



오스틴 시 전략적인 주택 공급 청사진

2017년, 오스틴 시의회(Austin City Council)에서는 전략적인 주택 공급 청사진을 채택해 지속되고 있는 가용 주택 공급 문제를 해결하고자 했습니다. 미국에서 가장 빠르게 성장하는 도시 중 하나인 오스틴 시는 불과 몇 년 사이에 거주민 수가 거의 100만 명까지 증가했습니다. 일각에서는 오스틴 시의 인구가 2050년에 400만 명을 육박할 것으로 예상합니다.

효과적이고 전략적인 계획이 없다면 오스틴 시의 특성을 상징하고 지역사회에서 중요한 역할을 담당하는 오스틴 시 주민들이 주택 가격 상승을 못 견디고 떠나게 될 것이라고 많은 사람들이 목소리를 높여 왔습니다. 상승곡선을 그리는 주택 가격으로 인해 보조금만으로는 가용 주택에 대한 수요를 충족할 수 없습니다. 오스틴 시의 주택 가용성 문제는 복잡하지만, 오스틴 시의 전략적인 주택 공급 청사진을 실행하면 지역사회가 좀 더 비용 효율적이고 계획적인 방법으로 이러한 문제를 해결하는 데 도움을 줄 수 있습니다. 다면적이고 조직화된 전략을 활용함으로써 오스틴 시는 파트너와 협력해 이러한 문제를 좀 더 효율적으로 해결하고 커뮤니티의 가용성 목표에 도달할 수 있습니다.

청사진 개발

도시계획 부서(NHCD, Neighborhood Housing and Community Development)에서 가용 주택 문제 해결을 위해 통합된, 다면적인 접근방식 개발 임무를



말게 되었습니다. 처음부터 포괄적인 프로세스로, 커뮤니티에 협조를 구해 대대적으로 거주민 의견을 수렴했습니다. NHCD는 2개 국어를 사용해 통계학적으로 유효한 설문조사를 수행했을 뿐만 아니라 지난 18개월 동안 노인복지회관, 신앙공동체 및 학교에서 30회 이상의 공개회의를 개최했습니다.



거주민들은 포럼을 통해 오스틴 시 전역의 가용 주택 중요성을 강조했고 소득 수준과 관계없이 모두가 균형을 이뤄 살 수 있어야 한다고 주장했습니다. 또한, 거주민들은 특히 노인 및 장애가 있는 거주민들을 위해 교통 시설 근처에 가용 주택을 건설해 줄 것을 시에 촉구했습니다.

성공을 위한 목표 설정

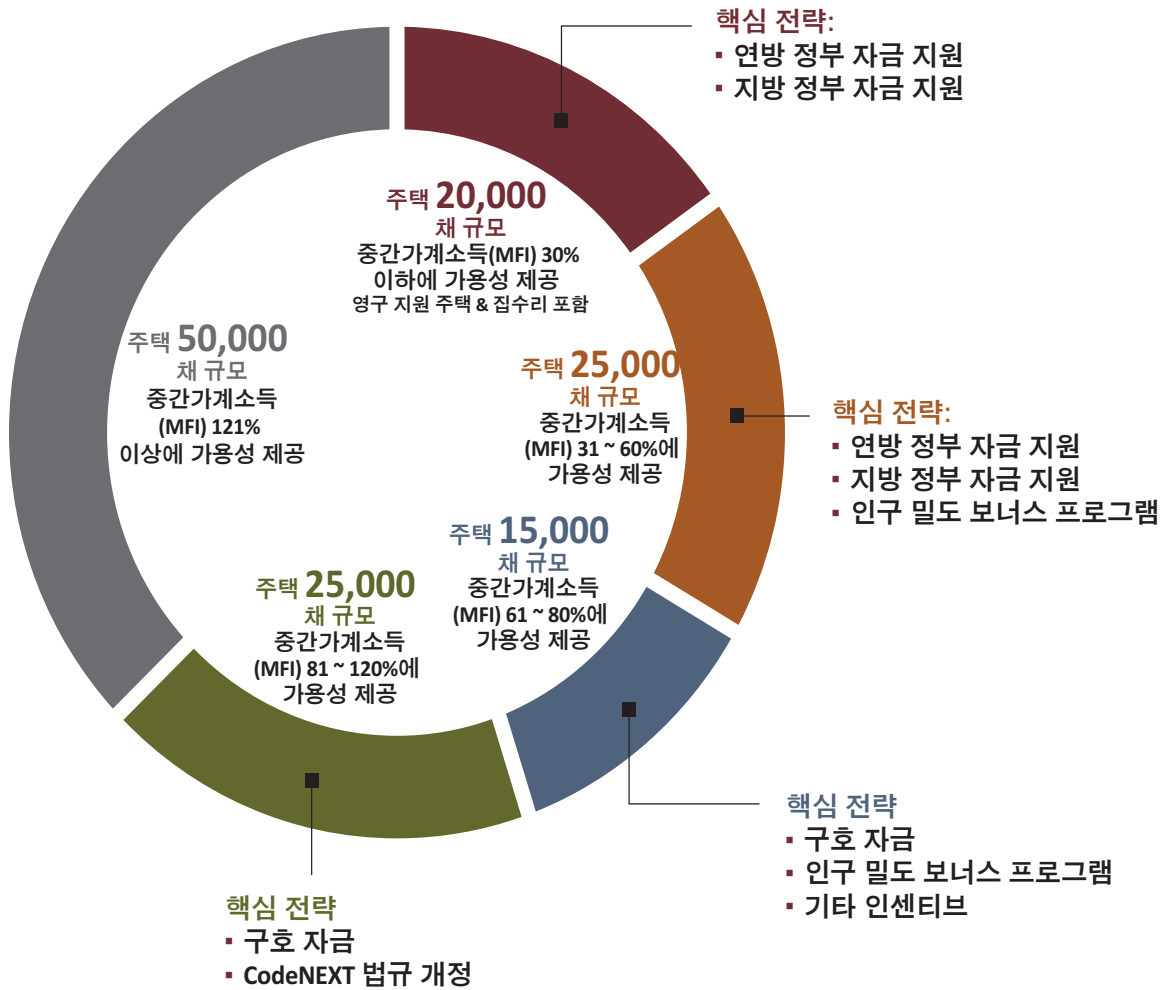
지역사회의 의견과 더불어 NHCD 직원은 전국 계획 모델을 세세하게 분석하고, 장기적인 건물 트렌드를 추적하고, 향후 10년간 경제와 관련된 여러 가지 시나리오를 조사했습니다. 미래 주택 공급 목표를 설정할 때 가능한 한 최선을 다하고 오스틴 시 전역에서 소득 수준과 관계없이 모든 가정이 그들에게 알맞은 주택을 찾아 이주 위험에 노출되지 않도록 하는 것이 목표였습니다.

결과적으로 청사진은 기존 커뮤니티 내에서 가용 주택은 보존하고 소득이 더 낮은 가정에서 가용 주택을 놓고 경쟁하지 않도록 주택 공급을 늘리는 전체론적인

계획으로 진화했습니다. 무엇보다도 청사진은 알맞은 문화적으로 다양하고, 살기 좋은 도시로 만드는 데 가격의 주택 가용성을 확대하기 위한 접근법이 중요한 기여를 하는 사람들에게 대한 거주 적합성 기준 모든 종류의 직업에 종사하고, 오스틴을 활기차고, 및 혜택을 반드시 유지해야 함을 인식하고 있습니다.

오스틴 커뮤니티 10년 가용 주택 공급 목표

10년 내 주택 135,000채 규모



- 새로운 주택 단지의 75% Imagine Austin 센터 및 코리더에서 0.5마일 이내에 자리잡아야 합니다.
- 앞으로 10년간 10,000채 규모의 가용 주택 단지를 보존해야 합니다.
- 매년 영구 지원 주택(PSH, Permanent Supportive Housing)를 100채 공급하고 그중 절반인 50채는 Housing First 대상자에게 공급합니다. 자세한 내용은 www.austintexas.gov/department/permanent-supportive-housing-initiative에서 확인하십시오.
- 소득에 따라 공급을 제한하는 새로운 가용 주택의 25% 이상은 많은 기회를 제공하는 중심 지역에 위치해야 합니다.
- 새로운 주택의 30% 이상은 오스틴 시의 다양한 세대에 걸친 주택 수요를 충족하기 위해 1인 가구를 위한 소형 주택부터 가족 구성원이 다양한 가구를 위한 주택까지 주택 유형이 다양해야 합니다.

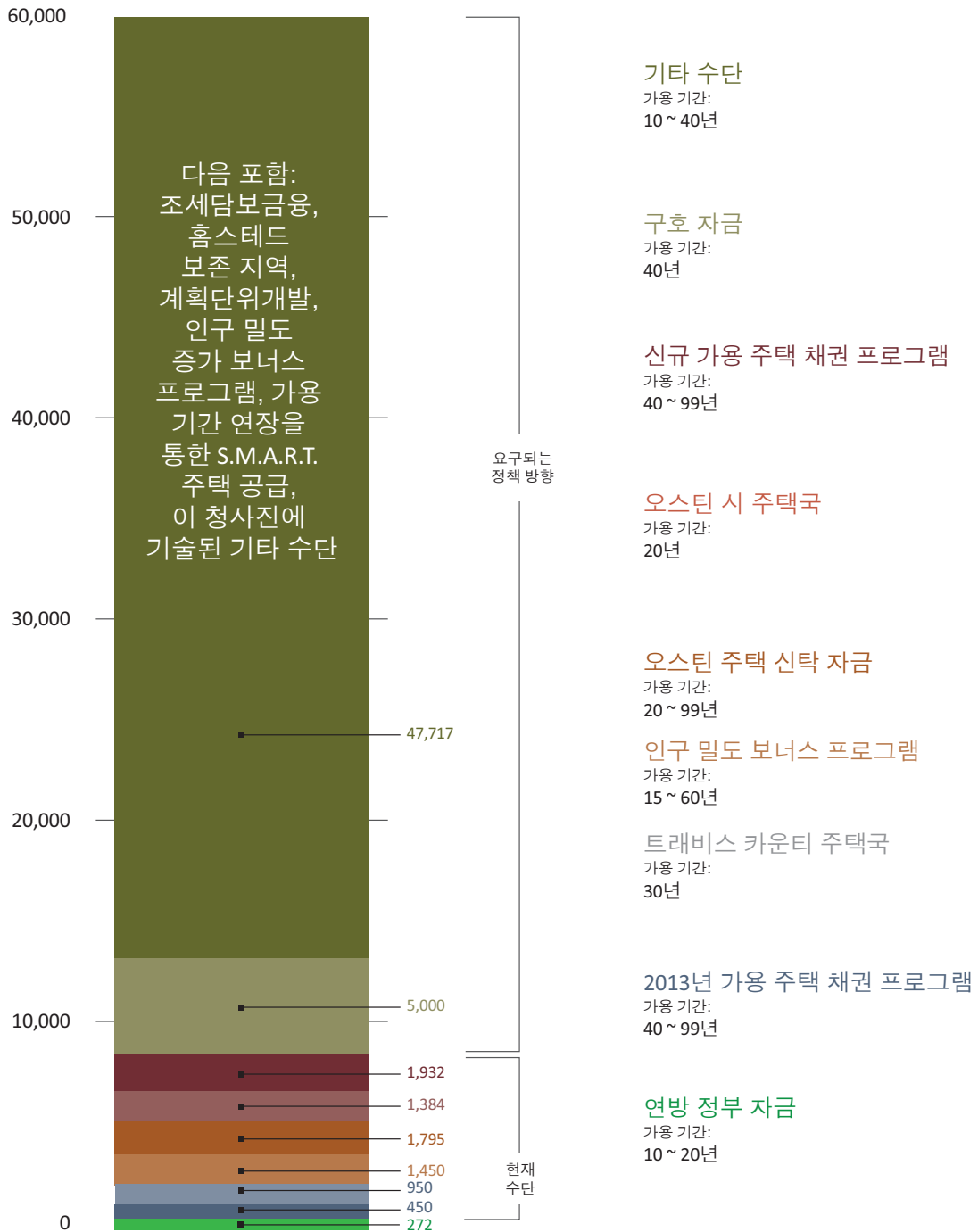
각 시 위원회가 위치한 지역 내:

- 중간가계소득(MFI) 30% 이하의 소득을 올리는 가정에서 임대할 수 있는 임대 주택 단지 10% 이상(2016년 4인 가족 기준 \$24,300 이하)
- 중간가계소득(MFI) 120% 이하의 소득을 올리는 가정에서 구입할 수 있는 자가 소유 주택 단지 25% 이상(2016년 4인 가족 기준 \$93,360 이하)

가용 주택 공급에 청사진이 어떻게 도움이 되는가?

오스틴의 전략적인 주택 공급 청사진은 가용 주택을 보존하고 추가로 공급하기 위한 다면적이고 통합적인 접근방식입니다. 첫째, 청사진 실행 계획은 알맞은 가격의 새로운 주택 건설을 촉진하고 자금을 공급하기 위해 민간 투자자 및 커뮤니티 파트너와의 전략적인 투자 협력을 발전시키고자 합니다. 둘째, 실행 계획은 오스틴 시의 건설 허가 발급 과정은 간소화하고 새로운 건설을 용이하게 하기 위해 토지 개발 규정 개혁을 지원하고자 합니다. 가장 중요한 점은 청사진을 통해 중간가계소득(MFI, Median Family Income)의 80% 이하에 해당하는 가정이 부담할 수 있는 주택을 60,000채로 늘리겠다는 목표를 세웠다는 것입니다. 이러한 가용 주택에 대한 잠재적인 자금 제공 및 수단은 아래 차트에서 자세하게 설명합니다.

10년 내 가용 주택 60,000채 건설을 위한 자금 지원 메커니즘 및 수단(중간가계소득(MFI) 80%까지 해당)



*추정 방법론은 부록 A에 기술합니다.
 주: 이러한 전략 및 활동은 오스틴 시와 오스틴 시 파트너가 이미 구가하고 있는 기존 노력에 추가되는 것입니다.

주택 수요를 충족하고 커뮤니티 가치를 지원하기 위한 핵심 조치

알맞은 가격의 주택을 공급하는 것만큼이나 오스틴 시 전반에서 지역사회의 다양성과 가치를 보전하기 위한 헌신도 중요합니다. NHCD는 공개회의 내내 거주민이 주택 가격 상승으로 오스틴 시에서 밀려나는 것을 막고, 가장 도움을 필요로 하는 거주민을 위한 주택에 투자하고, 가능한 한 거주민이 교통비 및 가계비를 줄이는 데 도움을 주어야 한다는 거주민과 지역사회 대표들의 목소리를 명확하게 들었습니다. 결과적으로 이러한 권장사항은 다섯 가지 범주로 구성되었는데, 각 범주는 다음을 포함해 최고의 결과를 실현하는 데 초점을 맞추고 있습니다.

- **주택 가격 상승으로 오스틴 시에서 밀려나는 것을 예방.** 고정금액 홈스테드 면제(Homestead Exemption)를 허용하는 법안을 지원하고, 저소득 세입자의 이주를 최소화하기 위해 재산에 대한 보전재산 세금 면제를 만들고, 80~120% MFI에 속하는 가정의 소유권 선택 항목을 보존 및 창출하기 위한 메커니즘 및 지분 공유 주택 사용을 확대하고, 고급 주택화를 차단하기 위한 보존 전략에 투자합니다.
- **통합된, 공평하고 다양한 지역사회 촉진.** 가용 주택 단지를 유지하기 위해 다가구 건물 보존을 위한 구호 자금을 마련함으로써 저소득 세입자를 보호하고 전략적인 투자를 촉진하고, 오스틴 시의 공정한 주택 공급 행동 계획(Fair Housing Action Plan)을 실행하고 공정한 주택 공급(Fair Housing) 요구사항 적용을 강화하고, 가용 주택 공급을 위한 전략적인 토지 비축에 착수합니다.
- **가장 도움을 필요로 하는 거주민을 위한 주택에 투자.** 취약계층을 돕기 위한 모든 노력을 기울여야 합니다. 오스틴 시는 가용 주택 공급을 위해 일반 의무 채권 및 일반 자금 책정을 추진하고, 저소득 주택 세금 공제를 적극적으로 활용하고, 알맞은 가격의 근로자 주택 공급에 자금을 제공하는 민간 부분에 인센티브를 지급하고, 공공 주택 건설에 공유 재산 사용을 최대화하고, 장애가 있는 시민을 위한 주택 공급을 확대해야 합니다.
- **오스틴 시 전 지역에서 모든 오스틴 거주자들을 위한 알맞은 가격의 새로운 주택 공급 확대.** 오스틴 시 법규 및 허가 발급 과정 간소화를 촉진하고, S.M.A.R.T 주택 공급 프로그램을 개정하고, 가용 주택 상품(협동조합 및 부수적인 주택 단지 포함)에 대한 규제를 완화하고, 다가구 주택 세금 면제 프로그램을 만들 수 있습니다.
- **오스틴 시 주민들의 가계비 절약 지원.** 주택 단지와 교통 시설을 연결하고, 현재 주택 단지의 내후성을 강화해 유틸리티 비용을 줄이도록 가정에 교육을 제공하고 노력을 강화하고, 향후 개발 주택 단지가 식료품점, 보건의료 서비스 및 사회 지원 단체와 인접한 곳에 위치하도록 하는 프로젝트를 통해 오스틴 시 주민을 돕는 데 더 많은 일을 할 수 있습니다.

오스틴 시가 지속적으로 인구 증가, 경제 발달, 주택 가용성에 따른 단점은 해결하고 장점은 촉진해 나가는 데 전략적인 주택 공급 청사진은 공평하고 번성한 도시를 만드는 데 유용한 지침이 될 것입니다. 주택 시장에 대한 효과적인 관여, 가용 주택 단지 공급 보장, 공평한 커뮤니티 촉진을 포함한 여러 가지 이니셔티브를 통해 NHCD는 오스틴 시를 위해 그리고 놀라운 시민들을 위해 계속 봉사할 것입니다.

다음 단계: 실행 및 지속적인 참여

현재 청사진이 마무리됨에 따라 실행을 위한 작업이 시작됩니다. 오스틴 시의회(Austin City Council)에서는 시행정 담당관에게 도시계획과, 교통과, 계획 및 지역제팀, 경제 개발팀, 재정 서비스팀, 법무부로 구성된 부처 간 특수 팀을 만들어 핵심 조치의 각 단계 실행에 협력하고, 진행상황을 기록하고, 지속적으로 시민들의 의견을 수렴할 것을 지시했습니다.



오스틴 전략적인 주택 공급 청사진
www.austintexas.gov/housingblueprint
오스틴 시
도시계획
P. O. Box 1088 | Austin, Texas 78767