

해외출장(미국 보스턴, 뉴욕) 요약

부서 : 도시공간연구실
자료제공 : 고민정, 최은희
작성일 : 2017년 10월 16일

제목 : [해외출장노트] 국공유지의 효율적 활용에 대한 사례 조사를 위한 보스턴, 뉴욕 출장

※ 서울연구원은 2012년 10월부터 해외출장보고서를 발췌, 요약하여 공개하고 있습니다.

1) 출장 목적

- 미국 뉴욕과 보스턴에서 이루어진 공공부지 개발 사례 및 활용 시설 적용 사례를 답사하고 서울시의 공공부지의 협력적 활용 측면에서 벤치마킹을 위한 기초자료 수집

2) 출장 개요

구 분	내 용
과업명	• 공공부지 혼재지역의 협력적 활용방안 수립용역
방문장소	• 보스턴 시청 및 관련 사례지 • MIT 대학 • 뉴욕 Columbia 대학 • Highline Park, Hudson Yard, Roosevelt Island
수행업무	• 전문가 정책교류 및 네트워크 구축 • 전문가 면담 • 현장답사

3) 출장 내용

(1) 보스턴 시청 BPDA 방문하여 정책 교류 및 공공부지 혼재지의 공동개발 방향 논의

- 보스턴 시청의 BPDA(Boston Planning & Development agency)는 BRA(Boston Redevelopment Authority)를 포함하여 새로 확장된 조직으로 보스턴시에서 별도의 예산으로 운영되어 시청과 시의회에서 분리된 별도의 공공조직, 보스턴의 도시계획과 개발계획을 총괄하고 시장의 정책, 시민의 요구, 개발자의 요구, 단체의 요구 등을 중재하여 원활한 도시계획 및 개발계획을 수립하여 진행하는 일을 일임함.
- 보스턴의 Roxbury 지구의 Dudley Square 지역은 지금 활발히 개발이 진행 및 논의되고 있는 상대적 낙후된 지역으로, 서로 다른 공공기관이 소유한 부지가 서로 맞닿아

공동개발이 논의 중인 대상지가 세 곳이 있음. 국내에서는 시유지와 국유지, 구유지로 구성되는 혼재지가 보스턴에서는 시유지와 주유지(메사츄세츠 주정부 소유)로 이루어져 있으며, 이들의 공동개발 형태는 토지를 투자하여 임대 수익을 얻는 방식으로 개발자는 민간에서 공모함. 민관투자 방식으로 토지의 임대기간 및 수익, 시설의 종류를 각 토지의 소유주체와 개발자, 주민이 함께 협의하여 진행하고 있음.

FULL RSMPOC MEETING CALENDAR	
First Monday of the month:	
JANUARY 9, 2017	JUNE 5, 2017
FEBRUARY 6, 2017	JULY 10, 2017
MARCH 6, 2017	SEPTEMBER 11, 2017
APRIL 3, 2017	OCTOBER 2, 2017
MAY 1, 2017	NOVEMBER 6, 2017

PLAN: Dudley Square	
DEVELOPMENT LANDSCAPE	
<p>Total New Number of Units: 5,127</p> <ul style="list-style-type: none"> • Office Units: 16 • Rental Units: 1,111 • Total Income Restricted: 324 	

Tremont Crossing Recovery	
COMMUNITY BENEFITS	
Open Office Contributions	
McAfee Museum	\$11,000,000
Good Shepherd Church Rehabilitation	\$500,000
The Wright Academy (2nd Year)	\$750,000
Good and Beautiful (Children's Fund)	\$500,000
Community Meeting Space	\$250,000
Total Open Office Contributions	\$12,500,000
Developing Rental Benefits:	
Good Shepherd Housing	\$10,000
Wright Academy Apartments	\$15,000
Office of Urbanization and Neighborhood	\$10,000
Good and Beautiful (Children's Fund)	\$5,000
Total Rental Benefits	\$40,000
COMMUNITY BENEFITS PACKAGE: \$12,540,000 (Total)	

[그림 1-주민회의 일정 공지]

[그림 2-개발지역 내 대상지 현황]

[그림 3-지역 주민이 얻을 수 있는 이득에 관한 설명자료]

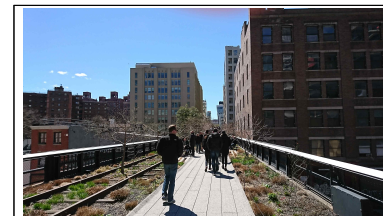
[그림 1-주민회의 일정 공지]

[그림 2-개발지역 내 대상지 현황]

[그림 3 -지역 주민이 얻을 수 있는 이득에 관한 설명자료]

(2) 뉴욕의 도시개발 사례 답사

- 하인라인은 1930년대 화물 및 석탄을 수송하던 고가 철도로, 이후 화물 수송 교통의 발달로 열차의 활용이 줄면서 폐선 되어 철거 논란이 된 고가 철도를 지역 주민 및 시민단체(the Friends of High Line)에서 성공적으로 재생한 공공프로젝트로 국내의 서울역고가 공원 조성당시 사례로서 잘 알려져 있음.공공에서 소유한 인접부지들을 살펴보면, 도로변, 철도변의 국공유지가 적지 않게 분포되어 있음. 서울에서는 이미 이와 같은 선형 공간들(서울역고가공원 서울로7017, 경의선숲길, 청계천 등)을 다양한 공원으로 재조성하여 시민들에게 돌려주고 있으며, 앞으로도 지속적으로 확대 될 여지가 있음.



[그림 4-하이라인 모습]



[그림 5-하이라인의 전만대 겸 무대로 조성된 구역]

- 허드슨야드는 여전히 사용중인 철도차량기지 상부에 플랫폼으로 건설되는 복합개발사업으로, 뉴욕 MTA(뉴욕대중교통공사)에서 개발투자사에 철도차량기지 공공권 임대계약(99년)을 체결하면서 이루어짐. 서울에도 넓은 면적의 지하철차고지가 위치하고 있으나, 현재는 여러 법적 제재로 복합활용은 불가능한 상태임. 하지만 서울의 유휴공간이 많이 남지 않은만큼, 미국의 선진개발 사례를 한번 검토해 볼 가치는 있음.
- 뉴욕의 첼시마켓 인근에 위치한 Google 본사를 중심으로 뉴욕의 실리콘 엘리(silicon alley)가 급부상하면서 뉴욕의 새로운 경제성장 동력으로 평가됨. IT와 미디어 관련 기

업들의 창업생태계가 조성되어 스타트업의 중심지로 부상하고 뉴욕시에서도 적극적으로 스타트업 육성을 위한 지원을 함. 뉴욕시 정부는 2014년 약 569억원의 벤처펀드를 조성하여 스타트업에 투자하고 대학에서 창업한 기업들은 각종세금(지방세, 법인세, 부동산세, 판매세, 개인소득세를 약 10년간 면제)해주는 등의 혜택을 줌. 이와 같은 창업 시장의 성장 동력을 확보하기 위한 방안으로 뉴욕시는 맨하탄과 퀸즈 사이에 위치한 루즈벨트 아일랜드에 48,562m²의 시유지를 과학기술대학을 유치하는데 내놓았고, 코넬대 과학기술대학을 유치하여 2037년 완공을 목표로 개발하고 있으며 2017년 9월 완공된 첫 건물에서 활동을 시작함. 루즈벨트 아일랜드는 맨하탄과 퀸즈 사이에 위치한 조용한 고급 주거지로, 그곳에 공원 및 녹지로 활용되던 대규모 시유지를 활용하여 뉴욕시의 지속적 경제발전을 이끌어갈 과학기술대학을 유치하였다는 점에서 주목 할 필요가 있음.



(3) 빅데이터를 이용한 공공부지의 활용 방안

- MIT에서는 빅데이터를 접목한 다양한 도시 환경 분석 및 정책제안 연구가 진행되고 있었으며, 서로 다른 분야의 전문가(도시계획, 빅데이터, 프로그래머, 그래픽 디자이너 등)가 융복합적으로 일하며 결과물을 만들어내는 연구환경을 가지고 있음.
- 빅데이터를 활용함에 있어 가장 기본이 될 수 있는 것은 확보 가능한 데이터의 종류이며, 그 외에 데이터의 연속성, 다양성 등을 생각해 볼 수 있음. 그 후 데이터를 활용함에 있어 분석하고자 하는 목표와 구체적인 기준의 설정이 중요함.
- 사례로 접한 빅데이터 분석에는 인구통계와 학교의 위치로, 추가로 학교가 필요한 위치를 도출하는 프로젝트, 택시를 이용하는 사람들의 출발점과 도착점, 그리고 비용 데이터를 이용하여, 여럿이 타는 우버에 적합한 배차 시간 및 이동 시간을 도출하는 기업 프로젝트, 대학 주변의 임대시설의 위치, 규모, 비용과 지역의 범죄율, 거리 등을 이용한 비용 별 학생에게 가장 적합한 주거지를 도출하는 프로젝트 등을 설명 받음.

그래픽으로 표현한 위치지도	표현 된 내용
	<ul style="list-style-type: none"> 기준 상황. 초등학교 12개 캠브리지 시 초등학교 위치(검은점) 지역 별 해당 인구 분포는 배경에 흑백 채도
	<ul style="list-style-type: none"> 학교를 하나 추가 할 경우. 초등학교 13개 캠브리지 시 초등학교 위치(검은점) 지역 별 해당 인구 분포는 배경에 흑백 채도 새로 추가될 학교의 적합한 위치는 연두색 점으로 표시
	<ul style="list-style-type: none"> 학교를 두개 추가 할 경우. 초등학교 14개 캠브리지 시 초등학교 위치(검은점) 지역 별 해당 인구 분포는 배경에 흑백 채도 새로 추가될 학교의 적합한 위치는 연두색 점으로 표시
	<ul style="list-style-type: none"> 학교를 세개 추가 할 경우. 초등학교 15개 캠브리지 시 초등학교 위치(검은점) 지역 별 해당 인구 분포는 배경에 흑백 채도 새로 추가될 학교의 적합한 위치는 연두색 점으로 표시

[그림 8-사례로 언급된 학교 별 위치 표시도]

4) 시사점

- 보스턴의 BPDA와 같이 국내의 공공부지 혼재지의 공동개발에 있어 가장 문제가 되는 요소인, 서로 다른 토지 소유자 간의 협력을 유도하고 논쟁을 중재하는 역할을 수행할 주체가 필요함. 추후 이러한 역할을 수행할 기관 또는 주체를 마련할 경우, 중재의 역할 수행에 있어 BPDA 담당자에 자문을 구하는 등의 네트워크 구축의 의미 있음.
- 공공부지의 형태 및 현 상황에 있어, 우선적으로 개발된 사례를 답사하여, 추후 국내에 도입 할 경우, 국내 사정에 알맞게 보완 할 자료를 마련하였음. 선형 부지의 경우 하이 라인을 꼽을수 있으며, 열차차량기지의 경우 허드슨야드의 공중권 계약 및 개발 형태 등을 확인한 의미가 있음.
- 향후 연구에서 국공유지 혼재지에 적합한 시설을 유추 할 때, 필요에 따라 빅데이터를 활용하여 유의미한 기준을 설정하고 요소의 추출을 고려하여 작업을 할 수 있음.

자료제공 및 문의처 :

도시공간연구실 고민정연구원(2149-1361)

최은희연구원(2149-1168)