

뉴욕, 오피스 건물을 주택으로 전환하는 계획 발표

<https://www.nyc.gov/site/planning/plans/office-reuse-task-force/office-reuse-task-force.page>
<https://archinect.com/news/article/150335606/new-york-city-announces-new-40-000-unit-adaptive-reuse-office-conversion-plan>

미국 뉴욕시가 앞으로 10년간 4만 개의 새로운 주택을 공급하기 위해 도시에서 사용하지 않는 오피스 공간을 주거 용도로 전환하는 계획을 발표하였다. 시는 오래된 오피스 공간을 다른 용도, 특히 주택으로 전환하는 계획을 마련하기 위해 'Office Adaptive Reuse Task Force'를 설립하여 운영해 왔다. 올해 1월에는 그동안의 수행 결과를 정리하여 'Office Adaptive Reuse Study'를 내놓았다. 보고서에는 전환 계획을 가능하도록 하기 위한 11개의 권장 사항, 즉 법·제도 개선 방안 등이 담겨 있다.

보고서에 따르면 코로나19 이후 도시 전역의 많은 사무실이 문을 닫았고, 코로나19 발병 초기 사무직 일자리가 최소 12만 8,000개 줄었다. 2022년 10월부터 사무직 고용률은 회복되었으나, 물리적으로 사무공간으로 출근하는 비율은 코로나19 발병 이전과 비교할 때 절반 미만으로 줄었다는 것이 시의 설명이다. 또한 재택근무가 일반화되고 경제적 불확실성도 계속 커지면서 사무공간 임차를 미루거나 축소하는 비율이 높아지고 있으며, 결과적으로 빈 사무공간 비율이 2022년 3분기에는 20%까지 높아졌다고 파악하였다.

이에 따라 보고서는 우선 전환 대상을 1961년에서 1990년 사이에 건설된 오피스 건축으로 하고, 약 1억 2,000만 제곱피트로 추산되는 이 사무공간을 주거용으로 전환하는 데 완화된 규정을 적용할 것을 권고한다. 또한 다운타운 플러싱, 브롱크스 허브처럼 오피스 밀집 지구에도 유연한 전환 규정을 적용하여 1,600만 제곱피트를 추가적으로 주거 용도로 전환해야 한다고 보았다. 현재 주거 개발을 금지하고 있는 미드타운 중앙부에 주거 전환 또는 신규 주택 건설을 허용하는 방안도 제안하였다. 나아가 이때 공공주택을 포함한 다양한 형태의 주택이 생산될 수 있도록 할 필요가 있다고 보았다. 더불어 저렴주택, 소셜믹스가 반영된 주택 등으로의 전환을 독려하기 위해 세제 혜택 프로그램을 발굴해 추진할 것도 권고하고 있다.



오피스 공간이 밀집한 뉴욕 미드타운
출처: www.shutterstock.com