



자유주의 정보 21-13

본 내용은 아래 기사 및 칼럼 내용을 요약 번역한 내용임

Scott Beyer,

How 휴스턴 s Becoming America's Next Dense City

19 December, 2019

휴스턴이 어떻게 미국의 다음 밀집 도시가 되었을까?

자유시장 도시 정책으로도 불리는 "시장 도시주의"의 지지자라면 누구나 "그대로라면 휴스턴같은 도시만 더 생길 것"과 같은 반응을 마주하게 된다. 이 반응 속에는 휴스턴은 교통, 오염 및 형편없는 건축물들이 제멋대로 늘어나고 있는 엉망진창의 상황이며, 그 이유는 규제 부재라는 의미가 함축되어 있다. 그리고 다른 지역에서도 비슷한 도시의 모습이 똑같이 나타날 것을 경고하고 있다.

하지만 휴스턴과 관련된 이야기는 더 복잡하다. 두 가지 다른 시각으로 도시를 바라본다면 개발의 측면은 제 기능을 하는 시장에 따른 결과이고 도시 계획 전문가들이 싫어하는 측면은 중심적 계획 체계의 결과이다.

휴스턴의 토지 이용에 대해 먼저 이해해야 할 요소는 엄밀한 의미의 자유시장이 아니라는 점이다. 정확히 말하자면 도시 계획을 위한 구획화 단계가 휴스턴에는 없다. 대신에 다른 도시 구획 규정에서도 흔히 찾아볼 수 있는 규정들이 이를 대체한다. 휴스턴에서는 거주민이 제재하는 구역에 대한 규제와 함께 도시 차원에서 해당 지역을 보호한다. 단독 주택은 최소 부지 크기인 5,000sqft를 넘어야 하며 일부 건축물에 대한 건축 제한선은 건물 간의 거리가 최소 25피트 떨어져 있을 것을 요구한다. 또한 도시 대부분의 건물에 대해 최소 주차 요건이 존재한다.

이러한 규제와 함께 휴스턴은 확장을 장려하는 보조금 정책을 따로 시행하고 있다. 또한

미국의 다른 지역보다도 더 많은 수용량을 자랑하는 지역, 주 및 연방 도로 네트워크가 지하철을 걸쳐 만들어져 있다.

또한 휴스턴의 밀집 억제를 위한 규정이 일반적인 도시에 비해 적은 편이고 구역 지정이 없다는 점이 중요하게 작용한다. 주거, 상업 및 산업 건물을 분리하기 위해 구획 지도에 넓은 분리선이 있는 미국의 다른 대도시와 달리 휴스턴에서는 다양한 용도의 건물이 함께 지어질 수 있다. 물론 시장이 기능함에 따라 대부분의 건물이 용도에 따라 분리되도록 지어져 이용하지 못할 정도의 무정부 상태로 나아가지는 않았다. 하지만 그 결과로 거주지역은 다른 도시에 비해 더 좁고 특이한 공간 속에 꼭 들어차게 된다. 최소 주택 사이즈, 건물 제한선, 주차 요건 등 여러 요구사항들이 이웃한 건물에 따라 다르게 적용되거나, 심지어 전혀 적용되지 않을 수도 있기 때문이다. 대부분의 미국 도시와 달리 휴스턴은 부속 주택 또는 작은 규모의 주택 단위가 허용되며 대부분 구역의 밀도를 규제하지 않는다.

이는 건축 과정의 장애물이 적고 도심에서 많은 시공이 이루어지고 있음을 의미한다. 최근 <Curbed>지의 기사를 통해 Patrick Sisson은 휴스턴이 얼마나 더 밀집되고 도시화되고 있는지에 대해 다음과 같이 말했다.

“휴스턴은 올해에만 약 16,000채의 주거 단위를 지을 것으로 예상되며 23,000채를 추가적으로 지을 준비과정에 들 것이다. Rice 대학에서의 조사에 따르면 올해 처음으로 현지에 거주하는 응답자 중의 대부분이 밀집된 복합 지역에 살기를 희망하는 것으로 나타났다”.

이는 도시의 부동산 경향에 의해 장려되는 현상이다. 주택 건설 허가의 발행 건수에 대해 휴스턴은 최상위권에 달하며 다가구 주택에 대해서 역시 마찬가지다. 휴스턴에는 미국에서 4번째로 높은 고층 빌딩이 있고 대부분의 다가구 주택은 3개의 서로 다른 비즈니스 지구에 분산되어 지어져 있다(반복해 말하지만, 구획화 되어 있지 않다). 이러한 다가구 주택은 Montrose 및 Midtown과 같은 인기있는 지역은 물론, 도시 외곽의 이민자 지역에 이르기까지 도시 전역에 걸쳐 있다. 2017년 당시, 휴스턴은 유사한 Sunbelt 지대의 도시들보다 인구가 밀집된 것으로 나타났다. 도시의 일부 지역의 밀도는 동부 해안 도시에서 나타나는 수준과 동일했다. 이러한 현상에 대해 Sisson은 홍수와 교통에 대한 우려

로 소비자들이 중앙 고지대 지역을 선호하는 경향이 나타났으며 더욱 증가할 것이라고 강조했다.

비록 휴스턴의 건축 패턴이 복잡하지만, 중요한 장점 또한 존재한다. 바로 경제성이다. 수십 년 동안 휴스턴은 미국의 대표적인 “기회의 땅”의 예시였다. 마치 해안의 대도시처럼 빠르게 늘어나는 일자리와 인구 증가에서 이어진 높은 수요가 나타났다. 이때, 이러한 대도시들과는 다르게 주택이 공급이 많았기에 집값 또한 안정적이었다. Zillow에 따르면 휴스턴에 위치한 주택의 중앙값은 \$190,000로 전국 평균의 4/5에 불과하다. Midtown의 평균 주택 가격은 \$309,000로 도심에 위치한 주택 중에서는 낮은 가격을 보인다. 이러한 경제성 덕분에 휴스턴은 비용이 많이 요구되는 주에서 벗어난 외국인과 이민자들을 위한 피난처가 될 수 있었고 현재 미국에서 가장 다양한 도시로 성장했다.

경제적이라는 특성은 휴스턴의 밀도와 무분별한 확장, 두 측면 모두와 연관될 수 있다. 두 측면 중 어느 하나가 좋고 나쁘게 작용한 것이 아닌, 두 가지 형태의 성장 모두 가격을 안정시키는데 기여를 해왔다. 미국이 보다 시장 지향적인 방향으로 도시에 접근한다면 휴스턴의 밀집성과 경제성이 다른 도시에서도 유사하게 나타날 것이다. 따라서 “휴스턴 같은 도시만 더 생기는 것”은 오히려 도시 계획적인 입장의 목표가 되어야 한다.

번역: 고은표

출처: <https://catalyst.independent.org/2019/12/18/how-houston-is-becoming-americas-next-dense-city/>