

조선도시경영회사의 주거지계획과 문화주택에 관한 연구

김 주 야*

A Study of the Construction of Culture Housing and Residential Plans
of Choseon Urban Management Co. Ltd.

Kim Joo-Ya

Abstract

This proposal examines how Chosun government—general and Seoul department led and controlled the city Seoul through urban law and various public works projects under the rule of Japan. Under the Japan's colonial rule, the city, Seoul was expanded and divided into districts according to city plan after 1936. The core plan was to build suburb residential area with consideration of land settlement. Directly, this plan had the purpose of controlling sprawl; however, it became the foundation of urban redevelopment for the future. Throughout this study, we examine how this policy changes the principles of plan and city image. We hypothesize that four elements would be similar and different (conflict) with each other at the same time. Four elements are 1) the image of modern city based on model of Western cities, 2) based on the model (style) of Japan city, 3) regional tradition, and 4) restriction by Japan government.

The seoul department technicians(engineers) advertised the residential area, that has outside garden and low building-to-land ratio as the optimal(best) residential area. They campaigned that through land readjustment, those optimal residential area would be built and be reveals how those technicians(engineers) encountered, and dealt with the characteristics(reactions) of landord's behaviors and tries to understand basic techniques of residential construction (architect) by businessmen(developers). In addition, this study explains the appearance of Hanok in 1920s' and how this trend ecaluated and planned.

키 워 드 : 도시계획, 주거지계획, 조선도시경영회사, 문화주택

Key words : Urban planing, Residencial planning, Chosen Urban Management Co. Ltd., Culture Housing

* 김천과학대학 전임강사

I. 서론

동양척식주식회사(이하 동척)는 1908년 한국의 경제를 독점 착취할 목적으로 설립한 이래 52개의 관련회사를 지난 방대한 회사로 성장한다. 주로 토지를 강매하여 높은 소작료를 징수하고 많은 양곡을 일본으로 반출한 것으로 잘 알려져 있으나, 그 사업 분야는 전기, 광산, 철도, 조선, 제분 등 수많은 분야에서 한국의 자원을 착취하였다. 그중 부동산 분야는 중국의 청도, 대련, 신경, 한국에 각각의 회사를 설립하여 그 업무를 총괄하였다¹⁾. 즉 한국에는 부동산 관련 업무를 전담하여 추진할 계획으로 1931년 9월에 동척의 자회사 조선도시경영주식회사를 설립한다.

한국에 설립되어진 도시경영회사는 1931년 설립되어진 이래 해방 이후 동척이 철수될 때까지 꾸준히 성장하였으며, 1940년대에는 부산과 평양에 지점을 설치할 정도로 활발한 활동을 하였다. 동척이 강제로 획득한 토지들을 개발하여 경영하는 것이 주요한 업무이었으므로, 동척소유의 방대한 토지와 건물을 경영 관리하는 것만으로도 끊임없이 회사가 발전하였고 실제로도 전국에 방대한 주택지를 경영하고 있었다. 동척의 소유토지와 관련된 여러 업무 중에서도 주택지경영이 주요한 업무였다.

일제강점기의 국내의 주택지경영에 관해서는 관사용택지, 도시형한옥지, 영단주택지등을 중심으로 연구들이 진행되어있으며 특히 최근에 와서는 경성부의 문화주택지 개발에 관한 연구도 진행되어져 있다²⁾. 그 대표적인 주택지인 桜が丘주택지는 8여

년에 걸쳐 형성되었고 그 총면적은 10만평에 달한다. 桜が丘주택지의 존재에 대해서는 이경아, 그리고 砂本文彦(스나모토 후미히코)가 각각 경성의 교외주택지 개발에 대해 언급하고 있다.³⁾ 또한 개발경위에 대해서는 손정목이 밝히고 있다.⁴⁾ 그러나 조선도시경영회사의 활동의 전체상에 관해서는 지금까지 알려져 있지 않고 桜が丘주택지를 비롯한 그 사업내용도 명확하지 않은 상태이다. 이러한 연구들 가운데에서 조선도시경영회사의 존재가 알려지고 장충동일대와 신당동 일대에서 주택지개발, 주택 건설을 한 것으로 알려져 있으나, 조선도시경영회사의 실체와 실제적인 개발행위 등의 구체적인 연구는 없는 상태라 할 수 있다⁵⁾.

본 논문은 1931년 설립이후 국책회사의 자회사로서 한국 내에서 수백만평의 토지와 관련된 업무를 통하여 막대한 이익을 올렸을 것으로 생각되는 조선도시경영회사의 설립, 주택지 경영, 주택지의 소재와 규모, 내용 등을 밝혀내는 것을 목적으로 한다.

II. 동양척식주식회사와 문화주택지 계획

조선도시경영회사의 모체인 동척은 일본의 식민지에서 이민과 농업경영, 자금대부등을 주요한 목적으로 하여 1908년에 설립된 국책회사이다. 최대의 수입원은 소작료 징수로서 1928년 시점으로 하여 한국 내에서만 6만6000정보의 토지를 소유하고

3호(통권209호), 2006

3) 砂本文彦「京城(現ソウル)府内の郊外の郊外住宅地形成の緒相, 日本建築学会計画系論文集, 第613号, 2007年

4) 손정목, “사꾸라가오까 미도리가오까 개발경위”(중구지(상)1996년), 손정목, “일제강점기도시사회상연구”, 일지사, 1996년

5) 손정목, “일제 강점기 도시사회상연구”, 일지사, 1996, pp.282-288에서 장충동1가의 사꾸라 가오까(桜が丘) 주택지와 신당동의 미도리가오까(緑が丘)주택지의 개발 이전의 토지문제 등에 관해 이야기하고 있으나 이경아·전봉희 논문에서는 그 위치에 대해서 지적하고 있다.

1) 청도(靑島)에 산동기업(山東起業), 대련(大連)에 홍업공사(鴻業公社), 新京에는 만주방산(滿洲房山)이 설립되어 각각의 지역의 부동산 업무를 관장하였다. 그중에서도 특히 대련(大連)에 설립된 홍업공사(鴻業公社)는 대련(大連)의 도시계획에 대대적으로 관련하여 도시전체의 계획에 커다란 영향을 끼쳤다.

2) 이경아·전봉희, “1920~30년대 경성부의 문화주택지 개발에 관한 연구”, [대한 건축학회논문집 계획계 22권

있었다. 같은 해 경성부 및 그 주변부에만도 73만 평의 토지를 소유하고 있었으며 이 시점에서 토지를 택지로서 임대하고 있는 것이 약 4만평이었다.

1926년에 경성부의 북동부지역에 있는 송인면, 신설리의 동척이 소유한 전답을 동척의 소작인으로서 토지개발운동에 참가하고 있던 典踏 청년회가 그들의 사업용지로 사용하기위해 양도받기로 하고 매립하였다. 이 시기에 농지는 계속 유지하고 택지만을 유리하게 처분하는 것이 당시의 방침이었으므로 동척의 조선업무부로서는 이 2236평을 23600圓(평당8~13圓)에 매각할 예정이었다. 그러나 다음 해인 1927년 3월에 동척본사는 “최근 경성시가의 발전이 현저하고 부근의 대 지주인 본 회사에게 토지를 개방을 요구하는 소리가 많아지고 있으며”라고 하여 이를 중지시키고 조선 업무부에 대해 “경성시가지 발전 예상도를 작성할 것”을 요구하여 “경성시외부근사유지처분 방침의 大綱결정”을 할 때까지 신설리 지역의 매립지의 처분을 보류하도록 명령하였다. 게다가 5월에는 “경성부인접준시가지 경영”에 대해서 구체안을 요구한다.

같은 해 6월 경성지점은 조선사업부에 대해서 경성부외사유지에 대해서 “종전과 같이 要存地로서 보유하고, 그 외의 시설을 금지하며 현 시세를 고려하여 매각은 허락할수 밖에 없는 상황에 이르렀다. (중략) 뭔가 좋은 방법으로 이곳을 개방을 필요로 하게 되었다.”라고 하여 직영에 의해 토지를 관리하는 방법과 토지경영회사를 조직하여 그 회사에 매각하는 방법 두 가지를 고려중이라고 하여 검토를 하도록 하였다.

그러나 그 후 조선사업부에서는 이 문제에 대하여 진전이 없었는지 1928년 2월 본사는 ‘시가지경영안수립’을 촉진한다. 같은 해 1928년 8월에는 “본건의 진행은 제법 시일이 지나있으며, 한편 인접지의 계획은 매끄럽게 진행이 되고 있는 것으로 생각되므로 우리 회사로서도 이제는 급속하게 진행시킬 필요가 있다”고 하여 신속한 대응을 요구하고 있다. 여기서의 인접지란 당시에 “烏씨등의”라고

하는 것을 적어놓았다가 수정한 흔적이 있는 것으로 보아, 烏德藏(시마 도쿠조)와 관련되어있던 경성부유지의 불하운동을 의식하고 있는 것을 알수 있다. 여기에 대해 8월 경성지점은 ‘특수관리지 증산계획’을 세웠으나 이것은 소작료를 인상하고 소작료 징수에 있어서도 엄격하게 관리를 하여 수익을 개선하려고 하는 것으로 종전의 농지경영과 관련되어서 그 연장선상에 있는 것이었다. 10월이 되어서 조선 주재 이사로부터 “제1구(신당리), 제3구(신설리, 안암리)는 장래에 시가지 혹은 주거지로 사용목적을 가지고 관리하여 당분간은 처분을 보류할 것. 시가지 혹은 주거지로서의 시설계획을 수립할 것. 이러한 계획을 실행하기위하여 시급한 것은 사유지외의 지역과 그리고 필요로 하는 주변 지역의 매수 혹은 교환하는 방법에 의해 취득해야 하는 것 이다”라고 하는 방침이 세워져 12월에 본사에서 승인을 받았다.

III. 시가지계획의 구체화

조선도시경영회사는 앞서 밝힌바와 같이 1931년 9월에 창립총회를 열고 10월부터 사업을 개시하게 된다. 조선도시경영회사의 설립전인 1931년 봄에는 당시 이미 설립되어져 활동하고 있던 대련(大連) 홍업공사(鴻業公社)로부터 正木範二(마사카 한지)를 불러와 당시 동척소유의 농경지를 시찰하고 조언을 구하는등 적극적인 움직임을 보였다.

설립당시 동척이 모든 주식을 소유하고 자본금 50만圓, 그리고 동척이 소유한 토지50여만평을 우선 1/4만 지급하고 양도받는 조건으로 사업을 시작 하게된다⁶⁾. 이 토지는 新堂里的의 50만평, 元町1丁目4천평, 元町2丁目2천 200평으로 합 50만6천200평의 토지를 200만圓에 양도하였다⁷⁾. 그러므로 1평

6) 猪又正一, 「私の東拓回顧録」, 龍溪書舎, 1978년 p. 88

당 4圓정도의 가격에 매입한 것이 되나 이는 당시의 시세로 보아 굉장히 싼 가격에 매입한 것이다⁸⁾. 1932년 1월 19일자 지면에는 당시 동척으로부터 조선도시경영회사에 양도한 토지가 망라되어 있는데 그 면적은 경성부내, 경성부의 모두 합쳐 거의 100만평에 달한다⁹⁾.

1939년에는 동척으로부터 부산의 10만평의 토지를 양도받아 주택지경영을 목적으로 부산에 지점을 설치하고, 부산에 이어 평양에도 평양부의 토지 50만평, 신의주부 8만평을 동척으로부터 양도받아 1940년 8월에 평양지점이 설치된다¹⁰⁾.

1929년에는 특단의 움직임은 없었으나 1930년이 되어서 지금까지와는 다르게 조선 업무부, 경성지점측이 적극적으로 변하여 3월에는 대련에서 주택경영을 담당하여오던 위계회사인 강업 공사측에 전문가 파견을 요구하게 되었다. 또한 “(주택경영을) 담당하는 전임 부서를 신설하거나 혹은 따로 이 회사를 조직하여 경영해야한다”고하여 6월에는 사유지를 ‘농지경영’과 ‘시가지경영’으로 구분하여

시가지경영에 관해서는 “신시가지 성립에 필요한 지역은 이즈음에 대체적인 계획을 수립하고 장래에 필요로 하는 토수장 용지및 개재하는 회사 소유지 외의 토지의 매수등과 관련된 업무는 시급하므로 지금 전문가의 실사를 받아 전체적으로 계획의 근본을 정하고 싶다”고 하였다.

<표-1> 조선도시경영회사의 경성부내소유토지 (1932년)

		지 역	규 모
경성부내		신당리	50만평
		元町1丁目	4000평
		元町2丁目	2200평
		창신동, 송인동, 청엽町2.3丁目, 京町, 三坂通, 岡崎町, 中?洞	5만 400평
경성부외	동부	崇仁面, 龍頭里, 安岩里, 新設里	19만 5158평
	서부	龍江面, 土亭里, 염리, 창전리, 아현리, 新孔德里, 東幕下里	2만 7086평
그 외		왕십리, 행당리	

이러한 변화는 鳥德藏(시마도쿠조우)의 舞鶴町住宅地개발(11월완성)에 의한 신당리의 도로개통에 부가되어져, 3월에 총독부에 의한 ‘경성도시계획안’ 게시, 6월의 조선저축은행설립과 주택용자의 개시라고 하는 사항들이 반영되어진 것으로 생각되어진다. 그러나 8월에 경성지점에 의해 정리된 ‘시가지업무경영계획안’에는 여전히 관리를 철저히 하는 것을 중심으로 하고 있어 주재 이사는 “별도로 근본적인 계획을 수립해야한다”고 하는 의견을 나타내고 있다.

이러한 지시를 반영하여 경성지점은 1931년2월에 ‘경성교외지 매립제1기 계획안’을 제출한다. 이것은 신당리 1만4000평의 주택부지를 조성하고 이것을 평당 6전에 임대하려는 것이었다. 한편 흥업공사의 전무인 堀練가 동척의 총재에게 “경성, 평양, 대구, 부산은 가까운 시일내에 이상할정도로 발달하기위해서는 이후 인구는 점점 증가하여 도시 집중형상에 놓여질 것으로 보여 진다. 시가지 경영

7) 『동아일보』, 1932년2월4일(2.2)

8) 회사 설립이전인 1931년봄 토지를 시찰할 때에 마사카한지(正木範二)는 ‘시가지경영은 임대료만을 생각해서는 운영이 되지 않으므로 개발후 토지가격이 2배 이상 상승할 것을 전제로 하여야하나 이것도 어려운 일이므로 동척으로부터 양도가격을 시가의 반으로 해주지 않으면 주택지경영이 힘들다’고 하고 있다. 1평당 4圓정도의 가격을 보면 이러한 의견이 받아들여진 것으로도 생각된다. 新堂里의 토지 50만 평에는 당시 新堂里 토지 사건으로 세상을 떠들썩하게 했던 鳥德藏으로부터 동척이 사들인 토지도 포함되어있다. 鳥가 경성부로부터 토지를 사들인 3圓20錢이란 가격 또한 굉장히 싼값이었으며 이 토지를 굉장한 이윤을 남기고 동척에 되팔았다고 하니 동척은 거의 손해에 가까운 가격으로 조선도시경영회사에 토지를 넘긴 것으로 생각된다.

9) 『동아일보』, 1932.1.19

는, 밭, 잡종지, 대지등을 모두 포함하여, 경성부내(창신동, 송인동, 元町1.2丁目, 청엽町2.3丁目, 京町, 三坂通, 岡崎町, 中?洞)에 5만400평, 경성부외 동부(崇仁面, 龍頭里, 安岩里, 新設里) 19만5158평, 경성부외 서부(龍江面, 土亭里, 염리, 창전리, 아현리, 新孔德里, 東幕下里)2만7086평, 그 외 왕십리, 행당리를 포함하여 100만여평에 달한다.

10) 『동아일보』. 1939.5.28,1940.8.2

사업은 필연적으로 발생할 것이므로 유망한 사업이 될 것이다”라는 의견을 나타내고 있다.¹¹⁾

같은 해 6월에 경성지점은 ‘시가지 경영 계획서’를 책정하여 경성부동부지역을 5지구로 나누어 “제1구 신당리 대도로 남단에 편제한 회사소유는 약9300평과 도로계획실시에 있어 취득을 필요로 하는 관민유지 약4600평을 합한 계13.900평을 호안공사, 지군 공사를 시행하고 도로, 하수시설을 완비하여 주택지로 사용할수 있게 할 것” 등의 구체적인 제안을 하게 된다.

이 시기를 전후로 하여 본사에서는 ‘방계신회사’를 설립하는 것에 대한 검토를 하게 된다. 여기서는 신규의 주택지는 임대하는 것을 전제로 하고 있다. 7월22일 흥업공사의 기사였던 正木範二(마사키 한지)는 주재 이사에게 시안을 작성할 것을 부탁받아, 조성되는 주택지는 임대가가 아니라 분양을 할 것(正木는 현지시찰을 한 당시에 임대료만으로는 채산이 맞지 않는다고 했다고 한다.)¹²⁾ 신 회사 설립은 경비면에서 불리하므로 흥업공사에게 인계할 것을 권한다. 이러한 의견을 받아들여 주재이사와 경성지점은 흥업공사에게 경영이관을 할 것을 제안한다.

IV. 조선도시경영회사의 창립

이와 같이 각각 서로 다른 입장에서 구상되어진 경영안은 일치하지 않았으나, 7월31일의 중역회의에서 결론이 나게 된다. 즉 “1. 조선에 별도로 회사를 설립하고 경영하게 할 것 2. 설립방법은 주식회사 흥업공사의 예를 참조 할 것. 3. 회사의 명칭은 조선도시경영주식회사로 할 것. 4. 신회사의 자본

금은 50만圓, 1/4을 지불하여 받기 설정의 방법을 취할 것”이라는 내용으로 결정되어졌다. 다음해인 1932년 8월 31일에는 堀練에 의해 ‘경영방침개요’가 완성되었는데 거기에는 제일먼저 신당리 15만평의 주택지개발이 거론되어져 1개월에 걸쳐 측량을 하고, 다음1개월 동안에 가로계획과 토지분할의 설계를 하여 실시 계획안을 완성할 예정으로 있었다. “공사의 완성과 함께 그 매출을 개시한다.”고 하여 분양을 하였음을 알수가 있다. 그리고 그 자세한 내용으로는 “택지 1필지의 평수는 80평에서 100평 이내로 하여 주로 중류이하의 대중주택을 건설하는 것을 목적으로 한다”고 하였다.

10월 7일에 회사가 설립되고, 그와 동시에 동척으로부터 동척의 사유지 45만평을 211만3368圓의 가격에 양도받았다. 전무 취제역 에는 한성은행 동경지점장의 경력을 지닌 青木大三郎(아오키 오오자부로)이 취임하였고 기사역 에는 正木範二(마사키 한지)가 겸임을 하였다.¹³⁾

V. 주거지 계획 사례

조선도시경영회사의 주택지개발은 동척이 소유한 토지를 양도받아 이루어지는 것이 일반적인 형태이었으며 주로 대도시를 중심으로 하고 있다. 조사된 바로는 경성, 평양, 나진, 부산의 지역에 개발 사례가 있으며 경성부의 주택지를 정리하면 <표-2>과 같다. 신당리의 사유지가 桜ヶ丘로 명명된것은 1931년말에서 1932년초일 것으로 생각된다. 비교적 일찍이 작성된 것으로 판단되는 ‘桜ヶ丘市街地計畫設計圖’에는 1936년에 개발된 ‘龍谷店鋪住宅地’로서 개발된 지역에게까지 계획도가 그려져 있으며, 1939년에 완성되는 桜ヶ丘주택지 3期지역도

11) 여기까지의 경위는 일본 國立公文書館つくば分館의 “동양척식주식회사·조선시가지경영 K·K관계” (財 0015-03297-100)에 의한 것이다.

12) 幻の国策会社東洋拓殖, 大河内一, 日本經濟新聞社, 1979, p.88

13) 여기까지의 경위는 일본 國立公文書館つくば分館의 “동양척식주식회사·조선시가지경영 K·K관계” (財 0015-03298-100)에 의한 것이다.

<표-2> 경성부내의 계획주거지¹⁴⁾

명칭	연도	면적/평당 가격	구획지 규모, 구획수, 그외
桜ヶ丘	1기	1932.12	23,529평/19圓
	2기	1937.5	9,954평/38圓
	3기	1938.6	40,000평
장충단(裝忠檀)주택지	1934)	9,679평	고급주택지, 한 구획이 400~500평
용곡(龍谷) 주택지	1936.6	14,810평/38圓	점포지25구획, 주택지57구획/건축물분양 7동
桜が丘 林間 주택지	1938.4)	4,689평/22~30圓	한 구획이 500평, 17구획
안암	1944	36,580평/35圓	
왕십리 住宅地	1944	8,977평/38圓	소규모의 분양주택

동심원형태의 질서정연한 街路계획이 이루어져있다. 이러한 이상적인 안이 먼저 계획되어져 이러한 이상안에 맞추어서 토지의 교환이나 매수를 진행시켜 온 것으로 생각된다.

비교하면 배가 넘는 공사비가 소요되었음을 알 수 있다¹⁸⁾. 분양가격은 17圓에서 24圓그리고 3-5년에 걸쳐 불입할 수 있게 하였다.

1. 桜ヶ丘주택지 (제 1.2.3기)

桜ヶ丘주택지는 조선도시경영회사의 설립이전부터 개발이 이미 결정되어져 있었으며 桜ヶ丘주택지의 개발이 설립과 동시에 시작되었다고 할 수 있다. 전3기에 걸쳐 개발되었으며 제1기 23,529평, 제2기 9,954평, 제3기 40,000평이 개발되었다¹⁵⁾. 1943년 경에는 新堂里의 인구가 3만명 이상으로 5000호이상의 주택이 건설되었을 것으로 생각된다¹⁶⁾.

제1기 23,529평에 약17만원의 공사비가 소요되었으므로 1평당 7圓 22錢이 소요되었다¹⁷⁾. 그 위치는 장충단으로부터 동쪽으로500m 떨어진 곳으로 되어 있으므로 거의 지금의 청구초등학교(구桜ヶ丘소학교)를 포함한 일대라 할 수 있다.<그림-1> 1937년부터 시작되는 경성부내의 토지구획정리사업의 경우와

<그림-1> 桜ヶ丘 주택지 전체 계획도



14) 각각의 평면도와 자료를 토대로 필자가 작성

15) 『朝鮮と建築』, 11輯 8号 「京城府住宅經營地狀況」 p. 48 동아일보 1937.12.11

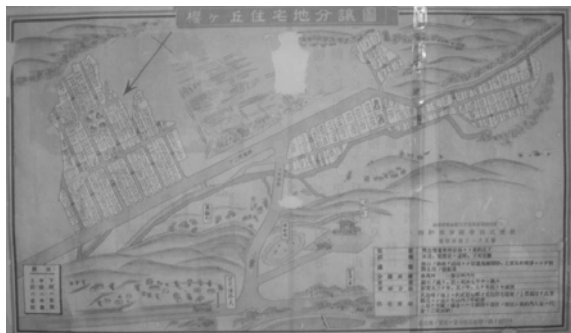
16) 幻の国策会社東洋拓殖, 大河内一 9, 日本經濟新聞社, 1979, p.152

17) 『朝鮮と建築』, 11輯 8号 「京城府住宅經營地狀況」 p. 48

18) 일제강점기에 사업이 완료된 토지구획정리사업의 1평당 공사비용은 영등포지구의 경우2.1圓,돈암지구3.7圓,대현지구 2.0圓이다.

桜が丘주택지 제1기 주택지는 1932년 6월에 공사가 시작되어 같은 해 12월 10일 준공되었다. 당시 매각가격은 1평당 19圓을 예상하여, 평당 3圓 96錢의 이익을 올릴 것으로 예정하고 있었다. 전 29,529평의 규모를 한 구획 당 100여평 내외로 분할하여 분양하였다. 또한 이와 함께 주택지분양에 있어서 “유리한 매각을 촉진하고, 부근의 지가를 향상시키기 위한 목적으로” 일부 구획에 주택을 건설하여 토지와 함께 분양하는 계획을 세웠다. 1932년에 동척본사의 승인을 받아 지구 내에 증류주택 6동을 신축하여, 주택지 준공과 거의 같은 시기인 1932년 12월 15일에 준공하였다. 이 시점에서 2동은 이미 분양이 끝나고 나머지 4동에 대해서도 문의가 많았다. 그 가격이 27평 4800圓으로 여기에 당시의 토지구획이 100평 단위였으므로 토지가격을 합하면 7000圓정도 가격으로 당시 일본 내의 도시 문화주택에 비하여도 비교적 비싼 가격이라고 할 만한 수준이다¹⁹⁾.

<그림-2> 桜ヶ丘住宅地 제1기 분양안내도

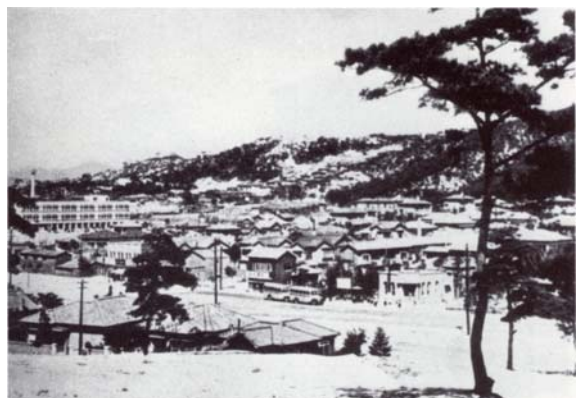
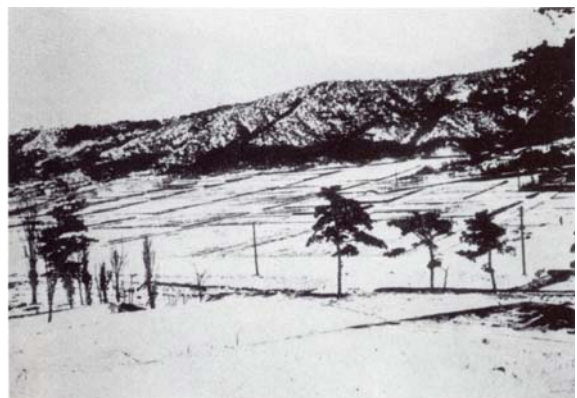


그러나 이러한 노력에도 불구하고 1933년 2월까지 8구획 밖에 분양이 되지 않아 새로운 대책들을 세운다. 桜が丘주택지 제 1기 주택지 내에 이동 유원지를 설치하는 계획을 세우고 주택지 구입대상자도 확대하여 개인주택 뿐만 아니라 관청이나 기

19) 『朝鮮と建築』, 11輯8号「京城府住宅經營地狀況」1932년 p.48

업의 관사로도 사용할 수 있도록 선전하기 시작하였다. 그러한 노력에도 불구하고 매각율이 상승하지 않았다. 桜が丘주택지는 문화 주택지를 지향하여 경성 시내에서 동쪽으로 조금 떨어진 교외주택지로서 개발되었으나 그 위치에 비하면 사실상 “분양가가 싸지 않고, 교통이 불편하며, 학교가 먼 거리에 있다”는 문제점을 안고 있었다. 조선도시경영회사도 이러한 문제점을 인지하고 일시적으로 분양가를 낮추고, 桜が丘주택지에 주택을 건축할 경우 저렴한 이자로 융자를 해주며, 동척의 사택을 시범적으로 신축하여 직원들을 거주하게 하는 등의 방법으로 분양율을 올리려는 노력을 한다. 이러한 분양율 상승을 위한 사업의 일환으로 1932년의 시범적으로 건축된 제1회 주택의 다음으로 제2회 주택을 건축한다. 제 2회 주택은 총 10동을 건설하였으며

<그림-3> 桜ヶ丘住宅地1932년, 1938년



출전: 東洋拓植柱式會社30年史 東洋拓植會社史集

1호에서 5호까지 5종류의 주택이 설계되었다. 그중 1호와 2호를 동척의 사택으로서 5동 건설하고, 3호에서 5호의 주택을 5동 건설하여 일반인들에게 분양하였다. 그 후에도 1934년에 제4회 주택을 7동, 1935년에는 제 5회 주택을 6동, 1936년에 제6회 주택으로서 점포2동과 주택 8동을 건설하여 분양하였다.

〈그림-4〉 桜ヶ丘住宅地 제2기 주택지 평면도



桜ヶ丘住宅地 제2기 주택지는 1936년 6월 23일에 동척본사로부터 승인을 받아 37년 5월에 9,954평 규모의 주택지가 완성되었다. 전부 89 구획으로서 평당 평균 38圓에 분양되었다. 제 2기 주택지는 이미 주택지로서의 면모를 갖추어 교통이 편리해지고 다른 부대시설들도 들어서있었으며 당시의 경제상황도 호조이었으므로 1기주택지와는 달리 미처 완공되기도 전에 분양되었다. 그러한 이유도 있어 제 3기 주택지는 제 2기 주택지가 공사 중이던 1936년부터 토지를 매수하여 착공하여 1938년 6월 경에 40,000평을 완공하였다. 제 2기, 제3기 주택지에도 주택 건설은 이어져서 제7회 주택이 제 2기 주택지에 2동, 제 3기 주택지에 6동 그리고 제 8회 주택이 10동, 제 9회 주택이 3동 건설되었다.

桜ヶ丘주택지는 그 개발과정에서 기존의 거주하고 있던 소위 당시의 토막민이라 불리던 주민, 그리고 동척의 토지를 빌려 소작하고 있던 소작인들

과 조선도시경영회사와의 심한 갈등이 있었다. 제1기 개발이 결정되고 난 1932년 소작인들이 소작인 조합을 만들어 동척에게 불하 신청을 하였으나 거절당하여 쟁의가 일어나기도 하였다. 주민들이 살고 있던 토막을 다른 청부회사에 의뢰하여 강제 철거하자, 항의하던 주민이 경찰에 끌려가는 소동이 일어나기도 하였다²⁰.

1935년 2기 개발과정에서는 이전을 합의하고 회사 측으로부터 5평에서 10평씩을 구입한 사근리로 이전을 하였으나 주민들이 이전지의 환경이 너무도 열악하여 이전의 신당리로 되돌아 가는 일이 발생하였다. 그러자 조선도시경영회사에서는 이들이 사용하는 우물을 전부 매몰시키는 사건이 발생하여 도시경영회사의 주택지개발행위를 비난하는 글이 조선일보 사설에 실리기도 하였다²¹.

2. 장충단주택지

장충단 주택지는 당시의 주소로서는 西四軒町산 3번지일대로 지금의 장충동1가 즉 장충 체육관 건너편의 9670평이다. 1934년5월에 조선도시경영회사에서 공사를 입찰을 하여 柴田組에 3만2270圓으로 낙찰되어져, 6월에 공사에 착수 한다²². 주택지에는 헌병대 관사지가 570평 가량 포함되어있었다. 7.2m넓이의 도로가 448.2m, 5.4m넓이의 도로가 678.8m 만들어졌다. 도로가 전체부지의 25%를 차지하는 면적이다²³. 桜ヶ丘의 격자형필지구획과는 대조적으로 구릉지 형태에 맞추어 필지가 구획되어져 있다. 주택지의 중앙부분의 가장 넓은 지역은 1필지가 400평에서 500평에 달하는 거대한 필

20) 이렇게 문제가 발생하자 회사에서는 개인교섭을 하여 해결을 하기도 하였으나, 그 교섭조건이 독점의 토지를 소작하게 해주는 내용들이 있어 독점의 토지를 소작하고 있는 또 다른 소작농에게 까지 영향을 끼치는 문제가 발생하였다.

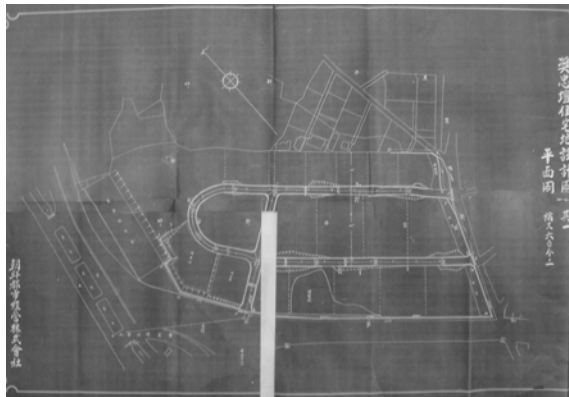
21) 『朝鮮通信』, 1934.9월 p.79

22) 『동아일보』 1934.5.26 (4.4)

23) 장충단주택지개설공사의건,1934.6.15. 국가기록원소장

지이며 이들 필지를 둘러싸는 형식의 도로를 만들어 자동차의 출입이 용이하도록 만든 것으로 보여진다²⁴. 1937년 제작된 경성부 지도를 보면 주택지 설계도와 같은 형태로 도로체계가 정비되어지고 주택도 지어져있으며, 당시의 계획대로 현재에 까지 이르고 있다²⁵.

<그림-5> 장충단주택지 평면도



3. 용곡 점포 주택지

용곡 점포 주택지는 지금의 광희초등학교(구. 인현공립보통학교)와 성동여자실업고등학교(구. 용곡고등학교)의 사이에 위치한 1만531평이다. 당시의 설계도를 보면 장충단주택지와 전체면적은 크게는 차이가 없으나 주택건축용 부지와 도로이외의 아무런 시설도 없으며 한 필지의 크기가 120평이 기준이었으므로 필지의 수는 훨씬 많다²⁶. 1935년의 설계도상에는 각각의 필지에 임시번호가 붙여져 73필지까지 있으나 그 이후 다른 변경사항이 있다고 하더라도 커다란 차이는 없을 것으로 생각된다. 계획 설명서에는 4개월의 공사기간을 명기 하고 있으나 사실상 완공 된 것은 다음해로서 1936년7월7

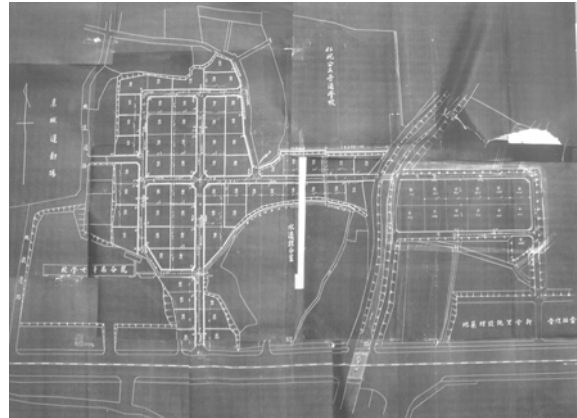
24) 현재의 수평1길 수평길이다.

25) 陸地測量部 25000/11地形圖「蠶島」, 1937年修正(發行1941年), 朝鮮半島地圖史料硏究會

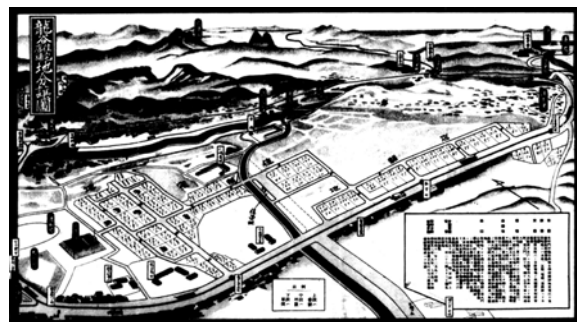
26) 용곡주택지 개설공사의 건, 1935.6.21 국가기록원 소장

일에 준공식을 하고 분양을 시작하게 된다²⁷. 처음 분양은 필지 전부가 아닌 51필지를 분양하였으나 첫날부터 21필지가 매각되고 각 방면에서 신청이 쇄도할 만큼 인기 있는 주택지였다²⁸.

<그림-6> 용곡 점포주택지 설계도



<그림-7> 용곡점포주택지 분양안내도



4. 안암, 왕십리 주택지

안암 지구는 동척이 1928년에 “장래에 시가지 혹은 주택지로서의 목적을 가지고 관리” 한다고 했던 3지구의 사유지중의 제 3구에 해당된다. 1936년의 경성시가지계획구역에 포함되어져 토지구획정리 돈암지구와 용두지구사이에 위치한다. 도시경영회사는 1940년에 왕십리와 동시에 개발계획을

27) 上同

28) 『조선중앙일보』. 1936.7.10 (2.11)

책정하였다. 대지면적은 안암이 47,047평, 왕십리가 8,977평으로서 유효면적은 각각 36,587평과 7,205평이다. 개발시점에 평당 분양가격은 15圓~19圓의 토지가 개발1년후 35~38圓, 6년후에는 75圓까지 상승할 것으로 예상하고 있었다²⁹⁾. 안암과 왕십리모두 1944년에 준공되었고, 왕십리에는 소규모주택건설이 계획되어 30평형주택 3동, 25평 5동, 21평이 4동 건설되었다.

VI. 결론 - 桜が丘주택지의 형성과 그 후의 전개

조선도시경영회사는 설립당시 동척으로부터 50만평정도를 양도받고 1932년에는 그 소유 토지가 한강이북에만도 100만평 가까이에 달한다. 1939년 부산에 지점을 설치한 이후로는 각 지역에 활발한 주택지경영을 실시하려는 움직임을 알 수 있다. 아마도 경성의 주택지 경영이 이익을 올리게 되자 이를 예로 하여 전국적으로 확장하게 된 것으로 생각된다. 1934년 12월에 당기 5107圓 이었던 것이 1936년에는 14111圓으로 늘어나 상당한 수익을 올렸던 것을 알 수 있다. 1940년 7월에는 자본금을 10배나 넘는 500만원으로 増資신청을 하고 있으며 당시 예정 되어있던 주택1200호 예상건축비만도 820만圓에 달하였다.

조선도시경영회사의 주택지개발은 그 의사결정과정의 전 단계가 도시경영에서 동척경성지점, 그리고 동척조선업무부, 동척본점이라고 하는 경로를 하고 있었다. 도시경영회사의 시가지개발은 회사설립부터 광복이 될 때 까지 15년간 계속되었으며 왕십리에서 영등포까지 서울시 교외 여러 지역을 개

발하였다. 이러한 지속성은 일제 강점기 한국에서 일본인 민간 개발회사들이 일반적으로 단기적이었던 것과는 크게 대조되는 것이다. 동척의 자회사로서 그 토지집적과 자본력을 이용할수 있었기 때문에 가능하였다고 볼 수있다. 개발 방법에 있어서도 각 지역의 특징이나 경성부의 도시행정, 경제계의 상황과 조화를 이루어, 각기 최적의 형태로 개발되었으므로 막대한 이익을 올린 것으로 생각된다. 그 대표적인 예가 법정도시계획과의 연계이다. 그러한 경향은 1933년의 조선총독, 경성 부윤에게 보낸 청원서에 ‘본 지역의 시가계획에 관해서는 조선도시경영회사의 안을 기초로 하여 관계자들이 합의한 후 신중히 검토 연구하여 장래의 발전에 있어 합리적인 설계를 확립 할 것’이라는 문언에 나타나있다. 또한 행정과의 관계는 동척 본사의 ‘동시는 관청의 시가계획에도 협력을 하고 있으므로, 그 활동을 굉장히 감사할 뿐만 아니라 도시경영으로서도 각종 편의를 입었다.’ 라고 하는 평에도 잘 나타나 있다. 그리고 경성부에 의한 토지구획정리사업을 적극적으로 받아들여서 1939년에는 사근지역과 용두지역 그리고 1940년에는 신당지역의 각각의 시행구역에 편입되어져있다. 이를 위하여 도시경영회사는 많은 액수의 부담금을 지불하고 있다. 이러한 관계를 통해 신당지구에는 桜が丘주택지에서는 실현하지 못했던 街路가 조성되었다. 또한 1930년대 후반에서 40년대에 걸쳐 부산 평양 나진 등에서도 사업을 전개하였다. 이러한 사업은 물론 중일 전쟁으로 인한 도시인구의 급증을 반영하고 있는 것이지만 경성부에서의 이익의 압축을 의도한 것으로 생각된다.

참고문헌

1. 이경아·전봉희, 「1920~30년대 경성부의 문화주택지 개발에 관한 연구」, 대한 건축학회논문집 계획계 22권3호(통권209호), 2006

29) 「3.朝鮮都市經營株式会社(22)朝鮮都市經營會社安岩町および往十里町住宅地經營承認申請の件」 JAKAR (アジア歴史資料センター) Ref B06050179400, 本邦会社関係雑件研修旧蔵記録(外務省外交史料館)

2. 김주야·石田潤一郎·中川理, 건축역사학회 춘계학술발표대회 2006
3. 金珠也·石田潤一郎, 「ソウル市内での住宅地開発の様相」, 日本建築学会学術公演梗概集, 2007, 8
4. 손정목, 일제 강점기 도시사회상연구, 일지사,
5. 서울특별시사편찬위원회, 서울600년사, 1979
6. 동아일보, 조선일보, 등 일간지
7. 『朝鮮と建築』, 『京城土木建築協會報』
8. 大河内一, 「幻の国策会社東洋拓殖」, 日本經濟新聞社, 1979
9. 猪又正一, 「私の東拓回顧録」, 龍溪書舎, 1978
10. 電車路線図, 森秀夫編集『伸び行く京城電気』, 京城電気株式会社, 1935年 7月
11. 当用拓殖株式会社三十年誌』, 東洋拓殖株式會社, 1939年
12. 陸地測量部 25000/1 1 地形図「蠡島」, 1937年修正(發行1941年), 朝鮮半島地図史料研究会
13. 「京城府市街略図」, 渡辺学·梅田正編『写真集望郷朝鮮』, 国書刊行会, 1980年
14. 市街地計劃 新堂里土地區劃整理地區現況, 計劃平面圖 縮尺 30/1.1940
15. 東洋拓殖株式會社30年史-東洋拓殖會社社史集 第1卷, 株式會社丹精社(復刻版), 2001
16. 서울1952년 도시계획지도, 서울시작성, 콜럼비아대학교 소장