

재개발사업 부지 내 등록문화재 이전복원을 위한 개선방안 고찰 - 대전 대흥동 일·양 절충식 가옥 이전사례를 중심으로

김영주
배재대학교 건축학부

A Study on the Relocation of the National Registered Cultural Heritage in Redevelopment Project

Young-Ju Kim
Division of Architecture, Paichai University

요약 국가등록문화재 제377호 '대흥동 일·양 절충식 가옥'은 재개발사업지 내 위치한 사유 등록문화재로서 2013년 이전복원되었다. 원형보전의 규제가 강하지 않은 등록문화재가 재개발사업 과정에서 이전복원된 것은 흔치 않은 사례이다. 지정문화재에 비해 원형 보전에 대한 관리규정이 미약한 등록문화재가 재개발사업 부지 내 위치한 경우는 존치 혹은 이전을 강제할 수 없으며 개발 논리에 의해 멸실되기 쉽기 때문이다. 본 연구는 '대흥동 일·양 절충식 가옥'이 이전되기 전 대지의 소유 관계 및 분할 등의 이력부터 이전되는 과정의 행정 및 건축적 변화, 문화재 등록과정 등을 살펴보고, 사유 등록문화재임에도 불구하고 이전복원될 수 있었던 배경을 밝히는 동시에 현황에서 드러나는 한계점을 관련법에 근거하여 분석하였다. 등록문화재의 원형보존과 적극적 활용 규정은 소유자의 자발적 의지에 크게 의존하는 바, 소유자의 성격이 변경되는 재개발사업의 경우 원래 등록문화재의 취지에 맞는 원형보존의 자율성을 기대할 수 없게 된다. 이에 근대건축문화자산인 등록문화재가 재개발사업 부지 내 위치했을 경우 원만한 이전복원이 진행되기 위해서는 제도의 기본 전제에 대한 수정이 필요하다. 재개발사업 구역지정 단계에서부터 해당 지방자치단체의 지정문화재로 임시지정하고 해당 등록문화재를 공적 자산으로 전환시켜 사업시행계획인가, 관리처분인가, 사업준공 등 재개발 사업의 각 주요단계별 이에 적합한 보호처분을 시행하는 제도 개선을 제안한다.

Abstract The National Registered Cultural Heritage no. 377, 'The Eclectic-style House in Daeheung-dong, Daejeon', was relocated in 2013, even though it was privately owned. The relocation of National Registered Cultural Heritage through an urban redevelopment project is rare because the restriction of the preservation of a cultural asset is relatively tolerated. For the sake of profit in a redevelopment project, a privately owned Registered Cultural Heritage is likely to be demolished with no laws to prevent it. This study researched the history of the heritage and the procedure of the relocation process. Based on the research, the study intends to clarify the relationship between the economic and legislative conditions with the result of the National Registered Cultural Heritage relocation in general. The failure of the successful relocation of the National Registered Cultural Heritage in redevelopment projects is caused mainly by a change of ownership, which is generally from personal to anonymous associations. Based on the condition, this study maintained the Cultural Heritage's redefinition as a public asset and proposed phased amendments in each major procedure of a redevelopment project for the successful preservation and reuse of National Registered Cultural Heritage.

Keywords : The National Registered Cultural Heritage, the Eclectic-style House in Daeheung-dong, Redevelopment project, Cultural Heritage Protection Act, Act on the Improvement of Urban Areas and Residential Environments

*Corresponding Author : Young-Ju Kim(Paichai Univ.)

email: yjkim01@pcu.ac.kr

Received June 25, 2020

Accepted September 4, 2020

Revised July 31, 2020

Published September 30, 2020

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

국가등록문화재 제377호 '대전 대흥동 일·양 절충식 가옥(일명 '대흥동 표족집')은 「대흥1구역 주택재개발 정비사업」의 사업지에 포함되어 2010년에 무단 철거된다. 하지만 다행히 그대로 멸실될 뻔했던 해당 문화재는 대전시와 지역단체의 지속적인 관심과 요구로 2013년 현재 위치인 대흥동 37-5번지로 이전복원된다.

Table 1. Relocated Restoration National Registered Cultural Heritage

	Reg. no.	Name	Owner	Relocation year
1	8	Jincheon Anglican Church	The Anglican Church of Korea	2004
2	135	Former Office Building of Gyeongseong Textile Company, Seoul	Kyungbang Co., Ltd.	2009
3	136	Former Sincheon Station Building, Seoul	Cultural Heritage Administration	2007
4	146	Modern Korean-style House in Jangdeok-dong, Gwangju	Gwangju city, Free University of Gwangju	2004
5	180	Former Samsan Hospital in Jungang-dong, Iksan	Iksan city	2017
6	270	Former Banyawol Station Building, Daeju	Korea Rail Network Authority	2010
7	303	Former Dongchon Station Building, Daegu	Korea Rail Network Authority	2013
8	377	Eclectic-style House in Daeheung-dong, Daejeon	Daeheung District #1 Redevelopment Association	2013 (not Approved)

현재까지 국가등록문화재가 문화재 등록 이후 이전복원된 사례는 총 8건으로 표1과 같다[1],[2]. 지정문화재와는 달리 법적 규제가 한정적인 등록문화재가 이전됐다는 사실은 소유주의 원형 보존 의지가 그만큼 강했음을 나타내며 이는 등록문화재 제도가 목적하고 있는 '자발적 원형 보존과 활용'을 이끌어냈다는 점에서 시사하는 바가 크다. 이전된 등록문화재들의 대부분은 소유자가 종교법인(대한성공회 진천성당), 일반법인(구 경성방직 사무동), 정부(구 신촌역사, 구 반야월역사, 동촌역사)로 공익을 우선하는 방향으로 이전복원이 결정되었고 '광주 장덕용 근대한옥'은 소유자의 강력한 의지로 택지개발지구 내 근린공원으로 이전복원되었다[1]. 이런 점에서 사유의 등록문화재가 강한 원형보존의 의지를 지닌 특정 주체 없이 이

전복원된 유일한 사례로 '대흥동 일·양 절충식 가옥'은 등록문화재 제도가 지니고 있는 가능성과 한계를 동시에 보여준다. 도심 개발에 의한 멸실 위기에서 이전되어 보존되었다는 점에서 보존과 활용이라는 등록문화재 제도 취지를 실현하였으나, 그 일련의 과정에서 빚어진 마찰로 인해 불완전한 결말을 맺은 현재의 상황은 제도적인 한계를 드러내고 있다.

본 연구는 '대흥동 일·양 절충식 가옥'의 사례를 통해 도심 재개발사업 부지 내 위치한 등록문화재의 활용을 위해 필요한 제도의 개선사항을 제시하고자 한다.

1.2 선행연구 및 연구방법

등록문화재 제도 일반에 대해서는 2001년 『문화재보호법』 개정으로 제도가 시행되기 이전부터 제도에 대한 검토연구가 활발히 이루어졌으며, 시행 이후에도 제도의 개선방안에 대해 꾸준한 논의되어왔다. 문화재청은 '등록문화재 정기조사보고서'를 작성하여 등록문화재를 관리함과 동시에 관련법 개정을 통해 제도를 지속적으로 보완해 왔으며, '등록문화재 수리체계 개선 연구용역'등 관련 연구를 통해 제도 실행에 제기되는 현실적인 문제들에 대한 개선방안을 폭넓게 제시해 왔다.

등록문화재에 관한 선행연구로는 실행 초기에 보존과 훼손사례를 들어 제도의 문제점과 개선방안을 논의한 '등록문화재 등록제도의 문제점과 개선방안[3]'이 있으며, '근대건축 등록문화재의 보존방안에 관한 연구[4]', '근·현대 문화유산의 보존·관리와 등록문화재 제도[5]'는 관련 제도의 전반적인 사항을 설명하며 문제점과 개선방안에 대해 체계적으로 제시하고 있다. 특히, '문화재보호의 법리에 관한 연구[6]', '법체계적 관점에서의 문화재 관련 법규의 재검토[7]', '문화재보호법상 문화재 지위성립에 관한 고찰[8]', '근현대문화유산 보호를 위한 법정정책적 연구[9]'는 등록문화재 제도가 근거하고 있는 『문화재보호법』의 체계와 법리적인 해석, 법정정책 접근을 통해 제도를 심층적으로 분석하였다.

근대문화유산의 보전이라는 입법취지가 법규정에서 명확히 드러나지 않은 점, 사유재산권보장과 훼손예방에 대한 대책이 미흡하고 문화재보호 범위가 불명확하며 보전 및 수리방법에 대한 전문성에 관한 규정이 미흡한 점 등은 선행연구에서 일반적으로 지적하고 있는 제도의 한계이며, 이는 지정문화재와는 달리 문화재의 '활용'에 그 무게중심을 두는 제도의 취지에서 기인한다. 소유자의 자율의지에 현대 사회의 일상으로 문화재가 적극적으로 활용되기를 기대하는 제도의 특성상, 기존 『문화재보호법』

의 규제성을 불명확한 관용적 표현으로 대체한 것이다. 거의 20년 동안 제도의 실행에서 지속적으로 거론되고 있는 한계에 대한 개선이 힘든 이유도 이러한 모순적 상황 때문이다. 지정문화재의 경우 원형보존의 원칙이 강하게 적용되므로 일반화된 절차의 적용이 유효하지만, 근대기부터 현대에 이르기까지 대상범위가 광범위하고 여전히 다양한 가치 판단이 진행 중인 등록문화재는 멸실·이전·보존·활용 등의 다양한 사례들을 검토하고 상황별 적절한 규제나 지침이 정립되어야 제도의 실효성이 보장될 것이다.

본 연구는 도심 재개발사업지 내 위치한 등록문화재가 이전된 특수사례로 ‘대흥동 일·양 절충식 가옥’을 건설부터 이전복원까지 기초조사한 내용을 바탕으로 국가등록문화재 제도가 『도시 및 주거환경정비법』에서 규정하고 있는 재개발사업 과정에서 제도가 목적하는 원형보전과 활용을 위해 필요한 제도적 개선사항을 제안하고자 한다.

2. 본론

2.1 ‘대흥동 일·양 절충식 가옥’ 대지 이력

해당 문화재 이전복원 이전 내력은 자세히 알려진 바가 없으며, 이에 대해 조사된 내용을 기술하면 다음과 같다.

우선 이전 소재지인 429-4번지 대지와 처음 지어진 대지의 위치·형태와 다르다. 1968년 촬영된 항공사진(Fig.1.(a))에 의하면 해당 문화재는 대흥리 429번지의 중앙에서 약간 북서측으로 치우쳐진 곳에 지어졌음을 확인할 수 있다. 접도가 이루어지지 않은 429번지로의 접근이 대지의 남동측에 나 있는 좁은 골목(428번지 해당)으로 이루어진 점으로 미루어 인접 대지도 해당 주택의 소유였을 가능성도 있다.

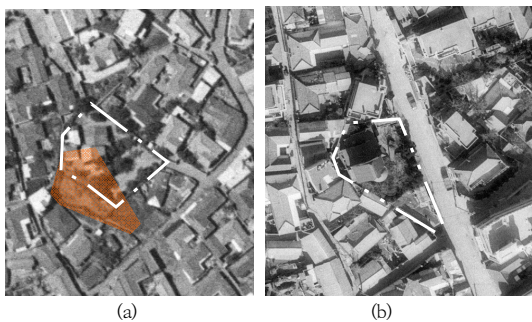


Fig. 1. Aerial Photo of the Eclectic-style House in Daeheung-dong
(a) Taken in 1968 (b) Taken in 1990

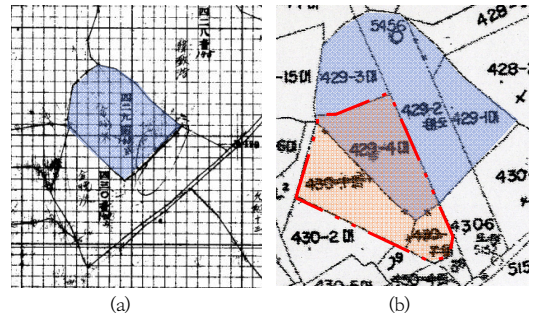


Fig. 2. Cadastral Map of 429 Daeheung-dong
(a) Original map(1913) (b) Superceded map

1973년에 429번지를 가로지르는 8m도로(429-2번지)가 건설되면서 ‘대흥동 일·양 절충식 가옥’은 원래의 위치에서 남서쪽으로 이동한다. 정확한 이축의 기록이 없고 소유주와 인근 주민의 증언이 엇갈리는 상황[10],[11]에서 1990년 촬영한 항공사진(Fig.1.(b))과 폐쇄지적도(Fig.2.(b)), 등기부등본을 통한 지적변경 사항을 종합해보면, 429번지 중앙에 위치했던 주택이 당시 소유주 소유였던 인접대지 430-1번지, 430-7번지와 합필되어 모양이 변경된 429-4번지(Fig.1.(b), Fig.2.(b))의 서측 담장에 거의 맞닿아 이동된 사실을 확인할 수 있다. Fig.1.(a)에 음영으로 표시된 부분이 추후 429-4번지로 분필·합필되는 영역(Fig.1.(b))이다. 당시 이루어진 ‘대흥동 일·양 절충식 가옥’ 이축에 의해 해당 문화재가 지닌 속성이 일차적으로 변질된다. 대지 면적은 429번지 단일 필지 기준으로 약 810m²에서 449m²로 축소되었다.

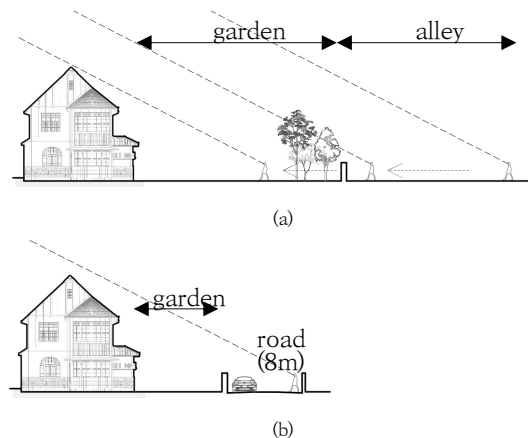


Fig. 3. Approaching Sequence Comparison
(a) Original(1929~1973) (b) Since 1973

특히 건물과 도로와의 거리가 현저하게 짧아져 주택을 목적지로 일방향 선형 접근하던 시퀀스에 큰 변화가 생겼다(Fig.3). 기존에는 2m 남짓한 도로에서 좁은 골목을 약 16m 지나오면 대문이 있었으며 대문과 현관까지 약 20m 정도 떨어져 일본식으로 넓게 조성된 정원을 거쳐 현관으로 진입했었다. 1973년 8m 도로가 전면에서 생기면서 도로면에서 직접적으로 건물이 드러나는 방식으로 변하게 된다. 건립 당시 주변의 낮은 주택들과 비교했을 때 2층임을 감안하더라도 과도한 높이의 원뿔형 지붕과 박공지붕이 일부 결합된 특이한 지붕형태로 외관이 강조되어 건물의 위용을 과시하는, 마치 식민지 국민들에게 일본 주택의 선진성을 과시하려는 의도를 엿볼 수 있던 '대흥동 일·양 절충식 가옥'은 선망의 대상으로서 높고 특이한 형태의 지붕만 가로에 드러낸 채 원내는 수목 겹겹의 커 뒤에 숨겨져 있던 기존의 신비로움을 이 때의 전면도로 건설과 이축으로 인해 상실한다.

2.2 이전복원

2000년 12월 대전광역시 대흥1구역 재개발기본계획이 결정되고 '대흥동 일·양 절충식 가옥'이 사업부지에 포함된다. 2004년 대흥1구역주택재개발정비사업조합이 설립되어 재개발 정비사업이 추진되고 2006년 말 사업시행계획이 인가된다. '대흥동 보족집'은 2002년 2월 등록문화재 등록예고가 검토되었으나 소유자의 요구로 등록취하되고, 2007년 다시 등록예고 과정을 거쳐 2008년 7월 3일 등록문화재 제377호에 등록된다. 재개발사업이 수립되는 과정에서 이미 해당 문화재의 가치가 학계와 지역 언론에서 거론되었으며 보전에 대한 여론에 의해 개발사업이 가시화된 이후에 해당 문화재의 보호를 위해 등록되었다고 볼 수 있다.

2007년 문화재 등록예고 시 검토 의견을 살펴보면, 당시 소유주는 등록신청을 철회하고 등록을 반대하였으며 대흥1구역주택재개발정비사업조합 측은 관리처분인가 후 이미 소유권 강제수용 단계에 와 있는 상황이므로 타지역으로 이전하는 것을 전제로 등록을 추진하라는 의견을 제출, 대흥동 37-5번지로의 이전을 제안하였다[12]. 이전부지의 추가확보 방안과 이전 계획에 대한 검토가 요구되었으나 조합은 2010년 10월 5일 현상변경신고도 없이 철거를 감행하고, 이에 대전시는 다음날 긴급하게 해당 문화재를 대전 지방문화재자료 임시지정한다. 2011년 5월 25일 문화재위원회 '보족집 이전복구에 대한 현상변경 허가' 심의를 거쳐 대흥동 37-5번지로 이전복원하는 사안이 의결되었으며[13], 2013년 초 이전공사

가 마무리되었지만 사용승인 절차가 남아 있어 활용되고 있지 않다. '대흥1구역재개발사업'은 2013년 9월 준공인가를 받았다.

'대흥동 보족집'은 2013년 10월 '대전 대흥동 일·양 절충식 가옥'으로 명칭이 변경(문화재청 고시 제 2013-98호)된다. 현재 해당 문화재의 임의적 현상변경을 방지하기 위해 대전광역시는 해당 문화재를 시지정문화재로 임시지정(대전광역시 가지정문화재자료 제 2016-2호)하여 6개월마다 연장하고 있다.

재개발사업 조합에서 애초에 제안한 대흥동 37-5번지로 이전복원 계획은 대안부지로서 재검토 요청이 있었지만, 법적 강제성이 없고 철거 후 제안 수락 외 보족한 대안이 없었으므로 그대로 제안부지에 복원되었다. 원형에 대한 자료가 불충분하여 건물 원형의 복원 여부에 대한 논의는 쉽지 않다. 몇 가지 현황에서 명백히 드러나는 부분에 대해 언급하자면, 대지의 면적은 이전 전 449m²에서 이전 후 232m²로 기존 대지 대비 절반 가까이 작은 대지로 이전되었다. 건물의 가장 특징적인 장소인 쉼의 위치도 정원을 바라보던 남측에서 인접대지 담장과 거의 맞닿는 북동측으로 변경되었다. 과거 일본식으로 구성되어 있던 정원도 1970년대 한차례 변화를 겪은 이후 이전 복원 이후에는 사라졌으며, 담장과 건물 현관이 너무 비좁은 관계로 도로에서 바로 건물 현관으로 진입하는 방식으로 바뀌었다.

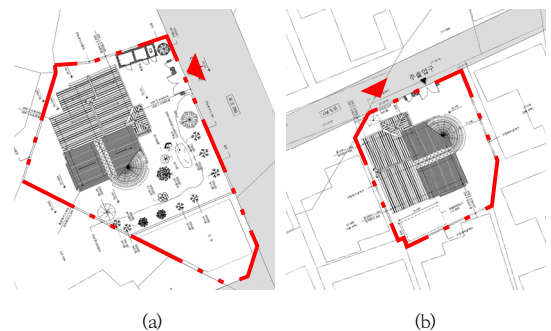


Fig. 4. Site plan of the Eclectic-style House in Daeheung-dong
(a) 429-4 Daeheung-dong (b) 37-5 Daeheung-dong

2.3 재개발사업 단계별 등록문화재 관련 제도 개선 제안

'대흥동 일·양 절충식 가옥'의 대흥동 37-5번지로의 이전은 지역문화자산의 보존을 요구하는 여론에 대한 수동적인 대응으로 이루어져 복원의 진정성이 결여되어 있

다. 대전광역시가 '대흥동 일·양 절충식 가옥'을 시지정문화재 임시지정 상태로 유지하고 있다는 사실은 도심 속 개발의 논리에 대응하기에 등록문화재 제도가 지닌 한계를 보여주는 하나의 반증이다.

재개발사업부지 내 위치한 등록문화재의 효율적인 보존과 활용을 위해서는 재개발사업부지로 지정되면서 등록문화재에 생기는 변화에 주목해야 한다. 재개발사업의 구역이 지정되면 해당 구역에 위치한 등록문화재의 소유권은 사업을 대행하는 시행자 측으로 이전된다. 이 변화는 소유자의 의지에 따라 원형보존과 활용의 정도가 좌우되는 등록문화재의 경우 결정적인 변화이다. 사업지 내 문화재의 존재는 사업의 부정적인 요소로 인식되어 구역 지정 과정에서도 등록문화재의 소유자는 지역주민들과의 갈등을 겪게 되며 등록문화재의 처분권이 사업조합으로 이전된 이후에는 보존과 활용을 위한 관리주체의 노력을 기대하기 어렵게 된다. 특히 사업 주체가 조합일 경우 등록문화재의 원형 보존과 활용보다는 조합원들의 개발 이익을 대변하는 것이 우선시되어 등록문화재의 적극적인 활용을 위해 소유자의 자율성에 근거하여 설정된 최소한의 규제는 개발사업의 진행에 유리하게 해석되어 작용한다.

재개발사업 부지 내 위치한 등록문화재의 소유자의 변경은 재개발사업 완료 후에도 해당 문화재의 관리 등의 문제와 관련하여 중요하게 작용한다. 따라서 재개발사업 초기부터 사업완료 이후 등록문화재 활용 등을 고려하여 소유자/관리자를 설정하는 제도적 장치가 필요하다. 문화재 등록 행위는 단순히 자율적인 재량행위가 아닌 문화재의 가치를 인정하는 일종의 확인행위이며 지정문화재의 지정행위와 내용상 다를 바 없는 기속행위로 간주할 수 있다는 법리적인 해석[8]과 등록된 문화재가 원형보존에 노력을 다할 “적절한 관리자가 없다고 판단될 경우 문화재청장이 지방자치단체 등을 해당 등록문화재를 관리할 자로 지정 관리할 수 있다”는 『문화재보호법』 제54조에 근거하여 재개발사업의 진행 초기부터 완료까지 등록문화재의 적절한 소유자와 관리자 지정에 대한 지침이 필요하다.

이런 관점에서 재개발사업의 각 주요단계를 지정구역 고시, 사업시행계획인가, 관리처분계획인가, 사업승인 네 단계로 나누어 살펴보도록 하겠다.

정비기본계획 수립 단계부터 등록문화재의 보존과 활용에 대한 계획을 수립하게 하고 정비구역지정 고시 시 해당 등록문화재를 지방자치단체의 지방문화재로 임시지정하여 추후 벌여질 지도 모를 멸실 등 현상변경의 위험에서 해당 문화재를 보호할 필요가 있다. 이는 개인의 재

산권 침해 및 개발 규제 관점이 아닌, 문화재의 존재에 의해 사업이 제한되기보다 등록문화재 제도 취지에 맞게 해당 문화재를 보호하면서 공익사업의 일종인 도심정비 사업을 진행하는 취지로 받아들여져야 할 것이다.

정비구역으로 지정되면 지방자치단체 혹은 법이 정한 자격을 갖춘 사업시행자(일반적으로 조합)가 사업시행계획과 관리처분계획을 인가받아 공사에 착수한 후 사업을 준공 완료하게 된다.

사업시행계획인가 과정에서 시행자는 사업부지 내 건물 현황과 공사계획에 대해 제출하게 되는데, 이 과정에서 등록문화재의 이전 혹은 보존활용계획에 대한 구체적인 계획이 요구되어야 한다. 현 『문화재보호법』에 의하면 등록문화재 현상변경허가에 해당하는 경우는 건폐율·용적률에 특혜를 받은 경우, 국가보조금을 지원받은 경우, 정부 및 지방자치단체 소유의 등록문화재로 한정되어 있어 시행계획인가 과정에서 위 경우에 해당하지 않으면 현상변경신고로 같음한다. 등록문화재 현상변경신고의 취지는 원형 보존의 노력을 하는 소유자가 문화재를 적극적으로 활용할 수 있게 장려하기 위한 목적임을 고려한다면, 이미 사업이 진행 중인 재개발사업의 경우 기존 소유주가 해당 문화재를 공부상 소유하고 있다고는 하나 등록문화재의 관리를 책임질 소유주의 부재가 인정되는 상황이므로 재개발사업의 경우 기존의 등록문화재 현상변경신고를 허가제로 변환하여야 한다.

재개발사업 부지 내 등록문화재 현상변경 허가로 변한 시 적용 가능한 인센티브 사항들을 살펴보면, 『문화재보호법』 제57조(국가등록문화재의 건폐율과 용적률에 관한 특례)을 적용하여 사업의 수익성을 개선시켜 적극적인 이전복원을 독려할 수 있다. 『도시 및 주거환경정비법』 제58조에 따라 사업의 특례조항을 마련하여 부지 내 이전 시 해당 문화재가 일조 등의 확보를 위한 높이 제한, 건축선의 지정 등 일반적인 건축법 적용에서 제외되게끔 조치한다거나, 『문화예술진흥법』 제9조(건축물에 대한 미술작품 설치 등) 조항을 적용하는데 있어 국가적으로 가치를 인정받은 등록문화재를 단지 내 문화예술공간으로 활용하도록 하고 그 이전복원 비용을 미술작품설치 금액으로 대체해 주는 것[14]도 단지 내 이전복원을 유도하는 좋은 방안이 될 수 있다.

관리처분인가는 재개발사업 전후 토지와 건축물의 소유권이 정리되는 과정이며, 이 과정에서 사업 소요비용과 완료 후 이익이 정산된다. 따라서 이 과정에서 등록문화재의 이전복원에 대한 규모와 비용이 고려되지 않는다면 해당 문화재의 원만한 이전복원을 기대하기 어렵다. ‘대

흥동 일·양 절충식 가옥'의 경우 이전복원에 대한 의견이 적극적으로 논의된 때는 관리처분인가 이후였으며, 실 소유자의 등록문화재 관리 의지가 희박하고 조합측은 새롭게 추가되는 이전복원 비용이 부담되어 명목상의 이전계획을 제시하던 시점이었다. 관리처분인가 이전에 '대흥동 일·양 절충식 가옥'의 이전복원 계획이 현실적인 비용을 감안하여 면밀히 이루어졌다면 완성도 있는 방식으로 이전복원이 마무리되었을 것이다.

재개발사업이 종료되고 나면 사업을 추진하던 조합은 해산되고 등록문화재가 이전복원되어 활용된다 하더라도 관리의 주체가 사라지게 되므로 등록문화재의 사후 소유권 문제도 관리처분인가 단계에서 결정되어야 할 것이다. 지방자치단체로의 기부채납은 좋은 방안 중 하나이며, 이는 현재 재건축사업에서 재개발사업에도 확대적용이 거론되고 있는 개발이익환수 측면에서도 고려해 볼 만하다.

마지막으로 사업준공 단계에서는 타 준공검사 항목의 검토와 같이 시행계획인가 시 명기한 현상변경허가에 대한 이행사항을 철저히 검토하고 불이행시 준공인가를 보류하는 방식으로 이전복원 계획 실행에 대한 강제이행 의무를 부여해야 한다. 특히 재개발사업에 의해 등록문화재 이전복원하는 경우는 일반적인 등록문화재 수리와 달리 부분적 변경보다 전체 해체 후 복원일 가능성이 높다. '대흥동 일·양 절충식 가옥'의 이전복원도 기록·해체·수리·복원의 정상적인 절차를 이행했다고 보기 어렵고, 현행 『문화재수리법』 제2조에 의하면 등록문화재의 경우 적용 대상에서 제외되어 있어 이전계획이 철저히 수립되어 있다고 해도 그 이행을 감독할 규제조항에 없다. 등록문화재의 이전복원의 경우 『문화재수리법』이 적용되도록 법제 개정하여 적절한 이전복원 절차를 보장해야 할 것이다.

이상 재개발사업 단계별로 등록문화재의 이전복원을 위해 개선이 필요한 조치사항들을 정리하면 아래 표와 같다.

3. 결론

재개발사업은 도심 주거환경의 질을 높이기 위한 공익사업의 목적을 띠고 있으나 실질적으로 수천 명의 이해관계인들로 구성된 조합의 자산 가치 증대를 위해 진행되고 있다. 조합은 행정·경제·건축에 대한 비전문가 집단이므로 컨설팅회사 혹은 시공업체가 사업을 위탁받는 경우가 일반적이며 최대한 이익을 많이 남길 목적으로 사

Table 2. Phased Strategies to Protect the National Registered Cultural Heritage in Redevelopment Project

Major Procedure of Redevelopment Project	Institutional Strategy Proposed
Designation of Improvement Zones	1. Provisional Designation
Authorization to Establish Associations	
Approval of Project Implementation Plans	2. Permit for Current Alteration / Application of Special Cases
Approval of Management and Disposal Plans	3. Property Donation
Approval of Completion of Improvement Projects	4. Expert Execution / Detailed Inspection

업이 이루어지며 조합은 이를 제대로 감독할 역량도 없고 공익을 위한 결정사항들에 대한 조합원들의 증지를 모으기도 쉽지 않다. 이런 현실에서 재개발사업 부지 내 등록문화재의 관리 문제를 타 사례와 동일하게 소유자의 자발적인 의지에 의존하는 것은 현실성이 떨어진다.

본 연구에서는 등록문화재 이전복원 사례 중 유일하게 사유 등록문화재인 '대흥동 일·양 절충식 가옥' 이전복원 사례를 그 대지 이력과 함께 살펴보고 재개발사업의 일반적인 절차에서 등록문화재 제도가 지니고 있는 한계와 이에 대한 개선방안에 대해 제안하였다.

등록문화재의 활용을 적극적으로 장려하기 위해 도입된 원형변경의 자율성과 여러 절차상의 간소화는 등록문화재 소유자의 원형보존 의지를 전제로 하여 부여된 것이다. 따라서 재개발사업과 같이 절차상 어느 단계에서 소유자의 권한이 해당 문화재에 대한 영향력을 끼치기에 미약해지게 되는 경우 등록문화재의 자율성과 절차의 간소화는 다른 방식으로 규정되어야 할 것이다.

재개발정비구역이 지정공고 시 등록문화재는 지방문화재로 임시지정되고 사업의 완료까지 보호받아야 하며, 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 단계에서 철저한 준치 혹은 이전복원에 대한 계획이 수립되어야 한다. 추후 관리자에 대한 지정도 이 단계에서 이루어져야 할 것이다. 공사단계에서는 적절한 절차에 따라 전문가의 작업에 의해 이전복원이 이루어져야 하며 사업준공에 이전복

원 공사 완료에 대한 철저한 검증이 선행되어야 한다.

근현대건축물이 대부분인 건조물 분야 등록문화재의 특성상 현재 주요 도시들의 원도심에 위치한 경우가 많으며 도심개발의 상황에 다양한 방식으로 대응하고 있다. 주택재개발사업 이외에도 택지개발, 도심환경재정비사업 등 도심환경을 바꾸는 대규모 개발 사업들이 각기 다른 법적 근거를 가지고 실행되고 있다. 주택재개발 사업 이외에도 다양한 도심 환경 변화상황에 처한 등록문화재에 대해 사례별 법제도적, 사회적, 경제적 접근을 통해 제도의 취지를 살리는 실효성 있는 방안에 대한 연구가 지속되기를 기대한다.

References

- [1] History, 2018 the National Registered Cultural Heritage(Building Category) Annual Report, Cultural Heritage Administration, Korea, pp.31-32, pp.397-403, pp.433-435
- [2] History, 2019 the National Registered Cultural Heritage(Building Category) Annual Report, Cultural Heritage Administration, Korea, pp.23-28, pp.356-359, pp.466-469, pp.697-699
- [3] S. J. Kim, "Study on the Institutional Problems of Modern Heritage Registration System and Improvement measures to the system", *The Journal of Seoul studies* Vol., No. 27, pp63-84, Oct 2006.
- [4] W. J. Shin, S. S. Lee, "A Study on the Preservation Method of Modern Registered Architectural Cultural Properties", *Korean Institute of Rural Architecture* Vol. 16. no. 1, pp.119-127, Feb 2014.
DOI: <http://dx.doi.org/10.14577/kirua.2014.16.1.119>
- [5] M. R. Kim, "The Preservation and Contemporary Cultural Heritage and Registration System", *Kyung Hee Law Journal*, Vol.52, no.3. pp.142-169, 2017.
DOI: <http://dx.doi.org/10.15539/KHLJ.52.3.04>
- [6] J. Park, "A Study on the Legal Theory of Protecting Cultural Property", *Law Review*, Vol., no.31, pp.77-96, Aug 2008.
- [7] H. C. Lee, "Review of Laws and Regulations Related to Cultural Properties from a Legal System Point of View", *Inha Law Review: The Institute of Legal Studies Inha University*, Vol.20, no.2. pp.129-157, June 2017.
- [8] M. S. Kim, "Study of regulating the status of cultural heritage in Cultural Heritage Protection Act", *Kookmin Law Review*, Vol.30, no.3, pp.87-115, Feb 2018.
- [9] S. W. Chong, C. L. Lim, "A Study of Legal Policy Science on the Protection of Modern and Contemporary Cultural Heritage", *Inha Law Review:*

The Institute of Legal Studies Inha University, Vol.21, no.1. pp.357-390, March 2018.

- [10] 2004 Cultural Heritage Committee Department of Historic Sites the 14th Meeting Minutes, Cultural Heritage Administration, Korea, pp.186-189
- [11] 2008 Registration Investigation Report, Cultural Heritage Administration, Korea., pp.68-75
- [12] 2008 Cultural Heritage Committee Department of Modern Architecture the 3rd Meeting Minutes, Cultural Heritage Administration, Korea, pp.379-385
- [13] S. Y. Park, Pitched-roof House in Daeheung-dong, Jung-gu will be relocated sooner and later, Joongdo Ilbo [cited 2020 April 18]. Available From: <http://www.joongdo.co.kr/web/view.php?key=201105260222> (accessed June 20, 2020)
- [14] J. H Kim, "The Preservation and Utilization of Modern Building of the Registered Cultural Properties System through Economic Approach", *The Journal of Engineering Paichai University*, Korea, Vol.8, no.1, pp.13-22, 2006

김 영 주(Young-Ju Kim)

[정회원]



- 2004년 2월 : 고려대학교 건축공학과 (공학석사)
- 2008년 2월 : 미국 MIT 건축학과 (건축학 석사)
- 2013년 4월 ~ 2017년 2월 : 배재대학교 건축학부 교수
- 2017년 3월 ~ 2018년 2월 : 김영주아키텍츠 소장
- 2018년 3월 ~ 현재 : 배재대학교 건축학부 교수

<관심분야>

건축설계, 도시계획