

일본의 Co-operative Housing 관련 회사 및 프로세스 특성

Characteristics of Related Companies and Process of Japanese Co-operative Housing

박지현* · 배정윤* · 송민정* · 유복희** · 윤정숙***

Park, Jeehyun · Bae, Jungyoon · Song, Minjung · Yoo, Bokhee · Yoon, Chungsook

Abstract

Today, demands on the housing that is fit for each and every person and restoration of the community are increasing rapidly. USA, Europe and Japan have been constructing Co-operative Housing as an alternative residence. Therefore this study has a purpose to show the characteristics of related companies and the process of Japanese Co-operative Housing through the field trip in Japan.

키워드 : 코퍼레이티브 하우스, 코하우징, 코디네이터 회사, 프로세스

Keywords : Co-operative Housing, Cohousing, Coordinator company, Process

1. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

한국의 공동주택은 고층화·고밀화 되고 획일화되어 여러 가지 문제점을 낳아왔다. 거주자들의 특성이 다양화되고 주택에 대한 의식 수준이 높아지고 있는 지금, 과거의 이러한 공동주택은 거주자들의 요구와 생활양식에 대응하지 못하고 있다는 지적을 받고 있다. 또한 개인주의적 거주환경으로 인하여 공동체 의식 형성에 대한 요구도 증가하고 있다. 미국, 유럽, 일본 등에서는 이에 대한 대안으로 Co-operative Housing이 활발하게 건설되고 있다.

본 연구는 일본의 Co-operative Housing 관련 사업 실태를 파악하고 사례 주택의 건축적 특성을 분석하며, 거주자의 사례 주택에 대한

의식을 파악하여 이를 바탕으로 우리나라 도시 공동주택의 대안으로 도입이 가능한 실질적인 Co-operative Housing의 건설 방향을 제시하고자 하는 사례 연구 결과의 일부이다. 여기에서는 관련 회사들과 프로세스의 특성에 대하여 알아보려고 한다.

2. 연구방법

Co-operative Housing 사업을 행하고 있는 일본 오사카와 동경의 코디네이터 회사 4곳과 Co-operative 방식의 공동주택 건설을 지원하는 NPO코프주택추진위원회관서를 방문하여 면접조사¹⁾를 실시하였다. 코디네이터 회사는 건설 실적이 급격히 증가하기 시작한 2000년 이후 현재까지 가장 활발하게 활동하고 있는 코디네이터 회사를 관련 홈페이지를 통하여 선정하였

*정회원, 연세대 대학원 석사 과정

**정회원, 대림산업기술연구소 과장

***정회원, 연세대 주거환경학과 교수, 학술박사

1 면접 대상은 관련 회사의 대표 및 코디네이터와 설계자로 구성되었다.

다. 조사내용은 관련 회사의 특성과 이들 회사에서 진행하는 Co-operative Housing 프로세스에 대한 내용으로 이루어졌다. 조사 시기는 2003년 7월 23일부터 2003년 8월 1일까지 실시하였다. 대상 코디네이터 회사의 개요는 표 1과 같다.

표 1. 대상 코디네이터 회사의 개요

	A	B	C	D
소재지	오사카시 주오쿠	오사카시 주오쿠	동경부 시부야쿠	동경부 메구로쿠
설립 년도	1975년	1997년	1992년	1989년
건설 실적	20건	11건	33건	7건

2. 이론적 고찰

1. 일본의 Co-operative Housing의 개념

자기가 거주하기 위해 주택을 건설하고자 하는 자가 조합을 결성하여, 공동으로 사업계획을 결정하며, 토지의 취득, 건물의 설계, 공사발주와 그 외의 업무를 행하고, 주택을 취득하고 관리하는 방식²⁾이라고 정의한다.

2. Co-operative Housing의 장점

1) 자유설계

주호의 평면 설계는 물론 설비 및 사양도 거주자가 결정할 수 있으므로 거주자의 라이프스타일이나 개성에 맞는 주택을 만들 수 있다.

2) 공동체 의식 형성

조합원들이 모여서 공통의 목적으로 입주까지 진행 과정에 대해 논의하고 결정하게 되므로 자연스럽게 공동체 의식이 형성된다.

3) 비용 절감

직접 토지를 구입하고 공사를 발주하기 때문에 광고 및 선전비, 중간 마진, 모델하우스 건설 등의 중간 비용이 없으므로 합리적인 가격

으로 주택을 취득할 수 있다.

4) 주거에 대한 애착 형성

입주 전까지 자신의 집을 어떻게 지을 것인지 구상하게 되는 과정을 통해 가족간의 공감대가 형성되고, 자신의 주택에 대한 애착심이 높아지게 된다.

3. 일본의 건설공급주체

Co-operative Housing의 대부분이 비영리단체에 의해 공급되는 서구와 달리, 입주자 자주건설과 공적기관에 건설공급주체가 집중되어 있는 것이 특징이다.

1) 입주자 자주건설

전체의 60%를 차지한다. 입주자가 직접 진행하는 입주자주도형과, 코디네이터가 기획하는 코디네이터 주도형으로 나뉜다. 실제로는 입주자주도형은 거의 없고 코디네이터 주도형이 대부분이다.³⁾

2) 공적기관

공단의 그룹분양주택이 많아 전체 건설공급의 20%정도를 차지하며, 각지의 주택공급공사 전체의 약 10%를 차지한다.

3) 비영리단체 및 민간기업

비영리단체나 민간기업이 건설하는 경우이다. 주택생활협동조합, 주택건설조합, NPO법인 등이 비영리단체에 속한다.

3. Co-operative Housing

관련 회사의 특성

1. 코디네이터 회사

1) 등장 배경

코디네이터가 등장하기 이전에는 거주자들이 같이 살고자 하는 사람들을 직접 모아서 토지 매입, 설계, 시공 등의 각 단계에 대해 직접 계약을 해야 했다. 이 과정에서 비전문가인 거주자들이 계약을 하는 경우 문제가 발생할 수 있었다. 또한 함께 공동주택을 지을 때 조합원간

2 코퍼레이티브 방식 연구위원회(1978). 코퍼레이티브 방식에 의한 주택건설에 대한 연구. 건설성 주택국

3 高田 昇(2003). コーポラティブハウス-21-世紀型の住まいづくり-. 學芸出版社

의 의견 조정에도 시간이 오래 걸리게 되고 이 기간이 길어지게 되면서 서로 의견 조절이 원활하지 않은 경우 탈퇴하는 사람도 생기게 되었다. 뿐만 아니라 토지를 매입할 때부터 자본이 필요하므로 초기비용이 많이 들게 되는데, 개인적으로 조합을 결성할 경우 용자 등에 어려움이 있었다.

이처럼 전반적인 사업의 진행시키는 데는 건축, 법률, 세무, 부동산, 시공 등에 대한 전문가의 도움이 필요하며 이렇게 전반적인 사항을 지원하는 전문가 집단이 나타나게 되었는데 이를 코디네이터라고 하였다. 코디네이터의 활동은 과거에는 프로젝트마다 코디네이터 팀이 편성되었다가 프로젝트가 끝나면 해산되는 형태였으나, Co-operative Housing의 건설이 활발해지면서 코디네이터의 구성이 조직화되고 이를 담당하는 회사가 등장하게 되었다. 코디네이터 회사는 전체 프로세스를 조정하여 토지 구매에서 입주까지의 진행이 안정적이고 신속하게 이루어지도록 하는 역할을 하게 된다.

현재 일본의 Co-operative Housing의 50% 이상이 이러한 형태로 공급되고 있다.

2) 주요 업무

대상 코디네이터 회사의 주요 업무는 표 2와 같으며, 주택을 건설하는 동안의 업무와 입주자가 입주한 후의 업무로 구분되었다.

4개 회사 모두 진행 과정상의 각종 상담이나 조정 등의 코디네이트 업무와 개별주호와 공동공간 등의 전체 건물에 대한 설계 업무는 공통적으로 행하고 있었다. 이에 대해 각 회사에서는 Co-operative Housing에 대해 제대로 이해하고 있는 설계회사를 찾기 보다는 직접 회사 내에 설계 업무를 행하도록 하는 것이 효율성도 더 높고 진행이 원활하기 때문에 직접 설계를 하고 있다고 답하였다. 또한 B, C, D회사는 원래는 설계회사로 설립되어 이후에 코디네이터 업무도 함께 하게 된 경우였다.

일반적으로 코디네이터 회사들은 주택이 완공되고 입주가 끝나면 코디네이터의 역할도 거의 끝나는 것에 비하여 A회사의 경우, 입주 후에도 지속적인 상담 및 거주를 지원할 수 있는 업무

표 2. 대상 코디네이터 회사의 주요 업무

업 무		A	B	C	D
건설 중	토지 구매	○	○	○	○
	부동산의 교환, 임대, 관리			○	
	부동산 관련 상담	○		○	
	전체 프로젝트 기획	○	○	○	○
	프로세스 진행 체크	○	○	○	○
	조합운영 지원	○	○	○	○
	입주자간의 의견 조정	○	○	○	○
	업체 선정 조언	○	○	○	○
	각종 계약 대행	○	○	○	○
	관련 정보에 대한 개별 상담	○	○	○	○
	설계 상담	○	○	○	○
	인테리어 상담	○	○	○	○
	설계	○	○	○	○
입주 후	시공 감리	○	○	○	○
	관련 생활정보 제공	○			
	거주 관련 개별 상담	○			
	정례회 개최	○			
	건물 유지 및 보수 상담	○	○		
	관리 운영 상담	○	○	○	○
	화재보험업	○		○	
	유지관리	○			

를 행하고 있는 것이 특징이었다. 특히, A회사는 지금까지 건설한 Co-operative Housing의 거주자들이 모여서 공동 활동을 할 수 있는 센터를 제공하고 있었다. 또한 4개 회사 중 가장 규모가 큰 C회사의 경우 직접 부동산 관련 사업이나 보험사업 등의 업무를 함께 하고 있는 것이 특징이었다.

2. NPO코프주택추진위원회

1) 등장 배경

일본의 Co-operative Housing의 건설이 활발해지면서 Co-operative방식에 대한 개념이나 코디네이터의 자질 향상 등을 지원할 수 있는 통일적인 조직의 필요성이 대두되었다. 이러한 필요성의 인식과 함께 건설성의 지도로 인하여 1987년에는 전국조직인 “코프주택추진협의회”가 설립되었다. 코프주택추진위원회는 Co-operative

방식에 의한 주민참여형 거주형태를 지원하여 보급을 도모하는 것을 목적으로 하며, 2001년 NPO 법인자격을 취득하였다. 학자, 공단, 공사 및 행정 관계자, 코디네이터 등으로 구성되어 있으며 입주자, 코디네이터 회사, 공적 기관 및 민간기업들과 협력하고 있다.

NPO코프주택추진위원회는 크게 동경에 위치한 "전국코프주택추진위원회"와 오사카에 위치한 "코프주택추진위원회"로 나뉘어 있으며, 실제 두 기관의 사업 및 활동은 독립적으로 이루어지지만, 서로 교류, 정보교환, 홍보 등을 하고 있었다.

2) 주요 업무

(1) 홍보

새로운 프로젝트가 나올 경우 각 회사에서 이를 홈페이지에 홍보하고 있었다. 또한 Co-operative Housing에 대한 전반적인 인식을 높이기 위해 관련 뉴스나 표준서식, 비디오 등을 제작하고 각지에서 심포지엄을 개최하고 있다.

(2) 코디네이터의 육성

연구회나 세미나 등을 개최하여 실제 프로젝트에 참여할 수 있는 Co-operative 방식의 전문가를 육성하고자 하고 있다.

(3) 프로젝트에 대한 지원

Co-operative 방식으로 지어지는 각종 구체적인 사업계획에 대해 지도나 지원을 하고 있으며, 신축 프로젝트뿐만 아니라 일반 분양맨션의 재건축사업에 대한 지원과 조언도 함께 하고 있다.

(4) 관련 조사 및 연구

Co-operative Housing과 관련한 여러 가지 조사와 연구를 행하고 있다.

Co-operative Housing에 대한 직접적인 조사 및 연구 외에도 Co-operative Housing의 다양화에 관련한 조사와 연구도 하고 있다. 예를 들어 고령자 주택, 환경공생주택 등의 시대조류에 대응하는 기획을 개발하고 있다.

(5) 학습회 및 교류회의 실시

Co-operative 방식과 관련한 조사 및 연구보고회를 열고 있다.

(6) User 등록제도의 운영

Co-operative Housing에 입주를 희망하는 User를 등록하도록 하며, 이들에게 구체적인 프로젝트를 소개하는 역할도 하고 있다.

4. Co-operative Housing의 프로세스

Co-operative Housing의 프로세스는 4개 회사의 진행 과정에 대한 면접조사 결과를 종합하여 분석하였으며 전체적인 흐름은 그림 1과 같다.

1) 토지 선정

입지, 규모, 주변 환경 등을 고려하여 선택하게 된다. 보통 교통이 편리하거나 생활 편의 시설과 문화 시설이 근접한 곳을 중심으로 하여 주호 약 10-50호 정도가 계획될 수 있는 규모를 선택하고자 하며, 주택이 건설될 토지의 전면도로의 넓이나 주변과의 조화를 고려하여 선택하였다.

2) 프로젝트 계획

프로젝트 계획은 건물의 구조, 주호 형태, 배치, 주호의 규모 및 수, 배관, 외관, 공용 공간, 층수, 주호 취득 비용, 사업 자금의 계획 등의 내용을 포함하였다.

Co-operative Housing은 개별 주호를 계획할 때, 어느 부분까지 자유로운 설계가 가능한가가 매우 중요하므로 각 프로젝트의 특성에 따라서 어느 정도까지 가변성에 제한을 둘 것인가를 이 단계에서 정하였다.

또한 각 주호에 적합한 "Select Plan"을 계획해 두어서 입주자들이 자유롭게 개별 주호를 설계할 때 참고할 수 있도록 하였다.

3) 입주자의 모집

모집은 홍보 전단지나 TV와 라디오 등의 정보매체, 관계단체에 협력 요청, 관련 잡지나 신문을 통한 광고 등을 통하여 이루어졌다. 또한 각 코디네이터 회사의 인터넷 홈페이지에 회원으로 등록한 사람들을 대상으로 모집을 알리는 경우가 많았다. 이러한 경로를 통해 설명회를 개최하여 Co-operative방식의 개념, 사업계획의 흐름과 기본적인 스케줄, 코디네이터 회사의 역할, 용지취득·설계·코디네이터 업무·사업자 경비·건설비 등에 대해 설명하였다.

4) 건설조합의 결성

입주희망자가 입주자 모집을 통해 결정되면, 이들에 대한 자금부담 능력이나 요구 등에 대한 확인이 필수적으로 이루어지며, 이 과정이 끝나면 건설조합을 결성하게 된다. 건설조합은 “Co-operative Housing의 건설”이라는 목적을 달성하기 위해 공동으로 토지를 취득하고 주택의 건설을 진행하겠다는 약속이다. 건설조합의 탈퇴는 그 이유를 조합원들이 인정할 수 있고, 새로운 조합원이 그 지위를 이을 수 있게 될 때 가능하였다.

건설조합은 주택을 건설하는 것과 관련된 전반적인 사항을 협의하고 논의하기 위해 회합을 갖고 있다. 회합을 통해 토지나 공사의 계약, 공용부분의 계획, 조합의 운영, 각종 소모임 활동, 입주 후 관리 방식 등에 대해 논의하였다.

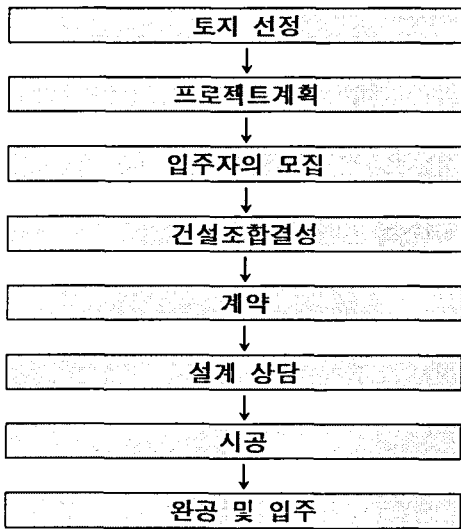


그림 1. Co-operative Housing의 프로세스

5) 계약

토지·설계·코디네이터·자금 용자 등에 관한 계약이 이루어진다. 코디네이터 계약의 경우, 보통 코디네이터의 업무 기간은 건설사업이 완료되어 건설조합이 관리조합으로 바뀌어 발족하는 날까지로 정하고 있다.

6) 설계 상담

개별 주호의 위치를 결정하고 개별 주호에 대한 설계를 시작하게 된다. 입주자의 요구 사항을 구체적으로 설계에 반영하기 위해 관련 주택과 전시회의 견학회와 관련 세미나 등을 개최하였다. 설계자는 가족 구성이나 생활양식, 거주자의 요구사항을 파악하기 위해 설문지나 개별상담을 통하여 효과적으로 설계를 진행하였다.

또한 집회소나 공동정원, 주차장, 자전거 주차장 등과 같은 공용부분의 설계에 대해서도 회합 등을 통하여 조합원들의 의견이나 요구사항을 반영하였다.

7) 시공

Co-operative Housing의 개별주호에 대한 계획 및 공용부분의 설계가 진행되고, 입주자 개개인의 자금계획이 명확해지면, 선정된 건설공사업자가 착공을 하였다.

공사기간 중에는 새로 살게 될 주택의 관리방식이나 관리계획에 대하여 조합원들이 대화를 통하여 결정하였다. 또한 이 기간에는 각종 모임이나 계절별 행사 등의 공동체 활동을 하기 위한 준비를 하기도 하였다.

8) 완공 및 입주

완공이 되면, 주택을 건설하기 위해 결성된 건설조합은 입주 후에 주택 전반의 관리에 대해 공동으로 의사결정하기 위한 관리조합으로 다시 발족되며 입주자들이 입주하여 실제로 거주하게 된다.

5. 결 론

조사 결과, 코디네이터 회사의 역할은 코디네이터 업무와 설계 업무가 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 회사의 규모가 커질수록 부동산, 유지보수, 손해보험 등 관련 분야에 대한 업무도 함께 하고 있는 것을 알 수 있었다. 또한 NPO코프주택추진위원회는 Co-operative Housing이 계속 보급될 수 있도록 홍보, 교육, 프로젝트 및 관련 연구에 대한 지원 등의 역할을 하고 있었다.

프로세스의 경우 4개 회사를 대상으로 이에 대한 조사를 한 결과, 입주자 모집 방법이나 조합원들의 의견조절 방법 또는 회합 형태 등의

세부적인 사항들에서 차이가 있을 뿐, 전체적인 프로세스는 조사 대상 회사 간에 매우 유사하였으며 체계적이었다.

일본의 Co-operative Housing은 주로, 프로젝트를 주도하는 코디네이터 회사, 이를 지원하는 비영리단체, 입주자의 적극적인 참여를 중심으로 건설되고 있으며, 이는 체계화된 프로세스를 통하여 효율적으로 진행되고 있음을 알 수 있었다.

참 고 문 헌

1. 高田 昇(2003). コーポラティブハウス-21 世紀型の住まいづくり-. 學芸出版社
2. 코퍼레이티브 방식 연구위원회(1978). 코퍼레이티브 방식에 의한 주택건설에 관한 연구. 건설성주택국
3. 이태경(1998). 거주자의 참여에 의한 도시형 집합주택 계획에 대한 연구. 연세대학교 석사논문
4. 이옥경(2001). 한국의 노인용 코하우징 개발에 관한 연구. 건국대학교 석사논문