

계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

중산층을 위한 협동조합주택



박 경 옥
(충북대학교 주거환경학과 교수)

I. 중산층의 주거의식 변화

2008년 세계 경제의 위기이후 주택가격의 하락과 부동산시장의 장기정체로 주택시장은 수요자 중심으로 개편되었고 주택에 대한 가치도 교환가치에서 거주가치를 중시하는 경향으로 바뀌었다. 신주택보급률이 2010년 전국 102%라고는 하지만 대도시의 주택가격은 소득에 비해 높은 수준이어서 자가점유비율은 전국 54.2%, 서울 41.1%에 불과한 현실이다. 주거안정성을 중시하는 중산층(OECD, 통계청 기준: 가구 중위소득의 50~150% 미만, 소득 10분위 중 3~8분위 계층)은 자가가 56.9%이며 자녀보육·교육비용 다음으로 주택마련 부담을 높게 느끼고 있다(김유경, 2012). 중산층은 삶의 질에 대한 관심도 높아서 자신의 생활양식에 맞는 개성적인 주택에서 살기를 원하지만 획일적인 아파트형식 위주의 주택공급은 이들의 요구를 충족시켜주지 못하고 있다.

30~40대의 젊은 세대들은 같은 생각을 가진 사람들과 협력하여 자녀양육에 좋은 내 집마련에 대한 문제를 해결할 수 있는 소규모 건설로 대안주거를 모색하기 시작했다. 이러한 상황에서 협동조합기본법이 2012년 12월부터 발효됨에 따라 이 법에 근거한 협동조합주택에 대한 관심도 높아졌다. 외국의 사례에서 보는 것과 같이 주택협동조합을 구성하여 주택을 마련할 수 있을 것이라는 기대 때문이다. 지난 1년 동안 다수의 연구모임이 주택협동조합을 국

내에 적용하려는 시도를 하였으나 아직 협동조합기본법에 의해 신축된 주택은 없으며 몇 년 전부터 여러 나라의 주택협동조합을 참고로 하여 건축·주택법 제도 하에서 적용할 수 있는 한국적인 방식으로 공동주택을 건설한 사례들이 있다. 본고에서는 내 집 마련을 원하는 중산층을 위한 주택협동조합에 대해 살펴보고 국내에 유사하게 적용한 사례를 통해 앞으로의 방향에 대해 전망하고자 한다.

II. 협동조합법과 주택협동조합

국제협동조합 연합(ICA; International Cooperative Alliance)의 협동조합 7개 원칙은 자발적이고 개방적인 조합원자격(Voluntary and Open Membership), 민주적인 관리(Democratic Member Control), 경제적 참여(Member Economic Participation), 자율과 독립(Autonomy and Independence), 교육, 훈련 및 정보제공(Education, Training and Information), 조합 간 협동(Co-operation among Cooperatives), 지역사회에 대한 기여(Concern for Community) 등이다.¹⁾ 주택협동조합도 이러한 원칙에 의해 ‘공동으로 소유하고, 민주적으로 운영하면서, 사업체를 통해 주택을 필요로 하는 사람들의 욕구를 충족시키기 위하여 자발적으로 결성한 법인체’로 정의된다. 주택협동조합은 주거공간의 획득을 목적으로 결성된 자발적 비영리조직으로 주

1) ICA 홈페이지 <http://ica.coop/en/what-co-op/co-operative-identity-values-principles>

계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

택에 대한 통제와 예산, 관리 권한을 갖으며 재정적으로 조합원의 기본출자금에 의존한다. 국내의 협동조합기본법에서 협동조합은 ‘재화 또는 용역의 구매·생산·판매·제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상하고 지역사회에 공헌하고자 하는 사업조직’으로 정의하고, 사회적 협동조합은 ‘협동조합 중 지역주민들의 권익·복리·증진과 관련된 사업을 수행하거나 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하는 등 영리를 목적으로 아니 하는 협동조합’으로 정의하고 있다. 협동조합은 법인, 사회적 협동조합은 비영리법인으로 해야 하므로 주택협동조합은 사회적 협동조합에 포함시킬 수 있다(김관수, 2012).

중산층은 소유 또는 소유권이 있는 주택에 대한 요구가 크므로 스웨덴과 일본의 주택협동조합이 참고가 될 만하다. 협동조합방식은 유럽과 일본에 차이가 있다. 유럽의 협동조합방식은 주택조합법에 따라 입주자가 만든 주택협동조합이 법인격을 취득하여 토지와 주택을 보유하고 각 입주자는 주호에 대한 거주권을 갖는 형식이 주류이다. 주택조합에 대해 공공용지의 제공, 장기저리융자 등의 공적 조성이 되어 있고 기부금모집 등이 가능하다. 반면 일본의 코오퍼러티브방식은 주택조합법이 없으므로 입주자가 건설조합을 형성하지만 조합은 법인격이 없고 실제 토지, 공사, 용자의 계약은 각 조합원 개인이 하는 방식이다 (高田, 2003: 44).

영국, 네덜란드, 스웨덴, 독일 등의 주택협동조합은 1800년대 후반부터 저소득층, 노동자계층의 주택문제를 해결하기 위하여 시작되었고 사회운동적 성격을 띄며 정부 정책과 긴밀한 관계를 갖고 발전해왔다. 국가별로 주택공급량의 5~20%를 차지하며 주택협동조합은 건축단계, 이용자 특성, 자본조달 및 관리방법, 토지소유권 및 운영주체, 주택유형에 따라 다양하게 구분 가능하다. 이 중 건축단계에 따라 조합원에게 개인소유의 주택공급을 목적으로 운영하는 주택건축협동조합과 조합이 특정 지역 또는 주거단지 내에 주택을 계획, 건축, 소유, 운영하는 주택관리협동조합으로 구분된다. 전자는 경제적인 가격으로 양질의 주택을 공급하는 것이 중요한 목적이며 후자는 조합이 주

택의 관리와 운영을 하는 것으로 조합원이 필요한 운영경비와 관리비를 지불한다.²⁾

협동조합주택은 저렴한 주택을 건설하는 것이 목적이 아니며 높은 품질의 주택을 합리적인 가격으로 건설하는 것이다. 일반 개발회사와 건설회사의 사업적인 개발이익, 입주자모집, 홍보, 부동산·분양수수료 등의 마케팅비용을 없애고 건물의 생애비용을 고려하여 에너지 절약, 친환경, 효율적 관리 등을 지향한 질 높은 주택을 건설하려는 것이다. 건설과정에 수요자가 참여하므로 수요자의 요구가 반영되고 이 과정에서 형성된 공동체의식이 입주 후에도 친밀한 이웃관계로 이어져 주택에 대한 양호한 관리를 할 수 있게 된다는 장점이 있다.

1) 스웨덴의 호에스베(HSB)

스웨덴은 총주택의 20% 이상이 협동조합주택이며 주택협동조합법(The Co-operative Housing Act)이 있다. 호에스베(HSB: Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsföreningen: the Savings and Construction Association of the Tenants 임차인저축건축조합)는 자가에 준하는 거주권주택을 공급하는 스웨덴만의 독자적인 방식이다. 조합은 기본조직을 저축조합으로 하고 가입자에 대한 주택 공급계획, 설계, 자금조달, 연구기술개발, 관리를 하며 주택을 공동 소유하는데 자국 내에서 품질이 좋은 주택을 건설하는 것으로 평가되고 있다. 조합가입자는 거주권에 관한 법률에 의해 거주권을 보호받고 조합의 주주 입장으로 조합운영에 관여할 수 있다.

조합원이 거주권이 있는 주택을 구입하는 방법은 두 가지가 있다. 첫째는 조합자금의 형태로 매달 최소 300크로나(Krona, 한화 약 4만 8000원) 이상의 회비를 내고 출자신청해서 순번으로 신주택을 할당받는다. 입주 후 건설비 10% 상당액의 자금을 납부하며 자금이 부족하면 조합이 용자를 해준다. 둘째는 거주권 매각이 인정되므로 기존 조합주택의 거주권을 소유자로부터 구입하여 새로운 조합원이 되는 것이다. 이사회의 승인을 받아 주택을 전대(轉

2) 기노채. 주택협동조합의 개념과 추진 방향. <http://blog.naver.com/lovelysong/198799919>

계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성



▲ [그림 1] 핀보다 파크 협동조합주택(스톡홀름)

貸)할 수 있다. 주택의 양도 권리는 시가에 따라 시장성이 있으며 조합은 매매양도에 관여하지 않는다. 조합주택이라도 일간지에 광고할 수 있고 부동산업자가 개입하여 매각할 수 있다. 조합원은 집세 상당의 매월 사용료를 지불하고 이 비용은 건설비용의 차입금, 운영관리비, 보수준비금으로 충당된다. 조합원들은 주택 유지 보수의 책임이 있고 내장을 변경할 수 있으며 협동조합은 공동사용공간과 시설을 관리한다(竹崎孜, 2002). HSB에 정부의 보조가 있었으나 1996년부터 중단되었고 자체 자재회사가 있는 비영리건설회사와 같은 역할을 한다. 1970년대부터 공동취사와 식사, 다양한 활동을 할 수 있는 공동생활공간을 만들어 입주 후에 거주자들이 공동체의식을 가지고 생활하는 방식의 공유주택 협동조합(Communal Housing Cooperatives)으로 주로 건설되고 있다. 이러한 주택유형은 국내에서는 일반적으로 코하우징 또는 콜렉티브하우징으로 폭 넓게 소개되고 있다.

2) 일본의 코오퍼러티브주택(Co-operative Housing)

아시아에서는 주택협동조합이 유럽에 비해 덜 발달하였다. 이중 주거의식과 생활양식이 유사한 일본에서는 협동조합주택(자국 내에서 ‘코오퍼러티브주택’ 또는 ‘코프’라고 함)은 유럽과 달리 중산층을 위한 주택으로 도입되었다. 1970년대 말 소득증대에 따른 질 높은 주거환경에 대한 요구와 지가가 높은 도시에서 주택을 건설하기 위해서는 입주자가 자조적으로 협동하는 방법이 주효하다는 자

연발생적인 운동의 성과로 코오퍼러티브주택운동이 자리 잡게 되었다(神谷宏治 외, 1988). 자가를 희망하는 중소득층 중심, 주호의 구분소유, 전체계획을 참가자 전원의 합의로 만들고 각주호도 입주자의 요구에 맞추어 개별적 설계를 한다. 1978년 일본 건설성 연구위원회는 코오퍼러티브방식에 대해 ‘거주자가 조합을 결성하고 공동으로 사업계획을 수립하여 토지의 취득, 건물의 설계, 공사발주 등의 업무로 주택을 취득하고 관리해가는 방식’이라고 정의하였다. 2010년 기준 전국 약 9500호, 약 650프로젝트가 성립되었다(乾亨, 延藤安弘, 2012). 40여년간 많은 주택호수는 아니지만 중산층을 위한 주택건설방식으로 확실하게 자리 잡았다.

코오퍼러티브방식이 자리 잡게 된 계기는 주택금융공고가 이 방식에 대해 용자제도를 마련한 것과 1978년에 주택·도시정비공단(현 도시재생기구)이 ‘그룹분양제도’³⁾를 만들어 200호 규모의 대형 코프방식의 분양주택을 공급하는데 기여한 것이다(高田昇, 2003). 제도적으로도 코프방식을 보급하는 ‘전국코프주택추진협의회(2000년 NPO법인격을 취득하고 2012년 ‘NPO코오퍼러티브 하우스 全國推進協議會’로 개칭)’가 있으며, 홈페이지에 수요자가 등록을 하도록 하고 코오퍼러티브주택에 대한 설명회, 연수회를 열어수요자그룹이 만날 수 있는 기회제공, 건축·부동산관련 기업과 전문가와의 제휴, 토지 정보 제공을 한다.

일본 코오퍼러티브방식의 특징은 4가지로 요약할 수 있다. 마케팅 등 여분의 경비를 절약하여 납득할 수 있는 가격의 주택 건설, 평면·건물·외부환경 등에 거주자의 요구를 적용하는 설계, 공동의 주거만들기를 진행하므로 입주 전부터 친한 관계가 형성되는 양호한 커뮤니티, 함께 공동시설 만들기를 하고 입주 후에도 공동활동과 자치관리를 하게 되므로 풍요로운 환경을 만드는 것이다. 이와 같은 건설방식은 결과물은 주택이지만 주민참여방식으로 진행하고 입주후 지속적인 공동체의식을 가지고 생활한다는 점에서 커뮤니티형성과정이기도 하다. 즉 건축과정과 커뮤니티형성과정 두 방향으로 진행된다는 것이다(神

3) 조합을 만들어 공동으로 주택을 건설하려는 거주자들에게 공단이 거주자 요구에 맞는 주택을 건설하는 코디네이터 역할을 하고 장기할부로 양도하는 방식 <http://www.coopkyo.gr.jp/about/>

계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

谷宏治 외, 1988).

소유형태는 일반 아파트와 같이 토지는 공유하여 지분 등기하고 건물을 구분소유하여 매매가 가능한 구분소유 형이 일반적이지만, 토지 비용을 줄이기 위해 50~60년 토지 임대후 건물을 건설하고 토지 임대기간이 끝나면 건물을 허물고 토지를 반납하는 정기차지형(定期借地型)방식도 사용된다. 건설공급주체는 입주자 자주건설이 가장 많으며, 공단의 그룹분양주택이 그 다음이며 비영리단체나 민간기업이 공급하는 경우는 거의 없다. 입주자 자주건설은 입주자가 스스로 그룹을 만들고 토지를 찾아 구입하고 건설하는 것이지만 비전문가인 입주자가 하기에는 현실적으로 어려운 일이므로 코디네이터회사가 기획하여 입주자를 모집하고 입주자들의 건설조합이 결성되면 업무를 위탁받아 입주자 참여로 진행하는 기획자주도형이 대부분이다(高田昇, 2003).

진행방식으로 가장 많이 보급된 코디네이터회사 기획형(이 경우도 ‘입주자 자주건설’이라고 함)의 진행순서를 구체적으로 살펴보면, 코디네이터회사가 사업 기획을 하고 지주와 사업협정서를 체결한 후 입주자를 모집한다. 입주자가 건설조합을 결성하고 입주자 중심으로 사업을 추진해간다. 건설조합은 설계코디네이터(코디네이터회사의 코디네이터는 설계자를 겸하는 경우가 대부분임)와 계약을 하고 토지를 구매하고 공사를 발주하며 주택완공후 주택을 취득하며 관리조합을 설립하여 관리하는 방식이다. 코디네이터회사가 사업을 진행하기 위하여 건설조합과 업무 위탁계약을 하며 전문적인 지식으로 건설조합을 지원한다. 건설조합이 설립된 후 주택금융공고(公庫)에 용자를 신청하는데 설계심사, 현장심사를 거쳐 중간자금이 교부되고 입주전 용자가 이루어진다. 건설조합은 조합원에



외관과 중정(1985년)



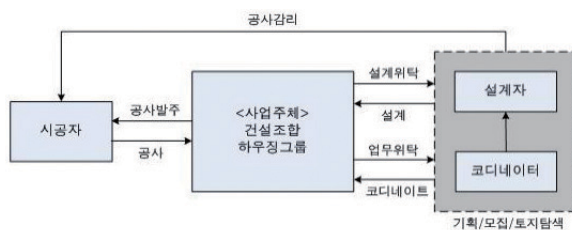
주민을 위해 자택에서 열리는 음악회(2011년)



집회실 내부(2011년)



집회실 내부(2011년)



▲ [그림 2] 코디네이터회사 기획형 출처: 高田昇(2003), P.52.

▲ [그림 3] 유코트

계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

의해 사업 계획사항을 결정해나가며 총회, 이사회의 구조 속에서 조합원의 합의로 운영해간다. 코디네이터 회사는 제 3자적 입장에서 사업과 회합을 원활히 해나가기 위해 지원하는 역할을 한다(神谷宏治 외, 1988; 高田昇, 2003).

코오퍼러티브방식으로 건설된 대표적인 성공사례는 교토시 인근 집합주택 유코트(U Court)이며 1985년 입주한 후 27년간의 기록과 평가에 대한 책 『맨션을 고향으로 한 유코트 이야기』(2012)가 출간되어 다시 조명받고 있다. 유코트는 국내에도 널리 알려진 공동주택으로 관련 자료가 많아 물리적 특징에 대한 상세한 설명이 필요 없을 정도이다. 구분소유방식의 4층 집합주택 48세대로 구성되었으며 입주당시 세대주 평균연령이 36.9세였다. 평균연령대로 보아 생활주기 상 자산축적이 많지 않지만 자신의 생활양식을 살린 개성있는 집, 이웃과 더불어 살며 자녀를 키우기에 적절한 집을 지향했을 것이라 짐작할 수 있다.

이 책에서 유코트의 특징을 세 가지로 요약하고 있다. 첫째는 ‘거주자 참가’로 개인 단위세대뿐만 아니라 공동공간을 자유설계 했으며 사람과 사람의 만남을 유도할 수 있는 것을 우선시 하여 쉽게 접근 가능하도록 공동공간인 광장과 집회소를 설계했다는 것이다. 둘째는 ‘거주자들 간의 관계’로 공간을 다방면으로 활용할 수 있는 방법을 어른·아이 들간의 관계로부터 찾아내서 즐겁게 살아갈 수 있는 일상적인 생활공간으로 만들어 갔다는 것이다. 셋째는 ‘대화’의 중요성이다. 입주이전부터 공동체 의식을 증진시켰지만 당연히 입주자간 의견충돌이 있었고, 27년간 매매와 임대 발생하여 커뮤니티가 와해될 수 있는 위기가 있었다. 그 때마다 입주자 상호간에 납득할 때까지 대화하고, 전원 합의를 원칙으로 하는 방식으로 극복해 갔다. 대화의 힘이 함께 풍요롭게 살아가는 가치를 창조한 것으로 보고 있다. 코오퍼러티브방식으로 건설된 양질의 공간이 갖는

힘이 입주 후 관리조합의 공동운영에 대한 주민참여를 높일 수 있었다고 평가하였다.

III. 국내의 협동조합주택에 대한 시도

국내에서는 현재 협동조합주택을 건설하기 위한 준비를 하고 있거나⁴⁾ 서울시 시범사업인 가양동 협동조합형 임대주택 사례가 있다. 주거소유권이 있는 중산층을 위한 협동조합주택을 의도하여 시작했으나 현실적인 어려움에 부딪혀 국내 여건에 맞는 해결방법을 찾아 건축된 사례들이 있으며 이러한 사례를 통해 협동조합주택을 활성화 할 수 있는 제도적 개선점을 찾을 수 있다.

1) 도심 다세대주택 일련의 ‘소행주’⁵⁾

일련의 다세대주택 ‘소행주’는 마을기업으로 코디네이터 회사를 설립하고,⁶⁾ 공동생활공간을 배치하는 서구의 공유주택 계획개념과 일본의 코오퍼러티브방식 중 코디네이터 주도형을 차용하여 건설되었다. 협동조합기본법 발표 이전인 2011년 5월에 ‘소행주’ 1호, 이어서 2호, 3호가 입주하였고 2013년 12월 현재 4호가 토지를 구입하여 착공을 준비하고 있다. 지역을 달리하여 2013년 10월 서울 수유리 ‘삼각산 재미난 마을’에서도 소행주가 착공되었다.

공통적인 진행내용을 보면 코디네이터회사가 토지를 구입하고 회사의 인터넷 카페⁷⁾에 광고를 게재하여 입주자 모집을 하였다. 건축 전과정에 거주자 참여, 단위세대 자유설계, 공동생활공간을 설치하는 것을 원칙으로 하였다. 공동생활공간은 ‘소행주’의 가장 특징적인 공간으로 입주자 1가구당 3.3㎡ 면적과 비용을 부담하여 배치하였고 공동소유로 등기하였다. 이 공간은 입주 후에 입주자가족이 함께 저녁먹기, 자녀들의 놀이공간, 취미동아리모임, 주민모임 등의 커뮤니티를 활성화하는 공간으로써, 또한 예약

4) 협동조합 법인격으로 조합원을 모집하고 주택을 건설하는 불광동협동조합주택 8기구가 착공을 예정하고 있다. 웅기중기 소통하는 ‘이촌하우스’의 꿈. 한겨레 2013. 9. 10. http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/602953.html

5) 소행주 1호의 건설과정에 대한 자세한 내용은 박경옥·이상운·류현수(2013). 거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성-코디네이터회사에 의한 성미산마을 코하우징 사례연구. 한국주거학회논문집, 24(4), 61-73과 소행주·박종숙(2013). 우리 다른 집에 산다. 현암사. 참조

6) 마을기업은 마을을 기반으로 운영되며 자본의 51%를 마을에서 마련한다. 소행주는 ‘소통이 있어 행복한 주택의 약자이며 회사와 주택의 이름으로 사용함

7) <http://cafe.naver.com/cooperativehousing> 소통이 있어서 행복한 주택만들기

계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

을 통해 개인적인 공간으로도 사용되어 단위세대의 작은 면적을 보완하는 기능을 하였다. 그밖에 공동공간으로 주차장을 포함한 외부공간, 옥상공간에 대해서는 워크숍을 진행하여 입주자의 의견을 수렴하였는데 대화를 통해 시간이 걸리더라도 다른 의견들을 수렴해가는 방법을 택하였다. 외관은 각주호별로 마감재의 모양과 색을 달리하여 개별성을 강조하였다.

주민참여로 건축계획과정을 진행하면서 커뮤니티형성 과정을 교차시켰는데, 구체적인 내용으로는 평면설계를 위한 교육, 개별평면 워크숍, 가족전체 친목모임, 공동공간 워크숍, 가족전체의 착공 고사, 상량식모임 등을 건축 과정에 맞추어 진행하는 것이다. 코디네이터회사가 주민 참여방식으로 커뮤니티 형성을 시도해 갈 수 있었던 것은 외부조직으로 건축가, 주거학자, 마을전문가 등으로 구성된 전문가 그룹이 모든 커뮤니티 형성과정의 활동에 함께 참여하여 입주자의 의견을 듣고 조정해가면서 도움을 주는 역할을 했기 때문이며 이러한 활동을 통해 입주자의 신뢰를 얻을 수 있었다.

소행주 1호는 충분한 법적 용적률을 확보하여 수익성을 높이기 위해 2층에 마을공방, 방과후교실과 같은 근린생활시설을 병행배치하였고, 2호에는 56㎡의 복층형 단위주호를 회사 소유로 하여 마을활동가를 위한 여성임대 셰어 하우스로 계획하는 시도를 하였다.⁸⁾ 결과적으로 이러한 주택들은 입주자들의 사적인 주택인 동시에 일부는 마을에 개방적인 주택으로서의 기능을 추가했다는 것도 의의가 있다.

소행주의 주민참여, 단위세대의 자유설계, 커뮤니티 형성 등 진행내용은 일본의 코오퍼러티브방식과 동일하지만 입주자 건설조합의 기능이 없다. 이런 차이는 일본에서는 코오퍼러티브방식에 주택금융공고가 입주자에게 용자를 해주지만 국내에서는 일반 은행이 토지소유자가 다수인 조합이면 문제가 발생했을 때 법적 처리가 어려우므로 담보대출을 해주지 않기 때문에 오히려 코오퍼러티브 회사가 토지구입 등 모든 초기 경제적 부담을 책임지는 형식



▲ [그림 4] 소행주 외관과 공동생활공간

이 되기 때문이다. 입주자 입장에서도 코오퍼러티브방식의 주택을 건설하고 싶어도 회사에 대한 검증이 되어 있지 않으면 완공 여부에 대한 불안이 있다.

주택가격도 주변 다세대주택에 비해 저렴하지는 않다. 회사의 마케팅 비용이 최소화 되는 대신 도심의 생활기반 시설이 충실한 지역에 입지를 정해야 하므로 토지 매입비용이 높았고 단위세대, 공동생활공간, 옥상, 주차장 등에 입주자의 주거요구를 충실히 반영하고 외관에 각 세대의

8) 싼 집값보다 좋은 건 어울려 살기. 한겨레 2013.8.16. <http://se.hani.co.kr/arti/news/150.html>

계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성



커뮤니티실



중정



아이플랫폼

▲ [그림 5] 일오집

독자성을 부여하는 디자인, 에너지 절약을 위한 설비 등의 질 높은 주택건설과, 진행과정에서 입주자들을 대상으로 교육, 워크숍, 가족모임, 건축의례 등의 형성과정에 비용을 많이 지불하였다. 이런 과정으로 인해 소통이 잘되는 공생의 공동주택 살아가 될 수 있었으며 물리적인 결과물에 대한 만족도를 높였다.

2) 부산 대연동 일오집⁹⁾

대안학교 학부모 14세대가 건축주가 되어 주택협동조합 형태로 출자금을 모아 토지를 구입하였다. 각 세대는 자신의 집을 직접 설계한 후 건축학교수가 재능기부로 설계를 했고 구조와 시공업체 선정 등을 조합원의 투표와 회의로 결정하였다. 중간에 7가구가 조합을 탈퇴하였고 추가로 3가구를 모집했지만 4가구를 결정하지 못한 채 진행되었다. 지하 1층, 지상 4층의 연립주택 2동이 마당을 사이에 두고 배치되었고 2013년 8월 말 입주하였다. 14가구는 단위세대 46㎡~106㎡이고 모두 다른 평면으로 구성하였다. 공유공간으로 1층에 70㎡의 커뮤니티실을 계획하고 창고를 설치하였다.

협동조합이 주택을 소유하고 관리하는 형태를 원하였으나 현실적인 장벽으로 주택은 개인별로 소유하고 협동조합이 집을 시공·분양하는 코디네이터 역할을 하였다. 협동조합기본법이 시행되기 전에 건축했으므로 제도가 미비한 상태였고 협동조합 방식에 대한 은행의 인식부족으로 건설비용에 대한 용자는 시공사 명의로 대출을 받고 조합원이 연대보증을 서는 방식으로 하였다.

일오집은 주택협동조합으로 시작하였으나 조합원의 중도 탈퇴로 입주자가 모두 정해진 후 조합이 결성되어 주택

을 건설하는 본래의 주택협동조합 방식으로 진행할 수 없었다. 입주자 주도형으로 진행하는 어려움이 노출되었고 조합에 대한 대출이 안되는 어려움도 고스란히 겪었다.

IV. 앞으로의 전망

중산층의 삶의 질에 대한 요구가 높아질수록 자신과 가족의 생활에 맞는 주거에 대한 요구도 높아질 것이다. 주거요구를 현실적으로 실현하는 방식으로 혼자서 아닌 이웃과 소통하며 함께 주택을 만들고 공간과 생활을 공유·공생하는 주택협동조합 방식은 점진적으로 증가될 것으로 예상된다.

국내의 자가소유의 주택협동조합을 의도하였던 사례들은 스웨덴의 HSB와 유사한 방식이나 일본식 코디네이터 기획형의 코오퍼러티브 방식이다. 두 방식 모두 협동조합 기본법에 의해 5명 이상으로 주택협동조합을 만들 수 있으나 경제적 측면에서 조합이 직접 대지 용적률에 맞는 다수의 조합원을 모으기 어렵고, 토지구입 등 초기자본의 부담이 큰 데도 불구하고 조합을 대상으로 은행융자가 되지 않는다. 20세대이상의 주택으로 건설할 경우는 일반공개 분양 의무제도를 따라야 하고, 건설주택법상 주택조합이 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 경우를 제외하고는 주택건설사업의 등록의무가 있는데 등록기준이 높아 협동조합에 의한 주택공급이 매우 어려운 현실이다. 주택준공이후에는 수도권과 같은 과밀억제권역내 5년 이하 법인의 부동산 취득시 주택협동조합이 일반 법인처럼 취급되어 개인에 비해 2~3배의 취득세·등록세를 내야 하는 문제도 있다.¹⁰⁾

9) 집터 30%가 미당·플장 14가구의 유래한 빈민. 한겨레 2013.9.9. <http://www.hani.co.kr/arti/society/area/602647.html>

미당 함께 싸요. "뭐 이런 집이 다있노" 시사인 2013. 4.2. <http://www.sisainlive.com/news/articleView.html?idxno=15937>

10) 기노채. 주택협동조합의 개념과 추진 방향. 건축신문, 7호. <http://blog.naver.com/lovelysong/198799919>

계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

20세대 미만의 주택건설은 소규모 개발로 민간에서 활성화될 수 있으나 가장 큰 문제점은 토지구입 등 초기자금의 조달이다. 건설재원이 조합원의 출자금으로 충당이 되지 않으므로 조합이나 조합원 개인이 대출을 받을 수 있는 방법이 마련되어야 한다. 일본과 같이 협동조합방식에 대해 개인에게 공적 주택기금을 지원하는 방식이나 유럽과 같이 법인적인 조합에게 정부가 보증하고 지원하는 방식에 대한 검토가 필요하다. 20세대 이상의 주택건설사업의 등록의무는 주택법 제9조를 개정하여 정비사업관리업체나 일본의 코디네이터회사와 같은 전문업체와 위탁계약을 체결하는 것을 근거로 협동조합주택사업 시행에서의

주택건설사업자 등록에 대한 사항은 예외로 하는 것도 검토해볼 만하다(엄철호·여혜진, 2012). 현실적으로 조합주택의 사업을 기획하는 코디네이터회사의 진행이 완공과 이후 입주자의 거주만족도에 가장 큰 영향을 미치는 요인이므로 코디네이터회사에 대한 기준 마련이나 사업 성과를 통한 공적기관의 인증이 이루어져 양호한 코디네이터회사의 육성도 필요하다.

협동조합주택의 외국 사례의 장단점의 비교, 한국적 시도들을 통해 조합 스스로의 발전적 제안과 변화, 행정적 지원 등을 통해 문제점을 보완해가면서 한국적인 협동조합주택이 실현되기를 기대한다.



참고문헌

- 1) 기노채(2012). 주택협동조합의 개념과 역사 그리고 시사점. 생협평론 7, 7-23.
- 2) 김란수(2012). 한국형 주택협동조합의 사회·경제적 실행 가능성과 제도 개선방안 연구. 세종대학교 대학원 박사학위논문.
- 3) 김우경(2012). 중산층 가족의 특성과 정책과제. 보건복지포럼, 187, 20-39.
- 4) 박경옥·이상운·류현수(2013). 거주자참여 코하우징의 평면모형에서 나타난 계획과정의 특성 -코디네이터회사에 의한 성미산마을 코하우징 사례연구. 한국주거학회논문집, 24(4), 61-73.
- 5) 소행주·박종숙(2013). 우리는 다른 집에 산다. 현암사:서울.
- 6) 엄철호·여혜진(2012). 소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련제도 유연화방안 연구. 건축도시공간연구소:안양.
- 7) 神谷宏治·池澤喬·延藤安弘·中林由行(1988). コーポラティブハウジング. 鹿島出版会:東京.
- 8) 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. 学芸出版社:京都.
- 9) 竹崎敦(2002). 이종민역. 스웨덴 주거운동: 주택 소비자운동의 길을 연 거주자조합운동. 월간 복지동향, 44권, 58-62.
- 10) 乾亨, 延藤安弘(2012). マンションをふるさとしたユークート物語-これからの集合住宅育て. 昭和堂:京都.
- 11) 공동체하우스 일오집 홈페이지 <http://cafe.daum.net/15zip/>
- 12) 김미희(2012.2.25) 꿈같은 주택협동조합, 스웨덴에선 일상. 파이낸셜투데이, <http://www.ftoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=14139>
- 13) 남은주(2012.6.18). 동네를 살리는 집 지어요. 한겨레 21. 2012.6.18. 제915호 http://h21.hani.co.kr/arti/culture/culture_general/32239.html
- 14) 마당 함께 써요. "뭐 이런 집이 있었노". 시사인 2013.4.2. <http://www.sisainlive.com/news/articleView.html?idxno=15937>
- 15) 새로운 사회를 여는 연구원. 강한 자생력의 스웨덴 주택협동조합 세계의 주택협동조합을 찾아서(4) 스웨덴의 주택협동조합. 프레스바이플 2013.5.9. <http://www.pressbyple.com/news/articleView.html?idxno=18938>
- 16) 싼 집값보다 좋은 건 어울려 살기. 한겨레 2013.8.16. <http://se.hani.co.kr/arti/news/150.html>
- 17) 웅기중기 소통하는 '이촌하우스'의 꿈. 한겨레 2013.9.10. http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/602953.html
- 18) 주택협동조합의 개념과 추진 건축신문 <http://www.junglimfoundation.org/4638>
- 19) 집터 30%가 마당·풀장 14가구의 유쾌한 반란. 한겨레 2013.9.9. <http://www.hani.co.kr/arti/society/area/602647.html>
- 20) 협동조합 홈페이지 <http://www.cooperatives.go.kr/>
- 21) 협동조합주택, 아직은 제도적으로 미비 <http://www.toronnews.com/152>
- 22) e 나라지표 신주택보급률 http://www.index.go.kr/egams/stts/jsp/potal/stts/PO_STTS_idxMain.jsp?idx_cd=1227
- 23) e 나라지표 자가점유비율 http://www.index.go.kr/egams/stts/jsp/potal/stts/PO_STTS_idxMain.jsp?idx_cd=1239
- 24) NPO 코-포라티브하우스全國推進協議會 <http://www.coopkyo.gr.jp/>
- 25) International Co-operative Alliance <http://ica.coop/en/what-co-op/co-operative-identity-values-principles>

<이미지출처>

[그림 1] <http://www.pressbyple.com/news/articleView.html?idxno=18938>

[그림 5] <http://cafe.daum.net/15zip/>

<http://www.hani.co.kr/arti/society/area/602647.html>