



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

工學博士學位論文

한옥 멸실의 유형형태학적 해석

—서울 한옥주거지의 1970년 이후 변화를 중심으로—

A Typomorphological Interpretation of Depletion of Hanok  
in Hanok Residence

—Case of Seoul after 1970—

2012年 8月

서울대학교 대학원

건설환경공학부 도시설계 전공

백 선 영

# 한옥 멸실의 유형형태학적 해석

—서울 한옥주거지의 1970년 이후 변화를 중심으로—

## A Typomorphological Interpretation of Depletion of Hanok in Hanok Residence






—Case of Seoul after 1970—

지도교수 安 建 懃

이 논문을 공학박사 학위논문으로 제출함  
2012年 4月

서울대학교 대학원  
건설환경공학부 도시설계전공  
白 善 英

白善英의 공학박사 학위논문을 인준함  
2012年 7月

委員長	진 병 희	
副委員長	양 건 하	
委員	양 승 우	
委員	김 경 중	
委員	박 소 현	

## 한옥 멸실의 유형형태학적 해석

-서울 한옥주거지의 1970년 이후 변화를 중심으로-

서울대학교 대학원 건설환경공학부 白善英  
지도교수 安建嫻

서울시에서 1961년 13만 채이던 한옥은 2006년 1만8천여 채로 줄어들었고, 2008년까지 개발 사업에 의해 3천여 채가 멸실되었다. 또한 2006년 당시의 98개 한옥밀집지구 중 주거지로서 자연적인 변화를 겪으면서 2011년 현재 단독주택지역으로 기능하는 곳, 즉 한옥주거지는 12개 지구에 불과하다. 즉 현재 서울시 한옥밀집지구에서 한옥의 물리적인 멸실 및 주거기능의 쇠퇴현상은 매우 심각한 상황이라고 할 수 있다. 이러한 한옥의 멸실 양상은 한옥주거지 구조에 따라 상이하게 나타나는데, 이는 한옥의 멸실 과정은 개별 한옥이 독립적으로 이루어지는 것이 아니라 그 한옥이 건립된 도시형태적 조건과 관계를 이루며 집단적으로 이루어지고 있음을 보여주는 것이다. 따라서 2011년 현재 얼마 남지 않은 한옥주거지 내 급격한 한옥의 멸실에 대응하기 위해서는 각 한옥의 주거지 구조를 파악하고, 이를 바탕으로 집단을 구분하여 그 변이 양상 즉 멸실 양상을 분석해 보는 것이 필요하다고 볼 수 있다.

이러한 배경 하에 본 연구는 1970년 이후 멸실의 과정을 거치고 있는 서울의 한옥주거를 유형형태학적 관점에서 이해해 보고자 하였다. 즉, 한옥이 밀집된 한옥주거지의 구조 속에서 한옥이 어떻게 멸실되어 왔는가를 분

석함으로써 한옥주거지의 도시형태적 특성과 한옥멸실의 관계를 밝히고자 하였다. 본 연구의 주요 연구결과와 의의를 요약하면 다음과 같다.

첫 번째, 성내지역에 위치한 한옥주거지와 성외지역에 위치한 한옥주거지는 상이한 형성 과정에 따라 서로 다른 주거지 구조를 나타내며, 이는 각각 가지형 구조와 격자형 구조로 구분할 수 있다. 이 중 대규모로 건설된 격자형 구조에서는 1970년 이전 가지형 구조에 비해 균질한 주거지 구조에 유형화된 도시형한옥이 공급되었고, 이후 2011년까지 주거지 구조의 변화가 비교적 적게 발생하였다. 이는 격자형 구조가 가지형 구조에 비해 차량진입과 재건축의 원활함 등 1970년 이후 사회적 요구에 비교적 적합하여, 도로 및 필지의 변동이 적었기 때문으로 해석할 수 있다.

두 번째, 가지형 구조에서는 상관분석을 통해 도로의 향, 연결도 및 필지의 정형화지수가 한옥주거지 단위를 구분할 수 있는 주거지 구조의 요소로 도출되었으며, 격자형 구조에서는 도로의 향, 폭 및 필지의 정형화지수가 한옥주거지 단위를 구분할 수 있는 요소로 도출되었다. 또한 가지형 구조와 격자형 구조에서는 주거지 구조의 요소별 관계도 상이하게 나타났는데, 이러한 차이는 가지형 구조와 격자형 구조에서 막다른 도로의 수, 비정형 필지의 위치, 중심 도로의 너비 등이 상이하기 때문이다.

세 번째, ‘도로, 필지, 건물로 구성되며, 동질적인 특징을 갖는 변이의 단위’인 한옥주거지 단위 유형은 한옥주거지 구조에 따른 건물의 변이 양상을 분석함으로써, 4개의 유형으로 도출하였다.

네 번째, 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형과 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 한옥의 멸실 및 용도의 변화가 크지 않았으나, 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형과 격자형 5m이상 폭 주거지 단위 유형에서는 한옥의 멸실 및 용도의 변화가 활발하게 일어났다. 이는 도로에의 접근성에 따른 결과로 해석할 수 있다.

다섯 번째, 전체 한옥주거지의 필지별 한옥의 멸실을 살펴보면, 한옥 멸실에 영향을 주는 주거지 구조의 요소는 도로의 연결도, 폭, 필지의 면적, 접도길이이지만, 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실을 살펴본 결과 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형, 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형, 격

자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 필지의 정형화지수 역시 한옥 멸실에 영향을 주는 요소임을 알 수 있었다.

여섯 번째, 모든 유형에서 변동이 없는 필지에 비해서 변동이 있는 필지에서 한옥의 멸실이 많이 일어났으며, 가지형 구조는 격자형 구조에 비해, 막다른 도로 유형은 뚫린 도로 유형에 비해, 4m이하 폭 도로 유형은 5m이상 폭 도로 유형에 비해 필지의 변동과 한옥의 멸실의 관계가 적은 것을 파악하였다. 이는 규모가 작고, 도로와의 접근성이 좋지 않은 필지에서는 이를 개선하기 위해 건물의 멸실과는 무관하게 합필활동이 일어나기 때문으로 해석이 가능하다.

일곱 번째, 한옥의 멸실 시기를 살펴보면, 모든 유형에서 다세대·다가구 주택이 합법화된 1990년부터 제도가 강화된 1997년까지 재건축이 가장 활발하게 일어났다. 하지만 가지형 도로 유형이 격자형 도로 유형에 비해, 막다른 도로 유형이 뚫린 도로 유형에 비해, 4m이하 폭 도로 유형이 5m이상 폭 도로 유형에 비해 이러한 경향은 적게 나타났음을 알 수 있다. 즉 재건축이 가장 용이한 유형에서 정책적 변화에 한옥 멸실이 가장 민감하게 영향을 받은 것을 확인할 수 있다.

이러한 연구의 결과는 다음과 같은 의의를 갖는다. 첫 번째, 1970년 이후 서울 한옥주거지 쇠퇴 과정에 대한 실증적인 자료이자, 유형형태학적 측면에서 하나의 대상지의 필지 주기를 실증적으로 탐구한 결과이다. 두 번째, 동질적인 성격을 갖고, 변화를 함께하며 한옥주거지의 형태를 설명할 수 있는 한옥의 집합체계, 즉 ‘한옥주거지 단위 유형’을 도출하였다. 세 번째, 어떠한 주거지 구조에서 한옥이 어떻게 멸실되어 가는지를 확인함으로써, 한옥의 멸실 조건 및 양상에 대한 정보를 구축하였다. 이러한 결과는 궁극적으로 물리적 조건의 내적 상호작용에 의한 도시형태변화의 속성을 규명했다는 점에 의의가 있다고 할 수 있다.

---

主要語 : 한옥주거지, 유형형태학, 한옥 멸실, 한옥주거지 단위, 주거지 구조, 주거지 변이

學 番 : 2007-30257

# 目次

국문초록 .....	i
목 차 .....	iv
그림목차 .....	vii
표 목 차 .....	xi
<b>I. 서론</b> .....	1
1.1 연구의 배경 및 목적 .....	1
1.1.1 연구의 배경 .....	1
1.1.2 연구의 목적 .....	5
1.2 연구의 방법 .....	6
1.2.1 연구의 틀 .....	6
1.2.2 연구의 자료 .....	11
1.3 연구의 범위 및 내용 .....	13
1.3.1 연구의 범위 .....	13
1.3.2 연구의 내용 및 구성 .....	16
<b>II. 유형형태학과 한옥주거지 단위</b> .....	19
2.1 형태학과 주거지 변이 .....	19
2.1.1 도시 형태의 해석 .....	19
2.1.2 필지주기와 건물의 멸실 .....	22
2.2 유형형태학의 개념 및 유형화 .....	26
2.2.1 유형형태학의 개념 및 전개 .....	26
2.2.2 유형의 개념 및 유형화의 단계 .....	28
2.3 주거지 단위와 주거지 구조 .....	31
2.3.1 한옥주거지 단위의 개념 .....	31
2.3.2 도로 패턴에 따른 주거지 구조의 분류 .....	34

2.4 서울 한옥주거지 및 유형형태학에 관한 선행 연구 .....	39
2.4.1 도시조직을 통한 ‘한옥 멸실 과정’에 대한 이해의 필요 .....	39
2.4.2 유형화를 통한 ‘변이의 원인’ 도출의 필요 .....	42
<b>Ⅲ. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴</b> .....	47
3.1 도시형한옥 주거지의 형성 .....	47
3.1.1 형성 배경 .....	47
3.1.2 도시형한옥의 의미 .....	53
3.1.3 도시형한옥과 주거지 구조 .....	57
3.2 한옥의 쇠퇴와 멸실 .....	60
3.2.1 타 주거형식의 등장 .....	60
3.2.2 정책적 변화 .....	64
3.2.3 한옥주거지의 축소 .....	68
3.3 한옥주거지의 현황 .....	75
3.3.1 성내지역 .....	75
3.3.2 성외지역 .....	79
3.4 소결 .....	84
<b>Ⅳ. 한옥주거지 구조 분석</b> .....	86
4.1 분석의 틀 .....	86
4.1.1 지구별 주거지 구조의 분석 방법 .....	86
4.1.2 필지별 주거지 구조의 분석 방법 .....	90
4.2 지구별 주거지 구조의 특성 .....	92
4.2.1 도로 패턴에 따른 주거지 구조의 분류 .....	92
4.2.2 주거지 구조의 변화 .....	102
4.3 필지별 주거지 구조의 관계 .....	119
4.3.1 가지형 구조 .....	119
4.3.2 격자형 구조 .....	125
4.3.3 가지형 구조와 격자형 구조의 비교 .....	129
4.4 소결 .....	131



V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실 .....	134
5.1 분석의 틀 .....	134
5.1.1 유형의 도출 방법 .....	134
5.1.2 한옥주거지 단위 유형 .....	136
5.2 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 .....	142
5.2.1 유형의 특징 .....	142
5.2.2 한옥 멸실의 양상 .....	145
5.3 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 .....	155
5.3.1 유형의 특징 .....	155
5.3.2 한옥 멸실의 양상 .....	158
5.4 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 .....	169
5.4.1 유형의 특징 .....	169
5.4.2 한옥 멸실의 양상 .....	172
5.5 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 .....	181
5.5.1 유형의 특징 .....	181
5.5.2 한옥 멸실의 양상 .....	184
5.6 서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 특징 .....	194
5.6.1 주거지 구조와 한옥 멸실의 관계 .....	194
5.6.2 필지변동에 따른 한옥의 멸실 .....	199
5.6.3 재건축 건물의 성격 .....	203
5.6.4 비한옥주거지와 비교 .....	208
5.7 소결 .....	214
VI. 결론 .....	218
6.1 서울 한옥주거지 구조의 특징 .....	218
6.2 서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 양상 .....	220
6.3 연구의 한계 및 향후 연구 과제 .....	223
<input type="checkbox"/> 참고문헌 .....	224
<input type="checkbox"/> Abstract .....	232

## □ 그림목차

[그림1-1] 한옥주거지의 개념 .....	7
[그림1-2] 필지별 주거지 구조 .....	8
[그림1-3] 연구의 체계 .....	10
[그림1-4] 연구 대상지 .....	14
[그림1-5] 연구대상지의 위치 .....	15
[그림1-6] 연구의 내용 및 구성 .....	17
[그림2-1] 도시형태학의 연구 계보 .....	20
[그림2-2] 1723~1954년 동안 뉴캐슬의 필그림 도로에서의 필지 주기 .....	23
[그림2-3] 건물의 구조적 쇠퇴 및 기능적 쇠퇴 .....	24
[그림2-4] 1856~1918년 동안 오마하 106-8블록의 변이 .....	25
[그림2-5] 카니지아의 유형학적 단계 .....	27
[그림2-6] 도시 조직에 건물이 주제별로 채워진 사례 .....	31
[그림2-7] 앨른워크의 평면 단위의 유형 .....	32
[그림2-8] 사우스위쓰 와 오웬의 분류 .....	35
[그림2-9] 마샬의 분류 .....	36
[그림2-10] 무동의 분류 .....	36
[그림3-1] 경성부 인구증가와 신축주택 수 .....	48
[그림3-2] 경성부 주택부족률 .....	48
[그림3-3] 경성부 신축주택 수 .....	48
[그림3-4] 경성부 내 청부업 회사의 자본금 .....	48
[그림3-5] 북촌 도시조직의 변화 .....	50
[그림3-6] 1962년 북촌의 한옥 분포 .....	50
[그림3-7] 돈암지구 2002년 지적도 .....	51
[그림3-8] 도시형한옥에서 규격화된 목재의 사용도 .....	54
[그림3-9] 도시형한옥의 선형적 유형 .....	55
[그림3-10] 완전 ㄷ자형 도시형한옥) .....	55
[그림3-11] 도시한옥 입면의 시계열적 비교 .....	56
[그림3-12] 도시형한옥의 배치 .....	58
[그림3-13] 도시형한옥에서 진입로의 향에 따른 배치방식 .....	58
[그림3-14] 와룡동에 위치한 도시형한옥의 서측진입 사례 .....	59

[그림3-15] 돈암지구 내 위치한 도시형한옥의 북측진입 사례 .....	59
[그림3-16] 1960년 서울의 주택실태 .....	60
[그림3-17] 1970년대 불란서주택 .....	61
[그림3-18] 2층 주택의 대표적 입면 .....	62
[그림3-19] 다세대 다가구 주택에 대한 법규 변화 .....	63
[그림3-20] 다세대 다가구 주택이 들어선 한옥주거지 .....	63
[그림3-21] 한옥의 수량 변화의 추정 .....	68
[그림3-22] 2006년 현재 존치하는 한옥의 건축시기 .....	70
[그림3-23] 2006년 한옥 밀집지구의 구분 .....	71
[그림3-24] 상업화가 일어난 한옥밀집지구 .....	72
[그림3-25] 연구 대상지 .....	74
[그림3-26] 경복궁 서측 지역의 현황 .....	77
[그림3-27] 혜화동 로터리 주변 지역의 현황 .....	78
[그림3-28] 성내지역의 시기별 한옥수의 변화 .....	79
[그림3-29] 안암천 주변 지역의 현황 1 .....	80
[그림3-30] 안암천 주변 지역의 현황 2 .....	81
[그림3-31] 돈암지구 내 위치한 2층 한옥상가 .....	82
[그림3-32] 성외지역의 시기별 한옥수의 변화 .....	82
[그림4-1] 북측 진입을 피하기 위해 별도의 진입이 계획된 한옥 .....	93
[그림4-2] 북측 진입을 피하기 위해 타방향 진입이 계획된 필지 .....	93
[그림4-3] 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동 지구의 1929년 지적도 .....	97
[그림4-4] 명륜동 지구의 1929년 지적도 .....	97
[그림4-5] 1935년 2월의 통인동지구 .....	98
[그림4-6] 1953년 명륜동 지구 .....	98
[그림4-7] 돈암지구 토지구획정리사업 계획도 .....	99
[그림4-8] 1959년 돈암지구의 항공사진 .....	99
[그림4-9] 일본의 가곽표준도 .....	100
[그림4-10] 돈암지구 내 개별 필지로의 진입로 .....	101
[그림4-11] 돈암지구 한옥주거지 블록의 필지열 .....	101
[그림4-12] 가지형 구조에서 요소들간의 상관관계 .....	120
[그림4-13] 주거지 구조에 따른 가지형 한옥주거지의 구분 .....	123
[그림4-14] 격자형 구조에서 요소들 간의 상관관계 .....	126

[그림4-15] 주거지 구조에 따른 격자형 한옥주거지의 구분 .....	127
[그림4-16] 가지형 구조에서 필지 규모가 작은 비정형 필지 .....	129
[그림4-17] 격자형 구조에서 도로 한 켠 뒤에 위치한 비정형 필지 .....	129
[그림5-1] 한옥주거지의 단위 유형 도출 단계 .....	135
[그림5-2] 한옥주거지 단위 유형의 구분 1 .....	139
[그림5-3] 한옥주거지 단위 유형의 구분 2 .....	140
[그림5-4] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형의 개념 .....	142
[그림5-5] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형의 분포 .....	143
[그림5-6] 가지형 막다른 도로 단위 유형의 현황 .....	144
[그림5-7] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 내 신축 건물의 용도 .....	146
[그림5-8] 통인시장 .....	148
[그림5-9] 가지형 막다른 도로 단위 유형의 한옥 멸실 시기 .....	148
[그림5-10] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기 .....	149
[그림5-11] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기 .....	150
[그림5-12] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기 .....	151
[그림5-13] 효자동 지구 내 가지형 막다른 도로 유형 .....	153
[그림5-14] 효자동 지구 내 가지형 막다른 도로 유형의 변이 .....	154
[그림5-15] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형의 개념 .....	155
[그림5-16] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형의 분포 .....	156
[그림5-17] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형의 현황 .....	157
[그림5-18] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 내 신축 건물의 용도 .....	159
[그림5-19] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형의 한옥 멸실 시기 .....	160
[그림5-20] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기 .....	161
[그림5-21] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기 .....	162
[그림5-22] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기 .....	163
[그림5-23] 효자동 지구 내 가지형 뚫린 도로 유형 .....	166
[그림5-24] 효자동 지구 내 가지형 뚫린 도로 유형의 변이 .....	166
[그림5-25] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 개념 .....	169
[그림5-26] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 분포 .....	170
[그림5-27] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 사례 .....	170
[그림5-28] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 내 신축 건물의 용도 .....	173
[그림5-29] 비정형 필지가 많은 안암동3가 지구 .....	174

[그림5-30] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 한옥 멸실 시기	174
[그림5-31] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기	175
[그림5-32] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기	176
[그림5-33] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기	177
[그림5-34] 안암동2가 지구 내 격자형 4m이하 폭 도로 유형	179
[그림5-35] 안암동2가 지구 내 격자형 4m이하 폭 도로 유형의 변이	180
[그림5-36] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형의 개념	181
[그림5-37] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형의 분포	182
[그림5-38] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형의 현황	182
[그림5-39] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 내 신축 건물의 용도	185
[그림5-40] 격자형 5m이상 폭 도로 단위 유형의 한옥 멸실 시기	186
[그림5-41] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기	187
[그림5-42] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기	188
[그림5-43] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기	189
[그림5-44] 안암동2가 지구 내 격자형 5m이상 폭 도로 유형	191
[그림5-45] 안암동2가 지구 내 격자형 5m이상 폭 도로 유형의 변이	192
[그림5-46] 도로 연결도와 한옥존치율의 관계	194
[그림5-47] 도로 폭과 한옥존치율의 관계	195
[그림5-48] 도로 향과 한옥존치율의 관계	195
[그림5-49] 필지 면적과 한옥존치율의 관계	195
[그림5-50] 필지 정형화도와 한옥존치율의 관계	196
[그림5-51] 필지 접도길기와 한옥존치율의 관계	196
[그림5-52] 도로 연결도와 필지변동률의 관계	199
[그림5-53] 도로 폭과 필지변동률의 관계	199
[그림5-54] 도로 향과 필지변동률의 관계	199
[그림5-55] 필지 면적과 필지변동률의 관계	200
[그림5-56] 필지 정형화도와 필지변동률의 관계	200
[그림5-57] 필지 접도길기와 필지변동률의 관계	200
[그림5-58] 한옥주거지 단위 유형별 주거지 구조의 변이	201
[그림5-59] 한옥주거지 단위 유형별 재건축 시기	205
[그림5-60] 재건축 건물의 평균 필지 면적	207
[그림5-61] 재건축 건물의 평균 용적률	207

[그림5-62] 개별 진입로가 있는 단독주택필지 .....	208
[그림5-63] 필지의 변동 없이 재건축이 일어나 밀도가 높아진 필지 .....	208
[그림5-64] 건물사이의 사용되지 않는 공간 .....	208
[그림5-65] 경복궁 서측지역 내 한옥과 막다른 도로의 2010년 현황 .....	209
[그림5-66] 동선동2가 일대의 현황 .....	210
[그림5-67] 동선동2가 일대의 위치 .....	210
[그림5-68] 동선동2가 일대의 1970년과 2011년 현재 항공사진 .....	211
[그림5-69] 동선동2가 일대의 한옥 멸실의 시기 .....	212

## □ 표목차

[표1-1] 분석 자료 중 지적자료 .....	12
[표1-2] 분석 자료 중 문헌자료 .....	12
[표1-3] 시기별, 지역별 분석자료 .....	12
[표1-4] 연구대상지 .....	15
[표2-1] 송인호의 도로 패턴 분류 .....	37
[표2-2] 도로 패턴에 따른 주거지 구조 분류에 관한 선행연구 .....	38
[표2-3] 서울시 한옥주거지에 관한 대표적 연구 .....	40
[표2-4] 한옥주거지 관련 선행 연구와의 비교 .....	41
[표2-5] 유형형태학적 접근을 통하여 도시조직을 분석한 대표적 연구 .....	43
[표2-6] 유형형태학 관련 선행 연구와의 비교 .....	45
[표3-1] 서울시 단독주택 및 단독주택지역의 변화 .....	65
[표3-2] 서울시 한옥 및 한옥주거지의 변화 .....	67
[표3-3] 2006년 서울시 한옥밀집지구 현황 .....	69
[표3-4] 2006년 당시 서울시 한옥밀집지구 중 재개발 구역으로 지정되지 않은 지구	70
[표3-5] 2006년 당시 주거기능이 유지되는 한옥밀집지구 .....	72
[표3-6] 2011년 주거기능이 유지되면서 재개발 구역으로 지정되지 않은 한옥밀 집지구 .....	73
[표3-7] 자연적인 변화를 겪고, 2011년 현재 주거기능을 유지하는 서울시 한옥 밀집지구 .....	74

[표3-8] 경북궁 서측지역 내 물리적 환경의 변화 .....	76
[표3-9] 경북궁 서측지역 내 존치하는 한옥의 규모 .....	76
[표3-10] 혜화동 로터리 주변 내 물리적 환경의 변화 .....	78
[표3-11] 성내지역 한옥주거지의 시기별 한옥 수의 변화 .....	79
[표3-12] 안암천 주변 지역 내 물리적 환경의 변화 .....	80
[표3-13] 성외지역 한옥주거지의 시기별 한옥 수의 변화 .....	82
[표4-1] 선행연구를 통한 예비 분석 요소 도출 .....	87
[표4-2] 한옥주거지 구조의 분석 요소 .....	88
[표4-3] 한옥주거지 구조의 분석 요소와 측정 방법 .....	90
[표4-4] 한옥주거지 구조 분석 요소들 간의 상관관계 측정방법 .....	91
[표4-5] 한옥주거지의 1970년 구조 .....	92
[표4-6] 1970년 당시 지구별 도로 통합도 (성내지역) .....	94
[표4-7] 1970년 당시 지구별 도로 통합도 (성외지역) .....	94
[표4-8] 효자동 지구(성내지역)와 안암동2가 지구(성외지역)의 1970년 현황 ..	95
[표4-9] 1970년 당시 성내지역과 성외지역에 건설된 한옥의 유형 .....	96
[표4-10] 한옥주거지 구조의 변화 .....	103
[표4-11] 한옥주거지 구조의 변화 .....	104
[표4-12] 맹지였던 필지가 합필되는 사례 .....	105
[표4-13] 옥인동 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	106
[표4-14] 옥인동 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	106
[표4-15] 효자동 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	106
[표4-16] 효자동 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	107
[표4-17] 창성동 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	107
[표4-18] 창성동 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	107
[표4-19] 통인동90 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	107
[표4-20] 통인동90 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	108
[표4-21] 통인동150 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	108
[표4-22] 통인동150 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	108
[표4-23] 명륜동 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	109
[표4-24] 명륜동 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	109
[표4-25] 삼선동5가 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	109
[표4-26] 삼선동5가 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	110

[표4-27] 안암동1가 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	110
[표4-28] 안암동1가 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	110
[표4-29] 보문동5가 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	111
[표4-30] 보문동5가 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	111
[표4-31] 안암동2가 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	111
[표4-32] 안암동2가 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	112
[표4-33] 안암동3가 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	112
[표4-34] 안암동3가 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	112
[표4-35] 용두동 지구 내 주거지 구조의 변화 .....	112
[표4-36] 용두동 지구의 지적도 및 항공사진의 변화 .....	113
[표4-37] 가지형 구조와 격자형 구조의 변화 .....	113
[표4-38] 한옥주거지 도로 형태별 필지 정형화지수 사례 .....	114
[표4-39] 1970년 한옥주거지 구조별 필지의 특징 .....	115
[표4-40] 비정형이었던 필지가 합필되는 사례 .....	116
[표4-41] 가지형 구조(효자동 지구)와 격자형 구조(안암동2가 지구)의 변화 ·	116
[표4-42] 가지형 구조(효자동 지구)와 격자형 구조(안암동2가 지구)의 변화 ·	117
[표4-43] 가지형 구조에서 요소들간의 상관관계 .....	119
[표4-44] 도로의 향과 필지 면적의 관계 .....	121
[표4-45] 도로의 연결도와 필지 접도길이, 도로 폭의 관계 .....	121
[표4-46] 필지의 정형화지수와 필지면적, 접도길이의 관계 .....	121
[표4-47] 가지형 구조를 갖는 한옥주거지의 구분 .....	122
[표4-48] 뚫린 도로에 접하는 필지와 막다른 도로에 접하는 필지의 비교 ····	124
[표4-49] 격자형 구조에서 요소들 간의 상관관계 .....	125
[표4-50] 도로의 향과 도로 연결도의 관계 .....	126
[표4-51] 도로의 폭과 필지 면적, 도로 연결도의 관계 .....	126
[표4-52] 필지의 정형화지수와 필지 접도길이, 도로 연결도의 관계 .....	126
[표4-53] 격자형 한옥주거지의 구분 .....	128
[표4-54] 가지형 한옥주거지와 격자형 한옥주거지 비교 .....	132
[표5-1] 주거지 구조에 따른 건물의 변화 .....	137
[표5-2] 도로의 향에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 .....	137
[표5-3] 도로의 향에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 .....	137
[표5-4] 도로의 연결도에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 .....	138



[표5-5] 필지의 정형화정도에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 .....	138
[표5-6] 도로의 폭에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 .....	138
[표5-7] 도로의 폭에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 .....	138
[표5-8] 한옥주거지의 단위 유형 분류 .....	141
[표5-9] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형의 변이 .....	142
[표5-10] 창성동 109-4번지 일대의 변화 .....	144
[표5-11] 통인동 149-5번지 일대의 변화 .....	145
[표5-12] 맹지였던 필지가 합필되는 사례 .....	147
[표5-13] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형의 지구별 변이 .....	147
[표5-14] 가지형 막다른 도로 단위 유형 내 신축 시기별 비한옥건축물 .....	152
[표5-15] 가지형 막다른 도로 단위 유형의 필지 정형화정도에 따른 건물의 변이 .....	153
[표5-16] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형의 변이 .....	155
[표5-17] 옥인동 18-3번지 일대의 변화 .....	157
[표5-18] 명륜동 31-5번지 일대의 변화 .....	158
[표5-19] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형의 지구별 변이 .....	160
[표5-20] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 내 신축 시기별 비한옥건축물 .....	164
[표5-21] 가지형 뚫린 도로 단위 유형의 필지 정형화정도에 따른 건물의 변이 .....	165
[표5-22] 가지형 뚫린 도로 단위 유형의 필지 위치에 따른 건물의 변이 .....	166
[표5-23] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 변이 .....	169
[표5-24] 안암동1가 81번지 일대의 변화 .....	171
[표5-25] 안암동3가 78-9번지 일대의 변화 .....	171
[표5-26] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 지구별 변이 .....	172
[표5-27] 격자형 4m이하 폭 도로 단위 유형 내 신축 시기별 비한옥건축물 .....	178
[표5-28] 격자형 4m이하 폭 도로 단위 유형의 필지 정형화정도에 따른 건물의 변이 .....	179
[표5-29] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형의 변이 .....	181
[표5-30] 삼선동5가 226번지 일대의 변화 .....	183
[표5-31] 안암동3가 16번지 일대의 변화 .....	183
[표5-32] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형의 지구별 변이 .....	184
[표5-33] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 내 신축 시기별 비한옥건축물 .....	190
[표5-34] 격자형 5m이상 폭 도로 단위 유형의 필지 정형화정도에 따른 건물의 변이 .....	191
[표5-35] 도로 연결도와 한옥존치율의 관계 .....	194
[표5-36] 도로 폭과 한옥존치율의 관계 .....	195

[표5-37] 도로 향과 한옥존치율의 관계 .....	195
[표5-38] 필지 면적과 한옥존치율의 관계 .....	195
[표5-39] 필지 정형화정도와 한옥존치율의 관계 .....	196
[표5-40] 필지 접도길이와 한옥존치율의 관계 .....	196
[표5-41] 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실 .....	197
[표5-42] 한옥주거지 단위 유형별 필지 정형화정도에 따른 한옥 수의 변화율 ·	198
[표5-43] 한옥주거지 단위 유형별 주거지 구조의 변이 .....	201
[표5-44] 한옥주거지 단위 유형별 필지 변동과 한옥의 멸실 .....	202
[표5-45] 한옥주거지 단위 유형별 재건축 건물의 용도 .....	204
[표5-46] 한옥주거지 단위 유형별 재건축 건물의 특징 .....	205
[표5-47] 한옥주거지 내 1970년 이후 재건축 건물의 규모 .....	206
[표5-48] 동선동2가 일대의 변이 .....	211
[표5-49] 연구 대상지와 비교 대상지의 변이 .....	212
[표5-50] 한옥주거지 단위 유형별 비교 .....	216

# I. 서론

---

- 1.1 연구의 배경 및 목적
- 1.2 연구의 방법
- 1.3 연구의 범위 및 내용

## 1.1 연구의 배경 및 목적

### 1.1.1 연구의 배경

서울시에는 1930년대부터 1960년대에 걸쳐 단독주택의 대표적인 유형으로서 도시형한옥이 집단적으로 건설되기 시작하였고<sup>1)</sup>, 이 결과 1970년대 서울의 단독주택지역 중 대부분은 도시형한옥이 공급된 한옥주거지가 되었다. 하지만 1970년 이후 한옥주거지 내 한옥은 벽돌 및 철근콘크리트를 주재료로 한, 보다 높은 밀도의 타 유형의 건물로 재건축되기 시작하여, 2011년 현재는 대부분 다세대·다가구 및 아파트 지구로 변모하거나 사라지고 있다. 즉 도시형한옥의 밀집지역이자 1970년 이전 조성된 대표적 단독주택지역인 한옥주거지는 점차 멸실되어가고 있는 것이다. 이는 각기 다른 시대적, 공간적 배경 속에서 서로 다른 주거지 구조가 형성되고, 그 속에 동일한 주거 유형이 설립되고 충전되어 극상기를 이루다가, 1970년 이

---

<sup>1)</sup> 송인호, 『도시형한옥의 유형연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 1990, p2.

## I. 서론

후 자생적으로 쇠퇴되어, 결국 다른 건물 유형으로 치환되어 가는 것으로 해석할 수 있다.

### (1) 급격한 한옥의 멸실

1970년 우리나라 전체의 도시인구율은 50.2%가 되었고, 서울의 71~75년의 인구증가율은 26.8%, 76~80년의 인구증가율은 21.4%에 이르렀다<sup>2)</sup>. 폭발적인 인구 증가에 따라 1970년대 주택문제는 심각한 수준에 이르렀고, 단독주택지에서의 불법적인 다가구 거주 현상은 만연하게 되었다. 이에 따라 정부는 1985년 다세대주택 합법화, 1990년 다가구주택 합법화, 다세대주택 층수완화 등 관련 제도를 완화하였고, 결국 서울시에서 많은 수의 단독주택은 다세대·다가구 주택으로 재건축 되었다.

이러한 배경 속에서 1961년 13만 채이던 한옥은 2006년 1만8천 여 채로 줄어들었고, 2006년 서울시 98개의 한옥밀집지구 가운데 48.9%의 지구가 이미 재개발 구역 또는 관련 지역으로 지정되었거나 예정구역에 포함되었으며<sup>3)</sup>, 그 이후 2008년까지 각종 개발 사업에 의해 사라진 서울시 한옥은 약 3,382동에 이른다<sup>4)</sup>. 즉 서울시에서 한옥의 멸실은 급격하게 일어나고 있다고 볼 수 있다.

---

2) 또한 1970년에는 경부고속도로가 개통되었고, 1971년에는 도시계획법이 전면 개정되었다. (손정목, 『한국현대도시의 발자취』, 1990a, 일지사, p173.)

3) 정석, 『서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구』, 서울시정개발연구원, 2006, pIII, 67.

4) 서울특별시 보도자료, 2008.12.10.

이에 대한 대응으로 서울시는 2008년 12월 서울의 한옥주거지 보전 및 진흥을 위한 ‘서울 한옥선언’을 발표하였고, 대표적인 서울의 한옥주거지인 종로구 체부동 일대를 시범사업 대상지로 선정, 2009년 중에 계획을 수립하고 시범사업 결과에 따라 유사 지역에 확대 적용할 계획을 수립하였다. ‘서울 한옥선언’에 따르면 서울시는 2009년 이후 10년간 3,700억 원의 예산을 투입하여 총 4,500 여동의 한옥을 보전하고, 신규 조성할 예정이다. 또한 서울시는 인사동 등 서울시 대표적인 한옥밀집지구의 한옥 수선 등 비용지원도 5천만원에서 1억원으로 대폭 상향 조정하고 지원의 다양화 및 정기화 등의 내용을 담고 있는 한옥지원조례를 개정 입법예고 중 (2009.2.20~3.11)에 있다고 발표했다. (서울특별시 보도자료, 2009.03.01.)

## (2) 한옥주거지의 축소

1970년 당시 전체 주택 가운데 단독주택은 94.1%를 차지했으나 2000년 49.9%로 급격히 감소하였다. 하지만 2005년 이후 단독주택이 다시 주목받기 시작하였는데<sup>5)</sup>, 2006년 당시 서울시 단독주택에서 한옥이 차지하는 비율은 5~6%정도이다<sup>6)</sup>. 2006년 대부분의 한옥은 전통주거지인 도심부에 가장 많이 남아 있는 것으로 파악되었으며, 그 다음으로는 토지구획정리사업으로 만들어진 돈암, 용두, 청량리지구에 많이 분포하는 것으로 조사되었다<sup>7)</sup>. 즉 도심부의 단독주택지역이며, 다세대 다가구 밀집지역이 아닌 나름의 특색을 가진 저밀의 단독주택지 중 한옥주거지는 상당한 비중을 차지한다고 할 수 있다. 실제로 2007년 북촌 주민대상 설문조사 결과 북촌에 거주하는 것에 만족하고 있는 이유가 ‘도심지 내의 조용한 주거지’ 라는 응답이 44%였고<sup>8)</sup>, 이는 한옥주거지의 단독주거지로서의 가능성을 반증하는 것이라 볼 수 있다.

하지만 2006년 98개의 한옥밀집지구 중에서 2011년 현재 자생적으로 주거기능이 유지되고 있으며, 단독주거에 적합한 용도지역으로 지정되어 있는 곳, 즉 단독주거지로 기능하고 있는 곳은 단 12개 지구에 불과하다. 즉 대규모 개발의 위험에 직면하지 않은 지역 중 대부분의 한옥밀집지구는 상업화되었다고 볼 수 있는 것이다. 또한 현재까지 한옥주거지의 보전에 있어서는 단독주택 용도의 보전보다는 물리적인 한옥 자체의 보전에 초점을 맞추어 왔기 때문에 이러한 경향은 더욱 심화될 것으로 보인다.

5) 2005년 이후 연간 단독주택 건설 실적은 꾸준히 증가하는 반면, 같은 기간 아파트 건설 실적은 점차 낮아지고 있다. 이제 단독주택은 아파트에 의해 대체되는 주거유형이 아니라 함께 공존할 수 있는 주택 유형으로 자리 잡고 있다. 특히 인구의 고령화가 심각한 문제로 대두되는 상황에서 고령인구의 71.2%가 단독주택을 선호하고 있다. (장명준, 강창덕, 「서울시 단독주택 공간분포 연구(1970-2009)」, 『서울도시연구』, 12(2), 2011, pp.20-21.)

6) 정석, 앞의 글, 2006, p65.

7) 정석, 앞의 글, 2006, p38.

8) 이는 ‘특색 있는 한옥경관’ 이라는 응답(15%)의 거의 3배가 되는 수치이다. (서울시 내부자료, 2007.)

(3) 한옥주거지 구조에 따른 한옥 멸실 양상의 차이

도시형한옥은 전통적인 한옥이 주거지 구조와 상호작용하여 진화한 도시형주택의 한 유형이다<sup>9)</sup>. 이러한 도시형 한옥이 1920~1960년에 걸쳐 주된 신축주거 유형으로써 집단적으로 건설되어 한옥주거지가 형성되었다. 한옥주거지는 크게 도성 안과 밖으로 구분되는데 도성 내에 지어진 한옥주거지의 도로는 기존의 도로체계와 연계되면서 비교적 자연스러운 형상을 갖는 반면 도성 밖의 한옥주거지는 보다 규칙적이고 획일적인 구조를 갖는다<sup>10)</sup>. 도성 내 한옥주거지에서는 1970년 이후 주거지 구조의 변화가 비교적 많이 발생하고, 단계적으로 한옥이 멸실되어, 2011년 현재 전체 필지 중 51.1%에서 한옥이 존치되고 있다. 반면 도성 밖의 한옥주거지에서는 주거지 구조의 변화는 거의 일어나지 않고, 특정한 시기에 집단적으로 한옥이 멸실되어, 현재 전체 필지 중 30.0%에서 한옥이 존치되고 있다<sup>11)</sup>.

이는 동일한 한옥이 서로 다른 주거지 구조에 건설되었으며, 이에 따라 한옥 멸실의 양상은 차이를 나타내고 있음을 보여주는 것이다. 이를 통해 한옥의 멸실의 과정은 개별 한옥이 독립적으로 이루어지는 것이 아니라 그 한옥이 건립된 주거지 구조와 관계를 이루며 집단적으로 이루어지고 있음을 예상할 수 있다. 따라서 2011년 현재 얼마 남지 않은 한옥주거지 내 급격한 한옥의 멸실에 대응하기 위해서는 각 한옥의 주거지 구조를 파악하고, 이를 바탕으로 집단을 구분하여 그 변이 양상 즉 멸실 양상을 분석해 보는 것이 필요하다고 볼 수 있다.

9) 송인호, 앞의 글, 1990, p165.

10) 전남일, 『한국 주거의 공간사』, 돌베개, 2010, p34, 42.

11) 백선영, 안건혁(2011a)의 연구에 따르면, 성외지역에서 2011년 기준으로 건설되어 있는 비한옥건물의 재건축 시기를 조사한 결과 한옥을 대체하여 들어선 비한옥 건물 중 71.1%(총 360채 중 256채)가 1990년대에 신축된 것을 알 수 있다. (백선영, 안건혁, 「1970년 이후 서울 한옥밀집지구내 한옥 멸실의 특징과 물리적 조건」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 27(12), 2011a, pp.278-280.)

### 1.1.2 연구의 목적

본 연구는 1970년 이후 멸실의 과정을 겪고 있는 서울의 한옥주거를 유형형태학적 관점에서 이해해 보고자 한다. 즉, 한옥이 밀집된 한옥주거지의 구조 속에서 한옥이 어떻게 멸실되어 왔는가를 분석함으로써 한옥주거지의 도시형태적 특성과 한옥 멸실의 관계를 밝히고자 하는 것이다. 연구의 세부 목적은 다음과 같다.

첫 번째 세부 목적은 한옥주거지 내 주거지 구조의 특징을 분석하고, 이를 바탕으로 한옥주거지 단위를 구분할 수 있는 기준을 도출하는 것이다. 한옥주거지 구조를 살펴보는 것은 1930년부터 1960년대까지 각 지구의 서로 다른 형성 배경에 따라 어떠한 주거지 구조의 특징이 나타났으며, 이후 시기별, 지역별 특정한 상황 속에서 한옥주거지 내 주거지 구조 즉 도로, 필지가 어떻게 대응하며 변화해나갔는지를 살펴보기 위함이다. 또한 한옥주거지 단위의 구분 기준을 도출하는 것은 한옥주거지 내 한옥이 어떠한 체계로 집합을 이루고 있는지 확인하기 위함이며, 그 체계에 따라 어떠한 단위로 구분될 수 있는지 파악하기 위함이다. 이를 위해 먼저 문헌, 지적 자료를 통해 한옥주거지의 형성 및 한옥의 멸실 배경을 검토하였다. 다음으로 구조의 변화를 분석할 수 있는 요소를 도출하고, 그 값을 측정하여 결과를 분석하였다. 이후 각 분석 요소별 상관관계를 도출하였고, 이를 통해 한옥의 주거지 구조를 대표할 수 있는 유효한 기준을 선정하였다.

두 번째 세부 목적은 한옥주거지 단위 유형을 도출하여, 단위 유형별 한옥 멸실 양상의 차이를 발견하고, 형태학적 해석을 하는 것이다. 이는 한옥이 어떠한 주거지 구조에서 변이가 급격하게 일어나는지 확인하기 위함이다. 이를 위해 먼저 앞에서 구분한 주거지 구조별 한옥 멸실의 정도를 살펴보고 구분하여, 한옥주거지 단위 유형을 도출하였다. 이후 각 유형별 한옥 멸실의 정도, 과정, 결과 등을 살펴본 후 이를 비교하고, 타 지역에 적용해 보았다. 이를 종합하여 서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 특징을 살펴보았다.

## 1.2 연구의 방법

### 1.2.1 연구의 틀

#### (1) 용어의 정리

##### ① 한옥주거지

한옥밀집지구는 다수의 한옥이 밀집하여 남아있는 지구를 말한다<sup>12)</sup>. 현재 동일한 대상을 표현하는 ‘한옥밀집지구’와 ‘한옥밀집지역’이라는 용어가 혼재되어 사용되고 있으나, 본 연구에서는 정석(2006)의 연구에서의 용어를 사용하여 ‘한옥밀집지구’라 통칭한다. 또한 한옥밀집지구 중 주거의 기능을 현재 유지하고 있는 지역을 본 연구에서는 ‘한옥주거지’라고 구별하여 칭한다. 2006년 당시 98개의 서울시 한옥밀집지구 중 자연스러운 변화 과정을 겪고, 2011년 현재 단독주거지로서 기능하고 있는 지구는 단 12지구이다<sup>13)</sup>. 본 연구에서는 한옥밀집지구의 ‘서울시 양호하고 중요한 단독주거지’로서의 가능성을 연구의 배경으로 삼았기 때문에, 연구의 대상을 12개의 지구로 구성된 ‘서울시 한옥주거지’ 내 한옥으로 한정한다.

##### ② 한옥주거지 단위

도시 조직이란 도시의 형태를 구성하는 원리이자 요소의 기초 분석 단위이며, 이는 비교적 고정적인 요소(충진요소, support)이자 구성 체계인 도로, 필지 및 비교적 가변적인 요소(가변요소, infill)이자 개체인 건물로 구성된다고 볼 수 있다. 따라서 본 연구에서는 도시조직을 일정한 동질적인 형태적, 물리적 특징을 갖는 변화의 단위가 되어 분석할 수 있는 차원에서의 한옥주거지 단위이며, 이는 한옥의 주거지 구조와 변이에 따라 구분된

---

<sup>12)</sup> 정석, 앞의 글, 2006, p4.

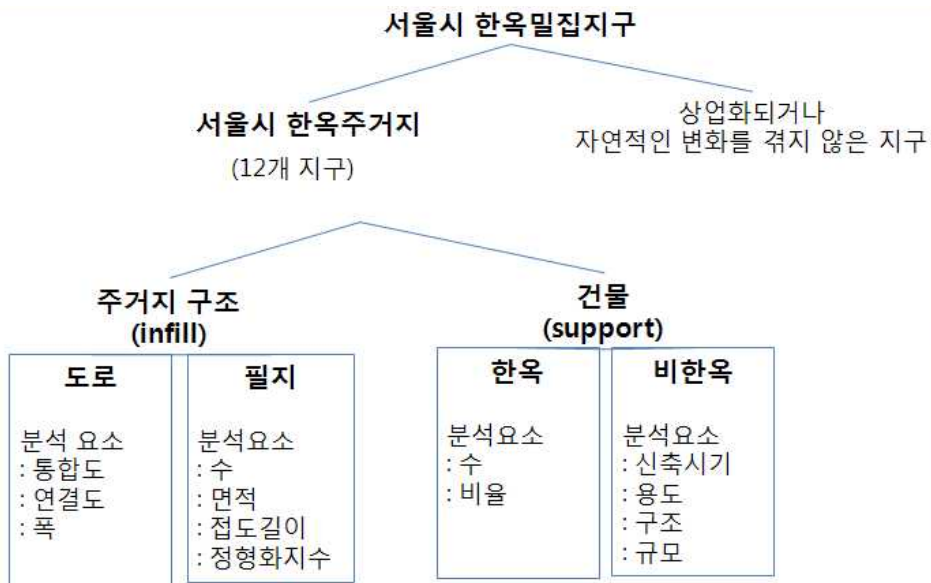
<sup>13)</sup> 이에 대한 검토는 3장에서 이루어진다.



집합체이다. 또한 전체 한옥주거지 보다는 작고 개별 한옥보다 큰 규모이다<sup>14)</sup>. 이러한 한옥주거지 단위는 연구 결과에 따라 네 가지 유형으로 크게 구분된다.

③ 한옥주거지의 변이

한옥주거지의 변이는 주거지 구조의 변이와 건물의 변이로 크게 구분할 수 있다. 주거지 구조의 변이는 도로 및 필지의 변화를 의미하며, 건물의 변이는 기본적으로 한옥의 멸실을 의미한다. 도로의 변화는 개설, 폐쇄, 확폭 및 연장, 축소 등을 모두 포괄하며 도로 폭, 연결도, 통합도의 변화를 통해 분석하고자 한다. 필지의 변화는 필지의 분합필을 나타내며 필지 수, 필지면적, 접도길이, 정형화지수를 통해 분석하고자 한다. 또한 건물의 변이 즉 한옥의 멸실은 한옥틀과 한옥을 대체하여 들어선 비한옥건물의 신축 시기 및 용도와 구조를 통해 분석하고자 한다<sup>15)</sup>.



[그림1-1] 한옥주거지의 개념

14) 이에 대한 이론적 검토는 2장에서 이루어진다.

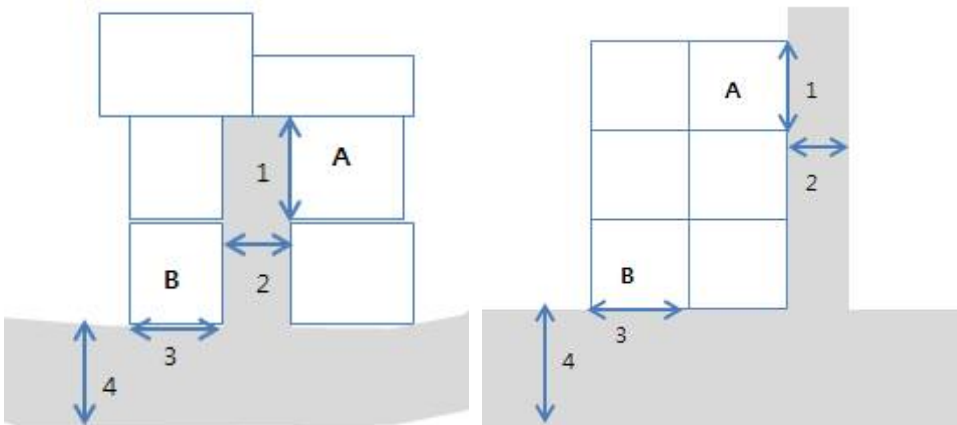
15) 이러한 분석 요소의 도출 과정은 4.1절과 5.1절에서 서술하였다.

I. 서론

(2) 분석 단위

① 필지

본 연구에서 필지는 각 한옥의 주거지 구조를 해석하는 기본 단위이자, 자료 구축의 단위이다. 필지는 주거지 구조에서 가장 작은 단위이며, 연구 대상지에서는 대부분 1필지에 2개 이상의 건물이 건축되어 있는 경우는 거의 없다. 따라서 필지를 기준으로 주거지 구조 및 건물의 자료를 구축하는 것은 한옥주거지 구조와 한옥 멸실을 가장 효과적으로 볼 수 있는 방법이다. 또한 필지 단위로 구축된 자료는 향후 지구별, 유형별로 통합 및 구분하여 분석이 가능하기 때문에 매우 유용하다.



[그림1-2] 필지별 주거지 구조 (왼쪽 : 가지형 구조, 오른쪽 : 격자형 구조, 가지형 구조 내 A필지의 경우 2의 너비를 갖는 막다른 도로에 1의 길이만큼 접하며, B필지의 경우 4의 너비를 갖는 뚫린 도로에 3의 길이만큼 접하고, A필지가 B필지보다 더 정형화되어 있다. 격자형 구조 내 A필지의 경우 2의 너비의 도로에 1의 길이만큼 접하고, B필지의 경우 4의 너비의 도로에 3의 길이만큼 접한다. A필지가 B필지보다 더 정형화되어 있다.)

② 지구

연구 대상지인 서울시 한옥주거지는 12개의 한옥밀집지구로 구분된다. 각 지구는 74~221개의 필지로 구성되며, 이는 기본적으로 위치에 의해 구분되어 있다. 따라서 각 지구는 동일한 사회경제적인 외적 조건에 놓이므로, 한옥주거지 변이의 배경 및 변화 양상을 파악하는 데 있어서 기본 분석

단위로 사용하였다.

### ③ 한옥주거지 단위 유형

연구의 결과에 따라 서울시 한옥주거지 단위는 크게 4가지의 유형으로 구분된다. 각 유형은 162~561개의 필지로 구성되며, 이는 각 한옥의 주거지 구조와 변이가 동질적 특징을 갖는 단위를 찾아냄으로써 분류되었다. 따라서 이는 주거지 구조와 한옥의 멸실의 관계를 파악하기 위한 중요한 단위로 이용된다. 즉 본 연구에서는 각 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실 양상을 파악하고 이를 비교하고 적용해 볼 것이다.

### (3) 연구의 체계 및 방법

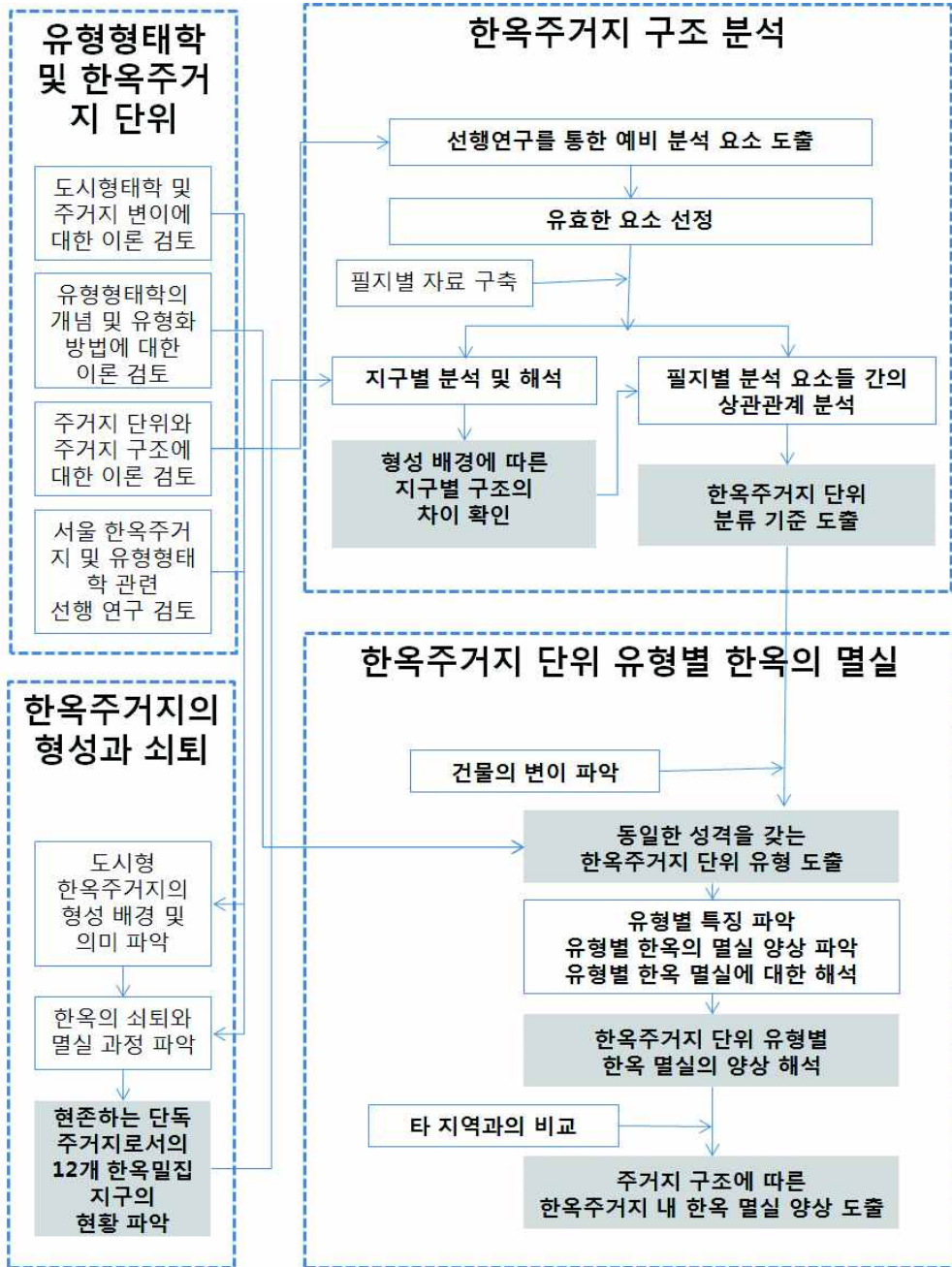
한옥주거지 내 한옥이 건립된 주거지 구조와 한옥 멸실의 관계를 밝히기 위하여 본 연구의 연구 방법은 크게 네 단계로 구분된다.(그림1-3) 첫 번째 단계는 유형형태학에 대한 이론 및 선행연구를 분석하여 주요한 용어의 개념을 정립하고, 연구의 방법을 체계화하는 단계이다. 이 단계에서 한옥주거지 변이 과정에 대한 이해, 한옥주거지 단위의 개념 정립, 한옥주거지 단위의 유형화 방법, 도로 패턴에 따른 주거지 구조의 분류 기준 검토 및 본 연구의 필요성에 대한 고찰이 이루어졌다.

두 번째 단계는 한옥주거지의 형성과 쇠퇴 과정 및 한옥주거지의 현황에 대하여 살펴보는 단계이다. 한옥주거지의 형성에 대한 이해는 관련 선행연구의 분석을 통해 이루어졌으며, 형성 배경, 도시형한옥의 의미 및 도시형한옥과 주거지 구조의 관계로 나누어 살펴보았다. 한옥의 쇠퇴 과정에 대한 이해는 관련 선행 연구, 일간지의 분석 및 현장 답사를 통해 이루어졌으며, 타 주거형식의 등장 및 정책적 변화에 따른 한옥주거지의 축소 과정 및 결과로 나누어 살펴보았다. 한옥주거지의 현황에 대한 이해는 지적 자료, 선행연구 및 일간지의 분석을 통해서 이루어졌다.

세 번째 단계는 한옥주거지의 구조를 지구별, 필지별로 분석하여 한옥주거지 구조를 대표할 수 있는 유효한 기준을 도출하는 단계이다. 이를 위

I. 서론

해 먼저 관련 선행연구의 검토를 통해 선정된 분석 요소에서 본 연구와 관련이 없는 것을 제외하여, 도로의 통합도, 연결도, 폭, 향 및 필지의 면적,



[그림1-3] 연구의 체계

정형화지수, 접도길이를 한옥주거지 구조의 분석 요소로 도출하였다. 이후 지적 자료 등의 수집 및 분석을 통해 각 분석 요소에 대한 필지별 자료를 구축하였다. 다음으로 이를 12개의 지구별로 통합하여 1970년 및 2011년 한옥주거지 구조를 분석하고, 형성 배경에 따른 한옥주거지 구조의 차이를 확인하였다. 또한 필지별 주거지 구조 요소들 간의 상관관계를 분석함으로써, 서로 독립적이면서 주거지 구조를 대표할 수 있는 유효한 기준을 선정하였다.

네 번째 단계는 서울시 한옥주거지 단위 유형을 분류하여, 유형에 따른 한옥 멸실의 양상을 분석하는 단계이다. 이를 위해 먼저 앞 단계에서 선정한 유효한 주거지 구조에 따른 건물의 변이를 파악하여 동일한 성격을 갖는 네 가지의 한옥주거지 단위 유형을 도출하였다. 이후 각 주거지 단위 유형별 특징 및 한옥의 멸실 양상을 살펴본 후, 이를 비교하고 타지역에 적용하였다. 이를 통해 서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 특징을 주거지 구조와 한옥 멸실의 관계, 필지변동에 따른 한옥의 멸실, 한옥을 대체하고 들어선 재건축 건물의 성격, 비한옥주거지와와의 비교로 구분하여 해석하였다.

### 1.2.2 연구의 자료

연구 자료는 크게 지적자료와 문헌자료로 구분된다. 가장 기본적인 지적자료는 1972년 이후 서울시에서 촬영한 항공사진과 서울시 각 구청에 비치되어 있는 폐지적도이다. 이를 통해 1970년 이후의 서울시 한옥주거지의 주거지 구조 및 건물의 변이에 대한 자료를 필지단위로 구축하였다. 또한 2011년 현재의 건축물대장과 토지대장을 통해 정확한 필지의 규모 및 한옥이 멸실된 시기와 이후 들어선 비한옥건물의 밀도, 구조, 용도 등의 자료를 구축하였다. 아울러 서울시 근현대지도를 통해 12개 지구의 변화 양상을 파악하였다.

I. 서론

**[표1-1] 분석 자료 중 지적자료**

자료명	분석 내용
건축물대장	주거 유형의 변화, 필지의 규모, 비한옥 건물의 밀도, 구조, 용도, 신축시기
항공사진	주거의 유형, 도로의 변화
토지 대장	필지의 규모
폐지적도	도로 및 필지의 변화
근현대지도 (경성부관내도(1927), 경성시가도(1927), 경성시가도(1933), 경성부관내도(1930년대 후반), 지번입대경성정밀도(1940), 경성안내(1943), 서울특별시가도(1940년대 후반), 지번입서울특별시가지도(1958))	대상 지구의 변화 양상

연구 자료 중 문헌자료는 크게 일간지와 선행연구로 구분된다. 일간지를 통해 1970년 이후 서울시 내 한옥주거지 및 단독주택의 변동과 대상지의 변화에 대한 자료를 구축하였다. 또한 서울도시계획(1965), 한국 주거의 사회사(2008) 등의 선행연구를 통해 서울시 도시구조의 변이 및 서울시내 단독주택의 변천과정을 파악하였다.

**[표1-2] 분석 자료 중 문헌자료**

자료명	분석 내용
중앙일보, 한국일보, 문화일보, 한국경제	연구 기간동안 서울시 내 한옥주거지 및 단독주택의 변동 및 대상지의 변화
서울 도시계획(1965), 주거단지의 계획과 평가(1980), 한국현대도시의 발자취(1995a), 일제강점기도시계획연구(1995b), 서울 20세기 공간변천사(2001),	서울시 도시구조의 변이
한국 주거의 사회사(2008), 한국 주거의 공간사(2010), 한국의 주택 그 유형과 변천사(2011)	서울시내 단독주택의 변이

**[표1-3] 시기별, 지역별 분석자료**

	1929~1970	1971~2011
성내지역	경성부지적도(1929), 폐지적도, 문헌자료	건축물대장, 토지대장, 지적도, 항공사진, 문헌자료, 현장답사
성외지역	고지도, 폐지적도, 문헌자료	

## 1.3 연구의 범위 및 내용

### 1.3.1 연구의 범위

#### (1) 내용적 범위

한옥 멸실에는 사회경제적인 외적 조건이 주요한 원인이 되나, 본 연구에서는 내적 조건인 한옥의 도시형태적 조건, 즉 주거지 구조와 한옥 멸실의 관계를 밝히고자 한다. 따라서 단독주거지역으로서 군집을 이루고 조직체계를 가지고 있으며 자연적인 변화과정을 겪은 한옥을 연구 대상으로 한정한다. 즉 본 연구에서는 서울시 한옥밀집지구 중 한옥주거지 내 한옥에 집중하여 이를 구분하고 그 멸실 양상을 살펴볼 것이다.

#### (2) 공간적 범위

현재까지 서울시 한옥주거지에 대한 가장 포괄적인 조사연구인 정석(2006)의 연구에 따르면, 서울시 한옥밀집지구는 2006년 현재 98개 지구가 남아있다. 지역별로는 경복궁 서측지역, 양궁사이 지역, 창덕궁 동측지역, 성북지역, 동대문지역, 마포·서대문지역, 중구지역의 7개 지역으로, 유형별로는 주거기능이 잘 유지되고 있는 곳, 주거기능에 일부 상업화가 진행된 곳, 대부분의 한옥이 상업용으로 전환된 곳, 개발이 진행될 것으로 예상되는 곳 등 4가지로 분류된다<sup>16)</sup>.

서울시 한옥밀집지구의 1970년 이후 주거지 구조 및 한옥의 자연적인 변화를 확인하고, 그 특징을 분석하기 위해서는 재개발 계획 및 보전사업 실행 등의 외부적 요인이 없는 단독주택지역을 선정할 것이 필수적으로 요구된다. 이를 위해 다음 네 가지 원칙에 따라 98개의 서울시 한옥밀집지구를 살펴보았다.

<sup>16)</sup> 정석, 앞의 글, 2006, pp.51-56.

I. 서론

- 재개발예정구역으로 선정되어 있지 않은 지구
- 한옥보전사업이 진행되지 않은 지구
- 주거기능이 유지되고 있는 지구
- 용도지역상 제1종 및 2종 일반주거지역인 지구

재개발 예정구역으로 지정된 경우에는 주민의 사업에 대한 기대 혹은 반발 심리로 인해 자연적인 주거지 변화 과정을 겪을 수 없다고 판단하여 제외하였다. 또한 한옥보전사업이 진행된 경우에는 정책 및 보전계획에 의해 자연적인 변화를 겪지 않는다고 판단하였고, 따라서 북촌가꾸기기본계획, 인사동지구단위계획 등 한옥보전관련 사업이 진행된 양궁사이지역은 본 연구에서 제외되었다. 하지만 경복궁 서측지역은 ‘경복궁 서측 제1종 지구단위계획’이 2010년 3월 수립되었기 때문에 연구시점인 2011년까지 큰 영향을 받지 않았을 것이라 가정하였다. 주거기능이 유지되고 있는 지구는 정석(2006) 및 백선영, 안건혁(2007)<sup>17)</sup>의 선행연구에서의 용도조사 결



[그림1-4] 연구 대상지 (A: 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동90 및 150 지구, B: 삼선동5가, 동선동2가, 보문동5가, 안암동2가, 안암동3가 지구, C: 명륜동 지구, D: 용두동 지구, E: 도성 경계, F: 1936년 경성부 경계)

17) 백선영, 안건혁, 「역사문화지역의 가치평가를 위한 기준설정 방안 연구」, 『한국 도시설계학회추계학술대회발표논문집』, 2007.





[그림1-5] 연구대상지의 위치 (바탕지도 : 다음지도(<http://local.daum.net/map>), 회색 영역 : 성내지역, 1: 옥인동 지구, 2: 효자동 지구, 3: 창성동 지구, 4: 통인동90 지구, 5: 통인동150 지구, 6: 명륜동 지구, 7: 삼선동5가 지구, 8: 안암동1가 지구, 9: 보문동5가 지구, 10: 안암동2가 지구, 11: 안암동3가 지구, 12: 용두동 지구)

과 및 현장답사 결과를 통해 선정하였다. 아울러 98개의 서울시 한옥밀집 지구는 현재 용도지역이 일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역 등으로 설정되어있으며, 이 중 제1종 및 2종 일반주거지역은 ‘저층주택 및 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역18)’ 으로 분류되어 이에 적합하게 건축물의 용도 및 밀도가 제한되기 때문에 한옥밀집지구 중 한옥주거지를 대상으로 하는 본 연구에 적합하다고 판단하였다.

그 결과 연구대상지로 12개의 지구가 선정되었다<sup>19)</sup>. 이 중 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동 90, 통인동 150, 명륜동의 6개 지구는 성내에 위치하며, 삼선동5가, 안암동1가, 보문동5가, 안암동2가, 안암동3가, 용두동의 6개 지구는 성외에 위치한다.(그림1-5, 표1-4)

[표1-4] 연구대상지

성내 지역	경복궁 서측지역	(1) 옥인동 (2) 효자동 (3) 창성동 (4) 통인동 90 (5) 통인동 150
	창덕궁 동측지역	(6) 명륜동
성외 지역	성북지역	(7) 삼선동5가 (8) 안암동1가 (9) 보문동5가 (10) 안암동2가 (11) 안암동3가
	동대문지역	(12) 용두동

18) 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제30조

19) 12개의 지구 중 보문동5가 지구의 일부는 제3종 일반주거지역으로 지정되어 있었기 때문에 이 부분은 대상지에서 제외하였고, 명륜동 지구의 6개의 필지는 도로 등에 의해 명확하게 구분이 되지 않아 제외하였다.

## 1. 서론

### (3) 시간적 범위

본 연구의 시간적 범위는 1970년에서 2011년까지이다. 1970년은 1930년대부터 본격적으로 시작된 도시형한옥의 건설이 거의 완료된 시기이며, 현재 구득할 수 있는 최고(最古)의 대상지 항공사진이 1972년이기 때문에, 1970년은 서울시 주거지에서 도시형 한옥의 변이의 시작을 관찰할 수 있는 적합한 시기이다. 이후 한옥 멸실의 양상을 다섯 부분으로 나누어 살펴보았다. 첫 번째 시기는 1970년부터 1984년까지이고, 두 번째 시기는 1985년부터 1989년까지이며, 세 번째 시기는 1990년부터 1996년까지이고, 네 번째 시기는 1997년부터 2001년까지이고, 다섯 번째 시기는 2002년부터 2011년까지이다. 1985년은 다세대 주택이 합법화된 시기이며, 1990년은 다가구 주택이 합법화된 시기이고, 1997년은 다세대·다가구 주택에 대한 법률적 제한이 시작된 시기이며, 2002년은 서울시에서 한옥주거지에 대한 보전 정책 및 다세대·다가구 주택의 법률적 제한이 본격적으로 시작된 시기이므로 한옥 멸실의 시기 구분에 적합하다고 판단하였다.

### 1.3.2 연구의 내용 및 구성

본 연구는 서울시 한옥주거지 내 한옥과 한옥의 주거지 구조를 분석하고, 1970년 이후 2011년까지의 변이를 살펴봄으로써 한옥주거지 단위 유형을 도출하고, 그 유형에 따른 한옥 멸실의 양상을 파악하고자 하는 연구로서 총 6개의 장으로 구성된다.

제1장에서는 연구의 배경 및 목적을 설명하고 연구의 방법과 범위, 내용을 설정하였다. 제2장에서는 선행연구 분석을 통하여 한옥주거지 내 한옥 멸실의 유형형태학적 접근에 대한 이론적 틀을 설정하였다. 먼저 유형형태학 이론을 통하여 한옥주거지 변이 과정에 대한 이해를 높이고, 한옥주거지 단위 유형을 도출하기 위한 유형화 단계를 설정하였다. 이후 한옥주거지

<b>제1장 서론</b>																	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구의 배경 및 목적 (1.1)</li> <li>- 연구의 방법 (1.2)</li> <li>- 연구의 범위 및 내용 (1.3)</li> </ul>																	
<b>제2장 유형형태학 과 한옥주거지 단위</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 형태학과 주거지 변이 (2.1)</li> <li>- 유형형태학의 개념 및 유형화 (2.2)</li> <li>- 주거지 단위와 주거지 구조 (2.3)</li> <li>- 서울 한옥주거지 및 유형형태학에 관한 선행 연구 (2.4)</li> </ul>																
<b>제3장 한옥주거지 의 형성과 쇠퇴</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <b>도시형한옥주거지의 형성 (3.1)</b>                      - 형성배경, 도시형한                      옥의 의미, 도시형한                      옥과 주거지 구조                 </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <b>한옥의 쇠퇴와 멸실 (3.2)</b>                      - 타 주거형식의 등                      장, 정책적 변화, 한                      옥주거지의 축소                 </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <b>한옥주거지의 현황 (3.3)</b>                      - 성내지역, 성외                      지역                 </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="padding: 5px;"> <b>소결 (3.4)</b> </td> </tr> </table>	<b>도시형한옥주거지의 형성 (3.1)</b> - 형성배경, 도시형한 옥의 의미, 도시형한 옥과 주거지 구조	<b>한옥의 쇠퇴와 멸실 (3.2)</b> - 타 주거형식의 등 장, 정책적 변화, 한 옥주거지의 축소	<b>한옥주거지의 현황 (3.3)</b> - 성내지역, 성외 지역	<b>소결 (3.4)</b>												
<b>도시형한옥주거지의 형성 (3.1)</b> - 형성배경, 도시형한 옥의 의미, 도시형한 옥과 주거지 구조	<b>한옥의 쇠퇴와 멸실 (3.2)</b> - 타 주거형식의 등 장, 정책적 변화, 한 옥주거지의 축소	<b>한옥주거지의 현황 (3.3)</b> - 성내지역, 성외 지역															
<b>소결 (3.4)</b>																	
<b>제4장 한옥주거지 구조의 분석</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> <b>분석의 틀 (4.1)</b>                      - 지구별, 필지별 주거지 구조의 분석 방법                 </td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <b>지구별 주거지 구조의 특성 (4.2)</b>                      - 도로 패턴에 따른 주거지 구조                      의 분류                      - 주거지 구조의 변화                 </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <b>필지별 주거지 구조의 관계 (4.3)</b>                      - 가지형 구조                      - 격자형 구조                      - 가지형 구조와 격자형 구조의                      비교                 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> <b>소결 (4.4)</b> </td> </tr> </table>	<b>분석의 틀 (4.1)</b> - 지구별, 필지별 주거지 구조의 분석 방법		<b>지구별 주거지 구조의 특성 (4.2)</b> - 도로 패턴에 따른 주거지 구조 의 분류 - 주거지 구조의 변화	<b>필지별 주거지 구조의 관계 (4.3)</b> - 가지형 구조 - 격자형 구조 - 가지형 구조와 격자형 구조의 비교	<b>소결 (4.4)</b>											
<b>분석의 틀 (4.1)</b> - 지구별, 필지별 주거지 구조의 분석 방법																	
<b>지구별 주거지 구조의 특성 (4.2)</b> - 도로 패턴에 따른 주거지 구조 의 분류 - 주거지 구조의 변화	<b>필지별 주거지 구조의 관계 (4.3)</b> - 가지형 구조 - 격자형 구조 - 가지형 구조와 격자형 구조의 비교																
<b>소결 (4.4)</b>																	
<b>제5장 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px;"> <b>분석의 틀 (5.1)</b>                      - 한옥주거지 단위 유형의 도출 방법                 </td> </tr> <tr> <td style="width: 25%; padding: 5px;"> <b>가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 (5.2)</b>                      - 유형의 특                      징, 한옥의 멸                      실 양상                 </td> <td style="width: 25%; padding: 5px;"> <b>가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 (5.3)</b>                      - 유형의 특                      징, 한옥의 멸                      실 양상                 </td> <td style="width: 25%; padding: 5px;"> <b>격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 (5.4)</b>                      - 유형의 특                      징, 한옥의 멸                      실 양상                 </td> <td style="width: 25%; padding: 5px;"> <b>격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 (5.5)</b>                      - 유형의 특                      징, 한옥의                      멸실 양상                 </td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px;"> <b>서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 특징 (5.6)</b>                      - 주거지 구조와 한옥 멸실의 관계                      - 필지 변동에 따른 한옥의 멸실                      - 재건축 건물의 성격                      - 비한옥주거지와 비교                 </td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px;"> <b>소결 (5.7)</b> </td> </tr> </table>	<b>분석의 틀 (5.1)</b> - 한옥주거지 단위 유형의 도출 방법				<b>가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 (5.2)</b> - 유형의 특 징, 한옥의 멸 실 양상	<b>가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 (5.3)</b> - 유형의 특 징, 한옥의 멸 실 양상	<b>격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 (5.4)</b> - 유형의 특 징, 한옥의 멸 실 양상	<b>격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 (5.5)</b> - 유형의 특 징, 한옥의 멸실 양상	<b>서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 특징 (5.6)</b> - 주거지 구조와 한옥 멸실의 관계 - 필지 변동에 따른 한옥의 멸실 - 재건축 건물의 성격 - 비한옥주거지와 비교				<b>소결 (5.7)</b>			
<b>분석의 틀 (5.1)</b> - 한옥주거지 단위 유형의 도출 방법																	
<b>가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 (5.2)</b> - 유형의 특 징, 한옥의 멸 실 양상	<b>가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 (5.3)</b> - 유형의 특 징, 한옥의 멸 실 양상	<b>격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 (5.4)</b> - 유형의 특 징, 한옥의 멸 실 양상	<b>격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 (5.5)</b> - 유형의 특 징, 한옥의 멸실 양상														
<b>서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 특징 (5.6)</b> - 주거지 구조와 한옥 멸실의 관계 - 필지 변동에 따른 한옥의 멸실 - 재건축 건물의 성격 - 비한옥주거지와 비교																	
<b>소결 (5.7)</b>																	
<b>제6장 결론</b>																	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울 한옥주거지 구조의 특징 (6.1)</li> <li>- 서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 양상 (6.2)</li> <li>- 연구의 한계 및 향후 연구 과제 (6.3)</li> </ul>																	

[그림1-6] 연구의 내용 및 구성

## 1. 서론

단위의 개념을 설정하고, 도로 패턴에 따른 주거지 구조의 분류 기준을 살펴보고, 한옥주거지 및 유형형태학에 대한 선행 연구를 검토하였다.

제3장에서는 도시형한옥주거지의 형성 및 한옥의 쇠퇴와 멸실 과정을 살펴본 후 현존하는 한옥주거지의 현황을 살펴보았다. 먼저 한옥주거지 형성 과정으로 도시형한옥주거지의 형성 배경 및 도시형한옥의 의미와 한옥주거지 구조와의 관계를 파악하였고, 이후 타 주거형식의 등장, 정책적 변화의 배경을 통하여 한옥의 쇠퇴와 멸실 과정을 살펴보았다. 마지막으로 현재 남아있는 한옥주거지의 현황을 성내지구와 성외지구로 나누어서 검토하였다.

제4장에서는 서울시 한옥주거지의 구조에 대하여 지구별, 필지별로 분석하였다. 먼저 분석의 틀을 설정하고, 이후 지구별로 1970년의 주거지 구조를 파악하고 2011년까지의 변이를 살펴보았다. 또한 필지별로 주거지 구조 요소의 관계를 파악하여, 한옥의 주거지 구조를 대표할 수 있는 유효한 기준을 도출하였다.

제5장에서는 제4장에서 도출한 주거지 구조에 따른 건물의 변이를 살펴보고 서울시 한옥주거지 단위 유형을 분류하여, 이에 따른 한옥 멸실의 양상을 분석하였다. 먼저 각 유형별 특징 및 한옥의 멸실 양상을 살펴본 후, 이를 비교하고 최종적으로 타지역에 적용하여 한옥의 주거지 구조에 따른 한옥 멸실의 관계를 도출하였다. 마지막으로 제6장에서는 이상의 연구 요약하고 연구의 의의 및 연구의 한계와 향후 연구 과제를 제시하였다.

## II. 유형형태학과 한옥주거지 단위

---

- 2.1 형태학과 주거지 변이
- 2.2 유형형태학의 개념 및 유형화
- 2.3 주거지 단위와 주거지 구조
- 2.4 서울 한옥주거지 및 유형형태학에 관한  
선행 연구

### 2.1 형태학과 주거지 변이

#### 2.1.1 도시 형태의 해석

형태학<sup>1)</sup>은 생물의 형태와 구조를 다루는 생물학 및 어형변화, 파생어, 복합어 등의 규칙을 다루는 언어학, 지형의 구조적 특징을 다루는 지형학, 최근의 디지털이미지 이론분야에 이르기까지 다양한 분야에서 사용된다. 이들의 공통점은 드러난 형태가 아니라 형태에 내재하는 구조적 특징이나 원리를 연구한다는 점이다. 이 중 도시형태학은 도시를 연구하는 여러 가지

---

1) 도시형태학의 개념 및 연구 동향에 대한 내용은 아래의 네 연구를 바탕으로 정리되었다.

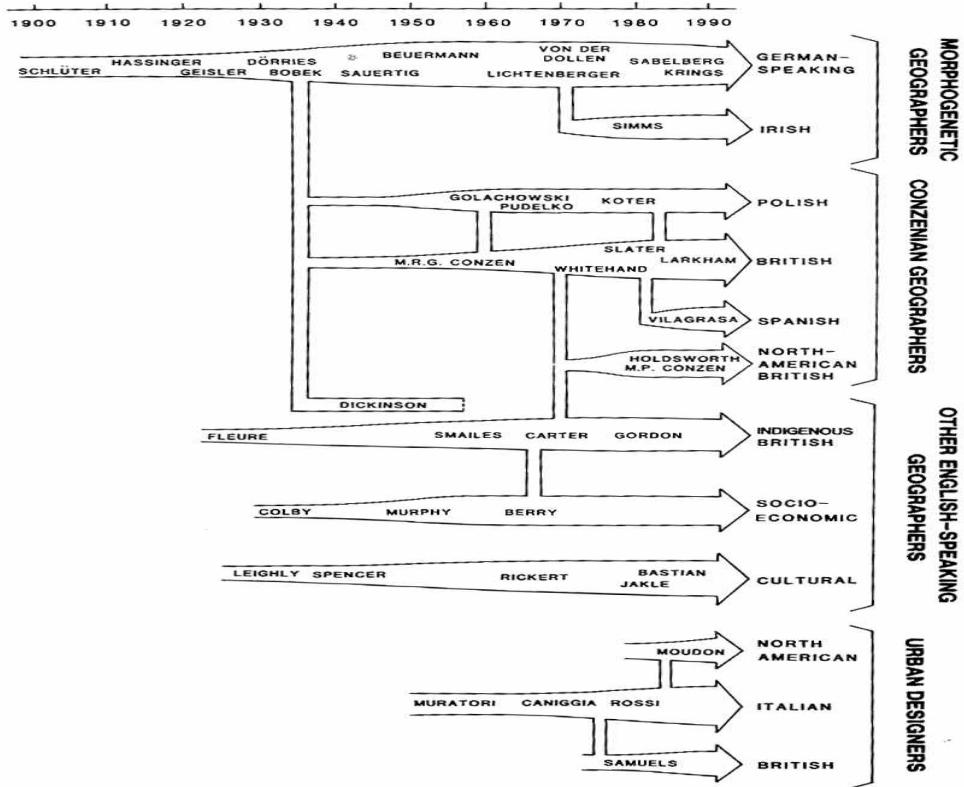
J.W.R. Whitehand, P.J. Larkham, 「The Urban Landscape : Issues and Perspectives」, 『Urban Landscape』, Routledge, 1992, pp.1-24.

T.R. Slater, 「Urban Morphology in 1990」, 『The Built Form of Western Cities』, Leicester University Press, 1990, pp.3-22.

김성홍, 「근현대건축의 모폴로지 이론과 건축설계」, 『건축역사연구』, 13(4), 2004.

양승우, 「도시형태학 연구의 계보에 관한 시론적 연구」, 『서울시립대학교 논문집』, 31, 1997.

II. 유형형태학과 한옥주거지 단위



[그림2-1] 도시형태학의 연구 계보

(J.W.R. Whitehand and P.J.Larkham(1992), p3)

방법 중에서 도시의 물리적 형태를 대상으로 형태의 구성요소를 분류하고 각각의 구성요소에 대한 특성을 규명하며, 구성요소간의 상호관계를 연구하여 도시의 발생, 발달 및 생활상 등 제반 도시의 물리적 형태뿐만이 아니라 비 물리적인 환경에 대하여 설명하는 근거를 마련하는 학문분야이다.

도시형태학은 19세기말 독일의 지리학에서 시작되었다고 볼 수 있으며, 도시 형태는 이후 20세기 중반 보벡(Bobek) 및 리히텐베르크(Lichtenberger) 등 독일 지리학자들의 주된 연구 대상이 되었다. 독일의 형태학을 영어권으로 전과하여 도시형태학의 기반을 다진 사람은 콘젠(M.R.G. Conzen)이다. 영국에서 콘젠의 이론을 중심으로 한 도시 형태 연구는 1960년대 이후 버밍엄 대학(the University of Birmingham)의 지리학과 도시 형태학 연구소(Urban Morphology Research Group)를 중

심으로 진행되었고, 콘젠의 연구 방법은 화이트핸드(J.W.R. Whitehand), 슬레이터(T.R. Slater), 라캄(P.J. Larkham) 등에게 계승되어 1980년대에는 폴란드, 스페인 등에서도 적용되었다. 영국에서는 이 밖에도 1980년대 런던대학교(University of London)를 중심으로 공간구문론(space syntax)이 정립되었다. 직관적으로 판단할 수 없는 도시공간의 구조적 관계성을 분석하였다는 점에서 공간구문론은 도시형태학의 새로운 지평을 열었다고 볼 수 있다.

이탈리아에서 도시 형태에 대한 연구는 1940년대 무라토리(S. Muratori)의 건축과 도시에 대한 유형형태학적 연구로부터 시작되었다고 볼 수 있다. 그는 건물과 주변 공간과의 관계와 유형을 탐구하였고, 그의 이론은 카니지아(G. Caniggia)로 이어졌으며, 무라토리나 카지니아의 도시 형태 연구는 영미권 학계에 큰 영향을 주었다. 미국에서는 1920년대 후반부터 문화 유형학(cultural morphology)에 대한 연구가 시작되어 유럽과는 다른 독자적 형태학이 발전되었고, 도시 형태보다는 교외지역의 형태에 보다 초점을 두었다. 하지만 1960년대 후반부터 1970년대 전반까지 경제적인 것을 기반으로 한 토지이용 패턴에 대한 연구가 중요시 되면서 미국에서는 도시 평면과 건물 형태에 대한 연구 보다는 정량적 방법을 이용한 토지이용에 대한 연구가 주종을 이루게 되었다. 이렇게 발전된 도시형태학은 1990년 들어서 콘젠으로부터 발달된 앵글로 저먼, 역사 지리학 연구 집단과 무라토리와 카니지아로부터 발달된 이탈리아 건축 계획 연구 집단의 통합과 도시 형태의 변화에 관계가 있는 개발업자, 공무원 등이 이용할 수 있는 방법으로 연구 결과를 표현할 것을 시도하고 있다.

도시형태학의 역사 및 연구 계보에 중심에 있는 콘젠의 대표적인 연구는 앨른위크(Alnwick)를 도시 평면(town-plan) 분석 방법으로 해석한 연구인데<sup>2)</sup>, 이를 통해 그는 도시형태학을 위한 원칙의 기본 체계를 확립하였고, 도시 형태의 변화를 개념화하였다<sup>3)</sup>. 이 연구에 따르면 도시 형태

<sup>2)</sup> M.R.G. Conzen, 『Alnwick, Northumberland : A Study in Town-Plan Analysis』, Blackwell Publishing, 1960.

(townscape)는 도시 평면(town plan), 건물 형태 패턴(pattern of building form) 및 토지이용 패턴(pattern of urban land use)의 결합이다. 또한 도시 평면은 도로 체계(street-system)에 있어서 도로와 그 배열, 도로 블록(street-blocks)에 있어서 필지와 그 집합 및 건물 또는 블록 평면(block-plans)의 세 가지 상이한 요소로 구성된다. 여기서 그는 도시 형태의 구성 요소의 변화 속도가 서로 상이함을 제시하였다. 즉 토지이용은 도로, 다리, 역의 신설과 같은 새로운 자극에 의해서 가장 쉽게 변하는 요소라고 하였으며, 건물 역시 비교적 새로운 형태의 도입이 쉽게 이루어진다고 하였다. 하지만 도시 평면은 변화에 민감하지 않고, 특히 도심에서는 새로운 형태의 도입이 일반적으로 더디게 진행됨과 도시 평면을 구성하는 요소 중 도로 체계는 그 중에서도 가장 변하지 않음을 서술하였다<sup>41</sup>.

### 2.1.2 필지 주기(burgage cycle)와 건물의 멸실

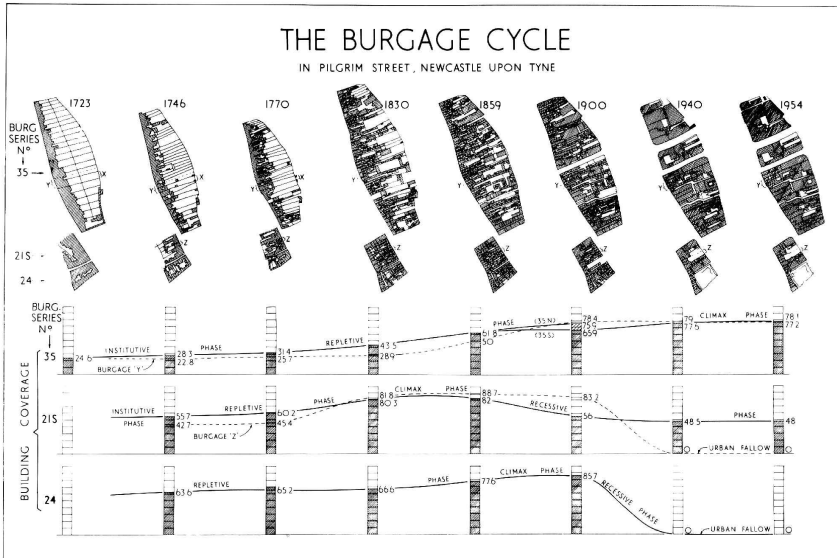
정해진 필지에는 점점 더 많은 건물이 생겨나고, 대부분의 필지는 점유되게 된다. 이 단계는 수평적 뿐만 아니라 필지의 후면에 새로운 건물을 짓고 남은 땅에 별채를 짓는 것뿐만 아니라 수직적으로 층수의 증가로 인하여도 발생한다. 하지만 최고치를 지나고 나면 필지 또는 지역은 새로운 단계의 개발을 위해 건물의 멸실이 일어나는데, 이 단계에서 필지의 합분필이

---

31 이 연구의 결과는 크게 다섯 가지로 정리할 수 있다. 1) 도시 형태학을 위한 원칙의 기본 체계의 확립 2) 진화론적 지리학에 있어서 영어로 된 문헌의 첫 채택 3) 분석의 기본적 단위로서 개별 필지의 인식 4) 현장 조사와 문헌 연구를 결합한 자세한 지도 분석의 사용 5) 도시 형태 변화의 개념화 (J.W.R. Whitehand, 『Background to the Urban Morphogenetic Tradition』, 『The Urban Landscape : Historical Development and Management』, Academic Press, 1981, pp.12-13.)

41 M.R.G. Conzen, 앞의 글, 1960, pp.3-7.





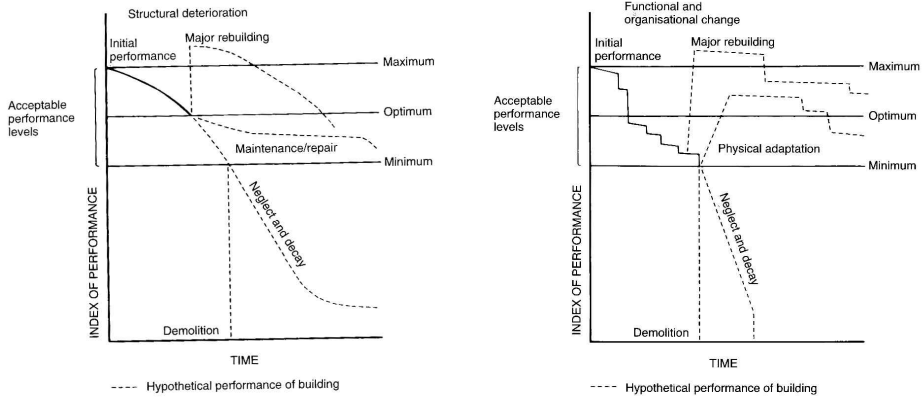
[그림2-2] 1723~1954년 동안 뉴캐슬의 필그림 도로에서의 필지 주기 (M.R.G. Conzen(1981), p45)

일어난다. 이는 영국의 세장형 필지 및 건물 발달 단계에서 '필지 주기 (burgage cycle)' 로 불린다<sup>5)</sup>. 콘젠(2004)은 이 필지주기를 '필지 또는 필지열에서 오래된 도시에서의 중심 지역의 사회경제적 수요에 변화에 대응하는 건물 발전 단계' 로 정의하였다. 이는 중세 시작부터 현대의 슬럼 혹은 중심부 재개발의 종료까지의 기간을 포함하며, 일반적인 경우에 설립 단계(institutive phase), 충전 단계(repletive phase), 극상 단계(climax phase)와 쇠퇴 단계(recessive phase)를 거친다. 이는 건물이 건설된 정도에 의해 측정되고, 최종 단계에서 필지의 휴지기(urban follow)가 따라온다<sup>6)</sup>.

여기서 건물의 쇠퇴는 단순한 상태의 문제가 아니라 구조, 기능, 경제적, 임대와 사회적 노후화 등 여러 요소들의 결과로 볼 수 있다. 즉 건물이 노후함에 따라 더 많은 수리비용이 필요해지고, 점유자가 더 이상 건물을 찾지 않는 기능적 노후화가 일어나면서 쇠퇴 단계에 돌입하게 되며, 결국

5) P.J. Larkham, 『Conservation and the City』, Routledge, 1996, pp.174-175.  
 6) M.R.G. Conzen, M.P. Conzen 편, 『Thinking about Urban Form』, Peter Lang, 2004, p243.  
 7) P.J. Larkham, 앞의 글, 1996, pp.77-81.

## II. 유형형태학과 한옥주거지 단위



[그림2-3] 건물의 구조적 쇠퇴 및 기능적 쇠퇴

(P.J. Larkham(1996), p80, 81)

기존 건물의 멸실 및 새로운 건물로의 치환이 이루어지는 것이다. 카니지아는 새로운 유형의 건물이 들어설 때, 새로운 주도적 건물 유형(the new leading type)을 위해서 기존 건물은 수정된다고 말했으며, 이러한 수정은 이미 존재하는 형태적 체계(morphological frame)에 의해서 제한을 받는다고 하였다<sup>8)</sup>.

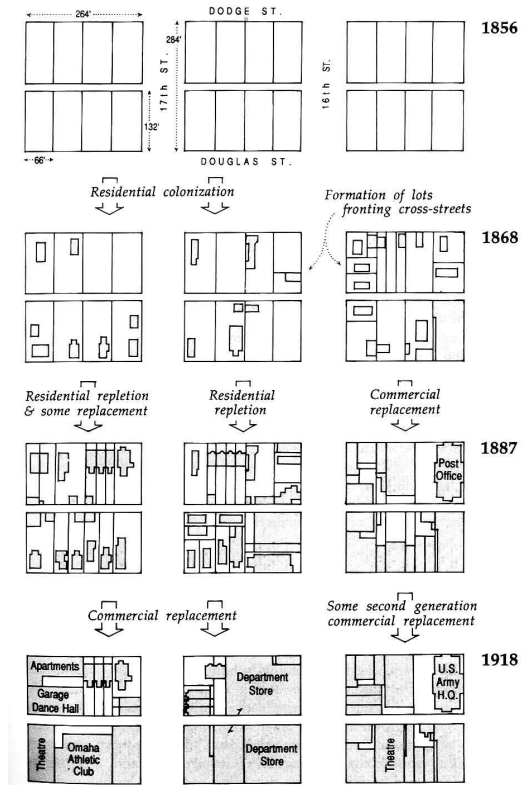
이러한 이론은 다양한 지역에서 적용되었는데, 코터(M. Koter)는 콘젠의 필지 주기 이론을 폴란드의 우지(Lodz)에 적용하여, 초기 단계를 2단계, 충진 단계를 1단계, 극상 단계를 3단계, 쇠퇴 단계를 1단계로 각각 나누어 형태적 변화를 총 7단계로 구분하여 해석하였다<sup>9)</sup>. 또한 콘젠(M.P. Conzen)은 미국 오마하와 보스톤의 1630-1930년 시기의 지적변동을 연구하였는데, 그 대표적인 결과 중 하나로 보스톤과 오마하 중심지역의 상업화는 주거지역의 충진 및 재개발을 야기하는 것을 밝혔다<sup>10)</sup>.

<sup>8)</sup> P.J. Larkham, 「Conservation and the Management of Historical Town」, 『The Built Form of Western Cities』, Leicester University Press, 1990, pp.364-365.

<sup>9)</sup> M. Koter, 「The Morphological Evolution of a Nineteenth-Century City Centre : Lodz, Poland, 1825-1973」, 『The Built Form of Western Cities』, Leicester University Press, 1990, pp.109-141.

<sup>10)</sup> M.P. Conzen, 「Town-Plan Analysis in an American Setting」, 『The Built Form of Western Cities』, Leicester University Press, 1990, pp.142-167.

앞에서 살펴본 도시 형태 이론에 따라 본 연구에서도 1970년부터 2011년까지의 한옥주거지의 도시 형태 변화는 토지이용, 건물 형태 그리고 도시 평면의 차원으로 이루어지며, 한옥주거지의 필지 주기는 설립, 충전, 극상 및 쇠퇴 단계를 거쳐 휴지기에 이른다고 가정할 것이다. 하지만 본 연구의 대상지인 서울시 한옥주거지는 단독주택의 기능이 비교적 유지되는 곳 즉 토지이용이 유지되는 곳이며, 1970년부터 현재까지는 1920년대 말부터 시작된 한옥주거지 내 한옥의 건설이 1960년대 극상기를 거쳐 쇠퇴 단계에 진입하여 다른 건물로의 대체 및 필지의 합병이 일어나는 시기이다. 따라서 한옥주거지의 형태 변이는 건물 형태와 도시 평면 즉 도로, 필지, 건물의 변화를 중심으로 살펴볼 것이며, 한옥주거지의 쇠퇴 과정을 중심으로, 건물의 변화 즉 한옥의 멸실 및 대체된 건물의 밀도, 구조, 신축년도, 용도와 필지의 합병을 살펴보고자 한다.



[그림2-4] 1856~1918년 동안 오마하 106-8블록의 변이(M.P.Conzen(1990), p163)

## 2.2 유형형태학의 개념 및 유형화

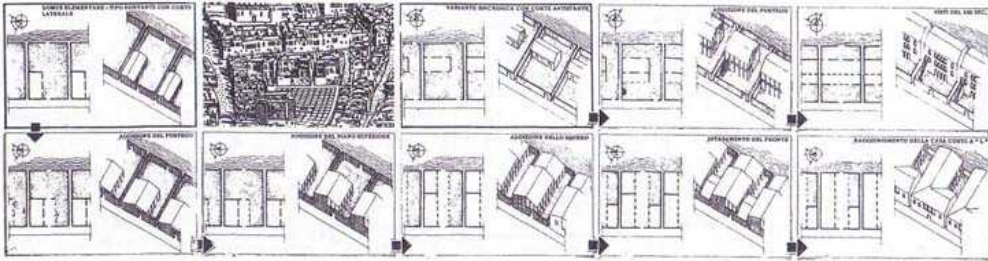
### 2.2.1 유형형태학의 개념 및 전개

유형형태학(typomorphology)<sup>11)</sup>은 도시의 물리적이며 공간적 구조를 설명하는 학문이며, 유형에 의해 건물과 외부 공간(open space)을 구분하는 것에 기반을 두어 도시 형태를 기술하기 때문에 이는 유형학적 특성과 형태학 특성을 모두 갖는다. 이러한 유형형태학은 건조 환경(built landscape)의 모든 규모 즉 방 혹은 정원에서부터 도시 지역까지 고려하고, 도시 형태를 계속적으로 변화하는 요소로 특징짓는다는 측면에서 도시 형태에 대한 다른 연구 방법론과는 차별성이 있다. 또한 유형형태학에서는 유형은 외부 공간과 건조물들의 3차원적인 특징들을 결합시키며<sup>12)</sup>, 유형의 구성 요소로서 필지와 필지의 분할은 건물과 도시를 연계하고, 건조 환경 유형(built landscape type)은 시간에 의해 정의되기 때문에 유형발생학적 단위(morphogenetic unit)가 된다. 결국 유형형태학은 건물, 건물조직, 도시, 지역 등의 다단계의 층을 가진 도시의 변화과정을 어떻게 해석할 수 있는가에 관한 것이다.

유형형태학은 크게 세 학파에 의해서 발달되었는데, 그들은 설계 및 계획 이론의 발전에 도움이 되는 도시 구축의 방법을 제시하였다. 첫 번째는 이탈리아의 무라토리와 카니지아로 대표할 수 있는 학파이다. 1940년 기존의 주거양식과 도시에 끼친 근대건축의 악영향에 대해 비판한 무라토리는 이탈리아 건축에서 유형형태학의 초기 선구자로서 인식된다. 그에 의하면

11) 유형형태학의 개념 및 전개에 대한 내용은 아래의 두 연구를 바탕으로 정리되었다. A.V. Moudon, 「Getting to Know the Built Landscape : Typomorphology」, 『Ordering Space』, Van Nostrand Reinhold, 1994, pp.289-311. 손세관, 한기정, 「유형적 형태학의 연구방법에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집』, 12(6), 1996.

12) 여기서 외부공간(open space)과 건조공간(built space)을 연계하는 요소는 도시 조직의 가장 작은 단위인 필지라고 한다.



[그림2-5] 카니지아의 유형학적 단계  
(A.V. Moudon(1994), p292)

도시의 구조는 도시 분석의 기반으로써 건축 유형과 함께 역사적으로 이해될 수 있다고 하며, 건물과 공간들은 ‘유형’에 의해 분류될 수 있다고 한다. 카니지아는 도시의 형성과 변화는 시간과 공간을 통한 유형 변화의 분석에 의해 이해될 수 있다고 하였고, 이러한 이론은 로시(A. Rossi), 아이모니노(C. Aymonino) 등의 건축가에게 큰 영향을 미쳤다.

두 번째는 영국의 콘젠과 도시 형태학 연구소를 중심으로 한 학파이며, 이들은 세밀하고 체계화된 유형형태학 연구 방법을 도출하였다. 콘젠에 있어서 도시 형태의 분석의 기본 단위는 개별 필지였으며, 카니지아가 건물 유형을 정의하고자 한 것에 비해 콘젠은 도시 조직을 유형화하고자 하였다. 콘젠의 접근법은 도시의 기본적인 구조뿐만 아니라 발달에 관심을 갖기 때문에 형태발생학적(morphogenetics)이라고 불리우며, 이는 시설 관리 계획(facilities management planning)을 위한 분석적 토대를 제공하였다. 세 번째는 프랑스의 베르사유 대학(The Versailles school)을 중심으로 한 학파이다. 이들은 유형형태학에 대한 논의의 결과는 지리학, 설계만의 문제가 아니라 문학, 사회과학을 통합하는 문제라고 생각하였다. 따라서 그들의 연구 주제 및 방법은 이탈리아와 영국의 학파 보다 훨씬 광범위하였으며, 기술적인 연구와 설계 모델을 일체화하고자 하였고, 설계 이론의 역사를 비평적으로 검토하였다.

유형형태학에 있어서 중요한 세 학파는 도시의 역사적 맥락 안에서 건조환경에 대한 학문적 체계를 제공하였다. 이탈리아 학파는 도시 건물의 전통 속에서 설계를 위한 이론적 기초를 제공하였으며, 영국의 학파는 어떻게

건조 환경이 지어졌는가에 대한 학술적인 접근방법을 제공하였고, 프랑스 학파는 설계 이론의 비평적 평가와 건조 환경에 대한 연구를 조합하는 새로운 학문의 윤곽을 제시하였다. 또한 이론적 기반은 1990년 이후 듀아니(A. Duany) 및 캘썬(P. Calthorpe) 등의 계획가에 의해서 효과적으로 증명되었다.

## 2.2.2 유형의 개념 및 유형화의 단계

도시 및 건축의 구조를 해석하기 위하여 많은 연구자들이 유형의 개념 및 특징 더 나아가서 유형화 방법에 대한 논의를 해왔다. 쉬닉로스(L.H. Schneekloth)와 프랭크(K.A. Frank)(1994)는 ‘유형은 삶의 모든 영역에서 생각하고 교류하며 행동하는 것을 조직하며, 공간을 각기 다른 공간으로 분류하는 것은 특정한 상황과 시간 속에서 고유한 삶을 유형화하는 방식’이라고 하였다. 또한 공간의 유형은 우리가 현재 사용하며 볼 수 있는 구체적인 유형(material type), 생각과 믿음 등으로 생성되는 전형 및 이상형을 포함한 상상의 유형(imaginal type)과 설명 및 규정 등의 이론적으로 구성된 분류 체계, 유형학 및 유형학적 분석방법을 포괄한 개념적 유형(conceptual type)의 세 가지로 나누어 볼 수 있다고 하였다<sup>13)</sup>. 아울러 하브라켄(1985)은 ‘유형은 그 사회의 문화에 따라 분류될 수 있는 기능적인 동시에 형태적인 성질’이라고 제안하였으며<sup>14)</sup>, 송인호(1990)는 유형의 개념은 다양하나 모두 형태를 만들어 내는 일종의 개념적 틀과 같은

<sup>13)</sup> 또한 이러한 세 가지 공간 유형은 점유하기(occupying), 명명하기(naming), 이미징지정(imaging), 만들기 및 수정하기(inventing and modifying), 대표하기(representing)를 통해서 기능하고 있음을 언급하였다. (L.H. Schneekloth and K.A. Frank, 「Type : Prison or Promise?」, 『Ordering Space』, Van Nostrand Reinhold, 1994, pp.15-38.)

<sup>14)</sup> R.J. Lawrence, 「Type as Analytical Tool: Reinterpretation and Application」, 『Ordering Space』, Van Nostrand Reinhold, 1994, pp.273-274.에서 재인용

것이라는 점에서 동일하며, ‘유형은 자체의 고유한 성격을 가지면서 형태를 구성하는 논리적 법칙이라고 할 수 있다’ 라고 하였다<sup>15)</sup>.

양승우(1994)는 ‘유형은 여러 개의 형태 속에 내재되어 있는 개념적 공통분모로서의 형태로 표현되어진 상태’ 라고 정의하였으며, 유형의 특징을 ‘기본적으로 형태적 측면에서의 정립된 개념, 형태적 다름 보다는 구성의 법칙이나 원리를 강조하는 개념이나 논리적 법칙, 역사적 문화적 연속성을 설명하는 매개체, 구성요소와 관계라는 두 단계로 구분이 가능함, 유형을 추출해서 전체 문맥 속에서 새로운 형태의 창출을 목적’ 으로 정리하였다. 아울러 이를 바탕으로 도시조직의 유형을 추출하기 위해서는 도시조직의 구성요소를 추출해야 하고, 구성요소의 구성 체계나 구성 법칙에 유의하여 연구를 진행해야 하며, 유형에 대한 시대적 변화를 설명하는 방법이 유의하다고 밝혔다<sup>16)</sup>.

무동(A.V. Moudon)(1994)은 프랑스의 베르사이유 학파의 유형형태학 연구를 언급하며, ‘유형은 실제 물체의 집합을 분석함으로써 본질적인 특성을 재생산하는 “분석을 통해 만들어진” 추상적인 물체로서 정의된다’ 라고 하였으며, 이러한 개념을 바탕으로 유형을 도출하는 과정은 크게 4단계로 나눌 수 있다고 하였다. 첫 번째는 분석이 이루어질 규모 및 단위를 선택하는 것이며, 여기서 건축 설계를 위한 가장 알맞은 수준은 건물, 필지 및 건물 및 주변 필지군의 단위라고 하였다. 이는 도시에서 하나 혹은 몇 개의 블록이 될 수도 있으며, 콘젠의 도시조직과 카니지아의 조직이 이와 같은 분석 단위의 하나의 예가 된다고 하였다. 두 번째 단계는 건물 유형을 분류하는 것이며, 이는 부피, 용도, 건물 스타일 등 유형을 분류할 기준을 고르는 것에서 시작되며, 비교와 유사의 분석을 기본으로 해서 수차례의 시행착오의 결과로 이루어진다고 하였다. 세 번째는 분류 과정을 정비하기 위해서 가능한 방법들을 보다 상세화하는 단계이며, 마지막 단계는 유형을 다른 유형과 비교하여 분석하는 것이라고 하였다<sup>17)</sup>.

15) 송인호, 앞의 글, 1990, p16.

16) 양승우, 앞의 글, 1994, pp.86-88.

17) A.V. Moudon, 앞의 글, 1994, pp.304-305.

## II. 유형형태학과 한옥주거지 단위

이를 정리해 보면 도시 형태를 해석함에 있어서 ‘유형은 특정한 시기의 환경 속에서 나타난 고유한 특성을 갖는 체계이며, 이는 논리적 분석을 통해 구성될 수 있다’ 고 할 수 있다. 또한 유형의 도출은 분석 단위의 선택, 분류 기준의 선정, 유형간 비교 등의 과정을 통해 이루어지며, 이 과정에서 도시조직의 구성 요소를 추출하고, 구성 체계를 이해하는 것이 중요시 되어야 함을 알 수 있다. 이러한 이론을 바탕으로 본 연구에서도 한옥주거지 내 주거지 구조와 한옥의 멸실의 관계를 살펴보기 위해 한옥주거지 단위를 유형화하고자 한다. 이를 위해 우선 ‘한옥주거지의 단위 유형은 고유한 성격을 가지면서 한옥의 집합 형태를 구성하는 논리적 체계’ 라고 개념화할 것이다. 또한 한옥주거지 단위 유형은 크게 세 단계 즉 분석 단위의 선택, 분류 기준의 선정, 유형의 비교 단계를 거쳐 도출하고자 한다.

먼저 연구 대상지를 유형화하기 위한 분석 단위는 도시조직의 단위 즉 동질적인 형태적, 물리적 특징을 갖고 변화하는 주거지 구조와 건물로 구성된 한옥주거지 단위로 선택하였다. 이는 전체 한옥주거지 보다는 작고 개별 한옥보다는 큰 규모의 한옥의 집합이다. 유형의 분류 기준은 한옥주거지 내 개별 한옥을 집합 지을 수 있는 유효한 주거지 구조이자 한옥의 변이 양상이며, 여기서 주거지 구조는 기본적으로 도로 패턴과 이와 관련된 필지의 특성이다. 따라서 결국 유형은 먼저 주거지 구조의 분석 요소를 선행연구를 통해 추출하고, 각 필지 단위에서 요소 간의 상관관계 분석을 통해 유의미한 기준을 추출한 후, 이 기준을 통해 주거지 구조를 구분하고, 마지막으로 주거지 구조에 따른 건물의 변이를 분석함으로써 분류된다. 이렇게 분류된 각 한옥주거지 단위 유형은 서로 비교, 분석된다.

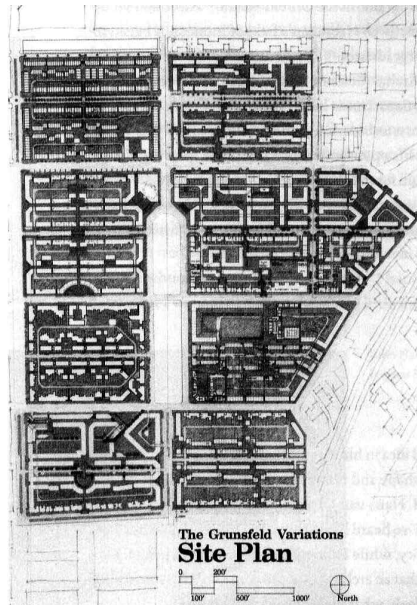


## 2.3 주거지 단위와 주거지 구조

### 2.3.1 한옥주거지 단위의 개념

도시의 물리적 형태의 특징과 그 변화를 해석함에 있어서 도시 전체를 분석하지 않고 유의한 단위로 구분하여 이들의 집합으로서 도시 형태를 설명하고자 하는 연구가 다양하게 시도되었다<sup>18)</sup>. 그 대표적인 분석 단위로 콘젠의 평면 단위(unit plan)와 하브라켄의 도시조직(urban tissue)을 들 수 있다.

건축, 도시설계 등의 분야에서 과학적인 공간설계이론을 제시한 하브라켄(N. J. Habraken)(1981)은 도시 조직을 도시 구조보다는 작고 개별 건물보다 큰 단위라고 하였으며, 여기서 조직은 도시 구조에서 빈 공간을 채우기 위하여 다수의 건물이 하나로 중재가 일어나고 도로와 공공공간의 통합이 일어나는 규모라고 하였다<sup>19)</sup>. 하브라켄은 고정요소(support)와 가변요소(infill)의 개념을 확립시켰는데, 도시조직에 있어서는 도시의 기반요소를



[그림2-6] 도시 조직에 건물이  
주제별로 채워진 사례  
(K. Bosma 외 2인(2000),p130)

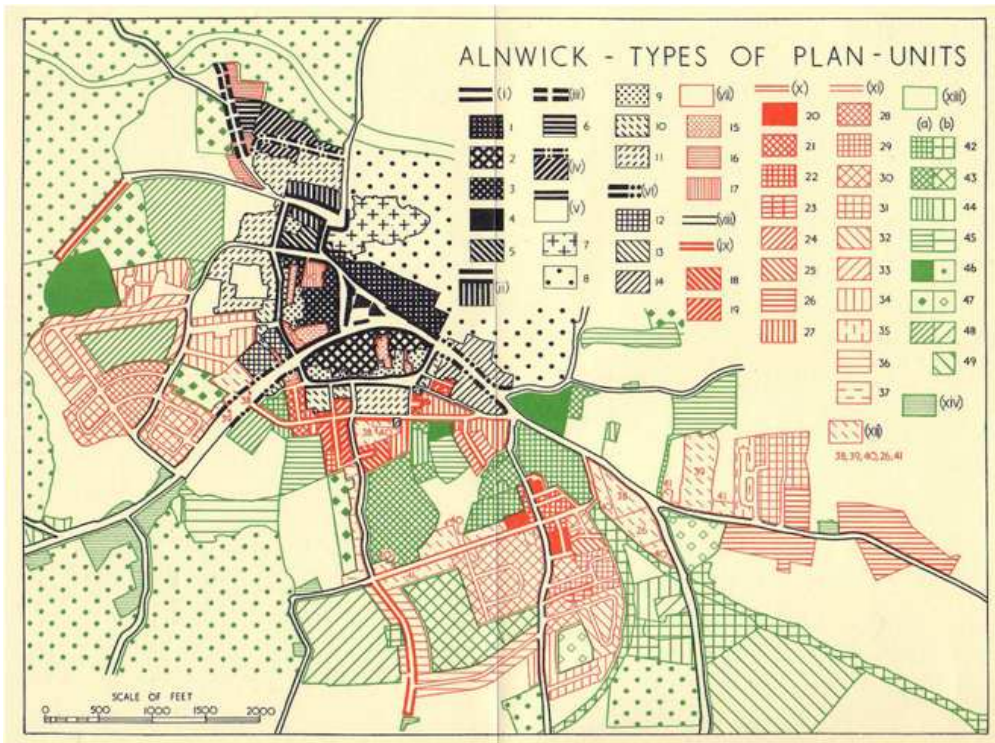
18) 양승우(1994)는 이러한 연구를 정리하여 ‘도시의 물리적 형태를 연구하는 경우에는 이것을 전체로 분석하는 것보다는 각각의 분석에서 유의한 집단(유형, 도시조직)으로 구분하고 이것들의 집합으로서 도시 형태를 설명하는 방법이 유효하다’라고 하였으며, 도시조직에 대한 자세한 내용을 밝히고 있다. (양승우, 앞의 글, 1994, pp.18-27.)

19) 또한 도시 구조는 주요 교통망, 주요 시설 및 도시 공간의 밀도 및 이용의 명칭을 포괄하고, 개별 건물은 정해진 대지 내에서 명확한 한계선을 갖는다고 하였다. (N. J. Habraken, 『The Grunsfeld Variations』, Department of Architecture Massachusetts Institute of Technology, 1981, p2.)

II. 유형형태학과 한옥주거지 단위

고정요소로 건축물 및 외부공간을 가변요소로 해석할 수 있다<sup>20)</sup>. 또한 모든 고정요소의 구조(support structure)는 도시의 뼈대를 만들고, 유기체를 위한 구조라고 하였으며, 이러한 구조를 통한 변형의 가능성은 도시의 생존에 무척 중요하다고 하였다<sup>21)</sup>.

영국 도시형태학의 기반을 다진 콘젠은 도시 평면을 연구하는 것은 도로, 필지, 건물의 세 요소의 복합체가 도시의 다양한 지역에 개별적인 조합으로 들어가는 가를 보여주는 것이며, 이 조합은 대상지 환경으로부터 특징



[그림2-7] 앨른위크의 평면 단위의 유형  
(M.R.G. Conzen(1960), figure20)

20) 하브라켄의 도시공간설계이론에서 가장 중심이 되는 개념은 고정요소와 가변요소이다. 그는 주택설계를 위해 고정요소는 해당 지역사회에서 통제할 수 있는 요소이고 가변요소는 개인이 통제할 수 있는 요소라고 정의하여 주택설계에 적극적으로 이용하였다. 이후 이러한 개념을 도시공간에 적용하였다. (류중석, 「하브라켄의 도시공간이론」, 『국토』, 236, 2001, pp.126-129.)

21) K. Bosma 외 2인, 『Housing for the Millions : John Habraken and the SAR(1960-2000)』, NAI Publishers, 2000, p95.

을 추출하고, 형태학적으로 통일된 방법을 만들어낸다고 하였다. 주변과 구별되는 이 특징을 그는 평면 단위(plan-unit)라고 하였다<sup>22)</sup>. 또한 구분된 평면 단위는 물리적 과정의 산물이며, 도시 평면을 설명해주기 때문만이 아니라 도시 형태 보전(townscape conservation)에 있어서 이론적 토대가 되기 때문에 중요하다고 하였다<sup>23)</sup>.

이렇듯 외국 연구자들에 의해 생겨난 도시조직이라는 개념은 우리나라에서 명확한 합의가 이루어지지 않은 채 연구자의 임의에 따라 사용되었으나, 양승우(1994)는 이를 통합하여 개념화하였고, 송인호(1990)는 이를 도시형한옥 주거지에 적용시켰다<sup>24)</sup>. 양승우(1994)에서는 ‘도로와 이에 연결된 필지의 구성체계로서 이것들의 구성체계가 일정한 동질적인 형태적 특징을 가질 때’ 비로소 도시조직이라고 부를 수 있으며, 따라서 도시조직을 ‘도시 형태 변화의 단위가 되고 도시 형태를 설명하는 단위’로 정의하였다<sup>25)</sup>. 송인호(1990)는 도시조직을 ‘어떠한 합의에 의해서 도출된 타당하고 변화될 수 없는 법칙을 공유하고 동시에 이 법칙의 공간적 형태적 결과로서의 일정한 패턴을 공유하며 그 결과 하나의 전체로서 읽혀지는 지역의 단위를 말함’이라고 정의하였다. 또한 여기서 도시조직은 ‘건축적으로 분석되어질 수 있는 차원에서의 주거지단위를 가리키는 개념’으로 해석할 수 있다고 하였으며, 주거유형은 주거지 구조 위에 놓이는데, 주거유형은 개체이며 주거지 구조와 주거유형 사이의 관계는 체계이며 결과로서 주거지 단위는 전체라고 하였다<sup>26)</sup>.

22) M.R.G. Conzen, 앞의 글, 1960, p6.

23) J.W.R. Whitehand, 앞의 글, 1981, p17에서 재인용

24) 이후 조준범, 최찬환은 건물, 필지, 길의 상호관계에 의해 형성되는 도시구성의 기초단위를 도시조직으로 보았으며(조준범, 최찬환, 「필지 분합을 통해본 서울 북촌 도시조직의 변화 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 19(2), 2003, p126.), 강성원 외 3인은 도시조직은 도시의 물리적 측면에 해당하는 대상을 구분하거나 구성하는 원리이며, 그 대상은 일반적으로 가로와 필지, 건축물로 구성된다고 언급하였다(강성원 외 3인, 「역사환경으로서의 도시조직 변화연구」, 『한국도시설계학회 춘계학술발표대회논문집』, 2006, p5.)

25) 양승우, 앞의 글, 1994, pp.33-34.

26) 송인호, 앞의 글, 1990, pp.11-13.

이와 같은 이론을 통해 ‘도시조직이란 도시의 형태를 구성하는 원리이자 요소의 기초 분석 단위이며, 이는 비교적 고정적인 요소이자 구성 체계인 도로, 필지 및 비교적 가변적인 요소이자 개체인 건물로 구성되며, 그 규모는 일반적으로 도시 전체의 구조보다는 작고 개별 건물보다는 크다’고 볼 수 있다. 따라서 본 연구에서는 ‘한옥주거지에서 도시조직은 일정한 동질적인 형태적, 물리적 특징을 갖는 변화의 단위가 되어 분석할 수 있는 차원에서의 한옥주거지 단위(Hanok Residence Unit)이며, 이는 주거지 구조(residential area structure)와 건물(building)로 구성된다’고 개념화한다. 이러한 한옥주거지 단위는 전체 한옥주거지 보다는 작고 개별 한옥 보다는 규모가 크며, 한옥주거지 단위 내 주거지 구조는 도로, 필지로 구성되는 고정요소이며, 건물은 한옥과 비한옥으로 구성되는 가변요소라고 할 수 있다.

### 2.3.2 도로 패턴에 따른 주거지 구조의 분류

도로 패턴이란 도시블록의 배치 형태, 그리고 블록 사이의 공공공간 및 이동통로 혹은 공공공간망의 배치형태를 말하며, 도시영역 내 공공공간의 네트워크를 형성하며 넓은 의미에서 기간시설망의 중요한 요소이다. 콘젠은 도시 형태의 네 가지 구성요소인 토지이용, 건축물, 필지 패턴, 도로 패턴 중 도로 패턴이 가장 변하지 않는 요소라고 하였으며<sup>27)</sup>, 특별한 도로 패턴은 다른 역사적 기간 동안, 다양한 기간 동안, 지형, 수로와 토질 등 다른 물리적 특성에 대한 대응으로 나타나기<sup>28)</sup>때문에, 도시 형태를 파악함에 있어서 도로 패턴에 대한 이해는 매우 중요하다고 할 수 있다. 아울러 도로

<sup>27)</sup> M. Carmona와 3인, 강홍빈 외 6인 역, 『도시설계, 장소만들기의 여섯 차원』, 대가, 2010, pp.119-129.

<sup>28)</sup> M. Southworth and P.M. Owens, 「The Evolving Metropolis : Studies of Community, Neighborhood, and Street Form at the Urban Edge」, 『Journal of the American Planning Association』, 59(3), 1993, p273.

패턴은 필지 형태에 영향을 미치고, 필지는 주택 형태에 영향을 미치므로<sup>29)</sup>, 도로 패턴은 각 주거지 구조를 구분하는 중요한 조건이 될 수 있다.

국외에서 도로 패턴에 대한 연구는 어떠한 도로 패턴이 교통과 환경에 가장 적합한 것이냐<sup>30)</sup>를 비롯하여 도로 패턴이 교통수단 선택, 물리적 활동, 비만과 어떠한 관련이 있는지에 대한 연구가 가장 많이 이루어졌다<sup>31)</sup>. 이와 더불어 도로 패턴을 통해 주거지 구조 유형을 분류하기 위한 다양한 시도가 있어왔다. 사우스워쓰(M. Southworth)와 오웬(P.M. Owens)(1993)은 20세기 초부터 1990년대까지 교외 개발의 공간 구조와 도로 패턴을 분석하여 개발의 규모가 커질수록 자족적이고 단일용도의 개발이 커지고 공공도로가 쇠퇴함<sup>32)</sup>을 밝혔다. 이 연구에서 주거지의 도로 패턴에 따라 각각 망형(Gridiron), 분할 평행형(Fragmented Parallel), 곡선 평행형(Warped Parallel), 루프와 롤리팝형(Loops and Lollipops), 진

	Gridiron (c. 1900)	Fragmented Parallel (c. 1950)	Warped Parallel (c. 1960)	Loops and Lollipops (c. 1970)	Lollipops on a Stick (c. 1990)
Street Patterns					
Intersections					
Lineal Feet of Streets	20,800	19,000	16,500	15,300	15,600
# of Blocks	28	19	14	12	8
# of Intersections	26	22	14	12	8
# of Access Points	19	10	7	6	4
# of Loops & Cul-de-Sacs	0	1	2	8	24

[그림2-8] 사우스워쓰 와 오웬의 분류  
(M.Southworth and P.M.Owens(1993), p280)

29) A.V. Moudon, 「The Evolution of Twentieth-Century Residential Forms : an American Case Study」, 『Urban Landscape』, Routledge, 1992, p172.

30) 주거지역에서는 도로 네트워크의 4가지 목표가 있다고 한다. 그 목표는 1) 근린 조직에서 단절의 최소화 2) 유지비용의 최소화 3) 교통비용의 최소화 4) 안전문제를 포함한 환경적 이득의 극대화이다. (M.C. Poulton, 「The Best Pattern of Residential Streets」, 『APA journal』, 48(4), 1982, pp.467-468.)

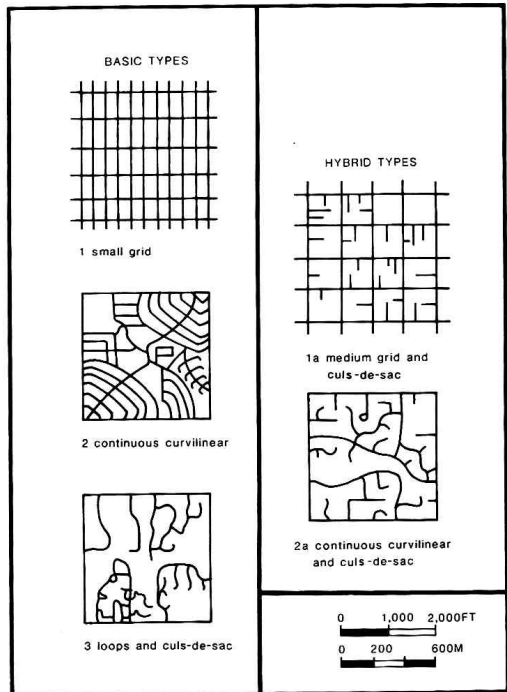
31) W.E. Marshall, N.W. Garrick, 「Does Street Network Design Affect Traffic

II. 유형형태학과 한옥주거지 단위

Macro:	Linear	Tree		Grid
Micro:		Tributary	Radial	
Tree				
Grid				

[그림2-9] 마샬의 분류 (S. Marshall(2005), p96)

입로가 있는 롤리팝형(Lollipops on a Stick)으로 구분하여 각각 100에이커 당 도로의 길이, 블록의 수, 교차로의 개수, 진입의 개수, 루프와 롤리팝의 개수를 측정하였다. 마샬(S. Marshall)(2005)은 서양의 주거지 도로 패턴을 분류하였고, 이 결과를 바탕으로 도로 패턴을 두 가지의 규모로 나누어서 도시(citywide) 규모에서는 3가지로, 근린(neighborhood) 규모에서는 2가지로 나누어 총 6가지의 유형으로 분류하였다. 또한 무동(1992)은 미국 내 20세기 주거지 구조를 분석하여 기본 유형으로는 작은 격자형(small grid), 연속 곡선형(continuous curvilinear), 루프와 쿨데삭형(loop and cul-de-sac)으로 구분하였고 결합된 유형으로는 중규모의 격자와 쿨데삭형(medium grid and cul-de-sac)



[그림2-10] 무동의 분류 (A.V.Moudon(1992), p174)

Safety?」, 『Accident Analysis and Prevention』, 43, 2011, p770.

32) M. Southworth and P.M. Owens, 앞의 글, 1993, p272.

과 연속 곡선형과 쿨데삭형(continuous curvilinear and cul-de-sac)으로 구분하였다<sup>33)</sup>.

국내에서도 도로 패턴에 따라 주거지 구조를 분류하기 위한 다양한 시도가 있어왔다. 연구 중 대표적인 것으로 송인호(1990)의 연구와 김영수(2004)의 연구를 들 수 있는데, 송인호(1990)는 도로의 형태와 공간적 성격을 기준으로 한옥주거지의 구조를 분류하였다. 또한 김영수(2004)는 도로의 향, 형태, 폭 및 필지의 세장비에 따라 돈암지구 한옥주거지를 남북격자, 동서격자, 남북대로변 격자, 동서가로 세장형 주거지로 분류하였다.

**[표2-1] 송인호의 도로 패턴 분류 (송인호(1990), p66)**

		도로의 형태	
		가지형	격자형
도로의 공간적 성격	뚫린 골목	informal & continuous	formal & continuous
	막힌 골목	informal & dis-continuous	formal & dis-continuous

도로 패턴을 이용하여 주거지 구조를 분류한 국내외 연구를 정리해 보면 다음 표2-2와 같다<sup>34)</sup>. 이를 살펴 보면, 주거지 구조의 분류 기준으로 다양한 도로 패턴이 이용되었으며, 도로 및 필지 패턴을 해석하기 위한 요소로 도로의 형태, 연결도<sup>35)</sup>, 향, 폭, 위계 등이 사용되었으며, 필지의 정형성, 규모, 집합패턴 등이 사용되었음을 확인할 수 있다. 따라서 본 연구에서도 한옥주거지 구조를 분류하기 위한 기준으로 우선 도로 패턴을 파악하고자 하였다. 이를 위해 각 필지가 접하고 있는 도로의 특성과 이와 관련된 필지의 특성을 분석 요소에 따라 살펴볼 것이다.

<sup>33)</sup> A.V. Moudon, 앞의 글, 1992, p174.

<sup>34)</sup> 도로 패턴은 필연적으로 필지의 집합패턴 및 필지의 성격에 영향을 미치며, 상호 연관성을 갖는다. 따라서 주거지 구조의 분류 기준으로 도로 패턴을 포함하여 필지의 요소를 선정한 연구들도 분석에 포함시켰다.

<sup>35)</sup> M. Southworth, P.M. Owens(1993)의 분석방법에 따라 대상지 내 도로 길이(교차로의 개수, 진입의 개수, 루프와 롤리팝의 개수와는 반대의 경향을 보임)를 측정 한 결과 그 측정값의 순서가 도로 통합도 및 평균 도로 연결도의 측정값의 순서와 반대되었다. 따라서 이와 같은 기준은 도로의 통합도 및 연결도로 대체할 수 있음을 확인하였다.

[표2-2] 도로 패턴에 따른 주거지 구조 분류에 관한 선행연구

연구자	분류 기준	주거지 구조 분류
M.Southworth, P.M.Owens (1993)	100에이커 당 도로의 길이, 블록의 수, 교차로의 개수, 진입의 수, 루프와 롤리팝의 수	gridiron, fragmented parallel, warped parallel, loops and lollipops, lollipops on a stick
S.Marshall (2005)	도로의 위계, 형태	Linear-Tree, Tree-Tree, Grid-Tree, Linear-Grid, Tree-Grid, Grid-Grid
A.V.Moudon (1992)	도로의 형태, 연결성	small grid, continuous curvilinear, loop and cul-de-sac, medium grid and cul-de-sac, continuous curvilinear and cul-de-sac
양승우(1994)	도로의 형태 및 체계, 필지의 집합패턴	가로형 도시조직, 구획형 도시조직, 막다른 골목형 도시조직
이서경(2006) <sup>36]</sup>	도로 형태 및 체계, 필지의 정형성	선형, 선형+막다른골목형, 막다른골목형, 부정형
손세관, 신진희(2003) <sup>37]</sup>	도로와 주거 접합방식	병렬체계, 막다른골목체계, 개별독립체계, 하부조직체계
박기범, 최찬환 (2003) <sup>38]</sup>	도로의 형태, 규모, 향 및 필지의 형태와 규모	정형 동서, 정형 남북, 막다른 골목, 부정형+소형필지, 방형 대형필지
김영수(2004) <sup>39]</sup>	도로의 향, 형태, 폭 및 필지의 세장비	남북격자, 동서격자, 북대로변 격자, 동서가로 세장형 주거지
송인호(1990)	도로의 형태, 연결도	가지형 뿔린 골목, 가지형 막힌 골목, 격자형 뿔린 골목, 격자형 막힌 골목
임창복(2000) <sup>40]</sup>	도로의 형태, 주호로의 접근방식, 필지의 열	격자형 가구, 준가구형 가구, 골목형 가구, 루프형 가구

36] 이서경, 『상업화에 따른 단독주택지역 공간구조의 변화』, 석사학위논문, 부산대학교 대학원, 2006.

37] 손세관, 신진희, 「서울 주거지역내 주거블록의 공간구조에 관한 연구」, 『대한건축학회 논문집(계획계)』, 19(4), 2003.

38] 박기범, 최찬환, 「건축제도 변화에 따른 일반주거지 도시조직에 관한 연구」, 『대한건축학회 논문집(계획계)』, 19(10), 2003.

39] 김영수, 「둔암지구(1940-1960) 도시한옥 주거지의 도시조직」, 『서울학연구』, 22, 2004.

40] 임창복, 「서울지방의 도시주거지 구조와 주거건물의 특성에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 16(12), 2000.



## 2.4 서울 한옥주거지 및 유형형태학에 관한 선행 연구

### 2.4.1 도시조직을 통한 ‘한옥 멸실 과정’에 대한 이해의 필요

본 연구의 대상인 서울시 한옥주거지에 대한 연구는 많은 연구자에 의해 진행되어 왔다. 이는 크게 전 지역을 대상으로 한 ‘기초 조사 연구’ 및 ‘가치평가 연구’, 이를 구성하고 있는 ‘도시형한옥 및 도시조직에 대한 연구’, 그리고 개별 한옥주거지의 ‘변화 및 개선방안에 대한 연구’로 나눌 수 있고, 이를 정리하면 다음 표 2-3과 같다.

‘기초 조사 및 가치에 대한 연구’는 서울시 한옥주거지의 현황과 기본적인 의미를 파악하여 보전 및 활용에 기반이 된다는 측면에서 큰 의미가 있으며, 대표적인 연구로는 정석(2006)<sup>41)</sup>의 연구를 들 수 있다. 이 연구에서는 서울시에 남아있는 전수의 한옥 수량과 분포상황 및 실태를 파악하였고, 형성과정에 대한 선행 연구들을 체계적으로 정리함으로써, 본 연구에서 서울시 한옥주거지 전반을 이해하고 연구 대상지를 선정하는 단계에서 중요한 기초자료가 되었다.

‘도시형한옥 및 도시조직에 대한 연구’는 한옥주거지가 어떻게 형성되었고 변화해왔는지 밝혀준다는 측면에서 큰 의미가 있으며, 대표적인 연구로는 송인호(1990)<sup>42)</sup>의 연구와 김영수(2004)<sup>43)</sup>의 연구를 들 수 있다. 이 중 송인호(1990)의 연구에서는 도시형한옥의 개념을 체계화하고, 주거지 구조를 구분하여, 주거지 구조와 주거유형의 관계를 도출해 냄으로써, 본 연구에서 한옥 주거지 내 한옥을 해석하고 주거지 구조를 구분할 수 있는 주요한 기준을 제시해 주었다. 또한 김영수(2004)의 연구에서는 돈암지구 한옥주거지의 주거지 구조를 구분하고, 한옥의 유형을 구분함으로써, 본

41) 정석, 앞의 글, 2006.

42) 송인호, 앞의 글, 1990.

43) 김영수, 앞의 글, 2004.

[표2-3] 서울시 한옥주거지에 관한 대표적 연구

기초 조사 연구	정석, 『서울시 한옥주거지 실태 및 보전방안』, 서울시정개발연구원, 2006. 서울시정개발연구원, 『한옥 미래자산 포트폴리오』, 2007~2008.
가치평가 연구	백선영, 안건혁, 「역사문화지역의 가치평가를 위한 기준설정 방안 연구」, 『한국도시설계학회추계학술대회발표논문집』, 2007. 백선영, 안건혁, 「서울시 한옥밀집지구의 가치평가체계 구축에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 25(5), 2009. 오진숙, 『서울 서촌의 역사문화경관자원의 가치해석에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2011. 전병혜, 『시민과 주민의식에 기초한 역사적 생활환경의 보전가치 평가』, 박사학위논문, 한양대학교 대학원, 2009.
도시형한옥 및 도시조직	김영수, 「돈암지구(1940-1960) 도시한옥 주거지의 도시조직」, 『서울학연구』, 22, 2004. 김영수, 「동대문 밖 돈암지구 주거지의 형성과 변천」, 『서울학연구』, 37, 2009. 박제성, 『북촌 도시한옥 주거지의 지형과 도시조직에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2001. 박철진, 『1930년대 경성부 도시형 한옥의 상품적 성격』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2002. 백선영, 안건혁, 「서울 한옥주거지의 1970년 이후 변이에 영향을 미치는 주거지 구조와 한옥 유형의 요인」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 28(4), 2012. 성태원, 송인호, 「서울 삼청동 35번지 도시한옥주거지 필지구획에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 19(9), 2003. 송인호, 『도시형 한옥의 유형연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 1990.
변화 및 개선방안 연구	백선영, 안건혁, 「1970년 이후 서울 한옥밀집지구내 한옥 멸실의 특징과 물리적 조건」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 27(12), 2011a. 손세관, 강경호, 「전통한옥주거지역의 보존 방안에 관한 연구」, 『환경과학연구』, 13(2), 2002. 양우현, 「우리나라 도시 전통주거지역의 보존과 재생의 방향」, 『환경과학연구』, 6, 1995. 윤효진, 「서울의 역사적 도심지성에 있어서의 도시형한옥의 분포특성 및 변화요인에 관한 연구」, 『서울학연구』, 17, 2001. 이민우외2인, 「가회동 한옥보존지구의 지가변동에 관한 연구」, 『국토계획』, 28(4), 1993. 이소영, 『도심 한옥 밀집주거지역의 골목길 경관 변화에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교, 2011. 조준범, 최찬환, 「필지 분합을 통해 본 서울 북촌 도시조직의 변화 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 19(2), 2003. 하재명외3인, 「도심 한옥주거지 개발방향 모색과 설계지침에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 14(1), 1998.

연구 대상지 중 돈암지구에 대한 이해를 깊게 해 주었다.

‘서울시 개별 한옥주거지의 변화 및 개선방안에 관한 연구’는 개별 한옥주거지의 과거를 밝히고 미래상을 제시해준다는 측면에서 의미가 있으며, 본 연구에는 조준범, 최찬환(2003)<sup>44)</sup>의 연구와 윤효진(2001)<sup>45)</sup>의 연구가 큰 영향을 주었다. 이 중 조준범, 최찬환(2003)의 연구에서는 북촌의 주거지 구조를 유형별로 구분하여 그 변화를 살펴보았고, 윤효진(2001)의 연구에서는 가회동, 관훈동지역의 1992년과 2000년 현황을 분석하여 도시

[표2-4] 한옥주거지 관련 선행 연구와의 비교

	연구의 시간적 범위	연구의 공간적 범위	연구의 방법 및 내용
정석 (2006)	1920~1960년대 및 2006년 현재	1936년 당시 서울시 행정구역 내	-문헌조사, 지적, 영상자료 등의 분석 및 현장 조사를 통하여, -2006년 당시 현존하는 한옥수량을 파악하고, -한옥주거지의 실태 및 문제점을 파악하여, -한옥주거지 보전에 관한 정책방향을 제시함
김영수 (2004)	1940~1960년	서울 돈암지구 토지구획정리사업 지역	-문헌조사, 실측조사, 지적자료 등의 분석을 통하여, -돈암지구 도시한옥의 실태를 파악하고, -도시한옥의 주거유형과 주거지구조를 분석하여 관계를 살펴봄으로써 -도시한옥의 구축원리를 설명함
송인호 (1990)	1930~1960년대	1936년 당시 서울시 행정구역 내	-문헌조사, 실측조사, 지적자료 등의 분석을 통하여, -도시형한옥이 유형화되는 과정을 정리하고 -도시형한옥과 주거지 구조의 관계를 규명함
조준범, 최찬환 (2003)	1912~2001년	서울 북촌	-지적자료 등을 분석하여, -도시조직을 유형화함으로써, -북촌 도시조직의 형태적 특징을 변화과정을 통해 해석
윤효진 (2001)	1992~2000년	서울 북촌	-실태조사, 설문조사 등을 통해 -변화 특성 및 영향요인을 추출하여, -도시형한옥 분포의 변화 및 지역경관의 변화 특성을 고찰
본 연구	1970~2011년	서울시 한옥주거지	-문헌조사, 지적 및 영상자료 등의 분석 및 현장조사를 통하여, -1970년 이후 한옥의 멸실 과정 및 원인을 -도시조직(한옥주거지 단위)로 유형화하여 해석함

44) 조준범, 최찬환, 앞의 글, 2003.

45) 윤효진, 「서울의 역사적 도심지성에 있어서의 도시형한옥의 분포특성 및 변화요인에 관한 연구」, 『서울학연구』, 17, 2001.

형한옥의 분포 및 변화특성을 파악하였다. 이러한 결과는 본 연구 대상지 중 도성 내에 위치한 한옥주거지의 변이에 대한 이해를 깊게 해주었다.

이러한 연구의 성과를 통해 다음과 같은 결론을 도출할 수 있다. 첫 번째, 1930~1960년의 변이 즉 서울시 한옥주거지의 형성에 대한 연구는 진행되었으나, 1970년 이후의 변이 즉 ‘쇠퇴 및 멸실’에 대한 연구는 부족하다. 두 번째, 연구 시점 당시의 한옥주거지 현황에 대한 조사 및 분석은 진행되었으나, 그 ‘변화 과정’에 대한 조사 및 분석은 진행되지 않았다. 세 번째, 한옥주거지에 대한 변이를 도시조직의 단위로 분석한 시도는 개별 지구를 대상으로 한 연구에서는 있어왔으나, ‘도시조직 단위로 전체적인 서울시 한옥주거지를 통합하여 해석’하고자 한 연구는 찾기가 힘들다. 따라서 서울 한옥주거지의 1970년 이후 쇠퇴 및 멸실 과정을 도시조직 단위 즉 한옥주거지 단위를 통해 해석하고자 하는 본 연구는 기존 한옥주거지에 대한 선행 연구들과 차별성을 갖는다고 볼 수 있다.

#### 2.4.2 유형화를 통한 ‘변이의 원인’ 도출의 필요

본 연구의 방법론인 유형형태학적 접근을 통하여 도시조직을 분석하려는 시도<sup>46)</sup>는 국내의 여러 연구자에 의해 진행되어 왔다. 이는 크게 ‘도시조직과 건물유형의 관계’를 도출하고자 하는 연구, ‘도시조직의 변화를 분석하고, 특징을 찾아내는 연구’로 구분 가능하다. 이를 정리하면 다음

<sup>46)</sup> 이 밖에도 유형형태학 이론에 대한 다음과 같은 연구가 있다.

김성홍, 앞의 글, 2004.

손세관, 한기정, 앞의 글, 1996.

양승우, 앞의 글, 1997.

또한, 유형형태학적 접근을 통해 일제강점기부터 현재까지 군산시 가로경관을 해석하고자 한 다음과 같은 연구가 있다.

유주형, 『도시가로경관에 대한 유형형태학적 연구』, 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2002.

표 2-5와 같다.

[표2-5] 유형형태학적 접근을 통하여 도시조직을 분석한 대표적 연구

<p>도시조직과 건물유형의 관계에 대한 연구</p>	<p>김홍배, 『도심 단독주택지의 주거건축유형 변화에 따른 공간구조 및 밀도 특성에 관한 연구』, 박사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2009.                  손세관, 신진희, 「서울 주거지역내 주거블록의 공간구조에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 19(4), 2003.                  임창복, 「서울지방의 도시주거지 구조와 주거건물의 특성에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 16(12), 2000.                  전병권, 『서울시 단독주택지의 변화와 주거건축유형의 적용에 관한 연구』, 박사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2004.</p>
<p>도시조직의 변화를 분석하고, 특징을 찾아내는 연구</p>	<p>양승우, 『조선후기 서울의 도시조직 유형연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 1994.                  이경찬, 「도시형 한옥주거지 접근공간의 형태학적 특성에 관한 연구 1」, 『국토계획』, 34(6), 1999.                  이경찬, 「도시형 한옥주거지 접근공간의 형태학적 특성에 관한 연구 2」, 『국토계획』, 35(1), 2000.                  이경찬, 『필지체계를 통해서 본 도시공간구조의 변화특성에 관한 연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 1992.                  조준범, 「목포 구시가지 도시조직의 형성과 변화에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 21(10), 2005.                  진영효, 『서울 도심부의 역사적 도시형태 변화 유형과 특성』, 박사학위논문, 서울대학교대학원, 2008.</p>

도시조직과 건물유형간의 관계를 찾아내고자 하는 연구는 주거지 구조와 주거유형의 관계를 밝히고자 하는 연구를 중심으로 진행되었다. 손세관, 신진희(2003)<sup>47)</sup>의 연구와 임창복(2000)<sup>48)</sup>의 연구가 이를 대표할 수 있다. 손세관, 신진희(2003)의 연구는 1930년대부터 1990년대까지 형성된 대표적 주거지로 보문동, 화곡동, 봉천동, 미아동, 청담동을 선정하여 각각 블록, 가로, 필지, 주호의 변화와 상관관계를 살펴보고, 임창복(2000)의 연구는 1940년에서 1970년에 토지구획정리사업으로 계획된 대표적 주거지로 보문동, 면목동, 화곡동, 역촌동, 중곡동의 도시구조와 주거건물의 특성을 조사 분석하였다. 이러한 결과는 본 연구에서 서울시 단독주거지 도로 패턴의 변화를 이해하고, 본 연구의 대상지 중 도성 밖의 한옥주거지의 구

47) 손세관, 신진희, 앞의 글, 2003.

48) 임창복, 앞의 글, 2000.

조를 해석하는 데 있어서 큰 자료가 되었다.

각 시기마다의 지적도, 건축물관리대장, 토지대장, 항공사진 등의 자료를 통하여 한 대상지의 필지분화과정, 도로의 변화 등 도시조직의 변화를 깊이 있게 분석하고, 유형화하여 도시조직의 특징을 찾아내는 연구 중 대표적인 연구로는 양승우(1994)<sup>49)</sup>, 이경찬(1999, 2000)<sup>50)</sup> 및 진영효(2008)<sup>51)</sup>의 연구를 들 수 있다. 양승우(1994)의 연구는 조선후기 도심부의 도시조직인 필지와 도로의 분석을 통해 형태적 특징을 밝혔고, 도시형태를 설명하는 단위로서 도시조직의 유형을 추출하였다. 이 연구는 일차적으로 도시조직에 대한 유형형태학적 접근방법에 대한 밑바탕을 본 연구에 제공해 주었으며, 이차적으로는 분석을 위한 요소의 도출에 있어서 큰 도움이 되었다. 이경찬(1999, 2000)의 연구는 한옥주거지의 막힌골목길을 통하여 접근되는 진입체계의 향, 주호의 진입부 위치, 골목길의 선형에 대한 시계열 자료의 분석을 통해 막힌골목길의 형성과정과 구성체계에 내재된 문화적 맥락을 살펴보았다. 이 결과는 서울시 한옥주거지의 도로 중에서 막다른 도로에 대한 상세한 이해를 가능케 하였다. 또한 진영효(2008)의 연구는 서울 도심부의 변화유형 체계를 토대로 1912년 이후 변화를 고찰하고, 계획관리제도에 따른 형태 변화특성을 해석함으로써, 본 연구에서 서울시 한옥주거지의 변이에 대한 비교 대상지의 중요한 자료가 되었을 뿐 아니라, 도시형태 변이와 계획관리제도 등의 외적조건의 관계에 대한 이해를 가능케 하였다.

이러한 연구의 성과를 분석하여 다음과 같은 결론을 도출할 수 있다. 첫 번째, 도시조직의 요소 중 도로와 필지에 대한 연구는 많이 진행되었으나, 자료에 대한 부족으로 건물에 대한 연구가 많이 진행되지 않았다. 두

49) 양승우, 앞의 글, 1994.

50) 이경찬, 「도시형 한옥주거지 접근공간의 형태학적 특성에 관한 연구 1」, 『국토계획』, 34(6), 1999.

이경찬, 「도시형 한옥주거지 접근공간의 형태학적 특성에 관한 연구 2」, 『국토계획』, 35(1), 2000.

51) 진영효, 『서울 도심부의 역사적 도시형태 변화 유형과 특성』, 박사학위논문, 서울대학교대학원, 2008.

번째, 도시조직의 변화를 해석하려고 하는 시도는 많았으나, 변이의 ‘형태학적 원인’을 찾아내려고 한 시도는 부족하다. 세 번째, 주거지 구조와 주거 유형의 관계를 파악하고자 하였으나, 서로 다른 주거지 구조 속에서 같

[표2-6] 유형형태학 관련 선행 연구와의 비교

	연구의 대상	도시조직의 유형화 방법	연구의 내용
손세관, 신진희 (2003)	도시형 한옥주거지, 대단위 단독주거지, 무허가 불량주거지, 다세대/다가구 주택지, 강남의 고급주거지 (보문동, 화곡동, 봉천동, 미아동, 청담동)	-블록 형상을 가로 체계로 구분 -가로 체계 유형을 격자형과 일자형을 기준으로 구분 -주거와 가로의 관계를 골목형, 전용형, 병렬주호형, 전면도로형을 기준으로 구분	-주거지 블록의 성격과 공간구조의 변화과정을 파악하고, 블록내 가로체계의 특성 및 주거단위의 집합체계를 파악 -서울 주거지의 일반적인 공간구조의 성격 파악
임창복 (2000)	토지구획정리사업지구 중 단독주거지 (보문동, 면목동, 화곡동, 역촌동, 종곡동)	-가구의 형태를 진입로의 특성에 따라 구분	-주거유형과 획지 및 가구 간에 어떠한 관계를 가지고 적응과 변형이 이루어졌는가를 조사, 분석
진영호 (2008)	서울 도심부 중 종로와 을곡로 사이, 세종로와 종묘 사이 지역	-‘존속된 형태’와 ‘변화된 형태’에 대해 4단계로 분류	-변화유형체계를 토대로 서울 도심부의 역사적 도시형태 변화를 고찰 -계획관리제도의 영향을 중심으로 도시형태 변화 특성을 해석
양승우 (1994)	조선후기 서울시 도성 내부	-도로와 필지군으로 형성되어있는 분석의 단위를 추출하고, 형태를 기반으로 유형을 분류하고, 가능한 경우 계량화의 방법을 적용하여 유형화	-도시조직의 구성요소로서 필지와 도로의 형태적 특징을 밝힘 -조선후기 서울의 도성내 도시조직의 유형을 추출
이경찬 (1999, 2000)	전주지 한옥지구	-도로의 선형과 주향을 통해 막힌골목길의 변화과정, 서비스영역 및 서비스영역과 진입체계의 상호관계를 분석	-막힌골목길의 형성과정과 구성체계에 내재되어 있는 문화적 맥락의 이해
본 연구	서울시 한옥주거지	-필지를 단위로 하여 실질적인 형태적 특징을 갖는 주거지 구조를 도출하고, 변이과정을 파악하여 유형화함	-1970년 이후 한옥의 멸실 과정 및 원인을 도시조직(한옥주거지 단위)로 유형화하여 해석함

## II. 유형형태학과 한옥주거지 단위

은 주거 유형이 어떠한 관계를 갖는지에 대한 연구는 찾기가 쉽지 않다. 네 번째, 도시조직의 유형을 도출하고자 한 시도는 많았으나, ‘각 필지의 주거지 구조 및 변이를 기반으로 한 체계적인 분류의 기준’을 도출하여 유형화하고자 한 연구는 부족하다. 따라서 서울 한옥주거지 내 한옥 변이의 원인을 필지 단위로 분석된 주거지 구조 및 변이를 통해 도출된 유형으로 해석하고자 하는 본 연구는 기존 연구들과 차별성을 갖는다고 볼 수 있다.



### Ⅲ. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴

---

- 3.1 도시형한옥 주거지의 형성
- 3.2 한옥의 쇠퇴와 멸실
- 3.3 한옥주거지의 현황
- 3.4 소결

#### 3.1 도시형한옥 주거지의 형성

##### 3.1.1 형성 배경

경성부에서는 1926년 30만 6천인이던 인구가 1931년에는 36만 5천인, 1936년에는 67만 7천인으로 5년 만에 무려 85.3%가 늘어났으며, 1926년 5.77%이던 주택 부족률은 1936년 22.11%에 이르게 되었다<sup>1)</sup>. (그림3-1, 2) 이렇게 심각한 주택난 속에서 주택을 소유하지 못한 사람들은 차가(借家)하게 되는데, 1929년 12월 통계에 의하면, 경성부 조선인 차가 가구 수는 30,000여호 (전체 조선인 호구 : 51,237호), 조선인 차가 인은 141,000여 명(전체 조선인 인구: 241,196명)에 이를 정도로 그 문제가 심각했다<sup>2)</sup>.

이러한 배경 속에서 경성부에서는 주택의 신축이 증가하였고, 특히

---

1) 임창복, 『한국의 주택, 그 유형과 변천사』, 돌베개, 2011, p243.

2) 백선영, 『1930년대 김중량의 주거실험과 H자형 주택』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2005, p9.

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴

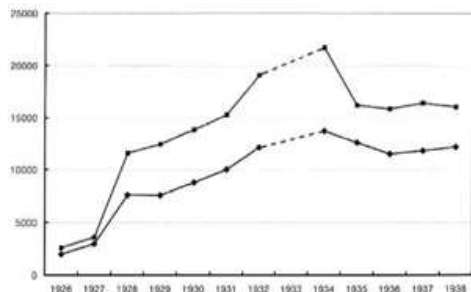
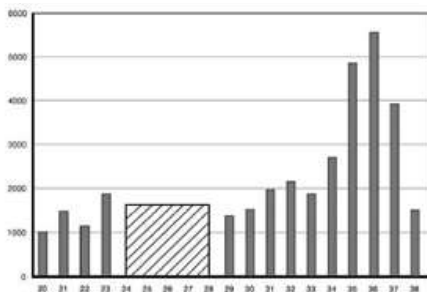


[그림3-1] 경성부 인구증가와 신축주택 수

[그림3-2] 경성부 주택부족률

(검은색 : 인구, 회색 : 신축주택 수) (백선영(2005), p7에서 재인용)

1930년대 중, 후반에는 이러한 현상은 심화되었다. 이 시기 신축 주택 중 대표적인 유형은 주택경영회사에서 공급했던 도시형한옥이었다. 따라서 건양사(정세권), 공영사(김동수), 마공무소(마종유), 오공무소(오영섭), 조선공영주식회사(이매구), 동경건물회사(박원용) 등으로 대표할 수 있는 주택경영회사의 수와 자본금은 급증하였다.(그림3-3, 4) 이처럼 도시형한옥이 신축주거의 주된 유형으로 자리 잡은 이유는 저렴하고 빠르게 공급 가능한 도시주택이 요구되었던 시대상황에서, 당시 다른 유형의 주택보다 경제적이었기 때문이었다. 도시형한옥은 하나의 상품으로서 작용하여, 규격화된 재료와 평면형을 사용하였기에 생산의 측면에 있어서 높은 경제성을 가졌던 것이다<sup>3)</sup>. 즉 1930년대 들어 서울의 인구는 급격히 팽창하여 주택난이 심



[그림3-3] 경성부 신축주택 수

[그림3-4] 경성부 내 청부업 회사의 자본금

(백선영(2005), p10에서 재인용)

<sup>3)</sup> 백선영, 앞의 글, 2005, pp.10-11.

각해졌고, 그 결과 주택을 전문적으로 공급하는 주택경영업자들이 생겨나게 되었으며 이들이 공급하는 상품화된 주택형식인 도시형한옥이 등장하여 폭넓게 공급되었다.

이러한 도시형한옥 주거지의 형성은 크게 두 가지의 양상을 띠고 나타났다. 첫 번째는 일제강점기 초기인 1920년대부터 시작된 도성 내 도시형한옥의 건설 초기와 두 번째는 1930년대 말부터 시작된 인적, 물적 자원을 효율적으로 관리하여 배후병참기지 건설을 위해 계획되었던 토지구획정리 사업을 통한 한옥주거지의 형성이다. 전자가 필요에 의해서 공터나 대형필지 그리고 구릉지에 소극적으로 개발되었던 것에 비해 후자는 전체 계획 규모가 1,580만평에 이르는 대규모 계획이었다<sup>4)</sup>.

도성 내 도시형한옥의 건설은 기존의 대형주택 필지가 분할되어 여러 채가 지어지는 형태를 띠게 되는데, 도성 내 도시형한옥 건설의 마지막 단계에서는 임야, 구릉지, 과수원 등의 개발을 통해 주거지가 건설되었다. 대체로 도성 내 주거지는 물길에 의한 도로형성, 그리고 그 도로를 따라 자연스럽게 필지와 건물이 분할되어 형성된 자연순응형 주거지였다. 여기서 1920~30년대에는 임야나 구릉지를 정비하고 계획적인 도로계획 및 필지 분할을 실시하는 택지개발방식을 취하게 되는데, 이렇게 개발된 주택들은 한 번에 수십 채 이상씩 지어져서 팔려나갔고, 필지를 개발하고 대량으로 한옥을 건설하여 공급하게 되었다<sup>5)</sup>. 즉 도성 내에서 도시형한옥의 경우 개발되는 대형필지의 크기에 따라 적게는 6-7호에서 많게는 3-40호씩 집단적으로 생산되고 동시에 공급되었다<sup>6)</sup>.

도성 내 한옥주거지 중 대형필지의 분할을 통해 개발된 대표적인 사례로 북촌을 들 수 있다<sup>7)</sup>. 1906년 거주계층 중 43.6%의 해당하는 사람들이 양반과 관료였을 정도로 북촌 지역은 고급 주거지였던 것으로 추측된다. 이

4) 정석, 앞의 글, 2006, p13.에서 재인용

5) 정석, 앞의 글, 2006, p17.

6) 송인호, 앞의 글, 1990, pp.32-33.

7) 북촌 도시조직의 변화과정은 조준범, 최찬환(2003)의 연구를 참고하여 정리하였다.

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴



[그림3-5] 북촌 도시조직의 변화 (왼쪽부터 1912, 1929, 1936년 현황)  
(조준범, 최찬환(2005), p128)

후 1912년부터 1929년까지 주거지가 북측으로 확장되고, 일부 중대형 필지가 분할되었고, 1960년대까지 현재와 같이 주거지 범위가 확장되고 중대형 필지들의 분화가 급속하게 이루어져 대부분의 중대형 필지들의 개발이 완료되었다. 이 시기에는 1912년의 소형필지로 구성된 도시조직은 유지된 채 중대형 필지의 분할과정을 통해 새로운 형태의 도시조직이 형성되었다.(그림3-5, 6) 이러한 필지의 분할과정을 거쳐 북촌에는 도시형한옥주거지가 건설되었다.

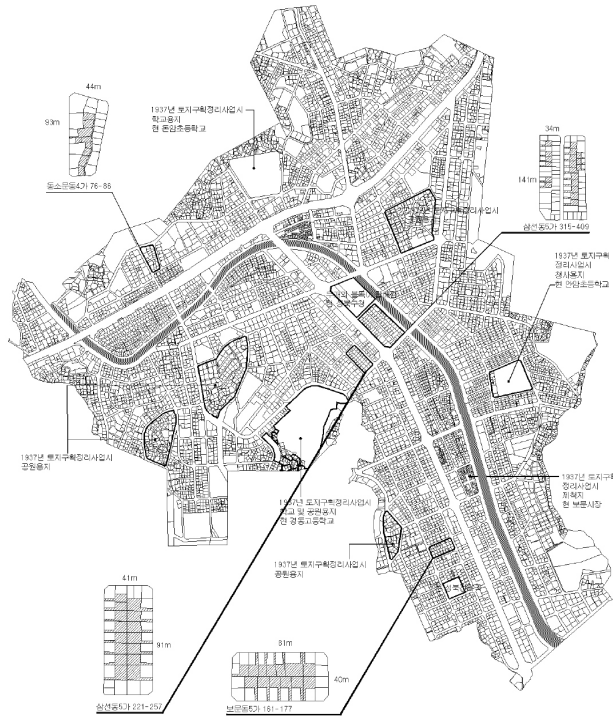


[그림3-6] 1962년 북촌의 한옥 분포  
(정석(2006), p19)

도성 밖의 도시형한옥주거지의 건설은 토지구획정리사업에 의하여 신시가지 및 도시주거지가 조성되면서 발생하였다. 토지구획정리사업은 주거지의 확장을 그 주된 목적으로 하고 있으며, 1937년에 최초로 공고된 이래 1960년대에 들어서면서 본격적으로 추진되어 현재에 이르고 있다<sup>8)</sup>. 토지

구획정리사업에 의한 한옥주거지의 개발은 점진적이고 개별적인 방식으로 서가 아니라 일시적이고 집단적인 방식이었으며, 격자형의 주거지 구조가 형성된 뒤 주택경영회사에 의하여 도시형한옥이 공급된 것이다.

대표적인 도성 밖 한옥주거지이자 토지구획정리사업지구인 돈암지구에는 1930년대 말에서 1940년대 초에 한옥이 지어졌고, 이후 1960년대 토지구획정리사업이 재개되면서 청량리 지구와 용도지구에 대량으로 한옥이 건설되어 토지구획정리사업에 의한 한옥주거지가 건설되었다<sup>10)</sup>. 일본의 가곽표준도는 1950년대 초까지도 우리나라에 그대로 적용되어 왔는데 토지



**【그림3-7】 돈암지구 2002년 지적도**  
(김영수(2004), p178)

8) 송인호, 앞의 글, 1990, pp.28-29.

실제로 1936년 2월 경성부의 경계확장이 일어났고, 1936년 12월 토지구획정리사업계획이 발표되었다.

9) 송인호, 앞의 글, 1990, p58.

10) 정석, 앞의 글, 2006, p23.

### III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴

구획정리사업에는 이 표준 하나만을 의지해서 시가화 되었다<sup>11)</sup>. 그 결과 이 가곽표준도는 일제강점기 당시 한옥주거지를 형성하는데도 그대로 적용되었을 뿐만 아니라 이후에도 가구 구성의 강력한 표준으로 작용했다<sup>12)</sup>. 실제로 가곽표준도에 의한 필지구획을 현재에도 쉽게 찾아볼 수 있다.

시기별 한옥주거지의 형성을 살펴보면 다음과 같다<sup>13)</sup>. 먼저 1920년대를 전후해서 초가를 한두 채 헐고 유리, 함석 등의 근대적인 재료를 이용한 개량한옥이 지어지고 팔리기 시작하였으며, 동시에 대량의 판매를 통한 이익을 목적으로 하는 주택건설이 시작되었다. 가회동, 혜화동 등에는 매년 300여동의 개량한옥이 공급되었다고 한다. 이 시기 한옥의 공급은 건축주와 소규모 장인조직이 결합된 형태이거나 경제력을 갖춘 편수나 대목 등에 의한 자립적인 소규모 조직에 의해 이루어진 것으로 보인다. 1930년대에는 서울의 주택난에 따른 신규주택수요로 인해 몰락한 세도가들의 대형필지가 분할되거나 주거지 인근의 야산, 과수원 등 미개발지가 개발되어 도시형한옥주거지가 형성되기 시작하였고, 공급방식자체도 변화하였다. 즉 1920년대 말부터 도시형한옥의 대량생산과 공급이 활성화된 것이다. 도성 밖에서는 토지구획정리사업이 시작되면서 돈암지구를 시작으로 대현, 청량리, 용두지구에 도시형한옥의 건설에 필요한 대규모 택지가 공급되기 시작하였다.

이후 1945년까지 극심한 인력부족, 물자 및 자금 부족 등으로 도시형한옥의 건설이 많지 않았다. 또한 1950년대에는 한국전쟁으로 주택건설상황이 더욱 악화되었다. 이 시기에 건설된 한옥은 공덕동, 아현동 일대에 분포하고 있으며, 한옥의 규모도 작고 자재의 질이 매우 낮았다. 1960년대에 이르러 중단 되다시피 했던 토지구획정리사업은 본격적으로 다시 진행되었고, 용두지구, 청량리지구의 건설이 대표적이다. 하지만 1960년대 후반에 접어들어 양식주택건설이 본격적으로 진행되면서 도시형한옥의 건설 수량은 많지 않았던 것으로 보인다.

11) 박병주, 「주택지의 획지 및 가구의 적정규모 형상에 관한 연구」, 『국토계획』, 22(2), 1987, pp.25-27.

12) 전남일, 앞의 글, 돌베개, 2010, p44.

13) 시기별 한옥주거지의 형성에 관한 내용은 정석(2006)을 참고하여 정리하였다.

### 3.1.2 도시형한옥의 의미

도시형한옥은 서울에서 1930년을 전후로 한 시기로부터 1960년경에 이르기까지 지어진 형식이다. 서울의 도심부 및 도심주변부에 집단적으로 분포하고 있는 일련의 중소규모의 한옥군을 일반적으로 개량한옥이라 불렀다. 하지만 이 용어는 기존 한옥에 대한 부정적인 시각이 있고, 시대성을 부여하지 못하고 도시주택의 의미가 포함되어 있지 않아 송인호(1990)는 이를 도시형한옥으로 칭하였다. 여기서 도시형한옥은 주거유형과 주거지구 조와의 관계의 변화로부터 비롯되며, 한옥이 새로운 구조 속에서 적응 내지는 진화해가는 모습으로 인식하려는 태도를 반영한 용어라고 하였다<sup>14)</sup>.

앞에서 살펴본 바와 같이, 경성부의 심각한 주택부족으로 인해 높은 밀도 속에 건설된 도시형한옥은 크게 두 가지의 측면에서 기존의 전통적인 한옥과 구별되는 특징을 갖는다. 첫 번째는 주거지구조와 주거유형이 동시에 계획되고 건설된 주거유형이라는 점, 즉 근대적인 주거지구조와 전통적인 주거유형이 만났다는 점이다<sup>15)</sup>. 이러한 특성은 도시형한옥이 도시형한옥 주거지와 일정한 체계를 이루는 것으로 확인할 수 있다<sup>16)</sup>.

14) 송인호, 앞의 글, 1990, pp.19-21.

비슷한 명칭으로 도시한옥이 있고, 이는 도시형한옥에 비해 좀 더 포괄적인 의미로 사용되고 있다. 박제성(2001)의 연구에서 도시한옥은 도시 주거지에 위치하고 집락을 이루며 근대시기 이후에 지어진 한옥을 의미한다.(박제성, 『북촌 도시한옥 주거지의 지형과 도시조직에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2001, p22) 또한 최지연(2004)의 연구에서는 도시한옥은 지역적으로 대형필지에 간헐적으로 지어진 중·대규모 한옥을 포함하는 도시형한옥보다 폭넓은 개념으로 규정하고 있다.(최지연, 『1930~1960년대 서울 도시한옥의 안마당 입면에 관한 연구』, 서울대학교 대학원, 2004, p1.)

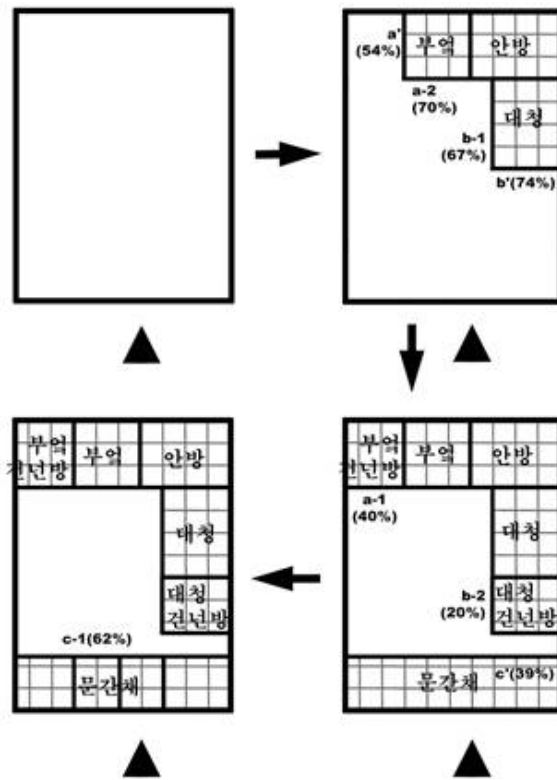
본 연구에서는 이 중 송인호(1990)에서의 용어인 ‘도시형한옥’을 일반적으로 사용하며, 시기 및 필지 규모에 있어서 좀 더 포괄적인 대상을 칭할 때 ‘도시한옥’이라는 용어를 사용한다.

15) 전보림, 『한옥의 도시주거적 배치특성과 그 변용에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2001, p6.

16) 이에 대해서는 ‘3.1.3 도시형한옥과 주거지 구조’에서 보다 구체적으로 살펴볼 것이다.

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴

두 번째는 도시형한옥에서는 집을 생산하는 사람과 집을 소유 또는 거주하는 사람의 관계가 1:다수의 관계를 이루게 되었다는 점이다<sup>17)</sup>. 여기서 도시형한옥의 소비자는 지방출신 지주부호, 주택임대업자, 부동산경영업자 등이었으며 도시형한옥의 생산자는 주택경영회사, 청부업회사 등이었고, 이러한 점은 도시형한옥에 상품적 성격을 부여하게 되었다. 즉 일정한 대지 내에 도시형 한옥을 지을 때 가능한 많은 간(間)을 넣어 그 집의 경제적 가치를 극대화하려고 했으며, 과장된 표현으로 대청의 간을 나누려고 했다. 또한 건축비를 낮추기 위해 규격화된 목재를 사용하고자 하였으며, (그림 3-8) 차가의 수요가 많기 때문에 문간채를 다양하게 변용하였다<sup>18)</sup>.



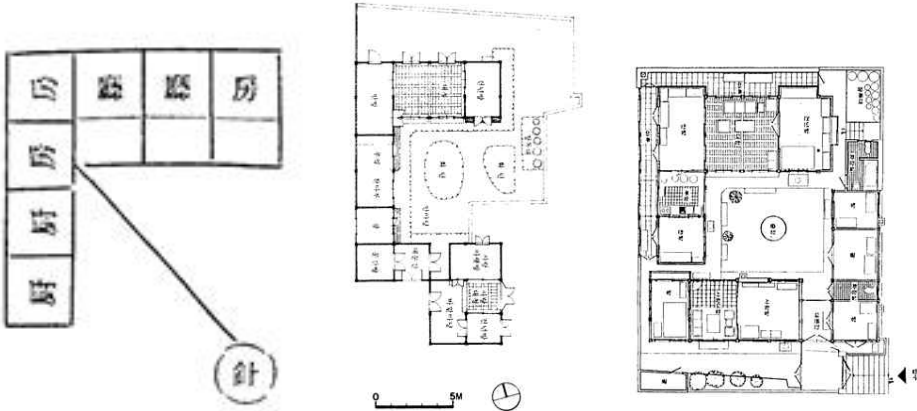
[그림3-8] 도시형한옥에서 규격화된 목재의 사용도  
(박철진(2003), p70)

17) 송인호, 앞의 글, 1990, pp.32-33.

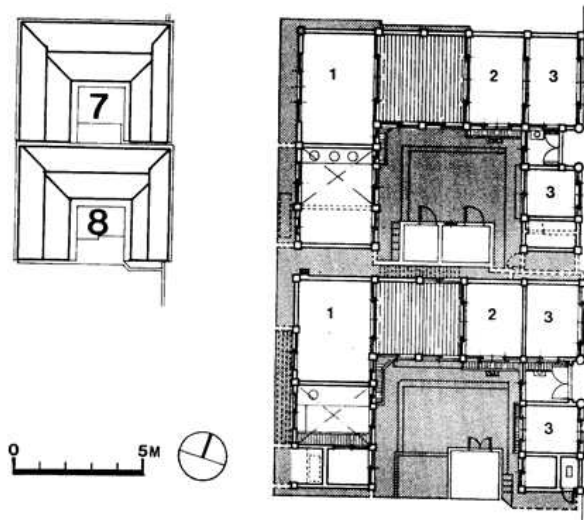
18) 박철진, 앞의 글, 2003, pp.42-43, 58-78.

이 연구에서는 도시형한옥이 1930년대 이후 대표적인 신축 주거 유형으로 선택된





[그림3-9] 도시형한옥의 선형적 유형 (좌로부터: 옷방꺾음집, 삼청동 김홍기가, 가회동 트노자형 한옥) (송인호(1990), p91, 96, 101)



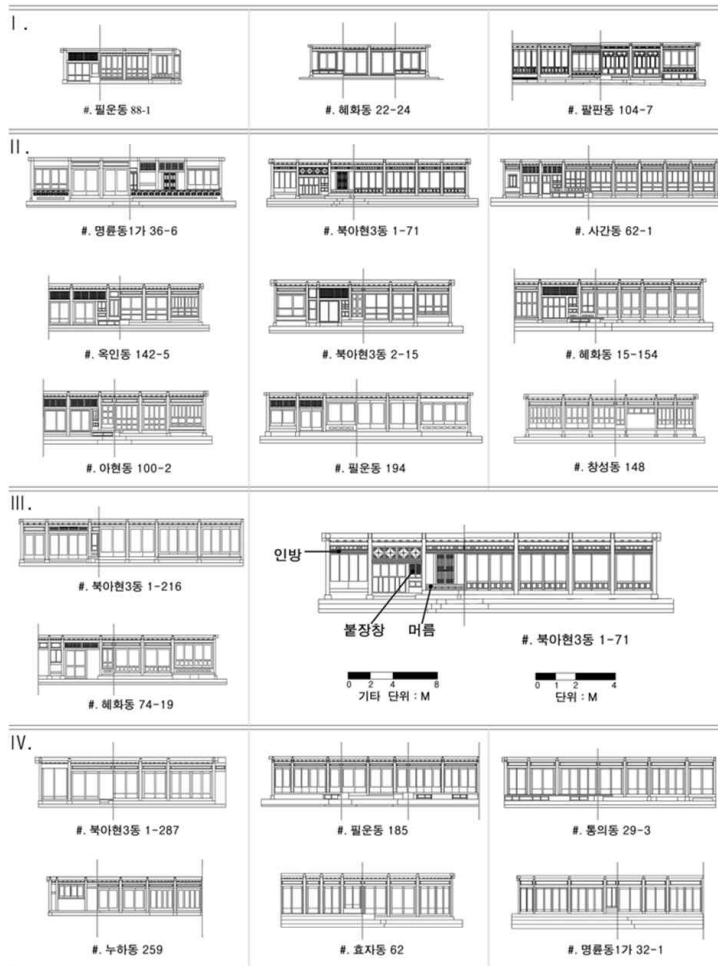
[그림3-10] 완전 ㄷ자형 도시형한옥(용두동)  
(송인호(1990), p111)

도시형한옥의 선형적인 유형으로 ㄱ자형의 옷방꺾음집을 기본으로 하는 경기형 민가, 1929년 이전의 서울의 소규모한옥, 옷방꺾음집의 기본단위에 ㄴ자형의 사랑채가 조합된 트노자형 한옥의 세 가지를 들 수 있다(그림3-9). 이를 기반으로 하여 도시형한옥은 불완전ㄷ자형, 완전ㄷ자형, 연

사회적 배경으로서 도시형한옥의 소비자로 지방에서 이주한 지방부호, 주택임대업자, 부동산경영회사 등이 있다고 밝혔다. 또한 경제적 배경으로서 도시형 한옥이 주택공급업자들에 의해 파는 것을 목적으로 대량으로 공급되었다는 점을 서술하였다.

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴

립형 및 중층형으로 진화해나갔다. 여기서 ㄷ자형은 옷방격음집의 안채와 문간 및 측간을 포함하는 문간채가 일체화된 구조이며, 마당은 안마당으로 통합되며, 외부에 대해서는 폐쇄적인 구성을 이룬다. 또한 가로입면은 담장과 일체화되어 구성이 되었다.(그림3-10) 또한 구조체계를 살펴보면 선형적 유형에서와 같은 전되는 구성되지 않으며, 유형이 완성됨에 따라 구조가 점점 경제적이며 단순한 방식으로 발전되며, 장식화의 경향은 더욱 과장되어 표현되었다<sup>19)</sup>.



[그림3-11] 도시한옥 입면의 시계열적 비교 (I, II, III : 1955년 이전 도시한옥, IV: 1955년 후 도시한옥)  
(최지연(2004), p57)

19) 송인호, 앞의 글, 1990, pp.101-145.

도시한옥의 입면을 살펴보면, 안마당을 향한 외피 가운데 안채 입면이 가장 적극적이고, 입면은 기능적 요소들을 수용하기도 하고 주택의 상품가치를 높여주기도 하였으나, 1960년대에 들어서는 입면 계획이 모두 동일해지고, 결국 더 이상 입면이 평면에 영향을 받지 않게 되었다<sup>20)</sup>.(그림 3-11) 또한 도시형한옥의 용도를 살펴보면, 일부 돈암지구 등에서만 대로변에 상가를 건설했던 것으로 보이며, 도시형한옥이 주로 지어졌던 1920~60년대까지 한옥의 대부분은 주거목적으로 건설되었음을 알 수 있다<sup>21)</sup>.

### 3.1.3 도시형한옥과 주거지 구조

완성된 유형으로서 ㄷ자형 도시형한옥은 주거지 구조 속에 존재하는 과정에 있어서 일정한 원리가 존재하는데, 대부분의 ㄷ자형은 남쪽 또는 동쪽으로 열린다. 남북방향의 골목을 갖는 주거지는 동쪽 또는 서쪽의 진입이 일반적인데 이 경우 남쪽으로 열린 ㄷ자형을 이루게 된다. 한편 동서방향의 골목을 갖는 주거지는 동쪽으로 열린 ㄷ자형을 이루게 된다. 이 중 안채에서는 대청의 향이 남향이 되도록 자리 잡으며, 문간채는 공공적인 길 편으로 문간채가 놓인다. 즉 안채가 향과의 대응관계에 의해 결정된다면 문간채는 길과의 대응 관계 속에서 결정되는 것이다. 따라서 남북방향의 골목은 모든 필지를 동등하며 상대적으로 좋은 조건으로 구성할 수 있는 주거지 구조를 형성하게 된다<sup>22)</sup>.(그림3-12)

박제성(2001)의 연구에서는 이러한 원리를 북촌의 사례를 이용하여 밝히고 있다. 그 결과를 살펴보면 북촌 내 도시형한옥의 배치는 필지에 따

20) 최지연, 앞의 글, 2004, p46, 60.

21) 정석, 앞의 글, 2006, p48.

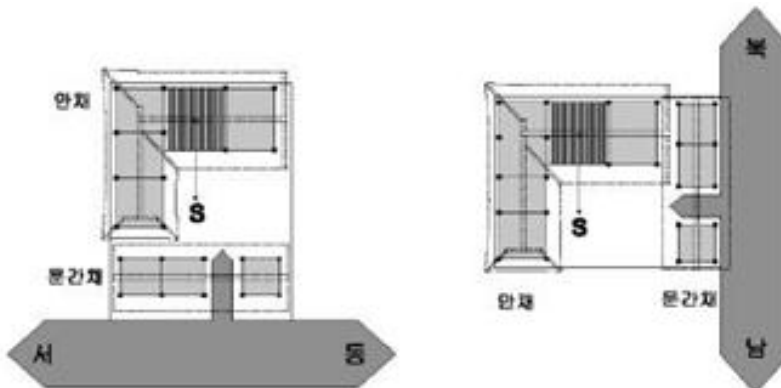
22) 송인호, 앞의 글, 1990, pp.160-161.

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴



[그림3-12] 도시형한옥의 배치(가회동, 용두동)  
(송인호(1990), p148, 149)

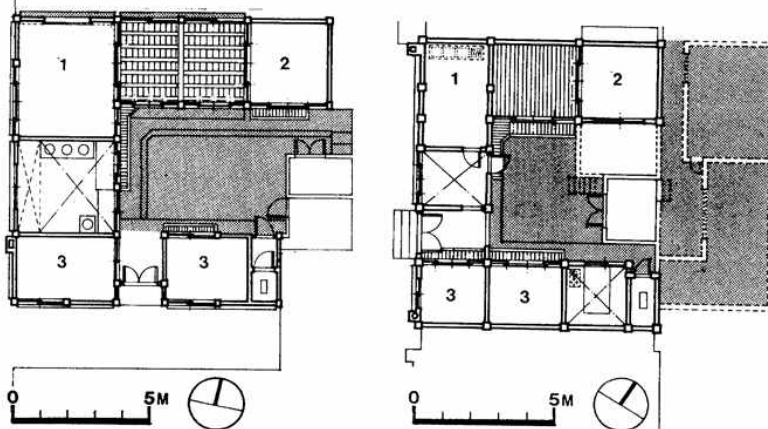
른 도시적 조건과 좋은 주거환경을 유지하기 위한 관습적 방식의 결합으로 나타나며, 가장 기본이 되는 배치는 동쪽에서 진입하며 남쪽의 마당 열림을 갖는 ㄷ자형이다. 도시형한옥의 배치에서도 조선시대나 근대시기에나 규모에 있어서 차이를 보일뿐이며 주거공간으로써 지켜야 할 몇 가지 점들은 지형적 조건이 허용하는 한 최대한으로 지키고자 하며, 따라서 안채의 남향



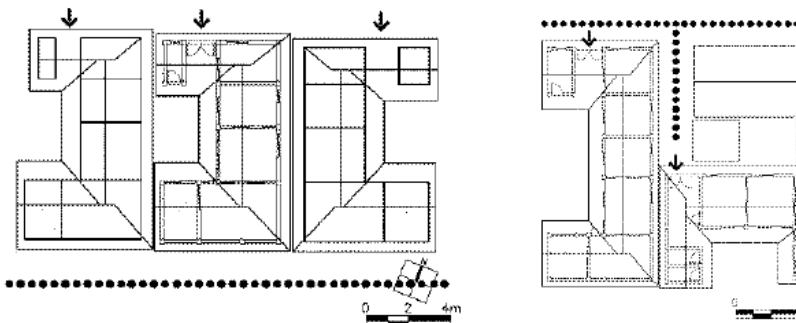
[그림3-13] 도시형한옥에서 진입로의 향에 따른 배치방식  
(박제성(2001), p74)

유지와 길에 대한 차폐는 도시형한옥의 배치에서도 가장 중요한 점이 된다. 진입로에 대한 차폐는 문간채의 발생과 대문이 만들어지는 위치를 확인함으로써 알 수 있고, 결국 도시형한옥의 배치는 진입로의 방향과 출입부의 위치에 의해 결정된다<sup>23)</sup>.(그림3-13)

결국 동쪽진입 및 남쪽진입은 순조롭게 길에 대한 대응과 향에 대한 대응이 조정되지만, 서쪽진입과 북쪽진입의 경우에는 조정이 필요하다. 하나의 예로, 서쪽진입의 경우 그림3-14과 같이 길의 구조를 부분적으로 변형시키거나 실구성자체를 변형시킴으로서 향과 길 사이의 대립적인 관계를 동시에 수용하기도 한다. 북쪽진입의 경우에도 향과 길의 대립적인 관계로 인하여 ㄷ자형의 변형이 일어난다<sup>24)</sup>.(그림3-15)



[그림3-14] 와룡동에 위치한 도시형한옥의 서측진입 사례  
(송인호(1990),p157)



[그림3-15] 돈암지구 내 위치한 도시형한옥의 북측진입 사례  
(김영수(2004),p191)

23) 박제성, 앞의 글, pp.71-72.

## 3.2 한옥의 쇠퇴와 멸실

### 3.2.1 타 주거형식의 등장

1960년대 대한주택공사가 ‘서울의 경우 재래식 주택의 점유율은 광복 전후와 유사한 약 65%전후로 추정된다.’ 라고 발표한 것으로 보면(그림3-16) 1960년대 초까지 서울지역 일반 서민주택은 대부분 재래식 한옥이었음을 알 수 있다<sup>24)</sup>. 이와 같이 1960년대 초까지 서울지역 일반 서민주택은 대부분 한옥이었으나, 이후 어느 순간 자취를 감추고 말았는데, 점점 비싸지는 목재를 사용하여 수공예적인 생산 방식으로 집을 짓는다는 것은 더 이상 수지타산이 맞지 않았기 때문이었다. 즉 벽돌, 기와, 시멘트 등

분류	호수(호)	전체호수 대비 비율(%)	주택의 성격
현대식	20,038	8.9	서구식 문화주택
한식 개와집	108,331	48.5	전통한옥. 그러나 노후화된 것도 상당 포함
한식초가	17,594	7.9	일제강점기부터 초가는 더 이상 지어지지 않았음. 이 통계는 고양군에서 편입된 농촌주택임
귀재鎬財주택	16,523	7.4	일본인들의 주택을 해방 후 일반인에게 불하한 주택
한양식韓洋式	11,538	5.2	대규모 고급주택으로, 한옥과 양옥을 절충해 증축한 주택
연립식	6,500	2.9	일본식 나가야長屋로, 해방 이전 노무자를 위한 숙소 또는 이후 정부의 난민정착사업으로 건설한 주택
아파트	264	0.1	건물의 구조와 외형을 아파트 형식으로 갖춘 주택
점포겸용주택	4,935	2.2	서울의 간선도로변을 정비하면서 건축한 상가주택
판잣집	20,870	9.3	도심에까지 침투한 난민주택
천막집	10,537	4.7	판잣집보다 열악한 난민주택
토굴	1,688	0.8	방공호가 주거로 전용된 상태
걸인숙소	5,440	2.4	다리 밑, 또는 전쟁 후 파괴된 건물에 기숙宿하는 수

[그림3-16] 1960년 서울의 주택실태(전남일(2010), p399)

24) 송인호, 앞의 글, 1990, pp.155-156.

25) 전남일, 앞의 글, 2010, p105.

근대적 건축 재료가 점점 값싸게 보급되면서 서양식 주택이 많이 지어지게 되었다<sup>26)</sup>.

1970년이 되면서 우리나라의 도시인구율은 50.2%가 되었고, 서울의 71~75년의 인구증가율은 26.8%, 76~80년의 인구증가율은 21.4%에 이르렀다<sup>27)</sup>. 즉 1970년 이후 주택문제는 심각한 수준에 이르렀고, 이 결과 단독주택에서의 불법적인 다가구 거주 현상이 만연하게 되었다. 이러한



[그림3-17] 1970년대 불란서주택(역촌동)  
(임창복(2011), p429)

상황 속에서 1970년대에는 반지하주택, 즉 미니 2층집이 계획되어 임차인 세대와의 수직 분리가 일어나기 시작했으며<sup>28)</sup>, 생활양식이 입식으로 바뀌고, 거실이 본격적으로 사용되며, 구조는 콘크리트 슬래브가 사용된 벽돌조로 지어졌으며, 불란서식, 스위스식 등의 서구식 형태를 띠었다<sup>29)</sup>.(그림 3-17)

1980년대 이후의 단독주택은 완전한 2층집의 형태를 갖게 되었으며, (그림3-18) 지붕틀도 목재에서 콘크리트로 바뀌게 되었다. 1985년 다세

<sup>26)</sup> 전남일, 앞의 글, 2010, p105, 227.

이러한 서양식 주택은 대부분 집장수에 의해 지어졌는데, 집장수 집의 평면은 전통 주택의 공간 구성을 어느 정도 답습하면서도 공간의 기능성을 살린 것이 특징이다. 다시 말하면 내부 공간의 성격은 재래식과 완전히 서구화된 공간 사이에서 과도기적 특성을 갖는다고 볼 수 있다. 이러한 집장수 집은 집단적으로 건설됨으로써 그 외관도 하나의 전형을 형성했다. 색색의 박공지붕, 흰색의 콘크리트 난간, 벽돌 및 석재 마감은 집장수 집을 대표하는 의장적 요소이며, 이는 또 하나의 서민 주거 유형으로 자리 잡았다. (전남일 외 2인, 『한국주거의 사회사』, 돌베개, 2008, pp.228-229.)

<sup>27)</sup> 또한 1970년에는 경부고속도로가 개통되었고, 1971년에는 도시계획법이 전면 개정되었다. (손정목, 앞의 글, 일지사, 1990a, p173.)

<sup>28)</sup> 전남일, 앞의 글, 2010, pp.125-126.

<sup>29)</sup> 조용훈, 『한국도시주택의 변천에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 1984, pp.78-79.

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴



[그림3-18] 2층 주택의 대표적 입면 (임창복(2011), p450)

대거주 단독주택이 다세대주택으로 합법화된 이후 각 세대는 완전히 독립적으로 분화된 공간을 갖게 되었고, 각층은 유사한 평면으로 구성되었다<sup>30)</sup>. 이 결과 1990년대 들어서 단독주택보다는 다가구·다세대주택의 건축이 급격히 증가하게 되었다<sup>31)</sup>. 다가구·다세대 주택 유형은 이전에는 중요치 않았던 주차장의 문제가 주택평면의 구성에서 가장 큰 결정요소가 되었으며, 마당과 담장이 모두 소멸되어버리는 등<sup>32)</sup> 기존의 단독주택과는 상당한 차이를 보이게 되었다.

결국 1970년 이후 서울시 내 단독주택의 변화 중 가장 대표적인 것은 다세대·다가구 주택 합법화에 따른 대규모 건설이라고 할 수 있다. 이는 다세대 거주 단독주택의 주거실태 개선과 주택공급확대라는 정책목표에 따라 정부의 1985년 다세대주택 합법화, 1990년 다가구주택 합법화, 다세대주택 층수완화 등의 제도 완화에 의한 결과였다<sup>33)</sup>.(그림3-19) 1990년

30) 전남일, 앞의 글, 2010, pp.123-135.

31) 임창복, 서기영, 「도시주거지내 주거유형의 변화에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 16(11), 2000, p128.

32) 조용훈, 손병남, 「한국 도시대중주택의 변화 및 도시건축적 과제」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 22(11), 2006, p78.



시기	주택의 특성	제도의 변화
1970년대		1973년 : 지하층 층수상징 제외
1980년대	지하주거 옥외계단 다세대주택(2층)	1981년 : 지하층 바닥면적 제외 1985년 : 지하층 기준 완화 (2/3→1/2) 1985년 : 다세대 주택 합법화(330㎡이하, 2층이하) 옥외계단 건축면적 상징 제외
1990년대	다가구주택(3층) 다세대주택(4층)	1990년 : 연면적 660㎡이하 다가구주택 합법화(3층 이하) 다세대 주택 층수 완화(4층 이하)
	계단실 등장	1991년 : 차량주차, 필로티를 바닥면적 산정에서 제외 1993년 : 옥외계단 건축면적 포함
	외부 또는 지하주차장의 등장	1997년 : 다가구 주택 주차기준 마련(0.6대/세대) 1999년 : 다세대·다가구 주차기준 통합 (0.7대/세대)
	발코니의 내부공간화	1999년 : 발코니 1m를 건축면적에서 제외
2000년대	필로티주차장 1층 및 지하주거의 소멸	2000년 : 필로티 층수상징 제외 2002년 : 다세대주택 주차기준 강화 (1대/세대)

[그림3-19] 다세대 다가구 주택에 대한 법규 변화  
(홍성조(2012), p49)

이후 서울시의 단독주택은 다가구·다세대 주택으로 변화하기 시작하였는데, 실례로 1970년도 전체 주택 가운데 단독주택의 수는 94.1%를 차지하였으나 2000년 49.9%로 급격하게 감소하였다<sup>34)</sup>. 박기범,최찬환(2005)의 연구에 따르면, 다세대·다가구 주택이 합법화된 1990년 이후에는 서울 강남 단독주택지역에서 일반적인 단독주택은 지어지지 않고 다가구 주택이 주로 건설이 되었고, 2000년 이후에는 다세대주택이 주로 건설되었다<sup>35)</sup>. 다세대·다가구 주택 공급에 따라 단독주택 수의 감소뿐만 아니라 주거환경문제도 심각하게 거론되기



[그림3-20] 다세대 다가구 주택이 들어선  
한옥주거지(보문동)

33) 이는 다세대 거주 단독주택의 주거실태 개선과 주택공급 확대라는 정책목표에 따른 것이다. (홍성조, 『주택부담능력을 고려한 다세대 다가구주택 밀집지역 주거환경정비에 관한 연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 2012, p48.)  
34) 장명준, 강창덕, 「서울시 단독주택 공간분포 연구(1970~2009)」, 『서울도시연구』, 12(2), 2011, p20.  
35) 박기범, 최찬환, 「강남 단독주택지역 변화의 법적 해석」, 대한건축학회논문집(계획계), 21(7), 2005, pp.77-81.

### III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴

시작하였다. 그 대표적인 것으로 주차공간의 부족, 녹지 및 오픈스페이스의 부족, 일조 및 프라이버시의 문제, 안전 및 치안문제, 경관 및 가로공간의 파괴 등이 있다<sup>36)</sup>.

#### 3.2.2 정책적 변화

서울시 단독주택 및 단독주택지역 관련 정책의 변화는 다세대·다가구 관련 제도의 변화가 대표적이다. 1985년부터 1990년에 걸쳐 다세대·다가구 주택이 합법화되고 관련 제한이 완화되면서 1990년 이후 서울시 단독주택지역이 빠르게 다세대·다가구 주택으로 변모되었다. 이 결과 아래의 신문기사에서 볼 수 있는 바와 같이 1990년대에는 전통적으로 기피되었던 북측진입 필지가 다세대주택에서는 선호되면서 되려 비싼 가격에 거래되기도 하였으며, 낡은 단독주택의 거래가 활발히 일어났다.

단독주택 북문집 가격 남향보다 비싸

북문(北門)집이 남향(南向)집보다 비싸지는 현상이 서울시내 곳곳에서 나타나고 있다. 원래 우리나라는 남향에 동문(東門)집을 최고로 쳤고 얼마전까지만 해도 집값도 북문집에 비해 20~30% 비싼게 당연시됐었다. 그러나 최근들어 다세대·다가구주택의 건립붐이 일면서 일조권 등 건축제한을 덜받는 북문집이 거꾸로 비싸지고 있는 것이다. (중앙일보, 1995년 06월 22일)

낡은 단독주택 거래 때아닌 활기

부동산시장이 비수기인데도 유독 다가구주택을 지을 수 있는 50~70평대 낡은 단독주택의 거래는 활기를 띠고 있다. (중앙일보, 1995년 11월 22일)

강남 단독주택 5년새 9천여가구 감소-빌라촌 탈바꿈  
(중앙일보, 1996년 12월 05일)

<sup>36)</sup> 홍성조, 앞의 글, 2012, pp.56-58.

이후 1997년에는 다가구 주택 주차기준이 마련되며 다가구·다세대 주택과 관련된 제도적 제한이 시작되었고, 2002년 이후에는 다세대주택에 대한 법규가 보다 강화되었으며, 양호한 단독주택지역을 보전하려는 정책적 노력이 시작되었다. 이와 같은 1970년 이후 서울시내 단독주거의 변화를

[표3-1] 서울시 단독주택 및 단독주택지역의 변화  
(홍성조(2012),p49 및 신문기사를 바탕으로 재작성)

시기	관련 정책	단독주택 및 지역의 변화
1970 ~ 1984 년	1973 지하층 층수산정 제외 1974 50평 이상 주택·40평 이상 아파트 건축불허 1975 주택건축 절차 간소화 1976 신축주택 규모 제한	1972 영동 단독주택 분양 1976 주택의 양식은 대도시에서 한옥이 37.2%, 양옥이 50.4%비율로 원하고 있음
1985 ~ 1989 년	1985 다세대주택 합법화 (2층이하, 연면적330㎡이하) 1989 5층이하 건축물의 건축허가 기간을 줄임 1989 불량주택 밀집 지역 단독주택 신축 허용	1980 젊은 층과 고학력자 일수록 단독주택보다 「아파트」 선호 1981 서울-인천-수원-성남-안양-부산-대구의 12개 지역 460만평 택지개발지구 고시 1982 점포 달린 단독주택 인기 1988 아파트·주택 값 치솟는다
1990 ~ 1996 년	1990 다가구주택 합법화(3층이하, 연면적660㎡이하)/ 다세대주택 층수완화(4층이하) 1990 서울시 주택용적률 대폭완화 1991 차량주차, 필로티를 바닥면적 산정에서 제외 1992 단독주택단지 재건축 요건완화 1993 다가구 취득.재산세 경감	1990 주택신축 급증 1991 공동주택 가구수 「단독」 앞질러 1995 단독주택 북문집 가격 남향보다 비싸 1995 낡은 단독주택 거래 때아닌 활기 1996 다가구 주택 주차장 요건 강화 1996 서울시, 다가구주택 건축심의 강화 마련 1996 강남 단독주택 5년새 9천여가구 감소-빌라촌 탈바꿈
1997 ~ 2001 년	1997 다가구 주택 주차기준 마련 1999 다가구, 다세대 주차기준 통합 1999 발코니 1m를 건축면적에서 제외 2000 필로티를 층수산정에서 제외	
2002 년 이후	2002 다세대주택 주차기준 강화 2005 낡은 단독주택촌 재건축 규제완화 2010 단독주택 + 아파트 ‘휴먼타운’ 지정 2012 서울시 뉴타운, 재개발 전면 재검토 2012 서울시, 저층 주거지보전구역 지정	2002 서울시민 10명중 8명 아파트 등 공동주택 거주 2002 단독 월고 너도나도 다세대 2011 단독주택이 아파트보다 더 많이 올라

신문 기사를 중심으로 살펴보면 다음과 같다.(표3-1)

서울시 한옥과 한옥주거지에 대한 정책은 시기에 따라 큰 변화가 있었다. 1980년 초부터 복촌을 중심으로 보전정책이 시작되어 1990년대에는 주민들의 반발 등으로 인해 규제가 완화되었다. 2000년 이후에는 한옥의 중요성이 인식되어 2001년 복촌가꾸기 기본계획, 2002년 인사동 제1종지구단위계획이 수립되었고, 2006년에는 서울시 한옥주거지에 대한 광범위한 조사연구가 이루어졌다. 2008년 이후에는 서울시 한옥선언, 서울 도심부 역사문화자원 보전방향에 대한 연구, 경복궁 서측지역 제1종지구단위계획 등으로 대표되는 한옥주거지에 대한 보전 정책이 보다 적극적으로 수립되고 있다. 즉 2000년 이후에는 일반인들의 한옥에 대한 인식의 변화가 크게 나타난 것으로 보이며, 아래에서 살펴볼 수 있는 바와 같이 대표적인 한옥주거지 보전지역인 복촌의 경우 한옥의 가격은 3.3㎡당 5천만원이 호가하는 곳이 있을 정도로 한옥 및 한옥주거지에 대한 관심은 점차 높아지고 있다. 이와 같은 1970년 이후 서울시 내 한옥 및 한옥주거지의 변화를 신문 기사를 중심으로 살펴보면 다음과 같다.(표3-2)

서울 한옥 4500채 재개발 않고 보존

오세훈 서울시장은 10일 종로구 북촌문화센터에서 한옥의 멸실을 막고 한옥 지역을 보존하겠다는 ‘서울 한옥선언’을 발표했다. 그는 “앞으로 10년간 3700억원의 예산을 들여 4대문 안에서 3100채와 4대문 밖에서 1400채 등 모두 4500채의 한옥을 보존할 계획”이라고 설명했다. 현재 서울 전체에는 1만3703채, 4대문 안에는 3654채의 한옥이 있다.(중앙일보, 2008년 12월 11일)

가회동 도로변 한옥 3.3㎡당 5천만원 호가

서울 북촌 주택시장은 지난해 큰 폭의 오름세를 보였다. 특히 한옥의 강세가 두드러졌다. 현지 부동산중개업소에 따르면 평균 10% 이상 올랐다....

부르는 것이 값이다. 3.3㎡당 5000만~6000만원을 호가한다. 심지어 7000만원에 거래된 사례도 있다....

서울시에 따르면 북촌에 남아 있는 한옥은 999가구로 추정된다. 다가구·다세대 신축이 붓물을 이루면서 가구수가 크게 줄었다. 반면 한옥에 관심을 보

이는 사람은 오히려 늘어나 공급 부족 현상이 생기고 있다.(한국경제, 2008년 4월 28일)

[표3-2] 서울시 한옥 및 한옥주거지의 변화  
(전병혜(2009),p19 및 신문기사를 바탕으로 재작성)

시기	관련 정책	한옥 및 한옥주거지의 변화
1980~1990년	1984 북촌일대 '제4종 미관지구' 지정을 통한 건축제한 1985 북촌일대 한옥지구 도시설계(미시행) 1990 전통문화지구 복원정비실시계획(미시행) 1990 한옥보존지구 정비계획 방침	1980 한옥보존지구에 고층빌딩 들어서 고가훼손 1985 한옥보존지구 제모습 잃어간다. 지정만 해놓고 지원미흡 1990 "한옥보존지정 해제 "궤기대회
1991~1999년	1991 제4종 미관지구내 건축심의기준완화 1994 제4종 미관지구내 높이규제완화 1995 미관지구 해제건의 1997 종로 북촌마을 도시계획타당성 및 정비계획안 (미시행) 1999 건축법시행령 개정 미관지구내 건축기준 폐지	1991 서울 가회·삼청동 지역 한옥 보존계획 백지화 1991 한옥보존지구 규제완화 1994 삼청,가회동일대 19만여평 고도제한 16m로 완화 1998 남산골 한옥마을 공개
2000~2008년	2001 북촌가꾸기 기본계획 2002 인사동 제1종지구단위계획 2005 북촌가꾸기 중간평가 연구 2006 서울시 한옥주거지 실태 및 보전방안 연구 2008 북촌 제1종지구단위계획구역 지정	2000 '한옥을 좋아하는 사람들' 모임 소개 2000 서울 가회동 한옥 보수때 보조금 지원 2002 유서 깊은 한옥들 유럽식 민박 체인화 2003 북촌에서 꽃 피우는 독일인의 '한옥 사랑' 2006 사옥도 한옥 입맛에 맞게...식품회사 네슬레, 한옥풍으로 꾸며
2008년 이후	2008.6 북촌 한옥마을 확대지정 2008.12 한옥선언 (서울시) 2008.12 서울 도심부 역사문화자원 보전방향 연구 2010.1 북촌 제1종지구단위계획 수립 2010.6 경복궁 서측지역 제1종지구단위계획 수립 2010.2 돈화문로 제1종지구단위계획 수립 2012.4 운현궁주변 제1종지구단위계획구역 건축제한	2008 가회동 도로변 한옥 3.3㎡당 5천만원 호가 2009 아파트, 한옥을 품다 2011 은평뉴타운에 '도시형한옥' 100채 짓는다

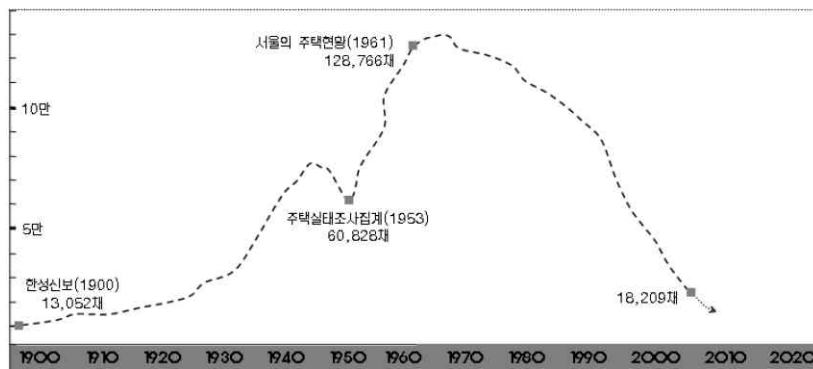
### III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴

이를 바탕으로 1970년 이후 단독주택지역으로서 서울시 한옥주거지 내 한옥의 멸실은, 처음으로 다세대 주택이 합법화된 1985년, 다가구 주택이 합법화되고, 한옥주거지 보전정책이 완화된 1990년, 다가구·다세대 주택과 관련된 정책적 제한이 시작된 1997년, 다세대·다가구 관련 정책적 제한과 한옥주거지 보전 정책이 본격적으로 시작된 2002년을 기준으로 크게 시기 구분이 가능하다고 볼 수 있다.

### 3.2.3 한옥주거지의 축소

#### (1) 한옥의 멸실<sup>37)</sup>

서울시에서 1900년 13,052채, 1953년 60,828채, 1961년 128,766채이던 한옥은 2006년 18,209채<sup>38)</sup>로 급격히 줄어들었다.(그림3-21) 2006년 기준으로 서울시에는 필지 기준으로 18,209필지, 건물의 수량으로 산정하면 24,270동의 한옥이 존치하고 있다. 또한 서울시에 남아있는 한옥 가운데 골목길을 중심으로 50채 이상의 한옥이 군집하여 집단적으로 남아있는 곳이 90여개소이며, 여기에 북촌지역을 추가하면 결국 100여개소의



[그림3-21] 한옥의 수량 변화의 추정 (정석(2006), p67)

37) 본 내용은 정석(2006)의 연구 결과를 토대로 정리되었다.

38) 이는 건물단위가 아니라 필지단위로 측정된 값이다. (정석, 앞의 글, 2006, p67.)

한옥밀집지구가 남아있다고 할 수 있다. 이러한 한옥밀집지구는 종로구에 42개, 동대문구에 20개, 성북구에 18개 위치하고 있으며, 한옥밀집지구에 존치하는 한옥은 서울시 전체 한옥의 31.4%를 차지하고 있다.(표3-3)

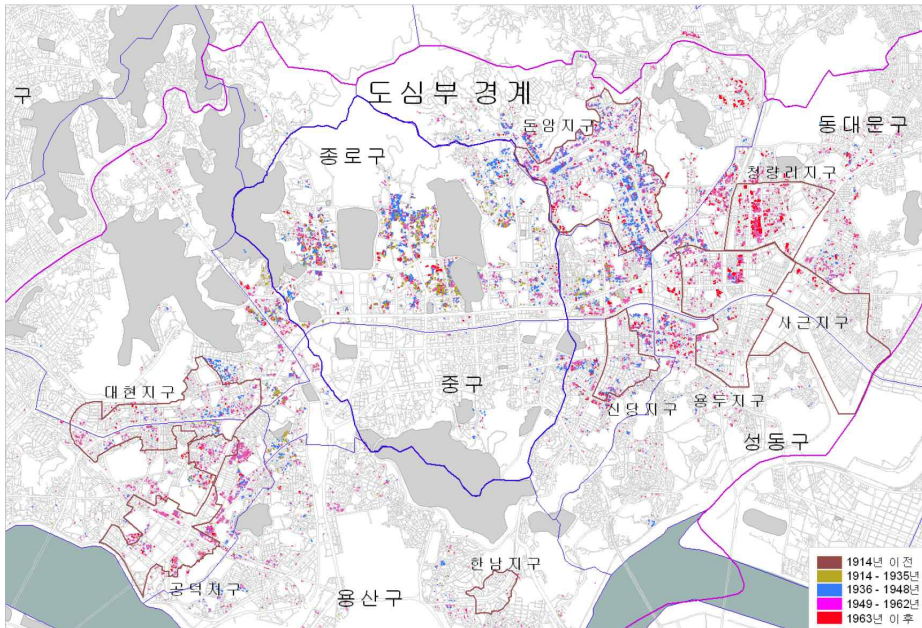
[표3-3] 2006년 서울시 한옥밀집지구 현황(정석(2006), pp.54-55을 바탕으로 재정리)

지역	위치(대표지번)	개수
경북궁 서측지역	옥인동2, 효자동36, 창성동99, 누하동13, 누하동140, 필운동111, 통인동90, 통인동150, 체부동160, 통의동77, 내자동102, 사직동181, 흥파동56, 송월동40	15
양궁 사이지역	삼청동35, 가회동31, 가회동11, 계동2, 계동125, 안국동17, 재동51, 사간동31, 안국동80, 계동100, 인사동1, 익선동90, 익선동33, 익선동146, 권농동155, 권농동185, 봉익동11, 공평동70, 인사동193	19
창덕궁 동측지역	명륜1가동28, 명륜4가동115, 충신동152, 충신동230, 송인동61, 송인동70, 송인동366, 송인동1144, 창신동581, 창신동460, 창신동401, 창신동237	12
성북지역	성북동60, 성북동163, 성북동170, 성북1가동40, 동소문2가동64, 동소문4가동243, 동소문6가동175, 삼선5가동267, 보문1가동377, 동선2가동135, 동선2가동10, 보문1가동71, 보문동1가동216, 보문5가동46, 보문7가동90, 보문6가동160, 안암2가동55, 안암2가동144, 안암3가동62	20
동대문 지역	제기동137, 제기동132, 제기동233, 제기동757, 제기동690, 제기동341, 제기동895, 제기동992, 제기동466, 용두동751, 용두동211, 용두동142, 용두동102, 용두동53, 용두동80, 용두동129	16
마포 서대문 지역	영천동70, 천연동70, 충정로2가16, 미근동72, 충정로3가360, 아현동383, 신공덕동21, 신공덕동5, 신공덕동36, 공덕동385, 공덕동160, 중림동176	12
종구지역	황학동1331, 황학동1196, 황학동1191, 신당동285	4

이러한 한옥이 서울시 단독주택에서 차지하는 비율은 5~6%정도이며, 대부분의 한옥은 전통주거지인 도심부에 가장 많이 남아 있는 것으로 파악되었으며, 그 다음으로는 토지구획정리사업으로 만들어진 돈암, 용두, 청량리지구에 한옥들이 많이 분포하는 것으로 조사되었다. 지어진 시기로 살펴보면 조선말~1913년은 23채(0.1%), 1914~35년은 1,616채(8.9%), 1936~48년 4,495채(24.7%), 1949~62년 7,751채(42.6%), 1963년 이후 3,396(18.7%)이며, 1940년대 지어진 현존 도시형한옥의 대부분은 돈암지구에 집중되어 있고, 1963년 이후 지어진 한옥은 주로 청량리지구와 용두지구에 집중적으로 분포하고 있다.(그림3-22)

하지만 100여개의 한옥밀집지구 중 64개가 이미 재개발구역 또는 관

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴



[그림3-22] 2006년 현재 존치하는 한옥의 건축시기 (정석(2006), p47)

[표3-4] 2006년 당시 서울시 한옥밀집지구 중 재개발 구역으로 지정되지 않은 지구

지역	위치(대표지번)	개수
경복궁 서측지역	옥인동2, 효자동36, 창성동99, 통인동90, 통인동150, 내자동102	6
양궁사이 지역	삼청동35, 가회동11, 계동2, 계동125, 안국동17, 재동51, 사간동31, 안국동80, 계동100, 인사동1, 익선동90, 익선동33, 권농동155, 권농동185, 봉익동11	15
창덕궁 동측지역	명륜1가동28, 충신동152, 충신동230, 송인동70, 송인동366, 송인동1144, 창신동460, 창신동237	8
성북지역	동소문4가동242, 삼선5가동267, 보문1가동377, 동선2가동135, 동선2가동10, 보문5가동46, 보문7가동90, 보문6가동160, 안암2가동144, 안암3가동62	10
동대문 지역	제기동757, 제기동690, 제기동895, 제기동992, 제기동466, 용두동211	6
마포서대문지역	영천동70, 천연동70, 충정로2가16, 미근동72, 신공덕동21, 공덕동385, 공덕동160	7
중구지역	황학동1331, 황학동1196, 황학동1191	3

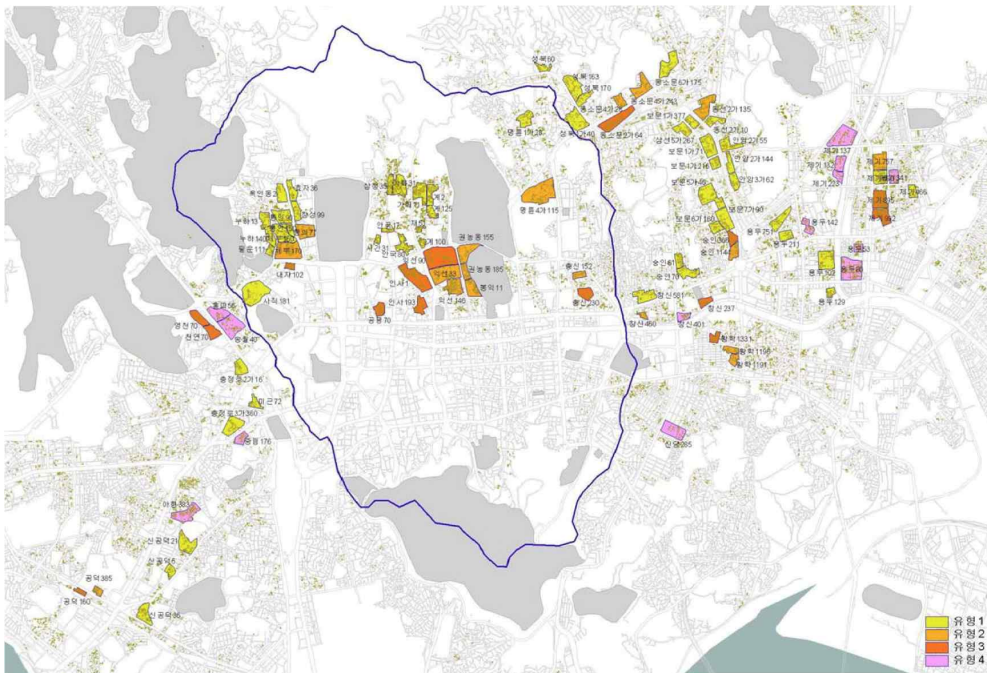
런구역으로 지정되었거나 예정구역에 포함되어있다. 이는 한옥의 수로 환산하면 8,910채이고, 전체 한옥의 48.9%에 해당한다. 실제로 2006년부터 2008년까지 각종 개발 사업에 의해 사라진 서울시 한옥은 약 3,382동에



이른다.<sup>39)</sup> 즉 서울에서 한옥의 멸실은 급격히 일어나고 있다고 볼 수 있으며, 2006년 당시 서울시 한옥밀집지구 중 재개발구역 또는 관련 구역으로 지정되지 않은 곳은 55개 지구이다.(표3-4)

(2) 한옥의 상업화

정석(2006)의 연구에서는 용도, 상태, 지역특성을 종합하여 한옥밀집지구를 네 가지로 구분하였다. 첫 번째는 주거기능이 잘 유지되고 있는 곳, 두 번째는 주거기능에 일부 상업화가 진행된 곳, 세 번째는 대부분의 한옥이 상업용도로 전화된 곳, 네 번째는 개발이 진행 중이거나 예상되는 곳이다.(그림3-23) 이러한 조사 결과를 반영해 보면 서울시 한옥밀집지구 중에서 2006년 당시 주거기능이 유지되고 있는 곳은 총 52개 지구이다.(표3-5) 2006년 이후 현장답사를 통해 이중 통의동77, 송인동70, 보문1가377, 동선2가 135, 보문7가 90, 보문6가 160, 제기동690, 제기동466, 미



[그림3-23] 2006년 한옥 밀집지구의 구분 (유형1: 주거기능 유지 지구)  
(정석(2006), p56)

39) 서울특별시 보도자료, 2008.12.10.

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴

[표3-5] 2006년 당시 주거기능이 유지되는 한옥밀집지구

지역	위치(대표지번)	개수
경복궁 서측지역	옥인동2, 효자동36, 창성동99, 누하동13, 누하동140, 필운동111, 통인동90, 통인동150, 체부동160, 통의동77, 사직동181	11
양궁사이 지역	삼청동35, 가회동31, 가회동11, 계동2, 계동125, 안국동17, 재동51, 사간동31, 안국동80, 계동100	10
창덕궁 동측지역	명륜1가동28, 송인동61, 송인동70, 창신동581	4
성북지역	성북동60, 성북동163, 성북동170, 성북1가동40, 동소문6가동175, 삼선5가동267, 보문1가동377, 동선2가동10, 보문1가동71, 보문동1가동216, 보문5가동46, 보문7가동90, 보문6가동160, 안암2가동55, 안암2가동144, 안암3가동62	16
동대문 지역	제기동690, 제기동466, 용두동751, 용두동211, 용두동129	5
마포서대 문지역	충정로2가16, 미근동72, 충정로3가360, 신공덕동21, 신공덕동5, 신공덕동36	6

근동72, 신공덕동21의 10개 지구가 상업화되거나 곧 개발이 예상되고 있는 것을 확인하였다.(그림3-24) 결국 2011년 현재 서울시 한옥밀집지구 중 재개발구역 또는 관련 구역으로 지정되지 않은 곳 중 주거기능을 유지하는 지구는 단 23개 지구 뿐이라고 할 수 있다.(표3-6)



[그림3-24] 상업화가 일어난 한옥밀집지구 (왼쪽부터 : 송인동70, 제기동466 지구)

이러한 23개의 한옥밀집지구 중 양궁사이지역의 삼청동35, 가회동31, 가회동11, 계동2, 계동125, 안국동17, 재동51, 사간동31, 안국동80, 계동100 지구는 2001년 북촌가꾸기 기본계획과 2002년 인사동 제1종지구단위계획에 의하여 보전정책이 수립된 곳이다. 따라서 주거지로서 자연적인

[표3-6] 2011년 주거기능이 유지되면서 재개발 구역으로 지정되지 않은 한옥밀집지구

지역	위치(대표지번)	개수
경복궁 서측지역	옥인동2, 효자동36, 창성동99, 통인동90, 통인동150	5
양궁사이 지역	삼청동35, 가회동31, 가회동11, 계동2, 계동125, 안국동17, 재동51, 사간동31, 안국동80, 계동100	10
창덕궁 동측지역	명륜1가동28	1
성북지역	삼선5가동267, 동선2가동10, 보문5가동46, 안암2가동144, 안암3가동62	5
동대문 지역	용두동211	1
마포서대문지역	충정로2가16	1

변화를 겪은 한옥밀집지구가 아니라 인위적인 보전 계획을 통해 변화를 겪은 지구라고 할 수 있다<sup>40)</sup>. 또한 현재까지 이러한 한옥주거지의 보전 정책 수립에 있어서는 주거 용도의 보전보다는 물리적인 한옥 자체의 보전에 초점을 맞추어 왔기 때문에, 한옥밀집지구의 주거 기능의 쇠퇴는 더욱 심화될 것으로 보인다. 실제로 10년간의 복춘가꾸기 사업 결과 8년 동안 1,200동의 한옥이 보전되었으나 2011년 현재 지가 등의 인상<sup>41)</sup>으로 인해 복춘은 점차 주거지로서 생명력을 잃고 상업지역으로 변모하고 있다<sup>42)</sup>.

결국 서울시 한옥밀집지구 중 주거지로서 자연적인 변화를 겪으면서 2011년 현재 단독주택지역으로 기능하는 곳은 13지구라고 할 수 있다. 위치로 살펴보면 경복궁 서측지역에 5개 지구, 창덕궁 동측지역에 5개 지구, 양궁사이 지역, 동대문 지역과 마포서대문 지역에 각각 1개씩 존치하고 있다.(표3-7) 이 중 마포서대문 지역의 충정로2가16 지구는 용도지역이 제3종일반주거지역으로 대부분의 범위가 제1종일반주거지역 및 제2종일반주

40) 경복궁 서측지역은 ‘경복궁 서측 제1종 지구단위계획’이 2010년 3월 수립되었기 때문에 연구시점인 2011년까지 큰 영향을 받지 않았을 것이라 가정하였다.

41) 조기술, 이우중, 「복춘한옥실거래가 분석을 통한 공공지원정책의 효과분석」, 『국토연구』, 46(2), 2011, p73.

42) 서울 삼청동과 복춘 거리에는 걸기 어려울 정도로 많은 인파가 몰렸다. 도로는 주차장이 됐고 음식점과 카페는 차를 기다리는 시민들로 발 디딜 틈조차 없었다. 이 같은 인기 덕에 삼청동과 복춘은 3.3㎡(평)당 땅값이 최하 6,000원에서 최고 1억 4,000만원을 넘는 상업지로 변신했다. (한국일보, 2012년 4월 16일)

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴

**[표3-7] 자연적인 변화를 겪고, 2011년 현재 주거기능을 유지하는 서울시 한옥밀집지구**

지역	위치(대표지번)	개수
경복궁 서측지역	옥인동2, 효자동36, 창성동99, 통인동90, 통인동150	5
양궁사이 지역	명륜1가동28	1
창덕궁 동측지역	삼선5가 267, 동선2가 10, 보문5가 46, 안암2가 144, 안암3가 62	5
동대문 지역	용두동211	1
마포서대문지역	충정로2가16	1

거지역인 다른 12개의 지구와는 차이가 있다<sup>43)</sup>. 따라서 충정로2가16 지구는 단독주택지를 연구하는 본 연구에 적합하지 않으며, 이러한 용도지역의 차이는 한옥주거지의 변화 환경에 큰 역할을 할 것으로 예상되므로 제외하고, 나머지 12개의 한옥밀집지구를 서울시 한옥주거지, 즉 연구 대상으로 선정하였다.(그림3-25)



**[그림3-25] 연구 대상지 (A: 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동90 및 150 지구, B: 삼선동5가, 동선동2가, 보문동5가, 안암동2가, 안암동3가 지구, C: 명륜동 지구, D: 용두동 지구, E: 도성 경계, F: 1936년 경성부 경계)**

<sup>43)</sup> 제1종 및 2종일반주거지역은 저층주택 및 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역(국토의계획및이용에관한법률 시행령 제30조)으로 분류되어 이에 적합하게 건축물의 용도 및 밀도가 제한된다. 그에 비해 제3종일반주거지역은 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역으로 분류되어 건축물의 용도 및 밀도가 제한된다.

## 3.3 한옥주거지의 현황

### 3.3.1 성내지역

서울시 한옥주거지 중 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동90 및 150, 명륜동 지구는 도성 내부에 위치한다. 그 중 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동90 및 150의 다섯 개 지구가 속한 경복궁 서측지역 내 1970년 이후 2011년 현재까지의 물리적 환경의 변화를 살펴본 결과 대표적인 것으로 1984년 중앙 도로의 확장, 1994년 최고고도지구 내 고도제한의 완화, 2010년 경복궁 서측지역 제1종지구단위계획수립 등을 들 수 있다.(표3-8)

#### 도로확장 등 착공

효자동에서 세검정에 이르는 너비25~29m,길이 2천40m의 도로확장 및 터널공사가 11일 착공됐다.(중앙일보, 1984년 06월 11일)

#### 서울 옥인동 등 6시 17개 지역 주거환경지구 새로 지정

서울 누상·옥인동 등 주거환경이 나쁜 전국 6개시 17개 동네가 주거환경 개선지구로 새로 지정돼 앞으로 상하수도·소방도로 등 기반시설정비와 주택개발사업이 이뤄지게 된다.(중앙일보, 1992년 10월 26일)

#### 남산주변 고도제한 경복궁부근은 완화

그동안 과다하게 건축물 높이를 제한해 민원이 끊이지 않았던 경복궁 주변 34만평은 고도제한이 완화돼 최고 6층까지 건축할 수 있게 된다.(중앙일보, 1994년 06월 15일)

#### 삼청동 도로변 3.3㎡당 1억원 넘봐 4년 새 10배 뛴 곳도

경복궁 서쪽의 종로구 체부동·필운동·누하동·옥인동 등 13개 동의 서촌(西村) 역시 문화촌으로의 변신을 꿈꾼다. 서울시는 58만2161㎡에 이르는 서촌을 살리기 위해 복개로 자취를 감춘 물길을 되살리고, 지구단위계획을 수립해 체계적인 개발과 정비를 추진할 방침이다.(중앙일보, 2009년 10월 04일)

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴

**[표3-8] 경복궁 서측지역 내 물리적 환경의 변화**

시기	변화
1970~1984년	1970 중산·시민·공무원 아파트 연내 209동 짓기로(옥인아파트) 1977 최고고도지구로 지정, 15m이상 건축불허 1979 옥인지구불량주택 재개발사업 준공 1984 효자동에서 세검정에 이르는 길의 도로확장공사 착공
1990~1996년	1992 누상동, 옥인동 등 주거환경지구 지정 1993 청와대 앞길의 개방에 따라 옥인, 효자동 등의 거래가 활발 1994 경복궁 주변 고도제한 6층까지 완화
1997~2000년	1998 옥인동, 누하동 일대를 풍치지구 <sup>44)</sup> 에서 해제하거나 건축규제를 완화
2001년 이후	2004 옥인 동 도시·주거환경 정비 기본계획 내 재개발 지정 2007 옥인동에 타운하우스형 저층 아파트 재개발 계획 2010 경복궁 서측지역 제1종지구단위계획 수립 2011 '옛 모습 지키며 현대화' 서촌의 실험

이 결과 경복궁 서측지역 내 2009년 현재 한옥 수는 693동이 남아있으며, 존치하는 한옥의 평균 필지규모는 108.48㎡, 한옥의 규모는 55.98㎡이다<sup>45)</sup>.(표3-9)

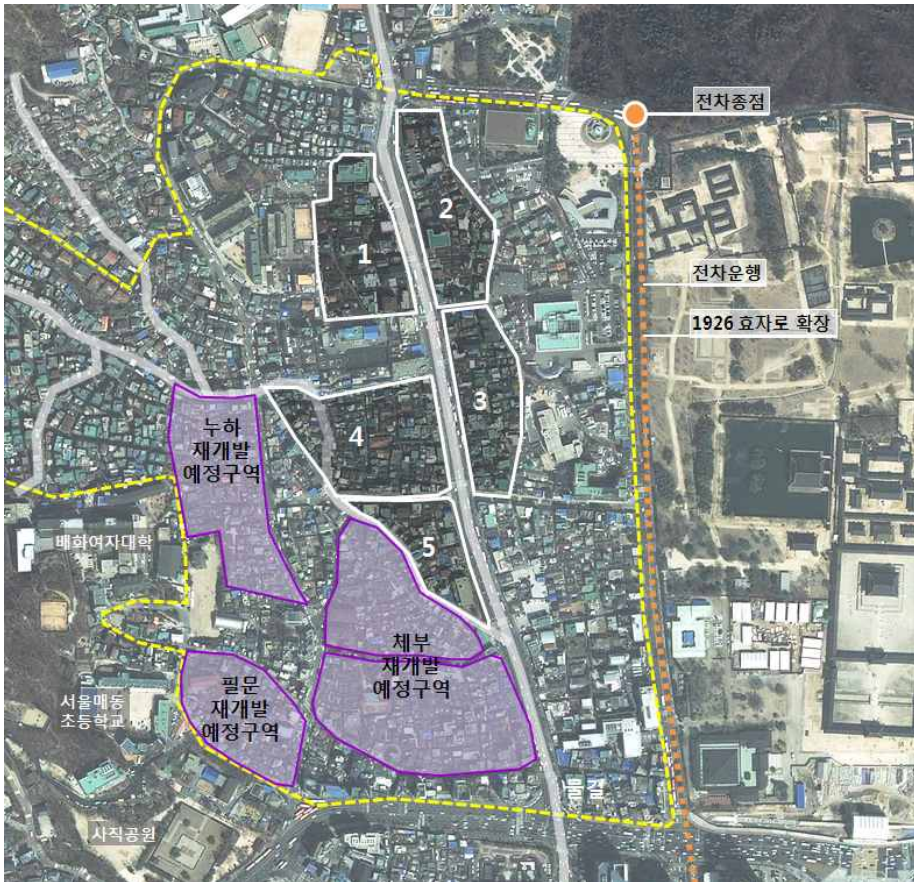
**[표3-9] 경복궁 서측지역 내 존치하는 한옥의 규모 (서울시(2010), p66)**

건별면적(평)	통수
~ 33.0㎡(10평)	155동 (23.20%)
33.0㎡(10평) ~ 49.5㎡(15평)	213동 (31.89%)
49.5㎡(15평) ~ 66.0㎡(20평)	149동 (22.30%)
66.0㎡(20평) ~ 82.5㎡(25평)	68동 (10.18%)
82.5㎡(25평) ~ 99.0㎡(30평)	38동 (5.69%)
99.0㎡(30평) ~	45동 (6.74%)
합계	668동 (100.00%)

44) 2000년 7월부터 도시계획법에 따라 기존 풍치지구가 '경관지구'로 용어가 바뀌었다. 풍치지구는 대개 숲이 우거진 야산(자연경관 지역)과 일반시가지 사이나 경관이 뛰어난 한강변 등에 지정된다. 풍치지구 건축기준은 녹지율 30%, 용적률 90%, 건폐율 30%, 높이 3층, 최소 대지면적 200㎡ 등으로 일반주거지역(녹지율 5%, 용적률 400%, 건폐율 60%, 높이 제한없음, 최소대지면적 90㎡)에 비해 까다롭다. 서울의 풍치지구는 41년 녹지와 명승지를 보호하기 위해 8백80만평이 일체에 의해 처음 지정됐다. 70년대 중반까지 서울시계 확장 등으로 1천1백50만평까지 늘어났으나 77년 재정비과정을 통해 5백93만평으로 크게 줄었다. 이후 풍치지구는 불량주택 개선사업에 의해 지역별로 일부 해제되어 80년대 5백35만평, 90년대 4백94만평 등으로 계속 큰 폭으로 줄고 있다.

(<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=73648>)

45) 서울시, 『경복궁서측제1종지구단위계획』, 서울시, 2010, p66.



[그림3-26] 경복궁 서측 지역의 현황 (1: 옥인동 지구, 2: 효자동 지구, 3: 창성동 지구, 4: 통인동90지구, 5: 통인동150 지구, 점선: 2010년 지정된 지구단위계획구역)

명륜동 지구가 속한 혜화동 로터리 주변의 1970년 이후 2011년 현재까지의 물리적 환경의 변화를 살펴본 결과 대표적인 것으로 1985년 지하철4호선이 개통하고, 1994년 옛 고대병원 자리에 아파트가 들어선 것을 들 수 있다.(표3-10)

개봉.명륜.서초동 아파트 건립

서울시로부터 이달에 사업계획승인을 받은 개봉동231의5와 명륜동2가56의5 일대에 6백25가구 규모의 재건축아파트가 들어선다.(중앙일보, 1994년 03월 23일)

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴



[그림3-27] 혜화동 로터리 주변 지역의 현황 (6: 명륜동 지구)

[표3-10] 혜화동 로터리 주변 내 물리적 환경의 변화

시기	변화
1970~1984년	1976 명륜동 등 13개 지역을 재개발지구로 확정 1982 명륜동 등 재개발구역 해제
1990~1996년	1994 명륜동2가56-5일대 625가구 규모의 재건축아파트 건립

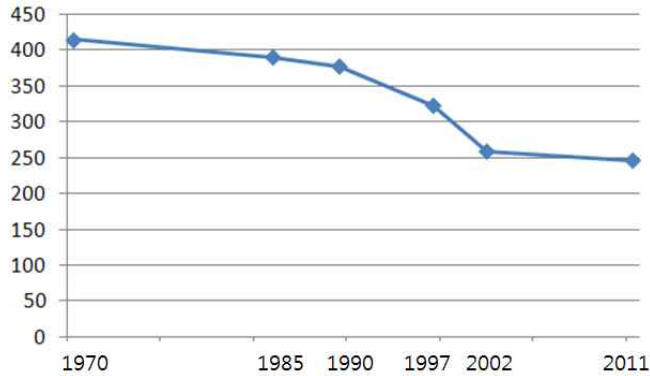
이러한 물리적 변화 속에서 서울시 한옥주거지 중 성내지역에 위치한 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동90 및 150, 명륜동 지구 내 시기별 한옥 수의 변화를 살펴보면 1970년 전체 건물 중 91.6%를 차지하던 한옥은 단계적으로 멸실되기 시작하여, 2011년 현재에는 전체 건물 중 54.4%만 남아 있는 것을 알 수 있다<sup>46)</sup>.(표3-11) 또한 다세대·다가구 주택이 합법화된 1990년 이후 이러한 경향이 심화되었음도 확인된다.(그림3-28)

46) 자료의 부족으로 시기별 정확한 한옥 및 비한옥의 개수를 산출하는 것이 불가능하기 때문에, 2011년 현재 건축물대장의 사용승인인자를 바탕으로 한옥의 멸실시기의 자료를 구축하였다. 따라서 건축물대장에 미기재된 건물은 자료에서 제외되었다.



[표3-11] 성내지역 한옥주거지의 시기별 한옥 수의 변화

		1970년	1985년	1990년	1997년	2002년	2011년
한옥	수	414	389	376	322	285	246
	비율	91.6	86.1	83.2	71.2	63.1	54.4
비한옥	수	38	63	76	130	167	206
	비율	8.4	13.9	16.8	28.8	36.9	45.6



[그림3-28] 성내지역의 시기별 한옥수의 변화

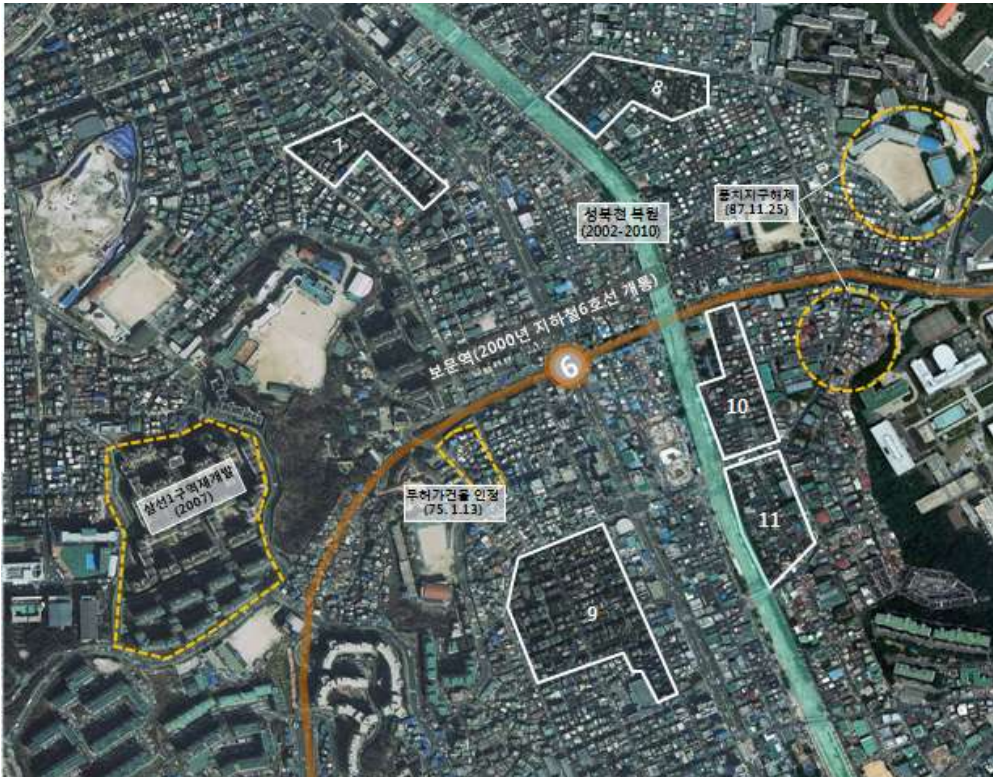
### 3.3.2 성외지역

서울시 한옥주거지 중 삼선5가동, 동선2가동, 보문5가동, 안암2가동, 안암3가동, 용두동 지구는 도성 외부에 위치한다. 이 여섯 개의 한옥밀집지구가 속한 안암천 주변 지역 내 1970년 이후 2011년 현재까지의 물리적 환경의 변화를 살펴본 결과 대표적인 것으로 2000년 지하철6호선이 개통되고, 2002년부터 2010년까지 성북천이 복원된 것을 들 수 있다.(표 3-12)

성북천 복원 완료... 다시 시민 품으로

서울 성북천 일부 구간이 8년여의 복원공사를 마치고 주민의 품으로 돌아왔다. 서울 성북구는 380억원을 들여 2002년 공사를 시작한 한성대입구역~대광초등학교 2.5km구간의 성북천 복원 및 정비공사를 지난달 말 마치고 최근 개방했다고 18일 밝혔다.(문화일보, 2010년 11월 18일)

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴



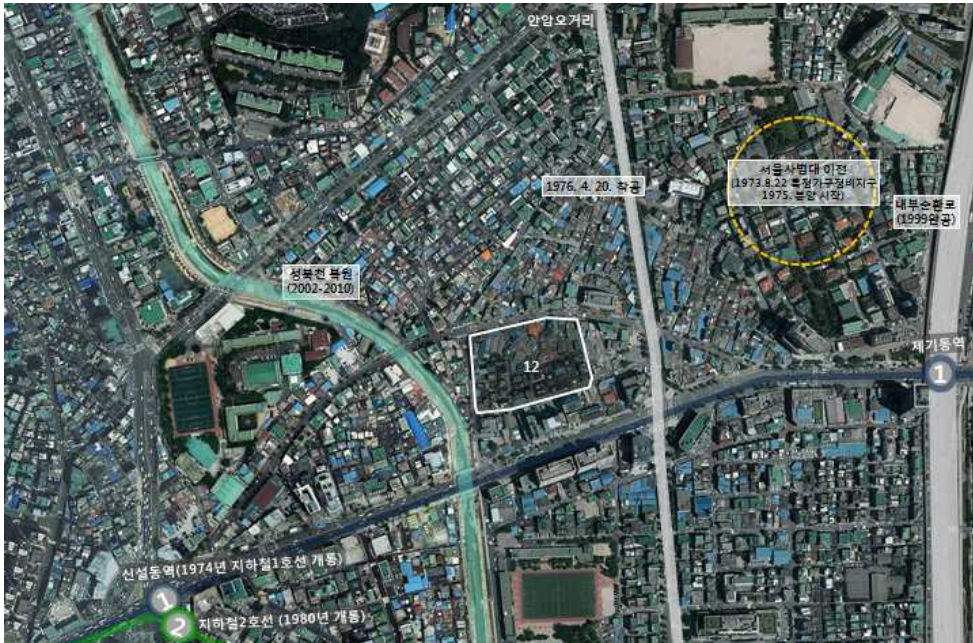
[그림3-29] 안암천 주변 지역의 현황 1 (7: 삼선5가동 지구, 8: 동선2가동 지구, 9: 보문5가동 지구, 10: 안암2가동 지구, 11: 안암3가동 지구)

[표3-12] 안암천 주변 지역 내 물리적 환경의 변화

시기	변화
1970~1984년	1973 용두동 특정가구정비지구로 지정
	1975 삼선동 개량된 무허가건물을 합법화
	1976 안암동로터리에서 용두동간 도로개설공사 착공
1985~1989년	1986 낙산터널 계획
	1987 안암동 풍치지구 해제
1990~1996년	1995 용두동에 소규모 꽃밭 조성
2001년 이후	2008 삼선1구역 재건축 정비구역 지정 및 재건축 진행
	2010 성북천 복원 완료

이 중 삼선5가동, 동선2가동, 보문5가동, 안암2가동, 안암3가동 지구가 속해 있는 둔암 토지구획정리사업지구에 들어선 한옥은 크게 네 가지로 구분된다<sup>47)</sup>. 첫 번째는 대로변에 들어선 이층 한옥상가이며, 이는 대부분의

47) 둔암 토지구획정리사업지구 내 한옥에 관한 내용은 김영수(2004)를 바탕으로 정리



[그림3-30] 안암천 주변 지역의 현황 2 (12: 용두 지구)

한옥이 주거로 계획된 것에 비하여 상업용으로 계획되었다는 점에서 희소성을 갖는다.(그림3-31) 두 번째는 대로변에 들어선 단층 한옥상가이다. 이 한옥에서 진입은 문간채를 통해 이루어지며, 이 문간채는 상가로 쓰이기 때문에 폭이 두껍고 따라서 필지의 가로길이 역시 일반적인 길이보다 두껍다는 특징을 갖는다. 세 번째는 ‘ㄱ’ 자형의 한옥이 결합되어 주거의 용도로 지어진 연립한옥이며, 네 번째는 주거용으로 계획된 단독한옥이다. 돈암지구 단독한옥의 경우 대부분의 필지에서 ‘ㄷ’ 자형 도시형한옥이 가장 많이 발견되며, 동서도로에 면한 필지가 많아서 북측진입의 경우가 많이 발생한다. 따라서 이를 해결하기 위한 변형이 일어난 경우가 많다. 항공사진 분석 및 현장답사를 통해 살펴본 결과 본 연구대상지에서는 이층 한옥상가와 연립한옥은 건설되지 않은 것으로 추측되며, 단층 한옥상가는 안암2가동, 안암3가동 지구의 대로변 필지에 건축되었을 것으로 보이며, 대상지 내 대부분의 필지에서는 주거용도의 단층한옥이 건설된 것으로 예상할 수 있다.

하였다.

III. 한옥주거지의 형성과 쇠퇴

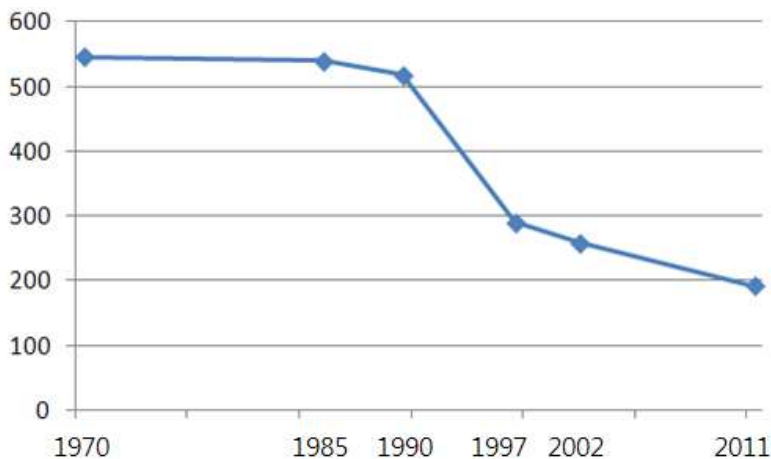


[그림3-31] 돈암지구 내 위치한 2층 한옥상가

이러한 상황 속에서 서울시 한옥주거지 중 성외지역에 위치한 삼선5가동, 동선2가동, 보문5가동, 안암2가동, 안암3가동, 용두동 지구 내 시기별 한옥 수의 변화를 살펴보면 1970년 전체 건물 중 88.6%를 차지하던 한옥은 다세대·다가구 주택이 합법화된 1990년 이후부터 관련 제도가 강화된 1997년까지 급격하게 멸실되어, 2011년 현재에는 전체 건물 중 31.1%만 한옥으로 존치하고 있는 것을 알 수 있다.(표3-11, 그림3-32)

[표3-13] 성외지역 한옥주거지의 시기별 한옥 수의 변화

		1970년	1985년	1990년	1997년	2002년	2011년
한옥	수	545	540	518	290	258	191
	비율	88.6	87.8	84.2	47.2	42.0	31.1
비 한옥	수	70	75	97	325	357	424
	비율	11.4	12.2	15.8	52.8	58.0	68.9



[그림3-32] 성외지역의 시기별 한옥수의 변화

이렇듯 서울시 한옥주거지 중 성내지역에 위치하는 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동90 및 150, 명륜동 지구에는 1970년 이후 단계적으로 한옥이 멸실되어 2011년 현재 전체 건물 중 54.4% 즉 246채의 한옥이 남아 있다. 이에 비해 성외지역에 위치하는 삼선5가동, 동선2가동, 보문5가동, 안암2가동, 안암3가동, 용두동 지구에는 1990~1996년 사이 집중적으로 재건축이 발생하여 현재 전체 건물 중 31.1% 즉 191채의 한옥이 남아 있음을 알 수 있다. 이를 통합하여 보면 2011년 현재 서울시 한옥주거지에는 총 437채의 한옥이 존속하고 있음이 파악된다.

### 3.4 소결

본 장에서는 서울시에서 1920년대 후반부터 1960년대까지 도시형한옥 주거지가 형성되고, 1970년 이후 한옥이 멸실되고 한옥주거지가 축소되는 과정을 살펴본 후, 2011년 현재 남아있는 한옥주거지의 현황을 파악하고자 하였다.

먼저 도시형한옥주거지의 형성 배경과 이 곳에 건설된 도시형한옥의 의미를 살펴보면 다음과 같다. 첫 번째, 1930년대 들어 서울의 인구는 급격히 팽창하여 주택난이 심각해졌고, 그 결과 주택을 전문적으로 공급하는 주택경영업자들이 생겨나게 되었으며 이들이 공급하는 상품화된 주택형식인 도시형한옥이 등장하여 폭넓게 공급되었다. 두 번째, 도시형한옥 주거지의 형성은 크게 1920년대부터 시작된 도성 내 도시형한옥의 건설과 1930년대 말부터 시작된 도성 외 한옥주거지의 형성으로 구분된다. 전자가 필요에 의해서 공터, 대형필지 및 구릉지에 소극적으로 개발되었던 것에 비해 후자는 대규모의 계획이었다. 세 번째, 도시형한옥은 주거지 구조와 주거유형이 동시에 계획되고 건설된 주거유형이라는 점, 집을 생산하는 사람과 집을 소유 및 거주하는 사람의 관계가 1:다수의 관계를 이루게 되었다는 점에서 기존 한옥과는 차별성을 갖는다. 네 번째, 완성된 유형으로서 ㄷ자형 도시형한옥은 주거지 구조 속에 존재하는 과정에 있어서 일정한 원리가 존재한다. 남북방향의 골목을 갖는 주거지에서 도시형한옥은 남쪽으로 열린 ㄷ자형을 이루게 되며, 동서방향의 골목을 갖는 주거지에서는 동쪽으로 열린 ㄷ자형을 이루게 된다. 또한 안채는 대청의 향이 남향이 되도록 자리 잡으며, 문간채는 공공적인 길 편으로 문간채가 놓인다. 즉 도시형한옥은 각 한옥이 놓인 주거지 구조에 따라 다른 구성을 취한다고 볼 수 있다.

이렇듯 1960년대까지 서울에서 널리 공급되던 도시형한옥은 근대적 건축 재료가 점점 값싸게 보급되고 서양식 주택이 많이 지어지게 되면서, 점차 자취를 감추게 되었다. 이후 1985년 다세대주택, 1990년 다가구주택이 합법화되고 관련 제한이 완화되면서 1990년 이후 서울시 단독주택지역

은 빠르게 다세대·다가구 주택 밀집지역으로 변모되었고, 서울시 한옥주거지 내 한옥도 다세대·다가구 주택으로 대체되기 시작하였다. 1997년 이후 관련 법규가 보다 강화되기 시작하였으며, 2002년 이후에는 서울시에서 단독주택 및 한옥주거지를 보전하려는 정책이 시작되는 등 서울시 한옥주거지에 대한 새로운 논의가 진행되고 있으나, 2011년 현재 서울시 한옥밀집지구에서 한옥의 물리적인 멸실 및 주거기능의 쇠퇴현상은 매우 심각한 상황이다. 실제로 서울시에서 1961년 128,766채이던 한옥은 2006년 18,209채로 급격히 줄어들었고, 2006년 이후 2008년까지 각종 개발 사업에 의해 사라진 서울시 한옥은 약 3,382동에 달한다. 또한 2006년 당시의 98개 한옥밀집지구 중 주거지로서 자연적인 변화를 겪으면서 2011년 현재 단독주택지역으로 기능하는 곳은 12지구에 불과하다.

이러한 단독주택지역으로서 기능하는 12개의 한옥밀집지구를 서울시 한옥주거지라 할 수 있으며, 성내지역에 옥인동, 창성동, 통인동90 및 150, 명륜동 지구가 성외지역에 삼선5가동, 동선2가동, 보문5가동, 안암2가동, 안암3가동, 용두동 지구가 위치하고 있다. 성내지역에 위치한 지구에서는 한옥이 단계적으로 멸실되기 시작하여, 2011년 현재에는 전체 건물 중 54.4%만 남아있다. 이에 비해 성외지역에 위치하는 지구에서는 1990~1996년 사이 집중적으로 재건축이 발생하여 현재 전체 건물 중 31.1% 즉 191채의 한옥이 남아 있다.

이를 통해 다음의 두 가지를 가정할 수 있다. 첫 번째, 서로 다른 형성 배경을 갖고 계획된 한옥밀집지구는 서로 다른 주거지 구조를 나타낼 것이다. 두 번째, 도시형한옥은 형성 과정에 있어서 각 한옥이 놓인 주거지 구조에 따라 구성이 되는데, 멸실 과정에서도 이러한 조건이 영향을 미칠 것이다. 이에 대한 확인을 위해 다음 4장에서는 서울시 한옥주거지 즉 12개의 한옥밀집지구의 주거지 구조를 분석하여 그 차이를 확인하고, 유효한 주거지 구조를 도출하여 주거지 단위의 구분 기준을 도출해 보고자 한다. 또한 5장에서는 이를 기반으로 하여, 각 주거지 구조에 따라 한옥 멸실의 양상이 어떠한 차이를 나타내는지를 확인해 보고자 한다.

## IV. 한옥주거지 구조의 분석

---

- 4.1 분석의 틀
- 4.2 지구별 주거지 구조의 특성
- 4.3 필지별 주거지 구조의 관계
- 4.4 소결

### 4.1 분석의 틀

#### 4.1.1 지구별 주거지 구조의 분석 방법

##### (1) 분석 요소 및 단위의 선정

한옥 멸실에 영향을 미치는 요인은 정책적 변화, 지가, 거주민의 의사 등 다양한 사회경제적인 외적 조건이 있다. 하지만 본 연구에서는 한옥주거지의 내적 요인인 한옥의 주거지 구조가 한옥 멸실에 어떠한 영향을 미치고 있는지를 살펴보고자 한다. 이를 위해 본 장에서는 한옥주거지의 1970년 구조와 이후 2011년까지의 변화를 파악하고자 하며, 동질적인 형태적 단위를 도출하기 위해 유효한 주거지 구조를 파악하고자 한다.

먼저 한옥주거지의 1970년 구조와 이후 2011년까지 변이를 살펴보기 위해서, 주거지 구조를 이루는 기본 요소인 필지, 도로의 분석 요소에 따라 이를 분석해 보았다. 필지 및 도로의 분석 요소 도출은 먼저 선행연구를 통한 예비 요소를 도출한 후, 중복되거나 관련 없는 요소의 제외 단계를 거쳐 이루어졌다. 선행연구를 통해 도로의 분석 요소로는 위계, 연결도, 형태, 통



합도, 명료도, 비례, 폭, 길이, 향이 필지의 분석 요소로는 규모, 세장비, 정원, 접도길이, 정형화지수, 향, 분합필 유무를 도출할 수 있었다.(표4-1)

도로의 분석요소 중 위계는 연결도 및 폭을 통해 해석이 가능하므로

[표4-1] 선행연구를 통한 예비 분석 요소 도출

분석요소		관련 선행연구
도로	위계	S. Marshall(2005), A.V. Moudon(1992), 양승우(1994), 장재일(2001) <sup>1)</sup>
	도로체계(형태)	M. Southworth and P.M. Owens (1993), S. Marshall (2005), 손세관,신진희(2003), 송인호(1990), 전병권(2004) <sup>2)</sup> , 정재용,박훈(2006) <sup>3)</sup> , 박기범,최찬환(2003), 김영수(2004), 임창복(2000)
	막힘유무(연결도)	A.V. Moudon(1992), 박기범,최찬환(2003), 손세관,신진희(2003), 송인호(1990), 조준범,최찬환(2003), 임창복(2000)
	통합도	박종현외2인(2006) <sup>4)</sup>
	명료도	박종현외2인(2006)
	비례	양승우(1994)
	폭	양승우(1994), 임창복(2000)
	길이	M. Southworth and P.M. Owens (1993), 양승우(1994)
	향	김영수(2004), 박기범,최찬환(2003), 양승우(1994)
필지	규모	박기범,최찬환(2003), 박기범,최찬환(2005), 박훈,정재용(2009) <sup>5)</sup> , 송인호(1990), 양승우(1994), 전병권(2004), 장재일(2001), 정재용,박훈(2006.2009) <sup>6)</sup> , 임창복(2000)
	세장비	김영수(2004), 박훈,정재용(2009), 양승우(1994), 장재일(2001), 정재용,박훈(2006,2009)
	구성요소(정원)	정재용,박훈(2009)
	접도길이	백선영,안건혁(2011b), 장재일(2001)
	정형화지수	박기범,최찬환(2003), 양승우(1994)
	향	양승우(1994)
	분합필 유무	백선영,안건혁(2011b) <sup>7)</sup> , 이경찬(1992)

1) 장재일, 『단독주택지의 도시조직 변화에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2001.

2) 전병권, 『서울시 단독주택지의 변화와 주거건축유형의 적용에 관한 연구』, 박사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2004.

3) 정재용, 박훈, 「서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 22(2), 2006.

4) 박종현, 권영, 이채성, 「일제강점기 신도시 공간구조 분석」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 22(7), 2006.

5) 박훈, 정재용, 「역사도시의 도시조직 특성과 가치에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 25(5), 2009.

IV. 한옥주거지 구조의 분석

제외하였고, 명료도는 통합도 및 연결도를 통해 해석이 가능하므로 제외하였고, 비례는 형태를 통해 해석이 가능하므로 제외하였고, 길이는 연결도 및 통합도를 통해 해석이 가능하므로 제외하였다. 또한 필지의 분석요소 중 세장비는 정형화지수와 통합해서 해석할 수 있으므로 제외하였고, 정원은 본 연구 내용과 관련이 없으므로 제외하였으며, 향은 도로의 향을 통해 해석이 가능하므로 제외하였다.

그 결과 도로의 변화를 분석하기 위한 요소로는 도로 형태, 통합도, 연결도, 폭, 향이 선정되었고, 필지의 변화를 분석하기 위한 요소로는 필지의 수, 면적, 접도길이, 정형화지수가 선정되었다. 이 중 도로의 연결도, 폭, 향은 각 필지가 접하는 도로의 조건에 따라 최소 단위인 필지별로 자료를 구축하였고, 필지의 면적, 접도길이, 정형화지수 역시 필지별로 자료를 구축하였다. 이후 도로의 연결도, 폭, 필지의 면적, 접도길이, 정형화지수는 각 지구별 평균 값을 측정하였고, 도로의 향은 각 지구별 개수를 측정하였다. 또한 도로의 형태, 통합도와 필지의 수는 각 지구별로 측정하였다.(표4-2)

연결도는 한 공간이 다른 몇 개의 공간과 연결되어 있는지를 구하는

[표4-2] 한옥주거지 구조의 분석 요소

분석 요소		의미	필지단위	지구단위
도로	형태	각 지구별 도로의 형상	-	형태 판별
	통합도	각 지구별 도로의 연결상태	-	값 측정
	연결도	각 필지가 접하는 도로의 연결정도	값 측정	평균값 측정
	너비	각 필지가 접하는 도로의 폭		합계 측정
	향	각 필지가 접하는 도로의 향		
필지	수	각 지구별 필지의 개수	-	값 측정
	면적	필지의 규모	값 측정	평균값 측정
	정형화지수	필지가 정형을 이루는 정도 1에 가까울수록 정방형을 나타냄		
	접도길이	각 필지가 도로에 접하는 길이		

6) 정재용, 박훈, 「도시공간의 특성에 따른 단독주택지의 유형연구」, 『대한건축학회 논문집(계획계)』, 25(2), 2009.

7) 백선영, 안건혁, 「20세기 초 서울 필지분할의 과정과 물리적 특성」, 『대한건축학회 논문집(계획계)』, 27(1), 2011b.

8) M. Southworth and P.M. Owens(1993)의 분석방법에 따라 대상지 내 도로 길이를 측정한 결과 그 측정값의 순서가 도로 통합도 및 평균 도로 연결도의 측정값의 순서와 반대되었다.

것으로 한 공간에서 1차적으로 선택할 수 있는 이동 경로의 수이다. 통합도는 전체 공간구조 속에서 한 공간이 다른 공간과 얼마나 관계를 맺고 있는지를 나타내는 지표로 전체 공간구조를 모두 반영하는 광역변수이다<sup>9)</sup>. 도로의 너비와 향은 각 필지가 접하는 도로의 폭과 방향을 각각 의미한다. 필지의 수는 각 지구를 구성하는 필지의 개수를, 필지의 면적은 규모를 뜻한다. 필지의 정형화지수는 각 필지가 얼마나 정형을 이루고 있느냐를 의미한다. 필지의 접도길이는 각 필지가 도로에 접하는 길이를 나타낸다.

## (2) 측정 방법

한옥주거지 구조의 1970년 현황과 이후 2011까지의 변화를 살펴보기 위해서, 이 시기의 자료를 구축한 후 앞에서 도출한 분석 요소에 대하여 필지 단위로 값을 측정하였다. 필지 수, 한옥 수, 2011년 필지면적은 폐지지도, 항공사진, 토지대장 및 건축물 대장을 통한 조사로 측정<sup>10)</sup>하였다. 접도길이, 도로너비 및 1970년 필지면적은 지적도를 AutoCad 프로그램으로 입력하여 측정하였고<sup>11)</sup>, 통합도 및 연결도는 입력 이후 S3 Axial Analyzer 프로그램을 이용하여 측정하였다<sup>12)</sup>. 아울러 남북 및 동서방향 도로수 및 정형화지수는 입력 이후 양승우(1994)<sup>13)</sup>의 연구에서의 분류 및 계산식으로 측정하였다. 이 연구에 따르면 20세기 초 서울 도심부의 도로의 향은 정동-정서 방향을  $0^\circ$  라 가정할 때,  $170^\circ \sim 30^\circ$  및

9) 공간구문론에서는 연결도, 통합도, 통제도, 명료도 등의 지표를 산출하여 공간 구조를 분석한다. (최현철, 『레이어 깊이 가중치를 적용한 공간구문론의 확장 연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 2008. pp.23-25.)

10) 대부분의 필지는 1필지에 1채의 건물이 건축되어있으므로 건물 수와 필지 수를 동일하게 보았다. 1970년 한옥 수는 총 필지 수에서 항공사진 및 건축물대장으로 파악한 비한옥 건물수를 제외한 수이다. 2011년 한옥 수는 건축물대장 내 건물구조 항목에서 목조 및 목구조라고 기재되어있는 건물의 수이다.

11) 2개 이상의 도로에 접하는 필지는 도로너비가 큰 것을 기준으로 도로와 관련된 요소를 측정하였다.

12) 도로 통합도와 연결도는 대상지뿐만 아니라 그 주변 지역까지도 포함하여 분석하는 것이 보다 정확한 값을 도출할 수 있는 방법이나, 자료의 부족으로 인해 대상지역만 분석하였다.

13) 양승우, 앞의 글, 1994, pp.40-48.

#### IV. 한옥주거지 구조의 분석

80~120° 의 도로가 각각 31.6%, 47.6%로 전체의 79.2%를 차지하고 있으며, 170°, 30°, 80° 및 120° 가 하나의 기준점으로 작용하고 있다. 따라서 본 논문에서도 각도가 170° ~30° 인 도로를 동서방향 도로로, 80° ~120° 인 도로를 남북방향 도로로 분류하여 AutoCad로 입력 후 측정하였다. 필지의 정형화지수는 둘레의 길이/면적 \*  $\sqrt{\text{면적}/16}$ 의 계산식으로 측정하였고, 정사각형일수록 1에 가까운 값이 도출된다.(표4-3)

**[표4-3] 한옥주거지 구조의 분석 요소와 측정 방법**

		1970년 이전	1970년 ~ 2011년
도로	형태	폐지적도 및 지적도 검토	
	통합도	(폐)지적도를 AutoCad로 입력 후	
	연결도	S3 Axial Analyzer로 분석	
	너비	(폐)지적도를 AutoCad로 입력 후 측정	
	향	지적도를 AutoCad로 입력 후 170°~30°인 도로를 동서방향 도로로, 80~120°인 도로를 남북방향 도로로 분류	
필지	수	폐지적도 검토	건축물대장 검토
	면적	폐지적도를 AutoCad로 입력 후 측정	토지대장 검토
	정형화지수	(폐)지적도를 AutoCad로 입력 후 둘레의 길이/면적 * $\sqrt{\text{면적}/16}$ 의 식으로 측정	
	접도길이	지적도를 AutoCad로 입력 후 측정	

#### 4.1.2 필지별 주거지 구조의 분석 방법

각 한옥의 주거지 구조를 구성하는 요소 사이의 관계가 어떠한지, 어떠한 조건이 유효한지 알아보기 위하여 SPSS프로그램을 이용하여 필지 단위로 분석 요소들의 상관분석을 시행하였다. 상관분석에서 각 변수들간의 연관성 정도는 상관계수를 이용하여 측정되는데, 각 분석 요소들이 모두 정규분포를 따르기 때문에 본 장에서는 단순상관계수를 측정하였다<sup>14)</sup>. 앞에서

<sup>14)</sup> 각 분석 요소들의 값을 SPSS프로그램을 통해 Shapiro-Wilk검정을 실시하였고, 그 결과 모든 요소들은 정규분포를 이룬다는 결과를 얻었다. 따라서 Pearson의 단순상관계수를 통해 두 요소들의 연관성 정도를 확인하였다. Pearson의 단순상관계

1970년 한옥주거지 구조와 이후의 변이를 살펴본 결과 도로 형태가 가지형인 지구와 격자형인 지구는 한옥주거지의 형성과정 및 변이의 외적조건이 매우 상이하였으며, 따라서 주거지 구조가 구분되므로 이를 분리하여 분석하였다. 도출된 요소들 중 도로의 통합도와 필지의 수는 지구단위에서 측정되는 값이므로 제외하였고, 도로의 향은 남북방향(1)과 비남북방향(0)으로 나누어 분석하였다.

**[표4-4] 한옥주거지 구조 분석 요소들 간의 상관관계 측정방법**

분석 요소		상관관계 측정방법
도로	형태	가지형과 격자형으로 구분하여 분석
	통합도	지구단위의 값이므로 제외
	연결도	필지단위의 측정값으로 분석
	너비	
향	남북방향(1), 비남북방향(0)으로 입력하여 분석	
필지	수	지구단위의 값이므로 제외
	면적	필지단위의 측정값으로 분석
	정형화지수	
	접도길이	

수를 간단히 상관계수라고 흔히 부른다.(박성현 외2인, 『한글SPSS』, SPSS아카데미, 2002, p205.)

## 4.2 지구별 주거지 구조의 특성

### 4.2.1 도로 패턴에 따른 주거지 구조의 분류

#### (1) 분석 결과

앞 절에서 설정한 방법에 따라 1970년의 12개 한옥밀집지구를 분석하였다. 총 필지 수는 1,398개이며, 필지의 평균 면적은 117.2m<sup>2</sup>, 평균 접도 길이는 11.5m였다. 또한 각 필지가 접하는 도로의 평균 너비는 5.4m이고, 남북방향의 도로에 접하는 필지가 약 42%, 동서방향의 도로에 접하는 필지가 약 31%임을 알 수 있었다.(표4-5) 필지의 평균 면적은 서울시 한옥의 평균 필지 규모인 102.6m<sup>2</sup>보다 조금 큰 값을 나타내며<sup>15)</sup>, 도로의 향은 20세기 초 서울 도심부 도로의 향의 측정 결과와 유사하다<sup>16)</sup>. 여기서 동서방향인 도로는 필수적으로 북측진입의 필지를 생성하게 된다. 하지만 도

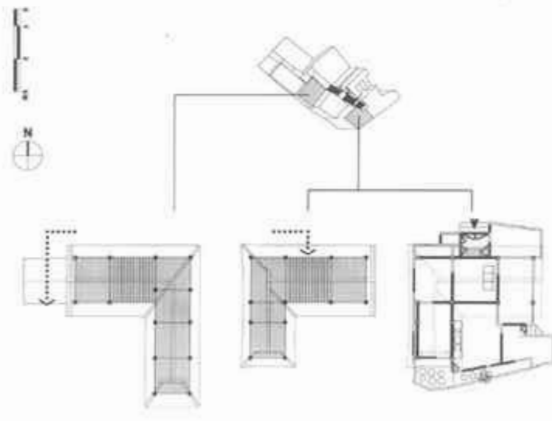
[표4-5] 한옥주거지의 1970년 구조

지구	도로					필지			
	통합도	평균 연결도	평균 너비 (m)	남북 방향 (개)	동서 방향 (개)	수 (개)	평균 면적 (m <sup>2</sup> )	평균 정형화 지수	평균 접도길이 (m)
옥인동	0.77	2.01	5.13	35	27	82	171.89	1.09	13.03
효자동	0.77	2.34	3.31	47	30	111	111.28	1.12	11.85
창성동	0.58	2.48	4.15	52	31	93	138.73	1.05	12.64
통인동90	0.80	2.75	4.12	91	81	221	84.60	1.12	10.75
통인동150	0.95	2.85	4.76	18	30	74	108.49	1.10	11.68
명륜동	0.74	3.13	5.48	32	43	94	163.25	1.13	19.35
성내지역	0.77	2.62	4.37	275	242	675	120.62	1.11	12.77
삼선동5가	1.45	2.28	5.64	0	9	94	106.98	1.10	7.38
안암동1가	1.58	3.43	6.22	22	15	109	103.71	1.03	12.05
보문동5가	1.38	3.88	6.35	90	116	220	123.18	1.12	10.59
안암동2가	1.51	3.29	7.38	94	10	107	97.89	1.12	9.10
안암동3가	1.20	3.43	6.71	77	18	115	94.75	1.08	9.33
용두동	0.92	2.67	6.28	25	30	78	131.84	1.14	13.80
성외지역	1.34	3.31	6.44	308	198	723	110.81	1.10	10.32
총 합계	1.05	2.98	5.44	583	440	1,398	115.54	1.10	11.50

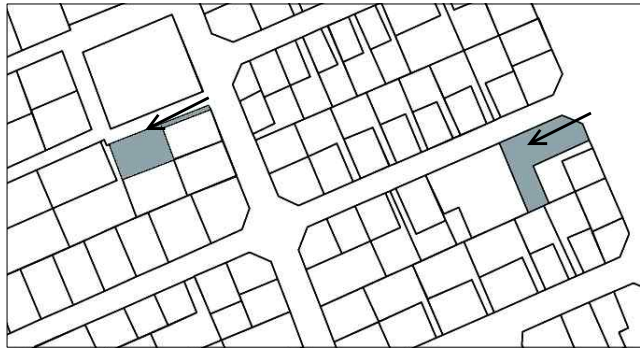
<sup>15)</sup> 정석, 앞의 글, 2006, p79.

또한 선행연구에도 17개의 한옥주거지구를 조사한 결과 51~150m<sup>2</sup>의 크기의 필지

시형한옥의 건설에 있어서는 북측진입에서는 실의 배치가 불리하기 때문에 이는 기피된다<sup>17)</sup>.(그림4-1) 실제로 1,398개의 필지 중 북측으로 진입되는 필지는 7.8%에 불과하였으며, 북측진입을 피하기 위하여 동서방향의 별도의 진입을 계획한 특별한 필지구획을 찾을 수 있었다. (그림4-2)



[그림4-1] 북측 진입을 피하기 위해 별도의 진입이 계획된 한옥 (박제성(2001), p85)



[그림4-2] 북측 진입을 피하기 위해 별도의 타방향 진입이 계획된 필지 (보문동6가)

가 가장 많이 관찰되었다. (김성우, 윤동근, 「서울 사대문내의 전통 도시 한옥 주거지에 있어서 근대적 변화의 초기성격」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 13(1), 1997, p118.)

- 16) 20세기 초 서울 도심부의 도로의 향은 정동-정서 방향을 0° 라 가정할 때, 170° ~30° 및 80~120° 의 도로가 각각 31.6%, 47.6%로 전체의 79.2%를 차지하고 있다. (양승우, 앞의 글, 1994, p48.) 선행연구에서는 도로를 기준으로 측정되었고, 본 연구에서는 필지를 기준으로 측정되었다는 차이가 있다.
- 17) 북쪽에서의 진입은 대청이 안채의 중심에 위치하는 한옥의 내부공간을 구성하는데 어려움을 준다. 기본적으로 북촌에 안채를 갖으며, 대청이 생기는 위치에 입구가 나게 된다. 따라서 이러한 경우는 전통적 생활공간 구성을 곤란하게 만들며 조그만 틈이 있어도 좌측이나 우측에 입구를 만들어내는 골목이 생기게 된다. (박제성, 앞의 글, 2001, p85.)




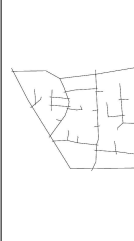

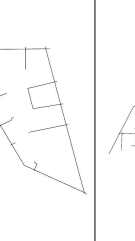
IV. 한옥주거지 구조의 분석

(2) 성내지역과 성외지역의 비교

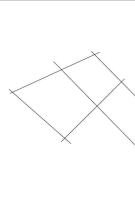
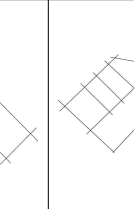
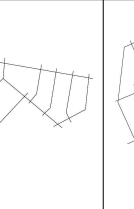

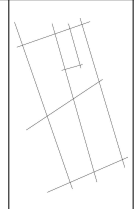
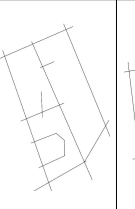
성내지역에 위치하는 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동90 및 150, 명륜동 지구에서 도로 통합도 값은 평균 0.77로, 각 필지가 접하는 도로의 연결도 값은 평균 2.62로, 폭의 값은 평균 4.4m로, 남북방향 도로에 접하는 필지 수는 275개(41%)로, 평균 필지 면적은 122.7㎡, 평균 정형화지수는 1.11로, 평균 접도길이는 12.8m로 측정되었다. 이에 비해 성외지역에 위치하는 삼선동5가, 안암동1가, 보문동5가, 안암동2가, 안암동3가, 용두동 지구에서 도로 통합도 값은 평균 1.32로, 각 필지가 접하는 도로의 연결도의 값은 평균 3.31로, 폭은 평균 5.4m로, 남북방향 도로에 접하는 필지 수는 308개(43%)로, 평균 필지 면적은 112.2㎡, 평균 정형화지수는 1.10로, 평균 접도길이는 10.3m로 측정되었다.(표4-5)

즉 성내지역의 도로 폭은 좁고, 필지 면적은 크고, 접도길이는 긴 것을 알 수 있는데 이는 성내지역에 위치한 한옥주거지는 성외지역에 비해 각 필지의 규모가 보다 크고 도로에 많이 면하고 있음을 보여준다. 또한 성내

[표4-6] 1970년 당시 지구별 도로 통합도 (성내지역)

옥인동	효자동	창성동	통인동 90	통인동 150	명륜동
0.77	0.77	0.58	0.80	0.95	0.74
					

[표4-7] 1970년 당시 지구별 도로 통합도 (성외지역)

삼선동 5가 지구	안암동 1가 지구	보문동 5가 지구	안암동 2가 지구	안암동 3가 지구	용두동 지구
1.45	1.58	1.38	1.51	1.20	0.92
					



지역이 성외지역에 비해 도로 통합도와 연결도의 값이 훨씬 작고, 즉 도로의 연결성이 보다 좋지 않으며, 이는 성내지역의 한옥주거지는 성외지역의 한옥주거지와 도로의 형태 및 체계가 매우 구분됨을 알려주는 것이다.(표 4-6, 7) 성내지역의 효자동 지구와 성외지역의 안암동2가 지구의 1970년 당시 도로 및 필지 체계를 검토해 보면, 효자동 지구는 가지형의 막다른 도로와 다양한 형태와 규모의 필지로 대부분 구성된 것에 비해, 안암동2가 지구는 격자형의 뚫린 도로와 규격화된 필지로 대부분 구성되었음을 확인할 수 있다.(표4-8)

[표4-8] 효자동 지구(성내지역)와 안암동2가 지구(성외지역)의 1970년 현황



IV. 한옥주거지 구조의 분석

이러한 도로의 형태 및 체계는 도시형한옥의 유형과도 밀접한 관련이 있는 것으로 보인다. 1970년 당시 한옥의 형태를 살펴본 결과 성내지역에서는 전체 한옥 중 66.5%의 한옥에서만 유형화된 ㄷ자형 한옥을 찾을 수 있었으나, 성외지역에서는 전체 한옥 중 87.9%에서 유형화된 ㄷ자형 한옥을 찾을 수 있었다<sup>18)</sup>.(표4-9) 이러한 성내지역과 성외지역의 주거지 구조의 차이는 두 지역의 형성 과정을 통해 해석이 가능하다.

**[표4-9] 1970년 당시 성내지역과 성외지역에 건설된 한옥의 유형**

	필지 수 (개)	한옥 수 (채)	한옥		
			ㄷ자형 한옥수 (채)	남측 열림 한옥수 (채)	북측 진입 한옥수 (채)
성내지역	675	221	147 (66.5%)	136	55
성외지역	723	594	522 (87.9%)	445	54
합계	1,398	815	669 (82.1%)	581	109

(3) 성내지역과 성외지역의 형성 배경

옥인동, 효자동, 창성동, 통인동90, 150 지구는 1929년 당시 지형 및 수로 등에 의해 생성된 자연스러운 가지형 구조를 갖고 있으며, 필지는 대형필지와 1929년 이전 분할된 소형필지가 뒤섞여 있었다.(그림4-3) 1930년대와 1970년 사이에 대형필지들은 분할이 되어 집단적으로 도시형 한옥이 건설되어 이 지역은 도시형한옥 단지가 되었고, 필지의 크기는 현저히 줄어들었다.(그림4-5)

명륜동 지구 역시 1929년 당시 지형 및 수로 등에 의해 생성된 자연스러운 가지형 구조를 갖고 있었으며, 대부분 미개발 대형필지였다.(그림 4-4) 1930년대와 1970년 사이에 이 미개발지들은 분할이 되어 집단적으로 도시형한옥이 건설되었다.(그림4-6)

<sup>18)</sup> 여기서 한옥 수는 항공사진 등을 통하여, 형태를 파악할 수 있는 한옥의 수이므로, 건축물대장 등을 통해 추출한 수와는 차이가 있다.



[그림4-3] 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동 지구의 1929년 지적도 (회색 : 1929년 이전 분화된 필지)



[그림4-4] 명륜동 지구의 1929년 지적도

#### IV. 한옥주거지 구조의 분석



[그림4-5] 1935년 2월의 통인동지구  
(손정목(1995b))



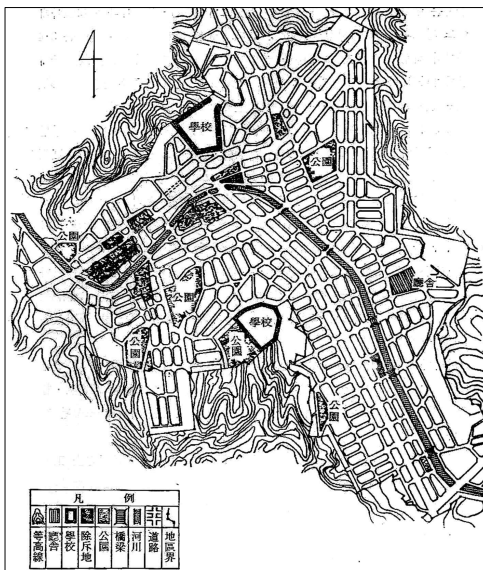
[그림4-6] 1953년 명륜동 지구(임정의(1993), p10)

그에 비해 삼선동5가, 안암동1가, 보문동5가, 안암동2가, 안암동3가 지구는 1930년대 후반까지도 주요 도로도 놓이지 않은 미개발지였으나 매우 빠른 속도로 조선총독부에 의해 토지구획정리사업이 진행되어 1940년대 후반에는 토지개발이 완료된 지역이다. 이 다섯 개의 지구는 모두 토지구획정리사업지구 중 돈암지구<sup>19)</sup>에 속해 있다.(그림4-7, 8)

<sup>19)</sup> 1937년 2월2일자로 제1 토지구획정리사업지구로 공고되어, 1940년 12월로 토지구획정리사업지구 중 가장 먼저 완료되었다. 즉 불과 3년 남짓한 기간에 대규모의 주거단지가 형성된 것이다. 이 지역에는 보문로를 중심으로 길의 양편으로는 2층한옥상가 및 한옥상가들이 세워지고, 길 안쪽으로는 도시형한옥주거지가 형성되게 되

용두동 지구는 1960년대 이전  
기개발된 곳과 1960년대 이후 토지  
구획정리사업으로 개발된 부분이 구  
분된다. 토지구획정리사업으로 개발  
된 부분은 용두지구20에 속해 있  
다. 이 용두지구는 한옥으로서는 마  
지막으로 집단 건축된 1960년대의  
주거지로, 한옥이 표준화되어 대량생  
산된 사례이며, 건폐율도 65%정도에  
달해 상당히 고밀화되었다<sup>21)</sup>.

토지구획정리사업은 일본의 가곽  
표준도 하나만을 의지해서 시가화되  
었다<sup>22)</sup>.(그림4-9) 조선총독  
부의 일련의 택지개발사업들  
은 주로 일본사람들을 위한  
사업들로 진행되었던 것으로  
보이며, 일제가 공급하고자  
했던 주택유형들은 주로 일  
식주거양식이였다. 하지만 실  
제로 지어진 주거유형은 일  
식이 아닌 한식목조의 도시



[그림4-7] 돈암지구 토지구획정리사업 계획도  
(손정목(1990b), p288)



[그림4-8] 1959년 돈암지구의 항공사진  
(임정의(1993), p14)

였다. (송인호, 앞의 글, 1990, pp.52-56.) 돈암토지구획정리사업지구에서는 1930  
년대의 초기 계획안과 실제의 구현안과는 블록 구획 및 세부 도로 등의 차이가 있  
다.

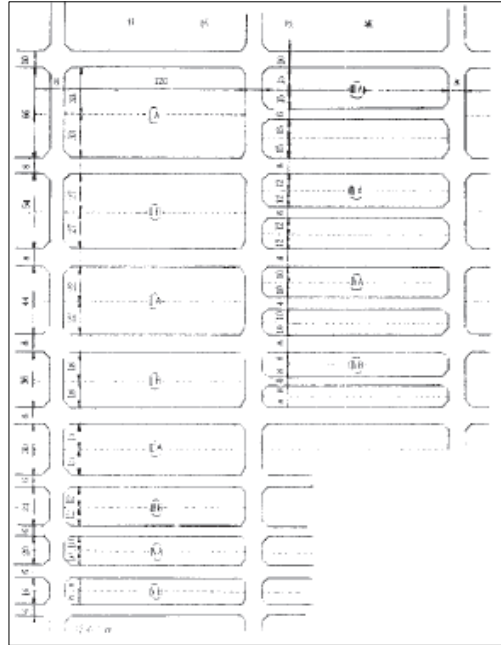
20) 용두지구의 토지구획정리사업은 1940년 1월에 착수되었으나 일부분만이 진행된  
채 중단되었다가 1966년 12월에 완료되었다. 이는 경마장이 옮겨간 뒤 1960년경  
에 도시형한옥주거지가 형성된 것이다. 또한 이 지구는 서울시에 지어진 거의 마지  
막 도시형한옥주거지로 추측된다. (송인호, 앞의 글, 1990, p57.)

21) 전남일, 앞의 글, 2010, pp.97-98.

22) 이 결과 필지가 대부분 10~11m의 길이를 갖게 분할이 되어서 우리나라의 토지구  
획정리사업지구에서 10m\*11m, 10\*10m의 획지구모 및 형상이 수많이 발생된 원  
인이 되었다. (박병주, 앞의 글, 1987, pp.25-27.)

IV. 한옥주거지 구조의 분석

한옥이 많은 부분을 차지하였다<sup>23)</sup>. 따라서 일본식 마치야주택(폭이 좁고 깊이가 긴 주택)이라면 앞뒤로 두 채 지을 수 있는 획지 규모였으나 한옥 주택(정방형에 가까운 주택)의 형태적 특성과 규모로 보아 4채가 들어섰고, 이러한 4열 배열에 맞도록 추후에 마련된 것이 사도성격의 막다른 골목이다<sup>24)</sup>.(그림 4-10)



[그림4-9] 일본의 가곽표준도  
(박병주(1987), p27)

따라서 삼선동5가, 안암동1가, 보문동5가, 안암동2가, 안암동3가 지구는 가능한 격자형 도로로 블록이 구획되었고, 블록의 단변은 대부분 40m안팎이며, 구획하는 도로의

폭은 10m, 8m, 6m로 구분된다. 또한 단변이 남북방향인 경우와 비남북방향인 경우 모두 쉽게 찾아볼 수 있다. 각 블록은 다시 3~4m폭의 도로로 인해 분할된 블록과 사도성격의 막다른 골목 등을 통해 6~10m의 도로들로부터 직접 진입하는 블록으로 나눌 수 있다.(그림4-11)

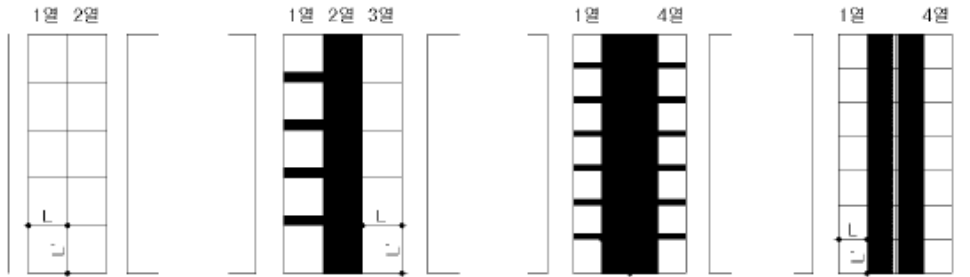
23) 김영수, 「동대문 밖 돈암지구 주거지의 형성과 변천」, 『서울학연구』, 37, 2009. pp3-5.

돈암지구는 서울에서 시행된 첫째 토지구획정리사업지구라는 성격 때문에 다른 지역에 비해 편의시설들이 일찍 갖추어진 편이다. 돈암지구의 북쪽에 전차가 다니기 시작한 시점은 1939년 이후이고 돈암지구의 남쪽에는 이미 1899년 서대문부터 청량리까지의 구간이 운행을 시작하였다. (김영수, 앞의 글, 2009. pp.20-23.)

24) 임창복, 앞의 글, 2011, p267.



[그림4-10] 돈암지구 내 개별 필지로의 진입로



[그림4-11] 돈암지구 한옥주거지 블록의 필지열(김영수(2004), p177)

이러한 형성 배경에 따라 1970년 성내지역의 도로는 가지형의 형태 및 체계를 나타내며, 성외지역의 도로는 격자형의 형태 및 체계를 나타내고 있음을 알 수 있다<sup>25)</sup>. 즉 성외지역은 가곽표준도에 의거한 토지구획정리사업에 의해 형성되었기에 도로 통합도, 연결도, 폭의 값이 자연적으로 형성

25) 이러한 두 가지 형태에 대하여 Geoffrey Broadbent는 ‘도시와 도시의 일부는 물리적 디자인에 관한 한, 두 가지 방식으로 성장해왔다. 첫째가 알렉산더(1964)가 자연스런 방식이라고 표현한 것처럼, 새로이 등장하는 세계의 오두막촌 사람들이 아직도 그러하듯이, 그저 건물부터 지어가는 방식이다. 다음으로 인공적인 방식이 있는데, 기본계획을 마련하여 계획가의 질서의식에 따라 건물이 배치될 가구와 광장, 도로를 구획하는 방식(Stanislawski,1947)이다’ 라고 하였다. 또한 부정형의 도시들은 유기적인 성장체와 같으며, 능선과 계곡의 위치, 바위들의 노출 등 지형적 특성에 의존했던 것으로 보이나 그림에도 힐리어와 헨슨은 가장 부정형 도시형태도 ‘공간의 사회적 논리’에 의해 결정된다고 주장한다(1984)고 하였다. (G. Broadbent, 안건혁, 온영태 역, 『건축 도시 공간디자인의 사조』, 기문당, 2010, p15)

#### IV. 한옥주거지 구조의 분석

된 성내지역에 비해 크며, 평균 필지면적이 112.1㎡로 100~110㎡의 값과 유사하고<sup>26)</sup>, 사도성격의 막다른 골목으로 인해 필지의 정형화지수가 1에 가까운 값으로 측정되지 않았음을 확인할 수 있다.

### 4.2.2 주거지 구조의 변화

#### (1) 분석 결과

1970년부터 2011년까지 서울시 한옥주거지의 필지 수는 1,398개에서 1,241개로 11.2% 감소하였다.(표4-10, 11) 이는 이 시기에 일부 필지에서 합필활동이 발생하였다는 것을 나타낸다. 도로 통합도와 연결도는 증가한 지구와 감소한 지구가 모두 있는데, 필지가 정형화되면서 막다른 도로가 뚫리는 경우에는 명륜동 지구와 같이 증가하였고, 맹지를 위한 막다른 도로가 신설된 경우에는 보문동5가 지구와 같이 감소하였다. 전반적으로 필지의 변화에 비해 도로의 변화는 크지 않은데, 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동 지구를 연결하는 중앙 도로가 크게 확폭 되어 도로의 평균 너비가 45~140%정도 증가한 것이 가장 큰 변화라고 할 수 있다.(표4-10) 이러한 결과는 콘젠의 도시형태의 네 가지 구성요소 중 필지 패턴이 건물과 토지이용에 비해 좀 더 안정적이며, 가로 패턴이 가장 변하지 않는다는 이론<sup>27)</sup>을 뒷받침 해준다. 아울러 옥인동, 효자동, 통인동90, 통인동150, 안암동3가 지구에서는 평균 필지면적, 접도길이가 증가하였고, 필지의 수가 감소하였는데, 이는 도로에 보다 많이 접하는 방식으로 합필활동이 발생하였기 때문으로 보인다.(표4-12)

<sup>26)</sup> 가곽표준도에 의한 블록 및 필지 분할 결과 필지가 대부분 10~11m의 길이를 갖게 분할이 되어서 우리나라의 토지구획정리사업지구에서 10m\*11m, 10\*10m의 획지규모 및 형상이 수많이 발생된 원인이 되었다. (박병주, 앞의 글, 1987, pp.25-27.)

<sup>27)</sup> M. Carmona외 3인, 강홍빈 외 6인 역, 앞의 글, 2010, p119.

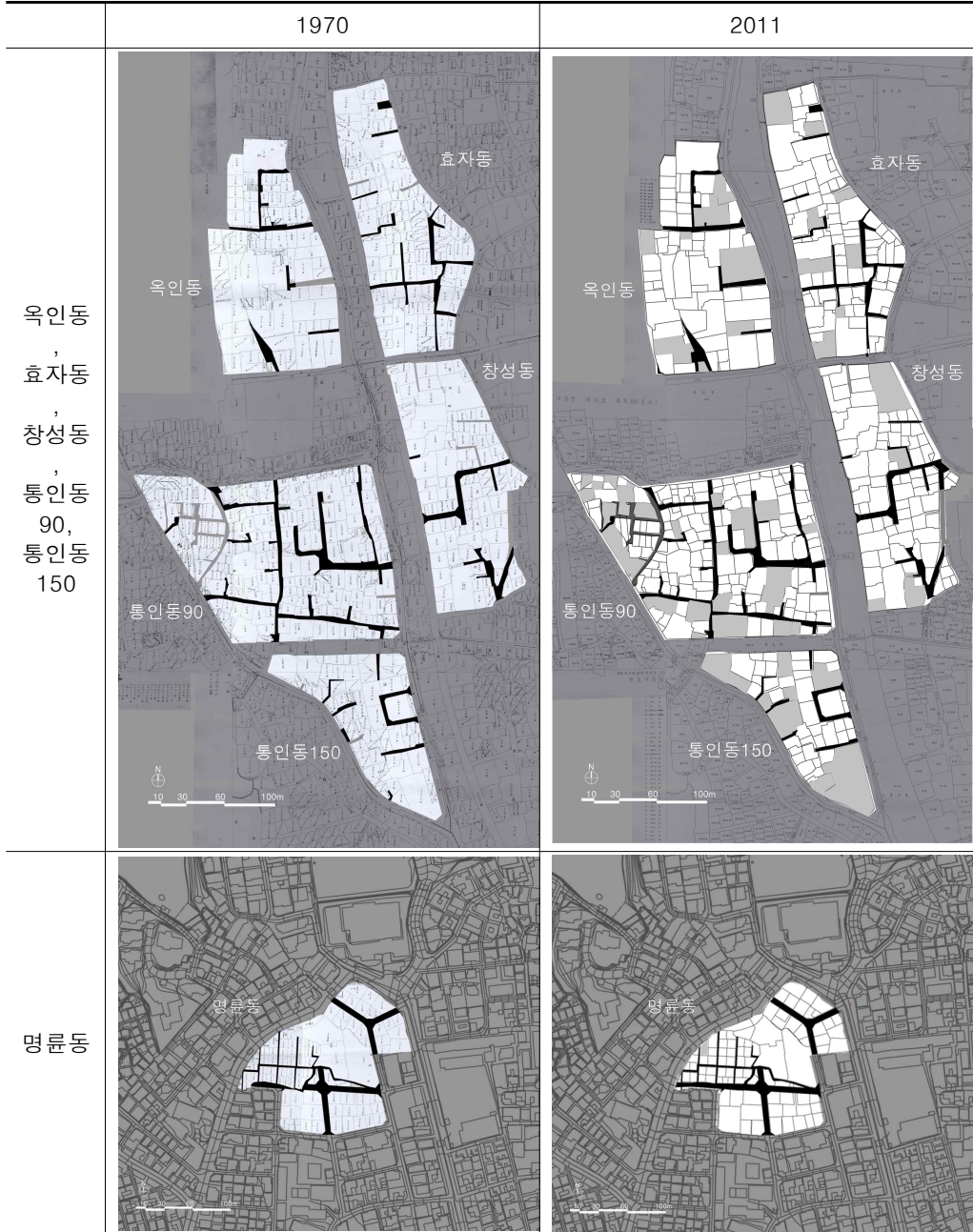


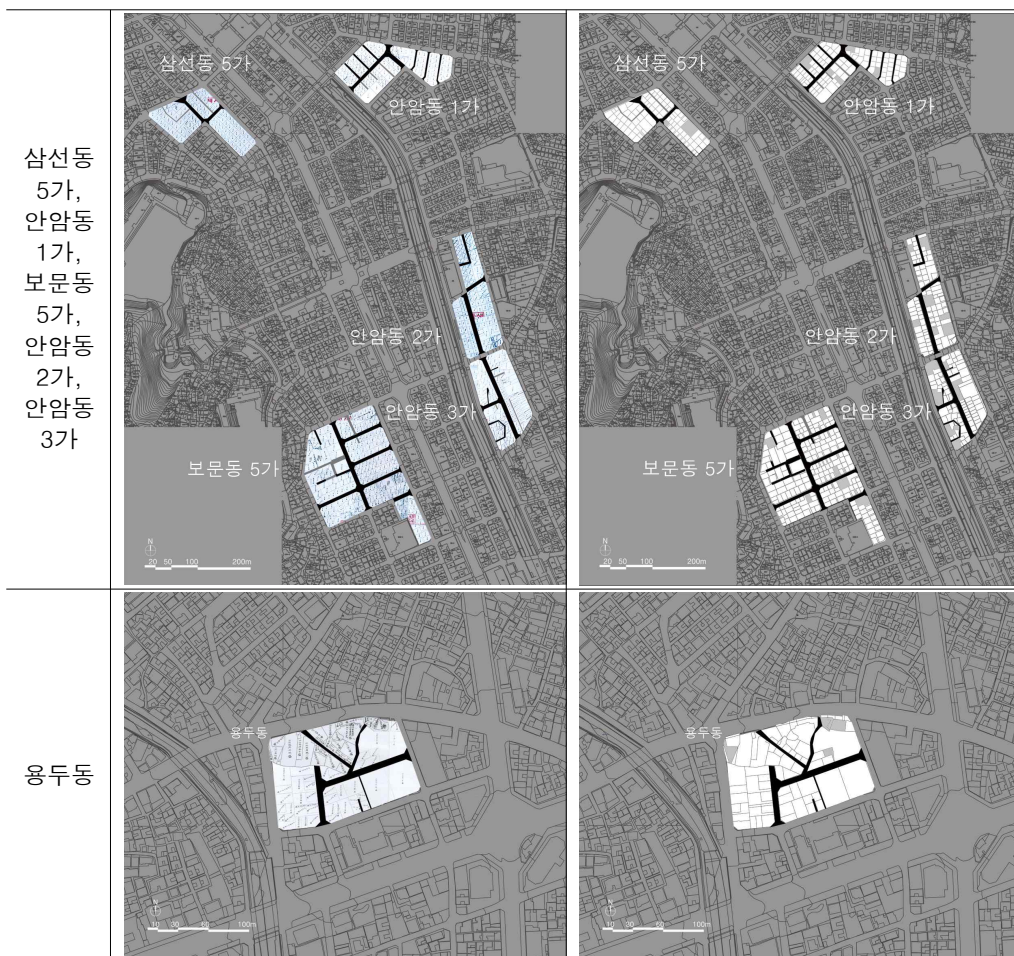
[표4-10] 한옥주거지 구조의 변화 (1970~2011년)

지구	시기	도로			필지			
		통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(m <sup>2</sup> )	정형화 지수	접도길이(m)
옥인동	1970	0.77	2.01	5.13	82	171.89	1.09	13.03
	2011	0.77	2	7.64	67	205.7	1.12	17.1
	증감률(%)	0.0	-0.5	48.9	-18.3	19.7	2.8	31.2
효자동	1970	0.77	2.34	3.31	111	111.28	1.12	11.85
	2011	0.76	2.42	7.92	93	129.33	1.11	14.07
	증감률(%)	-1.3	3.4	139.3	-16.2	16.2	-0.9	18.7
창성동	1970	0.58	2.48	4.15	93	138.73	1.05	12.64
	2011	0.59	2.69	8.24	85	143.25	1.08	14.29
	증감률(%)	1.7	8.5	98.6	-8.6	3.3	2.9	13.1
통인동90	1970	0.8	2.75	4.12	221	84.6	1.12	10.75
	2011	0.83	2.9	5.99	182	101.22	1.09	13.62
	증감률(%)	3.7	5.5	45.4	-17.6	19.6	-2.7	26.7
통인동150	1970	0.95	2.85	4.76	74	108.49	1.1	11.68
	2011	0.9	2.85	9.24	52	159.88	1.08	17.24
	증감률(%)	-5.3	0.0	94.1	-29.7	47.4	-1.8	47.6
명륜동	1970	0.74	3.13	5.48	94	163.25	1.13	19.35
	2011	1.18	5.13	5.65	93	159.88	1.08	17.24
	증감률(%)	59.5	63.9	3.1	-1.1	-2.1	-4.4	-10.9
가지형구조 (성내지역)	1970	0.77	2.62	4.37	675	120.62	1.11	12.77
	2011	0.84	3.04	7.07	572	139.08	1.1	15.4
	증감률(%)	9.1	16.0	61.8	-15.3	15.3	-0.9	20.6
삼선동5가	1970	1.45	2.28	5.64	94	106.98	1.1	7.38
	2011	1.45	2.24	5.5	89	111.78	1.09	7.8
	증감률(%)	0.0	-1.8	-2.5	-5.3	4.5	-0.9	5.7
안암동1가	1970	1.58	3.43	6.22	109	103.71	1.03	12.05
	2011	1.58	3.5	6.34	103	110	1.03	12.75
	증감률(%)	0.0	2.0	1.9	-5.5	6.1	0.0	5.8
보문동5가	1970	1.38	3.88	6.35	220	123.18	1.12	10.59
	2011	1.15	3.93	6.5	209	129.01	1.12	11.21
	증감률(%)	-16.7	1.3	2.4	-5.0	4.7	0.0	5.9
안암동2가	1970	1.51	3.29	7.38	107	97.89	1.12	9.1
	2011	1.51	3.29	7.46	95	109.48	1.1	10.38
	증감률(%)	0.0	0.0	1.1	-11.2	11.8	-1.8	14.1
안암동3가	1970	1.2	3.43	6.71	115	94.75	1.08	9.33
	2011	1.22	3.8	6.59	94	115.08	1.07	11.82
	증감률(%)	1.7	10.8	-1.8	-18.3	21.5	-0.9	26.7
용두동	1970	0.92	2.67	6.28	78	131.84	1.14	13.8
	2011	0.89	2.49	6.18	79	131.56	1.17	13.63
	증감률(%)	-3.3	-6.7	-1.6	1.3	-0.2	2.6	-1.2
격자형구조 (성외지역)	1970	1.34	3.31	6.44	723	110.81	1.1	10.32
	2011	1.3	3.36	6.45	669	119.36	1.1	11.25
	증감률(%)	-3.0	1.5	0.2	-7.5	7.7	0.0	9.0
총 합계	1970	1.05	2.98	5.44	1,398	115.54	1.1	11.5
	2011	1.07	3.21	6.74	1241	128.5	1.1	13.16
	증감률(%)	1.9	7.7	23.9	-11.2	11.2	0.0	14.4

IV. 한옥주거지 구조의 분석

[표4-11] 한옥주거지 구조의 변화 (1970~2011년) (회색 : 합필된 필지)





[표4-12] 맹지였던 필지가 합필되는 사례 (짙은 회색 : 맹지, 검은 색 : 합필된 필지)

1970			
2011			
지번	종로구 효자동 50-20,21,22->20	종로구 통인동 89-14,15,41->14	성북구 안암동 29, 30 -> 30





IV. 한옥주거지 구조의 분석

(2) 지구별 한옥주거지 구조의 변화

① 옥인동 지구

1970년 당시 필지의 규모는 비교적 큰 편이고, 비교적 정형을 이루고 있었다. 1970년 이후 2011년까지 도로의 변화가 거의 없으며, 합필활동이 비교적 많이 발생하여 평균 필지면적과 평균 접도길이가 증가하였다.(표 4-13, 14)

[표4-13] 옥인동 지구의 지적도 및 항공사진의 변화

1970년대	1980 및 1990년대	2000년대	2010년대
			





[표4-14] 옥인동 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	접도길이 (m)
1970	0.77	2.01	5.13	82	171.89	1.09	13.03
2011	0.77	2	7.64	67	205.7	1.12	17.1
증감률(%)	0.0	-0.5	48.9	-18.3	19.7	2.8	31.2

② 효자동 지구

1970년 당시 도로의 폭은 작은 편이고, 비정형의 필지가 많았다. 1970년 이후 대상지 내 주변 도로의 확장이 이루어져 평균 도로너비가 급격히 증가하였다. (표4-15, 16)

[표4-15] 효자동 지구의 지적도 및 항공사진의 변화

1970년대	1980 및 1990년대	2000년대	2010년대
			

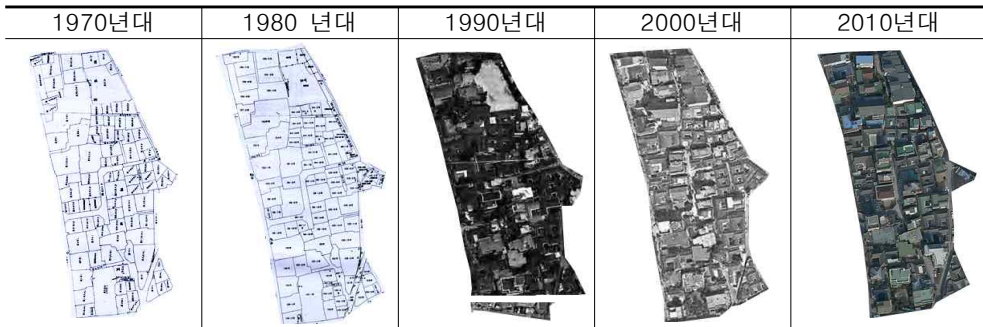
[표4-16] 효자동 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	접도길이 (m)
1970	0.77	2.34	3.31	111	111.28	1.12	11.85
2011	0.76	2.42	7.92	93	129.33	1.11	14.07
증감률(%)	-1.3	3.4	139.3	-16.2	16.2	-0.9	18.7

③ 창성동 지구

1970년 당시 도로 통합도와 평균 도로 연결도가 낮았다. 이후 주변 도로의 확장이 이루어져 평균 도로너비가 급격히 증가하였다.(표4-17, 18)

[표4-17] 창성동 지구의 지적도 및 항공사진의 변화



[표4-18] 창성동 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	접도길이 (m)
1970	0.58	2.48	4.15	93	138.73	1.05	12.64
2011	0.59	2.69	8.24	85	143.25	1.08	14.29
증감률(%)	1.7	8.5	98.6	-8.6	3.3	2.9	13.1

④ 통인동90 지구

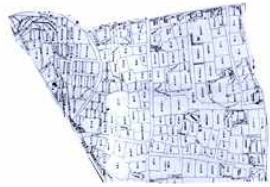




1970년 당시 과소필지가 많아 대상지 중 평균 필지 면적이 가장 작았다. 이 지구 역시 1970년 이후 주변 도로의 확장이 이루어져 평균 도로너비가 증가하였으며, 합필활동이 많이 발생하여 필지의 정형화지수가 감소하고 접도길이가 증가하였다.(표4-19, 20)

[표4-19] 통인동90 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	접도길이 (m)
1970	0.8	2.75	4.12	221	84.6	1.12	10.75
2011	0.83	2.9	5.99	182	101.22	1.09	13.62
증감률(%)	3.7	5.5	45.4	-17.6	19.6	-2.7	26.7

IV. 한옥주거지 구조의 분석






[표4-20] 통인동90 지구의 지적도 및 항공사진의 변화

1970년대	1980년대	1990년대
		
2000년대	2010년대	
		

⑤ 통인동150 지구

1970년 이후 필지의 합필활동이 비교적 활발하게 이루어져 평균 필지면적과 평균 접도길이가 증가하였다. 또한 주변 도로의 확장이 이루어져 평균 도로너비가 급격히 증가하였다.(표4-21, 22)

[표4-21] 통인동150 지구의 지적도 및 항공사진의 변화

1970년대	1980년대	1990년대
		
2000년대	2010년대	
		

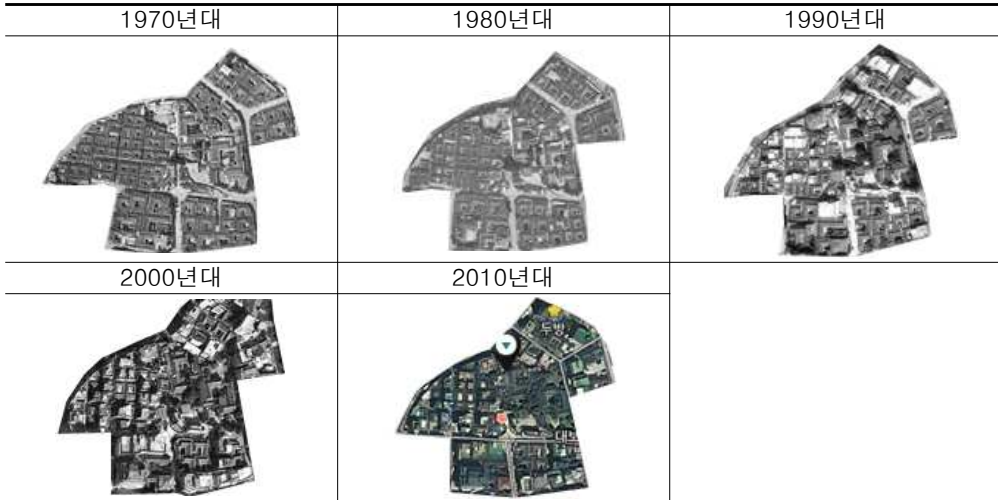
[표4-22] 통인동150 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(m <sup>2</sup> )	정형화 지수	접도길이 (m)
1970	0.95	2.85	4.76	74	108.49	1.1	11.68
2011	0.9	2.85	9.24	52	159.88	1.08	17.24
증감률(%)	-5.3	0.0	94.1	-29.7	47.4	-1.8	47.6

⑥ 명륜동 지구

1970년 당시 대상지 중 평균 접도길이가 가장 길었다. 1970년 이후 필지 변동은 거의 없었으나 도로 체계의 변동이 있었다. 그 결과 1970년에는 도로 통합도가 낮았으나 2011년 급격히 높아졌다.(표4-23, 24)

[표4-23] 명륜동 지구의 지적도 및 항공사진의 변화



[표4-24] 명륜동 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	접도길이 (m)
1970	0.74	3.13	5.48	94	163.25	1.13	19.35
2011	1.18	5.13	5.65	93	159.88	1.08	17.24
증감률(%)	59.5	63.9	3.1	-1.1	-2.1	-4.4	-10.9

⑦ 삼선동5가 지구

1970년 당시 도로 통합도와 평균 도로 연결도가 높았다. 1970년 이후 필지의 변동 및 도로의 변화가 거의 없었다.(표4-25, 26)

[표4-25] 삼선동5가 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	접도길이 (m)
1970	1.45	2.28	5.64	94	106.98	1.1	7.38
2011	1.45	2.24	5.5	89	111.78	1.09	7.8
증감률(%)	0.0	-1.8	-2.5	-5.3	4.5	-0.9	5.7

IV. 한옥주거지 구조의 분석

[표4-26] 삼선동5가 지구의 지적도 및 항공사진의 변화

1970년대	1980년대	1990년대
2000년대	2010년대	

⑧ 안암동1가 지구

1970년 당시 필지가 대상지 중 가장 정형을 이루고 있고 도로 통합도와 평균 도로 연결도가 높았다. 이후 도로의 변화가 일어나지 않았다. (표 4-27, 28)

[표4-27] 안암동1가 지구의 지적도 및 항공사진의 변화

1970년대	1980년대	1990년대
2000년대	2010년대	

[표4-28] 안암동1가 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

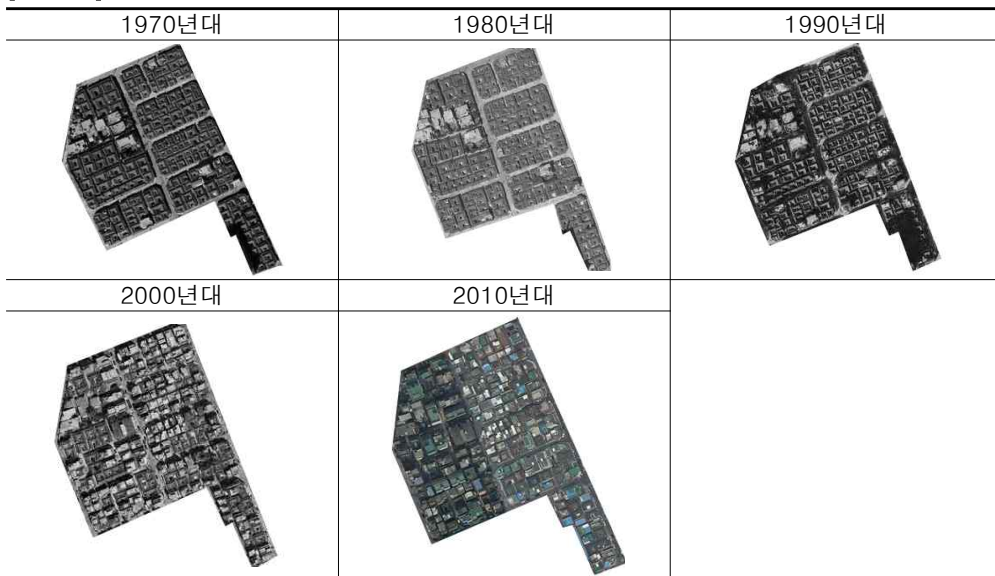
시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	점도길이 (m)
1970	1.58	3.43	6.22	109	103.71	1.03	12.05
2011	1.58	3.5	6.34	103	110	1.03	12.75
증감률(%)	0.0	2.0	1.9	-5.5	6.1	0.0	5.8



⑨ 보문동5가 지구

1970년 당시 비정형의 필지가 많았으며, 이후 필지의 변동이 거의 없었고, 개별필지로의 진입골목이 신설되었다. (표4-29, 30)

[표4-29] 보문동5가 지구의 지적도 및 항공사진의 변화



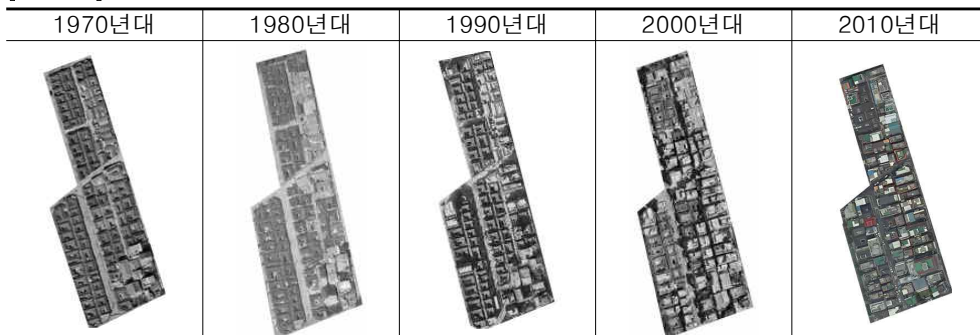
[표4-30] 보문동5가 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	접도길이 (m)
1970	1.38	3.88	6.35	220	123.18	1.12	10.59
2011	1.15	3.93	6.5	209	129.01	1.12	11.21
증감률(%)	-16.7	1.3	2.4	-5.0	4.7	0.0	5.9

⑩ 안암동2가 지구

1970년 당시의 평균 접도길이는 비교적 작으나 평균 도로너비가 대상

[표4-31] 안암동2가 지구의 지적도 및 항공사진의 변화



IV. 한옥주거지 구조의 분석

지 중 가장 컸다. 이후 도로의 변화가 일어나지 않았다. (표4-31, 32)

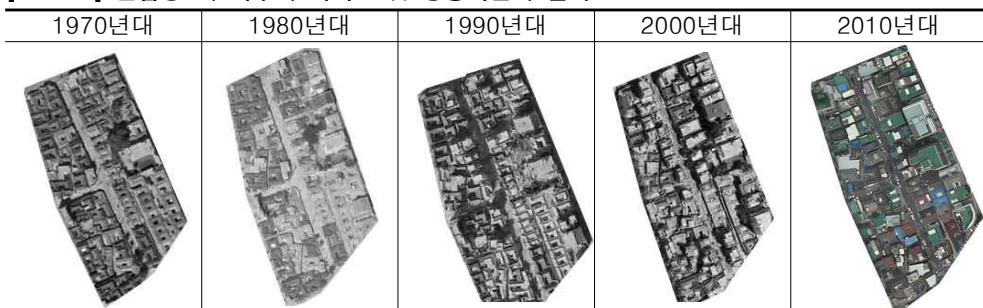
[표4-32] 안암동2가 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	접도길이 (m)
1970	1.51	3.29	7.38	107	97.89	1.12	9.1
2011	1.51	3.29	7.46	95	109.48	1.1	10.38
증감률(%)	0.0	0.0	1.1	-11.2	11.8	-1.8	14.1

⑤ 안암동3가 지구

1970년 당시 평균 도로너비가 비교적 컸다. 이후 필지의 합필이 많이 발생하였고, 그 결과 필지의 접도길이가 증가하였다. (표4-33, 34)

[표4-33] 안암동3가 지구의 지적도 및 항공사진의 변화



[표4-34] 안암동3가 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	접도길이 (m)
1970	1.2	3.43	6.71	115	94.75	1.08	9.33
2011	1.22	3.8	6.59	94	115.08	1.07	11.82
증감률(%)	1.7	10.8	-1.8	-18.3	21.5	-0.9	26.7

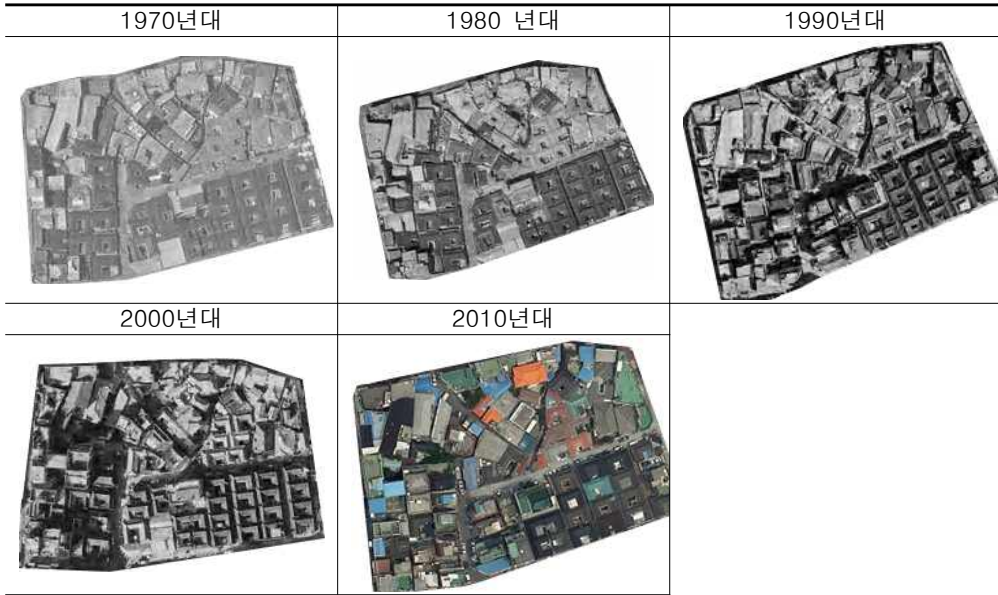
⑥ 용두동 지구

1970년 당시 비정형의 필지가 대상지 중 가장 많았다. 이후 필지 변동이 거의 없었다. (표4-35, 36)

[표4-35] 용두동 지구 내 주거지 구조의 변화(1970~2011년)

시기	도로			필지			
	통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	접도길이 (m)
1970	0.92	2.67	6.28	78	131.84	1.14	13.8
2011	0.89	2.49	6.18	79	131.56	1.17	13.63
증감률(%)	-3.3	-6.7	-1.6	1.3	-0.2	2.6	-1.2

[표4-36] 용두동 지구의 지적도 및 항공사진의 변화



(3) 가지형 구조와 격자형 구조의 비교

형성 배경의 차이에 따라 1970년 성내지역의 도로는 가지형의 형태 및 체계를 나타내며, 성외지역의 도로는 격자형의 형태 및 체계를 나타내고 있음을 앞에서 확인하였다. 도로 형태에 따라 1970년부터 2011년까지의 변화를 비교해 본 결과 격자형 구조에서는 도로의 통합도, 연결도, 너비 등으로 표현되는 도로의 변화가 거의 없었으나, 가지형 구조에서는 도로의 통

[표4-37] 가지형 구조와 격자형 구조의 변화

지구	시기	도로			필지			
		통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(m <sup>2</sup> )	정형화 지수	접도길이 (m)
가지형구조 (성내지역)	1970	0.77	2.62	4.37	675	120.62	1.11	12.77
	2011	0.84	3.04	7.07	572	139.08	1.1	15.4
	증감률(%)	9.1	16.0	61.8	-15.3	15.3	-0.9	20.6
격자형구조 (성외지역)	1970	1.34	3.31	6.44	723	110.81	1.1	10.32
	2011	1.3	3.36	6.45	669	119.36	1.1	11.25
	증감률(%)	-3.0	1.5	0.2	-7.5	7.7	0.0	9.0

IV. 한옥주거지 구조의 분석

합도, 연결도, 너비의 값이 상승하였음을 알 수 있다.(표4-37) 이는 격자형 구조 체계가 차량진입의 원활함 등 1970년 이후 사회적 요구에 비교적 적합하였음을 말해주는 것이다.

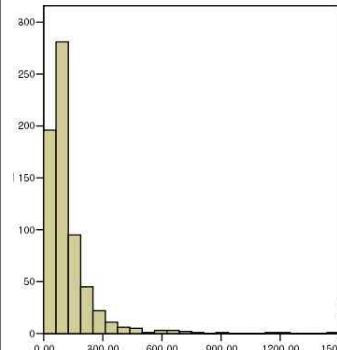
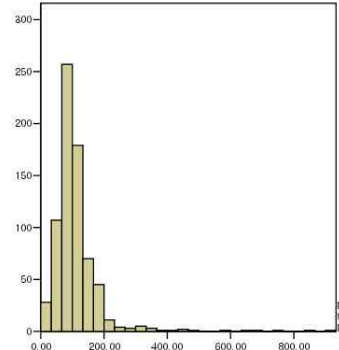
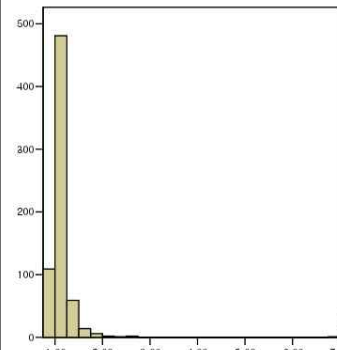
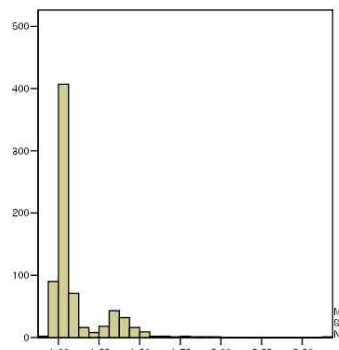
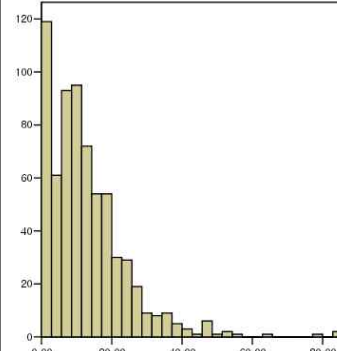
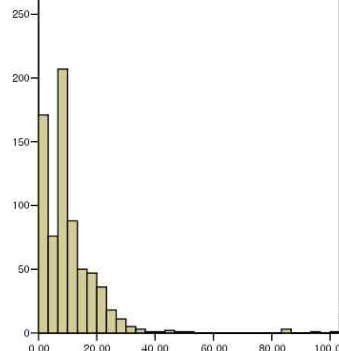
가지형 구조에서는 필지의 수, 면적, 정형화지수, 접도길이 등으로 표현되는 필지의 변화가 격자형 구조에 비해 많았음을 알 수 있다. 표4-39에서 볼 수 있는 바와 같이 가지형 구조에서는 필지의 면적, 정형화지수, 접도길이 등의 분포가 격자형에 비해 집중되지 않아 표준편차의 값이 크다. 즉 가지형 구조에서는 격자형 구조에 비해 필지들이 규격화되지 않은 것을 알 수 있고, 이러한 점이 필지의 변화에 영향을 미쳤음을 예상할 수 있다. 필지의 정형화지수의 평균 값은 가지형 구조와 격자형 구조가 비슷하지만, 격자형 구조에서 정형화지수가 1.25~1.50의 값을 나타내는 필지는 사도성격의 막다른 골목 즉 개별 필지로의 진입로 때문이다.(표4-38) 실제로 이러한 진입로를 제외하면 격자형 구조 내 필지는 대부분 정방형을 이루고 있다. 여기서 가지형 구조 내 필지가 보다 비정형이라는 요소가 필지의 변동에 영향을 미쳤음을 추측해 볼 수 있다. 실제로 가지형 구조에서 비정형

[표4-38] 한옥주거지 도로 형태별 필지 정형화지수 사례

정형화 지수	가지형 구조	격자형 구조
1.0~1.13		
1.25~1.50		

필지가 합필되는 사례를 쉽게 찾아볼 수 있으며, (표4-40) 실제로 필지의 정형화지수는 필지의 변동과 밀접한 관련이 있음을 확인할 수 있다<sup>28)</sup>.

[표4-39] 1970년 한옥주거지 구조별 필지의 특징

	가지형 구조	격자형 구조
필지 면적	 <p>Mean = 120.6201 Std. Dev. = 133.99236 N = 675</p> <p>평균: 120.62m<sup>2</sup>, 표준편차: 133.99m<sup>2</sup></p>	 <p>Mean = 110.8090 Std. Dev. = 81.7691 N = 723</p> <p>평균: 110.81m<sup>2</sup>, 표준편차: 81.77m<sup>2</sup></p>
필지 정형화 지수	 <p>Mean = 1.1113 Std. Dev. = 0.28527 N = 675</p> <p>평균: 1.11, 표준편차: 0.29</p>	 <p>Mean = 1.0999 Std. Dev. = 0.16941 N = 723</p> <p>평균: 1.10, 표준편차: 0.17</p>
필지 접도길이	 <p>Mean = 12.7684 Std. Dev. = 11.216 N = 675</p> <p>평균: 12.77m, 표준편차: 11.21m</p>	 <p>Mean = 10.3176 Std. Dev. = 10.238 N = 723</p> <p>평균: 10.32m, 표준편차: 10.23m</p>

28) 이에 대한 확인은 5.6.2 필지변동에 따른 한옥의 멸실에서 이루어진다.

IV. 한옥주거지 구조의 분석

[표4-40] 비정형이었던 필지가 합필되는 사례  
(짙은 회색 : 비정형 필지, 검은 색 : 합필된 필지)

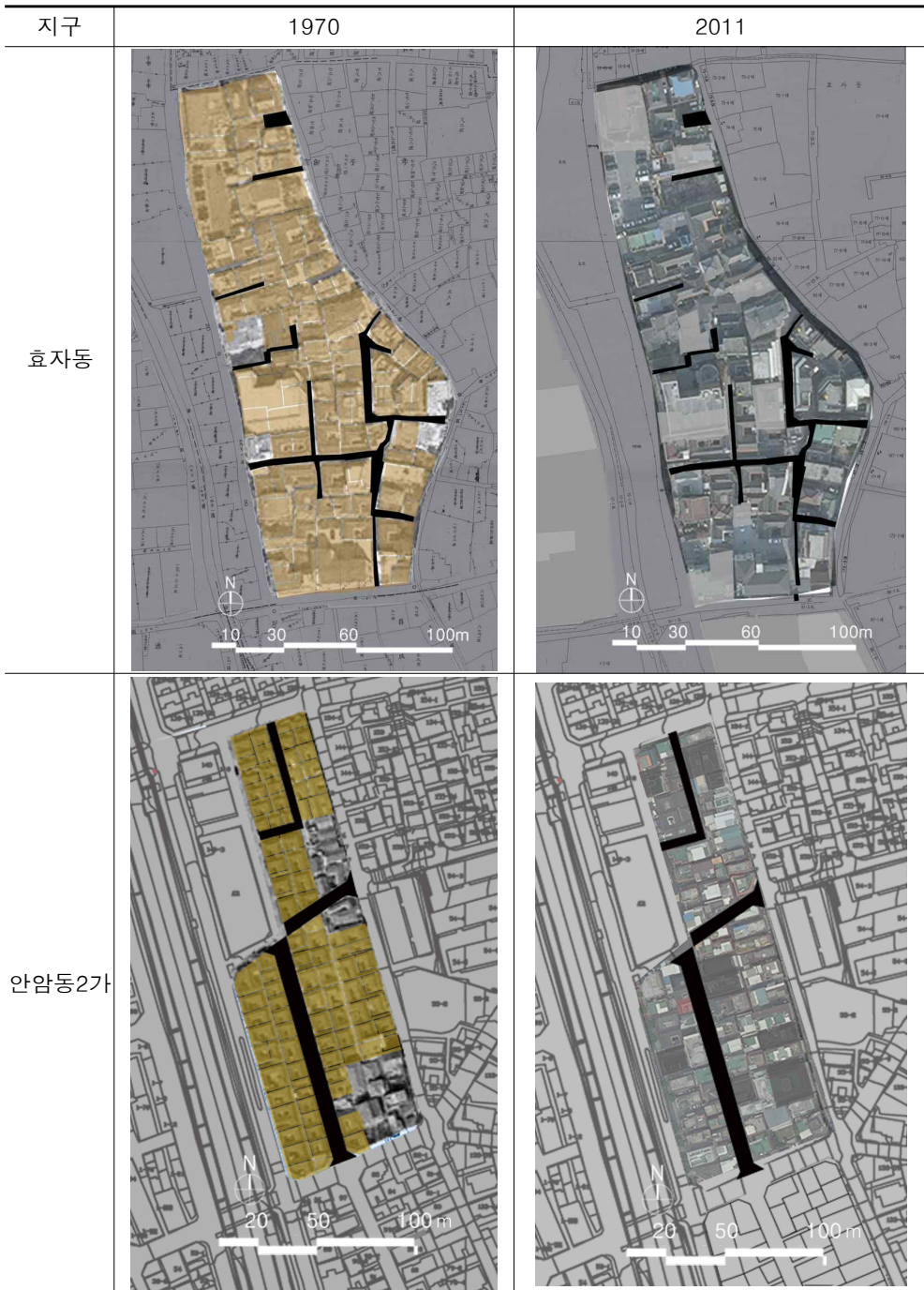
1970		
2011		
지번	종로구 효자동 50-24,25->50-20	종로구 통인동 157-2, 157-3, 157-7, 157-8, 157-9, 157-10 -> 157-2

가지형 구조의 평균적인 변화와 가장 유사한 지구로 효자동 지구를 선택하고, 격자형 구조의 평균적인 변화와 가장 유사한 지구로 안암동2가 지구를 선택하여 살펴보았다. 표4-41, 42에서 나타나는 바와 같이 1970년 당시 효자동 지구에는 폭이 좁은 막다른 도로가 많으며, 필지의 크기가 다양함을 알 수 있다. 이에 비해 안암동2가 지구에서 도로는 모두 뚫린 도로이며, 블록을 구획하는 도로와 세분하는 도로로 구분됨을 확인할 수 있고, 필지의 크기는 대부분 일정한 형태를 띠고 있음을 확인할 수 있다. 이후 약

[표4-41] 가지형 구조(효자동 지구)와 격자형 구조(안암동2가 지구)의 변화

지구	시기	도로			필지			
		통합도	연결도	너비 (m)	수 (개)	면적(㎡)	정형화 지수	접도길이 (m)
효자동	1970	0.77	2.34	3.31	111	111.28	1.12	11.85
	2011	0.76	2.42	7.92	93	129.33	1.11	14.07
	증감률(%)	-1.3	3.4	139.3	-16.2	16.2	-0.9	18.7
가지형구조 (성내지역)	1970	0.77	2.62	4.37	675	120.62	1.11	12.77
	2011	0.84	3.04	7.07	572	139.08	1.1	15.4
	증감률(%)	9.1	16.0	61.8	-15.3	15.3	-0.9	20.6
안암동 2가	1970	1.51	3.29	7.38	107	97.89	1.12	9.1
	2011	1.51	3.29	7.46	95	109.48	1.1	10.38
	증감률(%)	0.0	0.0	1.1	-11.2	11.8	-1.8	14.1
격자형구조 (성외지역)	1970	1.34	3.31	6.44	723	110.81	1.1	10.32
	2011	1.3	3.36	6.45	669	119.36	1.1	11.25
	증감률(%)	-3.0	1.5	0.2	-7.5	7.7	0.0	9.0

[표4-42] 가지형 구조(효자동 지구)와 격자형 구조(안암동2가 지구)의 변화  
(갈색 : 한옥이 건설된 필지, 회색 : 합필된 필지)



#### IV. 한옥주거지 구조의 분석

40년 동안 두 지구 모두 도로 체계의 큰 변화는 없었으나 1984년 효자동 지구에서는 서측을 구획하는 도로가 확폭 되어 평균 도로 너비가 매우 증가하였다. 또한 효자동 지구에서는 필지의 합필활동이 비교적 활발하게 일어나 접도길이가 증가하고 정형화지수가 감소하였다. 하지만 안암동2가 지구에서는 도로의 변화는 전혀 일어나지 않았으며, 합필 활동도 비교적 적게 발생하여 필지의 면적, 정형화지수, 접도길이 등의 변화가 비교적 적게 일어났다.



## 4.3 필지별 주거지 구조의 관계

필지별, 즉 개별 한옥이 갖는 주거지 구조를 구성하는 요소들 사이의 관계를 살펴보고, 유효한 조건을 추출하기 위하여 필지 단위로 상관분석을 시행하였다. 앞에서 살펴본 바와 같이 가지형 구조와 격자형 구조는 한옥 주거지의 형성과정 및 변이의 외적조건이 매우 상이하였고 이에 따라 주거지 구조가 구분되므로 이를 분리하여 분석하였다.

### 4.3.1 가지형 구조

#### (1) 분석 결과

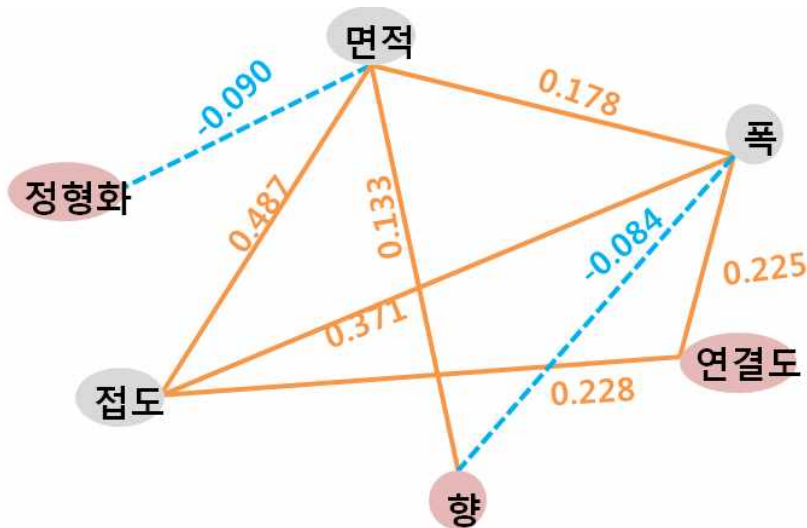
상관분석 결과 가지형 구조에서 필지 면적은 정형화지수와는 음의 상관관계, 접도길이, 도로 폭, 도로 향과는 양의 상관관계가 있으며, 이 중에서 접도길이와 가장 강한 상관관계가 있음이 확인되었다, 즉 면적이 큰 필지가 정형이고, 접도길이가 길고, 도로 폭이 넓고, 남북방향일 가능성이 높음을 알 수 있다. 필지 접도길이는 필지 면적, 도로 폭, 도로 연결도와 양의 상관관계가 있으며, 이 중에서 필지의 면적과 도로 폭과 강한 상관관계

[표4-43] 가지형 구조에서 요소들간의 상관관계 (\* p<0.05, \*\* p<0.01)

	필지 면적	필지 정형화지수	필지 접도길이	도로 폭	도로 연결도	도로 향
필지 면적	-	-0.090**	0.487**	0.178**	-0.015	0.133**
필지 정형화지수	-0.090**	-	-0.062	0.048	-0.052	-0.018
필지 접도길이	0.487**	-0.062	-	0.371**	0.228**	0.048
도로 폭	0.178**	0.048	0.371**	-	0.225**	-0.084**
도로 연결도	-0.015	-0.052	0.228**	0.225**	-	-0.039
도로 향	0.133**	-0.018	0.048	-0.084* *	-0.039	-

IV. 한옥주거지 구조의 분석

가 있음을 확인하였다. 즉 도로에 많이 접하는 필지가 면적이 크고, 폭이 넓고 연결도가 높은 도로에 접할 가능성이 높음을 알 수 있다. 도로 폭은 필지 면적, 필지 접도길이, 도로 연결도와 양의 상관관계가 있으며, 도로 향과는 음의 상관관계가 있다. 즉 폭이 넓은 도로에 접한 필지일수록, 연결도가 높으며 남북방향의 도로에 많이 접할 가능성이 높음을 알 수 있다.(표 4-43, 그림4-12) 이는 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동90, 150 지구의 중심 도로가 남북방향이며, 이에 접하는 상당수의 필지가 1929년 이전 분할되었기에, 1930년 이후 블록 내부에서 분할된 필지보다 면적이 크고, 도로에 많이 접하며, 정형을 이루었을 것이기 때문으로 해석된다.



[그림4-12] 가지형 구조에서 요소들간의 상관관계  
(실선 : 양의 상관관계, 점선 : 음의 상관관계, 숫자 : Pearson상관계수)

이 구조 요소 중 도로 향, 연결도 및 필지 정형화지수는 서로 상관관계가 없는 독립적인 요소임을 알 수 있다. 또한 표4-44, 45, 46에서 볼 수 있는 바와 같이 도로의 향은 필지의 면적 및 도로의 폭과 각각 양과 음의 상관관계, 도로의 연결도는 필지의 접도길이 및 도로의 폭과 양의 상관관계, 필지의 정형화지수는 면적과 양의 상관관계를 이루고 있다. 즉 이 세 요소를 통해 필지의 면적, 접도길이, 도로의 폭을 해석이 가능함을 알 수 있다.

**[표4-44] 도로의 향과 필지 면적의 관계**

	평균 필지 면적(m <sup>2</sup> )	평균 필지 접도길이(m)	평균 도로 폭(m)
남북방향 도로	133.19	-	4.22
비남북방향 도로	105.73	-	4.55

**[표4-45] 도로의 연결도와 필지 접도길이, 도로 폭의 관계**

	평균 필지 면적(m <sup>2</sup> )	평균 필지 접도길이(m)	평균 도로 폭(m)
막힌 도로	-	7.97	2.43
뚫린 도로	-	14.95	5.26

**[표4-46] 필지의 정형화지수와 필지면적, 접도길이의 관계**

	평균 필지 면적(m <sup>2</sup> )	평균 필지 접도길이(m)	평균 도로 폭(m)
정형필지	123.35	-	-
비정형필지	112.06	-	-

## (2) 가지형 한옥주거지의 구분

가지형 한옥주거지 내 한옥의 주거지 구조가 비슷한 집단, 즉 동일한 형태적 성격을 갖는 한옥주거지의 단위를 도출하기 위해서는 우선 단위의 구분 기준을 선정해야 한다. 구분 기준은 각 단위를 구성하는 한옥의 주거지 구조의 특징을 대표할 수 있어야 하며, 즉 다른 요소들을 설명할 수 있으면서 독립적이어야 한다. 앞에서 분석한 바와 같이 도출한 도로의 향, 연결도, 필지의 정형화지수는 서로 독립적이며, 이를 통해 다른 요소들의 해석이 가능하므로, 구분 기준으로 적합하다.

도로의 향은 그 필지가 접하는 도로의 주된 방향을 나타내며, 각 주거로의 진입에 결정적인 영향을 미친다. 특히 한옥주거지에서는 한옥의 배치 문제로 남북방향 도로가 선호되며, 성내지역에서는 자연적인 지형과 수로의 방향으로 인해 남북방향의 길이 보다 주된 도로이기 때문에 도로의 향의 한옥주거지 분류에 있어서 중요한 요소가 된다<sup>29)</sup>. 또한 도로 연결도를 통

<sup>29)</sup> 박기범, 최찬환(2003), 김영수(2004) 등의 연구에서도 도로의 향을 주거지 구조의 구분 기준으로 선정하였다.

IV. 한옥주거지 구조의 분석

해 그 필지가 접하는 도로의 막다른 여부를 확인할 수 있다<sup>30)</sup>. 아울러 필지의 정형화지수를 통해 그 필지가 얼마나 정형을 이루는 가를 확인할 수 있다<sup>31)</sup>. 필지의 정형화지수는 필지의 형태가 원형일 때 0.886, 정사각형이면 1, 정삼각형이면 1.139의 값을 나타내며 1과 가까울수록 그 필지가 정방형임을 나타낸다<sup>32)</sup>. 따라서 정형화지수와 1과의 거리가 0.13이하인 경우 즉 0.87~1.13의 값을 나타낼 때 각 필지가 정형의 필지라고 구분하였고, 이상일 경우 비정형의 필지라고 구분하였다. 실제로 정형화지수가 0.87이하인 원형에 가까운 필지는 존재하지 않았다.

1970년 가지형 구조를 나타내는 한옥주거지를 이 기준을 통해 구분해 보면 다음 표4-47, 그림4-13과 같다. 남북방향의 도로에 접하는 필지는 366개로 54.2%, 비남북방향의 도로에 접하는 필지는 309개로 45.8%였다. 또한 막다른 도로에 접하는 필지는 211개로 31.3%, 뚫린 도로에 접하는 필지는 464개로 68.7%였다. 아울러 정형의 필지는 522개로 77.3%, 비정형의 필지는 153개로 22.7%였다. 결국 남북방향의 뚫린 도로에 접하는 정형의 필지가 가장 많았으며, 비남북방향의 막다른 도로에 면하는 비정형 필지가 가장 적은 수였다.

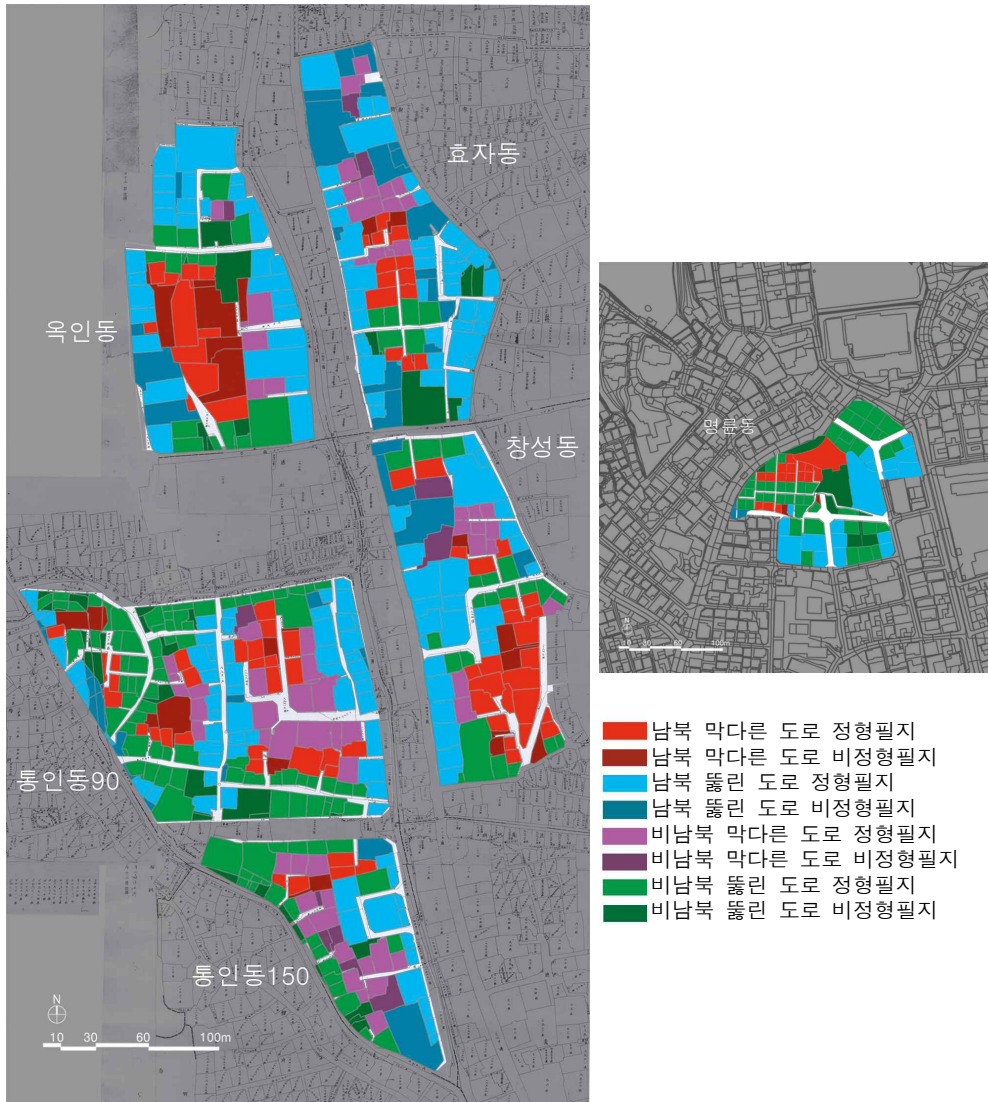
[표4-47] 가지형 구조를 갖는 한옥주거지의 구분

도로 향		도로 연결도		필지 정형화지수	
남북	366 (54.2%)	막다른	130 (35.5%)	정형	96 (73.8%)
				비정형	34 (26.2%)
		뚫린	236 (64.5%)	정형	183 (77.5%)
				비정형	53 (22.5%)
비남북	309 (45.8%)	막다른	81 (26.2%)	정형	68 (84.0%)
				비정형	13 (16.0%)
		뚫린	228 (73.8%)	정형	175 (76.8%)
				비정형	53 (23.2%)

30) A. V. Moudon(1992), 양승우(1994), 송인호(1990) 등의 연구에서도 도로의 연결도(막힘과 뚫림 여부)를 주거지 구조의 구분 기준으로 선정하였다.

31) 박기범, 최찬환(2003) 등의 연구에서도 필지의 정형화지수를 주거지 구조의 구분 기준으로 선정하였다.

32) 양승우, 앞의 글, 1994, pp.40-42.

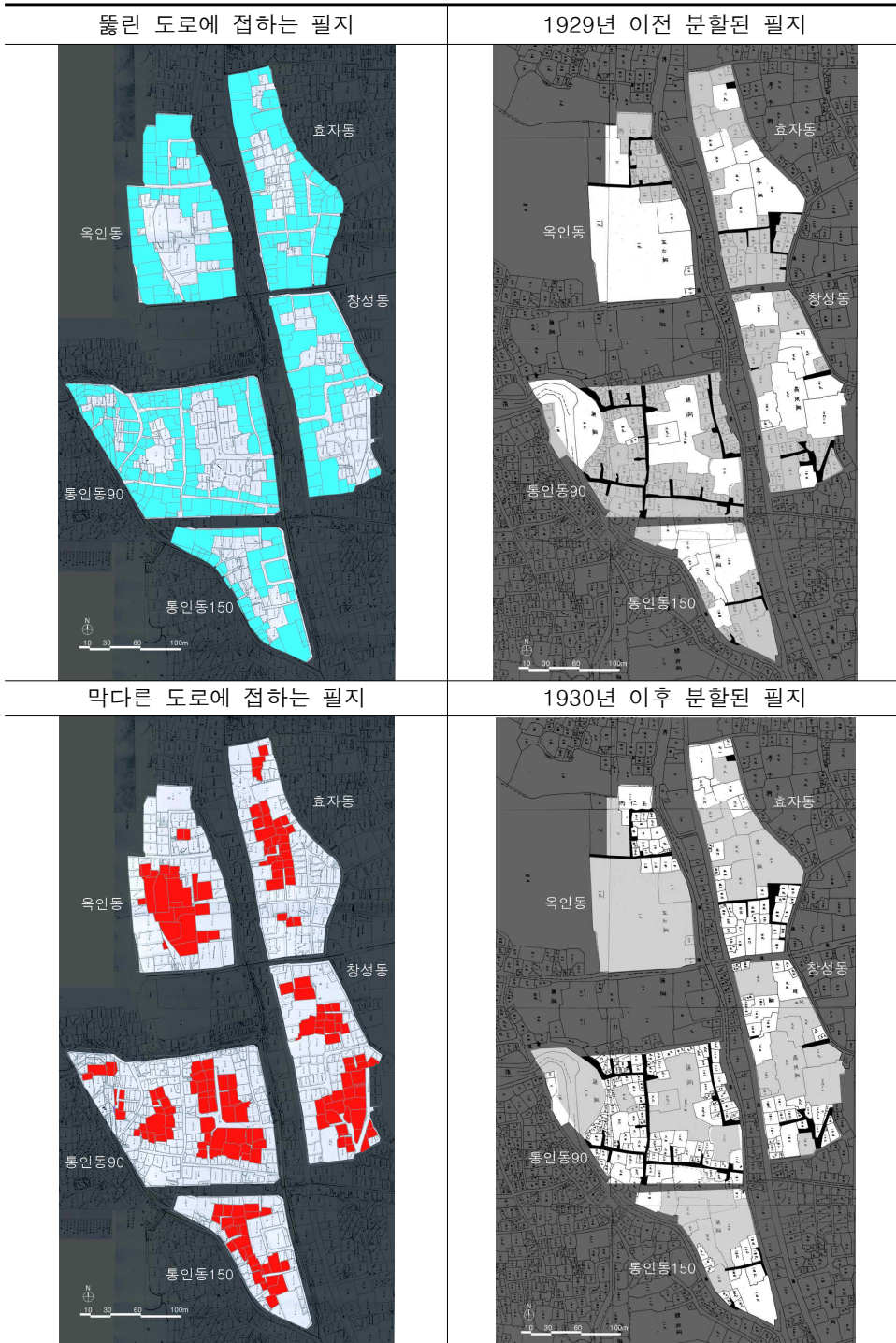


[그림4-13] 주거지 구조에 따른  
가지형 한옥주거지의 구분

여기서 뚫린 도로에 접하는 필지는 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동90 및 150에서 1929년 이전 분할된 필지와 상당수 일치하고, 막다른 도로에 접한 필지는 1929년 이후 주택경영업자들에 의하여 주로 집단적으로 개발된 필지와 상당수 일치한다.(표4-48) 이는 주택경영업자들이 택지를 위한 면적을 최대화하기 위하여 도로의 면적을 최소화하는 방법 즉 막다른 도로를 계획하는 방법으로 필지를 분할하였기 때문으로 해석할 수 있다.

IV. 한옥주거지 구조의 분석

[표4-48] 뚝린 도로에 접하는 필지와 막다른 도로에 접하는 필지의 비교



### 4.3.2 격자형 구조

#### (1) 분석 결과

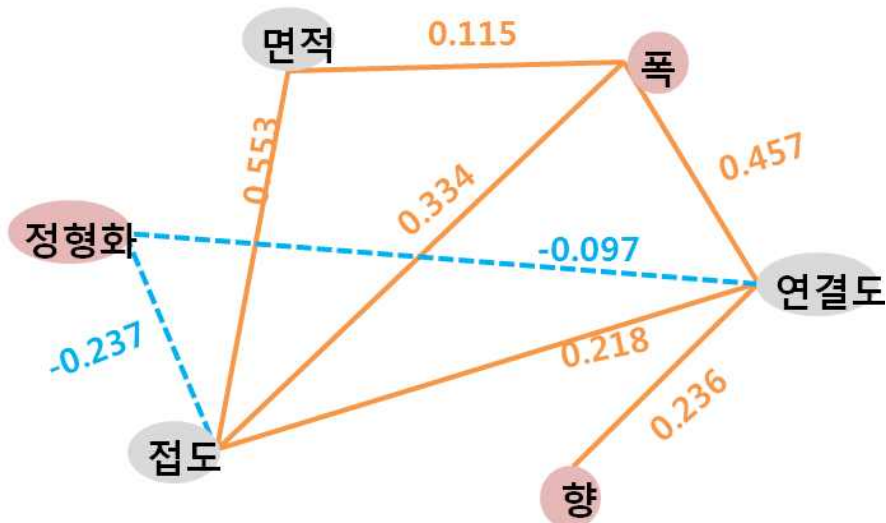
상관분석 결과 격자형 구조에서 필지 면적은 접도길이와 도로의 폭과는 양의 상관관계가 있으며, 이 중에서 접도길이와 가장 강한 상관관계가 있음이 확인되었다, 즉 면적이 큰 필지가 접도길이가 길고, 도로 폭이 넓은 가능성이 높음을 알 수 있다. 필지 접도길이는 필지 면적, 도로 폭, 도로 연결도와 양의 상관관계가 있으며, 정형화지수와는 음의 상관관계가 있고, 이 중에서 필지의 면적과 강한 상관관계가 있음을 확인하였다. 즉 도로에 많이 접하는 필지가 면적이 크고, 정형을 이루고 있으며, 폭이 넓고 연결도가 높은 도로에 접할 가능성이 높음을 알 수 있다. 도로 연결도는 필지 접도길이, 도로 폭 및 향과 양의 상관관계가 있으며, 필지의 정형화지수와는 음의 상관관계가 있고, 이 중 도로의 폭과 강한 상관관계가 있음을 확인하였다. 즉 연결성이 좋은 도로에 접하는 필지는 정형이며, 폭이 넓고 남북방향인 도로에 많이 접할 가능성이 높음을 알 수 있다.(표4-49, 그림4-14) 이는 도로의 폭이 큰 도로가 대부분 도로위계가 높으며, 연결도가 높고, 이와 접하는 필지에 비주거의 용도의 건물이 위치하므로 면적이 크고, 따라서 접도길이가 길기 때문인 것으로 해석된다.

[표4-49] 격자형 구조에서 요소들 간의 상관관계 (\* p<0.05, \*\* p<0.01)

	필지 면적	필지 정형화지수	필지 접도길이	도로 폭	도로 연결도	도로 향
필지 면적	-	-0.031	0.553**	0.115**	-0.069	-0.012
필지 정형화지수	-0.031	-	-0.237* *	-0.043	-0.097*	-0.021
필지 접도길이	0.553**	-0.237**	-	0.334**	0.218**	-0.031
도로 폭	0.115**	-0.043	0.334**	-	0.457**	0.060
도로 연결도	-0.069	-0.097*	0.218**	0.457**	-	0.236**
도로 향	-0.012	-0.021	-0.031	0.060	0.236**	-

IV. 한옥주거지 구조의 분석

이 구조 요소 중 도로 향, 폭 및 필지 정형화지수는 서로 상관관계가 없는 독립적인 요소임을 알 수 있다. 또한 표4-50, 51, 52에서 볼 수 있는 바와 같이 도로의 향은 도로의 연결도와 양의 상관관계, 도로의 폭은 필지의 면적 및 접도길이와는 양의 상관관계, 필지의 정형화지수는 접도길이 및 도로의 연결도와 음의 상관관계를 이루고 있다. 즉 이 세 요소를 통해 필지의 면적, 접도길이, 도로의 연결도를 해석할 수 있다.



[그림4-14] 격자형 구조에서 요소들 간의 상관관계  
(실선 : 양의 상관관계, 점선 : 음의 상관관계, 숫자 : Pearson상관계수)

[표4-50] 도로의 향과 도로 연결도의 관계

	평균 필지 면적(m <sup>2</sup> )	평균 필지 접도길이(m)	평균 도로 연결도
남북방향 도로	-	-	3.75
비남북방향 도로	-	-	2.94

[표4-51] 도로의 폭과 필지 면적, 도로 연결도의 관계

	평균 필지 면적(m <sup>2</sup> )	평균 필지 접도길이(m)	평균 도로 연결도
폭 좁은 도로	97.54	-	1.36
폭 넓은 도로	114.64	-	3.88

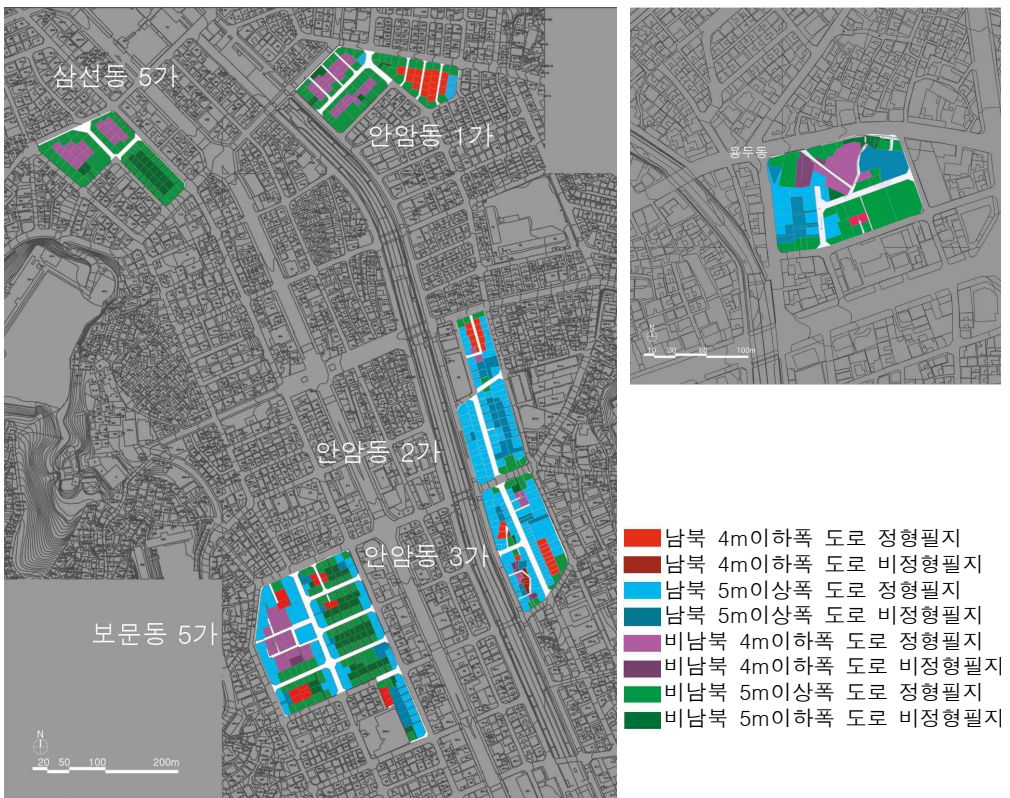
[표4-52] 필지의 정형화지수와 필지 접도길이, 도로 연결도의 관계

	평균 필지 면적(m <sup>2</sup> )	평균 필지 접도길이(m)	평균 도로 연결도
정형필지	-	11.51	3.34
비정형필지	-	5.47	3.20



(2) 격자형 한옥주거지의 구분

격자형 한옥주거지를 구분하기 위해서는 우선 구분 기준을 선정해야 한다. 앞에서 분석한 바와 같이 도출한 도로의 향, 폭, 필지의 정형화지수는 서로 독립적이며, 이를 통해 다른 요소들의 해석이 가능하므로, 구분 기준으로 적합하다. 이 중 도로의 폭을 통해 그 필지가 접하는 도로의 규모를 짐작할 수 있다<sup>33)</sup>. 격자형 구조에서 도로 폭의 평균은 6.44m이며, 3.95~5.27m의 폭의 도로는 존재하지 않는다. 즉 폭 3.95m이하의 도로와 5.27m이상의 도로로 구분할 수 있으며, 실질적으로 폭이 3.95m이하인 도로는 블록 내부를 구분하는 도로였다. 따라서 폭이 좁은 도로는 4m이하, 폭이 넓은 도로는 5m이상인 것으로 구분하였다. 또한 격자형 구조에서도



[그림4-15] 주거지 구조에 따른 격자형 한옥주거지의 구분

33) 김영수(2004) 등의 연구에서도 도로의 폭을 주거지 구조의 구분 기준으로 선정하

IV. 한옥주거지 구조의 분석

정형화지수와 1과의 거리가 0.13이하인 경우 즉 0.87~1.13의 값을 나타낼 때 각 필지가 정형의 필지라고 구분하였고, 이상일 경우 비정형의 필지라고 구분하였다.

1970년 격자형 한옥주거지 구조를 이 기준을 통해 구분해 보면 다음 표4-53, 그림4-15와 같다. 남북방향의 도로에 접하는 필지는 336개로 46.5%, 비남북방향의 도로에 접하는 필지는 387개로 53.5%였다. 또한 좁은 도로에 접하는 필지는 162개로 22.4%, 넓은 도로에 접하는 필지는 561개로 77.6%였다. 아울러 정형의 필지는 581개로 80.4%, 비정형의 필지는 142개로 19.6%였다.

[표4-53] 격자형 한옥주거지의 구분

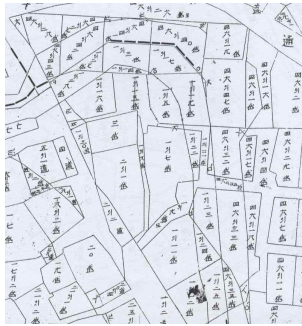
도로 향		도로 폭		필지 정형화지수	
남북	336 (46.5%)	4m이하	70 (20.8%)	정형	64 (91.4%)
			비정형	6 (8.6%)	
		5m이상	266 (79.2%)	정형	209 (78.6%)
			비정형	57 (21.4%)	
비남북	387 (53.5%)	4m이하	92 (23.8%)	정형	82 (89.1%)
			비정형	10 (10.9%)	
		5m이상	295 (76.2%)	정형	226 (76.6%)
			비정형	69 (23.4%)	

결국 비남북방향의 넓은 도로에 접하는 정형의 필지가 가장 많은 수였으며, 남북방향의 좁은 도로에 접하는 비정형 필지가 가장 적은 수였다. 여기서 폭이 넓은 도로에 접하는 필지 중 정형인 필지는 도로변에 직접 접하는 경우이며, 비정형인 필지는 한 켠 뒤에 위치하여 대부분 개별 필지로의 진입로가 있는 경우, 즉 사도성격의 막다른 골목이 있는 구조이다. 또한 폭이 좁은 도로에 접하는 필지는 대부분 4켜 이상으로 구성되어 세부도로로 구획된 블록 내부에 위치하는 경우이다.

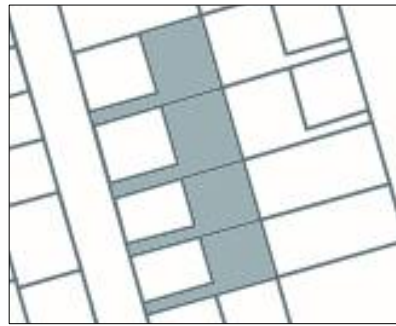
였다.

### 4.3.3 가지형 구조와 격자형 구조의 비교

구조 요소간의 상관관계 분석 결과는 가지형 구조와 격자형 구조가 상이하게 나타났다. 첫 번째, 가지형 구조에서는 필지의 정형화지수가 면적과 음의 상관관계가 있었으나, 격자형 구조에서는 도로 연결도 및 필지의 접도 길이와 음의 상관관계가 있었다. 이는 가지형 구조에서는 면적이 작은 필지가 비정형인 경우가 많으나, 격자형 구조에서 비정형의 필지는 대부분 개별 필지로의 진입로가 있고, 대로에서 한 켠 뒤에 위치하는 경우가 많았기 때문에 도로 연결도가 비교적 낮고, 필지의 접도길이가 짧고, 면적과는 관련이 없기 때문으로 해석된다.(그림4-16, 17)



[그림4-16] 가지형 구조에서 필지 규모가 작은 비정형 필지



[그림4-17] 격자형 구조에서 도로 한 켠 뒤에 위치한 비정형 필지

두 번째, 가지형 구조에서는 도로의 향이 필지 면적과 양의 상관관계, 도로의 폭과 음의 상관관계가 있었으나, 격자형 구조에서는 도로의 연결도와 양의 상관관계가 있었다. 이는 가지형 구조에서는 남북방향의 중심 도로에 면하는 필지가 대부분 1929년 이전 분할한 필지이며, 이 필지들은 주택난이 심화되어 주택경영업자들에 의해 주로 분할되었던 1930년 이후 분할된 필지보다 비교적 규모가 크기 때문이다. 또한 2011년 현재와 달리 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동을 지나는 중심 남북도로가 확폭 되기 전이기 때문에 남북방향 도로의 너비가 넓지 않았기 때문이다. 아울러 돈암 토지구획정리사업지구를 관통하는 중심 도로가 남북방향이기 때문에 격자형 구조에서 남북방향의 도로가 보다 연결성이 좋기 때문으로 해석된다.

#### IV. 한옥주거지 구조의 분석

세 번째, 가지형 구조에서는 도로의 연결도가 도로의 폭 및 필지의 접도길이와 양의 상관관계가 있었으나, 격자형 구조에서는 이뿐만 아니라 도로의 향 및 필지의 정형화지수와도 각각 양과 음의 상관관계가 있었다. 이는 가지형 구조와 격자형 구조 모두에서 연결성이 좋은 도로는 위계가 높은 도로, 즉 너비가 클 경우가 많으며, 이에 접하는 필지들은 도로와 연계된 용도가 도입될 가능성이 높으므로 접도길이가 길 가능성이 높기 때문으로 해석된다. 또한 격자형 구조에서는 앞에서 서술한 바와 같이 남북방향의 도로가 보다 위계가 높고, 비정형의 필지들이 대로에서 한 켄 뒤에 위치한 경우가 많기 때문으로 해석된다.

## 4.4 소결

본 장에서는 서로 다른 형성 배경을 갖는 한옥주거지는 상이한 주거지 구조 및 변이 양상을 보임을 밝히고, 한옥주거지 단위의 도출을 위해 한옥의 주거지 구조 중 유효한 요소를 선정하고자 하였다. 이를 위해 우선 12개 한옥밀집지구의 1970년 구조를 분석하였고, 2011년까지의 변화 양상을 지구별로 파악해 보았으며, 이후 각 구조 요소간의 관계를 살펴보고, 대표적 요소를 필지별로 도출하고자 하였다. 그 결과는 다음과 같다.(표4-28)

첫 번째, 성내지역의 한옥주거지는 성외지역의 한옥주거지에 비해 도로 폭은 좁고, 필지 면적은 크고, 접도길이는 길며, 도로 통합도와 연결도의 값이 훨씬 작은 것을 확인하였다. 이는 성내지역에 위치한 한옥주거지는 성외지역에 비해 각 필지의 규모가 보다 크고 도로에 많이 면하고 있으며, 도로의 연결성이 보다 좋지 않는 것을 보여주는 것이다. 이러한 결과는 성내지역의 한옥주거지는 성외지역의 한옥주거지와 도로의 형태 및 체계가 매우 상이함을 나타내는 것이다. 이러한 차이는 두 지역의 형성 과정을 통해 해석이 가능하며, 이를 종합하여 성내지역의 한옥주거지 도로 형태는 가지형이며, 성외지역의 한옥주거지 도로 형태는 격자형인 것을 확인하였다.

두 번째, 1970년 당시 격자형 구조가 가지형 구조에 비해 필지의 면적, 정형화지수, 접도길이 등의 표준편차의 값이 작았음을 알 수 있었다. 이는 격자형 구조 내 필지의 규모 및 형태 등이 보다 균질했음을 보여주는 것이다. 또한 한옥 역시 격자형 구조에서는 유형화된 ㄷ자형 도시형한옥이 전체 한옥의 87.9%를 차지하고 있으나, 가지형 구조에서는 전체 한옥의 66.5%만이 ㄷ자형의 한옥이었다. 즉 대규모로 건설된 격자형 구조에서는 보다 균질한 주거지 구조에 유형화된 도시형한옥이 공급되었음이 파악되었다.

세 번째, 1970년에서 2011년 사이에 격자형 구조에서는 도로의 통합도, 연결도, 너비 등으로 표현되는 도로의 변화가 거의 없었으나, 가지형 구조에서는 도로의 통합도, 연결도, 너비의 값이 상승하였음을 알 수 있다.

IV. 한옥주거지 구조의 분석

[표4-54] 가지형 한옥주거지와 격자형 한옥주거지 비교

	가지형 구조	격자형 구조
형성 배경	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 성내지역에 위치한 한옥주거지는 1929년 당시 지형 및 수로 등에 의해 생성된 자연스러운 가지형 구조를 나타내었음</li> <li>- 1930년 이후 대형필지와 미개발 필지들이 분할 되어 집단적으로 도시형 한옥이 건설됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 성외지역에 위치한 한옥주거지는 조선총독부에 의해 가곽표준도를 기준으로 하여 집단적이며 빠르게 토지구획정리사업이 진행되었음</li> <li>- 그 결과 격자형 구조를 나타내며, 각 블록은 단변이 대부분 40m안팎이며, 6~10m의 도로로 구획되었음.</li> </ul>
1970년 구조	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 평균 도로 통합도 0.77, 연결도 2.62, 폭 4.37m</li> <li>- 평균 필지 면적 120.62㎡, 정형화지수 1.11, 접도길이 12.77m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 평균 도로 통합도 1.34, 연결도 3.31, 폭 6.44m</li> <li>- 평균 필지 면적 110.81㎡, 정형화지수 1.10, 접도길이 10.32m</li> </ul>
도로의 변화	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 명륜동 지구에서 막다른 도로가 확장되어 뚫린 도로가 되면서 도로 통합도와 연결도가 증가함</li> <li>- 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동 지구에서 도로가 확폭되어 도로너비가 증가함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로 통합도, 연결도, 폭 등의 변화가 거의 없음</li> </ul>
필지의 변화	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가지형 구조가 격자형 구조에 비하여 필지의 수가 15.3% 감소함</li> <li>- 면적이 15.3% 증가하고, 정형화지수가 0.9% 감소하고, 접도길이가 20.6% 증가함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가지형 구조가 격자형 구조에 비하여 필지의 변동이 큼</li> <li>- 필지의 수가 7.5% 감소함</li> <li>- 면적이 7.7% 증가하고, 정형화지수가 증가하지 않았으며, 접도길이가 9.0% 증가함</li> </ul>
구조 분석 요소 별 관계		
한옥주거지 단위의 구분 기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로의 향, 연결도, 필지의 정형화지수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로의 향, 폭, 필지의 정형화지수</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가지형 구조에서는 남북방향의 뚫린 정형의 필지가 가장 많이 관찰됨</li> <li>- 격자형 구조에서는 비남북방향의 5m이상 도로에 접하는 정형의 필지가 가장 많이 관찰됨</li> </ul>	

또한 가지형 구조에서는 필지의 수, 면적, 정형화지수, 접도길이 등으로 표현되는 필지의 변화가 격자형 구조에 비해 많았음을 알 수 있다. 이는 격자형 구조 체계가 차량진입 및 재건축의 원활함 등으로 인해 1970년 이후 사회적 요구에 비교적 적합하여, 주거지 구조의 변동이 적었음을 말해주는 것이다.

네 번째, 상관분석을 통해 가지형 구조에서는 도로의 향, 연결도 및 필지의 정형화지수가 한옥주거지 단위를 구분할 수 있는 기준으로 도출되었다. 여기서 도로의 향은 필지의 면적과 양의 상관관계, 도로의 폭과 음의 상관관계를, 도로의 연결도는 도로의 폭과 필지의 접도길기와 양의 상관관계를, 필지의 정형화지수는 필지의 면적과 음의 상관관계를 갖는 것을 확인하였다. 또한 격자형 구조에서는 도로의 향, 폭 및 필지의 정형화지수가 한옥주거지 단위를 구분할 수 있는 기준으로 도출되었다. 여기서 도로의 향은 도로의 연결도와 양의 상관관계를, 도로의 폭은 도로의 연결도, 필지의 면적 및 접도길기와 양의 상관관계를, 필지의 정형화지수는 도로의 연결도 및 필지의 접도길기와 음의 상관관계를 갖는 것을 확인하였다. 이러한 차이는 1970년 당시 가지형 구조에서 비정형 필지들은 대부분 블록 내부에 위치한 소규모 필지이고, 남북방향의 도로는 폭이 좁은 도로 인 것에 비해, 격자형 구조에서 비정형 필지들은 도로의 한 켠 뒤에 위치하여 좁은 개별 진입로를 통해 접근이 가능한 필지이며, 남북방향의 도로는 위계가 높고 폭이 넓은 도로이기 때문으로 해석된다.

## V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

- 5.1 분석의 틀
- 5.2 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형
- 5.3 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형
- 5.4 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형
- 5.5 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형
- 5.6 서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 특징
- 5.7 소결

### 5.1 분석의 틀

#### 5.1.1 유형의 도출 방법

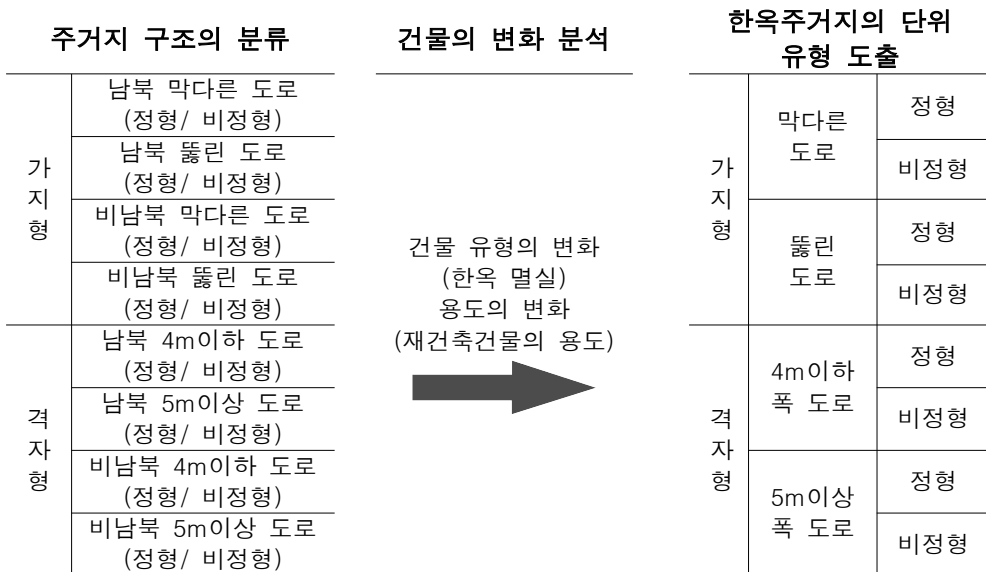
##### (1) 도출의 기준

본 연구에서는 ‘한옥주거지 단위 유형은 도로, 필지, 건물로 구성되며, 동질적인 특징을 갖는 변이의 단위’ 라고 개념화하였다. 본 장에서는 이러한 한옥주거지의 단위를 찾아내기 위하여, 앞 장에서 도출한 유효한 주거지 구조를 바탕으로 건물의 변화를 살펴보았다. 여기서 주거지 구조에 따른 건물의 변화를 살펴보는 것은 하브라켄이 개념화한 바와 같이 고정요소, 즉 도시의 기반요소에 따라 가변요소, 즉 건물의 변화를 살펴보는 것으로 해석이 가능하다. 또한 건물의 변화는 사회적, 경제적, 정책적인 것을 비롯한 다양한 외적 요인들에 의해서 발생하지만, 본 연구에서는 내적 요인인 도시 형태적 측면에서의 건물의 변화를 살펴보려고 하기 때문에, 주거지 구조에 따른 건물의 변화를 분석하였다.

주거지 구조의 분류는 앞의 4장에서 도출한 기준을 따른다. 즉 도로의



체계와 형태에 따라 우선 가지형과 격자형으로 구분하고, 가지형은 도로 향, 연결도 및 필지의 정형화정도에 따라 8가지로, 격자형은 도로 향, 폭 및 필지의 정형화정도에 따라 8가지로 구분하였다. 건물의 변화는 크게 두 가지로 나누어 살펴보았다. 첫 번째는 건물의 변이 즉 한옥의 멸실이며, 이는 한옥 수를 측정하여 판단하였다. 두 번째는 건물 용도의 변이 즉 한옥 이후 들어선 건물의 용도의 변화이며, 이는 재건축된 비한옥건물의 용도를 측정하여 판단하였다. 이 두 가지 기준을 바탕으로 동질적인 변이를 겪는 한옥주거지 내 각 필지를 구분하여 한옥주거지 단위 유형을 도출하였다.(그림5-1)



[그림5-1] 한옥주거지의 단위 유형 도출 단계

(2) 측정 방법

한옥의 멸실을 측정하기 위하여 1970년 한옥 수와 2011년 한옥 수를 비교하여 변동률을 살펴보았다. 1970년 한옥 수는 총 필지 수에서 항공사진 및 건축물대장으로 파악한 비한옥 건물수와 나대지를 제외한 수이다. 2011년 한옥 수는 건축물대장 내 건물구조 항목에서 목조 및 목구조라고

기재되어있는 건물의 수이다.

건물의 용도 변이를 측정하기 위하여 한옥을 대체하여 재건축된 비한옥 건물의 용도를 조사하였다. 이는 건축물대장을 이용하여 측정하였고, 따라서 용도의 명칭은 모두 건축물대장의 표기된 명칭이다. 건물의 용도는 단독주택은 단독주택으로, 공동주택은 공동주택으로, 근린생활시설과 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설은 근린생활시설로, 업무시설 및 문화시설 등은 기타로 구분하여 정리하였다.

건물의 밀도는 건축물대장에 기재된 건물의 용적률을 통해 측정하였고, 기재되어 있지 않는 경우에는 총 연면적을 필지 면적으로 나누어 직접 계산하였다. 건물의 신축시기는 건축물대장에 기재된 사용승인인자로 파악하였고, 미기재된 경우도 많았기 때문에, 실제 건물 수보다 신축시기를 측정할 수 있는 건물의 수가 적었다.

### 5.1.2 한옥주거지 단위 유형

개별 한옥 즉 필지의 주거지 구조에 따른 한옥의 멸실과 재건축된 비한옥 건물의 용도를 살펴본 결과 가지형 구조가 격자형 구조에 비해 한옥의 멸실은 적었고, 재건축 건물 중 단독주택의 비율이 낮았다. 또한 격자형 구조 중 남북 좁은 도로에 접하는 정형의 필지에서 한옥의 멸실이 가장 적게 일어났으며, 가지형 구조 중 비남북 뚫린 도로에 접하는 비정형 필지에서 한옥의 멸실이 가장 많이 일어났음을 확인하였다. 아울러 격자형 구조 중 남북 좁은 도로에 접하는 비정형 필지에서 건물 용도의 변화가 가장 적게 일어났으며, 가지형 비남북 막다른 도로에 접하는 비정형 필지에서 건물 용도의 변화가 가장 많이 일어났음을 알 수 있었다.(표5-1)

여기서 각 조건별로 한옥의 멸실과 용도의 변화를 살펴본 결과 가지형 구조와 격자형 구조 모두에서 도로의 향은 한옥의 멸실과 용도의 변화에 큰 영향이 없음을 알 수 있었다.(표5-2, 3)

[표5-1] 주거지 구조에 따른 건물의 변화

주거지 구조		한옥 수			비한옥 건물의 용도			
		1970	2011	변동률	단독 수(채)	단독 비율(%)	근생 수(채)	근생 비율(%)
가 지 형	정형	92	49	-46.74	22	88.00	3	12.00
	비정형	34	12	-64.71	5	83.33	0	0.00
	남북 막다른 도로	126	61	-51.59	27	87.10	3	9.68
	정형	165	65	-60.61	40	53.33	22	29.33
	비정형	51	10	-80.39	6	54.55	4	36.36
	남북 뚫린 도로	216	75	-65.28	46	53.49	26	30.23
	정형	67	31	-53.73	13	68.42	4	21.05
	비정형	13	5	-61.54	1	33.33	1	33.33
	비남북 막다른 도로	80	36	-55.00	14	63.64	5	22.73
	정형	158	67	-57.59	39	57.35	21	30.88
	비정형	51	8	-84.31	11	57.89	5	26.32
	비남북 뚫린 도로	209	75	-64.11	50	57.47	26	29.89
격 자 형	정형	57	34	-40.35	20	95.24	1	4.76
	비정형	5	1	-80.00	1	100.00	0	0.00
	남북 4m이하 폭 도로	62	35	-43.55	21	95.45	1	4.55
	정형	192	47	-75.52	94	68.61	39	28.47
	비정형	46	9	-80.43	22	81.48	6	22.22
	남북 5m이상 폭 도로	238	56	-76.47	116	70.73	45	27.44
	정형	78	35	-55.13	25	67.57	8	25.00
	비정형	7	2	-71.43	3	75.00	1	25.00
	비남북 4m이하 폭 도로	85	37	-56.47	28	68.29	9	21.95
	정형	214	43	-79.91	109	66.87	51	31.29
	비정형	60	20	-66.67	31	83.78	3	8.11
	비남북 5m이상 폭 도로	274	63	-77.01	140	70.00	54	27.00

[표5-2] 도로의 향에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 (가지형 구조)

	1970년 한옥수(채)	2011년 한옥수(채)	한옥 수의 변동률(%)	단독주 택수(채)	단독주택 비율(%)
남북방향의 도로에 접하는 필지	342	136	-60.2%	73	62.4%
비남북방향의 도로에 접하는 필지	289	111	-61.6%	64	58.7%

[표5-3] 도로의 향에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 (격자형 구조)

	1970년 한옥수(채)	2011년 한옥수(채)	한옥 수의 변동률(%)	단독주 택수(채)	단독주택 비율(%)
남북방향의 도로에 접하는 필지	300	91	-70.0%	137	73.7%
비남북방향의 도로에 접하는 필지	359	100	-72.1%	168	70.0%

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

가지형 구조에서는 막다른 도로에 접한 필지가 뚫린 도로에 접한 필지에 비해 한옥 멸실이 적고, 용도의 변화가 적음을 확인하였다.(표5-4) 또한 정형인 필지에서 비정형 필지에서 보다 한옥 멸실이 적게 일어나고, 용도의 변화는 차이가 없음을 확인하였다.(표5-5)

[표5-4] 도로의 연결도에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 (가지형 구조)

	1970년 한옥수(채)	2011년 한옥수(채)	한옥 수의 변동률(%)	단독주택 수(채)	단독주택 비율(%)
막다른 도로에 접하는 필지	206	97	-52.9%	41	77.4%
뚫린 도로에 접하는 필지	425	150	-64.7%	96	55.5%

[표5-5] 필지의 정형화정도에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 (가지형 구조)

	1970년 한옥 수(채)	2011년 한옥수(채)	한옥 수의 변동률(%)	단독주택 수(채)	단독주택 비율(%)
정형의 필지	482	212	-56.0%	114	61.0%
비정형의 필지	149	35	-76.5%	23	59.0%

격자형 구조에서는 좁은 도로에 접한 필지가 넓은 도로에 접한 필지에 비해 한옥 멸실과 용도의 변화가 적었음을 확인하였다.(표5-6) 또한 정형인 필지에서 용도의 변화가 보다 활발하게 일어남을 확인하였다.(표5-7)

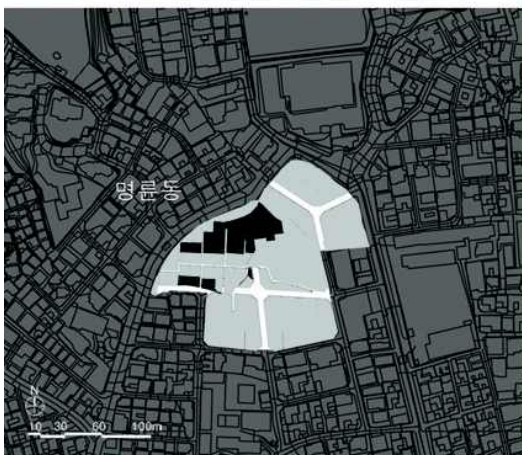
[표5-6] 도로의 폭에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 (격자형 구조)

	1970년 한옥수(채)	2011년 한옥수(채)	한옥 수의 변동률(%)	단독주택 수(채)	단독주택 비율(%)
폭이 좁은 도로에 접하는 필지	147	72	-51.0%	49	77.8%
폭이 넓은 도로에 접하는 필지	512	119	-76.8%	256	70.3%

[표5-7] 도로의 폭에 따른 한옥 수 및 용도의 변화 (격자형 구조)

	1970년 한옥 수	2011년 한옥 수	한옥 수의 변동률(%)	단독주택 수(채)	단독주택 비율(%)
정형의 필지	542	159	-70.7%	248	69.3%
비정형의 필지	118	32	-72.9%	57	82.6%

결론적으로 한옥주거지 단위 유형은 우선 도로 형태에 따라 가지형과 격자형으로 구분할 수 있다. 이후 가지형은 비교적 한옥의 멸실과 용도의 변화가 적은 막다른 도로에 접한 구조와 한옥의 멸실과 용도의 변화가 큰 뚫린 도로에 접한 구조로 유형을 나눌 수 있다.(그림5-2) 격자형은 비교

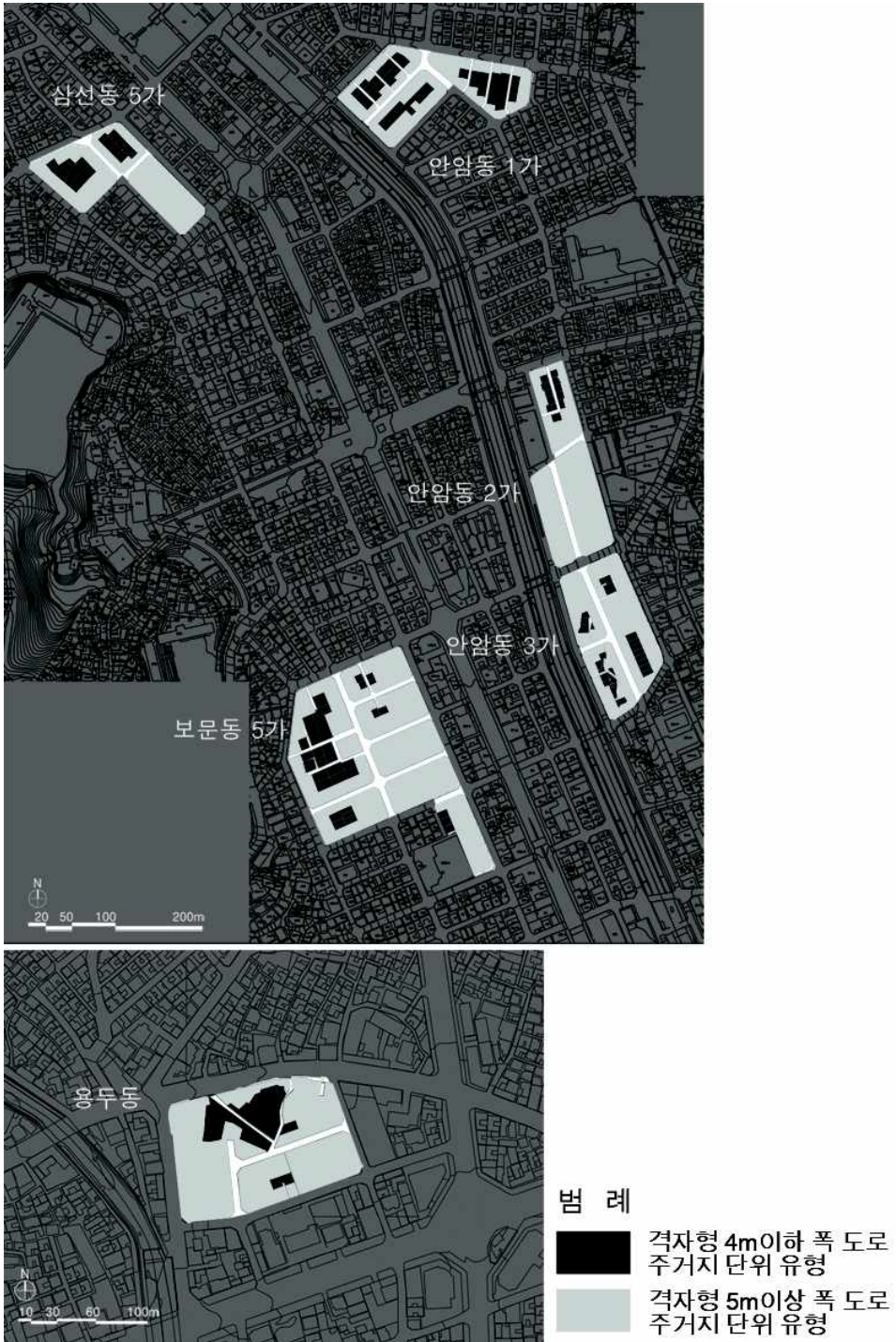


범례

- 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형
- 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형

[그림5-2] 한옥주거지 단위 유형의 구분 1

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



[그림5-3] 한옥주거지 단위 유형의 구분 2

적 한옥의 멸실과 용도의 변화가 적은 4m이하 폭의 도로에 접한 구조와 한옥의 멸실과 용도의 변화가 큰 5m이상 폭의 도로에 접한 구조로 유형을 나눌 수 있다.(그림5-3) 또한 각 유형은 필지의 정형성에 따라 세분할 수 있으며, 이를 정리해 보면 다음 표5-8과 같다.

[표5-8] 한옥주거지의 단위 유형 분류

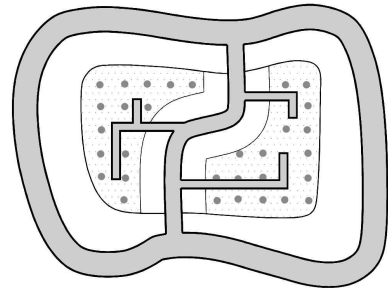
도로 형태	주거지 구조				건물의 변이		유형	필지 수
	도로 연결도/ 폭		필지 정형성		한옥 멸실률	용도 변화 (단독주택비율)		
	막다른/ 4m 이하 폭	뚫린/ 5m 이상 폭	정형	비정형				
가지형	○		○		-49.7%	79.5%	가지형 막다른 도로	211
	○			○	-63.8%	66.7%		
		○	○		-59.1%	56.0%	가지형 뚫린 도로	464
		○		○	-82.4%	56.7%		
격자형	○		○		-50.0%	77.6%	격자형 4m이하 폭 도로	162
	○			○	-76.9%	80.0%		
		○	○		-76.4%	67.7%	격자형 5m이상 폭 도로	561
		○		○	-74.6%	83.8%		

## 5.2 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형

한옥주거지 단위 유형 중 첫 번째로 가지형 막다른 도로 유형을 살펴 보았다. 우선 유형의 분포 및 현재의 모습을 통하여 그 특징을 파악하였고, 이후 각 지구별 한옥의 멸실 및 용도의 변이, 한옥의 멸실 시기와 재건축된 건물의 특징, 필지의 정형화정도에 따른 한옥의 멸실 및 대표적인 사례를 분석함으로써 이 유형에서 한옥 멸실의 양상을 살펴보았다. 마지막으로 이에 대한 결과를 해석해 보았다.

### 5.2.1 유형의 특징

이 유형은 대부분 블록 내부에 위치하며, 1929년 이후 대형필지가 분할되어 생성된 필지가 많다.(그림5-4, 5) 1970년 당시 평균 도로 폭이 2.43m이며, 필지의 접도길이가 짧은, 도로에의 접근이 용이하지 않은 필지군이였다.(표5-9) 이후 2011년까지 한옥 수는 52.7% 감소하여 비교적 한옥 멸실이 적게 일어났으며, 비한옥 건물의 단독주택 비율이 77.4%로 용도의 변화가 적게 발생하여, 현재 한옥 위주의 단독주택 지역으로 기능하



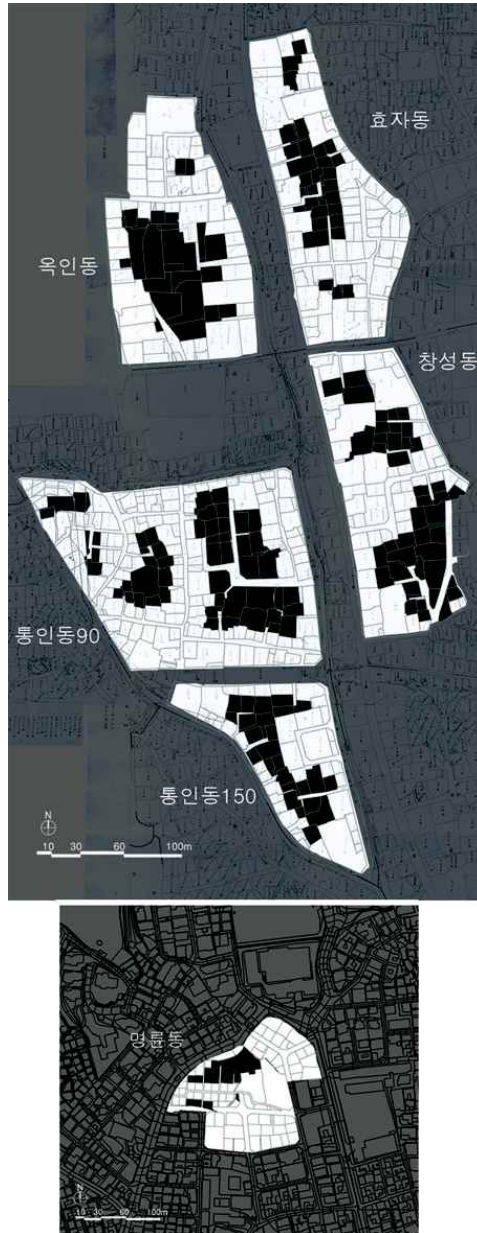
[그림5-4] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형의 개념

[표5-9] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형의 변이

		주거지 구조의 변화				건물의 변화			
		도로 폭	필지 수	필지 면적 (㎡)	필지의 접도길이(m)	한옥 수	한옥 률(%)	비한옥 단독주택수	비한옥 단독주택 률 (%)
총 계	1970	2.43	211	112.44	7.97	205	97.2	41	77.4
	2011	3.14	180	125.22	9.97	97	53.9		
	변동률	29.0	-14.7	11.4	25.2	-52.7	-44.5		



고 있다. 이 유형에서 막다른 골목은 주변 필지들 사이에서 내밀하게 사용되고 있음이 확인되며, (그림5-6) 또한 이 유형은 필지의 정형화정도에 따라 세분할 수 있다.



[그림5-5] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형의 분포

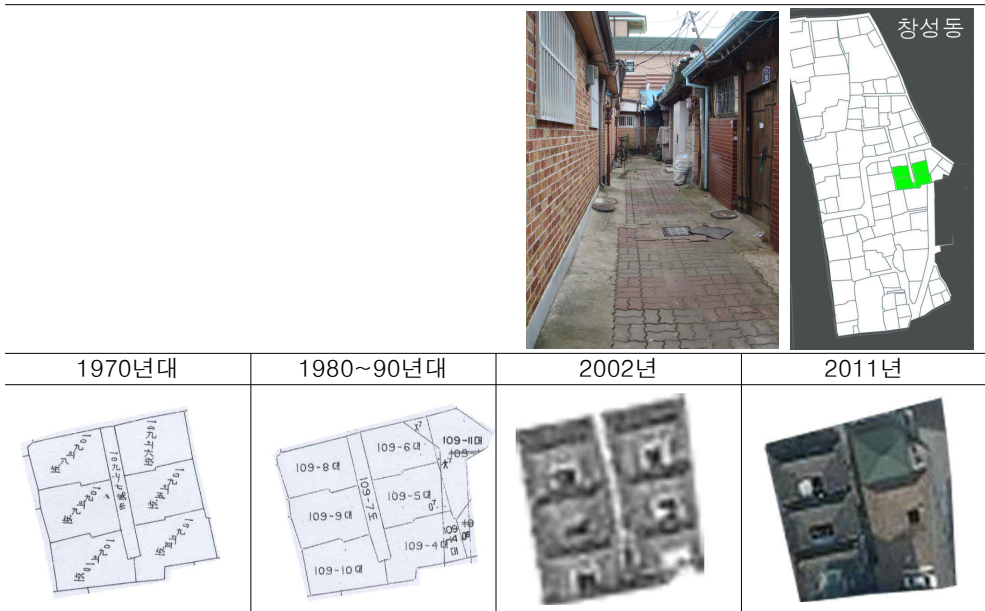
V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



[그림5-6] 가지형 막다른 도로 단위 유형의 현황  
(옥인동19-40, 효자동57-2, 창성동94-14, 통인동49-4번지 일대)

1930년 이후 대형필지가 분할되어 형성된 창성동 109-4번지 일대는 1970년 당시 막다른 좁은 골목을 중심으로 약 68㎡ 규모의 비교적 균질한 소형필지로 구성되어 있었다. 이후 1990년대 초반까지 주변 도로가 확장되는 등의 주거지 구조의 변동이 있었으나, 2011년 현재까지 한옥의 멸실은 발생하지 않았다.(표5-10)

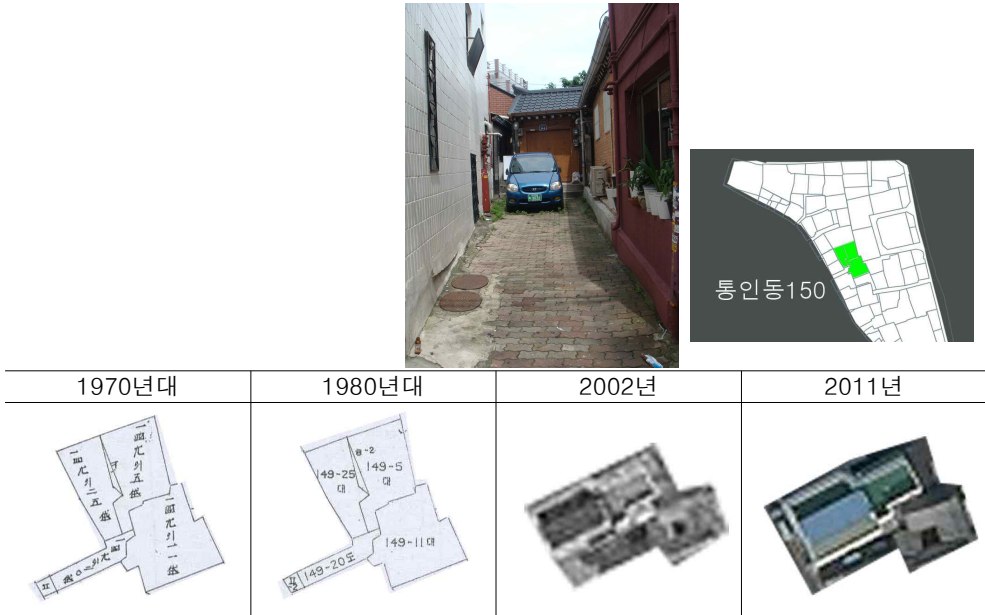
[표5-10] 창성동 109-4번지 일대의 변화



1930년 이후 대형필지가 분할되어 형성된 통인동 149-5번지 일대는 1970년 당시 막다른 좁은 골목을 중심으로 서로 다른 형태의 세 개의 필

지로 구성되어 있었다. 1986년 이 중 두 개의 필지는 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형과 합필이 되면서 근린생활시설로 재건축되었고, 한 개의 필지에는 2011년 현재까지 한옥이 존치되고 있다.(표5-11)

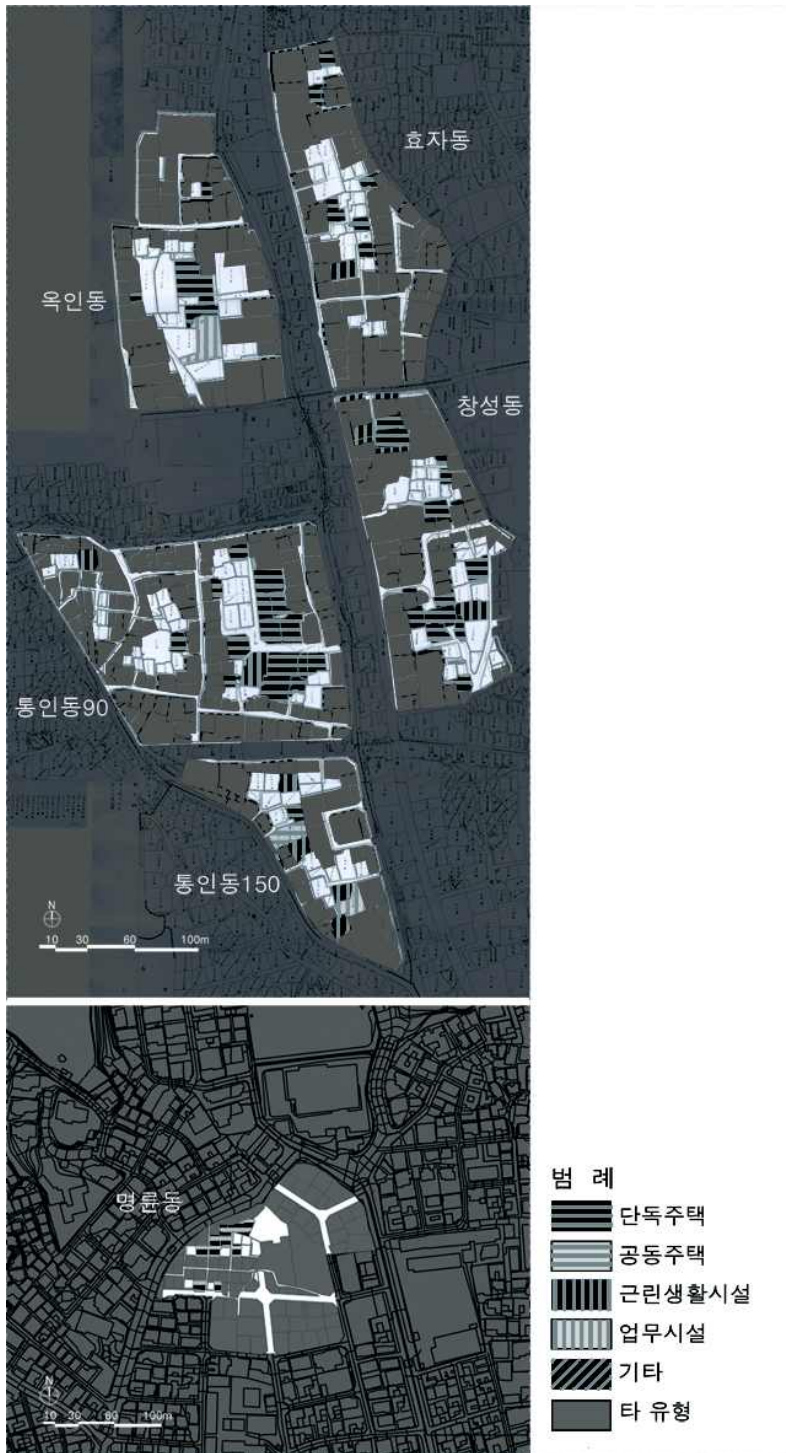
[표5-11] 통인동 149-5번지 일대의 변화



### 5.2.2 한옥 멸실의 양상

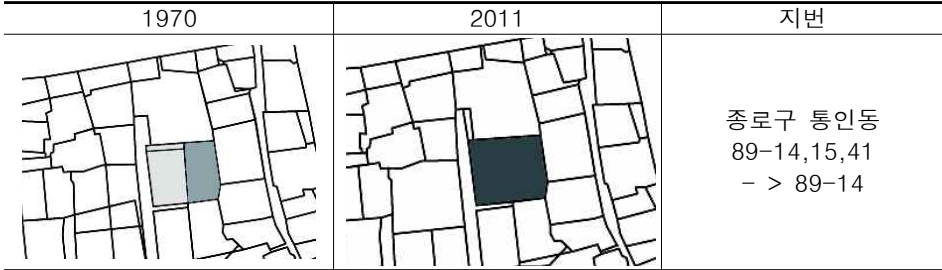
이 유형에서는 연구 기간 내 한옥의 멸실과 용도의 변화가 비교적 적게 일어났다.(그림5-7) 필지의 수가 감소하면서, 즉 합필이 일어나면서 필지의 면적과 접도길이가 증가하였고, 이와 더불어 각 필지가 접하는 도로의 평균 폭도 증가하였다. 이는 어떤 도로에도 접하지 않은 맹지들이 주변의 필지와 합필되면서 일어난 결과이다.(표5-12)

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



[그림5-7] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 내 신축 건물의 용도

[표5-12] 맹지였던 필지가 합필되는 사례 (짙은 회색 : 맹지, 검은 색 : 합필된 필지)



각 지구 별로 살펴보면, 옥인동, 효자동, 통인동에서 합필이 많이 발생하였으며, 이에 따라 필지의 접도길이 등이 많이 증가한 것을 알 수 있다. (표5-13) 또한 옥인동 지구에서 한옥의 멸실과 용도의 변화가 타지역에 비해 많이 일어난 것을 알 수 있는데, 이는 이 지구가 다른 지구에 비해 필지의 면적이 커서 보다 재건축이 용이했기 때문이라고 판단된다.

[표5-13] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형의 지구별 변이

지구		주거지 구조의 변화				건물의 변화			
		도로 폭	필지 수	필지 면적 (㎡)	필지의 접도길이(m)	한옥 수	한옥 률(%)	비한옥 단독주택수	비한옥 단독주택 률(%)
옥인동	1970	2.47	27	164.46	5.07	27	100.0	3	50.0
	2011	2.17	20	192.62	7.10	3	15.0		
	변동률	-12.3	-25.9	17.1	39.9	-88.9	-85.0		
효자동	1970	1.67	36	77.57	4.67	36	100.0	4	80.0
	2011	2.92	26	84.97	5.84	16	61.5		
	변동률	74.8	-27.8	9.5	25.1	-55.6	-38.5		
창성동	1970	2.95	42	114.24	10.38	38	90.5	10	83.3
	2011	3.03	41	115.04	11.30	24	58.5		
	변동률	2.6	-2.4	0.7	8.9	-36.8	-35.3		
통인동 90	1970	2.58	62	104.46	7.92	60	96.8	14	93.3
	2011	2.74	52	123.86	10.31	30	57.7		
	변동률	6.4	-16.1	18.6	30.2	-50.0	-40.4		
통인동 150	1970	2.06	26	105.69	7.11	26	100.0	1	16.7
	2011	4.30	22	131.10	9.18	14	63.6		
	변동률	109.3	-15.4	24.0	29.1	-46.2	-36.4		
명륜동	1970	2.74	18	137.14	14.67	18	100.0	9	100.0
	2011	4.42	19	128.29	15.75	10	52.6		
	변동률	61.7	5.6	-6.5	7.4	-44.4	-47.4		
총 계	1970	2.43	211	112.44	7.97	205	97.2	41	77.4
	2011	3.14	180	125.22	9.97	97	53.9		
	변동률	29.0	-14.7	11.4	25.2	-52.7	-44.5		

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

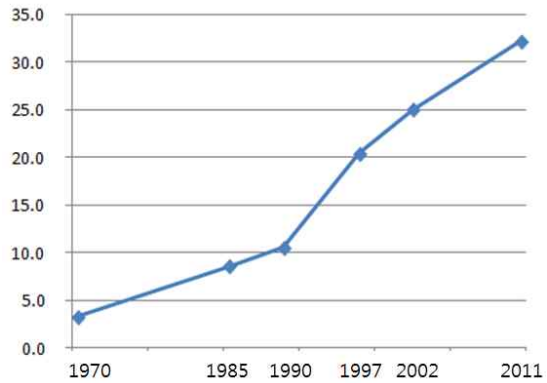
아울러 통인동150 지구에서는 한옥 수의 감소는 비교적 적으나, 용도의 변화가 큰 것을 확인하였는데, 이는 이 지구에 통인시장이 위치하여 단독주택으로의 재건축이 적게 일어났을 것이기 때문으로 보인다.(그림 5-8)



[그림 5-8] 통인시장

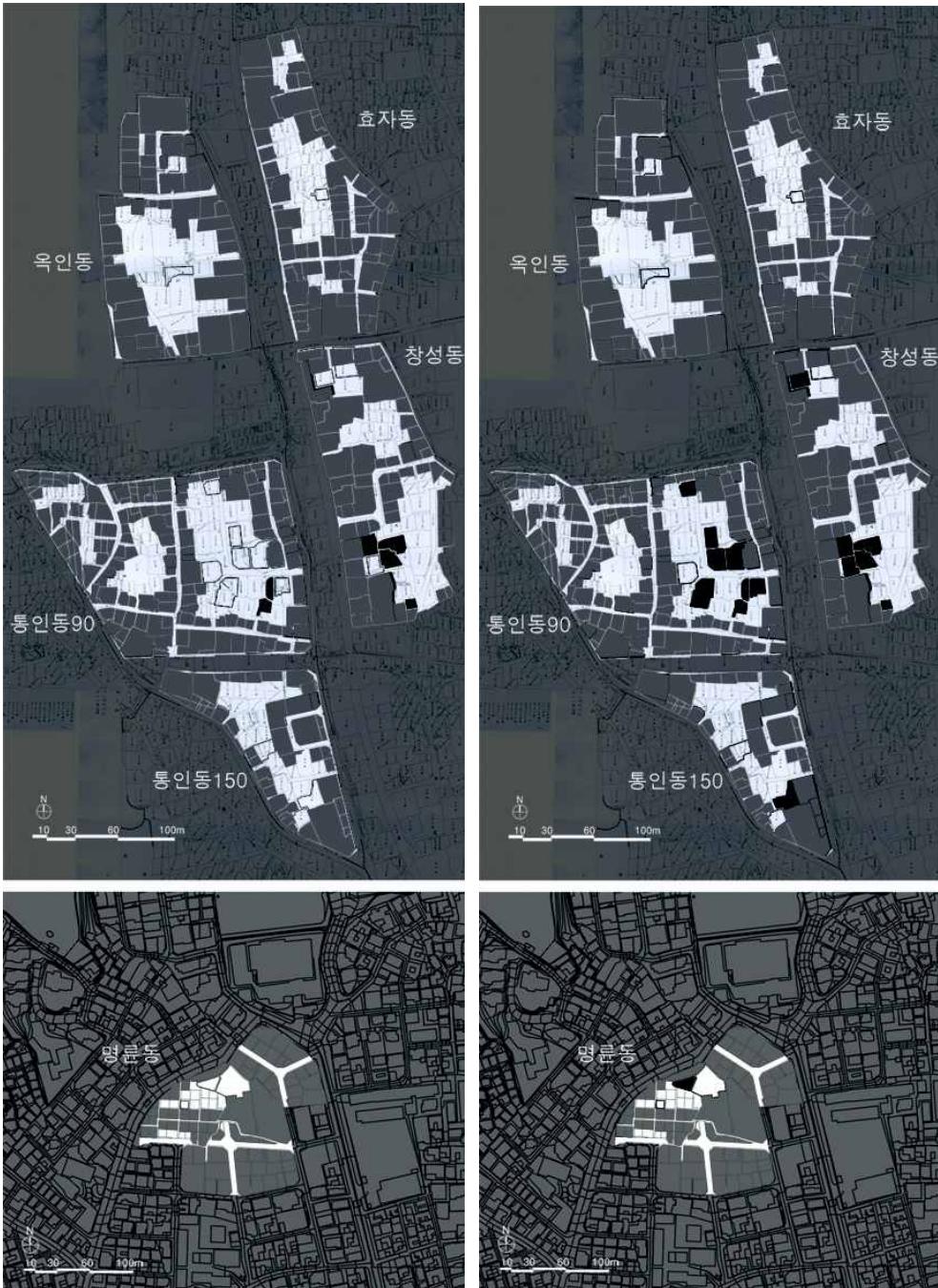
한옥의 멸실 시기를 살펴본 결과 이 유형에서는 1970년 이후 꾸준히 단계적으로 재건축이 일어난 것을 확인할 수 있다.(그림 5-9, 10, 11, 12) 하지만 1990년 다가구 주택의 합법화와 1994년 대상지역에 대한 고도제한의 완화가 이루어진 이후 보다 재건축이 활발하게 일어났음을 확인할 수 있다.

이러한 시기별 재건축 건물의 특징을 알아보기 위하여 구조, 용도, 용적률을 살펴보았다. (표5-14) 그 결과 1970년에서 1984년 사이에는 작은 규모로 벽돌구조의 단독주택 건물이 많이 건축되었으며, 1985년에서 1989년에는 거의 재건축이 이루어지지 않다가, 1990년에서 1996년 사이에는 벽돌 구조-단독주택 건물이 많이 건축되었으며, 1997년 이후에는 철근콘크리트 구조-단독주택 건물이 많이 건축된 것을 알 수 있다. 즉 이 유형에서는 한옥을 대체하여 들어선 비한옥건물은 대부분 단독주택용도였으며, 1989년 이전에는 벽돌 구조로 많이 건축되다가 1990년 이후에는 철근콘크리트 구조로 많이 건축되었다고 볼 수 있다. 또한 규모는 대부분 용적률 140% 이내의 소규모로 지어진 것을 확인할 수 있다.



[그림5-9] 가지형 막다른 도로 단위 유형의 한옥 멸실 시기 (세로축: 재건축 건물의 비율, 가로축: 재건축 년도)

5.2 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형



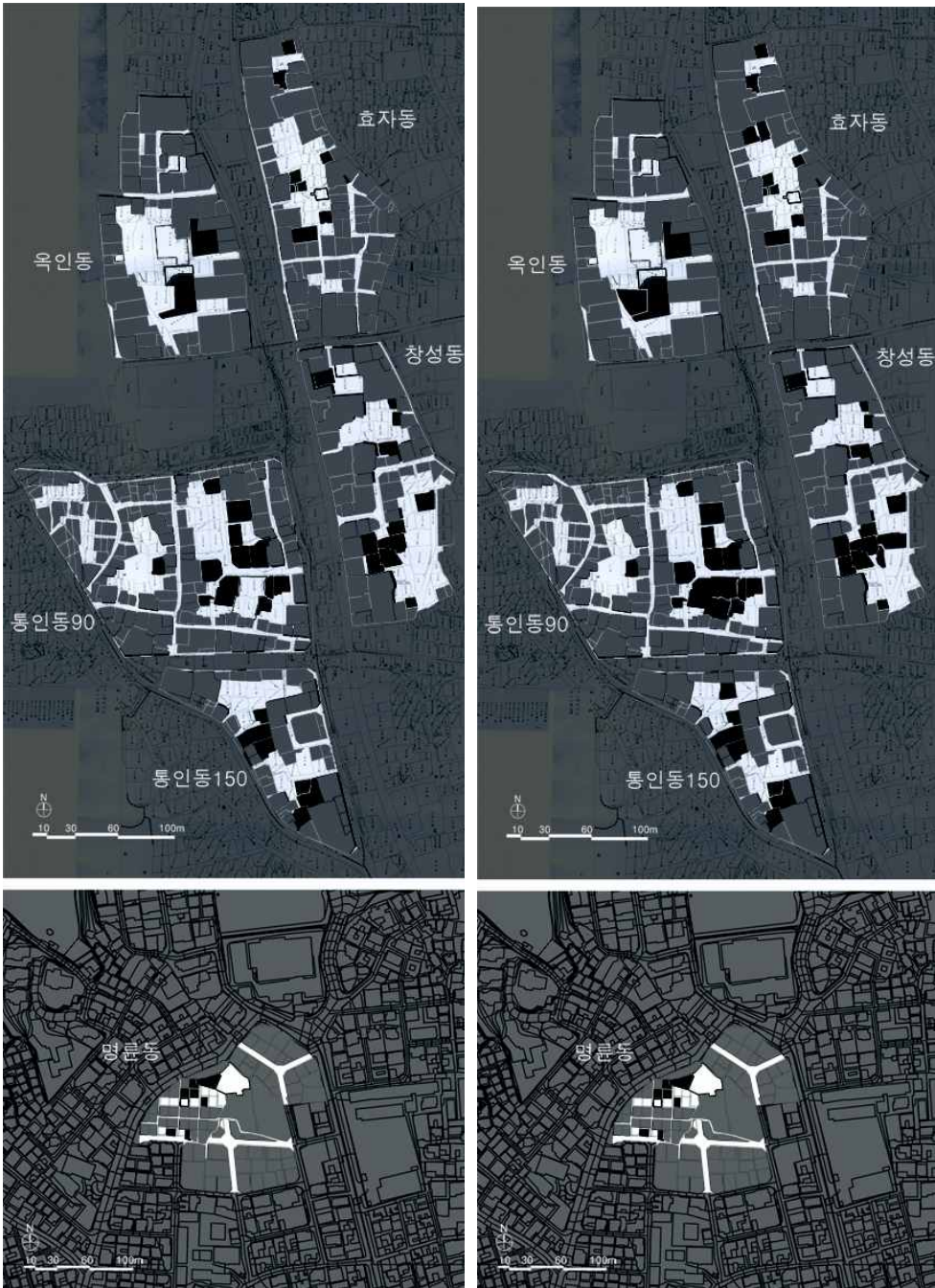
[그림5-10] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (왼쪽 검은색 : 1970년 당시 비한옥, 오른쪽 검은색 : 1985년 당시 비한옥,  
 짙은 회색 : 타 유형)

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



[그림5-11] 가치형 막다른 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (왼쪽 검은색 : 1990년 당시 비한옥, 오른쪽 검은색 : 1997년 당시 비한옥,  
 짙은 회색 : 타 유형)











[그림5-12] 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (왼쪽 검은색 : 2002년 당시 비한옥, 오른쪽 검은색 : 2011년 현재 비한옥,  
 짙은 회색 : 타 유형)

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

[표5-14] 가지형 막다른 도로 단위 유형 내 신축 시기별 비한옥건축물 (단위 : 채)

신축 시기	단독주택			근린생활시설			기타			용적률 (%)
	벽돌	철근 콘크리트	기타	벽돌	철근 콘크리트	기타	벽돌	철근 콘크리트	기타	
1970 ~ 1984	5	1	0	0	2	0	0	0	0	137.4
										
1985 ~ 1989	1	0	0	0	2	0	0	0	0	178.1
1990 ~ 1996	9	3	0	0	1	0	0	2	0	123.0
										
1997 ~ 2001	2	4	0	0	0	0	0	1	0	134.5
										
2002 ~ 2011	0	6	1	0	3	0	0	0	1	118.9
										

가지형 막다른 도로 단위 유형에서는 정형인 필지가 비정형인 필지에 비해 한옥이 보다 존치되어 있으며, 단독주택의 용도도 유지되고 있는 것을 확인할 수 있다.(표5-15) 필지가 비정형일 경우, 보다 나은 조건이 되기 위해 합필활동이 많이 발생하는 것을 확인할 수 있는데, 이러한 과정에서 한옥이 멸실되고, 용도가 변이되는 것으로 예상할 수 있다.

[표5-15] 가지형 막다른 도로 단위 유형의 필지 정형화정도에 따른 건물의 변이

	한옥 수			비한옥 용도	
	1970	2011	변동률	단독주택 수	비율
정형	159	80	-49.7	35	79.5
비정형	47	17	-63.8	6	66.7

가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형의 대표적인 사례로 효자동 지구를 살펴본 결과, 총 20채의 건물 중 1990년부터 1996년까지 1채의 단독주택이, 1997년부터 2001년까지 2채의 단독주택이, 2002년부터 2011년까지 1채의 기타 용도의 건물이 재건축되었음을 확인하였다. 즉 2011년 현재 총 건물 중 80%가 한옥으로 존치되어 있으며, 20%가 재건축 건물이며, 재건축 건물의 대다수는 단독주택인 것을 알 수 있다.(그림5-14)

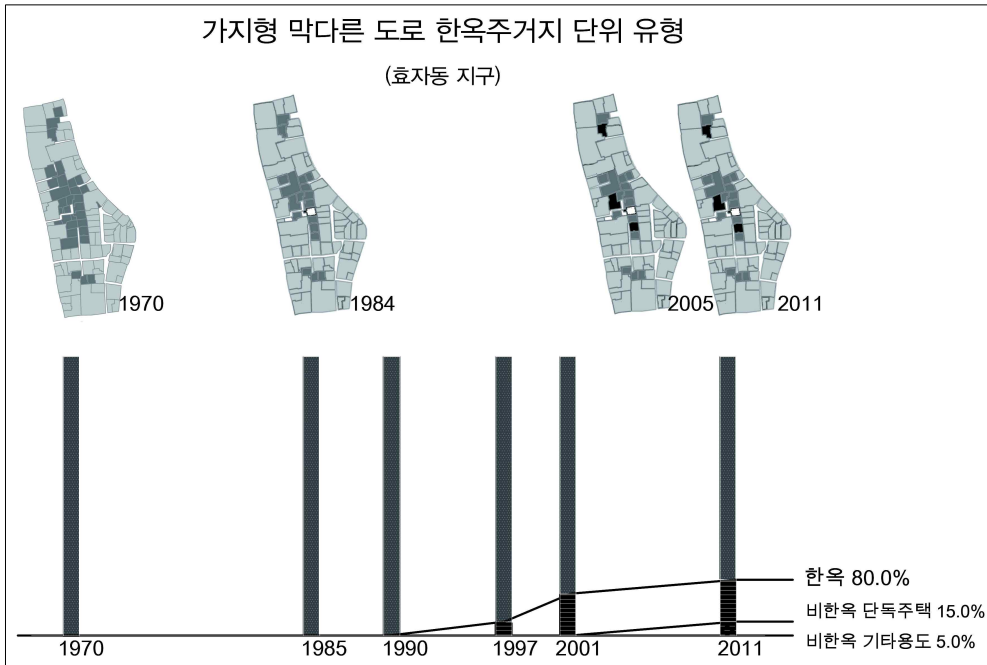


[그림5-13] 효자동 지구 내 가지형 막다른 도로 유형

이를 정리해 보면 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 한옥의 멸실과 용도의 변이가 비교적 적게 일어났음을 알 수 있다. 이는 필지의 접도길이가 작고, 접하는 도로의 폭이 작고, 대로와의 접근성이 떨어지는 등 도로와의 연계가 매우 좋지 않기 때문이라고 해석된다. 따라서 대부분의 필지에서 도로 접근성이 좋지 않기 때문에 필지의 면적, 정형성 등이 중요한 요소가 되며, 이에 따라 한옥의 멸실 등

11 이경찬(2000)의 연구에서는 한옥지구의 막힌골목길은 필지분할의 산물로서, 공도로서의 구획도로나 통과골목길로부터 단위주호로의 접근성을 확보하는 과정에서 생성된다고 하며, 이는 계획적인 성격이 강한 공도에 비하여 문화적 행위의 주체로서의 거주민이 지닌 문화적 규범, 특히 주거생활문화가 한옥지구 막힌골목길의 형태적 특성에 강하게 투영되고 있다고 서술하고 있다. (이경찬, 앞의 글, 2000, p8.)

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



[그림5-14] 효자동 지구 내 가지형 막다른 도로 유형의 변이

(열은 회색 : 타유형, 짙은 회색 : 한옥이 존치된 필지, 검은 색 : 한옥이 멸실된 필지)

이 차이가 나타나는 것으로 보인다. 실제로 평균 필지 면적이 가장 큰 옥인동 지구가 가장 작은 효자동 지구의 한옥의 멸실률은 각각 88.9%, 46.2%로 큰 차이가 있었으며, 정형의 필지와 비정형의 필지에서의 한옥의 멸실률은 49.7%, 63.8%로 차이를 보였다.

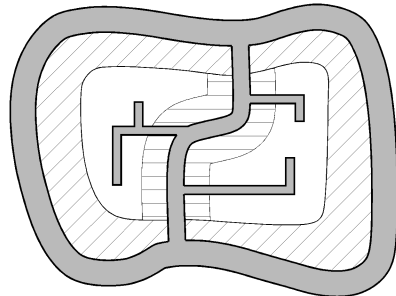
이 유형에서는 1990년에서 1996년 사이에 이전 시기보다 재건축이 활발히 일어났지만 급격하게 증가하지는 않았으며, 전체적으로 볼 때 1970년 이후 2011년까지 단계적으로 한옥의 멸실이 일어난 것을 확인할 수 있다. 즉 이 유형은 즉 정책적 변화 등에 크게 영향을 받지 않는다고 볼 수 있다. 또한 재건축 건물의 용도는 대부분 단독주택이었으며, 그 결과 재건축 건물의 규모도 비교적 작았으며, 2000년 이후에서야 철근콘크리트 구조가 널리 사용되었음을 확인하였다.

## 5.3 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형

한옥주거지 단위 중 두 번째로 가지형 뚫린 도로 단위 유형을 살펴보았다. 우선 유형의 분포 및 현재의 모습을 통하여 그 특징을 파악하였고, 이후 각 지구별 한옥의 멸실 및 용도의 변이, 한옥의 멸실 시기와 재건축된 건물의 특징, 필지의 정형화 정도와 위치에 따른 한옥의 멸실 및 대표적인 사례를 분석함으로써 이 유형에서 한옥 멸실의 양상을 살펴보았다. 마지막으로 이에 대한 결과를 해석해 보았다.

### 5.3.1 유형의 특징

이 유형은 지구 가장자리에 위치하는 필지와 지구 내부에 위치하는 필지로 구분된다. 여기서 지구 가장자리에 위치하는 필지는 1929년 이전 분할된 필지가 많다.(그림5-16) 이 유형은 1970년 당시 평균 도로 폭이 5.26m이며, 필지의 접도길이가 긴, 도로에의 접근이 용이한 필지군이었다.(표5-16) 이후 2011년까지 한옥의 수는 64.7%감소하여 비교적 한옥 멸실이 활발하게 일어났으며, 비한



[그림5-15] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형의 개념

(사선: 지구 가장자리에 위치하는 필지, 평행선 : 지구 내부에 위치하는 필지)

[표5-16] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형의 변이

		주거지 구조의 변화				건물의 변화			
		도로 폭	필지 수	필지 면적 (㎡)	필지의 접도길이(m)	한옥 수	한옥 률(%)	비한옥 단독주택수	비한옥 단독주택 률 (%)
총계	1970	5.26	464	124.35	14.95	425	91.6	96	56.1
	2011	8.88	392	145.44	17.89	150	38.3		
	변동률	68.9	-15.5	17.0	19.7	-64.7	-58.2		

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

옥 건물의 단독주택 비율이 56.1%로 용도의 변화가 많이 발생하여, 현재 한옥의 비율이 높지 않은 근린생활시설이 많은 지역으로 기능하고 있다. 이 유형에서 현재 경복궁 서측지역의 중앙 도로변은 근린상업가로로 비교적 활발하게 이용되고 있다.(그림5-17)



[그림5-16] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형의 분포



[그림5-17] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형의 현황  
(효자동70-1, 창성동110, 통인동156-2번지)

1930년 이후 중앙 도로변의 소형필지가 분할되어 형성된 옥인동 18-3번지 일대는 1970년 당시 다섯 개의 필지로 구성되어 있었다. 이 중 두 개의 필지는 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형과 합필이 되면서 1992년 종교시설로 재건축되었고, 두 개의 필지에는 하나의 근린생활시설이 2003년 재건축되었다.(표5-11)

[표5-17] 옥인동 18-3번지 일대의 변화

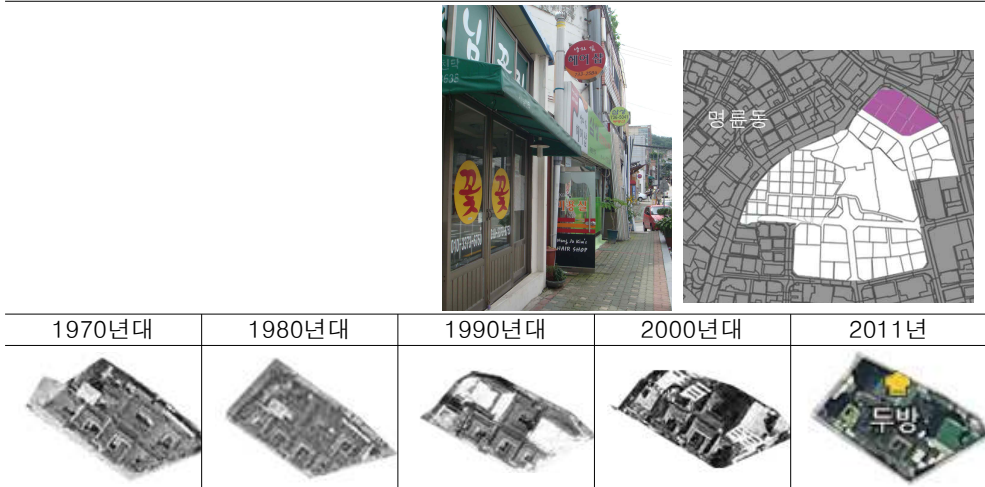
1970년대	1980~90년대	2002년	2011년

1930년 이후 대형필지가 분할되어 형성된 명륜동 31-5번지 일대는 1970년 당시 아홉 개의 필지로 구성되어 있었다. 이 중 보다 넓은 도로에 면하는 다섯 개의 필지에서는 1986년, 1991년, 1995년에 근린생활시설로

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

재건축이 일어났으며, 비교적 좁은 도로에 면하는 네 개의 필지에서는 2011년 현재까지 한옥이 존치되고 있다.(표5-18)

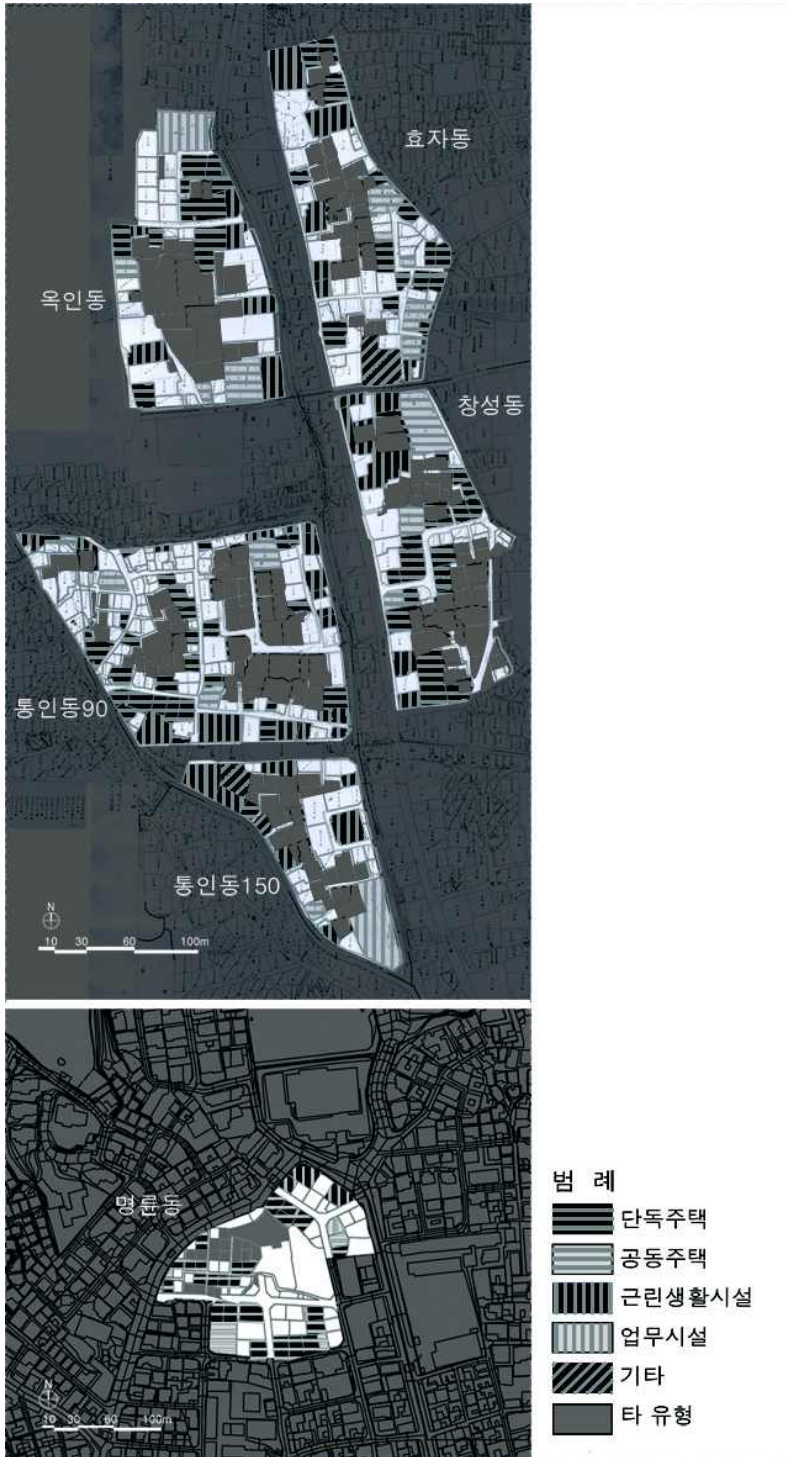
[표5-18] 명륜동 31-5번지 일대의 변화



### 5.3.2 한옥 멸실의 양상

이 유형에서는 연구 기간 내 한옥의 멸실과 용도의 변화가 비교적 많이 일어났다.(그림5-18) 또한 필지의 수가 감소하면서, 즉 합필이 일어나면서 필지의 면적과 접도길이가 증가하였고, 이와 더불어 각 필지가 접하는 도로의 평균 폭도 증가하였다. 특별히 도로의 폭은 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동 지구를 연계하는 중앙 도로가 확폭 되어 큰 수치가 증가하였다.(표 5-19) 한옥의 멸실은 각 지구별 차이가 크게 나타나지 않았으나, 용도의 변화는 비교적 크게 나타났다. 이 유형은 2011년 존속하는 비한옥건물 중 근린생활시설 용도의 비율이 사직로와 가장 가까운 통인동150 지구에서 가장 높으며, 명륜동 지구에서 단독주택 용도의 비율이 높다.





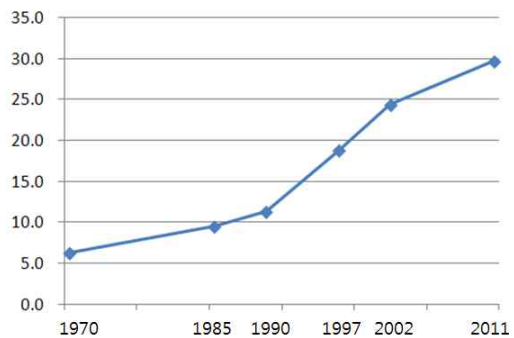
[그림5-18] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 내 신축 건물의 용도

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

[표5-19] 가지형 뚝린 도로 주거지 단위 유형의 지구별 변이

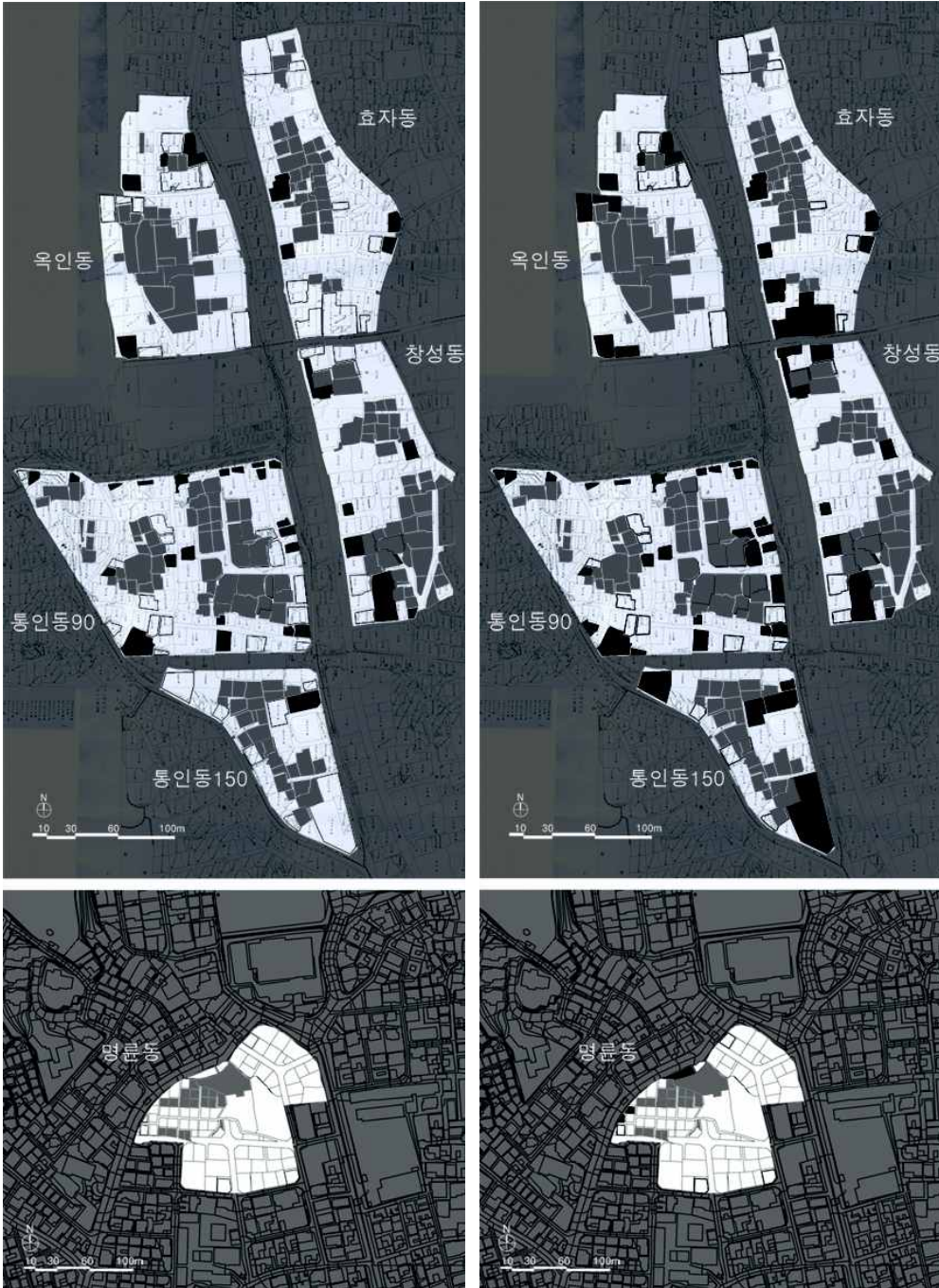
지구	주거지 구조의 변화				건물의 변화				
	도로 폭	필지 수	필지 면적 (㎡)	필지의 접도길이(m)	한옥 수	한옥 률(%)	비한옥 단독주택수	비한옥 단독주택 률(%)	
옥인 아동	1970	6.44	55	175.53	16.94	50	90.9	9	52.9
	2011	9.98	47	211.26	21.36	20	42.6		
	변동률	54.8	-14.5	20.4	26.1	-60.0	-53.2		
효자 아동	1970	4.10	75	127.47	15.30	71	94.7	16	57.1
	2011	9.86	67	146.55	17.27	20	29.9		
	변동률	140.6	-10.7	15.0	12.8	-71.8	-68.5		
창성 아동	1970	5.13	51	158.89	14.50	43	84.3	15	60.0
	2011	13.09	44	169.54	17.07	18	40.9		
	변동률	155.0	-13.7	6.7	17.7	-58.1	-51.5		
통인 동 90	1970	4.72	159	76.86	11.86	137	86.2	28	51.9
	2011	7.29	130	92.16	14.95	47	36.2		
	변동률	54.6	-18.2	19.9	26.1	-65.7	-58.0		
통인 동 150	1970	6.22	48	110.02	14.15	48	100.0	1	8.3
	2011	12.86	30	180.98	23.15	16	53.3		
	변동률	106.6	-37.5	64.5	63.6	-66.7	-46.7		
명륜 아동	1970	6.13	76	169.44	20.46	76	100.0	27	77.1
	2011	5.96	74	167.50	19.80	29	39.2		
	변동률	-2.8	-2.6	-1.1	-3.2	-61.8	-60.8		
총 계	1970	5.26	464	124.35	14.95	425	91.6	96	56.1
	2011	8.88	392	145.44	17.89	150	38.3		
	변동률	68.9	-15.5	17.0	19.7	-64.7	-58.2		

한옥의 멸실 시기를 살펴본 결과 이 유형에서는 1970년 이전에도 이미 비한옥건물의 건설이 상당히 많았으며, 이후 꾸준히 단계적으로 재건축이 일어난 것을 확인할 수 있다.(그림5-19, 20, 21, 22) 하지만 1990년 다가구주택의 합법화와 1994년 대상지역에 대한 고도제한의 완화가 이루어진 이후 재건축이 활발하게 일어났음을 확인할 수 있다. 이러한 경향은 다세대주택관련 법규가 강화되고, 서울시에서 한옥보전정책이 본격적으로 시행된 2002년 이후 둔화되었음이 확인된다.



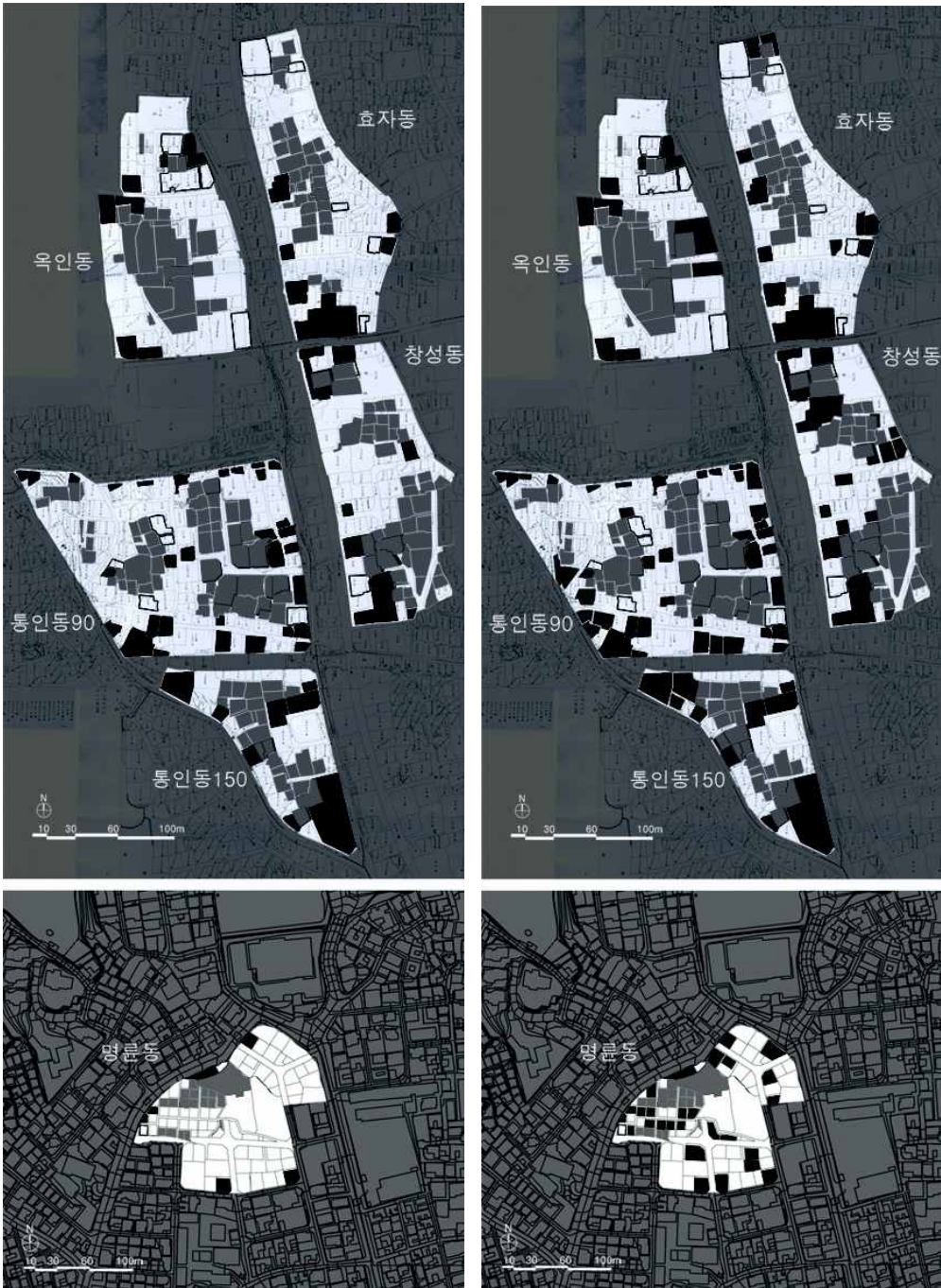
[그림 5-19] 가지형 뚝린 도로 주거지 단위 유형의 한옥 멸실 시기(세로축: 재건축 건물의 비율, 가로축: 재건축 년도)

5.3 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형



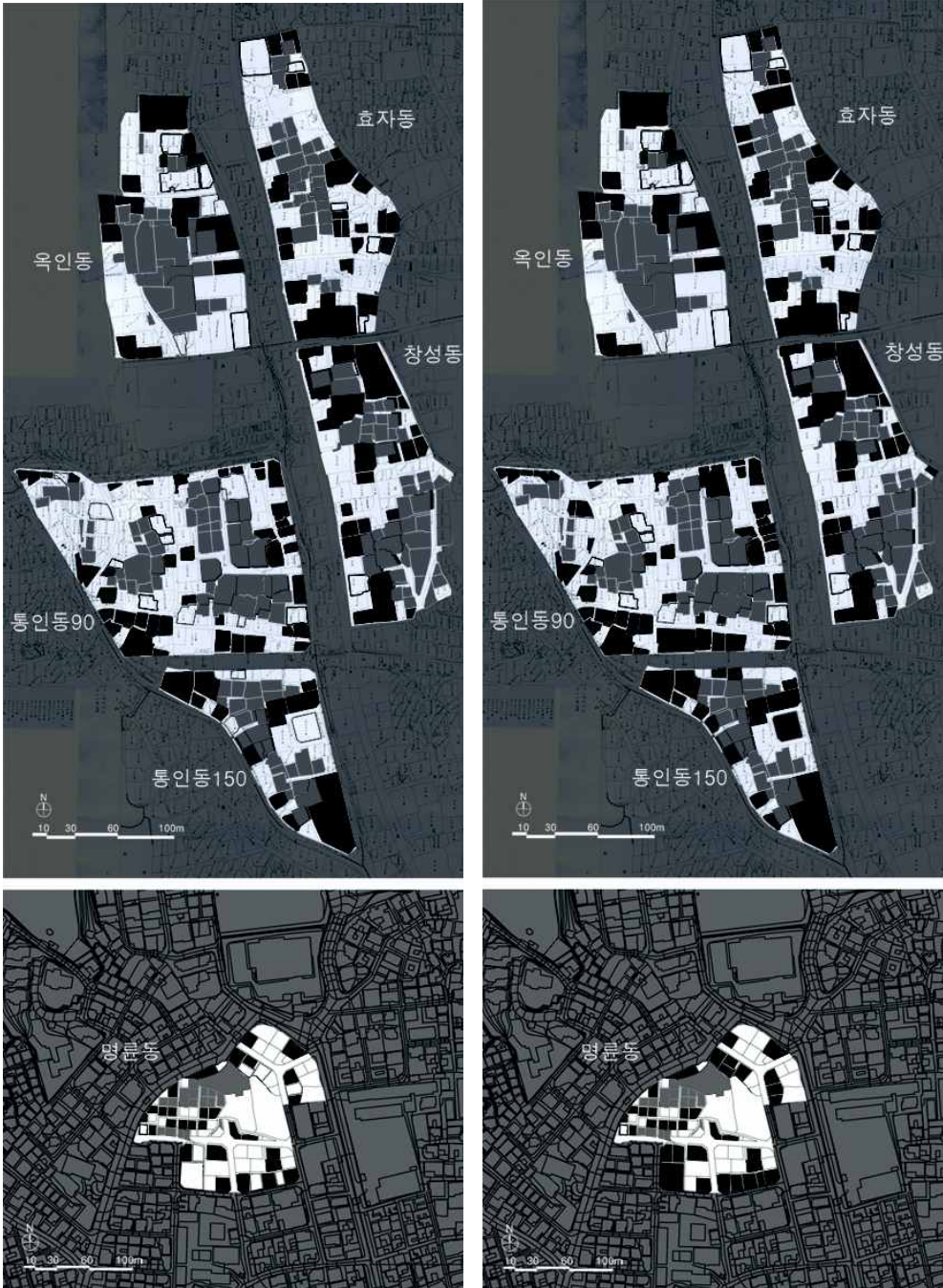
[그림5-20] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (왼쪽 검은색 : 1970년 당시 비한옥, 오른쪽 검은색 : 1985년 당시 비한옥,  
 짙은 회색 : 타 유형)

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



[그림5-21] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (왼쪽 검은색 : 1990년 당시 비한옥, 오른쪽 검은색 : 1997년 당시 비한옥,  
 짙은 회색 : 타 유형)









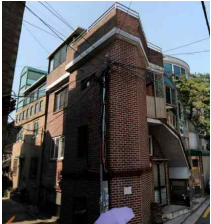





5.3 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형



[그림5-22] 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (왼쪽 검은색 : 2002년 당시 비한옥, 오른쪽 검은색 : 2011년 현재 비한옥,  
 짙은 회색 : 타 유형)

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

[표5-20] 가지형 뚝리 도로 주거지 단위 유형 내 신축 시기별 비한옥건축물 (단위 : 채)

신축 시기	단독주택			근린생활시설			기타			용적률 (%)
	벽돌	철근 콘크리트	기타	벽돌	철근 콘크리트	기타	벽돌	철근 콘크리트	기타	
1970 ~ 1984	7	0	0	1	6	0	0	2	0	183.0
										
1985 ~ 1989	4	1	0	1	4	0	0	0	0	166.8
										
1990 ~ 1996	17	12	0	0	8	0	0	2	0	174.9
										
1997 ~ 2001	5	16	0	0	2	0	0	7	0	164.2
										
2002 ~ 2011	1	7	0	1	5	1	0	12	1	197.5
										

이러한 시기별 재건축 건물의 특징을 알아보기 위하여 구조, 용도, 용적률을 살펴보았다.(표5-20) 그 결과 1970년에서 1984년 사이에는 벽돌 구조-단독주택 건물이 많이 건축되었으며, 1985년에서 1989년에는 벽돌 구조-단독주택 건물과 철근콘크리트 구조-근린생활시설 건물이 많이 건축되었으며, 1990년에서 1996년 사이에는 벽돌 구조 및 철근콘크리트 구조-단독주택 건물과 철근콘크리트 구조-근린생활시설 건물이 많이 건축되었으며, 1997년에서 2001년 사이에는 철근콘크리트 구조-단독주택 건물과 철근콘크리트 구조-공동주택 건물이 많이 건축되었으며, 2002년 이후에는 철근콘크리트 구조-공동주택, 단독주택, 근린생활시설 건물이 많이 건축되었음을 알 수 있다. 즉 이 유형에서는 한옥을 대체하여 들어선 비한옥건물은 1996년까지는 단독주택과 근린생활시설 용도가 많이 건설되다가, 1997년 이후에는 공동주택 용도가 많이 건설되었다. 따라서 비교적 큰 규모의 철근콘크리트 구조로 건축된 건물이 많음을 확인할 수 있다.

가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형에서는 정형인 필지가 비정형인 필지에 비해 한옥이 보다 존치되어 있으며, 용도의 비율은 큰 차이가 나지 않는 것을 확인할 수 있다.(표5-21) 이는 필지가 비정형일 경우, 보다 나은 조건이 되기 위해 합필활동이 많이 발생하는 것을 확인할 수 있는데, 이러한 과정을 거쳐 한옥이 멸실되는 것으로 예상할 수 있다. 또한 이 유형에서는 필지의 규모가 충분히 크고, 접도길이가 길기 때문에 필지의 정형화 정도는 용도의 변화에 큰 영향을 미치지 않는 것으로 해석이 가능하다.

[표5-21] 가지형 뚫린 도로 단위 유형의 필지 정형화정도에 따른 건물의 변이

	한옥수			비한옥용도	
	1970	2011	변동률	단독주택 수	비율
정형	323	132	-59.1	79	56.0
비정형	102	18	-82.4	17	56.7

또한 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형에서는 지구를 구획하는 비교적 넓은 도로에 접한 필지가 지구를 세분하는 비교적 좁은 도로에 접한 필지에 비해 한옥의 멸실이 많이 되었으며, 용도의 변화가 큰 것을 확인할 수 있었다.(표5-22)

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

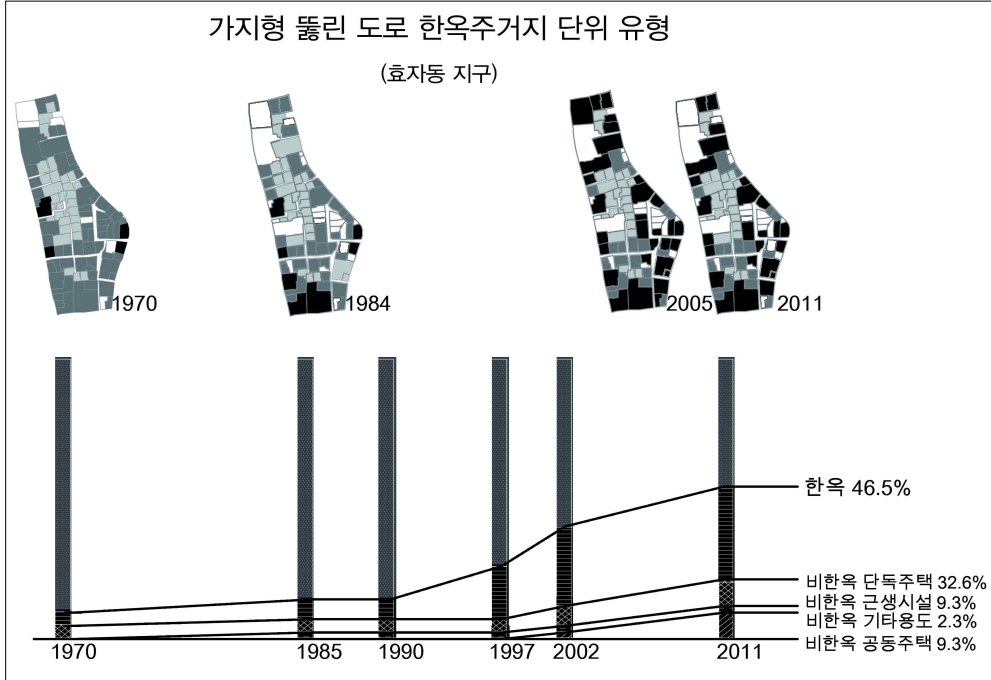
[표5-22] 가지형 뚫린 도로 단위 유형의 필지 위치에 따른 건물의 변이

	한옥수			비한옥용도	
	1970	2011	변동률	단독주택 수	비율
지구 구획도로에 접하는 필지	218	60	-72.5%	34	33.7%
세부도로에 접하는 필지	207	93	-55.1%	67	78.8%

가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형의 대표적인 사례로 효자동 지구를 살펴본 결과, 총 43채의 건물 중 1970년 당시 2채의 비한옥 단독주택과 2채의 근린생활시설이 있었고, 1984년까지 단독주택 1채와 기타용도 건물이 1채 재건축되었음을 확인하였다. 이후 1990년부터 1996년까지 5채의 단독주택이, 1997년부터 2001년까지 4채의 단



[그림5-23] 효자동 지구 내 가지형 뚫린 도로 유형



[그림5-24] 효자동 지구 내 가지형 뚫린 도로 유형의 변이  
(열은 회색 : 타유형, 짙은 회색 : 한옥이 존치된 필지, 검은 색 : 한옥이 멸실된 필지)



독주택, 1채의 공동주택, 1채의 근린생활시설이 재건축되었고, 2002년부터 2011년까지 2채의 단독주택, 3채의 공동주택, 2채의 근린생활시설이 재건축되었음을 파악하였다. 즉 2011년 현재 총 건물 중 46.5%가 한옥으로 존치되어 있으며, 53.5%가 재건축되었으며, 재건축 건물의 용도는 단독주택, 근린생활시설 및 공동주택의 순서로 수가 많은 것을 알 수 있다.(그림 5-24)

이를 정리해 보면 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 한옥의 멸실과 용도의 변이가 비교적 활발하게 일어났음을 알 수 있다. 이는 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형이 도로와의 연계가 비교적 좋기 때문이라고 해석된다. 지구별로 살펴보면 각 지구의 위치에 따라 한옥의 멸실 정도는 크게 차이가 없었으나 용도의 변이가 구분됨을 알 수 있었다. 이는 근린상업시설이 들어서는 정도는 각 필지의 형태적 조건뿐 아니라 위치 등 다양한 조건이 영향을 주고 있음을 암시한다.

이 유형에서는 1970년 이전에도 이미 비한옥건물의 건설이 상당히 많았으며, 1990년 다가구주택의 합법화와 1994년 대상지역에 대한 고도제한의 완화가 이루어진 이후 재건축이 활발하게 일어났고, 다세대주택관련 법규가 강화되고, 서울시에서 한옥보전정책이 본격적으로 시행된 2002년 이후 둔화되었음을 확인하였다. 즉 이 유형은 정책적 변화 등에 비교적 민감하게 반응하였음을 알 수 있다. 또한 1985년부터 철근콘크리트 구조의 비단독주택 용도의 건물이 많이 지어지기 시작하였으며, 그 규모 역시 가지형 막다른 도로 단위 유형에 지어진 건물보다 크게 지어졌음을 확인할 수 있었다. 이는 뚫린 도로가 막다른 도로에 비해 도로의 위계가 높고 폭이 넓기 때문에 이 유형에서는 단독주택 이외의 용도가 선호되었기 때문이라고 해석이 가능하다.

가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형에서는 정형인 필지가 비정형인 필지에 비해 한옥이 보다 존치되어 있으며, 용도의 비율은 큰 차이가 나지 않는 것을 확인할 수 있다. 이는 필지가 비정형일 경우, 합필활동이 보다 많이 발생하는데, 이 과정에서 한옥이 멸실되는 것으로 해석이 되며, 이 유형

#### V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

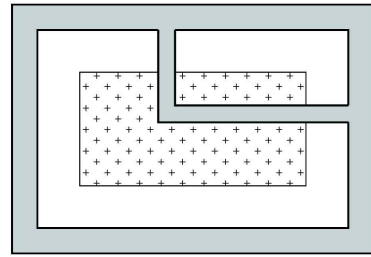
에서는 필지의 규모가 충분히 크고, 접도길이가 길기 때문에 필지의 정형화 정도는 용도의 변화에는 큰 영향을 미치지 않는 것으로 해석이 가능하다. 또한 이 유형에서는 지구를 구획하는 비교적 넓은 도로에 접한 필지가 지구를 세분하는 비교적 좁은 도로에 접한 필지에 비해 한옥의 멸실이 많이 되었으며, 용도의 변화가 큰 것을 확인할 수 있었다. 이는 지구를 구획하는 도로가 세분하는 도로에 비해 위계가 높고, 폭이 넓기 때문에 보다 타용도로의 개발의 압력이 강했기 때문이라고 해석할 수 있다.

## 5.4 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형

한옥주거지 단위 유형 중 세 번째로 격자형 4m이하 폭 도로 단위 유형을 살펴보았다. 우선 유형의 분포 및 현재의 모습을 통하여 그 특징을 파악하였고, 이후 각 지구별 한옥의 멸실 및 용도의 변이, 한옥의 멸실 시기와 재건축된 건물의 특징, 필지의 정형화정도에 따른 한옥의 멸실, 대표적인 사례 분석함으로써 이 유형에서 한옥 멸실의 양상을 살펴보았다. 마지막으로 이에 대한 내용을 해석해 보았다.

### 5.4.1 유형의 특징

이 유형은 대부분 블록 내부에 위치한다.(그림5-26) 1970년 당시 평균 도로의 연결도가 1.36으로 낮으며, 필지의 접도길이가 짧은, 도로에의 접근이 원활하지 않은 필지군이였다.(표5-23) 이후 2011년까지 한옥의 수는 52.6%감소하여 비교적 한옥 멸실이 적게 일어났으며, 비한옥 건물의 단



[그림5-25] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 개념

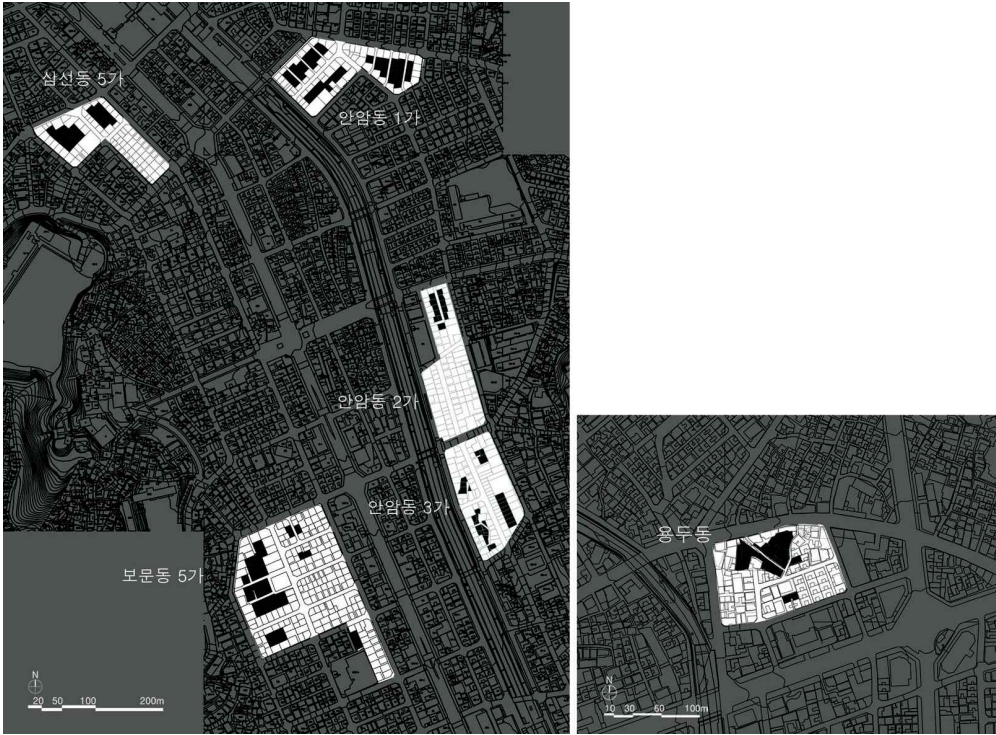
독주택 비율이 77.8%로 용도의 변화가 적게 발생하여, 현재 한옥 위주의 단독주택 지역으로 기능하고 있다. 이 유형에서 좁은 골목은 주변 필지들 사이에서 내밀하게 사용되고 있음이 확인된다.(그림5-27) 또한 이 유형은

[표5-23] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 변이

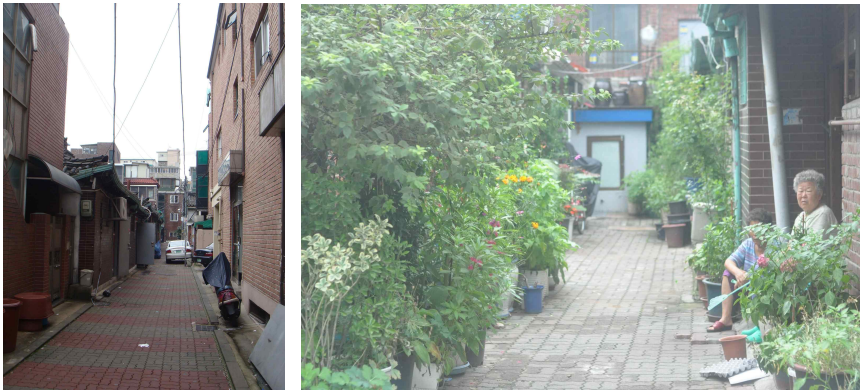
		주거지 구조의 변화				건물의 변화			
		도로 연결도	필지 수	필지 면적 (㎡)	필지의 접도길이(m)	한옥 수	한옥 률(%)	비한옥 단독주택 수	비한옥 단독주택 률 (%)
총계	1970	1.36	162	97.54	6.85	152	93.8	49	77.8
	2011	1.37	147	104.47	7.42	72	49.0		
	변동률	1.2	-9.3	7.1	8.3	-52.6	-47.8		

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

필지의 정형화정도에 따라 세분이 가능하다.



[그림5-26] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 분포

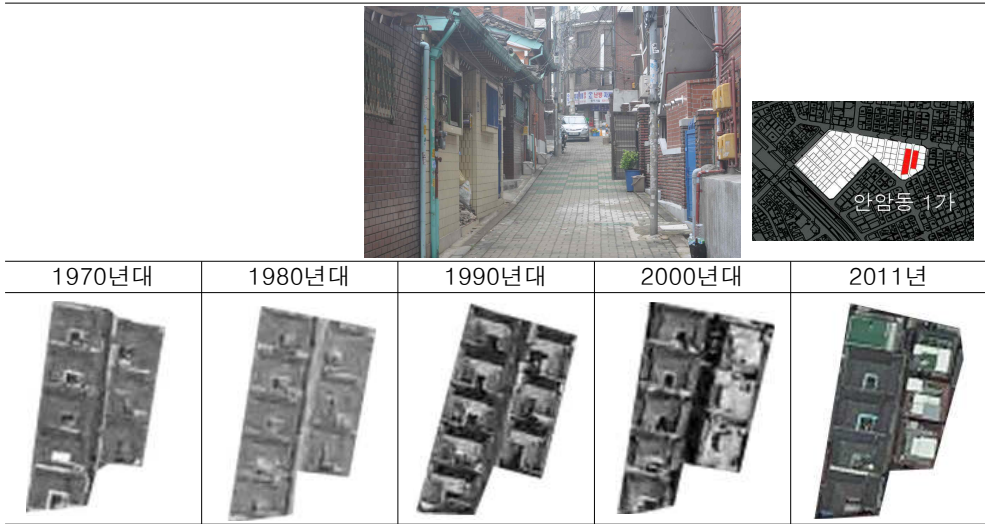


[그림5-27] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 사례  
(삼선동5가 206, 안암동1가 39 번지)

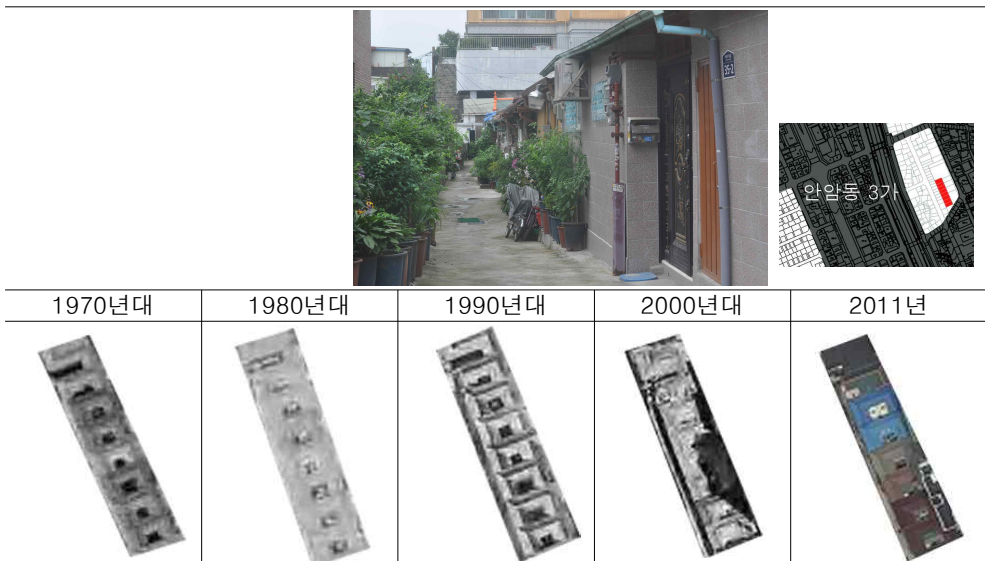
토지구획정리사업으로 형성된 안암동1가 81번지 일대는 1970년 당시 좁은 골목을 중심으로 균질한 8개의 필지로 구성되어 있었다. 1992년과 1993년에 이 중 세 개의 필지에서 단독주택으로 재건축되었고, 한 개의 필

지에서는 2005년 단독주택으로 재건축되었으며, 나머지 다섯 개의 필지에는 2011년 현재까지 한옥이 존치되고 있다.(표5-24) 또한 토지구획정리 사업으로 형성된 안암동3가 78-9번지 일대는 1970년 당시 좁은 골목을 중심으로 균질한 8개의 필지가 일렬로 구성되어 있었다. 이 필지에서는 2011년 현재까지 모두 한옥이 존치되고 있다.(표5-25)

[표5-24] 안암동1가 81번지 일대의 변화



[표5-25] 안암동3가 78-9번지 일대의 변화



### 5.4.2 한옥 멸실의 양상

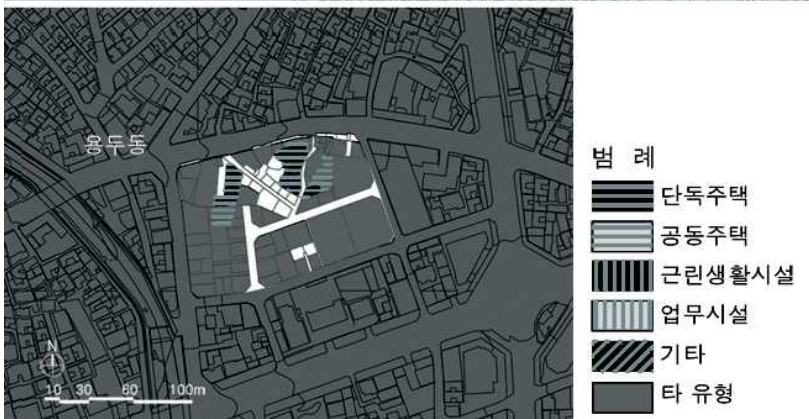
이 유형에서는 연구 기간 내 한옥의 멸실과 용도의 변화가 비교적 적게 일어났다. 또한 필지 및 도로의 변동 역시 거의 일어나지 않았다. 즉 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 주거지 구조의 변이와 건물의 변이가 모두 활발하게 일어나지 않았다.(표5-26)

각 지구 별로 살펴보면, 지구에 따라 한옥의 멸실의 정도 및 합필의 정도가 차이가 있음을 확인할 수 있다. 삼선동5가 지구와 보문동5가 지구에서 한옥의 멸실이 많은데, 이는 이 지구가 다른 지구에 비해 필지의 면적이 크기 때문에 보다 개발의 압력이 있었기 때문으로 보인다. 또한 용두동 지구의 한옥 멸실률은 매우 낮은데, 이는 1970년 당시 이미 비한옥의 건물이 많았기 때문이라고 예상된다. 아울러 안암동3가 지구에서는 다른 지구에

[표5-26] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 지구별 변이

지구		주거지 구조의 변화				건물의 변화			
		도로 연결도	필지 수	필지 면적 (㎡)	필지의 접도길이(m)	한옥 수	한옥 률(%)	비한옥 단독주택수	비한옥 단독주택률(%)
삼선동5가	1970	0.00	19	102.59	0.00	18	94.7	10	83.3
	2011	0.00	19	102.59	0.00	5	26.3		
	변동률	0.0	0.0	0.0	0.0	-72.2	-72.2		
안암동1가	1970	1.52	46	87.65	6.50	46	100.0	12	85.7
	2011	1.63	43	90.53	6.75	27	62.8		
	변동률	7.0	-6.5	3.3	3.9	-41.3	-37.2		
보문동5가	1970	1.58	36	141.94	11.12	34	94.4	16	69.6
	2011	1.56	32	153.42	12.12	8	25.0		
	변동률	-1.3	-11.1	8.1	9.0	-76.5	-73.5		
안암동2가	1970	2.00	12	71.37	9.14	12	100.0	4	80.0
	2011	2.00	11	84.26	9.97	5	45.5		
	변동률	0.0	-8.3	18.1	9.1	-58.3	-54.5		
안암동3가	1970	1.10	30	63.69	4.37	28	93.3	3	75.0
	2011	1.04	23	76.38	5.70	15	65.2		
	변동률	-5.1	-23.3	19.9	30.4	-46.4	-30.1		
용두동	1970	1.89	19	102.25	8.95	14	73.7	4	80.0
	2011	1.89	19	101.13	9.05	12	63.2		
	변동률	0.0	0.0	-1.1	1.1	-14.3	-14.3		
총계	1970	1.36	162	97.54	6.85	152	93.8	49	77.8
	2011	1.37	147	104.47	7.42	72	49.0		
	변동률	1.2	-9.3	7.1	8.3	-52.6	-47.8		

5.4 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형



[그림5-28] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 내 신축 건물의 용도

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

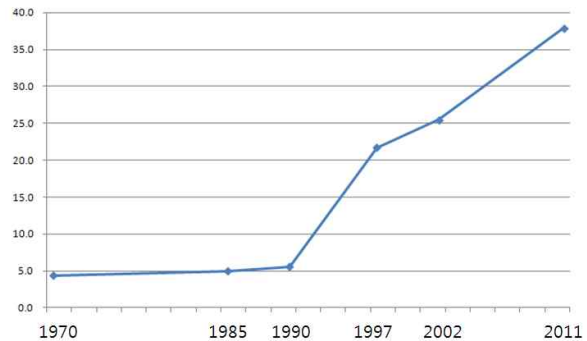
비해 합필활동이 활발하게 일어났는데, 이는 이 지구가 다른 지구에 비해 실제로 비정형 필지가 많기 때문이라고 해석된다. (그림5-29)



[그림 5-29] 비정형 필지가 많은 안암동3가 지구

한옥의 멸실 시기를 살펴본 결과 이 유형에서는 1970년 이후 1989까지 재건축이 거의 일어나지 않다가, 1990년 다가구주택의 합법화 이후 1996년까지 급격하게 발생한 것을 확인할 수 있다. 또한 다세대주택 주차기준이 마련되는 등 관련 법규의 제한이 시작된 1997년 이후에는 재건축이 둔화되었지만, 1990년 이후 꾸준하게 한옥의 멸실이 진행되고 있는 것을 알 수 있다.(그림5-30, 31, 32, 33)

이러한 시기별 재건축 건물의 특징을 알아보기 위하여 구조, 용도, 용적률을 살펴보았다.(표5-27) 그 결과 1970년에서 1989년 사이에는 거의 재건축이 이루어지지 않다가, 1990년에서 1996년 사이에는 작은 규모로 벽돌 구조-단독주택 건물이 많이

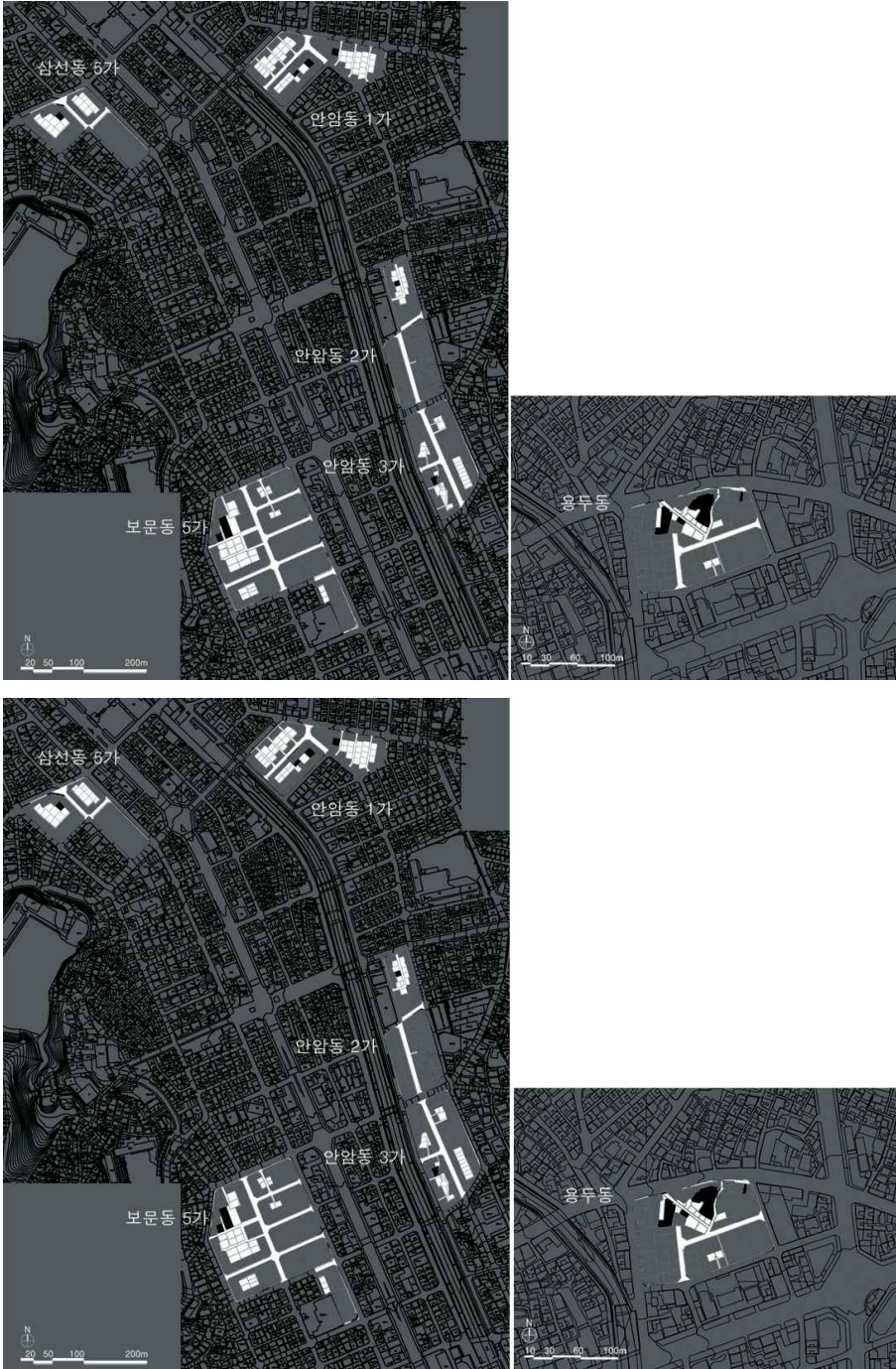


[그림5-30] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 한옥 멸실 시기 (세로축: 재건축 건물의 비율, 가로축: 재건축 년도)

건축되었으며, 1997년에서 2001년에는 철근콘크리트 구조-단독주택 건물이 많이 건축되었으며, 2002년 이후에는 비교적 큰 규모의 철근콘크리트 구조-단독주택 및 공동주택이 많이 건설되었음을 알 수 있다. 즉 이 유형에서 재건축된 건물은 주로 주택용도였으며, 1997년 이후에는 철근콘크리트 구조가 많이 건설되었고, 2002년 이후에는 재건축 건물의 규모가 커진 것을 확인할 수 있다.

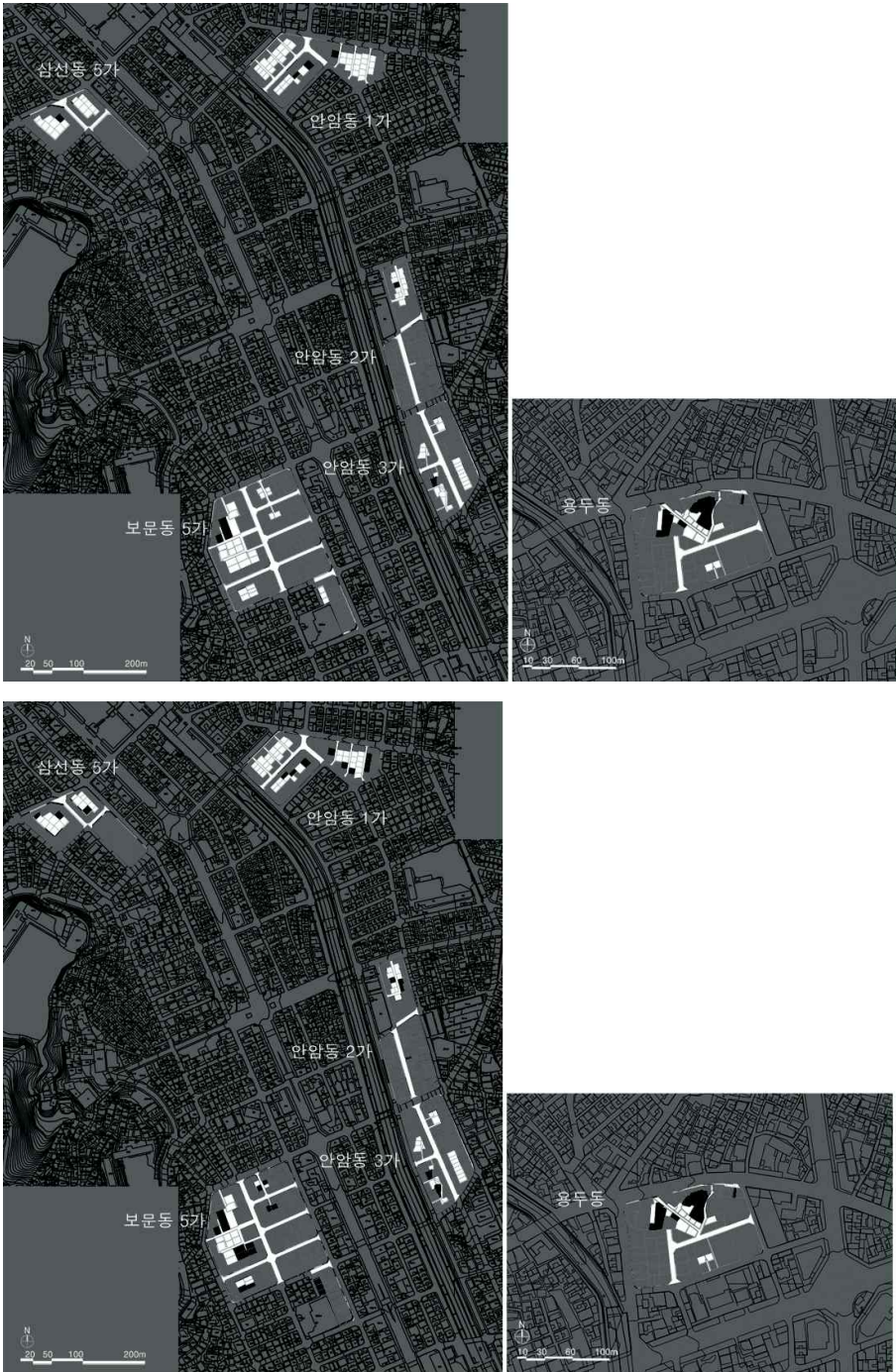


5.4 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형



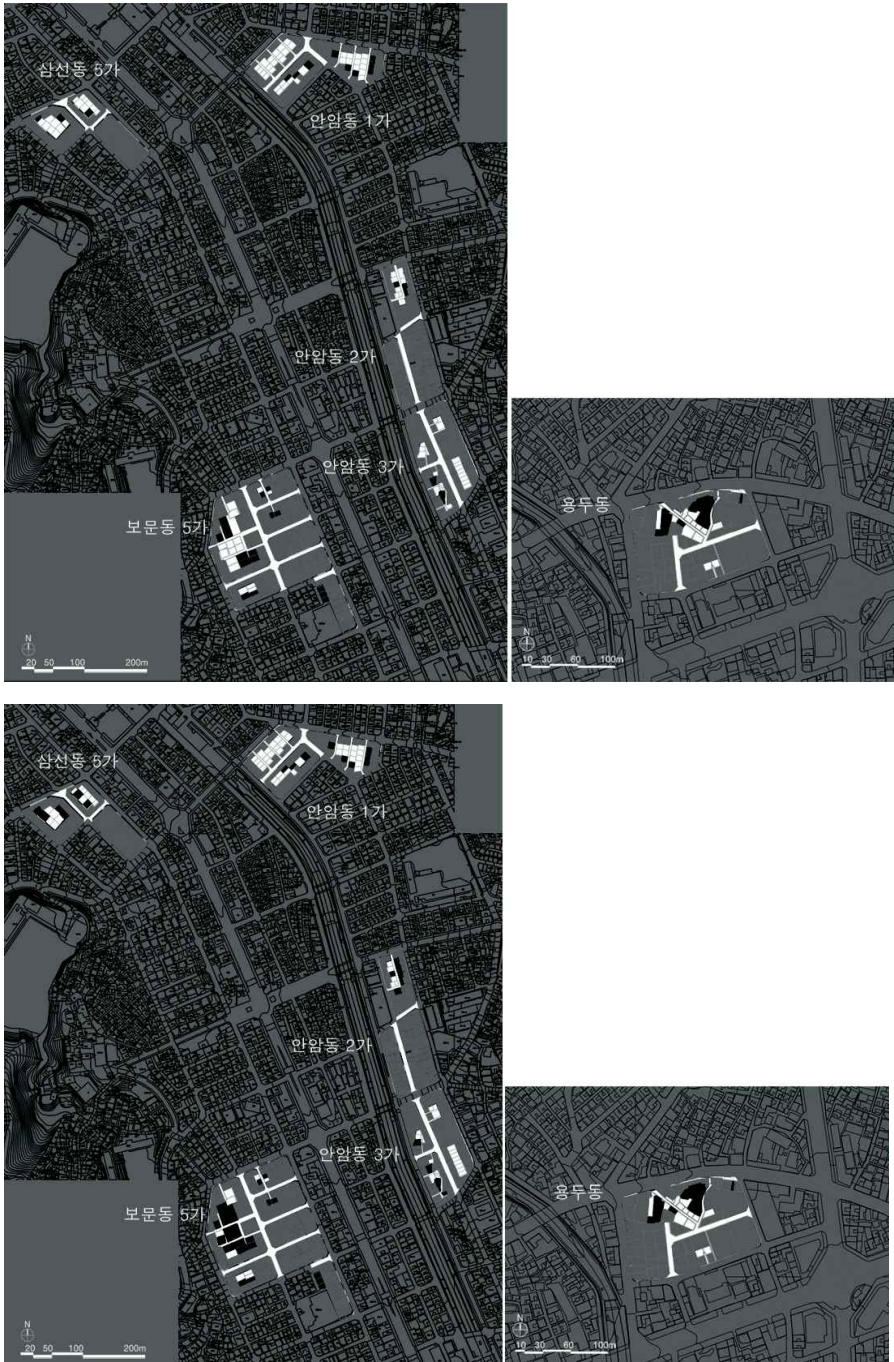
[그림5-31] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (위 검은색 : 1979년 당시 비한옥, 아래 검은색 : 1985년 당시 비한옥,  
 짙은 회색 : 타 유형)

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



[그림5-32] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (위 검은색 : 1990년 당시 비한옥, 아래 검은색 : 1997년 당시 비한옥,  
 짙은 회색 : 타 유형)






5.4 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형



[그림5-33] 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (위 검은색 : 2002년 당시 비한옥, 아래 검은색 : 2011년 현재 비한옥,  
 짙은 회색 : 타 유형)

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

[표5-27] 격자형 4m이하 폭 도로 단위 유형 내 신축 시기별 비한옥건축물 (단위 : 채)

신축 시기	단독주택			근린생활시설			기타			용적률 (%)
	벽돌	철근 콘크리트	기타	벽돌	철근 콘크리트	기타	벽돌	철근 콘크리트	기타	
1970 ~ 1984	1	0	0	0	0	0	0	0	0	138.4
1985 ~ 1989	1	0	0	0	0	0	0	0	0	127.7
1990 ~ 1996	22	3	1	0	0	0	0	0	0	138.2
										
1997 ~ 2001	2	3	0	0	0	0	0	1	0	136.4
										
2002 ~ 2011	0	8	0	0	5	0	0	7	0	183.3
										

격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 정형인 필지가 비정형인 필지에 비해 한옥이 보다 존치되어 있으며, 용도의 비율은 큰 차이가 나지 않는 것을 확인할 수 있다.(표5-28) 이는 필지가 비정형일 경우, 보다 나은 조건이 되기 위해 합필활동이 많이 발생하는데 이 과정을 통해 한옥이 멸실되는 것이라고 해석이 가능하다. 또한 이 유형에서는 도로의 접근성이 좋지 않기 때문에 필지의 정형성과 상관없이 용도는 단독주택이 비교적 잘 유지되는 것으로 예상할 수 있다.

[표5-28] 격자형 4m이하 폭 도로 단위 유형의 필지 정형화정도에 따른 건물의 변이

	한옥수			비한옥용도	
	1970	2011	변동률	단독주택 수	비율
정형	138	69	-50.0	45	77.6
비정형	13	3	-76.9	4	80.0

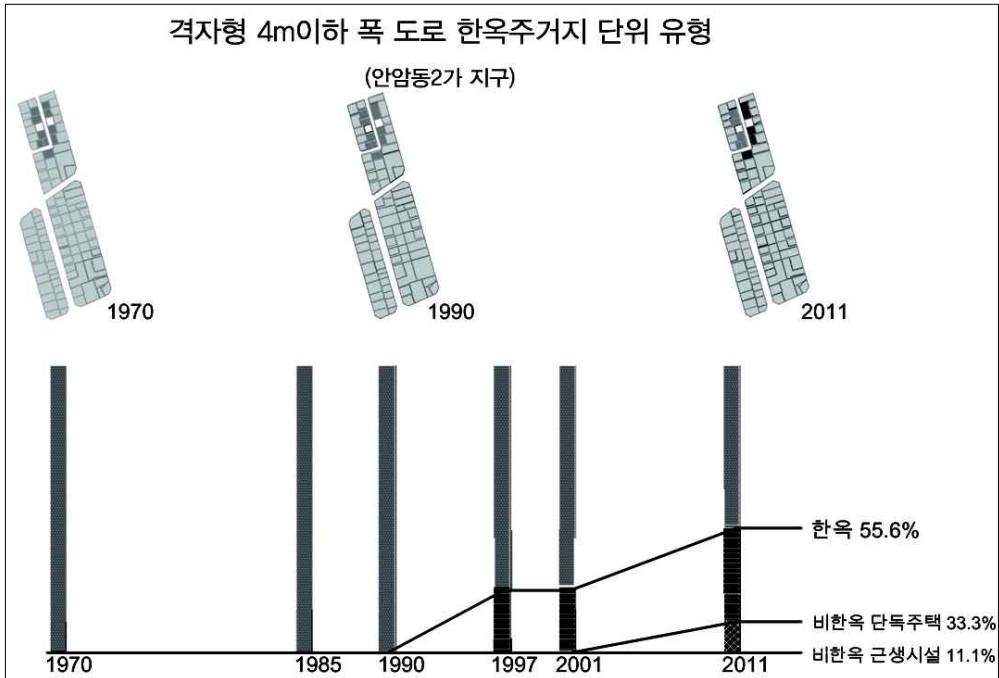
격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형의 대표적인 사례로 안암동2가 지구를 살펴본 결과, 총 9채의 건물 중 1990년부터 1996년까지 2채의 단독주택이, 2002년부터 2011년까지 1채의 단독주택과 1채의 근린생활시설의 건물이 재건축되었음을 확인하였다. 즉 2011년 현재 총 건물 중 80%가 한옥으로 존치되어 있으며, 20%가 재건축 건물이며, 건물의 대다수는 단독주택인 것을 알 수 있다.(그림5-35)



[그림5-34] 안암동2가 지구 내 격자형 4m이하 폭 도로 유형

이를 정리해 보면, 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 한옥의 멸실과 용도의 변이가 비교적 적게 일어났다. 이 유형은 필지의 접도길이가 작고, 접하는 도로의 연결도가 낮고, 대로와의 접근성이 떨어지는 등 도로와의 연계가 매우 좋지 않기 때문이라고 해석된다. 따라서 대부분의 필지에서 도로 접근성이 좋지 않기 때문에 필지의 면적, 정형성 등이 중요한 요소가 되며, 이에 따라 한옥의 멸실 등

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



[그림5-35] 안암동2가 지구 내 격자형 4m이하 폭 도로 유형의 변이

(열은 회색 : 타유형, 짙은 회색 : 한옥이 존치된 필지, 검은 색 : 한옥이 멸실된 필지)

이 차이가 나타나는 것으로 보인다. 실제로 평균 필지 면적이 가장 큰 보문동5가 지구와 면적이 가장 작은 안암동3가의 한옥 멸실률은 각각 76.5%, 46.4%로 큰 차이가 있었으며, 정형의 필지와 비정형의 필지에서의 한옥의 멸실률은 50.0%, 76.9%로 차이를 보였다.

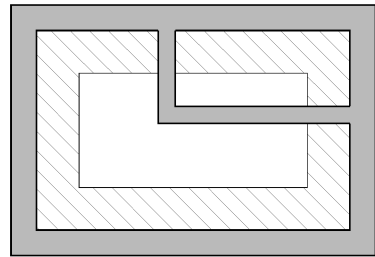
이 유형에서는 1970년에서 1989년 사이에는 재건축이 거의 일어나지 않다가, 1990년 이후 2011년 현재까지 꾸준히 재건축이 일어나고 있었다. 시기에 따라 차이는 나타났지만 이는 크지 않았으며, 결국 이 유형은 정책적 변화 등에 크게 영향을 받지 않는다고 볼 수 있다. 또한 재건축 건물은 대부분 주거용도인 것을 확인하였다.

## 5.5 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형

한옥주거지 단위 유형 중 마지막으로 격자형 5m이상 폭 도로 단위 유형을 살펴보았다. 우선 유형의 분포 및 현재의 모습을 통하여 그 특징을 파악하였고, 이후 각 지구별 한옥의 멸실 및 용도의 변이, 한옥의 멸실 시기와 재건축된 건물의 특징, 필지의 정형화정도에 따른 한옥의 멸실 및 대표적인 사례 분석함으로써 이 유형에서 한옥 멸실의 양상을 살펴보았다. 마지막으로 이에 대한 결과를 해석해 보았다.

### 5.5.1 유형의 특징

이 유형은 넓은 도로와 접하여 직접 진입을 하는 필지와 한 켠 뒤에 위치해 필지별 진입골목에 의해 간접 진입을 하는 필지로 구분이 된다. 전자의 필지는 형태가 정형을 이루며, 후자의 필지는 진입로로 인해 비정형을 이루므로, 이 구분은 필지의 정형화정도를 통해 가능하다<sup>2)</sup>. 또한 이 유형은 1970년 당시 평균 도로 연결도가 3.89인



[그림5-36] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형의 개념

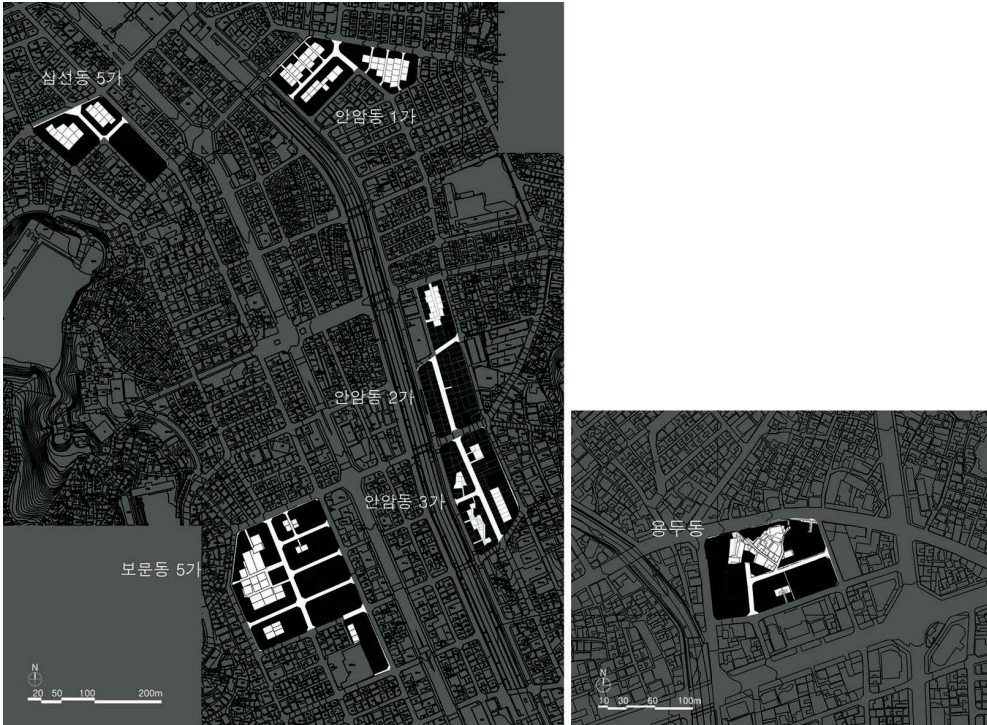
[표5-29] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형의 변이

		주거지 구조의 변화				건물의 변화			
		도로 연결도	필지 수	필지 면적 (㎡)	필지의 접도길이(m)	한옥 수	한옥 률(%)	비한옥 단독주택수	비한옥 단독주택 률 (%)
총계	1970	3.89	561	115.05	11.36	494	88.1	260	70.7
	2011	4.00	512	125.24	12.37	119	23.2		
	변동률	2.7	-8.7	8.9	8.9	-75.9	-73.6		

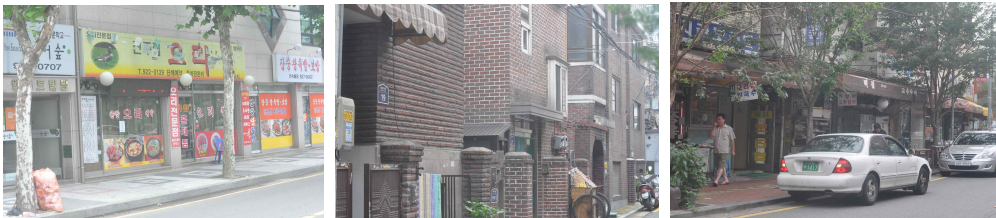
<sup>2)</sup> 실제로 개별 진입로가 있는 필지는 필지의 정형도가 1.13이상, 즉 비정형인 필지에 모두 해당된다.

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

도로에의 접근이 비교적 용이한 필지군이였다.(표5-29) 이후 2011년까지 한옥의 수는 75.9% 감소하여 비교적 한옥 멸실이 활발하게 일어났으며, 비한옥 건물의 단독주택 비율이 70.7%로 용도의 변화가 비교적 많이 발생하여, 현재 한옥의 비율이 높지 않은 근린생활시설이 많은 지역으로 기능하고 있다.(그림5-38)



[그림5-37] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형의 분포



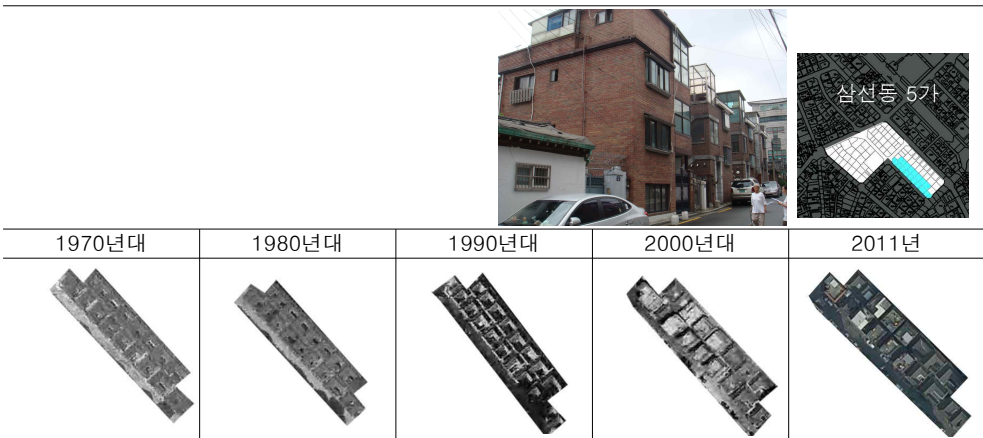
[그림5-38] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형의 현황  
(안암동1가10-4, 보문동5가210-7, 용두동210-7 번지)

토지구획정리사업으로 형성된 삼선동5가 226번지 일대는 1970년 당시 6m 폭 도로에 직접 접하는 10개의 필지와 개별 진입로를 통해 간접적

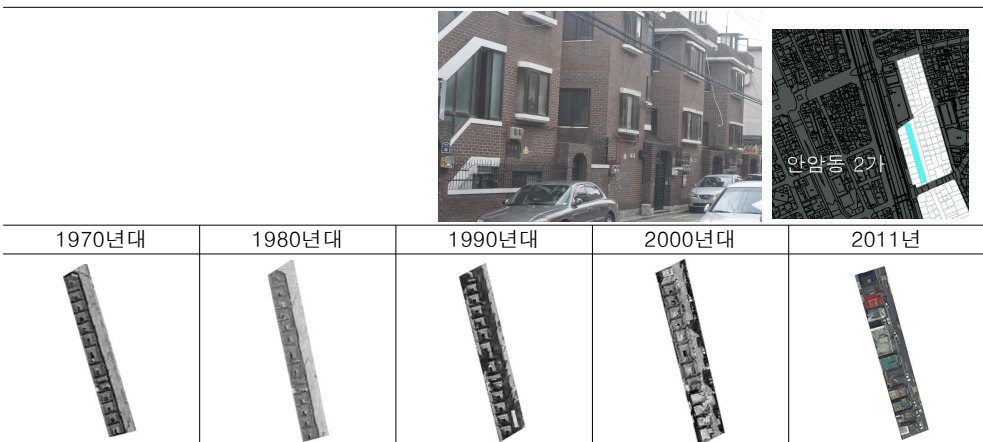


으로 접하는 8개의 필지로 구성되어 있었다. 1993년 이 중 인접한 5개의 필지에서, 1994년 나머지 중 인접한 2개의 필지에서, 1996년 나머지 중 인접한 2개의 필지에서 단독주택으로 재건축이 일어났다. 나머지 10개의 필지에는 2011년 현재까지 한옥이 존치되고 있다.(표5-30) 토지구획정리 사업으로 형성된 안암동3가 16번지 일대는 1970년 당시 약7.5m 폭 도로에 직접 접하는 15개의 필지로 구성되어 있었다. 1992년 이 중 인접한 4개의 필지에서, 2002년과 2006년 각각 1개의 필지에서 단독주택으로의 재건축이 일어났고, 2002년 나머지 중 1개의 필지에서 공동주택으로, 나머지 중 1개의 필지에서 근린생활시설로 재건축이 일어났다. 나머지 6개의 필지에는 2011년 현재까지 한옥이 존치되고 있다.(표5-31)

[표5-30] 삼선동5가 226번지 일대의 변화



[표5-31] 안암동3가 16번지 일대의 변화

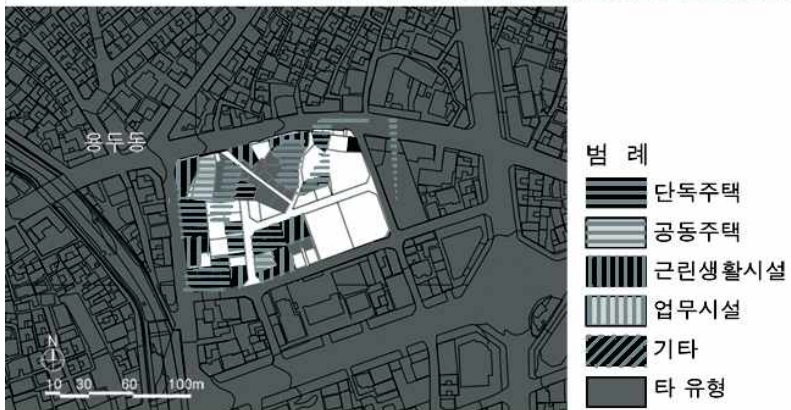


### 5.5.2 한옥 멸실의 양상

이 유형에서는 연구 기간 내 한옥의 멸실과 용도의 변화가 비교적 많이 일어났으며, 필지 및 도로의 변화는 거의 일어나지 않았다. 즉 이 유형에서 주거지 구조의 변화는 거의 없었다고 볼 수 있다. 한옥의 멸실은 각 지구별 차이가 크게 나타나지 않았으나, 1970년 이미 비한옥건물이 많이 건설된 용두동 지구에서는 한옥의 멸실이 비교적 적게 나타났다. 또한 용도의 변화를 살펴보면, 안암동1가 지구와 용두동 지구에서 크게 나타났는데, 이는 안암동1가 지구는 주변 성신여자대학교에 의한 상업수요가 많고, 용두동 지구에는 용두시장이 위치해 있기 때문인 것으로 해석되며, 아울러 이 두 지구의 필지 면적이 타 지구에 비해 큰 것도 중요한 원인으로 해석된다.

[표5-32] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형의 지구별 변이

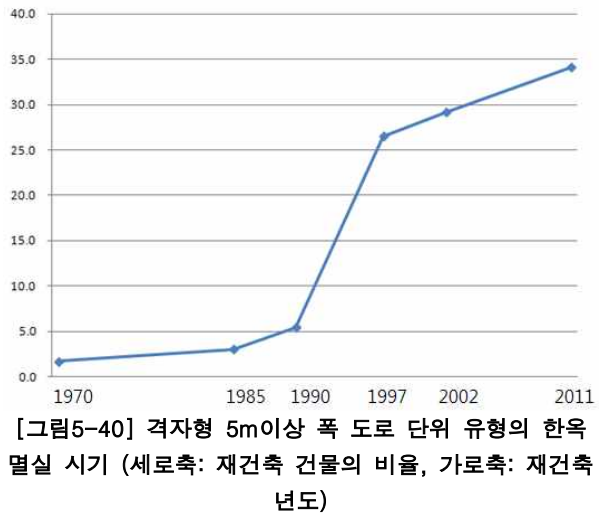
지구		주거지 구조의 변화				건물의 변화			
		도로 연결도	필지 수	필지 면적 (㎡)	필지의 접도길이(m)	한옥 수	한옥 률(%)	비한옥 단독주택 수	비한옥 단독주택 률 (%)
삼선동5가	1970	2.85	75	108.10	9.25	72	96.0	32	69.6
	2011	2.84	70	114.28	9.91	20	28.6		
	변동률	-0.4	-6.7	5.7	7.1	-72.2	-70.2		
안암동1가	1970	5.74	63	137.22	19.14	47	74.6	22	52.4
	2011	4.83	60	123.95	17.05	14	23.3		
	변동률	-15.7	-4.8	-9.7	-10.9	-70.2	-68.7		
보문동5가	1970	4.33	184	119.51	10.49	179	97.3	104	76.5
	2011	4.39	176	124.13	11.05	39	22.2		
	변동률	1.3	-4.3	3.9	5.3	-78.2	-77.2		
안암동2가	1970	3.45	95	101.24	9.10	83	87.4	49	74.2
	2011	3.46	84	112.78	10.43	14	16.7		
	변동률	0.3	-11.6	11.4	14.7	-83.1	-80.9		
안암동3가	1970	4.25	85	105.71	11.08	78	91.8	36	78.3
	2011	4.69	71	127.62	13.80	18	25.4		
	변동률	10.4	-16.5	20.7	24.6	-76.9	-72.4		
용두동	1970	2.92	59	141.37	15.36	35	59.3	17	53.1
	2011	3.16	51	162.80	15.98	14	27.5		
	변동률	8.3	-13.6	15.2	4.0	-60.0	-53.7		
총계	1970	3.89	561	115.05	11.36	494	88.1	260	70.7
	2011	4.00	512	125.24	12.37	119	23.2		
	변동률	2.7	-8.7	8.9	8.9	-75.9	-73.6		



[그림5-39] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 내 신축 건물의 용도

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

한옥의 멸실 시기를 살펴본 결과 이 유형에서는 1970년 이후 1984까지 재건축은 거의 일어나지 않다가, 다세대주택이 합법화된 1985년 이후 조금씩 재건축이 시작되다가 다가구주택이 합법화된 1990년 이후 폭발적으로 재건축이 증가하여, (그림5-40) 이 시기 대부분의 필지에서 재건축이 발생하였음을 확인할 수 있다. 또한 다세대주택 주차기준이 마련되는 등 관련 법규의 제한이 시작된 이후에는 재건축이 둔화되었음을 알 수 있다.



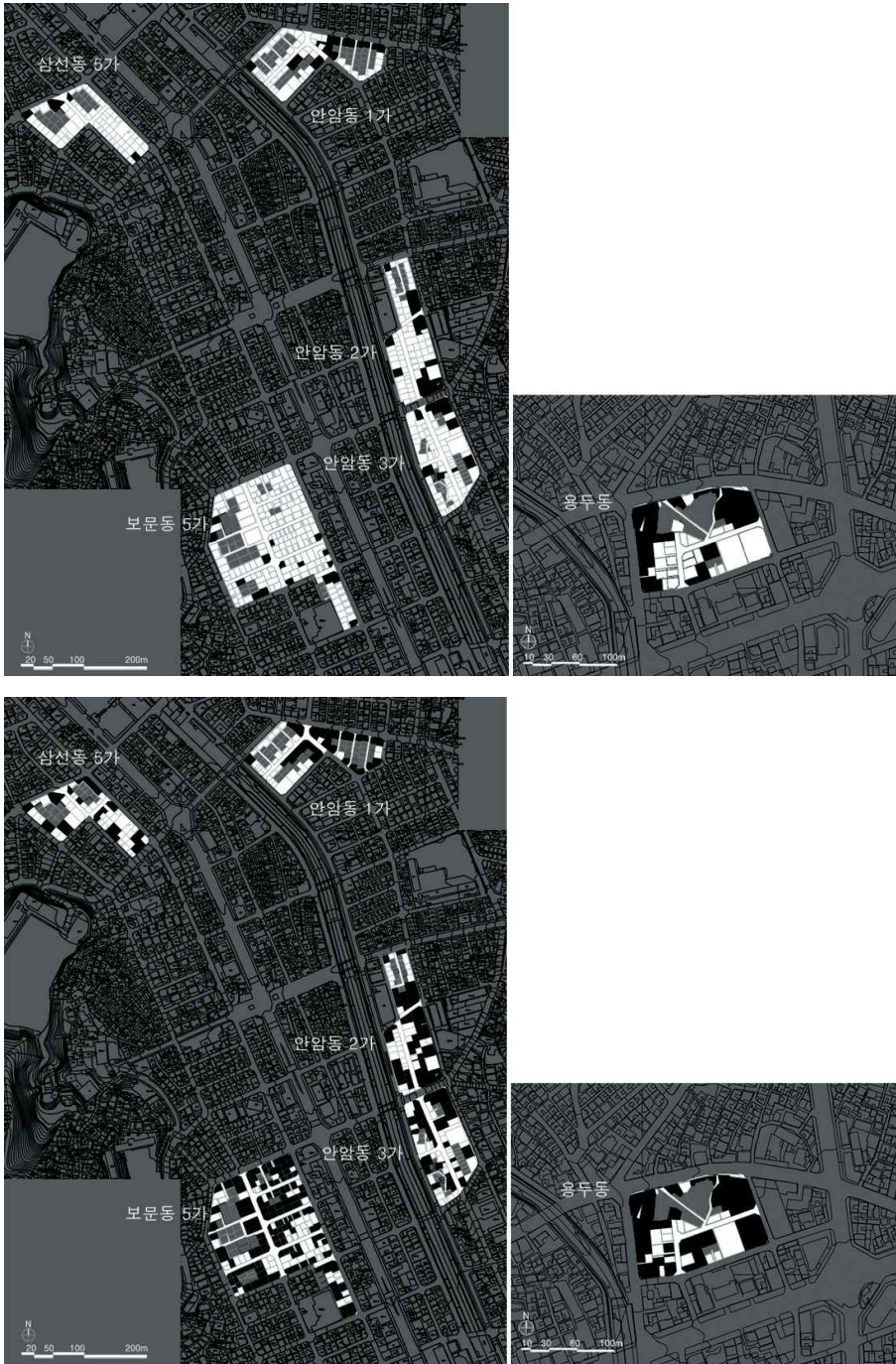
이러한 시기별 재건축 건물의 특징을 알아보기 위하여 구조, 용도, 용적률을 살펴보았다.(표5-33) 그 결과 1970년에서 1989년 사이에는 벽돌 구조-단독주택 건물이 많이 건축되었으며, 1990년에서 1996년에는 벽돌 구조-단독주택 건물과 철근콘크리트 구조-단독주택 및 근린생활시설 건물이 다량으로 건축되었으며, 1997년 이후에는 철근콘크리트 구조-단독주택, 근린생활시설, 공동주택이 다양하게 건축되었음이 확인되었다. 또한 다른 유형에서와 달리 철근콘크리트 구조의 근린생활시설이 1980년대부터 지어지기 시작하였다. 즉 이 유형에서는 1980년대부터 재건축의 수요가 많았으며, 이에 따라 비교적 규모가 크고 다양한 용도의 건물이 한옥을 대체하여 들어선 것으로 보인다.

5.5 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형



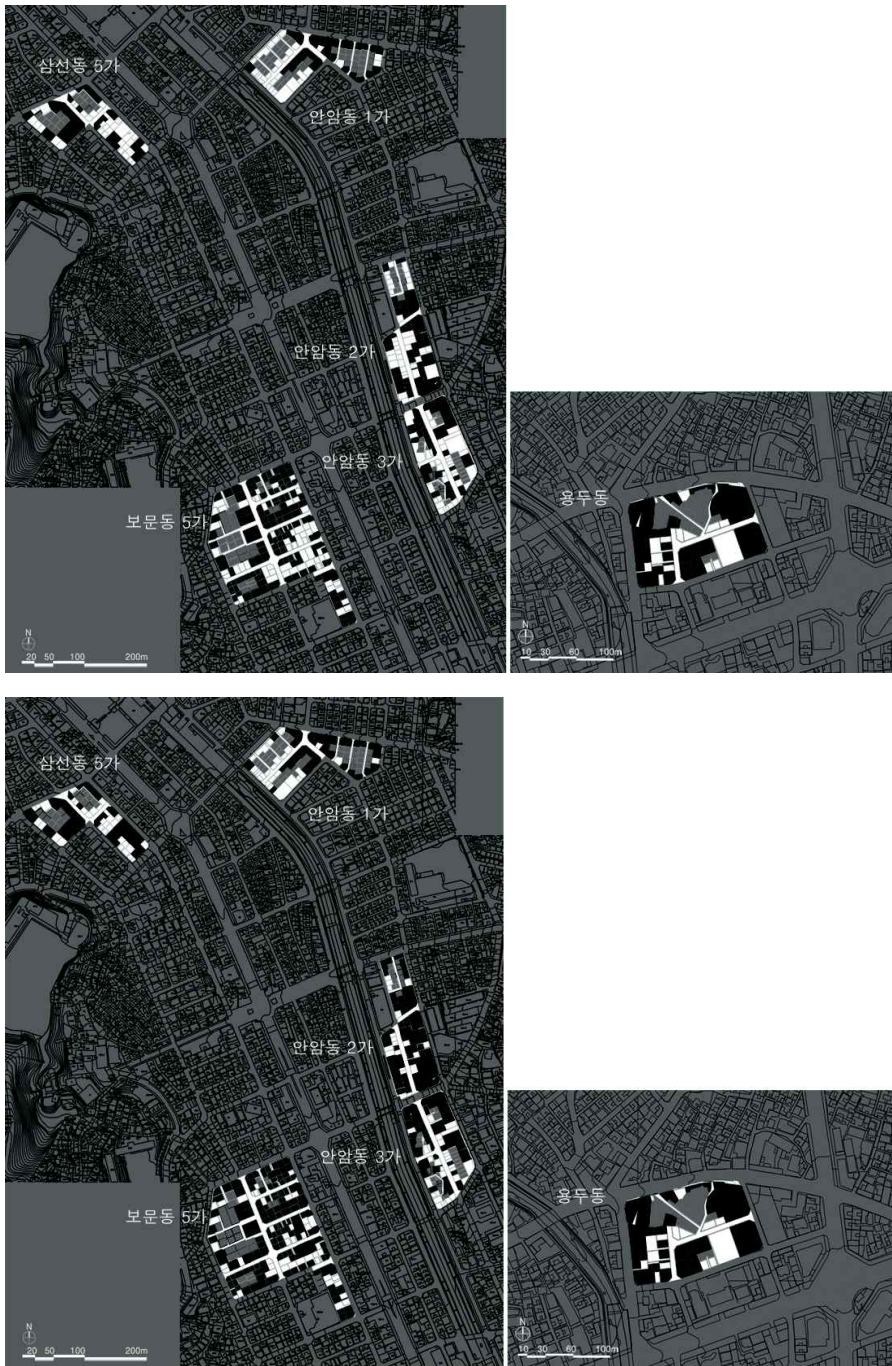
[그림5-41] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (위 검은색 : 1970년 당시 비한옥, 아래 검은색 : 1985년 당시 재건축,  
 짙은 회색 : 타 유형)

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



[그림5-42] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (위 검은색 : 1990년 당시 비한옥, 아래 검은색 : 1997년 당시 재건축,  
 짙은 회색 : 타 유형)




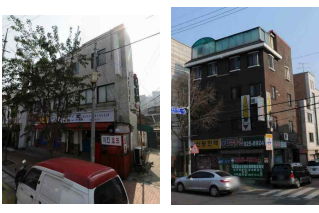








5.5 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형



[그림5-43] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 내 건물의 재건축 시기  
 (위 검은색 : 1990년 당시 비한옥, 아래 검은색 : 1997년 당시 재건축,  
 짙은 회색 : 타 유형)

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

[표5-33] 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형 내 신축 시기별 비한옥건축물 (단위 : 채)

신축 시기	단독주택			근린생활시설			기타			용적률 (%)
	벽돌	철근 콘크리트	기타	벽돌	철근 콘크리트	기타	벽돌	철근 콘크리트	기타	
1970 ~ 1984	8	1	0	0	5	0	0	0	0	161.4
										
1985 ~ 1989	11	5	0	4	5	0	0	0	0	185.0
										
1990 ~ 1996	37	40	5	0	37	0	0	3	0	153.6
										
1997 ~ 2001	5	13	0	0	4	0	0	6	0	181.0
										
2002 ~ 2011	2	14	0	0	16	1	0	18	1	180.4
										



격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 정형인 필지가 비정형인 필지에 비해 한옥의 멸실률은 큰 차이가 나지 않으며, 단독주택 용도의 비율은 보다 높은 것을 확인할 수 있다.(표5-34) 이는 이 유형에서 정형인 필지는 대로변에 직접 접하여 접도길이가 크고, 따라서 비주거 용도로의 가능성이 높은 것에 비해 비정형인 필지는 대로 한 켠 뒤에 위치하여 비주거 용도로의 가능성이 낮았기 때문으로 해석된다. 또한 이 유형에서 비정형인 필지는 개별 진입로를 제외하면 실제로 정방형을 이루므로 재건축이 용이했을 것으로 해석이 되며, 따라서 정형 필지와 한옥 멸실률에서 큰 차이가 나지 않았을 것으로 보인다.

**[표5-34] 격자형 5m이상 폭 도로 단위 유형의 필지 정형화정도에 따른 건물의 변이**

	한옥 수			비한옥용도	
	1970	2011	변동률	단독주택 수	비율
정형	382	90	-76.4	203	67.7
비정형	114	29	-74.6	57	83.8

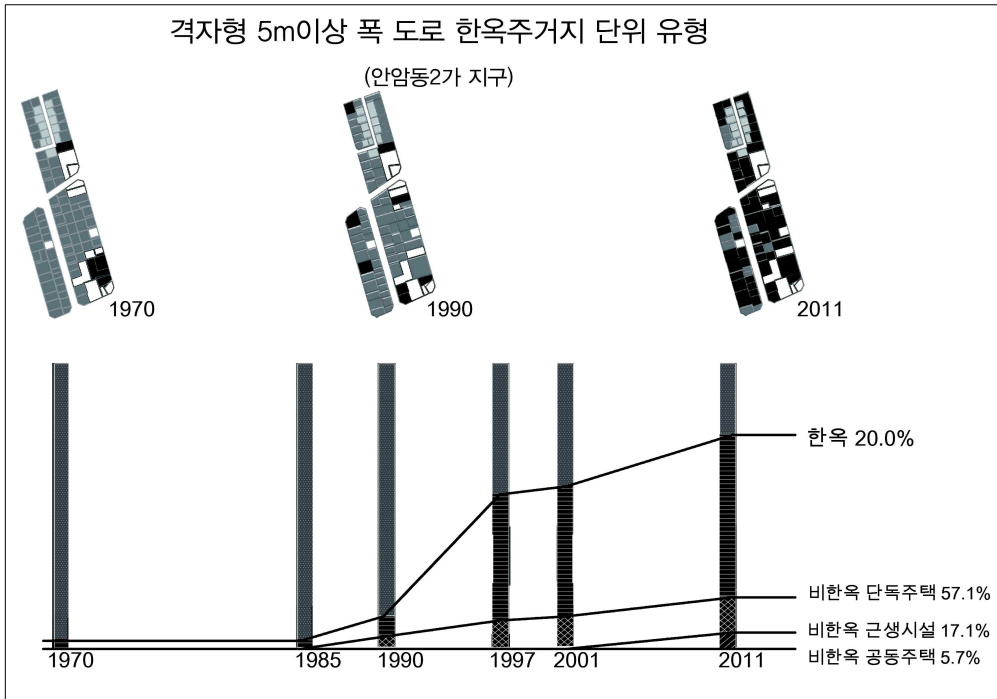
격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형의 대표적인 사례로 안암동2가 지구를 살펴본 결과, 총 70채의 건물 중 1970년 당시 2채의 비한옥 단독주택이 있었고, 1985년에서 1990년까지 단독주택 3채와 근린생활시설 용도 건물이 2채 재건축되었음을 확인하였다.



**[그림5-44] 안암동2가 지구 내 격자형 5m이상 폭 도로 유형**

(그림5-45) 이후 1990년부터 1996년까지 26채의 단독주택과 4채의 근린생활시설 건물이, 1997년부터 2001년까지 2채의 단독주택과 1채의 근린생활시설 건물이 재건축되었고, 2002년부터 2011년까지 7채의 단독주택, 4채의 공동주택, 4채의 근린생활시설 건물이 재건축되었음을 파악하였다. 즉 2011년 현재 총 건물 중 20.0%가 한옥으로 존치되어 있으며, 80.0%가 재건축되었으며, 재건축 건물의 용도는 단독주택, 근린생활시설, 공동주택의 순서로 수가 많은 것을 알 수 있다.

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



[그림5-45] 안암동2가 지구 내 격자형 5m이상 폭 도로 유형의 변이

(열은 회색 : 타유형, 짙은 회색 : 한옥이 존치된 필지, 검은 색 : 한옥이 멸실된 필지)

이를 정리해 보면, 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 한옥의 멸실과 용도의 변이가 비교적 활발하게 일어났고, 주거지 구조의 변화는 거의 없었음을 알 수 있다. 이는 격자형 5m이상 폭 도로 유형이 도로와의 연계가 비교적 좋고, 1970년 이후 개발의 수요에 보다 적합했기 때문이라고 해석된다. 또한 한옥의 멸실 정도는 지구별로 크게 차이가 없었으나 각 지구의 위치와 필지 면적에 따라 용도의 변이가 구분됨을 알 수 있었다. 이는 이 유형에서 근린상업시설이 들어서는 정도는 다양한 외부조건을 비롯하여 필지의 면적 등이 영향을 주고 있음을 암시한다.

이 유형에서는 1970년 이후 1984까지 재건축은 거의 일어나지 않다가, 다세대주택이 합법화된 1985년 이후 조금씩 재건축이 시작되다가 다가구주택이 합법화된 1990년 이후 폭발적으로 재건축이 증가하였음을 확인할 수 있다. 또한 다세대주택 주차기준이 마련되는 등 관련 법규의 제한이 시작된 이후에는 재건축이 둔화되었음을 알 수 있다. 즉 이 유형에서는 정

책적 변화 등에 재건축 수요가 비교적 민감하게 반응하였음을 알 수 있다. 또한 1980년대부터 철근콘크리트 구조의 비단독주택 용도의 건물이 많이 지어지기 시작하였으며, 그 규모 역시 비교적 크게 지어졌음을 확인할 수 있었다. 이는 이 유형이 접하는 도로가 도로의 위계가 높고 연결도가 크기 때문에 단독주택 이외의 용도가 요구되었기 때문이라고 해석이 가능하다.

또한 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 정형인 필지가 비정형인 필지에 비해 용도의 비율은 차이가 나며, 한옥의 멸실은 큰 차이가 나지 않는 것을 확인할 수 있다. 이는 이 유형에서 비정형 필지는 개별 진입도로 때문에 발생한 것이기 때문에 실질적으로 대지가 비정형이 아니므로, 재건축에 큰 영향을 미치지 않았을 것이기 때문으로 해석이 가능하다. 하지만 비정형 필지는 정형 필지에 비해 대로 한 켠 뒤에 위치하므로, 비주거 용도가 계획되기에는 쉽지 않았을 것으로 예상할 수 있다.

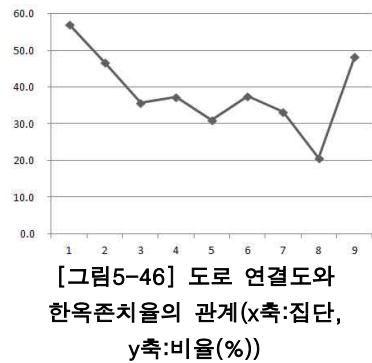
## 5.6 서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 특징

### 5.6.1 주거지 구조와 한옥 멸실의 관계

#### (1) 필지별 주거지 구조와 한옥의 멸실

먼저 전체 한옥주거지에서 각 필지별 주거지 구조 요소와 한옥 멸실의 관계를 살펴보기 위하여, 1970년 대상지에서 측정된 값을 바탕으로 집단을 나누는 후 한옥멸실률을 살펴 보았고<sup>3)</sup>, 그 결과는 다음과 같다.

한옥주거지에서 도로의 연결도 값은 1에서 8까지 측정되었고, 집단 1은 연결도가 1인 도로와 접하는 필지, 집단 9는 도로와 접하지 않는 맹지이다. 결과를 살펴보면, 도로에 접하지 않거나 연결도가 1, 2인 도로, 즉 막다른 도로에 접한 필지일수록 한옥의 멸실이 적게 일어남을 확인할 수 있다.(그림 5-46, 표5-35)



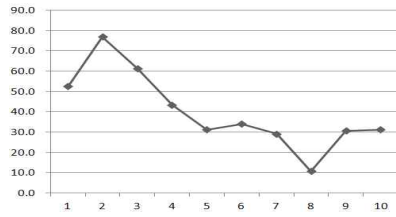
[표5-35] 도로 연결도와 한옥존치율의 관계

		1	2	3	4	5	6	7	8	9
존치	수(채)	68	108	112	54	36	12	4	6	61
한옥	비율(%)	57.1	46.8	35.7	37.2	31.0	37.5	33.3	20.7	48.4

한옥주거지에서 도로의 폭은 0m에서 15.48m까지 측정되었고, 집단 1은 도로가 접하지 않는 맹지, 2는 1.57m미만, 3은 3.14m미만, 4는 4.71m미만, 5는 6.28m미만, 6은 7.85m미만, 7은 9.41m미만, 8은 10.98m미만, 9는 12.55m미만, 10은 12.55m이상 도로 폭을 접하고 있는

<sup>3)</sup> 한옥주거지 구조 요소 중 측정값이 비연속적인 것은 그 값의 개수에 따라 집단을 나누었고, 연속적인 것은 상, 하위 3%씩을 제외하고 8등분을 하여 총 10개로 집단을 구분하였다. 따라서 도로 연결도, 도로 향은 각각 9, 4개의 집단으로 분류되었고, 도로 폭, 필지 면적, 필지 정형화정도, 필지 접도길이는 10개의 집단으로 분류되었다. 이 내용은 백선영, 안건혁(2012)의 연구에서 자료를 추가하여 발전시킨 것이다.

필지이다. 결과를 살펴보면, 도로에 접하지 않거나 도로 폭이 4.71m미만인 집단 1, 2, 3, 4에서 한옥의 멸실이 적게 일어남을 확인할 수 있다.(그림5-47, 표5-36)

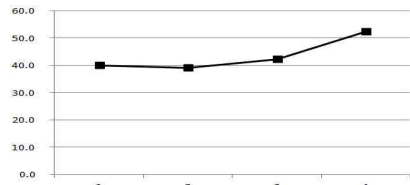


[그림5-47] 도로 폭과 한옥존치율의 관계(x축:집단, y축:비율(%))

[표5-36] 도로 폭과 한옥존치율의 관계

존치 한옥	수(채) 비율(%)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		44	20	144	52	85	49	39	3	15	10
		52.4	76.9	61.3	43.3	31.3	34.0	29.1	10.7	30.6	31.3

한옥주거지에서 도로의 향은 0° 부터 180° 까지 다양하게 측정되었고, 집단 1은 80° ~120° 인 남북방향의 도로에 접하는 필지, 2는 170~180° 및 0~30° 인 동서방향의 도로에 접하는 필지, 3은 30° ~80° 및 120° ~170° 인 방향의 도로에 접하는 필지, 4는 도로와 접하지 않는 땅지이다. 결과를 살펴보면 도로의 향은 한옥의 멸실에는 큰 영향이 없으며, 도로에 접하지 않은 필지는 한옥의 멸실이 덜 일어난다고 볼 수 있다.(그림5-48, 표5-37)

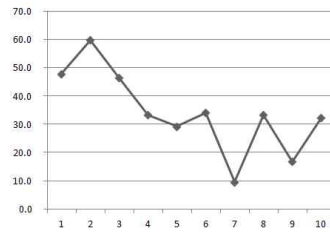


[그림5-48] 도로 향과 한옥존치율의 관계(x축:집단, y축:비율(%))

[표5-37] 도로 향과 한옥존치율의 관계

존치 한옥	수(채) 비율(%)	1	2	3	4
		192	139	86	44
		39.9	39.2	42.2	52.4

한옥주거지에서 필지의 면적은 1㎡에서 1,491.9㎡까지 측정되었고, 집단 1은 면적이 14.0㎡미만, 2는 55.88㎡미만, 3은 97.75㎡미만, 4는 139.63㎡미만, 5는 181.50㎡미만, 6은 223.38㎡미만, 7은 265.25㎡미만, 8은 307.13㎡미만, 9는 349.0㎡미만, 10은 349.0㎡이상인



[그림5-49] 필지 면적과 한옥존치율의 관계(x축:집단, y축:비율(%))

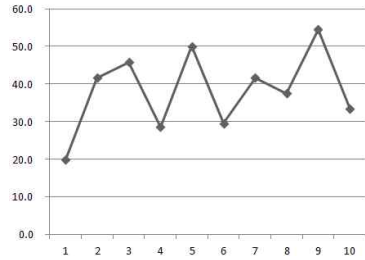
[표5-38] 필지 면적과 한옥존치율의 관계

존치 한옥	수(채) 비율(%)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		11	86	202	91	35	18	2	4	2	10
		47.8	59.7	46.4	33.3	29.2	34.0	9.5	33.3	16.7	32.3

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

필지이다. 결과를 살펴보면 필지의 면적은 대다수 14.00~181.50m<sup>2</sup>에 분포하고 있고, 이 중 97.75m<sup>2</sup>미만 크기의 필지에서 한옥의 멸실이 적게 일어남을 알 수 있다.(그림5-49, 표5-38)

한옥주거지에서 필지의 정형화정도는 0.38에서 6.77까지 측정되었고, 집단 1은 정형화정도가 0.95미만, 2는 1.02미만, 3은 1.10미만, 4는 1.17미만, 5는 1.25미만, 6은 1.32미만, 7은 1.39미만, 8은 1.47미만, 9는 1.54미만, 10은 1.54이상인 필지이다. 결과를 살펴보면 필지의 정형화정도는 한옥의 멸실에는 큰 영향을 주고 있지 않음을 알 수 있다.(그림5-50, 표5-39)

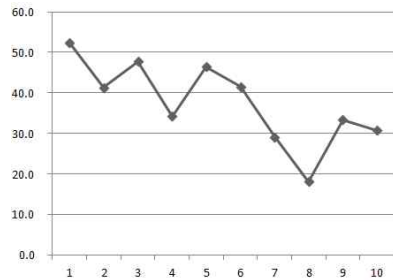


【그림5-50】 필지 정형화정도와 한옥존치율의 관계 (x축:집단, y축:비율(%))

【표5-39】 필지 정형화정도와 한옥존치율의 관계

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
존치	수(채)	8	176	169	26	20	8	25	15	6	8
한옥	비율(%)	20.0	41.7	45.8	28.6	50.0	29.6	41.7	37.5	54.5	33.3

한옥주거지에서 필지의 접도길이는 0m에서 100.37m까지 측정되었고, 집단 1은 접도길이가 0m, 2는 4.31m미만, 3은 8.61m미만, 4는 12.92m미만, 5는 17.22m미만, 6은 21.53m미만, 7은 25.84m미만, 8은 31.14m미만, 9는 34.45m미만, 10은 34.45m이상인 필지이다. 결과를 살펴보면 대체적으로 접도길이가 길수록 한옥의 멸실이 많이 발생함을 확인할 수 있다.(그림5-51, 표5-40)



【그림5-51】 필지 접도길이와 한옥존치율의 관계 (x축:집단, y축:비율(%))

【표5-40】 필지 접도길이와 한옥존치율의 관계

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
존치	수(채)	44	74	116	87	59	44	16	4	5	12
한옥	비율(%)	52.4	41.3	47.7	34.3	46.5	41.5	29.1	18.2	33.3	30.8

이와 같이 필지별로 주거지 구조 요소와 한옥의 멸실의 관계를 분석한 결과, 한옥의 멸실은 주거지 구조의 요소 중 도로의 연결도, 폭 및 필지의 면적과 접도길이와 밀접한 관계가 있고, 도로의 향, 필지의 정형화정도와는 큰 관계가 없음을 알 수 있다. 즉 한옥의 주거지 구조의 특징이 막다른 도로일수록, 도로의 폭이 좁을수록, 필지의 규모가 크고, 접도길이가 짧을수록 1970년부터 현재까지 비교적 한옥이 존치될 가능성이 높다고 할 수 있다.

## (2) 유형별 주거지 구조와 한옥 멸실

다음으로 한옥주거지 단위 유형별 주거지 구조와 한옥 멸실의 관계를 살펴보았다.(표5-41) 그 결과 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 한옥의 멸실이 비교적 적게 일어났다. 이 유형의 주거지 구조는 필지의 접도길이가 작고, 접하는 도로의 폭이 작고, 대로에의 접근성이 떨어지는 등 도로와의 연계가 매우 좋지 않기 때문이라고 해석된다. 또한 대부분의 필지에서 도로 접근성이 좋지 않기 때문에, 필지의 정형성 등 필지의 특성이 중요한 요소가 되며, 이에 따라 한옥의 멸실 등이 차이가 나타나는 것으로 보인다.(표5-42)

가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 한옥의 멸실과 용도의 변이가 비교적 활발하게 일어났다. 이는 이 유형에서

[표5-41] 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

유형		한옥 수	한옥률(%)
가지형 막다른 도로	1970	205	97.2
	2011	97	53.9
	변동률	-52.7	-44.5
가지형 뚫린 도로	1970	425	91.6
	2011	150	38.3
	변동률	-64.7	-58.2
격자형 4m이하 폭 도로	1970	152	93.8
	2011	72	49.0
	변동률	-52.6	-47.8
격자형 5m이상 폭 도로	1970	494	88.1
	2011	119	23.2
	변동률	-75.9	-73.6

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

각 필지는 막다른 도로 유형에 비해 도로와의 연계가 비교적 좋기 때문이라고 해석된다. 이 유형에서는 정형인 필지가 비정형인 필지에 비해 한옥이 보다 존치되어 있는데, 이는 필지가 비정형일 경우, 합필활동이 많이 발생하기 때문에, 이 과정에서 한옥이 멸실되는 것으로 해석이 된다.(표5-42) 또한 이 유형에서는 지구를 구획하는 비교적 대로에 접한 필지가 지구를 세분하는 비교적 소로에 접한 필지에 비해 한옥의 멸실이 많이 되었고,(표 5-22) 이는 지구를 구획하는 도로가 세분하는 도로에 비해 위계와 폭 등이 크기 때문에 보다 개발의 압력이 강했기 때문이라고 해석할 수 있다.

격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형과 유사하게 1970년 이후 2011년까지 한옥의 멸실이 비교적 적게 일어났다. 이 유형 역시 필지의 접도길이가 작고, 접하는 도로의 연결도가 낮고, 대로에의 접근성이 떨어지는 등 도로와의 연계가 매우 좋지 않기 때문이라고 해석된다. 따라서 대부분의 필지에서 도로 접근성이 좋지 않기 때문에 필지의 정형성 등이 중요한 요소가 되며, 이에 따라 한옥의 멸실 등이 차이가 나타나는 것으로 보인다.(표5-42)

격자형 5m이상 폭 주거지 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 한옥의 멸실이 비교적 활발하게 일어났다. 이 유형이 도로와의 연계가 비교적 좋고, 1970년 개발의 수요에 보다 적합했기 때문이라고 해석된다. 격자형 5m이상 폭 도로 단위 유형에서는 정형인 필지가 비정형인 필지에 비해 한옥의 멸실은 큰 차이가 나지 않는 것을 확인할 수 있다.(표5-42) 이는 이 유형에서 비정형 필지는 개별 진입도로 때문에 발생한 것이기 때문에 실질적으로 대지가 비정형이 아니므로, 재건축에 큰 영향을 미치지 않았기 때문으로 해석이 가능하다.

[표5-42] 한옥주거지 단위 유형별 필지 정형화정도에 따른 한옥 수의 변화율(%)

	가지형 막다른 도로	가지형 뚫린 도로	격자형 4m이하 폭 도로	격자형 5m이상 폭 도로
정형	-49.7	-59.1	-50.0	-76.4
비정형	-63.8	-82.4	-76.9	-74.6

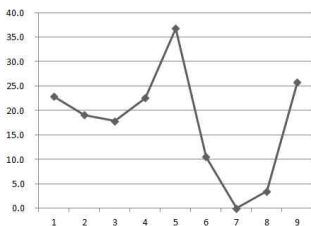


이러한 결과를 통해, 전체 한옥주거지의 필지별 한옥의 멸실을 살펴보면, 한옥 멸실에 영향을 주는 주거지 구조의 요소는 도로의 연결도, 폭, 필지의 면적, 접도길이이지만, 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실을 살펴본 결과 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형, 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형, 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 필지의 정형화정도 역시 한옥 멸실에 영향을 주는 요소임을 알 수 있다<sup>4)</sup>.

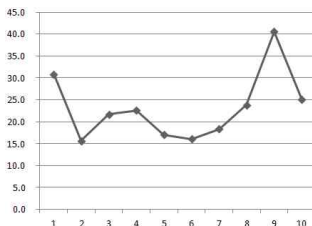
### 5.6.2 필지 변동에 따른 한옥의 멸실

#### (1) 필지별 주거지 구조와 필지의 변동

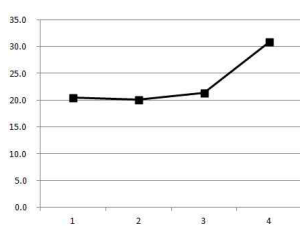
먼저 전체 한옥주거지에서 각 필지별 주거지 구조와 필지 변동의 관계를 살펴보기 위하여, 1970년 대상지에서 측정된 값을 바탕으로 집단을 나누는 후 각 집단별 필지변동률을 살펴보았다<sup>5)</sup>. 그 결과 한옥주거지에서 도로



[그림5-52] 도로 연결도와 필지변동률의 관계  
(x축:집단, y축:비율(%))



[그림5-53] 도로 폭과 필지변동률의 관계  
(x축:집단, y축:비율(%))



[그림5-54] 도로 향과 필지변동률의 관계  
(x축:집단, y축:비율(%))

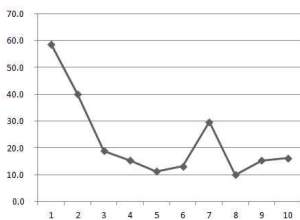
4) ‘4.3 필지별 주거지 구조의 관계’ 절에서의 분석을 통해 가지형 구조에서는 필지의 면적을 필지의 정형화정도를 통해, 필지의 접도길이는 도로의 연결도를 통해 해석이 가능하고, 격자형 구조에서는 필지의 면적은 도로의 폭을 통해, 필지의 접도길이는 필지의 정형화정도를 통해 해석이 가능함을 알 수 있었다.

5) 한옥의 멸실률을 분석한 것과 같은 방법으로 한옥주거지 구조 요소 중 측정값이 비연속적인 것은 그 값의 개수에 따라 집단을 나누었고, 연속적인 것은 상, 하위 3%

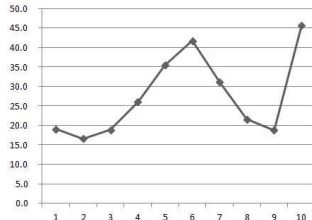
V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

연결도, 폭 및 향은 필지변동과 큰 관련이 없는 것으로 확인되었다.

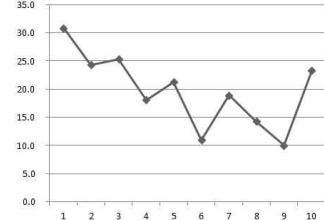
또한 한옥주거지에서 필지의 면적이 55.88㎡미만인 경우, 필지의 정형화정도가 1.17~1.39 혹은 1.54이상의 값을 지닐 경우, 대체적으로 접도길이가 짧을수록 필지의 변동이 많이 일어나는 것을 확인하였다.



[그림5-55] 필지 면적과 필지변동률의 관계(x축:집단, y축:비율(%))



[그림5-56] 필지 정형화정도와 필지변동률의 관계(x축:집단, y축:비율(%))



[그림5-57] 필지 접도길 이와 필지변동률의 관계(x축:집단, y축:비율(%))

이와 같이 필지별로 주거지 구조 요소와 필지 변동의 관계를 분석한 결과, 필지 변동은 주거지 구조의 요소 중 필지의 요소인 필지의 면적, 정형화정도, 접도길 이와 밀접한 관계가 있고, 도로의 요소인 도로의 연결도, 폭, 향과는 큰 관계가 없음을 알 수 있다. 즉 한옥이 비교적 작은 면적, 비정형, 도로와 짧게 면하고 있는 필지에 건설되어 있는 경우 그 필지는 합필될 가능성이 높다고 할 수 있다.

(2) 유형별 주거지 구조의 변이

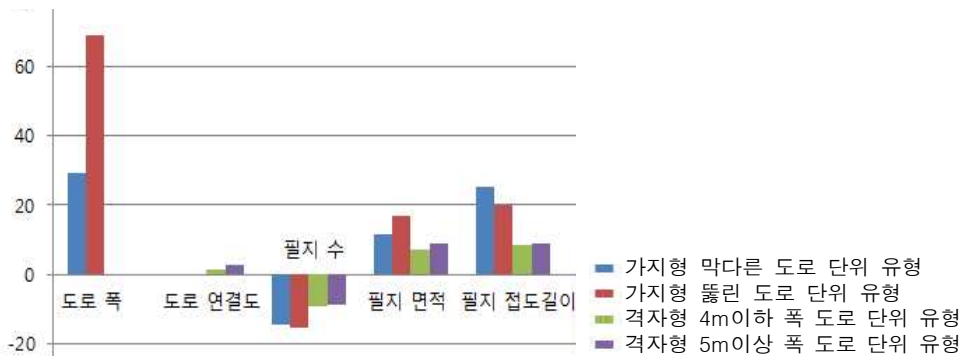
다음으로 한옥주거지 단위 유형별 주거지 구조의 변이를 살펴보았다. 그 결과 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형 및 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형에서는 주거지 구조의 변이가 비교적 많이 일어났으며, 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형 및 격자형 5m이상 폭 주거지 단위 유형에서는 주거지 구조의 변이가 비교적 적게 일어났음을 알 수 있다. 이는 격자형 구조에서 각 필지는 도로와의 연계가 비교적 좋고, 필지가 정방형에 가까운 등, 1970년 이후 재개발 과정에 있어서 보다 적합했기 때문이라고

색을 제외하고 8등분을 하여 총 10개로 집단을 구분하였다. 이 내용은 백선영, 안건혁(2012)의 연구에서 자료를 추가하여 발전시킨 것이다.

해석된다.(표5-43, 그림5-58)

[표5-43] 한옥주거지 단위 유형별 주거지 구조의 변이

유형		주거지 구조			
		도로폭(m)/ 도로 연결도	필지 수	필지 면적 (㎡)	필지의 접도길이 (m)
가지형 막다른 도로	1970	2.43	211	112.44	7.97
	2011	3.14	180	125.22	9.97
	변동률	29.0	-14.7	11.4	25.2
가지형 뚫린 도로	1970	5.26	464	124.35	14.95
	2011	8.88	392	145.44	17.89
	변동률	68.9	-15.5	17.0	19.7
격자형 4m이하 폭 도로	1970	1.36	162	97.54	6.85
	2011	1.37	147	104.47	7.42
	변동률	1.2	-9.3	7.1	8.3
격자형 5m이상 폭 도로	1970	3.89	561	115.05	11.36
	2011	4.00	512	125.24	12.37
	변동률	2.7	-8.7	8.9	8.9



[그림5-58] 한옥주거지 단위 유형별 주거지 구조의 변이

여기서 1970년 이후 2011년까지 옥인동, 창성동, 통인동90, 150 지구 주변의 도로가 확폭된 것과, 명륜동 지구에서 막다른 지구 중심 도로가 뚫린 것을 제외하면, 도로의 변이는 필지 및 건물의 변이에 비해 거의 일어나지 않았다.(표4-10) 이러한 점은 앞에서 살펴본 도시 평면의 구성요소 중 도로 체계가 가장 변하지 않는다는 콘젠의 이론을 뒷받침하는 결과이다.

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

(3) 유형별 필지 변동과 한옥의 멸실

마지막으로 주거지 구조의 변이 중 필지 변동과 한옥의 멸실의 관계를 살펴보기 위하여, 한옥주거지 단위 유형별 연구 기간 내 변동이 있는 필지와 그렇지 않은 필지를 분류하여 각각 한옥의 멸실 정도를 분석하였다. 그 결과 모든 유형에서 변동이 없는 필지에 비해서 변동이 있는 필지에서 한옥의 멸실이 많이 일어났으며, 격자형 구조에서는 변동이 있는 필지에서는 대부분 한옥의 멸실이 일어난 것에 비해, 가지형 구조에서는 변동이 있는 필지에서도 한옥의 멸실이 비교적 적게 일어난 것을 확인할 수 있었다.(표 5-44) 이는 가지형 구조의 경우 맹지 및 과소 필지의 수가 많은데, 이러한 필지의 대부분은 주변 필지와 결합하여 실질적으로 하나의 필지로 기능하면서 한 채의 건물이 건축되어 있거나, 나대지로 존재하는 경우가 많다. 이 경우 1970년 이후 지적이 정리되면서, 합필이 되는 경우가 많기 때문에 필지의 변동과 한옥의 멸실이 무관하게 이루어진다. 따라서 가지형 구조에서는 격자형 구조에서 보다 필지의 변동에 있어서 한옥의 멸실이 적게 일어난 것으로 해석할 수 있다.

또한 가지형 구조에서는 막다른 도로 유형이 뚫린 도로 유형에 비하여, 격자형 구조에서는 4m이하 폭 도로 유형이 5m이상 폭 도로 유형에 비하

**[표5-44] 한옥주거지 단위 유형별 필지 변동과 한옥의 멸실**

유형		필지 변동 있음		필지 변동 없음	
		2011년 한옥수	한옥의 비율	2011년 한옥수	한옥의 비율
가지형 막다른 도로	정형 필지	6	40.0	74	57.4
	비정형 필지	3	50.0	14	46.7
	합계	9	42.9	88	55.2
가지형 뚫린 도로	정형 필지	7	19.4	125	45.0
	비정형 필지	4	18.2	14	25.0
	합계	11	19.0	139	41.6
가지형 구조		20	25.3	227	46.0
격자형 4m이하 폭 도로	정형 필지	1	16.7	68	52.7
	비정형 필지	0	0.0	1	8.3
	합계	1	12.5	69	48.9
격자형 5m이상 폭 도로	정형 필지	2	5.3	88	23.9
	비정형 필지	0	0.0	29	30.5
	합계	2	4.1	117	25.3
가지형 구조		3	5.3	186	30.8

여 필지 변동에 따른 한옥의 멸실이 적게 일어남을 알 수 있다. 막다른 도로 유형에서 필지의 크기(평균 112.44㎡)와 접도길이(평균 7.97m)가 뚫린 도로 유형의 필지의 크기(평균 124.35㎡)와 접도길이(평균 14.95)에 비하여 작고, 4m이하 폭 도로 유형에서 필지의 크기(평균 97.54㎡)와 접도길이(평균 6.85m)가 5m이상 폭 도로 유형에서 필지의 크기(평균 115.05㎡)와 접도길이(평균 11.36m)에 비해서 작다. 가지형 막다른 도로 유형 및 격자형 4m이하 도로 유형에서는 이러한 필지의 과소 및 도로에의 접근성을 향상시키기 위하여 필지의 합필 등이 건물의 멸실과는 무관하게 일어난 것으로 보이며, 따라서 가지형 뚫린 도로 유형 및 격자형 5m이상 도로 유형에 비해 필지의 변동이 한옥의 멸실에 영향을 미치지 않은 것으로 보인다.

### 5.6.3 재건축 건물의 성격

#### (1) 유형별 재건축 건물의 용도 변이

가지형 막다른 도로 단위 유형 및 격자형 4m이하 폭 도로 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 한옥의 멸실 이후 들어선 재건축 건물의 용도가 대부분 주거였다. 이에 비해 가지형 뚫린 도로 단위 유형 및 격자형 5m이상 폭 도로 단위 유형에서는 근린상업시설 등의 주거 이외의 용도를 많이 찾을 수 있다. 또한 이 두 유형에서는 각 지구의 위치에 따라 한옥의 멸실 정도는 크게 차이가 없었으나 용도의 변이 양상은 차이가 남을 알 수 있었다. 이는 근린상업시설이 들어서는 정도는 각 필지의 형태적 조건뿐 아니라 위치적 조건 등이 영향을 주고 있음을 암시한다.

이 밖에 가지형 뚫린 도로 단위 유형에서는 지구를 구획하는 비교적 넓은 도로에 접한 필지가 지구를 세분하는 비교적 좁은 도로에 접한 필지에 비해 용도의 변화가 큰 것을 확인할 수 있었는데, 이는 지구를 구획하는

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

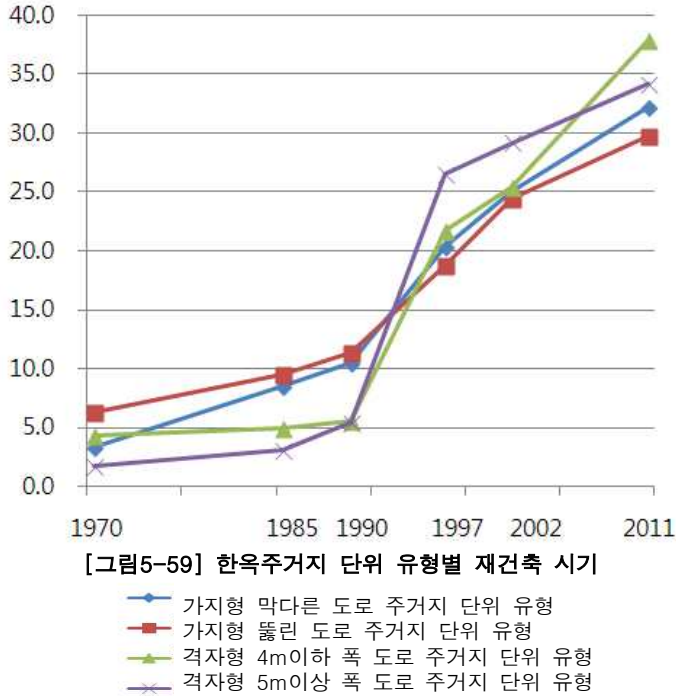
[표5-45] 한옥주거지 단위 유형별 재건축 건물의 용도

유형		단독주택수	단독주택률(%)
가지형 막다른 도로	1970	41	77.4
	2011		
	변동률		
가지형 뚫린 도로	1970	96	56.1
	2011		
	변동률		
격자형 4m이하 폭 도로	1970	49	77.8
	2011		
	변동률		
격자형 5m이상 폭 도로	1970	260	70.7
	2011		
	변동률		

도로가 세분하는 도로에 비해 위계와 폭 등이 크기 때문에 보다 타용도로의 개발의 압력이 강했기 때문이라고 해석할 수 있다. 아울러 격자형 5m이상 폭 도로 단위 유형에서는 정형인 필지가 비정형인 필지에 비해 용도의 변이가 큰 것을 확인할 수 있었는데, 이는 이 유형에서 비정형 필지는 정형 필지에 비해 대로 한 켠 뒤에 위치하므로, 도로와 밀접한 관련이 있는 근린상업시설 등이 계획되기에는 쉽지 않았기 때문인 것으로 해석이 가능하다.

(2) 유형별 재건축 건물의 신축 시기

유형별 재건축 건물의 신축 시기를 살펴보면, 모든 유형에서 다세대 다가구 주택이 합법화된 1990년부터 제도가 강화된 1996년까지 재건축이 가장 활발하게 일어났음을 알 수 있다. 하지만 가지형 도로 유형이 격자형 도로 유형에 비해, 막다른 도로 유형이 뚫린 도로 유형에 비해, 4m이하 폭 도로 유형이 5m이상 폭 도로 유형에 비해 이러한 경향은 적게 나타났다. 즉 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형에서 재건축 수요는 가장 정책적 변화에 민감하게 반응했으며, 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형에서 가장 민감하지 않게 반응하였음을 알 수 있다. 또한 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형과 격자형 5m이상 폭 주거지 단위 유형에서는 모두 도로 접근성이 좋으므로 1980년대부터 비단독주택 용도의 건물이 요구된 것으로 보이며, 따라서 철근콘크리트구조의 규모가 비교적 큰 근린상업시설 용



도의 건물이 건축되었다. 이에 비해 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형에서는 현재까지 대부분 단독주택 용도로의 재건축이 이루어졌으며, 2002년 이후에서야 철근콘크리트구조가 주로 사용되었음을 확인하였다. 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서도 현재까지 대부분 단독주택 및 공동주택 용도로의 재건축이 이루어졌으며, 1997년 이후에 철근콘크리트구조가 주로 사용되었다.(표5-46)

[표5-46] 한옥주거지 단위 유형별 재건축 건물의 특징

유형	재건축 시기	재건축 건물의 용도	재건축 건물의 구조
가지형 막다른 도로	1970년 이후 단계적 재건축	대부분 단독주택	2000년 이후 철근콘크리트구조
가지형 뚫린 도로	1990년 이후 단계적 재건축	근린생활시설이 많음	1985년 이후 철근콘크리트 구조
격자형 4m이하 폭 도로	1990년 이후 단계적 재건축	단독주택 및 공동주택	1997년 이후 철근콘크리트구조
격자형 5m이상폭 도로	1990~1996년 대부분 재건축	근린생활시설 및 공동주택이 비교적 많음	1985년 이후 철근콘크리트 구조

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

박기범, 최찬환(2003)의 연구에서는 강남 단독주택지역 즉 격자형 구조를 갖는 지역을 분석해 본 결과 1990년 이전에는 다세대·다가구 주택의 건립은 주거지 구조에 큰 영향을 받지 않으나, 1990년 이후에는 이격거리 규정 등에 의해 주거지 구조가 다세대·다가구 주택에 큰 영향을 주고 있음을 밝히고 있다<sup>6)</sup>. 즉 이러한 선행연구의 결과와 유사하게 본 대상지 중 격자형 구조에서는 1990년 이후로 4m이상 도로에 접한 필지와 5m이상 도로에 접한 필지의 다세대·다가구 주택의 건립에 큰 차이가 있는 것으로 나타났다<sup>7)</sup>.

(3) 재건축 건물 규모의 비교

한옥주거지 내 재건축 즉 한옥 멸실이 발생한 필지의 면적을 살펴보면, 모든 유형에서 비한옥주거지와는 달리 1980년대 이후 2000년대까지 일정한 방향성이 없다<sup>8)</sup>.(표5-47, 그림5-60) 이는 한옥주거지에서는 대부분 분합필 등의 필지 변동 없이<sup>9)</sup> 기존 필지 안에서 재건축이 일어나기 때문

[표5-47] 한옥주거지 내 1970년 이후 재건축 건물의 규모(평균필지면적:㎡, 평균용적률:%)

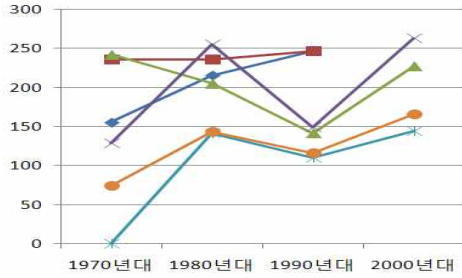
		1970년대	1980년대	1990년대	2000년대
우이동 국민주택	평균필지면적	155.57	215.57	246.4	-
	평균용적률	74.44	92.43	140.8	-
삼성동 시영주택	평균필지면적	235.97	235.83	246.87	-
	평균용적률	28.02	150.91	189.54	-
가지형 막다른 도로 유형	평균필지면적	243.13	205.20	141.50	226.74
	평균용적률	116.98	186.36	127.49	118.06
가지형 뚫린 도로 유형	평균필지면적	128.76	255.06	149.50	263.04
	평균용적률	169.70	178.85	167.82	194.07
격자형 4m이하 폭 도로 유형	평균필지면적	0.00	141.20	110.53	144.69
	평균용적률	0.00	127.65	137.99	183.29
격자형 5m이상 폭 도로 유형	평균필지면적	74.00	143.51	116.39	166.16
	평균용적률	176.38	174.74	153.02	179.73

6) 박기범, 최찬환, 앞의 글, 2003, pp.73-76.

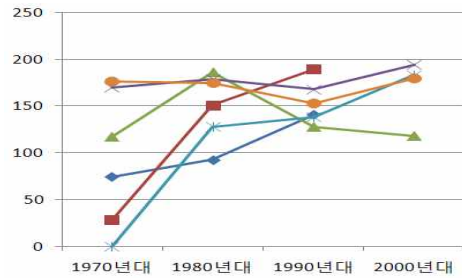
7) 하지만, 가지형 구조에서는 막다른 도로와 뚫린 도로에 접한 필지는 1990년 이후의 재건축 경향에 있어서 큰 차이가 없었다.

8) 우이동 국민주택단지에는 1960년 394세대로 조성되었으며, 삼성동 시영주택은 1960년대 말 97세대로 조성되었다. 두 지역에는 모두 한옥이 아닌 단독주택이 건립되었으나, 필지규모와 법규제한 등이 연구 대상지와 유사하여 비교대상지로 삼았다. 비





[그림5-60] 재건축 건물의 평균 필지 면적(m²)



[그림5-61] 재건축 건물의 평균 용적률(%)

- 우이동 국민주택단지
- 삼성동 시영주택단지
- ▲ 가지형 막다른 도로 한옥주거지 단위 유형
- ◆ 가지형 뚫린 도로 한옥주거지 단위 유형
- ◆ 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형
- 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형

에 특별히 필지의 감소 및 증가가 일어나지 않는 것으로 해석된다. 추이를 살펴보면, 1980년대는 근린생활시설 건물이 많이 건설되면서 비교적 큰 규모의 필지가 재건축되었고, 1990년대에는 단독주택의 건물이 대량 건설되면서 비교적 작은 필지에 재건축되었고, 2000년대는 공동주택 및 근린생활시설 등이 건설되기 시작하면서 다시 대규모 필지의 건물이 재건축된 것으로 보인다.

용적률을 살펴보면 타 지역에서는 시기에 따른 상승추세를 확연하게 확인할 수 있지만, 한옥주거지에서는 특별한 변동을 확인할 수 없다.(그림 5-61) 이를 필지 규모와도 연계하여 살펴보면, 정해진 규모의 필지에 1980년대, 2000년대에는 근린생활시설, 공동주택 등의 대규모 시설이, 1990년대에는 단독주택의 비교적 소규모 시설이 주로 건축되었기 때문인 것으로 보인다.

이와 같이 한옥주거지에서는 정해진 규모의 필지 즉 한옥이 들어섰던 필지의 변동이 없이 새로운 유형이 재건축되는 경우가 많았다. 따라서 실제

교대상지에 대한 자료는 선행연구(전병권, 『서울시 단독주택지의 변화와 주거건축 유형의 적용에 관한 연구』, 박사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2004, pp.47-51, 105-110.)를 참고하였다. 또한 이 내용은 백선영, 안건혁(2011a)의 연구에서 자료를 추가하여 발전시킨 것이다.

9) 연구대상시기 중 가지형 구조의 78.8%, 격자형 구조의 89.5%의 필지에서 분합필지의 변동이 일어나지 않았다.

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



**[그림5-62] 개별  
진입로가 있는  
단독주택필지**



**[그림5-63] 필지의 변동 없이 재건축이  
일어나 밀도가 높아진 필지**



**[그림5-64]  
건물사이의 사용되지  
않는 공간**

현장답사시에 개별 진입로가 있는 단독주택, 세장형의 소규모 다세대 주택 등 다른 지역에서 쉽게 찾아 볼 수 없는 특별한 양상을 발견할 수 있었다. (그림5-62, 63, 64)

#### 5.6.4 비한옥주거지와와의 비교

한옥주거지 단위 유형과 한옥 멸실의 관계를 보다 깊이 이해하기 위하여, 한옥주거지가 아닌 지역에서 주거지 단위 유형과 건물 멸실의 관계를 살펴보았다. 한옥주거지와와의 비교를 위해서는 건물 멸실에 대한 외적 조건이 비슷한 지역을 선정할 것이 요구된다. 따라서 가지형 구조는 옥인동, 효자동, 창성동, 통인동 지구가 위치하고 있는 경북궁 서측 지역 내 한옥주거지가 아닌 곳을 비교 대상지로 선정하였고, 격자형 구조는 삼선동5가, 안암동1가, 보문동5가, 안암동2가, 안암동3가 지구가 위치하고 있는 돈암토지구획정리사업지구 중 동선동2가 일대를 비교 대상지로 선정하였다.

## (1) 경복궁 서측 지역

경복궁 서측 지역 전체를 살펴 보면, 한옥주거지인 연구 대상지를 제외하면 2009년 기준으로 209채의 한옥이 막다른 도로에 접하고 있고, 2010년 현재 한옥이 존치되어 있는 필지의 대부분은 막다른 도로에 접하는 유형임을 알 수 있다.(그림5-57) 또한 윤효진(2001)의 연구에서는 가회동, 관훈동 지역에서 1992년 이후 2001년까지 간선도로변에 있는, 즉 뚫린 도로에 면하는 도시형한옥이 변화가 많음을 밝히고 있다<sup>10)</sup>. 이러한 결과는 가지형 구조에서는 막다른 도로에 접하는 필지가 뚫린 도로에 접하는 필지보다 한옥 멸실이 적게 일어나는 것을 반증한다고 볼 수 있다.



[그림5-65] 경복궁 서측지역 내 한옥과 막다른 도로의 2010년 현황  
(자료 : 서울시(2010), 회색 : 존치 한옥, 검은 선 : 막다른 도로)

<sup>10)</sup> 윤효진, 앞의 글, 2001, p243.

(2) 동선동2가 일대

동선동2가 일대는 연구 대상지 중 안암동1가 지구와 근접하고 있으며, 현재 성신여자대학교 주변에 위치하고 있다. 1970년 당시 규모가 비슷한 101개의 필지로 구성되어 있었으며, 블록을 구분하는 도로는 5m이상의 폭으로, 세분하는 도로는 4m이하의 폭으로 계획되었다. 101개의 필지 중 51개의 필지



[그림5-66] 동선동2가 일대의 현황

에는 한옥이 50개의 필지에는 비한옥이 건축되었다. 2011년 현재에는 필지가 합필되어 94개의 필지에 9개의 한옥과 9개의 비한옥건물이 존치되어 있고, 연구기간 내 도로의 변화는 없었다.



[그림5-67] 동선동2가 일대의 위치



[그림5-68] 동선동2가 일대의 1970년과 2011년 현재 항공사진

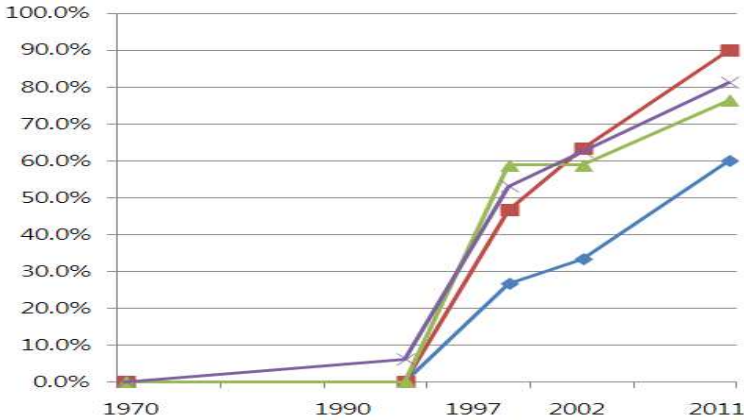
분석 결과 격자형 4m이하 폭 도로에 접하는 필지에서 기존 건물의 존치 비율이 한옥과 비한옥에 상관없이 높았다. 또한 재건축 이후 건물의 용도는 구조 유형과는 큰 관련성이 없었고, 한옥인 경우 보다 비단독주택인 경우가 많았다.(표5-48)

[표5-48] 동선동2가 일대의 변이(괄호안은 비율)

주거지 단위 유형		필지 수			건물 존치 수	재건축 시기				재건축 용도 단독주 택
		19 70	20 11	변동률		1970 ~1989	1990 ~1996	1997 ~2001	2002 ~2011	
한 옥	격자형4m이하 폭 도로	20	15	-25.0	6 (40.0)	0 (0.0)	4 (44.4)	1 (11.1)	4 (44.4)	4 (44.4)
	격자형 5m이상 폭 도로	31	30	-3.2	3 (10.0)	0 (0.0)	14 (51.9)	5 (18.5)	8 (29.6)	18 (66.7)
	합계	51	45	-11.8	9 (20.0)	0 (0.0)	18 (50.0)	6 (16.7)	12 (33.3)	22 (61.1)
비 한 옥	격자형4m이하 폭 도로	18	17	-5.6	4 (23.5)	0 (0.0)	10 (76.9)	0 (0.0)	3 (23.1)	12 (92.3)
	격자형 5m이상 폭 도로	32	32	0.0	5 (15.6)	2 (7.7)	15 (57.7)	3 (11.5)	6 (23.1)	19 (73.1)
	합계	50	49	-2.0	9 (18.4)	2 (5.1)	25 (64.1)	3 (7.7)	9 (23.1)	31 (79.5)

한옥 멸실 시기를 살펴보면, 재건축은 모두 1990~1996년에 급격하게 발생하였으나, 비한옥건물인 경우 한옥인 경우 보다 일찍 재건축이 시작된 것을 알 수 있다. 또한 한옥과 비한옥에 상관없이 격자형 5m이상 폭 도로

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실



[그림5-69] 동선동2가 일대의 한옥 멸실의 시기

- 격자형 4m이하 폭 도로 유형(한옥)
- 격자형 5m이상 폭 도로 유형(한옥)
- ▲— 격자형 4m이하 폭 도로 유형(비한옥)
- ×— 격자형 5m이하 폭 도로 유형(비한옥)

에 접하는 필지에서 먼저 재건축이 일어난 후 격자형 4m이하 폭 도로에 접하는 필지에서 재건축이 일어났다.(그림5-69) 아울러 한옥이 건설된 경우 비한옥이 건설된 경우에 비해 보다 늦게 재건축이 발생함을 확인할 수

[표5-49] 연구 대상지와 비교 대상지의 변이

				건물의 변화			
				기존 건물 수	기존 건물률(%)	비한옥 단독주택수	비한옥 단독주택률(%)
격자형 4m이하 폭 도로	비교 대상지	한옥	1970	20	100.0	4	44.4
			2011	6	40.0		
			변동률	-70.0	-60.0		
		비한옥	1970	18	100.0	12	92.3
			2011	4	23.5		
			변동률	-77.8	-76.5		
	연구 대상지	한옥	1970	152	93.8	49	77.8
			2011	72	49.0		
			변동률	-52.6	-47.8		
격자형 5m이상 폭 도로	비교 대상지	한옥	1970	31	100.0	18	66.7
			2011	3	10.0		
			변동률	-90.3	-90.0		
		비한옥	1970	32	100.0	19	73.1
			2011	5	15.6		
			변동률	-84.4			
	연구 대상지	한옥	1970	494	88.1	260	70.7
			2011	119	23.2		
			변동률	-75.9	-73.6		

있다.

이러한 결과를 앞에서 도출한 연구 대상지인 한옥주거지의 분석 결과와 비교해 보면 다음 표5-49와 같고, 기존 건물이 한옥과 비한옥인 것에 상관없이 격자형 구조에서는 4m이하 폭 도로에 접하는 필지가 5m이상 폭 도로에 접하는 필지보다 존치율이 높다. 즉 앞에서 도출한 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실의 관계와 일치한다고 볼 수 있다. 또한 용도의 변이는 한옥주거지에서의 결과와 차이를 보였는데, 이는 용도의 변이는 각 필지의 형태적 조건뿐 아니라 사회경제적인 외적 조건에 중요한 영향을 받는다는 사실을 나타낸다고 볼 수 있다.

## 5.7 소결

본 장에서는 ‘도로, 필지, 건물로 구성되며, 동질적인 특징을 갖는 변이의 단위’인 한옥주거지 단위 유형을 도출하여, 이에 따른 한옥의 멸실 양상을 분석하고자 하였다. 한옥주거지 단위 유형은 우선 4장에서 구분한 16개의 한옥의 주거지 구조에 따라 건물의 변이를 살펴본 후, 건물의 변이에 영향을 미치지 않는 요소인 도로의 향을 제외하였고, 보다 직접적인 영향을 미치는 요소인 도로의 형태, 연결도 및 폭을 기준으로 하여 총 4개의 유형으로 도출하였다. 각 유형별 한옥 멸실의 특징을 살펴보면 다음과 같다.(표5-50)

첫 번째, 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형과 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 건물의 변화가 크지 않았다. 이에 비해 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형과 격자형 5m이상 폭 주거지 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 건물의 변화가 활발하게 일어났다. 즉 도로에의 접근이 용이하지 않은 가지형 막다른 도로 단위 유형과 격자형 4m이하 폭 도로 단위 유형에서는 비교적 한옥의 멸실과 용도의 변이가 적었음을 알 수 있다. 또한 이러한 유형에서는 도로에의 접근성이 대부분 좋지 않기 때문에 도로의 조건보다는 필지의 면적과 필지의 정형도 즉 필지의 조건이 한옥 멸실에 중요한 영향을 미치고 있다는 것을 확인하였다. 아울러 도로와의 접근성이 좋은 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형과 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 비교적 한옥의 멸실과 용도의 변이가 많이 발생하였음을 알 수 있다. 이러한 유형에서 도로에의 접근은 대부분의 필지에서 용이하므로 각 필지의 위치에 따라 용도의 변화율이 차이가 있음을 확인하였다.

두 번째, 전체 한옥주거지의 필지별 한옥의 멸실을 살펴보면, 한옥 멸실에 영향을 주는 주거지 구조의 요소는 도로의 연결도, 폭, 필지의 면적, 접도길이이지만, 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실을 살펴본 결과 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형, 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형, 격



자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 필지의 정형화정도 역시 한옥 멸실에 영향을 주는 요소임을 알 수 있었다.

세 번째, 전체 한옥주거지에서는 주거지 구조의 요소 중 필지의 요소인 필지의 면적, 정형화정도, 접도길이가 필지 변동과 밀접한 관계가 있고, 도로의 요소는 크게 관련이 없음을 알 수 있었다. 또한 한옥주거지 단위 유형별 필지 변동과 한옥 멸실의 관계를 살펴본 결과, 모든 유형에서 변동이 없는 필지에 비해서 변동이 있는 필지에서 한옥의 멸실이 많이 일어났으며, 가지형 구조는 격자형 구조에 비해, 막다른 도로 유형은 뚫린 도로 유형에 비해, 4m이하 폭 도로 유형은 5m이상 폭 도로 유형에 비해 필지의 변동과 한옥의 멸실의 관계가 적은 것을 파악하였다. 이는 가지형 구조, 막다른 도로, 4m이하 폭 도로 유형에 접한 필지는 격자형 구조, 뚫린 도로, 5m이상 폭 도로에 접한 필지보다 필지의 규모 및 도로와의 접근성이 좋지 않기 때문에 이를 개선하기 위해 건물의 멸실과는 무관하게 합필활동이 일어나기 때문으로 해석할 수 있다.

네 번째, 한옥의 멸실 시기를 살펴보면, 모든 유형에서 다세대·다가구 주택이 합법화된 1990년부터 제도가 강화된 1997년까지 재건축이 가장 활발하게 일어났다. 하지만 가지형 도로 유형이 격자형 도로 유형에 비해, 막다른 도로 유형이 뚫린 도로 유형에 비해, 4m이하 폭 도로 유형이 5m이상 폭 도로 유형에 비해 이러한 경향은 적게 나타났음을 알 수 있다. 즉 재건축이 가장 용이한 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형에서 정책적 변화에 가장 민감하게 영향을 받았고, 재건축이 용이하지 않은 가지형 막다른 도로 유형에서 가장 민감하지 않게 영향을 받았음을 알 수 있다. 또한 가지형 뚫린 도로 단위 유형과 격자형 5m이상 폭 도로 단위 유형에서는 모두 도로 접근성이 좋으므로 1980년대부터 비단독주택 용도의 건물의 수요가 있었던 것으로 보이며, 따라서 철근콘크리트 구조의 규모가 비교적 큰 근린상업시설 용도의 건물이 건축되었음을 확인하였다. 이에 비해 가지형 막다른 도로 단위 유형과 격자형 4m이하 폭 도로 단위 유형에서는 현재까지 대부분 주거의 용도의 소규모로 재건축이 이루어졌으며, 1997년 이후에서야 철근콘크리트구조가 주로 사용되었음을 알 수 있었다. 아울러 한옥주

V. 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실

거지에서는 타지역과는 달리 정해진 규모의 필지 즉 한옥이 들어섰던 필지의 변동이 없이 새로운 유형이 재건축되는 경우가 많아서 시기에 따라 재건축 건물 및 필지의 규모가 증가하는 경향을 찾을 수 없었다.

다섯 번째, 연구 대상지와 외적 조건이 유사한 비교 대상지를 선정하여 주거지 단위 유형에 따라 한옥의 멸실을 살펴본 결과 가지형 막다른 도로 단위 유형이 가지형 뚫린 도로 유형에 비해, 격자형 4m이하 폭 도로 유형이 격자형 5m이상 폭 도로 유형에 비해 기존 건물의 멸실이 적게 발생함을 확인하였다. 또한 격자형 구조에서 이러한 경향은 기존 건물이 한옥과

[표5-50] 한옥주거지 단위 유형별 비교

유형	가지형 막다른 도로	격자형 4m이하 폭 도로	가지형 뚫린 도로	격자형 5m이상 폭 도로
주거지 구조의 변이	비교적 많음	비교적 적음	비교적 많음	비교적 적음
한옥의 멸실	비교적 적음		비교적 많음	
	시기	1970년 이후 단계적 멸실	1990년 이후 단계적 멸실	1990년 이후 단계적 멸실
재건축 건물의 용도 변이	비교적 적음		비교적 많음	
	주 용도	대부분 단독주택	단독주택 및 공동주택	근린생활시설이 많음
재건축 건물의 구조	1997년 이후 철근콘크리트구조 널리 사용	1997년 이후 철근콘크리트구조 널리 사용	1985년 이후 철근콘크리트 구조 널리 사용	1985년 이후 철근콘크리트 구조 널리 사용
유형의 특징	-도로에의 접근성이 대부분 좋지 않음 -도로의 조건보다는 필지의 면적과 필지의 정형도 즉 필지의 조건이 한옥 멸실에 중요한 영향을 미치고 있음		-도로에의 접근성이 대부분 용이함 -각 필지의 위치에 따라 용도 변화의 차이가 있음	
	- 정책적 변화에 가장 민감하지 않음	- 2002년 이후 재건축이 많이 발생	- 비단독주택 용도의 요구가 많았음	- 정책적 변화에 가장 민감 - 비단독주택 용도의 요구가 많았음
타 지역과의 비교		- 한옥/비한옥과 관련없이 멸실이 비교적 적게 일어남		- 한옥/비한옥과 관련없이 멸실이 비교적 많이 일어남

비한옥인 것에 큰 영향이 없음을 알 수 있었으나, 한옥이 건설된 경우 비한옥이 건설된 경우에 비해 보다 늦게 재건축이 발생함을 확인할 수 있었다. 아울러 용도의 변이는 각 필지의 형태적 특징 즉 내적 조건보다는 외적 조건 등에 의해서 큰 영향을 받는 것을 예상할 수 있었다.

## VI. 결 론

---

- 6.1 서울 한옥주거지 구조의 특징
- 6.2 서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 양상
- 6.3 연구의 한계 및 향후 연구과제

서울시에서 1961년 13만 채이던 한옥은 2006년 1만8천여 채로 줄어들었고, 2008년까지 개발 사업에 의해 3천여 채가 멸실되었으며, 2006년 당시의 98개 한옥밀집지구 중 주거지로서 자연적인 변화를 겪으면서 2011년 현재 단독주택지역으로 기능하는 곳은 12지구에 불과하다. 즉 현재 서울시 한옥밀집지구에서 한옥의 물리적인 멸실 및 주거기능의 쇠퇴현상은 매우 심각한 상황이라고 할 수 있다. 이러한 한옥의 멸실 양상은 한옥주거지 구조에 따라 상이하게 나타나는데, 이는 한옥의 멸실 과정이 개별 한옥이 독립적으로 이루어지는 것이 아니라 그 한옥이 건립된 도시형태적 조건과 관계를 이루며 집단적으로 이루어지고 있음을 보여주는 것이다. 따라서 한옥의 멸실에 대응하기 위해서는 한옥의 주거지 구조를 파악하고, 이를 바탕으로 집단을 구분하여 그 변이 양상 즉 멸실 양상을 분석해 보는 것이 필요하다.

### 6.1 서울 한옥주거지 구조의 특징

서울 한옥주거지 구조의 특징을 밝히기 위해, 우선 12개 한옥밀집지구 내 약 1,400개 필지의 1970년 구조를 분석하였고, 2011년까지의 변화 양상을 지구별로 파악해 보았으며, 이후 각 구조 요소간의 관계를 살펴보

고, 대표적인 주거지 구조의 분석 요소를 필지별로 도출하고자 하였고, 그 결과는 다음과 같다.

첫 번째, 성내지역의 한옥주거지는 성외지역에 비해 각 필지의 규모가 크고 도로에 많이 면하고 있으며, 도로의 연결성이 좋지 않음을 확인하였다. 이러한 차이는 두 지역의 형성 과정을 통해 해석이 가능하며, 결국 성내지역 한옥주거지의 도로 형태는 가지형이며, 성외지역 한옥주거지의 도로 형태는 격자형인 것을 파악하였다.

두 번째, 대규모로 건설된 격자형 구조는 1970년 당시 가지형 구조에 비해 보다 균질한 주거지 구조에 유형화된 도시형한옥이 공급되었음을 확인하였다.

세 번째, 1970년에서 2011년 사이에 격자형 구조에서는 도로 및 필지의 변화가 거의 없었으나, 가지형 구조에서는 도로 및 필지의 변화가 보다 많았음을 확인하였다. 이는 격자형 구조 체계가 차량진입의 원활함, 재건축의 용이함 등으로 인해 1970년 이후 사회적 요구에 비교적 적합하여, 주거지 구조의 변동이 적었음을 말해주는 것이다.

네 번째, 상관분석을 통해 가지형 구조에서는 도로의 향, 연결도 및 필지의 정형화정도가 한옥주거지 단위를 구분할 수 있는 주거지 구조의 요소로 도출되었으며, 격자형 구조에서는 도로의 향, 폭 및 필지의 정형화정도가 한옥주거지 단위를 구분할 수 있는 요소로 도출되었다. 또한 가지형 구조와 격자형 구조에서는 주거지 구조의 요소별 관계도 상이하게 나타났는데, 이러한 차이는 1970년 당시 가지형 구조에서 비정형 필지들은 대부분 블록 내부에 위치한 소규모 필지이고, 남북방향의 도로는 폭이 좁은 도로인 것에 비해, 격자형 구조에서 비정형 필지들은 도로의 한 켄 뒤에 위치하여 좁은 개별 진입로를 통해 접근이 가능한 필지이며, 남북방향의 도로는 위계가 높고 폭이 넓은 도로이기 때문인 것으로 해석되었다.

## 6.2 서울 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실의 양상

본 연구에서는 ‘도로, 필지, 건물로 구성되며, 동질적인 특징을 갖는 변이의 단위’인 한옥주거지 단위 유형을 도출하여, 이에 따른 한옥의 멸실 양상을 분석하고자 하였고, 그 결과는 다음과 같다.

첫 번째, 한옥주거지 단위 유형은 서울 한옥주거지 구조의 분석 결과에 따라 건물의 변이 양상을 살펴본 후, 건물의 변이에 영향을 미치지 않는 요소인 도로의 향을 제외하였고, 보다 직접적인 영향을 미치는 요소인 도로의 형태, 연결도 및 폭을 기준으로 하여 총 4개의 유형으로 도출하였다.

두 번째, 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형과 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 1970년 이후 2011년까지 건물의 변화가 크지 않았으나, 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형과 격자형 5m이상 폭 주거지 단위 유형에서는 건물의 변화가 활발하게 일어났다. 즉 도로에의 접근이 용이하지 않은 가지형 막다른 도로 단위 유형과 격자형 4m이하 폭 도로 단위 유형에서는 비교적 한옥의 멸실과 용도의 변이가 적게 일어났으며, 도로의 조건보다는 필지의 면적과 필지의 정형도 등 필지의 조건이 한옥 멸실에 중요한 영향을 미치고 있다는 것을 확인하였다. 또한 도로와의 접근성이 좋은 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형과 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 비교적 한옥의 멸실과 용도의 변이가 많이 발생하였으며, 각 필지의 위치에 따라 용도의 변화율이 차이가 있음을 확인하였다.

세 번째, 전체 한옥주거지의 필지별 한옥의 멸실을 살펴보면, 한옥 멸실에 영향을 주는 주거지 구조의 요소는 도로의 연결도, 폭, 필지의 면적, 접도길이이지만, 한옥주거지 단위 유형별 한옥의 멸실을 살펴본 결과 가지형 막다른 도로 주거지 단위 유형, 가지형 뚫린 도로 주거지 단위 유형, 격자형 4m이하 폭 도로 주거지 단위 유형에서는 필지의 정형화정도 역시 한옥 멸실에 영향을 주는 요소임을 알 수 있었다.

네 번째, 모든 유형에서 변동이 없는 필지에 비해서 변동이 있는 필지에서 한옥의 멸실이 많이 일어났으며, 가지형 구조는 격자형 구조에 비해, 막다른 도로 유형은 뚫린 도로 유형에 비해, 4m이하 폭 도로 유형은 5m이상 폭 도로 유형에 비해 필지의 변동과 한옥의 멸실의 관계가 적은 것을 파악하였다. 이는 규모가 작고, 도로와의 접근성이 좋지 않은 필지에서는 이를 개선하기 위해 건물의 멸실과는 무관하게 합필활동이 일어나기 때문으로 해석할 수 있다.

다섯 번째, 한옥의 멸실 시기를 살펴보면, 모든 유형에서 다세대·다가구 주택이 합법화된 1990년부터 제도가 강화된 1997년까지 재건축이 가장 활발하게 일어났다. 하지만 가지형 도로 유형이 격자형 도로 유형에 비해, 막다른 도로 유형이 뚫린 도로 유형에 비해, 4m이하 폭 도로 유형이 5m이상 폭 도로 유형에 비해 이러한 경향은 적게 나타났음을 알 수 있다. 즉 재건축이 가장 용이한 격자형 5m이상 폭 도로 주거지 단위 유형에서 정책적 변화에 가장 민감하게 영향을 받았고, 재건축이 용이하지 않은 가지형 막다른 도로 유형에서 가장 민감하지 않게 영향을 받았음을 알 수 있다.

여섯 번째, 한옥을 대체하여 들어선 재건축 건물의 특징을 살펴본 결과 또한 도로 접근성이 좋은 유형에서는 1980년대부터 비단독주택 용도의 건물이 요구되어 철근콘크리트 구조의 규모가 비교적 큰 근린상업시설 용도의 건물이 건축되었으나, 도로 접근성이 좋지 않은 유형에서는 대부분 주거의 용도의 소규모로 재건축이 이루어졌으며, 1997년 이후에서야 철근콘크리트구조가 주로 사용되었음을 알 수 있었다. 또한 한옥주거지에서는 타지역과는 달리 정해진 규모의 필지 즉 한옥이 들어섰던 필지의 변동이 없이 새로운 유형이 재건축되는 경우가 많음을 확인하였다.

일곱 번째, 연구 대상지와 외적 조건이 유사한 비교 대상지를 선정하여 단위 유형에 따라 한옥의 멸실을 살펴본 결과 가지형 막다른 도로 단위 유형이 가지형 뚫린 도로 유형에 비해, 격자형 4m이하 폭 도로 유형이 격자형 5m이상 폭 도로 유형에 비해 기존 건물의 멸실이 적게 발생함을 확인하였다. 또한 격자형 구조에서 이러한 경향은 기존 건물이 한옥과 비한옥인 것에 큰 영향이 없음을 알 수 있었으나, 한옥이 건설된 경우 비한옥이 건설

## VI. 결 론

된 경우에 비해 보다 늦게 재건축이 발생함을 확인할 수 있었다.

본 연구의 결과는 다음과 같은 의의를 갖는다.

첫 번째, 본 연구에서는 2011년 존속하는 서울시 한옥주거지의 1970년 이후 변이를 필지 단위로 전수 조사하여 지구별, 유형별 변이 양상을 분석하였다. 한옥주거지에 대한 기존 연구들은 개별 한옥의 변화에 초점을 맞추거나 주거지의 형성과정에 집중하였고, 1970년 이후 한옥주거지 변이의 양상을 확인하려는 연구가 부족하였다. 따라서 본 연구의 결과는 서울 한옥주거지 쇠퇴 과정에 대한 실증적인 자료가 될 것이라는 점에서, 또한 유형 형태학적 측면에서 하나의 대상지의 필지 주기를 실증적으로 탐구하였다는 측면에서 의미를 갖는다.

두 번째, 본 연구에서는 한옥이 갖는 주거지 구조와 변이를 기준으로 하여 ‘한옥주거지 단위 유형’을 도출하고, 그 특성을 파악하였다. 이는 동질적인 성격을 갖고, 변화를 함께하며 한옥주거지의 형태를 설명할 수 있는 한옥의 집합체계를 도출한 것이다. 따라서 이 유형은 향후 서울시 한옥주거지의 도시조직을 파악하는데 있어서 하나의 기준으로 작용할 수 있을 것으로 보인다.

세 번째, 본 연구에서는 한옥주거지 단위 유형별 한옥 멸실 양상의 차이를 확인하고, 타지역과 비교해 보았다. 기존 연구 중에서는 역사적인 지역에 대한 도시조직의 변화의 특징을 도로와 필지를 중심으로 확인하려는 시도는 많았으나 건축물의 자료가 추가되어 그 변이의 조건을 찾으려는 연구는 부족하였다. 따라서 본 연구의 시도는 어떠한 주거지 구조에서 한옥이 어떻게 멸실되어 가는지를 확인함으로써, 한옥의 멸실 조건 및 양상에 대한 정보를 구축하였다고 볼 수 있다. 아울러 궁극적으로 물리적 조건의 내적 상호작용에 의한 도시 형태 변화의 속성을 규명했다는 점에 의의를 갖는다.



## 6.3 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 다음과 같은 몇 가지의 한계를 지니고 있다.

첫 번째, 본 연구에서는 한옥주거지 내 한옥 멸실을 도시 형태적 상관관계 속에서 파악함으로써 사회, 경제, 문화적인 외적 요인에 대한 고려가 부족하다.

두 번째, 연구의 대상을 2011년 현재 존속하고 단독주거지로서 기능하고 있는 한옥주거지내 한옥에 한정하였기 때문에, 상업화되거나 이미 멸실된 한옥밀집지구내 한옥에 대한 해석이 부족하다.

세 번째, 2011년 현재 존치되지 않고, 멸실된 한옥은 항공사진을 통해 형태, 배치 등을 추정하였고, 그 이전에 합필된 필지는 폐지적도를 통해 면적, 접도길이 등을 측정하였기 때문에 자료 오류의 가능성이 있다.

네 번째, 서울시 한옥주거지의 생성 및 변동에 대한 지적, 문헌자료 이외에 거주민 인터뷰 등의 실질적인 자료가 부족하다.

따라서 향후 대상지에 대한 실증적이고 비 물리적인 자료가 추가되고, 타 한옥밀집지구에 대한 연구가 진행된다면, 서울시 내 한옥 멸실에 대한 보다 정확하고 깊이 있는 결과가 도출될 것으로 예상된다.

# 참고문헌

## ■ 자료

### (1) 지적 자료

건축물대장 및 토지대장 (<http://www.onnara.go.kr/>)  
서울시 항공사진 (<http://aerogisseoul.go.kr/>)  
서울시 종로구, 성북구, 동대문구 폐지적도  
다음지도 (<http://local.daum.net/map>)  
경성부지적도(1929년)  
지번입대경성정밀도(1940년)  
경성부관내도(1930년대 후반)  
경성안내(1943년)

### (2) 일간지

문화일보  
중앙일보 (<http://pdf.joinsmsn.com/joongang/>)  
한국경제  
한국일보

### (3) 기타

국토의계획및이용에관한법률 시행령  
네이버 지식사전 (<http://terms.naver.com/>)  
서울시 내부자료(2007)  
서울특별시 보도자료

## ■ 단행본

Earl Babbie, 고성호 외 9인 역, 『사회조사방법론』, 그린, 2002.  
Leonardo Benevolo, 윤재희 외 2인 역, 『세계 도시사』, 세진사, 1990.

- Wayne C. Booth외 2인, 『The Craft of Research』, The University of Chicago Press, 2007.
- Geoffrey Broadbent, 안건혁, 온영태 역, 『건축도시 공간디자인의 사조』, 기문당, 2010.
- Koos Bosma, Dorine van Hoogstranten Martijn Vos, 『Housing for the Millions : John Habraken and the SAR(1960-2000)』, NAI Publishers, 2000.
- Matthew Carmona외 3인, 강홍빈 외 6인 역, 『도시설계, 장소만들기의 여섯차원』, 대가, 2010.
- M. P. Conzen, 「Town-Plan Analysis in an American Setting」, 『The Built Form of Western Cities』, Leicester University Press, 1990.
- M. R. G. Conzen, 『Alnwick, Northumberland : A Study in Town-Plan Analysis』, Blackwell Publishing, 1960.
- M. R. G. Conzen, M. P. Conzen편, 『Thinking about Urban Form』, Peter lang, 2004.
- Rose George, 『Korea through Australian eyes 1904』, Kyobo, 2004.
- N. J. Habraken, 『The Grunsfeld Variations』, Department of Architecture Massachusetts Institute of Technology, 1981.
- Peter Hall, 임창호, 안건혁 역, 『내일의 도시』, 한울아카데미, 2005.
- R. J. Johnston, 『Urban Residential Pattern』, G. bell and Sons ltd. 1974.
- Marker Koter, 「The Morphological Evolution of a Nineteenth-Century City Centre : Lodz, Poland, 1825-1973」, 『The Built Form of Western Cities』, Leicester University Press, 1990.
- Peter J. Larkham, 『Conservation and the City』, Routledge, 1996.
- Peter J. Larkham, 「Conservation and the Management of Historical Town」, 『The Built Form of Western Cities』, Leicester University Press, 1990.
- Roderick J. Lawrence, 「Type as Analytical Tool: Reinterpretation and Application」, 『Ordering Space』, Van Nostrand Reinhold, 1994.
- Stephen Marshall, 『Streets & Patterns』, Spon Press, 2005.
- Stephen Marshall, 『Cities, Design & Evolution』, Routledge, 2009.
- Jennifer Mason, 김두섭 역, 『질적 연구방법론』, 나남출판, 1996.
- Anne Vernez Moudon, 「The Evolution of Twentieth-Century Residential Forms : An American Case Study」, 『Urban Landscape』, Routledge, 1992.

- Anne Vernez Moudon, 「Getting to Know the Built Landscape : Typomorphology」, 『Ordering Space』, Van Nostrand Reinhold, 1994.
- Aldo Rossi, 오경근 역, 『도시의 건축』, 동녘, 2003.
- Donovan D. Rypkema, 임중현 역, 『역사보존의 경제학』, 문운당, 2005.
- Frank Schneekloth, 『Orderin Space』, Van Nostrand Reinhold, 1994.
- Lynda H. Schneekloth, Karen A. Frank, 「Type : Prison or Promise?」, 『Ordering Space』, Van Nostrand Reinhold, 1994.
- T. R. Slater, 「Urban Morphology in 1990」, 『The Built Form of Western Cities』, Leicester University Press, 1990.
- Michael Southworth, Eran Ben-Joseph, 『Streets and the Shaping of Towns and Cities』, McGraw-Hill, 1997.
- Norman Tyler, 『Historic Preservation』, W. W. Norton&company, 2000.
- J. W. R. Whitehand, 「Background to the Urban Morphogenetic Tradition」, 『The Urban Landscape : Historical Development and Management』, Academic Press, 1981.
- J. W. R. Whitehand, 『The Changing Face of Cities』, Basil Blackwell, 1987.
- J. W. R. Whitehand, P. J. Larkham, 「The Urban Landscape : Issues and Perspectives」, 『Urban Landscape』, Routledge, 1992.
- Robert K. Yin, 『Case Study Research』, Sage, 2008.
- 김광중 외 8인, 『서울 20세기 공간변천사』, 서울시정개발연구원, 2001.
- 박성현 외 2인, 『한글SPSS』, SPSS아카데미, 2002,
- 서울시정개발연구원 외, 『서울북경동경의 역사문화보전정책』, 서울시정개발연구원, 2005.
- 서울시정개발연구원, 『한옥 미래자산 포트폴리오』, 2007~2008.
- 서울시, 『경북궁서측제1종지구단위계획』, 서울시, 2010.
- 손정목, 『한국현대도시의 발자취』, 일지사, 1990a.
- 손정목, 『일제강점기 도시계획연구』, 일지사, 1990b.
- 임정의, 『그때 그모습』, 발언, 1993.
- 임창복, 『한국의 주택, 그 유형과 변천사』, 돌베개, 2011.
- 전남일, 『한국 주거의 공간사』, 돌베개, 2010.
- 전남일 외 2인, 『한국 주거의 사회사』, 돌베개, 2008.
- 정석, 『서울시 한옥주거지 실태 및 보전방안』, 서울시정개발연구원, 2006.
- 홍세희, 『이항 및 다항 로지스틱 회귀분석』, 교육과학사, 2005.

## ■ 연구 문헌

### (1) 학술지 논문

- Wesley Earl Marshall, Nornam W. Garrick, 「Does Street Network Design Affect Traffic Safety?」, 『Accident Analysis and Prevention』, 43, 2011.
- Michael C. Poulton, 「The Best Pattern of Residential Streets」, 『APA journal』, 48(4), 1982.
- Michael Southworth, Peter M. Owens, 「The Evolving Metropolis : Studies of Community, Neighborhood, and Street Form at the Urban Edge」, 『Journal of the American Planning Association』, 59(3)3, 1993.
- 강성원 외 3인, 「역사환경으로서의 도시조직 변화연구」, 『한국도시설계학회춘계 학술발표대회논문집』, 2006.
- 김성우, 윤동근, 「서울 사대문내의 전통 도시 한옥 주거지에 있어서 근대적 변화의 초기성격」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 13(1), 1997.
- 김성홍, 「근현대건축의 모폴로지 이론과 건축설계」, 『건축역사연구』, 13(4), 2004.
- 김영수, 「돈암지구(1940-1960) 도시한옥 주거지의 도시조직」, 『서울학연구』, 22, 2004.
- 김영수, 「동대문 밖 돈암지구 주거지의 형성과 변천」, 『서울학연구』, 37, 2009.
- 류중석, 「하브라켄의 도시공간이론」, 국토, 236, 2001,
- 박기범, 최찬환, 「건축제도 변화에 따른 일반주거지 도시조직에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 19(10), 2003.
- 박기범, 최찬환, 「강남 단독주택지역 변화의 법제적 해석」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 21(7), 2005.
- 박기범, 「영동 시영주택의 단지 및 건축 계획적 특성에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 23(1), 2007.
- 박병주, 「주택지 획지 및 가구의 적정규모 설정에 관한 연구」, 『국토계획』, 21(1), 1986.
- 박종현 외 2인, 「일제강점기 신도시 공간구조 분석」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 22(7), 2006.
- 박훈, 정재용, 「역사도시의 도시조직 특성과 가치에 관한 연구」, 『대한건축학회

- 논문집(계획계』), 25(5), 2009.
- 백선영, 안건혁, 「역사문화지역의 가치평가를 위한 기준설정 방안 연구」, 『한국 도시설계학회추계학술대회발표논문집』, 2007.
- 백선영, 안건혁, 「서울시 한옥밀집지구의 가치평가체계 구축에 관한 연구」, 『대한건축학회 논문집(계획계)』, 25(5), 2009.
- 백선영, 안건혁, 「1970년 이후 서울 한옥밀집지구내 한옥 멸실의 특징과 물리적 조건」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 27(12), 2011a.
- 백선영, 안건혁, 「20세기 초 서울 필지분할의 과정과 물리적 특성」, 『대한건축학회 논문집(계획계)』, 27(1), 2011b.
- 백선영, 안건혁, 「서울 한옥주거지의 1970년 이후 변이에 영향을 미치는 주거지구구조와 한옥 유형의 요인」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 28(4), 2012.
- 성태원, 송인호, 「서울 삼청동 35번지 도시한옥주거지 필지구획에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 19(9), 2003.
- 손세관 외 3인, 「다세대주택 기획특집」, 『건축문화』, 11, 2002.
- 손세관, 강경호, 「전통한옥주거지역의 보존 방안에 관한 연구」, 『환경과학연구』, 13(2), 2002.
- 손세관, 신진희, 「서울 주거지역내 주거블록의 공간구조에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 19(4), 2003.
- 양승우, 「도시형태학 연구의 계보에 관한 시론적 연구」, 『서울시립대학교 논문집』, 31, 1997.
- 양승정, 박용환, 「길의 구조로 본 한국전통마을의 공간적 특성에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 21(7), 2005.
- 양우현, 「우리나라 도시 전통주거지역의 보존과 재생의 방향」, 『환경과학연구』, 6, 1995.
- 윤도선, 홍승재, 「군산 구조계지의 필지변화와 주거건축에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 20(1), 2004.
- 윤효진, 「서울의 역사적 도심지성에 있어서의 도시형한옥의 분포특성 및 변화요인에 관한 연구」, 『서울학연구』, 17, 2001.
- 이경아, 「서울시의 한옥 보전 및 진흥 정책」, 『건축』, 53(9), 2009.
- 이경찬, 「도시형 한옥주거지 접근공간의 형태학적 특성에 관한 연구 1」, 『국토계획』, 34(6), 1999.
- 이경찬, 「도시형 한옥주거지 접근공간의 형태학적 특성에 관한 연구 2」, 『국토계획』, 35(1), 2000.
- 이민우 외 2인, 「가회동 한옥보존지구의 지가변동에 관한 연구」, 『국토계획』,

28(4), 1993.

- 임창복, 서기영, 「도시주거지내 주거유형의 변화에 관한 연구」, 『대한건축학회 논문집(계획계)』, 16(11), 2000.
- 임창복, 「서울지방의 도시주거지 구조와 주거건물의 특성에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 16(12), 2000.
- 장명준, 강창덕, 「서울시 단독주택 공간분포 연구(1970~2009)」, 『서울도시연구』, 12(2), 2011.
- 정재용, 박훈, 「서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 22(2), 2006.
- 정재용, 박훈, 「도시공간의 특성에 따른 단독주택지의 유형연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 25(2), 2009.
- 정현준, 한삼건, 「울산 구도심의 도시변화 과정에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 23(8), 2007.
- 조기술, 이우중, 「북촌한옥실거래가 분석을 통한 공공지원정책의 효과분석」, 『국토연구』, 46(2), 2011.
- 조용훈, 손병남, 「한국 도시대중주택의 변화 및 도시건축적 과제」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 22(11), 2006.
- 조준범, 「목포 구시가지 도시조직의 형성과 변화에 관한 연구」, 『대한건축학회 논문집(계획계)』, 21(10), 2005.
- 조준범, 최찬환, 「필지 분합을 통해 본 서울 북촌 도시조직의 변화 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 19(2), 2003.
- 하재명 외 3인, 「도심 한옥주거지 개발방향 모색과 설계지침에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집(계획계)』, 14(1), 1998.

## (2) 학위 논문

- 김영택, 『다세대주택의 건축특성에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 1995.
- 김정곤, 『서울시내 개량한옥에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 1983.
- 김한중, 『도시조직을 고려한 도시건축 방법론에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2009.
- 김홍배, 『도심 단독주택지의 주거건축유형 변화에 따른 공간구조 및 밀도 특성에 관한 연구』, 박사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2009.
- 권용찬, 『원형과 기본형의 개념을 통해 본 1950년대 이후 한국 도시 주택의 변

- 천에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2006.
- 남용협, 『서울 명동 도시조직 변화에 관한 연구』, 석사학위논문, 경기대학교 대학원, 2010.
- 노병덕, 『한옥주거지 용도변화의 형태학적 해석』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 2010.
- 박인애, 『서울시 다세대주택의 성장과 주거지 변화 특성』, 석사학위논문, 한국교원대학교 대학원, 2005.
- 박제성, 『북촌 도시한옥 주거지의 지형과 도시조직에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2001.
- 박철진, 『1930년대 경성부 도시형 한옥의 상품적 성격』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2002.
- 백선영, 『1930년대 김종량의 주거실험과 H자형 주택』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2005.
- 송인호, 『도시형 한옥의 유형연구, 박사학위논문』, 서울대학교 대학원, 1990.
- 신민철, 『단독주택의 변화양상과 그 의미에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2011.
- 양승우, 『조선후기 서울의 도시조직 유형연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 1994.
- 오진숙, 『서울 서촌의 역사문화경관자원의 가치해석에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2011.
- 유주형, 『도시가로경관에 대한 유형형태학적 연구』, 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2002.
- 이경찬, 『필지체계를 통해서 본 도시공간구조의 변화특성에 관한 연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 1992.
- 이동수, 『다가구주택의 건축계획특성에 관한 연구』, 석사학위논문, 명지대학교 대학원, 2001.
- 이서경, 『상업화에 따른 단독주택지역 공간구조의 변화』, 석사학위논문, 부산대학교 대학원, 2006.
- 이소영, 『도심 한옥 밀집주거지역의 골목길 경관 변화에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2011.
- 이정은, 『서울 단독주택지역의 주거환경 변화에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2007.
- 임창복, 『한국 도시 단독주택의 유형적 특수성과 변용성에 관한 연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 1989.
- 장미현, 『서울 주거지의 조성시기별 도시구조에 관한 연구』, 석사학위논문, 이화



- 여자 대학교 대학원, 2002.
- 장재일, 『단독주택지의 도시조직 변화에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2001.
- 전병권, 『서울시 단독주택지의 변화와 주거건축유형의 적용에 관한 연구』, 박사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2004.
- 전병혜, 『시민과 주민의식에 기초한 역사적 생활환경의 보전가치 평가』, 박사학위논문, 한양대학교 대학원, 2009.
- 전보림, 『한옥의 도시주거적 배치특성과 그 변용에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교대학원, 2001.
- 조용훈, 『한국도시주택의 변천에 관한 연구』, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 1984.
- 진영효, 『서울 도심부의 역사적 도시형태 변화 유형과 특성』, 박사학위논문, 서울대학교대학원, 2008.
- 최지연, 『1930~1960년대 서울 도시한옥의 안마당 입면에 관한 연구』, 서울대학교 대학원, 2004.
- 최현철, 『레이어 깊이 가중치를 적용한 공간구문론의 확장 연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 2008.
- 홍성조, 『주택부담능력을 고려한 다세대 다가구 주택 밀집지역 주거환경정비에 관한 연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 2012.
- 홍인옥, 『서울시 단독주택지역의 변화 유형과 특성에 관한 연구』, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 1997.

## ABSTRACT

# **A Typomorphological Interpretation of Depletion of Hanok in Hanok Residence -Case of Seoul after 1970-**

Advised by Prof. Ahn, Kun-Hyuck

**Baek, Sun-Young**

Ph.D. Dissertation

Department of Civil &  
Environmental Engineering

The Graduate School of  
Seoul National University

The number of Hanok which was used to reach 130 thousands in 1961 has declined to 18 thousands in 2006 and 3,000 more Hanoks went through depletion till 2008 per the development projects. In the meantime, among of 98 Hanok complex areas in 2006 only 12 have survived as of 2011 functioning as a residential area after natural variation, namely Hanok Residence. In other words, it is no exaggeration to say that the physical depletion and declining phenomenon of housing function of Hanok has reached a critical stage. This depletion of Hanok varies more depending on the structure of Hanok Residence, which means that the depletion itself is not on individual Hanok based, but collectively in

relation with urban condition where each Hanok is built on. Therefore, to respond properly to depletion of Hanok which is rapidly ongoing in remaining Hanok Residence in 2011, it is necessary to figure out the structure of each Hanok Residence and to analyze the transformation, namely depletion by classifying them into groups.

Being in line with this background this study focused on to figure out Hanok Residence in Seoul, which is going through depletion after 1970, with typomorphological view. In other words, the study aimed at clarifying the relationship between depletion of Hanok and characteristics of urban form of Hanok Residence by analyzing the details of how Hanok has been depleted in the structure of Hanok Residence, where Hanoks are densely located. The major findings and significance of this study can be summarized as followings.

Firstly, Hanok Residence inside and outside of the city wall shows different structure as they went through different formation process and it is able to group them into tree-structure and grid-structure respectively. Within grid-structure built on large scale, urban Hanoks categorized to more fit into homogeneous structure had been provided comparing to tree-structure before 1970 and the change of the structure occurred less till 2011. This could be interpreted that the change of streets and lots was much more less in grid-structure as it was more corresponding to the social requirement after 1970 comparing to tree-structure, e.g. – easy access of vehicles, frequent reconstruction, etc.

Secondly, based on the correlation analysis, while the three things such as direction of the street, connectivity of the street, and standardization index of the lot were drawn as components of residential area structure distinguishing Hanok Residence unit in tree-structure, direction of the street, width of the street, and standardization index of the lot were drawn for grid-structure. In addition, the correlation between the components of the residential area structure shows difference in tree-structure and grid-structure. This is because factors such as the number of dead-end street, the location of less standardized lot, the width of the major road, and etc. vary in both.

Thirdly, when it comes to Hanok Residence unit type, which is ‘the unit of homogeneous feature-based transformation with components of street, lot, and building’, it was possible to develop into four types by analyzing transformation of the building in Hanok Residence structure.

Fourthly, from 1970 to 2011 while depletion of Hanok and change of use had occurred less in Tree-Dead end street residential area unit type (TDS type) and Grid-less than 4 meters wide street residential area unit type (GNS type), it has frequently occurred in Tree-Continuous street residential area unit type (TCS type) and Grid-more than 5 meters wide street residential area unit type (GWS type). This is able to be interpreted to be a result of the access to the street.

Fifthly, if examining depletion of Hanok in aspect of gross lots, the components of residential area structure impacting on depletion itself are connectivity of the street, width of the street, area of the lot, and length of the part meeting the road, but when studying depletion of Hanok in aspect of Hanok Residence unit types, it was able to figure out that the standardization index of the lots is also influencing on the depletion in TDS type, TCS type, and GNS type.

Sixthly, depletion of Hanok was noticed to occur more in lots with changes rather than lots without changes across all types and changes of the lots were verified to be less relevant with depletion on Hanok in tree-structure than grid-structure, in dead end street type than continuous street type, and in less than 4 meters wide street type than more than 5 meters wide street type. This makes an interpretation possible that combination of lots occurred regardless of depletion of the building itself in lots with smaller scale and difficult access to the street.

Seventhly, a look at the timing of depletion of Hanok suggests that reconstruction of Hanok was the most highly activated across all types from 1990 when multi-family house was legalized to 1997 when the regulation was reinforced. However, this tendency is noticed less in tree street type than grid street type, in dead end street type than continuous street type, and in less than 4 meters wide street type than more than 5 meters wide street type. That is, it is

confirmed that types with higher feasibility of reconstruction have been influenced sensitively by changes of governmental policy.

The findings of this study have significance as followings. First of all, it is an empirical research on decline process of Hanok Residence in Seoul after 1970 and at the same time it is a result of empirical study on burgage cycle in certain area in typomorphological aspect. Second, it has developed a collective system of Hanok that shares homogeneous characteristics, undergoes changes together, and is able to demonstrate form of Hanok Residence, namely ‘Hanok Residence Unit Type’ Third, it has established information on condition and details of the phenomenon of depletion of Hanok by verifying in which structure Hanok went through depletion. Ultimately, all these findings are able to be meaningful in aspect that it has clarified properties of urban form change by inner interaction of physical conditions.

---

Key Word : Hanok Residence, Typomorphology, Depletion of Hanok, Hanok Residence Unit Type, Residential Area Structure, Transformation of Residential Area

Student Number : 2007-30257