

# Infill(인필-채우기)은 무엇인가요?

NYCHA 리얼 토크 시리즈의 일부

이 워크숍은 민간 개발자가 NYCHA 캠퍼스에 새 건물을 추가 개발할 수 있도록 하는 NYCHA의 현재 계획에 대한 대화를 쉽게 할 수 있도록 도와줍니다.

함께 대화하는 그룹이 기본 사항을 이해하고 나면 NYCHA 세입자가 NYCHA에 책임을 물을 수 있는 가장 좋은 방법이나 세입자가 우선하고자 하는 싸움에 대해 더 폭넓게 논의할 수 있습니다.

워크숍 내내 참가자들에게 질문할 수 있는 부분이 있습니다. 몇몇 참가자들의 답변을 받을 것을 권장합니다. 워크숍에 할애할 수 있는 시간을 얼마나 있고 어느 정도 소통하고 싶은지에 따라 더 많은 참가자와 대화를 나눌 수도 있습니다.

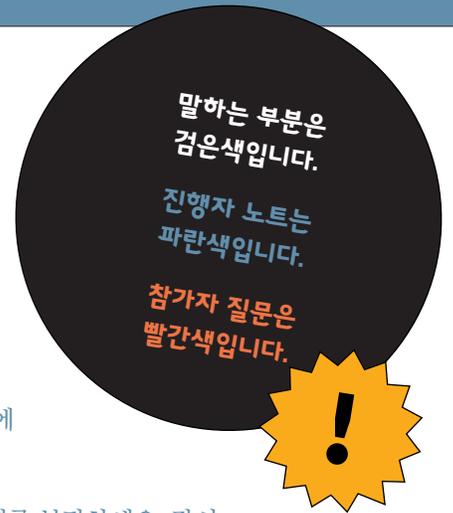
- 자기소개하신 다음 오늘 워크숍의 목적을 말씀해주세요. 사람들에게 자기소개를 부탁하세요. 잠시 후 워크숍 참여 할 때 긴장을 푸는 데 도움이 됩니다
- 모든 사람이 워크숍 자료를 가졌는지 확인해주세요. 주요 아이디어를 요약하고 도움을 줄 수 있는 사람들 연락처도 포함하고 있다고 언급합니다.
- 워크숍이 비대면으로 진행되는 경우:
  - 미리 참가자들에게 자료를 보내거나 채팅방에서 공유하거나 참가자에게 자료가 이후에 전송될 것이라고 알릴 수 있습니다.
  - 참가자들이 모두 같은 공간에 있는 것처럼 느낄 수 있도록 카메라를 켜라고 상기시킵니다.
- 오늘 우리는 NYCHA가 건물 유지 보수 문제를 해결하기 위해 어떤 노력을 하고 있는지 설명하는 워크숍을 진행합니다. 그들은 몇 가지 다른 계획을 하고 있고, 우리는 그 계획이 무엇인지에 관해 이야기 할 것입니다. 또한 NYCHA 말하는 장단점에 관해 토론하여 이러한 프로그램 지원 여부를 결정하겠습니다.

[슬라이드: “NYCHA 건물은 수리가 필요합니다”]



참고: RAD/PACT와 Infill (인필) 워크숍을 둘 다 참여하는 경우 다음 두 슬라이드는 한 번만 봐도 됩니다.

- NYCHA는 뉴욕시의 공공주택 건물을 관리합니다. 약 40만~60만 명의 사람들이 NYCHA 빌딩에 살고 있습니다.
- NYCHA는 자금 조달에 심각한 문제가 있습니다. NYCHA 자금의 일부는 시와 주 정부에서 나옵니다. 하지만 대부분은 워싱턴 DC에 있는 연방정부에서 옵니다.



- 문제는 수십 년 동안 연방 정부가 NYCHA에 지급하는 지원금을 꾸준히 줄여왔다는 점입니다.
- 자금 부족으로 인해 NYCHA 건물은 현재 400억 달러의 수리가 필요합니다.



[슬라이드: “NYCHA의 계획은 무엇입니까?”]

- NYCHA는 기금을 모으기 위해 두 개의 아이디어를 가지고 있습니다.
- 이 아이디어에 대해 들어보신 분, 그리고 무엇인지 아시는 분이 계신가요?
  - 참가자들의 답변에 따라 말합니다.
  - 이 계획은 “NYCHA 2.0”과 “변화를 위한 청사진”이라고 불립니다. NYCHA 2.0은 2018년부터 존재해 왔으며 변화를 위한 청사진은 2020년부터 나타났습니다. NYCHA는 이러한 계획을 통해서 민간 개발자와 임대인에게 NYCHA 건물 유지 및 수리 책임을 전가하기를 원합니다.
- NYCHA 2.0에는 민간 지주와 개발자가 참여하도록 설계된 몇 가지 다른 프로그램이 있습니다.
  - RAD/PACT (래드/팩트),
  - Infill (인필-채우기),
  - 그리고 Transfer of Development Rights (개발권 이전, TDR).
- 모두 각각 좋은 점과 나쁜 점을 가지고 있습니다.
- 오늘은 Infill (인필-채우기) 프로그램의 기본 사항을 살펴보겠습니다. 이 프로그램을 지지하는지 아니면 반대하는지 결정하겠습니다.
  - Infill (인필-채우기) 외에 다른 프로그램 (예: 변화를 위한 청사진)에 대해 이야기할 계획이라면 지금 소개하면 됩니다.



[슬라이드: “Infill(인필-채우기)은 무엇인가요?”]

- NYCHA와 관련된 Infill(인필-채우기)에 대해 들어본 적이 있다면 손을 들어주세요.
  - 참가자들에게 프로그램에 대해 들어본 적이 있으면 손을 들어달라고 요청합니다.
  - 기본적으로 인필은 NYCHA가 건물 주변의 개방된 공간을 민간 개발자에게 임대해 건물을 지을 수 있도록 허락합니다.
  - “Build To Preserve”(빌드 투 프리서브) 라고 부를 수도 있습니다.
- 작동 방식이 조금 복잡합니다. 부분마다 나누어서 보겠습니다.



[슬라이드: “인필은 어떻게 작동하나요?”]

- 인필에 대해 알아야 할 세 가지는 다음과 같습니다.
  1. NYCHA 부동산은 단지 건물이 아닌 주차장, 놀이터, 잔디밭에 사용되는 땅을 소유하고 있습니다.
  2. NYCHA는 이 땅과 땅 위에 건물을 지을 수 있는 권리를 민간 개발자에게 임대할 수 있습니다.

- 이러한 임대료 생긴 새 건물이 시장가 건물이면 NYCHA에 수입을 가져오게 됩니다. 이에 대해서 나중에 더 자세히 알아보겠습니다.



[슬라이드: “인필은 어떻게 작동하나요?”]

- 토지사용제한법으로 시작됩니다. 토지사용제한법이 무엇인지 무슨 일을 하는지 말해주실 분 계신가요?
  - 토지사용제한법에는 어떤 땅에 얼마큼 개발 할 수 있는지 나와 있습니다.
  - 개발할 수 있는 양의 제한을 “as-of-right” 개발 권한이라고 합니다.
- “as-of-right”라는 말을 들어본 적이 있다면 손을 들어주세요.
  - 이 말은 단지 제한법을 바꾸기 위해 시와 특별한 절차를 거치지 않고도 얼마나 개발할 수 있는가에 대한 전문적인 용어입니다. NYCHA 토지도 개발 제한을 가지고 있습니다.
  - 하지만 대부분의 NYCHA 토지는 토지사용제한법에서 허용하는 건물 상한치까지 개발되지 않았습니다.



[슬라이드: “인필은 어떻게 작동하나요?”]

- 실제로 지어진 것과 지을 수 있는 건물의 최대량의 차이를 ‘미사용 개발권’이라고 부릅니다.
- 때때로 개발자가 개발할 권리가 있지만, 아직 상한치에 도달하지 못했기 때문에 이를 “개발권”이라고만 부르기도 합니다.



[슬라이드: “인필은 어떻게 작동하나요?”]

- 그래서 인필을 통해 NYCHA는 사용되지 않는 개발권을 민간 개발자에게 임대하고 NYCHA 토지에 새 건물을 짓게 허락합니다.
- 그 새 건물들이 어디로 갈 것 같나요?
  - 참가자로부터 한 두 가지 답변을 받습니다. 답변에 따라 다음 내용을 추가합니다.  
NYCHA 건물 주변의 개방된 공간들
- NYCHA 건물을 머릿속에 그려보면 대부분 주변에 공터가 많습니다. 그 개방된 공간들이 지금 어떤 용도로 사용되고 있나요?
  - 참가자로부터 한 두가지 답변을 받습니다. 답변에 따라 다음 내용을 추가합니다. 잔디밭, 주차장, 놀이터



[슬라이드: “NYCHA는 정말 돈을 벌까요?”]

- 아시다시피, 뉴욕 땅은 많은 돈을 들일 가치가 있습니다. 어떤 곳에서는, NYCHA 토지는 나라에서 가장 비싼 부지 근처에 있습니다.
- NYCHA의 원래 계획은 이 가치 있는 땅을 개발자에게 많은 돈을 받고 임대하는 것이었습니다. 개발자는 받은 저렴한 공공 주택을 건설하고 받은 완전한 시장가 주택을 건설할 것입니다. 시장가 아파트는 부유한 사람들에게 임대될 것이고, 그것이 개발자들이 수익을 내는 방법입니다.

- 하지만, 지금까지 개발되고 있는 건물의 100%는 저렴한 공공 주택이었고 거의 공짜로 임대되고 있다는 것입니다.
- 이는 NYCHA가 인필로 수익을 내지 못하고 있다는 것을 의미합니다.



[슬라이드: “인필을 추진하는 게 얼마나 어렵나요?”]

- NYCHA가 개발 일부를 임대하려면 미국 주택도시개발부(HUD) 승인 절차를 거쳐야 합니다.
- 즉, 주택도시개발부(HUD)에 몇 가지가 사실임을 보여야 합니다.
  1. 땅을 임대하는 계획은 현재 거주자들의 이익에 가장 부합하다.
  2. 땅을 임대한다고 해서 건물이 기능하는데 어려움을 초래하거나 문제를 야기하지 않을 것이다.
  3. NYCHA 주민들과 협의해 계획을 수립했다.
- 이는 NYCHA가 거주민의 의견을 들어야 한다는 것을 의미합니다! 땅을 임대하려는 그들의 계획에 동의하지 않는다면, 여러분의 의견이 반영되는지 확인하세요.



[슬라이드: “NYCHA는 주민들이 다음의 혜택을 받을 것이라고 말합니다.”]

- NYCHA는 이 프로그램이 주민들에게 혜택을 줄 것이라고 주장합니다.
- 어떤 것이 이득 될 것이라고 주장하는지 짐작할 수 있는 분 있나요?
  - 참가자로부터 한 두 가지 답변을 받습니다. 답변에 따라 다음 내용을 추가합니다.
  - 이 계획의 주요 혜택은 복합 주택을 통해 자금을 조달할 수 있다고 NYCHA는 말합니다.



[슬라이드: “어떻게 NYCHA 주민들이 손해를 입을 수 있나요?”]

- 이 프로그램에서 당신이 걱정할 만한 점은 무엇인가요?
  - 참가자로부터 한 두 가지 답변을 받습니다. 답변에 따라 다음 내용을 추가합니다.
  - 녹지공간, 주차 공간, 놀이터를 포함한 개방된 공간의 손실
  - 또 다른 우려는 NYCHA의 실제 수익입니다. 아파트가 비쌀수록 NYCHA(그리고 개발자)는 더 많은 돈을 벌 것입니다. 하지만 아파트가 저렴하게 측정될수록, NYCHA는 더 적은 돈을 받게 될 것입니다. 현재, NYCHA는 100% 저렴한 건물을 1달러에 임대하고 있습니다.
  - 현재, NYCHA 토지 위에 지어진 새 건물들은 대부분 저렴한 주택들입니다. 그러나 장기적으로, 뉴욕시는 NYCHA의 개방 공간을 공공 주택을 지어야 한다는 조건 없이 시장가로 임대하기로 할 수도 있습니다. 이것은 부유한 사람들에게 더 많은 주택을 배당하는 것을 의미합니다.

- 부유한 사람들을 위한 건물이 NYCHA 건물 근처에 지어지면, 부유한 사람들이 새 아파트와 인근 지역으로 유입됩니다.
  - 부유한 사람들은 더 지불할 수 있는 경제적 능력이 있기 때문에 지역 상점들이 더 많은 요금을 부과할 수도 있습니다.
  - 부유한 사람들을 위한 비즈니스들이 당신이 익숙한 비즈니스를 대체할 수 있습니다.
  - 심지어 오래된 건물도 부유한 사람들이 이사하면 임대료가 인상될 수 있습니다.
  - 임대료 안정이 된 건물의 거주민이 퇴거 압박을 받을 수 있습니다.
- 어떤 종류의 저렴한 주택이 지어지느냐에 따라, 새로운 “저렴한” 주택은 대부분의 NYCHA 거주자들이 경제적으로 감당할 수 없을 가능성이 있습니다.



[슬라이드: “NYCHA가 미사용 개발권의 혜택을 받을 수 있는 다른 방법이 있나요?”]

- 한 가지 더 고려할 수 있는 것은 NYCHA가 미사용 개발권으로 수익을 창출할 방법입니다.
- 이를 개발권 이전(Transfer of Development, TDR) 이라고 합니다.
- 시에서는 이를 “Transfer To Preserve”(트랜스퍼 투 프리서브)라고도 부릅니다. 다른 사람들이 이 개념을 “항공권”을 파는 것으로 알고 있습니다.
- NYCHA 토지를 개발하는 대신, 미사용 개발권을 민간 개발자에게 매각하여 NYCHA 토지 주변 토지에 사용 할 수 있습니다.
- 개발권을 민간 개발자에게 “양도”하고 NYCHA 캠퍼스는 그대로 유지되는 반면, 개발자들은 양도받은 개발권을 이용해 더 많이 건설할 수 있습니다.
- NYCHA 2.0에 포함된 또 다른 옵션입니다.



[슬라이드: “NYCHA 2.0의 프로그램들은 어떤 차이가 있나요?”]

참고: RAD/PACT와 Infill (인필) 워크숍을 둘 다 참여하는 경우 다음 세 슬라이드는 한 번만 봐도 됩니다.

- 처음을 기억한다면 NYCHA 2.0의 3가지 주요 프로그램에 대해 말씀드렸습니다. RAD/PACT, Infill, 개발권 이전이 있습니다.
- 3가지 중 하나를 다른 것보다 더 지지하고 싶을 때를 대비해 이 슬라이드는 이 3가지 프로그램의 기본적인 차이점을 보여 줍니다.

각 프로그램의 주요 내용을 설명합니다.

- RAD/PACT (래드/팩트)
  - 여러분은 NYCHA 대신 민간 임대주가 관리하는 건물에 살 게 됩니다.
  - 건물이 공공주택 (섹션 9)에서 민간 관리 섹션 8 하우스िंग으로 전환됩니다.

- 정부와 세입자들이 꾸준히 지불하는 금액을 NYCHA 대신 개인 임대주가 받습니다.
- 인필을 “Build To Preserve”(빌드 투 프리서브) 라고 부를 수 있습니다.
  - 여러분의 거주지에 “인필” 건물이 새로 생기더라도 NYCHA는 전과 같이 여러분의 건물을 관리합니다.
  - 새로운 건물이 현재 NYCHA 소유지의 놀이터 또는 잔디밭이 될 수 있는 토지를 대체합니다.
  - NYCHA는 모금된 자금이 NYCHA 빌딩 수리 작업에 사용될 것이라고 말하지만, 현재 모금되지 않고 있습니다.
- 개발권 이전을 Transfer To Preserve”(트랜스퍼 투 프리서브)라고도 부릅니다.
  - NYCHA가 지금과 같이 건물을 관리하고 새로운 건물이 지어지지 않습니다.
  - NYCHA가 비사용 개발권을 민간 개발자에게 매각해 이익을 얻습니다. 민간 개발자는 이 권리로 NYCHA 주변 토지에 개발 할 수 있습니다.
  - 개발자의 일회성 지급은 NYCHA 건물 수리에 사용됩니다.



[슬라이드: “당신의 거주지역은 어떤가요?”]

- 이 프로그램들은 뉴욕시를 비롯한 미국 각지에서 시행하고 있습니다.
- 예를 들어, RAD는 시카고, 필라델피아, 샌프란시스코와 같은 도시에서 시행됐습니다. NYCHA 연간 계획과 NYCommons.org는 둘 다 여러분의 거주지 개발 계획을 자세히 볼 수 있는 곳입니다.

참가자의 거주지 개발 진행 상황을 이때 말씀하세요.

- 이를 들어 본 적이 있으신가요? 그렇다면, 자세한 내용을 공유해줄 수 있나요?



[슬라이드: “당신이 할 수 있는 일은 무엇인가요?”]

- 다음은 NYCHA 주민들이 인필 및 기타 NYCHA 2.0 프로그램을 이용해 힘을 모을 수 있는 몇 가지 방법입니다.
  - NYCHA 레지던트 협회에 가입하기. 이 방법은 뉴욕시 또는 NYCHA가 이러한 프로그램을 시행할 계획인지 확인할 수 있는 좋은 방법입니다.
  - 이웃과 대화하기.
  - NYCHA가 이러한 사업에 관한 공개 회의를 여는 경우 참석하셔서 목소리를 내주세요!
  - 이러한 NYCHA 전략을 중심으로 조직하는 지역 커뮤니티에 문의하세요.

- 시의회 의원에 문의해서 래드/팩트, 인필 또는 개발권 이전이 NYCHA에게 좋은 일이라고 생각하는지 여러분의 의견을 알려주세요.

도움이 될만한 지역 시의회 의원이나 지역 커뮤니티 단체의 이름을 지금 언급해주세요.



[슬라이드: “질문/토론”]

참고: RAD/PACT와 Infill (인필) 워크숍을 둘 다 참여하는 경우 다음 섹션은 한 번만 봐도 됩니다.

- 진행자의 단체가 인필에 대해 무엇을 하고 있는지 사람들에게 알려주세요. 진행자는 그것을 지지하나요? 참가자들에게 그 이유를 설명하세요. 진행자는 반대하나요? 참가자들에게 문제점을 이해할 수 있도록 돕습니다.
- 참가자에게 더 궁금한 점이 있는지 묻고 질문에 답변합니다.
- 참가자가 진행자의 단체에 연락하거나 참여할 수 있도록 진행자의 단체 정보를 제공합니다.

시간이 얼마나 남았느냐에 따라 참가자를 소그룹으로 나누어 토의하고 다시 다 함께 모여서 토의한 내용을 전체와 공유할 수 있습니다.

- NYCHA가 이미 여러분의 건물이나 캠퍼스에 이러한 프로그램 중 하나를 제안했나요? 어느 것인가요? 그게 좋은 생각이라고 생각하시나요?
- 만약 여러분이 여러분의 캠퍼스에 NYCHA 2.0 프로그램 중 하나를 선택해야 한다면, 어떤 프로그램을 선택하겠습니까? 그리고 그 이유는 무엇인가요?
- 다음 중 전반적으로 NYCHA에 적합한 프로그램은 무엇이라고 생각하십니까? NYCHA가 토지를 포기하고 충분한 자금을 창출하는 것을 선택할 만한 프로그램은 무엇인가요?
- NYCHA가 이 프로그램을 시도하지 않았으면 하나요? NYCHA가 자금을 창출할 수 있는 다른 방법은 무엇인가요?