

성미산마을 공동체주거의 계획과정

- 거주자와 코디네이터의 상호 의견조정 특성을 중심으로 -

Planning Process of Cooperative Housing in Sungmisan Village

- Focused on Characteristics of Communication between Residents and Coordinator

박경옥*

류현수**

Park, Kyoung-Ok, Ryu, Hyun-Soo

Abstract

The purpose of this study is to give meaningful information about the coordination process in the construction of cooperative housing, hoping that the interest in this type of housing would spread wide in Korea. The Seongmisan village, a representative urban community village in Seoul, was studied in this study on the opinion coordination between residents and coordinators. For this qualitative research, 2 residents and 2 coordinators answered the 'open questionnaires' on the prior basic planning, land purchase, financing, architectural planning, construction & inspection, and the actual life thereafter. Following is the result.

1) The residents, in almost every step from the prior basic planning to the construction, had no sufficient information or knowledge especially in the legal or financial aspects. It explains why the coordinator has to participate in every step educating residents by means of the workshop or debate with professionals.

2) The construction cost was the most debated topic, which means that the cost has to be accurately projected by the coordinator. The confidence and success of the project stems from the accurate projection and transparent management of the construction cost.

Keywords : Seongmisan Village, Cooperative Housing, Coordinator, Opinion Coordination

주요어 : 성미산마을, 공동체주거, 코디네이터, 의견조정

I. 서론

도시 공동주택에서 공동체의식의 활성화는 지속적으로 모색되어 왔으며, 새로운 주택개발 방식인 유럽의 코하우징이 대안으로 제시되어 왔다. 도시나 도시근교에 시도되어 왔던 동호인주택은 공동체주거의 특징의 하나인 공유공간을 설치하여 거주자 교류의 장으로 적극적 이용을 하는 사례를 찾아보기 어려운 실정이다(주거학연구회, 2000).

성미산마을은 서울 도심에 위치하면서 대안학교, 생협, 마을극장 등 마을 생활의 기반이 형성되어 있는 대표적인 도시 공동체마을로 연구의 대상이 되어 왔으며 대중매체에 알려져 있다(구도완, 2009; 유창복, 2009, 2010; 박창섭, 2010).¹⁾²⁾ 전국최초의 공동육아협동조합 어린이집이 만들어진 1994년 이후 육아와 자녀교육에 대한 문제로 모인 성미산마을의 거주자들은 마을에 장기거주하기를 희망하여 소규모 공동체주거를 건설하고 있다. 공동체 주

거는 고가의 지가로 인해 연립주택형식으로 건설되며 기존의 획일적으로 공급되는 상업적인 주택과 달리 커뮤니티의식을 갖고 공유공간을 계획한다. 공동체주거는 여러 가구가 모여 주택을 건축하기 때문에 토지의 취득, 건물의 설계, 시공 등 건축의 전과정을 스스로 해결하므로 각 단계별로 개별 가구간, 거주자와 설계자간의 의견조정 어려움을 겪게 되지만 소규모 개발의 새로운 도시주거의 대안이 될 수 있다.

본 연구는 사례연구로 성미산마을에 건설된 공동체주거 2호의 계획과정상의 단계별 문제점과, 거주자와 코디네이터의 상호 의견조정 특성을 분석함으로써 공동체주거 계획에 필요한 자료를 제공하여 도심형 공동체주거의 확산을 유도하고자 한다.

II. 선행연구

1. 공동체주거

공동체주거에 대한 연구는 건축학, 주거학 분야에서는 서구의 코하우징에 대한 분석, 국내 주거유형으로서의 도입가능성, 도시근교 코하우징에서의 공동시설에 대한 요구와 디자인, 거주자 참여를 위한 워크숍 방법 등에 대한 연구가 소수 이루어지고 있다. 실제 도심의 공동체주거에 대한 국내 사례가 없으므로 공동체주거 계획의 전과정의 진행과 단계별 문제점, 주거요구를 적극적으로 표현하는 수요자들의 주택개성화에 대한 요구를 파악하여 집단 내

*정회원(주거자, 교신저자), 충북대학교 주거환경학과 교수, 학술박사

**정회원, 충북대학교 대학원 주거환경학전공 박사과정, 자담건설 부설 연구소 소장

이 논문은 2010년도 충북대학교 학술연구지원사업의 연구비 지원에 의하여 연구되었음

1) KBS 다큐3일 성미산마을-도시에서 행복하게 산다는 것 2009.8.29 방영. 2009.5월 이후 현재까지 성미산 흥익초중고 이전 부지에 공사를 강행한 학교법인 흥익학원과 이를 반대하는 주민들의 갈등이 성미산 마을지킴이운동으로 다수의 언론매체에 소개됨.

의 조정을 통해 물리적으로 구현해가는 방법, 거주자참여와 의식의 변화로 일어나는 피드백 과정, 공동체 주거의 지역활성화에 대한 기여 등에 대한 심층적 연구는 이루어지지 않았다. 조정현(2010)은 주거단지계획 및 설립과정에서 워크숍을 통한 적극적이고 체계적인 주민참여에 대한 가능성에 대해 연구하여 주민참여 워크숍 프로그램을 개발하고 구체적인 코하우징계획 과정에 주민참여 워크숍을 적용하였다.

2. 코디네이터

일본에서는 공동주택의 확립화에 대한 대안으로 도심의 공동체 주거형식으로 1980년 중반부터 코퍼러티브(cooperative)주택이 시도되었다. 초기연구에서 코퍼러티브주택의 계획과정과 사후평가를 하고 과정에서의 코디네이터의 역할의 중요성을 강조한 연구가 있다. 乾亨·延藤安弘·森永良丙(1999)는 거주자가 코퍼러티브 주택계획에 참가하면서 코디네이터의 개입에 따라 스스로 변화하고 계획내용도 변화하는 것과 코디네이터 측면에서 계획을 진행하면서 겪는 특성을 분석하였다.

국내 공동체주거 계획에서는 아직 코디네이터의 역할이 불분명하고 주민과 건설업자의 이원적 구조로 되어 있어서 이 둘 사이의 의견이 충돌될 때 조정자의 역할이 존재하지 않는다. 박지현·배정운·송민정·유복희·윤정숙(2003)은 일본 코퍼러티브주택 관련 4개 회사의 업무를 분석하였는데 사업 진행시의 건축, 법률, 세무, 부동산, 시공에 대한 코디네이터의 역할을 하는 회사로 정립되어 있으며 설계 업무는 공통적으로 하고 있다고 보고하였다. 코퍼러티브주택의 수요 증가로 건설성의 지도로 '코프주택추진협의회'가 설립되었으며 주택공단, 학자, 코디네이터 등으로 구성되어 입주자, 코디네이터 회사, 공적기관, 민간기업과 협력하고 있다.

주민참여에 의한 공동체주거의 건설이 시도되고 있는 현 시점에서 주택건설 진행단계에서의 코디네이터의 역할을 탐색하여 공동체주거 건설을 활성화할 수 있는 전문가의 역할 정립이 요구된다. 그러므로 소수의 실험적인 도시의 공동체주거에 대한 심층적인 사례연구를 하여 자료를 축적해 가는 것이 필요하다.

III. 연구방법

본 연구는 사전조사로 공동체주거 2호 8가구 부부 13명에게 공동체주거의 건축동기, 고려사항, 자금, 의견수렴 방법 등에 대한 설문조사를 하여 기초적 내용을 파악한 후 본조사를 실시하였다. 본조사의 연구방법은 질적 연구방법으로 하여 성미산마을 공동체주거 2호의 주민대표와 코디네이터 각각 2명(표 1)을 개방형 설문지를 이용하여 사전기획, 대지구입, 자금조달, 설계, 시공, 준공, 입주후 생활 등의 항목을 면담하였으며, 결과는 내용분석을 하였다.

자료의 수집은 2010년 6월 3일, 16일 이루어졌으며, 코디네이터의 사무실과 공동체주택을 각각 방문하여 실시하였고, 면접내용을 녹취하였다.

본 연구에서 '코디네이터'는 성미산마을에서 건축활동을 하면서 공동체 마을을 이해하고 공동체주거의 설계, 시공 과정에서 입주자의 의견을 적극적으로 수용하고 입주자의 의견을 조정하는 일을 한 건축가를 칭한다.

표 1. 면접 대상자

공동체 주거	역할	성별
1호	입주자 대표	여
	코디네이터	여
2호	입주자 대표	남
	코디네이터	남

IV. 조사결과 및 분석

1. 공동체주거 입주자 일반사항과 건축적 특성

사전조사에 나타난 입주자의 일반사항을 살펴보면 부부의 연령은 30대중반에서 40대 말이며, 마을 거주기간은 응답자 13명중 5년 미만 5명, 5년 이상 8명이었다. 주택의 초기 자금은 2억원이 5가구, 1.5억원 2가구, 2.5억원이 1가구이었다.

공동체주거 1호는 4세대 거주에 지상 4층이며 가구별로 다른 평면으로 구성하였으며 옥상과 마당, 주차장을 공동공간으로 계획하였다. 공동체주거 2호는 4세대 거주에 지상 4층이며 모든 가구가 동일 평면이며, 공용실, 옥상, 마당, 주차장을 공동공간으로 계획하였다(표 2).

표 2. 공동체주거 건축적 특성

사업방식	1호	2호
	주민주도형	
기획	2007년 4월	2006년 12월
준공	2009년 2월	2009년 4월
세대수	4세대	4세대
규 모	지하 1층, 지상 4층	지하 2층, 지상 4층
대지면적	301㎡	341㎡
세대평면	가구마다 다른 평면	동일 평면
공동공간	옥상, 마당, 주차장	공용실, 옥상, 마당, 주차장

외관



2. 사례 1: 공동체주거 1호

1) 사전 기획

1호는 성미산마을에 거주하며, '성미산학교' 학부모로 친하게 지내던 2가구가 '마당 있는 집'을 만들어 함께 살기로 뜻을 모아 공동체주거를 계획하였다. 그 후 2가구는 진행하기가 힘들어 2007년 4월 '성미산 학교' 학부모를 모아 총 5가구가 함께 집을 지어 살기로 결정하였다.

“ 저희는 처음에 다 (성미산) 학교 학부모이고 또 공동육

아 어린이집에서 같이 보냈던 그래서 친했던 엄마가족이 있어서 그냥 저희 집도 계속 (성미산마을에서) 전세 옮겨 다니는 상황이었고 그 집도 그런 상황이었어요. 그래서 그러지 말고 우리끼리 집을 단독으로 마당이 있는 집을 갖고 싶으나 여력이 안되니까 각자 합해서 마당이 있는 집을 만들어보면 어떨까라고 합의가 돼서 두 집이 같이 시작했어요.”(대표 1)

입주자를 선정하는 과정에서 더 많은 가구를 계획하면 비용상의 이점은 있을 수 있었으나, 무엇보다 관계를 제일 중요하게 보고, 서로 소통할 수 있는 사람과 함께하는 것을 우선하였다. 또한 아이들과 어른 모두 숨쉴 공간이 필요하여 마당을 계획하려고 했기 때문에 결과적으로 한 층당 한 집을 짓기로 정하였다.

2) 대지 구입

함께 살기로 뜻을 모은 이후, 각각의 가구가 수시로 마을 부동산중개소를 방문하여 대지를 찾아 다녔다. 대지를 탐색하며 매물로 나온 대지의 적합성이나 정보에 대해 성미산 마을의 전문가(건축업 종사자)에게 일부 조언을 받은 것 외에는 전문가의 도움 없이 2007년 8월 대지를 계약하였다.

“한 아줌마는 회사다니고 있었고 저는 둘째가 어려서 동네의 집에 있었기 때문에 유모차 끌고 계속 다니면서 저 집이면 좋겠네, 저 집이면 좋겠네 하고 보다가 한 두 집이 더 뜻에 동참해서 그때부터 부동산(업체)을 방문해서 집들을 보러 다닌 거지요. 옆집빌라가 매물로 나왔을 때 〇〇한테 발달라고 요청을 했을 때도 있었어요.”(대표 1)

대지마련 과정까지는 처음 공동체주거를 계획하였던 면담자가 입주자대표 역할을 하였다. 함께 할 가구를 찾고, 대지 탐색과 계약과정에서도 많은 참여를 하였다. 그러나 그 이후 설계과정부터는 특별히 정해진 주민대표자 없이, 각각 가구별로 코디네이터와 직접적으로 의논을 하였다.

“땅을 보고 계약을 하고 설계를 하는 사람을 끌어오고 하는 데까지는 제가 상대적으로 시간이 많아서 많이 참여를 했구요. 건축이 올라가고 하는 부분에 있어서는 또 다른 집이 부분별로 필요한 부분을 나누어서 했기 때문에...”(대표 1)

3) 자금조달

자금마련은 대지구매비용과 전체 공동부분인 골조비용은 공동비용으로 같은 비율로 나누어 지불하고, 그 외 부분은 내부마감이 다르기 때문에 가구별로 비용을 부담하였다.

설계를 제안할 때 입주자들은 대지 구입비를 제외하고 건축비를 맞춰주기를 요구하였고, 코디네이터는 최소한의 선택으로 해야 가능하다는 전제로 이를 수용하였다. 그러나 시공과 내부마감 과정(가구제작)에서 입주자는 기대치를 충족시키기 위해 더 많은 것을 요구하여 코디네이터

는 이를 절충하기가 힘들었으며, 최대한 실비(업체가격)로 맞추어 주었기 때문에 이 프로젝트를 ‘봉사활동’이었다고 칭하였다.

그러나 입주자는 가장 어려웠던 점으로 예상보다 지출이 큰 점을 언급하여 금전적인 부분에서 코디네이터와 입주자간의 상충된 의견이 발생함을 알 수 있다.

“〇억〇천이 될려면 정말 최소한의 것으로 초이스 해야 만한다...내가 열심히 깨끗하게 움직여 불게 하고 내걸 다 털어내고 했는데 ..고급물건을 고르고... 가구도 끝도 없이 만들려고 하고.”(코디 1)

“거기는 그런 식으로 접근하지 않았다면 되지 않았어요. 일단 돈이 너무 적었고 기대치는 너무 높았고, 다른 집을 다 보고 그걸 생각하는 거죠. 그랬기 때문에..안되었을거예요 다른 사람이 하면. 그래서 그런 식으로 일단 시작을 해서 마지막에 가구비용이 많이 들었는데 〇억〇천에 끝났으니까. 거의 실비라고 봐야죠.”(코디 1)

4) 설계

입주자들은 대지를 마련하고 설계를 정하기 위해 여러 곳의 설계사무실을 탐색하였다. ‘확실적인 설계’나 ‘주부인 여자의 마음을 읽어내지는 못하는’ 3개의 건축사무실을 포기하고 난 후, 마을사람의 소개로 성미산마을에서 건축과 리모델링을 한 코디네이터와 상담 후 모든 가구의 합의하에 2008년 8월초 설계와 시공을 맡기기로 결정하고 12월까지 4개월 동안 설계를 진행하였다.

설계과정에서 건축범상 4층까지 가능하여 4층에 5가구가 배치되도록 하였으나, 배치에 대한 어려움이 있었고 비용 상승의 문제가 발생하여 한 가구가 재정적인 사정상 포기하여 그 지분을 나머지 가구가 추가로 부담하기로 하고 4가구로 변경되었다.

입주자가 모두 정해지고 개별주택의 층수를 선정할 때는 코디네이터가 제안한 서로 층을 바꾸지 않는 제비뽑기로 정하였다. 다만, 코디네이터가 보기에 2층을 뽑은 가구가 1층(1층은 확장이 가능하고, 마당을 관리해야 함)의 특성에 맞을 것 같아, 교환을 제안하였고 수용되었다.

공동체주거를 계획할 때부터, 공동공간으로 마당을 계획하는 것 이외에 개별성이 있는 주거를 원하였기 때문에 4가구가 개별적으로 상담하여 설계가 이루어졌다. 이 과정에서 코디네이터는 입주자들에게 ‘어떻게 살 것인지’에 대해 자주 묻고, 원하는 디자인에 대하여 잡지나 사진의 스크랩을 통해 이미지를 구체화 시키도록 하였고, 입주자도 이런 부분에 대하여 만족하였다. 내부마감(가구, 벽지)에 대한 입주자의 의견은 대부분 반영되었으며, 코디네이터가 문제라고 생각한 부분은 조언을 통해 변화를 주었다.

“저희는 막연하게 이렇게 했으면 좋겠어하고 생각을 하지만 저희를 많이 혼란시켜준 것 같아요. 그런 이미지를 극대화하려면 어떠 어떠한 것을 많이 보고 이미지를 뽑아라. 뽑아서 스크랩을 해라.”(대표 1)

“잡지를 보고 ‘이런 집 예쁘네’ 하면 그 집에 대해 장단점

을 알려주기도 하고 매체를 통해 많이 비슷한 것을 뽑아서 실제로 내가 갖고 싶은 것은 이것이다 하고 그 사람이 제시해주지 않고 실제 내가 찾아내게 하더라고요. (코디네이터가) 숙제를 많이 내주었어요. 그런 부분이 도움이 많이 되었어요.”(대표 1)

코디네이터는 결과적으로 설계된 건물에 대해서는 설계의 컨셉이나 디자인 부분에서는 만족하지만, 모두의 의견을 대표하는 주민대표자 없이, 4가구(부부 8명)의 의견을 모두 듣고 과정을 진행하는데 있어 많은 어려움이 있었다고 하였다. 각 가구끼리 의논해야 하는 내용은 중간에서 해결해줄 사람이 필요했고, 부부끼리도 의견이 통일되지 않아 다투는 것이 힘들었다고 하였다.

5) 시공

시공은 2008년 4월 착공하여 2009년 2월에 완공되었다. 기초골조를 제외하고 내부에 가벽으로 만든 공간이 다 달랐기 때문에 그 기간만 4개월이 소요되었다.

입주자들은 설계·시공·실내마감을 코디네이터가 모두 해주었기 때문에, 각종 계약에 참여하지 않아도 되고, 시공과 감리를 따로 몰라도 되었던 것이 좋았으나, 시공 과정에서 어느 정도 진행되고 있는지에 대해 파악이 되지 않아 불만이 생기고 그 과정에서 다툼도 발생하였다. 즉 예상하였던 준공기간이 지나면서, 전세를 연장하거나 공사 중에 입주할 하게 되는 문제도 생기게 되었다. 또한 이웃에서 민원이 발생하여 방해를 받기도 하고, 돈을 요구하기도 하여 어려움이 있었다. 이런 일을 겪으면서 시공과정에 대해 많은 것을 알고 있지 못하고 의지만 가지고 진행하면서 고생한 것에 대한 아쉬움을 나타냈다.

“우리가 각종 계약에 참여하지 않아도 되고, 시공, 감리를 따로 몰라도 된 것이 좋았지요. 공사 민원이 들어오고 기간이 길어지는 것. 제때 약속기간이 지켜지지 않아 전세기간을 연장하는 어려움이 있었으나 모든 과정에서 창호는 뭐로 하고 이렇게 결정하고, 뭘은 이렇게 결정하는 것이 때면 있었다면 저희는 손덜었을 거예요. 어느 정도 전문적인 영역은 전문가가 총괄하여 역할 나눔을 하는 것이 좋은 것 같아요. 그럼에도 내부적으로는 많은 부부싸움이 있었거든요.”(대표 1)

“혼자 설계와 시공을 진행했으므로 이런 시기가 되면 이런 공정이 올라와야 되고, 기간과 공정률이라는 것이 있잖아요. 몇 개월 정도가 되면 어느 정도가 올라가고 이런 것에 대해 몰라서... 불만은 많은데 설명을 하면 이해는 되는데 공정에 대한 것을 몰라서 다툼도 있었고. 그런 진행체크를 하는 부분...”(대표 1)

6) 준공, 입주후

준공 후 발생하는 하자에 대해서는 코디네이터가 맡아서 처리해주고 있으며, 거주 중 발생할 수 있는 문제에 대해서도 점검하라고 조언을 해주고 있었다.

집을 짓는 과정을 통해 입주자들 간에 충돌도 있었고, 서로에게 아쉽고 힘든 점이 있었으나, 그 과정을 통해 입주자간에 더 잘 알게 된 부분도 있고, 입주 후 1년 정도

지나 서로 교류하고 그 곳에 사는 아이들이 잘 지내자, 초기보다 만족도가 높아지고 있다.

“건축이 하드웨어로 끝나는 것이 아니고 그 안에서 사람들의 성향이 나오고 성질이 나오고 주변사람들 때문에 코치가 들어가고 수정되기도 하고 힘든 일을 같이 겪었기 때문에 사람들의 유대가 있지 않을까 하는 생각이 들기도 하고. 집을 보면 누구에게 도움을 받아서 집을 지었구나가 아니고, 그 긴 시간동안 시작부터 3년이잖아요. 그동안 내가 몸고생, 마음고생을 한 결과물이구나 해서 집이 내 분신과 같지요. 아파트를 산 것과는 다른 애착이 있는 것 같아요.”(대표 1)

3. 사례 2: 공동체주거 2호

1) 사전 기획

2호의 4가구는 ‘성미산 어린이집’을 다닌 아이들은 물론 전체 가족들끼리도 친하게 지내게 되었다. 잦은 만남을 통해 함께 살면 좋겠다는 이야기를 자주 나누었으며, 2006년말 자녀들의 교육, 공동체 생활에서 얻게 되는 즐거움 등을 공유하고자 함께 집을 지어 살기로 하였다.

“저희들은 집 욕심이 있었던 건 아니에요. 내 집 없어도 상관없다고 다들 그런 생각들이었는데, 같이 서로 친하게 지내고 하니까 ‘함께 살면 좋겠다’했죠...네 가구가 친하게 지내고, 또 계속 마을에서 학교도 보낼거고 그러니까 ‘같이 도움을 주고받고 즐겁게 살자’ 했죠.”(대표 2)

입주자들이 공동체주거에 대해 막연하게 말하던 것들이 대화를 통해 구체화 되었고, 공통적으로 대지의 여유가 있을 경우 마당을 만들고, 작은 규모의 공용실을 넣는 것이 좋겠다고 합의하였다,

2) 대지 구입

각각의 가구가 수시로 적합한 대지를 찾아 직접 부동산 중개소를 다녔고, 마을의 전문가들에게 일부 조언을 받은 것 외에는 전문가의 도움없이 대지를 구입하였다. 대지구입비용 및 면적 등을 고려하여 적합한 곳을 찾게 된 후, 4가구가 모두 찬성하여 2008년초에 직접 구매를 하였다.

“사람들이 시도 때도 없이 북덕방 들러서 집터 나온 것 있냐고 물어보고, 있다고 하면 보러 가고..... 이 사람 저 사람 다 했죠, 누군가 ‘어디 괜찮은 거 나왔대’ 하면 네 집 주르르 가서 보고 ‘문제있다, 없다’, ‘가격이 맞네, 안 맞네’ 이야기 한 다음 하기로 하면 하는 거고, 아닌 거면 아닌 거고.....”(대표 2)

“대지마련 같은 경우는 저희 집사람이 부동산에 우연히 물어봤다가 왔는데 괜찮아서, 네 가구 다 물어봐서 ‘괜찮다, 오케이, 가자’해서 했죠.”(대표 2)

대지를 공동명의로 설정하는 과정에서 법률적인 부분에 대한 이해가 부족하여 문제가 발생하였다. 처음 세 가구 명의로 하였다가, 다시 네 가구 명의로 하여 이중명의

로 등록한 사태가 발생하였고, 이로 인해 예상치 못했던 〇천만원 정도의 돈이 들어가게 되었으며, 세금과 관련하여서도 전문적인 지식이 부족해 어려움을 겪어 전문가의 도움이 필요했다.

구입한 대지는 마을 내 다른 곳보다 절반이상 저렴하게 구입하였는데, 토목공사를 시작하는 과정에서도 문제가 발생하였다. 구입한 대지가 지적과 현황이 달라 이웃 주택에서 일부 구입한 대지를 포함하고 있었고, 일부 대지는 이웃 주택의 땅을 포함하고 있는 상황이었다. 이로 인해 공사를 시작하면서부터 이웃에서 민원이 많이 발생하였고, 결국 철거하고 기초를 세우는 데까지 2개월 정도가 소요되게 되었다.

대지구입 이전까지 과정에서는 주민대표없이 4가구가 자율적으로 의견을 내고 조정하는 것이 가능하였지만, 대지마련 이후 각 단계에서 체계적인 부분이 요구되어 전체적인 주민대표를 면담자로 정하고, 치밀함이 요구되는 재정담당은 별도로 정하여 진행하였다.

3) 자금조달

자금마련은 대지구매비용과 설계시공과정에서 발생한 비용을 4가구가 같은 비율로 나눠서 부담하기로 하였다. 그러나 그 액수가 적지 않아 돈을 조달하는 것이 힘들어 중도에 포기를 생각한 가구도 있었지만, 서로 개인적인 사정을 자세히 알고 있는 사이인 이들은 일부 세대에서 비용을 더 부담하여 자금을 조달하였다.

"원래 들어갔던 비용을 1/n로 하면 중도 포기해야 되는 데, 돈 많은 사람이 아니라..... 그나마 돈 있는 집이 서로 배려를 해서 어디가 좀 더 내고 해서..... 그런 게 우리사회에서 쉽지 않거든요. 그 액수가 적지도 않았고.....그런 배려가 있어서 네 가구가 최종적으로 살 수 있었던 거고.....규약이나 그런 거 없어도 살 수 있었던 거죠."(대표 2)

당초예산보다 건축비용이 총 〇억원이 초과하게 되어 많이 힘들었다고 한다. 따라서 전반적인 건축과정에서 공사비를 미리 예측하고, 추가로 발생하는 공사비에 대해서는 통제하여 입주자들의 재정상태를 최대한 고려하여 무리가 가지 않는 방향으로 실현시켜줄 수 있는 코디네이터가 필요할 것이라고 하였다.

4) 설계

대지 구입후 4 가구가 마을 내의 한 설계사무소를 통해 의뢰를 하였으나, 총체적인 기획에 대한 건축주와 설계자의 의견이 달랐고, 설계기간이 길어지게 되어 발생하는 설계비의 계산, 전체적인 컨셉 차이 등에 대한 문제로 포기하였다. 결국 평소 성미산 마을에서 친밀한 관계를 유지해오면서 개인적인 성향까지 잘 알고 있고, 공동체 주거를 짓기로 시작한 시점부터의 모든 과정을 알고 있던 코디네이터에게 턴키방식으로 맡겨, 인허가용 도면과 배관업무 등의 설계를 타건축사에 맡기고 시공과 내부마감을 진행하였다. 층수선정은 입주자의 선호로 정하였다.

코디네이터는 지하층 외에 1~4층까지 각기 다른 평면 구조, 입주 후 수도배관의 소음 감소를 위한 공사, 넓은 평면 등을 제안하였으나, 입주자들의 예산과 실제시공비의 차이가 커서 결국 모두 수용되지 않았고, 결국 동일한 평면으로 설계하게 되었다.

현재 공용실로 사용하고 있는 세대별 전용면적과 같은 규모의 지하 2층에 대해서는, 입주자들은 지금의 절반 정도의 규모로 공용실을 만들려고 했지만 코디네이터가 강력히 제안하여 한 층 전체를 공용실로 만들게 되었다. 현재는 도서관, 헬스장, 회의실 등으로 사용하고 있어 입주자들이 굉장히 만족하고 있지만 이로 인해 실제 공사비가 초과하게 되어 재정적으로 무리가 있어서 입주자들의 재정적인 능력도 고려해주시기를 원했다.

내부마감은 코디네이터가 먼저 입주자들에게 제안한 후, 입주자가 변경하고 싶은 부분이 생기면 수시로 만남을 가지면서 변경하였다. 입주자들이 잡지 등에서 찾아온 자료들을 보여주면 코디네이터 측에서 몇 가지 샘플을 제안하여 입주자가 다시 선택하는 방법을 사용해 수정하였다.

"사무실이 바로 코 앞이고, 서로 잘 알고...우리 집이 거의 동네 다락방이어서 술 한잔하면서 밤새 이야기 하고, 아니면 사무실, 동네 식당 등에서 밤새 상의하고 했던 것들이 굉장히 유익했죠. 그리고 또 대학교수, 의사, 영화감독 등 출퇴근 시간이 모두 달라서 지나가다 사무실 들러서 사진을 가져오는 경우도 비밀비제 했었죠."(코디 2)
"그동안 만난 게 미팅횟수만 따진다면 초창기에는 일주일에 5, 6번 만났다고 하면, 착공 들어가기 한 달여 기간 동안은 하루에 서너번 만났죠."(코디 2)

입주자들은 '자기 집'에 대한 관심과 애정으로 자주 코디네이터에게 찾아갔지만, 코디네이터는 자주 설계계획을 바꾸게 되어 힘들었다고 하였다.

설계·시공시에 주민대표가 코디네이터와 입주자의 의견조정자 역할도 겸하였다. 설계사무소에서 입주자들에게 도면을 제안하면, 주민대표는 독학한 설계프로그램(캐드, 스케치업)을 사용하여 3D로 동영상을 만들어 다른 입주민들에게 보여주면서, 채광이나 방 크기 조정 등의 문제를 쉽게 이해하고 고민할 수 있도록 하는 역할을 하였다.

5) 시공

시공은 6개월 정도가 소요되었다. 구입한 대지에 문제가 있어서 기존 건물을 철거하고 기초를 세우는 데지만 2개월이 걸렸다. 코디네이터는 이웃에서 많은 민원이 발생하자 매일 공사분량을 홈페이지에 올려 마을 사람들이 알 수 있도록 하는 등의 노력을 통해 문제를 해결할 수 있었다.

시공과정에서 코디네이터와 주민대표는 소요비용과 추가로 발생하는 비용 공개에 대해 의견이 달랐고 별도의 의견 조정자가 없어서 어려웠다고 하였다.

"재료비나 인건비 등을 다 보여주고, 추가되는 비용 같은

경우에는 미리 알려주려고 노력했어요. 직원들도 상주하고, 제가 가서 마치 건축주가 보는 것처럼 꼼꼼히 살펴봐서 재료운송이라든지 인건비 같은 경우에도 많이 절약을 해줬죠. 그런 것들을 건축주들도 보면서 알았을 테고..."(코디 2)

"우리가 턱키를 맡긴 분이 아는 분이래, 하다가 맞지 않는 부분이 있어서 불만들이 있었는데... 오히려 누군가가 (중간에) 끼었다면 우리가 원하는 것을 편하게 말할 수 있어 좋지 않았을까.....?"(대표 2)

6) 준공, 입주 후

준공 후 생긴 하자보수는 코디네이터가 시공 협력업체와 연결하여 요구사항이 있을 때 처리해주고 있었다. 방수, 기반보강 등에서부터 우수를 재활용할 수 있는 시설을 만들었으며, 태양열 집열판을 만들어 전기를 자가로 만들어 사용할 계획도 하고 있었다.

공용실은 현재 도서관, 아이들의 놀이방, 헬스장, 어른들의 모임장소 등 다용도로 사용하고 있으며, 마을 사람들이 또한 자주 들러 마을 다락방과 같은 공간이라고 한다. 또한 장기적으로 마을 사람들이 필요로 하면 개방하는 것도 고려하고 있었다.

V. 결론 및 제언

분석한 두 사례는 공동체주거라는 공통점이 있지만, 입주자 선진과정과 주민대표자의 역할, 단위주택 평면의 차별성, 공동공간의 다양성 면에서 차이가 있다. 그러나 건축과정의 각 단계별로 공통적으로 입주자와 코디네이터가 수행했던 역할이 있었으며 의견이 달랐을 때 상호 의견 조정과정을 거치면서도 표출되었던 어려움이 있었다 (표 3).

첫째, 사전기획, 대지구입, 자금조달은 입주자가 해결하였고 대지 명의에 대한 법률적인 부분과 초기 비용을 위한 재정적인 부분에 가장 큰 어려움이 있었다.

둘째, 설계·시공 과정에서 마을과 관련된 건축사가 설계 및 시공을 하는 코디네이터로서 역할을 하는데 거주자 참여, 공동공간의 설치에 긍정적이어서 상호 의견조정이 활발히 일어났지만 주택완공후 입주자, 코디네이터 모두 불만족한 점이 있다. 의견 차이가 가장 크게 난 부분은 시공의 건설비용에 대한 부분이었다. 주민 대표가 중간적 역할을 한 경우에도 입주자에게 설계를 이해하도록

표 3. 건축단계별 관련자 역할 정도

건축단계	역할					
	1호			2호		
	입주자	조정	코디	입주자	조정	코디
사전기획	○ ◎			○		
대지구입	○			○		
자금조달	○			○		
설계	층 결정	○	←	○		
	평면		↔	○	◎	↔
시공	내부마감	○	↔	○	◎	↔
	시공			○	◎	○
준공, 입주후		←			←	

○: 주요역할 ←: 영향 줌 ↔: 상호영향 ◎: 주민대표 역할

하는 역할은 하였지만 비용에 대한 부분은 상호 이해에 개입하지 못하였다.

이러한 결과를 바탕으로 새로운 주택공급방식인 도심의 공동체주거의 건축을 위하여 '코디네이터'의 역할의 정립이 필요하다.

코디네이터는 공동체주거의 건축, 부동산, 시공, 법률, 금융 등을 포괄하는 전문가 집단이 되어야 한다. 사회적 기업으로 공동체주거 건축전의 상담, 조정, 입주후 공동공간의 사용에 대한 프로그램 개발과 지원을 할 수 있는 방법도 가능하다. 공동체 주거는 사업 전과정에 거주자가 참여하므로 코디네이터는 사전기획 단계나 각 단계 진행전에 '관련 전문가의 워크샵'이나 '토론' 등을 계획하여 입주자에게 건축과 진행과정, 비용에 대한 학습의 기회를 제공할 수 있어야 한다. 일본의 코퍼러티브주택을 건설하는 코디네이터 회사와 유사한 역할을 하는 전문적인 회사가 필요하다.

참고문헌

1. 구도완(2009). 마을에서 사는 사람들. **마을에서 세상을 바꾸는 사람들** (pp.24-33). 서울: 창비.
2. 박홍섭(2010.11.18). 도시속 마을 공동체, 성미산 이야기 그리고 그 이후. **건축도시포럼 4 주민이 스스로 만들어 가는 주거지**. 건축도시공간연구소.
3. 박지현·배정윤·송민정·유복희·윤정숙(2003). 일본의 Co-operative Housing 관련회사 및 프로세스 특성. **한국주거학회 학술발표논문집, 14**, 207-212.
4. 유창복(2009). **도시 속 마을공동체 운동의 형성과 전개에 대한 사례연구-성미산 사람들의 '마을하기'**. 석사학위 청구논문, 성공회대학교, 서울.
5. 유창복(2010). **우린 마을에서 논다**. 서울: 또하나의 문화.
6. 조정현(2010). **주거단지계획의 주민참여 활성화를 위한 워크숍 프로그램 : 코하우징 계획사례를 중심으로**. 박사학위 청구논문, 가톨릭대학교, 부천.
7. 주거학연구회(2000). **더불어 사는 이웃, 세계의 코하우징**. 서울: 교문사.
8. 乾亨·延藤安弘·森永良丙(1999). 価値づくりの計画プロセスにおけるコーディネーターの住み手側への立場の浸透: ユーコートの計画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 2. **日本建築學會計書系論文集, 59**, 69-77.