

요 약

▶ 뉴욕시는 2000년대 들어 적극적인 도시개발 정책을 지향하고 있음.

- 블룸버그 시장의 적극적 도시개발 정책과 9·11 테러 복구 사업이 주요 원인
- 2011년 현재 뉴욕시에서 추진 중인 사업이 총 53개 이상이며 향후 미개발 지역에서 추가 사업이 진행될 것으로 예상

▶ 주거용 : 브롱스 웨스트 팜(Bronx West Farms) 프로젝트

- 낙후된 공업지역 내에 지불가능한 임대주택 공급을 통해 지역 변화를 꾀하는 재개발 사업
- 총 사업 규모는 최소 3억 5,000만 달러 수준으로, 저소득 임대주택 세액공제 프로그램인 LIHTC 프로그램을 활용하여 대부분의 자금을 조달

▶ 오픈스페이스 : 하이라인 파크(High Line Park) 프로젝트

- 1930년대의 화물열차용 고가 철도를 공원으로 조성하여 인근 지역 활성화
- 2009년 개장 이후 연간 400만 명 이상이 방문하고 있으며 유명 관광 명소가 됨.
- 공사 예산은 2억 달러 이상이며, 민간의 적극적 기부를 통해 상당한 경비를 충당
- 사업 성공의 핵심은 개발권이양제도의 활용과 비영리 단체의 적극적 참여에 있음.

▶ 복합 개발 : 애틀랜틱 야드(Atlantic Yards) 프로젝트

- NBA 구단의 전용 경기장 건설과 함께 교통시설 및 인프라를 함께 개선하기 위한 대규모 복합 개발 사업으로 총사업비는 47억 달러 수준에 이룸.
- 공공 개발 주체인 뉴욕주 도시개발공사 주도하에 세제 혜택 등에 기반하여 자금을 조달하며 부지를 매각하지 않고 임대 방식으로 사업을 운영
- 특히, 투자이민제도인 EB-5를 적극 활용하여 초저금리로 상당 자금을 조달함.

▶ 복합 개발 : 허드슨 야드(Hudson Yards) 프로젝트

- 맨해튼의 옛 철도차량 기지로 쓰이던 미개발지를 복합 개발하는 150억 달러 규모의 초대형 개발 사업으로, 공공 개발 주체를 설립하여 사업을 진행
- PILOT, PILOST, PILOMRT 등 상업용 세제 인센티브를 적극적으로 활용하여 재원을 조달하고 탄력적인 용적률 인센티브 제도를 통해 민간 투자 유도
- 공공은 공공 환경 개선에 투자하고 민간은 낮은 세금으로 적극적 투자가 가능한 구조

▶ 뉴욕시 도시개발 사례의 특징 및 시사점은 6가지 측면으로 정리할 수 있음.

- ① 공공의 선도적 역할 : 공공이 적극적으로 개발에 참여하여 사업 진행 가능한 환경 조성
- ② 공공·민간 윈-윈 구조 : 공공의 선지원으로 민간은 재원 조달과 사업성 개선이 가능하고 공공은 지역 환경 개선을 달성하는 윈-윈 구도 형성
- ③ 다양한 재원 조달 방식 : 기부금, EB-5, PILOT 등 프로젝트 특성에 따라 적용 가능한 다양한 재원 조달 방식이 있으며 유동화 기법을 적극적으로 활용
- ④ 개발공사의 강력한 권한 : 해당 사업을 위한 별도의 개발공사에게 폭넓은 권한 부여
- ⑤ 도시계획의 유연성 : TDR, 탄력적인 용적률 인센티브 등 도시계획의 유연성이 민간 투자 유인
- ⑥ 사회 통합적 배려 : 주거 이전 및 토지 수용 최소화, 이주 지원, 지불가능 주택 공급 등