

GLOBAL TREND

세계지방자치동향

미국

“공실에서 공생으로(Vacant to Vibrant)” 도시재생 활성화 및 지원정책

독일

유럽연합의 챗GPT 규제와 독일 지방행정에서의 도입 시도

일본

일본 반도체 산업의 부활모색과 정부지원

일본

일본 지방자치단체와 액화수소 공급망 정비

한국

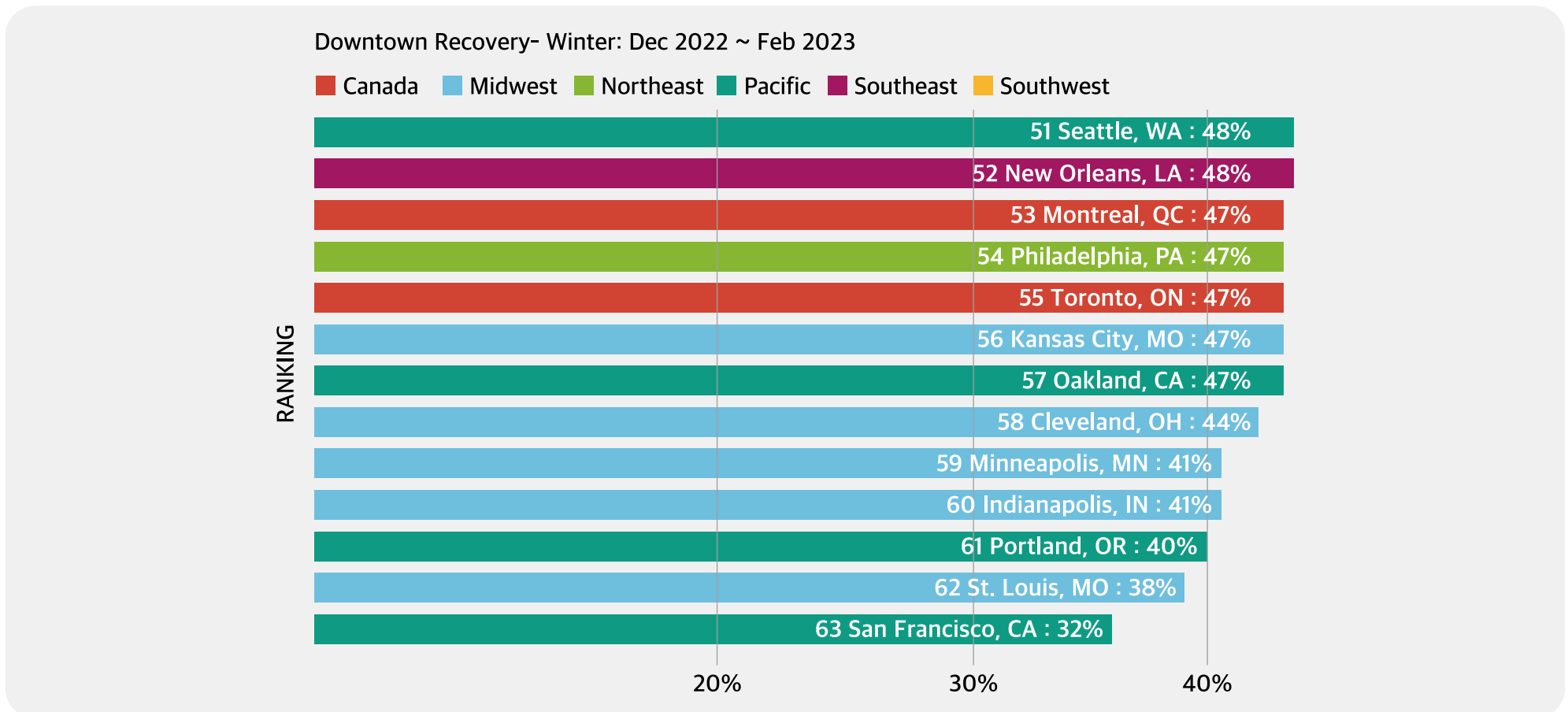
신재생에너지에 대한 지역자원시설세 부과 관련 동향



“공실에서 공생으로(Vacant to Vibrant)” 도시재생 활성화 및 지원정책 - 캘리포니아(California)주 샌프란시스코(San Francisco)시

- ▶ 코로나19 팬데믹 이후 임대수요가 감소됨
- ▶ 다양한 원인이 있지만, 팬데믹 이후 조사되는 가장 큰 이유 중 하나로는 도심지역 유동인구의 감소가 있고, 유연근무제를 통한 사무실 이전이 결정적임
 - 기업들이 재택 근무, 원격 근무, 선택 근무, 탄력 근무 등 다양한 유연근무 형태를 도입하면서 기업의 도심 지역 사무실이 이전·축소하게 되어 도심에서는 공동화(都心空洞化: doughnut pattern) 현상이 심화되고, 이로 인해 사무실 출근 직장인을 대상으로 하는 소상공인은 경제적 타격을 크게 입어 도심지역의 임대 수요가 급격히 감소함
 - 샌프란시스코의 도심(downtown)은 벤처기업 중심지로 유명하지만, 여전히 매우 비싼 임대료로 인해 전미(全美) 도심 중 가장 높은 공실률을 기록하고 있으며, 토론토 대학에서 조사한 결과 코로나19 이후 도심 회복력이 가장 느린 것으로 조사됨(Downtown Recovery, 2023)
- ▶ 샌프란시스코의 도심이 전미에서 기록적인 공실률을 기록하는 가장 큰 이유는 독특한 노동 인구 특성에서 기인하는데, 실리콘 벨리에 근접한 샌프란시스코 지역에서는 주로 컴퓨터 및 IT 산업에서 일하는 직장인들이 거주하고 있으며, 코로나19 대유행이 심각했던 2021년에는 약 46%의 노동 인구가 재택근무를 실시함(Bay Area Council Economic Institute, 2022)
- ▶ 유연적인 근무환경에 따른 도심지역 빌딩의 높은 공실률은 ① 도심 지역의 임대 수요가 급격히 감소하면서 사회적 문제를 해결하기 위한 다양한 정책 자금이 부족해지는 상황이 발생할 수 있으며, ② 유동 인구의 감소로 공공 시설 파손(Vandalism)이나 기타 경범죄가 증가하여 치안 문제가 심각해질 수 있는 문제를 초래함(Campbell et al., 2023)
- ▶ 실제로 많은 기업들이 현재 샌프란시스코 도심의 치안 문제로 인해 사무실을 이전하거나 이전을 확정하고 있는 상황임(김태영, 2023)

그림 1. 전미(全美)지역 도심 회복력 순위



출처: School of Cities, University of Toronto (https://downtownrecovery.com/dashboards/recovery_ranking.html)

“공실에서 공생으로(Vacant to Vibrant Program)” 소상공인 금융지원정책

개요

- ▶ 샌프란시스코시의 도시뉴딜정책의 일환인 “Vacant to Vibrant” 정책은 도심 지역의 공실률을 낮추고 활력을 회복하기 위해 소상공인 및 자영업자들이 적극적으로 입주하고 사업을 할 수 있도록 지원하기 위해 기획됨
- “Vacant to Vibrant” 정책은 과거 제조업 쇠퇴로 경기 침체를 겪었던 ‘러스트 벨트(rust belt)’ 중 한 곳인 미시간 주 디트로이트시(the City of Detroit)에서 성공적으로 시행된 기록이 있음
- ▶ 디트로이트시 도심 역시 30%에 가까운 공실률을 가졌고 그 중 2/3는 3년 이상 비어 있는 사무실이었지만, 정책 시행 이후 지역주민들은 ‘고용기회 증가, 범죄율 감소, 그리고 사회적·정치적 연결성의 확대’로 삶의 질이 향상되었다고 정책을 평가함(Batton, 2016)
- ▶ 또한, “Vacant to Vibrant” 정책은 지역 기반 소상공인 및 자영업자와 소외계층인 소수 민족 및 여성 등을 우선적으로 정책 지원의 대상으로 고려하여, 경제적 이익 뿐만 아니라 지역주민의 참여와 협업을 통해 지역 사회의 공생을 강조하는 정책으로서 의의를 가짐

그림 2. Vacant to Vibrant 정책 홍보 웹페이지

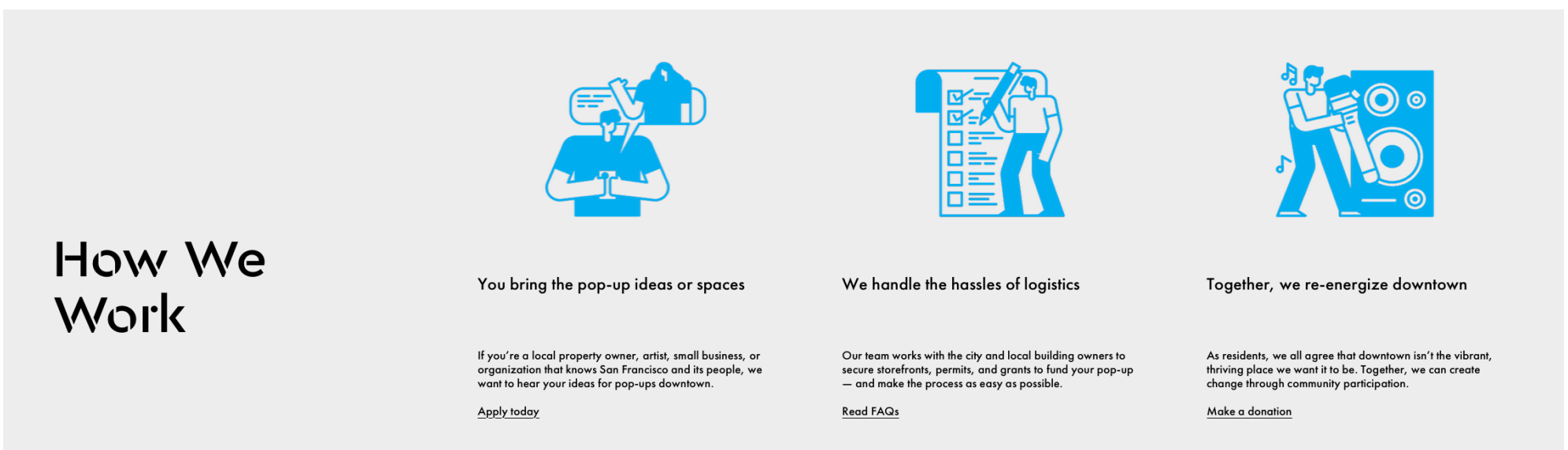


출처: San Francisco 시 Vacant to Vibrant 정책 공식 홈페이지(<https://www.vibrantsf.org/>)

정책 내용 및 목표

- ▶ “Vacant to Vibrant” 정책은 도심 회복력을 증가시키기 위해 소상공인과 자영업자가 도심에서 사업을 시작할 수 있도록 금융지원을 제공하는 정책으로 구성됨
 - 정책 대상으로 선정되기 위해서는 지역의 예술가, 사업가, 기업가, 문화기관 등이 팝업스토어(짧은 기간 운영되는 오프라인 소매점)를 위한 자신의 팝업 아이디어(pop-up idea)를 제안하며, 자문위원회가 검토한 제안서를 통해 공실인 상업지역 오피스에 입주할 수 있도록 함
- ▶ 선정된 지역 주민을 대표로 하는 소상공인 및 자영업자는 팝업 컨셉을 실현하기 위한 공간 및 건물 소유자와의 매칭, 그리고 허가 관리 및 활동 지원을 위해 보조금(3,000~8,000달러)을 지원받음
- ▶ 또한, 사업 등록 및 활동을 위해 필요한 서류를 시에서 패스트 트랙(fast track)으로 관리함
- ▶ 선정된 소상공인 및 자영업자들은 입주 후 3개월간 월세와 권리금을 면제 받음

그림 3. Vacant to Vibrant 홍보물



출처: Vacant to Vibrant 정책 공식 홈페이지(<https://www.vibrantsf.org/>)

정책 실행과 긍정적 결과

- ▶ 샌프란시스코시 경제노동발전부(Office of Economic and workforce development)의 뉴딜정책 담당관 사이먼 베르트랑(Simon Bertrang)에 따르면, “Vacant to Vibrant” 정책은 미래의 창을 열어줄 것으로 기대되며, 경제적 가치 이상으로 많은 사람들과 다양한 세대가 참여할 수 있는 행사가 증가하고, 지역주민과 소상공인이 공생할 수 있는 활기찬 샌프란시스코 도심이 될 것이라며, 성공적인 정책이 될 것으로 예상함 (Phan, 2023)
- 전문가 및 지역의 경제주체들은 경제적 가치 이상으로 지역주민을 대표로 하는 소상공인과 자영업자를 우선적으로 고려하여 지역 주민과의 공생을 목표로 하는 점과 공실로 인해 치안과 범죄로 이미지에 타격을 입은 샌프란시스코 도심에 웃음과 활력을 가져오는 도시재생의 의의를 기대하고 있음
- 또한, 관공서 방문을 화상 통화로 대체하고 사업 등록과 활동을 위한 서류를 패스트 트랙으로 처리할 수 있다는 점에서 전문가들은 창업 시 부담되는 '레드 테이프(red tape)'의 관료주의를 효율적으로 해결할 것으로 기대됨(Batton, 2016)

프로그램의 한계점

- ▶ 15개의 팝업 스토어를 선정하는데 있어 157개의 업체가 지원할만큼 큰 호응이 있었지만(Phan, 2023), 정책이 진행됨에 따라 몇몇 전문가들은 어느 정도의 성공을 거둘지에 대해 의구심을 제기함
- 부동산 전문가인 미셸 두간(Michelle Duggan)은 그동안 샌프란시스코에서 수년간 팝업 스토어(pop-up store)를 통해 소매업을 부흥시키려 노력했지만 효과가 미비했으며 과거 대부분의 경우 3-4개월 사업이 유지되다가 사라졌듯, 이러한 정책은 몇 달 동안 관심이 집중되지만 비즈니스가 순환되지 않고 다시 도시 문제가 나타났다고 언급함 (Symon, 2023)
- 전문가들은 도시 재생을 위해 Vacant to Vibrant 정책 등 새로운 아이디어를 고심하는 것은 환영할 일이지만, 이러한 정책은 이미 성공적으로 입증된 현존하는 세금 감면과 범죄 정책들을 무시하는 행위이며, 장기적인 소매 및 기타 임대 문제를 해결하기 위해서는 기존의 정책들에 더욱 집중하는 것이 옳바르다고 첨언함

참고자료

- 1) 김태영. (2023). 샌프란시스코가 어찌다...사상 최고 공실률에 범죄 두려움 급증 [Weekly 월드]. 서울경제신문. URL: <https://www.sedaily.com/NewsView/29OEX9TS4E>
- 2) 서울특별시 시민경제연구실. (2022). 「코로나의 서울 자영업 영향과 보편적 재난지원금 효과」. <https://www.si.re.kr/node/66470> (검색일: 2023.06.01)
- 3) Batton, P. A. (2016). Vacant to Vibrant: re-energizing neighborhood retail in Detroit (Doctoral dissertation). University of Michigan, Ann-Arbor.
- 4) Bay Area Council Economic Institute. (2022). Bay Watch: A Weekly Look into the Bay Area Economy. URL: <http://www.bayareaeconomy.org/bay-watch-remote-work/>
- 5) Campbell, A., Arnold, H., & Zucker, D. (2023). From Vacancy to Vibrancy: Reimagining the Future of Downtown San Francisco. Gensler. <https://www.gensler.com/blog/reimagining-the-future-of-downtown-san-francisco>
- 6) Phan, S. (2023). SF launches 'Vacant to Vibrant' program to fill downtown vacancies with pop-up shops. ABC News. <https://abc7news.com/sf-vacant-to-vibrant-downtown-san-francisco-pop-up-program-empty-stores-business/13167240/>.
- 7) Symon, E. (2023). San Francisco Begins Latest Program to Attempt Bringing Back Retail. California Globe. <https://californiaglobe.com/articles/san-francisco-begins-latest-program-to-attempt-bringing-back-retail/>.