서울 중계동 백사마을 가로외관 특성 연구

The Study on Street Facade Characteristics of Junggye-dong 104 village in Seoul

장 용 해*
Jang, Yong Hae

이 영 한**
Lee, Young Han

This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

Abstract

104 village has kept the landscape of low-income settlements at hillside village as called 'Daldongnae' since 1960s. It has high urban and social values in modern housing history of Korea. This study is to analyze the basic type, transformed type of street facade and also the meaning in the modern housing history. It analyzes basic elements(building elevation, gate, fence) and subsidiary elements(roof form, door, window), and the type of street facade by the composition of the element.

키워드 : 백사마을, 달동네, 가로외관, 기본형, 변형

Keywords : 104 village, poor hillside village, street facade, basic type, transformed type

1. 서 론

1.1. 연구의 배경 및 목적

불량주택 및 공공시설의 정비를 목적으로 하는 재개발 방식은 2012년 5월 백사마을의 '주거지 일부보전방식에 의한 재개발' 확정을 계기로 전환기를 맞이하였다. 서울 주거환경의 급속한 변화를 가져왔던 재개발사업은 시행 40년 동안 전면재개발방식을 고수해 왔다. 이러한 전면재개발방식의 시행은 고층아파트의 무분별한 건축과 장소성의 해체, 원주민 재정착의 어려움 등을 이유로 끊임없는 문제 제기가 있어 왔으나 이렇다 할 대책을 마련하지 못하였다. 백사마을을 대상으로 한 새로운 개발방식의 도입은 관련 기관은 물론 학계나 언론 등에서도 관심을 집중하고 있으며, 백사마을의 사업성공에 따라 대한민국 재개발사의 전환점이 될 것으로 기대된다.

백사마을은 서울 근대적 도시 확장 과정에서 달동네의 경관을 고스란히 보존한 마을로서 보존 가치가 매우 높다. 본 연구는 새로운 개발방식으로 사회의 이목을 집중시키고 있는 백사마을을 대상으로 가로 외관에 대한 기초자료를 조사 분석하여 유형을 밝히고, 그 특성을 분석하는데 목적이 있다.

1.2. 연구 방법 및 범위

연구의 진행과정은 먼저 현장을 답사하여 총 342개 주택의 가로 외관을 조사하고 사진촬영한 후 주민들을 대상으로 인터뷰하였다. 이들 기초 자료를 형태별로 분류하여 유형화한 뒤 각 유형의 특성을 분석하여 최종적으로 백사마을 가로 경관의 근현대 주거사적 의미를 분석하였다.

연구 대상 범위는 백사마을 재개발정비구역 총 188,900 m² 중 저층주거지 보전구역으로 지정된 42,773m²(20%)에 한정하였다. 보전구역으로 지정된 영역의 건축물들은 대부분 주거용도이며, 일부 주거점용 상가로 사용하고 있다. 연구의 공간적 범위를 이 구역으로 선정한 이유는 기초조사결과 보전구역이 마을의 조성 초기에 형성되었고, 60년대 달동네에 관한 마을 및 건축적 특성을 나타내고 있기 때문이다. 또한 보전구역으로 지정되었으나 사업이 진행됨에 따라 발생할 수 있는 물리적 변형 및 소실¹⁾에 대비한 기록적 의미와 더불어 자료 보존의 의의를 더하였다.

Fig. 1. Location map of 104 Village and research area

1) 현재 백사마을 보전사업에 관한 연구를 진행하고 있는 H대 U연구소는 2013.3.22 세미나에서 건축물의 노후 등을 이유로 보전 대상의 한계 설정을 논의하는 등 기존 경관의 물리적 변형이 불가피함을 시사하고 있다.

* School of Architecture, Seoul National University of Science and Technology. (longds@nate.com)

** Corresponding author, Professor, School of Architecture, Seoul National University of Science and Technology. (yhlee@seoultech.ac.kr)

This study was supported by Seoul National University of Science and Technology.

2. 선행연구 검토 및 분석의 틀

2.1. 선행연구 검토

백사마을의 건축에 관한 선행연구는 전무한 상황이다. 무허가 정착지에 관한 연구는 시기별로 논점을 달리하여 왔다. 1980년대는 1960~70년대 형성된 무허가 정착지를 대상으로 문제점 도출 및 개선점을 마련하는 연구들이 주를 이루었다. 1980~90년대에 도시·사회학적 측면의 연구가 이루어졌으며, 무허가 불량주택지의 건축적 특성에 관한 연구를 통해 물리적 현상에 대한 분석이 시도되었다. 1990년대 이후에는 1980년대부터 급속히 시행된 재개발사업이 연구의 대상이 되었다.

이주민 정착지에 관한 연구는 대규모 정착지 위주로 진행되었다. 1960년대 후반에 형성되어, 45년 동안 공식적인 건축행위가 불가능했던 백사마을은 이주민 정착지와 자생적 정착지의 중간적 특성을 갖고 있다는 점에서 기존 연구의 대상지와 차이를 두고 있다. 또한 무허가 정착지에 대한 연구는 평면적 특성 분석이 주를 이루고 있어 경관의 측면에서 바라본 입면의 물리적 특성 연구는 미흡하다. 본 연구는 가로변 외관을 대상으로 백사마을의 물리적 특성을 파악하고자 한다.

달동네의 평면적 특성 연구로는 이아영의 「집단이주 무허가정착지의 건축적 특성에 관한 연구」와 양윤재의 「서울시 저소득층 불량주거지의 공간구조와 형태적 특성」 등이 있으나, 본 연구는 가로외관 요소와 구성방식의 분석을 통하여 백사마을 가로외관의 유형을 밝히고자 한다.

2.2. 분석의 틀

건축물을 가로경관으로 지각하는데 영향을 미치는 요소로는 구조적 요소, 외피적 요소, 장식 및 마감요소 등이 있다.²⁾ Table 1은 건축물의 형태구성요소에 대한 여러 학자들의 이론으로, 구체적인 표현에 있어서는 다소 차이가 있으나 각 요소별로 공통점을 보이고 있다. 먼저 구조적 요소는 건축물의 윤곽과 높이 등 건축물 전체에 대한 지각 영역을 대상으로 하고 있다. 또한 외피적 요소는 창호 및 입면형태 등 파사드의 형태 특성을 분류 요소로 하고 있으며, 장식 및 마감요소는 재료와 색채 등으로 분류하고 있다.

본 연구에서는 외피적인 요소에 중점을 두었으며, 일부 구조적요소나 장식 및 마감요소를 추가하였다. 연구의 대상지가 대부분 1층 단독주택으로 이루어져 있고 단위 주호 당 건축면적에서 큰 차이를 보이지 않고 있으므로 스케일과 높이에서는 큰 차이점이 없으며³⁾, 외관 마감이 대부분 타일, 도장, 시멘트로 되어 있어 구조적 요소와 장식 및 마감요소는 주 가로변의 주택들을 표본조사 및 분석하는 것으로 한정하였다.

백사마을의 가로 외관 유형분류기준은 Table 2와 같이 기능적인 중요성과 외관에 미치는 영향에 따라서 기본요소와 부속요소로 나누었다. 기본요소는 가로경관의 연속적

인 특성을 반영하여 건축물 외벽, 담 그리고 대문으로 설정하고, 부속요소는 지붕형태와 창호를 설정했다.

기본요소로서 건축물 외벽은 주택의 기본체와 부속체 모두에 해당하는 사항으로 유무를 조사하고, 담과 대문 역시 유무관계를 조사하였다. 부속요소로서 지붕은 경사지붕과 평지붕으로 구분하고, 창호에서 문은 실내로 직접 진입하는 현관, 창문은 형태와 기능에 따른 진열창(상가형)과 채광창⁴⁾으로 구분하였다.

Table 1. Classification of Composition Elements of Housing Form⁵⁾

Item	Structural Elements	Exterior Elements	Decoration/Finishing Elements
M. Krampen	Facade outline/ Stories of a building	Details of a building	Window
R. Krier	Scale, Height of a building	Facade	Material / Color
E. Bacon	Total height	Formal characteristics/ Pattern Placing of windows	Construction material/ Surface texture
B. Brolin	Form of an outline	Window arrangement / Directionality/ Window / Form	Material / Color

Table 2. Frames of Streetfacade Type

Basic Element			Supplementary Element				
Building wall	Fence	Gate	Roof		Window		
Y/N	Y/N	Y/N	Pitched roof	Flat roof	Entrance	Display window	Lighting window

분석 대상으로 설정한 주호별 가로 외관은 각 주호가 가로와 접하면서 동시에 출입구가 있는 면을 조사 분석 대상으로 하였다. 가로와 접한 면이 2면 이상인 경우 출입구가 위치한 면을, 출입구가 2면 이상에 있을 경우에는 위계가 높은 가로에 접한 면을 파사드로 보았다.

3. 백사마을 발전과정

백사마을은 서울시 노원구 중계본동 30-3번지 일대로 주변이 불암산으로 에워싸여져 서울의 60년대 달동네의

2) 윤종국 외1인, 「도시가로공간의 계획요소 분석을 통한 가로변 건축물의 개선방향에 관한 연구」, 대한건축학회논문집 계획계 18권 4호, 2002, p. 157

3) 백사마을의 건축물 총수는 공부상 968채로 집계되어 이중 건물 연면적 60㎡ 미만은 874채로 전체의 90%를 차지하며, 60㎡ 이상은 10%에 지나지 않는다.

4) 진열창은 상품의 진열을 목적으로 미세기문 형태의 창호이며 상가주택에 해당하고, 환기창은 환기를 목적으로 한 일반적인 주택의 창을 지칭한다.

5) 정건재, 「문화마을의 현황과 주택외관 및 입면형태에 관한 연구」, 한국농촌건축학회 논문 제7권 1호 통권 19호, 2005, p.7

경관을 보존하고 있다. 개발제한구역으로 지정된 1971년부터 2008년 개발제한구역 해제 시까지 인위적인 개발이 불가능하였던 탓에 마을은 물론 마을과 연결된 불암산의 환경은 1970년대의 모습과 큰 차이를 보이고 있지 않다.

한때 ‘달동네6)’로 일컬어지며 서울 산지 곳곳에 위치하던 불량주택지는 지속적인 재개발사업으로 자취를 감추었으나, 홍제동 개미마을, 삼전동 장수마을, 신림동 밤골마을 등 약 20여 곳이 남아 있으며, 재개발 및 주거지 정비계획이 논의되고 있는 실정이다. 그중에서도 백사마을은 총면적 188,900㎡로 유사 주거지 중 가장 큰 규모일 뿐 아니라 근현대사의 주거경관을 고스란히 간직한 곳이다.

백사마을은 1963년 1월 중계동이 양주군 노해면에서 서울시 성북구로 관할지를 옮긴지 5년 후인 1967년 11월 도심 철거민들의 이주사업으로 조성되었다. 이주민들은 4가구에 약 30여 평의 면적과 천막을 제공받아 약 8~12평 정도에 1가구가 머무르게 되었다.7)

백사마을이 현재까지 비교적 정착기의 모습 그대로를 유지할 수 있었던 주요 요인으로는 1971년 개발제한구역으로 지정되었기 때문이었으나, 이로 인해 생활에 필요한 소극적인 변형(마당의 실내공간화 등) 이외에 공식적인 건축행위는 이루어지지 않았다. 1970~80년대는 불량주택의 양성화, 국공유지 불하 등 불량주택지에 대한 서울시의 다각적인 제도 변화가 있었으며, 2008년 개발제한구역에서 해제됨에 따라 다양한 방식의 재개발이 논의되었다. 약 4년의 오랜 논의 끝에 2012년 5월 이미 지정된 바 있는 임대아파트 건설예정지역을 보전하는 방식으로 도시계획위원회 심의를 통과하였다.

Table 3. History of 104 Village

4. 가로외관 현황조사

현황조사는 연구 대상지 건축물의 가로 외관을 조사하고, 주민들을 상대로 마을 조성기의 상황을 인터뷰한 후 관련기관을 방문하여 건축물 조서 등의 기초자료를 입수하였다. 주가로에서 시작하여 골목으로 진행하였으며, 분석 대상 구역의 현존 건축물 수 342채8)를 전수 조사하였다. 다음으로는 거주민들의 협조가 가능한 건축물을 대상으로 평면을 실측하였다.

Fig. 2는 연구 대상구역 지적도로서 그림에서 보는 바와 같이 주가로는 북쪽 마을입구에서 남쪽 마을 경계선까지 연결되어 있다. 대상지 중간에서 마을 동·서쪽으로 이어주는 가로가 연결되어 있다.

Fig. 2. Cadastral map of 104 Village research area

- 6) 기사(1981.07.22.), “산동네 사람들”, 매일경제, 김형국·하성규(1998), “불량주택 재개발론”, 나남출판사, pp28~29.
- 7) 33세에 용산 철거로 1967년 10월 1일 이곳에 오게 됐다. 날짜도 잊을 수 없다. 남편과 함께 이곳에 오니 30평짜리 천막 하나에 4집을 살게 됐다. -중략- 용산에서 온 사람들은 대부분 6동에 자리 잡았다. 2012. 4. 7 거주민 인터뷰, 중계로2길 72-1 주민 P씨, 78세, 46년 거주
- 8) 보전구역으로 지정된 영역 42,773㎡, 172필지에 속한 354개의 건축물은 본 연구의 실사결과 342채로 집계되었다. 대부분의 실사가 건축물 외부에서 이루어짐에 따라 정확한 건물 수의 파악과 각 건물에 대한 소유주의 확인이 어려운 점 등 실사의 한계가 있었음을 밝혀 둔다. 그러나 한국토지주택공사(LH)의 내부문서인 보전구역 건축물 조서 또한 실제 지적도와 기록이 일치하지 않는 부분이 상당 수 있으므로 발표된 354채의 진위여부에 대한 판단을 보류하고, 실사결과를 바탕으로 분석하였다. 보전구역 건축물 조서와 실제 지적도를 대조한 결과, 보전구역 내 172필지 중 조사내용과 서류가 일치한 것은 102필지이고, 기록과 실체가 상이한 필지는 44필지, 보전구역을 벗어난 필지는 18필지, 필지는 있으나 건축물이 없는 것은 8필지에 달했다.

Fig 3은 대상구역의 가로 경관 사진으로 좌측 지적도에 표기된 순서대로 대상구역 입구와 중심부, 마을 경계선에 가까운 곳의 전경이다. 또한 Fig. 3, 'A' 부분에 대한 확대 지적도와 경관사진, 경관사진에 따른 입면 전개도를 Fig. 4에 나타냈다. 확대지적도에 함께 배치한 평면과 사진, 입면을 비교해서 살펴보면 A-1과 A-2의 차이점을 살펴볼 수 있다. 입면에서 외벽과 담, 대문으로 구성된 A-1은 평면에서 마당을 형성하고 있고, 건축물 외벽만으로 구성된 A-2는 현관을 통해 주택 내부로 바로 연결되고 있음을 알 수 있다.

Fig. 3. Streetscape Picture of 104 Village Research Area

Fig. 4. Cadastral map, streetscape picture, and facade elevation

본 연구는 이와 같은 방법으로 각 가로에 접한 모든 건축물을 조사·분석하였다.

5. 가로 외관 유형 분석

5.1. 기본요소의 구성방식

1) 기본요소 구성방식

분석대상 342채의 건축물을 기본요소의 구성방식에 따라 분석한 결과 Table 4와 같은 결과를 도출하였다. 가로 외관의 기본요소인 건축물 외벽, 담, 대문으로 구성 가능한 경우의 수는 총 7가지이다. 이중 연구 대상구역에서 나타난 구성방식은 4가지이며, 건축물 외벽으로만 구성된 주호가 126채로 가장 많았고, 건축물 외벽과 대문으로 구성된 수가 58채, 담과 대문으로 구성된 수가 93채, 건축물 외벽과 담, 대문으로 구성된 수가 65채 등으로 나타났다. 담, 대문, 건축물 외벽과 담으로 구성된 사례는 없었다.

Table 4. Number of Houses by Composition Method of Basic Elements

Composition Method of Basic Elements	Number of Houses
Building exterior wall	126
Fence	-
Gate	-
Building exterior wall + Fence	-
Building exterior wall + Gate	58
Fence + Gate	93
Building exterior wall + Fence + Gate	65
Total number of analyzed buildings	342

2) 건축물 외벽 구성방식

건축물 외벽 방식은 가장 단순한 구성 형태로 2개 이상의 기본요소로 구성된 방식에 비해 외관의 윤곽선이나 스케일에 있어서도 소규모인 경우가 많았다. 연구 대상구역 내 가장 높은 빈도를 나타내고 있으며, 부속요소인 지붕형태와 현관, 진열창과 채광창의 구성에 따라 T1~T3의 3가지로 유형화하였다.

3) 건축물 외벽과 대문 구성방식

건축물의 외벽과 대문 방식은 4가지 구성방식 중 가장 낮은 빈도수를 나타내고 있다. 건축물의 외벽은 기본체와 함께 부속체⁹⁾가 있는 경우가 있는데, 기본체의 건축물 외벽과 대문으로 단순 결합된 경우와 기본체와 부속체의 건축물 외벽 사이에 대문을 둔 경우가 있다. 부속요소를 고려하여 T4~T8까지 총 5개로 유형화하였다.

4) 담과 대문 구성방식

담과 대문 구성방식은 두 번째로 많은 수를 보이고 있다. 대문을 중심에 두고 2개의 담이 연결되었거나 1개의 담과 대문으로 구성된 경우가 주를 이루었다. 건축물은 담과 대문 안에 있다. T9으로 유형화하였다.

9) 본 논문에서 기본체라 함은 생활의 기본이 되는 방과 부엌 등의 건축물 외벽이고, 부속체는 외부 화장실, 창고 등의 용도로 만들어진 건축물의 외벽을 지칭한다. 또한 기본체 단일 건물과 2채 이상의 기본체 구성은 효과적인 유형화를 위해 별도 구분하지 않았다. 2채 이상의 기본체 구성은 조사대상 중 2채에 지나지 않았다.

5) 건축물 외벽과 담과 대문 구성방식

건축물 외벽과 담, 대문 3가지 기본요소로 구성된 타입이다. 빈도수로는 중간 정도이다. 외관의 윤곽선과 스케일에 있어서 건축물 기본체 외벽, 대문, 건축물 부속채 방식과 유사하다. 담과 대문에 슬레이트 지붕을 얹어 사용한 사례도 있었으나, T10으로 유형화하였다.

5.2. 유형분석

분석 대상구역의 주호별 가로 외관을 기본요소와 부속 요소에 근거하여 유형화한 결과 Table 6과 같이 총 10유형으로 분류되었다.

먼저, 건축물 외벽 구성방식의 유형인 T1, T2, T3는 각각 97채, 24채, 5채로 많은 차이가 있으며, 77%를 차지하는 T1이 대표적인 유형으로 분석된다.

건축물 외벽과 대문의 구성방식은 주호수가 58채인 것에 비해 상대적으로 많은 유형이 나타난다. 이 방식 중 45%, 34%를 차지하는 T4, T5를 대표유형으로 볼 수 있다.

담과 대문 방식, 건축물 외벽과 담과 대문 방식은 각각 93채, 65채로 총주호수 중 비율이 27%, 19%이다. 특히 담과 대문으로 구성된 T9은 93채로 두 번째로 많은 유형이며, T10이 65채로 세 번째로 높은 빈도를 나타내고 있다.

Table 5. Ratio by Streetfacade Type

Composition Method	Type	Number of Houses	Rate in Composition Method(%)	Rate in Total Number of Houses(%)
Building exterior wall	T1	97	77	28
	T2	24	19	7
	T3	5	4	2
	Subtotal	126	100	37
Building exterior wall + Gate	T4	26	45	8
	T5	20	34	6
	T6	5	9	1
	T7	5	9	1
	T8	2	3	1
	Subtotal	58	100	17
Fence + Gate	T9	93	100	27
Building exterior wall + Fence+Gate	T10	65	100	19
Total	-	342	-	100

1) T1

T1은 기본체인 건축물 외벽만으로 구성되어 있으며, 부속요소로는 현관과 채광창을 갖추고 있다. 가장 높은 분포도를 보이는 유형으로 97채이며, 총주호수 중 비율 28%, 건축물 외벽 구성방식 내 비율이 77%에 이른다. T1의 분포 구역은 Fig. 10과 같이 분석 대상구역 전역에서 나타나고 있으며, 특히 마을 입구에서 마을 안쪽으로 연결되는 주가로변에 위치하고 있다. 이러한 사항을 종합적으로 살펴볼 때 T1은 백사마을 주호의 대표 유형으로 분석된다.

Fig. 5. T1 Case House

Fig. 5 중계로2길 72-1번지는 가로변 전면 폭이 4m 내외의 초소형 주택으로 T1의 대표적인 사례이다. 이 건물은 이주민들에게 제공되었던 대지면적 26~40㎡(8~12평)에 건립된 주택이다(거주자 P씨 증언). 이러한 사항은 T1, T2, T3에서 공통적으로 나타나고 있으며, 건축물 이격공지 폭이 50cm미만으로 대지면적을 90% 가까이 사용하고 있다.

2) T2

T2는 T1과 기본요소의 구성방식은 동일하나 부속요소인 창호 형태에서 차이점을 갖는다. T1 창호 형태가 채광창인데 반해 T2는 상가주택에서 볼 수 있는 진열창으로 구성되어 있다. 분포 구역도 Fig. 10과 같이 마을 입구와 주 가로에 접해 있어 상가주택으로 사용된 것으로 분석된다. 실제로 사용 용도가 전환된 몇몇 사례를 제외하고 현재까지 상가주택으로 사용하고 있다. T2의 수는 24채이고, 총주호수 중 비율 7%, 동일 구성방식 내 비율은 19%이다.

Fig. 6 중계로2길 52번지는 이주 초기에 제공되었던 대지에 건립된 주택¹⁰⁾으로 건축규모가 T1과 유사하다.

Fig. 6. T2 Case House

10) 00슈퍼(중계로2길 51번지)처럼 나도 철거민 이주로 정착한 곳이 지금 살고 있는 집터이다. 정확한 이주 시기는 기억할 수 없고, 00슈퍼(1967년 11월 19일 이주)보다 몇 달 전에 오지 않았나 생각한다. 남대문에서 공원을 만든다며 살던 집을 철거해서 이곳으로 보냈다. 2012. 4.14 거주민 인터뷰, 중계로2길 52 주민 K씨, 80세, 46년 거주

Table 6. Analysis of 104 Village Streetfacade Type

Formal Type		Basic Element Composition Method	Supplementary Element Composition Method	Characteristics	Number of Houses	Rate (%)
Type Name	Type Form					
T1		Building exterior wall	Inclined roof + Entrance + Lighting window	Typical type of 104 Village, with entrance and window on the building facade, distributed in whole area of the village	97	28
T2		Building exterior wall	Inclined roof + Entrance + Display window	A transformed type of T1, with display window, distributed along the entrance and main roadside	24	7
T3		Building exterior wall	Flat roof + Entrance + Display window	A transformed type of T1, with a flat roof, distributed along the village entrance	5	2
T4		Building exterior wall + Gate	Inclined roof + Lighting window	Consisted of a building outer wall and a gate, distributed in whole area of the village off the main street	26	8
T5		Building exterior wall + Gate	Inclined roof + Lighting window	A transformed type of T4, with a supplementary building, distributed in the front and the rear of the village	20	6
T6		Building exterior wall + Gate	Inclined roof + Entrance + Lighting window	A similar type to T5, with an entrance on the building facade, distributed irregularly	5	1
T7		Building exterior wall + Gate	Inclined roof + Entrance + Lighting window	A transformed type of T4, with an entrance on the building facade, distributed in village entrance and village boundary	5	1
T8		Building exterior wall + Gate	Inclined roof + Entrance + Display window	A transformed type of T4, with a display window, distributed along village entrance	2	1
T9		Fence + Gate	-	More type next to T1, consided of fence and gate, distributed evenly off the main street	93	27
T10		Building exterior wall + Fence + Gate	Inclined roof + Lighting window	Type consisted of all of basic elements, distributed evenly in whole area of the village	65	19
Total number of buildings surveyed					342	100

3) T3

T3는 T1, T2와 기본요소의 구성방식은 동일하고, 부속요소인 창문의 형태도 진열창을 갖는 T2와 같으나 지붕형태에서 차이점을 보인다. 전체 유형 중 평지붕으로 구성된 유형은 T3이 유일하며, 분포 구역 또한 마을 입구에 극히 드물게 나타난다. T3의 주호수는 5채, 건축물 전체 비율 2%, 동일 구성방식 내 비율은 4%이다. Fig. 7 중계로2길 77번지는 마을 입구에 있는 T3의 대표 사례이다.

Fig. 7. T3 Case House

4) T4

T4는 건축물 외벽과 대문의 구성방식으로 부속요소로 경사지붕과 채광창을 취하고 있다. 규모에 있어서 건축물 외벽만으로 구성된 T1에 비해 대체적으로 큰 편이다. 1개 혹은 2개의 창문으로 구성되어 있으나 2개의 창문으로 구성된 경우가 더 많다. T4는 26채로 총주호수의 약 8%, 동일 구성방식 내 비율은 45%로 건축물 외벽과 대문 구성방

Fig. 8. T4 Case House

식의 대표적 유형이라 할 수 있다. 분포 구역은 분석 대상지의 중심부로부터 고지대인 마을 경계선 가까이에 위치하고 있다. Fig. 8은 중계로2다길 22번지 주택이다.

5) T5

T5는 T4와 달리 기본채와 부속채가 대문을 사이에 두고 연결되어 있다. 기본채와 부속채가 가로변에 접해 있어 가로변 입면이 T4에 비해 긴 편이며, 대문은 Fig. 9의 평면도에서 보는 바와 같이 마당의 유무와 관계가 깊은 것으로 분석된다. 이 유형의 주호수는 20채로, 총주호수의 6%, 동일 구성방식의 34%이며, 주가로를 벗어난 분석 대상지 전면부와 후면부에 분포하고 있다. Fig. 9은 중계로2길 34번지 주택이다.

Fig. 9. T5 Case House

Fig. 10. T1~T10 Distribution map

6) T6

T6은 T5와 유사한 구성형태를 갖고 있으나, 건축물 외벽인 기본채에 부속요소인 현관이 추가된 유형이다. 주호수는 5채로, 총주호수의 1%, 동일 구성방식에서는 9%로

낮은 비율을 갖고 있으나, 다양한 요소로 구성되어 있다. 대문과 현관이 동시에 존재함에 따라 다세대의 독립된 생활이 가능하다는 점과 기본채, 부속채, 대문 등이 가로변에 배치되어 있어 T4처럼 가로변 입면 폭이 길다. 분포지역은 일정한 경향이 없다. Fig. 11은 중계로2길 6번지이다.

Fig. 11. T6 Case House

7) T7

T7은 기본요소인 건축물 외관과 대문, 그리고 부속요소인 경사지붕과 현관, 채광창으로 구성된 유형이다. 주호수는 5채로, 총주호수의 1%, 동일 구성방식 내 비율도 9%로 낮은 비율을 보이고 있고, 마을 입구와 마을 경계선에 나뉘어 분포한다. Fig. 12는 중계로2길 63번지 주택이다. 이 주택은 대문과 가로변으로 나있는 현관을 통해 독립적으로 진입할 수 있다. 단위 주호에 다세대가 생활하는 타입으로 타 유형에 비해 대체로 큰 규모이다. 기본채의 전면 폭이 6m를 넘으며, 규모도 크다. 마당 영역은 비교적 협소하여 통로와 장독대 영역 등으로 사용하고 있다.

Fig. 12. T7 Case House

8) T8

T8은 기본 구성에서 T7과 동일하나 부속요소인 창형태가 진열창인 유형이다. 모든 입면 유형 중 가장 적은 수를 나타내고 있다. 상가주택인 T2, T3의 특징과 유사하나 T2와 T3가 상가 영역을 통해 주거 영역으로 진입하거나 골목길에 위치한 현관을 통해 주거영역으로 진입한다면 T8은 가로에 접해 있는 대문을 통해 마당 영역을 거쳐 주거영역으로 진입하는 것으로 분석된다. Fig. 13은 중계로2길 78-4번지의 사례이다.

Fig. 13. T8 Case House

9) T9

T9는 T1 다음으로 높은 분포를 갖는 유형으로 담과 대문으로만 구성되어 있고 건축물 외벽이 없어 T1~T8과 차이가 크다. 담과 대문으로 둘러진 구역 안에 주거 영역이 구성된 유형이다. 주호수는 93채로, 총주호수의 27%이다. T2, T3가 주로 분포하고 있는 마을 입구의 주 가로변을 제외한 전 지역에서 고르게 분포하고 있다. 대지 면적이 넓은 편인데 반해 건축물의 규모는 T1과 같은 소형주택이 건축된 경우도 있었다. T1과 함께 백사마을의 대표적 가로외관 유형으로 판단된다. Fig. 14 중계로2다길 19-5 사례는 담으로 둘러진 공간에 기본채와 화장실이 배치되어 나머지 영역을 마당으로 활용하고 있음을 보여준다.

Fig. 14. T9 Case House

10) T10

Fig. 15. T10 Case House

T10은 T1과 T9 다음으로 높은 빈도를 보이고 있고 건축물 외벽과 담, 대문의 구성 방식에 부속요소로는 경사지붕과 채광창이 있다. 마을 전역에 분포하고 있으며, 주호수는 65채로 총주호수의 19%이다. 건축물의 2면 이상이 가로와 접하는 경우도 다른 유형에 비해 많은 것으로 확인됐다.

5.3. 재료

외관에서 재료, 색채, 질감의 변화는 시각적 인식의 결정도구로서 시각적 중량감, 비례, 치수에 대한 인식에 영향을 미침으로써 재료가 갖는 의미성은 크다.¹¹⁾ 그러나 조사대상 건축물의 마감재료 대부분이 타일과 도장, 시멘트 등이며, 이외 붉은 치장벽돌이 간헐적으로 사용되는 등 재료의 종류가 매우 제한적으로 나타났다. 따라서 본 연구에서는 분석 대상지의 주가로 38채를 표본 조사하여 분석하는 것으로 한정하였다.

Table 7. Analysis of the Streetfacade Material

Sample Survey Area	Material	Number of Houses	Rate (%)
Painting	18	47
	Cement	8	21
	Tile	7	19
	Brick	5	13
	Total	38	100

Table 7과 같이 백사마을 건축물에 사용된 재료의 수는 4종류에 불과하며, 특히 도장의 사용이 월등히 높다. 뿐만 아니라 각 건축물에 사용된 재료 대부분은 단일 재료로 통일되어 있다. 이러한 원인은 백사마을의 조성과 관련된 시대적·상황적 여건에 의한 건축 재료의 부족 때문으로 판단된다. 1990년대 이후 단독주택에 사용하고 있는 석재, 벽돌, 흙, 콘크리트, 유리, 철재, 목재, 도장 등의 다양한 재료의 사용¹²⁾과 비교할 때 건축물의 디자인적 기술발달과 재료사용에 대한 인식 등과는 별개로 보아야 할 것이다.

거주자 증언(중계로2길 72-1번지 거주자 P씨, 중계로2길 37번지 거주자 K씨)에 의하면 개발제한구역으로 지정된 70년대 초까지 2, 3번의 큰 수리가 가능했고, 집의 수리과정에서 당시 사용하던 건축 재료를 일부 사용했다고 한다. 그러나 시멘트와 도장 사용이 주를 이루고 있어 여전히 다양한 재료를 사용하는 것은 쉽지 않았던 것으로 분석된다.

11) 김정신 외1인, 「1990년 이후 단독주택 입면디자인 표현유형에 관한 연구」, 한국실내디자인학회논문집 23호 2000, p.43

12) 김정신 외1인, 「전계논문」, 한국실내디자인학회논문집 23호 2000, p.46

6. 분석의 종합

6.1. 기본유형과 변형

백사마을의 주호별 가로외관의 빈도수를 근거하여 유형을 분석하면 가로외관 기본형, 변형으로 구분할 수 있다. 기본요소의 구성방식은 건축물 외벽 방식(37%)이 제일 많고, 그 다음이 담+대문 방식(27%), 건축물 외벽 + 담 + 대문 방식(19%), 건축물 외벽 + 대문 방식(17%) 순이다. 가로외관에서 총주호수 내 각 기본요소의 비율은 건축물 외벽이 73%, 대문이 67%, 담이 46%이다. 가로외관의 주 구성요소는 건축물 외벽과 대문으로 분석되며, 담은 50% 이하로 나타나고 있다.

백사마을 가로외관의 기본유형은 T1, T4, T9, T10으로 분석된다. T1은 총 342채 중 218채가 가로외관에서 나타나고 있어 백사마을 건축물의 원형적인 성격을 가진 것으로 분석된다. 마을 조성 시 제공되었던 대지면적 26~40㎡(8~12평)에 건립된 초소형 주택으로 이주 초기 생활영역의 상황을 보여주는 대표유형이다. 가로변에서 실내로 직접 진입하는 구조이며, 방과 방 사이를 문으로 이동하는 특징을 갖고 있다.

T4는 T1에 대문이 붙어있는 유형으로 건축물 면적에 있어서도 T1에 비해 큰 규모로서 분포 구역은 중심가로를 벗어난 분석 대상지의 중심부로부터 고지대의 마을경계선 가까이에 있다. 거주민 인터뷰¹³⁾를 토대로 살펴보면, 저지대인 마을 입구와 주가로 변 등 거주환경이 좋은 순으로 이주민을 정착시킴에 따라 주가로변이 보다 체계적으로 형성된 것으로 드러났다.

T9는 담과 대문으로 이루어져 있고, 담과 대문 안쪽으로 건축물이 건립된 형태로 다른 유형에 비해 넓은 마당을 확보하고 있다. T1, T4, T9은 마당을 실내로 사용하기 위해 지붕을 연장한 흔적이 적게 나타난다. T9역시 T4와 같이 주가로를 벗어난 전 지역에 분포하고 있다.

T10은 T1에 대문과 담장이 붙어 있는 유형으로, 대문을 통해 마당과 주거영역으로 진입하는 형태이다. T10은 T4에 비해 마당을 실내 공간으로 사용하기 위해 간이 지붕을 조성한 경우 지붕의 형태가 보다 견고한 특징을 보이고 있다. 이러한 원인은 담과 대문의 연결로 인해 건축물 외벽으로 이어지는 면적, 즉 마당 면적이 넓고 건축물 외벽으로 지붕 연결이 용이하기 때문인 것으로 분석된다.

T2, T3는 T1의 변형으로 부속요소인 T1의 채광창 대신 진열창을 구성하고 있다. 이는 점포주택의 기능을 수용하기 위한 것으로 분석된다.

T5, T6은 T4의 변형으로 부속채를 가로변에 설치하고 있는데 이는 대지 규모가 커지고 건물 면적을 확대하면서 나타나는 현상으로 분석된다.

T7, T8은 T4의 변형으로 건축물 외벽에 현관이나 채광창을 대신한 진열창을 구성하고 있다. 외부로부터 출입구를 2개 설치하여 각 세대의 출입구를 분리하거나 점포주택의 용도를 수용하기 위한 것으로 분석된다.

Fig. 16. Tree of Types of the Streetfacade

6.2. 백사마을 가로외관의 의미

서울 산지 곳곳에 위치하던 달동네의 많은 수는 집단이주 정책에 의한 정착지였다. 백사마을의 건축물들은 일정 영역에 계획적으로 분할된 대지에 전문가를 통해 건축되어진 것이 아닌 일부 제공된 대지에 자생적 마을형성원리에 의해 조성된 것이다. 백사마을의 가로 외관을 서울의 근현대 주택에서의 의의를 파악해 보고자 한다.

Table 8은 1970년대 달동네의 정착방식에 따른 가로 외관 비교이다. 그림과 같이 백사마을의 가로 외관은 자생적 정착지의 특성과 집단이주 정착지의 달동네 가로 외관 특성을 함께 보이고 있다. 먼저 자생적 정착지의 가로 외관은 담과 대문으로 구성되어 마당을 중심으로 건축물이 건립된 형태이며, 이는 1970년대 중산층 도시주택 및 백사마을의 T9과 유사하다. 반면, 집단이주 정착지는 건축물 대부분이 건축물 외벽으로 구성되어 치밀하게 인접해 있다. 또한 마당이 있더라도 지붕을 설치하고 내부화¹⁴⁾하여 가로에서 보이는 외관은 건축물 외벽과 현관, 환기창으로 구성된 Table 9의 영단주택, 재건축택, 백사마을의 T1과 유사하다. 백사마을의 가로외관은 건축물 외벽으로 구성된 T1과 담과 대문으로 구성된 T9이 각각 28%, 27%로 가장 높은 빈도를 보이고 있으며, 이와 같은 분석을 통해 백사마을이 자생적 정착지와 집단이주 정착지 달동네의 특성을 복합적으로 나타내고 있음을 확인할 수 있다.

13) 1967년 11월 3일 밤, 화양리 판자촌에서 23가구와 함께 중계동으로 왔다. 당시 강제이주를 시키던 관청에서 우리 24가구를 대상으로 상계동과 함께 몇몇 곳을 언급하며 이주·정착할 곳에 대한 선택권을 주었다. -중략- 원래는 화양리에서 온 우리에게 지금의 7동과 8동을, 먼저 이주한 남대문시장 사람들에게 2동과 13동을 지정했는데, 나만 여기에 터를 잡았다. 2012. 4.15 거주민 인터뷰, 중계로2라길 11-23 주민, 70세, 46년 거주 -전략- 우리는 당시 중앙정보부건물을 짓는다 하여 석관동에서 철거당해 이곳으로 왔다. 원래 우리가 이주한 곳은 이집 오른쪽 너머에 있었다. 우리는 8평만을 제공받지 않았다. 석관동에서 온 사람들은 원래 살던 집 면적에 비례해서 집을 지을 수 있었는데, 원래 제법 큰 집에 살던 우리는 이주해 와서도 약 30평 정도를 제공받았다. -후략- 2012. 4. 7 거주민 인터뷰, 중계로 56-12 주민, 51세, 46년 거주

14) 조용훈, 「서울시 무허가 정착지의 건축적 성격과 개선방안 연구」 재인용 편집사용, 서울대학교 박사논문, 1991, pp.88~94

Table 8. Streetfacade Comparison with Settlement methods¹⁵⁾

Street Facade of Spontaneous Settlements
Street facade of Collective Migration Settlements
Street Facade of 104 village

다음으로 근대기 서울에서 건립된 도시형 한옥마을, 일제강점기 조선주택영단주택지, 해방이후 재건주택지 그리고 중산층 주택지들과 비교하면 다음과 같다.

가회동을 중심으로 건립된 도시형 한옥마을은 가로변에 대문간과 행랑채를 설치하여 건축물 외벽과 대문 방식이 주류를 이루며 T4, T5와 유사한 특성을 나타내고 있으나, 백사마을에서 보는 바와 같이 T1, T7과 같은 유형은 나타나지 않는다. 일제 강점기에 계획적으로 조성된 조선주택영단 주택지나 해방 이후 재건 주택지는 건축물 외벽 방식이 주를 이루어 T1, T4, T7과 유사하며, 백사마을과는 다르게 여러 유형이 혼재되어 나타나지는 않는다. 해방 이후 중산층 주택은 일반적으로 담을 쌓고 대문을 설치한 방식으로 T9와 유사하다. 백사마을의 이러한 특성은 저소득층의 주거지이면서 주민에 의해 자연발생적으로 변천과정을 거쳤기 때문으로 분석된다.

Table 9. Streetfacade of Single Housing District in 20C¹⁶⁾

Urban Han'ok	Mullae-dong House by Choseon Housing Administration

Anam-dong Reconstruction Houses	Middle-class Urban Houses in 1970s

7. 결 론

백사마을은 서울의 도시 확장과 함께 60년대에 서울시가 부지를 제공하고 자생적으로 발달한, 달동네로 통칭되는 저소득층 주거지로 서민들의 애환이 건축화된 공간을 가지고 있다. 불암산 자락에 고립된 채로 50여년 변화과정을 거치면서 도시 서민의 주거지 가로외관을 고스란히 보존하고 있어 도시사회사적으로나 주택사적으로도 가치가 매우 크다.

백사마을 342채의 가로외관을 기본요소인 건축물 외관, 대문, 담의 구성방식과 현관문, 진열창, 채광창의 부속요소에 의해 유형을 분석한 결과 기본형 4개와 변형 6개가 도출되었다. 기본형은 건축물 외벽 유형(36.8%), 건축물 외벽과 대문 유형(17.0%), 대문과 담 유형(27.2%), 건축물 외벽, 대문, 담 유형(19.0%)으로 분석되었으며, 담, 대문, 건축물 외벽과 담으로 구성된 사례는 없었다. 가장 많이 나타나는 건축물 외벽형은 백사마을 조성 초기에 제공된 필지면적 8~12평에 적응한 가로외관으로 경사지붕의 건물 외벽에 채광창과 현관문을 설치하고 있으며, 백사마을 가로외관의 원형적인 성격을 가진 것으로 판단된다.

6개의 변형은 경사지붕 대신에 평지붕을 설치하거나 채광창 대신에 진열창을 설치하고 있다. 이는 점포형 주택기능을 수용하기 위한 것으로 분석된다. 백사마을 주택은 외부 출입구를 가능한 많이 설치하여 거주 세대마다 독립적인 출입구를 확보하려 했음을 확인할 수 있다.

표본조사 주호의 외벽재료는 도장(47%), 시멘트(21%), 타일(19%), 벽돌(13%)로 되어 있어, 저렴하고 시공이 용이한 재료를 사용한 것으로 분석된다.

백사마을 가로외관은 자생적으로 형성된 달동네와 집단이주를 통해 조성된 달동네의 특성을 복합적으로 나타내고 있다. 또한 도시 한옥 단지나 조선영단주택지 그리고 해방 이후의 재건주택지와 건축물 외벽이 주가로 외관 요소인 점은 유사하나, 다양한 유형이 나타나는 점에서는 차이가 있다. 이는 도시한옥이나 조선주택영단 혹은 재건주택이 민간 개발업자나 공공부문에서 계획적으로 조성된 반면, 백사마을은 주민 주도에 의해 자연발생적으로 성장했기 때문으로 판단한다.

이와 같이 백사마을은 근현대 저소득층의 삶의 터전으로서 의의만이 아닌 관이 마을 형성의 계기가 되었으나 주민에 의해 자생적으로 발전함에 따라 백사마을만의 특성을 유지하게 된 것으로 분석된다. 따라서 백사마을의 건축적 공간 그리고 가로외관이 잘 보존되고 커뮤니티가 복원되어 저소득층 도시사회박물관으로 활용될 수 있기를 기대한다.

15) 조용훈, 「전계논문」 재인용 편집사용, 서울대학교 박사논문, 1991, p.88, 94

16) 임창복, 「한국의 주택, 그 유형과 변천사」 재인용 편집사용, 주식회사 돌베개, 2011, p.262, 356, 372, 391, 429

Acknowledgements

This paper has been studied based on the data of the Master Thesis, The Graduate School of Housing, Seoul National University of Science and Technology in 2012.

References

- [1] Jang, Yong-hae. A Study on Architectural Characteristics of Junggye-dong 104 Village in Seoul. M.A. Thesis, The Graduate School of Housing, Seoul National University of Science and Technology, 2012.
- [2] Jang, Yong-hae and Lee, Young-han. "The study on formation process of Junggye-dong 104 village in Seoul," 2012 Spring Conference of the Sustainability Science Society, 2012.
- [3] Kim, Hyeong-guk and Hah, Seong-kyu. Redevelopment Theory of Deteriorated Houses. Nanam Publishing Co., 1998
- [4] Kim, Jeong-sin et al. "A Study on Types of Expression in Elevation of Korean Single Housing," Journal of Korean Institute of Interior Design. V. 23, 2000
- [5] Sohn, Jeong-mok. A Study on Urban Society of Choseon Period. 1977.
- [6] Yoon, Jong-guk et al. "A Study on Improvement Direction of Roadside Buildings through an Analysis of Planning Elements of Urban Street Space," Journal of the Korea Architectural Institute: Planning and Design. Vol 18-4, 2002.
- [7] Im, Chang-bok. Korean Housing: Types and History of Transformation. Dolbae Co., Ltd., 2011.
- [8] Jung, Geon-chae. "A Study on the Present Conditions, Exterior View, and Elevation Form of Housing in Munhwa-Maul," Journal of the Korean Institute of Rural Architecture. Vol. 7-1, 2005.
- [9] Jo, Yong-hwan. A study on the architectural characteristics and the direction of improvement method in Seoul squatter settlement. Ph. D. Dissertation of Seoul National University, 1991.
- [10] Noweon-Gu. Gu Administration White Paper, 2009.
- [11] Dong-a Ilbo, 1969. 9.24.
- [12] Maeil Economic Daily, 1981. 7.22
- [13] Seoul Development Institute. History of 20th Century Space Transformation of Seoul, 2001.
- [14] Korea Institute of Construction Technology. A Study on the History of Housing Innovation and Redevelopment of Seoul, 1996.
- [15] Korea Land and Housing Corporation. Internal Documents.

Received July 04, 2013;

Final revision received October 25, 2013;

Accepted October 28, 2013