

## 1920년대 근대적 디벨로퍼의 등장과 그 배경

구경하\* · 김경민\*\*

### The Advent of Korean Developers during the 1920s

Kyoung-Ha Koo\* · Kyung-Min Kim\*\*

**요약** : 일제하 경성부의 근대식 한옥 개발은 조선인 디벨로퍼의 주도로 1920년대에 본격화되었다. 이들이 등장한 배경은 다음과 같다. 첫째, 일본인의 이주와 조선인의 이농으로 인구가 급증했다. 특히 일본인의 근거지가 청계천 이북으로 확장되면서, 지가가 상승하고 기존 필지를 분할하는 압축적인 개발이 나타났다. 둘째, 식민지 당국의 주거대책 부재로, 조선인의 주택난이 극심하였다. 셋째, 조선인 건설업자들은 토목공사 입찰에서 배제되어 조선인 대상 주택을 주로 건설하였다.

정세권 선생의 건양사와 같은 근대적 디벨로퍼들은 토지 매입, 분필, 주택 설계와 개발, 분양 등 근대적 부동산 개발 방식을 통해 조선인에게 근대식 한옥을 공급했다. 이들의 활동으로 1920~30년대 경성부에 10~40평형대의 근대식 한옥 단지가 형성되었다.

**주요어** : 부동산 개발, 근대적 디벨로퍼, 근대식 한옥

**Abstract** : After colonization by the Japanese Empire, Seoul had experienced structural changes during the 1920s. As the number of residents increased dramatically, the land price of Seoul began to skyrocket, bringing about a new type of real estate developers. They invented a new type of hanok, which is very small compared to a traditional hanok, by dividing a large parcel of land into several small pieces. These hanoks were built by Korean developers who ran their business like modern developers today—acquiring large piece of land, developing and selling the property, and even providing financing schemes to buyers in some cases.

However, the Korean developers mainly provided housing to the poor Koreans suffering from housing shortage. At the time, many Koreans worried that the City of Seoul would turn into a Japanese city, since the Japanese were trying to expand their real estate development to the north of Cheonggyecheon. However, their development plans have been neglected, as a result of the development activity of the Korean Jerry-builders in the north. The purpose of this paper is to reevaluate the role of the Korean developers in real estate development during the colonization period, especially in the 1920s.

**Key Words** : Real Estate Development, Developer, Modern Hanok

\* 서울대학교 환경대학원 석사과정(Graduate Student, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University, is-egoria@kbs.co.kr)

\*\* 서울대학교 환경대학원 부교수(Associate Professor, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University, kkim2@snu.ac.kr)

## 1. 서론

20세기 초반 조선이 식민지로 전락하면서, 서울(이하, 경성부)은 이전 시기와 다른 모습의 도시로 변모한다. 이는 일제 식민정책에 의해, 그리고 이와 연관된 인구, 사회, 경제적 동인에 의해 유도되었다.

특히 1920년대 일제가 식민통치기구를 청계천 이북 종로지역에 이주시키면서, 해당 조직과 관련 일본인들의 종로 주변 이주가 시작되었다. 또한 지방 거주 유지 및 하층 조선인들의 경성 이주가 본격화되었는데, 이들은 일본인들이 주로 거주하는 청계천 이남이 아니라 기존 조선인들이 많이 거주하는 청계천 이북 지역에 자리하고자 하였다(김영근, 2003). 따라서 1910년대 인구가 정체되었던 경성부, 특히 청계천 이북 지역은 새로운 양상을 맞게 된다. 경성부 인구가 폭증하면서 토지가격이 앙등하였고 이에 대한 대안으로 압축적 토지개발이 일어나게 된 것이다. 우리가 북촌 및 서촌에서 볼 수 있는 10~40평형대의 한옥(도시형 한옥, 이하 근대식 한옥)이 대규모로 출현하게 된 것이다.

당시 일본인 거주 주택은 대개 일본계 건축회사가 건설하였으나, 상승하는 조선인 가구 수요를 맞추기 위한 공급은 조선인 출신 주택 건설, 판매, 임대업자(이하 근대적 디벨로퍼)가 담당하였다. 이들 조선인 출신 근대적 디벨로퍼들은 나름의 자본 축적을 통하여, 경제적으로 형편이 어려워진 왕실과 귀족층의 대규모 주택을 매입한 후 토지를 분필하여 근대식 한옥이라 불리는, 기존과 다른 작은 규모(10~40평형대)의 한옥을 대량으로 건설하게 된다. 당대 대표적 디벨로퍼였던 건양사 정세권 선생의 경우, 과거 조선 왕족의 종친 이해승 소유의 누동궁(익선동 166번지)과 고종의 서자 완화궁의 사저(익선동 33번지)를 매입하여 20여 개 필지로 분할한 후 근대식 한옥을 건설하였다. 또

한 신흥자본가였던 조병택이 창신동에 대형 한옥을 남기고 몰락하자, 이를 사들여 작은 규모의 근대식 한옥단지로 개발하였다. 그는 이외에도 가회동, 삼청동과 같이 우리에게 친숙한 지역뿐 아니라 계동, 재동, 행당동 등지에 한옥촌을 건설하였다. 비단 건양사의 정세권 선생 이외에도 당대 큰 디벨로퍼로 공영사의 김동수, 마공무소의 마종유, 오공무소의 오영섭, 조선공영주식회사의 이민구 등이 존재하였다(김란기, 1992).

요약하면 1920년대 경성은 초유의 인구증가를 경험하면서 조선인 주택에 대한 엄청난 수요를 담당할 수 있는 건설/판매업을 하는 디벨로퍼가 시대적으로 요구되었고, 이에 다양한 디벨로퍼들이 출현하게 된 것이다. 그럼에도 불구하고 이들은 당시 ‘집장사’로 불리었고, 현재도 그들에 대한 평가는 매우 인색하다(김경민·박재민, 2013). 경성이 일본인에 의해 잠식될 수 있다는 위기감이 조선인들 사이에서 광범위하게 퍼져있던 상황, 그리고 이들이 식민 상태의 차별적 지위와 산업내부의 구조적 차별 속에서 부동산 개발 및 운영이라는 새로운 산업을 일구어 낸 점은 높게 평가받아 마땅하다. 특히 이들이 중산층 이하 서민계층 주거 공급에 큰 일익을 담당한 점 역시 평가되어야 한다.

하지만, 이들에 대한 연구는 주택 및 건축 차원에서 의미를 짚어본 것들이 존재할 뿐, 당시의 경제적, 정치적, 사회적, 인구학적 상황에서 이들의 등장과 역할을 연구한 논문은 거의 없다.

본 연구는 조선인 주택 건설주체로서의 디벨로퍼를 대상으로 하며 그들의 생성 배경, 개발 방식, 역할과 의의에 대해 중점을 두고 있다. 기존의 선행연구를 기반으로 당시 발행된 많은 신문자료 등을 참조하였고, 이를 바탕으로 통계자료를 추출하여 연구를 진행하였다.

## 2. 1920년대 경성부 인구학적 변화

조선이 일제에 강점된 직후인 1910년대, 식민지 도시 경성의 인구는 감소한다. 수도로서 정치, 행정 기능을 상실하면서 관련 업무에 종사하던 조선인이 생활 근거를 잃었고, 무단 통치를 피해 경성을 빠져나갔기 때문이다(김영근, 2003).

1914년 행정구역 개편으로 경성부의 관할 구역이 축소된 이후 경성부의 총인구는 1910년대 말까지 25만 명 수준에서 정체된다. 이 시기 민족별 통계를 살펴보면 조선인의 수는 일부 하락하나, 일본인의 수는 증가한 사실을 알 수 있다. 그런데 1920년대부터 경성부의 인구는 급증하기 시작한다. 일본인뿐 아니라, 조선인 인구가 빠른 속도로 증가한다. 총인구는 1920년 25만 명에서 1935년 40만 4천여 명으로 증가하였는데, 이 중 일본인은 6만 5천여 명에서 11만 3천여 명으로 72% 증가하였고 조선인 인구는 18만 1천여 명에서 28만 4천여 명으로 56% 증가하였다<sup>1)</sup>(표 1 참조).

1920년대 경성부의 인구가 증가세로 바뀐 것은 농촌을 떠난 이주민이 대거 경성으로 이동했기 때문이다. 토지조사사업이 완료되고 일제의 산미증식계획이 실시되면서 조선인 농민층은 경제적으로 몰락했다. 동시에 경성은 본격적으로 도시화되었다. 1920년 회사령이 철폐되면서 근대적인 공장이 설립되기 시작했고, 1924년에는 경성제국대학

이 설치되는 등 고등 교육기관이 세워졌다. 1919년 3.1 운동 이후 실력양성에 대한 사회의식이 높아진 조선인들은 새로운 일자리와 교육기회를 찾아 도시로 이동했다. 여기에 보건 의료 체계의 개선으로 사망률이 현저하게 감소하고 출생률이 증가하면서 자연 증가율도 상승했다(김영근, 2003; 서울특별시사편찬위원회, 2005).

이러한 인구학적 변화는 도시공간의 변화를 야기할 충분한 동인이었다. 즉, 토지시장에 커다란 영향을 미쳐 지가를 앙등시켰고, 토지를 좀더 압축적, 집약적으로 사용하게 하는 원인이 되었다. 또한 이 변화는 민족별로 토지 및 주택시장에 다른 영향을 미치게 되었는데, 주택시장의 경우 조선인 주택을 건설하고 판매하는 디벨로퍼의 출현을 가져오게 된다.

## 3. 경성부 내부의 공간 성격 변화: 일제의 종로 진출

개항 이후 공식적인 일본인 거주는 일본공사관 부지 근처의 진고개 일대에서 시작되었다. 현재 예장동에서 충무로 1가에 이르는 지역으로, 반일감정이 높은 사회적 분위기로 인해 신변 안전에 유리한 공사관 인근으로 거주지를 정한 것이다(홍성찬, 1997). 청일전쟁 이후 서울 남부 지역의 중국인 상권이 위축되자 일본인 상인 세력은 진고개를 벗어나 남대문로 일대까지 진출한다. 1896년 지금의 신세계백화점 자리에 영사관이 이전하고 일본상품 진열장이 설치되면서, 경성 남부 지역에서 일본인의 세력은 더욱 넓어지고 공고해졌다. 러일전쟁 이후 일본인 세력은 경성 남부 지역에서 점차 확장하고 일본인 이주가 지속적으로 증가하여 1906년 11,724명에 이르렀다(김영근, 1999). 그 결과 경성의 남부 지역은 일본인 전용 공간이 되어, 1917년 기준으로 본정(충무로), 대화정(필

표 1. 경성부 인구변화

연도	경성부	조선인	일본인(명)
1914	248,260	187,176	59,075
1920	250,208	181,829	65,617
1925	302,711	220,176	77,811
1930	355,426	251,228	97,758
1935	404,202	284,633	113,321

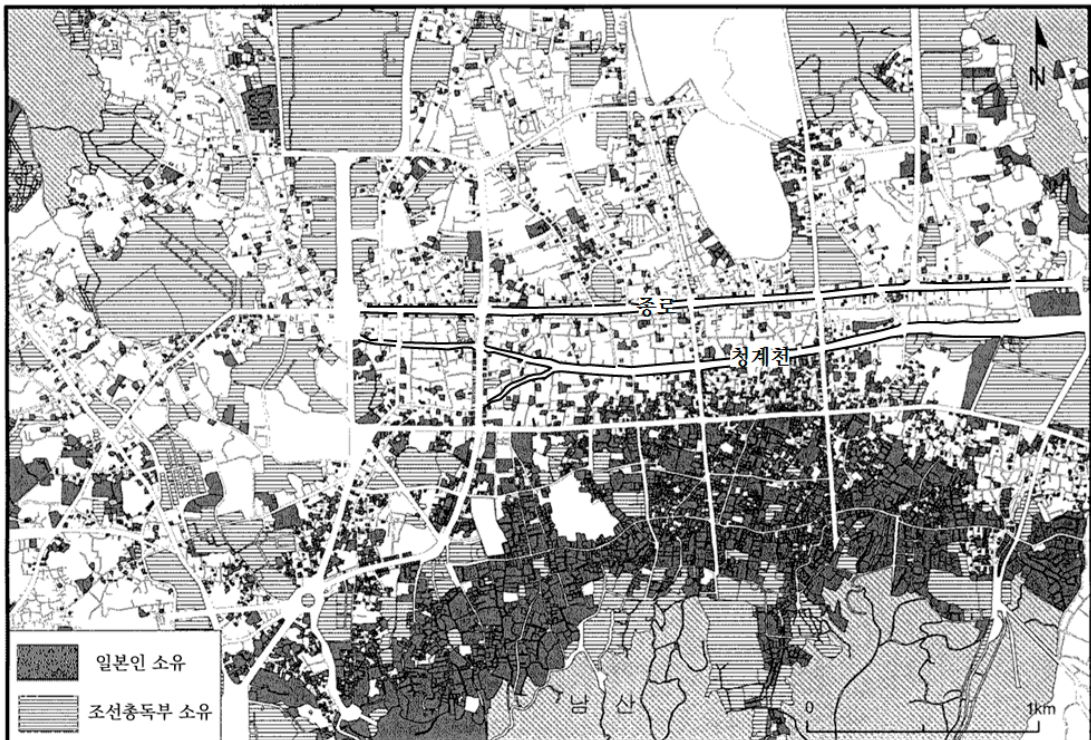
출처: 서울특별시사편찬위원회, 2005, 서울인구사에 실린 조선총독부 통계연보에서 재정리

동)뿐 아니라 남대문로 1,2,3,4가까지 대부분의 필지가 일본인 소유가 되었다(손정목, 1996).

하지만 1920년대 이후 일본인의 공간적 범위는 청계천 이남 지역에서 벗어나기 위한 시도가 체계적으로 진행된다. 조선총독부 기공식이 1916년에 열린 점에서 보듯 이에 대한 논의는 1910년대부터 존재하였고, 1920년대에는 일본의 도시계획 사조가 식민지 조선에 도입된다. 1921년 총독부와 경성부 관료, 재조선 일본 상공인은 경성도시계획연구회를 설립하였고, 1922년 조선건축회는 월간지 ‘조선과 건축’을 발간해 서구 도시계획에 관한 정보를 식민지 조선에 소개하였다. 1926년 경성부에 임시도시계획조사제가 설치되어 경성의 도시계획조사사업을 담당하게 되었고, 신문에는 연일이 같은 도시계획 지식과 관련 쟁점들이 소개되고

공론화되었다. 식민지 권력의 도시계획은 옛 조선의 수도 한양의 지위를 약화시키려는 식민통치의 일환이거나, 일본인 밀집 주거지와 시가지의 도시문제 해결에 집중되었다. 이는 조선인의 요구와는 거리가 먼 것이었고, 1920년대 구상된 대경성 계획은 1936년 이후에 일부 현실화되는 데 그쳤다(박세훈, 2013).

이러한 시대적 흐름의 연장선상에서 1920년대 일본인은 경성 북부로 세력을 확산하기 시작한다. 1926년 총독부가 경복궁으로, 경성부청이 덕수궁 옆 신청사로 이전한 것이 대표적이다. 이와 함께 적선동, 통의동, 청운동, 효자동 지역에는 총독부와 경성부의 관사와 동양척식회사, 조선식산은행 직원숙소가 세워진다. 이어 1926~1928년에 걸쳐 연건동, 동송동에 경성제대가 자리를 잡으면서,



출처: 김종근, 2003, 서울 중심부의 일본인 시가지 확산, pp.217에서 일부 수정

동승동, 이화동, 명륜동, 혜화동 지역에 경성제대 교수와 직원을 위한 관사와 사택이 건립되었다. 1929년에는 정동에 재판소, 1934년 광화문에 총독부 수신국 분관 등이 잇따라 자리를 잡게 되었다.

일본인 거주지 확산을 자세히 살펴보면, 청계천 이남과 이북의 양상이 서로 상이하다. 청계천 이남 남산 일대의 일본인 주거지는 미개발지를 개발하는 방식으로 시작하여 확장되었다. 그러나 청계천 이북 지역은 이미 전통적인 도시 조직이 형성되어 있었기 때문에 신규 택지 개발이 쉽지 않았다. 그 결과 경복궁, 경희궁 등 궁궐은 물론 왕실이나 국가 관련 시설이 있었던 대규모 필지가 관사 건설을 위한 택지로 조성됐다. 궁궐과 국가 시설 부지는 일반 조선인의 거주지와 물리적 경계가 분명하고, 도시의 과밀하고 비위생적인 환경과 분리된 데다, 비교적 녹지가 확보된다는 점에서 일본인 관사의 입지로 선호된 것으로 보인다. 또한 일본인 관사는 전문 시공업자가 익명의 거주자를 위해 대량 건설해 공급했다는 점에서, 근대적인 주택 공급 방식이 식민지 조선에 도입된 것으로 볼 수 있다(김명숙, 2004).

1920년대 일제가 청계천 이북지역으로 공간적 영역을 확장하는 양상은 조선인 소유의 토지 비중 감소와 일본계 소유의 토지 비중 증가로 나타난다. 1917년과 1927년 경성부 관내 지적 목록을 비

교해보면, 조선인의 토지 소유 면적은 25.42%에서 20.98%로 4.44%p 감소한다. 반면 일본인의 토지 소유는 19.31%에서 20.46%로 1.15%p 상승하고, 대다수가 일본계인 회사 및 단체의 토지 소유 면적은 7.91%에서 11.31%로 3.4%p 증가한다(표 2 참조). 일본인의 토지 소유가 늘어남에 따라 조선인 우세지역은 1917년 83개 동에서 1927년 62개 동으로 감소한다.

#### 4. 토지 및 주택 시장의 변화

조선인 인구의 폭증과 일제의 종로 진출 계획은 토지시장에 큰 변화를 야기하였다. 토지시장을 청계천 이남과 이북으로 나누어 살펴보면, 청계천 이남 지역은 조선인보다 경제력이 상대적으로 풍부한 일본인들이 주로 거주하였기에, 조선인들이 해당 지역에 입지하는 것이 쉽지 않았다. 따라서 새로 인구가 유입된 조선인들과 일본인들의 종로 진출 계획은 청계천 이북지역에 대한 토지확보 경쟁으로 이어져, 토지소유권 변동과 더불어 토지지가 양등시켰다. 이는 경성에서 지가가 가장 비싼 지역이 청계천 이남에서 이북으로 이동한 것에서 알 수 있다. 경성부 재무당국의 조사에 따르면 상등 표준지는 1921년 본정 2정목에서 이듬해 남대문동 2정목, 이어 종로 4가로 바뀐다. 1924년 종로 4가의 토지 가격은 평당 최고 1200원으로, 본정 2정목 가격의 3배에 이르게 된다(동아일보, 1924년 5월 26일자).

토지 소유권의 변화양상을 살펴보면, 조선인 사이의 토지 거래가 큰 폭으로 나타났다. 조선인 거주 우세지역인 익선동의 경우, 1917년 조선인 토지 소유자는 총 175필지 가운데 159명이었다. 1927년에는 조선인 토지소유자가 230필지 가운데 206명으로 나타나는데, 1917년 소유자가 계속 소

표 2. 1917년, 1927년 경성의 토지소유변화

토지 소유 계열		1917	1927(%)
일본계	국유	39.82	35.7
	일본인	19.31	20.46
	총독부	0.0005	0.0009
	경성부	0.0002	4.67
	사회 및 단체	7.91	11.31
소계		67.0407	72.1409
조선계	조선인	25.42	20.98

출처: 강병식, 1992, 일제하 서울 토지소유실태와 사회상에 대한 연구에서 재정리

표 3. 1917년, 1927년 경성부 대지 지번과 면적 변화

	대지 지번			대지 면적(평)		
	1917	1927	증가율	1917	1927	증가율(%)
동부	4039	6353	157	380079	496874	131
서부	8274	10077	122	865026	898875	104
남부	7650	9808	128	721181	996211	138
중부	4260	5414	127	484489	511007	105
북부	3957	4943	125	494898	619311	125
용산	3270	6755	207	1277621	1508643	118
합계	31450	43350	138	4223294	5030921	119

출처: 전병재·조성윤, 1995, 일제 침략기 경성부 주민의 토지 소유와 변동, pp.1-40.에서 정리

유한 경우는 15명, 8.2%에 불과했다. 다동 역시 조선인 토지소유자는 1917년 총 197필지 중 182명, 1927년 220필지 중 186명으로 나타난다. 그러나 1917년에서 1927년에 걸쳐 토지를 보유한 사람은 19%인 35명에 불과했다(강병식, 1992).

토지 가격의 상승과 소유권의 변동은 토지 개발로 이어졌다. 1917년, 1927년 경성부 관내 지적 목록을 보면 필지 수의 증가를 통해 토지 개발이 활발했음을 확인할 수 있다. 1917년에서 1927년까지 경성부 면적이 6.2% 증가하는 동안, 지번 수는 36.8% 증가한다. 특히 대지의 지번은 38%가 증가하고, 1개 지번당 면적이 134.3평에서 118.8평으로 감소했다. 필지 분할을 통한 토지 개발, 특히 상업용도나 주택 용도로 이용할 수 있는 택지 개발이 활발했던 것으로 보인다.

지역별로 살펴보면, 용산의 토지 지번이 73.3%로 가장 많이 증가했고, 동부 39.9%, 중부 33%, 서부 31.2%, 남부 29.9%, 북부 26.5%의 순으로 나타난다. 그러나 1917년 용산과 동부는 대지 비율이 50% 안팎에 불과한 저개발지였던 반면, 중부와 북부는 이미 대지 비율이 88.2%, 94.6%에 이른 주택 밀집지역이었다. 따라서 용산과 동부에서는 논, 밭, 임야 등 다른 지목의 토지가 대지로 바뀌는 개발이 진행되었고, 중부와 북부 지역에서는

기존의 대지를 집약적으로 사용하려는 방식의 개발 활동이 이뤄졌음을 알 수 있다(전병재·조성윤, 1995).

기존 주거지역에서 나타난 개발 양상은 필지의 크기에도 드러난다. 중부에 속하는 익선동, 봉익동의 경우, 1917년에서 1927년 사이 분할을 겪은 대형 필지는 대체로 30평 안팎의 소형 필지로 나뉘었다. 50평 이하의 소규모 필지가 전체 필지 수의 80%를 차지한 점으로 볼 때, 당시 소규모 필지로 압축적으로 개발된 것을 알 수 있다(윤민경, 1991).

표 4. 익선동 166번지 필지분할

시기	지번	지목	평수	소유주
1917	166	대지	2,574평	이해승
1927	166-1	대지	12평	경성부
	166-2,3,4	도로		경성부
	166-5	대지	2,428평	박영효외2인
	166-6	대지	56평	양회후
	166-7	대지	3평, 1흡	이병태
	166-8	대지	46평	박남수
	166-9	대지	18평	김창수
	166-10	대지	3평, 3흡	경성부

출처: 경성부지적목록 1917, 1927

예를 들어, 익선동 166번지의 경우, 1917년 한 명의 소유자가 있는 거대 필지였으나, 1920년대 중반에 이르러 필지가 분할되어 10개로 쪼개진 것을 알 수 있다(표 4 참조).

비록 토지가 더 작게 분할되어 토지가 압축적으로 사용된 것으로 보이나, 인구 증가를 따라잡을 만큼의 주택 공급이 이루어지지 않았다. 일본인 대상 주택공급이 적정한 양만큼 이루어진 데 비해, 조선인을 위한 주택공급의 경우 특히 부족분이 매우 심하였다.

따라서 1920년대 이후 경성부의 주택난은 매우 큰 사회문제로 대두되었다. 경성부의 주거 부족률은 1926년 5.77%에서 1944년 40.25%로 치솟는다(표 5 참조). 1920년대 중반 주거 부족수가 약 4천 호에 육박한 반면, 신축 가옥수는 그 절반에도 미치지 못했다. 1930년대 초반 신축 가옥 규모는 증가하지만, 여전히 주거 부족수를 해소하기에는 크게 모자랐다. 이 같은 추세가 계속되면서 경성부의 주택난은 가중되었다.

경성의 주택난은 민족에 따라 차별적으로 나타났다. 주거 부족률이 11.22%로 나타난 1933년의 경우, 조선인의 주거 부족률은 15.15%인 반면 일본인의 주거 부족률은 2.75%로 나타난다. 따라서 주택난은 실질적으로 조선인만의 문제였다(표 6

조).

조선인의 주택난이 더욱 심했던 까닭은 새로 짓는 주택은 일본인 주택이 많았고, 철거로 멸실되는 주택은 조선인 주택이 더 많았기 때문이다. 경성 인구 가운데 일본인의 비율은 30%를 넘지 않았다. 그러나 1921년의 경우 경성 시가지에 신축된 가옥 1459동 가운데 일본식 가옥은 875동, 조선식 가옥은 498동으로, 일본식 가옥이 59.9%를 차지했다(동아일보 1922년 10월 25일자). 1928년에도 이 같은 사정은 크게 달라지지 않았다. 1928년 5월부터 1년간 신축 가옥 810호 가운데 일본인 가옥이 55%로, 조선인 가옥 43%보다 많았다. 그러나 같은 기간 멸실 가옥은 조선인 가옥 비율이 50%를 차지했다(매일신보 1929년 5월 28일자).

조선인의 주택난이 심각함에도 불구하고, 1920년대 식민통치 일제 당국의 주택정책은 부영주택 건설이 유일하였다. 경성부는 1921년 5월 부영주택 건설계획을 발표하고, 조선인 대상 100호, 일본인 대상 40호를 분양했다. 그러나 일본인 주택은 호당 13평(43평방미터)인 반면 한인주택은 3평(10평방미터)에 불과해, 민족간 차별이 있었다. 경성부는 1932년 연병정 36호, 신당리 80호, 1934년 광희정 60호 등 부영주택을 추가로 건설한 것으로 보인다. 그러나 공급량이 적고 경성부의 재정난으로 계획 단계에서 무산돼 주택난 해결에 실질적인 도움이 되지 못했다. 특히 조선인 대상 주택은 조선인의 생활양식과 거리가 멀었고, 경성을 대표하는 빈민굴로 전락하고 말았다(유승희, 2012).

표 5. 경성의 주택 사정

연도	주거부족수	주거부족률(%)
1926	3973	5.77
1931	8266	10.60
1932	20296	25.94
1933	8920	11.22
1934	12775	15.78
1935	29472	22.46
1936	30637	22.41
1944	88938	40.25

출처: 손정목, 1996, 일제강점기 도시화과정 연구에서 재인용

표 6. 1933년 경성부 국적별 주거사정

국적별	인구수	주거부족수	주거부족률(%)
한국인	270590	8214	15.15
일본인	106782	669	2.75
외국인	5119	37	4.1
계	382491	8920	11.22

출처: 손정목, 1996, 일제강점기 도시화과정 연구에서 재인용

표 7. 경성부 신축가옥수

연도	신축가옥	자료 출처
1921	1459	동아일보 1922년 10월 25일자
1922	1638	매일신보 1924년 3월 1일자
1923	1863	동아일보 1924년 5월 10일자
1926	683	매일신보 1931년 2월 21일자
1927	1637	매일신보 1931년 2월 21일자
1928	1723	매일신보 1931년 2월 21일자
1929	1876	매일신보 1931년 2월 21일자
1930	1793	매일신보 1931년 2월 21일자
1932	3231	동아일보 1935년 4월 9일자
1933	3438	동아일보 1935년 4월 9일자
1934	4166	동아일보 1935년 4월 9일자
1935	5144	동아일보 1937년 6월 15일자
1936	6202	동아일보 1937년 6월 15일자

## 5. 조선인 주택건설 주체로서 근대적 디벨로퍼의 출현

### 1) 근대적 디벨로퍼의 출현 배경

경성부는 일제의 식민도시라는 성격으로 말미암아 조선인과 일본인의 주 거주 지역은 일정 부분 구분되어 존재하였다. 단순히 주거지역이 구분된 것이 아니라, 민족간 거주하는 주택유형 역시 서로 달랐다. 일본인은 일본식 주택과 더불어 문화주택이라 불리는 서양식 주택을 선호하였다. 하지만 대개의 조선인, 특히 서민층은 과거의 조선식 주택(초가집 또는 기와집, 이하 근대식 한옥)을 선호하였다. 일부 조선인(상류층 및 해외 유학파)은 서양식 문화주택을 선호하였다. 하지만 문화주택구입을 위한 높은 이자를 내지 못하여 주택을 차압당하는 등 사회적 문제가 나타나기도 하였다(조선일보, 1930년 4월 14일자<sup>2)</sup>).

따라서 크게 주택 유형은 일본식 주택과 문화주택, 근대식 한옥의 3가지로 분류가 가능하다. 주

택유형의 차이는 해당 주택을 건설하고 판매하는 건설업자 혹은 디벨로퍼의 차이를 이끌어 냈다. 즉, 조선인 출신 건설업자 또는 디벨로퍼가 일본식 주택을 건설하는 것은 매우 힘든 것이었고, 일본계 건설업체 역시 근대식 한옥 건설은 그들의 영역이 아니었다.

한반도에서 근대적 건설업은 일찍부터 일본인들이 선점했다. 일본인 건설 청부업자(이하, 건설업체)는 1878년 일본 제일은행 부산지점 신축공사를 계기로 한반도에 진출했다. 1912년 부산에는 일본인의 토목건축업 회사가 공식적으로 세워진다. 청일전쟁, 러일전쟁을 거치면서 한반도에서 활동하는 일본계 건설업체는 그 수가 급격히 늘었다. 1930년대 초 조선에서 활동하는 청부업자의 수는 1500여 명에 이를 정도였다. 치열한 수주 경쟁을 벌이자, 일본계 건설업체들은 대규모 담합을 벌이거나 이익단체를 조직해 총독부에 압력을 행사했다(이금도·서치상, 2006a).

더욱이 관급 공사의 경우, 조선인에 대한 차별이 관행적으로 존재하였다. 총독부는 제도적 지원을 통해 일본계 건설업체의 수주 독점을 뒷받침했다. 총독부의 입찰운용방식은 실질적으로 조선인을 차별했다. 예를 들어, 1914년 철도국은 청부인(건설업)의 자격 요건으로 공과대학 또는 이과대학을 졸업한 자, 또는 전문학교를 마치고 3년 이상 실무에 종사한 기술주임을 고용할 것을 요구하는 ‘기술주임제도’를 도입했다. 명분상으로는 공사 수행능력을 일정 수준으로 제한하기 위한 것이었지만, 당시 조선에는 자격을 갖출 수 있는 학교가 전무했다. 사실상 조선계 건설업체의 입찰 지원과 시장 진입을 가로막은 조치였다. 또한 총독부는 발주자 임의의 입찰방식을 고수했다. 1922년 일본 본국의 정책을 따라 식민지 조선에도 일반 경쟁입찰이 시행되었지만, 총독부는 이내 지명경쟁 입찰방식으로 운용했다. 과잉경쟁, 텀핑 수주로 공사의 질이 저하될 수 있다는 일본계 건설업체들의 주장에 따른 것이었다. 1932년에는 담합 사건을



명분으로 수의계약 방식으로 더욱 후퇴했다. 그 결과 소수의 유력 일본계 건설업체들이 식민지 조선의 건설시장을 독식하고 성장기반을 확대한 반면, 조선계 건설업체의 진입과 성장은 사실상 봉쇄됐다(이금도·서치상, 2006b).

식민지 권력의 제도적, 정책적 대책이 부재한 상황에서, 조선인들은 도시계획의 필요성을 인식하기 시작한다. 조선인들은 민간 차원에서 스스로 주택 대책을 마련하기 시작했다. 1921년 경성과 부산에서는 각각 조선인 유지들이 뜻을 모아 주택구제회를 설립한다. 경성의 주택구제회는 1922년 4월 30일 교북동에 한식 간이주택 80여 호를 세워 무주택자에게 추천으로 저렴한 주택을 공급했다. 1927년 경성부내 중구 수하동에 살던 김희석은 고양군 한지면 신당리에 연와조 80동의 한옥을 지어 무주택자에게 공급하라며 경성부에 기부한 일도 있다. 그러나 이러한 움직임은 사회사업의 일환이었을 뿐, 조선인의 주택 문제 해결과 주거환경 개선에는 한계가 분명했다. 이 시기 신문 잡지에는 발전하는 남촌과 쇠락해가는 북촌 상황을 비교하며 조선인의 처지를 자조하는 세태 비평이나(개벽, 1924년 6월 1일자), 경성 북부가 빈민촌화되었다는 한탄이 등장했다(동아일보, 1928년 8월 4일자). 조선인 스스로의 도시계획 운동을 촉구하는 주장도 제기되었다(개벽, 1922년 3월호).

## 2) 조선인 디벨로퍼의 활동

조선인 건설업체들은 일제 당국이 발주하는 대형 토목 공사에서 배제되면서, 자연 주택 건설로 눈을 돌리게 된 것으로 보인다. 근대식 한옥은 다른 양식의 주택보다 건축비가 상대적으로 적게 들고, 전통적 기술자들의 임금 역시 서구식 건축을 지을 수 있는 신식 고급 기술자들에 비해 낮았다. 또한 경제적으로 곤궁한 조선인들은 유지비가 적게 들고 가격이 저렴한 근대식 한옥을 선호하였다. 이 같은 상황에서 조선인 한옥 건설업체들은

주택 건설, 판매, 임대업을 아우르는 근대적 디벨로퍼로 성장한다. 이들의 활동은 1920년대부터 공식문서 기록으로 등장한다. 대표적으로 건양사(建陽社)의 정세권, 공영사(公營社)의 김동수, 마공무소(馬工務所)의 마종유, 오공무소(吳工務所)의 오영섭, 조선공영주식회사의 이민구 등이 전한다(김란기, 1992). 1935년 조선청부연감에는 서울 송인동 171번지에서 독자적인 토목청부업을 했던 진한득, 관훈동 197에서 건축 공사와 설계 감독을 한 박길룡의 이름이 확인된다. 그 밖에 조승원의 건평사, 조민규의 가산토건사 등이 존재한 것으로 알려진다. 1940년대에는 장지환의 신주택사, 박홍식 계열의 경인기업주식회사, 이승병, 조홍호의 신흥건축사 등이 있었던 것으로 전한다(김정동, 1995).

건양사 등은 대규모로 한옥을 건설하고 분양하는 근대적인 주택 건설 방식을 도입했다. 과거 토지주의 요구에 따라 한 채씩 주택을 짓던 것과 달리, 주택난을 배경으로 불특정다수의 수요층을 대상으로 한 상품 주택을 대량 생산한 것이다. 이들의 활동은 1920년대 본격화된 것으로 보인다. 정희찬은 1924년 12월 일제 당국으로부터 맹행 일대, 현재 삼청동 35번지 일대의 임야를 9천 원에 불하받아 택지로 개발했다(개벽, 1925년 12월 1일자). 1928년 9월 당시 개발된 택지는 8003평으로, 주택을 포함한 택지의 경제적 가치는 13만 원으로 뛰어올랐다(매일신보, 1930년 8월 13일자). 정희찬은 김종량, 정세권 등 다른 디벨로퍼와 함께 40년대 초반까지 이 일대 9170평을 204개 필지의 근대식 한옥 단지로 개발한다(성태원·송인호, 2003). 한 건설업자가 지은 동일한 형태의 200호 혹은 500호의 마을이 생겨나면서 ‘2百戶洞’, ‘5百戶洞’ 등의 마을 이름이 생겨나기도 했다(김란기, 1989). 이 같은 근대식 한옥 단지의 개발은 식민지 당국의 토지구획정리사업에 앞서 조선인 민간 개발업자들이 근대적인 방식으로 대규모 주택지를 공급했다는 점에서 의미가 있다.

조선인 디벨로퍼들은 이 과정에서 자기 자본을 기반으로 사업을 진행했다. 이는 식민지 상황에서 한옥 건설업체로서 어쩔 수 없는 선택이었다. 당시 조선식 가옥은 문화주택에 비해 담보능력이 20~30% 이상 저평가되었기에, 그 만큼 더 많은 자기 자본 투입이 필요하였다. 또한 화재 위험이 높다고 평가되어서, 높은 화재 보험료를 지불해야만 하는 등 초기 투자비용이 상대적으로 많이 들어가는 부동산개발 유형이었다. 따라서 조선인 디벨로퍼는 일본식 주택이나 문화주택 건설업자에 비해 불리한 금융 조건에서 사업을 진행할 수밖에 없었다(森悟一, 1931).

그러나 앞서 정희찬의 사례에서 보듯, 조선인 디벨로퍼들은 풍부한 조선인 주택 수요 덕분에 단기간에 자본을 축적한 것으로 보인다. 1920년 설립된 건양사도 초기에는 은행 차입에 의존했지만, 1920년대 후반에는 자기 자본을 통해 사업을 추진한 것으로 보인다. 정세권의 아들 정용식에 따르면, 정세권은 1919년 상경할 당시 2만 원 정도의 자산을 가지고 있었고, 이는 20칸 한옥 2채의 가격에 불과했다. 정세권은 건양사 초기에 은행 대부를 통해 자금을 조달한 사실을 신문 인터뷰에서 언급하기도 했다. 1921년 주택 가격이 폭락해 시장가격이 건축비 아래로 내려갔지만, 은행에 신용을 유지하기 위해 낮은 가격으로 주택을 판매해 서라도 은행 이자를 갚았다(매일신보, 1936년 5월 21일자). 하지만 1920년대 후반에 이르면 자기 자본으로 한꺼번에 한옥 수십 채를 짓는 개발을 할 정도로 성장했다. 정용식에 따르면 가회동 민영휘 일가의 별장, 관훈동 196번지 의친왕 이강의 사저 사동공의 일부가 정세권의 자본으로 매입돼 개발되었다(김란기, 1989). 고종의 서자 완화공의 사거였던 익선동 33번지 완화공 또한 정세권이 1929년 4월 2만 4천원에 매수하여 개발한 사실이 신문에 보도된 바 있다(매일신보, 1929년 6월 15일자). 정용식은 당시 이른바 ‘집장사’는 자기 자본으로 나름의 설계와 계획에 따라 판매용 주택을 지었다

는 점에서, 입찰을 통해 시공만 한 정부업과 구분되는 건설업이었다고 설명하였다.

### 3) 조선인 디벨로퍼의 개발 운영 방식

조선인 디벨로퍼는 주택 판매 방식에서도 조선시대와 방식을 달리했다. 기존의 전세에 더해 연부, 월부 등 다양한 임대차 방법을 제안했다. 정세권은 택지를 가진 수요자에게 토지를 담보로 집을 지어주고 건축비는 월부로 갚을 수 있도록 했다(최태영, 2005). 땅이 없으면 전세, 월세로 주택을 임대했다. 정세권과 정대규는 주택과 택지를 매입하거나 판매하는데 광고를 활용하기도 했다. 광고에는 매물의 위치와 크기, 지붕 형태 등이 기본적으로 소개되었고 전세, 월세 등 임대방법이 포함되기도 했다. 1930년대의 광고는 가격 정보는 물론 교육기관과 교통, 공원 등 입지 정보와 단지 배치도 등 보다 상세한 내용을 담았다(삼청동 ‘삼화원(三花園)주택’ 분양 홍보물, 1936, LH 토지주택 박물관 보유). 이와 함께 주택 개발을 통해 상품성을 높였다. 근대식 한옥은 대량생산된 건축 부재의 이용해 건축비를 낮추고, 임대 수요를 반영해 문간채의 배치를 고려한 평면을 개발하였다. 또, 장식적인 외관과 새로운 재료의 사용 등이 특징적으로 나타난다(전남일 외, 2008).

일본계 부동산회사들의 활동을 살펴보면, 일본은 자국민들의 조선 이민과 토지 소유를 장려하기 위해 농업 경영 회사를 직접 설립하거나 보조금을 지급했다. 그런데 농업 경영 회사들은 토지 개척과 농업 경영에 설비투자가 필요하고 투자이익 회수에 시간이 소요되자, 사업 영역을 시가지 경영과 부동산 경영으로 확장한다. 실제로 1907년 설립된 조선권농(朝鮮勸農)은 부동산 담보대부를 비롯해 토지 매매, 임대, 위탁 운영 등 부동산 경영을 위주로 사업을 운영했다. 그 결과 조선권농은 1923년 택지 1만 4100평, 건물 1460평, 임대용 주택 70여 호, 논 60만 평, 밭 84만 평을 소유했고,

택지와 건물은 대부분 경성부에 위치했다. 조선권 농의 임대용 주택은 1930년에는 일본인 주거지뿐만 아니라 아현리 조선인 주택지 236호 등으로 확대되었다(김명수, 2006).

이밖에도 경성부에 저렴한 토지를 개발하여 붐급생활자에게 주택을 공급한다는 목적으로 대정토지건물 주식회사가 1920년 경성에 설립되었고, 건축물 청부, 월부 판매를 목적으로 조선인 투자자로 구성된 흥린건물 주식회사가 1921년 세워졌다. 조선인 디벨로퍼인 정희찬, 정대규의 경우, 1928년 삼청동 35번지 개발 과정에서 일본계 민간 금융신탁회사인 조선식산신탁에 토지와 개발권을 넘기고 경영진으로 참여하는 양상을 보이기도 한다. 경성상업회소 통계연보에 나타난 경성의 부동산 회사는 1930년대 말에 80개를 넘어섰다(박철진·전봉희, 2002).

일본계 부동산 경영회사의 사업은 일본 이주자와 일부 조선인 지주의 생활 안정을 도모한 식민지 당국의 정책에 부응한 것이었다. 그런데 이들이 선보인 월부 판매, 임대 등의 새로운 판매 방식은 구매력이 취약한 조선인 주택 수요자의 상황에 부합하는 측면이 있었다. 조선인 디벨로퍼는 근대식 한옥의 상품 가치와 구매자에게 적합한 판매 방식을 결합함으로써 근대식 한옥을 식민지 경성의 주택시장에서 가장 경쟁력 있는 주택 유형으로 발전시켰다.

그 결과 1930년대에는 근대식 한옥의 건설이 급증한다. 경성시가지계획의 구획정리사업으로 조성된 대규모 택지는 원래 문화주택을 위한 부지로 계획되었다. 하지만 구획정리사업지구의 필지 공급 면적이 한 가구당 15평 정도로 축소되면서 근대식 한옥이 대거 건설된다. 문화주택에 비해 근대식 한옥이 압축적 개발에 적합했기 때문이다(김주아·石田潤一郎, 2009). 근대식 한옥의 시장성이 확인되면서 조선인 건설업자뿐만 아니라 일본인 회사까지 한옥 건설에 가세하기도 했다. 일본회사인 경춘철도 주식회사는 조선인을 상대로 근

대식 한옥을 건축해 판매했다(장기인, 1975).

## 6. 결론: 근대적 디벨로퍼의 역할과 의의

1920년대 경성은 인구 폭증을 경험하게 된다. 조선인과 일본인의 인구수가 큰 폭으로 증가하였는데, 토지를 일제에 빼앗긴 지방의 조선인들과 지역의 유지들이 경성으로 들어온 것이다. 1920년 이전, 일본인들의 근거지는 청계천이남, 남대문과 충무로 일대였으나, 총독부가 1926년 경복궁(청계천 이북)에 위치한 사례에서 보듯, 일제는 청계천 이북지역으로 공간적 범위 확장을 도모하였다. 조선인들의 경우, 상대적으로 소득이 적었기에 일본인들 주 거주지인 청계천 이남이 그 대상지가 될 수 없었다. 따라서 청계천 이북 지역은 조선인과 일본인들간의 토지경쟁의 장이 되었고, 토지가격은 큰 폭으로 상승하게 된다.

이와 같은 토지시장의 변화는 주택시장에 영향을 미치게 된다. 일본인들은 일본식 주택에 거주하고자 하였으나, 조선인들의 많은 수는 한옥을 선호하였다. 따라서 인구가 큰 폭으로 증가하고 이에 토지가격이 빠르게 오르는 상황은 토지를 매우 압축적으로 사용하게 하는 동인이 되었다. 과거에 볼 수 없었던 10~40평형대의 작은 크기의 근대식 한옥이 출현하게 된다. 그런데 이 근대식 한옥은 단일 건물로 개발된 것이 아니라, 큰 토지를 매우 작게 분필하여 집단적으로 개발된 것이었다.

이러한 거대 개발이 진행되기 위해서는 새로운 전문가계층의 출현은 필연이었다. 정세권 선생의 건양사를 위시한 근대적 한옥 디벨로퍼의 등장이다. 이들은 부동산 개발 산업(특히, 관공 공사)진입에 구조적으로 차별을 받았고, 금융권으로부터 개발 금융 대출에 있어서 일본계 회사에 비해 차

별대우를 받았다. 이런 상황에서 자기 자본을 바탕으로 부동산 개발을 감행하였다.

이들은 토지 매입, 매입 후 분필, 한옥 설계 및 개발, 분양의 부동산 개발의 모든 단계를 담당하였다. 그리고 정세권 선생의 건양사의 경우처럼, 단순 분양이 아닌 부동산 금융(모기지 제공)을 사업영역으로 포함하는 등 부동산 개발과 금융의 전문성을 갖춘 회사였다.

하지만, 이들이 ‘집장사’로 불리었던 것에서 알 수 있듯이, 이들에 대한 평가는 현재까지 매우 인색하다. 당시 일제가 조선인 주택 공급에는 큰 관심을 갖지 않았고 일본인 주택공급에 주력한 상황에서, 주택난에 시달린 조선인 주택공급의 주체라는 점에서 근대적 디벨로퍼는 크게 평가받아야 한다. 특히, 당시 조선인 사회가 그들의 마지막 남은 삶의 터전이라 할 북촌 지역마저 일본인에게 빼앗길지 모른다는 두려움에 쌓이는 등 1920년대의 조선인들은 ‘조선인의 경성’이 사라지고 ‘일본인의 경성’이 되는 상황을 심각하게 우려하였다(동아일보 1923년 3월 7일자, 멸망하야 가는 경성; 동아일보 1923년 10월 26일자, 경복궁을 중심으로 일본인의 북점; 동아일보 1924년 3월 9일자, 조종을 울리는 조선인 경성의 말로; 동아일보 1924년 3월 13일자, 지가의 변동과 장래; 동아일보 1927년 1월 5일자, 경성이냐? 게이쵸[ケイジョウ]냐?).

따라서 근대적 디벨로퍼는 인구 증가라는 주택 수요에 부합한 부동산 산업 측면에서 자연스럽게 나타난 주체이었음에도, 일제의 구조적 차별 속에서 자기 자본으로 사업을 일구며 서민들에게 부동산 금융까지 전담함으로써 조선인의 경성을 지켜낼 수 있었던 주체로서 새롭게 평가받아야 한다.

## 주

1) 조선말 일제 초기 추정 인구는 학자마다 편차가 매우 크다. 대한제국이 실시한 호구조사에 일본의 개입으로 조사방

법이 변화하면서, 조선의 총인구는 1906년 592만 명에서 1910년 1331만 명으로, 4년 만에 2배 이상 증가한 것으로 집계되었다. 이 때문에 호구조사와 이를 기반으로 한 일제 초기 인구 추계의 신뢰도는 근대 인구 연구에서 논쟁적인 사안이다. 그러나 1943~44년 징용으로 인구가 감소한 시기를 제외하고 1920년대 이후 경성부의 인구가 지속적으로 증가한 추세에 대해서는 이견이 크지 않다.

2) 요사히 걸핏하면 너자가 새로 마지한 사나히를 보고서 우리도 문화주택에 재미있게 잘 사해보았스면 해서 그러지는 몰라도 쥐뿔도 업는 조선 사람드리 시외나 기타터 조흔 데다가 은행의 대부로 소위 문화주택을 새장가터 갖든하게 짓고서 스윗홈을 삼게 된다. 그러나 지은지도 몇달 못되어 은행에 문 돈은 문돈대로 날러가 버리고 외국인의 수중으로 그집이 넘어가고마는 수도 있다. 이라하야 문화주택에 사는 조선사람은 사로사로 풀오로 그 그리자가 사리진다. 그럼으로 우리에게는 文化住宅이 蚊禍住宅(모기가 화를 입는 주택)이다.

## 참고문헌

- 강병식, 1992, “일제하 서울 토지소유실태와 사회상에 대한 연구”, *역사와 실학* 3, pp.217-279.
- 김경민·박재민, 2013, *리빙킹* 서울, 서해문집.
- 김란기, 1989, “한국 근대화과정의 건축제도과 장인활동에 관한 연구”, *홍익대 박사학위논문*.
- \_\_\_\_\_, 1992, “근대 한국의 토착민간자본에 의한 주거 건축에 관한 연구: 일제하 개량한옥건설업을 중심으로”, *건축역사연구* 1(1), pp.106-116.
- 김명수, 2006, “일제하 일본인의 기업 경영: 조선권농주식회사를 중심으로”, *역사문제연구* 16, pp.125-154.
- 김영근, 1999, “일제하 일상생활의 변화와 그 성격에 관한 연구: 경성의 도시공간을 중심으로”, *연세대 박사학위논문*.
- \_\_\_\_\_, 2003, “일제하 경성 지역의 사회·공간구조의 변화와 도시경험”, *서울학연구* 20, pp.139-180.
- 김정동, 1995, “일제하 우리 건설업 분야의 상황에 관한 소고”, *건축도시환경연구* 3, pp.1-9.
- 김종근, 2003, “서울 중심부의 일본인 시가지 확산”, *서울학연구* 20, pp.181-233.

- 김주아·石田潤一郎, 2009, “경성부 토지구획정리사업에 있어서 식민도시성에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 계획계 25(4), pp.169-178.
- 박세훈, 2013, “1920년대 경성의 도시계획과 도시계획운동”, 인천대학교 일본문화연구소, 제국 일본과 식민지 조선의 근대도시 형성, 심산, pp.81-113.
- 박철진·전봉희, 2002, “1930년대 경성부 도시형 한옥의 사회·경제적 배경과 평면계획의 특성”, 대한건축학회 논문집 계획계 18(7), pp.95-106.
- 서울특별시사편찬위원회, 2005, 서울인구사, 서울역사총서 5.
- 성태원·송인호, 2003, “서울 삼청동 35번지 도시한옥주거지 필지구획에 관한 연구”, 대한건축학회논문집 계획계 19(9), pp.109-118.
- 손정목, 1996, 일제강점기 도시화과정 연구, 일지사.
- 유승희, 2012, “1920~30년대 경성부 주택문제의 전개와 대책”, 아태연구 19(2), 131-165.
- 윤민경, 1991, “서울시 1930년대 전후의 가로와 한옥주거의 특성에 관한 연구”, 명지대 석사학위논문.
- 이금도·서치상, 2006a, “일제강점기 건설청부업단체의 담합에 관한 연구”, 건축역사연구 15(5), pp.19-39.
- \_\_\_\_\_, 2006b, “조선총독부 발주 공사의 입찰방식과 일본청부업자의 수주독점 행태”, 대한건축학회 논문집 계획계 22(6), pp.171-180.
- 장기인, 1975, “건축시공 30년”, 대한건축학회지 19(65), pp.29-31.
- 장기인 구술, 2004, 우동선 채록, 한국 근현대 예술사 구술채록연구 시리즈: 장기인, 한국문화예술위원회.
- 전남일·손세관·양세화·홍영옥, 2008, 한국 주거의 사회사, 돌베개.
- 전병재·조성운, 1995, “일제 침략기 경성부 주민의 토지소유와 변동”, 서울학 연구 6, pp.1-40.
- 최태영, 2005, “광산이야기와 제2차 물산장려운동”, 대한민국 학술원 통신 144, pp.4-9.
- 홍성찬, 1997, “한말·일제초 재경 일본인의 은행 설립과 경영”, 한국사연구 97, pp.131-166.
- 森悟一, 1931, 朝鮮家屋の改善に就きて, 京城日報 1931년 5월 28-29일자.
- \_\_\_\_\_, 1931, 朝鮮家屋改善에 對하여, 朝鮮 15(12).
- 개벽, 국사편찬위원회 한국사데이터베이스 한국근현대 잡지자료, <http://db.history.go.kr>(최종열람일: 2014년 11월 1일)
- 동아일보, 네이버 뉴스 라이브러리, <http://newslibrary.naver.com>(최종열람일: 2014년 11월 1일)
- 매일신보, 한국언론진흥재단 고신문서서비스, <http://www.kinds.or.kr>(최종열람일: 2014년 11월 1일)
- 조선일보, 조선일보 아카이브, [http://srchdb1.chosun.com/pdf/i\\_archive](http://srchdb1.chosun.com/pdf/i_archive)(최종열람일: 2014년 11월 1일)
- 교신: 김경민, 서울특별시 관악구 관악로1 서울대학교 환경대학원, 전화: 02-880-9517, 팩스: 02-886-7935, 이메일: kkim2@snu.ac.kr
- Correspondence: Kyung-Min Kim, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University, Korea, Tel: 82-2-880-9517, Fax: 82-2-886-7935, E-mail: kkim2@snu.ac.kr

최초투고일 2014년 9월 30일

수정일 2014년 10월 15일

최종접수일 2014년 10월 18일