서울도심부 도시한옥주거지의 입지와 특성

The Location and Characteristics of Urban Hanok Area
in the Downtown of Seoul

송 인 호*

Song, In-Ho

(서울시립대학교 건축학과 교수)

김 미 정

Kim, mee-Joung

Abstract

This study was aimed at analyzing the location and the characteristics of the Urban hanok tissues that were formed in the downtown since 1920s. Focusing on the relationship between roads and lots, the developing process and the typological characteristics are examined. Through dividing the large and medium lots of the aristocratic families and on the hilly area near the Seoul City Wall, various shapes of urban hanok tissue were evolved. The urban hanok tissues developed before 1936 locate on the downtown sites, while those developed after 1936 locate on the hilly sites. The location of the tissues were identified in the upper area of Jong-no street. The former is composed of small size lots divided into average area 104.4m² with the narrow alleys of about 2.0m width, while the latter is composed of medium size lots divided into average area 131.54m² with the alleys of about 4.0m width. Moreover the structures of the tissues were evolved based on the developing period and the site condition. Moreover the structures of the tissues were evolved based on the developing period and the site condition. The typological characteristics were defined as the four patterns categorized with the bilateral concepts of alley's form and of alley's spacial feature.

주제어 : 서울도심부, 도시한옥 (都市韓屋), 입지 (立地), 길과 필지 (筆地), 도시조직 (都市組織)

Keywords: Downtown of Seoul, Urban hanok, Locational Characteristics, Urban Tissues, Subdivision of Lots, Street pattern and Plots

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

1920년대 중반부터 본격적으로 시작된 서울의 도시한옥은 조선인 건설업자에 의해 주도되어 분양을 통한 근대적 공급방식으로 양산되었다. 당시 인구의 도시집중으로 주택부족문제가 심각해지자 1930년대 중반까지 도심에 있는 대형필지를 중심으로 도시한옥주거지가 조성되는 것이 주택공급의 일반적인 패턴이었다. 이후 1930년대 후반부터는 1936년의 서울의 경계확장과 토지구획정

리사업으로 새롭게 조성된 택지를 중심으로 도성 주변부에 대량으로 주택이 공급되었다.

서울 도심부에 조성된 주거지는 전술했듯이 하나의 대형필지가 소규모 필지로 분할되는 방식을 통해 중·소규모 건설업자에 의해 이루어지는 속칭 집장사집이라 부르는 방식으로 조성되었다. 이때 대상이 되는 대형필지는 기존 전통한옥주거지 내부에 미개발상태로 남아있던 구릉지, 몰락한 세도가의 집터, 국유지 등이었다. 따라서 이곳에 조성된 주거지들은 주변의 도시맥락과 동질적이며, 가로도 기존의 가로체계와 연계되면서 비교적 자연스러운 형상을 지니게 되었다. 이는 1930년대 후반 도성 밖에 형성된 주거지가 주변의 도시적 맥락과는 무관하게

* Corresponding Author : inos@uos.ac.kr

이 연구는 2012년도 서울시립대학교 교내학술연구비 지원을 받아 수행된 과제임.

단기간에 대규모로 형성된 주거지인 것과 확연히 다르다. 돈암지구, 용두지구 등으로 대표되는 도성 밖 한옥주거지는 이전과는 다른 근대적 수법에 의해 격자형 가로체계가 형성된 필지를 조성하고 그 위의 주택은 주택건설을 전문으로 하는 회사에 의해 건설되어지는, 주변에 있는 기존의 주거지와는 상당히 이질적인 환경을 형성하였다.

본 연구의 목적은 서울도심부에 분포하고 있는 도시한옥주거지를 대상으로 20세기 도시조직의 변동 속에서 도시한옥주거지가 어떻게 성립되었고 적응되었는가를 밝히는데 있다. 서울도심부는 조선시대 한성부의 도성 안 지역으로, 승례문(국보1호)과 홍인지문(보물1호)과 서울한양도성(사적10호) 및 유적으로 둘러싸여있는 지역을 말한다. 연구는 크게 두 부분으로 이루어진다. 먼저 1912년부터 2000년까지 대형필지를 중심으로 필지의 분화과정을 살펴보고 그 속에서 한옥주거지를 찾아내는 작업이다. 다른 하나는 찾아낸 한옥주거지 중 현재까지 남아 있는 한옥 주거지를 대상으로 필지와 가로의 물리적 특성을 조사하고 길과 필지의 관계에 따른 한옥주거지의 구조를 분석하는 작업이다.

1.2 연구의 대상 및 방법

도성 안 도시한옥주거지의 형성과정을 밝히는 것을 목표로 본 연구는 20세기 전반의 도성 내 필지변화과정을 추적하고, 이를 바탕으로 도시한옥 주거지 조직의 특성을 살펴보았다.

도시조직의 기본단위는 연구방법에 따라 다양하게 해석되는데, 대표적으로 길과 필지를 도시조직의 구성요소로 보고 건축물을 이에 적응하는 요소로 인식하는 도시적 관점과, 건물과 필지, 가로를 유기체로 설명하면서 이들 간의 상호 관계에 주목하는 건축적 관점으로 구분할 수 있다. 본 연구에서는 한옥주거지의 단위 구조를 길과 필지의 관계에 주목하여 1912년 대형필지의 경계 속에서 필지와 길의 상호관계를 분석하였다.

연구의 대상은 1912년 지적도를 기준으로 도성 안에 남아있던 대형필지 중 한옥 주거지로 분할된 필지들이다. 특히 이중 길과 필지가 동시에 분화된 경우만을 대상으로 하였으며, 필지 내에 한옥주거지 구조가 일부 남아 있다 하더라도 급격한 도시화의 결과 본래의 모습을 파악하기 어려운 사례는 제외하였다.

본 연구에서 변화의 분석 시기는 1912년부터 1960년대 후반까지이다.¹⁾ 이 시기의 한옥주거지 구조의 중요한

변화 시점을 1936년으로 설정하여 초기 서울의 필지 상황을 알 수 있는 1912년~1936년, 1936년~1960년대 말 전후로 형성된 필지들을 구분하였다. 시대구분의 기준을 1936년으로 설정한 것은 서울의 경계가 확장되고 새로운 시가지 조성사업이 시행되는 1936년의 토지구획정리사업을 20세기 서울 도시변화에서 가장 중요한 기점으로 설정하였기 때문이다.

연구의 방법은 두 단계로 나누어진다. 지적자료의 비교를 통해 도시조직의 변화를 살펴보고 현재(2008년) 한옥이 남아 있는 지역을 중심으로 1912년 이후 형성된 한옥주거지를 선별하였다.²⁾ 다음으로 이들 도시한옥주거지에 나타나는 가로와 필지의 물리적 특성과 한옥주거지의 구조를 분석하였다. 연구의 수행에 있어 사용된 지적자료는 1912년 [경성부 지적원도]와 1921년 [조선지형집성], 1936년 [대경성정도], 1972년 [항공사진³⁾], 그리고 2008년 지적도이다.

2. 20세기 도성 안 도시한옥 주거지의 성립

2.1 서울 경계의 확장과 도심부 도시조직의 변화

(1) 인구증가와 서울 경계의 확장

태조 이성계가 1394년 한양을 도읍으로 정한 이후 도성과 성저십리를 포함하는 서울의 행정구역 경계는 한양이 조선의 수도로 정해진 이후 1914년 조선총독부에 의해 축소되기까지 큰 변화 없이 유지되어 왔다. 이에 따라 19세기까지 한양의 주거지는 사대문 안 지역과 의주로 등 도성 인접 지역, 왕십리와 같이 길이 모이는 거점마을, 그리고 마포나루와 같은 한강 변의 경강 상업지역으로 한정되었다. 그러나 20세기 들어 서울에 인구가 몰리면서 서울의 경계도 확장되기에 이르렀다.

서울의 인구변화 추이를 보면, 1900년 20만, 1910년 24만에 이르던 것이 한일병합 이후인 1925년 30만, 그리고 1935년 40만으로 급격하게 증가하는 양상을 보인다.⁴⁾ 이는 곧 심각한 주택부족 문제로 이어졌는데, 당시 주택

시기이면서, 본격적인 도시화가 진행되기 전시기의 한옥 도시 주거지의 형태를 담고 있다는데 의미가 있다.

2) 1936년 이전에 분필된 필지는 58개, 1936년 이후에 분필된 필지는 182개이다. 이 시기에 도시 한옥으로 계획된 곳은 도성내의 경우 주로 청계천 이북 지역이며 2008년 을 기점으로 한옥이 남아 있는 지역은 북촌, 서촌, 종로 1,2,3,4가, 혜화지역으로 구분하였다. 혜화와 종로 1,2,3,4가 지역의 명칭은 한옥주거지가 위치한 행정동 명을 따랐다.

3) 1960년대 서울시 전역을 대상으로 조직적으로 조사된 지적지도는 존재하지 않는다고 파악되어 1960년대의 도시조직의 형태는 1972년 항공사진을 참고하였다.

4) 서울시정개발연구원, 『서울 20세기 공간변천사』, 2001, p.33~40

1) 1960년대는 도성 내에서 한옥이 집단적으로 건축되었던 마지막

부족 상황이 얼마나 심각했었는가에 대해서는 손정목 (1996)의 연구⁵⁾에 잘 나타나 있다. 연구에 의하면, 경성부의 주택 부족율은 1925년 4.45% 수준이었던 것이 1931년 10.62%, 1935년 22.46%에 이르렀었다고 한다.

1920년대 이후 벌어진 경성부 시대 서울의 인구증가는 식민지 시대의 정치적 상황으로 유발된 농촌인구의 도시 유입이 가장 큰 원인이었다. 마침내 총독부는 1936년 토지구획정리사업을 통해 서울의 경계를 동북방향으로는 청량리까지, 서남방향으로는 영등포까지 확장하기에 이르렀다. 1936년 2월 14일자 조선총독부령 제8호로 고시된 서울의 경계는 종전면적 36.18km²(1914년 축소된 경계 기준)의 약 3.7배인 136km²에⁶⁾ 이르는 넓이었다. 도성 밖으로의 경계 확장으로 서울의 인구는 기존의 두 배에 달하는 70만 정도로 늘어났고, 1942년 100만에 육박하게 되었다. 소위 도성과 성저십리로 대표되던 서울의 경계가 한강 이남지역까지 확대된 경계가 확장된 것은 서울의 인구증가와 주택부족 문제를 해결하기 위한 주거지 확보 방안의 일환이었던 것이다.

(2) 도심부 도시조직의 변화

서울의 경계확장으로 도성 밖에 새로운 주거지가 형성됨에 따라 도성 내의 기존 주거지에 있어서도 경성도시계획안 등의 가로체계정비계획이나 대형필지의 분화 등에 의해서 도시조직에 변화가 일어나게 되었다. 도성 안에 남아있던 공유지나 이왕가 소유로 남아있던 궁지(宮址), 세도가들의 주택지, 그리고 성곽 주변의 구릉지 등이 당시 변화가 가장 활발했던 대상지들이었다. 당시 경성부의 1866개 동(洞), 정(町), 통(通), 정목(丁目)에서 1927~1938년 사이에 조선인 가구가 100세대 이상 증가한 지역<Tab.1> 7)을 보면, 당시 한옥주거지의 개발규모를 유추할 수 있다. 즉, 도심부에 가까운 주거지일수록 개발 규모가 작으며, 도성 부근과 성 밖 지역에서 대규모 개발이 이루어졌다. 이러한 결과는 성내 지역의 경우 미개발 공지를 확보하는데 있어 성 밖에 새로 조성되기 시작한 주택지에 비해 분명한 한계를 가지고 있었기 때문이다.

Tab.1 The areas where Korean household have increased more than 100 during 1927-1938 (1927,1938, 京城商業會議所, [統計年報])

이상~미만	동(洞), 정(町), 통(通), 정목(丁目) 명(오름차순 정리)
100~200	누상동, 냉동, 연지동, 홍파동, 혜화동, 봉익동, 서계동, 숭1동, 숭3동, 옥천동, 사직동, 누하동, 관수동, 삼청동, 천연동
200~300	종로6정목, 중림동, 계동
300~400	안국동, 미생정, 청신동, 원동, 가회동, 무교정, 송인동
700~	행촌동(720), 관농(856), 봉래정4정목(1177), 창신동(1534), 현저동(1674), 도화동(1725)

도성 안에 새롭게 조성된 주거지는 크게 일본인 주거지와 조선인 주거지로 나뉜다. 개항 이후 들어서기 시작한 일본인 주거지는 일제강점기에 들어서면서 확대되어 성내 기존 시가지를 점유하는 한편으로 새로운 주거지를 확보해 나갔다.

Fig. 1 changes of lots due to land readjustment project
區劃整理前後ノ圖 (928, 京城都市計劃調査書,)

이들은 대개 계획적으로 만들어진 격자형의 배치패턴을 보여 불규칙하게 형성되어 있는 기존 조선인 주거지와 차이를 보였으며, 이러한 격자형의 토지구획방식은 같은 시기 조성된 한옥주거지에도 큰 영향을 미쳤다. 경성도시계획조사서(1928)의 구획정리 예정구역별 '구획정리전후 그림(區劃整理前後ノ圖)'은 격자형 가로망에 기본을 두고 있는 당시의 도시계획 방식을 명확히 보여준다.

2.2 도시한옥의 형성 및 특징

(1) 근대적 주거유형의 등장

1920년대와 1930년대 일제치하의 서울, 경성부에서 일어난 가장 큰 변화는 새로운 주거지의 공급으로부터 비롯되었다. 당시는 일제의 대자본에 의해 각종 건설업이 지배를 받던 시기로, 소자본과 전근대적 생산방식에 머물던 토착자본이 전통한옥을 개량하여 새로운 도시주거유형을 만들고, 대량생산과 분양을 목적으로 하는 근대적 경영방식으로 전환해가던 시기였다. 따라서 새롭게 만들어지기 시작한 도시한옥주거지는 전통적인 마을이나

5) 손정목, 『일제강점기 도시사회상 연구』, 일지사, 1996, p.44

6) 서울시정개발연구원, 『서울 20세기 공간변천사』, 2001, p.33~40

7) 박철진, 전봉희, 「1930년대 경성부 도시형 한옥의 사회·경제적 배경과 평면계획의 특성」, 『대한건축학회논문집』, 18권 7호, 2002.7, p.96

고을처럼 점진적이며 자율적으로 형성된 주거지가 아니라 대규모로 단기간에 지어진 주거지라는 점에서 ‘근대적’ 성격을 가진다.

청계천을 중심으로 계층 및 직업에 따라 구분되던 도성 안 한옥주거지는 근대화 및 도시화와 더불어 새롭게 재편되었다. 청계천 이남의 남촌이 일인들의 상가 및 거주지로 바뀐데 반해 북촌을 중심으로 하는 청계천 이북 지역은 조선인거주지로서 지속되었다. 이에 따라 1936년 토지구획정리사업으로 촉발된 도성 밖 주택지 개발과 더불어 도성 안에서는 기존의 대형 필지들 또는 구릉지를 중심으로 한 주거지 안쪽의 미개발지가 새로운 주거지로 개발되기 시작하였다. 1930년을 전후로 한 시기로부터 1960년경에 이르기까지 지어진, 서울의 도심부 및 도심 주변부에 집단적으로 분포하고 있는 일련의 중소규모 한옥을 ‘도시한옥’이라 부른다.⁸⁾ 도시한옥 주거지는 그 형성과정이나 공급방식, 도시조직의 모습이 이전에 지어진 전통한옥주거지와는 뚜렷하게 구별된다.

도시한옥은 근대적 주거생산양식, 즉 주택경영회사의 출현으로 인한 주택의 생산 및 공급방식의 변화와 공장 생산된 건축자재의 사용에 의해 집단적으로 개발된 한옥이라는 특징을 가진다. 또한 도시한옥은 주택의 상품 가치적 측면이 강조되면서 형태의 장식화 및 상업성 등의 과시적 경향이 표현되었다.⁹⁾

불특정 다수를 대상으로 한 도시한옥의 특성상 한옥의 평면은 균일한 필지에 표준화된 기본형 평면을 바탕으로 약간의 변화를 수용하면서 길을 따라 배열되는 형식을 취한다.¹⁰⁾

또한 대형필지를 대상으로 개발된 도시한옥주거지는 필지와 가로체계가 동시에 계획된 주거지구조를 가지고

있어, 가로의 형태가 직선적이라는 점과 필지의 규모가 균등하다는 점이 특징적이다. 이전 연구¹¹⁾에서 고찰한 바와 같이 남쪽으로 열린 ㄷ자형 평면을 기본으로 하는 도시한옥 평면구성의 특성으로 인해 골목의 방향은 대체로 남북방향에 선호되는 경향이 주를 이루지만, 불리한 조건의 필지에 놓이는 경우 주거지구조를 부분적으로 변형하거나 거주유형 자체를 변형함으로써 이에 대응하는 모습을 보여주기도 한다.

(2) 방매가 광고를 통한 주택의 분양

Fig. 2 Urban-Hanok advertisement (1929. 10. 27, Chosun Ilbo)

Fig. 3 housing sales advertisement (1902. 4. 25, Hwangshung Shinmoon.)

家), 혹은 방매가(放賣家)라 불리던 이들 광고는 대지의 면적이나 도면 없이 지붕의 형식과 주택의 칸(間)수만 열거하는 것이 보통이었다. 이는 한옥의 칸이 가지는 공간적, 수치적 크기개념의 혼용으로부터 기인하는 것으로 칸수를 통해 집의 크기와 형태의 연상할 수 있었던 것이

1930년대 도시한옥주거지는 전문적인 건설업체에 의해 주거지와 주택이 동시에 계획되고 시공되었으며, 신문광고들을 통해 분양되었다.¹²⁾

불특정 다수를 위한 주택공급방식이 활기를 띠면서 당시의 신문에는 이러한 이들 주택경영회사들이 지은 도시한옥을 분양하고자 했던 광고가 종종 발견된다. 매가(賣

8) 송인호, 「도시형 한옥의 유형연구」, 서울대학교 박론, 1990, p.19

9) 송인호, 「도시형 전통주거의 평면유형에 관한 연구-가회동 개량한옥지구를 중심으로」, 『대한건축학회논문집』, 4권 1호, 1988. 2

10) 도시한옥은 경기형 민가에서 유래한 ‘옷방꺾음집’을 기본단위로 하는 ㄷ자형의 평면을 기본으로 한다. 이에 따라 ‘부엌-안방-대청-건넌방’의 ㄷ자형의 안채에 ‘문간방-문간-측간’ 혹은 ‘문간방/사랑방’으로 구성되는 一자형 문간채(사랑채)가 조합되는 방식으로 한옥의 채가 구성된다. 또한 ㄷ자의 한 날개가 직접 길에 면하여 배치됨으로써 길과 마당을 구분하여 ㄷ자형 한옥주거지는 남북방향의 길에 좌우로 한옥이 배치되는 ‘남북으로 뚫린 골목’과 ‘남쪽으로 열린 ㄷ자형 한옥’을 주거지 구성의 기본으로 하고 있다. 기존의 전통 한옥이 가지고 있던 영역의 단계적 변화가 도시한옥에서는 생략된 채, 사적인 영역이 공적인 공간에 곧바로 면하게 되면서, 주거는 자체적인 특성이 강화되었다. 다만 토지구획정리사업으로 격자형 가로패턴과 주거블록이 공급된 후 조선경영 등의 건설회사에 의해 공급된 도시한옥 주거지인 보문동, 용두동의 한옥주거지는 진입방식에 따라 주거지 구성에 변형이 나타나기도 했다. (송인호, 「도시형 전통주거의 평면유형에 관한 연구-가회동 개량한옥지구를 중심으로」, 『대한건축학회논문집』, 4권 1호, 1988. 2)

11) 송인호, 「도시형 한옥의 유형연구」, 서울대학교 박론, 1990, p.19

12) 1930년대 들어서면서 심각해진 주택난 속에서 주택시장이 투자 가치를 보이면서 자본을 가진 집장사, 혹은 주택경영회사라 불리는 건설업들에 의해 도시한옥이 대량으로 건설되어 팔리게 되었다. 이는 건축주가 자신의 집을 목수에게 맡겨 짓게 하는, 즉 일대일 주문 생산방식에 의해 이루어지던 기존 한옥건설방식과 대치되는 것으로 실 거주자가 없는 상태에서 주택을 먼저 지어 나중에 거주할 사람을 모집하는 새로운 주택공급방식이었다. 1920~30년대 도시한옥 분양을 전문으로 하던 주택경영회사로는 정세권의 건양사(建陽社), 김동수의 공영사(公營社) 마중유의 마공무소, 오영섭의 뒤편무소, 이민구의 조선경영주식회사(朝鮮經營株式會社) 등이 있었으며, 그 밖에 동경건물회사(東京建物會社), 경춘철도용지과 등에서도 한옥을 지었다 전해진다.(김관기, 「한국 근대화과정의 건축제도과 장인활동에 관한 연구」, 홍익대 박론, 1989, p.220)

다. 칸을 중심으로 하는 주택소개 방식은 도시한옥이 지어지기 이전시대부터 흔히 사용되던 표현법이였다.<Fig.3>¹³⁾ 다만, 평(平)이 아닌 칸(間)을 주택의 매매단위로 함으로 인해 당시 도시한옥을 공급하던 주택경영회사들은 이를 상업적인 목적으로 이용하는 경향을 보이기도 했는데, 즉 경제적 가치의 극대화를 위해 주어진 대지에 칸의 크기를 줄여 최대한 많은 칸을 넣기도 했다.¹⁴⁾

1929년 10월 27일자 조선일보에 실린 건양사의 분양광고에는 체부동 163번지, 익선동 33번지의 개발규모에 대해 설명하고 있다¹⁵⁾. 광고상에 ‘신축와가(新築瓦家)’라 명시하고 있는 점으로 볼 때, 1929년에 익선동 33번지의 개발이 완료되었음을 알 수 있다.¹⁶⁾ 한편, 같은 광고에 등장하고 있는 봉익동 11-13번지에 대한 매매광고¹⁷⁾는 이미 개발이 완료된 봉익동 11번지의 일부 한옥에 대한

13) 1902년 4월 25일자 황성신문에 실린 주택의 매매광고를 보면, 1929년 건양사의 분양광고와 같이 주택을 설명하는데 있어 칸을 중심으로 설명하고 있음을 확인할 수 있다.

14) 이는 당시 칸의 크기가 일정하지 않았던 데서 기인하였다. 박길룡은 [朝光] 1936년 11월호에서 칸의 모순에 대해 다음과 같이 역설하였다.

“...그래서 주택을 매매할 때에 그 가격계산에 돈위가 ‘한 間’이라는 것이다. 가격계산단위를 간수로 하는 것에도 또한 모순이 있는 것을 볼 수가 있다. 대개 한 간이라는 단위면적이 일정치 않는 것이니 한 간은 六尺平方, 六尺五寸平方, 七尺平方, 七尺五寸平方, 八尺平方 여러 가지로 일정치 아니하니...”

15) 체부동 163번지 : 신축와가, 4칸 반~13칸 반, 8동
익선동 33번지 : 신축와가, 9칸 반~17칸, 12동

16) 1929년 6월 9일 동아일보 기사에는 건양사의 익선동 33번지 개발에 관련된 내용이 등장하는데, 이를 바탕으로 1929년 당시 새로운 주거지 개발계획에 착수하고 있던 시기였음을 확인할 수 있다.
“사람들 집을 破壞 - 八十老婆重傷, 젊은 여자 한명도 다쳤다 ◇ 沒人情한 建築社

시내 관훈동(寬勳洞)에 있는 가옥건축및 매매영업(家屋建築及賣買營業)을 하는 건양사(建陽社)에서는 그 영업이 헌집을 사서 새집으로 곧쳐과는 관계상 가옥명도(家屋明渡)에 대하여 종래부터 말성이 만했는데 건양사에서는 이번엔 또다시 시내 익선동(益善洞) 삼삼삼번지에 있는 옛날 완화궁(完和宮)이든 낡은집을 사가지고 장차 새로 건축을 계획하는 중 그전부터 그집에 들어있는 스물여섯호와 반도녀사학원(半島女子學院)은 장차 갈곳이 염서 방황하는 중인데 그들은 대개가 빈민들이요, 학원도 역시 무산아동(無産兒童)을 교육시키는 처디임으로 건양사측에서 주야로 독촉을 하지마는 겨우 다섯호밖에 나가지 못하고 그남아지는 아즉까지 그안에 있는데 건양사는 마침내 사람이 들어있는 것을 불구하고 집을 헐기 시작하여 지난 삼일에는 유성준(兪聖濬)의 집을 헐기 시작하는중 마침 그집 사람들이는 모다 맞게 나간 사이라. 그 이웃사람들이 애걸하여 겨우 기와만 벗기고 말았으므로 밤에 돌아온 그집 사람들은 일장통곡을 했다가며 작팔일에도 역시 사람이 들어있는 집을 헐다가 기와장이 내려지며 동변디에 사는 량씨(梁氏)(八二)의 머리를 갈겨 량씨는 머리가 깨어지며 류혈이 량자하여 현장에 혼도되고 또 그변디에 사는 리원식(李元植)의 처 장씨(張氏)(三六)도 내려지는 기와장에 엇개와 등을 마저 타박상(打撲傷)을 당하는 일장 참극이 일어났다는데 전괴량씨는 매우 증상이 어서 약 삼주일간이나 치료를 요한다더라.”

17) 봉익동 11-13번지 : 와가, 13칸

언급으로 당시 11번지에 조성된 한옥주거지가 어떠한 규모의 도시한옥들로 이루어졌었는지를 추정할 수 있는 근거가 된다.

3. 도시한옥주거지의 형성과정

3.1 1912년 이후 도성 안 대형필지의 변화

1912년 지적원도와 1936년 [대경성정도], 2000년 지적도를 겹쳐보면, 1912년 이전부터 같은 형태로 지속되어 온 필지와 1912년 이후에 변화된 필지의 구분이 가능하다

Tab.2 subdivision of lots (1912~1936~2000)

<Tab.2>의 그림은 시기별로 대형필지가 분필되는 상황을 표현한 것이다. 1912년에서 1936년, 그리고 다시 1912년에서 2000년 사이에 분필된 필지를 표현하여 1936년 전후에 어떠한 필지가 분필되었었는지를 확인할 수 있도록 하였다. 이를 통해 1912년 하나의 필지였던 것이 1936년을 전후로 분할된 경우를 살펴보면 그 수는 모두 671건에 이른다. 이처럼 분필이 일어난 대형필지의 상당수가 도심보다는 성곽 주변부와 구릉지에 위치하고 있다. 특히 1936년 이후에 성곽 주변부의 대형필지들에서 이러한 변화가 활발하게 일어나고 있었음을 확인할 수 있다.

<Fig.4>는 시기별 필지의 분할을 나타낸 지도에 한옥의 분포지도 겹쳐놓은 것이다. 여기서 사용된 분포지도는 2006년 조사된 자료를¹⁸⁾ 바탕으로 하였다.

이를 기준으로 분필된 필지 중에서 한옥이 존재하고 있는 필지들을 골라내면, 그 수는 1912년 지적도 기준으로 240필지이다. 즉 1936년을 전후로 하여 240개의 필지가 2개 이상의 필지로 분할, 그 위에 한옥이 놓이게 된 것이다.¹⁹⁾ 한옥의 분포가 확인되는 240개의 필지의 대부

18) 서울한옥미래자산展, 2008. 6(2006 서울시 산학연 협력사업_기술 기반구축(일반)사업_한옥미래자산 포트폴리오)

19) 물론 원래 한옥주거지가 아니었던 필지에 최근 한옥이 들어서

Fig. 4 distribution of Urban-Hanok and Subdivision of Lots

본은 종로 이북 지역에 분포하고 있다. 이는 종로를 기준으로 남쪽 지역의 필지들이 대부분 한옥이 아닌 다른 양식의 건물들, 예컨대 1920년대 이후 들어서기 시작한 일인 거주지 등으로 사용되었기 때문으로 추정된다. 전술했듯이, 필지의 분할은 도성주변과 구릉지를 중심으로 방위를 가리지 않고 고르게 나타나고 있으나, 일제강점기 종로와 청계천을 중심으로 조선인 주거지와 일인주거지가 북촌과 남촌으로 갈린 것이 한옥 분포지도를 겹쳐보면 그대로 확인되는 양상이다

3.2 도시한옥주거지의 구분

1912년 이후 도성 안 대형필지 중 한옥의 분포가 확인되는 지역은 주로 청계천을 기준으로 북쪽 지역이다. 본 연구에서는 연구의 대상을 북촌, 서촌, 종로 1,2,3,4가동, 혜화동²⁰⁾ 4개 지역으로 구분 하여 지역별로 한옥주거지 구조의 물리적 특징을 조사하였다.

서촌 지역은 북쪽으로는 북악산, 서쪽에는 인왕산이 있어 대체로, 북서쪽이 높은 경사지에 놓여 있다. 한성부 시대부터 주로 서리 등 하급 관리 등이 살던 전통적인 도심부 주거지로 대부분 소형필지들로 구성되어있다.²¹⁾

개 된 경우도 있을 수 있다. 그러나 이러한 경우는 매우 소수일 것으로 가정해 볼 수 있다.

20) 효제, 충신 지역은 성곽에 인접한 구릉지 이면에 위치하고 있다는 점과 한옥주거지의 길과 필지의 유형이 혜화동 지역과 매우 유사하여 혜화지역에 포함하여 서술하였다.

21) 송인호, 「도시형한옥의 유형연구」, 서울대학교 박론, 1990,

경복궁의 서쪽에 위치한 서촌 지역에는 인왕산 기슭에 1917년까지는 밭이었던 미개발지와 궁에 인접하여 여러 궁가들과 관청, 세도가의 집터와 같은 중 대형 필지들이 분할되어 새로운 도시한옥 주거지로 개발되었다.

Fig.5 Jongno 1,2,3,4-ga (1928, 京城都市計劃調査書)

<Fig.5>은 광화문로와 종로 사이에 위치한 종로 1,2,3,4가 지역 모습을 촬영한 항공사진이다. 1928년 당시의 모습에서도 확연하게 나타나듯이 도심부는 이미 기존 주택으로 대부분 채워져 있던 상태였다. 따라서 기존 주거지를 유지하는 한편으로, 대형 한옥이 위치하고 있던 필지 혹은 공유지(이왕가 소유지) 중, 소규모 필지에 새로운 주거지가 형성되었다. 도심부 한옥 주거지의 개발 규모가 크지 않은 이유는 이런 연유이다.

도심부에 조성된 한옥주거지들은 대부분 불규칙한 패턴으로 필지가 분할되면서 가지형의 골목과 T자형의 교차로를 형성하는 특징을 보인다.

반면 북촌지역과 혜화 지역과 같이 대형 필지에 조성된 도시한옥 주거지의 경우 임야(山)나 밭(田)으로 분류되던 도성 내 구릉지나 성곽 주변부의 대형필지들이 지목을 대지(垔)로 변경하면서 개발되는 경우가 많았다. 삼청동 35번지가 대표적인 예인데, 원래 13,000평 규모의 임야(山)였던 것을 토목공사를 통해 대지(垔)로 지목을 바꾸고 축대를 쌓아 도시한옥주거지로 만들었다.²²⁾ 이처럼 새로 조성된 택지 위에 격자형 가구를 기본으로 건설됨에 따라 주거지 내의 가로체계는 기존 도시조직에서 볼 수 없었던 교차로를 형성하고 있다.

p.42

22) 성태원, 송인호, 「삼청동 35번지 도시한옥 주거지의 형성과정과 형태적 특성」, 『대한건축학회 학술발표대회논문집』, 22권 2호, 2002. 10

4. 도시한옥 성립 조건에 따른 도시조직의 특성

4.1 도시한옥주거지의 길과 필지의 물리적 특징

앞서 살펴본 한옥주거지 밀집 지역을 중심으로 각 지역의 주거지 단위의 면적 분포와 가로 폭을 조사하였다.

필지의 분할 시기는 서울의 경계가 확장되고 새로운 시가지 조성사업이 시행되는 1936년을 전후로 구분하였다. 1936년 이전 분할된 필지의 경우 1917년과 1929년에 발행된 [경성부 토지명세서]를 통해 좀 더 세밀하게 필지 분할년도의 범위를 확인하는 것이 가능하였으며, 그 외에도 당시 신문에 실린 한옥분양광고를 통해 한옥주거지의 형성시기를 유추하였다. 그리고 각 지역 한옥의 건립 년대는 서울시 한옥의 분포 현황²³⁾을 참고 하였다.

한옥 주거의 필지 면적 분포는 현재 한옥이 남아 있는 필지를 대상으로 하였다. 가로의 위계에 따라 폭원이 달라지는 경우는 각각의 도로 폭원을 따로 정리 하였으며, 직선형의 가로에서 폭원이 일정치 않은 경우는 평균 값을 도로의 폭원으로 정하였다.

Fig.6 2, Ogin-dong and 91, Tongui-dong
(The Comparison of cadasters in 1912 and 2008)

서촌 지역의 비슷한 규모의 두 필지 옥인동 2번지와 통의동 91번지를 비교해 보면 개발 시기에 따른 주거지의 특징을 잘 알 수 있다.<Fig.6> 통의동 91번지는 필지의 평균면적은 48㎡이며 골목의 폭도 1.5~2.8m전후로 매우 좁다. 서촌지역의 1936년 이전에 개발된 한옥주거지는 대부분 통의동 91번지와 비슷한 상황이다.

반면, 1936년 이후 개발된 옥인동 2번지는 내부 골목길의 폭은 3.5m 이며 분할된 필지의 평균은 115.03㎡이다. 두 필지만을 놓고 비교한다면 2배 이상 한옥주거지의 필지 면적이 증가한 셈이다. 또한 옥인동 2번지는 서촌지역의 다른 필지들과는 달리, 골목의 폭원이 넓고 일정할 뿐만 아니라, 서촌지역에서 보기 힘든 가각전제가 되어있다.

해화동 지역에서도 가각전제, 분할 필지의 크기, 가로의 체계와 폭을 통해서 대략적인 형성 시기를 짐작 할

수 있다.

1936년 이전에 형성된 숭1(명륜동1가)25번지에서는 평균 75.4㎡의 소규모 필지가 주를 이룬다. 반면, 해화지역의 1936년 이후부터 1963년 사이에 형성된 숭1(명륜동1가)34번지 일대의 필지는 183.1㎡로 숭1(명륜동1가)25번지의 한옥주거지 보다 2배 이상 넓으며, 필지의 모서리는 모두 가각전제가 되어 있다.

이러한 특징은 종로 1,2,3,4가 지역에서도 공통적으로 확인된다. 다만, 북촌 지역에서는 골목의 폭원이 일정해지고 증가하는 현상은 볼 수 있었으나, 예외적으로 1936년 전후로 필지의 면적 변화가 거의 없는 것으로 확인되었다.²⁴⁾

Fig.7 25, Myeongnyun-dong and 34, Myeongnyun-dong
(The Comparison of cadasters in 1912 and 2008)

한옥 주거지가 어느 한 시기에 일시에 개발된 것이 아니라 점진적인 개발 과정을 통해 형성되었기 때문이다.

Tab.3 The areal distribution of urban hanok,, 1915~1936

	~50	50~75	75~100	100~125	125~150	150~175	175~200	200~225	225~250	250~	계
서촌	14	35	29	15	2	6	-	1	-	-	102
북촌	10	24	49	50	37	21	12	9	2	11	225
종로	10	30	29	27	8	3	3	6	-	2	118
해화	1	12	12	11	3	-	2	2	2	-	45
계	35	101	119	103	50	30	17	18	4	13	265
%	7.1	20.6	24.3	21.0	10.2	6.1	3.5	3.7	0.8	2.7	100

면적분포의 단위는 ㎡이면 / 이상~미만

24) 북촌의 1936년 이전의 한옥주거지 필지의 평균 면적은 121.93㎡, 1936년 이후는 123.33㎡이며, wilcoxon rank test 분석 결과 p-value가 0.9001로 유의수준 1%보다 커 북촌의 1936년 이전과 이후의 면적에 차이가 없는 것으로 확인되었다.

23) 서울한옥미래자산展, 2008. 6(2006 서울시 산학연 협력사업_기술 기반구축(일반)사업_한옥미래자산 포트폴리오)

Tab.4 The areal distribution of urban hanok,, 1937~1963

	~50	50~75	75~100	100~125	125~150	150~175	175~200	200~225	225~250	250~	계
서촌	1	9	6	9	5	3	-	2	-	-	35
북촌	-	12	39	27	21	12	1	1	-	-	113
종로	-	-	-	4	3	3	1	2	3	1	17
해화 (25)	5	6	11	27	18	25	17	9	7	30	155
계	6	27	56	67	47	43	19	14	10	31	320
%	1.9	8.4	18	21	15	13.4	6	4.4	0.31	9.7	100

면적분포의 단위는 m²이면 / 이상~미만

각 지역마다 입지 조건과 필지의 개발 방식에 차이가 있기 때문에 면적 분포만으로 정확한 필지의 증가폭을 가늠하기는 어렵지만 전체 지역 면적 분포를 분석한 결과 1936년 이전시기에 분할 필지의 면적은 75m²~100m²에 가장 많은 필지가 분포하는 반면 1936년 이후는 100m²~125m²에 가장 많은 필지가 분포함을 확인하였다.<Tab.3,4> 또한 1936년 이전과 이후의 필지의 평균 분할 면적은 1936년 이전이 104.40m², 이후는 131.54m²로 약 30%가량 증가했다.²⁶⁾

1936년 이전에 개발된 필지의 가로 폭은 지역에 따라 차이가 있지만, 1m~3m범위에서 분포한다. 1936년 이후 분할 필지의 가로 폭은 3m~7m 폭으로 계획되었으며 1936년 이전보다 2배 가까이 넓어 졌다. 또 1936년 이후 분할 필지의 가로에는 대부분 자동차의 통행을 위한 조치인 가각전체가 되어 있다.²⁷⁾

25) 해화동 지역의 1936년 이후 분할된 한옥주거지는 급격한 도시화로 한옥이 남아 있는 필지가 매우 적어 1970년 항공사진과 2008년 지체를 비교하여 과거 한옥주거지로 확인되는 필지를 전수조사하였다.

26) 연구 대상 필지의 면적 분포 데이터는 정규성 검사 결과 정규분포를 따르지 않아 wilcoxon rank test를 실시하여 두 집단 간의 면적에 차이가 있는가를 검증하였다. 분석 결과는 유의수준 1% 또는 5% 또는 10%로 설정할 수 있다. p-value 값을 이 유의수준과 비교하여 p-value값이 유의수준보다 작으면 '두 집단 간의 차이가 없다'라는 귀무가설로 기각한다. 보통 유의수준은 5%를 사용한다. 분석결과 p-value가 4.275e-11로 99%이상의 신뢰수준에서 1936년 이전과 이후의 면적에 차이가 있으며, 이전에 비해 이후의 면적이 증가했다는 것을 확인하였다. 따라서 북촌의 36년 이전과 이후의 면적에는 차이가 없었으나 그 외 다른 지역은 36년 이전과 이후에 면적이 통계적으로 유의한 면적의 증가를 보였다.

27) 시가지건축취체규정(1913)에는 도로의 폭에 대한 규정은 없으나 필지는 도로에 통하는 폭 1.2m이상의 도로를 설치할 것을 규정하고 있다. 폭 1.2m 도로는 도심내의 한옥주거지의 상황을 반영하여 도입된 것으로 보인다. 이시기에 조성된 한옥 주거지들에서(봉익동 11번지/1929년, 효자동 52번지/1920년대, 관훈동 27번지/1935년) 대체로 좁은 폭의 도로들을 확인 할 수 있다. 조선시가지계획령(1934)에

4.2 필지와 길의 관계에 따른 유형 구분

도시한옥 주거지는 틀로서의 가로(진입로)의 형태에 의해 가지형과 격자형으로 크게 구분된다. 그리고 통로로서의 가로(접근로)에 의해 주거지 구조의 구체적인 형태가 완성된다. 본 논문에서는 대형필지 도시한옥 주거지에서 통로로서의 가로를 주거지의 구조(가지형, 격자형), 길과 필지의 관계, 물리적 조건(가로의 폭)²⁸⁾을 기준으로 트인 골목, 뚫린 골목으로 분류하였다. <Tab.5> 막힌 골목과 뚫린 골목은 가로의 연속과 단절이라는 가로의 공간적 성격, 자동차의 출입 가능여부, 골목의 깊이 등을 고려한 구분이다.

주거지구조는 이 틀로서의 가로와 통로로서의 가로의 조합에 의해 구성되기 때문에, 결과적으로 도시한옥주거지구조는 가로의 형태와 공간에 대한 두 가지의 상대 개념에 의해 해석되게 된다.²⁹⁾

본 논문에서는 하나의 필지를 소규모 한옥들이 집합할 수 있는 필지단위로 분할하여 조성하는 도시한옥주거지의 개발방식을 두 쌍의 상대개념의 관계와 필지의 개발 방식에 따라 다음의 네 가지 유형으로 구분해 하였다.³⁰⁾

서는 도로의 폭을 4m로 규정하고 각 부지가 도로에 2m 이상 접하도록 규정하였다. 1936년 이후에 조성된 도시한옥 주거지 가로의 폭은 3m 이상으로 1936년(경성부에서 1936년 고시) 이후에 건축된 한옥주거지는 조선시가지 계획령의 규제를 받았을 것으로 추정된다. 우리나라 주택지 개발의 가구 및 필지에 관한 지침은 1935년 일본에서 도입된 가구표준도가 최초이다.(손세관, 신진희, 「서울 주거지역내 주거블록의 공간구조에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집』, 19권4호, 1993, p16) 가구 표준도에는 폭원10m~4m의 격자형 가로와 표준화된 단위 블록, 주거지 내로 자동차의 출입을 염두에 둔 가각전체 등이 지정되어 있다. 가구표준도는 토지구획정리사업을 위해 도입되었지만, 1936년 이후 도심 내 한옥주거지에도 영향을 준 것으로 보인다.

28) 가로의 폭은 자동차의 출입이 가능한 4m를 기준으로 설정하였다.

29) 송인호, 「도시형한옥의 유형연구」, 서울대학교 박론, 1990, p.66

30) 이 네 가지 외에도 근대적인 새로운 도시설계 방식으로 도입된 격자형 도시조직 유형을 한옥 주거지구조의 유형에 포함 할 수 있다. 주로 일제의 토지구획 정리사업 지구에 적용된 유형이다. 가구의 네 면에 도로를 둔 형태로 규칙적으로 단위가구가 반복되는 형태이며 이 도로가 접근로이자, 진입로 이용된다. 한옥주거지의 세장비와 일식 주거의 세장비보다 작아 가구 내 필가 여러 겹으로 겹쳐지면서 내부 가로로 진입하기 위한 막힌 골목이 형성되어 있다.

Tab.5 Street pattern on urban hanok residence

		푼 골목	막힌 골목길
폭		4m 이상 (자동차의 출입 가능)	4m 이하
필지와의 관계		대형 필지 경계외부로 확장	대형 필지 내부에 형성
주거지 구조		격자형 가지형	격자형 가지형
예	제1 유형	-
	제2 유형	-
	제3 유형
	제4 유형

(1) 제1유형

제1유형은 가장 최소단위를 이루는 한옥 주거지유형으로 막힌 골목을 중심으로 양편에 필지들이 배치되는 형식이다. 제1 유형의 총 11개 사례 중에서 옥인동 2번지와 충신동 187번지는 1936년 이후 개발된 한옥 주거지이며 나머지 9필지들은 1936년 이전부터 개발이 이루어진 한옥주거지이다. 옥인동 2번지를 제외한 나머지 사례들의 골목 폭은 2m 이하로 매우 좁으며, 평균 분할된 필지 면적은 104.9m²의 소규모 주거지로서 개발되었다. 제1유형은 보통 500m²이상 1000m²이하의 소규모 개발 필지에서 주로 나타나며, 필지의 깊이 방향으로 3열~4열의 한옥주거지가 배치된다. 막힌 골목의 방향은 필지의 장변 방향을 따라 형성되며 남북방향과 동서방향이 고르게 나타난다. 이 유형은 개발의 규모가 커지면서 약간씩 변형이 되기도 하는데 3열~4열 깊이의 필지 열이 5~6열로 깊어지거나 (인사동 154번지) 막힌 골목과 양편의 필지

열이 중첩되어 배치되는(충신동 187번지) 모습을 볼 수 있다.<Fig.11>

(2) 제2유형

제2유형은 진입로인 필지 중앙의 골목길을 중심으로³¹⁾ 필지의 조건에 따라 한쪽 면에 혹은 양면에 막힌 골목길을 가지처럼 덧붙이는 형태이다. 제 2유형과 유사한 주거지 구조는 1912년 당시의 도심부에서 쉽게 볼 수 있는데 이는 전근대적 개념하의 도시에 이미 하나의 선형적인 유형으로 존재하고 있었던 주거지 구조를 당시의 주택 개발에 수용한 결과로 보인다. <Fig.8>³²⁾ 제2유형의

Fig.8 Sechon (Cadastral map of 1912)

필지 내부의 중심 골목길은 대개 물길과 나란히 난 접근로와 연결되며 다른 곳에서 외부 가로와 만나지 않는 경향이 있다. 막힌 골목길은 보통 2~3열의 한옥 주거지의 진입로로 쓰인다. 막힌 골목에 면한 주거지는 보통 그렇지 않은 쪽의 주거 열보다 작은 규모의 주거지들로 구성되며, 막힌 골목의 폭도 1.5m 전후로 매우 좁다. <Fig.11> 총20개의 필지에서 제 2유형을 확인 할 수 있다. 이중 관훈동 27번지, 통동 31번지, 안국동 17번지, 계동 101번지 등은 남아 있는 한옥의 건축 년대와 한옥 분양 광고 등을 통해 1920년대 후반부터 1936년 이전에 개발된 한옥 주거지로 추정된다. 이 필지들을 제외한 나머지 필지들은 대부분 1936년을 전후로 개발된 한옥주거

31) 제 2유형의 필지 중앙의 진입 가로는 막힌 골목을 형성하지만, 필지의 입지 조건에 따라서 때때로 도심부의 기존의 가로와 연결되어 푼 골목을 형성하는 경우도 있다.

32) 1912년 경성부 지적원도를 통해 당시 서촌지역을 들여다보면 인왕산과 북악산 사이 골짜기를 따라 두 줄기의 큰 물길이 흘러내려오다가 통의동 입구에서 합류하는 모습을 볼 수 있다. 이 물길과 나란한 가로는 주거지 구조의 중심을 형성하고 그 안쪽으로 진입을 위한 골목이 나 있다. 양 갈래 물길 사이의 내부필지까지 주거지가 확장되면서 2~3열의 필지를 중심으로 막힌 골목이 부가되는 것을 확인 할 수 있다.

지이다. 제 2유형에서 1936년 이전에 분할된 평균 필지면적은 101.7㎡, 1936년 이후 형성된 한옥 주거지의 평균 면적은 129.6㎡로 분할 필지의 면적이 증가 한 것을 알 수 있다. 골목길의 폭도 1936년 이전 시기에 개발된 한옥 주거지는 2.8~1.5m인 반면 1936년 이후 개발된 골목길의 폭은 4.3~2.4m 분포로 1936년을 경계로 한옥주거지의 물리적 조건의 변화를 확인 할 수 있다. 이 유형은 주로 서촌지역의 한옥주거지에 나타나며, 북촌, 종로 1,2,3,4가동 지역에서 서도 볼 수 있다.³³⁾ 필지 면적은 최소 762㎡(효자동 57번지)에서 최대 4,234㎡(가회동 33-1번지)까지 매우 다양한 분포를 보인다. 제2유형이 다양한 필지의 규모와 크기에 적응 할 수 있었던 것은 한 필지 내에서도 주거지 단위의 크기를 조절함으로써 가능했다. 주거 단위 필지의 크기가 다양하다는 것은 근대적인 생산방식이 성립되기 이전의 상황과 관련이 있다. 또한 제2유형은 골목의 폭과 주거지 단위 필지가 소규모이며 골목의 폭이 좁고 폭원 또한 일정치 않아 한옥주거지의 초기 개발 방식임을 드러낸다.

(3) 제3유형

세 번째 유형은 직선 일자의 골목길을 중심으로 양쪽에 필지 열이 배치되는 형태를 기본으로 하며 필지열-가로-필지열이 반복 배치되어 막다른 골목이 생기지 않는 방식으로 주거지가 형성된다. 북촌, 혜화지역, 종로 1,2,3,4가 지역에서 볼 수 있다. 직선의 골목길은 주로 남북 방향으로 형성되지만, 필지의 형태와 규모에 따라 여러 개의 골목이 동시에 계획되기도 하며 이 길들은 격자형이나 T자형의 교차로를 형성하게 된다. 필지 내부에서는 정형한 격자형태의 가로를 형성하고 있지만, 가로의 체계가 인접필지로 연장되지는 못하는데 이것은 기존 주택으로 대부분 채워져 있는 곳에 입지하였기 때문으로 보인다.

진입로가 필지 외부가로와 만나지 않는 제2유형과는 달리 제3유형의 진입로는 완전하지는 않지만 필지 주변 가로와 관계를 맺으며 통과하는 가로를 형성한다. 도시 한옥주거지의 필지면적 분포는 앞선 유형보다 정형화 되며, 골목의 폭원 또한 2m 전후의 크기로 조금 넓어지는 양상을 보인다.

제3유형은 2,000㎡이상의 대형필지에서 확인되며 가장

면적이 큰 사례는 삼청동 35번지로 59,437㎡에 이른다. <Fig.12> 제 3유형은 1936년 전후로 집중적으로 형성된 한옥 주거지이며 대부분 한 필지 내에 1930년대 초반부터 1940년대에 지어진 한옥이 동시에 존재 한다. 제 3유형에서도 1936년을 경계로 필지면적의 평균을 구해보면, 1936년 이전은 111.74㎡, 이후는 128.35㎡로 다른 지역과 마찬가지로 면적이 증가 한 것을 확인할 수 있다. 골목의 폭이 3m 전후인 익선동 166번지, 안국동 175번지, 가회동 26번지의 경우 골목을 따라 5열~11열 깊이의 주거가 배치되면서 좁고 긴 골목을 형성³⁴⁾한다. 반면 삼청동 35번지에서는 4열~5열 깊이이며 골목의 폭도 3.5~7m로 넓어 배치방식에서 차이를 보인다.

(4) 제4유형

네 번째 유형은 격자형의 정리된 가로패턴이 생기는 유형으로 필지의 개발규모가 크며 도심 내 구릉지나 성곽과 인접한 주변부 대형필지들의 개발에 주로 나타난다.

이 유형은 주로 혜화동과 충신, 효제동에서 볼 수 있으며, 개발 시기는 1936년 후반부터 1960년대 까지 이른다. 골목의 폭은 4m~7m로 매우 넓으며 자동차의 통행을 위한 가각전체가 되어 있다. 그러나 혜화동 지역 한옥 주거지의 평균 면적은 183.17㎡로 매우 넓은 고급 주택단지로 개발 되었지만, 효제, 충신동 지역은 분할 필지의 평균 면적이 79.4㎡로 소규모 한옥 주거지로 개발되었다.

1912년 지적상의 필지 형태를 유지하면서 주변의 가지형 가로 체계를 연장한 도심부 한옥주거지들과는 달리 혜화동과 효제동 지역의 격자형 가로는 기존필지 경계와는 관계없이 형성되었다.

한편 비슷한 시기 토지구획 정리사업으로 조성된 돈암지구³⁵⁾는 기존의 물길과 지형보다 격자형의 가로체계를 우선시하여 주거지를 계획하였다. 그러나 혜화동 지역의 격자형 가로체계는 1912년 당시의 자연 지형인 물길과 주요 가로를 따라 형성되었다. 때문에 혜화동 지역의 가구 블록은 형태가 일정하지 않으며, T자형으로 도로가 만나는 곳도 생겨나게 되었다. <Fig.12>

이러한 혜화동 한옥 주거지구조 특징은 이 지역의 입지와 개발 방식에서 연유한다. 도심부와 달리 뚜렷한 가로 체계가 없는 지역에서의 개발이기 때문에 격자형의

33) 서촌에서는 필지의 형태나 물길의 방향과 관계없이 이러한 유형이 반복적으로 나타나는 것을 볼 수 있다. 통의동 7번지와 효자동 57번지를 살펴보면 두 필지는 규모나 필지의 형태는 매우 다르지만, 중앙의 골목을 중심으로 막다른 골목이 여러 개 덧붙여진 것을 공통적으로 확인 할 수 있다.

34) 익선동 166번지는 골목의 폭은 2m~2.7m, 길이는 100m 이상

35) 돈암지구는 1937년부터 1940년까지 불과 3년 남짓한 기간 동안 대규모로 필지가 공급되었고 공급된 격자형 필지 위에 도시한옥이 빠르게 들어서면서 대규모 주거단지로 변하게 되었다. (김영수, 「돈암지구(1940~1960)도시한옥 주거지의 도시조직」, 『서울학연구』, 2004, p.175

주거지 구조가 선택되었지만, 각 필지의 소유주가 달랐기 때문에 물길이나 자연 지형을 크게 변형해야 하는 대

Fig.9 The relationship between lots and owners in Hyehwa-dong (The Comparison of cadasters in 1912 and 2008)

규모 토목 공사가 이루어지기는 어려웠다. 혜화지역에서 개발이 필지 단위로 소유주가 달랐다는 것은 일부 필지에서 (송1田 31 번지, 송1田 34 번지 등) 2008년 지적도의 가구내부의 주거지의 필지 분할선이 1912년대지 경계를 따라서 나 있는 모습을 통해서도 알 수 있다.³⁶⁾

<Fig9>

5. 결론

본 연구는 20세기 서울 도심부 도시조직의 변동 속에서 새로운 주택 유형으로서의 도시한옥주거지 형성과정과 그것의 특징을 살펴보고자 하였다. 이를 위해 1912년 이후 도성 안에서 일어난 대형필지의 분필과정 속에서 형성된 한옥주거지를 대상으로 주거지의 형성과정과 대응방식에 대해 고찰하였다. 도시한옥주거지의 형성과정에서 나타난 특징은 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫째, 20세기 도시한옥주거지의 형성은 1920년대 이후 급격하게 늘어난 인구의 증가와 이에 따른 서울 경계의 확장으로 촉발되었다. 도성 밖에 새로운 주거지가 형성되는 한편으로 도성 안에 형성되어 있던 기존의 주거지 안에서도 도시조직의 변화가 일어나 공유지나 세도가들의 주택지, 성곽 주변의 구릉지 등 남아있던 대형 필지들을 중심으로 새로운 주거지가 조성되었고, 여기에 새로운 주거유형인 도시한옥이 지어지기 시작하였다. 도시한옥주거지는 규격화된 자재사용, 표준화된 평면, 주택경영회사에 의해 집단적으로 개발되어 불특정 다수에게 분양되는 방식 등 기존의 전통한옥 주거지의 조성방식과는 다른 근대적 주거생산양식을 도입하여 형성되었다.

둘째, 1912년 이후 도성 안 대형필지의 변화는 도심부 보다 성곽 주변부와 구릉지에서 활발하게 일어났다.

그 중에서도 한옥주거지의 분포를 살펴보면, 종로 이북지역을 중심으로 집중되어 있다.

셋째, 1936년 이전에 분할된 필지의 평균 면적은 104.04㎡ 정도로 규모가 작으며 골목길의 폭원도 1.5m 내외로 매우 좁다. 그러나 늦은 시기에 분화된 필지일수록 분할된 필지의 규모가 크며(평균 면적 131.54㎡) 골목길도 3m~7m로 넓고 곧다.

마지막으로 도시한옥 주거지의 구조를 가로, 세로(가치형, 격자형), 가로의 공간적 성격이라는 상대개념에 따라 네 가지 유형으로 구분하고 각 유형의 입지, 개발 방식, 물리적 특징을 분석하였다. 4개의 유형 중 제1, 2, 3 유형은 주로 도심부 한옥주거지를 형성하며, 이중 제1, 제2 유형은 비교적 이른 시기인 1920년대 후반부터 1940년대에 조성된 한옥 주거지에서 확인된다. 제3유형은 1936년을 전후로 개발된 필지에 집중적으로 분포하며, 도심부 특히 북촌지역의 한옥주거지를 형성하는 유형이다. 마지막 제 4유형은 1930년대 후반부터 1960년대까지 이르는 시기의 한옥주거지에 나타나며, 주로 성곽과 인접한 낮은 구릉지에서 볼 수 있다. 각 유형의 물리적 특징은 아래와 같다. 제1유형은 가장 최소단위를 이루는 한옥 주거지유형으로 막힌 골목을 중심으로 양편에 필지들이 배치되는 형식이다. 제2유형은 진입로인 중앙의 막힌 골목길을 중심으로 필지의 조건에 따라 한쪽 면에 혹은 양면에 막힌 골목길을 가지처럼 덧붙이는 형태이다. 제3유형은 직선 일자의 골목길을 중심으로 양쪽에 필지열이 배치되는 형태이며 막다른 골목을 두지 않는 방식으로 주거지 구조를 형성한다. 제4유형은 격자형주거지 구조로 보이지만, 토지구획 정리 사업으로 조성된 필지와 달리 소유관계에 따라 필지단위로 개발이 진행되었으며, 개발 이전의 도시 조직맥락을 존중하면서 형성된 도시한옥 주거지 유형이다.

36) 필지의 소유관계에 의해 필지의 경계가 형성된 또 다른 예로 명륜1가동 23번지 일대를 들 수 있다. 이 지역은 소유권 분쟁으로 다른 지역보다 개발이 더디게 진행 된 곳이다. 1972년 항공사진에서도 뾰뚱하게 주거지가 들어선 다른 지역과는 달리 필지 경계를 따라 빈 공터로 남아 있는 모습을 볼 수 있다 (『경향신문』, 1973년 10월 1일, 옆치락 뒤치락 訴訟(소송)17년 빚가 3億(억)짜리 앵두밭所有權(소유권) 싸고)

Tab.6 The areal distribution by regional groups

지역	개발 시점	대상필지 (1912)	필지면적 (1912/㎡)	주거지 필지 면적의 분포(㎡) ³⁷⁾ (필지의 면적 구분 : 해당 필지의 개수)	내부 가로 폭(m)
서촌 지역	1937~ 1963	옥인동 2번지	2114.20	50~75: 1 / 75~100 : 1 / 100~125: 6 / 125~150: 3	3.2
		창성동 108번지	1754.81	50~75: 12 / 75~100 : 39 / 100~125: 25 / 125~150: 21 / 150~175: 12 / 175~ : 2	4 / 2.4
		효자동 57번지	762.27	50~75: 12 / 75~100 : 39 / 100~125: 25 / 125~150: 21 / 150~175: 12 / 175~ : 2	1.7
		창성동 98, 152번지	2391.51	25~50: 1 / 50~75: 6 / 150~175: 2	4.1
	1915~ 1936	통동 31번지	2463.74	50~75: 6 / 75~100: 8 / 100~125: 2	2 / 1.5
		통의동 7번지	5517.45	50~75: 2 / 75~100: 3 / 100~125: 6 / 125~150: 1 / 150~175: 1	2.1 / 1
		통의동 91번지	2614.39	50~75: 3 / 75~100: 4	2.8 / 1.5
		채부동 120번지	1353.26	50~75: 8 / 75~100 : 4 / 100~125: 4 / 150~175: 1 / 175~ : 1	2 / 1.3
		채부동 28번지	3017.41	25~50: 1 / 50~75: 1 / 75~100 : 3 / 125~150: 1 / 150~175: 1	3.2 / 1.5
		채부동 163번지	821.51	50~75: 3 / 75~100 : 2	1.4
		통의동 26번지	560.03	25~50: 1 / 50~75: 3 / 75~100 : 1 / 125~150: 2	0.9
		창성동 94번지	973.93	50~75: 4 / 75~100 : 2 / 100~125: 1	2
인사동 지역	1937~ 1963	관훈동 64번지	4457.93	100~125: 4 / 125~150: 3 / 150~175: 3 / 175~200 : 1 / 200~225 : 2 / 225~250 : 3 / 300~325 : 1	4.2
	1915~ 1936	관훈동 118번지	3125.72	50~75: 6 / 75~100 : 5 / 100~125: 7 / 225~350: 1	2.8 / 1.5
		관훈동 27번지	2223.04	25~50: 2 / 50~75: 7 / 75~100 : 5 / 100~120: 1	2 / 1.5
		익선동 33번지	1755.47	75~100 : 3 / 100~125: 2 / 125~150: 4	2 / 1.5
		익선동 166번지	8495.77	25~50: 4 / 50~75: 10 / 75~100 : 12 / 100~125: 12 / 125~150: 4 / 150~175: 3 / 175~200 : 3 / 200~225: 5	2.7 / 2
		봉익동 11번지	2747.25	75~100 : 3 / 100~125: 2 / 125~150: 3	2.5 / 1.9
		봉익동 12번지	2420.21	50~75: 4 / 75~100 : 4 / 100~125: 2 / 250~275: 1	1.7/ 1.5 / 0.9
		인사동 154번지	1457.23	100~120: 2 / 200~225 : 1	3.4~1.8
북촌 지역	1937~ 1963	삼청동 35번지	59436.75	50~75: 12 / 75~100 : 39 / 100~125: 25 / 125~150: 21 / 150~175: 12 / 175~200 : 1 / 200~225: 1	3.5~7
		가회동 33-1번지	4234.44	75~100 : 8 / 100~125: 6 / 125~150: 9 / 150~175: 3 / 200~225 : 1 / 225~ : 1	4.3 / 2.2 / 1.7
		가회동 31번지	17874.26	~50 : 7 / 50~75: 5 / 75~100 : 17 / 100~125: 10 / 125~150: 13 / 150~175: 8 / 175~200 : 5 / 200~225: 4 / 225~ : 5	4.8 / 3.2
		가회동 26번지	8933.14	50~75: 3 / 75~100 : 3 / 100~125: 5 / 125~150: 4 / 150~175: 4 / 175~200 : 3 / 200~225: 2 / 225~ : 2	3. / 2.6 / 1.8
	1915~ 1936	가회동 10번지	10468.50	~50: 1 / 50~75: 2 / 75~100 : 4 / 100~125: 9 / 125~150: 2 / 175~200: 1 / 200~225: 1 / 225~ : 1	2.2 / 1.5
		화동 138번지	3686.15	50~75: 2 / 100~125: 4 / 125~150: 1	2.8
		안국동 대 17 번지	2255.95	50~75: 1 / 100~125: 2 / 125~150: 3 / 150~175: 1 / 200~225: 1	1.5 / 1.2
		계동 대 84번지	7059.76	50~75: 1 / 100~125: 2 / 125~150: 3 / 150~175: 2 / 200~225: 1	2.4 / 1.5 / 1
		계동 14번지	1020.74	50~75: 1 / 75~100 : 3 / 100~125: 2 / 175~200 : 1	2.7 / 1.9
		계동 78,79번지	2503.46	50~75: 2 / 75~100 : 5 / 100~125: 4 / 125~150: 1 / 150~175: 3	1.3 / 2
		계동 101 번지	1736.75	75~100 : 2 / 100~125: 3 / 125~150: 2	2.5 / 1.9
		계동 100번지	1279.1464	175~200 : 2	1.8
		계동 175번지	21988.67	50~75: 1 / 75~100 : 6 / 100~125: 2 / 150~175: 2 / 225~ : 2	4, 3
혜화, 충신, 효제 지역	1937~ 1963	송1 명륜동1가 (16,31,33,34,35번지)	-	~50 : 5 / 50~75: 6 / 75~100 : 11 / 100~125: 27 / 125~150: 18 / 150~175: 25 / 175~200 : 17 / 200~225: 9 / 225~250: 7 / 250~275: 7 / 275~300: 3 / 300~350: 4 / 350~375: 3 / 375~ :13	3.5~7
	1915~ 1936	송3(명륜동3가) 25번지	5010.75	100~125: 4 / 125~150: 2 / 225~250: 1	2.2
		송1(명륜동1가) 25번지	3484.48	~50 : 1 / 50~75: 4 / 75~100 : 8	2 / 1
		송1(명륜동1가) 58,59번 지 일대	-	50~75: 4 / 75~100 : 2 / 100~125: 4	1.5
		혜화동 15번지 일대 (15, 16,)	-	50~75: 4 / 75~100 : 2 / 100~125: 3 / 125~150: 1 / 175~200 : 2 / 225~250: 1 / 250~275: 1	3.0
		효제동 일대	-	50~75: 3 / 75~100 : 5 / 100~125: 2 / 125~150: 1	4.0
		충신동 일대	-	~50: 2 / 50~75: 5 / 75~100 : 3 / 100~125: 2 / 125~150: 1	4.0

37) 표에서 주거지 필지 면적의 분포는 남아 있는 한옥을 기준으로 작성 되었다.

Fig.10 The building year by regional groups

Fig.11 The type of alleys and lots 1

Fig.12 The type of alleys and lots 2

References

1. 京城都市計劃調査書, 1928
2. 京城府 地形明細書, 1917
3. 京城府 地形明細書, 1929
4. Kim, Young-Su, Song, In-Ho, 「A Study on the Exterior Space Composition of Urban Traditional Housing on the Hill in Seoul」, 『Journal of Architectural Institute of Korea』, Vol16 No1, 2000. 1
5. Kim Ran-Gi(김란기), 「A Research of Architectural Institutional and Craftmen Ship in the Mordernization Ages of Korea」, Doctoral thesis of Hongik Univ., 1989
6. Park, Je-Seong, Song, In-Ho, 「A Study on the Urban Tissue of Kahodong and Kyedong in Seoul」, 『Journal of Architectural Institute of Korea Conference Proceedings(학술발표대회논문집)』, 2001.4
7. Park, Cheol-Jin, Jeon, Bong-Hee, 「The Socio-economical Background and Characteristics of Plan of Urban Traditional Housing in Seoul of 1930s」, 『Journal of Architectural Institute of Korea』, Vol18 No7, 2002.7
9. The Seoul Institute, 『The spatial changes in 20th-century Seoul (서울 20세기 공간변천사)』, 2001
10. Hanok Asset Upward Portfolio Exhibition (서울한옥미래자산展), 2008. 6
11. Seong, Tae-Won, Song, In-Ho, 「The Morphogenetic Process and Morphological Character of Urban Traditional Housing Area of Sam-cheong 35, Seoul」, 『Journal of Architectural Institute of Korea Conference Proceedings(학술발표대회논문집)』, Vol22 No2, 2002.10
12. Seong, Tae-Won, Song, In-Ho, 「The Typomorphological Character of Urban Traditional Housin Area in SamCheong-35, Seoul」, Master's thesis of UOS., 2003.06
13. Sohn, Sei-Kwan, Shin, Jin-Hee, 「A Study on the Spatial Structure of Residential Block in Seoul」, 『Journal of Architectural Institute of Korea』, Vol19 No4, 2003.04
14. Son, Jeong-Mok(손정목), 『The research of urban society for the period of Japanese occupation (일제강점기 도시사회상 연구)』, Iljisa(일지사), 1996
15. Song, In-Ho, 「A Study on the Plan Types of Urban Traditional Housing」, 『Journal of Architectural Institute of Korea』, Vol14 No1, 1988. 2
16. Song, In-ho, 「Typomorphological Study on Open-rectangular plan Hanok in the Traditional Urban Housing Neighborhood of Bukchon, Seoul」, 『Journal of Architectural History』, Vol13, 2004.12
17. Song, In-ho, 「A Study on the Types of Urban Traditional Housing in Seoul from 1930 to 1960」, Doctoral thesis of Seoul National Univ., 1990
18. 朝鮮銀行會社組合要錄, 1931
19. Cho, Joon-Beom, Choi, Chan-Hwan, 「A Study on the Transformation of Urban Tissues showed from subdivision and amalgamation of lots in Bukchon, Seoul」, 『Journal of Architectural Institute of Korea』, Vol19 No2, 2003.2

접수(2014. 2. 15)

수정(1차: 2014 .4. 29)

게재확정(2014. 4. 30)