

세계지방자치동향



지방재정

젠트리피케이션에 대한 대응 방안
- 이상원 통신원 (미국)

지역발전

댈러스 시(City of Dallas)의
쿨 루프 계획(Cool roofs initiative)
- 김진탁 통신원 (미국)

지역발전

미국의 민관협력형 지역재생 사례
〈신시내티 오버-더-라인 지구〉
- 김우락 통신원 (미국)

젠트리피케이션에 대한 대응 방안 (미국 사례 중심)

개요

- 국내의 사회적 이슈 중에 하나인 젠트리피케이션 현상에 대처하는 대응 방안을 모색하기 위해 우리나라보다 앞서 이미 수십 년 전부터 이 현상을 겪어 온 미국 주요 대도시의 사례들을 살펴 봄

배경

- 최근 들어 젠트리피케이션 (Gentrification) 이라는 외래용어는 우리 사회에서 더 이상 낯설게 느껴지지 않을 만큼 사회 과학을 공부하는 이들뿐만 아니라 일반인들에게도 종종 언급이 되는 대중의 관심사 중에 하나가 되었음
- 1964년 영국의 사회학자 루스 글래스 (Ruth Glass)가 처음 사용한 이 용어는 상류층 혹은 신사들을 뜻하는 젠트리 (gentry) 에서 파생되었음
 - 런던의 하층계급 주거 지역이 중산층 이상의 계급의 유입으로 고급 주거 지역으로 바뀌고, 이로 인해 치솟은 주거 비용을 감당하지 못한 기존의 하층계급 주민들은 살던 곳을 떠남으로써, 지역의 구성과 성격이 변한 현상을 설명하기 위해 사용됨¹⁾
- 도시 내에 존재하는 낙후지역에 대한 도시 재생이라는 긍정적인 면과, 급격한 주택/상가 임대료 상승에 따른 원주민 이동, 부동산 투기 등의 부정적인 면이 동시에 수반되기 때문에 도시 관리 측면에서 최근 국내에서도 중앙 정부는 물론 지방 자치 단체별로 상가건물 임대차보호법 개정, 소상공인들을 위한 대출 지원 등의 대책을 마련하고 있음

세금 혜택 및 보조금 지원

- 뉴욕, LA, 샌프란시스코, 애틀랜타, 마이애미 등의 미국의 주요 대도시에서는 심각하게 젠트리피케이션이 진행된 곳에 비 강제이동 구역 (Displacement Free Zones) 혹은 비 퇴거 구역 (Eviction Free Zones)을 지정하여 오랫동안 살아 온 거주자들과 장기간 상가를 임대해 운영세 소상공인들의 비자발적 이동을 막는데 노력 중임

1) 두산백과

- 이 구역 내에서는 주택, 상가의 임대료와 재산세가 완화되거나 상한선이 설정되며, 부동산 투기가 우려되는 특정 개발이 제한됨
- 예를 들어, 필라델피아 시는 최소 10년 이상 거주해 왔으며 연간 가구 소득 110,000 달러 이하의 주택 소유자들을 대상으로, 세 배 이상 주택 공시 가격 급등을 겪어 온 가구의 부동산세를 10년 간 동결시켜주는 조세 프로그램을 운영 중임
- 필라델피아 시는 2020년에는 이에 해당하는 주택 소유자가 대략 620 달러의 부동산세 감면 혜택을 받을 것이며, 주택 공시 가격은 평균 45,000 달러 감소할 것으로 내다보고 있음²⁾
- 보스턴 시는 특히 저소득 노년층을 보호하기 위해 장기 주택 거주자들의 세금 납부 연기 제도를 만들었음
- 55세 이상의 10년 이상 장기 주택 보유자가 이전 년도 대비 10 퍼센트 이상의 부동산세를 경험하였다면, 그들이 주택을 팔 때까지 부동산세 납부를 연기해주는 제도임³⁾
- 2016년 애틀란타 시는 비 강제이동 구역으로 지정된 지역의 원주민들을 보호하기 위한 재산세 보조금 프로그램을 제정하였음
- 이는 20년 이상 거주해 온 저소득층이 대상자에 해당하며, 최소 500 가구 이상 혜택을 받아오거나 받을 것으로 시는 예상하고 있음⁴⁾

교육과 상담 프로그램

- 미국의 일부 주택 전문가들은 젠트리피케이션이 진행 된 지역의 노년층이나 고등 교육을 받지 못한 거주자들의 피해가 더 클 수 있음을 우려함
- 부동산 투기 세력은 소유하고 있는 주택 혹은 자산에 대한 정보를 제대로 파악하고 있지 못한 소위 정보 취약계층을 이용하기 때문임
- 필라델피아 시는 그들의 피해를 막기 위한 대책으로 젠트리피케이션 관련 무료 교육 및 주택 상담 서비스를 진행 중임
- 정보 취약계층에게 그들의 소유 자산 가치에 대해 이해시키고, 상승한 가격에 따른 혜택이 어느 정도이며, 어떻게 하면 주어진 권리를 올바르게 행사할 있는지 등에 대한 교육과 조언을 제공함
- 아울러, 원주민들이 억울하게 떠나는 일이 없도록 무료 법률 및 세무 상담을 지원하고 있음

2) 필라델피아 시 (<https://www.phila.gov>)

3) 보스턴 시 (<https://www.boston.gov>)

4) 애틀란타 시의회 (<https://citycouncil.atlantaga.gov>)

주민 참여 활성화

- 미국의 주요 도시들은 거주자와 상인들이 주인의식을 갖도록 그들에게 건강한 주민 협의체 구성을 권장하고 있음
- 시카고, 필라델피아, 포틀랜드 등의 도시들은 오랫동안 살아온 거주자들은 물론이고 새로 온 이주민들로 구성된 시민 그룹과 함께 도시 계획과 개발을 위한 의사 결정을 공동으로 해왔음
- 단순히 젠트리피케이션의 부정적인 결과를 지방 정부의 단일한 대책 혹은 거대 자본의 개입의 탓으로만 돌릴 수만은 없고, 새로운 변화에 맞서 지역 주민들과 상인들이 적극적인 정책 참여로 목소리를 내어 그들의 이야기가 반영되는 것을 장기적인 해결방안으로 제시함

시사점

- 젠트리피케이션이 가지고 있는 도심 재활성화라는 긍정적인 측면이 있기 때문에 무작정 반대할 수는 없으며, 더군다나 자본주의 사회 안에서 나타나는 도시 발달 과정의 한 단면이라고 한다면 막기는 쉽지 않음
- 앞서 살펴 본 미국 주요 대도시의 젠트리피케이션에 맞선 정책적인 시도들은 여전히 진행 중이며, 그들 역시 완벽한 해법을 찾지 못한 상황임
- 그럼에도 불구하고, 분명한 것은 부정적인 측면을 최소화 시키고자 하는 지방 정부의 적극적인 노력은 장기적 관점의 지역 사회 상생이 바탕이 되어야 함을 우리에게 시사하고 있음
- 아울러, 대부분의 정책이 젠트리피케이션의 피해를 최소화하는 데에 초점이 맞추어지고 있는 가운데, 실질적으로 피해를 입고 거주지를 떠난 원주민들에 대한 지원 대책 또한 요구됨



이상원 통신원

(University of Tennessee 경제학 박사 과정)
slee108@vols.utk.edu