

# 서울 가회동11번지 도시한옥주거지의 필지형성과정 연구

## A Study on The Process of Land-dividing of Urban-Hanok Area in 11 Gahoe-dong, Seoul

송 인 호

Song, Inho

(서울시립대학교 건축학부 교수)

정 기 황\*

Jung, Kee Hwang

(서울시립대학교 건축학과 박사수료)

### Abstract

Urban-Hanok emerged as a result of urbanization of Hanok in the modern period. In particular, Urban-Hanok has been mass-produced from the early 1920s, when the population is concentrated in cities, until the middle. Large-scale development by the professional developer has been developed in large-scale land rather than individual client because housing shortage was serious problem. 11 Gahoe-dong was made in 1935-36 is representative Urban-hanok area of Bukchon. It was formed through division of large-scale Land in 1930's.

In the 1930's, the large-scale development projects of Urban-Hanok was triggered by the two events. One is Land Investigation Project performed by the Japanese government to capitalization of property, another is the pro-japanese bought the large scale-land in Gahoe-dong at bargain price from The Japanese government. Each lot has still a topographical characteristics such as land-dividing quality, the way of development, characteristic quality of urban-tissue. 11 Gahoe-dong, Urban-hanok area was developed two ways. First, development have been adapted to the topography. The lots have reflected topographical conditions such as land cutting area, a retaining wall, land-diving was maintaining the original topography almost. Second, it was street oriented development. The lots have developed sequentially along the street. So, the lots's shape and size is different each. For this reason, this area distribute various type of Hanok.

주제어 : 북촌, 가회동11번지, 도시한옥, 도시조직, 필지, 지형, 토지조사사업

Keywords: Bukchon, 11 Gahoe-dong, Urban-Hanok, Urban Tissue, Land-dividing, Topography, Land Investigation Project

### 1. 서론

#### 1-1. 연구의 배경 및 목적

도시한옥은 근대화시기에 만들어진 한옥의 도시화된 유형이라 할 수 있다. 특히 도시한옥은 인구가 도시에

집중화되는 1900년대 초중반을 중심으로 대량으로 지어졌다. 주택 부족으로 인한 대량의 주택공급이 필요한 시기였으므로 개인에 의한 개발이라기보다는 개발업자(당시 건설청부업자 또는 집장사) 등에 의한 대형필지에 대규모 개발로 이루어졌다. 또한 현재 남아 있는 대부분의 도시한옥에서 볼 수 있듯이 유사한 구조가 반복되는 블록형 또는 연립형으로 만들어 필지의 활용과 공사비용의 효율성을 주안점을 두고 만들어졌다.<sup>1)</sup> 당시의 도시한옥

\* Corresponding Author : junggaga@gmail.com

이 논문은 2013년 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2013S1A5B8A01055322)

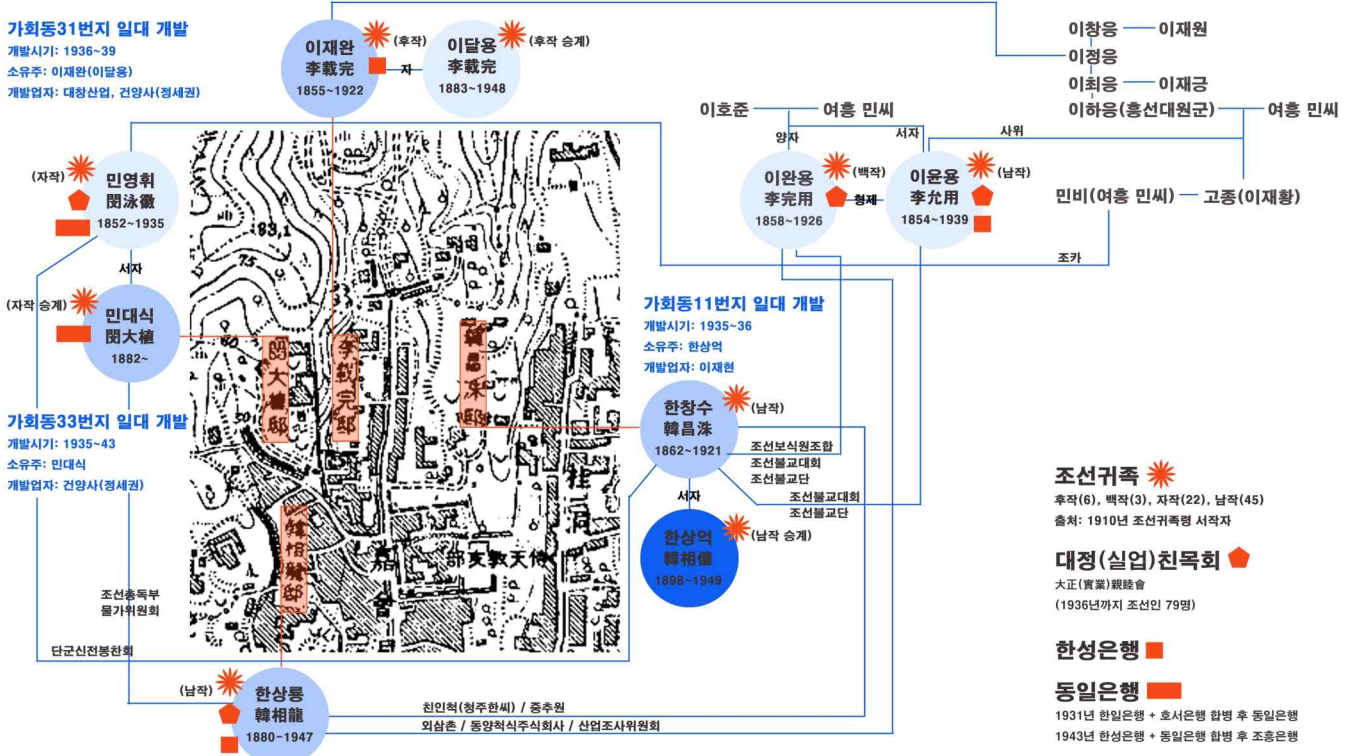


Fig.1 The relationship between the Large scale development of Urban-Hanok and Landowners

\*지도출처: 조선총독부 육지측량부 발행, 측량도, 대정11년 7월 25일(1922년) 인쇄본

\*내용출처: 『친일반민족행위진상규명보고서』, 친일반민족행위진상규명위원회, 2009. / 『친일인명사전』, 민족문제연구소, 2009.

-의 대규모 개발은 대형필지를 분할해 만들어졌다는 점에서 유사점을 가지고 있으나, 지형적 특성과 도시조직의 구조에 따라 차이를 보인다. 또한 필지분화 역시 경제적 효율성을 중요시했을 것임으로 각각의 필지별로 특성을 가지고 있다. 이 연구의 대상인 가회동11번지는 1930년대 대형필지에 개발된 서울의 대표적인 도시한옥 주거지이다. 이 연구의 목적은 11번지 필지의 분화과정 분석을 통해 당시의 개발 방식과 필지분할 방식, 지형·필지 구조와 도시한옥의 구성과의 관계를 찾는 데 있다.

1-2. 연구의 범위와 방법

1) 정세권, 「건축계(建築界)로 본 경성」, 『경성편람』, 1925. “근래의 경향은 일반이 개량식을 요구하는 모양입니다마는, 개량이라면 별것이 아니라 종래 협착하던 정원을 좀 더 넓게 하여 양기가 바로 투입하고 공기가 잘 유통하여 한열 건습관계 등을 잘 조절함에 있습니다. 뿐만 아니라, 외관도 미술적인 동시에 사용상으로도 견고하고 활동에 편리하며 건축비, 유지비와 생활비 등의 절약에 유의함이 본사의 사명인가 합니다. 재래식의 행랑방, 장독대, 창고의 위치 등을 특별히 개량했고, 또 한편으로 중류 이하의 주택을 구제하기 위하여 년부, 월부 판매 제도까지 강구하여 주택난에 대해서는 다소의 공급이 있다고 생각합니다.” 정세권에 관련된 내용은 정세권에 대한 선행 연구를 참고하여 작성하였으며, 선행 연구는 김경민의 ‘서울 최고의 한옥 지구 만든 그는 왜 잊혔나’(프레시안 기사, 2013. 06. 26.)와 김란기의 『韓國近代化 科程의 建築制度和 匠人活動에 관한 연구』(홍익대학교 박사학위 논문, 1990)가 있다.

이 연구의 범위는 가회동11번지 주변 필지들을 합필하면서 대형필지로 만들어지기 시작한 1935년부터 현재까지 필지의 변화과정을 알아보는 것으로 개발 당시의 필지분화와 도로의 개설 등을 중심으로 한다. 왜냐하면 가회동 11번지는 개발당시의 필지의 형태가 현재까지 유지되고 있으므로 개발당시의 필지분화에 대한 분석을 통해 현재 상태를 분석할 수 있기 때문이다. 이를 바탕으로 유사한 주변조건, 규모, 개발방식 등으로 이루어진 가회동 1, 31, 33번지 대규모 도시한옥주거지에 대한 선행연구<sup>2)</sup>와 비교분석하는 것이다. 이 연구의 방법은 11번지 일대의 구도지대장, 폐쇄지적도, 일제강점기 제작된 지형

2) 가회동 대형필지에 대한 선행연구가 진행되어 있으며, 이를 바탕으로 가회동 11번지와 다음의 선행연구들과 비교분석하고자 한다. ①송인호, 「북촌 뜰자형 한옥의 유형연구」, 건축역사연구 제13권 4호, 2004. / ②성태원, 송인호, 「서울 삼청동35번지 도시한옥주거지 필지구획에 관한 연구」, 대한건축학회논문집 19권 9호(통권 179호), 2003. / ③조준범, 최찬환, 「필지 분합을 통해본 서울 북촌 도시조직의 변화 연구」, 대한건축학회논문집 계획계 19권2호(통권 172호), 2003. / ④박제성, 송인호, 「가회동과 계동 도시한옥 주거지의 도시조직 연구」, 대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집, v.21, n.1, 2001. / ⑤송인호, 『都市型韓屋의 類型研究』, 서울대학교 박사학위논문, 1990./⑥박철진, 「1930년대 경성부 도시형 한옥의 상품적 성격」, 서울대학교 석사학위논문, 2002. 앞의 6개의 선행연구와 비교분석하되, 비교 대상지역은 개발방식, 시기, 지형조건 등이 유사한 가회동 1, 31, 33번지로 한정하였다.

도, 지적도 및 지도 등을 바탕으로 토지의 소유권, 면적 변화, 지형변화 등을 통해 필지의 분화과정과 특성을 파악하고, 당시(1930년대)의 대규모 개발, 도시한옥과 관련된 신문·잡지·논문 등을 통해 당시의 개발상황을 분석하는 것으로 11번지의 역사적 변화양상을 알아보는 것이다.

2. 일제강점기, 가회동 도시한옥주거지

2-1. 토지조사사업과 가회동지역 토지불하

가회동 지역은 일제강점기 초까지는 주거지가 아닌 별장과 과수원, 임야로 이루어진 지역이었다.<sup>3)</sup> 1920년 서울의 인구가 급증하면서 주거지로 개발되기 시작하였다. 가회동 1, 11, 31, 33번지는 도시한옥주거지로 개발된 대표적인 대형필지들이다. 또한 이 필지들은 가회로를 중심으로 동서로 연결해 있으며, 1번지를 제외하면 한창수·이재완·민영휘 소유로 대표적 친일파들이 불하받은 필지이고, 한상익·이달용·민대식이라는 친일파 2세들에 의해 개발 된다는 공통점을 가지고 있다. 또한 이들은 친일파의 주축 세력인 이완용, 여흥 민씨 등의 친인척

관계와 조선귀족, 중추원, 동양척식주식회사 등의 신분 관계로 연관된 인물들이라는 공통점을 가지고 있다.<Fig.1 토지주의 관계/ Tap.1 토지주의 관계와 변화> 이런 일제강점기 친일파들이 소유한 대형필지는 토지조사사업<sup>4)</sup>으로 불하된다. 가회동 11번지는 한창수(韓昌洙)<sup>5)</sup>, 31번지는 이재완(李載完)<sup>6)</sup>, 33번지는 민영휘(閔泳徽), 95번지는 한상룡(韓相龍)<sup>7)</sup>에게 불하되었다. 다음은 당시 삼천리 잡지에 기록된 민영휘의 토지와 재산에 관련된 글이다.

“(민영휘)氏의 재산의 대부분은 부동산 즉 토지였다. 토지에서만 나는 추수 8만석 이라니 그 8만석 이란 것도 13도를 도라다니며 골노고 골나서 차지한 沃土良田에서 나는 쌀이라. 土地만 約一千萬圓을 본다. 그밖에 東一銀行 其他 株券 約壹百萬圓, 慶雲町의 궁궐같은 大家와 嘉會町의 아방궁 같은 별장과 그밖에 무엇무엇이 것이

계곡으로 이루어져 있는 지역으로 [Fig.1]의 1920년대 지도에서 보면 가회동 부분은 계곡을 중심으로 일부 주택지가 형성되어 있었으며, 북쪽으로는 임야와 과수원으로 이루어져 있는 것을 확인할 수 있다. 또한 당시 비행사였던 안창남이 경성을 하늘에서 내려다 본 소감을 “南村의 日人村이라고는 진고개길 좌우업 뿐인 것 가티 보였고 京城 전체의 形容은 얼른 보기에 鍾路通과 黃金町通의 시킴한 개와집 큰 版이 몸이 되고 갓으로 南北村으로 쪽쪽 버든 가옥의 줄기가 마치 무슨 큰 검의(蛛蜘蛛)의 발 달린 것 가티 보였습니다. 그런가 하고 北門(彰義門)쪽의 거리를 보면 무슨 짐승의 꼬리 가티도 보였습니다.”라고 말한다. 종로통과 황금정 북쪽으로는 계곡을 중심으로 자생적 주택지 정도가 있었던 것으로 보인다. 안창남, 「공중에서 본 경성과 인천」, 『개벽』, 제31호, 1923년 01월 01일. 94쪽.

Tab.1 The relationship and Change of Landowners in Gahoe-dong

\*출처: 성태원, 송인호, 「서울 삼청동35번지 도시한옥주거지 필지구획에 관한 연구」, 대한건축학회논문집 19권 9호(통권 179호), 2003. 110쪽 [표1]을 수정하여 재작성.

Number of lot	Development Time	Development Size (坪)	Landowner		
			토지불하 1905년-	토지양도 1920년-	개발 1930년-
11(26) Gahoe-dong	1932-37	8,328m <sup>2</sup> (2,519)	父 한창수 1862-1921	子(서자) 한상익 1898-1921	개발업자 이재현
15 Gye-dong					
31 Gahoe-dong	1935-36	14,344m <sup>2</sup> (4,339)	父 이재완 1855-1922	子 이달용 1883-1948	개발업자 대창산업 건양사 (정세권)
33 Gahoe-dong	1936-39	559m <sup>2</sup> (169)	父 민영휘 1852-1935	子(서자) 민대식 1882-?	개발업자 건양사 (정세권)
95 Gahoe-dong	1935-43	18,006m <sup>2</sup> (5,447)	한상룡 1880-1947	-	-

4) 토지조사사업(土地調査事業)은 일제강점기 한국의 식민지적 토지 소유관계를 정리하기 위한 목적으로 전국의 토지의 소유, 지가(등급), 지적(면적), 지목 등 토지에 대한 전반적인 조사기록사업이다. 조선토지조사사업이라고도 불리었으며, 통감부가 설치(1906년, 광무 10)된 때로부터 시작하여, 한일강제합방 이후에는 조선총독부 토지조사국에서 본격적으로 시행하였다. 1918년 11월 이완용(李完用)의 토지조사 종료식 축사로 끝을 맺은 사업이다. 현재까지 주로 사용되고 있는 지번, 지목, 지가, 지주의 기록을 비롯하여 행정구역의 경계와 명칭 등은 토지조사사업으로 정리된 것이다. 이 사업으로 세금 등 자본주의적 토지제도를 확립하였으며, 이는 가회동 지역의 대규모 개발과 같은 부동산개발사업의 기반을 만들었다. 또한 이 사업을 통해 조선총독부는 전답과 임야 등 전국토의 40%를 차지하게 되었다. 이렇게 수탈한 토지는 동양척식주식회사 등의 토지회사를 통해 일본인 이민자들에게 무상 또는 헐값으로 불하하였으며, 한국의 국권 수탈을 도운 친일파들에게 불하한다. 두산백과사전/한국민족문화대백과(한국학중앙연구원)/친일반민족행위 진상규명 보고서 I·II·III권에서 토지조사사업 관련자료 정리

5) 한창수(韓昌洙, 1862~1921년): 1910년 일본정부로부터 남작으로 봉작된 조선귀족이며, 한성사법학교 교장, 외부참서관, 의정부의사국장, 조선총독부중추원고문, 이왕직장관 등을 역임했다.

6) 이재완(李載完, 1855~1922년): 1910년 한일강제합방 이후에 일본 정부로부터 남작으로 봉작된 조선귀족이며, 한성은행장, 육군부장, 보병대사, 완순군 봉작, 승녕부 총관 등을 역임했다.

7) 한상룡(韓相龍, 1880~1947년): 1910년 한일강제합방 이후에 일본 정부로부터 남작으로 봉작된 조선귀족이며, 한성은행 장, 동양척식주식회사 설립위원, 대정실업친목회 초대 평의장, 경성국방의회, 조선국방비행기헌납회, 애국금차회, 국민총력조선연맹, 경성부 육군지원자후원회, 조선호국신사봉찬회, 반도무운현창회, 조선임진보국단, 관동군 사령부의 사무총장, 중추원 참의(1928년), 중추원 고문(1941년), 칙선 일본 귀족원 의원(1945년) 등을 역임했다.

3) 북촌은 북쪽의 북악산에서 남쪽의 청계천으로 흐르는 몇 개의

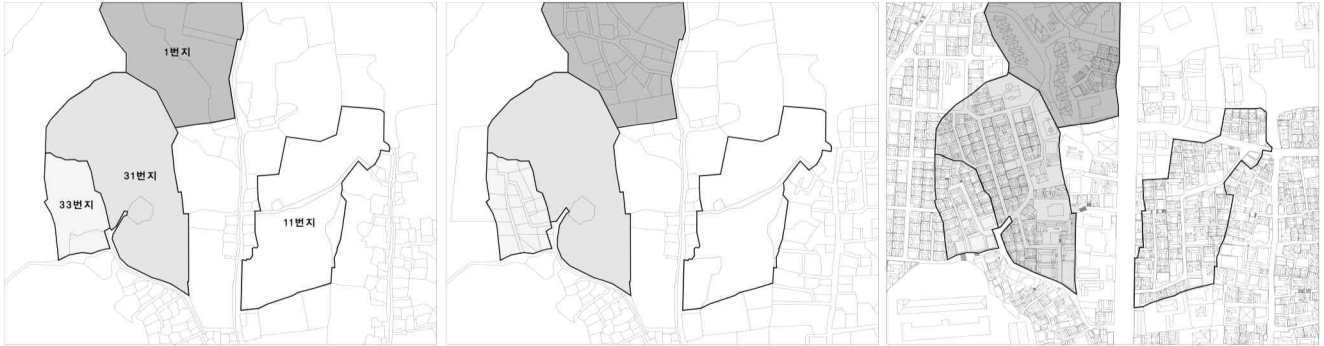


Fig.2 The status of 1, 11, 31, 33 Gahoe-dong in 1912, 1936, 2012

\*지도출처: 1912년 지적원도 디지털화, 1936년 대경성정도 디지털화, 2012년 북촌배치도(서울시립대학교 역사도시건축연구소)

\*그림은 왼쪽부터 1912년, 1936년, 2012년 지도/ 가회동 1, 31, 33번지는 북서쪽이 높고, 남동쪽이 낮은 구릉지이고, 막다른 길 또는 도로에 접해 있는 조건을 가지고 있음./ 가회동 11번지는 북동쪽이 높고, 남서쪽이 낮은 구릉지이고, 대지 내부에 가회로와 계동길을 잇는 통과도로와 도로에 접해있는 조건을 가지고 있음.

약1백만원이리하여 1천2백만원을 썼든 것이다. 토지는 팔도에 널려져 있는 것 외에도 서울 鐘路 부근에도 만했다. 그 일례를 드러불가 鐘路 2 丁目 13 垵 93 평, 종로 13 정목 2대 34 평, 典農町 970 평, 典農町 973 평, 花洞町 37 평, 花洞町 47 평, 花洞町 39 평, 花洞町 57 평, 花洞町 48 평<sup>8)</sup>

민영휘뿐만 아니라 한창수, 한상룡, 이재완 등도 많은 토지를 소유하고 있었으며, 토지조사사업, 동양척식주식회사, 조선총독부에서 시행한 토지불하에 직접 참여하였고, 헐값에 토지를 불하받는다.<sup>9)</sup> 이렇게 불하받은 토지를

이용해 친일파 2세대들은 가회동 11, 31, 33번지 등의 개발 사업을 시행한다.

### 2-2. 가회동 지역의 개발 현황

이 연구의 대상지역인 가회동 11번지와 31, 33, 95번지를 토지조사사업으로 대형필지를 불하<sup>10)</sup>된 곳이다. 조선총독부 육지측량부에서 발행한 <Fig.1>의 1922년 측량도에 정확한 범위가 표시되어 있지는 않지만 이 필지에는 ‘○○○邸’로 표현되어 있다. 이렇게 표현된 4개의 필지 중 한창수 소유의 11번지, 이재완 소유의 31번지, 민대식(閔大植)<sup>11)</sup> 소유의 33번지는 소유주와 건설청부업자<sup>12)</sup>가 결탁하여 유사한 시기, 필지를 분할, 도시한옥주거지로 유사하게 개발 되었다. 또한 친일파 1세대가 아

8) 「閔氏家 悲劇, 一千萬圓 骨肉訴, 沒后 二년 閔泳澈家에 슬픔의 싸움은 열여 九月二十日 第一回裁判이 서울서 열니다.(돈이나? 骨肉이나?)」, 『삼천리 제10권 제10호』, 1938년 10월 01일.

민영휘의 토지에서 생산되는 추수 량을 환산해 보면 12,800,000kg이고, 현재 금액으로는 271억원 가량이다. 현재 농사기술을 적용하여 토지의 면적을 환산하면 최소한 약 24,710,000㎡(7,474,775평)의 토지를 소유했던 것으로 보인다. 또한 경성 각지에도 토지를 소유하고 있었다. 환산의 기준은 1934년 쌀 1석(160kg)의 가격이 22원 30전이고, 현재 쌀 가격이 20kg에 42,411원(통계청, 산지쌀값조사, 2014년 5월 25일 기준)/단위면적당 쌀 생산량은 518kg/10a=518kg/1,000㎡이다. 쌀 생산량은 과학기술발달에 따라 많이 늘어났고, 기후조건에 따라 변화될 수 있으나, 비교적 생산량이 많은 해인 1997년을 기준으로 한다.(1997년 기준, 한국민족문화백과사전)

9) “조선귀족들은 조선귀족회를 통한 식민통치에 자발적으로 협력했다. 조선귀족회는 일제의 토지조사나 삼림, 임야조사를 위해 협력하면서 무상 또는 헐값으로 불하, 매입하기 위해 조선보식원조합을 설립하고 전국의 삼림 및 임야를 획득하려고 하였다. 조합장인 박영효의 명의로 국유임야를 처분하는 과정에 개입하거나 소유권을 설정할 때 조선총독부와와의 관계를 활용하였다. 이완용은 직접 보식원 식립업이라는 명목으로 보식원 간산 남작 한창수와 함께 직접 해당 지역 삼림을 시찰했으며, 또한 박기양과 함께 총독부 식산국장과 함께 무상 임야 건을 신청하는 협의했다. 이외에도 송중헌, 이근호, 이해창, 이해승, 이근택 등 다수의 귀족들이 총독부를 통해 무상으로 임야를 불하받았다. 이들이 취득한 국유임야, 개간지가 어느 정도의 규모인지는 단적으로 송병준(송중헌)과 이완용 두 사람이 취득한 현황을 살펴보면 가히 상상을 넘어서는 규모이다. 송병준은 경기도 부천군, 수원군, 황해도 해주군 등 일대의 2천 2백 40만 5천 평(역자주: 22,405,000평(74,066,115.7㎡))의 국유임야와 개간지를 취득하였으며, 이완용은 전남 진도군, 지리면 등 일대의 천 2백 6십 2만 7천 평(역자주: 2,627,000평(8,684,297.52㎡))의 국유임야와 개간지를 취득하였다.” 친일반민족행위진상규명 보고서Ⅲ-1, 308쪽.

10) 1912년(대정원년) 8월 25일 토지대장 상에는 소유주 한상룡, 가회동 93번지 908평으로 등재되어 있으며, 1906년 이곳으로 이사온 후 주변의 가옥 12채를 사들이고 이 시점에 토지를 합병하였다. 박상욱, 한상룡 가옥(현 가회동 백인재 가옥)의 원형과 조영개념, 건축역사연구 제22권 4호 통권89호, 2013.

11) 민대식(閔大植, 1882년~미상): 1910년 일본정부로부터 자작으로 봉작된 조선귀족인 아버지 민영휘의 작위를 승계 받았으며, 동일은행(한일은행과 호서은행을 합병), 조선토지개발주식회사, 조선신탁회사, 조선맥주주식회사 취체역, 경성전기사회 감사역, 조선금융제도조사위원회, 도평의회 평의회원, 상공회의소 부대표 등을 역임했다.

12) “당시 대갓집이나 관아터, 임야 등으로 되어있던 구릉지에 주택을 공급하던 사람 또는 업체를 이르는 말로 ‘집장수’라고 불리기도 했다. 1920년대 후반부터 본격적으로 활동하였으며, 건양사, 건남사, 마공무소, 오공무소, 조선공영주식회사 등이 있다.” (박철진, 앞의 글, 서울대학교 석사학위논문, 2002)/ 가회동 1번지는 ‘건남사’가 1935년 3월 10일에 일시에 준공(송인호, 「도시한옥과 다세대주택」, 월간건축문화, 2002. 11/ 문화콘텐츠닷컴, ‘도시한옥지구-조선인 도시주거지의 형성’), 가회동 31, 33번지는 ‘건양사(정세권)’에 의해 개발(김란기, 송인호, 김경민 등 선행연구 참조), 가회동 11번지는 다른 대형필지의 개발과 달리 회사(건남사, 건양사)가 아닌 집장수에 의해 개발된 것으로 보인다. 왜냐하면 초기 토지의 대부분을 합병하여 토지주가 한상역에서 이재현의 변경되지만, 개발 완료시까지 주로 극소형 필지의 토지주로 한상역이 토지대장상에 계속해서 등장하기 때문이다.(본문 ‘3.1 단계:토지의 합필’ 참조)

년 2세대에 개발이 이루어졌고, 이들은 조선귀족이며, 경제 분야에 인물, 친인척, 동일조직의 임원 또는 설립자 등으로 유대관계를 가지고 있는 것으로 볼 때 개발과 관련한 정보를 서로 공유하고 있었을 것으로 보이며, 이들은 사업가로서 부를 축적하는 공통점을 가지고 있다.<sup>13)</sup> 1, 11, 31, 33번지는 <Fig.2/Tab.1>에서 보듯이 11번지가 필지 내부에 통과도로를 가지고 있는 도로조건에서 차이를 보인다. 11번지는 통과도로를 중심으로 골목길로 이어진 도로구조를 하고 있다. 반면, 1, 31, 33번지는 필지 내부로 환형의 도로를 형성하고 있다. <Fig.2 2012년 지도>에서 31, 33의 경우 2~3개 한옥유형이 분포되어 있는 반면 11번지는 제각각의 한옥이 분포되어 있는 것을 알 수 있다. 31, 33번지의 개발업자인 정세권의 글을 통해 1930년대 가회동의 개발현황을 분석해 보면 대규모 주택(도시한옥)개발이 이루어지는 이유는 토지가격이 폭등, 중농 이하의 자작농이 몰락, 교육 등의 문제로 지방 지주들이 서울로 집중되기 때문이다.<sup>14)</sup> 현재 가회동지역은 일제강점기 초까지는 과수원과 임야, 별장으로 이루어진 지역으로 도심과 대비해 개발가능성을 가지고 있는 지역이었으며, 경성제일고등보통학교·사립중앙고등보통학교·휘문고등보통학교<sup>15)</sup> 등 중요한 교육시설들이 분포하고 있었기 때문에 지방 지주들이 선호하는 지역이었을

것으로 판단된다.<sup>16)</sup> 다음은 정세권의 글의 일부이다.

“昭和 8년부터 금년까지 京城에는 새로히 신축된 가옥 수가 약 6-7천 호다. 이 새로된 가옥들이란 대개가 지방에서 올라온 지주들의 집이다. -중략- 작년과 작년의 예를 보면, 서울 北村山 밑으로 치드래도, 땅 한 坪 10원하든 것이 15원 가량이나 올른 셈이지만, 작년과 금년의 예를 들면 엄청나게 폭등하여, 一躍 30원 이상을 하는 형편이며, 市外의 地價를 보더라도 한 坪에 5원하든 것이면 20원 이상이 올라가고 잇서, 특히 금년 봄에 와서, 더욱 갑작이 땅값이 올른 셈이다. -중략- 금년 봄 이래로 서울의 北村山 밑 일대는 어느 한 곳 빈틈 이라고는 없이 모조리 산을 파내고 허러내리워서 집을 자꾸 짓는 형편으로 대략만 치드래도 4천여호가 새로히 생겨났을 것이다. -중략- 이는 무엇을 의미하느냐하면 지방지주들이란 대개 곡물을 팔거나, 또는 토지를 매각 하거나, 언제든지, 엇떠한 경우라 하드래도 대개는 겨울 이 지나서가 많이면 봄에, 팔어 버리게 되는 관계로 해서, 금후도 역시 지주들이 곡식을 전부 팔 것이고, 토지도 팔때인 봄인 明年 봄에 가서는 在來로 보지 못하든 폭등이 토지에나, 가옥시세에 미칠 것으로 미더진다. 하여튼 수십년 前에는 주택지 땅 한 坪에 30원거든 것이 금년에 들어서는 매 坪 60원을 잡으며, 지금 새로히 짓는 집들도 매간에, 최저가 250원, 보통 300원 이상이며, 좀 잘지었다는 것이면 대개 500원가량을 하며, 몇해 전만 하드래도, 새로히 가옥을 50채 이상 한 번 지어 놓으면 몇개월이고 거저 임자를 못 찾든 것이, 작년 붙어는 한번에 如何히 많이 지어 놓으래도, 채 전부 완성되기도 전에 「豫約濟」로 半분이상이 결정되고, 전부 완성되면 곳 자리가 드러메는 형편으로, 금후 일반 景氣 만이 모양대로 더 계속만 되면, 지방지주층들은 날로 날로 서울로 올너 올 것이 사실이다.”<sup>17)</sup>

정세권이 말하는 북촌산(北村山)은 현재 북촌지역이라기 보다는 동서방향으로는 경복궁과 창덕궁 사이, 남북방향으로는 종로와 북악산 사이의 지역을 지칭하는 것으로 인사동, 익선동 등을 포함하는 지역으로 보인다. 왜냐하면 현재는 율곡로 북쪽의 11개 법정동을 지칭하며, 약 2,700여 채의 가옥<sup>18)</sup>이 있는 것으로 보아 4,000채가 신

13) 한창익의 경우는 스위스 취리히대학에서 경제학을 전공했을 만큼 당시 경제 분야의 전문가였을 것으로 보인다. 다음은 한창익이 경제관을 잘 보여주는 글이다. “이것은 여하튼 본론 外이니 次置하고라도 소비대중은 부당한 고가로써, 백화점의 거대한 비용을 분담하고 있게 되어 그야말로 「남의 親患에 斷指하는 格」 밖에 못된다. 이러한 모든 모순된 諸點을 拔去하여 中소상인을 구제하고 소비대중의 이익을 도모한다는 二大 「스스로칸」을 세우고 這間設立하고저 자본금 백만원으로 발기된 회사가 있으니 曰 「東洋百貨相互株式會社」라는 것이다. 이제 회사의 업무조항을 들어보건던 1. 공동사업 (원산지, 혹은 제조원) 2. 공동선전 3. 통일판매 4. 見本市開催 5. 연맹조직 6. 仕入여행단개최 7. 조선특산물 외국수출 통일 8. 점원장 습소설립 9. 중소상공업금융문제해결운동의 항목으로 난호어 있고 그 발기인 「멤버」는 위원장 韓相億 부위원장 高永洙씨 등을 필두로 20有여 명이 있다.” 「「和信」과 一戰하라는 「東洋百貨」聯盟의 策戰,」, 『삼천리 제8권 제12호』, 1936년 12월01일 /다음은 민대식과 관련된 글이다. “1935년에 총독부가 편찬한 《조선공로자명감》에 조선인 공로자 353명 중 한 명으로 수록되어 있다. 이 책자에 따르면 “제계의 동향을 살피 실무를 통제하는 일은 그의 독무대”였으며 “제계에 문제가 일어날 때마다 그가 나서서 조정역을 맡아 힘쓰지 않은 일이 없다”고 하여 민대식의 영향력을 알 수 있다.”

14) 정세권의 앞의 글에서도 당시 북촌의 현황이 잘 보여주고 있으며, 유광열이 쓴 <대경성 점경>, 『사해공론』, 1935년 10월호에서는 “북촌에 게딱지같이 낮은 초가집! 주룩주룩 비가 세던 계동, 가회동 일대는 최근 30년래로 시골의 지주나 상인이 와서 옛집을 헐어제치고 선양절충(鮮洋折衷)의 화려한 신주택을 지어 면목을 일신하였다.” 박철수(2008), 앞의 글, 117쪽. 재인용.

15) 학교 명칭은 일제강점기 당시의 명칭이며, 현재 경성제일고등보통학교는 경기고등학교로, 사립중앙고등보통학교는 중앙고등학교로, 휘문고등보통학교는 휘문고등학교로 학교명을 변경하여 사용하고 있다. 학교 명칭은 각 학교 홈페이지의 학교연혁을 참고하였다.

16) “지금으로부터 6-7년전 소위 세계적 不景氣가 풍비한 이후, 조선의 지방지주들의 고난과 절망이란 납달리 심하였던 고로, 최근에 와서, 經濟界가 다소 윤택해여가고 金錢融通이 얼마간 나아가서, 토지의 가격등이 찍이나 올음으로 인하여 이 기회를 놓치지 않을려고 모다들 도시집중을 하는 현상임으로, 그로 말미아마, 요 近者 수십년 내로는 우리들이 일즉이 상상도 못할 만큼, 지방에서들 돈 잇는 富者들이라고는 모조리 「서울」로 서울로 올라오는 형편이다. 물론 近最에 외서 지방지주층들이 작고작고 서울로 올라오는 데는 中農 이하의 自作農이 점점 몰락을 당하는 한편 地主와 小作農과의 대립이 첨예화하여점으로 해서 그들은 아무리 祖先傳來의 땅이라 하더라도 애착을 잃고 그만 떠나고 마는 것도 한 가지 이유이겠지마는 또 한 가지는 아동 교육을 위하여서도 자꾸자꾸 서울로 올라오게 되는 형편이다.” 정세권, 『暴勝하는 土地, 建物時勢』, 千載一遇인 戰爭好景氣來!, 어떻게 하면 이판에 돈벼슬까 받춰, 삼천리 제7권 제10호, 1935년 11월 1일.

17) 정세권, 앞의 글 인용, 삼천리 제7권 제10호, 1935년 11월 1일.

18) 경성 전체 259개 정(町)이며 북촌 73개 정으로 개편하는 것으

**放賣家及傳貫家**

一、桂洞九一棟 新建瓦家自六間半至十四間半

一、益善洞一六六棟 新建瓦家自六間半至廿六間

一、益善洞三三ノ十六、十九 新建瓦家十四間

一、齊洞四五ノ一 新建瓦家十八間半

一、昌信洞六五一棟 新建瓦家自七間半至三十六間半

◎每間付賣價二百圓內外傳貫百四拾圓內

◎詳細內容乞請求하시면即送합니다

京城府益善洞一六六番地  
電話光化門一三二九番

**建陽社**

Fig.3 Gunyang-Sa(建陽社), Housing advertisement

\*출처: 동아일보 1930년 12월 7일 광고  
\*계동, 익선동, 제동, 창신동에 새로 지은 기와집에 대한 분양 및 전세 광고/ 매가 칸당 200원, 전세가 140원

축되기 어렵고, 울곡로가 신설되기 이전까지는 하나의 지역으로 인식되고 있었기 때문이다. 경성 전체에 6~7,000여 채가 지어졌고, 그중에 북촌산 밑으로 4,000채가 지어졌다고 한다. 북촌산 밑으로 서울 전체의 절반이상의 주택이 지어졌고, 현재 북촌지역의 대부분의 도시한옥은 당시(1930년대) 대부분 지어졌을 것으로 보인다. 지방 지주들의 주택 구입은 주로 봄에 이루어지고 있었으며, 1933년(소화8년) 이후로 일반 토지와 주택지의 가격이 폭등하고 있음을 알 수 있으며, 당시의 주택 건설 비용을 가늠해 볼 수 있다.<sup>19)</sup> 주택을 짓기 전에 이미 예

로 볼 때 북촌은 종로 북쪽 전체를 지칭하는 것으로 판단된다. “현 경성부 북촌일대의 85개동은 전부 정(町)으로 고치는 동시에 신원입구역의 76개되는 73개 정으로 고칠 방침이라 한다” 동아일보 1936년 2월 15일 기사. / 조준범, 최찬환, 앞의 글, 2003. “북촌지역(면적:856,083㎡)이다. 북촌지역은 창덕궁과 경복궁 사이에 있는 지역으로 역사도시 서울의 중심에 위치해 있으며, 11개의 법정동으로 구성된다. 2011년 현재 총 필지는 4,520여개이고, 4,660여개의 필지 가운데 도로를 제외한 필지는 3,830여개이며, 건물은 2,700여동으로 한옥은 약 950채 정도이다.”(125쪽), “1906년의 호적자료를 통해 보면 북촌 인구 10,241명(1,957호)이었으며, 43.6%에 해당하는 사람들이 양반과 관료였다.”(127쪽 재인용), “울곡로가 시구개수사업을 통해 1928년에 공사가 완료되면서 북촌과 인사동은 명확하게 지역적으로 구분되게 되었다.(127쪽)”

19) 당시 토지가와 주택 건설비용을 개략적으로 환산해 보면 다음과 같다. 가회동11번지의 평균 토지면적 40평에 건축면적 보통주택 약 25평(11칸)으로 했을 경우, 토지가 2,400원과 건축비 최저가 2,750원, 보통가 3,300원, 고급가 5,500원 정도로 전체 소요비용은 최저가 5,150원, 보통가 5,700원, 고급가 7,900원 정도가 소요되었던 것이다. <주8>을 기준으로 현재 환율로 환산해 보면 토지가 약 3,652만원(2014년 공시지가 기준으로 약 82,000만원)이고, 건축비는 최저가 약 4,184만원(167만원/평), 보통가 약5,021만원(201만원/평), 고급



Fig.4 The status of Gahoe-dong 11

출처: 無涯建築研究室, 『嘉會洞 韓屋保存地區-實測調査報告書』, 1986  
\*가회동 11번지에는 다양한 도시한옥 유형 분포

약제로 절반이상이 분양될 정도였으므로 토지분할 전에 이미 주택을 건설하고 토지분할과 동시에 분양한 것을 보인다. 따라서 11번지의 경우 1935년에 대부분 개발이 완료되었던 것으로 판단된다. 11번지의 경우에는 한창수의 서자이며, 작위와 재산의 승계자인 한상억(韓相億)<sup>20)</sup>에 의해 개발되는데, 정세권의 글을 참고해 보면 한상억도 이미 개발의 호기임을 알고 있었으며, 이에 따른 개발을 시행하였을 것이다. 왜냐하면 이미 부유(富裕)함에도 불구하고 자신의 거주하고 있는 토지를 분할하고 이주<sup>21)</sup>해가며 개발을 시행했다는 것이 이를 뒷받침해준다.

<Fig.4>의 1985-86년 11번지 실측조사자료<sup>22)</sup>를 통해

가 8,368만원(335만원/평)임으로 전체 비용은 최저가 7,836만원, 보통가 약 8,673만원, 고급가 12,020만원이 소요된 것이다. 1936년 택시 운전수의 생계안정과 대우개선을 위해 정부가 제정한 월급이 45원임을 감안하면 최소 10년을 꼬박 모아야 최저가의 집을 구매할 수 있는 정도였다.

20) 한상억(韓相億, 1898년~1949년): 1910년 일본정부로부터 자작으로 봉작된 조선귀족인 아버지 한창수의 작위를 형인 한상기가 승계하였다가 다시 형에게 작위를 승계 받았으며, 동요회 발기인과 이사, 경성부 육군병 지원자 후원회 간사, 조선유도연합회 참사 등을 역임했다.

21) 가회동 26번지(한창수)에서 10-2번지, 26-1번지, 26-4번지, 26-5번지로 이주하며 가회동11번지의 개발을 시행한다.

22) 무애연구실의 가회동11번지 조사는 한옥의 실측조사를 기반으로 하고 있으며, 필지분화과정에 대한 연구는 진행되지 않았으며, 이 연구를 통해 가회동11번지의 필지분화과정과 함께 한옥의 구성 방식을 알아보려고 한다. 無涯建築研究室, 『嘉會洞 韓屋保存地區-實

분석해보면 튼 ‘ㄱ’자형, ‘ㄴ’자형 연립형, ‘ㄷ’자형, ‘ㅡ’자형 한옥 등 다양한 한옥유형이 분포하는 것을 알 수 있다. 필지분할과 밀접한 관계를 가지고 있는 것으로 보인다. 소형필지와 대형필지가 혼재되어 있는 11번지의 필지규모에 맞는 한옥유형이 지어졌을 것으로 보인다. 이는 유사한 시기에 개발된 다른 지역들과는 차이를 보인다. 가회동 1, 31, 33번지 경우에도 비교적 균등한 필지의 분할과 ‘ㄱ’자형, ‘ㄷ’자형을 기본으로 한 일률적인 배치와 주를 이루고 있다.<sup>23)</sup> 이는 효율적인 필지의 분할과 경제적인 건설방식을 도입하기 위함이었을 것이다. 앞서 당시 개발업자인 정세권의 글에서 인용한 바와 같이 경제적인 소규모 한옥의 대량 공급을 목표로 할 때 매우 적합한 방식이었을 것이다. 따라서 11번지의 필지분화과정은 주변의 다른 개발지역과는 차이를 가지고 있음을 알 수 있다.

3. 가회동11번지 필지변화의 과정

북촌지역은 필지분화는 1929~1967년 사이에 대부분이 이루어진다. <Tab.2>에 따르면 분필의 약 70% 정도가 이때 이루어진다. 가회동 1, 11, 31, 33번지 등 대규모 개발이 있음을 감안하면 대부분이 대규모 개발에 의해 나누어졌다 해도 과언은 아니다. 또한 이 시기에 합필하는 필지도 많은 것으로 보아 필지를 분할하기 위한 조정 과정을 대부분의 필지가 시행하고 있는 것으로 판단된다. 1967년 이후에는 한옥은 거의 지어지지 않았고, 건물이 대형화되면서 다시 필지가 합필되는 과정을 보인다. 11번지는 1935~36년 개발되었고, 1941년 제작된 폐쇄지적도를 기준으로 판단할 때 현재 지적과 거의 유사하므로 개발당시의 필지변화를 중심으로 분석했다. <Tab.3>와 같이 총 169개의 구토지대장을 통해 필지분화과정을 분석했다. 11번지는 <Tab.3>에서와 같이 1번의 합필과 17번의 분필을 통해 필지를 조성하고 있다. 이런 필지분화 과정은 <Fig.5>에서와 같이 크게 5단계로 나누어 볼 수 있다.<Fig.5/Tab.4> 1936년 이후 11번지는 하천의 복개와 도시계획도로의 신설 등으로 인한 필지분할을 제외하면, 토지의 합필과 분필은 1935~36년 사이에 대부분이 이루어졌다.

『測調査報告書』, 1986.

23) 성태원, 송인호의 앞의 글 <그림1. 1930년대 북촌 도시한옥주거지 개발>, 송인호의 앞의 글 <그림-1: 북촌 튼ㄱ자형한옥(140채)의 분포>의 가회동 일대의 도면에서 알 수 있듯이 필지의 규모와 한옥 유형이 비교적 일률적으로 배치되어있는 것을 알 수 있다.

Tab.2 Condition of merge and divide of lots in Bukchon

\*도시·계획도로 개설로 분할된 가회동과 북촌길 필지는 제외함.  
\*출처: 조준범, 최찬환, 필지 분할을 통해본 서울 북촌 도시조직의 변화 연구, 대한건축학회논문집 계획계 19권2호(통권172호), 2003. 130쪽. [표5] 인용.

시 기 (년도)	분할(1필지가 분할)					합필(1필지로 합필)				
	4개 이하	5-9 개	10- 19개	20개 이상	합 계	4개 이하	5-9 개	10- 19개	20개 이상	합 계
1912-1929	81	12	2	4	99	34	3	1	-	38
1929-1967	185	36	21	25	267	75	9	2	2	88
1967-1989	6	5	2	-	13	88	18	6	3	115
1989-2001	-	-	-	-	-	104	13	3	3	123
소계	272	53	25	29	379	301	43	12	8	364

Tab.3 Number of Old Land-register, 11 Gahoe-dong Area

\*현재 지적도 상에 있는 모든 지번과 합필되면서 살아진 지번을 포함해 구토지대장 확인하였으나, 일부 존재하지 않는 지번 제외.

동명 및 필지번호	구토지대장 개수
가회동 10번지	4개
가회동 11번지	133개
가회동 12~28번지	19개
계 동 14번지	1개
계 동 15번지	12개
합계	169개

Tab.4 Land-dividing in 11 Gahoe-dong Area

\*Tab.4와 Fig.5.의 연번으로 동시표기하여 필지분화과정 확인

시 기	필지 변화	필지 수		동명	연 번		
		대지	도로		Tab.4	Fig.5	
1 9 3 5 년	4월 16일	합필	5	-	가회동	가-1	B-1
	4월 24일	분필	9	1	가회동	가-2	C-1
	5월 16일	분필	7	-	가회동	가-3	C-2
	6월 14일	분필	33	1	가회동	가-4	D-1
			3	-	계동	가-5	
	7월 9일	분필	30	6	가회동	가-6	D-2
			1	-	계동	가-7	
	8월 7일	분필	7	-	가회동	가-8	D-3
			5	-	계동	가-9	
	9월 16일	분필	3	-	가회동	가-10	E-1
	10월 8일	분필	3	-	가회동	가-11	E-2
	10월 14일	분필	2	-	가회동	가-12	E-3
	10월 29일	분필	1	-	계동	가-13	
	12월 14일	분필	5	2	가회동	가-14	
1 9 3 6 년	1월 25일	분필	4	-	가회동	나-1	E-4
	2월 4일	분필	1	1	가회동	나-2	E-5
			1	-	계동	나-3	
	2월 10일	분필	1	-	가회동	나-4	F-1
	3월 6일	분필	1	-	가회동	나-5	
			2	-	계동	나-6	
	6월 4일	분필	2	6	가회동	나-7	
	9월 16일	분필	1	-	가회동	나-8	
	11월 13일	분필	1	-	가회동	나-9	

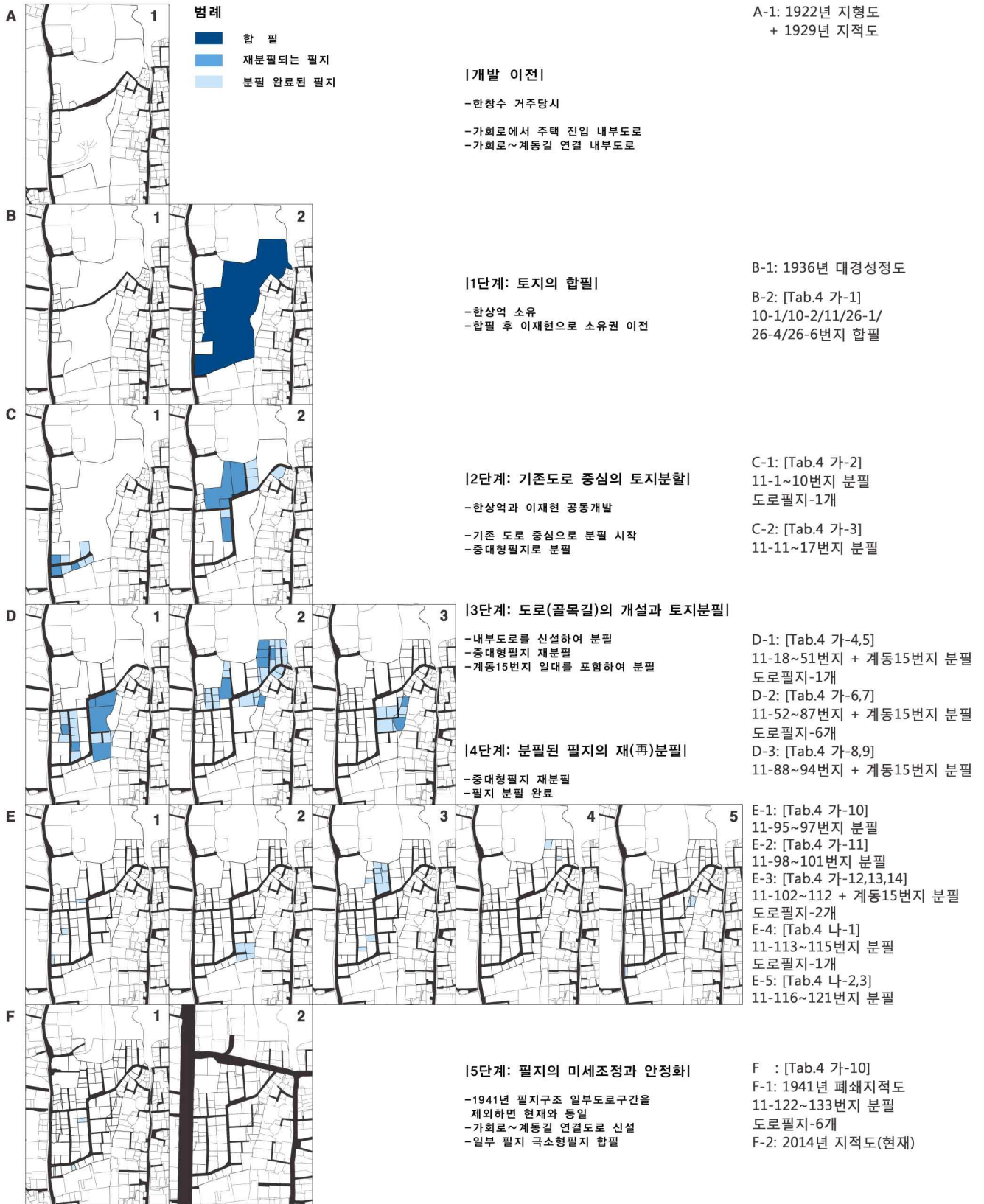


Fig.5 Process of Land-dividing in 11 Gahoe-dong Area

\*1935년 개발이 되기 이전(1922년 지형도, 1929년 지적도, 1936년 지적도 기준으로 도면화)을 추정하여 작성하고, 1935~36년 사이의 필지변화 구조(1941년 작성된 폐쇄지적과 구토지대장의 필지분화를 중심으로 도면화)를 분류하여 현재지적도와 비교  
\*Tab.4와 Fig.5.의 연번으로 동시표기하여 필지분화과정 확인



3-1. 1단계: 토지의 합필

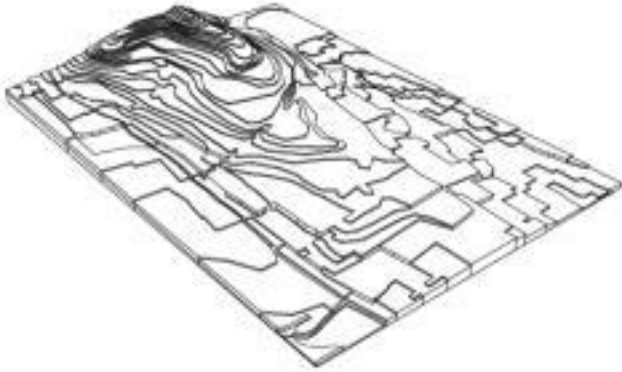


Fig.6 The topography of 11 Gahoe-dong before the urban development in 1935

\*1935년 개발이 되기 이전(1922년 지형도, 1929년 지적도, 1936년 지적도 기준으로 도면화)을 추정하여 작성하고, 1935~36년 사이의 필지변화 구조(1941년 작성된 폐쇄지적과 구토지대장의 필지분화를 중심으로 도면화)를 바탕으로 한 지형 복원도

1935년 4월 16일부터 11번지 일대의 개발이 시작되었다.<sup>24)</sup> <Fig.5 A-1/Fig.6>는 한창수가 저택으로 사용할 당시의 모습이다. 가회로에서 26번지 남서쪽 하단으로 주진입로를 두고, 필지 전체를 ‘ㄱ’자형의 건물과 몇몇의 부속건물이 있고, 내부도로가 조성되어 있는 주택지로 사용하고 있었다. <Fig.5 B-1/Fig.8>는 26번지를 분할하여 가회로에 면한 26-4번지로 구성한다. 현재 가회로에서 11번지로 진입할 수 있는 진입로가 살아진 셈이다. 이때 한창역은 26번지에서 10-2번지로 주소지를 변경한다. <Fig.5 B-2>는 11번지가 본격적인 개발이 시작되는 단계이다. 한상역은 가회동 10-1, 10-2, 11, 26-1, 26-4, 26-6번지를 1935년 4월 16일에 합필하여 11번지로 통합한다. 32평(106㎡)이었던 11번지가 4,339평(14,344㎡)이 된다. 이 합필된 토지는 이재현(李載峴)으로 명의가 변경된다.<sup>25)</sup>

3-2. 2단계: 기존도로 중심의 토지분필

11번지는 두 개의 기존도로를 중심으로 개발된다. 첫 번째 기존도로는 <Fig.7>에서 확인할 수 있듯이 26번지

24) 한상역은 한창수의 서자로 1934년 사후 양자로 입적되었으며, 1934년 형인 한상기로부터 남작 작위를 승계 받았고, 1935년 1월 14일 일본 정부로부터 중5위에 서위되었다. 이후 가회동11번지가 개발된다.

25) 이재현의 명의로 개발되지만 필지가 분할되면서 만들어지는 극소형필지와 가회동 11번지와 같이 개발되는 계동 15-1번지 등은 한상역 명의로 만들어지는 것으로 보아, 한상역은 토지주로서 이재현은 개발업자(또는 분양업자)로 공동으로 개발했을 것으로 보인다.

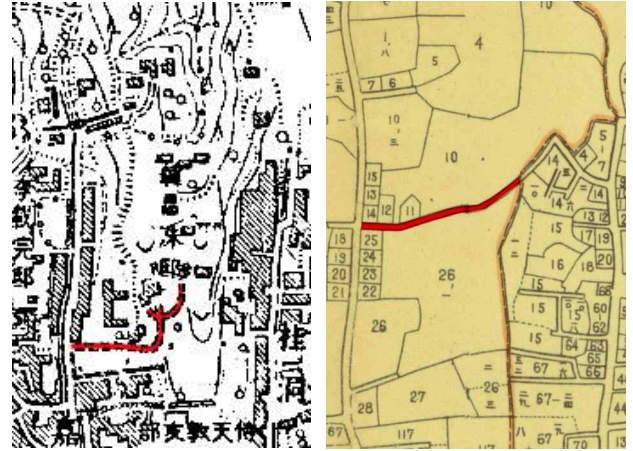


Fig.7 The status of 11 Gahoe-dong in 1922

\*출처: 1922년 지형도  
\* ■ : 한창수 거주당시 내부도로

Fig.8 The status of 11 Gahoe-dong in 1936

\*출처: 1936년 대경성정도  
\* ■ : 1930년대 가회로와 계동길을 연결하는 내부도로

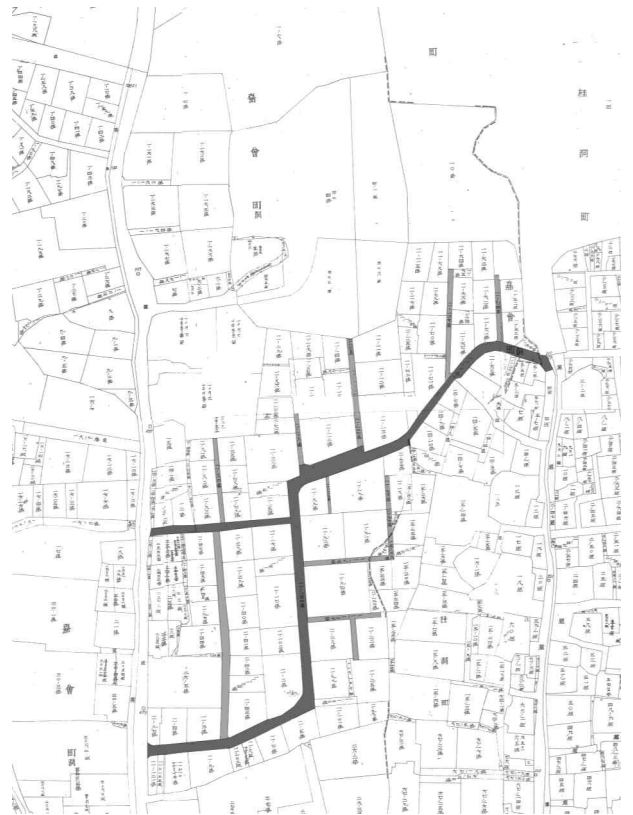


Fig.9 The status of Gahoe-dong 11 in 1941

\*출처: 1941년 폐쇄지적도

\* ■ : 개발초기 도로-기존도로를 활용하여 도로계획  
\* ■ : 개발당시 신설도로-기존도로에서 연결

한창수의 가옥으로 진입하던 내부도로이다. 이 도로는 11번지가 북동쪽이 높고, 남서쪽이 낮은 지형이며, 주진입도로인 가회로가 대지의 서쪽임으로 대지의 주진입로로 가장 유리한 도로였을 것이다. 두 번째 기존도로는 <Fig.8>를 보면 가회로에서 14번지와 25번지 사이를 시

작으로 계동을 잇는 도로이다. 다만, 이 도로는 지형 상으로 가파른 구릉지이기 때문에 가파른 경사로 또는 계단이 설치된 인도(현재 현황)로만 사용되었을 것이다. 이 도로는 가회로와 계동길(사립중앙고등보통학교 정문)을 잇는 중요한 길이었을 것이다. 이 두 기존도로를 중심으로 필지를 분할하여 우선적으로 개발하는 양상을 보인다. 당시의 개발상황을 보았을 때, 단지전체의 수월하고 순차적인 개발과 분양을 위해 가장 쉬운 선택이었을 것으로 보인다. 26번지의 기존(내부)도로를 중심으로 <Fig.5 C-1>와 같이 11-1~10번지를 분필하고, <Fig.5 C-2/Fig.9>와 같이 가회로와 계동길을 연결하는 기존도로를 중심으로 11-11~17번지를 분필한다. 필지의 규모를 균등하게 분할하기 보다는 지형과 도로를 따라 분할하고 있으며, 따라서 필지의 크기가 제각각으로 분할되어진다. 11번지에 대한 전체적인 계획보다는 현장상황에 적합한 방식으로 순차적으로 개발이 이루어졌다.

3-3. 3단계: 도로(골목길)의 개설과 토지분필

2단계에서 두 개의 기존도로로 조성된 남북방향의 주도로에 연결된 막다른길과 골목길을 개설하면서 필지를 분할해 가는 과정이다. <Fig.5 D-1>은 기존도로 둘을 잇는 골목길과 계동방향으로 막다른 골목을 만들어 11-18~51번지 분필한다. 또한 인접한 계동15-1번지를 15-22~24로 가회동과 동시에 분필한다. <Fig.5 D-2>은 기존도로에서 북쪽 방향으로 막다른 골목을 만들고 주변으로 11-52~87번지 분필한다. 또한 이전에 만들어진 계동방향 골목에 인접한 계동15-22번지를 15-25로 분필한다. <Fig.5 D-3>은 계동방향으로 기 조성된 막다른 골목과 막다른 골목을 부가하면서 11-88~94번지 분필하고, 인접한 계동15-25번지를 15-26~30번지로 분필한다. 이 단계에서 11번지의 대부분의 골목길과 필지분할이 이루어진다. 신설되는 전체 17개의 도로 중 6개가 만들어진다. 기존도로 조성에 따른 2개 필지와 사도(私道)에서公道(公道)로 만들어지면서 분할되는 6개 필지를 제외하면 대부분의 도로가 이 단계에서 조성된다. 필지 또한 전체 123개의 필지분할 중 82개가 이 단계에서 이루어진다.

3-4. 4단계: 분필된 필지의 재(再)분필

<Fig.5 D>에서도 일부 필지의 경우 재분필이 나타나고 있으나, 대부분의 경우 기존 11번지와 11-1번지의 분할과정과 도로의 개설에 따른 필지의 분필과정으로 볼 수 있다. 이와는 달리 4단계에서는 50평 이상의 큰 필지를 2개 이상의 대지로 분필하는 과정이 나타난다. 하지

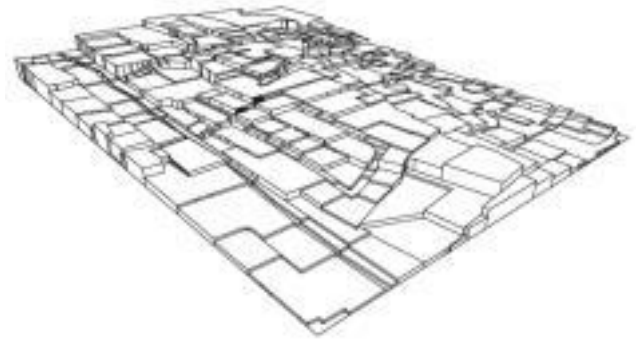


Fig.10 The topography of Gahoe-dong 11 in 1935-36  
 \*1935년 개발이 되기 이전(1922년 지형도, 1929년 지적도, 1936년 지적도 기준으로 도면화)을 추정하여 작성하고, 1935~36년 사이의 필지변화 구조(1941년 작성된 폐쇄지적과 구토지대장의 필지분화를 중심으로 도면화)를 바탕으로 한 지형 복원도  
 \*개발당시 도로와 대지 조성현황 모델링으로 <Fig.6>의 원지형과 비교해 보면 대지 전체의 형상이 유사함을 확인할 수 있다.

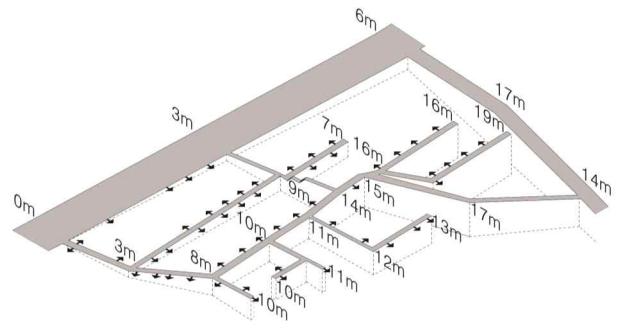


Fig.11 The relationship between road-ground level and entrance of Hanok  
 \*주진입로를 기준(레벨 0m)으로 가회동11번지 레벨 작성  
 \*화살표는 한옥(대문)의 진입방향  
 \*대지 내 도로를 비교적 완만한 남북방향으로 조성하고, 동서방향 급경사는 계단으로 조성  
 \*건물의 진입방향은 대부분 동향과 서향을 취함.

만 개발이 종료될 때까지 이런 대형필지들이 존속되고 있는 것으로 보았을 때 개발 초기 필지분할과정에서 대형필지로 분양하려는 의도가 있었을 것으로 보인다. 하지만 주변지역과 대지 내에서도 거의 대부분의 필지가 50평 이하의 소규모 필지로 구성되어 있는 것으로 볼 때 20평 내외의 주택의 분양이 주(主)분양 주택이었을 것으로 보인다. <Fig.5 E-1>은 기 조성된 골목길에 인접한 필지를 분할하는 과정으로 11-4·15·45번지에서 11-95~97번지가 분필된다. <Fig.5 E-2>에서는 11-25번지를 11-98~101번지 분필한다. <Fig.12>의 11-100번지의 경우 도로 필지가 42.98㎡(13평)의 대지로 변경되기도 한다. <Fig.5 E-3>에서는 계동 15-1번지를 15-31

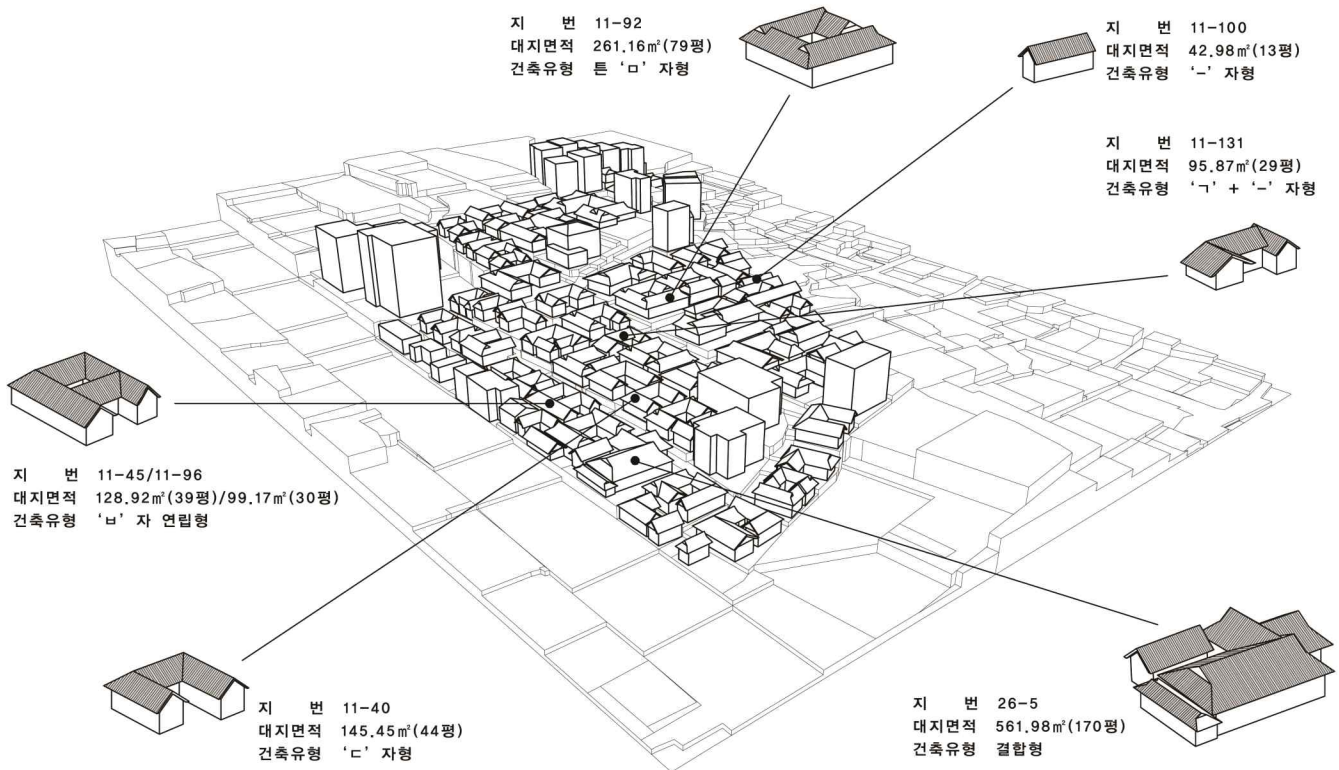


Fig.12 The 3D modeling of the structure of lot and topography of Gahoe-dong 11  
 \*현재지적도와 지형도(국토해양부 자료), 현장측량으로 3D 모델링 도면 작성

번지로 분필한다. <Fig.5 E-4>에서는 11-1·2·14·31·42·94번지를 11-102~112번지로 분필한다. <Fig.5 E-5>에서는 11-1·11·18·19·78번지를 11-116~120번지 분필하고 있다. 이렇게 대형필지를 재분필을 하고 있으나, 여전히 26-5번지(561.98㎡(170평), 당시 한상역 자택), 11-94번지(512.40㎡(155평)) 등 330㎡(100평) 이상의 대형필지들도 많이 존재한다.

3-5. 5단계: 필지의 미세조정과 안정화

5단계는 필지 주변의 작은 도로와 축대 등으로 만들어진 부분을 분필하거나 합필하면서 대지는 안정화되는 과정이다. 1941년 폐쇄지적도와 현재 지적도의 필지는 거의 동일한 구조를 가지고 있다. 여전히 일제강점기에 만들어진 도로와 필지를 유지하고 있으며, 한상역이 거주했던 26-5번지의 경우에도 일부 가회로로 편입된 것을 제외하면 당시의 모습을 유지하고 있다. <Fig.4 F-1>은 11-74번지처럼 기존에 사도(私道)로 분화된 필지를 세부적으로 공도(公道)로 변경하거나, 대지와 도로를 합필하면서 대지와 도로를 명확히 구분하고, 안정화하는 단계이다. <Fig.5 F-2>는 11번지 개발이후 현재에 이르면서 가회로와 계동길을 있는 도시계획도로의 신설과 하천의

복개, 가회로의 확폭 등으로 대지가 도로에 편입되면서 일부 조정되는 과정을 거치고, 일부 극소형필지의 주변 대지와와의 합필, 대지의 합필을 통해 안정화되는 과정이다.

4. 가회동 11번지 필지형성과정의 특성

4-1. 지형조건에 따른 필지(도로·대지)분할 특성

11번지는 북고남저, 동고서저형의 대지로 서쪽으로 주도도로인 가회로와 면해 있으며, 동쪽으로 3m 내외의 옹벽을 경계로 계동과 면해있다. 다만, 계동 14, 15번지 일부는 11번지와 같은 지표면으로 형성되어 있다. 이에 따른 필지분할의 특징은 첫째, 지형조건에 따른 도로필지의 조성이다. 1, 31, 33번지의 경우에는 기존의 막다른 길에서 연장하여 환형(環形)의 길을 조성하여 같은 도로로 돌아 나오는 도로구조를 가진다. 반면 11번지는 기존도로를 활용해 대지 끝인 남서쪽 가회로에서 시작하여 남북방향으로 주도도로를 개설하여 북동쪽 끝인 계동(사립중앙고등학교)을 잇는 통과형 도로로 조성한다. 또한 대부분의 골목길도 남북방향으로 도로필지를 분할한다. 이는 북고남저의 지형조건이 남쪽으로 열려있는 마당과



Fig.13 The boundary lot between Gahoe-dong and Gye-dong  
 \*출처: 1941년 폐쇄지적도  
 \*출처: 1941년 폐쇄지적도  
 \* : 계동15번지 일대-레벨차로 인해 가회동11번지로 개발

Fig.14 The microsite  
 \*출처: 1941년 폐쇄지적도  
 \* : 축대부분을 대지로 분필한 극소형 필지

대청을 선호하는 한옥이라는 건축유형의 특징을 충족시킬 수 있고, 지형의 완만한 경사면을 따라 가회로와 계동, 사립중앙고등보통학교를 연결하는 도로를 개설할 수 있는 두 조건을 충족할 수 있었기 때문이다. 반면 가회로에 면한 동서방향의 도로는 급경사로 이루어져 계단, 급경사로 이루어져 있다. 둘째, 지형조건에 따른 대지(필지)의 분할이다. <Fig.12>와 같이 계동15번지 일대는 행정구역은 다르지만 11번지에서 진입할 수밖에 없는 지형으로 11번지와 함께 개발되었다. 필지분화과정에서 분파와 같이 인접한 계동15번지 일대는 필지분화와 도로의 개설이 동시에 이루어진다. 토지의 소유주 또한 한상억으로 11번지와 동일하다. <Fig.13>와 같이 11-34~37번지 등은 지형조건에 의해 만들어지는 옹벽·암반 등을 분할한 필지로 20m<sup>2</sup>(6평) 이하의 극소형필지로 분할되는 것을 확인할 수 있다. 또한 필지분할 후의 소유는 원 토지주인 한상억의 명의로 변경된다. 이런 필지들은 개발시에 분양하지 않은 것으로 보인다. 또한 <Fig.6>의 개발이전의 지형과 <Fig.9>의 개발이후의 지형을 비교해보면 주택지를 평탄화한 것을 빼면 큰 변화가 없다. 이는 필지의 분할 또한 지형조건에 따라 완만한 경사면에 조성하여 성·절토면을 최소화한 것으로 보인다. 하지만 이는 필지의 규모를 균등하게 만들 수 없는 조건이 되었다. 더불어 대부분의 도로가 경사를 이루고 있으므로 주택의 진입 또한 계단을 통해 하는 곳이 많다. 이처럼 11

번지는 경사지의 절개면과 옹벽 등 기존 지형의 제약조건에 맞게 개발되었고, 1922년, 1936년 지도에 표시된 기존도로를 중심으로 개발되었음을 알 수 있다. 또한 지형의 완만한 경사를 따라 필지의 분할과 규모를 결정하였다. 이는 주택의 시대적 요구사항과 한옥이라는 유형의 배치, 구릉지라는 지형조건에 적합하게 개발해야 했기 때문이다.

4-2. 개발방식과 도시조직의 특성

기존도로가 대지의 남북을 가로지르는 주도로가 되고, 주도로를 따라 필지를 분할하고, 주도로와 연결하는 골목길을 조성해 필지를 다시 분할하는 방식을 취한 11번지의 개발방식과 도시조직의 특징은 개발 이전의 기존도로를 중심으로 순차적으로 개발된 것이다. 1, 31, 33번지의 경우에는 환형의 도로를 중심으로 대지 전체를 분할하여 비교적 일정한 규모의 필지와 ‘ㄷ’, ‘ㄱ’자형 등 2~3개의 한옥유형으로 조성된다. 반면 11번지는 기존도로가 대지의 남북을 가로지르는 주도로가 되고, 주도로를 따라 필지를 분할하고, 주도로와 연결하는 골목길을 조성해 필지를 다시 분할하는 방식을 취하였다. 필지구조는 크게 주도로를 중심으로 서쪽(가회로방향)으로 4개의 필지, 동쪽(계동방향)으로 3개로 형성하였다. 서쪽 4컺는 가회로와 면해 있으며, 개발 초기에 분할되며, 주로 작은 필지로 개발된다. 이 컺의 필지들은 도로를 중심으로 각각 동쪽과 서쪽으로 진입한다. 동쪽 3컺는 분할이 중반에 이루어지며, 후반에 재분필 과정을 거치게 된다. 이 컺는 막다른 골목과 100평 내외의 대형필지로 튼 ‘ㄱ’자 한옥 등 비교적 큰 한옥을 배치하여 남동쪽 모서리로 진입하는 구성을 이루고 있다. 따라서 주도로와 경사도에 맞게 조성된 필지는 규모가 제각각으로 형성되었다. 대지에 규모와 조건에 맞게 지어야 하는 한옥 또한 <Fig.12>에서와 같이 규모, 형상, 지붕형상 등이 다양하게 나타난다. 11-45·96번지, 11-42·104번지와 같은 ‘ㄷ’자 연립형, 11-3 등 6개의 필지는 튼 ‘ㄱ’자형<sup>26)</sup>, 11-40번지 등의 ‘ㄷ’자형, 11-100번지 ‘—’자형, 26-5번지 등의 결합형 등 다양한 도시한옥이 분포되어 있다. 이는 필지분화 과정에서 도로 중심의 계획과 지형조건에 따른 개발방식을 취하고 있기 때문이다. 필지의 분할된 형태가 사거리가 ‘+’자형으로 구성되는 블록형 구조로 보이지만, 11번지는 ‘T’자형으로 삼거리 또는 막다른 골목으로 구성되는 점과 필지가 블록형 구조가 아니며, 도로 또는

26) 11-3·9·17·38·46·91·104 6개의 필지는 튼 ‘ㄱ’자로 만들어졌다. 송인호, 앞의 글, 건축역사연구 제13권 4호, 2004.

골목길은 비교적 직선형으로 만들어지나, 전통적인 도로 구조의 형식을 취하고 있다. 또한 개발 초기에 소형필지와 대형필지의 구분 없이 분할과 재분할과정을 거치면서 골목길이 만들어지고 사라지는 반복과정을 통해 필지가 구성되었다. <Fig.12>의 11-100번지의 경우 개발후기에 도로가 대지로 전환하면서 작은 필지 위에 한옥이 지어 지기도 하는 등 개발후기까지 대지를 분할·조성하여 도시한옥주거지로 개발한다.

### 5. 결론

가회동 1, 11, 31, 33번지는 일제강점기에 대형필지를 분할해 만들어진 도시한옥주거지이다. 11, 31, 33번지는 일제강점기 불하받은 대형필지를 친일파2세와 건설청부업자에 의해 대규모로 개발된 공통점을 가지며, 지형적으로 가회로를 중심으로 동서로 구릉지에 위치해 있다.

가회동11번지는 가회동의 다른 대형필지의 개발과 유사하나 개발방식, 필지분할, 필지규모에 따른 도시한옥의 유형 분포 등에서 차이가 있다. 첫째, 지형조건에 따른 도로 및 대지의 조성이다. 1, 31, 33번지의 경우에는 기존 막다른 도로에 이어 환형의 도로를 조성하고, 이 도로를 중심으로 필지를 조성한다. 반면 11번지는 기존도로를 활용하여 가회로와 계동(사립중앙고등보통학교)을 잇는 비교적 완만한 도로로 통과형 도로로 조성하였다. 동서방향의 급경사면은 단차를 두어 대지를 조성하고, 급경사의 계단 등으로 도로를 조성하였다. 또한 필지의 분할은 지형의 완만한 경사면을 따라 분필하여 원지형(개발 이전 1922년 지형도 기준)을 비교적 유지하면서 개발되었다. 또한 축대 등으로 인한 높이차로 생긴 계동 15번지 일대를 11번지와 같이 개발하였고, 일부 축대, 절벽 등 대지로 사용하기 어려운 필지의 경우에는 20㎡(6평) 이하의 극소형필지로 분할하여 토지주의 명의로 하고 분양하지 않는 등의 특징이 나타난다. 둘째, 순차적 개발과 다양한 규모의 필지로 조성되는 것이다. 개발 순서는 '①토지의 합필: 주변의 토지를 통합하여 하나의 필지로 조성 ②기존도로 중심의 토지분필: 기존 도로를 따라 10개 내외로 분필 ③도로(골목길)을 개설과 토지분필: 도로를 신설하면서 신설된 도로를 따라 필지분할 ④분필된 토지의 재(再)분필: 앞선 단계에서 크게 분필된 토지를 재분필하여 대지조성 ⑤토지의 미세조정과 안정화: 대지주변의 사도(私道)를 공도(公道)로 만들거나, 옹벽·절개지·사도를 필지에 통합하면서 안정화'하는 과정을 거치

며 순차적으로 이루어진다. 1, 31, 33번지의 경우에는 환형도로를 중심으로 비교적 균등한 필지규모로 분할하고, 'ㄷ', 'ㄱ'자형 등 2~3개의 한옥유형을 일률적으로 배치한다. 반면 11번지는 내부 주도로와 경사도에 맞게 순차적으로 조성되어 필지의 규모가 제각각으로 형성되었고, 다양한 필지에 조성된 도시한옥 또한 'ㄷ'자 연립형, 'ㄱ'자형, 'ㄷ'자형, 'ㅡ'자형, 결합형 등 다양한 유형과 규모로 조성되는 특징이 나타난다.

가회동11번지는 현존하는 도시한옥주거지 중에 구릉지에 개발된 특징을 잘 보여주는 대표적인 사례이다. 앞서 11번지의 개발특성에서 본 바와 같이 주변의 1, 31, 33번지와도 차별되는 특징을 가지고 있다. 따라서 지역적 특성을 보존하기 위해서는 도시보존 연구나 정책이 단위건물의 보존뿐만 아니라 각각의 지형적·지역적 특성에 맞는 면적인 도시보존 연구나 정책이 되어야하며, 11번지가 좋은 사례가 될 것이다.

### References

1. Muae Laboratory(無涯建築研究室), 『Hanok Survey Report in Gahoe-dong(嘉會洞 韓屋保存地區-實測調查報告書)』, 1986
2. Seoul Metropolitan Government, 『Bukchon Master Plan(북촌가꾸기 기본계획)』, 2002
3. Jung, Kee Hwang, 『A study on the Adjustment-Type of Urban-Architecture in JAHAMUN-gil Areas』, Master's Thesis of University of Seoul, 2008
4. Song, Inho, 『A Study on the Types of Urban Traditional Housing in Seoul from 1930 to 1960』, Doctoral Thesis of Seoul National University, 1990
5. 『The Report of the Investigation of 'Pro-Japanese and Anti-national Acts'(친일반민족행위 진상규명 보고서) I·II·III』, 친일반민족행위진상규명위원회, 2009
6. 『Pro-Japanese Biographical(친일인명사전)』, 민족문제연구소, 2009.
7. Seong, Tae-Won, Song, Inho, 『A Study on The Plot-dividing of Urban Traditional Housing Area in 35 Samcheong, Seoul』, 『Journal of Architectural Institute of Korea』, Vol.19 No.9, 2003
8. Park, Je-Seong, Song Inho, 『A Study on the urban tissue of kahoedong and kyedong in school』, 『Journal of Architectural Institute of Korea』, Vol.21 No.1, 2001

9. Park, Cheol-Soo, 「Physical Identities of Bukchon Hanok Area Viewed from Literary Geograph」, 『Journal of the Korean Housing Association』, Vol.19 No.2, 2008
10. Song, Inho, 「Typomorphological Study on Open-rectangular plan Hanok in the Traditional Urban Housing Neighborhood of Bukchon, Seoul」, 『Journal of Architectural History』, Vol.13 No.4, 2004
11. Park, Joo Hee, Yang, Seong Woo, 「A study on the transformational characteristics of large-scale lots in the city wall of Seoul」, 『Spring Conference of Urban Design Institute of Korea』, 2007
12. Cho, Joon-Beom, Choi, Chan-Hwan, 「A Study on the Transformation of Urban Tissues showed from subdivision and amalgamation of lots in Bukchon, Seoul」, 『Journal of Architectural Institute of Korea』, Vol.19 No.2, 2003
13. Park, Sang-wook, 「A Study on the Original Form and Planning Concept of Han, Sang Ryong's Hanok」, 『Journal of Architectural History』, Vol.22 No.4, 2013
14. Kim Kyung-Min, 「서울 최고의 한옥 지구 만든 그는 왜 잊혔나」, Pressian(Internet Newspaper), 2013. 06. 26.
15. Ranky Kim, 『A research of architectural institutions and craftsmanship ages of Korea』, Doctoral Thesis of Hongik University, 1990
16. Park Cheol-Jin, 「The Characteristics of Urban Traditional Housing in Seoul of 1930's as a Commercial Product」, Master's Thesis of Seoul National University, 2002.
- [Magazine of Period of Japanese occupation]
14. 정세권, 「건축계(建築界)로 본 경성」, 『경성편람』, 1925
15. 안창남, 「공중에서 본 경성과 인천」, 『개벽』, 제31호, 1923. 01. 01.
16. 「閔氏家 悲劇, 一千萬圓 骨肉訴, 沒后 二년 閔泳徽家에 슬픔의 싸움은 열여 九月二十日 第一回裁判이 서울서 열니다.(돈이냐? 骨肉이냐?)」, 『삼천리 제10권 제10호』, 1938. 10. 01.
17. 「和信」과 一戰하라는 「東洋百貨」聯盟의 策戰」, 『삼천리 제8권 제12호』, 1936. 12. 01.
18. 유광열, 「대경성 짐경」, 『사해공론』, 1935년 10월.
19. 정세권, 「暴勝하는 土地, 建物時勢, 千載一遇인 戰爭好景氣來!, 어떻게 하면 이판에 돈버을까 발취, 삼천리 제7권 제10호, 1935. 11. 1.
- [Newspaper of Period of Japanese occupation]
20. The Dong-A Daily News, 「Housing advertisement (방매가와 전세가(분양광고))」, 1930. 12. 7.
21. The Dong-A Daily News, 「Housing Shortage(주택난과 가세인하문제)」, 1929. 11. 16.
22. The Dong-A Daily News, 「Housing Shortage(횡성수설(주택난과 지가))」, 1937. 6. 4.
23. The Dong-A Daily News, 「Asset of Han's Family Strife(한창수남작가재산전)」, 1932. 10. 19.
24. The Dong-A Daily News, 「Betterment of working conditions of Taxi driver(택시운전수 대우개선 공포)」, 1936. 5. 7.
- [Map and Document of Period of Japanese occupation]
25. Jongno-gu Government, Old Land registration map, 1941.
26. Jongno-gu Government, Old Land register
27. Old Land registration map, 1929 & 1936
28. The Japanese Government-General of Korea, Topographic map, 1922. 7. 25.
29. The Japanese Government-General of Korea, 『Contribution Record in Chosun(朝鮮功勞者銘鑑)』, 1935
- [Internet-data Search]
30. Folkency.nfm.go.kr(한국민속대백과사전), Character of Period of Japanese occupation
31. Aks.ac.kr(한국학중앙연구원), Character of Period of Japanese occupation
32. Wikipedia.org(위키피디아), Character of Period of Japanese occupation
33. Kostat.go.kr(통계청)
34. Molit.go.kr(국토교통부), Map Service((V-World)
35. History.go.kr(국사편찬위원회), Magazine of Period of Japanese occupation
36. Newslibrary.naver.com(네이버뉴스라이브리), Newspaper of Period of Japanese occupation
37. Kyunggi.hs.kr(경기고등학교)/Choongang.hs.kr(중앙고등학교)/Whimoon.hs.kr(휘문고등학교)
- 접수(2014.06.15.)  
수정(2014.08.27.)  
게재확정(2014.10.30.)