

# 남촌의 필지조직 특성과 변화

양 승 우\*

## 1. 도시형태 및 남촌연구의 의미

### 1) 도시형태 연구의 의미

도시형태는 같은 시기에 횡적으로 단면을 잘라보면 여러 가지 요소가 복합된 결과물(product)이다. 그러나 도시형태를 시간의 흐름 속에서 종적으로 관찰하면 각 시대별 단면으로서의 결과물이 시간 속에서 영향을 주고받으면서 새로운 결과물을 만들어 가는 과정(process)이라고 볼 수 있다.

일반적으로 도시형태를 연구하는 목적은 크게 세 가지로 볼 수 있다. 첫째는 도시의 기원을 찾아가는 일이다. 도시의 기원을 찾아내고 보존(Denkmalchutz<sup>1)</sup>)하는 것이 오랜 역사를 지닌 유럽 특히 독일어권의 지리학 분야에서 주로 관심이 있는 연구였다. 이러한 연구는 제 2차 세계대전 이후 전쟁에 폐허가 된 도시들을 복구하면서 더욱 중요한 주제가 되었다. 이전의 연구들에 의해서 현재의 독일 역사도시들이 재건되고 복구될 수 있었다.

둘째는 도시의 변화과정을 이해하고 이를 현재 도시의 조작성에 적용하려는 의도이다. 첫 번째 목적이 공학과 연결되면서 현재의 실천(praxis)에 초점이 맞춰지게 되면서 나타나는 현상이다. 독일어권에서는 건축양식<sup>2)</sup> 및 토지이용<sup>3)</sup>의 변천 그리고 사회적 현상과 도시형태

---

\* 서울시립대 건축도시조경학부 교수

1) Geschichte der Denkmalpflege/1, 2, Sachsen von, 1989, 1990.

와의 관계<sup>4)</sup>를 설명하는 방향으로 발전하였다. 그리고 영국으로 건너간 독일의 도시형태학은 1960년대에 지리학적 현상의 설명에 중심을 두다가 이제는 도시형태의 변화를 계량적, 분석적으로 해석하려는 의도가 보이는 Birmingham 대학을 주축으로 하는 도시형태학파<sup>5)</sup>와 현재 우리나라의 대부분의 도시형태와 관련된 연구들이 여기에 속한다고 할 수 있다.

셋째는 도시형태를 도시의 역사 특히 생활사를 기록한 사료로서 보는 관점으로 영웅중심의 역사가 아닌 시민들의 생활사가 역사학의 새로운 화두로 등장하면서 주목을 받게 된 분야이다. 도시형태를 역사적 의미에서 시민들의 삶이라는 관점을 중심으로 재해석<sup>6)</sup>하고 있다는 점에서 의미가 있다.

## 2) 우리나라 도시형태학연구의 어려움

우리나라에서 도시형태에 대한 연구는 그 역사가 일천하다. 1970년대 초반 풍수지리설의 틀로서 한양의 도시형태를 설명하려는 연구<sup>7)</sup>가 시작이다. 그 후 1990년대로 넘어오면서 연구가 매우 활발해져서 ‘도시형태학’<sup>8)</sup>이라는 용어가 학회지에 처음으로 등장했고, 그후 밀양<sup>9)</sup>, 대구<sup>10)</sup>를 대상으로 도시형태적 특징을 이해하려는 연구가 있었

2) Krings, Wilfried, 「Innenstädte in Belgien, Gestalt, Veränderung, Erhaltung(1860-1978)」, 1984.

3) Sabelberg, E., 「Regionale Stadttypen in Italien」, Franz Steiner Verlag, 1984.

4) Bobek, H., Lichtenberg, E., 「Wien」, Verlag Hermann Böhlhaus Nachf., 1966.

5) Slater, T. R., 「The Built Form of Western Cities」, Leicester University Press, 1990.

6) Summerson, S. J., "Urban Form", Handlin, J., Burchard, J., (ed.), 「The Historian and the City」, MIT Press, 1977, pp. 165~176.

7) 孫禎睦, 「風水地理說이 都邑形成에 미친 影響에 관한 研究」, 都市問題, 1973. 11.

8) 柳濟憲, 「韓國의 都市形態學에 관한 試論的 研究」, 國土計劃 59號, 1991. 2, pp. 5-21. 그러나 위 연구에서 ‘都市形態學’이라는 용어를 처음으로 사용하기는 했지만 용어에 대한 구체적인 定義나 概念規定은 없고 地理學에서 사용하는 morphology라는 용어를 그대로 解釋해서 사용한 것으로 생각된다.

9) 예명해, 「朝鮮時代 密楊邑城에 관한 基礎研究(1)」, 國土計劃 60호, 1991. 5.

10) 예명해, 「朝鮮時代 大邱邑城에 관한 기초연구(1), (2)」, 國土計劃 61, 62호, 1991. 8, 11.

으며, 도시형태의 기반이 되는 立地形態<sup>11)</sup>를 연구한 기초적인 연구가 진행되었고 그 후 학위논문 및 학회지에 울산<sup>12)</sup>, 목포<sup>13)</sup>, 전주<sup>14)</sup> 그리고 서울<sup>15)</sup>을 대상으로 형태적 변화과정을 분석적으로 고찰한 연구가 나왔음에 주목할 만하다.

이러한 연구의 일천함으로 해서 도시형태를 연구하는 데 있어서 다음 두가지 정도의 어려움이 있다. 첫째, 자료의 부족이다. 대부분의 연구가 자료에 기초하여 연구가 진행되지만 특히 도시형태학은 도시형태에 대한 구체적인 자료를 기본으로 한다. 특히 도시와 관련된 지도, 지적도, 건물의 평면도, 도로와 관련된 여러 가지 공사, 건물의 공사, 생활양식의 변천 등 도시의 물리적 환경과 관련된 구체적인 도면 및 자료가 굉장히 중요한 역할을 하게 된다. 그러나 불행하게 우리나라에는 그런 자료가 없다. 독일의 예를 들면 중세시대의 지도에서부터 도시형태학의 연구가 시작된다. 상세한 지도 및 건물의 평면, 평면의 변화 등에 대한 자료가 상당히 많다. 그래서 좀더 정확한 자료를 선택하는 것이 중요한 연구기초가 된다. 일본에도 많은 자료가 남아있다. 그러나 우리는 조선시대에도 도시형태를 설명할 만한 구체적인 지도가 없다. 남아 있는 것은 일제시대에 토지조사사업의 명목하에 이루어진 1912년 지적원도가 근대적 의미<sup>16)</sup>의 최초 지도라고 할 수 있다.

- 
- 11) 이상구, 朝鮮後期 都市立地形態의 研究, 서울대박사학위논문, 1993. 이상구는 立地를 都市가 자리잡은 결과 벗어날 수 없는 空間的인 토대가 되며, 제공된 地形空間의 形狀이 都市의 構造와 形態, 形成 특히 都市의 外廓形態(shape)決定에 중요한 要因으로 作用한다고 설명하고 있다.
  - 12) 金善範, 新舊 都心部의 空間形成에 關한 比較研究-蔚山市 新舊 都心部의 事例, 서울대학교 박사학위 논문, 1990.
  - 13) 朴鍾澈, 市街地의 劃地分合에 關한 研究, 한양대학교 박사학위논문, 1989.
  - 14) 李京贊, 筆地體系를 통해서 본 都市空間構造의 變化特性에 關한 研究, 서울대학교 박사학위논문, 1992.
  - 15) 梁承雨, 서울都心部 都市形態 變化過程에 關한 研究, 서울대 석사학위논문, 1988.  
梁承雨, 朱鍾元, '서울市 都心部 都市形態 變化過程에 關한 研究 (1), (2)', 國土計劃, 62號, 65號, 1991. 11, 1992. 8.
  - 16) 구체적인 소유관계 및 경계선 그리고 토지가격 등을 구체적으로 명시하고 있다. 이러한 조사의 궁극적인 목적이 일제의 토지 식민지화(강병식, 「일제시대 서울의 토지연구」, 민족문화사, 1994, pp. 27~28)에 있었지만 도시형태를 연구하는 측면에서는 상당히 중요한 자료라고 생각된다. 우리에게 구체적인 자료에 대한 의식이 부족했던 것은 토지는 왕의 소유(王土思想)라는 개념과 600년이라는 안정된 권력 때문일 것으로 추측된다.

둘째, 도시역사의 한 부분으로서 도시형태 연구에 대한 사회적 합의(consensus)의 부족이다. 도시역사의 한 부분으로서 도시형태에 대하여 구체적인 실천성을 강조한 나머지 현재의 도시관련 조작행위에 영향을 줄 수 없는 연구가 어떤 가치가 있는가에 대한 도시관련 타분야에서 회의적 반응이 있다. “조선시대의 필지가 현재까지 남아있다고 해서, 현재의 재개발, 도시설계에 어떤 영향을 줄 수 있는가? 이제 그 사실을 알고 나서 그 전과 다른 어떤 방식을 취할 수 있는가?”에 대한 구체적인 대안을 제시할 수 없는 상황에서 도시형태학을 자기만족적 학문분야로 치부하는 경향까지 있다.

독일이 지금까지 약 100년이 넘는 기간동안 형태학을 연구해왔다. 100년 전부터 연구해오던 것이 제 2차 대전의 폐허 속에서 독일만의 아이덴티티를 지닌 역사도시로 재건할 수 있는 원동력은 그 동안의 도시역사, 도시형태에 대한 꾸준한 연구결과이다. 그러한 과정에서 도시보전(Denkmalchutz)의 개념, 방법을 확립해 나가기도 한다. 아직 우리의 도시역사, 특히 도시형태학에 대한 연구는 채 20년도 안된다. 이런 분야에서 뭔가 적용가능한 결과를 채근하는 것은 성급한 자세가 아닌가 하는 생각이 든다. 예를 들면 아직 남촌에 대한 연구를 접해본 적이 없다. 이런 상황에서 도심 재개발에 역사와 접목하는 방법이 뭔가를 고민해봐야 역사로서의 도시형태에 대한 해석이 전무한 상태에서 의미있는 대답이 나올 수 없는 상황이다.

### 3) 도시형태에 나타난 역사, 문화, 전통에 대한 가치

그럼에도 불구하고 역사, 문화, 전통, 지방특성 등에 상당한 가치를 두고 있는 것이 사실이다. 세계적으로 국제주의(internationalism), 범세계적 가치관 등 지역적 특성에 적합한 양식이 아닌 어디에나 적용

이 가능한 양식, 문화 그리고 생활양식이 우세했던 1970년대 유행을 지나, 미국의 경제성, 효율성, 계량을 중심으로 하는 학풍의 1980년대 그리고 패러다임의 전환기에 있었던 1990년대를 지나 이제는 자신만의 아이덴티티를 중요시하는 시기, 국제적인 것보다는 세계화의 바탕은 지역주의(regionalism)에 있다는 것을 우리도 몸으로 느끼고 있다.

이제는 우리 것에 대하여 중요하게 생각하는 패러다임의 변화가 이루어졌다고 할 수 있다. 아니면 우리만의 것이 경제적으로 가치가 있다는 것을 알게 되었다고 말하는 것이 더 옳은 표현일 지도 모른다. 어찌되었건 중요한 것은 현재 어떤 것이 우리 것이고 그것의 의미가 뭔지 모르고 있다. 600년의 역사를 지닌 서울 도심부에 대하여 어느 누가 구체적으로 잘 설명할 수 있을까?

도시 특히 서울의 사회, 문화, 제도, 정치, 경제에 대한 연구는 상당히 찾을 수 있다. 그러나 서울 사람의 생활사, 도시형태의 형성, 변화 과정을 설명하는 역사에 대하여는 약간의 연구를 제외하고는 체계적으로 전체를 설명하고 있지 못하다. 이런 상황에서 600년의 역사를 가진 서울의 역사는 우리 도시에 구체적으로 어떻게 투영되어 있지를 살펴보는 것은 상당히 중요한 의미를 지닌다.

#### 4) 남촌연구의 의미

이런 배경 속에서 서울학 연구소의 “20세기 변천사 시리즈”는 의미가 있으며, 특히 이번의 남촌에 대한 연구는 더욱더 의미가 깊다. 현재 우리에게 남촌은 다음 두 가지 측면에서 의미가 있다.

첫째는 아무도 연구대상으로 하지 않았던 지역이라는 점이다. 한성의 전체에 대한 개괄적인 설명에 포함되는 경우는 있었지만 도시형태학의 차원에서 남촌을 대상으로 어떤 주제도 개진된 적이 없다.

두 번째 의미는 남촌은 역사적으로 항상 도시발전, 성장에서 이방인이었다. 조선시대에는 “남산앞에 진고개가 있다. 땅이 낮고 협소하여 비가 오면 물이 잘 빠지지 않는다. 습하고 진흙길이 되는 일이 많아 이 길을 가는 사람이 곤란을 겪었으므로 이 마을을 진고개라 부른다. 진고개길이라고 해서 비 만 오면 항상 진흙이 뒤범벅이 되어 다니기에 불편한 지역이라 선호하지 않는 지역<sup>17)</sup>이었다. 지질상 물이 고이지 않는 지역이라 발농사도 어려웠던 지역으로 생활하기가 어려운 땅이었다. 그래서 몰락한 양반이나 벼슬이 없는 양반들이 모여 살았던 샌님골로 우리들에게는 더욱더 친숙해 있다.

이렇게 조선시대에는 버려진 땅으로 방치되다가 일본사람들이 들어와서 처음으로 군인 및 군인가족들이 용산을 중심으로 거류지를 형성하다가 드디어 도성내로 진입<sup>18)</sup>하게 되며, 본격적으로 민간인이 입성하기 시작한 것은 1885년2월부터 허용하게 되며 그들이 자리잡은 곳이 당시의 남촌(현재의 필동, 예장동 부근)이다. 조선인이 밀집해서 살았던 북촌을 밀어내고 일본인이 들어갈 수 없었기 때문에 도성내 빈 지역인 현재의 퇴계로 근처에 모여 살게 되었다.<sup>19)</sup>

경제의 중심이 현재의 종로에서 명동으로 전이되면서 명동을 중심으로 하는 새로운 일본인 중심의 외래문화가 도입되고, 민족적인 감정에서는 배타적이고, 타도의 대상이었지만, 심정적으로는 문화적 동경의 대상이 되어 할 수 없어서 그렇지 할 경제적 사회적 여건만 된다면 누려보고 싶은 동경의 땅이 된다<sup>20)</sup>.

17) 경성부, 「경성부사 2권」, p. 634, 손정목, 「한국 개항기 도시변화과정 연구」, 일지사, 1984, pp. 242. 재인용

18) 일본군인이 도성에 들어오게 된 것은 임오군란(1882년 8월)이후의 일이며, 민간인의 거주는 불허되었다. (손정목, 전계서, pp. 238~247.)

19) 양승우, 이상구, 정서, “서울의 도시형성사”, 「산업기술종합연구소 논문집」, 제8권, 경기대학교, 1992, pp. 38~39.

20) 명동에서 비싼 술을 먹고, 고성방가를 하던 조선인 부유계층의 자제들을 지칭하는 모던보이, 모던걸에 대한 비판 및 질타의 기사를 신문지상에서 많이 볼 수 있다. - 현재의 오렌지족, 과소비와 맥을 같이 한다고 본다. 이에 대한 자세한 연구는 목수현, “남촌’ 문화 - 식민지 문화의 흔적”을 참조.

이렇게 조선인에게 이중적 심리 구조를 강요해온 남촌은 해방 후 왜곡된 권력의 중심이 입지하면서 다시 한번 잠들어 있는 땅이 되고, 1970년대 강남개발의 장애가 된다. 남산이 한양 定都 당시에는 중요한 풍수적 의미를 지니지만 강남개발시에는 도심과 강남을 가로막는 자연 장애물로서 이를 극복하기 위하여 터널을 3곳이나 건설하게 된다. 그리고 왜곡된 권력의 중심이 이전되고 새로운 생활의 장으로서 새로 나기 시작하는 과정 속에서 우리는 이제 남촌에 대하여 연구하기 시작하는 것이다.

## 2. 연구목적 및 방법

### 1) 연구목적

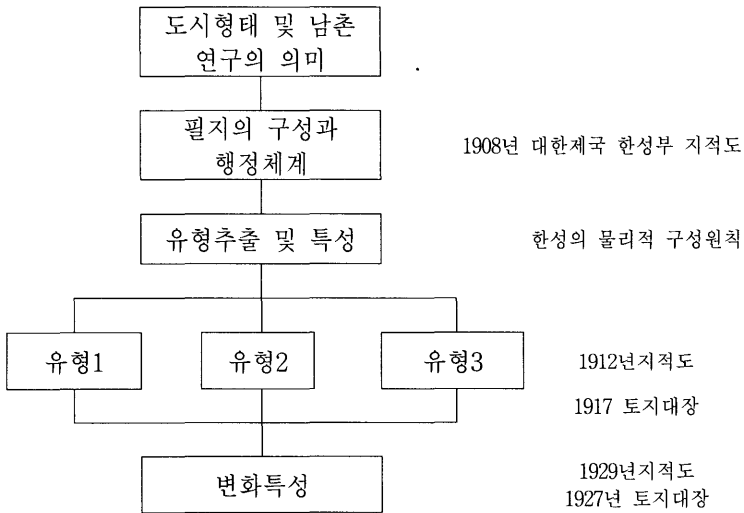
조선후기 및 일제시대 필지구성의 특성을 파악 그 변화과정을 추적할 수 있는 기반을 제공하는 것이 본 연구의 목적이다. 현재 구입 가능한 지적도는 1912년 지적원도가 가장 오래된 지도이며, 그 이전의 것은 너무나 부분적이어서 자료로서의 가치는 적다고 할 수 있다.

따라서 1912년 지적원도를 분석함으로써 조선후기 또는 일제시대 초기 서울 도심부의 도시형태의 특성을 살펴볼 수 있다. 현재를 기준으로 서울 도심부는 상당한 변화를 겪었다. 1912년 지적도를 살펴보면 도시형태의 연속성을 설명하지 않더라도 조선후기의 특성을 상당히 지니고 있음이 분명하다. 그러므로 지적원도를 분석함으로써 서울 도심부의 바탕으로서의 도시형태를 설명할 수 있게 되는 것이며, 이는 현재의 관점에서 서울 도심부를 계획하거나 설계할 때 귀중한 자료로 이용될 수 있을 것으로 판단된다.

다른 하나는 필지의 변동에 대한 추적이 가능한가에 대한 물음이다. 현재의 상황으로는 부정적이다. 실제로 1912년 지적원도에 버금가

는 축척의 지도를 구하는 것이 불가능하다. 따라서 필지변동을 연구할 수 있는 기초연구로서 의미가 있을 것으로 판단된다.

## 2) 연구방법



<그림 1> 연구흐름도

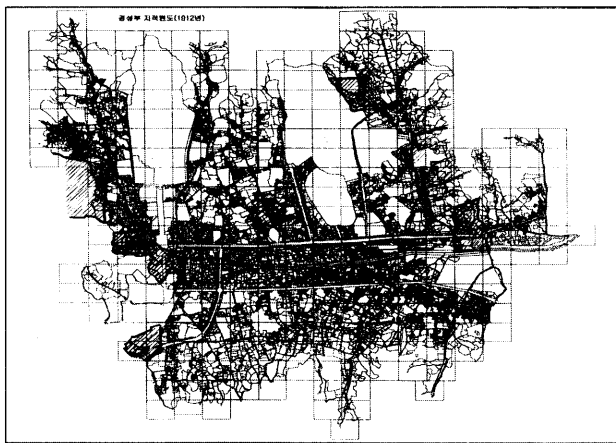
## 3. 필지의 구성과 행정체계

한성부의 행정체계는 조선전기에는 5部·47坊한이었고, 조선후기에는 5部·47坊·328契였으며, 1894년 갑오개혁을 거치면서 47坊·288契·775洞으로 구성되었으며, 동은 조선후기에 행정의 최하위 단위였다.<sup>21)</sup> 계, 동 및 통의 행정조직은 조선후기에 와서 이루어졌다.契는



언제부터 시작되었는지 확실히 알 수 없으나 18세기 영조시대를 전후로 하여 계가 분명한 행정단위로서 나타나기 시작한다.<sup>22)</sup> 洞은 里·村과 같은 「마을」의 의미로 쓰이게 된다.

이러한 행정단위를 구체적인 공간에서 파악할 수 있는 자료가 융희 2년(1908)에 제작된 「大韓帝國 漢城府 地籍圖」<sup>23)</sup>이다. 갑오개혁 이후에 제작된 것이기 때문에 이전의 契를 충분히 반영하고 있지 못하지만, 일제시대 행정구역을 개편한 1914년 이전의 상황이므로 조선후기의 상황을 어느 정도는 반영하고 있다고 할 수 있다. 하지만 <그림 2>에서 보는 바와 같이 그 지역이 제한적이라는 것이 아쉽다.



<그림 2> 남아있는 「大韓帝國 漢城府 地籍圖」의 위치  
(기본도 : 1912년 지적원도)

- 21) 서울특별시사편찬위원회, 「서울600년사, 제3권」, 서울시, 1979, p. 347.
- 22) 영조27년(1751년)의 「都城三軍門分界總錄」에 328개의 계의 명칭이 기록되어 있고, 영조시대 겸재가 작성한 「都城大地圖」에도 계의 명칭이 기록되어 있으며, 특히 영조 14년(1738년)에 한성부에서 작성한 호적에 「南部 誠明坊 蓮城尉契 五十五統 第四戶」라는 기록이 있다. (서울특별시사편찬위원회, 「서울 600년사, 제3권」, 서울시, 1979, p. 347.)
- 23) 본 명칭은 공식적인 명칭은 아니며, 대한제국시대에 한성부를 대상으로 한 지적도이므로 필자가 임의로 붙인 이름이며, 구체적으로는 탁지아문 측량과에서 융희 2년(1908)에 실시한 지적도이다. 총 28매로 구성되어 있으며, 현재의 시점에서 구할 수 있는 가장 오래된 지적도로, 비록 부분적이기는 하지만 축척이 1/500이므로 행정체계 및 구체적인 필지의 형상을 파악할 수 있는 유일한 지적도이다.

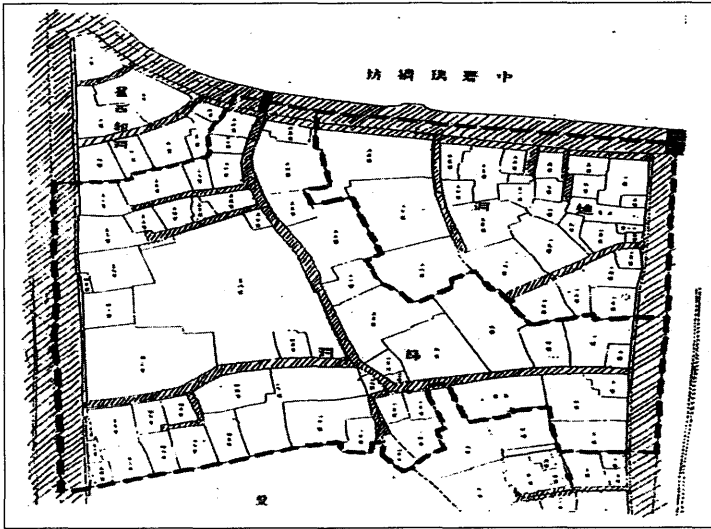
대한제국 한성부 지적도를 살펴보면 한 개 또는 몇 개의 막다른 골목을 單位로 行政 洞을 구분하거나 커다란 대로임에도 불구하고 도로 양측에 면한 필지군을 하나의 행정 동 단위로 구분하고 있는 것을 볼 수 있다. <그림 3> 에서 처럼 西署의 餘慶坊에서는 2-3개의 막다른 골목을 單位로 26-28개의 筆地를 대상으로 刀洞, 麵洞이라는 行政單位를 부여했으며, 西署의 仁達坊에서는 한개 또는 두개의 가지형 막다른 골목을 單位로 15개에서 34개의 筆地群을 대상으로 松木洞, 都家洞 등의 行政單位를 부여하고 있었다.



<그림 3> 막다른 골목을 중심으로한 行政體系(朝鮮後期 仁達坊)

또한 <그림 4>은 餘慶坊 篩洞의 예로 동서방향의 청계천과 남북방향의 태평로(현재)와 동측의 중로에 의해 구획된 지역으로, 동서를 관통하는 소로와 주변의 막다른 골목에 연결된 하나의 생활단위를 행정 단위로 하고 있음을 볼 수 있다.

다시 말해서 몇 개의 막다른 골목을 行政洞의 最小單位<sup>24)</sup>로 하거나 관통하는 소로를 중심으로 行政洞을 구분하고 있었으며, 이는 행정단위가 생활공간으로서 도로를 공유하는 근린단위 중심으로 구분되어 있으며, 이는 필지와 도로의 구성방식과 상당한 관계가 있는 것으로 해석되었다.



<그림 4> 소로의 통과도로를 중심으로 한 行政體系(朝鮮後期 餘慶坊)

#### 4. 필지구성단위의 추출

필지조직의 분석단위는 한성의 도시구성방식<sup>25)</sup>과 상당한 관계가 있다. 한성은 북악-인왕산-남산-낙산 등으로 강력하게 위요되어 중앙분

24) 이러한 論點이 모든 막다른 골목이 行政洞의 最小單位였다는 것은 아니다. 大路나 中路를 基準으로 行政洞을 정한 例도 있으며, 小路를 따라서 線形으로 行政洞을 정한 例도 많이 나타나고 있었다.

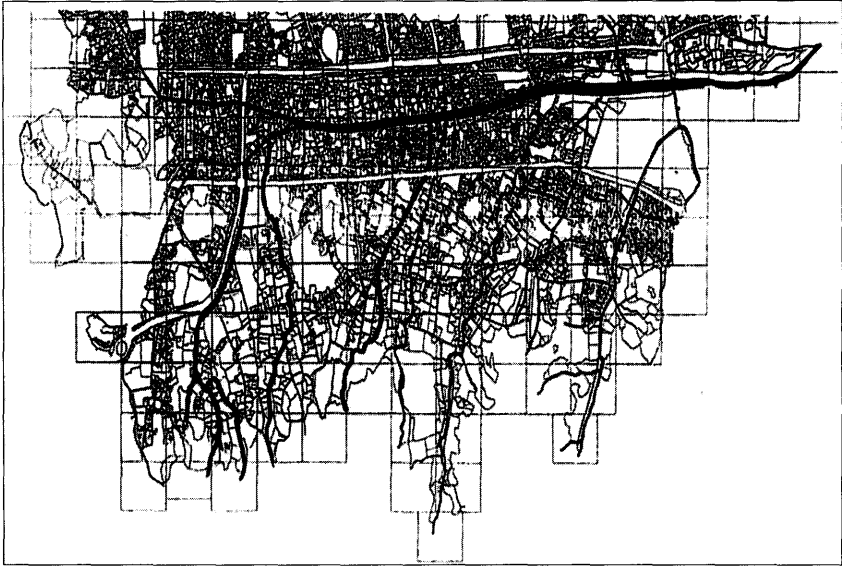
25) 한성의 도시형태 구성방식에 대하여는 양승우, "조선후기 한서의 도시형태에 대한 형태학적 해석", 「연구논총」, 제23권, 서울시립대학교 수도권 연구소, 1997, pp. 57~67. 참조.

지형이므로 동서남북의 산에서 내려오는 물은 자연히 중앙에서 합류되어 開川(현 청계천)을 이루어 흘러가게 된다. 북악과 남산의 산각이 중앙을 향하고, 산각 사이에 지류가 형성되어 대부분의 지류는 남북방향이 될 수밖에 없다. 지형적으로는 자연히 수계가 있는 사이가 상대적으로 높은 지역이 된다.

따라서 지세와 수로에 의하여 한성은 두 개의 지역으로 구분된다. 하나는 수로가 지나가는 작은 골짜기 지역과 골짜기와 골짜기 사이의 상대적으로 높은 능선지역이다. 조선시대의 수로는 방향 찾기에 도움을 주었으며, 특히 생활에서 배수문제를 해결해주는 좋은 요소였을 것이다. 이런 전제 하에서 수로 주변에는 유기적인 형태로 백성들이 많이 모여 살았고, 이면부 능선 지역은 상대적으로 큰 공지 또는 필지들이 입지할 수 있었고 생각된다.

결국 水路주변에 小路가 유기적으로 관계를 맺으면서 발전하여 小路를 형성했으며, 이는 남북방향의 水路와 일치할 수밖에 없었다.

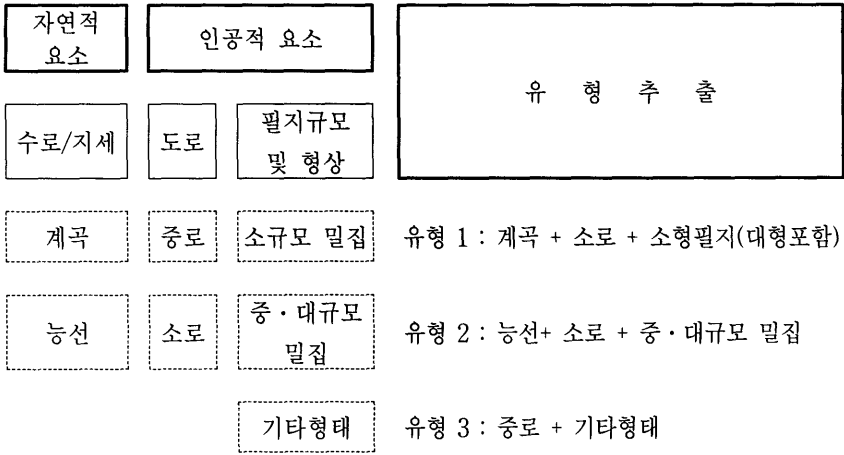
자연 요소에 의하여 형성된 남북방향의 小路를 동서방향으로 엮어주는 것이 中路의 역할이며 이것의 대표적인 예가 진고개길이다.



<그림 5> 남촌의 수로, 소로, 중로(진고개길)의 구성

따라서 필지조직의 분석단위는 수로에 의하여 구분된 계곡과 능선 부분, 수로 주변의 필지들을 연결하는 소로와 남북방향의 소로를 엮어주는 동서방향의 중로(진고개길) 그리고 필지의 규모에 따른 소규모, 중·대규모 필지군 등 3단계로 구분하여 조선후기 한성의 필지구성 특성의 유형을 추출하고 이를 형태학적으로 해석한다.

筆地構成單位 = 道路 + 筆地群 + 水路

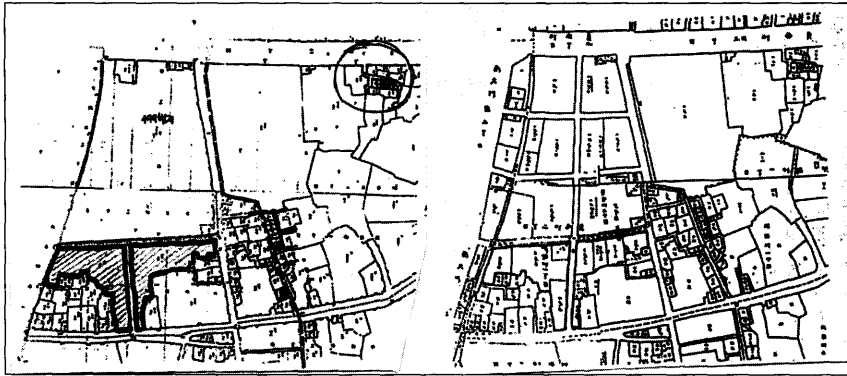


<그림 6> 남촌의 필지구성단위의 유형 추출

## 5. 유형별 특성 및 변화에 대한 형태학적 해석

### 1) 유형1 (소형필지 군집형)

자연적으로 지형에 의하여 골짜기와 수로가 형성되고 이를 중심으로 소형필지들이 밀집하게 되면서 형성된 유형으로 수로가 소로와 함께 가거나 평행하게 발달한다. 수로와 소로가 연결해 있는 경우는 수로의 폭이 30-50cm 정도여서 쉽게 건너갈 수 있는 경우가 많다. 중간에 필지를 사이에 두고 수로와 소로가 평행하게 발달하는 경우는 수로를 중심으로 양편에 필지가 구성되고, 이런 경우는 수로가 양측의 하수로 이용된다.



1912년

1929년

<그림 7> 소형필지 군집형(유형1)

소형 필지군에서 특기할 사실은 초소형 세장형 필지들이 하나의 막다른 골목 끝에 하나의 공동체를 형성하면서 집중되어 있는 것을 발견할 수 있다. 이러한 초소형 필지군은 한성부내에서 여기저기에서 자주 발견할 수 있는 특수한 형태이다. 이렇게 초소형의 세장형 필지군에 대하여 특정한 동일 업종에 종사하는 천민들의 집단일 가능성이 크다고 추측할 뿐 아직 이것에 대하여 구체적으로 밝혀진 바는 없다.<sup>26)</sup> 세장비는 6~10정도까지이며, 면적은 10~20㎡ 정도이다.

유형1에서 'T'자형 가로에 의하여 구분된 'ㄱ', 'ㄴ'자 대형필지는 도로를 따라 여러 개의 필지로 분할되고 있는 것을 볼 수 있으며, 북측의 초대형필지(황금정 2정목 199번지)는 1910년부터 일본 공립화재보험회사가 입지하였고, 1929년이 되면서 격자형 계획도로에 의하여 4

26) 이러한 추측을 뒷받침 하는 것이 1912년에 이런 집단들이 나타나며, 1929년 지적도나 그 이후에도 이와 비슷한 형태의 필지군은 발견되지 않는다는 점이다. 이런 사실로 봐서 초소형의 세장형 필지군은 조선 시대부터 존재했던 특별한 직업에 종사하는 사람들의 집단거주지로 보는 것이 타당할 것이다. (1912년 지적도에 총 14개소가 발견되며, 그 분포를 보면 종로이북에 10개소, 종로와 을지로 사이에 1개소 그리고 을지로 이남에 3개소가 발견된다.)

개의 가구로 구축되었다. 이러한 현상은 1920년대로 들어서면서 명동이 경제의 중심으로 자리잡아가고 있는 것을 형태적으로 보여주는 현상이다. 구체적으로는 보험업과 유가증권 그리고 부동산 업종이 입지하게 되었다.

<표 1> 황금정 2정목 199번지 용도

	창업년도	업종
일본공립화재보험	1910	보험업
동양홍산	1919	부동산
경성취인시장	1920	유가증권
경성홍업신탁	1925	유가증권
삼익(합자)	1925	부동산

이러한 변화는 경제적 변화에서 확연히 드러난다. 업종별 중심지를 찾는 연구<sup>27)</sup>에 의하면, 1921년부터 1942년까지 금융업과 상업 그리고 보험업의 경우에는 명동과 남대문로에서 그 중심의 변화가 거의 없이 일정하게 유지되고 있는 것을 알 수 있으며, 이는 일제시대 초기부터 후반까지 자본금 및 회사수가 상당히 증가함에도 불구하고 중심의 변화가 없다는 것은 상당히 많은 필지들이 분할되어 회사가 설립되고 있음을 반증하는 분석이라고 판단된다.

27) 양승우, 최상근, "일제시대 서울 도심부 회사 입지 및 가로망 변화의 특성에 관한 연구", 『도시설계』, 한국도시설계학회지, 2001. 12.





<그림 8> 금융업, 보험업의 중심지 변화

## 2) 유형2 (중형필지 군집형)

남산자락에 수로를 끼고 약 150~200평의 중형 필지들이 산재해 있는 것이 두번째 필지구성 특성이다. 수로(골짜기)를 따라 소로가 소형 필지들이 모이고 자연히 이러한 필지들을 서비스하기 위하여 소로가 형성된다. 그렇게 되면 상대적으로 지형이 높은 지역은 빈 공간이 되고 중형 및 대형의 필지들이 자리잡을 수 있는 가능성이 커지는 것이 사실이다.

그러나 특이한 사실은 이 모든 중형 필지가 대지라는 것이다. 북촌의 경우에는 상당히 많은 필지들이 지목상 밭으로 적혀있는데 유독 남촌지역만 밭이 없고 모두 대지라는 사실이다. 이것은 두 가지로 추측이 가능하다. 하나는 실제로 밭이 아니라 대지였을 가능성과 다른 하나는 밭으로 이용되고 있음에도 불구하고 지목상 대지로 적었을 가능성이다.



<그림 9> 서울 도심부 1912년 당시 지목현황도(전/답)

필자는 후자일 가능성이 더 큰 것으로 생각된다. 첫째는 유형2의 많은 중형의 필지 형태를 보면 북촌의 밭과 형태적으로 비슷한 것이 많이 있다. <그림 9>에서 볼 수 있는 대부분의 중형 필지는 모두 밭이었다. 이들의 특성이 필지 경계선에 요철이 없다는 점과 필지 경계선이 곡선의 형태를 띠고 있다는 점인데, 이러한 형태적 특징은 유형

2의 남측에 많이 나타나기 때문이다. 그렇다면 아마도 대부분이 일본인 소유인 남촌의 필지는 후에 일본인이 살아야 되니까 대지의 양을 늘리기 위하여 실제와는 다른 지목을 지정했을 수도 있고, 아니면 일본인의 경제적 이익을 위하여 그렇게 하였을 수도 있다고 추측된다.



1912년

1929년

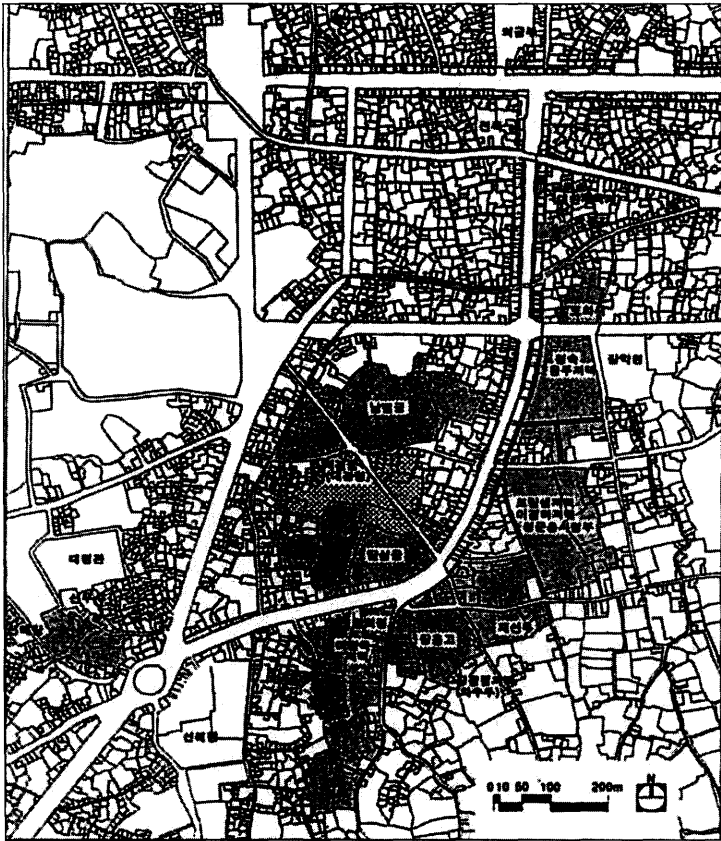
<그림 10> 중형 필지 군집형 (유형2)

남촌의 중형필지는 남대문로 및 남북방향의 수로를 중심으로 남측에 상당히 많이 분포해 있었다. 이들의 입지적 특성을 살펴보기 위하여 조선시대부터 일제시대까지 그 주요 건축물의 입지 및 기능의 변천을 살펴볼 필요가 있다.<sup>28)</sup>

조선시대에는 주로 왕실소유의 별궁이나 저택 혹은 관아 건물들이 주를 이루었다. 따라서 중대형의 필지들이 상당히 나타난다. 이 부근

28) 김연옥, 「남대문로의 성격과 기능변천에 관한 연구, 1897-1945」, 한양대학교 석사학위논문, 2001. 12, pp. 43~61.

에 밀집해 있던 추정 가능한 건물은 관아시설로 선혜청, 장흥고, 장악원, 도화서 등이 있다. 왕실소유시설로는 남별궁, 저경궁 등이 있으며, 개인 소유의 저택 혹은 정자는 尙震家, 이항복 저택, 在山樓, 정광필가, 조말생 저택, 이경하 저택, 정숙옹주가, 달성궁 등이 있었으며, 이들의 추정가능한 위치는 <그림 11>과 같다.



<그림 11> 조선후기 주요시설 현황

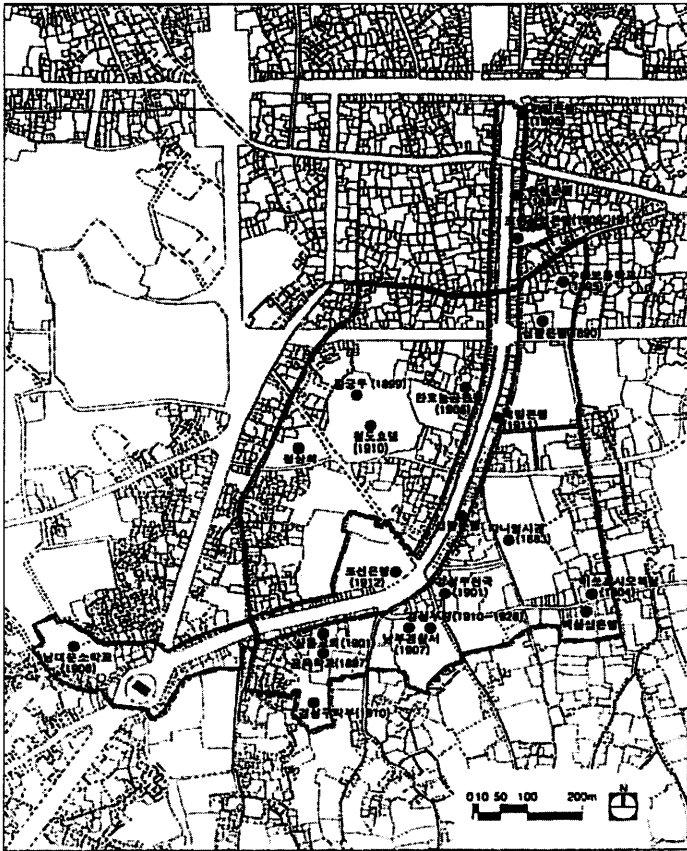
(자료: 김연옥, 전계서, p.45)

개항이 되면서 대한제국 말기에는 과거에 없었던 새로운 용도의 건물들이 등장하기 시작한다. 개방으로 인한 외국과의 교류를 상징하는 외국공관, 근대적 교육의 필요로 인해 세워지는 학교, 대중적 치료시설로서의 병원, 새로운 종교의 유입을 상징하는 교회, 그리고 무엇보다도 남대문로의 성격을 규정짓게 될 은행 등이 등장하게 된다.

일제 통감부 시대가 되면서 남산 밑 언덕 육정에 독일 공사관이 터를 잡고 공관을 신축했으며, 일인들에 의하여 선혜청 자리에 남대문소학교가 설립되었다. 창립 후 청계천 북변에 입지하였던 대한 천일은행이 남대문으로 자리를 옮기에 되고, 상인들에 의하여 설립된 한일은행이 종로와 남대문로의 모퉁이에 자리잡게 된다. 경성지점으로 승격한 제일은행이 남대문통 3정목에 입지하며, 한호 농공은행이 남대문로에, 백삼십은행 경성지점이 본정에 입지하게 된다. 또한 일본사람들의 치안을 위하여 이사청 경찰서가 설치되며, 일본인의 상점이 들어오기 시작하는 증조로 미쓰코시 오복점이 나타났다. 따라서 일제 통감부 시기를 거치면서 남대문로와 명동은 은행과 상업의 중심으로 발돋움하기 시작하는 시기로 판단된다.



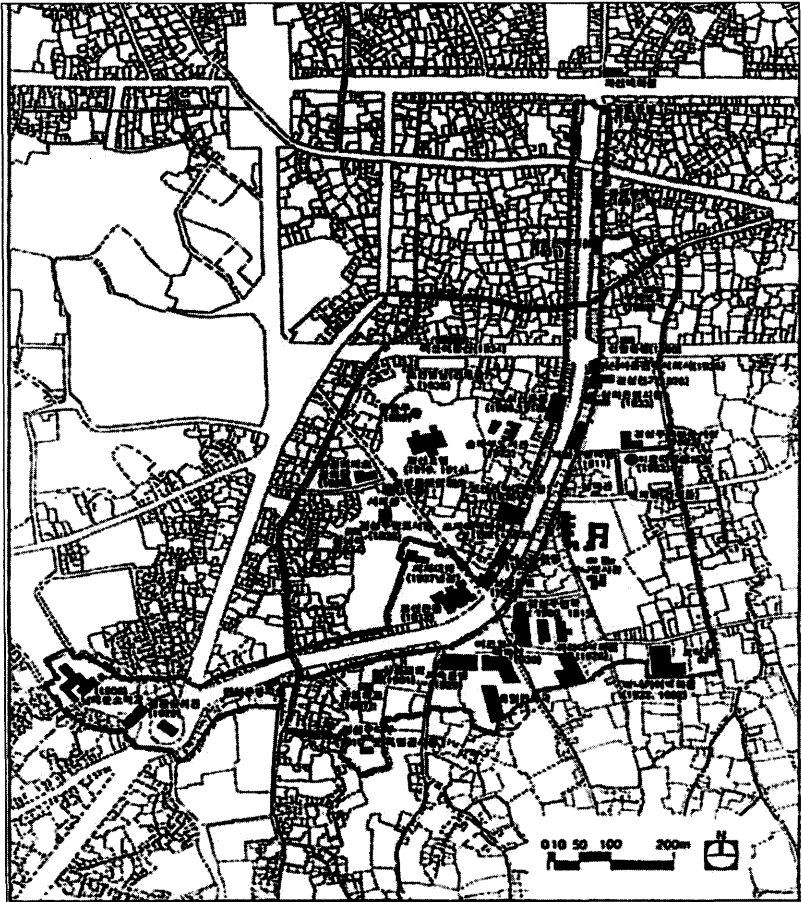
세워진 조선실업은행과 합병하여, 조선상업은행으로 명칭이 바뀌게 되며, 제일은행과 신팔은행이 남대문로에 입지한다. 또한 조선의 중앙은행으로서 조선은행이 기존 제일은행 지점으로 신축된 건물에 입주하게 된다. 또한 통감부 체제가 총독부체제로 변경됨에 따라 이사청이 없어지고 그 자리에 경성부청이 들어서게 된다.(〈그림 13〉 참조)



<그림 13> 1913년경 주요 건축물 현황

(자료: 김연옥, 전계서, p.53)

일제시대 중기에 접어들면서 교육기관과 주식시장 백화점 등이 밀집하게 되고, 1936년 경에는 은행과 경성 은행집회소 등 상업의 중심이 더욱더 확고히 되어 가는 단계에 이르게 된다.(<그림 14> 참고)



<그림 14> 1936년 경 주요 건축물 현황

(자료: 김연옥, 전계서, p.60)





<그림 15> 1945년 경 주요 건축물 현황

(자료: 김연옥, 전계서, p.61)



<그림 16> 가로형 필지유형 (유형3)

조선시대부터 1945년 일제시대 말까지 중대형 필지의 토지이용 변화를 살펴보면 다음과 같은 특징이 나타나고 있다.

첫째, 초창기(조선시대)의 중대형 필지는 관아, 왕실 또는 개인용 대 저택으로 그 위치는 수로와 수로사이 또는 소형필지의 이면에 위치하는 것으로 나타났다.

둘째, 이러한 중대형 필지는 시대의 변화에 가장 급격하게 반응하는 필지로서 시대별 중요한 용도를 담기에 충분한 면적을 가지고 있기 때문인 것으로 분석된다. 특히 일제시대의 경우에는 관아와 왕실 소유의 중대형 필지가 일본인을 위한 공공건물로 전환되는 경우가 상당히 많았다.

셋째, 중대형 필지가 주요한 용도로 이용되지 않는 경우에는 소형필지로 분할되어 남촌의 경우에는 상업용도로 이용되면서 남대문로와 명동의 상권을 더욱더 공고히 하는 역할을 수행하는 것으로 분석되었다.

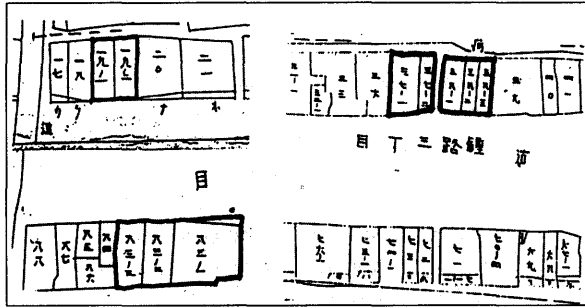
<표 2> 시기별 필지의 이용변화

	조선시대	1900년경	1905-1910	1913	1927	1936	1945
관아	선해창		남대문공립 심상고등소학교 (1908)	남대문 소학교 (1908)	좌동	좌동	좌동
	장흥고	일본영사관 (1896)	이사청경찰서 (1907)	남부경찰서 (1907)	본정경찰서	저축은행(1929)	좌동
			통감부(1905)	경성부청 (1910)	좌동	미쓰코시백화점 (1930)	좌동
		일본거류민 우편시설 (1900)	경성우편국 (1901)	좌동	좌동	좌동	좌동
	장악원						
도화서	십팔은행 (1890)	십팔은행	좌동	좌동	좌동	좌동	
왕실	남별궁	원구단(1897)	원구단	철도호텔 (1910)	조선호텔(1914)	좌동	좌동
					상공회의소 공회당(1920)	좌동	좌동
					총독부도서관(1923)	좌동	
	황궁우(1899)	좌동	좌동	좌동			
저경궁					부림도서관 (1928)	좌동	
					청년회(1934)	좌동	

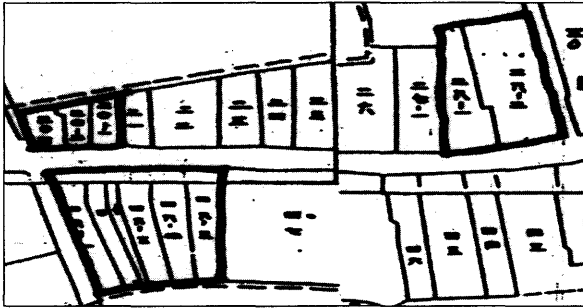
개인	상진가						
	이항복 저택	공옥학교 (1987)	공옥학교	좌동	좌동	좌동	좌동
			독일공사관 (1904)	경성구락부 (1910)	좌동	좌동	좌동
		병원(1895)	상동교회(1901)	좌동			
	재산투	재산투			허다리백화점 (1926)	좌동	좌동
	정광필가						
	조팔생 저택	지나영사관 (1888)	좌동	좌동	좌동	좌동	좌동
	이경하 저택						
	정숙웅 주거				경성주식현물시장 (1922)	경성주식현물시장	좌동
						치요다생명보험 (1933)	좌동
달성궁	달성교회 (1895)	제일은행(1907)	조선은행 (1912)	조선은행	좌동	좌동	
				치과대학(1927경)	좌동	좌동	
명동 부근		미쓰코시오복점 (1904)	좌동	좌동		좌동	
		백삼십은행	좌동	이스다은행(1923)		좌동	

### 3) 유형 3 (가로형 필지구성)

유형3은 조선시대부터 계획 중로인 진고개길 양측에 발달한 세장형의 필지열(plots series)로서 북촌의 종로 양측의 필지형태와 맥을 같이한다. 종로에 비해서도 상당히 세장형의 필지로 구성되어 있으며 이는 아마 일본인의 세장형 필지와 관계가 있을 것으로 판단된다.



(종로)



(진고개길)

<그림 17> 가로형 필지구성의 비교 (종로와 진고개길)

종로의 경우에는 전면폭이 8~12m정도가 대부분으로 평균 10.2m였고 평균 세장비는 2.3으로 약간 장방형의 필지였다.<sup>29)</sup> 그러나 진고개길 변에 있는 세장형 필지의 평균 세장비는 6.85이며, 필지의 전면폭이 4m인 것이 가장 많고 다음으로는 폭이 8m인 것이 많고 1929년 지적도에서도 필지가 분할 되는 것을 보면 대부분 전면폭 4~5m 폭으로 분할 되는 것을 볼 수 있다. 이렇게 세장한 필지열에는 생활

29) 양승우, 「조선후기 도시조직 유형연구」, 서울대 박사학위논문, 1994, p. 134.



유형3을 1929년 지적도와 비교하면 상당히 세장형 필지로 분할되는 것을 볼 수 있는데 이는 국유지를 제외한 모든 필지가 일본인 소유였으며, 실제로 일본에서는 세장비 7~8정도의 필지는 평범했던 것을 기억하면 당연한 귀결이었다.

결국 진고개길은 필지가 분할되는 방식을 보면 일본인이 만들어간 필지구성이며, 용도도 그들의 생활을 서비스하는 용도가 주를 이루고 있는 것으로 봐서 진고개길은 일본인이 만든 생활공간이라는 것을 알 수 있다.

## 6. 결 론

서울은 600년이 넘는 고도로서 역사도시로서의 바탕은 충분히 가지고 있음에도 불구하고, 현재 서울을 역사도시로 인식하는 사람들은 별로 없는 것이 사실이다. 이는 역사유적 중 현재까지 남아있는 것이 별로 없다는 것을 주된 이유라고 생각할 수 있지만, 가장 중요한 원인은 서울의 역사에 대한 구체적인 연구가 부족한 탓도 있다고 판단된다. 실제로 서울의 어떤 장소에서 무슨 일이 일어났는지, 그곳이 우리 선조에게 어떠한 의미가 있었던 곳이었는지, 그리고 현재까지 어떻게 변화해 왔는지에 대한 실천적인 연구가 부족했고, 특히 이것이 현재의 삶과 어떠한 관련이 있는지에 대한 연구가 선행 될수록 좀더 우리의 삶과 관련있는 역사로서 이해하는데 도움을 줄 수 있을 것으로 판단된다.

서울 도심부의 남촌을 중심으로 필지의 유형별 특성과 토지이용의 변화를 살펴본 결과, 필지의 구성방식(도로와 필지의 관계)에 따라 소형필지 군집형, 중형필지 군집형 그리고 가로형 필지 등 3가지 유형으로 구분할 수 있으며, 그 형태적 특성은 다음과 같다.

첫째, 소형 필지군에서 특기할 사실은 초소형 세장형 필지들이 하나의 막다른 골목 끝에 하나의 공동체를 형성하면서 집중되어 있는 것을 발견할 수 있다. 이러한 초소형 필지군은 한성부내에서 여기저기에서 자주 발견할 수 있는 특수한 형태이다. 이렇게 초소형의 세장형 필지군에 대하여 특정한 동일 업종에 종사하는 천민들의 집단일 가능성이 크다. 세장비는 6~10 정도까지이며, 면적은 10~20m<sup>2</sup> 정도이다.

소형필지의 분할은 1920년대로 들어서면서 명동이 경제의 중심으로 자리잡아가고 있는 것을 형태적으로 보여주는 현상으로 남촌의 경우에는 보험업과 유가증권 그리고 부동산 업종이 입지하게 되어 명동이 일제시대 경제의 중심이 되는 과정에서 발생한 필지분할이라고 판단된다.

둘째, 중형필지 군집형은 수로와 수로 사이의 상대적으로 높은 지역에 입지한다는 것이 특징이며, 남촌의 경우 이 모든 중형 필지가 대지라는 점이다. 이는 당시의 경제력과 정치적 힘의 중심이 어디에 있는 가를 가지고 설명이 가능할 것으로 판단된다.

토지이용상으로 조선시대부터 1945년 일제시대 말까지 중대형 필지의 토지이용 변화를 살펴보면 다음과 같은 특징이 나타나고 있다.

첫째, 초창기(조선시대)의 중대형 필지는 관아, 왕실 또는 개인용 대저택으로 그 위치는 수로와 수로 사이 또는 소형필지의 이면에 위치하는 것으로 나타났다.

둘째, 이러한 중대형 필지는 시대의 변화에 가장 급격하게 반응하는 필지로서 시대별 중요한 용도를 담기에 충분한 면적을 가지고 있기 때문인 것으로 분석된다. 특히 일제시대의 경우에는 관아와 왕실 소유의 중대형 필지가 일본인을 위한 공공건물로 전환되는 경우가 상당히 많았다.

셋째, 중대형 필지가 주요한 용도로 이용되지 않는 경우에는 소형필지로 분할되어 남촌의 경우에는 상업용도로 이용되면서 남대문로와 명



동의 상권을 더욱더 공고히 하는 역할을 수행하는 것으로 분석되었다.

세 번째는 가로형 필지군이다. 이는 형태적 특징을 살펴보면 진고개길 변에 있는 세장형 필지의 평균 세장비는 6.85이며, 필지의 전면 폭이 4m인 것이 가장 많고 다음으로는 폭이 8m인 것이 많고 1929년 지적도에서도 필지가 분할 되는 것을 보면 대부분 전면폭 4~5m 폭으로 분할 되는 것을 볼 수 있다. 토지이용상으로 세장한 필지열에는 일본인을 위한 생활관련 시설들이 밀집해있었으며, 이는 모두 일본인을 위한 생활서비스시설이었다. 미장원, 서점, 음식점, 도장, 약국, 수예점 등이 위치해 있었으며, 은행 및 우체국도 보인다. 결국 진고개길은 필지가 분할되는 방식을 보면 일본인이 만들어간 필지구성이며, 용도도 그들의 생활을 서비스하는 용도가 주를 이루고 있는 것으로 봐서 진고개길은 일본인이 만든 생활공간이라는 것을 알 수 있다.

서울은 다양한 삶이 공존하는 도시이다. 도시의 역사성은 역사유물에 있는 것이 아니라 삶의 공유에 있다. 따라서 형태적인 변화를 기초로 하여 삶의 변화를 설명할 수 있는 연구가 계속적으로 이어져 남촌을 하나의 역사공간으로 이해할 수 있는 기초를 마련하는 것이 중요할 것으로 판단된다.

## □ 참고문헌

1. 강병식, 「일제시대 서울의 토지연구」, 민족문화사, 1994.
2. 경성부, 「경성부 토지대장」, 1917, 1927년.
3. 경성부, 「경성부사 2권」, p. 634.
4. 서울특별시사편찬위원회, 「서울600년사, 제3권」, 서울시, 1979.
5. 손정목, 「한국 개항기 도시변화과정 연구」, 일지사, 1984.
6. 양승우, “조선후기 한서의 도시형태에 대한 형태학적 해석”, 「연구논총」, 제23권, 서울시립대학교 수도권 연구소, 1997
7. 양승우, 「조선후기 서울의 도시조직 유형연구」, 서울대 박사학위 논문, 1994.
8. 양승우, 이상구, 정석, “서울의 도시형성사”, 「산업기술종합연구소 논문집」, 제8권, 경기대학교, 1992.
9. 김연옥, 「남대문로의 성격과 기능변천에 관한 연구, 1876-1945」, 한양대학교 석사학위논문, 2001.12.
10. Bobek, H., Lichtenberg, E., 「Wien」, Verlag Hermann Böhlau Nachf., 1966.
11. Geschichte der Denkmalpflege/1, 2, Sachsen von, 1989, 1990.
12. Krings, Wilfried, 「Innenstädte in Belgien, Gestalt, Veränderung, Erhaltung(1860-1978)」, 1984.
13. Sabelberg, E., 「Regionale Stadttypen in Italien」, Franz Steiner Verlag, 1984.
14. Slater, T.R., 「The Built Form of Western Cities」, Leicester University Press, 1990.
15. Summerson, S.J., “Urban Form”, Handlin, ),., Burchard, J., (ed.), 「The Historian and the City」, MIT Press, 1977.

■ [부록] 남아있는 「大韓帝國 漢城府 地籍圖」의 위치  
(기본도 : 1912년 지적원도)

