

# 서울 한옥주거지의 형성과 가치

[서울시 한옥주거지 보존] 정책토론회



1936년 3월 26일 중독부고시 제180호로 경성부에 조선시가지계획령이 적용 실시된 이후 조선중독부는 1936년 12월 26일 52,266,900㎡(약 15,816,800평)에 달하는 넓은 면적을 경성부의 토지구획정리지구로 결정하였다.

1937년 3월 24일 중독부고시 제 195호로 영등포, 돈암지구의 구획정리 시행명령을 한 것을 시작으로 37년에 3개 지구, 39년에 4개 지구, 40년에 3개 지구 등 40년 3월까지 총 10개 지구에 대해 시행명령을 내렸다.

	지구거점		시원정범		시원면적		현금면적		총계거점	
	종교인	종교면적	종교인	종교면적	종교인	종교면적	종교인	종교면적	종교인	종교면적
종교	37.2.2	종교-06	37.3.24	종교-105	37.10.28	종교-754			44.8.13 49.5.13	서울 49 ~ 34
영등포	-	-	-	-	37.11.12	~ 705			44.8.13	~ 49
대천	-	-	37.2.10	종교-787	38.11.18	~ 903	43.8.29	종교-543	44.7.3	~ 360
관남	39.1.10	종교-22	39.3.22	~ 236	39.11.24	~ 981	-	-	45.8.31	~ 106
동주	-	-	-	-	40.1.10	~ 12	-	-	44.8.30	~ 306
사근	-	-	-	-	40.1.12	~ 14	-	-	47.11.14	~ 176
연미	-	-	-	-	40.1.15	~ 15	-	-	44.8.2	~ 143
현정리	-	-	40.3.14	종교-221	40.10.21	~ 1,008	-	-	44.3.6	~ 141
신당	-	-	-	-	40.10.22	~ 1,103	43.8.8	종교-484	44.3.6	~ 141
관덕	-	-	-	-	40.10.22	~ 1,114	-		45.12.30	~ 170

토지구획정리사업지구는 일본인을 위한 신시가지와 공업지역 및 그 배후주거지(영등포지구, 번대지구, 한남지구)와 경성부 내의 심각한 주택 문제의 해결을 위해 단순히 주거지 확장을 목적으로 한 조선인 주거지(돈암지구, 용두지구, 정량리지구, 미현지구)로 나뉘어진다.

격자형 도로망을 갖춘 정형화된 필지 위에 한옥이 집단적으로 공급됨에 따라 성 밖 지역에도 새로운 도시한옥주거지가 조성되기 시작했다.





## 2. 도성 안 한옥주거지의 형성

2.1 삼청동의 한옥주거지

2.2 체부동의 한옥주거지

2.3 인사동의 한옥주거지



## 2\_1. 삼정동의 한옥주거지

삼정동 35번지는 국가소유의 임야로 있던 것을 1925년 당시 유력한 재산가였던 정희잔이 불하 받아 지목을 대지로 바꾸고 도시한옥주거지로 개발하기 시작하였고, 이후 정대규가 이를 양도 받아 택지조성을 완료했다. 기존 구릉지에 丁자형 가로체계의 연장선상에서 조성된 주변 도시한옥주거지와 달리, 삼정동 35번지 도시한옥주거지는 죽대 위에 새로 조성된 택지 위에 격자형 가구들을 기본으로 건설되었다.



1936. 4. 27



1936. 10.



1937. 5



1939. 6

(출처 : 설계원, 서울 삼정동 35번지 도시한옥주거지의 도시건축유형학적 특성, 2003)

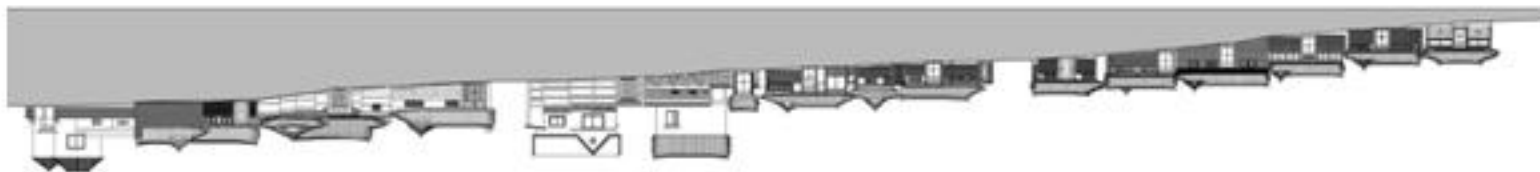


1900년대 초 삼철동의 모습(左)과 현재의 모습(右)



삼철동 35번지의 가도체계와 격자형 가구구조

[출처 : 신대원, 서울 삼철동 35번지 도서현옥주거지의 도시건축유형학적 특성, 2003]



현재 삼정동35번지의 도시한옥주거지는 가회동 11, 31번지와 함께 북촌에서도 한옥주거지로서의 모습이 가장 잘 남아있는 곳 중의 하나이다.

삼정동길에 면해서는 상업화가 진행되었으나, 죽마 위의 한옥주거지는 아직 주거지의 성격을 유지하고 있으며, 머리 인왕산과 백악을 배경으로 역사경관을 유지하고 있는 지역이다.



삼정동 35번지 도시한옥주거지의 입면(左)과 옥소노베트릭(右)





2003년 삼철동 도시현곡주거지역 항공사진과 금곡 전경



## 2\_2. 체부동의 한옥주거지

체부동일대는 조선시대부터 궁궐주변의 작은 필지들을 중심으로 형성된 전통한옥 주거지이다. 1910년대부터 중규모 이상의 필지들이 10개 내외의 작은 필지들로 분필 또는 합필 되거나 새로운 도로가 만들어지면서 도시한옥이 집단적으로 건설되었다.

1912년과 2002년 지적의 비교  
- 색칠된 부분이 분필된 필지



1912년 경성부 지적원도



2002년 지적도

체부동의 가로체계는 기존의 가지형 가로망에 새로 만들어진 직선형 짧은골목이 덧붙여져 있다.

한옥은 대체로 남쪽으로 열린 ㄷ자형과 튼 ㄱ자형이 주를 이루고 있으나, 체부동 118번지 일대와 같이 1912년 이후에 큰 필지가 분할된 도시한옥주거지에서는 필지모양, 길의 조건, 지형조건에 따라 변형된 한옥도 많이 발견된다.



2002년 체부동 항공사진



2003년 체부동의 한옥분포

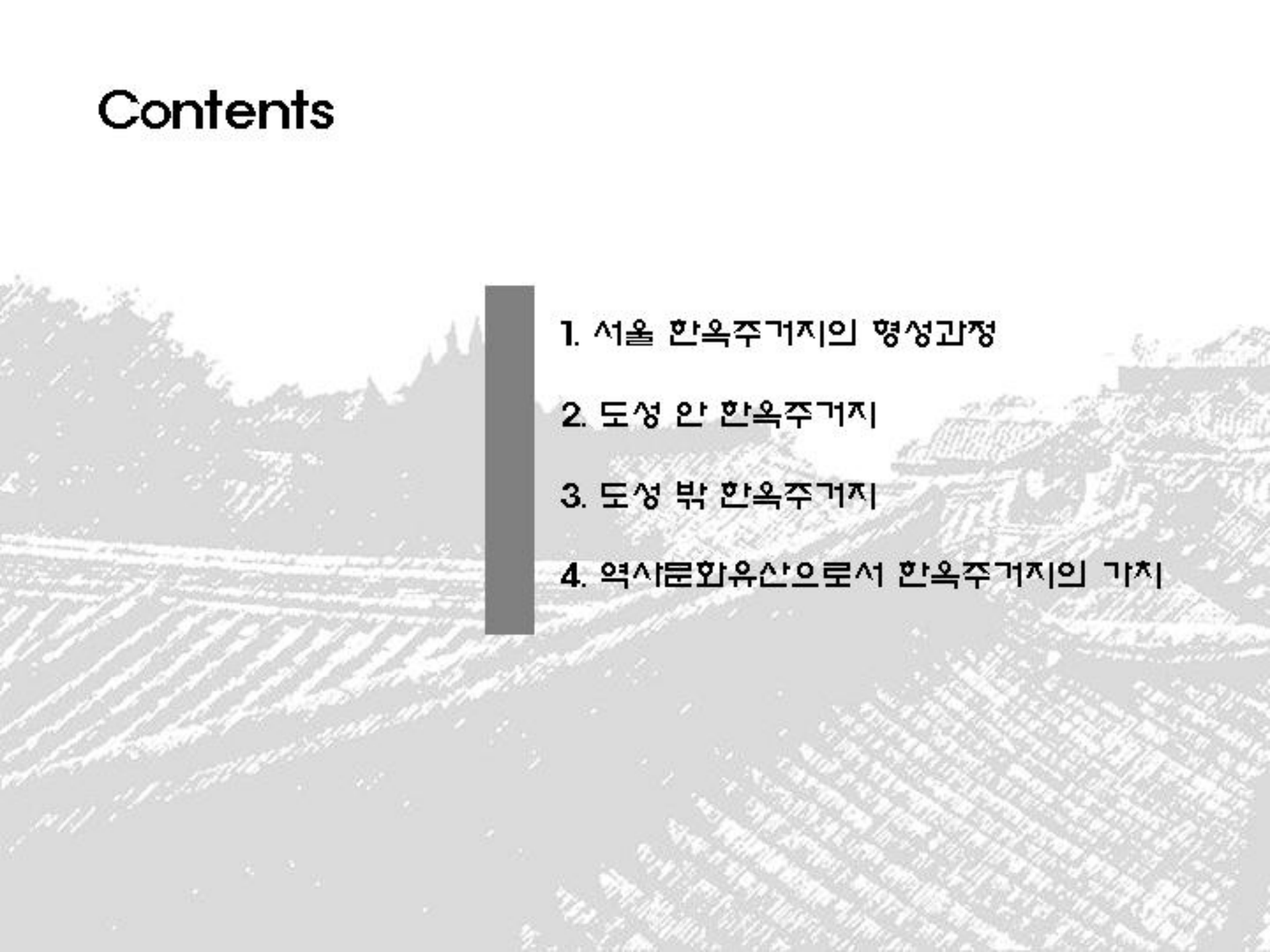



체부동에서 필지가 분할되는 경우는 1912년 당시 큰 필지로 남아 있던 곳이 작은 필지로 분할된 것으로 118번지가 대표적이다. 이 체부동 118번지의 도시한옥주거지는 옛 도시조직의 연장선상에서 동서방향의 골목길을 중심으로 구성되어 있다.





# Contents

- 
- 
1. 서울 한옥주거지의 형성과정
  2. 도성 안 한옥주거지
  3. 도성 밖 한옥주거지
  4. 역사문화유산으로서 한옥주거지의 가치



제주도 도시현곡주거지역 모습(2003년)



## 2\_3. 인사동의 한옥주거지

인사동은 조선 초 한성부 중부 관인방과 견평방에 속하는 지역으로 1914년 일제에 의한 행정구역 통폐합에 따라 대사동, 이문동, 향정동, 수전동, 승동, 원동 등의 각 일부가 통합되어 인사동이 되었다. 인사동은 조선시대까지 세도 가들이 큰집을 지어서 살던 지역으로 을곡 이이, 박영효, 윤치호 등 300명이 상 되는 고위관직들의 집들이 많이 남아있었다.



1914년 지적원도



1921년 조선지리점선

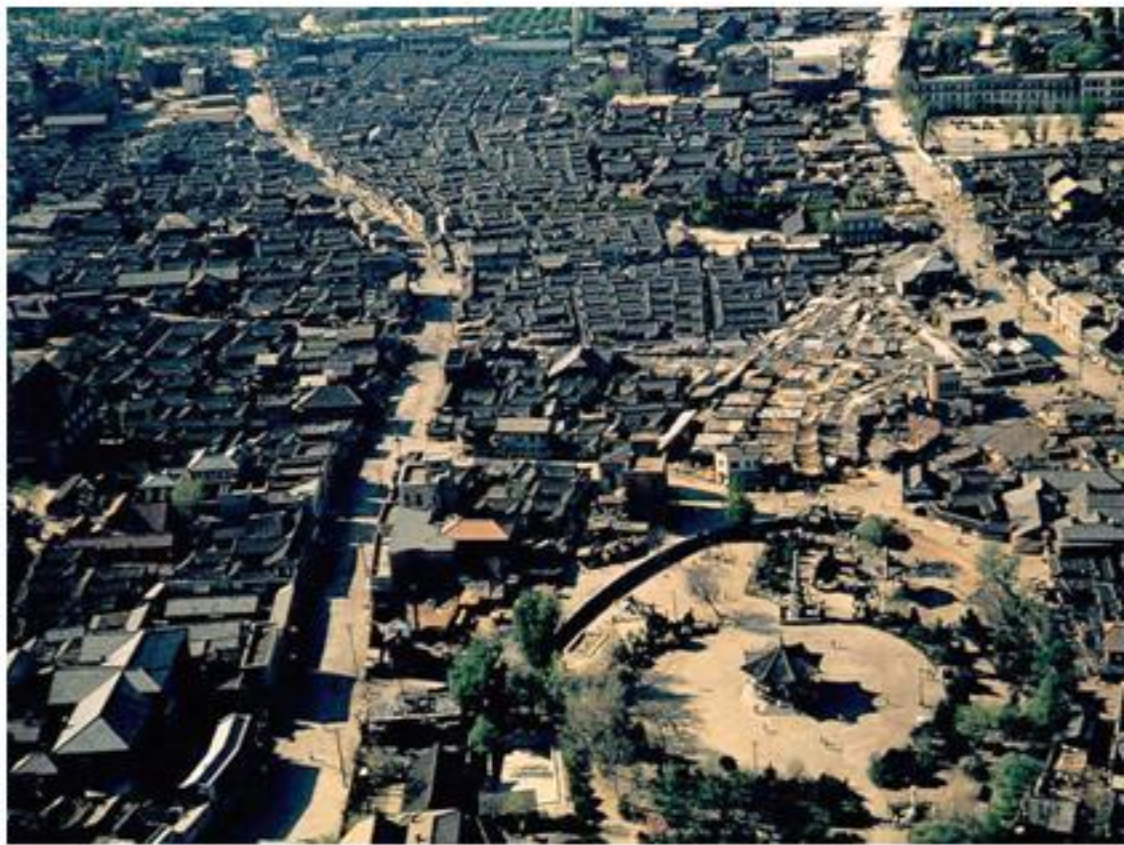


1926년 경성부지리원세도





1962북촌항공사진



1950'인사동항공사진





일제강점기 기존의 세도가들이 몰락함에 따라 안쪽의 대형 필지들을 중심으로 1930년대 주택공급업자에 의해 잘게 분필, 개발되면서 중소형 한옥이 중심이 된 집단적인 한옥주거지를 형성하였다.

길에 면한 소형필지에 놓인 기존의 오래된 주거지와 함께 새롭게 형성된 한옥들이 하나의 주거지를 이루게 됨에 따라 인사동의 길은 조선 시대에 형성된 기존의 길을 중심으로 소로들이 가지를 치듯이 뻗어나가는 특징을 보인다.









## 2. 도성 밖 한옥주거지의 형성

### 2.1 돈암동의 한옥주거지

### 2.2 용두동의 한옥주거지

### 2.3 제기동의 한옥주거지

### 3\_1. 돈암동 한옥주거지

1936년 토지구획정리사업이 실행되기 전까지 돈암지구에는 건물이 거의 들어서 있지 않은 미개발지역이었다. 토지구획정리사업에 의해 영등포, 대현지구와 함께 가장 먼저 사업이 시행되고, 1940년 조성이 완료되어 그 위에 한옥이 집단적으로 건설되면서 한옥주거지가 형성되었다.



돈암지구 항공사진(2000년)



토지구획정리계획도(1937년)

돈암지구는 전통적으로 존재하고 있었던 성안 주거지에 조성된 주거지와 다르게 격자형의 가로체계를 가지고 형성된 일률적인 크기의 필지 위에 도시한옥이 반복 재생산된 지역이다.

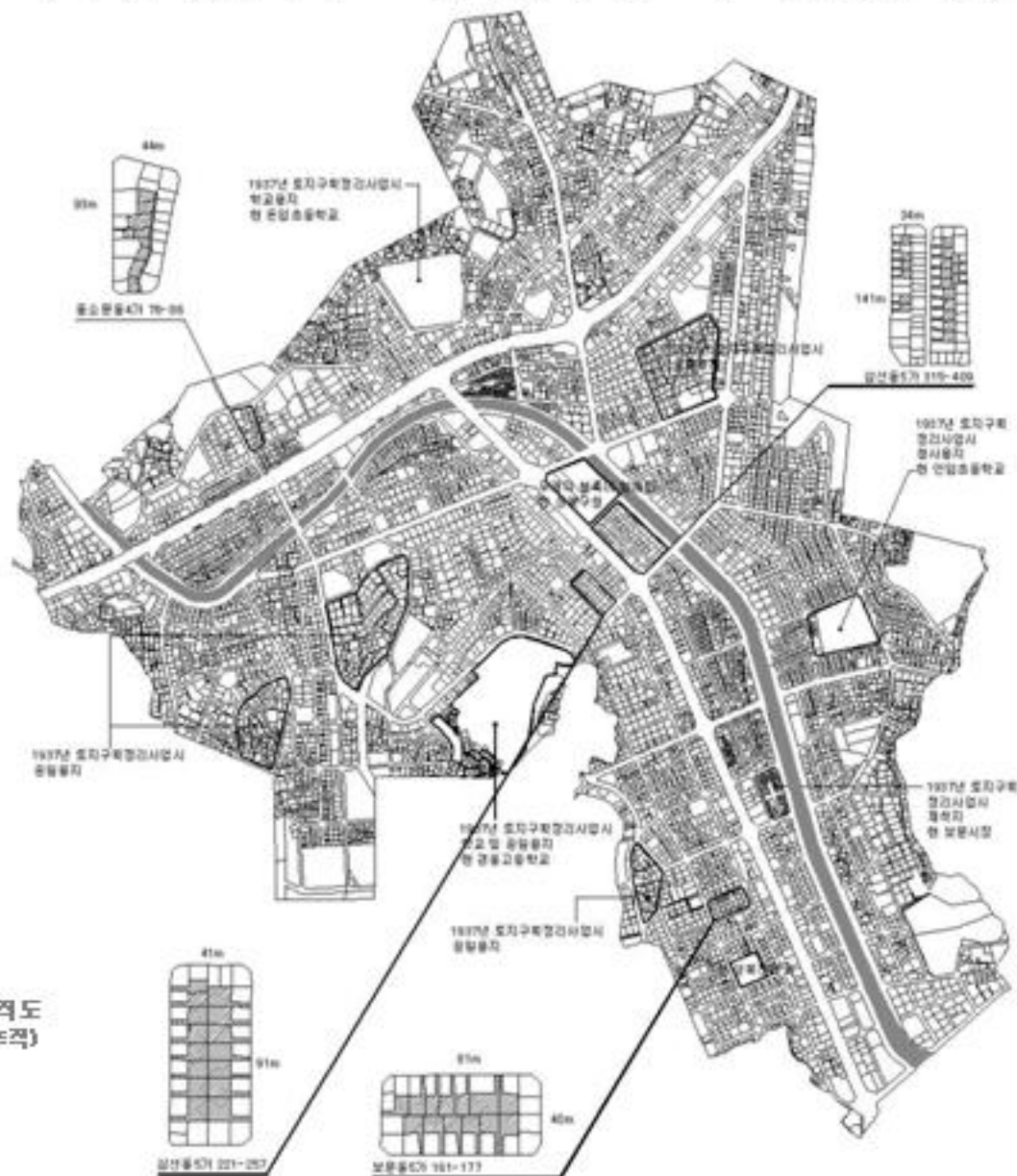
이는 돈암지구의 주거지 구조에 있어 진입방식이나 채의 배치 그리고 마당과 대정의 향이 결정되는데 있어 북존의 도시한옥주거지와 다른 방식으로 나타나게 하는 결정적 원인이 되었다.



1960년 돈암지구 연암천 옆에 사진

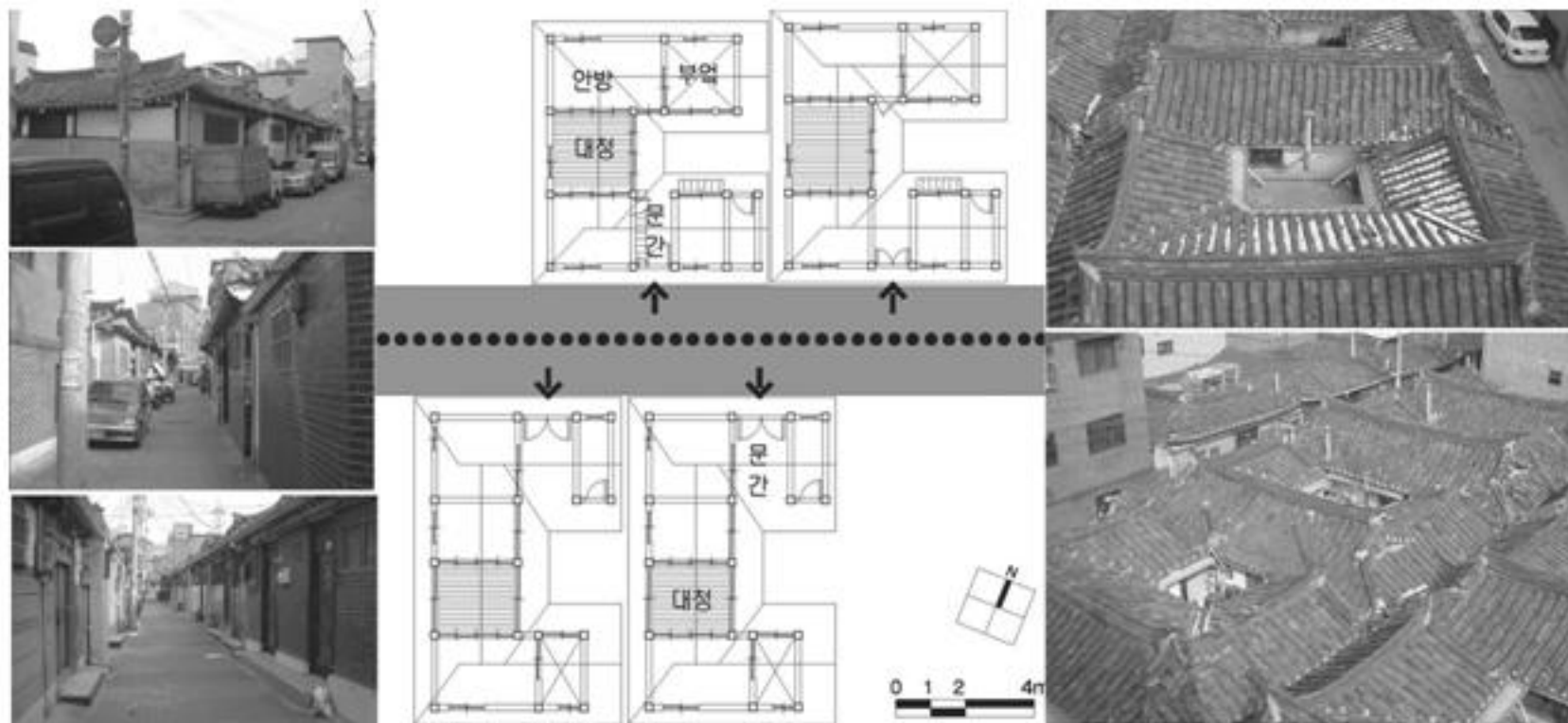


돈암지구의 한옥주거지는 근대적 토지구획방식에 의해 비슷한 크기의 블록으로 분할되었으나 각각이 다양한 방식으로 사용되면서 독특한 도시조직을 형성하고있다.



2002년 돈암지구 지적도  
(출처 : 김열수\_돈암지구 도시한옥주거지의 도시조직)

돈암지구의 도시한옥주거지는 위치에 따라 한옥주거지역과 외 한옥상가지역이  
존성적으로 구성되어있다. 대로변에 면한 블록에 한옥상가가 위치하고 한 켠 안  
쪽 블록에 한옥주거지가 형성되어있다. 필지의 규모와 형태에 따라 이중한옥상  
가도 건설되었으며, 작은 규모로 연립한옥도 건설되었다.



만안동 2가 일대의 단독한옥 (출처 : 김열수돈암지구 도시한옥주거지의 도시조각)



## 1 서울 한옥주거지의 형성과정





## 3\_2. 용두동 한옥주거지

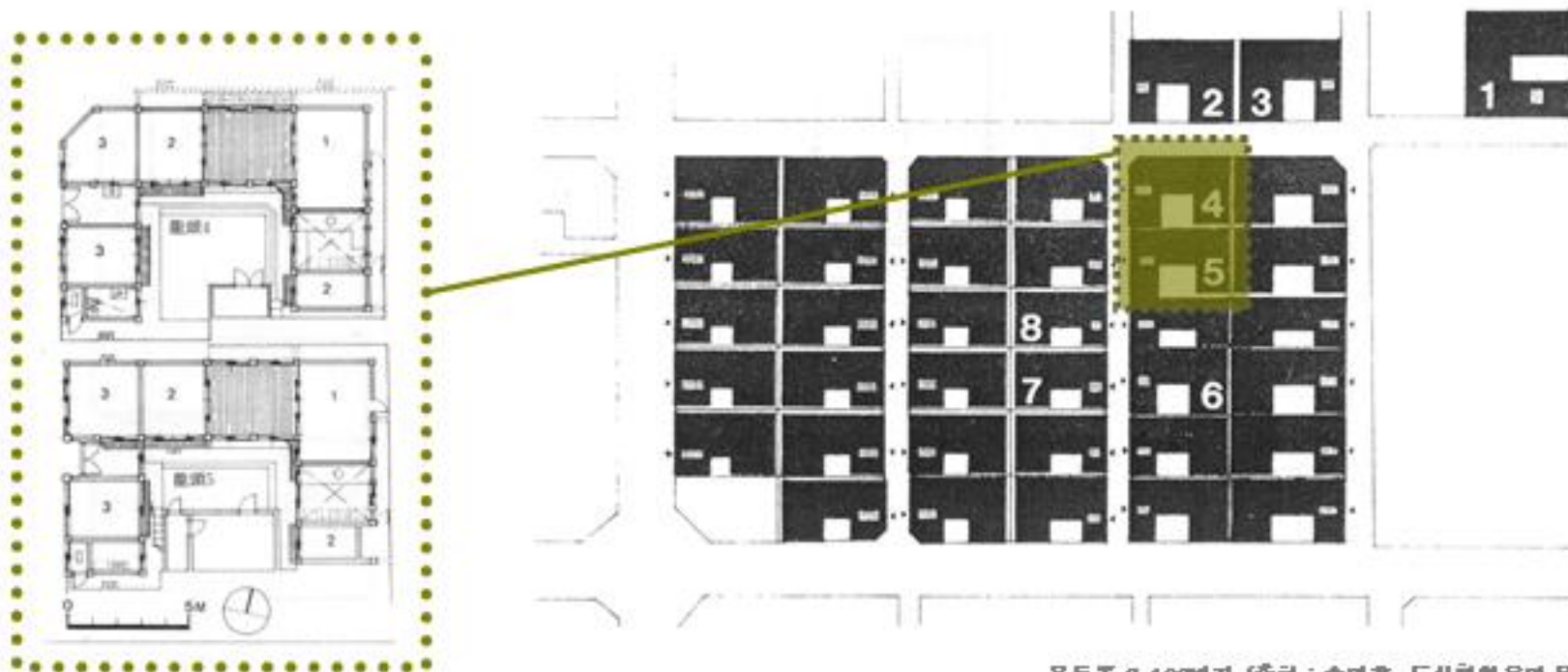
용두동은 안암전을 서쪽 경계로 하고 정릉전 및 정계전을 중심으로 한 비교적 저지대로, 한성부 시대에 인장방의 일부 지역으로 경성부 시대에는 행정구역상으로 용두정에 속한 지역이었다.

이 지역의 토지구획정리사업은 1940년 착수되었으나 제 2차 세계대전 등으로 인해 거의 진행되지 않은 채 간선도로 등의 공사만을 마친 상태에서 중단되었다가 해방 후인 1966년 12월에 이르러서야 완료되었다.





용두동 도시한옥주거지는 가로체계는 전형적인 격자형으로 대체로 8m, 또는 5m 정도의 가로로 구획되어 있으며, 각 가구는 다시 약 4m내외의 뚫린 골목에 의해 작은 가구로 나뉘어져있다. 정형의 큰 필지 위에 남쪽으로 마당이 열린 ㄷ자형 한옥들이 반복적으로 배치되어 있다..



용두동 2-102번지 (출처 : 송민호, 도시형한옥의 유형연구)



골목의 방향은 남북방향이다. 가로체계와 필지와와의 관계에 있어서 필지의 규모와 켜가 우선적으로 고려된 이후 소가구의 크기가 결정되고 그것들을 묶음으로써 가구를 구성하는 방식을 취하고 있는데, 때문에 용두동 도시한옥주거지에 있어 한옥은 스스로 변형되면서 주거지를 구성하기 보다는 단순히 같은 유형의 한옥이 복제되면서 주거지를 구성하고 있다.



용두동 한옥주거지는 재개발(정비)예정구역으로 곧 재개발이 진행될 것으로 예상되는 지역이다.

특히 용두1동 80번지 일대는 장미골목으로 알려진 꽃길이 조성되어 있던 곳으로 한때 서울시 제1회 푸른마을상(1996)을 수상하기도 하였으나, 현재는 개발을 앞두고 있는 상태이며 대상지 북쪽면 일부는 이미 건물이 철거되고 있는 실정이다.





### 3\_3. 제기동 한옥주거지

제기동 한옥주거지는 1940년대초 정량리지구 토지구획정리사업으로 조성공사가 시작되었으나 용두지구와 마찬가지로 중단되었다가 광복 후에 이르러서 조성이 완료되었다.

3미터의 골목과 6~8미터 정도의 가로로 가구가 구획되어 주거지를 구성하고 있으며, 각 주거 블록의 내부에는 폭이 좁은 골목이 형성되었다.

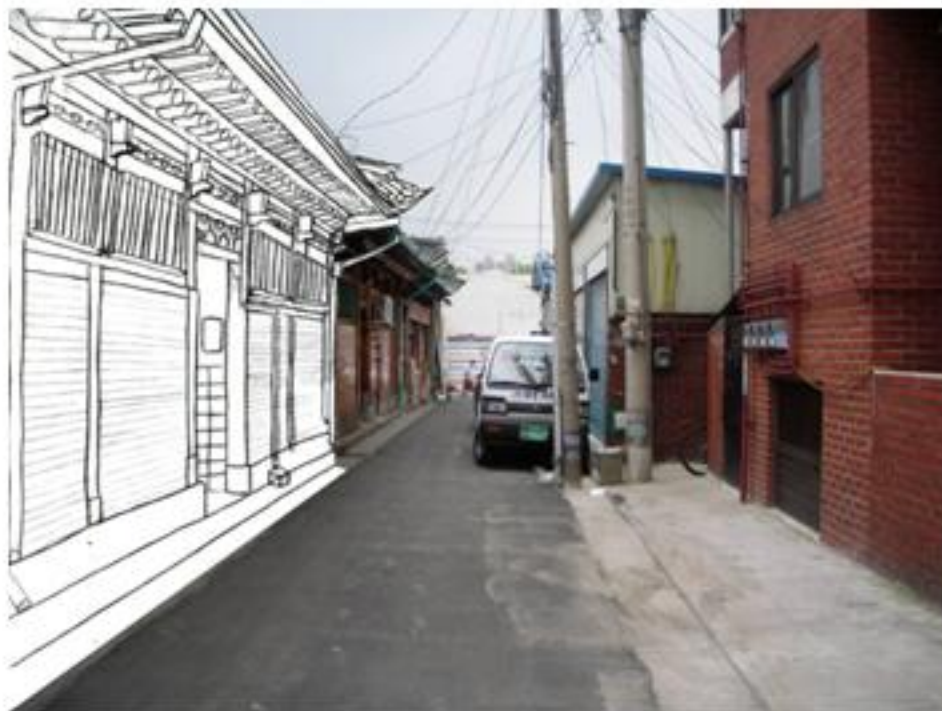




현재 제기동 주요가로에는 경동재래시장이 형성되어 있고, 한옥주거지 인근에 위치한 대규모 한약재 시장으로 인해 주요 골목의 한옥 대부분이 한약재 및 물품 판매시설로 활용되고 있으며 이면도로의 한옥들은 창고나 부대시설로 활용되고 있다.



한편 주거블록 내부의 한옥들은 1960년대에 조성된 도시한옥의 특성을 가진  
비교적 큰 규모의 한옥들이 여전히 주거용으로 사용되고 있음이 확인된다.



제기동 846-24번지 한옥





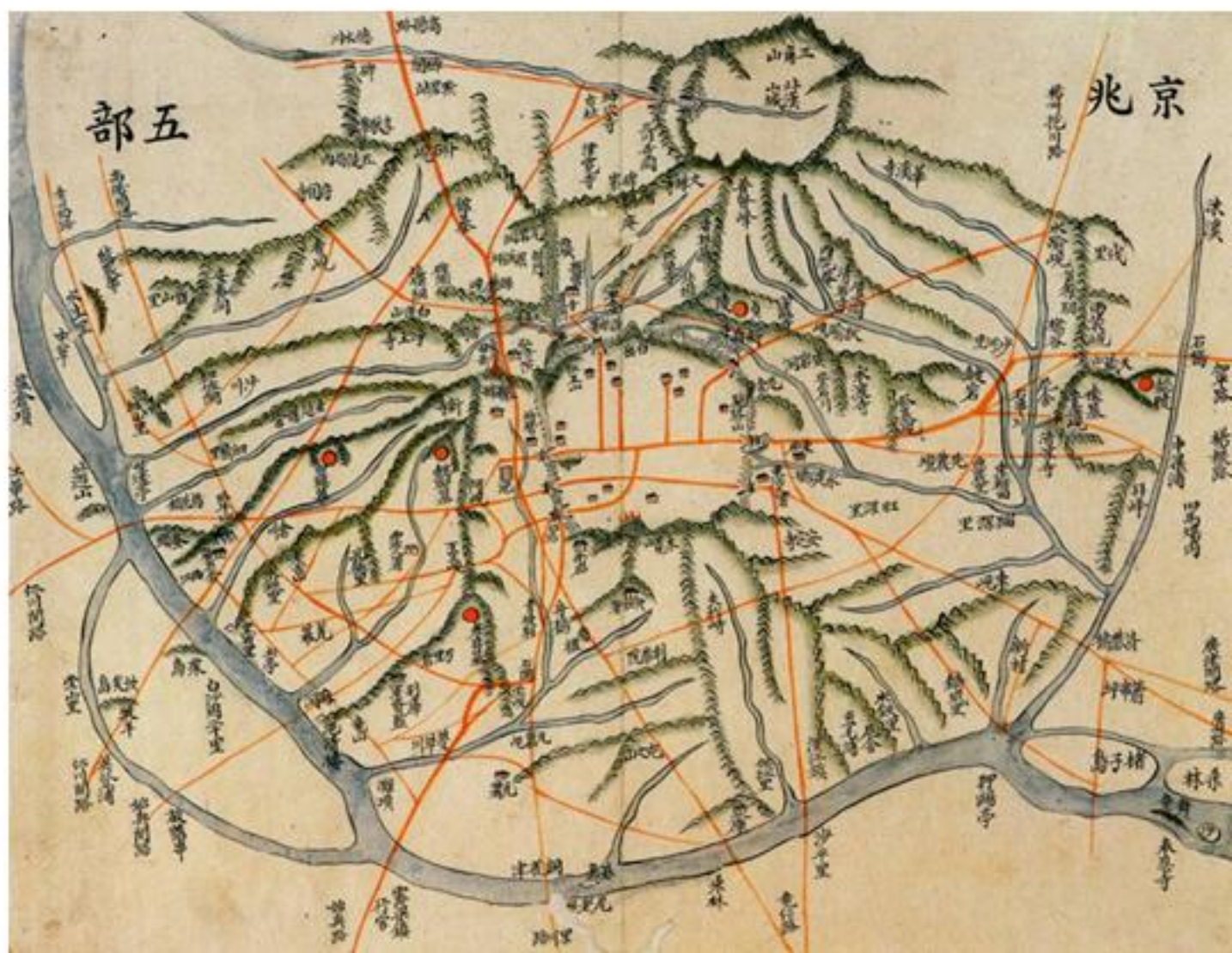




#### 4. 역사문화유산으로서 한옥주거지의 가치

## 1.1. 서울 한옥 주거지의 고밀화와 필지분화

도성과 성저십리를 포함하는 서울의 행정구역 경계는 한양이 조선의 수도로 정해진 이후 1914년 조선총독부에 의해 축소되기까지 큰 변화 없이 유지되어왔다. 19세기 한양의 주거지는 사대문 안 지역과 의주로 등 도성 인접 지역, 왕십리와 같이 길이 모이는 거점 마을, 그리고 마포나루와 같은 한강 변의 경강상업지역으로 한정되어 있었다.

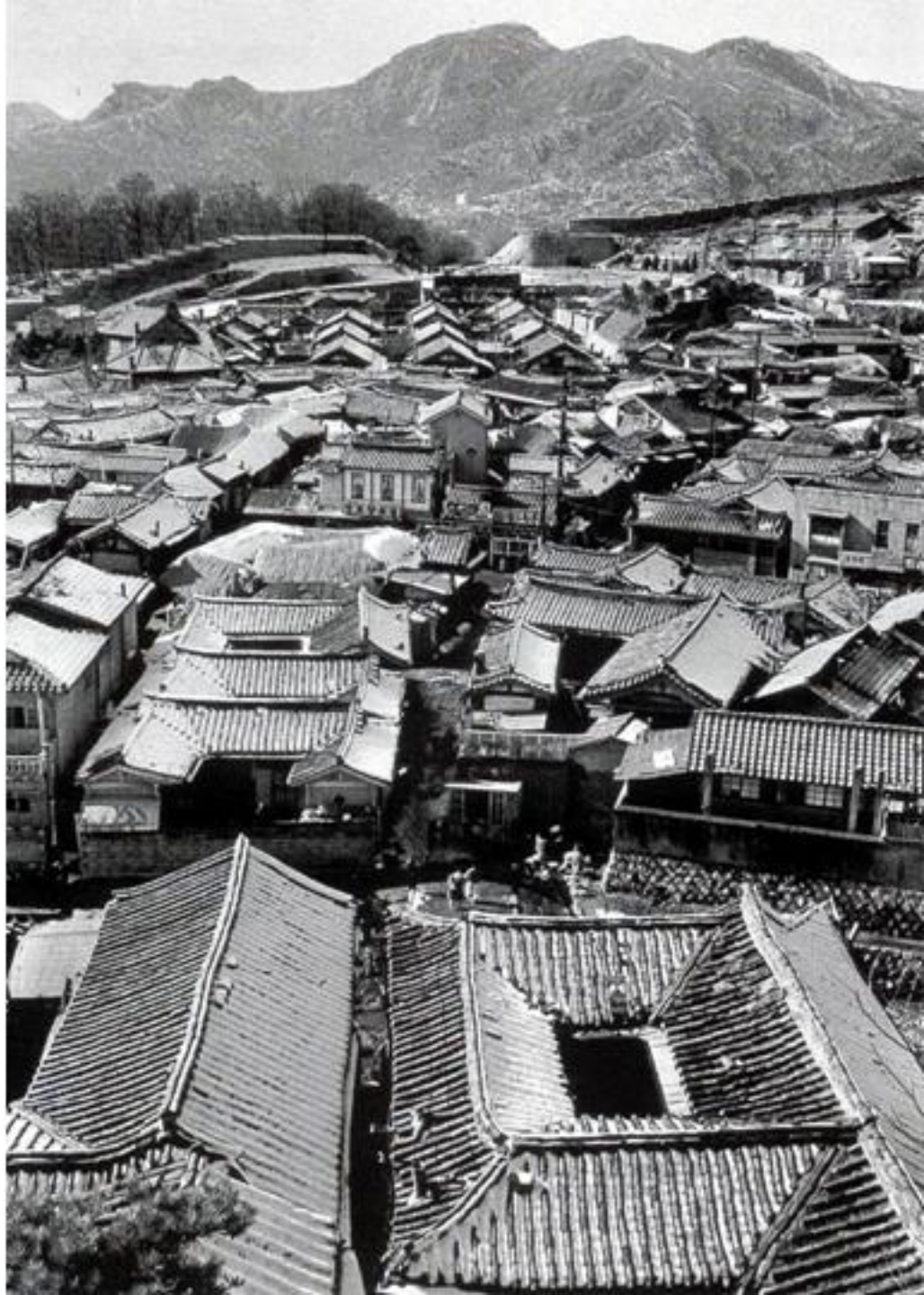


경조오부도, 1860



## 4\_1. 도시역사경관으로서의 가치

1\_서울의 한옥주거지는 구릉도시의 굴곡을 드러내며 건설되었다. 서울의 상징경관인 내사산을 배경으로 서울의 독특한 도시 경관을 연출하고 있다.





2\_ 경복궁과 창덕궁의 사이에 있는 북촌의 한옥주거지, 종묘주변의 외룡동 봉익동의 한옥주거지 등, 서울의 한옥주거지는 궁궐과 종묘등 건축문화제와 더불어 서울의 역사경관을 형성하고 있다. 비록 한 채 한 채의 한옥의 문화제로서의 가치는 작을 지 몰라도, 한옥들이 모여서 형성하고 있는 한옥주거지의 경관 가치는 매우 중요하다.



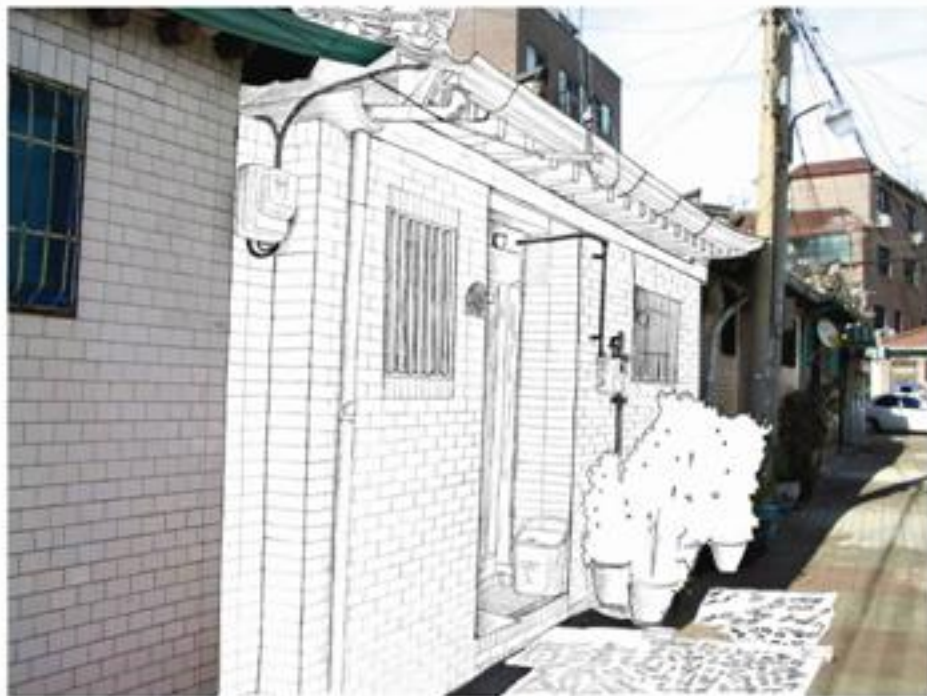
3\_ 한옥이 밀집된 한옥주거지의 경관은 '서울다움'을 만들어 가기 위하여 지키고 회복해야 할 역사도시경관이다.

4\_ 도시생활문화유산으로서의 한옥주거지는 기능과 이익만을 원리로 작동되는 현대도시에서는 자신이 힘만으로는 생존하기 어려운 '소수문화' minority이다. 노후화된 한옥들을 수선하여 경관을 회복하는 정책도 중요하지만, 동시에 뉴타운계획 등 도시재개발사업으로부터 도시한옥주거지의 도시조직을 보존하고 치유하기 위한 정책대안이 필요하다.



## 4\_2. 한옥골목과 한옥의 문화컨텐츠

1\_한옥은 시민들이 일상적인 삶을 영위하는 도시생활문화유산이다. 그리고 한옥의 침입공간이자, 한옥과 한옥을 이어주는 한옥골목은 한옥주거지의 공동체의 삶이 담기는 공유영역이다. 한옥의 특성과 스케일 덕분에 한옥골목은 물리적으로 독특한 도시공간을 이루고 있다.



만안동 47번지 일면



물두동 66-25번지 일면



2\_ 목조건축의 구범에서 비롯된 목조가구와 처마선, 도시에 대응하는 건축어  
위로서 회방담벽과 사고석담장 등으로 한옥골목은 활달하고 깊이 있는 표층공  
간을 만들고 있다. 또한 골목과 문간과 마당과 대정으로 이어지는 한옥의 공간  
조직은 한옥골목을 더욱 풍부한 도시공간으로 만들어 준다.



3\_서울의 전통적인 한옥주거지는 골목을 중심으로 생활이 이루어져왔다. 뛰어지고, 휘어지며, 폭도 일정치 않은 한옥 주거지의 골목길은 실을 중심으로 한옥을 짓고 동네를 이루며 살았던 모든 사람들의 삶의 흔적이다. 비록 불규칙하여 남루하지만 한옥골목은 그 자체로 서울사람들의 삶의 흔적이 누적되어있는 문화특성지역이다.





4\_한옥과 한옥골목에 담긴 주거문화와 문화컨텐츠는 박물관에 박제되어 있는 유물과는 다른 살아있는 생활문화유산이다. 그러나 인사동과 북촌의 일부 한옥들은 상업용으로 사용되면서 한옥주거지의 성격과 특성을 위협하고있다. 한옥골목을 품격 있고 생명력있는 도시문화유산으로 만들어가는 과정에서 어떠한 문화컨텐츠를 담을 것인가에 대하여 신중하고 지혜로운 판단이 필요하다.





# Abstract

## 1. 서울 한옥주거지의 형성과정

서울의 경계확장에 따른 기존 도성 안 한옥주거지의 고밀화 및  
토지구획정리사업에 따른 도성 밖 한옥주거지의 성립과정

## 2. 도성 안 한옥주거지

심청동, 체부동, 인사동 등 기존 도성 안 주거지의 대형 필지  
및 구릉지에 형성된 도시한옥주거지의 특성

## 3. 도성 밖 한옥주거지

돈암동, 용두동, 제기동 등 토지구획정리사업으로 새롭게 조성  
된 필지 위에 형성된 도시한옥주거지의 특성

## 4. 역사문화유산으로서 한옥주거지의 가치

한옥주거지의 도시역사경관으로서의 가치와  
한옥골목과 문화컨텐츠가 갖고있는 도시문화유산으로서 가치

서울의 경계확장과 1920년 이후 가속화되는 도시성장으로 인해 한옥주거지는 도심 안을 중심으로 고밀화가 진행되었다. 기존의 전통적인 주거지 내에 남아 있던 구릉지와 대형 필지가 필지가 분화되면서 도시한옥주거지가 집단적으로 형성되기 시작하였다.



도심부 대형 필지 위에 조성된 한옥주거지



1921년 조선지리잡선

# 북촌 대형필지의 분화와 도시안옥주거지





1962북촌항공사진



1954 북촌사진



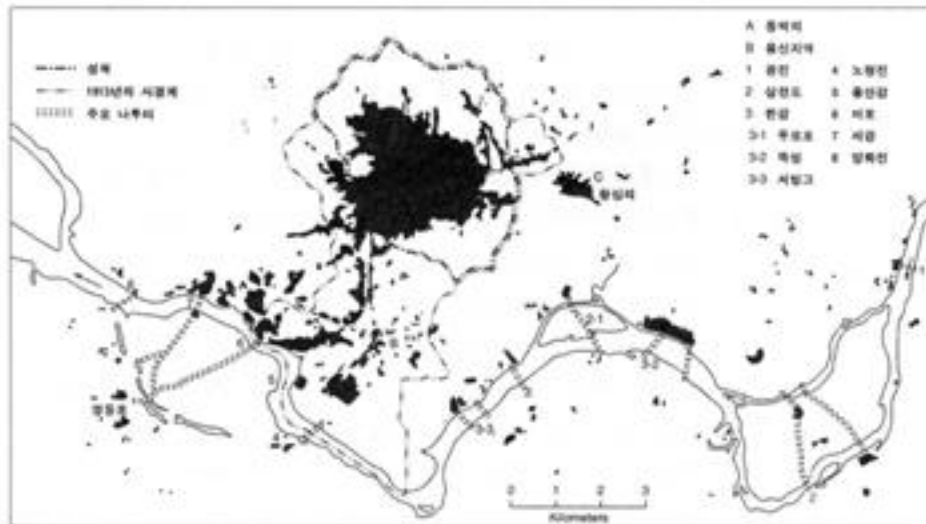
## 1\_2. 토지구획정리사업과 성 밖 한옥주거지의 조성

1914년 축소되어졌던 서울의 경계는 1936년 2월 조선총독부령 18호에 의해 이전 성저십리의 경계를 대부분 회복하였다. 도성을 중심으로 동서방향으로 확장이 이루어졌으며, 고양군, 시흥군, 김포군 의 일부 지역이 경성부로 편입되었다. 1914년 경계에 비해 4배 가까운 넓이로 확장되었다.

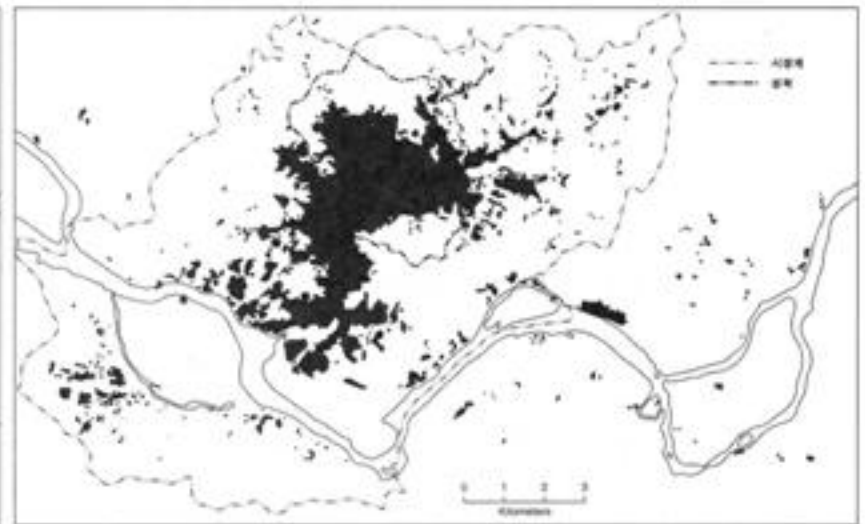


[출처 : 서울시경계발전연구원, 서울 20세기 공간변천사]

한편 철도와 전차노선을 따라 점차적으로 도시화가 확대되었다. 서울의 주거지  
도 1930년대 들어서면서 남대문 바깥 지역인 용산지역과 동대문에서 정량리  
까지의 철도노선을 따라 확장되었다.



1910년대 서울의 도시화 지역



1930년대 서울의 도시화 지역  
(출처 : 서울시경계발전연구원, 서울 20세기 공간변천사)