

1920~30년대 장충단 인근 주택지 개발로 인한 지역 성격의 변화

Changes in the area around Jangchungdan altar due to the Development of Residential Districts in Seoul from the 1920s to the 1930s

이 경 아*

Lee, Kyung-Ah

(한국전통문화대학교 전통건축학과 교수)

Abstract

The purpose of this study was to determine changes in neighborhoods due to the development of residential districts around Jangchungdan(獎忠壇) altar in Seoul from the 1920s to the 1930s. In the Joseon Dynasty, this area was a protected and sacred area to honor the spirit. The reputation of the area, however, turned into the place to play and take a rest and neighborhoods around Jangchungdan altar were developed as high-grade residential districts with the impression of suburbs during the Japanese colonial period. Residential districts were formed with the destruction of the Hanyang City Wall and the privatization of nation-owned forest, which were physical and symbolic boundaries of Seoul in the Joseon Dynasty.

주제어 : 장충단, 한양도성, 동사헌정(東四軒町), 서사헌정(西四軒町), 교외, 주택지

Keywords : Jangchungdan altar, Hanyang City Wall, Dongsaeheonjeong, Seosaeheonjeong, Suburbs, Residential District

1. 서 론

1-1. 연구의 배경과 목적

일제강점기 경성의 동사헌정(東四軒町, 현 장충동1가)과 서사헌정(西四軒町, 현 장충동2가)은 조선시대까지만 해도 남소문(南小門)과 남소영(南小營) 외 별다른 시설이 입지하고 있지 않은 한양도성(漢陽都城) 내 동남부 지역이었다. 대한제국기인 1900년 남소영 터에 국가 제사시설인 장충단(獎忠壇)이 조성되기도 하나, 일제강점기가 시작되면서 장충단은 곧 그 기능을 잃어버리게 되고, 그 뒤 별다른 큰 변화 없이 1910년대까지 한적한 외곽 지역의 모습을 유지하게 된다.

그러던 이 일대가 1920년대 이후 급격한 변화를 맞이하게 되는데, 바로 이 일대의 주택지 개발과 함께였다. 당시 경성에서는 주택지 개발이 이곳저곳에서 한창 일어나고 있는 중이었는데, 이곳의 주택지 개발은 여타 지역의 주택지 개발과는 좀 다르게 주목해야 할 필요가 있다. 바로 주택지 개발이 한양도성 훼손, 국유림 해제 및 불

하, 그리고 동부 발전책 등 당대 이슈들과 밀접한 연관성을 가지고 있었기 때문이다.

그동안 이 지역과 관련된 연구는 장충단(獎忠壇, 1900년 조성)¹⁾이나 박문사(博文寺, 1932년 조성)²⁾를 대비시킴으로써 식민지 경성의 도시적 상흔을 드러내고자 하는 것이거나 각각의 시설 구성에 대한 배경과 의미에 관한 것들이 대부분이었다. 하지만 두 시설의 입지 시점에는 30여 년간의 시간 차이가 있어서 무조건적인 대비에는 무리가 있을 뿐만 아니라 개별 시설에 대한 의미 조명만으로는 조선의 식민지화를 주도했던 이등박문(伊藤博文, 이토 히로부미)의 추모 사찰이 어떻게 별다른 갈등 없이 이 일대에 들어서게 되었는지에 대한 설명을 할 수 없다.

따라서 본 연구에서는 일제강점기 경성의 동남부, 즉 동사헌정과 서사헌정이 본격적으로 개발되기 시작했던 1920년대부터 1930년대까지를 주목하여 이 일대의 물리적 변화와 지역의 성격 변화에 대해 밝혀보고자 한다.

1) 을미사변 때 피살된 시위연대장 홍계훈(洪啓薰)과 궁내부대신 이경직(李耕植) 등을 기리기 위해 고종이 조성한 시설이다.

2) 이등박문의 이름을 딴 박문사라는 이름에서 알 수 있듯이 이등박문을 추모하기 위한 사찰이었다.

* Corresponding Author : kuaille11@naver.com

1-2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 한양도성 내 동남부 지역인 일제강점기 동사헌정과 서사헌정 일대로 했으며, 시간적 범위는 해당 지역이 개발되는 1920년대부터 1930년대까지로 했다.

먼저 연구의 1단계로 이 일대의 기존 연구 성과들을 정리했다. 이 지역 주택지 개발에 대한 연구로는 이경아(2006)와 김주야(2008)의 연구를 들 수 있는데, 전자의 경우 1920년대에서 1930년대 경성의 문화주택지를 연구하면서 그 중 사례로써 소화원, 구감천정, 남산장전고대 주택지 개발에 대해 다룬 적이 있으며, 후자의 경우 조선도시경영회사의 설립과 그 주거지 사례로 장충단주택지를 다룬 바 있다. 하지만 두 연구 모두 개별적인 주택지에 대한 단순한 언급만 있었을 뿐 이 일대 지역 전체의 변화와 의미에 대해 자세하게 다루지는 않았다. 그 외에 경성 동부 확장에 대한 연구로는 이경아(2009), 유승희(2013)의 연구에서 이 일대에 대한 언급이 일부 있기는 했으나 주택지 개발과 그로 인한 주변의 변화에 대해 구체적으로 밝히지는 않았다. 그 외에 이 일대의 대표적인 시설이라고 할 수 있는 장충단과 박문사에 대한 연구로 박희용(2016), 김영수·김해경(2015)의 연구가 있었으나 해당 시설의 조성 배경과 건축적 특징에 주로 집중한 연구들이었다.

연구의 2단계에서는 이 일대의 토지 소유권 변화와 지목 변경, 한양도성 훼손 양상을 살피기 위해 토지조사부(1913년), 경성부 관내 지적목록(1917년, 1927년), 경성부 일필매 지형명세도(1929년), 지번구획입대경성정도(1936년), 폐쇄지적도(1940년대)와 구 토지대장을 비롯한 일제강점기 지도 등을 시대별로 비교 분석했다. 또한 경성도시계획조사서와 국가기록원에서 소장하고 있는 국유림 관련 문서와 지도 자료를 통해 이 일대의 국유림 현황과 해제를 통한 주택지 개발 양상을 살펴 보았다. 마지막으로 『朝鮮と建築』, 『朝鮮公論』, 『別乾坤』 등 잡지와 京城日報, 東亞日報, 朝鮮新聞, 中外日報 등 신문기사, 그리고 사진자료로 이 일대가 한양도성 훼손 및 주택지 개발과 함께 어떻게 변화했는지를 정리할 수 있었다.

2. 개발 이전의 상황

2-1. 조선시대

본 연구의 대상지인 동사헌정과 서사헌정은 조선시대에는 한양도성 내 남부 명철방(明哲坊) 청령위계(靑

寧尉契)³⁾ 남소동(南小洞)⁴⁾으로 분류되던 곳으로 이 일대의 주요 시설로 꼽을 수 있는 것으로는 어영청(御營廳)의 분영인 남소영(南小營)⁵⁾ 정도에 불과했다. 이곳은 조선시대 금산(禁山)정책으로 관리되던 사산(四山) 중 하나인 목멱산 자락으로서 소나무의 벌채와 토석의 채취, 경작의 금지, 그리고 가옥의 축조도 제한되던 지역으로서 금위영(禁衛營)이 맡아 관리하던 지역이기도 했다.⁶⁾ 따라서 이 일대에 대한 조선시대 기록은 무과(武科)의 개최, 불법 경작이나 소나무 도벌(盜伐)에 대한 감시와 처벌 등이 주를 이루고 있다.

이렇듯 한양도성 내에서도 변방에 해당했던 이 지역 분위기는 지도에도 그대로 표현되고 있다. 한양도성으로 둘러싸인 안쪽에 목멱산에서 내려오는 남소영천(南小營川) 주변으로 길이 나 있고 일부 주거지가 형성되어 있기도 했지만 대체로 비어있는 미개발의 땅들이 많았고, 인근의 남소문(南小門)이 풍수상의 이유로 1496년(예종 1년) 철거된 후 한양도성 밖으로의 출입은 인근의 광희문(光熙門)만을 통해서만 이루어져 도로 개설 또한 광희문 중심의 도로망만이 형성되어 있는 것을 알 수 있다. 1900년 장충단이 조성되면서 『高宗實錄』과 皇城新聞 등에 이 지역에 대한 기록이 등장하기는 하나 정작 해당 시기 지도에서 장충단의 위치를 찾아보기는 힘들다.



그림 1. 한성부지도(1901) 속 그림 2. 경성부 용산 시가도(1909) 속 연구대상지

2-2. 일제강점기

(1) 장충단의 공원화

1910년 일제강점기가 시작된 뒤에도 약 10여 년 동안 이 일대는 별다른 기록을 남기고 있지 않다. 본정

3) 조선 세조 때의 계상인 한명회의 손자 청녕위 한경침(韓景琛)이 중구 을지로4가 156번지 부근에 살았던 데서 유래되었다.

4) 도성의 남소문(南小門)이 있었던 데서 지명이 유래되었다.

5) 서울 중구 장충단(獎忠壇)의 남소문(南小門) 옆에 있었는데, 터가 194간(間)이나 되었다. 이곳에서 날을 정하여 활쏘기를 익혔으며, 초관(哨官) 1명과 향군(鄉軍) 12명이 근무하였다.

6) 유교적 이데올로기와 풍수의 논리로 건설된 조선의 수도 한양은 국도(國都)의 지맥을 보호하기 위한 목적으로 백악산, 목멱산, 낙산, 인왕산 등 사산을 관리했다. (유승희, 「조선후기 한성부의 사산 관리와 송금정책」, 이화사학연구, 46집, 2013, 224쪽)

(本町, 현 충무로) 일대의 일본인 거주민들도 1910년대 말이 되기까지 이곳까지 본격적인 영역 확장을 하지는 못했던 것 같은데, 그것은 본정 일대와는 다소 거리가 있었을 뿐만 아니라 야생동물이 출몰할 만큼 외져서 접근이 어려운 곳이라는 인식이 강했기 때문이었다.⁷⁾

1910년대 말이 되면 큰 변화가 있게 되는데, 그것은 바로 1919년 장충단의 공원화(면적 190,104평, 공사비 33,625원)였다. 일제는 대한제국기의 국가 제사시설이었던 장충단의 기능을 폐하고 그곳에 경기장, 연못과 다리, 산책도로를 만들고 잔디를 깔았으며 벚나무를 심고 정자와 의자 등을 배치했다.⁸⁾ 이후 장충단공원은 일제강점기 경성의 명소로 빠지지 않고 등장하게 되는 것을 알 수 있는데, 이 일대로 꽃놀이를 오거나 운동회를 하고 일본인들이 출신지별 모임을 이 근처에서 가졌다는 기록을 종종 찾아볼 수 있다.⁹⁾



그림 3. 연못이 조성되고 다리가 설치된 장충단 공원 (大陸情報社, 『朝鮮의都市』, 1929, 37쪽)



그림 4. 장충단 공원의 벚꽃과 산춘객 (大陸情報社, 『朝鮮의都市』, 1929, 50쪽)

家), 신청월(新淸月), 화산(華山) 등의 요정과 유곽이 혼재되어 있었던 것이 확인된다.¹¹⁾

같은 해 동신지와 멀지 않은 동쪽 지역에 남산장(南山莊, 서사헌정 192번지)이라는 유명 요정(料亭)이 들어서게 되는데, 신정(新町, 현 목정동)에서 제일루(第一樓)와 화산(華山)이라는 유곽을 운영하던 적추여삼랑(赤萩與三郎, 아카하기 요사부로)¹²⁾이 개업한 것으로,¹³⁾ 이후 남산장 주변으로 회영각(會英閣)과 같은 요정이 추가로 들어서기도 한다. 이후 남산장과 그 앞의 토지들은 적추여삼랑에 의해 ‘남산장전고대(南山莊前高臺)’라는 주택지로 개발되는데, 바로 남산장의 이름에서 주택지 명칭을 따온 것임을 알 수 있다. 한편, 동사헌정에는 감천정(甘泉亭)¹⁴⁾이라는 요정이 들어서 있었는데 이후 이 일대가 주택지 개발이 되면서 ‘구감천정(舊甘泉亭)’이라는 주택지 명칭을 갖게 되는 배경이 된다.



그림 5. 남산장 전경 (大陸情報社, 『朝鮮의都市』, 1929, 91쪽)



그림 6. 남산장 및 일대 (大陸情報社, 『朝鮮의都市』, 1929, 91쪽)

(2) 요정 및 유곽의 등장

1919년에는 서사헌정의 서쪽 끝 부분, 신정유곽(新町遊廓)과 맞닿은 일부분이 확장 개발되면서 일명 동신지(東新地)라고 불리는 유곽이 생겨나게 된다.¹⁰⁾ 신정유곽과 쌍이문동천(雙里門洞川)으로 구분되었던 신정 18번지에서 22번지, 그리고 인접한 서사헌정 175번지에서 184번지 일대가 그 대상지였는데 『조선의 도시(朝鮮의都市)』 속 기록과 『대경성부대관(大京城府大觀)』의 시설 분포를 보면 귀선(貴仙), 등미가(登美

7) 서사헌정의 서쪽에 인접한 신정 유곽 초기에 대한 글을 보면, ‘여우의 울음소리를 들을 수 있는 적막한 곳’, ‘풀이 우거져 낮에도 혼자서 외출할 수 없는 것은 물론 도저히 예기 혼자서 놀러나가는 것은 생각도 못하는 곳’ 등으로 묘사되고 있는 것을 보아 더 동쪽에 떨어진 서사헌정과 동사헌정은 더욱 더 외진 곳으로 인식했을 것으로 보인다. (赤萩與三郎, 『遊廓街二十五年史』, 朝鮮公論, 23권, 10호, 1935.10., 224쪽)

8) 서울역사편찬원, 『(국역) 경성도시계획조사서』, 2016, 100쪽

9) 大陸情報社, 『朝鮮의都市』, 1929, 38쪽

10) 동신지 유곽은 赤萩, 大柳, 北野 등 4인이 대정토지건물회사를 만들어 건설한 것으로, 신정 유곽이 일본인 창기가 있는 유곽이었다면, 서사헌정 유곽은 일본인과 조선인이 혼재하는 유곽이었다고 한다. (유승희, 「근대 경성 내 유곽지대의 형성과 동부지역의 도시화-1904년~1945년을 중심으로」, 역사와 경계, 82호, 2012, 158쪽)

(3) 도로의 개설 (<표 1> 및 <그림 9> 참고)

1904년 서쪽에 인접한 신정에 유곽이 조성되면서 신정에서 동사헌정까지 동서방향 도로(현 장충단로7길 - 현 퇴계로5가 우체국 뒤에서 장충단로와 만나는 부분까

11) 이 일대의 신문을 검색해 보면 마약 환자 사망 사건이나 크고 작은 화재 사건, 그리고 봄철 유곽 주변의 방탕아들이 늘고 있다는 기사를 종종 접할 수 있다.

12) 적추여삼랑은 1872년 이마라키(茨城)현에서 태어났다. 청년시절에는 군인이었지만 1902년 조선으로 건너와 백미, 담배 판매점(경성 본정 2정목)을 개업을 시작했다. 1904년에는 경성의 신정에 유곽 허가를 얻어 대좌부(貸座敷) 제일루(第一樓)를 개업했으며, 1919년에는 서사헌정이 개발될 때 땅을 매수하여 남산장(南山莊)을 개업했다. 만주와 조선뿐만 아니라 중국의 칭다오(靑島) 및 지엔다오(間島) 지방에서도 각종 사업을 계획했을 뿐만 아니라 1920년에는 경성에 창립된 대정토지건물회사(大正土地建物會社)의 이사가 되기도 했으며 경성부회의원으로 활동하는 등 일제강점기 일본인 사회의 유력인사였다. 대정토지건물회사는 1924년 조선토지경영회사와 합병된다.

13) 남산장은 1915년 시정 5주년 기념 조선물산공진회를 개최하면서 방매 처분되었던 경복궁 내 세자의 집무실, 즉 비현각(丕顯閣) 건물을 가져다 쓴 것으로 알려져 있다.

14) 위치는 동사헌정 57번지이며, 운영자는 후쿠오카의 현양사(玄洋社)의 지사(志士)였던 영촌륙장(永村六藏, 나가무라 로쿠조)이었다고 한다. 하지만 해당 토지의 토지소유자는 삼안길(森安吉, 모리 야스키치, 후에 삼계조(森啓助, 모리 케이스케)로 개명)이었고 이후 삼안길에 의해 구감천정 주택지로 개발된다.

20 논문

지, <그림 2>와 <그림 7> 비교, <그림 8>은 현황, 이후 도로①로 표기) 1,475尺(약 0.44km)이 1909년 개설된다.¹⁵⁾ 이 길은 1907년 한국군부 초빙교관관사가 남소동 소계(小溪)의 동서로 각각 4현 씩 건축되어 이곳과 시내와의 교통 편의를 도모하기 위해 만들어진 것이었다.¹⁶⁾



그림 7. 경성부명세신지도(1914) 그림 8. 현 장충단로7길 속 연구대상지

1916년에는 장충단에서 한강에 이르는 노선 가운데 길이 11町 58間(약 1.31km, 현 장충단로 일부-장충단에서 남산으로 올라가는 구간, 이후 도로②로 표기)을 개수하게 된다. 이 도로에서 주목할 점은 남소문터로 추정되는 지점의 성벽을 허물어 한강에서 경성으로 통하는 길을 만들었다는 기록을 가지고 있는 것인데, 비록 등외도로(等外道路)¹⁷⁾이었지만 “조선왕조 제1대 태조의 위업인 경성 성벽을 남반부에서 처음으로 허문 것”이라고 의미를 부여받은 사건이었다. 이로 인해 도성 안과 도성 밖 고양군의 교통은 단축될 수 있었다는 기록이 남아있다.¹⁸⁾ 하지만 1914년 경성부명세신지도에서도 확인되듯이 이때까지만 해도 인근의 한양도성 성벽은 대체로 잘 유지되고 있었으며 이 일대의 개발 조짐은 아직 보이고 있지 않았다.

1918년에서 1920년 사이에는 황금정(黃金町)에서 장충단까지의 남북 방향의 등외도로(현 장충단로 일부-현 광희동 사거리에서 장충단 앞까지 구간, 이후 도로③으로 표기)¹⁹⁾가 개설되는데 이 도로는 폭이 4.0~4.5間(약 7.3~8.2m)이나 되는 이 일대에서 가장 넓은 도로였을 뿐만 아니라, 이 도로 위로 1926년 훈련원(訓練

院)에서 장충단까지의 전차가 개통되기도 하면서²⁰⁾ 서사헌정과 동사헌정의 중심축 역할을 하게 된다. 이 길은 향후 소화원(昭和園) 주택지(1927년 개발) 및 구감천정(舊甘泉亭) 주택지(1927년 개발) 입구와 연결될 뿐만 아니라 각종 관사지들(육군관사, 경성제대예과관사, 경성사범학교장 관사, 총독부 관사)과 인접하게 된다.

1925년부터 1926년 사이에는 서사헌정에서 장충단까지 동서 방향의 등외도로(현 동호로27길 일부-현 그랜드엠베서더 호텔 뒤쪽에서 동호로와 만나는 구간, 이후 도로④로 표기)²¹⁾가 열리게 된다. 이 도로는 앞선 도로③에 비해 폭 2.5~4.0間(약 4.5~7.3m)에 불과한 위계가 낮은 길이였지만 신정 유곽 및 서사헌정 유곽과 직접 통하게 될 뿐만 아니라 향후 남산장전고대(南山莊前高臺) 주택지(1929년 개발) 앞 통과하는 진입도로가 되는 등 중요 역할을 담당하게 된다.²²⁾ 이 길은 인근의 국유지 뿐만 아니라 신정 유곽 제일루(第一樓)와 화산(華山), 그리고 서사헌정의 요정 남산장의 운영자인 적추여삼랑 소유의 서사헌정 191번지 대지를 가로지르며 만들어진 것으로 볼 때 적추여삼랑과의 연관성을 짐작케 한다.

1927년에는 소화원 주택지 개발이 시작되면서 신당동 쪽으로 동서도로(현 장충단로8길-현 장충단로와 만나는 부분에서 현 신당동 청구로와 만나는 부분, 이후 도로⑤로 표기)가 뚫리게 되는데 주택지 개발과 함께 한양도성 성벽이 허물어진 첫 사례가 된다. 이 길이 생김으로써 이전에 광희문만을 통했던 성 밖 신당리(新堂里)로의 직접 출입이 가능하게 되었고 그 바로 바깥에는 동소화원(東昭和園)이라는 주택지가 추가로 개발되기도 한다.

1929년에는 장충단 전차 정류소에서 신당리로 넘어가는 동서도로(현 동호로 일부-장충체육관 앞 교차로와 약수역 사이, 이후 도로⑥으로 표기)가 개설되는데, 이 도로는 당시 국유지 부정 불하 사건으로 사회적 문제를 일으켰던 도덕장(島德藏, 시마 토쿠조)과 연관되어 만들어진 도로로 일명 도덕(島德)도로라고 불리기도 했다. 이 도로 위로 1934년 황금정에서 장충단을 거쳐 신당리 무학정(舞鶴町), 앵구(櫻ヶ丘)에 이르는 버스노선이 운행을 시작했을 뿐만 아니라,²³⁾ 남산주회

15) 공사비는 3,125.8원이 소요되었다고 한다.

16) 이렇게 육군 관사가 있었던 사실은 후에 이 지역 이름이 ‘동사헌정’과 ‘서사헌정’이 되는 배경이 되기도 한다. “동서사헌정(東西四軒町)은 일러전쟁(日露戰爭) 당시에 육군관사(陸軍官舎)가 소천(小川)을 격(隔)하여 동서(東西)에 사헌(四軒)씩 잇섯기 때문이다.” (「京城洞町名の由來及 今昔의 比較, 서울의 洞里 일홈푸리-同名 하나에도 史의 由來가 있다」, 別乾坤, 제23호, 1929, 87쪽)

17) 1등에서 3등 이외의 도로를 말한다.

18) 서울특별시 시사편찬위원회, 『(국역) 경성부사 제3권』, 2014 325~326쪽

19) 길이는 775間(약 1.41km)이었으며, 공사비는 21,424원이 소요되었다고 한다. (서울역사편찬원, 앞의 책, 2016, 117~118쪽)

20) 「獎忠壇에 電車, 금일부터 개통」, 東亞日報, 1926.04.21.

21) 길이는 260.4間(약 0.47km)이었으며, 공사비는 7,477원이 소요되었다고 한다. (서울역사편찬원, 앞의 책, 2016, 117~118쪽)

22) 1970년대 말 동호로(퇴계로5가 교차로에서 장충체육관 앞 교차로)가 개통되면서 길의 일부가 소실되었다.

도로(南山周廻道路)와 연결되는 등 성 안과 밖을 연결하고 경성 동부로의 확장을 가속화 하는 단초 역할을 담당하게 된다. 이 도로가 개통된 이후 장충단 주택지(1934년 개발)가 개발되면서 추가로 성벽이 헐려나갔고 그 자리는 길(현 동호로20길)이 되면서 주택지 개발은 급속도로 성 밖으로 확산되어 나갔다.

표 1. 장충단 일대 도로 개설 목록

연도	구간	관련 주택지	비고
① 1909	신정 ~ 동사현정	-	-
② 1916	장충단 ~ 한강	-	-
③ 1920	황금정 ~ 장충단	백화원('24) 소화원('27) 구감천정('27)	전차개통('26)
④ 1926	서사현정 ~ 장충단	남산장전고대('29)	-
⑤ 1927	동사현정 ~ 신당리	소화원('27) 동소화원('30)	-
⑥ 1929	장충단 ~ 신당리	장충단('34) 무학정('30,'31,'32) 앵구('31,'34,'37) 송구('34) 박문대('37) 송운대('38)	버스개통('34)

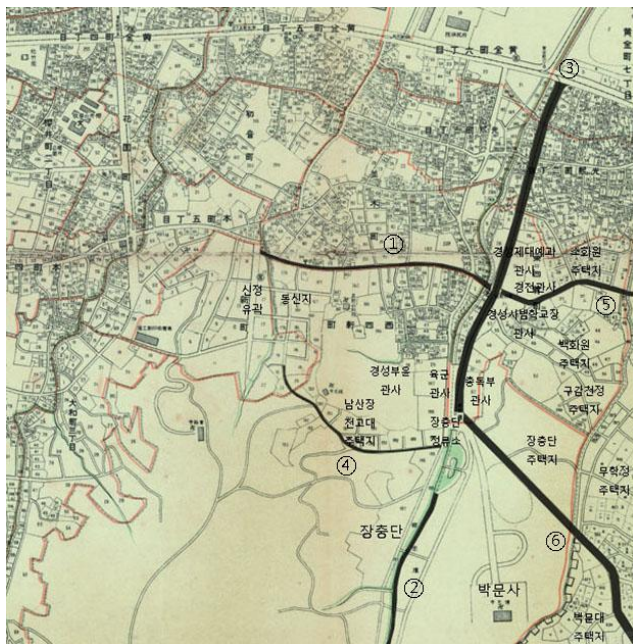
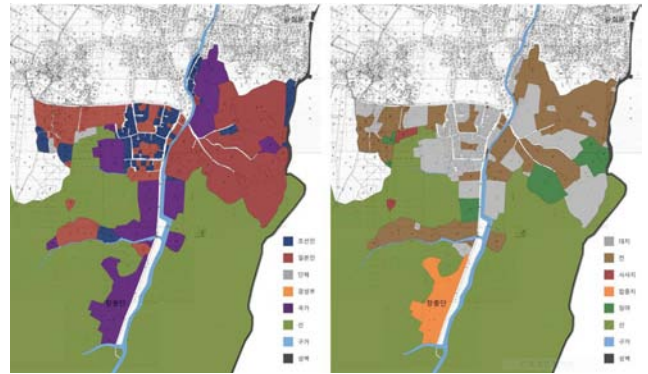


그림 9. 장충단 일대 도로 및 주변 주택지 (바탕 지도는 지번구획입대경성정도(1936년))

(4) 토지의 소유자 및 이용 상황

주택지로 개발되기 전인 1910년대 상황을 살펴보기 위해 1913년 지적원도와 토지조사부를 근거로 토지 소유자와 지목별 현황을 살펴보면 <그림 10>과 같다.

행정구역 면적으로는 남산자락을 많이 포함하고 있는 서사현정(347,094평)이 동사현정(118,345평)보다 훨씬 크지만 지목을 부여받은 1913년 기준 토지 면적으로 보면 서사현정보다 동사현정이 넓은 것을 알 수 있다 <표 2>. 토지 개발 상황을 보면 성벽에 가까워 아직 개발되지 않은 동사현정 토지들이 서사현정 쪽보다 규모가 큰 것 또한 확인된다.



(가) 소유자별 분포 (나) 지목별 분포
그림 10. 소유자 및 토지 지목별 분포 현황(1913)

토지의 소유권을 보면, 1910년대에 이미 이 지역의 많은 토지들이 일본인들에게 넘어가 있었는데, 특히 성벽 아래 동사현정의 대규모 토지들이 일본인 개인 소유로 변한 것을 알 수 있다. 하지만 서사현정을 중심으로 한 기존 거주지를 보면 아직 조선인들의 소규모 토지 소유 비율이 꽤 높았으며, 남소영천을 따라서 국유지들이 넓게 배치되어 있는 것이 확인된다. 토지조사부에는 기재되어 있지 않은 남산 자락의 임야(지적원도에는 '산(山)'으로 표기)가 남쪽에서 넓게 감싸고 있는데, 이러한 국유림(국가기록원 문서상으로는 '보안림(保安林)'이라고 표기되어 있음)이 추후 개발 대상지로 부상하게 된다.

표 2. 소유자별 상황(1913)

	총계		서사현정		동사현정	
	필지 수	면적 (평)	필지 수	면적 (평)	필지 수	면적 (평)
총계	260	58,167	197	27,401	63	30,766
조선인	168	7,326	133	5,668	35	1,658
일본인	77	32,883	54	10,723	23	22,160
국유	13	17,349	8	10,401	5	6,948
기타	2	609	2	609	-	-

지목에서는 대지(垸)보다는 농지(田) 비율이 높았는데, 서사현정보다는 성벽에 가까운 동사현정에서 농지 비율이 높게 나타나고 있는 것을 알 수 있다. 그 외에 임야(林野)와 사사지(社寺地)²⁴⁾, 잡종지(雜種地)의 토지

24) 이 중 하나인 서사현정 166번지는 1906년 10월 창립된 진언종(眞言宗) 고야산별원(高野山別院)인 광운사(光雲寺)이고 나머지 하나인 서사현정 192번지의 사찰은 정확히 확인되지 않으나 후에 이곳에 남산장

23) 「獎忠壇電車中止 버스 運轉」, 東亞日報, 1934.05.10.

22 논문

들로 구분되는데, 장충단의 경우 잡종지로 구분되어 있었다. 그리고 지적원도 상에는 도로가 표기되어 있으나 토지조사부에는 별도의 도로(道路) 지목 구분 자체대로 되어 있지 않았다. 이것은 앞서 이 지역의 대지 비율보다 농지 비율이 높았던 사실과 함께 이 곳이 아직 미개발지에 해당했다는 것을 짐작케 한다.

표 3. 지목별 현황(1913)

	총계		서사헌정		동사헌정	
	필지 수	면적 (평)	필지 수	면적 (평)	필지 수	면적 (평)
총계	260	58,167	197	27,401	63	30,766
대지 (垵)	191	22,021	162	10,975	29	11,049
농지 (田)	59	25,527	29	9,874	30	15,653
임야 (林野)	7	5,327	3	1,263	4	4,064
사사지 (社寺地)	2	580	2	580	-	-
잡종지 (雜種地)	1	4,709	1	4,709	-	-

결국 많은 농지들이 분포하고 있던 곳이 주택지로 개발되었던 것이고 이는 당시 신문에서 “초원이었던 것이 완전히 바뀌어 청, 적, 흑의 문화거리가 되었다” 라고 표현되었던 사실과 일맥상통하는 부분이다.

3. 주택지 개발 양상

3-1. 개발 주체와 개발 규모

서사헌정과 동사헌정 일대에 주택지 개발은 관과 회사의 관사지 개발, 개인 및 민간회사, 그리고 국책기관에 의한 일반주택지 개발 등 다양하게 이루어졌다.

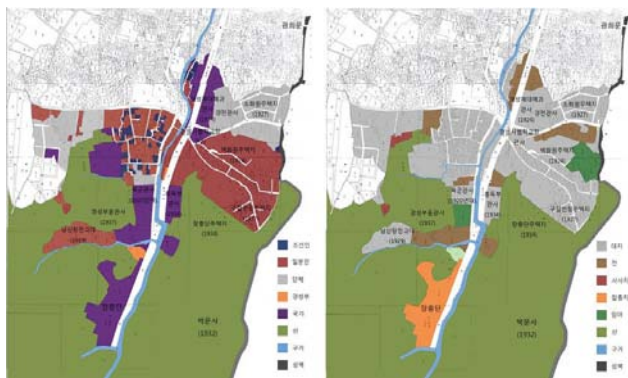


그림 11. 소유자 및 토지 지목별 분포 현황(1927)

먼저 관사지 개발로서는 2.2에서도 밝혔듯이 일찍이 1907년 한국 군부 초빙 교관 관사(동사헌정 62번지 & 이 들어서게 되고, 그 이후에도 한동안 지목이 사사지로 유지된다.

서사헌정 187번지로 추정)가 남소동천의 동쪽과 서쪽에 각각 4현씩 건축되었다는 기록이 남아있다. 하지만 당시 건립된 관사는 이 일대에 도로③이 1920년 개설되면서 철거되었고, 동사헌정 26, 31, 62번지 일부가 도로로 편입된 후 남아있던 땅에 육군관사(1920년대), 경성제대 예과 관사(1924년), 조선총독부 관사(1934년), 경성사범학교장 관사(미상) 등이 새롭게 들어하게 된 것으로 보인다.²⁵⁾ 비슷한 시기 경성전기회사에서도 동사헌정 32번지와 33번지 일대에 토지를 매입하여 관사를 건립했다는 기록이 남아있다.²⁶⁾

관의 관사지 조성은 기존의 국유지를 활용하여 도로를 내고 그 주변의 남은 국유지를 이용하여 관사지 개발을 하는 형태로 진행된 만큼 특별한 경향성을 찾기는 힘들다. 도로 개설로 인해 건축 부지가 좁아진 상황에서 대규모 관사 건립보다는 주어진 상황에 맞춰 소규모의 관사 단지를 조성했으며 별도의 필지 분할 없이 표준화된 평면을 가진 관사들을 적절히 배치했던 것으로 보인다<그림 12, 13>.



그림 12. 동사헌정 관사 배치도(1929년)
(출처: 국가기록원)

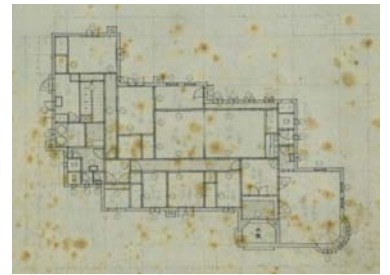


그림 13. 동사헌정의 총독부 직원 관사 도면(56평)
(출처: 국가기록원)

민간에 의한 주택지 개발은 1924년 동사헌정 48번지 일대의 백화원(百花園) 주택지가 그 시작이었는데,²⁷⁾ 이후 소화원(昭和園) 주택지(1927년 개발), 구감천정(舊甘泉亭) 주택지(1927년 개발), 남산장전고대(南山莊前高臺) 주택지(1929년 개발)가 차례로 개발된다. 소화원 주택지를 제외한 주택지들은 소유자 개인이 직접 관여하여 2,000평 내외의 구릉지를 각 100평 내외로 분할한 소규모 개발이었다. 그에 비해 소화원 주택지는 국무합명회사(國武合名會社)²⁸⁾ 소유의 토지 5,000평

25) 김명숙, 「일제시기 경정부 소재 총독부 관사에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위논문, 2004, 13쪽

26) 기록에 의하면 총 7동의 관사가 들어선 것으로 보인다.

27) “동사헌정 백화원 근처 토지고조(土地高燥) 조망가람(眺望佳良) 1평에 대금 15원 50평 내지 100평/분정2경목 귀옥(龜屋), 동사헌정 백화원”(朝鮮新聞, 1924.09.27.)

백화원은 원래 종묘장(種苗場)이었으나 후에 이 일대가 주택지로 개발되면서 그 이름을 그대로 이어받은 것으로 보인다.

을 조선토지경영회사(朝鮮土地經營會社)²⁹라는 회사가 개발한 중규모의 주택지였다. 하지만 개별 필지의 규모에 있어서는 앞서 개인이 주도한 개발과 유사했다.



그림 14. 소화원
(출처:京城日報, 1930.11.26.)



그림 15. 남산장전고대
(출처:京城日報, 1930.11.20.)

국책기관이었던 조선도시경영주식회사(朝鮮都市經營株式會社)³⁰에 의한 주택지 개발로는 1934년 장충단(獎忠壇) 주택지가 있다. 조선도시경영주식회사는 동척의 방계회사로서 경성의 국유지를 불하받은 뒤 시전조(柴田組, 시바타구미)라는 회사에게 공사를 맡겨 장충단 주택지를 개발했는데, 앞서 개인 및 민간 회사에 의한 개발과 비교했을 때 개발 규모가 10,000평에 가깝게 커진 것을 알 수 있다. 개별 필지 규모 또한 200평에서 800평에 이르는 대형필지 21개로 분할한 것으

28) 국무합명회사의 창업자 국무희차랑(國武喜次郎, 쿠니다케 기지로)은 1847년 후쿠오카(福岡) 쿠류메시(久留米市)에서 태어나 방적업으로 성장했다. 국무희차랑은 1906년 경기도 수원에 농장을 설치하면서 국무합명회사라는 농업회사를 설립했는데, 전국적인 토지매수와 함께 농업, 임업, 염전사업을 벌여나갔다고 한다. (하지연, 「일제시기 수원지역 일본인 회사지주의 농업 경영」, 이화사학연구, 45호, 2012, 279~309쪽)

29) 조선토지경영주식회사는 1919년 삼호화삼랑(三好和三郎, 미요시와사부로)에 의해 설립된 토지, 가옥 대부 및 매매 회사다. 이후 길전수차랑(吉田秀次郎, 요시다 히데지로), 소기반조(篠崎半助, 시노자키 한스케)를 거쳐 황정초태랑(荒井初太郎, 아라이 하즈타로)이 사장이 된다. 1924년에는 대정토지건물회사(大正土地建物會社)와 합병을 하며 1930년에는 조선토지신탁주식회사(朝鮮土地信託株式會社)로 상호를 변경하여 1930년대 이후에는 조선토지신탁이라는 회사명으로 신문이나 잡지 등에 자주 등장한다. 조선토지경영주식회사가 경성에서 관여한 주택지로는 녹구(綠ヶ丘, 미도리가오카)주택지(1925년), 학강(鶴ヶ岡, 츠루가오카)주택지(1925년 1차, 1927년 2차), 소화원(昭和園)주택지(1927년), 청수원(淸水園)주택지(1929년 이전), 중림동(中林洞)주택지(1929년 이전) 등이 있다. (이경아, 「일제강점기 문화주택 개념의 수용과 전개」, 서울대학교 박사학위논문, 2006, 159쪽; . 이경아·김하나, 「1920년대 중후반 경성 학강(鶴ヶ岡, 츠루가오카) 주택지 개발」, 대한건축학회논문집, 33권, 1호, 2017, 72쪽)

30) 조선도시경영주식회사는 동양척식주식회사(東洋拓植株式會社)의 방계회사로 1931년 9월 자본금 50만원과 동척 소유의 토지 50여만 평으로 시작한 회사이다. 조선도시경영주식회사는 해방 후 동척이 철수할 때까지 꾸준히 성장했으며 1940년대에는 부산과 평양에 지점을 설치하기도 했다. 조선도시경영주식회사는 동척의 전무였던 청목대삼랑(靑木大三郎, 아오키 다이자부로)을 사장으로, 중야태삼랑(中野太三郎, 나카노 타사부로)과 정목범이(正木範二, 마사키 한지), 전연훈(田淵勳, 타부치 이사오), 한상룡(韓相龍) 등을 감사로 뒀다. 경성에만 100만평 이상의 토지를 소유하며 각종 주택지 개발을 추진한 것으로 알려져 있는데, 대표적인 주택지로는 앵구 주택지, 장충단 주택지, 용곡 주택지, 양구 임간 주택지, 안암 주택지, 왕십리 주택지 등이 있다. (김주야, 「조선도시경영회사의 주거지계획과 문화주택에 관한 연구」, 주거환경, 6권, 1호, 2008, 89쪽)

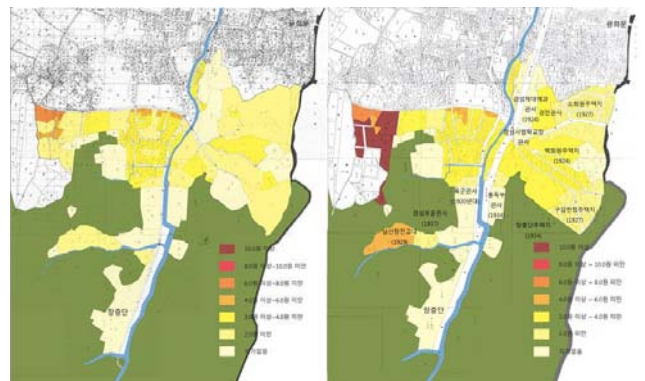
로 볼 때, 어느 주택지와 비교가 되지 않을 정도의 최고급 주택지로 개발된 것을 알 수 있다.

이와 같이 이 일대의 주택지 개발은 관과 회사, 개인 및 민간회사, 그리고 국책기관 등 다양한 주체에 의해 이루어졌는데, 주택지의 개발 형태 및 규모는 개발 주체와 연관성을 보이고 있었다.

3-2. 지목 변경과 지가 변화

민간에 의한 주택지 개발은 지목 변경 및 지가 변화를 수반했다. 주택지 개발 전에는 대체로 농지(田), 임야(林野), 사사지(社寺地)였던 토지들이 대지(垓)로 바뀌고 도로가 새롭게 나면서 이전에는 없던 도로(道路) 지목의 토지들도 생겨난다.

1917년과 1927년의 공시지가를 비교해 보면, 농지의 경우 공시지가는 서사현정은 평당 0.7~1.8원, 동사현정은 평당 0.35~1.63원이었는데, 대지로 지목이 변경되면서 서사현정은 평당 1.0~14.0원, 동사현정은 평당 0.5~3.5원까지 올라갔다. 임야와 사사지의 경우에는 공시지가 자체가 없다가 대지로 바뀐 뒤에 공시지가를 갖게 되었으며, 장충단 주택지의 경우와 같이 지번에 ‘산’이라고 표현되어 있던 국유림 해제 및 불하 이후 개발한 사례에서 역시 지가 자체가 형성되지 않았다가 평당 3.0원의 일반 대지로 바뀐 것을 알 수 있다.



(가) 1917년의 공시지가 (나) 1927년의 공시지가
그림 16. 연도별 공시지가 현황

1928년 대지 기준 공시지가를 따져봤을 때, 서사현정의 경우 공시지가는 평당 1.2~6.0원(평균 3.432원), 예상시가는 평당 12.0~40.0원(평균 27원)이었고, 동사현정의 경우 공시지가는 평당 0.5~3.0원(평균 1.936원), 예상시가는 평당 12.0~40.0원(평균 27원)으로,³¹⁾ 공시지가는 서사현정이 동사현정에 비해 2배가량 높았으나 예상시가는 같았음을 알 수 있다. 이러한 상황은 경성부관내지적목록(1917년, 1927년), 그리고 신문 및 잡지 기사에 소개된

31) 서울역사편찬원, 앞의 책, 2016, 206쪽

24 논문

표 4. 서사헌정, 동사헌정 및 신당리의 주택지 목록

	명칭	위치		연도	소유자	개발자	규모 (평)	필지 수	필지 규모	지가 (원/평)		
		동	서							공시지가	실제가격	
관사지	육군관사 (陸軍官舍)	동	187	1920s	國有	朝鮮總督府	905	-	-	-	-	
	경성제대예과관사 (京城帝大豫科官舍)	동	31-1	1924			1,612	-	-	-	-	
	조선총독부관사 (朝鮮總督府官舍)	동	62	1934			1,138	-	-	-	-	
	경성사범학교관사 (京城師範學校官舍)	동	31-5	미상			454	-	-	-	-	
	경성전기회사관사 (京城電氣會社官舍)	동	32 33	1920s	京城電氣營繕係	미상	1,758	-	-	2.6	-	
민간 주택지	백화원 (百花園)	동	48	1924	三枝代三郎	미상	2,200	24	30~200	1.4~2.6	15('24)	
	소화원 (昭和園)	광2	303	1927	國武合名會社	朝鮮土地經營會社	5,300	61	30~200	1.4~3.0	19~32('27)	
		동	38							0.5~2.6	21~34('32)	
	구감천정 (舊甘泉亭)	동	50	1927	森啓助 (森安吉)	森啓商店	1,500	20	50~200	1.2~2.6	22~32('30)	
		서	198							25~35('32)		
남산장전고대 (南山莊前高臺)	서	190 191 193	1929	赤萩與三郎	赤萩與三郎	2,000	20	30~700	3.2~4.0	30~35('29)		
국책회사 주택지	장충단주택지 (獎忠壇 住宅地)	서	산 4	1934	朝鮮都市經營株式會社	柴田組	9,679	21	200~800	3.0	미상	
관사지	동척사택 (東拓社宅)	신	353	미상	東洋拓植株式會社	미상						
민간 주택지	경성문화촌 (京城文化村)	신		1924	深田哲夫	京城文化村建設事務所	30,000		200		3~5('25) 5~10('30)	
	동소화원 (東昭和園)	신	304	1930년 이전	西尾三郎	西尾土地經營部	2,100					
	무학정 (舞鶴町)	신	395~ 415	1930	島德藏	舞鶴住宅經營	5,600					15~22('30)
				1931			5,100					16~28('32)
				1932			8,900					
	송구 (松が丘, 마즈가오카)	신	366	1934	미상	小高榮三郎	20,000					
박문대 (博文臺)	신	417~ 425 822~ 830	1937	미상	博文臺住宅地經營事務所	80,000	35	100				
송운대 (松雲臺)	신		1938년 이전	미상	松雲臺住宅地事務所							
국책회사 주택지	앵구 (櫻ヶ丘, 사쿠라가오카)	신	330	1932 1937 1938	朝鮮都市經營株式會社		23,529 9,954 40,000	204 89	100		17~24('32)	

※ 서: 서사헌정, 동: 동사헌정, 광2: 광희정2정목, 신: 신당리, 회색 칸은 한양도성 밖 주택지 정보를 표기한 것임.

주택지별 분양가를 정리한 <표 4>의 내용과도 일치하는 것으로, 서사헌정에 조성된 주택지의 공시지가가 평당 1.2~4.0원, 시가가 평당 22~35원이었다면, 동사헌정에 만들어진 주택지의 공시지가는 평당 0.5~2.6원. 시가가 평당 19~32원 정도에 형성되었다는 것을 알 수 있다.

3-3. 거주자 성향

이 일대 거주자들을 보면 관사지에는 육군 헌병 중위를 비롯해, 공무원(조선총독부), 판사(경성지방법원), 교장(경성사범학교), 교수(경성제대 예과), 과장(경성전기

회사)들이 살고 있었던 것이 확인된다. 일반 주택지들에게는 총장(경성제대)과 교수(경성제대 예과, 의학부, 문학부)들을 비롯해 회사 사장(조선화재해상보험, 남산장, 다전공무점) 및 임원(삼영제품, 금정광산, 조선도시경영), 의사(도변피부과), 부의원(경성부회), 건축가(다전공무점) 등이 살았던 것을 확인할 수 있는데, 구감천정 주택지의 경우 경성제대 교수들이 특별히 많이 살고 있어서 일명 학자촌(學者村)으로 불리기도 하는 배경이 된다.³²⁾

32) 「さくらの甘泉亭 學者村-昭和園, 南山莊前 獎忠壇一帶の繁昌」, 京城日報, 1930.11.20.

표 5. 주택지별 거주자
(http://db.history.go.kr와 『朝鮮と建築』을 참고하여 정리)

위치		이름	직업
관사지		三浦惠一	육군 헌병 중위
		山井長吉	공무원(조선총독부)
		五井節藏	판사(경성지방법원)
		黑田幹一	교수(경성제대 예과)
		中村寅松	교수(경성제대 예과)
		森爲三	교수(경성제대 예과)
		貴島兼治	직원(경성제대 예과)
		渡邊信治	교장(경성사범학교)
		平井秀雄	감사(경성전기)
	小松寛美	과장(경성전기)	
백화원	48	3 大藤義夫	직원(만철)
		9 大澤勝	교수(경성제대 의학부)
		미상 德光美福	교수(경성제대 의학부)
소화원	38	5 佐上原勇助	직원(산구은행)
		17 赤尾晃	교수(경성제대 의학부)
		32 石川登盛	사장(조선화재해상보험)
		36 中村郁一	의원(경성부회)
		미상 岡崎壽太郎	상무(삼영제품)
미상 梶山淺次郎	직원(토지개발회사)		
구감천정	50	15 伊藤正義	교수(경성제대 의학부)
		24 速水滉	총장(경성제대)
		29 横山將三郎	교수(경성제대 예과)
		미상 後宮末男	상무(금정광산)
		미상 小田省吾	교수(경성제대 예과)
		미상 近藤時司	교수(경성제대 예과)
		미상 蒲原久二郎	국장(조선총독부 체신국)
남산장전고대	190	12 江島清	건축가(대전공무점)
		미상 正木範二	이사(조선도시경영)
		미상 田邊重三	교수(경성제대 문학부)
	192	미상 赤荻與三郎	사장(남산장)
	193	3 渡邊晋	의사(도변피부과)
12 多田順三郎		사장(대전공무점)	
장충단 주택지	216	-	중역(동척 경성지점)
	223	早野龍三	교수(경성제대 의학부)

결국 이 일대 신규 개발 주택지의 거주자들은 대체로 일본인 중상류층들이었다는 것을 알 수 있는데, 특히 경성제대 의과대학 교수들의 집들이 많은 것은 이 일대 주택지들이 한적하고 깨끗한 이미지의 위생적인 주택지라는 인식이 있던 것과 무관하지 않아 보인다. 앞서 ‘학자촌’이라는 별칭을 가지고 있던 소화원 주택지의 경우 “장충단공원 근처의 조용하고(閑靜) 공기가 맑아서(空氣淸淨), 임산부(妊婦)가 요양하기 좋은 장소(靜養好適地)”³³⁾라고 홍보되었던 것과 연관된다.

3-4. 주택 신축 경향

이 일대에 건축된 주택의 경향을 살펴보기 위해 《朝鮮と建築》에 소개된 서사헌정 및 동사헌정의 주

택들을 정리해 보면 <표 6>과 같다.

해당 주택은 총 11동인데 이들 주택들이 소개된 시점으로 보면 1920년대 후반부터 1940년대 초반에 걸쳐 분포하고 있는 것을 알 수 있다. 모두 이 일대 주택지 개발이 한창 일어나던 시점에 지어진 것들인데, 그 중에서도 백화원 주택지의 주택과 남산장전고대 주택지의 주택들, 그리고 장충단 주택지의 주택들은 새롭게 개발된 주택지 위에 지어진 주택들이라는 점에서 눈여겨 볼 만 하다. 특히 다전 주택(서사헌정 193-12)의 경우 경성박람회(京城博覽會)의 출품주택 3동 중 하나였던 것을 이곳으로 옮겨 지은 것으로 당시 최신의 트렌드를 반영했던 주택이었다고 할 수 있다.³⁴⁾

필지의 규모를 살펴보면 대부분 100평(약 330㎡) 이상의 대규모 필지였는데, 최고급 주택지였던 장충단 주택지의 경우에는 필지 규모가 500평대와 800평대에 달했으며, 그리고 관에서 주도한 경성부윤 사택의 경우에는 그 넓이가 약 2,000평에 가까운 것을 알 수 있다. 세 개의 사례를 제외한 주택들 모두 지하층을 갖춘 2층 높이에 100평 내외의 연면적을 가지는 대형 주택이라는 공통점이 있었으나, 구조에 있어서는 목조와 벽돌조, 철근콘크리트조 등 다양하게 나타나고 있었다.

건축주들은 관사의 경우 삼릉(三陵, 미츠비시)나 경성부(京城府), 제일은행(第一銀行), 그리고 동척(東拓)과 같은 기관들이었는데, 이들 관사는 표준도면을 가지고 집단적으로 지어졌던 일반적인 관사들과는 달리 경성부윤(京城府尹)이나 경성지점장(京城支店長), 회사중역(重役) 등 고위급 간부들을 대상으로 한 고급사택들이었다. 일반 주택의 경우에도 다전순삼랑(多田順三郎, 타다 준자부로, 서사헌정 193-12번지)이나 강도청(江島清, 에지마 키요시, 서사헌정 190-12번지)과 같은 건축가들 이외에 피부과 의사였던 도변진(渡邊晋, 와타나베 스스무, 서사헌정 193-3번지)과 경성제국대학 의과대학 교수였던 대택승(大澤勝, 오사와 마사루, 동사헌정 48-9번지)와 조야용삼(早野龍三, 하야노 류조, 서사헌정 223번지, 후에 동사헌정 121번지로 지번이 바뀜) 등이 건축주들이었던 것으로 보아, 앞서 3-3절에서 살펴보았듯이 일제강점기 중상류층에 해당하는 일본인들의 주택과 그러한 주택들이 모여 있는 고급 주택지였다는 것을 다시 한 번 확인할 수 있다.

34) 조선건축회의 주도로 지어진 세 채의 문화주택은 연평 30평대의 단층 또는 2층의 규모의 주택이었다. 이 실물주택 전시는 주택이 들어설 부지를 확보한 주택건축희망자를 모집해 주택에 대해 희망하는 바를 구체적으로 반영하며 설계하고자 했다고 한다. 실제로 박람회 전시가 끝난 이후에는 해당 부지의 이축이 예정되어 있었는데, 이는 전시용에 그치는 것이 아닌 현실적으로도 기능할 수 있는 주택을 제안했다는 의미를 가지고 있다. 아쉽게도 다전 주택 이외 다른 두 주택들의 이축 장소는 알려져 있지 않다.

33) 「黑痕鮮かに書く 妊婦靜養の好適地と 自治の村 昭和園」, 京城日報, 1930.11.26.

표 6. 《朝鮮と建築》에 소개된 동사헌정 및 서사헌정 일대 주택 목록

위치		소유자	신축연도	건축가	시공자	구조	대지 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	도면	사진	
서사헌정	미상	M	1927	KE生	宮本	벽돌조+목조	미상	미상	2/1	○	○	
백화원 (동사헌정)	48	9	大澤勝	1928	中村專重	미상	벽돌조	350.4	122.9	1/1	×	○
남산장 전고대 (서사헌정)	193	12	多田順三郎	1929	多田組	벽돌조	416.5	110.7	1/0	○	○	
	190	12	江島清	1930	江島 宮本	벽돌조	239.7	133.9	2/1	○	○	
	193	3	渡邊晋	1930	多田組	목조	806.9	212.9	2/1	○	○	
동사헌정	217	-	삼릉상사 경성지점사택	1936	多田組	벽돌조+목조	미상	341.1	2/1	○	○	
서사헌정	204	-	제일은행 경성지점장사택	1937	미상	清水組	벽돌조+RC	미상	302.1	2/1	○	○
서사헌정	산9	-	경성부윤관사	1937	미상	岸組	벽돌조	6,611.6	502.5	2/1	○	○
장충단 주택지 (서사헌정)	216	-	동척중역사택	1937	東拓 營繕課	中川組	RC+벽돌조+목조	2,809.9	469.7	2/1	○	○
	223	-	早野龍三	1937	渡邊仁 大隅彌次郎	多田組	벽돌조+목조+RC	1,801.7	383.3	2/1	○	○
동사헌정	미상	미상	H	1940	大林組	목조	미상	326.6	1/0	○	○	



그림 17. M 주택

(출처: 『朝鮮と建築』, 1927.06.)



그림 18. 大澤 주택

(출처: 『朝鮮と建築』, 1927.06.)



그림 25. 경성부윤관사

(출처: 『朝鮮と建築』, 1937.07.)



그림 26. 早野 주택

(출처: 『朝鮮と建築』, 1937.10.)



그림 19. 多田 주택

(출처: 『조선박람회사진집』)



그림 20. 江島 주택

(출처: 『朝鮮と建築』, 1930.08.)



그림 21. 渡邊 주택

(출처: 『朝鮮と建築』, 1930.10.)



그림 22. 삼릉경성지점사택

(출처: 『朝鮮と建築』, 1936.05.)



그림 23. 제일은행지점장사택

(출처: 『朝鮮と建築』, 1937.01.)



그림 24. 동척중역사택

(출처: 『朝鮮と建築』, 1937.03.)

4. 장충단 인근 주택지 개발의 특징

4-1. 한양도성의 훼손과 주택지의 동진(東進)

지금까지 살펴본 한양도성 내 경성 동남부였던 장충단 인근 주택지 개발은 한양도성의 훼손과 함께 일어났다는 점에서 특징적이다. 그 사례로 소화원 주택지와 장충단 주택지를 들 수 있는데, 가장 먼저 한양도성 훼손을 주도했던 주택지는 소화원 주택지였다.

시대별 지도를 비교해 보면, <그림 27> 개발 전이었던 1910년대 해당 토지 중 대부분은 농지였고 그것을 동쪽에서 한양도성이 단단히 감싸고 있는 것을 알 수가 있다. 하지만 주택지 개발이 시작되는 1920년대 후반부터는 성벽의 일부 구간이 허물어지기 시작하면서 도로(현 장충단로8길과 장충단로8나길)가 나고 성벽 자리는 대지(동사헌정 41-47)로 바뀌었다. 개발이 완료된 이후인 1940년대 지도를 보면, 그 북쪽과 남쪽의 성벽마저 허물어져 그 위에 주택이 들어서거나 일부는 다시 도로(동사헌정 38-47)로 편입됨에 따라 동쪽의 신당리와 바로 맞게 된 것을 알 수 있다<그림 28>.



그림 27. 소화원 주택지 개발과 한양도성 훼손, 도로 개설

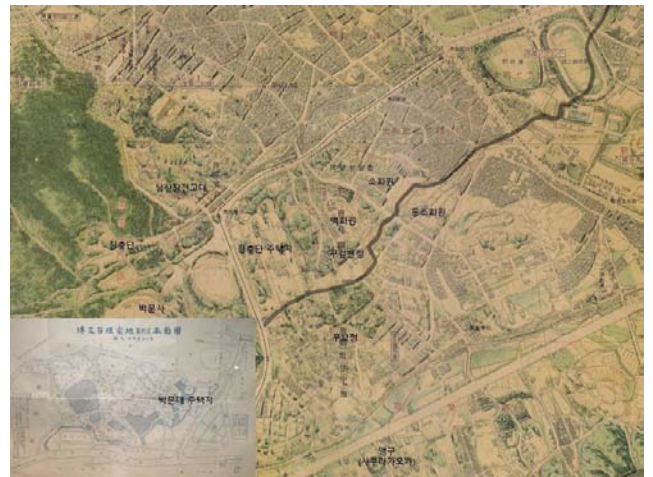


그림 29. 한양도성 훼손 뒤 인근의 주택지 분포 (지도 바탕은 대경성부대관, 검은색 선은 한양도성 자리)



(가) 장충단로8길 (나) 훼손된 한양도성 위 주택
그림 28. 한양도성 훼손 후 도로 개설 및 주택 신축

1934년에 개발된 장충단 주택지에서는 주택지 개발로 인한 한양도성 훼손이 더 본격화되는데, 성벽이 완벽하게 헐리고 그 자리는 대지나 도로(현 동호로20길)로 변해버려 현재는 그 흔적조차 찾아볼 수가 없다.

성벽이 없어지고 난 뒤 한양도성의 동쪽에 면하고 있던 신당리(新堂里)에서는 유사한 주택지 개발이 연이어 일어나게 된다. 소화원 동쪽의 동소화원(東昭和園) 주택지(1930년 이전 개발), 구감천정 주택지 동쪽의 무학정(舞鶴町) 주택지(1930년, 1931년, 1932년 개발), 영구(櫻ヶ丘) 주택지(1931년, 1934년, 1937년 개발), 송구(松が丘) 주택지(1934년 개발), 박문대(博文臺) 주택지(1937년 3차에 걸쳐 개발), 송운대(松雲臺) 주택지(1938년 이전 개발) 등이 그 예인데, 이 일대가 주택지로 개발되면서 이전의 경성 외곽지역이라고는 상상할 수 없을 정도의 변화가 일어나게 된다.

결국 조선시대 500여 년 동안 한양의 경계를 지켜왔던 물리적 실체가 사라지고 그 내외부 일대가 주택지로 바뀌었는데, 이것은 1910년대부터 1920년대 사이 숭례문 주변에서 일본 왕세자의 방문이나 조선신궁의 조성 등 다소 정치적 이유로 이뤄졌던 한양도성의 훼손과는 달리 경제적, 사회적 이유와 함께 일어난 것으로 차이를 보인다. 이는 1920년대 초부터 제기되었던 동부발전책이라는 당대의 이슈에도 부합하는 것으로 경성의 경계가 앞으로 더 동쪽으로 확장될 전조를 미리 보여주는 것이기도 했다.

4-2. 국유림의 해제(解除)와 불하(拂下)

앞서 2-1절에서 언급했듯이 조선시대 이 일대는 금산(禁山)정책에 의해 관리되던 불가침(不可侵)의 땅이었다. 하지만 이러한 토지들은 일제강점기 개발의 대상으로 주목을 받게 되었는데, 경성도시계획조사서에 따르면 1928년 기준으로 경성부의 국유지는 4,422,794평으로 전체 경성 면적의 42%를 차지했다고 한다.³⁵⁾

이에 대해 “경성부와 부근의 관유지와 국유 임야는 다른 도시에서 유례를 찾아볼 수 없을 정도로 넓다”고 하면서 “국유지 가운데 불용지를 불하하는 것이 국가가 선택할 수 있는 가장 적절한 방법”이라는³⁶⁾ 국유지 해제와 불하를 촉구하는 목소리가 일찍부터 있어왔고 국유림 해제는 일제강점기 전반에 걸쳐 일어났다.

그 중에서도 서사헌정은 국유지 면적이 347,094평으로 당시 경성부 내에서 한강통을 제외하고 가장 넓은 국유지를 가지고 있는 곳이었고 동사헌정도 국유지를 118,345평이나 보유하고 있었다.³⁷⁾ 이들 국유지의 대부분은 국유림이었는데³⁸⁾ 이러한 땅이 공식 문서에서는

35) 서울역사편찬원, 앞의 책, 2016, 212쪽

36) “현재 국비 보조는 워낙 다양한 분야에 걸쳐 있어 쉽게 증액을 요구할 수 없는 상황이므로 도시계획구역 안에 있는 국유지 가운데 불용지를 불하하는 것이 국가가 선택할 수 있는 가장 적절한 방법이라고 볼 수 있다. 경성부와 부근의 관유지와 국유임야 면적은 다른 도시에서 유례를 찾아볼 수 없을 정도로 넓다. 경성부는 총면적 1,075만평 가운데 민유지 면적이 450만평에 불과하다. 이렇게 광대한 국유지를 보유한 경성의 도시계획구역에서 이러한 땅을 풀어 주는 것은 단지 채원이란 측면뿐만이 아니라 지리, 면적상으로 보아도 적극적으로 고려할 필요가 있으며, 또한 도시의 미래 발전을 위해 이 땅을 풀어주어야 한다.” (서울역사편찬원, 앞의 책, 2016, 210~211쪽)

37) 1928년 당시 경성부 면적은 10,629,500평인데, 그 중 국유지는 4,422,794평(42%), 경성 부유지는 155,915평(2%), 민유지는 6,050,791평(56%)이었다고 한다. (서울역사편찬원, 앞의 책, 2016, 22쪽)

38) 국유지는 관유지, 육군용지, 철도용지, 이왕가용지, 국유임야로

보안림(保安林)이라고 불렀고 특히 이 일대 보안림은 풍치림(風致林)으로 구분되어 보호되고 있었다.³⁹⁾

이러한 국유림은 해제 절차를 거쳐 일반에게 불하가 되는 순으로 개발이 진행되었는데,⁴⁰⁾ 국유림 해제 및 불하와 연관되어 있는 이 일대 주택지로는 남산장전고대 주택지(서사헌정 산 9번지)와 장충단 주택지(서사헌정 산 4번지 일대, 개발 이후 동사헌정으로 관할 구역이 바뀜) 등을 들 수 있다.

표 7. 서사헌정 임야 목록(국가기록원 소장 임야조사부)

번지	지목	면적(평)	소유자	연관 주택지 및 시설
산 1	임야 (林野)	300	森啓助	구감천정
산 2		270	前田統造	
산 3		390	北野善造	
산 4		54,960	國	장충단주택지 박문사
산 5		29,310		
산 6		1,950		
산 7		47,880		
산 8		60		
산 9		3,750		
산 10	6,450			
산 11	대지	663		
산 12	(垓)	216	加藤はふ	
산 13	임야 (林野)	2,970	北野善造	
산 14		182,910	國	
산 15		1,470	黒田太久馬	
산 16		480		
산 17		390	國	

그 중에서 국가기록원에 국유림 해제 조서가 남아있는 서사헌정 산 9번지의 해제 과정을 살펴보면, 남산장전고대와 연관된 서사헌정 산 9-2번지는 1932년에, 경성부윤관사가 지어지는 서사헌정 산 9-1번지는 1934년에 해제 절차가 진행된 것을 알 수 있다.

그런데 남산장전고대 주택지의 경우, 개발은 1929년에 되는데 해제는 3년 뒤인 1932년에 일어났고 해제 이유로 “대부분 이미 주택지가 되어서”라고 적혀 있는 것으로 미루어 보아,⁴¹⁾ 국유림 해제 이전에 개발을 먼

나낼 수 있다.

39) 강영심, 「일제시기 국유림 대부제도의 식민지적 특성과 대부분 대투쟁」, 이화사학연구, 29집, 2002에 따르면 일본은 한국 지배 초기부터 산림문제를 중시하여 산림법을 제정 공포(1908년)하고 조사한 뒤 국유화했다고 한다.

40) “총독부 산림부(山林部)에서는 경성 부근 관유지 삼 만평을 금월 이십팔일에 경매할 터인데 경매할 장소는 사직단 공원에서 행촌동(杏村洞)으로 넘어가는 송림과 남산장(南山莊) 뒤 송림과 성북동(城北洞) 산림 등으로 전부 주택지에 적당한 곳이라더라.” (中外日報, 1929.10.26.)

41) 국가기록원 문서 CJA0011578.

저 시행하고 후에 해제를 신청을 한 것으로 보인다. 이것은 무단으로 국유림을 훼손하며 주택지 개발을 강행한 뒤 뒤에 주인을 받았을 가능성을 내포하고 있다.

한편, 경성 부윤 관사 건설은 궁핍한 재정 속에서 무리하게 고급 관사 신축을 추진해서 사회적 물의를 일으키고 있었음에도 불구하고⁴²⁾ 1920년대 중반에 지은 기존의 통의동(通義洞) 관사가 노후화되었다는 이유로 서사헌정의 국유림 해제를 통한 관사 건설을 추진한다. 국유림 해제 조서 상에는 “부근에 장충단공원, 박문사 등이 있어서 풍치 유지에 대한 고려가 필요한데, 관사의 형태, 양식 및 배치 등이 적당하여 부근의 풍치에 미치는 영향이 없어서 이것을 해제하는 데 지장이 없다고 사료된다”는 이유로 해제를 진행했다.⁴³⁾

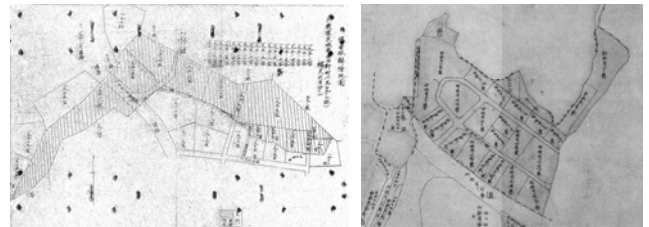


그림 30. 국유림 해제 조서 속 남산장전고대 부분 (출처: 국가기록원 CJA0011578) 그림 31. 폐쇄임야도 속 장충단 주택지 (출처: 서울시 중구청)

정리하자면, 일본은 지배 초기부터 국유림에 대한 해제와 불하에 주목했었는데, 특히 경성에서는 일찍부터 도시 개발과 재원 마련의 이유로 국유림 해제 및 불하 문제를 적극적 검토했던 것을 알 수 있다. 그 중에서도 남산 자락을 포함하는 서사헌정과 동사헌정은 넓은 국유림을 가지고 있어서 그 직접적인 대상이 되었는데, 이곳의 국유림들은 여러 이유들로 해제된 뒤 주택지로 개발되었다.

4-3. 교외(郊外) 고급주택지로의 변신

앞서 강조했듯이 이 일대는 조선시대에는 정부의 지맥을 보호하는 측면에서의 금산정책으로 보호 관리되던 곳이자 국가 선열의 넋을 위로하는 제사시설인 장충단이 위치해 있던 곳이었다.

하지만 장충단이 공원으로 바뀌게 되고 일대에 각종 요정들이 들어서게 되었으며 계절별 야유회가 열리는 등 행락지로 그 이미지가 변하게 된다. 더불어 이 일대는 한양도성 안 지역임에도 불구하고 ‘교외(郊外)’로

42) 「財政은 窮乏한데 府尹官舍新築 廿九日 府議 懇談會 開催, 注目되는 不(可?)否決定」, 東亞日報, 1936.02.29.; 「京城府尹官舍 짓기로 決定」, 東亞日報, 1936.06.20.

43) 국가기록원 문서 CJA0011578.

인식되는 지역이었는데, 당시 교외라고 하면 대체로 한양도성 밖 지역을 지칭했던 것과 비교할 때 이례적인 일이었다.⁴⁴⁾

이러한 교외의 이미지는 조용하고 공기가 좋은 위생적인 주택지, 곧 일본인 중상류층을 대상으로 한 고급 주택지로 개발되는 배경이 되어 당대 최신택 주택들이 들어서게 된다. 주택지 개발이 진행되면서 “장충단공원(獎忠壇公園) 근처의 조용하고(閑靜) 공기가 맑아서(空氣淸淨) 임부(妊婦)가 요양하기에 좋은 장소(靜養好適地)”⁴⁵⁾라는 소화원 주택지에 대한 소개 기사에서와 같이 장충단은 새로운 주택지의 매력을 홍보하기 위한 인근 공원 정도의 위상으로 전락한다. 이 일대는 “화양절충(和洋折衷)의 남향의 햇빛이 풍부해 좋을 것 같은 집이 가득하고 연못이 있고 나무를 많이 심었으며, 작은 공원까지 만들어져 완전히 별천지(別天地) 같은 느낌이 들 정도로 좋게 되었다”⁴⁶⁾는 기사가 이 일대의 분위기 변화를 말해준다.



그림 32. 경성시가도 속 장충단과 그 일대의 이미지

이렇듯 1920년대 이후 장충단 인근이 교외의 고급주택지로 이미지가 변화하는 상황이었기 때문에 박문사와 같은 시설이라 할지라도 별 거부감 없이 들어설 수 있었으며, 앞서 경성부윤관사 신축을 위한 국유림 해제 조서 속 이유에서와 같이 오히려 박문사가 이 일대의 풍치 유지가 잘 되어야 하는 또 하나의 이유가 되기도 한다.

이렇듯 이 일대의 주택지 개발은 신성했던 지역의 이미지를 고급 주택지로 완전히 바꿔놓았으며 이러한 지역 이미지의 변화는 한양도성 훼손 이후 동쪽으로 퍼져나간 신당리의 주택지 개발에서도 그대로 이어지

게 된다.⁴⁷⁾

결국 한양도성의 경계가 사라진 장충동과 신당동 일대는 그 경계를 찾아볼 수 없는 하나의 주택지로 인식되게 되었고 고급 주택지로서의 명성은 해방 이후 서울의 강남 개발이 본격화되기 전까지 계속되게 된다.

5. 결론

본 연구는 일제강점기 경성의 동남부에 해당하는 장충단 인근 지역에 대한 1920년대부터 1930년대까지의 물리적 변화와 함께 교외의 고급 주택지로서의 성격 변화에 대해 살펴보았다.

조선시대까지만 해도 이 일대는 금산 정책으로 관리되던 목척산 자락의 일부이자 대한제국기에는 을미사변, 임오군란으로 순국한 충신과 열사를 기리던 국가제사시설인 장충단이 들어서 있던 곳이었다. 이러한 신성한 곳의 이미지는 일제강점기가 시작되면서 사라지게 되는데, 장충단은 공원이 되고 일대에는 요정과 유곽이 들어서고 꽃놀이 장소로 사용되는 등 행락지의 이미지로 변하게 된다.

조용하고 공기가 좋은 곳이라는 이미지를 가지고 있던 이곳은 교외의 이미지를 등에 업고 고급 주택지로 개발되게 된다. 이곳의 주택지 개발에는 민과 관 할 것 없이 다양한 주체가 참여했고 관사지와 민간주택지 개발 등의 여러 형태로 나타나게 되었는데, 그 개발 형태와 규모는 개발 주체에 따라 차이를 보이는 것을 알 수 있다. 개발은 일대의 도로 개설, 그리고 토지의 지목 변경, 지가 상승과 함께 진행되었는데, 고급 주택지였던 만큼 일본인 중상류층들이 살고 있었고 주택 또한 당대 최신택의 주택들로 지어졌다.

그 중에서도 이 일대 주택지들이 다른 지역의 주택지들과 다른 점은 바로 조선시대의 한양의 경계였던 도성을 훼손하고 국유림을 해제하면서 일어났다는 것이다. 물리적 실체이자 상징적 경계였던 한양도성은 주택지 개발과 함께 헐려나갔으며 일대를 보호하고 있던 국유림은 일반 개인이나 국책회사에 불하되면서 고

47) 신당리 일대는 원래 공동묘지와 화장장이 위치하고 있었는데 이곳이 고급 주택지로 개발되면서 지역의 성격 또한 완전히 바뀌게 된다. 장충단 주택지를 개발했던 조선도시경영회사는 3차에 걸쳐 영구라는 주택지를 개발하게 되는데, 주택지 주변에는 벚나무를 심고 실물주택을 지어 주택전람회(住宅展覽會)를 개최해 최신택 주택 건축을 독려하는가 하면 학교나 어린이놀이터, 구락부와 같은 시설들을 갖추게 되면서 당시 “일본의 도시에서 보는 것보다 더 훌륭한 고급 주택가”였다는 평가를 받기도 한다. (이경아, 「경성 부의 사꾸라가 오가 주택지 개발의 의미」, 한국건축역사학회 춘계학술발표대회논문집, 2006.05, 141~144쪽; 김주야, 앞의 논문, 2008, 93~94쪽)

44) 김하나·전봉희, 「1920~1930년대 동아일보 기사에 나타난 경성의 교외」, 건축역사학회 춘계학술발표대회 논문집, 2009.05, 48쪽

45) 「黒痕鮮かに書く 妊婦靜養の好適地と 自治の村 昭和園」, 京城日報, 1930.11.26.

46) 「さくらの甘泉亭 學者村-昭和園, 南山莊前 獎忠壇一帶の繁昌」, 京城日報, 1930.11.20.

급 주택지로 변신하게 되었다. 결국 1930년대 중반 이후 장충단 인근 지역은 더 이상 조선시대의 도시적 공간적 경계를 찾아볼 수 없게 되었고 단지 교외의 고급 주택지 이미지만이 남게 되었다.

이상에서 보았듯이 장충단 인근은 1920년대 중반부터 시작된 주택지 개발에 의해 조선시대부터 이어온 지역의 이미지가 지워지게 되었고 한양도성 훼손과 국유림 해제로 인해 성곽도시였던 한양의 대표적 특성이 사라지게 된다. 1920년대 초부터 논의되었던 경성 동부로의 확장 문제는 1936년 경성의 경계 확장에 앞서 장충동 일대에서 먼저 실험되었고 결국 이후 경성 동부의 신당동, 나아가 한남동 일대까지도 고급 주택지로 개발될 단초를 제공했다.

본 연구는 장충단 일대의 일제강점기 변화에 한정되어 분석한 한계를 가지고 있다. 장충단 일대는 해방 이후에도 추가적인 국유림 해제와 불하 등으로 인해 새로운 시설들이 들어서는 등 많은 변화를 겪게 되는데 그러한 변화는 일제강점기의 변화와 함께 비교 분석될 필요가 있다. 추후 장충단 일대의 해방 이후 변화에 대한 연구가 추가로 이루어져야 할 것이며 당시 이 일대에 지어져 현존하고 있는 주택들에 대한 자세한 조사 연구 또한 함께 진행되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 京城日報, 東亞日報, 朝鮮新聞 등 일간지
2. 『朝鮮と建築』, 『朝鮮公論』, 『別乾坤』 등 잡지
3. 경성부 관내 지적목록(1917년, 1927년), 경성부 일필매 지형명세도(1929년), 지번구획입대경성정도(1936년), 폐쇄지적도(1940년대) 등 지도
4. 서울시 중구청 소장 구 토지대장
5. 국가기록원 소장 토지조사부(1913년) 및 국유림 관련 문서와 지도
6. 국사편찬위원회 홈페이지(www.history.go.kr)
7. 강영심, 「일제시기 국유림 대부제도의 식민지적 특성과 대부반대투쟁」, 이화사학연구, 29집, 2002
8. 김명숙, 「일제시기 경성부 소재 총독부 관사에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위논문, 2004
9. 김영수·김해경, 「일제강점기 박문사 건립 과정과 건축적 특징」, 향토서울, 90호, 2015
10. 김주야, 「조선도시경영회사의 주거지계획과 문화주택에 관한 연구」, 주거환경, 6권, 1호, 2008
11. 김하나·전봉희, 「1920~1930년대 동아일보 기사에 나타난 경성의 교외」, 한국건축역사학회 춘계학술발표대회논문집, 2008.05
12. 大陸情報社, 『朝鮮の都市』, 1929
13. 박희용, 「대한제국기 남산과 장충단」, 서울학연구, 65권, 2016
14. 서울역사박물관, 『대경성부대관』, 2015
15. 서울역사편찬원, 『(국역)경성발달사』, 2010
16. 서울역사편찬원, 『(국역)경성도시계획조사서』, 2016
17. 서울특별시 시사편찬위원회, 『(국역)경성부사 제3권』, 2014
18. 유승희, 「근대 경성 내 유곽지대의 형성과 동부지역의 도시화-1904년~1945년을 중심으로」, 역사와 경계, 82호, 2012
19. 유승희, 「식민지기 경성부 동부 교외지역의 실태와 도시개발-고양군 송인면에서 편입된 지역을 중심으로」, 역사와 경계, 86호, 2013
20. 유승희, 「조선후기 한성부의 사산 관리와 송금정책」, 이화사학연구, 46집, 2013
21. 이경아, 「일제강점기 문화주택 개념의 수용과 전개」, 서울대학교 박사학위논문, 2006
22. 이경아, 「1920~30년대 경성부의 문화주택지개발에 대한 연구」, 대한건축학회논문집, 22권, 3호, 2006
23. 이경아, 「경성 부외 사꾸라가오카 주택지 개발의 의미」, 한국건축역사학회 춘계학술발표대회논문집, 2006.05
24. 이경아, 「경성 동부 문화주택지 개발의 성격과 의미」, 서울학연구, 37호, 2009
25. 이경아, 「1927년 경성 교외의 소화원 주택지 개발과 한양도성의 훼손」, 한국건축역사학회 춘계학술발표대회논문집, 2018.05
26. 이경아·김하나, 「1920년대 중후반 경성 학강(鶴ヶ岡, 츠루가오카) 주택지 개발」, 대한건축학회논문집, 33권, 1호, 2017
27. 최인영, 「일제시기 경성의 도시공간을 통해 본 전차노선의 변화」, 서울학연구, 41호, 2010
28. 하지연, 「일제시기 수원지역 일본인 회사지주의 농업 경영」, 이화사학연구, 45호, 2012

접수(2018. 6. 12)

수정(1차: 2018. 7. 18)

게재확정(2018. 7. 26)