

정세권, 북촌을 짓다

2026
북촌문화기행 웹진

이지은
도시계획학 박사

일제강점기 조선인을 위한 주거지를 조성하고
조선의 삶을 지키고자 했던 건축왕 정세권의 이야기

SEOUL MY SOUL 문화다움 DaumSociety 서울한옥



1 경성으로 몰리는 사람들과 열악한 주거환경

1920년대 회사령 철폐 이후 경성 지역의 공장과 회사의 수는 급증하게 되었다. 회사령이란 1911년에 시행된 법으로 조선총독부의 허가 없이는 회사를 설립할 수 없도록 제한한 법령이다. 당연히 조선인의 근대적 기업 설립에 제한이 생길 수밖에 없는 상황이었다. 그러나 1919년 3.1운동 이후 조선총독부는 일종의 유화 정책으로 회사령을 철폐했다. 누구나 신고만 하면 회사를 설립할 수 있게 된 것이다. 곧 본격적인 산업화, 도시화가 진행되었던 경성은 당시 사람들에게 '기회의 땅'이었다. 많은 사람이 도시로, 경성으로 몰려들었다. 그들에게 가장 필요한 것은 일자리와 더불어 살 집이었다.

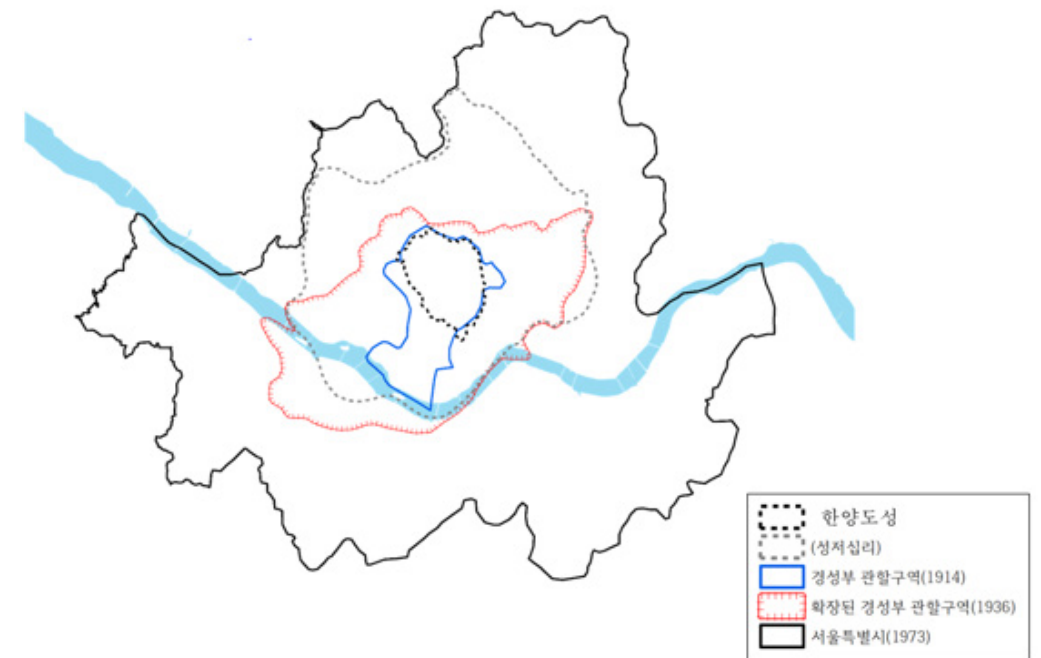


그림 1. 경성의 확장

조선총독부는 경성의 경계를 계속 확장하면서 주거지를 늘리려 애썼다. 1910년 한일 병합 이전 경성의 일본인들은 대부분 청계천 남쪽 지역인 충무로와 명동 일대의 거주지에 머물렀다. 병합 이후 일본인들의 주거공간에 대한 필요성은 커졌고, 결국 청계천 위쪽 지역으로도 확장되게 되었다. 1924년 동숭동에 경성제국대학 법문학부가 설립되면서, 경성 북쪽에 교육기관이 생겼다. 공공기관으로는 조선총독부가 남산 청사(구 통감부)를 사용하다가 1926년 1월 7일 경복궁 흥례문 일대를 헐고 그 자리에 신청사를 지어 이전하였다. 교육과 정치 공간이 모두 경성 북쪽으로까지 확장된 것이다.



그림 2. 경성제국대학(현재 혜화동 서울대학교 병원)



그림 3. 경복궁 흥례문 자리에 건립된 조선총독부

이런 상황에서 가장 큰 피해자는 당시 청계천 북쪽 지역에 살고 있던 한국인들이었다. 동아일보 1921년 9월 10일 자 기사를 보면 “시내 총가옥수에 비교하면 일만 사천 삼십 삼호가 부족하다”라는 내용이 있다.

1929년 제작된 경성도시계획조사서에서도 청계천 북쪽 지역의 인구 밀도가 가장 높은 것을 보여주고 있어, 당시의 주거 상황이 녹록지 않았음을 알 수 있다. 1933년의 경성내외 주거 부족률을 보면 일본인(2.74%)과 외국인(4.1%)보다 한국인(15.15%)의 부족률이 심각하게 높았음을 보여주고 있다.

당시 조선총독부의 주거정책은 대부분 일본인을 대상으로 진행되었다. 경성 외곽지역에 문화주택과 같은 중산층을 위한 새로운 주거환경이 조성되었다. 용산, 왕십리, 신당리 등에 서양식 내부구조를 갖는 문화주택단지가 조성되었다.



그림 4, 5, 6, 7. 경성 인근의 문화주택(문화촌주택설계도설, 1924)

2 정세권, 우리 주거공간을 만든다.

1920년 회사령 철폐 이후 바로 '건양사'를 설립한 기농 정세권(1888~1965)은 한국 최초의 부동산개발자(디벨로퍼)라는 명칭을 가지고 있다. 당시 유통왕은 박흥식(화신 백화점), 광산왕은 최창학 그리고 건축왕이 바로 정세권이였다.

경상남도 고성에서 출생했고, 32살의 젊은 나이에 건양사의 대표로서 당시 경성의 주거공간에 깊숙이 영향을 주게 되었다. 그는 경성 주거공간의 문제점을 파악했고, 주거공간의 변화를 통해 문제를 해결하려고 했다.

“서울 종각 북쪽을 북촌이라고 하는데, 여기에서 노론들이 살았다.
그 남쪽은 남촌이라 하는데, 소론과 남인들이 살고 있었다.”
— 매천야록(1910)

조선시대부터 청계천 북쪽 지역은 북촌이라고 불렸다. 당시의 권력 세력이 살았던 북촌도 일제강점기 혼란을 피할 수 없었고, 북촌 지역의 저택이 매물로 나오게 되었다. 건양사는 이러한 큰 규모의 한옥 부지를 구매하여 작은 단위로 나눠서 소형 한옥을 짓게 되었다.

건양사의 한옥단지 개발은 북촌의 경관을 완전히 바꾸는 데 큰 역할을 했다. 대감댁의 높은 한옥 처마는 일반인들이 사는 작은 한옥의 처마로 변했다. 일반적인 전통한옥은 사랑채, 안채, 행랑채가 모두 독립적인 건물의 형태를 갖추고 있다. 집의 방향이나 각 채의 위치도 집주인의 '생각과 이상향'에 따라 결정되었다. 그러나 주거공간이 협소한 도시에서는 그런 건축방식은 불가능했다. 가능한 많은 사람이 살 수 있어야 하는 상황에서 전통 건축은 새로운 모습으로 변화할 수밖에 없었다. 경성에서 도시한옥이 나타난 이유였다.

도시한옥은 기존의 전통 건축의 모습과 달리 압축적인 공간활용도를 보여준다. 서로 다른 도시한옥이 하나의 벽으로 연결되고, 'ㄱ' 나 'ㄷ'자 형태의 좁은 한옥 형태를 띠고 있다. 물론 수도시설과 개선된 화장실이 도입되어 생활 편리성을 높이기도 했다.



그림 8. 가회동 31번지 일대

3 새로운 시도, 건양주택

정세권은 단순히 도시한옥단지를 만들지 않고, 새로운 도시한옥을 만들기도 했다. 가회동 31-11번지에 지어진 건양주택이 대표적인데, 대청을 중심으로 안방, 사랑방, 서재 등이 배치되어 있다. 가회동 31-11번지는 금경사지에 위치해 있어, 실제 건양주택은 2층 구조로 이루어져 있다. 1층에는 물을 사용하는 부엌, 세탁실이 있어 공간의 효율성을 높였다.

1929년 건양사는 조선일보에 ‘조선인 생활에 적응한 주택설계도안현상모집’ 광고를 냈다. 해당 행사에 약 600명이 응모할 정도로 높은 관심을 얻었다. 당시 주거생활 문화를 주도해 가던 건양사의 모습이었다.

건양사는 단순히 도시한옥을 만들어서 판매하는데 그치지 않았다. 할부로 큰돈을 들이지 않고 바로 집을 구매할 수 있는 금융지원 방식을 활용했다. 어쩌면 경성에 바로 와서 주거공간을 구하는 데 어려움을 겪었던 한국인들에게 가장 필요한 부분을 채워줬다고 할 수 있을 것이다.

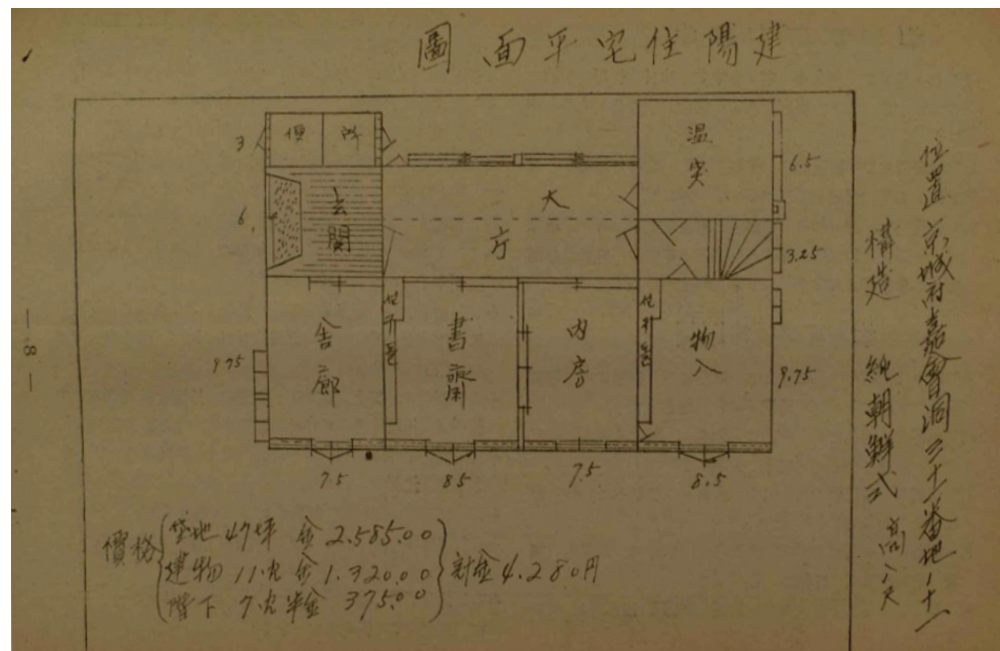


그림 9. 건양주택 평면도



그림 10. 북촌빈관 외관. 북촌빈관은 북촌 일대에서 정세권이 지은 건축물 중 현재 남아 있는 것 가운데 가장 큰 규모다.

그림 11. 북촌빈관 정원

4 노블레스 오블리주를 실천한 민족자본가

1920년대와 1930년대 대량의 도시한옥단지를 만들었던 건양사와 정세권이 잊히지 않은 이유는 바로 그의 민족운동 활동때문일 것이다. 앞서 언급한 세 명의 유통왕, 광산왕, 건축왕 중 유일하게 친일파의 길을 걷지 않은 인물이 바로 건축왕 정세권이다.

그의 민족운동은 크게 두 분야에서 나타났다. 첫 번째는 조선물산장려회 활동이다. 조선물산장려운동은 1920년대 초부터 1930년대까지 전개된 국산품 애용 및 경제자립 민족운동이었다. 3.1운동 이후 등장한 새로운 민족운동의 갈래로, 실력양성을 목표로 한 경제자립, 민족자본 운동이었다. “조선사람은 조선 것으로” 같은 구호를 걸고, 국산품 소비를 장려했다. 그는 1929년 조선물산장려회 수입금의 64%인 1,220원을 지원하고 1920년부터 1931년까지 매월 30원~35원을 꾸준히 지원하여 안정적인 협회 활동을 도왔다. 1931년의 경우 낙산동 300번지에 조선물산장려회관을 건립하기도 했다. 실제로 이 회관에서는 토산품 전시 홍보 등 기획 전시나 판매전이 열리기도 했다. 시인 한용운은 당시 그에게 큰 감사를 전하기도 했다.

“이번에 그 어려운 중에서 회관을 짓고 더욱 경리를 맡은 정세권씨가 백난중에서 회관을 완성할라고 고심분투한다는 것은 참으로 고마운 일임이다. 장래 더욱 발전되기를 믿음이 짙 짓는것도 고마운일이나 그것보다도 장래에 이용을 더욱 의의 있게 하기를 바람이다”
(한용운, ‘백난중분투하는 정세권씨에게 감사하라’ 『장산』제2호 2권, 1931.2.15.)

두 번째는 조선어학회 활동이다. 그는 화동 129번지 1호에 있는 이층 양옥 한 채를 조선어학회에 제공하고, 운영비도 지원했다. 실제로 조선기념도서출판관 이사 활동과 함께 조선어학회 한글통일안 지지선언을 하는 등 적극적인 민족운동을 진행했다.

정세권은 ‘글의 힘’을 믿었다. 기존의 조선물산장려회 기관지인 ‘조선물산장려회보’를 ‘장산’으로 바꾸고 자신이 직접 발행인이 되어 기관지 역할을 하게 되었고, 별도로 ‘실생활’을 창간하여 물산장려운동의 취지를 대중의 일상과 연결하는 기관지적 매체로 활용했다. 그러나 결국 이런 민족운동 활동으로 조선총독부의 감시를 받게 되어, 감옥에서 고초를 겪게 된다.



그림 12. 조선어학회 회관 터

그림 13. 실생활 제3권 2호 표지(1932)

5 기농 정세권에 대한 평가

2010년초까지만 해도 건양사와 정세권은 건축역사 전공자나 일제강점기 역사전문가들 일부에게만 알려진 인물이었다. 대부분은 ‘집장사’라는 편해진 표현으로 그를 불렀다. 2010년 중반에 정세권에 대한 본격적인 연구가 시작되면서 그의 민족운동 활동도 널리 알려지게 되었다.

정세권은 경성으로 와서 당시의 주거문제를 재빠르게 파악했고, 사업의 기회를 포착했다. 넓은 필지의 땅을 매입해 작게 쪼개 판매했고, 이를 통해 큰 부를 축적했다. 그의 성공은 단순히 운에서 온 것이 아니었다. 새로운 도시한옥단지를 건설하면 반드시 본인이 그 집 중의 하나의 집으로 이사를 가서 직접 살아보고 문제를 고치려 애썼다. 성실함과 전문성을 갖췄던 그가 성공했던 것은 어쩌면 당연한 결과일 수 있다. 여기까지였다면 그는 그저 여러 민족자본가 중 한 사람으로 남았을 것이다.

그는 단순한 ‘집장사’로서 이윤을 좇아 한옥을 다룬 것이 아니었다. 일본인에게 북촌의 주거지를 빼앗기지 않고, 조선인이 계속 살아갈 수 있는 터전을 지키고자 했다. 이를 위해 넓은 필지를 잘게 나누고 할부제도를 도입하여, 비교적 적은 비용으로도 집을 마련할 수 있도록 했다. 또한 조선물산장려회와 조선어학회 활동에도 적극적으로 참여하며 한국인의 정체성을 지키고자 했다.

그는 자신의 자리에서 한 걸음 더 나아간 인물이었다.



그림 14. 기농 정세권 (1888~1965)