

세계지방자치동향

지방행정

- 한국 읍·면·동 주민자치조직의 지위 및 권한의 변화: 세종형 주민자치회 사례를 중심으로
- 독일 독일의 지방행정관리를 위한 지방행정연합체(KGSt)

지방재정

- 일본 일본의 생활보호·사회복지비 변화와 지방복지서비스 경쟁

지역발전

- 미국 미주리 주 캐머론(Cameron) 시의 철거지원 프로그램
(City of Cameron's Demolition Program)

Global Trend

2022. 02.

제31호



미주리 주 캐머론(Cameron) 시의 철거지원 프로그램 (City of Cameron's Demolition Program)

프로그램의 도입 배경

- 폐건물과 같은 황폐해진 자산들은 범죄 증가, 건강과 삶의 질 저하, 커뮤니티의 주거 환경 관리를 위한 지자체의 비용 부담 등 여러 문제를 발생시킬 수 있음
- 많은 경우, 이처럼 노후화 및 황폐해진 부동산의 소유자들은 보유하거나 상속받은 부동산을 방치하고 무시해 왔으며, 이는 지역사회에 수년에 걸쳐 부정적 영향을 미쳐 왔음
- 특히, 세입자들이 항상 그 부동산에 살고 있는 소유자들과 같은 수준으로 주거지의 상태를 유지하는 것은 아니기 때문에 임대 부동산은 이러한 커뮤니티 황폐화의 주요한 원인임
- 캐머론 시 주택 부동산의 약 50%가 임대 자산이며, 이러한 주택들이 노후화되는 경우, 주변지역 및 커뮤니티 전체에 악영향을 미칠 수 있음
- 따라서 권역 내 낙후된 커뮤니티의 환경을 개선하고 지역발전을 촉진하기 위해 노후/위험 시설의 철거비용을 지원하는 프로그램을 도입하게 되었음

프로그램의 개요



출처: Public Management. (2021). *ICMA LOCAL GOVERNMENT EXCELLENCE AWARDS*.

| 그림 1 | Demolition Program을 통한 위험 주거시설 철거 사례

- 철거지원 프로그램을 통해 시는 부동산 소유자들이 몇 가지 철거비용 부담 옵션을 통해 표준 이하 이거나 위험 수준의 특정 구조물을 제거하도록 권장할 수 있음
- 위험구조물은 공공보전 및 복지에 해롭고 위험하며, 수리가 불가능한 자산으로 정의됨
- 2014년 캐머론 시는 결의안(Resolution 2014-16)을 의결함으로써 위험구조물에 대한 철거비용 지원을 허용하였음
- 이를 바탕으로, 캐머론 시에서는 매년 위험 건축물들의 철거를 목적으로 주거용 부동산 소유자들과 협력하기 위해 기금을 지출하고 있음

캐머론 시 철거지원 프로그램의 종류 및 특성

- 캐머론 시의 철거지원 프로그램은 커뮤니티 개발 부서(Community Development Department)에서 담당하며, '50/50 프로그램'과 '100% 프로그램'의 두 유형으로 구분됨
- 50/50 프로그램은 부동산의 소유주가 노후 건축물의 철거비용을 시와 분담하는 방식으로서, 자산에 대한 소유권은 기존 소유주에게 귀속됨
- 일반적으로 단독주택(Single-Family home) 1채당 평균 철거비용은 약 \$ 7,000 정도가 소요됨
- 100% 프로그램의 경우 제한된 자금력을 가진 부동산 소유자들이 그 부동산 전체를 양도할 수 있도록 하고, 시가 그 구조물을 철거할 수 있도록 허용함
- 100% 프로그램에 선정된 구조물에 대한 철거비용은 시에서 전액 부담하며, 시설물이 제거된 이후에는 새로운 소유주에게 매각하는 것을 원칙으로 함
- 자산의 새 소유주는 해당 대지에 2년 이내에 새로운 단독주택을 건축해야 하며, 도시 경관을 해치지 않도록 해당 자산의 상태를 유지할 의무가 있음

프로그램의 절차

- 철거지원 프로그램의 진행은 현장 점검으로부터 시작되며 이를 통해 해당 건축물의 위험도, 주변지역의 환경 등을 검토함
- 위험도 평가 결과에 따라 해당 건축물의 소유주에게 철거 필요 여부를 통보함
- 이후 부동산 소유주 및 철거업체와 미팅을 통해 철거비용 및 계획 등을 논의함
- 철거가 완료된 이후에 후속 점검을 통해 철거가 제대로 이루어졌는지 및 폐기물의 적절한 처리가 이루어졌는지 등을 점검하게 됨
- 시 검사관(City Inspector)은 프로그램의 세부사항을 부동산 소유주와 철거업체에 설명하고

위험/낙후 건축물 철거와 관련된 전반적인 계획을 관리함

- 시 검사관이 당사자들 간의 커뮤니케이션을 담당하고 있기 때문에 프로그램의 성공적 수행에 있어 핵심적인 역할을 담당하고 있으며, 이에 따라 유능한 검사관을 확보 및 양성하는 것이 매우 중요한 과제임

프로그램의 의의 및 효과

- 캐머론 시에서는 거주자 및 소유주들의 반발에도 불구하고 공공보건과 안전을 유지하기 위해 위험 시설물 관련 법규를 채택하고 시행하고 있음
- 수리가 힘들거나 불가능한 부동산에 대해, 시에서는 부동산 소유자에게 벌금을 부과하기보다는 철거 프로그램을 홍보하는 방향으로 지역사회의 환경 개선을 유도하고 있음
- 이 프로그램은 위험 시설을 철거하고 새로운 주택을 건설하도록 함으로써 도시의 주거환경을 개선하는 효과를 가져왔을 뿐만 아니라, 철거비용에 대한 부동산 소유주들의 부담을 줄여주는 역할을 수행하고 있음
- 이를 통해 부동산 소유자들이 철거비용에 대한 부담으로 인해 노후화된 위험 건축물을 방치하는 것을 방지하고, 새로운 주택 건축을 통해 커뮤니티 내 주거 가능한 주택을 확보하고 주거환경의 개선을 가져올 수 있음

시사점

- 캐머론 시의 철거지원 프로그램은 2021년 국제도시관리협회(ICMA: International City/County Management Association)의 'Program Excellence Award'에서 수상을 할 정도로 그 효과성을 인정받고 있음
- 이 프로그램은 철거비용 지원을 통해 부동산 소유자의 부담을 덜어줄 뿐만 아니라, 시가 철거비용 전액을 부담하는 '100% 프로그램'의 경우에도 철거가 완료된 이후 해당 자산을 다시 매각하기 때문에 자치단체의 예산부담도 최소화할 수 있음
- 이로 인해 캐머론 시와 같은 (인구 1만 미만) 소규모 지자체에서도 활용될 수 있는 지역발전 정책으로 인정받고 있음
- 캐머론 시가 인구 약 1만 명의 소규모 지자체라는 점에서 유사한 폐건축물 관리 문제를 겪고 있는 우리나라의 소규모 지자체 들에서도 도입을 검토해볼 수 있을 것임

참고자료

- International City/County Management Association. (2022). A New Way to Restore Neighborhoods: Cameron, Missouri. (<https://icma.org/2021-community-sustainability-award-under-10000-population>)
- The City Council of the City of Cameron Minutes. (May 14, 2014). (<http://www.cameronmo.com/ArchiveCenter/ViewFile/Item/1426>)
- The City of Cameron 'Code of Ordinances, Ch3 Article VII Dangerous Buildings' (https://library.municode.com/mo/cameron/codes/code_of_ordinances?nodeId=CH3BU_ARTVIIDABU)
- Jimmy Potts. (2020). City of Cameron demos multiple dilapidated homes. My Cameron News. (November 13, 2020). (<http://mycameronnews.com/news/coming-down>)

김진탁 통신원

(Ph.D. Candidate)

Department of Public Administration

University of North Texas

kjtstar6@gmail.com