

하나조노 사키치의 활동을 통해 본 1920-30년대 청부업의 변화

The Change in Construction Industry of Korea from the 1920s to the 1930s : Researching Activities of Hanazono Sakichi

이 수 연

Lee, Soo-Neon

(서울대학교 건축학과 박사과정)

전 봉 희*

Jeon, Bong-Hee

(서울대학교 건축학과 교수)

Abstract

The purpose of this study is to examine the construction industry of Korea from the 1920s to the 1930s by analyzing activities of construction-contractors trying to overcome the recession of the construction industry and intensified competition in the industry. In this paper, I looked at the activities of Hanazono Sakichi as concrete examples. First of all, with the strategy of the vertical integration, by manufacturing and selling building materials, Hanazono Sakichi expanded his company and the scope of contract business. The second, he attempted to diversify related projects. Through related diversification, he seemed to have earned not only land management profit but also advantages from related construction. These aspects were not only seen by Hanazono's activities but also by other contractors'. On the other hand, a few contractors have taken over a trust company to secure the funds for land management. Attempts to maximize personal interests through the expansion and diversification of contractors' business can be seen as overcoming the pre-1920s environment, where almost construct works were ordered under the government, and creating opportunities for the private sector to work and make profit by themselves. In the end, it can be mentioned that 'the contractor' established 'the construction industry' through this process.

주제어 : 청부업자, 하나조노 사키치, 교외주택지, 신탁업, 수직계열화

Keywords : Contractor, Hanazono Sakichi, Gyeongseong, Suburban Housing Estate, vertical integration

1. 서론

개항 이후 대한제국은 새로운 국제질서와 시장경제에 적합한 국가를 물리적으로 구현하기 위하여 철도, 항만, 공공시설물 등 다양한 근대 시설물을 건설하기 시작하였다. 이 시기에 정부는 청부제¹⁾를 통하여 토목

건축공사를 맡주하였는데, 사회간접자본 공급으로 이윤을 얻으려는 많은 사람이 국내 청부업에 뛰어들었다. 그중에는 일본에서 이미 대규모 토목건축공사의 청부를 맡아본 경험이 있는 일본 청부업체를 비롯해 일본군 또는 철도국의 관계 인맥을 통해 국내 청부업에 뛰어든 일본인도 있었으며, 국내에서 새롭게 청부

* Corresponding Author : jeonpark@snu.ac.kr

이 논문은 2013년도 정부(미래창조과학부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 기초연구(NRF-2013R1A2A2A01068785)의 결과물로 작성되었다. 또한 서울대학교 공학연구원원의 지원에도 감사를 드린다.

1) 청부제(請負制)는 일정한 기일 안에 완성해야 할 일의 양이나 비용을 미리 정하고 그 일을 계약업자에게 도거리로 맡기는 제도를 말한다. 청부제를 통해 일을 맡는 업자를 분야와 상관없이 청부업자라고 하며, '토목건축청부업자' 이외에도 '운수청부업자', '장의(葬儀)청부업자'와 같이 다양한 청부업자가 존재한다. 본고에서 청부업자는 '토목건축청부업자'로 한정한다.

한편 '청부업자'라는 용어는 1950년대까지는 쓰였으나 그 이후로는 '건설업자'라는 용어로 대체하여 사용하고 있다.

8 논문

업조직을 꾸린 한국인도 있었다.

일제가 국정운영에 점차 관여하면서 건축 관계 기구의 업무 중 통신, 철도, 항만, 건축에 관련한 업무는 대부분 일본 기술 관료들이 장악한 별도의 전문 행정 기구들로 넘어갔다. 따라서 이 시기 국가에서 발주한 토목·건축공사의 설계·감독·공사에서 한국인은 점차 배제되었으며 일본에서 청부업을 하고 있던 유명 청부업자, 또는 그 청부업자의 하도급업체가 이를 청부받았다²⁾. 한일병합 이후에도 조선총독부는 산업·행정·치안·교육시설과 사회기간시설을 건립하기 위한 장기계획을 세우고 이행해나갔으며 이와 함께 청부업자의 수도 꾸준히 증가하였다³⁾. 하지만 1920년대에 이어진 경제불황은 관영공사의 예산 삭감, 공사 보류로 이어지면서 청부업자 내부의 수주경쟁 및 갈등을 일으켰다⁴⁾.

본 연구에서는 하나조노 사키치(花園佐吉)라는 일본인 청부업자의 국내 청부활동을 고찰하였다. 하나조노 사키치는 타츠노 킨고(辰野金吾)의 건축사무소의 설계직으로 입사하여 조선은행 건설 때 한국에 온 후 정착하여 해방 전까지 청부업에 종사하였다. 그는 금융기관 및 재계인물과 연계하여 국내 건축청부활동을 시작하였던 사람으로서, 초기에 사업의 행보가 일반적인 대형 청부업체의 것들과는 달랐지만 점차 그 양상이 비슷해지는 면모를 보인다. 하나조노 사키치의 청부활동에서 보이는 보편성과 특수성을 통하여 당시 건설환경 속에서 건설업의 불경기, 업종 내 경쟁심화에 대응한 청부업의 변화와 그 의미를 살펴보려고 한다.

2. 1910-1920년대 초반까지의 청부업

2-1. 민영공사의 증가

한일병합 이후 조선총독부는 식산흥업을 진작시키려는 명목으로 농업과 관련한 시설물을 비롯하여 철도, 도로, 항만 등을 부설하였고, 행정시설, 치안시설, 교육시설 등도 건립하였다. 이처럼 일제강점 초기에 들어서서 시행된 국내 건설공사는 관주도로 이루어진 토목 건축공사가 대부분을 차지했다. 제1차 세계대전 특수로 일본 경제 사정이 좋아진 것과 더불어, 1920년에

회사령이 폐지되면서 국내에 많은 기업이 신설되었을 뿐만 아니라 일본 회사의 조선 진출도 크게 늘어났다⁵⁾. 당시 방직업, 제당업, 요업, 시멘트 제조업, 제철업, 펄프 제조업 방면의 대기업이 들어오면서 공장 건설과 같은 민간 발주 공사가 증가했다⁶⁾.

한편 공업화로 경성을 비롯한 신의주, 평양, 진남포, 부산, 성진, 청진 등 지방 도시의 인구가 급격하게 증가하였다. 민간에서 이를 수용하기 위한 주택건설도 활발하게 일어났으나 그 수를 감당하지 못할 지경에 이르렀으며 집값의 인상으로 이어졌다⁷⁾. 이와 같은 상황은 주택 시장을 활성화 시키는 것과 동시에 부동산 매매의 건수도 증가시켰다⁸⁾. 당시 경제 불황으로 은행의 예금을 거치하는 것보다는 토지나 주택의 임대와 매매 같은 토지경영에 투자하는 것이 더욱 큰 이익을 낸다는 인식이 팽배해졌다⁹⁾. 이전에는 개인 자금으로 소규모 부동산 투자가 이루어졌으나 이후 자금을 충분히 확보하고 있는 기업이 부동산 및 주택경영에 참여하기 시작했다¹⁰⁾.

경성의 경우 본격적인 교외지 개발은 1920년대에 들어선 이후에 시작되었다. 이전에도 개인사업가가 토지 또는 주택을 임대·매매하는 경우는 있었으나¹¹⁾ 대규모 필지 개발의 첫 사례는 1923년에 시행된 카메야상점(龜屋商店)주택지라고 할 수 있다. 개발의 주체는 카메야상점(龜屋商店), 타카무라상회(高村商會)와 같이 개인사업가, (주)공제신탁(共濟信託), 경성토지신탁(京城

5) 이승렬, 「제3장 기업과 상공회의소」, 『서울 2천년사 - 제28권 일제강점기 서울의 경제와 산업』, 서울역사편찬원, 2015, 121~122쪽

6) 朝鮮總督府, 『施政二十五年史』, 1930, 117쪽; 박찬승 외3인, 『국역 조선총독부 30년사』 上, 민속원 2018, 118쪽

7) 「建築界狀況」, 『東亞日報』 1921.7.8.

8) 「最近京城市況」, 『東亞日報』 1921.3.30.

9) 수나모토 후미히코, 「경성부의 교외주택지에 관한 연구-명수대 주택지를 둘러싼 언설과 공간을 중심으로」, 『서울학연구』 35호, 2009.5., 160쪽

실제로 타카무라상회(高村商會)의 타카무라 진이치(高村甚一)는 조선에 정착하여 농장경영 및 미곡상 운영으로 수입을 벌어들였다. 이후 오로지 토지 구입에 몰두하였다.; 타카모라 진이치의 외손녀 카와노 유미코(川野由美子), 필자 서면인터뷰(2019.6.25.)

10) 이러한 현상은 비단 부동산 및 주택 개발·임대업에서만 나타난 것은 아닌 것으로 보인다.

주식조직은 감소되고 합자조직이 유행함은 최히 주목할 현상이라 할 수 있다. 차 합자조직의 유행은 근래 경성상업회의소의 문제로 될 채무를 회피하기 위하여 개인상점의 조직을 변경하였습에 의한것인데 차는 재계불황의 부산물이라고 하겠으며...(중략)

「會社濫設 株式은 激減 合資는 激增」, 『東亞日報』 1924.4.6.

11) 「家屋建築狀況 宅糞緩和乎」, 『東亞日報』 1922.11.4.

2) 이금도, 「朝鮮總督府 建築機構의 建築事業과 日本人 請負業者에 關한 研究」, 부산대학교 박사학위논문, 2007, 40쪽

3) 이수연, 「조선총독부 발주 건설사업을 통해 본 청부업자의 사업영역」, 『2019 추계학술발표대회 발표논문집』, 한국건축역사학회, 2019, 246쪽

4) 최병택, 「일제하 조선(경성)토목건축협회의 활동과 그 성격의 변화」, 『한국학연구』 39호, 2015 등이 있다.

土地信託)과 같은 금융회사, 조선토지경영회사(朝鮮土地經營會社)와 같은 토지경영회사 등 다양했으며 마츠모토구미(松本組)와 같은 청부업체도 있었다.¹²⁾

2-2. 건축 자재 생산 환경의 변화

1920년대에 들어서면서 경공업 위주의 공장이 본격적으로 설립되기 시작했다. 공장의 건설을 위한 건재의 수요가 증가하면서 이를 생산하기 위한 시멘트 공업 및 연와제조 공업이 뒤이어 발전했다¹³⁾. 그 이전까지 시멘트는 일본에서 수입되었으나 조선에 일본오노다(日本小野田) 시멘트 주식회사가 공장을 설립하여 완공한 것이 1919년 12월이었다¹⁴⁾. 시멘트기와, 슬레이트, 각종 관(管), 벽돌 제조 공장의 수도 뒤이어 늘어났다¹⁵⁾. 이러한 경향은 1913년 「市街地建築取締規則」에서의 방화관계 조항, 1919년 「朝鮮總督府建築標準」의 방화와 내화에 관한 조항과 같이 정부의 규제에 의해 강화되었다. 또한 1923년 간토대지진으로 인한 도쿄의 대화재는 건축물의 방화재 사용에 관한 경각심을 불러일으키며 지속적으로 시멘트의 소비를 증진시켰다.

공장과 주택의 수가 증가하면서 목재의 소비도 크게 증가하였다. 1907년 통감부 영림청 관제가 공포된 이후 삼림의 벌채, 제재¹⁶⁾는 관직영으로 이루어졌으며 가공된 제재는 관 또는 조선 내 수요지로 공급되었다. 이 밖에 국유지 이용권을 가진 소수의 일본인 또는 영림청으로부터 직접 원목을 구입할 수 있었던 특정 업체만이 일반 수요자에게 목재를 판매할 수 있었다. 회사령 폐지 이후 임업회사, 민간 제재소의 수가 차츰

증가하면서 민간에 의한 목재의 공급이 늘어났다¹⁷⁾. 관영공사를 위해 관에서 생산하던 건축재료는 민간발주공사를 위해 민간에서 공급하는 방향으로 점차 변하였다.

2-3. 청부공사 수주의 경향

1920년대 조선의 경기는 세계 1차대전 이후 잠깐의 호황을 뒤로하고 1920년 3월 이후 반동적 대공황을 맞이하게 되었다. 그 후 1923년 간토대지진, 1927년 4월 쇼와 금융공황, 1929년 말 일본의 금분위제 복귀 발표

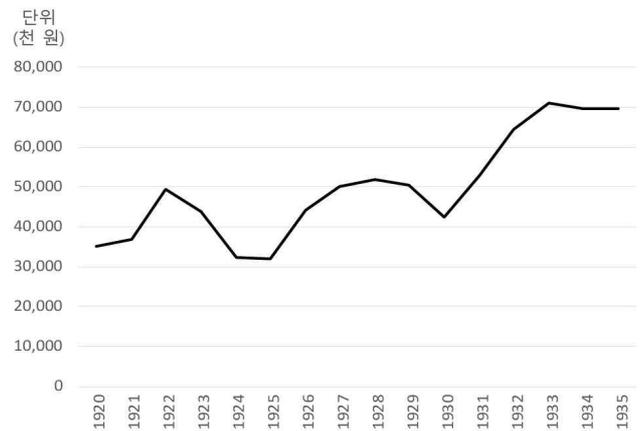


그림 1. 총독부 공사 관련 비용 세출(1920-1935) (자료: 朝鮮總督府, 『朝鮮總督府統計年報』)

와 미국발 세계대공황이 발생했고, 조선의 지속적인 가뭄과 수해 발생으로 조선의 재계도 그 영향을 받아 불황이 이어졌다. 이러한 경향은 그림 1과 같이 총독부의 공사 관련 세출액¹⁸⁾에서도 드러나는데, 1920년 초반 계획했던 각종 토목사업이 정지되거나 관련 예산이 삭감되어 1923년 이후 세출액이 급감하였다. 1926년 이후 예년의 세출액으로 회복하였으나 한동안 성장세가 두드러지진 않았던 것을 확인할 수 있다.

이러한 상황 속에서 국가에서 발주하는 공사는 몇 개의 기업이 독점하는 구조로 나타났다. 「朝鮮土木建築協會會報」 1926년의 통계치¹⁹⁾에 따르면 전국의 주요 청부공사 누계액 중 협회 회원에 의한 연 수주액은 약 3,245만 원, 비회원 수주액은 약 400만 원으로 총

12) 수나모토 후미히코, 「경성부의 교외주택지에 관한 연구-명수대 주택지를 둘러싼 언설과 공간을 중심으로」, 『서울학연구』 35호 별책본, 2009.5

13) 김석순, 「1920-1945년의 건축 주재료인 목재와 벽돌의 생산사에 관한 비교 연구」, 『대한건축학회 학술발표대회 논문집-계획계』, 제11권 제1호, 1991.4., 169쪽

14) 홍경화·한동수, 「일제강점기 시멘트 생산과 수급에 관한 연구」, 『한국건축역사학회 2019년도 추계학술발표대회 논문집』, 한국건축역사학회, 2019.12., 145쪽

15) 1920년대 벽돌공장의 수는 1925년 37개, 1926년 44개, 1927년 56개로 1918년 35개였던 것과 비교하면 약 10년 동안 20여개의 공장이 증가했다.; 김석순, 「1920-1945년의 건축 주재료인 목재와 벽돌의 생산사에 관한 비교 연구」, 『대한건축학회 학술발표대회 논문집-계획계』, 제11권 제1호, 1991.4., 169쪽

16) 영림청에서 벌목한 목재는 1907년도까지는 원목으로 공급하였고, 제재는 수용자의 위탁에 따라 민간제재소에 청부하여 공급하는 방식이었다. 1909년 영림청이 신의주에 있는 오마야지구미제재소(大林組製材所)를 매수하면서 제재업이 관직영으로 경영되었다.; 박운정 서치상, 「일제강점기 관영건축용 목재의 공급체제에 관한 연구」, 『대한건축학회지회연합회 학술발표대회논문집』, 제2권 제1호 통권 제2집, 2006, 218~219쪽

17) 박운정·서치상, 「일제강점기 민간건축용 목재 공급과 목재상 활동에 관한 연구」, 『한국건축역사학회 2008년도 추계학술발표대회 논문집』, 한국건축역사학회, 2008, 154~159쪽

18) 그림 1의 그래프는 토목비 외에도 철도건설개량비, 영선비, 토지개발사업비, 사방사업비, 염전축조비, 복선개척사업비, 재해비를 포함한 것으로 조선총독부에서 예산을 책정한 토목건축공사와 관련한 세출액 전체를 대상으로 한다.

19) 1926년 1월 1일부터 12월 20일까지의 협회회원을 대상으로 낸 통계치이다.

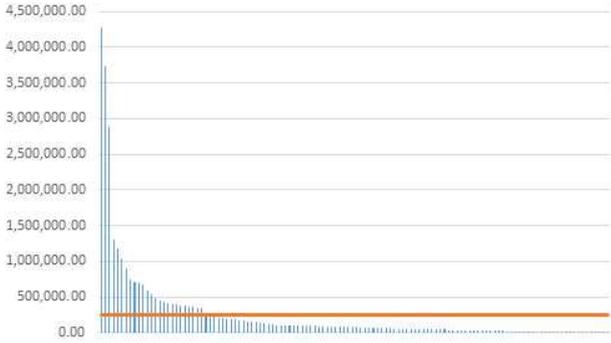


그림 2. 1926년 청부업자별 청부금총액과 평균(5만원 이상의 공사계약만 집계) (자료: 朝鮮土木建築協會, 「朝鮮土木建築協會會報」)

3,645만 여 원의 공사 계약이 이루어졌다. 협회에 등록된 청부업체 122개²⁰⁾의 청부금액을 순위별로 그래프로 나타내면 그림 2와 같다. 그래프를 살펴보면 수주계약금은 몇 개의 업자가 독점하는 구조이다. 1위인 하자마구미(間組)는 연청부금 총액이 약 428만원으로 조선토목건축협회 비회원의 연청부액 전체와 비견될 금액이지만 최하위인 업체의 총액은 5,150원으로 그 차이가 굉장히 크다. 1위부터 10위까지의 회사명을 보면 하자마구미(間組), 나가토구미(長門組), 마츠모토구미(松本組), 오쿠라구미(大倉組), 데라오구미(寺尾組), 아가와구미(河川組), 호리우치구미(堀内組), 아라이구미(荒井組), 세이요사(盛陽社), 니시모토구미(西本組)²¹⁾로 대한제국 시대부터 철도부설공사에 참여한 대규모 청부업자가 대부분이다. 이후 협회 회보를 살펴봐도 순위만 약간 달라질 뿐 상위권은 크게 변동이 없다. 122개의 업체 중 전체 누계액의 평균보다 많은 계약금을 받는 곳은 27개의 회사로 전체 업체의 1/4에 못 미친다²²⁾.

한편 청부업자는 대한제국 시대부터 꾸준히 증가하여 러일전쟁 이전에는 26개였던 업체가 1919년에는 87개로 늘었으며 1929년에는 171개에 달하게 된다²³⁾. 앞

20) 협회회원은 더 많으나, 청부액 수치는 대표인 또는 회사명으로 집계된다.

21) 원문에서 다음 6개의 업체는 업체명이 아닌 업체대표자명이 기재되어 있다. 나가토구미(長門組), 데라오구미(寺尾組), 아가와구미(河川組), 호리우치구미(堀内組), 아라이구미(荒井組), 니시모토구미(西本組)

22) 3장에서 다루게 될 하나조노 사키치의 1926년 실적은 44,250원으로 그해에는 80위에 그쳤다. 그러나 다음 해인 1927년에는 195,400원으로 전체 35위에 오르는 등 이후의 성적은 해마다 달랐는데, 이는 하나조노 사키치 뿐만 아니라 상위에 속해있는 대형 업체 이외에는 그 수입이 일정하지 않았던 것으로 보인다. 청부계약금의 추이로 볼때 1920년대 하나조노 사키치가 운영했던 공무소는 중소기업의 한 전형으로 볼 수 있으며 하나조노 사키치의 행보를 통해 대형 청부업체 이외의 사업 행보를 유추할 수 있다.

서 언급한 것과 같이 1920년대 국가에서 발주하는 공사의 예산은 한정되어 있는 것에 비해 청부업자는 많이 증가하여 그들 사이에 수주 경쟁이 심화 될 수밖에 없었다.

이러한 수주경쟁의 심화는 1920년대 말부터 1930년대 초에 걸쳐 전주, 대구, 경성에서 일어난 청부업자들의 담합사건으로 이어진다. 주목할만한 사실은 이런 담합 사건에 연루된 청부업자들이 대개 철도 공사로 자리잡은 유명 청부업체 임원들로, 기존의 사업권을 독점·유지하기 위해 불법 행위에 가담한 것이었다. 그들은 정계 유력인사들과 다수 접촉하며 관영공사의 예산확충을 위해 뇌물을 공여하기도 하였다. 이러한 담합 활동에 소요되는 비용은 조선토목건축협회 소속 회원 청부업체들로부터 거두어 들었는데, 그 금액이 상당했기 때문에 업자들의 원성을 사기도 했다²⁴⁾. 이처럼 공사수주의 경쟁은 청부업체 내에서도 심각한 문제가 되었다. 즉 관영공사가 좀처럼 확대되지 않는 상황에서 소수 업자들만이 관영공사청부를 지속적으로 독식하였으며, 대다수의 업자들은 스스로 공사의 기회를 만들어내야만 했던 환경이 펼쳐진 것이다²⁵⁾.

앞선 절에서 언급한 것과 같이 민영공사의 증가, 건축자재의 생산환경 변화, 도시화로 인한 교외지 개발은 건설업의 불경기, 토목건축 청부업체 간의 경쟁심화를 타개할 수 있는 단초를 청부업자에게 제공한 것으로 보인다. 하나조노 사키치(花園佐吉)의 활동은 이러한 상황을 구체적으로 보여준다.

3. 청부업자 하나조노 사키치의 다양한 활동

3-1. 토목건축청부활동과 건축재료제조업

하나조노 사키치(花園佐吉)는 1883년 일본의 가고시마현 이즈미군 코메노즈마치(鹿兒島縣 出水郡 米之津町)에서 태어나 후쿠오카 공업학교 건축과를 졸업하고

23) 『朝鮮請負年鑑』에 소개된 청부업자 중 조선에 진출한 해를 기준으로 집계하였다. 이는 『朝鮮銀行會社組合要錄』1921년 판에 기재된 청부업을 목적으로하는 자본금 10만원 이상의 회사의 수, 88개보다 많다. 이를 통해 당시 청부업체의 규모를 짐작할 수 있다.

24) 최병택, 「『경성토목담합』사건을 통해 본 일제하 토목청부업계의 담합 관행」, 『역사연구』 28호, 역사학연구소, 2015.6., 95~101쪽

25) 경성토목담합사건이 일어난 1932년 이후 총독부는 수의계약을 확대하고, 철도 및 하천 개수사업 관련 공사를 총독부 직영으로 운영하는 방침을 정하는 등 토목청부업의 활동을 제한하였다. 이로 인하여 토목청부업은 크게 위축되었으며 이러한 상황은 1935년에 이르러서야 조금씩 완화되었다.; 최병택, 「『경성토목담합』사건을 통해 본 일제하 토목청부업계의 담합 관행」, 『역사연구』 28호, 역사학연구소, 2015.6., 113~114쪽

타츠노 킨고(辰野金吾)가 소장으로 근무하고 있는 타츠노 카사이(辰野葛西) 건축사무소에 입사하였다. 타츠노 킨고가 제일은행 한국 총지점의 설계 및 감독을 맡으면서 하나조노 또한 1908년 8월 대한제국으로 건너 오게 되었으며 설계의 제도 및 현장직으로 4년간 재직하였다²⁶⁾.

지금까지의 선행연구에서 하나조노 사키치²⁷⁾ 또는 그가 대표로 취임했던 회사명²⁸⁾이 언급된 적은 있으나, 그 사실들을 바탕으로 한 하나조노의 종합적 행보는 조명을 받지 못하였다.

하나조노는 1920년 4월 자신의 이름을 내건 하나조노공무소(花園工務所)를 설립하고 국내에서 건축활동을 시작하였다. 그는 제국대학 출신은 아니었으나 타츠노 킨고의 사무실에서 재직할 경험을 바탕으로 일찍이 조선에 정착한 설계감독으로서 각종 유명은행의 설계감독 및 시공을 맡았다. 조선은행의 지점과 사택, 십팔은행 지점, 식산은행 지점을 비롯해 일본생명²⁹⁾ 지점, 사택, 창고의 공사를 맡게 되었다. 뿐만 아니라 1920년대 조선에 자리잡은 대규모 공장 중 제지업의 오지제지(王子製紙)³⁰⁾, 야마주제사(山十製絲), 동양제사

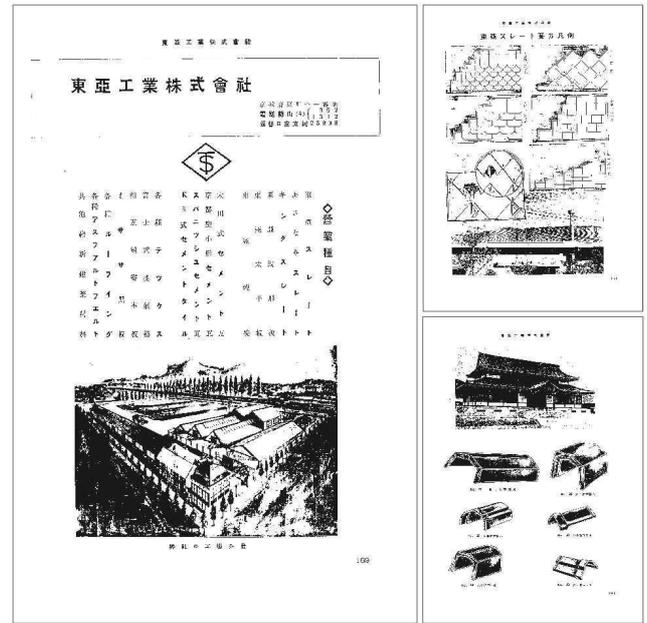


그림 3. (주)동아공업 판매 제품 (자료: 朝鮮建築會, 『建築資料型錄』, 1938)

(東洋製絲) 공장과 제철업으로 유명한 미즈비시합자회사(三菱合資會社)의 사택을 건설했다.

하나조노 사키치는 오랜기간 조선에 거주하며 건축재료와 설비의 개선에 관심을 가져왔는데³¹⁾, 이미 1925년에는 공무소를 운영하면서 건설재료의 제작 및 판매업을 겸하였던 것으로 확인할 수 있다. 특허를 받은 기와인 오타식철근와(太田式鐵筋瓦), 각종 토관, 시멘트 타일 등을 경성부 경정(京城府 京町) 11번지의 공장에서 제작하고, 판매는 경성부 태평동2정목 73번지에 위치한 호소미상점(細見商店)에서 하였다. 또한 저렴한 가격에 판매 재료의 시공도 맡았는데 이는 하나조노공무소에서 담당했을 것으로 추정된다³²⁾.

한편 1928년 9월 7일, 특허 오타식 철근와 제작소(特許太田式鐵筋瓦製作所)라는 특정 상호 없이 운영되던 공장은 석면, 시멘트, 기타를 원료로 한 각종 공업용 재료를 제조하는 주식회사 동아슬레이트(株式會社 東亞スレート)로 상장하였고, 하나조노가 사장으로 역임하였다.

1932년 1월에는 (주)동아슬레이트와 하나조노공무소를

26) 하나조노는 조선은행 공사이후 십팔은행(十八銀行), 한호농공은행(韓湖農工銀行)의 영선과에서 건축감독으로 일했다. 이후 은행을 나와 1915년 야마모토 칸노신(山本鑑之進)공무소 경성출장소 주임으로 활동하였다. 야마모토 칸노신은 츠키지공수학교(築地工手學校, 현 工學院大學) 1기로 졸업하고 타츠노 킨고에 의해 일본은행본점 신축공사 주임으로 발탁되었다.

27) 수나모토 후미히코, 「경성부의 교외주택지에 관한 연구-명수대 주택지를 둘러싼 언설과 공간을 중심으로」, 『서울학연구』 35호, 2009.5., 158쪽; 민간업자에 의해 개발된 경성의 교외주택지를 종합하여 만든 표에 영천토지경영합자회사와 하나조노 표기하고 있다. 이경아·전봉희, 「1920-30년대 경성부의 문화주택개발에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집 계획계』, 22권 3호(통권209호), 2006.3., 193쪽; 경성부 문화주택지 목록표 중에 동북부 약수대 토지소유자로 하나조노를 표기하고 있다.

정안기, 「1930년대 조선형주식회사, 『朝鮮信託(株)』의 연구」, 제57회 전국역사학대회, 2014.11.2. 발표자료 6쪽; 1930년 말 조선에서 신탁업을 운영하던 회사의 목록표에 공제신탁 회사대표로 하나조노를 표기하고 있다.

다만 이경아, 「일제강점기 문화주택 개념의 수용과 전개」, 서울대학교 박사논문, 2006의 본문 중에 하나조노공무소를 운영하는 대표로서 하나조노 사키치가 『朝鮮と建築』에 수록한 글을 소개하고 있다.

28) 김주야, 「1920-1930년대에 개발된 金華莊주택지의 형성과 근대주택에 관한 연구」, 『서울학연구』, 32호, 2008.8., 165쪽; 한국인주택지가 영천토지경영합자회사에 의해 개발되었다는 언급이 있다.

홍경화 「조선건축회 발행 건축자료형록에 관한 연구」, 2016, 한양대학교 석사논문, 44쪽; 건축관련자료회사 목록표 중에 하나조노가 사장을 역임한 동아공업주식회사가 있으나 재료의 제조, 제작, 판매 회사로 소개할 뿐 청부업은 수행하고 있지 않다고 표기하고 있다.

29) 일본생명 경성점 설계자는 카타오카 안(片岡安)으로, 그는 1905년 타츠노 킨고와 타츠노-카타오카 건축사무소를 설립하였다. 또한 그는 일본생명보험의 부사장 카타오카 나오후루(片岡直濶)의 데릴사위이기도 해서 일본생명의 각 지점 설계를 맡아서 하였다.

30) 시부사와 에이치가 운영하였던 제지사로, 조선에도 진출하여 조선제지업을 대표하는 공장을 운영하고 있었다. 조선 대규모 공업기업 중 투자액, 생산액, 직공수 등을 종합한 순위에서 5위의 규모를 가지고 있었다.

31) 「建築家のみならず爲政者も考慮せねばならぬ採暖家屋」, 『朝鮮と建築』 6輯 4號, 1927.1.

32) 「(廣告), 花園佐吉, 佐藤繁一, 細見勝治郎」, 『朝鮮新聞』 1925.4.8.

12 논문

합쳐 기존 공장 부지에 동아공업주식회사(東亞工業株式會社)를 설립하였다. (주)동아슬레이트가 자본금 100,000원, 불입금 50,000원으로 시작한 회사였다면 (주)동아공업은 자본금과 불입금을 각각 300,000원, 150,000원으로 증자하여 규모를 키웠다. 당시 조선 내 공업용 재료를 제조·판매하는 회사들과 비교하면 중소규모였으나³³⁾ 상대적으로 다양한 제품을 제조·판매하였다.

1938년에 간행된 『建築資料型錄』에는 당시 판매 중인 재료의 종류와 도판이 구체적으로 기재되어 있는데(그림 3)³⁴⁾ 석면, 시멘트 기와, 시멘트 타일 및 시멘트를 원료로 하는 각종 공업용 재료를 제조·판매한 것을 확인할 수 있다. 그 밖에 (주)동아공업은 1930년대 후반에는 개간간척사업, 광업 경영까지 사업을 확장해 나갔다³⁵⁾.

3-2. 교외지 개발과 토지경영

하나조노 사키치는 1920년대 초부터 꾸준히 도심부 일대와 교외지의 토지를 사들여 1927년 기준으로 약 3,400평 정도의 땅을 경성부 내에 가지고 있었다. 도심부의 소유 필지는 황금정통(黃金町通)과 태평정통(太平町通) 가까운 곳에 위치하고 있었으며 토지임대를 한 것으로 보인다³⁶⁾.

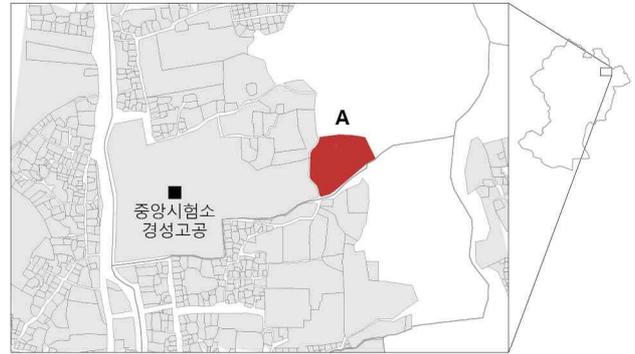
1921년 하나조노 사키치는 도심부 외에도 교외지였던 동승동에 5개의 필지를 구매하였다(그림 4 A영역). 하나조노가 구매한 동승동 201, 202, 203, 203-1, 203-2번지는 한양도성의 동쪽 성벽 바로 안쪽으로 202번지를 제외하고는 지목이 대지(垓)가 아닌 밭(田)이었으며, 영세한 도로가 201, 202번지 옆으로 지나고 있었다. 당시 바로 옆 필지, 동승동 199번지 공업전습소 자리에는 중앙시험소가 자리 잡고 있었고, 경성고등공업학교의 전신인 경성공업전문학교도 부지를 공유하고 있었다. 1925년부터는 경성제국대학의 동승동과 연건동 캠퍼스 공사가 시작되면서 이 일대는 교육의 중심지로 개편되었다.

33) 朝鮮建築會, 『建築資料型錄』, 1938 목차에 기재된 회사와 비교; 홍경화 「조선건축회 발행 건축자료형록에 관한 연구」, 2016, 한양대학교 석사학위논문, 43~44쪽

34) 동아슬레이트, 오사나미슬레이트(파형), 킹슬레이트, 동아파형판, 동아태평판, 동아연돌, 동아벽판, 오타(太田)식 시멘트와, 교토(京都)형 소형 시멘트와, 스페니쉬 시멘트와, KS식 시멘트타일, 각종 텍스(널빤지), 후지(富士)식 환기기, 합판(相互矧ぎ木板), 미사사혹판, 각종 지붕재, 각종 아스팔트펄트, 기타 참신건축재료를 제작 및 판매하였다.

35) 中村資良, 『朝鮮銀行會社組合要錄』, 東亞經濟時報社, 1939

36) 하나조노 소유 필지 중 몇 개는 일반회사의 주소로 등록된 것을 확인하였다.



(1929)

(1936이후)

그림 4. 하나조노 사키치 소유 필지와 분할(동승동) (자료: 京城府, 『京城府壹筆每地形明細圖』, 1929(필지편집); 폐쇄지적도(연도미상, 필지편집))

하나조노는 동승동 필지를 구매한 지 9년 뒤인 1930년 4월 30일에 5개의 필지를 201번지로 합병, 당일에도 다시 201-1번지부터 201-14번지까지 14개의 필지로 분할하고 판매를 시작하였다. 이 14개의 필지는 약수대(藥水臺)³⁷⁾라는 이름으로 그해 봄부터 판매 개시하여 동년 8월에 첫 매매가 성사되었다. 당시 약수대 주택지를 소개하는 기사의 내용에 의하면 해당 필지는 평당 19~20원에 판매되었다고 한다³⁸⁾. 하나조노가 동승동 5개 필지를 구매했을 당시 지가가 1,807평에 2,349원이었는데, 판매할 때는 약 30,654원³⁹⁾으로 토지

37) 이정아·전봉희, 수나모토 후미히코의 선행연구에서는 약수대의 개발을 이시다 사다지로(石田定次郎)가 했다고 밝히고 있다. 이는 1930.11.19. 일자의 『京城日報』에서 이시다 사다지로(石田定次郎)이라는 청부업자가 땅을 매입하여 정지한다는 기사내용에 근거하고 있다. 하지만 신문기사의 내용과 달리 토지대장에 의하면 동승동 필지는 하나조노 사키치의 소유였다가, 경성제국대학의 타카쿠수(高楠), 쿠보(久保)교수, 경성고등상업학교의 요시가와(吉川)교수, 경성사범학교의 히카사(日笠)교수(教諭) 등 필지 매입자에게 직접 소유권이 이전되는 것을 확인할 수 있었다. 필자는 이를 비롯하여 하나조노 사키치가 청부업자였다는 점, 도심지에서도 이미 토지경영을 하고 있었다는 점을 근거로 약수대의 개발도 하나조노 사키치에 의한 것으로 판단했다.

한편 비슷한 시기에 동승동 필지 근처에 위치한 경성제국대학 총장관사와 주입관사를 이시다 사다지로(石田定次郎)가 시공한 기록(『朝鮮と建築』, 11輯 5號, 1932.5)이 있는 것으로 보아, 이시다는 1930년대 초 동승동 지역의 개발에 긴밀한 관계를 가지고 참여한 것으로 추측된다.

38) 「住宅點景」, 『京城日報』 1930.11.19.

대금만으로도 큰 수익을 올렸을 것으로 판단된다. 판매된 각 필지의 면적은 평균 120평(40)으로 넓은 편이며 새롭게 조성된 루프형 도로가 필지의 중앙에 자리잡고 있었다.

한편 하나조노 사키치는 동송동 이외에도 영천지역의 토지임대·판매도 하였다. 관동, 현저동, 행촌동, 교북동에 걸친 영천일대는 의주통(義州通) 독립문 주변의 인왕산 자락을 지칭하는데, 영험한 약수가 난다고 하여 영천이라 불린 곳이다(41). 확장되기 이전의 경성부 서북쪽 끝에 위치하여 도시화와 함께 서서히 택지화가 진행되었다.

1920년대 개성에 사는 박문규(朴文圭)가 그림 5와 같이 이 일대 산지를 구입 후 1931년 개간하여 대지(垸)로 바꾸었으며, 필지를 나누어 임대를 준 이후 급격하게 주택지로 변모한 것으로 추정된다(42). 그리고 토지대장에 의하면 1912년 토지조사 때부터 조선농업주식회사가 현저동, 교북동, 관동에 땅을 다수 보유하고 있었으며 이를 1929년경 10평 내외로 분할한 것을 확인할 수 있었다. 이렇게 분할된 필지는 1934년 인천의 유군성(劉君星)에게 팔렸으며 1935년 하나조노 사키치, 이시가와 아키조(石川倦造), 박덕영(朴德榮)(43)이 유씨로부터 영천주택조합을 인계받는 동시에 필지를 구매하였다. 이후 그들은 조합을 영천토지경영합자회사(靈泉土地經營合資會社)로 변경하여 운영하였다.

당시 영천 일대는 조선인 노동자들이 거주하던 영세한 주택이 약 3천호 가량 밀집해 있었는데, 인왕산 비탈에 제대로 된 기초공사도 없이 바라크식 주택, 즉 판자집이 들어찬 빈민지대였다(44). 도로는 차지인이 각자

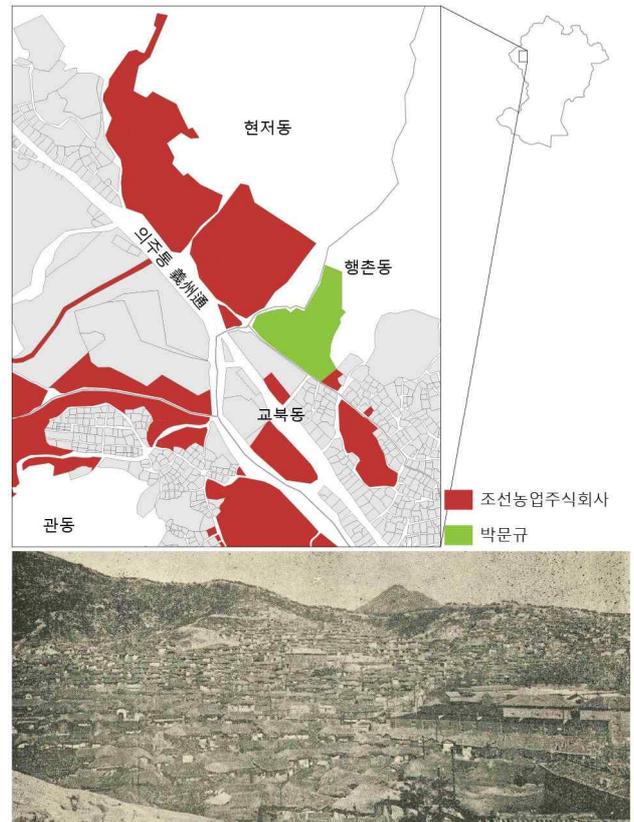


그림 5. (상) 1927년 (주)조선농업주식회사 소유 필지와 1931년 박문규 소유 필지; (하) 영천 일대 전경(자료: (상) 京城府, 『京城府臺筆每地形明細圖』, 1929(필자편집); (하) 中央情報鮮滿支社, 『大京城寫真帖』, 1937)

임의로 축조·연장하고 있어서 불규칙할 뿐 아니라 자동차의 통행이 불가능하여 화재시 소방차가 진입할 수 없는 실정이었고, 상하수도 또한 불충분하였다(45). 토지임대료는 평당 5-10전을 받고 있었으나, 주변 시세에 비해 비싸다는 주민들의 항의를 받아 사회적 문제가 되었다(46). 지세 체납 문제로 몇 년간 주민과의 갈등을 빚던 영천 일대 주택은 1939년 경매에 부쳐졌다. 영천토지경영합자회사는 이후 상장되어 조선실업주식회사(朝鮮實業株式會社)로 상호가 변경·운영되었다.

3-3. 신탁회사 인수 및 운영

동송동 개발 직전인 3월, 청부업자인 하나조노 사키치와 금융관계자(47), 투자자(48) 출신의 인물들이 모여

39) 동송동 소재 5개의 필지의 총 면적은 1807평이었으나, 분필의 과정에서 235평을 도로로 사용하여 주택필지로 사용된 것은 1572평이다. 판매금액은 1평당 19.5원으로 계산했다.

40) 도로로 지목을 변경한 201-5번지를 제외

41) 『靈泉약박골興亡史』 (3), 『每日新報』 1936.6.2.

42) 「館洞一帶地垸料問題化」, 『朝鮮中央日報』 1935.8.2.의 기사에 따르면 박도씨가 1920년대 중반에 일대를 구입하여 주택지로 만들었다고 기록되어 있다. 토지대장에 따르면 소화6년, 즉 1931년 3월 10일에 행촌동 210번지 10,631평이 개간되기 시작하여 그해 5월 29일에 처리되었다고 개재되어 있으며, 해당 토지의 소유자는 박문규였다.

43) 『大京城寫真帖』, 中央情報鮮滿支社, 1937에는 영천토지경영합자회사의 중역으로 박德關榮이라는 이름이 표기되어 있으나, 『朝鮮銀行會社組合要錄』, 東亞經濟時報社, 1937의 기록에 의하면 영천토지경영합자회사의 후신인 조선실업주식회사(朝鮮實業株式會社)의 중역으로 박德榮이라는 이름이 표기되었던 점, 「館洞一帶地垸料問題化」, 『朝鮮中央日報』 1935.8.2. 일자 신문에 동 회사의 대표인 박德榮이라고 표기된 점을 바탕으로 박德關榮은 오기인 것으로 보인다.

44) 「基礎工事不完全으로 千五百戶將來念慮」, 『東亞日報』 1933.9.5.

45) 「再燃한靈泉住宅會社 借地料金問題」 『每日新報』 1936.9.29.

46) 「館洞一帶地垸料問題化」, 『朝鮮中央日報』 1935.8.2.에 기재된 사건을 계기로 지대문제에 관한 영천토지경영합자회사와 차지인과의 갈등이 격화되면서 오랜 사회문제로 대두되었다.

47) 전무로 취임한 우메하라 타쿠지(梅原琢次)는 하나조노가 조선에

공제신탁주식회사(共濟信託株式會社)를 인수하였다. 원래 ㈜공제신탁은 이시다 요사부로(池田與三郎)가 대표취체역이며 최대주주로 있던 신탁회사로 금전, 유가증권, 금전채권, 부동산 등의 일반 신탁업뿐만 아니라 공채·주식·사채의 모집·취급·인수, 상품의 보호·보관, 채무의 보증, 부동산 중개, 담보 대부 업무를 담당하고 있었다. 1920년대부터 우후죽순처럼 생긴 영세한 신탁회사 중에서 자본금 100만원, 불입금 25만을 가지고 있는 탄탄한 회사였던 ㈜공제신탁이 하나조노 사키치에게 인수된 이유는 다음과 같다.

하나조노 사키치(花園佐吉), 요시가와 타이치로(吉川太一郎)⁴⁸⁾, 우메하라 타쿠지(梅原琢次)의 세 명은 중견으로서 기타 2, 3 재계의 유력자이자 금융사업에 경험있는 자로서 신탁회사건설을 계획했던 그 결과 현재의 신탁회사중역은 무진회사에 전임. 공제신탁 공제무진은 자매회사로서 상호밀접한 관계를 가지고 업무의 확장을 그리고 있었다. 경영인수이유는 좌와 같다.

- 근래 발표한 신탁법령에 의해 중역의 무진업과 겸업을 허하지 않음
- 신경영자 재계유력자로서 내지의 모실업가와 사업상의 연계있는 일⁵⁰⁾

기존 ㈜공제신탁의 대표였던 이시다 요사부로를 비롯하여 대부분의 중역이 공제무진주식회사(共濟無盡株式會社)의 대표와 중역을 동시에 역임하고 있었기 때문에 더 이상 신탁영업을 할 수 없었다.

하나조노가 ㈜공제신탁을 인수하기 이전부터 조선총독부는 신탁회사에게 신탁회사의 자격강화와 합병의 조짐을 꾸준히 알리고 있었다. 실제로 하나조노가 ㈜공제신탁을 인수한 것은 1930년 3월로, 이 신탁회사는

서 처음 입사한 심팔은행 경성지점의 당시 차석이었다. 요시마츠 코지(吉松幸次)는 일본금융업에 종사했던 사람이었으며 시부사와계 기업의 사원으로 오랜기간 재직해왔다. ㈜공제신탁을 인수후 감사역과 전무취체역을 역임했다.

48) 상무취체역이나 최대주주였다. 요시가와 타이치로(吉川太市郎)는 경성의 도심 중심부에 여러 필지를 소유하고 있던 사람으로서 임대업으로 수익을 내고 있었다. 요시가와와 하나조노와 같이 교외주택지개발의 계획을 가지고 있었던 것으로 보이는데, 1937년부터 연회장주택지개발을 시작하여 분양공고를 내었다. 취체역이었던 이시가와 아키조(石川僉造)는 앞서 언급한 것과 같이 하나조노와 영천일대의 토지를 함께 경영함과 동시에 요시가와와 연회장 주택지를 함께 경영하였다.

49) 본 기사에 기재된 ‘吉川太一郎’는 ‘吉川太市郎’의 오키인 것으로 보인다. 『朝鮮銀行會社組合要錄』, 東亞經濟時報社, 1931, 1933년도 판에 상무취체역으로 ‘吉川太市郎’라고 기재되어 있을 뿐만 아니라 당시 신문기사에도 ‘吉川太市郎’로 기재되어 있다.

50) 「共濟信託買收經營肩代, 信託令は無盡信託兼營을許さぬ, 新重役の方針」 『朝鮮新聞』 1930.3.30., 위 기사는 조선총독부에서 「朝鮮信託令」이 공포하기 1년 전인 1930년에 작성된 것으로, 신탁령이 공포되기 전부터 그 내용이 세간에 알려진 것으로 보인다.; 「信託業令進歩」, 『東亞日報』 1930.4.10.)

1933년 12월 조선신탁주식회사에 합병된다. 앞선 기사에 따르면 하나조노는 ㈜공제신탁을 인수하기 전부터 신탁회사 인수를 계획하고 있었다는 것을 알 수 있는데, 동승동의 미개척지를 개발하기 위해 필요한 자금을 신탁회사 인수를 통해 충당하려는 계획을 세웠을 것이라 추정할 수 있다⁵¹⁾.

4. 1920-30년대 청부업의 변화

4-1. 청부업자의 건축재료 제작과 판매

1920년 회사령 폐지 전후로 기업의 신설, 일본 대기업의 조선진출이 급증하면서 공장의 건설이 증가하였다. 따라서 관 또는 일부 허가를 얻은 회사만이 건축재료를 생산·공급하기에는 그 수요를 따라가지 못하자 민간기업에서 이를 점차 생산하기에 이른다. 1920년대 초만 해도 건축재료를 판매하는 업체가 많지 않았는데, 1921년 발행한 『朝鮮銀行會社組合要錄』에 의하면 목재, 금물, 시멘트, 각종 관(管), 도로 등 건축재료를 판매하던 회사는 전국에 46개⁵²⁾뿐이었다. 한편 건축재료의 표준화는 1921년경부터 점진적으로 진행되었기 때문에 건재의 대량생산이 어려웠다. 따라서 건축재료의 가격은 1920년대 초에 가장 비쌌으며 점차 완화되는 경향을 보였다⁵³⁾.

1920년대 내내 지속되었던 경제적 불황 속에서 불안정한 건재 시장환경은 청부업계 내에서 극복해야 할 과제였다. 이러한 상황 속에서 청부업자는 건축재료의 제작·판매하는 일로 사업을 확장하는 경향을 보인다. 1921년 발행한 『朝鮮銀行會社組合要錄』에 청부업을 영입하고 있는 35개의 회사 중에 13개의 회사⁵⁴⁾는 건축재료 제작·판매를 겸하였으며, 대부분 목재, 시멘트를 원료로 한 건축재료를 제작·판매하였다. 청부업자

51) 동승동 개발을 이해 ㈜공제신탁을 인수했다고 판단한 근거는 첫째, 신탁령 공포이후 공제신탁이 ㈜조선신탁에 인수되었을 당시 다 신탁회사의 사원 및 중역이 ㈜조선신탁에 인구 및 중역으로 재취임된 것과 달리, 공제신탁은 사원만 전원인수되었고, 중역들은 재취임되지 않았다는 점, 둘째, 하나조노는 1930년 3월 공제신탁주식회사를 인수하였는데, 그해 4월 말에 동승동의 필지를 분할하고 판매를 시작하였다는 점을 근거로한다. 또한 ㈜공제신탁 인수 전후의 영업상황을 살펴보면 신탁자산 중 부동산담보대부금이 차지하는 비율이 급격하게 증가한다. 1929년 55,429원으로 전체의 14%, 1931년 226,486원으로 전체의 33%이다. 하나조노가 동승동 필지를 담보로 ㈜공제신탁에 대부금을 빌린 것이 아닐까 추측한다.

52) 『朝鮮銀行會社組合要錄』 1921년 발행본은 공청자본금 10만 원 이상으로 기재된 합자, 합병, 주식회사를 대상으로 1921년 8월 말 조사하고 있어, 자본금 10만 원 이하의 회사는 불포함 된 숫자이다.

53) 김석순, 「1920-1945년의 건축 주재료인 목재와 벽돌의 생산사에 관한 비교 연구」, 『대한건축학회 학술발표대회 논문집-계획계』, 제11권 제1호, 1991.4., 168~170쪽

54) 자본금 10만 원 이하의 회사는 불포함 된 숫자이다.

는 청부업과 관련된 자재의 생산·공급업으로 사업영역을 확장함으로써 원가절감, 불리한 가격경쟁 회피, 생산한 제품을 통한 차별화 서비스 제공이라는 이점을 가질 수 있었다. 이러한 사업확장의 방향과 특징을 종합적으로 보았을 때 ‘수직계열화(Vertical integration)’⁵⁵⁾로 볼 수 있다.

이처럼 청부업자 중에 건축재료상을 겸업하는 회사는 점차 그 수가 증가하는 양상을 보이는데⁵⁶⁾, 하나조노의 특허오타식철근와제작소 운영도 이러한 맥락으로 이해된다. 철근와를 비롯한 각종 토관, 시멘트 타일 등을 생산함으로써 공급선을 보유하고 저렴한 가격에 시공을 하면서 유통망을 확보하는 수직계열화를 시도한 것이다. 청부업과 재료업을 따로 운영하던 경영방식은 주식회사 동아슬레이트에서 동아공업주식회사로 이어지면서 일원화되었다.

청부업의 수직계열화는 자재 확보 비용을 절감하여 얻는 수익 이외에도 기업의 규모를 확대시켜 산업 내 경쟁력을 제고시키는 것으로 보인다. (주)동아공업은 이전에 비하여 투자액을 3배 높여 상장한 회사였는데, (주)동아공업의 설립 이후 청부공사의 발주업체의 성격도 확연히 변하는 것이 보인다. 하나조노공무소와 (주)동아슬레이트를 운영하던 시기에는 대부분 금융관련 회사나 제지·제사 관련 민간기업에서 공사를 청부하지만 1932년을 기점으로 경성부나 전라북도나 같은 지방 정부, 총독부, 군부 등 국가기관이 주가 되었다. 1931년, 1932년 대구와 경성에서 벌어진 청부업자 담합사건 이후 정부에서 청부계약방식을 지명입찰제도로 변경하였는데 이때의 지명의 기준은 청부업자의 자본력과 신용 등을 평가한 것으로, 하나조노의 회사가 이 평가에 선정될 수 있을 정도로 경쟁력을 갖추게 된 것으로도 볼 수 있다⁵⁷⁾.

4-2. 청부업자의 교외주택지 개발

55) Vertical integration은 학자에 따라 수직적 통합전략, 수직통합, 수직계열화 등으로 불리고 있으나 그 내용은 현재의 기업활동과 연계된 다른 사업, 즉 가치사슬의 전·후방으로 확대하는 경영전략으로 서술하고 있다; 신유근, 『경영학원론-시스템적 접근』, 다산출판사, 2006, 285-288쪽; 홍장표·장지상, 「수직계열화를 통한 내부거래가 기업의 총요소생산성에 미치는 영향」, 『經濟發展研究』, Vol.23 No.2, 2017, 103-104쪽; 배유진, 「수직계열화(Vertical Integration), 수평계열화(Horizontal Integration)」, 『국토』 2013년 9월호 (통권 383호), 국토연구원, 2013.09., 49쪽

56) 1937년 발행된 『朝鮮銀行會社組合要錄』에서 청부업을 영업하고 있는 256개의 회사 중에 88개의 회사는 건축재료 제작·판매를 겸하고 있다. (자본금 10만 원 이하의 회사는 불포함 된 숫자이다.)

57) 兒玉琢 口述, 竹下留二 編, 『朝鮮の談合』, 1933. 67-70쪽; 이금도, 朝鮮總督府 建築機構의 建築事業과 日本人 請負業者에 關한 研究, 부산대학교 박사학위논문, 2007, 199쪽

표 1. 1930년대까지의 경성 교외주택지 개발 현황

개발주체	주택지명	개발 년도	면적	청부업 중사경력
카메야상점	카메야상점주택지	1923	2,300	
경성문화촌건설사무소	경성문화촌	1924		
조선토지경영회사	미도리가오카주택지	1925	3,770	●
		1925	7,300	
	1927	8,300		
	소화원주택지	1927	5,200	
	청수대주택지	1929*		
중립동주택지	1929*			
마츠모토구미	츠루가오카주택지	1928	2,200	●
모리 케이스케(森啓助)	감천정터 주택지	1927	2,600	
(주)공계신탁	송일동	1927		
타카무라상회	혜화동	1928	20,000	
타카무라상회, 후쿠토쿠무진	삼판주택지	1931*	900	
마스다사무소	금화장주택지	1928	3,700	●
		1930		
		1934		
경성토지신탁	청계대주택지	1929	4,300	●
아키하기 요사부로	남산장 앞	1929	2,000	
(주)조선농업, 박문규 ⁶⁴⁾	영천주택지(현저동, 교북동, 관동)	1929		
스기야마	스기야마씨주택지	1930*		
니시오토지경영부	동소화원주택지	1930*	2,000	
청업정주택지경영	청업정주택지	1930		
(합)무학주택경영	무학정주택지	1930	5,600	●
		1931	5,100	
		1932	8,900	
아키바상회	고동원주택지	1930	2,400	
오자와콘크리트상회	송사동주택지	1930	1,500	●
하나조노 사키치	약수대주택지	1930	1,300	●
조선토지경영주식회사	사쿠라가오카 문화주택지	1932	37,000	
		1934		
	장충단(서사현정)	1934		
명수대토지경영사무소	명수대	1932	33,000	●
		1934	45,000	
		1935	80,000	
오다카 에이사부로(小高榮三郎)	마츠가오카주택지	1934	20,000	
연희장도주식회사	연희장주택지	1934	220,000	
신정대주택지분양사무소	신정대주택지	1936*		

* 해당년 이전 개발

자료: 이경아·전봉희, 「1920-30년대 경성부의 문화주택지개발에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집 계획계』, 22권 3호(통권209호), 2006.3.와 수나모토 후미히코, 「경성부의 교외주택지에 관한 연구-명수대주택지를 둘러싼 언설과 공간을 중심으로」, 『서울학연구』, 35호 별책본, 2009.5에서 정리한 개발사례 중 개발자가 확인된 1936년 이전 주택지를 대상으로 재정리

1920년에 들어서자 도시화되는 지방을 중심으로 교외화가 시작된다. 경성부의 경우 1920년 초부터 외곽 지역에 주택지가 개발되기 시작했다. 청부업자가 경성부 교외지 개발사업에 진출하기 시작한 것은 1925년으

로, 조선토지경영회사(朝鮮土地經營會社)의 미도리가오카(綠ヶ丘)주택지와 츠루가오카(鶴ヶ岡)주택지 개발 사례를 들 수 있다. 당시 이 회사의 대표취체역은 아라이구미(荒井組)를 운영하고 있던 아라이 하츠타로(荒井初太郎)였다. 1928년 츠루가오카(鶴ヶ岡)주택지 3차 개발은 마츠모토구미(松本組)가 진행했다. 이 두 개의 청부회사는 앞 절에서 언급한 대형 청부업체로 다른 청부업체에 비해 토목건축공사로도 큰 수익을 얻고 있었음에도 불구하고 이와 같은 주택지 개발사업에 뛰어들었다. 그 밖에도 금화장주택지를 개발한 마스다 다이요시(増田大吉)⁵⁸, 경성토지신탁의 대표취체역인 이누시마 신사쿠(犬島新作)⁵⁹, 무학주택경영합자회사⁶⁰, 오자와(小澤)콘크리트상회⁶¹, 하나조노 사키치⁶², 명수대를 개발한 키노시타 사카에(木下 榮)⁶³과 같은 청부업자들이 경성 교외주택지 개발에 참여하고 있었다.

토지개발은 그저 토지의 매매차익을 얻는 사업이 아니라 개발에 따른 토목건축공사 이익도 발생하는 사업이다. 특히 교외지 개발은 필지의 정지작업, 구획, 도로, 상하수도, 전기 설비 등의 토목공사가 필수이며, 이후 주택공사로 이어질 수 있기 때문에, 부동산 경기가 좋다면 청부업자로서는 이익이 보장되는 사업이라 할 수 있다. 대표적인 예는 아라이 하츠타로가 대표로 있었던 조선토지경영회사에서 개발한 제2차 츠루가오카주택지이다. 조선토지경영회사에서 주택지 형성을

58) 금화장주택지를 개발한 마스다 다이요시는 함경북도 청진, 나남에서 청부업으로 성공한 사람으로 1926년부터 해당 토지를 매매계약하고 1928년부터 정지작업에 나선 것으로 보인다. ; 김주야, 「1920-1930년대 개발된 금화장 주택지의 형성과 근대주택에 관한 연구」, 『서울학연구』 32, 2008.5. 157쪽

59) 1905년 한국정부로부터 토목건축 촉탁을 받아 남만주철도와 조선철도 청부에 종사해온 청부업자이다.

60) 이 회사의 대표는 방규환으로 등록되어 있으나 당시 무학주택지 개발에 관한 기사를 보면 실질적인 대표는 시마 도쿠조우(島德藏)로 다양한 업종에 취체역을 맡고 있는 투자자로 알려져 있다. 이 회사는 토지경영 뿐만 아니라 토목건축 공사의 설계 및 감독 청부 대행을 주요 업무로 삼고 있었다.

61) 경성부에 위치한 대표적인 특수청부업자로 경성부에 건설된 다수의 철근콘크리트 건물의 콘크리트 타설을 수행했던 기록이 남아 있다.

62) 약수대 개발주체에 관한 선행연구와의 비교는 각주 38에 자세히 설명하였다.

63) 키노시타 사카에는 시키구미(志崎組)의 직원이었다.

64) 수나모토 후미히코는 앞의 논문에서 영천토지경영합자회사경영지의 개발자로 하나조노 사키치가 취체역사장으로 있는 영천토지경영합자회사로 표기하고 있다. 이의 출처를 1937년에 발행한 『大京城寫眞帖』으로 언급하고 있다. 이 책에 의하면 영천토지경영합자회사가 해당 지역의 주택지를 경영하고 있다고 소개하고 있다. 하지만 3장에서 밝혔듯이 (株)朝鮮農業와 박문규가 최초로 해당 지역의 주택지 개발을 했으므로 본문에서는 개발주체를 고쳐 표기하였다.

위한 관계 공사 및 분양을 아라이구미에게 맡겨⁶⁵) 이 증으로 이익을 발생시켰다.

이처럼 청부업체가 가지고 있는 사업역량을 토지개발사업이라는 타 분야의 사업에 활용함으로써 기업의 이익을 증대시키는 전략은 다각화 전략 중에서도 일종의 '관련 다각화(Related or concentric diversification strategy)⁶⁶'로 볼 수 있다. 다각화 전략은 청부업 분야뿐만이 아니라 타 분야의 사업에서 채택한 경영방식이며 1930년대에 들어서는 기업의 경영 다각화가 장려되기도 하였다⁶⁷). 하나조노의 동승동개발 또는 영천토지경영합자회사의 인수와 영천지역의 주택경영도 청부업자가 토지개발사업에 참여하여 사업의 영역을 확대한 사례로 볼 수 있다.

4-3. 청부업자의 신탁업 운영과 한계

경성부의 교외 주택지 개발에 참여하고 있는 업체 중에는 신탁업체 또는 무진업체도 있었다. 앞 절의 사례 중 교외 주택지 개발을 한 주체들 중에 조선토지경영회사, 공제신탁주식회사, 경성토지신탁, 후쿠도쿠 무진(福德無盡)이 여기에 속한다. 아카하기 요사부로(赤萩與三郎)도 남산장 앞 주택지를 개발할 당시 조선토지경영회사의 중역이었고, 하나조노 사키치도 약수대 주택지를 개발할 당시 공제신탁주식회사를 인수받은 상태였다.

중앙금융권은 재계가 불안정해지자 1920년대 중반부터 대출을 규제했다. 따라서 대출의 문턱이 낮은 신탁업이나 무진업이 성행하게 되었다. 당시 신탁회사에서는 금융신탁이 가장 우세하긴 하였으나, 부동산신탁도 우월한 재산이 가능한 투자방식으로 평가하고 있었다⁶⁸). 이러한 이유로 당시 많은 신탁회사에서 부동산 개발을 통해 수익을 남기고자 하였다.

65) 「文化住宅の新經營, 朝鮮土地會社の土地分讓」, 『朝鮮新聞』 1925.12.19.; 「鶴ヶ岡住宅地經營地第二回分開始」, 『朝鮮新聞』 1925.12.29.

66) Related or concentric diversification strategy는 현재 기업의 사업분야와 공통적인 활동요소(제조, 마케팅, 자재관리, 기술, 상표명과 명성 등)를 공유하는 사업이나 유사한 사업에 참여함으로써 사업을 다각화하는 전략이다.; 신유근, 『경영학원론-시스템적 접근』, 다산출판사, 2006, 288쪽

67) 이러한 경영 다각화는 특히 1930년 미곡가 하락 이후 농업에서 적극적으로 장려되었다. 뿐만 아니라 타 제조업 분야에서도 이러한 경향이 보인다.; 「株式」, 『東亞日報』 1933.09.10.

(생략)...공장증설 제품증산과 아울러 호매행을 시하고 잇는바 따라서 근일 국제 정세의 여하로는 경영의 다각화를 필요로 하므로...(생략)

68) 「社説 信託令と無盡令改正に就て」, 『京城日報』 1931.1.18.

경성의 교외주택지 개발에 참여한 청부업자 중에 신탁업을 겸영하였던 자는 아라이 하츠타로(荒井初太郎), 이누시마 신사쿠(犬島新作), 하나조노 사키치가 있다. 조선토지경영회사에서 아라이 하츠타로를 대표취체역으로 영입한 것은 1924년이었으며, 1927년부터는 관을 개정하여 일반신탁업무를 영업과목에 삽입하여⁶⁹⁾, 부동산에 대한 투자를 늘려나갔다. 이누시마 신사쿠는 토목건축 촉탁으로 대한제국기에 한국으로 건너와 각종 철도공사, 인천항의 청부를 맡았다. 부동산신탁에 관련한 업무는 1913년부터 시작하였으며 두 사업을 계속 겸영하였다.⁷⁰⁾

토지개발사업으로 사업을 확장한 청부업자가 신탁회사와 같은 금융업체를 운영하는 것이 보편적인 것은 아니다. 하지만 신탁업을 청부업자가 확장했던 사업영역의 한 갈래로 이해할 수 있다. 신탁업 겸영의 장점은 신탁회사에 개발할 토지를 관리 신탁함으로써 개발자금을 확보하고, 토지의 개발·판매를 회사 차원에서 관리할 수 있으며, 신탁회사의 신용을 바탕으로 판매대상을 확보할 수 있다는 것이다. 하지만 이러한 신탁업으로의 사업확장이 보편화되지 못했던 사회적인 이유가 있었는데 1931년에 「朝鮮信託令」이 발표되었기 때문이다.

「朝鮮信託令」 발표 이전에는 일반 신탁업 관련 법규가 부재한 상황이었으며 대부분의 신탁회사가 부진한 성과를 내고 있었다. 피해자가 속출하자 조선총독부는 은행령을 위반한 신탁회사의 정리를 감행하기로 결정하였다. 실제로 1930년 6월말 조선 내 신탁회사가 80여 개에 달했는데, 부실업체 정리를 감행하자 29개의 회사만 남게되었다. 1931년 「朝鮮信託令」 발표 이후에는 5개의 신탁회사만 남게 되었으며, 이마저도 조선신탁주식회사(朝鮮信託株式會社)에 차차 합병되어 조선 내 신탁회사는 일원화되었다. 이후에 민간이 신탁업을 활용하여 토지개발하는 것은 더 이상 불가능했다⁷¹⁾.

5. 결 론

69) 조선토지경영회사는 1930년 조선토지신탁주식회사로 사명을 변경한다.

70) 朝鮮中央經濟會, 『京城市民名鑑』, 1922; 한국사데이터베이스 (<http://db.history.go.kr/>)

71) 1931년 조선신탁업령과 시행령 공포를 전후해서 종래 회사명 가운데 신탁의 명칭을 삭제 혹은 변경하였다. 업종도 신탁업과 관련한 유사용어를 삭제해서 주로 부동산 매매업으로 전환하였다.; 정안기, 「1930년대 조선형주식회사, 「朝鮮信託(株)」의 연구」, 제57회 전국역사학대회, 2014.11.2. 발표자료, 15~16쪽

하나조노 사키치는 조선은행 현장직 설계감독으로 한국에 왔다가 청부사업을 이어나갔던 인물로, 각종 금융권 및 공업시설의 설계감독 또는 건축청부공사를 맡았다. 1920년대에 들어서 청부업계 내부의 경쟁이 심해지자 그는 사업을 다양한 방면으로 확장해나갔다.

먼저 사업의 '수직계열화'를 꾀했다. 토목건축공사청부의 후방산업인 건축재료를 제조·판매하며 청부사업의 범위를 확장하였으며, 이를 통하여 기업체를 성장시켜 취급 공사의 범위를 늘려나갔다. 두 번째, 사업의 '관련 다각화'를 시도하였다. 교외지 개발이라는 사업의 '관련 다각화'를 통하여 토지경영 수익 뿐만 아니라 관계 공사로 인한 수익을 얻었던 것으로 보인다. 또한 안정적으로 토지개발을 하기 위하여 신탁회사를 인수·경영하기도 하였다. 다만 신탁업령 이후 신탁회사의 일원화로 청부업자가 신탁회사를 운영하며 교외지 개발사업에 참여하는 것은 불가능해졌다.

이처럼 '수직계열화'나 '관련 다각화'를 통한 사업영역의 확장은 하나조노 사키치라는 개인의 사업에서 그치는 것이 아닌 1920-30년대 청부업계에서 보이는 사업 양상이었다. 1920년대 초반부터 1930년대 중반까지 청부업자 중 건축재료의 제작 및 판매사업을 겸업하고 있던 업자는 13명에서 88명으로 약 6.7배 늘었다. 이러한 '수직계열화'는 당시 청부업자 약 35%에게 공통으로 발견되는 현상이었다. 또한, 청부업자 중에 토지경영을 겸하는 경우도 많았는데, 1936년 경성부 확장 이전에 시행된 경성의 교외 주택지 개발 사례가 대표적이다. 청부업자가 대표인 업체가 개발 사례 중 1/3 건을 담당하고 있었는데, 이는 당시 청부업자의 교외 주택지 개발 진출 상황을 잘 보여준다.

이처럼 업무영역의 확장과 사업의 다각화를 통하여 내부적 손실을 최소화하고 대외적 이익을 극대화하려는 시도는 1920-30년대 청부업에서 지속해서 나타난 보편적 현상이었다. 이러한 시도는 관 발주 '청부'공사가 주었던 1920년대 이전의 종속적 건설환경 속에서 민간이 스스로 건설시장을 개척해나가려는 것으로 볼 수 있다. 결국, 이 과정을 통해 청부업자가 '건설업'을 구축한 것이라고 할 수 있다.

본 논문은 1920-30년대 토목건축청부업의 실상을 하나조노 사키치의 개인 활동을 중심으로 살피고 있다는 점에서 한계가 있다. 이를 극복하기 위해 다양한 사례를 현재 검토하고 있으며 추후의 연구활동을 통하여 현재 부족한 연구를 보완할 예정이다.

참고문헌

1. 京城府, 『京城府管內地籍目錄』, 1917, 1927
2. 京城府, 『京城府壹筆每地形明細圖』, 1929
3. 고태우, 「일제하 토건업계와 식민지 개발」, 연세대학교 박사학위논문, 2019
4. 김명수, 「식민지기 재조일본인의 신탁회사 경영 - 조선토지신탁주식회사의 경영변동을 중심으로」, 『한일경상논집』 제75권, 2017
5. 김석순, 「1920-1945년의 건축 주재료인 목재와 벽돌의 생산사에 관한 비교 연구」, 『대한건축학회 학술발표대회 논문집-계획계』, 제11권 제1호, 1991.4.
6. 김주야, 「1920-1930년대에 개발된 金華莊주택지의 형성과 근대주택에 관한 연구」, 『서울학연구』, 32호, 2008.8.
7. 대한민국정부, 「관보」
8. 박운정·서치상, 「일제강점기 관영건축용 목재의 공급체제에 관한 연구」, 『대한건축학회지회연합회 학술발표대회논문집』, 제2권 제1호 통권 제2집, 2006
8. 박운정·서치상, 「일제강점기 민간건축용 목재 공급과 목재상 활동에 관한 연구」, 『한국건축역사학회 2008년도 추계학술발표대회 논문집』, 한국건축역사학회, 2008
9. 부산광역시, 『부산의 뿌리찾기 7 - 부산의 자연마을 제2권』, 부산인쇄협동조합, 2007
10. 서울역사편찬원, 『서울 2천년사 - 제28권 일제강점기 서울의 경제와 산업』, 2015
11. 砂本文彦, 「京城(現ソウル)の郊外住宅地形成の諸相」, 『日本建築學會計畫系論文集』, 第613号, 2007.3.
12. 수나모토 후미히코, 「경성부의 교외주택지에 관한 연구-명수대주택지를 둘러싼 언설과 공간을 중심으로」, 『서울학연구』 35호 (별쇄본), 2009.5
13. 小野久太郎, 『朝鮮請負年鑑』, 朝鮮經濟日報社, 1935
14. 이경아·전봉희, 「1920-30년대 경성부의 문화주택지개발에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집 계획계』, 22권 3호(통권209호), 2006.3.
15. 이금도, 「朝鮮總督府 建築機構의 建築事業과 日本人請負業者에 關한 研究」, 부산대학교 박사학위논문, 2007
16. 이수연, 「조선총독부 발주 건설사업을 통해 본 청부업자의 사업영역」, 『2019 추계학술발표대회 발표논문집』, 한국건축역사학회, 2019.11.
17. 정안기, 「1930년대 조선형주식회사, 「朝鮮信託(株)」의 연구」, 제57회 전국역사학대회, 2014.11.2. 발표자료
18. 朝鮮建築會, 『建築資料型錄』, 1938
19. 朝鮮中央經濟會, 『京城市民名鑑』, 1922
20. 中央情報鮮滿支社, 『大京城寫眞帖』, 1937
21. 최병택, 「‘경성토목담합’사건을 통해 본 일제하 토목청부업계의 담합 관행」, 『역사연구』 28호, 역사학연구소, 2015.6.
22. 홍경화 「조선건축회 발행 건축자료형록에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문, 2016
23. 中村資良, 『朝鮮銀行會社組合要錄』, 東亞經濟時報社
24. 朝鮮建築會, 『朝鮮と建築』
25. 朝鮮總督府, 『朝鮮總督府統計年報』
26. 朝鮮土木建築協會, 『朝鮮土木建築協會會報』
27. 『京城日報』
28. 『東亞日報』
29. 『每日新報』
30. 『朝鮮新聞』
31. 『朝鮮中央日報』
32. 한국사데이터베이스, www.db.history.go.kr

접수(2019. 11. 20)

수정(1차:2020. 02. 18)

게재확정(2020. 02. 25)