에서 간접적 접속에 기초한 상호관계는 장소기반적 공동체의 특성을 오히려 왜곡시킬 수 있다. 물론 장소성이나 대면적 만남 그 자체가 공동체적 장소의 구축에 필수적인 조건이라는 점이 지나치게 강조되어서는 안될 것이다. 예로, 영(Young, 1990)은 대면적 공동체의 이상을 비판하면서, 대신 '동화되지 못한 타자성에 대한 개방적 태도'를 표방하는 '비역할적 도시'를 대안으로 제시한다. 시간이나 공간에 의해 매개되는 모든 관계들 속에서 다양한 유형의 차이들을 담아내고 조성할 수 있는 도시생활의 생생한 경험에 바탕을 둔 장소의 건설이 강조된다.

이러한 영의 주장에서 장소성과 대면적 관계에 기초한 공동체에 대한 비판은 외사적 장소성의 복원이 배타적인 지역중심주의적 또는 전체주의적 해석과 정치를 초래할 가능성이 있기 때문이다. 즉, 한 사회의 장소성(특히 폐쇄적 장소성)은 자신의 장소에 대한 우월성을 강조하는 반면 타자의 장소에 대해서는 비하하거나 무시하는 경향을 가질 수 있다. 이에 따라, 현실적으로 특정한 장소성에 중독된 구성원들은 인종적, 민족적 우월성과 동시에 외국인 공포증을 가지는 민족적 성향을 가질 수 있다. 이로 인해 현실 세계에서, 개별 장소들이 가지는 문화적 다양성이 세계적 자본주의의 상품문화에 공격되는 것처럼, 각 장소들에서 이러한 문화를 영위하고 있는 인종들에 대한 배타성으로 인해 격렬한 인종전쟁(인종청소라고 할 정도)이 발생하고 있다. 즉, 배타적 장소성은 우리 자신과 우리의 장소가 안전하도록 다른 인종을 청소하거나 강제적으로 제거하는 결과를 초래할 수도 있다. 외사적 장소성에 대한 강조는 편협한 지역주의를 부활시킬 수 있으며, 귀속감이 강화되면 필수적, 국외자에 대한 적대감은 그만큼 더 커질 수 있다. 공유된 특성의 인식을 배제한 채 단순한 소속감이나 특이성만을 강조하는 장소성은 파시즘으로 나아갈 가능성을 가진다.

## 5. 진정한 장소의 복원을 위한 실천

현대 사회에서 장소(성)의 복원은 중요한 의미를 가진다. 앞서 논의한 것처럼, 외사적 장소성의 복원은 여러 가지 문제점을 가지지만, 진정한 의미의 장소(성)은 그 사회의 구성원들에게 정체성과 더불어 존재론적 안전감을 보장해 준다. 따라서, 어떤 종류의 장소를 어떻게 복원할 것인가의 문제는 생존과 발전을 위한 중요한 과제가 되고 있다. 사실, '미래의 장소들에 대해 어떻게 상상하는가'는 '우리 미래가 어떤 수 있는가'를 이해하는 것이 판단이다. 그러나 진정한 장소성의



복원을 위하여 우선 지적되어야 할 두 가지 사항이 있다. 하나는 단지 장소성의 복원에만 관심을 가질 것이 아니라, 무엇이 장소성을 파괴했는가를 이해하고 그 원인을 해소하는 것이 중요하다는 점이다. 이러한 점에서, "포스트모던 정치에서 강조되는 '다차성'이나 '지역적 지향'은 어떤 특정 장소에서 반성될 수 있다. 그러나 이들은 보편적으로 분절화된 공간들 그 어디든지 축적으로 뒤 덮으려 하는 자본권력에 의해 쉽사리 지배당한다. 장소기반적(place-bound) 정치는 실패할 것이 틀림없는게도 호소력을 가진다"는 주장이 제기될 수 있다(Harvey, 1993; 박영민 역, 1995: 63). 허버는 이러한 점에서 공간에서 장소로, 그리고 다시 장소에서 공간으로 관심을 옮겨갈 것을 강조한다.

다른 한 사항은 복원되어야 할 미래의 장소(성)가 어떠한가 할 것인가에 관하여 미래 장소에 대한 유토피아적 상상력에 필요하지만, 다른 한편으로는 이러한 유토피아적 상상력에 기초한 미래의 장소를 실현하기 위하여 실천이 매우 중요하다는 점이다. 달리 말해서, 진정한 장소성은 장소의 외형적 환경의 본원과 이에 대한 의도적 의미부여로 형성되는 것이 아니라 이를 위한 실천 과정에서 끊임없이 형성되고 재형성되는 것이다. 많은 학자들은 장소성이 어떤 구조화된 공간에 고정적으로 내재될 수 있는 것처럼 고려하지만, 장소성은 구조적 공간(또는 과정으로서의 공간)이 실천적 공간에서 즉각화된 것이라고 할 수 있다. 이러한 점에서 물론 실천적 공간에서도 장소의 이미지와 반이미지 간 갈등이 드러나고, 장소의 지배에 대한 격렬한 저항의 장을 구축하고자 하는 '장소의 정치'가 이루어진다. 곧, "장소의 재발견은 진보적 유형의 정치를 건설하는 데 기획만큼이나 많은 위험들을 불러일으킨다"고 주장될 수 있다(위의 책, 67). 장소의 외형적 환경에 대한 복원을 지나치게 강조되어서는 안될 것이며, 또한 마찬가지로 장소의 외형적 특성을 무시한 호혜적 관계(극단적인 형태로, 사이버공간에서의 가상적 장소성)만 강조되어서는 안될 것이다.

이러한 점에서, 우리는 우선 주요 사상가들이 제시하는 진정한 장소성의 복원을 위한 실천 전략을 몇 가지 검토해 볼 수 있다. 우선 푸코의 헤테로토피아(heterotopia) 개념을 살펴 볼 수 있다. 푸코는 모든 장소(공간)를 권력의 생성과 관리를 시키지만, 이러한 권력-공간에 대항하는 공간으로서 헤테로토피아를 제안한다. 푸코에 의하면, 헤테로토피아란 현실적인 것으로, 거울-장소(mirror-place)이며, 이질적 공간으로 환상의 장소로서 '유토피아'와는 반대되는 공간이다. "존재하며 또한 사회에 기반하여 구성된 장소, 반위치(counter-sites)와 같은 어떤 것, 현실 위치들이 ... 동시적으로 재현되며, 경쟁하며, 역전되는 일종의 훨씬적인 유토피아. 이런 류의 장소들은 현실에서 그 입지를 나타내는 것이 가능하지만 그러나 모든 장소의 바깥에 있다"(Foucault, 1986: 24). 푸코에 의하면 이러한 헤테로토피아는 어떠한 사회에서도 존재한다. 즉 우리들에게 생활이 다르게 경험될 수 있는 공간들(예로, 재즈클럽, 댄스홀, 공동체적 정원 등)은 모두 헤테로토피아가 될 수 있으며, 흥미롭게도 묘지, 식민지, 사냥터 그리고 감옥 등도 여기에 포함될 수 있다. 즉 헤테로토피아란 이를 둘러싸고 있는 모든 규범적(합리적) 장소들과

는 다른 방법으로 사회세계의 일부를 조직하는 내안적 질서화의 공간이다. 여기서 특히 푸코는 이러한 헤테로토피아가 특정한 사물의 형상으로 주어지는 것이 아니라, 대안적 방법으로 사회적 질서화가 이루어지는 과정(process)으로 이해한다. 그러나 문제는 이러한 '대안적 장소들'에 관한 푸코의 주장에서 문제는 이들이 권력과 아무런 관계를 가지지 않는가, 또는 어떤 장소가 헤테로토피아라고 판단할 수 있는 근거는 무엇인가 라는 의문에 답할 수 없다는 점이다.

대안적 장소를 추구하는 또다른 철학자로 들뢰즈를 들 수 있다. 들뢰즈에게 있어 대안적 공간의 생산 또는 새로운 장소의 창출은 탈영토화를 지향한다. 들뢰즈에 의하면, 현대 사회는 끊임없이 가두고 획일화하여 질서를 편성하려는 영토화로 특징지어지며, 이러한 상황에서 대안적 공간의 생산 또는 새로운 장소의 창출은 끊임없이 벗어나고, 위반하고, 다양하게 흐르고자 하는 탈영토화를 지향한다. 이러한 영토화/탈영토화는 유목(주)적 사고로 흔히 인식되지만, 탈영토화는 완전히 무장소(성)를 지향하는 것은 아니다. 특히 그의 리즘적 실천에 대한 강조는 대안적 장소를 추구하는 중요한 전략으로 인식될 수 있다. 리즘이란 원래 식물학 용어로서, 줄기가 병태하여 생긴 명숙 줄기를 의미한다. 계통적 구조를 가지는 수목조직과는 달리, 리즘조직은 중심을 갖지 않는 이질적 선들이 상호교차하고 다양한 흐름들과 다양한 방향들로 복수의 선분들을 만들면서 사방팔방으로 펼쳐 나가면서 방사구조를 이룬다. 이러한 중심으로부터 탈주선으로서 리즘인들기는 탈영토화에 의해 그 영토를 넓혀 나가는 과정이다(Deluzé and Guattari, 1987: 11). 리즘적 실천은 낯선, 친밀하지 않은, 가장 멀리 떨어져 있는 영토를 찾아 끊임없이 이동하는 것. 그리고 그곳에서 '자유'의 새로운 공간을 찾는 것이다. 그러나 이러한 리즘적 실천으로 은유되는 대안적 장소인들기는 현실에 대한 어떤 지향이 아니라 도피이며 오늘날 세계화된 자본으로 뒤덮여 있는 공간에서 리즘의 구체적 내용은 어떠한가에 대해서 답을 하지 못하고 있다는 점이 지적될 수 있다.

지배공간에 대한 저항공간 또는 새로운 대안적 공간의 창출과 관련하여 소개될 수 있는 또 다른 철학자는 르페브르이다. 그는 공간적 실천을 특히 강조하여, 공간을 텍스트로 긴주하고 기호학적으로 해독하려는 시도에 반대한다. 즉 그에 의하면, 기호학적으로 사회공간을 해독하려는 시도는 "공간을 메시지를 차원으로, 독해의 차원으로 깎아 내린다. 이는 역사와 실천 모두를 회피하는 것이다"(Lebeuvre, 1991: 7). 달리 말해, "공간은 읽혀지기 위해서 생산되는 것이 아니라 육체와 생명에 있는 인간이 살기 위해서 생산되는 것"이라고 주장한다(ibid., 143). 르페브르는 이러한 공간의 생산을 위한 방법과 관련하여 세 가지 유형의 공간을 구분한다. 이들은 공간적 실천(사회적 지각을 통해서 즉 사회적으로 코드화된 공간의 경험을 통해 규범화된 실천), 공간의 재현(대카르트적 합리주의에 의해 구성된 공간으로 도시계획과 같이 공간적 조직의 물질적 형식으로 현실에 구체화됨), 그리고 재현의 공간(규범화된 공간적 실천을 벗어나, 또는 공간의 재현과 충돌한 공간적 실천들이 행해지는 공간)이다. 르페브르의 관점에서 진정한 장소성의 복원은

다음과 같이 서술될 수 있다.

“수동적 경험으로 점철된 소외됨이 일상생활의 공간적 실현으로부터 저항적이고 전복적이며 차이를 생산하는 실천으로서의 재현의 공간을 찾아냄으로써 공간생산의 ‘능동적’ 주체를 스스로 [재위탁해야 할 것이다]. 일상적 실천이 해방되는 곳, 그곳이 재현의 공간이다. 이러한 재현은 어디에 근거하는가? 그것은 현실적 경험에 근거한 인간의 ‘상상력’에서 찾아진다. ‘상상’은 인간의 창조성의 본원지이며 해방을 추구하는 목적적 욕망의 산물이다”(김남주, 2000 : 71).

르페브르의 대안적 공간은 일상생활의 규범화된 공간에 대한 대항공간이라는 점에서 푸코나 들뢰즈와 같은 맥락에서 이해될 수 있지만, 다른 한편으로 르페브르는 일상생활이 이루어지는 장소에 대한 철저한 비판과 이의 전복을 전제로 한다. 즉 르페브르는 자본주의적 추상공간의 현실적 모순과 갈등에서 모순적 공간이 생산되고, 이러한 모순적 공간은 공간의 점유, 이탈, 유착이라는 방식으로 현실공간의 대항공간(차이의 공간)이 된다. 차이의 공간은 소외되지 않은 총체적 경험을 가능케 하는 일상생활을(이) 만들어내는 공간이며, 그러므로 시로운 생산관계의 획득을 통해서 완전히 실현된다. 르페브르에게 있어 장점은 일상생활에서 대항공간을 위한 실천을 강조한다는 점이다.

이상에서 제시된 논의들에 합의된 점들에 기초하여 진정한 장소의 복원을 위한 실천을 위하여 다음과 같은 몇 가지 사항들이 강조될 수 있다.

첫째, 일상생활에서의 생활공간과 이에 주어진 장소성에 대한 비판이 중요하다. 흔히 일상생활은 다분히 기계적이며 반복적인 허탈한 삶으로 규정되면서, 진정한 삶과 대립되고 있다. 그러나 르페브르가 주장하는 바와 같이, 거대한 사회구조에 갇힌 허탈한 일상생활에 대한 비판이 야말로 그 거대구조와 지배방식을 바르게 밝혀낼 수 있다. 달리 말해서, 오늘날 일상생활이 여전히 어떤 장소에서 이루어지고 있다고 할지라도 그 장소에 부패 속성, 즉 장소의 진정성은 점차 상실되고, 새로운 성격을 부여받게 된다. 왜냐하면 현대 사회에서 대부분의 장소들은 일상적 언어와 친밀성을 매개로 이루어지는 생활공간이라고 보다는 기능적으로 작동하는 화폐나 권력을 매개로 이루어지는 체계공간의 일부로서 생산되고 재생산되고 있기 때문이다. 그럼에도 불구하고 든든한 일상생활에서 우리는 장소가 이러한 체계공간의 기능성에 의해 중독되었다는 사실을 잘 알지 못한다. 이와 같이 중독된 장소감(poisoned sense of place)에 대한 비판, 즉 체계공간의 기능적 관계들의 결절로서 변질한 일상생활의 장소들에 대한 비판 없이 대안적 장소를 구축할 수 없다. 또한 그 동안 일상생활에서 이루어져 왔던 사소하고 무의미한 것처럼 보였던 작은 저항들은 거대한 자본과 권력에 의해 억압적 관계를 재생산하는 수동적 장으로 치부되었던 일상생활에서 사회변혁의 능동적 힘을 찾을 수 있는 단초를 제공할 수 있다.

둘째, 내안적 장소성을 구축하기 위한 담론과 실천이 중요하다. 장소와 장소성은 어떤 실체로서 존재하기보다는 담론과 실천에 의해 만들어지는 사회적 고안물이다. 장소에 대한 사회적 의미 부여는 기본적 담론을 통해 이루어진다. 포스트모던 사상의 주요 전제들 가운데 하나는 경제성과 장소들이 사회적 질서 속에서 담론적으로 구축된다는 점이다. 장소에 관한 우리의 지식, 나아가 장소성이 함의된 규범적 가치나 진정성은 장소에 근거를 둔 체험과 이에 관한 공간적 대화를 통해 형성된다. 그러나 현대 사회에서 우리의 지식은 심점적 이차적 지식(일정한 심사과정들을 거친 교과서에서 왔든, 무직위적으로 송출·접속되는 텔레비전이나 인터넷에서 왔든 상관없이)에 의해 지배되고 있다. 이로 인해 오늘날 지식과 담론은 더 이상 장소기반적(즉 처제적 또는 맥락적)이 될 못하며, 이에 근거한 장소성은 결국 피동적이고 흔히 조작되는 경향이 있다. 따라서, 실천적 체험과 이에 기초한 지식과 담론은 조작된 장소 이미지를 극복하고, 구체적인 생활세계의 실존적 상황에서 능동적인 장소민들기 또는 장소성의 생성(즉 장소 이미지의 실천적 형성)에 중요하다.

셋째, 외형적 환경의 개선에 의한 정체성 복원 보다는 장소에의 뿌리내림이 더 중요하다. 오늘날 장소감의 회복을 목적으로 국가적 또는 지역적 정체성을 가지는 것으로 추정되는 기념물이나 전통의 복원이 시도되고 있다. 과거 장소성이 전통적 문화나 공동체적 생활양식에 의해 가능했다고 할지라도, 과거를 보존하기 위하여 박물관을 짓거나 전통 축제를 한다고 해서 장소성이 이루어지는 것은 아니다. 뿐만 아니라 여기서 더욱 중요한 점은 어떤 장소성이 특정한 외형적 환경에 고착되는 것은 아니라는 점이다. 예로, 과거의 민주화 과정에서 중요한 역할을 했던 광장을 기념하기 위해 광장을 보존하고 기념비를 세운다고 해서 민주화가 유지되는 것은 아니다. 극단적인 빈대 사례로, 나치경관의 아우스비치 수용소에서조차 수용자들간의 신뢰성과 삶의 의미 추구는 어떤 진정한 장소성을 만들어내었을 것이다. 물론, 장소성이 외형적 환경과 전혀 무관한 것이 아니나, 또한 가상적 공간에서처럼 외형적 특성이 완전히 무시된 장소성은 진정한 장소성이라고 할 수 없다. 그러나 분명한 점은 물리적 배경과의 연계를 설정함으로써 의미를 창출하려는 의도적 장소감은 진정한 장소성에 필요한 뿌리내림의 속성을 결하고 있다는 점이다. 장소에의 뿌리내림이란 장소성에 대한 신뢰감과 안전감의 회복을 의미하며, 단순히 장소감을 배양하는 것과는 다르다. 장소성은 외형적 환경에 고착되지 않으며, 또한 이를 명시한 어떤 제도들에 의해 보장되지 않는다. 따라서 진정한 장소성은 구조화된 공간으로서 장소가 아니라 실천적 공간으로서 장소의 성격과 관련된다.

넷째, 폐쇄적 장소성에서 개방적 장소성으로 나아가는 것이 중요하다. 특정한 장소성은 흔히 일정한 범위 내에 한정된다고 할 수 있지만, 이는 장소성이 폐쇄적, 배타적이어야 함을 의미하는 것은 아니다. 달리 말해, 오늘날 자본주의적 체계공간의 기능적 방향으로부터 국지적 생활공간이 식민화되는 것을 막기 위하여 기존의 장소를 보호할 필요가 있다고 할지라도, 국지적 조건으로부터 자기 자신들을 보호하기 위해 취해진 폐쇄적 장소성은 현대 사회에서는 더 이상 가능하지 않

을 것이다. 만약 타자의 장소에 대해 배타적으로 자기 장소의 광범과 위력을 옹호한다면 이는 장소들 간의 차이가 아니라 차별성을 강조하는 것이고, 결국 하나의 장소로 획일화된 세계를 추구하는 것이다. 이러한 점에서, "영토 위주의 장소에 바탕을 두고 형성된 정체성은 특히 민족이나 인종, 사회적 성(gender), 종교, 계급의 차별성과 관련되면서, 진보적 정치뿐만 아니라 보수적(배타적) 정치 양자 모두에서 가장 확실한 동원의 토대로 기능"할 수 있다고 주장된다(Harvey, 1993; 박영민 역, 1995 : 34). 따라서, 새로운 장소의 구축은 폐쇄된 장소에서 탈피하여 장소의 개방성 나아가 이를 구성하는 담론과 실천의 개방성을 요구한다.

## 6. 맺음말

오늘날 '장소의 소멸' 또는 '장소성의 상실'에 대한 우려가 증대하고 있다. 현대 사회의 물질적 풍요로움과는 달리, 현대인들은 상실감에 빠져 있으며, 이러한 상실감에 관한 논의는 흔히 장소와 관련된 의미의 상실, 즉 무장소감에 초점을 두고 있다(Arefi, 1999). 이는 자본주의 사회에서 경제·정치적 체계공간의 세계적 팽창에 의한 일상적 생활공간에서의 신뢰성 부재에 기인한다고 할 수 있다. 즉, 자본주의적 이윤 추구와 이를 구현하고자 하는 정치적 조직의 힘은 대면적 관계 속에서 이루어져 왔던 정체성과 안전감을 와해시키고, 장소성을 상실하도록 했다. 이러한 점에서 우리는 현대 사회가 왜 장소성을 상실했는가에 대한 문제를 보다 철저히 분석하고 비판해 볼 필요가 있다.

다른 한편으로, 장소들 복원하거나 또는 대안적 장소를 창출하여 상실한 장소성을 회복하고자 하는 정치, 즉 장소의 정치 또는 정체성의 정치가 강조되고 있다(Keith and File, 1993). 이러한 정치를 가능하게 하는 한 요인은 장소 또는 공동체가 그 자체로서 존재하는 실체가 아니라 담론이나 실천의 구성물이라는 점이다. 그러나 장소의 정치는 장소와 관련된 신뢰성을 회복하여 새로운 장소성에 기초한 공동체를 구축할 수 있겠지만, 또한 동시에 장소성은 이러한 긍정적 측면 뿐만 아니라 부정적 측면, 즉 장소에의 포화와 배제의 관계를 전제로 권력과 관련된다. 장소에 대한 애착심 또는 고취된 장소성은 의도된 정치적 목적을 위해 그 장소들 지속적으로 유지·계속하는 데 동원될 수 있다. 이러한 점에서 우리는 어떠한 장소(성)를 어떻게 복원할 것인가의 과제물 안게 되었다.

이 글은 현대사회에서 이러한 장소성의 상실과 복원을 주제로, 장소성의 상실과 관련된 장소의 역사를 살펴보고 자본주의 사회에서 경제·정치적 체계공간의 팽창과 이로 인한 생활공간의 식민화가 오늘날과 같은 장소성의 상실을 초래했다고 주장한다. 특히 현대 사회에서는 장소성의 상실은 자본축적과정의 고도화를 위하여 정치구적으로 경제적 관계를 보다 치밀하게 조직하고자 하는 세계화 과정, 교통·통신수단의 발달과 이에 따른 시·공간적 압축을 가능하게 하는 정보화

과정, 그리고 추상적 공간화와 도구적 공간 지식, 그리고 이를 응용한 효율적 공간계획을 강조하도록 하는 근대성의 발달 등과 관련된다.

그러나 이러한 공간성의 상실을 초래한 자본주의 발달과정은 다른 한편으로 새로운 장소의 창출을 시도하고 있다. 흔히 자본과 권력에 의해 조작된 이미지를 가지는 이러한 새로운 장소들의 창출과 홍보는 때로 은밀하게 이루어지지만, 때로 매우 노골적으로 이루어짐에 따라 이른바 '장소마케팅'이라는 용어를 만들어내고 있다. 그러나 이러한 장소들은 가시적인 정체성을 자극한다고 할지라도 장소의 뿌리내림, 즉 존재론적 안정감을 제공하지 못한다는 점에서 의사의 장소라고 할 수 있다. 그렇어도 불구하고, 이러한 의사의 장소성의 복원의 정당성은 마치 인간주의적 지리학자, 포스트모던론자, 그리고 공동체주의자들에게 의해 세공되는 것처럼 간주된다.

이러한 상황에서, 즉 장소성이 상실될 뿐만 아니라 의사의 장소성이 창권하고 있는 상황에서, 진정한 장소성은 어떻게 복원될 수 있는가? 많은 학자들, 대표적으로 푸코, 들뢰즈, 르페브르 등은 다양한 견해들을 제시하고 있다. 이들의 제안과 더불어 이상에서 논의된 점들을 고려하여, 우리는 진정한 장소성의 복원을 위하여, 일상생활에서의 장소 비판, 장소 구성을 위한 담론과 실천, 진정한 장소에의 뿌리내림, 그리고 개방적 장소성 등의 중요성을 강조할 필요가 있다. 궁극적으로 진정한 장소성의 복원을 위하여 제기되는 의문은 다음과 같다. 만약 자본주의가 인간의 인간다움뿐만 아니라 장소의 장소다움을 시장가치나 성장기제로 녹여 없애버렸다면, 우리는 상실된 인간성과 장소성의 회복을 위하여 어떻게 해야 할 것인가? ■■■

## <참고 문헌>

- 김남주, 2000, "차이의 공간을 꿈꾸며: 「공간의 생산」과 실천", <공간과 사회>, 14, 63-78.  
 이부용, 1997, "도시 개발의 문화전략과 장소마케팅", <공간과 사회>, 8, 197-231.  
 이석원, 1998, "도시 가로의 장소성 연구: 대학로의 사례를 중심으로", 서울대 박사학위 논문.  
 이석원·황기원, 1997, "장소와 장소성의 다의적 개념에 관한 연구", <국토계획>, 32(5), pp. 169-184.  
 최가홍·김미옥, 2001, "장소성의 형성요인과 경제적 가치에 관한 실증분석: 대학로의 로테오거리 사례를 중심으로", <국토계획>, pp. 153-162.  
 최병덕, 2002, 「근대의 공간의 한계」, 삼인.  
 Arefi, M., 1999, Non-place and placelessness as narratives of loss: rethinking the notion of place, Journal of Urban Design, 4(2), pp. 179-193.  
 Augé, Marc, 1995, Non-places: Introduction to An Anthropology of Supermodernity, New York, Verso.  
 Boswell, G., 1997, 'Non-places and enfeeblement of rhetoric in supermodernity', Enculturation, 1(1),

<http://enculturation.gmu.edu/1.1/boswell.htm>

- Castells, M, 1989, *The Informational City*, Blackwell, London; 최병두 역, 2001, 『정보도시』, 한울.
- Choi, B.-D., 1987, *Space and Social Theory: A Geographical Critique and Reconstruction*, Leeds Univ. Ph.D. diss.
- Cohen, G.A., 1978, *Karl Marx's Theory of History: A Defence*, Oxford Univ. Press, Oxford.
- Deleuze, G and Guattari, F., 1987, *A Thousand Plateaus: Capitalism and Schizophrenia*, Univ. of Minnesota Press, Minneapolis.
- Entrikin, N., 1991, *The Betweenness of Place: Towards a Geography of Modernity*, Baltimore, Johns Hopkins Univ. Press.
- Ezrahi, A., 1996, 'The responsive community: a communitarian perspective', *American Sociological Review*, 61, pp. 1-11.
- Foucault, M., 1986, 'Of other spaces', in *Diacritics*, 16, 22-27.
- Giddens, A., 1981, *A Contemporary Critique of Historical Materialism*, Macmillan, London. 최병두 역, 1991, 『사회적 유희론의 현대적 비판』, 나남.
- Giddens, A., *The consequences of Modernity*, Stanford Univ. Press; 이윤희 옮김, 1991, 『포스트모더니티』, 민경사.
- Habermas, 1984, *The Theory of Communicative Action*, vol.1,2, Heinenmann, London.
- Harvey, D., 1993, 'From space to place and back again: reflections on the condition of postmodernity' in J. Bird et al, *Mapping the Futures*, Routledge, New York; 박영민 역, 1996, "공간에서 장소로 다시 현대로: 포스트모더니티의 조건에 대한 성찰", <공간과 사회>, 5, pp. 32-71.
- Heidegger, M., 1971, 'Building, dwelling thinking' in *Poetry, Language, Thought*, Harper and Row, New York.
- Kath, M. and Pile, S. (eds), 1993, *Place and the Politics of Identity*, Routledge, London.
- Merrifield, A., 1993, *Place and space: a Lefebvrian reconciliation*, *Transactions, Institution of British Geographers*, NS 18, pp. 516-531.
- Ralph, E., 1976, *Place and Placeness*, Pion, London.
- Ralph, E., 1989, 'Geographical experiences and the being-in-the-world: the phenomenological origins of geography', D.Saaron and R.Mugerare (eds), *Dwelling, Place, and Environment*, Columbia Univ. Press, New York.
- Ralph, E., 1997, 'Sense of place', in Hanson, Susan (ed), 1997, *The Geographic Ideas That Changed the World*, Rutgers Univ. Press; 에드워드 랠프, 2001, 『장소감, 구사용 외 옮김, 『세상을 변화시킨 열 가지 지리학 아이디어』, 한울, 305-339.
- Tuan, Y-F.(1980), 'Rootedness versus sense of place', *Landscape*, 24, pp. 3-8.
- Webber, M., 1964, 'The urban place and the nonplace urban realm', in: M.Webber et al (eds),

*Explorations into Urban Structure*, Univ. of Pennsylvania Press, pp. 79-153.

- Young, I., 'The ideal of community and the politics of difference', L.Nicholson (ed), *Feminism/Postmodernism*, Routledge, New York.

## 개발규제와 도시의 성장

번역: 신 중 진 (성균관대 건축공학과 교수)

이 글은 오오노 테루유키(大野輝之)·레이코 하베 에반스(Reiko Habe Evans), 1992, 『도시개발을 생각한다 - 미국과 일본 -』, 이와 나미신서(岩波新書) 215, 제2장 제4절을 번역한 것이다.

### 1. 런던은 오피스 규제로 쇠퇴한 것인가

도시개발에 관한 마지막 오해는 「도시개발의 규제는 도시를 쇠퇴시킨다」는 것이다. 이 주장은 특히 도쿄 집중 억제책의 하나인 오피스 입지 규제에 대한 반대 논리로 그 동안 수 차례 반복적으로 제기 되어 왔다. 예를 들면 국토청이 1985년 「수도개조계획」을 만들었을 때, 그 「초안」에 포함되었던 「도쿄 도심부에 있는 사무실에 대한 특별 부담 의무 설치 및 허가제 도입」이라는 정책이 최종 계획에서 삭제된 이유에는 「너무 철저하게 하면 도쿄 자체가 파괴되어 버린다」는 우려가 있었던 것 같다(『人&國土』 85년 7월호).

그런데 이러한 주장은 정작 '개발 규제가 왜 도시의 쇠퇴를 부를까'라는 근본적인 점에 대해서 합리적으로 설명하지 못하고 있다. 어느 정도 개발을 규제하면, 어떠한 메커니즘으로 인해 도시가 쇠퇴하는가—이것을 제대로 설명하는 규제 반대론은 없다. 유일한 논리적 근거로서 흔히 제시하는 것이 일찍이 영국이 채택한 오피스 개발허가 제도(ODP)에 의한 개발 규제가 런던의 쇠퇴를 가져왔다는 「사례」이다. 여기서는 이러한 오해를 풀기 위해 우선 런던의 사례부터 검토하고자 한다.

### 오피스 개발 허가 제도

문제가 되는 런던의 오피스 규제는 1965년 「사무소 및 공장개발규제법」에 의해 제도화된 오피스 개발허가 제도(ODP)를 말한다. 영국은 제2차 세계대전 직후에 이미 런던의 과밀 대책으로 공장 개발허가 제도를 도입하였다. 오피스개발허가제도는 바로 공장 개발허가 제도를 확대 적용한 것이다. 이 제도의 핵심은 3000ft<sup>2</sup>(약 280m<sup>2</sup>) 이상의 오피스를 개발할 경우에는 지방자치단체가 시행하는 통상적인 개발허가를 받기 전에 먼저 영국 정부로부터 오피스 개발허가를 받도록 만들었다.

또 오피스 개발허가 제도를 도입하기에 앞서 1963년에는 오피스 입지 지도국(LOB)을 설치하였다. 이 지도국은 런던에서 타 지역으로 이전하려는 기업에게 각종 정보 제공을 담당하였다. 오피스 개발허가 제도의 목적은 오피스 입지 지도국의 활동과 보조를 맞추면서 오피스의 개발을 런던에서 「피원조지역」이라 불리는 개발 촉진 지역으로 유도·분산하는 것과 런던에서 고용 인구의 증가를 억제하는 두 가지였다. 오피스 개발허가 제도는 규제 대상이 되는 지역이나 오피스 규모 등에 대한 몇 차례 수정을 통해 점진적으로 규제 내용을 완화하면

서 10여 년간 실시하였으나, 1979년 최종적으로 폐지되었다.

오피스 개발허가 제도의 문제점으로 여러 가지가 지적되고 있다. 그 가운데서도 개발규제 반대론자들의 논리적 근거가 되는 것은 오피스 공급의 제한으로 인해 런던의 오피스 임대료가 급등하였다는 것과 고용인구가 감소하여 런던의 쇠퇴를 가져왔다는 것이다.

현 시점에서 오피스 개발허가 제도 및 그 운용 과정을 검토해 볼 때 문제점이 있는 게 사실이다. 그러나 그렇다고 런던의 경험에서 '오피스 개발의 억제'가 도시 쇠퇴를 가져온다'라는 일반적인 결론을 도출하는 것은 상당한 무리가 있다.

### 이너 시티(Inner City) 문제

우선 런던의 오피스 개발허가 제도가 '이너 시티'(Inner City) 문제를 악화시켜 도시의 쇠퇴를 가져왔다는 주장을 검토해 보자. 이것을 검토하기 위해서는 도심이 원래부터 갖고 있는 문제가 무엇인지를 먼저 확인하는 것이 필요하다. 왜냐하면 이것은 정부 기능과 금융 기능이 집중된 도심의 쇠퇴 문제가 아니라 도심 주변지역의 쇠퇴 문제일 수 있기 때문이다.

런던(구 대런던시의 구역)은 이너(Inner) 런던과 아우터(Outer) 런던의 두 구역으로 구분된다. 이너(Inner) 런던의 중심부는 센트럴 런던이라 불리는 금융의 중심지인 시티(City)와 우리에게 익숙한 빅벤이 있는 웨스트민스터, 런던 탑 등이 있는 곳이다. 그런데 도심 문제는 이너 런던 안에서 센트럴 런던 이외의 부분, 즉 도심 주변지역의 문제이다. 여기에 대해 런던대학의 조오지·체퍼드교수는 「이너 런던의 중앙구역은 과거에도 그랬고, 지금도 그렇지만, 이너 시티(Inner City)의 문제를 전혀 갖고 있지 않다」고 주장한다.

이 도심 주변지역이 안고 있는 이너 시티 문제는 ①경제적 쇠퇴

(높은 실업률과 빈곤), ②주택의 노후화 등 물리적 쇠퇴, ③마약, 범죄 등의 사회적 문제, ④소수 민족의 문제 등 4가지로 요약할 수 있다. 여기서 중요한 점은 도심지역 주민의 중요한 고용의 장은 오피스가 아니고 공장이다. 이 지역에서 실업과 빈곤이 증가하는 것은 오피스 임지를 억제해 데서 기인하는 게 아니라 공장이 점점 줄어들어 데서 비롯되고 있다.

일본과 달리 노동자간의 계층성이 강한 영국에서는 공장 대신 오피스가 입지한다고 해서 간단히 전직을 할 수 있는 상황이 아니다. 도심의 문제는 제조업이 쇠퇴하여 발생한 것이지 오피스 입지 규제로 인해 발생한 것은 아니다. 이것은 80년대 들어 시티(City)를 중심으로 한 금융·증권업의 활성화와 오피스 개발붐이 이너 시티 지역 전체를 재생시키지 못했다는 사실에서도 잘 나타나고 있다.

### 런던 경제 쇠퇴의 원인

그러면 논의의 대상을 이너 시티 문제가 아닌, 런던 전체의 경제 침체나 고용인구 감소의 측면에서 접근하면 어떨까. 분명히 1971년부터 81년까지 11년 동안 런던 전체지역(당시의 대런던시 구역)의 고용은 약 42만 명이나 감소하였다. 그런데 감소 내용을 산업별로 나누어 보면 제조업과 건설업 등 2차 산업이 감소한 반면, 서비스업은 오히려 고용이 증가한 것으로 나타났다. 특히 제조업 감소 인구는 39만 명으로 전체 감소 인구의 반 이상을 차지하였다.

이것을 두고 오피스 개발허가 제도가 제조업의 감소를 보완해야 하는 3차 산업의 발전을 억제한 것이 문제라고 주장하는 사람이 있을지도 모른다. 그러나 오피스 개발허가 제도가 적용된 65년 8월부터 76년 3월 사이 신청·접수된 오피스 개발 면적의 70%에 대해 개발이 허가되었으며, 이것은 오피스 개발허가 제도가 도입되기 이전에 비해

2배 이상 증가한 것이다. 이러한 수치를 통해 볼 때 오피스 개발허가 제도가 런던 경제를 쇠퇴시켰다는 주장은 전혀 설득력이 없음을 알 수 있다.

그런데 오피스 개발허가 제도가 폐지된 것은 이것이 이너 시티나 런던 전체의 쇠퇴를 가져왔기 때문이 아니라, 제도의 취지와 현실 상황이 잘 맞지 않아 언급한 제도의 목적을 제대로 수행하지 못했기 때문이다. 예를 들어 오피스 개발허가제를 통해 교외지역으로 오피스 개발을 분산하려 하였으나, 반 이상이 런던 근처로 이전하였다(그림 2-20). 뿐만 아니라 센트럴 런던의 고용인구를 억제하고자 한 노력은, 애초부터 제도를 실시하게 된 중요한 근거가 되었던 고용인구 증가 추세가 실제보다 3배나 높게 산출되었다는 사실이 제도를 실시한 다음 해인 1966년 밝혀져, 사실상 제도를 추진할 명분을 약화시켰다. 한 마디로 말하면 오피스 개발허가 제도는 런던 경제를 쇠퇴시킬 정도로 강력하게 운용되지 못하였다.

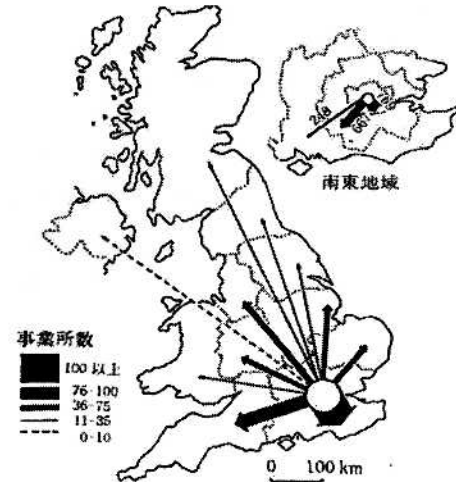
1970년대 초반에서 중반에 걸친 영국 전체의 경제상황 악화야말로 런던 경제와 오피스 개발이 침체하게 된 요인이었다. 이것은 오피스 개발허가 제도를 훨씬 넘어설 정도로 심각한 영향을 미쳤다고 말할 수 있다. 1973년 11월 기록적인 무역 적자에 직면한 영국 정부는 큰 폭으로 금리를 상승하였으며, 개발이익에 대한 과세를 강화하였다. 석유 위기 후에 행하여진 이러한 조치는 불황의 심화와 더불어 오피스 개발을 정지시켰던 것이다.

### 오피스 임대료의 상승

두 번째 문제는 오피스 개발허가 제도와 오피스 임대료 상승과 관련된 것이다. 오피스 개발허가 제도를 도입한 후, 시티의 임대료가 상승한 것은 사실이다. 오피스 수요가 증대하고 있을 때 공급이 제한되

거나 혹은 제한될 것이라 예상되면 시장 메커니즘 하에서 임대료가 상승하는 것은 당연하다. 따라서 임대료 상승을 막기 위해서도 도심부에서 오피스 공급을 제한을 할 경우에는 다른 지역에서 오피스의 대체 공급이 이루어져야 한다.

런던의 경우도 오피스 개발허가 제도에 의한 개발규제와 동시에 오피스 입지 지도국의 활동을 통하여 다른 지역으로의 오피스 분산이 시도되었다. 오피스 입지 지도국의 활동이 없었더라면 임대료는 한층 더 상승하였을 것이다. 즉 오피스 수급의 균형을 유지하려는 노력이 헛수고는 아니었지만, 결과적으로 오피스 수요를 담을 수 있는 공간을 충분히 만들지 못했다는 비판은 피할 수 없다. 또 교외지역으로 오피스를 분산하려는 시점에서 교외지역을 오피스 개발허가 제도의 규제 대상 지역으로 지정한 것도 문제점으로 지적되고 있다.



< 그림 1 > 런던 중심부에서 이전한 지역별 사업체수 (1963-77년 누계)

이러한 오피스 개발허가 제도의 운용은 오피스 임대료 상승을 부추긴 측면이 분명히 있다. 그러나 오피스 임대료의 상승이 런던의 성장에 미친 영향은 오피스 개발허가 제도와는 구분하여 접근해야 한다. 임대료 상승이 기업의 유출을 불러왔으며, 이것이 결국 런던의 쇠퇴를 가져왔다는 주장도 있다. 그러나 이 주장은 논리적이지 않다. 임대료 수준은 수급균형에 맞추어 정해지기 때문에 만약 런던이 쇠퇴할 정도로 기업의 유출이 진행되었다면 애초부터 임대료가 상승할 리가 없다. 실제로 많은 개발업자는 오피스 개발허가 제도가 공실율을 낮춘 것을 환영하였다. 시티에 입지한 외국계 은행의 수를 보면 65년 103개에서 74년에는 244개로 두 배 이상 증가하였다. 그리고 오피스 개발허가 제도가 실시되던 그 시기에 런던은 국제금융센터로서의 입지가 오히려 강화되었다.

기업의 입지는 전적으로 오피스 임대료 수준에 의해 정해지는 것이 아니다. 교통·통신비용을 비롯한 여러 입지 비용, 나아가서는 종업원의 주택비용 등 종합적인 요인에 의해 결정된다.

그러나 이보다 더 심각한 임대료 상승이 안고 있는 본질적인 문제점은 임대료 상승으로 인해 오피스 소유자들이 갖게 된 많은 이익이 공공으로 환원되지 않았다는 점이다.

### 오피스 규제의 3가지 수법

오피스 개발허가 제도에 대한 두 가지 오해 - 런던의 쇠퇴와 임대료 상승은 상당 부분 설명하였다. 다만 한 가지 부연하고자 하는 것은 1979년 오피스 개발허가 제도가 분명히 폐지되었지만 그렇다고 해서 런던에서 오피스의 개발규제가 모두 사라진 것은 아니었다.

오피스 개발을 억제하는 수법은 그 성격에 따라 ①직접 규제(오피스 개발허가제와 같은 형태, 도시계획적 수법과는 별도로 특별한 개발

허가가 필요한 것), ②도시계획적 수법(통상의 개발허가 제도, zoning 등에 의한 입지지역의 한정, 용적률 지하 등의 수법), ③세·부담금(특별사업소세 등) 부가 등의 세 가지로 구분할 수 있다.

런던에서는 오피스 개발허가제를 폐지한 후에도 통상의 도시계획 수법, 즉 지방자치단체의 개발계획 허가에 의한 오피스 개발 억제에는 예전에도 그랬던 것처럼 당연히 이루어지고 있다. 그런데 도쿄의 중심부에서는 주택을 철거한 후 오피스로 전환하거나 맨션(고급아파트)이 오피스로 용도 전용되는 행위가 광범하게 진행되고 있다. 일본에서는 건축기준법으로 정한 상업지역이나 주거지역의 경우 이러한 용도 전환에 대한 법적 규제가 없어 아무런 허가를 받을 필요가 없다. 그러나 영국의 도시계획법(「도시·농촌계획법」)에서는 이러한 용도변경시 반드시 개발허가를 받아야 하며, 주거지역으로 보호해야 할 필요가 있는 지역이라면 허가가 불가능하다. 실제로 주거지역에서의 오피스 입지를 제한하거나 주택의 오피스로의 전용을 방지한다는 정책은 도시계획의 지극히 상식적인 원칙으로서 전세계 대부분의 국가에서 실시되고 있다.

오피스 규제에 반대하는 사람 가운데에는 이러한 일반적인 도시계획 수법에 의한 개발허가와 특별법에 의한 개발허가를 구분하지 않고 논의하는 사람이 있다. 그래서 이들은 도시계획수법으로서의 개발허가를 도시성장을 저해하는 오피스 규제로 간주하고 반대하기도 하는데, 이는 전혀 이론적이지 못한 것으로 이것 역시 「오해」의 하나로 지적하고자 한다.

### 도쿄의 경우

이처럼 런던에서 오피스 개발규제가 도시 쇠퇴를 가져왔다는 설은 사실 무근임을 알 수 있다. 이게 도쿄의 경우를 한 번 살펴보자. 과연



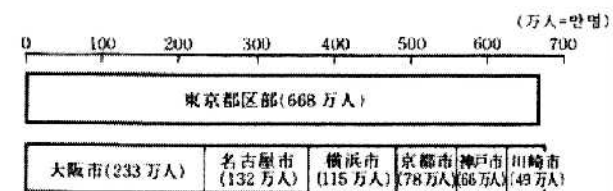
규제=쇠퇴가 타당한지를 검토해보자. 이를 위해 여기서는 91년 발행된 도쿄 집중에 관한 보고서(도쿄집중문제조사위원회보고서, 『균형 잡힌 도쿄의 성장을 위해서』, 도쿄도 도시계획국)를 주로 참고하였다.

오피스 개발규제는 두 가지 측면에서 도시경제에 영향을 미친다. 첫째는 직접적인 영향으로 오피스 개발이 감소한 만큼 건설 투자가 감소하고 이것이 다른 산업간의 연관을 통하여 도시 총생산(도쿄에서는 都内총생산)의 감소를 가져온다는 점이다. 둘째는 오피스 개발규제로 인한 고용인구 증가 억제와 그에 따른 도시 경제성장률의 저하 문제이다.

우선 오피스 개발규제로 인한 도내 총생산의 감소에 대해 살펴보고자 하자. 도내총생산을 각 산업별로 보면 건설업의 비중은 7~8% 정도로 그다지 높은 편이 아니다. 더구나 도쿄도 내에서 이루어지는 건설투자 가운데 오피스 부문이 차지하는 비중은 오피스 개발이 일대 붐을 이룬 80년대 후반에도 16~18% 정도로, 대체로 10%대를 넘지 않는 것으로 나타났다. 건설투자의 중심은 무엇보다 주택이다. 이 두 가지 숫자만을 확인하여도 오피스 개발규제가 직접적으로 도내 총생산에 미치는 영향은 경미하다는 사실을 알 수 있다. 앞에서 언급한 『균형 잡힌 도쿄의 성장을 위해서』라는 보고서에서는 산업연관표를 토대로 시뮬레이션을 실시하여 타 산업에 대한 영향도 포함하고 있지만, 가정 완전히 오피스 개발이 중지된다 할지라도 그에 따른 도내 총생산의 감소분은 1% 미만이다.

그러면 두 번째로 고용인구의 증가 억제에 따른 영향은 어떠한가. 최근 도쿄에서 이루어지는 고용인구 증가는 거의 대부분이 오피스에서 일하는 사람들이 증가하였기 때문으로 새로운 오피스 개발이 완전히 중지된다면 분명히 고용인구 증가에 제동이 걸릴 것이다. 그러나 이것이 도쿄 경제의 쇠퇴를 의미하지는 않는다.

1985년 현재 도쿄구부는 이미 668만 명이라는 거대한 고용인구를 보유하고 있다. 일본에는 11개의 정령지정도시(政令指定都市)가 있지만 <그림 2>와 같이 구부의 고용인구는 오사카, 나고야, 요코하마 등 6개 지정도시의 인구를 합한 규모에 필적한다. 가령 고용인구의 증가가 중단되어(혹은 약간의 감소가 있을지라도), 그로 인해 도쿄경제가 쇠퇴할 것이라 생각할 수 없다. 경제성장은 고용인구의 증가분 이외에 고용인구 일인당 생산성의 향상에 의한 부분이 포함되어 있기 때문이다. 고용인구의 증가가 억제되어도 생산성 향상에 따른 성장은 가능하기 때문에 성장률은 둔화될지라도 경제성장은 가능하다.



출처: 동경도시백서 '91, 동경도도시계획국, 1990년

< 그림 2 > 동경구부의 정령지정도시의 총인구 비교 (1985년)

그러나 성장률의 둔화와 경제쇠퇴는 그 의미가 전혀 다르다. 도쿄에서 증가할 것 같은 고용인구가 다른 도시에서 증가하면 그 만큼 다른 도시의 성장이 촉진될 것이며, 이로 인해 도쿄 경제가 전국에서 차지하는 상대적인 지위는 하락할 것이다. 그러나 상대적인 지위의 하락과 경제쇠퇴 역시 전혀 다른 것이다. 오랜 기간 지속되고 있는 도쿄중

1) 인구 50만 이상의 도시로 지방자치법에 기초한 정령이 지정된 도시이다. 도시계획 등에서 도도부현(都道府縣)과 동등한 권한을 갖고 있다. 현재 오오사카시, 요코하마시, 교토시, 센다이시 등 12개 도시가 정령지정도시로 지정되어있다.(역주)

심 의 시비(是非)는 결국 이 상대적인 지위의 하락을 목표로 하고 있기 때문에 지위가 하락하는 것은 오히려 바람직한 현상이다. 왜냐하면 중요한 것은 도쿄에서 살고, 또 일하는 사람들의 생활의 질이 문제가 되지 전국에서 도쿄가 차지하는 비중이 어느 정도냐는 것의 문제가 아니기 때문이다.

고용인구 감소와 관련한 문제는 OECD의 도시문제 연구 그룹이 작성한 『도시, 그 재생의 조건』(1984년)이라는 보고서에서 잘 정리 되어 있다. 「중심부나 대도시권에서 인구·고용의 감소는 도시쇠퇴의 지표가 되는 경우가 많다. 그러나 분산자체가 반드시 문제가 되는 것은 아니다. 분산에 의해 과밀, 혼잡, 환경오염이 감소하며 오히려 지역에 이익을 가져오는 경우도 있기 때문이다.」(174페이지)

앞에서 살펴본 바와 같이 도쿄의 고용인구 밀도는 런던이나 파리보다 훨씬 높으며 도시 전체로는 뉴욕보다 높다. 물론 고용인구의 감소가 너무 급격하게 일어나는 것은 좋지 않지만 만약 완만하게 이루어진다면 생활의 질을 향상시킬 수 있을 것이다.

## 2. 생활의 질이 도시의 성장을 지탱한다

### 「샌프란시스코의 쇠퇴」

개발규제가 제기될 때 「규제가 실시되면 경제가 쇠퇴한다」는 주장은 일본에서만 제기되는 것은 아니다. 미국 도시에서도 자치체나 시민들이 제안한 개발 규제안들은 어김없이 개발업자들에 의해 반론에 부딪혔다. 미국 도시 가운데 가장 구체적이고 강력한 개발제어가 행해지는 도시는 샌프란시스코이다. 그런데 샌프란시스코가 이러한 도시 성장관리정책을 확립하기까지는 이러한 반론들을 하나씩 극복해 나가

아만 했다.

샌프란시스코는 1년 동안 허가되는 오피스 개발의 총량을 제어하는 「오피스 개발제한 제도」를 실시하고 있다. 이 제도는 원래 1985년에 제정된 「도심부계획(Downtown Plan)」의 일부로, 당초에는 3년 동안만 잠정적으로 이 총량 규제를 실시할 계획이었다. 그러나 다음 해인 86년 오피스 총량 규제와 규제 상한 등을 내용으로 하는 도시계획 주민 제안인 「제안 M」이 가결되면서 지속적으로 실시되었다. 현재도 이 제도는 계속 실시되고 있다.

이 「제안M」이 만들어질 당시 개발업자는 「제안M이 통과되면 샌프란시스코 경제는 쇠퇴한다」는 슬로건을 내걸고 대대적인 캠페인 활동으로 대응하였다. 샌프란시스코는 일찍이 미국 서해안의 최대 금융 센터로, 그 도심부의 금융가는 「서해안의 Wall Street」로 불리고 있었다. 그러나 샌프란시스코의 이러한 지위는 남쪽으로 400km 아래 위치한 로스앤젤레스시의 발전과 더불어 점차 약해지고 있었다. 이처럼 쇠퇴하는 샌프란시스코에서 개발규제를 실시한다면 이는 경제를 더욱 쇠퇴하게 만들 것이라는 게 규제를 반대하는 한 가지 이유였다.

이 시기 시의 공보에서는 특집으로 제안M에 대한 찬반 의견을 게재하였다. 샌프란시스코 상공회의소는 이에 비해 다음과 같은 반대의견을 개진하였다. 「만약 제안M이 채택되면 몇 천명이나 되는 샌프란시스코시민의 고용과 경제적 안정에 치명적인 영향을 미칠 것이다. 뿐만 아니라 제안M은 시의 세금 수입을 대폭 감소하게 만들 것이다. 그 동안 샌프란시스코 시는 착실한 경제 성장을 이룩하였으며, 실업률도 다른 도시보다 낮은 수준을 유지하였다. 그러나 제안M은 샌프란시스코 시에 위기를 가져올 것이다. 제안M은 불필요한 것으로 결코 허용할 수 없다.」

이 공보에는 상공회의소의 주장보다 더 강력한 반대의견도 게재되

었다. 「제안M은 샌프란시스코에서 기업활동의 비용을 높여 결국 많은 기업들의 시외 유출을 가져올 것이다. 동시에 새로운 기업이 샌프란시스코시로 진입하는 것을 막을 것이다. 샌프란시스코에서 고용기회는 사라지고 샌프란시스코 시민은 다른 도시로 통근하지 않으면 안 되는 사태가 올 것이다. ……제안M은 결국 샌프란시스코를 경제가 쇠퇴한 이류도시로 전락하게 만들 것이다.」

이러한 반대론은 오늘날 일본에서 오피스 규제 제안을 둘러싸고 전개되는 논의와 놀랄 정도로 비슷하다.

제안M을 채택한 지 5년이 경과하였다. 샌프란시스코 경제는 개발업자가 주장한 것처럼 쇠퇴하고 있는 것일까. 이 질문에 대해 몇 개의 보고서가 명확한 답을 내놓고 있다. 89년 3월 24일자 「샌프란시스코·크로니클」의 보도에 의하면 제안M을 강하게 반대하였던 샌프란시스코 상공회의소가 자체 실시한 조사 결과에서도 제안M으로 인해 발생한 샌프란시스코 재정의 감소분은 연간 900만 달러에 지나지 않는다고 밝혔다. 이 액수는 결코 적은 것이 아니지만 시 재정에 지대한 영향을 줄 정도는 아니며, 또한 샌프란시스코시의 실업률은 최근 가장 낮은 수준이라고 보도하였다.

더욱이 샌프란시스코시 도시계획국이 실시한 조사에서는 85년에서 90년 사이에 금융과 통신분야의 오피스들이 시 교외로 전출하여 수천 명분의 고용기회를 잃어버렸지만, 관광관련 분야 등에서 1만 6000명 정도의 새로운 고용이 창출되었기 때문에 전체적으로 보면 오히려 고용이 증가했다는 결론을 내리고 있다.

성장관리가 샌프란시스코를 쇠퇴시킬 것이라는 주장은 하나 들쭉 그 진위가 밝혀지면서 점차 설득력을 잃어가고 있다. 그 사이 대기업 경영자의 생각도 눈에 띄게 달라졌다. 샌프란시스코의 대표적인 두뇌 집단(think tank)인 베이어리어카운슬(Bay Area Council)이 최근

샌프란시스코 대도시권의 경영자를 대상으로 실시한 조사에 따르면, 많은 수의 경영자가 시 중심부의 주택건설, 대기오염방지 및 교통정책의 연동, 오픈스페이스의 보존 등을 목적으로 하는 주정부의 새로운 성장관리정책에 지지를 표명하는 것으로 나타났다. 이것은 주택부족이나 교통혼잡 문제를 무시하고서는 생산성을 높이기 어렵다고 판단했기 때문이다.

샌프란시스코는 미국에서 가장 강력한 개발규제를 실시하는데도 불구하고 오피스의 최적임지로 높은 인기를 얻고 있다. 이런 샌프란시스코의 모습은 그 동안 공존할 수 없는 것으로 여겨왔던 「개발규제와 도시의 발전」이라는 테마에 중요한 시사점을 던져주고 있다. 그것은 「개발규제가 도시를 쇠퇴시킨다」는 주장과는 정반대로, 적절한 개발제어는 도시의 매력과 생활의 질을 높여 장기적인 도시의 발전을 보장한다는 점이다.

이것과는 대조적인 예가 바로 뉴욕이다. 뉴욕은 미국의 도시 중에서 개발규제가 느슨한 도시이지만 생활의 질의 악화, 주택난, 임대료와 경비의 앙등, 범죄율 증가 등으로 빠져나가는 기업이 많으며, 끊임 없이 경제쇠퇴로 고민하고 있다. 지방분권화와 통신·교통네트워크가 발달한 미국에서는 일본의 도쿄와 같이 독점적인 지위에 있는 도시는 없다. 미국에서는 기업도 사람도 보다 좋은 사무환경이나 주거환경을 찾아 훨씬 자유롭게 입지를 선택한다. 이러한 행동양식이 일반화되어 있는 곳에서는 생활의 질이 사람과 기업을 끌어들이는 데 중요한 요인으로 작용한다. 삼면이 바다로 둘러싸인 샌프란시스코는 다양하고 풍부한 도시경관을 갖고 있다는 점에서 처음부터 유리한 조건을 갖고 있었다. 그러나 건축물의 높이 제한과 샌프란시스코만의 보존 등 상세한 개발규제 제도를 통해 이러한 도시 매력을 온전히 지켜왔으며, 이것이 샌프란시스코의 경제적인 힘의 배경이 되었다. 90년대 접어들면

서 전반적인 경기침체의 여파로 미국 도시는 어느 곳이든 부동산시장이 심각한 침체 상태에 처해있었다. 이로 인해 대부분의 도시에서 공실률이 상승하였다. 그런데 샌프란시스코는 공실률이 11%정도로 이전과 거의 비슷한 수준을 유지하였을 뿐만 아니라 공실률이 가장 낮은 도시들 중의 하나이다. 이에 비해 개발규제가 느슨하기로 유명했던 남부의 휴스턴이나 댈러스 등은 이 기간동안 공실률이 20%에서 25%로 상승하여 샌프란시스코와는 실로 대조적이었다.

### 휴스턴의 변심

휴스턴은 조닝 zoning이 없는 도시, 개발업자의 자유로운 활동이 허용되는 미국의 대표적인 도시로 잘 알려져 있다. 그런데 90년대 경제침체에 직면하면서 휴스턴은 이전과는 다른 선택을 하였으며, 이것은 그 동안 여기서 다른 주제와 상당히 밀접한 관련이 있기에 살펴보고자 한다.

91년 1월 휴스턴 시의회는 만장일치로 조닝 조례를 제정하기로 결정하였다. 그 이유는 개발을 제어할 수 있는 제도를 도입하여 도시 생활의 질을 높이지 않으면 휴스턴은 더 이상 발전할 수 없다는 인식 때문이었다.

『70년대 석유시장의 붕괴와 금융위기에는 유효했던 휴스턴의 전략이 90년대에는 제대로 먹혀들지 않았던 것이 분명하였다. 주민은 어차피 시장의 힘이 거리 저편의 공지를 호텔이나 멋진 초고층 건물로 만들어 줄 것이라 믿지는 않는다. 『우리들은 조닝이 없기 때문에 번영해 온 것이라고 스스로 믿어 왔다. 그러나 우리에게 지금 분명한 것은 휴스턴도 다른 도시들과 생활의 질 문제로 경쟁하지 않으면 안 된다는 사실이다.』 (미국도시계획협회 기간지 『Planning』 91년 4월호)

일본에서는 경제침체에 직면하면 도시 개발규제를 완화하는 방향으로 나아가야 한다고 생각하는 사람들이 많다. 물론 미국에서도 확실히 나타난 바와 같이 지자체가 개발규제를 하기 위해서는 불황기보다 호황기가 더 유리한 입장임에는 틀림없다. 그러나 이것은 어느 정도 규제할 것인가 하는 정도의 문제지 불황기에 개발 제어를 포기하거나 일본의 민활정책과 같은 규제 완화를 추진하는 것과는 차원이 다른 문제이다. 즉 경제상황이 호황이거나 불황에 관계없이 도시개발에서는 도시의 질과 주민 생활향상에 기여하게끔 만드는 적절한 제어장치가 반드시 필요하다.

도시개발을 제어하는 장치를 단기적인 경제 활성화정책에 종속시켜, 불황대책이라는 미명하에 무계획적인 개발을 허용한다면 일시적으로는 성장률을 실현할 수 있을 지 모른다. 그러나 도시경관이나 도시 환경이 파괴되어 중장기적으로는 도시경제의 발전을 저해하게 된다. 그리고 일시적인 경제활성화조차 주민들의 생활에 풍요로움을 가져다 준다는 보장이 없다. 물론 개발업자는 확실하게 이익을 챙기지만,

또 『Planning』의 기사에는 휴스턴시민을 대상으로 실시한 여론조사 결과도 함께 소개하고 있다. 『개발을 유도하기 위하여 환경규제를 완화해야만 하는가』라는 물음에 대해 응답자의 68%가 반대한다는 의미 있는 결과가 나왔다. 미국에서 가장 규제가 느슨한 휴스턴에서조차 개발 제어의 의의에 대해 대부분의 시민들이 공감하고 있음을 의미한다. 개발 제어를 통해 도시의 매력과 생활의 질을 향상시키는 것이야말로 어떤 경우라도 그 도시를 안정적인 발전으로 이끄는 길이기 때문이다. 일본경제가 수년만에 경기후퇴 국면에 들어간 지금 이 점을 확실하게 파악하는 것은 무엇보다 중요하기 때문에 다시 한번 미국의 사례를 살펴보고자 한다.

콜로라도주 덴버 근교에 볼더라는 작은 도시가 있다. 이 도시는 70년대 초 캘리포니아주의 패타르마, 뉴욕주의 라마포와 함께 미국에서 최초로 성장관리정책을 도입한 도시로 알려져 있다. 볼더는 샌프란시스코시와 마찬가지로 콜로라도주의 다른 도시가 불황으로 고심하고 있을 때, 안정적인 도시경제를 유지하였다.

『불황에 직면하자 다른 모든 도시는 도시경제에 기여할 것이라 여겨지는 어떤 종류의 개발도 받아들였으나, 볼더는 선별적으로 개발을 선택할 수 있었다. 실제로 콜로라도주의 많은 도시는 볼더가 커뮤니티의 특색과 기준에 맞지 않다는 이유로 거부했던 개발에 앞다투어 뛰어들고 있다. 하지만 기꺼이 뛰어든 도시는 2~3년 후에 후회하게 되겠지만,』(하버드·스미스, 『아메리카의 커뮤니티를 계획한다』, 1991)

볼더의 경험에서 특히 재미있는 것은 당초 성장관리 정책에 반대했던 개발업자의 리더가 자신의 생각을 바꾼 사건이다. 이 개발업자는 다음과 같이 입장의 변화를 설명하고 있다. 「당초, 나는 성장관리정책에 결사 반대하는 입장이었다. 그러나 이제 성장관리에 대한 나의 생각은 절대 반대한다라고 자신있게 말할 수 없다. 그리고 개발업제도 성장을 제한하는 것이 도시의 매력적인 환경을 보존하고 이것이 결국 부동산의 가치를 높이기 때문에 도시의 경제력을 유지한다는 논의를 어느 정도까지 수용하게 되었다.」

### 일본의 도시와 생활의 질

이상에 살펴본 미국의 경험은 생활의 질이 도시의 발전을 가능하게 한다는 교훈을 주고 있다. 그렇다면 일본의 도시는 어떤가. 도쿄를 한 번 보자. 오늘날 도쿄 경제 활력의 규모는 세계 어느 도시보다 높은 수준이라고 말할 수 있다. 그러나 그 활력의 크기는 생활의 질이나 입지환경 그리고 주거환경을 뒷받침하지 못하고 있다. 어느 두뇌집단

(싱크탱크)이 도쿄, 뉴욕, 로스앤젤레스의 20대에서 40대 시민들을 대상으로 설문조사를 한 적이 있는데, 「현재 생활에 여유가 있습니까?」라는 질문에 대해 뉴욕시민과 로스앤젤레스시민은 모두 80%가 생활에 여유가 있다고 대답한 데 반해, 도쿄는 겨우 42%만이 여유가 있다고 답하였다. 게다가 도쿄에서는 결혼한 남성이 귀가하여 취침할 때까지 가정에서 보내는 시간이 평균 3시간17분으로 뉴욕이나 로스앤젤레스보다 1시간 이상 적은 것으로 나타났다. 이 조사 결과에 대해 마이니치 신문에서는 「도쿄인은 지친 회사인간」이라는 타이틀로 보도하였다.

도쿄로의 기업 집중은 국가의 행·재정 권한 집중, 기업활동에 필요한 정보의 집중 등으로 인해 생겨난 결과이다. 만약 이러한 조건을 잃어버린다면 도쿄는 오늘날과 같은 번영을 누릴 수 없을 것이다. 도쿄가 앞으로 안정적으로 발전하기를 원한다면 무엇보다도 이 도시에서 생활의 질을 향상시킬 수 있는 도시개발을 추진해야만 한다.

사실 이것은 경제 규모가 도쿄만큼 크지 않은 도시에 더 잘 어울린다. 예를 들면 교토 같은 도시가 여기에 해당한다. 교토 경제를 활성화하기 위해 높이 제한을 폐지하고, 토지를 고도이용할 필요가 있다는 의견이 있다. 그러나 古都 교토가 고층건물이 난립하는 그런 도시가 되어 버린다면 누가 그곳을 방문하려고 할 것인가. 교토의 경관은 교토가 가진 최대의 재산이다. 이것을 파괴하려는 도시개발은 단기적으로는 높은 도시성장을 가져올 지 모르나, 장기적으로는 도시를 쇠퇴로 이끄는 지름길이 되지 않을까? 개발규제는 도시를 쇠퇴시키는 것이 아니라 장기적으로 도시의 안정적 성장에 필수 불가결한 것임을 다시 한번 강조하고자 한다. ■■■■■

# 사회학적 시장 개념에서 본 전세시장

- 서울시 저소득층을 중심으로 -

A Study of the "Non-economic" Market Activity in Korean Rental System "Chonseil"

한도 치즈코  
서강대 사회학과 석사

- 1. 문제제기
- 2. 시장 개념의 사회학적 해석
- 3. 사회학적 시장 개념에서 본 전세시장
- 4. 맺음말

## 요약문

인간의 진정한 경제활동은 제도화된 경제학적인 시장 이외의 거래관계에도 주목해야 된다. 즉, 경제활동이 사회적 연결망(network)과 사회구조에 의해 강한 압력을 받으며 비경제적 합리성에 의해 좌우되고 있는 것을 고려하면, 한국의 고유한 임대차제도인 전세는 그러한 특성을 강하게 가지고 있다고 생각된다. 본 논문에서는 전세의 비경제적 합리성의 요소들을 서울시 저소득층 밀집지역에서의 심층면접조사한 결과를 통해 보여주고자 했다. 전세는 집주인과 세입자 서로에게 경제적인 도움이 되는 경제적 합리성과 계약관계를 가지는 제도이면서, 동시에 세입자들에게는 친척 등의 강한 연결망으로부터 자신의 재산을 보호해 주는 저축수단이자 생활수단이다. 그러나 양자의 관계는 많은 임의성과 상호부조적인 관계가 배태(embedded)되고 있으며, 따라서 사회적 연결망을 위해 크게 좌우되고 때로는 합리적 경제성마저 도외시될 때도 있다. 그것은 같이 오래 살면서 세입자 가구의 전 재산과 비슷한 복돈을 맡긴다는 전세 특유의 경제활동이 양자간에 모든 사회적 자원을 공유하는 아주 강한 인간관계 - 배태적인 관계(embedded ties) - 를 가져다 줄 가능성을 제공하기 때문이라고 생각된다.

주요어 : 전세, 배태(embedded), 저소득층, 임대차시장, 사회적 합리성

## 1. 문제제기

전세는 한국에서 아주 보편적인 임대차제도이며, 한국인의 생활과 가장 밀접한 관계를 지니는 제도 중의 하나이다. 한국에서 전세는 임차가구의 67%를 차지하며, 서울에서는 임차세대의 무려 75%가 전세로 살고 있다(통계청 인구센서스, 1995). 전세는 복돈을 마련하여 집주인에게 일정 기간을 맡기며, 집주인은 이 돈을 활용해서 얻은 수익으로 매월의 임대료를 대신한다는, 다른 나라에서는 보기 드문 독특한 임대차 형태이다.

전세제도는 주택을 소유한 세대가 2채 이상의 집을 소유하는 것을 용이하게 하는 반면, 무주택자는 끊임없이 상승하는 집세를 지불해 나가야 되는 시장구조를 만든다. 실제로 평균 임대료는 도시근로자 월평균 소득의 30%를 차지하며 서민들의 가계를 상당히 압박하고 있다. 전세는 다달이 지불하는 임대료를 필요로 하지 않는 편안한 점도 있으나, 한꺼번에 복돈이 필요하기 때문에 재정적 기반이 약한 젊은 부부나 저소득층에게는 상당한 부담을 강요한다. 또한 돈을 내면서도 자기 마음대로 이사도 못하고 잘 모르는 집주인에게 고액의 보증금을 맡겨야 되는 전세제도는 불인한 요소가 너무 많기 때문에, 이러한 문제를 생각하면 전세는 많은 비합리성을 가지고 있다고 볼 수 있다.

1) 엄밀하게 말하면 임대인(집주인)입장에서 볼 때 전세는 임대제도이지만, 임차인(세입자)입장에서 볼 때는 임차제도이다. 그러나 이 논문에서는 임대차제도로 한다. 집세(rent)에 관해서는 임대료, 임차료를 구별하지 않고 임대료로 통일했다.

만약 전세를 단지 수요공급관계에만 의거한 계약관계로 파악한다면, 개인이 커다란 복돈을 타인에게 맡기는 데 따르는 위험을 무릅쓴다는 사실이 설명되지 않는다. 또한 개인 사이에 이미 내세하고 있는 사회규범적인 측면만 가지고서 세입자가 생된부지의 새로운 집주인과 아무런 주저없이 즉시 계약을 맺는 전세제도를 설명하기에는 한계가 있다. 전세 계약서에는 단지 7-8행의 문장이 있을 뿐이다.

전세의 이러한 측면을 고려할 때 전세제도도 독특한 경제활동의 사회구조와 집에 대한 사고방식과 큰 연관성을 가지고 있다고 할 수 있다. 따라서 전세제도는 단순한 경제적 관계 뿐만 아니라 한국의 사회적, 문화적 특성을 반영한다는 가정 하에, 본 논문에서는 전세가 갖고 있는 독특한 성격을 규명해 보고자 한다.

## 2. 시장 개념의 사회학적 해석

### 1) 경제학에서의 시장 개념에 대한 대표적인 논의

고전학과 경제학 이래 경제학에서 시장을 취급할 때, 시장을 형성하는 근본이 되는 원리는 "수요공급의 원칙"이다. 즉, 시장에서 거래되는 모든 상품은 수요와 공급의 요구에 따라

2) 물론 세입자들은 잠재적인 불안감을 느끼면서 집주인에게 돈을 맡기고 있다. 그러나 적어도 이 논문의 조사를 시작한 1997년 여름 당시에는 그러한 걱정을 명백히 언급한 세입자들은 많지 않았다. 또한 전세제도에 대한 법제도가 세입자에게 아주 비합리적이면서도 대부분의 세입자들이 그러한 사실을 일일이 따지지 않고 전세계약을 맺고 있는 것은 필자에게 문명 "주저없이" 거래를 하는 것으로 보였다.

가격이 결정되며, 만일에 일시적으로 공급초과나 수요초과가 되더라도 시간이 지나면 자연스럽게 균형이 잡혀진다고 생각한다. 따라서 개인은 이러한 수요와 공급의 관계 속에서 최대한 이익을 구해 합리적으로 행동하며, 시장에서 모든 상품은 그러한 합리적인 선택활동의 결과로 거래된다. 이에 비해 개개인의 행동심리의 보다 강조한 것이 제도학적인 경제학자들인데, 그들은 개개인의 관습적 사고방식을 사회적으로 고정된 제도와 개인의 행동과의 상호작용이 진화하는 과정으로 파악해서, 개인의 성향이나 습관과 시장과의 관련성을 강조한다. 그러나 양자 모두에서 경제활동의 무대가 되는 시장은 자본주의 경제에서 생긴 제도화된 시장을 의미하며, 경제활동의 중심은 그러한 시장 속에서 행해지고 있다는 전제에서 논의한다.

2) 시장 개념의 인류학적 접근: 비경제적 시장

(한편, 경제인류학자인 폴라니(Polanyi)가 오늘날 경제활동을 지배하고 있는 가격시장경제가 겨우 200년 전부터 생긴 하나의 형식에 불과하다는 것을 역사적으로 증명하고, '경제적 시장'이라는 의미를 형식적인 것과 실제적인 것으로 분리해서 고찰해야 한다고 주장한 것은 주목할 만하다(Polanyi, 1975; 1983).) 전근대사회에서는 계량화되지 않았던 노동, 토지, 화폐가 근대에 들어와서 '시장'을 위해 규정을 받고, 사회는 시장이라는 제도에 종속되게 되었다고 한다. 그에 의하면, 개인의 '합리적' 선택을 전제로 하는 '형식적' 시장 = 명문화, 가시화된 교환시장만을 취급하는 게 아니라 호혜

(reciprocity), 재분배(redistribution)에 의해 형성되는 '실체적인' 시장이 존재하는 것도 의식해야 된다. 따라서 인간의 상호작용에 의해 생기는 이러한 '실체적인' 시장은 인간 경제활동의 의의를 밝히기 위해 꼭 고찰해야 하는 대상이라고 할 수 있다. 그는 "경제는 사회 속에 매몰된(embedded) 것이기 때문에 비시장적 경제도 동시에 봐야 한다고 주장한 점에서 다음부터 소개하는 그라노베테르(Granovetter)의 사회학적인 시장 개념에 대한 이론과 상당한 유사점을 볼 수 있다(Polanyi, 1975: 259-298; 1983: 87-97).

3) 사회학적 의미에서의 시장 개념

경제활동에 대한 사회학적인 해석은 베버, 뒤르켄(Durkheim), 파슨즈(Parsons) 등과 같은 사회학자들에 의해 끊임없이 논의되어 왔던 문제이다. 그러나 이들 학자들은 인간의 '형식시장' 이외의 경제활동을 종교나 도덕적 규범의 문제로 한정시켰다는 점에서 한계가 있다(Swedberg & Granovetter, 1992: 3-5).

여기서 사회학적으로 경제활동을 고찰하려고 할 때 지금까지는 주로 합리적인 행동 혹은 합리성(合理性)의 문제로 논의되어 왔던 것을 발견할 수 있다. 여러 분야에서 논의되어 왔던 지금까지 경제활동의 합리성을 설명하는 논의들은 그라노베테르(Granovetter)에 의하면 크게 다음의 두 가지로 나누어진다(Granovetter, 1985).

첫 번째는 만인(萬人)이 "자연상태의 완전한 자유경쟁시장에서 살아간다고 가정한다. 이 이론의 전제는 개개인이 서로 자기 이익만을 추구하는 이기적인 존재이며, 완전한 자유경쟁

속에서 자신의 이익을 추구하기 위해 합리적 판단에 의한 경제활동(= 투쟁)을 반복하면서 움직이고 있다는 것이다. 거래하는 것은 서로 간의 계약에 따라 행해지는 것으로서, 그러한 계약관계 속에서 얼마나 최대한 이익을 얻을 수 있는가가 각 개인의 최종적인 목적이다. 따라서 사람들의 경제활동 속에서 합리적인 선택이 어떻게 이루어지는가가 이들 연구의 주된 초점이다.

두 번째, 경제활동을 하는 개개인은 정도의 차이는 있으나 이미 사회화된 상태이며, 따라서 일반화된 도덕 개념과 계약 관념을 동시에 가지고 있는 존재라고 가정한다는 것이다. 즉, 개인은 체제를 유지하는 지배적인 가치규범에 따라 행위하는 도덕적인 존재이며, 비슷한 상황에서는 비슷한 선택을 하는 경향이 있다는 것이다. (그러므로 이 입장에서 어떠한 상황에서 행위자들의 사회화가 이루어지고 있는가가 주된 관심사(關心事)이다)

그러나 위의 경제활동에 관한 두 가지 입장 모두 '원자화된 개인'이나, '사회화된 개인'에 대한 해석의 차이를 보이는 것일 뿐이며, 결국 두 입장 모두 행위와 결정은 원자화된 개인의 합리적인 행동을 통해 이루어진다고 가정했다는 점에서는 별다른 차이를 보이지 않는다(Granovetter, 1985). 즉, 개인이 물질 세계의 원자처럼 사회를 구성하고 있다고 가정함으로써 원자가 다른 분자나 입장에서 떨어지는 것처럼 다른 개인과 분리되어 있다고 파악한다는 것이다. 이런 원자화된 개인이라는 개념은 미국이라는 개인주의적인 사회 속에서 '고독한 군중'을 설명하기 위해 개개인간의 관계가 단절

되어 있는 것으로 파악하는 것과 인맥상통한다. 그라노베테르(Granovetter)는 이러한 "원자화된 사회관계"를 가정하는 것에 대해 의문을 제기했다. 즉, 개인은 그 사회체계(社會體系)에 100% 흡수되어 있는 존재가 아니고, 개개인의 행위에는 다양한 선택의 여지가 있음을 주장했다. 그에 의하면, 개인은 주관적인 의지를 가진 존재이지만, 각 개개인의 행동은 특정 행위자들을 서로 연결시키는 사회적인 연결망 속에 이미 배치(setting)되어 있기 때문에, 이 배치로부터 지속적으로 영향을 받는 것이다(Granovetter, 1985; 1991; 1995).<sup>3)</sup>

이 이론을 경제활동에서 생각하면, 경제적 합리성만을 추구하는 것처럼 보이는 개인의 행동은 현존하는 사회관계에서 강하게 압력을 받고 있다고 할 수 있다. 따라서 사람의 행동은 개인과 연결된 사회적 연결망(network) 속에서 인식되어야 하며, 경제활동에 있어서 경제적인 합리적 행위와 비경제적인 합리적 행위의 결합을 시도해야만 인간의 경제행위가 가지는 진정한 의미를 이해할 수 있다(Swedberg & Granovetter, 1992: 233-234).

4) 배태(embeddedness) 이론과 전제시장

이러한 논의는 경제활동이 지나는 경제적 합리성만을 분석하는 것이 아니라, 사회구조의

3) 이러한 문제의식은 바로 합리성에 대한 해석으로 이어진다. 즉, 베버(Weber)가 말한 것처럼 개인의 행동에는 경제의 합리성뿐만 아니라 절대적 가치를 위한 가치합리적 행위나, 관습이나 감성으로 인한 전통합리적 행위 등 다양한 합리성이 존재할 수 있다(Weber, 1922: 39).

연결망을 항상 입두에 두고 분석해야 한다는 것을 의미한다. 다시 말하면 실제적인 경제활동의 의미를 이해하기 위해서는, 경제활동과 관련된 제도나 관습이 그 사회구조에 어떻게 담겨져(embedded) 있는가 — 경제활동과 사회구조의 배태(embeddedness) 관계 — 를 분석해야 한다는 것이다. 케메니(Kemeny)는 이러한 배태이론을 주택시장에 적용하면서 사회학적으로 접근하려는 시도를 했다. 그는 주택시장에서 행해지는 행동(behavior)과 제도(institutions)를 넓은 사회적 연결망의 그물코 속에서 이루어지는 것으로 이해해서, 주택시장에서의 넓은 사회적 연결망이라는 것을 위치성, 공간, 인정, 권력, 지위 등 집을 둘러싼 사회구조로 파악했다. 특히 주택(housing) 문제의 경우 그들의 지역, 교통의 접근성, 주택가격 등의 선택 자체까지가 사회구조를 형성한다. 다시 말하면 주기를 둘러싼 지리적 접근과 사회학적 접근을 통합시키고 지리적인 의미의 위치(locality)와 주기를 둘러싼 환경 전체를 포함시킨 사회구조(social structure)를 종합적으로 파악해야 주택시장의 경제활동 — 즉, 경제적 합리성과 비경제적 합리성 — 을 통합적으로 바라볼 수 있다는 것이다(Kemeny, 1992: 161-193).

그의 이론을 다시 정리해 보면, 주민들이 사는 장소를 단지 지리적 조건으로 보는 것이 아니라 생활하는 데 필요한 사회적 자원의 원천으로서 파악해야 하며, 동시에 주민들의 거주행위를 단지 사회구조에 수동적으로 고정된 것으로 간주하는 것이 아니라 주민과 거주지의 상호작용을 통해 필요한 사회적 자원을 산출해

내는 사회구조로 파악해야 한다는 것이다.

본문에서는 이러한 이론을 바탕으로 전세시장의 배태관계를 밝히면서 '실제적인 전세시장을 고찰하고자 한다. 여기서는 전세제도의 이러한 배태적 관계성을 가장 전형적으로 보여줄 것으로 생각되는 저소득층의 전세시장을 중심으로 배태관계를 고찰해 보았다. 그 이유는 저소득층지역의 경우 집주인과 세입자가 같은 집을 쓰는 경우가 상대적으로 많고 집도 좁아 상호작용의 기회와 밀도가 높기 때문에, 본인이 알아 보고자 하는 집주인과 세입자간의 상호작용을 쉽게 파악할 수 있다고 생각했기 때문이다. 나아가 저소득층은 주택매매시장에서 소외를 당하고 있기 때문에, 현실적으로 전세시장이 그들의 생활에 미치는 영향이 크고 그들의 일상생활과 깊이 관련되어 있다고 생각했기 때문이다.

이 연구는 심층면접이라는 방법을 통해 전세의 사회문화적 요소가 무엇인지를 알아보고 하였다. 한국의 전세시장에 관한 심층면접을 통해서 발견한 점은 다음과 같은 것들이다.

### 3. 사회학적 시장 개념에서 본 전세시장 : 전세시장에 영향을 미치는 사회구조의 제요소들

집주인과 세입자는 단순한 수요공급관계를 바탕으로 한 경제활동의 결과로써 같은 집에 사는 것으로 보여지지만, 실제로는 전세라는 집을 둘러싼 경제활동을 통해 서로에게 경제적 도움을 주고 있다. 이는 전세가 갖고 있는 식량성(餵養性)의 호혜적 성격이라 할 수 있는데, 주택소유자는 세입자를 돕으로써 경제적인

여유를 얻게 되고 세입자는 집값에 못미치는 돈을 지급하면서 주기를 확보할 수 있다는 점이 이들에게 호혜적인 관계를 형성시키고 있다. 제력기만이 아닌 양자는 전세를 통해서 서로의 경제적인 부담을 감할 수 있는데, 예를 들면 세입자가 이사를 나갈 경우 새로 들어오는 세입자와 전세금을 직접 거래하기 때문에, 전세금 변제를 위한 집주인의 부담을 줄일 수 있는 한편, 안정적인 수입원을 확보하기 힘든 세입자들은 한꺼번에 전세금을 지불함으로써 매월마다 일정한 현금을 지불하지 않고 주기를 확보할 수 있는 혜택을 얻고 있다. 이러한 점에서 봤을 때 전세는 쌍방에게 경제적인 합리성을 지닌다고 말할 수 있다.

그러나 전세가 월세보다 경제적으로 합리적인지에 대해서는 의문의 여지가 있다. 그 이유는 전세는 투기를 유도하는 시장구조를 가짐으로써 월세보다 전세시장 전체의 임대료를 인상시킬 수 있는 잠재적인 가능성을 가지고 있기 때문이다. 그렇다면, 과연 한국사회에서 전세는 단지 경제적 합리성만으로 선호되고 있는지 문제가 된다.

다음에는 전세시장의 비경제적 성격에 대해서는 하고자 한다.

#### 1) 분리된 전세시장

한국의 주택시장을 보면, 1980년대 이후 정부는 재정 부족을 이유로 주택정책을 전환해 왔다. 정부는 주택부문의 예산을 줄이고, 정책 개입을 축소함으로써 상대적으로 민간개발업자가 주택시장에서 큰 영향력을 발휘할 수 있도록 하였다(장세훈, 1997: 130-131). 그 결과

민간업자에 의한 주택건설은 정부의 적극적인 도움을 받아 전국적으로 주택의 공급을 크게 늘려, 1996년 현재 미분양주택이 10만호를 넘게 되었다. 그러나 주택시장의 공급규모를 보면 1981년 신규주택의 면적이 평균 20.9평에서 1989년에는 31평으로 확대되었고(하성규 외, 1993: 75), 한 사람이 차지하는 점유면적의 차이가 점차 커지고 있는 추세이다. 신규분양의 규모가 커져 주택가격이 높아지게 되면 저소득층은 점점 더 주택시장에 대한 참여기회를 상실하게 된다. 즉, 주택시장은 전체적으로는 점점 나이지고 있지만, 아직까지 모든 소득계층, 특히 저소득층 주택시장에서 발생하고 있는 문제를 해결하지는 못하고 오히려 그들을 주택매매시장에서 소외시키는 추세를 보이고 있다.

한국의 규모별 주택매매 및 전세가격 상승률을 보면 <표 1>과 같다. 신축주택의 계속적인 공급으로 1990년대 들어 중대형 주택시장에서는 매매가격이 규모에 상관없이 떨어지고 있음에도 불구하고 전세가격은 꾸준한 상승세를 보이고 있다. 그 중에서도 소형주택의 전세가격은 1992년 9.4%라는 아주 높은 상승률을 보여, 주택공급의 증가로 인한 혜택이 부주택시민계층에게 주어지지 않음을 알 수 있다. 이러한 현상의 원인으로서는 서민층의 수준에 맞는 소규모 주택의 공급이 잘 이루어지지 않았기 때문이라고 할 수 있다. 이윤을 우선시하는 중·대형 주택 중심의 공급이 주택시장에서의 수요공급 균형을 무너뜨리고 결과적으로 수요과다의 소형 전세시장을 형성하고 있다. 그 대표적인 예로서 저소득층 밀집지역인 불광역지



<표 1> 규모별 주택매매 및 전세가격 상승률

(단위: %)

		1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
대형	매매가	-3.4	4.0	8.8	13.8	19.3	-0.7	-5.6
	전세가	7.5	16.3	12.5	13.7	13.6	-0.7	2.9
중형	매매가	-2.4	7.2	12.5	14.1	21.9	-0.1	-6.1
	전세가	5.3	18.8	12.6	18.5	16.6	0.4	5.1
소형	매매가	-3.0	7.6	17.1	16.4	20.9	0.1	-5.1
	전세가	6.4	22.1	16.2	18.2	15.2	2.9	9.4

주: 대형: 135m<sup>2</sup> 초과  
중형: 85-135m<sup>2</sup>  
소형: 85m<sup>2</sup> 미만

자료: 한국주택은행, 『도시주택가격동향조사』, 각월호; 박원암 외(1993: 98)

역의 재개발사업을 들 수 있다. 원래 재개발사업은 지역주민들을 위해 행해져야 함에도 불구하고, 수익성을 중시하여 중·대형 아파트 건설이 우선되고 있다. 이에 따라 사업 종료시에 원주민의 약 90%가 다른 지역으로 이사하여야 하는 결과를 초래하고 있다(조은·조옥라, 1992: 71-87)는 사실은 주택시장의 수요공급 관계가 주거규모마다 다르므로, 그 결과 다양한 하위시장을 형성하고 있다는 것을 단적으로 보여 준다.

## 2) 전세시장의 임의성

다음에는 전세시장에서 세입자와 집주인을 연결시키는 제도의 성격에 대해서 고찰하고자 한다.

전세는 기본적으로 계약서를 매개로 맺는 쌍방 계약관계이지만, 그 계약서에는 앞에서 언급한 것처럼 구체적인 권리, 의무관계에 있어서 애매한 부분이 많다. 따라서 계약내용상의 문제가 생겼을 때, 그 해결방법은 임의적

및 비공식적인 수단을 통해 행해지고 있는 경우가 대부분이다. 실제로 집주인과 세입자 사이에서 가장 크기 의식 차이가 나타나 갈등이 생긴 문세는 보일러 문세인데, 그 해결책에 대해서는 개별적인 의논에 의거할 수밖에 없는 상황이다(정근식, 1993). 또한 집주인의 갑작스러운 퇴거 요구에 대해서도 법적으로 세입자가 보호를 받도록 되어 있는데 실제로 집주인의 요구를 무시하는 것은 어려운 일이다. 전세금 반환에 대해서도 전체적으로 세입자의 권리는 약한 실정이고, 법적인 수속을 거쳐서 변제를 구하려고 해도 현존하는 제도에서는 관련 기관마다 수속방법에 일관성이 없기 때문에 개별적으로 해결할 수밖에 없는 상태이다. 그러한 문제 해결에는 평소 집주인과 세입자간의 관계가 큰 영향을 미치게 된다. 따라서 전세시장에서는 많은 임의성과 비공식적인 요소가 존재한다고 볼 수 있다.

<표 2> 거주형태와 집주인, 세입자의 빈부격차의 관계

거주형태	주인	세입자	집주인과 세입자의 빈부격차
전세	가난함	가난함	적다
월세	비교적 여유	아주 가난함	크다

주: \* 저소득층의 독채전세 세입자 중에서는 생활비를 벌기 위해서 한 칸 단위로 방을 월세로 전대(轉貸)하는 예도 보인다. 그러한 경우는 집주인도 세입자도 아주 가난하고 보증금 없이 세입자에게 빌려 주는 경우도 있었다.

## 3) 집주인과 세입자의 전세금에 대한 인식

면접조사의 결과, 세입자는 전세(보증)금을 저축금으로, 집주인은 빚으로 생각하는 것을 알 수 있었다. 이에 비해 월세는 순수한 '지출'로 세입자들은 인식한다. 그러나 전세의 경우도 사실상 전세금에서 나오는 이자를 세입자들이 임대료로 지불하는 것과 마찬가지인데, 그러한 지출의 감각은 세입자들에게 약하다. 다르게 보면, 전세는 한꺼번에 복돈을 필요로 하기 때문에 경제적으로 보다 많은 부담을 강요하게 된다고 생각할 수 있다. 실제로 세입자들은 전세자금을 마련하기 위해서 겨나 적금도 들고, 심지어는 빚까지 지면서 돈을 모은다. 그러나 그렇게 모아진 전세금이 앞으로 더 많아지면 집을 살 수 있기 때문에 부담이 안된다고 생각한다. (월세에 대한 거부감의 주된 이유는 이제까지 은행금리가 월세금리보다 높았던 적이 없어, 월세로 살면 항상 손해를 본다고 생각하기 때문이다.) 월세는 보통 사채시장금리와 연결되어 전세금의 약 2%로 매월 계산되므로 전세금의 약 24%를 매년 지불하는 것과 마찬가지이다. 이것은 일반적인 은행금리보다 높기 때문에 사람들에게 월세가 상대적으로 비싸게

여겨질 수밖에 없다. 그러나 한편에 월세라던 전세금을 집주인한테 돌려 받지 못할 위험성을 감소시킬 수 있다는 합리성도 가진다. 그러나 월세로 사는 세입자에 대해서는 "오갈 데 없는 사람들"이라는 고정적인 인상이 같이 쫓아다닌다. (실제로 저소득층지역에서 월세는 전세로 살지 못할 정도로 가난한 처지에 있을 때 취하는 방법으로 일반화되어 있다.)

그러한 현실은 양자간의 권력관계에도 영향을 미친다. 면접을 통해서 알아본 저소득층의 거주형태와 집주인과 세입자의 일반적인 관계를 도식화하면 <표 2>와 같다.

집주인과 세입자의 관계에 있어 상대적으로 전세는 월세보다는 대등하다. 양자간의 권력관계가 비슷하게 때문에 전세는 양자의 차이를 감소시킬 수 있는 가능성을 지닌다. 집주인에게 맡기는 복돈이 많을수록 세입자들은 집에 대해 주장할 수 있는 권리가 커진다고도 할 수 있다. 면접조사에서도 전세 집주인 중에 "돈이

4) 한국법제연구원이 월세임자인 130명에 대해 실시한 조사에 의하면, 월세 선택 동기는 다음과 같다. 전세금을 마련할 수 없어서(6.8%), 임대인의 요구(22.3%), 전세금을 다른 곳에 쓰려고(15.1%), 이사하기가 쉬우므로(7.9%), 기타(2.9%). "전세금 부족"에 응답한 집단은 지하력, 저소득 소액 월세를 내는 사람일수록 비율이 높아진다(정근식, 1993: 41).

여유가 있으면 월세를 해서 한 달에 얼마씩 받아 살림에 보태 쓰겠다는 사람이 있는 것처럼 경제적으로 여유가 없는 경우가 많았다. 또한 아주 가난하기 때문에 월세로 세를 주는 집주인은 "세입자한테 큰소리를 못해서 답답하다고 호소하기도 한다. 따라서 서로의 경제적 상황이 양자간에 큰 영향을 미친다는 것을 알 수 있었다.

한편, 세입자는 전세금을 저축으로 생각하기 때문에 빌려쓰는 집의 보증금은 바로 그 사람의 자산 상황과 일치한다. 시세에 비해 미산 전셋집에 살고 있다는 것은 한편으로는 손해를 보는 것같이 보이지만, 한편으로는 그만큼 그 가구는 저축한 돈이 있다는 것을 단적으로 나타낸다. 따라서 저소득층의 경우, 집주인이 세를 올리지 않는 것은 때에 따라 세입자에게 유리하기도 하고 불이익을 가져오기도 한다. 전세를 올리지 않는 집주인은 좋은 일을 한다고 칭찬을 받기도 하기도 하지만, 전세금이 비싸진다는 것은 세입자가 그만큼 집 마당에 가까워졌다는 것을 의미하는 것이기도 하다. 그만큼 전세금의 액수는 저소득층 세입자들에게 아주 중요한 의미를 가지고 있는 것이다.

예를 들어서 두 번 다시 세를 올리지 않는 조건으로 세입자가 자기 돈을 내고 수리를 한다고 가정하자. 세입자에게는 안정적인 임대시장의 확보라는 점에서 보면 집주인이 세입자에게 유리한 조건을 양보해 주었다고 생각할 수도 있으나, 또 한편으로는 세를 올리지 않기 때문에 다음 번에 이사갈 때 반환되는 전세금에 수리에 들어간 비용은 반영되지 않는 문제가 있다. 즉, 수리 비용은 다시 찾지 못하는

것이다. 따라서 최악의 집주인은 집주리에 자신이 돈을 내지도 않으면서 세를 올리지도 않는 경우이다.

이러한 시고방식은 자유경쟁시장의 논리를 혼란시킨다. 즉, 동등한 가치를 지니는 물건이 있을 때 값이 싸면 쓸수록 사람은 그 물건을 사려고 한다는 이론이 여기서는 통하지 않는다. 다시 말하면 다소 비싸더라도 나중에 자기 돈이 된다고 생각하기 때문에 세입자들이 전세가 비싸지는 것을 원하는 경우가 있다는 것은 전세시장에서 가격결정에 관해 복잡한 구조가 작용하고 있다는 것을 의미한다.)

#### 4) 사회적 관습과 전세시장; 제일 "안정적인" 저축의 의미

전세는 집값보다 높은 인상률을 보이고 주택시장의 변화에 매우 민감하게 반응하는 부문이다. 게다가 마음대로 이사를 가지도 못해서 손해를 볼 가능성도 엄청나게 크다.

세입자들은 돈을 빼면 돈이 없어져 버리는 것이다 생각하기 때문에, 될 수 있으면 전세금을 안빼고 돈을 모아서 더 좋은 데로 돌려서 가야 한다고 생각한다. 그들은 공적인 은행보다 집주인이 더욱 안정된 저축을 제공해 준다고 여긴다. (안정적이라는 의미는 전세금이 고액이므로 집주인이 세입자에게 함부로 나가라는 요구할 할 수 없다는 것과, 세입자에게는 강제로 자기소유의 꿈을 실현해 주는 강제 저축적인 성격을 겸하고 있다는 것을 의미한다. (정금식, 1993: 41))

강제저축이 필요하다는 것은 결코 시민층의 의지가 약하거나 게을러서 저축을 못하는 것

때문도 아니다. 저소득층들이 가지는 연결망(network)의 특성 때문으로 생각해야 한다. 그것은 그들이 전세금을 제일 안정적인 저축으로 인식하고 있는 것으로부터 추측할 수 있을 것이다. 즉, 열악한 제1차에 있는 서민층들은 서로 자기끼리 용통해 주고 도와줘야 하는 상호부조적인 관계를 가지고 있다. 친구, 친척들이 돈을 빌려 달라고 요청하면 그 부탁에 가능한 한 응해야 한다. 한국에서는 친한 사람의 돈 문제를 도와주지 않으면 의리가 없는 사람으로 간주된다. 즉, 신뢰관계가 있다는 것은 전인격적으로 상대방과 사귀는 것을 의미하고, 급할 때 돈을 빌려 주는 이량도 요구된다 (조은·조옥라, 1991: 117). 특히 친한 친구나 친척들의 부탁을 함부로 거절하면 신뢰관계에 금이 갈 수도 있다. 전세는 이러한 인간관계를 강하게 가지는 저소득층에게 자기를 위해 목돈을 모을 수 있는 이유를 제공해 준다. 세입자들 자신도 결코 여유가 있는 것이 아니지만, 돈 융통을 거절해서 신뢰관계가 없어지는 것은 근린(neighborhood)의 인적 자원에서 평소 큰 도움을 받고 있는 그들에게는 중요한 문제가 될 수도 있다. 이처럼 어쩔 수 없는 사정이 생겼을 때, 전세제도는 원만하게 분세를 해결해 준다. 즉, 최소한의 생활기반인 집을 얻기 위한 전세금이라는 친구, 친척의 돈을 빌려 달라는 요청에 응하지 않아도 의리가 상하지는 않는다. 다시 말해 돈을 모으는 평계를 전세제도가 제공해 준다. 이러한 동기는 은행보다 확실하고 집주인을 믿고 맡길 만한 이유가 충분히 될 것이다.

친한 사이가 되면 한국에서는 "니 것 내 것

없이 모든 면에 대해 구별이 없어진다. 한 사람이 망하면 주변 사람들도 같이 휘발리 버리는 일을 흔히 볼 수 있다. 한국에서의 친한 관계 — 강한 네트워크(network) — 는 그만큼 흡인력이 강한 것이다. 너무 가까운 사이에서는 자기 이익만을 챙기는 것이 불가능하다.

그런데 경제적인 거래관계에서는 어느 정도의 거리가 있어야 정당한 요구를 할 수 있고 권리도 행사할 수 있다. 그런 의미에서 집주인과 세입자는 아무래도 계약관계이기 때문에 적당한 거리를 두고 사귀 수밖에 없는 관계이기도 하다. (전세를 통해 어느 집주인에게든지 "안정적으로" 돈을 맡길 수 있는 것은, 법적인 뒷받침이 있는 것도 하나의 이유이지만 근본적으로는 정에 끌리지 않는 관계를 필요로 하기 때문이다.)

한국 특유의 아주 강한 가족(혈통)의식을 가지면서도 고·중소득층과 달리 저소득층의 친척관계에서는 보증서를 써준다거나 전세금을 빌려준다는 등의 왕래가 별로 없다. 돈이 필요할 때 집주인들은 친척을 통해서가 아니라 세입자에게 전세금을 인상하는 방법으로 도움을 요청하는 것도 그러한 한국 사회 친척관계의 양면성을 보여 준다. 특히 반부격차가 심한 친척간에는 합리적이고 상호부조적인 관계가 형성되기 어렵기 때문에 생활에 필요한 자원을 친척 밖에서 찾아야 한다. 목돈을 가까운 친척에 맡기는 것보다는 거리를 둔 제3자인 집주인에게 맡겨 두는 것이 훨씬 안정적이다. 만약에 친척이 집주인이자면 돈이 필요할 때 집주인인 친척이 전세금을 써버렸다고 해도 변제를 강하게 요구하기 어렵다. 다시 말하면 전세는 집주

인에게 돈을 맡기면서, 환불을 합리적으로 요구할 수 있는 관계를 유지시켜 준다. 또한 집주인과 친해져서 전세금을 요구하는 게 어렵다 하더라도 나갈 때는 대부분의 경우 전세가격이 올라가기 때문에 집주인에게도 유리한 조건을 주는 것과 마찬가지이다. 따라서 돈을 받고(실제로는 다른 사람한테 받는 것이지만) 헤어져서 다른 집에서 살더라도 전 집주인과의 사이는 나빠지지 않는다. 이렇게 볼 때, 은근히 거리가 있는 양자의 관계야말로 전세계약의 중요한 합리적 기능이라고 할 수 있다.

### 5) 동질 의식과 유사 친척관계의 형성

일반적으로 집주인과 세입자간의 관계를 논하게 되면 항상 불평등한 관계를 가정하기 마련이다. 그러나 본 연구에서 발견할 수 있었던 점은 저소득층 거주지역에서 같이 사는 집주인과 세입자 간의 관계에서는 이러한 현상이 나타나고 있지 않음을 알 수 있었다.

이러한 관계는 양자가 사회경제적으로 비슷한 처지에 있다는 데서 기인한다. 즉, 저소득층 지역에서는 가옥주가 취업이 불안정해지면 세입자로 전락하고, 세입자가 안정된 취업과 지축을 통해 가옥주가 될 수 있는 가능성이 열려 있기 때문이다. 그럼으로 양자간에는 동질 의식이 강하고, 다른 사람의 처지를 고려하지 않고 합리적인 계산만을 내세우는 행위를 부도덕한 것으로 간주하는 가치관이 작용한다. 이러한 인식 때문에 집주인들은 세입자에게 함부로 권리를 행사 못하고 합리적으로 전세금을 올리지 못하는 일이 생긴다. 여기서 고려해야 되는 점은 더 없는 사람에 대한 보살핌의 사고

방식이다. 원래 여유 있는 사람은 보다 없는 사람에 대한 배려를 해주는 게 한국 사회에서는 관습으로 되어 있다. 따라서 경제적인 합리성을 도외시해도 그러한 규범은 지켜야 한다고 생각한다<sup>5)</sup>.

어떤 집주인은 전 집주인으로부터 집과 세입자와의 관계를 넘겨 받을 때, 절대로 세를 올리지 않는 것을 약속했다. 세입자가 너무 가난하기 때문에 기업계 여기는 전 집주인은 세로운 집주인에게 부탁을 하고 집을 파는 것이다. 그러한 부탁을 받은 새로운 집주인은 자신이 "비열한 사람이 되고 싶지 않아서" 세계발사업으로 철거를 할 때까지 일직 세를 안용했다고 한다. 영세공장을 경영하는 그는 결코 넉넉한 생활을 하는 형편이 아니지만 세를 올리지 않고 "이웃사람들의 미움을 사지 않도록" 열심히 일하며 살고 있다. 또한 어떤 집에서는 집주인 남편을 두고 가출한 부인 대신에 동거하는 세입자(아줌마)가 남편의 어머니와 함께 아이를 키운 경우도 볼 수 있었다. 같이 키우던 아이가 교통사고를 당해서 사망하고 이 세입자가 다른 집으로 이사간 후에도 왕래는 일상적으로 행해지고 서로 위로하는 마치 진정한 모자(母子)와 같은 사이가 계속되고 있다. 또한 세입자와 집주인이 세를 인상시키지 않고 거의 20년 가까이 같이 사는 세대가 있는데, 동네에 사는 진정한 부자(父子)로 오해를 받을 정도로 유사 친척적인 관계를 유지하는 예도 볼 수 있었다. 이러한 동질 의식은 전세에서 흔히 생

5) 김태길은 이러한 한국인의 사회규범에 관한 가치관을 외면적 가치보다 앞서는 내면적 가치관이라고 표현한다(김태길, 1982: 311-325).

는 여러 문제가 쉽사리 해결되는 계기가 된다. 예를 들어 집주인과 세입자간에 항상 갈등을 일으키는 수리 문제에 있어서도 이러한 관계에서는 재료를 집주인이 제공하고 세입자와 집주인이 같이 쉬는 날에 수리하는 것을 당연하게 받아들이고 있다. 즉, 임의성에 크게 좌우되는 전세제도에서는 가난하면서도 부족한 것이 있으면 있는 사람이 보다 없는 사람에게 보탠다는 계분배적인 요소와 비경제적 합리성을 가질 수 있는 유사 친척관계의 형성 가능성을 볼 수 있다.

한편으로 세입자와 집주인 사이에 거리를 둔 합리적인 관계를 유지할 수도 있고, 또 한편으로는 양자간에 유사 친척적인 관계를 가질 수 있다. 이것은 전세시장에서 그 개개인을 둘러싼 사회구조에 따라 집주인과 세입자의 관계가 달라진다는 것을 대표적으로 설명해 준다.

### 6) 전세시장의 계층적 차이

그렇다면 이러한 신뢰관계는 모든 계층에게 마찬가지로 적용되는 것일까? 한국사회의 생활양식은 계층별로 뚜렷한 차이가 존재한다. 현재의 도시생활에서 계층적 차이는 주택과 기타 자산, 거주지역이 제공하는 사회·문화·경제적 자원의 차이에 의해 일상의 모든 측면에서 나타나고 있다(조옥라, 1998). 즉, 도시에서 거주지역과 거주형태는 계층적인 특성을 보여주는 하나의 지표가 되고 있고, 따라서 거주형태와 소득은 어느 정도 상관관계를 지닌다.

전세제도에서 집주인과 세입자관계에 대해서는 계층별로 인식의 차이가 있다. 한국법제연구원이 서울의 세입자 649명을 대상으로 조

사한 결과, 전세제도에 대해 '아주 불안하다'는 대답은 4.8%이고 '약간 불안하다'는 37.6%, '별로 불안하지 않다'는 37.0%, '전혀 불안하지 않다'는 20.6%이었다. 따라서 불안을 별로 느끼지 않는다는 응답이 전체의 57.6%나 된다. 전세금변제(회수)에 대한 인식은 계층마다 차이가 나타났다. <소득이 높을수록, 그리고 고학력일수록 전세에 대한 불안은 크다> 거주형태 별로 보면 집주인과 동거하는 세입자가 그렇지 않은 세입자보다 불안도가 낮고, 독채전세가 일부전세보다 불안도가 높게 나타났다.

특이할 만한 것은 소득에 따라 안전한 전세에 대한 인식이 다르다는 점이다. <저소득층이 전세를 안정적인 임대형태로 보는 이유는 친척이나 친구들로부터 자신의 재산을 안정적으로 보호해 주기 때문이지만, 고소득층의 경우는 집주인에게 있어 전세금이 큰 비율을 차지하기 때문에 쉽게 나가라고 할 수 없다는 점에서 안정적이라는 것이다.>

전세등기 여부에 따른 전세금 회수에 대한 불안도는 <표 3>과 같다. 전세등기 여부와 불안도의 관계는, 전세등기를 한 경우와 임대인을 받고 등기를 하지 않거나 전세금이 소액인

6) 한국법제연구원의 조사에 의하면 전세를 선택한 동기 중, 제일 많은 이유는 "전세가 안정적"이기 때문이라고 한다. 서울시내 월세 임차인 652명을 대상으로 실시한 조사에 의하면, 전세 선택 동기는 다음과 같이 나타났다(정공식, 1993: 40).

살판한 집은 전세이므로	37명 (6.8%)
매달 월세가 부담스러워	179명 (33.0%)
내집만 위한 복돈장만	120명 (22.1%)
전세가 안정적이어서	188명 (34.7%)
기타	18명 (3.3%)
계	542명 (100.0%)

<표 3> 전세등기별 불안도

(단위 : %, N=633)

구분	하였다	민고시 않음	집주인의 비협조	질차가 귀찮아서 안함	소액 세입자	타제도 이용	전체
아주 불안하다	5.5	3.9	8.5	4.5	2.5	7.1	4.9
약간 불안하다	36.4	29.1	48.9	55.2	37.5	47.6	37.6
별로 불안하지 않다	39.1	37.2	36.2	35.8	50.0	32.1	37.4
전혀 불안하지 않다	19.1	29.8	6.4	4.5	10.0	13.1	20.1

자료: 한국법제연구원에 의한 조사결과(정공식, 1993: 62).

경우 불안감을 느끼는 비율이 낮다. 그리고 임대인의 비협조와 등기절차 상의 문제로 인해 등기를 하지 못한 임대인은 불안도가 높는데, 전세등기를 한 임차인이라도 절대적으로 안심하지 않으며, 오히려 임대인을 민고서 등기하지 않은 임차인의 불안도가 낮다.

따라서 전체적으로 봤을 때, 임차인은 확정일자제도에 대해 크게 기대하지 않고, 오히려 인간적인 관계, 즉 임대인을 믿거나 필요 없다고 느끼는 경우에 덜 불안해 하는 것으로 이해할 수 있다. 그렇기 때문에 인간적 관계를 맺는 기회가 많은 저소득층의 일부전세인 경우 불안감을 느끼는 비율이 낮게 나타나는데, 그것에 대한 법적인 근거는 약하다. 집주인과 동거하는 세입자 중에서 불안을 느끼는 비율은 독채전세 세입자가 느끼는 비율보다 낮은 것을 봐도, 집주인에 대한 신뢰는 일상적인 생활을 통한 감정에 기반을 둔 관계로부터 생기고 있는 것을 알 수 있다. 이러한 사실은 전세 관계가 전체적으로 법적 제도보다 인간관계에 의존하고 신뢰라는 감정에 기반을 둔 것임을 의미하며, 객관적인 제도에 의한 보장보다는 입차

인의 심리적 요인에 의존하는 것이 크다는 것을 의미한다(정공식, 1993: 61-63).

### 7) 신뢰와 전세시장

이와 같이 전세는 법적이나 객관적인 보장보다는 인간관계를 중심으로 한 정적인 관계로 보장되는 제도이다. 그것은 일상생활의 거래를 생각해도 쉽게 이해할 수 있을 것이다. 예를 들어서, 같이 사는 세입자가 마음에 들면 시가(時價)에 비해서 싸더라도 집주인은 그 상태로 계속 살기를 원한다. 이러한 행동은 신뢰할 수 있는 세입자를 그대로 돕으로 위험비용을 절약한다고도 해석할 수 있다.

한편 세입자들이 집주인에게 큰 돈을 맡길 수 있는 것은 집주인을 신뢰하지 못하면 불가능한 일이다. 그러한 신뢰관계의 사회적 기반이 있어야 계약기회가 정해지지 않더라도 일단은 주인을 믿고, 사는 동안 자기 집값이 살 수 있는 것이다. 한국에서는 2년마다 제계약을 해서 서로의 마음을 확인하는 것은 귀찮은 일이며, 2년마다 법적 안전을 확보하는 것보다 서로 믿고 사는 것이 현명한 선택이다. 따라서 제계약은 일반적이지 않고 제계약을 한다는 것

은 바로 전세금 인상을 의미하는 것이 일반적이며, 아무 일도 없이 기한이 지나서 제계약을 하자고 하는 집은 마치 상대방을 신용하지 못하는 태도로 보이는 것도 이러한 사회적 바탕이 있어야 이해할 수 있다.

물론 세입자는 집주인과의 신뢰관계만으로 제계약을 하지 않는 것이 아니다. 제계약을 함으로써 올라가 버리는 전세금과 제계약에 드는 수수료 등 여러 측면을 고려해서 제계약을 않는 소극적 방법을 선택한 것이다. 그러한 의미로 여기서 "믿는다"는 것은 그냥 집주인을 믿는 것이 아니라 집주인의 규범을 믿는다는 것으로 간주해야 할 것이다. 신뢰를 주는 행위자는 신뢰에 바탕을 둔 제도적인 거래를 통해서 지불해야 하는 거래비용과 거래 때마다 하게 되는 사전 조사 및 상대방이 배신하지 못하도록 감시하는 감시비용을 절감할 수 있다(이재혁, 1996: 521; Granovetter, 1985). 그렇게 생각하면 신뢰는 감정, 근린과의 관계, 접근성 등과 같이 사회적 자원 중 주요 형태의 하나이며, 개인의 배태성에 필요불가결한 요소이다(Coleman, 1988). 다른 자원들 — 물질적 자원이나 인적자원 — 과 달리, 이러한 사회적 자원은 개인적으로 소유할 수 없다는 점에서 관계지향적이다. 따라서 비제도적인 계약에는 인간관계가 중요한 변수가 됨으로써 신뢰에 의해 거래관계를 맺는 합리성이 더욱 더 요구된다. 다시 말하면, 전세를 하기 위해서는 신뢰라는 사회자본이 풍부하게 존재하지 않으면 조직화되지 않는다는 것이다. 원래 비제도적이고

상호부조적인 거래관계에서는 많은 신뢰관계가 요구된다. 이러한 의미로 신뢰하는 "사회자본"은 다른 개인의 행위에 의해 만들어지고 "계지기도 하는 관계자본"이라고도 할 수 있다. 이렇게 볼 때 신뢰는 결코 사회관계를 때려낸 원자화된 개인의 합리적인 행위라는 개념(paradigm)에서 생기는 것이 아니다. 전세를 성행시키는 한국 사회는 개인이 원자화되지 않은 것을 보여 주는 것이고, 주택시장에 있어 그러한 사회자본을 효율적으로 운용하는 형태로 나타난 것이라 생각된다. 전세는 특정한 시간에 한정해서 거래가 이루어지는 "합리적인 교환관계"가 아니라 거래의 기쁨을 시간적으로 계속해서 거둬들이면서 신뢰할 쌓을 수 있는 "관대한 거래" 형태의 하나(Bourdieu, 1969: 10)이며, 임의적인 제도이면서 사회적으로 강제력을 가지고 있고, 깊은 신뢰를 기초로 성립하는 경제활동이라고 볼 수 있다.

면접조사에서 볼 수 있었던 이기적인 관계를 넘어 서로의 입장을 배려하면서 필요한 일을 도와 주는 상부상조적인 관계의 형성은 이러한 해석에서 설명이 가능하다. <즉, 전세라는 사회적 관계는 저소득층이 살아가는 데 아주 중요한 자원을 제공해 주는 것이다.>

또한 경제적 거래관계에 신뢰관계가 담겨진 관계를 배태적 유대관계(embedded ties, 여기서 "배태관계"라 표현하기로 한다)라고 정의한다면(Uzzi, 1996), 집주인과 세입자는 이런 배태관계에 있다고 볼 수 있다.8) 그러한

7) 인적자원(human capital)은 '인간관계'와는 달리 개인의 개별적 능력(학력, 집안 등)을 의미한다.

8) 예를 들어 배태적 관계(embedded ties)는 공리적 관계보다 강한 연결망을 형성할 수 있기 때문에 어떤 경우에는 그 관계의 발생요인인 경제적 환

관계는 일반적(공리주의적)인 거래관계의 거래 비용을 절감할 수 있다는 점에서 보면 보다 효율적이기도 하고 상대방에서 부탁을 받으면 거부하기 어렵다는 점에서 볼 때 비효율적이기도 한 관계이다. 중요한 것은 경제적인 합리성만으로 성립된 것처럼 보이는 전세시장(또는 거래관계) 속에서도 신뢰와 같은 불확실한 자원이 충분히 변수가 되고 있다는 것을 지적하는 것이다. 배태관계는 신뢰가 지배적인 기능을 하고 있기 때문에 예상치 않았던 문제나 일반적 거래관계에서는 해결하기 어려운 문제도 처리할 수 있는 능력을 갖게 된다(Uzzi, 1996: 677). 전세제도의 집주인과 세입자간에서도 배태적 관계의 실패로 이러한 문제 해결의 사례를 얼마든지 찾을 수 있다.

#### 8) 전통적인 경제활동과 전세시장의 관련성

마지막으로 전세의 이러한 특성은 또 다른 한국의 전통적 관습인 '계'와 상당부분 유사한 모습을 보이고 있다는 점을 지적하고자 한다. 한국 사회 시민층에서 전통적으로 널리 행해지고 있는 경제활동에는 '계'가 있는데, 그 중에서도 특히 저축계가 가지는 식리성, 자율성, 임의성 등은 전세제도과 비슷한 면이 있다. 저축계는 경제적인 이익만을 추구하는 경제활동처럼 보이지만, 반드시 경제적 이익을 얻을 수 있는 제도가 아니다. 그 조직원리는 수요공급

리성마저도 버릴 수 있다. 구체적인 예를 들면 미국 이민사회의 시장 거래관계에서는 다른 거래 상대에 비해 경제적 조건이 나쁘더라도 비슷한 문화와 정서적인 상황을 가진 같은 민족간의 거래가 우선된다(Portes & Sensenbrenner, 1993; Uzzi, 1996).

관계에서는 다를 수 없는 사회적 이익 — 예를 들어 친척과 친구에게 돈을 융통해 줌으로써 얻는 위신, 신뢰 등 — 을 얻을 수 있는 '사회적 합리성'을 지닌다(Janeli & Yim, 1988-89).

자넬리와 임(Janeli & Yim)은 저축계의 연구를 통해 한국 사회의 경제활동에서는 경제적인 합리성만으로 설명할 수 없는 비경제적 성격이 있다고 주장한다. 어떤 수준의 수익을 얻기 위해 예상되는 필요한 위험성(risk) 이상의 위험성을 얻거나, 더욱 많은 재정적 자원을 써버리는 비경제적인 경제활동을 저축계에서 볼 수 있다는 것이다. (즉, 경제적인 이익보다 필요한 때 목돈을 집단간에 서로 융통하는 것을 제 1차적인 목적으로 하는 계에서 중간번호는 항상 불이익을 당할 수밖에 없음에도 누군가가 타야 되는 비경제적인 합리성이 들어가 있다) 그러나 실제로는 계주의 부탁을 받고 참가하거나 또한 다른 조건이 좋은 번호를 타기 위해 중간번호를 타는 것은 일상적으로 행해지고 있는 것이며, 또한 가난한 친척이 보다 부유한 친척에게 돈을 빌려달라고 왔을 때 거절하는 대신 저축계의 중간번호를 배당해 주면, '계'라는 조직적인 경제활동을 통해서 변제의 의무를 강제할 수 있는 가능성도 가진다. 이때도 상부상조라는 계에 대한 전통적인 기대를 모기가 있기 때문에, 절대적으로 손해를 볼 수밖에 없는 중간번호를 배정받아도 그 가난한 채부자는 자연스럽게 받아들인다. 오히려 돈 융통을 해줌으로써 계를 소개해 준 친척은 고마움이나 위신 등의 비금전적인 혜택을 얻을 수도 있다(Janeli & Yim, 1988-89: 173-185). 그러

한 비경제적인 행동을 자넬리 등은 "사회적 합리성"이라고 정리하여 한국의 고유한 경제활동의 형태로 고찰했다.

이런 식으로 한국의 전통적인 경제활동을 해석하면 사회적 합리성이라는 것이 전세시장에서도 존재한다고 해석할 수 있다. 어떻게 보면 전세도 또한 '집' 과 '돈'이라는 서로가 필요한 물건의 교환을 통해서 행해지는 경제적인 거래관계이지만, 그러한 행위에서 요구되는 집주인과 세입자간의 상호작용은 계약적 관계에서 얻을 수 없는 또 다른 이익 = 자원 — 안전성, 신뢰나 공동체 의식 등 — 을 얻게 해 주고, 그러한 자원의 교환을 통해서 배태적 관계(embedded ties)를 형성하게 해 준다. 다시 말하면 전세제도는 집주인과 세입자가 단지 하나의 집이라는 구조물을 공유하는 경제적 관계뿐만 아니라 집을 둘러싼 장소에서 생기는 쌍방에게 필요불가결한 모든 사회적 자원을 공유할 수 있는 사회적 합리성을 부여해 준다고 볼 수 있다. (나아가 오늘날 전세제도는 집을 소유하기에는 돈이 부족한 세입자가 집주인의 집을 필요할 때까지 허락을 받고 빌려쓰는 계약관계로 일반적으로 인식되어 있으나, 역사적으로는 돈이 부족한 양반계급이나 농민들이 집을 담보로 돈을 빌릴 때 행해지는 경제활동이기도 하였다(윤대성, 1986; 1988; 京城市大社會調査部, 1944)9) 다시 말하면 원래부터 전세제도

9) 원래 한국의 전세제도는 현금이 필요한 집주인이 주거를 담보로 세입자에게서 현금을 받는 경우 유효하게 기능하고 있다. 옛날에는 남의 집에서 살다는 것이 창피한 일이며, 전세계약은 집을 담보로 하면서도 자기 집 같이 살 수 있기 때문에 그러한 사회적 규범에 알맞는 기능을 갖추고 있

에서의 집주인과 세입자 관계는 고정된 것이 아니라 사회구조에 따라 변화될 수 있는 성격을 지니며, 제도적 형식(특) 자체에 변화가 없어도 전세를 둘러싼 행위자들의 행동양식이 사회구조에 따라 달라질 수 있음을 보여 주는 것이다.

#### 4. 맺음말

본 논문은 전세시장의 수요공급에서 결정된 경제적 합리성을 부정하는 것이 아니다. 그러나 보다 넓은 의미에서의 사회학적인 시장 개념을 고찰함으로써 전세시장에 영향을 주는 사회적 연결망을 고찰하고자 했다.

여기서 알 수 있었던 것은 우선 전세시장 전체가 균형된 수요공급관계에서 형성되는 것이 아니라 다양한 하위시장을 가진 분리된 시장이라는 점이다. 그리고 표면적으로 집주인과 세입자는 단순한 수요공급관계를 가지고 같은 집에 사는 것으로 보여지지만, 실제로는 전세라는 집을 둘러싼 경제활동을 통해 서로에게 경제적 도움을 주는 존재가 되고 있다. 집주인과 세입자는 공식적인 '계약'에 바탕을 둔 관계이지만, 미공식적 관행을 기댈함으로써 상당부분 "합리적"인 계약관계와는 다른 임의적인 측면을 보여 준다. 전세의 이러한 자율적, 관행적 성격은 전세시장이 제도적인 계약관계

였다고 볼 수 있다. 따라서 기한 이내에 돈을 갚지 못하면 세입자에게 주택의 소유권이 이전된다. 그러나 일제시대에 들어가는 식민지 정부의 관행을 통해 세입자의 권리가 약해졌다. 현대 전세제도의 성격에 대한 물권과 채권을 둘러싼 법적 논의를 아직 정의내리지 못하는 것은 이러한 역사를 가지기 때문일 것이다.

만으로 성립되어 있지 않다는 것은 단적으로 나타내는 것이다.

또한 그러한 전세제도를 선호하게 되는 사회구조적 측면이 존재한다. <우선 저소득층의 불안정한 취업구조는 전세를 선호하게 만들고, 집을 소유하여 안정적인 주거를 확보하겠다는 서민들의 강한 열망은 전세를 일종의 주택 마련을 위한 가장 안정적인 저축으로 간주하게 한다.> 전세는 친척과 친구 등의 강한 연결망에서 자기 재산을 보호하기 위한 최소한의 생활수단을 세입자에게 부여해 준다. 한국에서의 전통적인 경제활동에서 볼 수 있는 비제도적 거래관계에 필요한 고도의 신뢰가 전세제도에 배대관계의 형성에 작용하면서 전세시장을 뒷받침하는 중요한 측면을 이루고 있다.

그러나 그러한 집주인과 세입자의 관계는 외부적 요인에 의해 달라질 수 있다. 그것이 바로 재개발로 인한 외지가옥주의 출현이다. 서울 시내 달동네는 거의 모두 재개발과 관련이 있다고 해도 과언이 아니다. 실제로 결정고시가 떨어지지 않았더라도 재개발이 된다는 소문만 나면 외지의 투기꾼들이 집을 사러 불러 온다. 시로가 시로의 얼굴도 모르고 계약만 맺는 일반적인 외지가옥주의 출현은 이 지역에 살고 있는 기존의 집주인과 세입자관계에도 큰 영향을 미치게 된다. <재개발은 양자가 상호작용하는 "장"인 주거를 상품으로 간주하도록 강요하기 때문에, 집주인은 세입자는 집에 대한 사고방식이 변하는 것이다.> 따라서 이러한 외부 요인에서 자극을 받아, 신뢰관계를 기반으로 하여 임의적이고 자율적으로 행해져 왔던 전세제도의 문화적, 사회구조적 성격 역시 변화할

것으로 전망된다.

이러한 논의를 뒷받침해 주는 하나의 사건이 1997년 말부터 시작된 IMF 체제에 따른 전세가격의 폭락사태이다. 전세가격의 폭락은 역설적으로 이전의 전세제도를 통한 관계가 경제적으로는 비합리적이지만 신뢰관계와 자가소유에 대한 열망이 합쳐진 '사회적 합리성'을 지닌 관계있음을 보여주는 것이라 생각된다. 그러나 주택대매시장으로부터 소외를 당하는 저소득층에게 전세시장의 환경 변화는 상대적으로 아직까지는 적은 영향을 미칠 뿐이다. 한편으로 달동네의 동질성은 사소한 경제적인 이익보다 공동체적인 유대감을 우선시하는 사고방식이 그러한 현상을 어느 정도 뒷받침하고 있다고도 생각할 수 있을 것이다.

마지막으로 본 논문은 몇 가지 한계점을 갖고 있다. 우선 본 연구는 중산층의 집주인과 세입자들, 예를 들어서 아파트나 다세대주택에서 층을 달리하여 사는 집주인과 세입자들에게는 해당되지 않는 한계를 가진다. 오늘날의 전세시장에서 중산층이 차지하는 비율은 매우 높고 그들의 영향력을 무시할 수 없으나, 그러한 계층의 전세시장에 대해서는 다루지 못했다.

아울러 본 논문은 사람들의 말과 경험을 통해 전세시장의 양상을 알아 보려고 했는데, 그 자료 자체가 대표성의 문제를 지닌다. 그러나 그러한 한계성이 있더라도 한편으로는 그들의 주관적인 경험 또한 현실로 인정해야 한다는 입장에 서서 이 논문을 썼다. 따라서 앞으로는 보다 깊은 조사와 분석을 통해 전세시장을 체계적으로 정리해서 논의할 필요가 있다고 생각한다. ■■■

### <참 고 문 헌 >

김경환, 1989, "우리나라 주택부문의 비효율성", 『주택금융』 10월호, 주택은행  
김삼수, 1963, 『한국사회경제사연구』, 박영사  
김세영, 1996, 『주택임대차보호법』, 도시출판 심우  
김용락, 1967, 『한국계의 이론과 실제』, 청자시원  
김은희, 1993, "서울시 도심지재개발정책의 사회적 의미에 관한 연구", 서강대학교 사회학과 석사학위논문  
김인, 1991, 『도시지리학 원론』, 법문사  
김종구, 1991, 『주택임차인 보호에 관한 연구』, 한국소비자보호원  
김태진, 1982, 『한국인의 가치관연구』, 문음사  
김필동, 1992, 『한국사회조사연구』, 일조각  
김형국 편지, 1989, 『불량촌과 재개발』, 나남  
내무부, 1986, 『계의 이론과 운영사례』, 내무부 사회지도 담당관실  
미아1,6,7동 세입자대책위원회·삼양정릉지역모임·주민운동정보교육원, 1997, "마을만들기 공동교육 종합"  
민족민주운동연구소, 1990, 『주택문제의 인식과 대안』, 논장  
박원암·김관영, 1993, "전세의 경제적 효과와 개선 방안", 『한국개발연구』, 제15권 제1호, 한국개발연구원  
양윤재, 1991, 『저소득층의 주거지 형태 연구』, 열화당  
여성한국사회연구회 편, 1990, 『한국가족론』, 도시출판까지  
\_\_\_\_\_, 1995, 『가족과 한국사회』, 경문사  
윤대성, 1986, "전세권의 제정과정에 관한 고찰", 『논문집』 제8권 제1호, 창원대학교  
\_\_\_\_\_, 1988, 『한국전세권법 연구』, 삼지원  
이재혁, 1996, "신뢰, 거래 비용, 그리고 연결망", 『한국사회학』 제30집 가을호, 한국사회학회  
정세훈, 1997, "도시 저소득층 주택정책의 현황과 과제", 『입법조사연구』 제248호, 국회도시발전입법조사분석실  
정수정, 1994, "전세제도에 관한 고찰 - 주택문제를 중심으로 -", 영남대학교 교육대학원 석사논문  
정공식, 1993, 『주택임대차실태에 관한 연구』, 한국법제연구원  
조옥라, 1998, "한국도시의 생활양식", 『한국도시론』, 한국도시연구소 편, 박영사  
조은·조옥라, 1992, 『도시민민의 삶과 공간』, 서울대학교출판부  
주택산업연구원, 1996, 『민간임대주택 활성화를 위한 수요특성 분석 연구』, 주택산업연구원  
주택은행, 1996, 『주택금융수요실태조사』, 주택은행 경제연구원  
\_\_\_\_\_, 1998, 『주택경제동향』, 『주택금융』 제211호, 주택은행  
천주교서울대교구 빈민사목위원회, 1996, "불량주택 재개발사업에 대한 주민인식 조사 - 미아1-1 구역을 중심으로"  
최용환, 1974, "전세권의 근원문제", 『법조』 제23권5호, 법조협회  
통계청, 1996, 『1995년도 인구센서스』  
하성규 외, 1993, 『집 - 기쁨과 고통의 뿌리』, 비봉출판사  
한국가족학연구회 편, 1992, 『도시저소득층의 가족문제』, 하우  
한국도시연구소, 1990, "전월세 문제와 세입자운동"  
\_\_\_\_\_, 1992, "도시빈민지역운동론 3", 92 도시빈민지역운동 대토론회 자료집  
\_\_\_\_\_, 1998, "미아 6동 세대위 조사결과보고서"  
한상진, 1989, "도시민민의 주택문제", 『현대한국지본적특성과 민중생활』, 한국사회사연구회, 문화과 지성사  
허석렬, 1983, "도시부하가정착지의 고층구조", 『한

