

[박사학위 논문소개]

- 논 문 제 목 : The Property Tax and Urban Sprawl
- 학 위 취 득 자 : 김현아
- 학위취득대학 : University of Illinois at Urbana-Champaign
- 학위취득년도 : 2001. 10
- 지도교수 : Jan K. Brueckner
- 학 위 명 칭 : 경제학박사
- 전 공 분 야 : 공공경제학

계속되는 경기 호황에 따른 미국 내의 도시들(Urbanized area)은 계속 그 크기가 늘어나고 있다. 미국에는 이러한 도시들이 총 396개(1990년 현재)가 있으며 총 인구의 63.6%가 이곳에서 살고 있다. 과연, 도시의 면적이 커지면서 어떤 문제가 생기게 되는 것일까? 우리가 쉽게 생각할 수 있듯이 통근 거리와 통근 시간의 확대, 여기서 오는 교통 혼잡, 공해 그리고 녹지의 감소 등을 들 수 있다. 이러한 문제를 가져오게 되는 근본적인 요인인 도시 팽창은 그럼 왜 일어나게 되는 걸까? 이에 대해 도시 경제학자들은 크게 인구 및 경제성장, 교통비용의 감소로 분류한다. 하지만, 경제 발전에 따른 일련의 변화들이 무분별한 도시 팽창을 가져오는 문제점이라고 할 수 없다. 도시가 늘어나기는 하는데 그 속도가 매우 빨라서 도시민들의 삶의 질(Utility)을 떨어뜨리게 되는 것은 앞에서 말한 요인들 이외에 다른 것들이 부작용으로 작용하기 때문이라고 봐야 할 것이다. 소위 말하는 '시장의 실패'가 그것이다. ①녹지 감소에 따른 비효율을 고려하지 않았고, ②교통 혼잡을 비용으로 계산하지 않았으며, ③상대적으로, 막대한 토목공사의 혜택을 받는 "집을 지어 공급

하는 사람들"(Housing developer, 다시말해 도시 인근에 계속 집을 지어 도시 팽창을 부추기는)이 그 만큼의 비용을 제대로 지불하지 않는데서 오는 계산상의 오류가 시장의 실패이다.

본 논문은 이에 더해 도시 팽창의 요인으로 앞서 말한 것 이외에 제도적인 문제, 즉 조세제도에서도 찾아 볼 수 있으리라는 가정에서 출발한다. 높은 세율의 재산세가 토지 집약도를 낮추게 되어 낮은 층수의 집을 짓게 하고, 이는 인구 밀도(평당 주거인 수)를 낮추게 된다는 것이고, 고정된 인구를 가정한다면 기존보다 많은 면적의 땅이 있어야 같은 인구를 수용할 수가 있다. 즉, 도시팽창을 의미하는 것이다. 본 논문은 각 경우를 들어 도시 팽창여부를 살펴보고 있는데, 주거 선택의 성향에 따른 도시의 크기 변화를 살펴보는 것이 그 핵심이다. 각 가정마다 탄력적인가 아니면 비탄력적인가에 따라 재산세 부담은 다르게 나타난다는 것이다. 현실적으로 생각해 본다면 비탄력적인 경우에 가깝다. 4인 가족의 경우에 최소한 필요한 방과 욕실의 숫자가 있고 그들이 인간답게 사는 주거면적의 기본으로 드는 거실의 크기가 있다. 즉, 재산세의 부담이 어느 정도 있더라도 현재 살고 있는 주거 면적보다 작은 집으로 옮긴다는 것은 사실상 그리 빈번한 일은 아니다. 결론적으로, 이와 같은 비탄력적인 주거선택의 특성은, 재산세 효과를 더욱 부추겨 도시팽창을 가속화시키게 된다.

본 논문은 시장 실패의 요인뿐만 아니라 재산세율의 증가가 무분별한 도시 팽창의 한 요인으로 작용하고 있음을 시사하고 있다. 이전 어떠한 도시 문제에 있어서도 조세제도와 도시팽창을 연결시키지 못했기에 최초의 시도로 평가받고 있다.