

# 서울 남촌 주거지의 경관변화에 대한 연구

오재인\* · 김성균\*\*

\*서울대학교 대학원 조경학 전공 · \*\*서울대학교 조경·지역시스템공학부

## I. 서론

흔히 오늘날 사람들은 서울의 경계를 한강을 기준으로 하여 윗 지역을 강북, 아랫지역을 강남으로 지칭하곤 한다. 하지만 이러한 기준은 도시화로 인해 서울시 행정구역면적이 급속히 확장된 20세기 후반에 형성된 것이며 이러한 기준이 있기 이전에 오랫동안 서울을 남과 북으로 나누었던 기준은 청계천이었다. 조선후기의 유학자 황현(黃炫)이 저술한 『매천야록(梅泉野錄)』에 의하면 종각 이북 지역을 북촌이라 부르고 종각 이남 지역을 남촌이라 부르는데 일반적으로 북촌에는 집권계층이었던 노론이 살았고 남촌에는 소론 이하 삼색(三色)이 살았다는 기록이 있다. 일제강점기에 이르러 북촌과 남촌은 거주민들의 민족적 특성으로 인해 구분되는데 당시 북촌은 조선인들이 주로 거주하는 마을, 남촌은 일본인들이 주로 거주하는 마을로 구분되었다. 현대에 이르러 남촌은 북촌에 비해 물리적인 역사적 특징이 다소 남아있지 않은 것이 사실이다. 하지만 경관의 일반적인 정의에 물리적 특징뿐만 아니라 해당 공간에서 이루어지는 인간의 활동이 포함된다라는 점에 비추어볼 때 남촌 경관의 변화를 연구함으로써 물리적으로 인식되는 역사성이 아닌 시간의 층위 속에서 변화한 무형의 역사 및 문화를 살펴보는 것도 의의가 있을 것이다. 이에 본 연구는 이러한 연구를 통해 궁극적으로 남촌 일대의 지역정체성 및 장소성을 파악하는 것을 목적으로 한다.

## II. 연구의 대상지 및 연구방법

연구대상지는 조선시대 남촌 남산골의 위치로 알려져 있는 예장동, 필동, 남산동, 묵정동이며 시간적 경계는 19세기 말부터 현재까지로 정하였다. 연구를 위해 고지도, 고문헌, 일제강점기 및 광복 후의 도시계획자료, 신문기사 등의 문헌자료들을 살펴 보았으며 이를 통해 남촌 주거지역에서 나타난 변화를 살펴보고 해당지역에서 시대별로 나타난 장소성을 분석해 보았다. 시기별 구분은 1880~1910년대, 1920~1940년대, 1950~1980년대, 1990~2010년대로 구분하고자 한다.

## III. 남촌 주거지의 변천사

1880년대 이전까지 일본인의 거류가 인정되는 지역은 인천·원산·부산 등 개항장의 외국인 전용생활공간인 조계지역뿐이었다. 하지만 1882년 청나라와 조선간의 조청상민수륙무역장정(朝淸商民水陸貿易章程)이 체결되자 중국 상인들 이외에도 최혜국 대우를 적용받는 미국·일본의 상인들이 한성 안으로 들어오게 되었다. 당시 청나라 거류민들은 현재의 소공동 일대를 중심으로 거주하였으며, 미국·러시아·독일 등의 서양인들은 정동일대에, 일본인들은 오늘날의 충무로 지역인 진고개 일대를 중심으로 거주하기 시작하였다.

일본인들의 거류가 본격적으로 시작된 것은 1882년 6월 임오군란으로 인해 불탄 일본공사관이 1885년 남산 북쪽 왜성대(현 예장동 일대)에 자리 잡은 이후부터이다. 당시 일본인들은 조선인들로부터의 위협을 꺼려 일본공사관 인근에만 주거지를 형성하였으나 청일전쟁과 러일전쟁 승리 후 한반도에서 자신들의 영향력을 확고하게 한 이후에는 일본인들의 대거 유입을 반영하여 주거지의 경계를 북쪽으로 명동, 동쪽으로 장충동, 서쪽으로 회현동으로까지 확장하게 된다.

초기에 대부분의 일본인들은 조선인의 가옥을 임차하여 생활하였으나, 1904년 이후에 토지거래가 활성화되면서 한국인과 일본인간의 거래가 활발히 일어나 많은 토지가옥이 일본인의 소유가 되었다. 이때부터 대부분의 가옥들이 일본식으로 지어짐에 따라 이 일대 지역이 일본식 시가지의 모습을 띄게 되었다. 이러한 일본식 가옥들은 광복 이후에도 존속되었는데 이러한 이유로는 6.25 전쟁 이후 전후복구사업에 여력이 없었던 서울시의 행정 및 경제적 어려움과 1960~1970년대 급속도로 늘어나는 서울시의 인구를 감당할 수 있는 주택의 부족 때문이었다. 또한 부유층들은 상태가 양호하고 필지가 넓은 적산가옥에서 거주하는 것을 선호하기도 하였기 때문에 광복 후 30~40년 동안 남촌 인근에 상당수의 일본식 가옥들이 남아있었다. 특히 해방 후 필동 일대는 부유층들에게 큰 인기를 얻어 자금이 있더라도 매물이 없어 이 일대의 고급주택을 구하기가 상당히 어려웠다는 기록이 있다.

남촌에는 고급주택 외에도 6.25전쟁으로 인해 주변에 난립하게 된 판잣집이 1960년대 중반까지 존재하였는데 무허가로 난립한 판자촌은 도시개발에 있어서 큰 걸림돌이자 각종 안전사고에 취약한 주거지였다. 이에 1966년 김현옥 서울시장의 불량건물

정리계획 후 연립주택 및 시민아파트를 조성하는 사업을 강경하게 추진하였고 이후 기존 판자촌 거주민들 중 상당수는 막대한 택지조성비를 감당하기 어려워 다른 곳으로 이주하게 되었다. 새롭게 형성된 주거지에는 철거민들로부터 전매권을 구입한 중산층들이 대거 유입되어 기존의 부유층과 함께 일대의 주민층을 이루었다. 이후 남촌의 필동은 1980년대 강남이 개발되어 부유층이 점차 떠나간 자리에 명동 및 종로일대로 출근하는 미혼 직장인들 및 중산층 수요를 감안한 4~5층의 빌라가 조성되기 시작하였으며 1990년대 이후에는 층무로 인쇄업의 활황을 계기로 주거지에 출판소 등이 들어서게 되었다.

필동 주변의 회현동, 남산동의 주거지는 상업지역으로 변화되는 양상을 1980년대부터 보였다. 당시 을지로 주변의 주택지의 상당수가 명동이나 남대문시장을 배경으로 한 소규모 봉제·구두공장으로 이용되었으며 일대에 유흥음식점과 숙박시설 등이 입지하였다. 회현동·남산동 지역 중 일부는 1995년에 일반주거지역을 준주거지역으로 변경하는 용도변경이 이루어진 후 주거지의 상업화가 본격화되기 시작하여 여행객들을 위한 숙박업소 및 음식점이 주변에 확산되었다.

일제 강점기 신정유곽이 존재하였던 목정동에서는 해방 후 1950년대 말까지도 성매매업이 공공연하게 행해졌다.

1960년대 초에 서울시는 성매매 종사업자들을 특정지역에 집단 수용시키고 미용, 수공업 등의 직업교육을 실시하는 계획을 발표하면서 기존 사창가 지역을 새로운 주거지로서 조성하였는데 이 일대 또한 동국대학교 주변에 들어서게 된 상업시설과 1990년대 이후 유입된 인쇄시설로 인해 기존 주거지역의 경관이 변화하게 된다.

## IV. 결론

현대인들에게 익숙하지 않은 지명인 남촌은 본래 가난하지만 어진 선비들이 많이 살았던 지역으로서 조정의 사대부들이 살았던 북촌과 비교되곤 했던 역사적 마을이었다. 하지만 구한말부터 현대까지 여러 역사적·정치적 요소들로 인해 지속적으로 변화를 겪으면서 각 시대의 흔적은 현재 거의 남아있지 않게 되었다. 비록 당시의 흔적은 남아있지 않더라도 각 시대별 경관이 어떠한 역사적·정치적 배경을 통해 형성되었고 해당 공간에서 이루어진 사람들의 활동은 어떠한지를 밝히는 것은 역사적 마을인 남촌의 지역정체성을 연구함에 있어 꼭 필요한 사항이다.

구체적으로 남촌의 지역정체성은 일제강점기, 광복 후와 전후 복구시기, 경제성장기, 1990년대 이후로 구분하여 살펴볼 수 있다. 일제강점기는 일본인 주거지의 형성 및 일본인 지원시설로서의 상업·유흥시설 확장으로, 광복 후와 전후복구시기는 무허가 판자촌문제를 해결하기 위해 실시한 주택재개발사업으로, 경제성장기는 개발이득 및 경제성의 추구로 형성된 연립주택의 확산 및 주거지의 상업화로 그리고 마지막으로 1990년대 이후는 남촌 주거환경의 악화 및 주거지의 상업화 심화로 분류할 수 있다.

## 참고문헌

1. 국역 경성부사 2권(2013) 서울특별시 시사편찬위원회.
2. 박현(2015) 1904~1920년대 경성 신정유곽의 형성과 공간적 특징. 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
3. 손정목(1997) 아 세운상가여! 재개발사업이라는 이름의 도시파괴. 국토연구원, pp.134-137.
4. 왕현중(2010) 한말 한성부 지역 토지 가옥 거래의 추이와 거주지별 편차. 한국사연구 150: 162-167.
5. 은기수(2003) 해방전후 남촌 주민구성의 변화. 서울학연구소.
6. 이연경(2013) 한성부 일본인 거주지의 공간과 사회. 연세대학교 대학원 박사학위논문.
7. 최동혁(2005) 서울 남촌지역 가로환경특성에 관한 연구. 서울대학교 대학원 박사학위논문.