

일본의 코퍼러티브 주택 Co-operative Housing in Japan

최재순(인천대학교 생활과학부)
박경옥(충북대학교 가정관리학과)

1. 일본 코퍼러티브 주택의 특징

일본에서는 모여 사는 즐거움과 내가 원하는 주택에서 살고 싶은 욕구를 실현하기 위한 수요자 참가에 의한 주택공급방식으로 코퍼러티브(co-operative)방식이 1970년대 중반부터 등장하였다.

코퍼러티브방식은 토지취득·주택설계·공사발주 등의 주택공급과정의 각 단계에 조합이 협동으로 참가하는 것을 원칙으로 하며 필요에 따라 외부 전문가의 협력을 구하는 방식이다. 수요자가 자주적으로 조직을 만들어 사업을 실시하는 경우도 있지만 현실적으로는 토지취득이나 기본계획에 공공·또는 민간이 조직을 구성한 후에 참가자를 모집하는 경우가 더 많다. 이 방식에서는 수요자가 개별주택과 공용부분 계획에 자신의 요구를 직접 반영하는데 참가자 상호간의 조정을 하기 위하여 전문적인 코디네이터가 필요하다.

코퍼러티브방식은 초기에는 민간의 소규모 건축으로 시작하였지만 코디네이터 그룹이 주체가 된 전국조직『코프주택추진협의회』가 설립되어 가속화되었으며 도시정비공단이나 대도시의 주택공급회사가 이 방식을 채택하므로써 건설량이 증대되었다.

현재까지 지어진 코퍼러티브주택은 공동주택이 많으며 공동생활실을 두고 있지만 유럽의 코하우징과 같이 공동취사를 하지는 않는다. 코퍼러티브주택은 물리적 측면뿐만 아니라 경제적·생활의 면까지 여러 면에서 장점을 가지고 있다. 즉,

- 살려고 하는 사람이 전체계획 단계부터 참가하여, 그 요구에 근거하여 계획된다. 각 집은 그 집에 살 사람이 희망하는 주택규모와 평면구성, 내부인테리어가 가능하다.
- 주택건설 취득에 드는 비용이 공개되기 때문에 납득이 가는 범위 안에서 건축비용이 든다.
- 입주하는 시점에서 사는 사람들이 이미 서로를 잘 알고 있어 양호한 커뮤니티를 형성하게 되는데 이것은 입주하기 전부터 모여서 여행도 같이 가고 다른 주택도 견학하면서 친해지는 계기를 마련하기 때문이다.
- 참가자의 의견을 모아 광장이나 모임을 위한 집회실 등의 공동생활시설이 만들어진다.
- 입주후에 질 높은 주거환경의 관리가 가능하다는 것이다.

이 방식으로 지어진 사례로 교외에 소규모로 지어진 기즈키 마을, 대규모 단지 일부에 남겨진 대지에 지은 중규모의 유코트를 소개한다.

II. 기즈키마을(木附の里)

1. 입지조건

기즈키마을은 가쓰카이(春日井)시 교외 680평의 토지에 지상 2층 10호의 집이 벽을 같이 한 나가야(長屋 : 저층으로 옆집과 측면벽을 공유한 주택)형식의 저층 코퍼러티브주택으로 되어 있다.

주택단지의 입구에 주차장을 모으고 각 집 앞까지 자동차가 들어가지 못하게 하여 아이들이 안심하고 놀 수 있는 환경을 만들어 준 이곳은 불규칙적인 모양의 땅을 최대한 이용하여 한집 한집이 개성적인 건물로 지으면서도 주택외부를 색채와 재료를 통일함으로써 한 마을로서의 독특한 구성을 하고 있다. 태양에너지를 이용한 바닥난방과 급탕설비 도입, 빗물이 땅속으로 모두 스며드는 것을 막아 단지 안에 연못을 만든 것은, 환경을 생각하고 아이들의 놀이환경을 자연과 더불어 느낄 수 있도록 배려한 결과라고 할 수 있다. 마을 안에는 40종류 1002그루 이상의 나무를 심어 풍부한 녹지 공간을 만들었다. 이 곳은 공용부분으로 전체 대지의 약 25%가 할당되어 있고 각 집의 경계부분과 마을 안 도로에는 생활타리가 심겨져 있다.

2. 마을이 완성되기까지

거주자중 의사인 사람의 환자들 또는 방과후 아동모임에서 친분이 있는 열 사람들로 조합을 구성하였으며, 이들의 직업은 건축가·공무원·의사·교사·회사원이다. 모두 각별한 관계이기 때문에 긴 시간동안 택지로 불가능한 곳을 택지로 허가를 받아 나가야 형식의 주택을 만드는 것을 성공시키는 것이 가능하였다. 이 땅은 ① 전면도로가 항공자위대가 직할하고 있는 도로로써 정식의 공도가 아니며, ② 농업용수는 있지만 배수로가 없고 ③ 도로에 접한 땅의 폭이 10.5m 밖에 안되어서 건축자재 등을 쌓아두는 창고로는 적당하지만 대지로서는 이용가치가 적은 땅이었다. 그러나 주변 환경이 좋고 대도시 나고야와 멀지 않은 곳에 있으면서 대규모 뉴타운이 근처에 있어 생활편의 시설을 이용할 수 있는 주택지로서 상당히 좋은 곳이어서 가쓰카이시청과 현지자위대 주둔부대·방위시설청과 계속 협의를 하여 주택지로서 건축이 가능하도록 조정하였다.

이곳의 도로와 집 지을 택지가 접해 있는 폭의 길이가 10.5m 밖에 안되어서 3집밖에 지을 수 없었다. 그래서 나가야형식으로 3동의 집을 만들기로 하고 5호 연속으로 지은 1동, 4호 연속 1동, 단독주택 1동의 합계 10호가 한집당 대지 68평 정도로 하였다. 나가야는 벽 길이의 1/2이상이 옆집과 붙어 있어야 하고 그것도 1, 2층 모두 모든 벽에서 옆집과 붙여 짓게 되면 많은 제약이 있게 된다. 여기에서 나가야에 대한 법해석을 주택의 형태와 거주성, 건강 측면에서 균형잡힌 주거형식으로 만들 것을 주장하고 행정심사회에 판단을 의뢰한 결과, 평지붕과 2층집을 혼합하고 이웃집 벽과 만나는 곳 중 적어도 한 곳은 1/2이상 면하도록 하고 그 이외의 벽은 설계자의 자유재량권에 맡기도록 하여 지금까지와는 다른 나가야의 실현이 가능하게 되었다.

3. 주택의 특징과 생활

마을의 전체 면적이 작아 별도의 공동생활시설을 갖고 있지는 않지만, 마을 입구의 주차

장을 지나 처음 오른쪽에 보이는 집이 개방적이고 무척 큰 거실을 가진 집인데, 이 집의 거실은 주민들이 모여 회의를 하거나 거실 앞에서 바베큐파티를 하면서 음악회를 열기도 하는 마을 공동생활실의 역할을 한다. 거실 천정이 높고 발코니에서 쉽게 드나들 수 있게 거실 창이 크고 넓게 오픈되어 있다. 또한 다른 집들도 요일을 정해 일시적으로 정해진 규칙을 만들어 공동생활시설의 기능을 하고 있다. 단독주택인 나가야 형식의 두 동은 각 집에 들어가 보면 한 집 한 집 모두 개성적이다. 각 집은 중정이나 1층과 2층이 연결된 공간을 사용하면서 빛과 바람을 잘 도입하고 태양열을 이용한 OM 솔라방식으로 바닥난방을 하여 건강 한 주택을 만들어 내고 있다.

땅을 사서 2년 후 준공될 때까지 22번의 모임을 가지고 서로간의 인간관계를 다져 왔으며 최초 모임부터 「고향소식」으로 이름 붙인 신문을 만들어 발행하고 있다. 근처 농지 140평을 빌려 농사를 짓고 있으며 도시인들이 교외로 이사를 했지만 원래 땅을 소유했던 근처 마을의 주민들과 년초에 한번씩 떡쟁기나 공예를 함께 하여 기존 마을의 구성원으로서 융화되고 있다.

III. 유코트(U-court)

1. 입지조건

유코트는 교토시의 라쿠사이(洛西)뉴타운내의 한쪽 귀퉁이에 중층 고밀도의 코퍼러티브방식으로 계획되었다. 1985년에 준공되어 15년이라는 시간이 지났지만 여전히 성공적인 사례로 평가되고 있는 곳이다. 코퍼러티브방식의 3동이 중정을 중심으로 영어의 U자 모양으로 되어 있어 U-court라는 이름이 지어졌다. 중정은 물과 녹지, 모임을 위한 영역이 적절히 배분되어 있고 연못은 물고기가 뛰놀고 있으며 정기적으로 청소도 하며 물이 썩지 않도록 물순환 장치를 만들었다. 단지의 남동쪽에는 공원이 있어서 각 동은 이 공원과의 연속성을 가지고 배치되어 주민들의 휴식공간으로 이용되고 있다.

각 동은 중정에서 진입하고 2층 이상은 공중골목인 외부 계단을 이용하여 각 집으로 출입한다. 계단실은 골목과 같은 느낌이 나도록 설계하여 저녁에 바람쐬기, 화분농고 키우기도 적극적으로 한다. 48세대 모두가 다른 평면과 실내디자인을 하였다. 1세대당 1대의 주차공간을 확보하고 있으며, 주차공간 이용 유무에 따라 관리조합비에 차이를 두고 있다.

C동의 공원쪽 측면 1층에는 공동생활시설이 있다. 공동생활시설은 121.33㎡로 다다미방, 나무바닥의 홀, 탕비실로 이루어져 있으며 필요에 따라 실 사이에 미닫이문을 설치하여 넓게, 또는 작게도 사용한다. 이곳은 취미교실, 공동보육장소, 음악회, 탁구나 담화의 장소로 이용되고 있다. 별도의 공동창고는 유코트의 연간 행사시에 사용되는 각종 물건을 보관한다.

2. 입주하기까지의 과정

교토시의 살기좋은 주거환경을 만들기 위한 시민단체인 <교토의 집만들기 모임>은 이곳을 제1호 프로젝트로서 계획하여 토지확보를 위해 주택도시정비공단의 '그룹분양제도'에 응모하여 토지를 구입하였다. 거주자 모집은 '거주자의 입장에서 적은 비용으로 가족구성과 기호에 맞는 주택을 만들면서 모두를 위한 광장과 공동시설을 만드는 것'이라는 취지에 찬동하는 사람으로 하였기 때문에 거주자들은 어디서나 볼 수 있는 평범한 집단이었다. 세대

주의 연령은 30대 중반이 중심이었고 직업은 회사원, 공무원이었다. 자녀들도 유아나 초등학교 저학년이 대부분이었다. 설계기간 1년, 건설 1년 등 입주하기 전까지 2년 반 동안 적극적인 교류가 지속되어 입주후에 공동체 의식을 가지고 생활할 수 있는 바탕이 되었다. 설계는 <교토의 집만들기 모임>에 소속된 6개 회사가 담당하였다. 시공의 발주는 정식으로는 공단이 하는 것이지만 거주자측에서 자발적으로 시공측을 추천하였다. 추천된 회사는 작은 변경 요구에도 대응할 수 있는 유연성과 시공의 신뢰성을 갖추고 있는 곳이었다.

3. 단위주택의 평면구성

48세대 모두가 가족구성과 생활패턴에 따라 평면과 규모가 모두 다르다는 것이 가장 큰 특징이다. 가장 작은 집은 63㎡이고 가장 큰 집은 111㎡이다. 현관 입구부터 거주자의 개성에 맞게 현관문과 현관등, 문패는 색과 모양이 전부 다르며, 각 집에 들어가 보면 개별적인 단독주택과 같은 느낌이다. 발코니에 세대간 칸막이가 없어 발코니의 화분에 물을 주거나 빨래를 널고 걸을 때 이웃과 대화를 나눌 수 있어 이웃관계가 촉진되도록 하였다.

4. 공동생활의 지침

공동생활을 위하여 관리조합이 있으며 임기 1년의 관리조합장 1명과 이사 7명과 감사1명으로 구성된다. 물리적인 관리를 위해 식재위원회, 장기수선위원회, 시설위원회가 있고, 7개의 자치회, 임시 행사를 위한 위원회가 있다. 관리조합임원은 문제발생시 의견을 조정하며 뉴스지를 발행하고 세대당 1만원씩 내는 관리비는 마을행사와 운동회에 사용하며 수리를 위해 비축해둔다.

주민들은 한달에 한번씩 24세대씩 두 그룹으로 나누어 모이고 다양한 공동활동을 한다. 주민 10인이 모인 소프트 볼팀, 테니스팀, 농원, 음악감상클럽, 미식가클럽이 있다. 6월에는 바베큐파티를 하며 여름축제도 있다.

입주후 5년사이에 4세대가 이사를 하여서 주택양도 문제가 심각한 문제로 등장하였다. 이것을 계기로 개인이 주택을 자유롭게 매매하는 것이 아니라 관리조합과 협의하는 것으로 하고 가격산출 방법도 규약으로 정했다. 즉, “각 구분소유자가 점유부분을 전매하거나 담보로 제공하는 경우, 사전에 조합에 통보한다. 매각 방법에 대해서 조합과 충분히 협의하여, 관리조합규약을 이해한 새로운 주인을 찾기 위해 함께 노력한다.”고 명시되어 있다. 실제로 매매 순서를 보면, 매매 당사자가 관리조합에 사전에 통지하고, 이사회에서 협의하여 당사자를 포함하여 대책위원회를 설치한다. 양도 희망 조건을 들어 새로운 거주자조건을 공표하고, 희망자가 복수일 경우 관리조합이 규약과 유코트의 생활에 대한 설명을 해서 당사자가 희망자 한 명을 결정한다. 새로운 희망자가 결정되면 이사회가 이를 공표하고 거주희망자와 양도희망자가 매매계약을 한다.

참고문헌

- 엔도야스히로(1997). 이런 마을에서 살고 싶다. 김찬호역. 황금가지
延藤安弘·横山俊祐·古川智博(1989). コーポラティブ住宅の計劃研究としての方法的位置-
ユーコートの特質とその計劃原理(1). 日本建築學會計劃系論文報告集. 396号. 12-19.
小谷部育子·岩村和夫·卯月盛夫·延藤安弘·中林由行(1997). 共に住むかたち. 建築資料研究社

- 神谷廣治・池澤喬・延藤安弘・中林由行(1988). コーポラティブハウジング。鹿島出版會。
- 近藤知己(1995~1997). 里だより, NO.1~NO. 36.
- 巽和夫外(1995). 住環境の計劃2, 住宅を計劃する。彰國社。
- 寺島靖夫(1997). コーポ住宅「木附の里」物語、向こう10軒兩隣り。虹の旗ニュース、18号, p. 6.
- 廣澤眞佐子(1996). コーポラティブ方式による住まいづくり。住田昌二編著, 現代住まい論のフロンティア, 288-308. ミネルヴァ書房。
- 乾 亨・延藤安弘・森永良丙(1993). 價值つくりのプロセスにおける住み手の計劃側への役割の浸透-ユーコートの計劃プロセスにおける住み手とコーディネーターの相互浸透性1. 日本建築學會計劃系論文報告集. 446号. 53-63.
- 間瀬壽夫(1997). 續・輝く人きらめく町. KTC中央出版。
- ユーコート(1986. 3. 10). NIKKEI ARCHITECTURE, p. 147-151.
- 渡辺眞理・木下庸子(1998). 孤の集住体. 住まい圖書館出版局。
- 共に創る共に暮らす家づくり街づくり。(1997, 9, 12). 西日本新聞, p. 9.
- 庭つきの我が家長屋で割安に。(1995, 11, 7). 朝日新聞。
- コブ住宅推進協議會 <http://www3.alpha-net.ne.jp/users/coopkyo/>