



모두를 위한 이웃



총괄 요약

높은 삶의 질, 아름다운 자연과 경제 성장이 계속 새로운 거주자들을 Seattle로 유치시킵니다. 2010년 이후 도시의 거주민 수가 105,000명 증가하였으며, 2017년에는 700,000명을 돌파했습니다. 이러한 성장은 주택 가격의 상승을 암시하였고, 단독 주택에 대한 배타성도 증가하였습니다. 특히 시세가 높은 지역에서 보다 많은 단독 주택 구역의 주택을 공급하는 것은 Seattle에서 가장 취약한 커뮤니티의 빠른 이동 증가를 저지하는 데 중요합니다.

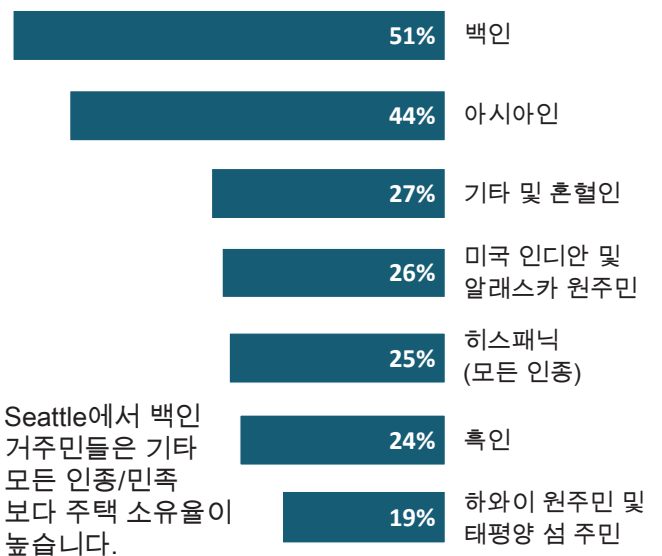
보다 많은 사람들이 Seattle 전역에서 살기 위한 장소를 가질 수 있는 기회 또한 Seattle에서 인종 차별을 가능하게 한 장벽을 제거하는 데 도움이 됩니다. 다양한 지대 설정을 장려하는 유연한 구역화는 다음 사항을 가능하게 합니다.

- 소기업 육성
- 환경적 지속 가능성 개선
- 인종 및 사회 정의 계획 목표 고취
- 보다 많은 사람들을 위한 교통 접근성 개선
- 보행 가능 지역으로의 접근성 개선
- 미래 세대는 물론 저소득층 근로자가 도시에서 살 수 있는 기회 생성

Seattle 계획 위원회는 우리 시의 부지 사용 정책을 재점검하는 것에 대한 필수적이고 시기 적절한 대화를 계속한다는 희망 아래 이 작업에 접근해 왔습니다.

인종 및 민족별 주택 소유율

출처: 2016년 American Community Survey 5년 추정치



보고서의 기본 목적은 Seattle의 수많은 이전 및 가장 많이 걷는 지역에서 발견된 혼합 주택 및 개발 패턴으로 복귀하도록 장려하는 것입니다.

부지당 주택 한 채로 제한된 대부분의 Seattle 지역은 빠르게 가격이 상승하고, 수많은 사람들이 이용하지 못 하게 되고 있습니다.

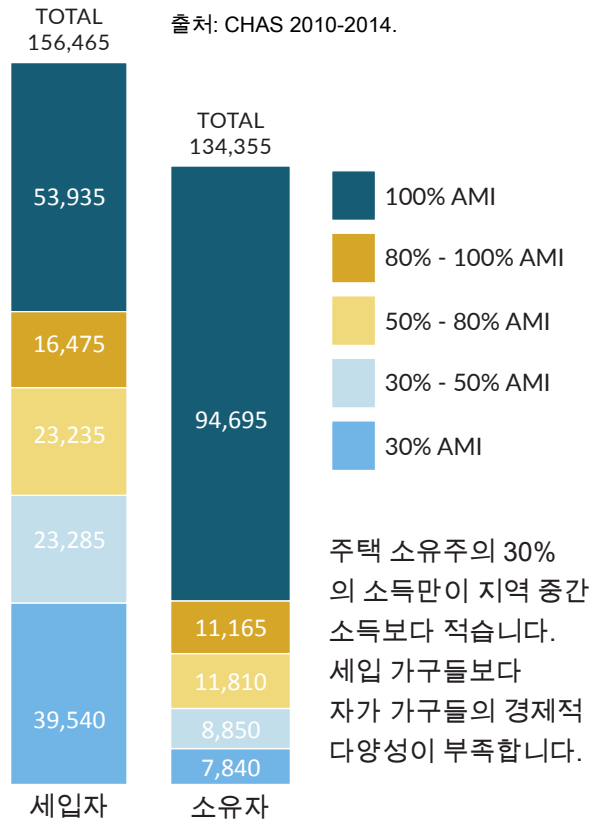
- 단독 주택으로 구역화된 영역의 주택 가격은 계속 상승합니다. 2018년 8월부로, Seattle의 중간 주택 가격은 \$753,600로 2017년 2월보다 \$100,000 상승하였습니다.
- 주택 비용 증가는 기존 그리고 향후 거주민들에게 영향을 미칩니다. 재산세 상승은 저소득층 주택 소유주를 내몰수 있으며, 그와 동시에 Seattle에서 성장한 아이들은 성인이 되면 도시에서 살아갈 여력이 없을 수도 있습니다.
- 보다 큰 고가의 주택이 소규모의 저렴한 주택을 대체하면서, 지역적 특색이 단독 주택 지대 설정임에도 불구하고 변화하고 있습니다. Seattle의 단독 주택 평균 크기는 크래프츠맨 방갈로 양식이 전성기였던 1900년대 초반보다 1,000평방피트 증가했습니다. 주택 소유주의 30%의 소득이 지역 중간 소득보다 적습니다. 세입 가구들보다 자가 가구들의 경제적 다양성이 부족합니다.
- Seattle의 성장에도 불구하고, 일부 도시 지역은 1970년대보다 거주민이 적습니다. 1970년대 이후 18만명 이상의 거주민들이 도시에 유입되었지만, 도시 일부 지역은 실제로 인구가 줄어들었습니다. 해당 지역들은 기본적으로 대규모 부지의 단독주택 구역으로 구성되어 있습니다.

주택 유형 범위는 독신 가족 구역의 범위로 제약되었습니다.

- Seattle은 폭넓고 다양한 가구를 수용할 수 있는 주택 유형이 부족합니다. Seattle에 있는 대부분의 주택이 독신 가족 혹은 대형 아파트입니다.
- 소수의 Seattle 부지만이 다가구 거주가 가능합니다. 시애틀 시민들이 거주할 수 있는 전체 부지 중 4분의 3이 단독주택을 위해 구역화되었습니다. 이는 단독 주택에서 거주할 수 있는 경제적 자원이 있는 가구들은 단독주택에서 거주할 여유가 없거나 다른 유형의 주택을 선호하는 가구 보다 훨씬 더 광범위한 지역에서 살수 있다는 점을 의미합니다.

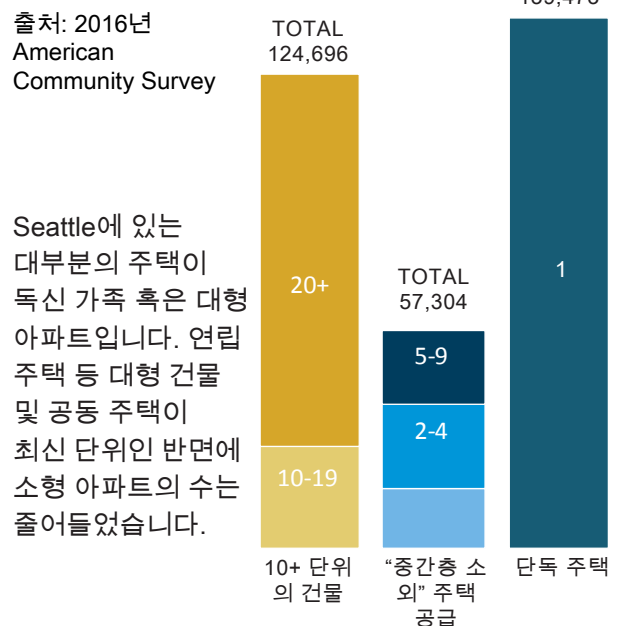
거주권별 수익

출처: CHAS 2010-2014.



건물 유형별 단위

출처: 2016년 American Community Survey



단독주택 지대 설정은 여러 연령과 삶의 단계를 지닌 사람들을 포용하는 주택 유형의 기회를 제한합니다.

- Seattle은 다양한 주택 공급 유형과 함께 인구가 변화하고 있지만, 주택 공급 정책은 거의 절반의 Seattle 부지를 한가지 주택 공급 유형을 위해 보존하고 있습니다. 자녀가 있는 가구의 총 수는 2010년 이후 증가했습니다. 65세 이상의 성인이 있는 가구의 수 역시 증가하고 있습니다. 집을 축소하고 싶지만 지역에는 머무르고 싶어하는, 자녀를 출가시킨 부부 세대도 포함합니다.
- 단독주택 구역의 주택 선택이 확장되려면 보다 많은 부속 주택과 텃마당 소형 주택이 필요합니다. 보다 완화시킨 규정을 도입한다고 하더라도, 도시 연구에 따르면 최대 3,330개의 부속 거주 단위만 향후 10년 동안 도시 전역에 건설될 것이라고 합니다.

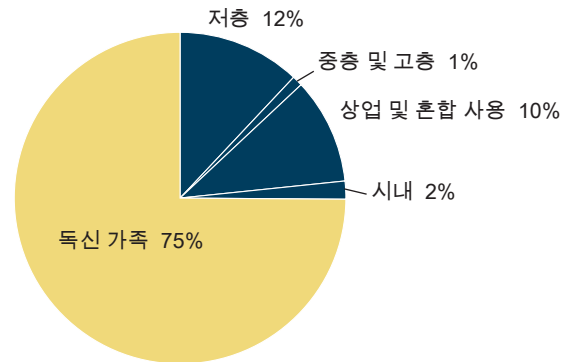
Seattle의 수많은 도보 가능, 높은 수요의 지역들은 단독주택 지대 설정 및 최소 부지 크기가 존재하기 전에 이미 건설되었습니다.

- 1950년대에 확립된 표준은 현재 Seattle에서 한때 팽배했던 다양하고, 도보 가능하며, 주거 가능한 도시 지역으로의 신개발을 막고 있습니다. 오늘날 단독주택 지대 설정 내 수많은 영역들이 1923년에 “이차 거주구”로 지대 설정을 하였고, 다가구 주택을 지원했습니다. 이러한 건물 중 다수가 오늘날 남아있지만, 그러한 유형의 건물을 소규모 다가구 주택 공급이 단독주택 지대 설정에 원활하게 맞춤화되더라도 더 이상은 건설할 수 없게 되어있습니다.

현재 지대 설정은 공공 편의시설 및 자산에 대한 동등한 접근을 촉진하지 못하고 있습니다.

- 단독주택 지대 설정은 공원과 학교로의 도보 거리 내에 있는 가구의 수를 제한합니다. 단독주택 지대 설정 지역의 높은 구매 비용은 수익을 기준으로 한 문화 및 필수 지원에 대한 접근을 제한합니다.
- 현재 지대 설정은 레드라이닝, 인종 협약, 주택 소유권의 차이를 영속시킵니다. Seattle에서 백인 거주민들은 기타 모든 인종/민족보다 주택 소유율이 높습니다. 오늘날에도 존재하는 주택 소유권의 인종적 차이는 차별적인 주택 공급 정책으로 인해 발생한 것으로, 주택 소유권을 통한 동등성 확보 기회를 거절함으로써 유색 인종 가구들을 직접적이고 장기적으로 불합리하게 만들고 있습니다.

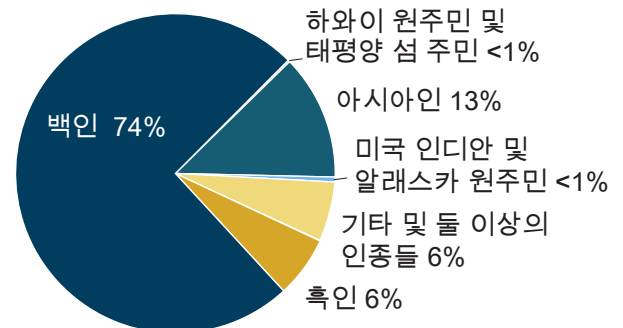
거주 허용 구역화의 분포



시애틀 시민들이 거주할 수 있는 전체 부지 중 4분의 3이 단독주택을 위해 구역화되었습니다.

인종별 주택 소유주의 분포

출처: 2016년 American Community Survey 5년 추정치



Seattle에서 대다수의 주택 소유주가 백인인 반면에 유색 인종은 3분의 1도 되지 않습니다.

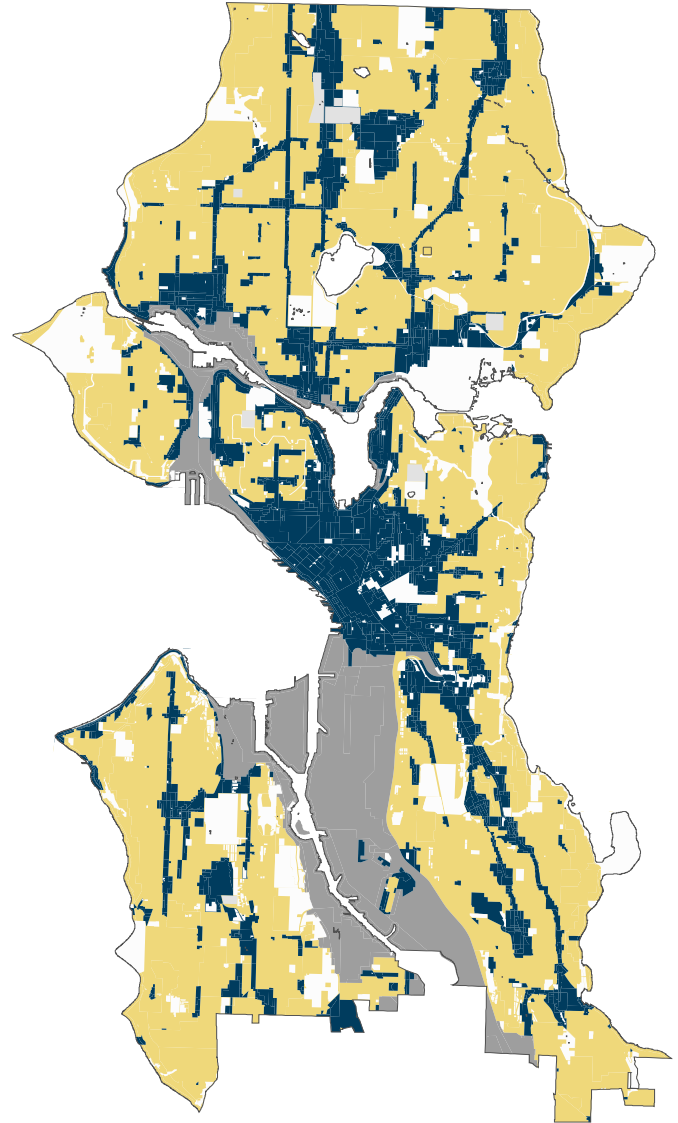
“Seattle은 인종 차별과 유색 지역사회 경제 이동이라는 역사로 형태를 갖추어져 왔습니다.”

- Seattle
Comprehensive Plan

성장 혜택과 부담이 Seattle 전역에 골고루 분포되지 않았습니다.

- 대부분의 성장이 Seattle의 소규모 일부 지역에만 집중되었습니다. 2006년 이후 Seattle 성장의 80% 이상이 도시 Seattle 부지의 4분의 1 미만도 안되는 어반 빌리지와 중심지에서 이루어졌습니다.
- 지역 지대 설정 단독주택은 새로운 가구 수용으로부터 보호됩니다. . 거의 절반의 Seattle 에이커 구획이 독신 가족으로 지대가 설정되어 있었지만, 2010년부터 2017년까지 Seattle의 전체 새 단위 중 5%만이 독신 가족 지대로 설정된 구역이었습니다. 그 중 수많은 지역이 교통편 근처이며, 보도, 공원, 학교 등의 공공 투자 부문에서 혜택을 받았습니다. 그러나, 엄격한 지대 설정으로 인해 보다 많은 주택 공급을 통한 성장 흡수로부터 제외되었습니다.
- 부동산 가치가 높은 지역의 주택 공급 제한은 이미 이동 위협을 받는 지역으로 개발 압력을 전환합니다. 높은 가격의 단독주택 지역에서 가격을 책정하는 잠재적 주택 구매자는 보다 달성 가능한 가격의 지역에서 선택하고자 하며, 기존 거주민, 소기업 그리고 문화적 지주의 이동을 일으킵니다. 이러한 체계는 Seattle의 모습, 성장 방법 그리고 거주민들의 거주 공간을 결정할 수 있는 권한을 보다 많이 가지게 함으로써 분명한 정치적 이점을 일부 인구군, 대부분 보다 부유한 백인 주택 소유주들에게 제공합니다.

유형별 주거 사용 허용



- 혼합식 주택 공급 허용
- 단독주택 전용
- 주택 공급 허용 안 됨
- 공원 및 열린 공간

Seattle은 도보 가능 지역을 성장시키기 위해 보다 더 완벽한 전략이 필요합니다.

- Seattle의 현재 단독주택 지대 설정은 도보 가능하고, 교통 사용이 편한 지역 사회를 성장시키기 위해 다양성과 밀도를 제공하지 않는 개발 유형 중 하나를 허용합니다. 단독주택 지대 설정은 도시의 보다 많은 지역에서 도보 가능성과 교통편을 지원하는 데 필요한 혼합 사용 및 밀도를 점차적으로 추가시키는 능력을 제외시킵니다.

단독주택 단위 중 20%만이 거주 세입자이며, 세입자들은 보통 소유자보다 소득이 적습니다.

단독주택 가구 중 20%가 거주 세입자입니다.



Seattle의 성장 전략을 발전시켜 도시 전반에 걸쳐 거주 지역을 포함합니다.

- 확립된 모든 어반 빌리지를 빈번 교통 운행선에서 15분 도보 가능 지역으로 확장합니다. 현재 일부 Seattle 어반 빌리지는 경계선이 매우 좁으며, 이는 이러한 지원 및 편의시설에 대한 접근이 가능한 가구의 수를 제한시킵니다.
- 어반 빌리지 외 전체 지역 사회의 성장을 위해 Seattle의 성장 전략 발전을 장려합니다. Seattle의 성장 전략은 ‘닭이 먼저냐? 달걀이 먼저냐?’의 상황을 만들어냅니다. 지역은 일반적으로 어반 빌리지가 되거나 확장하고 그 밀도를 추가시키기 위해 빈번 운행선의 정의를 충족해야 하지만, 빈번 운영을 지원하기 위해 필요한 밀도는 어반 빌리지의 확립과 확장 없이는 달성하기 어렵습니다.
- 기존 및 계획된 필수 서비스를 중심으로 형태가 잡힌 새로운 거주 어반 빌리지의 지정 및 성장을 위한 신기준을 확립합니다. 보다 많은 주택을 공원이나 학교 근처로 허용한다는 전략은 지역사회가 거주 적합성에 기여하는 주민 투자를 중심으로 성장할 수 있게 할 수 있습니다.



Photo: Seattle Dream Homes

Seattle의 코너 복층 아파트.

의도한 물리적 형태 및 범위의 건물들을 장려하는 동시에 보다 공정하고 포괄적으로 될 수 있도록 지대 설정 지정을 합니다.

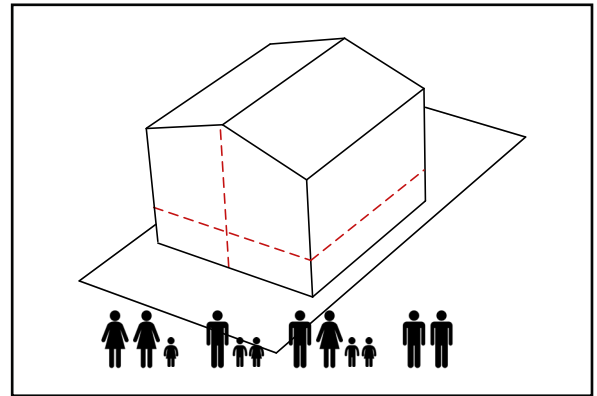
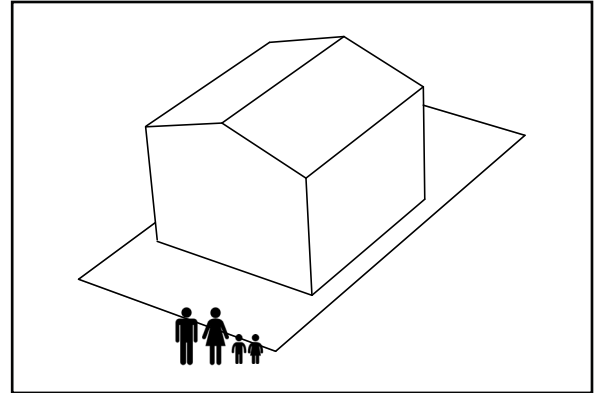
- “Single-Family” 지대 설정을 “Neighborhood Residential”로 다시 명명합니다. 개개인과 룸메이트가 가족 없이 함께 한 집에 살 수 있다는 점을 고려하면 ‘Single Family Zone’이라는 라벨은 부정확한 명칭입니다. 해당 지역의 이름을 Neighborhood Residential로 변경하면 보다 정확하게 지역의 특성을 반영할 수 있으며, 가족만이 거주할 수 있다고 제시하지 않게 됩니다.

거주 적합성을 위한 필수 구성요소로 접근하는 지역에 광범위한 주택 공급 유형을 조성하십시오.

- 공원, 학교 및 기타 서비스 주변의 단독주택 지대 설정 지역 안에 보다 많은 주택 공급 유형을 허용하도록 분류하십시오. 해당 지역에 “중간층 소외” 주택 공급 유형을 점차적으로 채워나가면 보다 많은 가구들이 이러한 지원을 받을 수 있고, 사업 지구 및 개선된 교통의 지원을 구성할 수 있는데, 이는 모두 원하는 거주 범위를 유지하게 합니다.
- 다양한 주택 공급 유형의 설계 표준을 개발해 기존 주택 범위와 호환되는 개발을 지원합니다. 새로운 개발이 호환되도록 보장하면 특정 허용 가능 주택 공급 유형에 대한 개발 및 설계 표준이 요구됩니다.
- 주차 규정을 개정해 차량 보관 보다 주택 공급 및 사람들을 위한 공용 공간을 우선 순위로 둡니다. 주차를 하면 추가 주택 또는 개방 공간에 사용될 수도 있는 공간을 허비하게 됩니다. 이러한 방식으로 자동차를 우선 순위로 두는 것은 지속 가능성과 기후라는 목표에 반하는 것입니다. 도로와 차고가 허용되더라도, 사람들은 특히 차량을 소유하지 않기로 결정한 경우 주택 공급이나 나무를 심을 공간보다 차량을 위한 공간을 제공 받지 않아도 될 수 있습니다.

기존 주택을 유지하는 동시에 보다 많은 사람들이 모든 지역에 거주할 수 있게 하는 주택 지원 유형을 추가합니다.

- 기존 주택을 여러 구성 단위로 전환할 수 있게 됩니다. 기존 주택에 보다 많은 사람들을 수용하는 것은 지역의 접근 가능성을 높이고 기존 자원을 보다 지속 가능하게 하는 효과적인 전략입니다.
- 코너 부지, 골목과 간선도로를 따라 있는 부지, 지역 가장자리의 부지에 추가 단위를 허용합니다. 지역 가장자리를 따라 수용력이 증가하면 보다 많고 다양한 주택 공급이 가능해지며, 그와 동시에 대규모 다가구 건물과 연립 주택 간의 전환을 가능하게 하기 때문에 보다 나은 도시 설계 결과를 창출해낼 수 있습니다.
- 단위 추가 시 개발 표준을 보다 유연하게 함으로써 기존 주택 보유를 장려합니다. 유연한 후퇴선과 부지 보장으로 보다 쉽게 부지에 단위를 추가하거나 기존 주택을 파괴하지 않고 세분화할 수 있게 합니다.
- 부지 소유주와 지역 사회를 위해 기술 및 설계 자원을 제공해 재개발하고 소유권을 유지합니다. 이는 geographic information system (GIS) 데이터베이스를 사용해 주택 소유자들에게 구획이 특히 확장 개발에 적합하다는 점을 알리고, 승인된 과정은 신속히 처리하며, 주택 소유자에게 잠재적 재정 전략에 대해 교육하는 것을 포함할 수 있습니다.



4인 가구를 수용하는 동일한 크기의 건물은 다양한 규모의 네 가구를 수용할 수도 있습니다.

모든 부지에 보다 소규모적 개발을 장려합니다.

- 1957년까지, Seattle은 단독주택 지대 설정을 위한 최소한의 부지 크기도 없었으며, 수많은 노후 지역들이 소규모 부지에 보다 많은 주택을 건설했습니다. 이러한 소규모 주택들은 길거리를 향하는 현관과 정문이 더 많아 보행자의 생활을 강화합니다.
- 평균 부지보다 한 단위 많은 건물에 대한 인센티브를 만듭니다. 대형 부지에 한 단위 이상을 요구하거나 인센티브를 부여하게 되면 부지가 보다 효율적으로 이용되면서 도보 가능 지역을 지원하게 됩니다.
- 특히 평균 부지보다 넓은 곳에서 새로운 단일 형태 구조의 크기를 제한시킵니다. 허용 크기와 범위를 줄이면 기존 주택을 보다 크고, 값비싼 주택으로 교체하기 위한 인센티브를 줄이면서 적절한, 가족 크기 단위의 주택을 제공하도록 보장할 수도 있습니다.

새로운 주택 공급이 보다 다양한 가구들을 지원하도록 보장합니다.

- 가족 크기 및 가족 친화 주택 공급을 유지 및 증가시킵니다. 독신 가족 지대 설정의 변화가 가족 크기 단위 주택을 줄이지 않도록 보장하기 위해서는, 빈 공간 채우기 전략을 설계해 가족을 즉시 수용하는 다양한 주택 규모 및 특성을 장려해야 합니다.
- 독신 가족 지대 설정과 관련 없는 사람을 위해 점유 제한을 제거합니다. 관련 없는 사람에 대한 점유 제한(관련 인원수에 대한 관련 제한 없음)은 룸메이트 또는 비 핵가족을 처벌하며, 노후된 대형 주택을 아파트에 맞게 고치기 어렵게 합니다. 구역화는 밀도와 건물 형태만 규제해야 하며, 주민 관계를 규제해서는 안 됩니다.

이러한 전략은 과거의 건축 패턴을 점차적으로 재도입하게 하는 동시에 모든 수익, 연령, 인종의 거주민들을 보다 많이 받아들이면서 그 패턴을 보존하도록 도움을 줄 수 있습니다.

Seattle Planning Commission은 수많은 거주민들이 본 보고서의 권장사항에 대해 논쟁의 여지가 있다고 간주하며 일부는 환영하지 않을 것이라는 점을 인지하고 있습니다. 저희는 이를 가볍게 여기지 않습니다. 수많은 위원회 소속 위원들이 현재 단독주택 지역으로 지대가 설정된 지역의 거주민들이며 기존 형태, 특히 이전 지역들의 매력에 대해 잘 이해하고 있습니다.

본 보고서의 목적은 지역 사회의 패턴과 범위를 끌어내고 유지하면서도 현재 및 향후 소유자와 세입자를 위해 보다 많은 선택사항을 만들어내는 것입니다.



Photo: NWMLS

다양한 다가구 구조를 보여주는 Seattle의 복층 건물.



Photo: NWMLS

1층 4세대용 연립 주택은 주변 주택과 범위 면에서 호환 가능하며, 여러 층층대와 입구가 있는 거리를 활성화시킵니다.



Photo: PCRI

현대식, 소형 3가족용 건물.

위원회 정보

Seattle Planning Commission은 광범위한 계획 목표, 정책 및 실제 도시 개발 계획에 관해 시장, 시 의회 및 시 부서에 자문합니다. 위원회의 업무는 Comprehensive Plan과 Seattle을 통한 21세기로의 비전, 그리고 시민들이 계획에 참여하고 목표에 도달하도록 일하게 하는 공약을 통해 형태가 잡힙니다.

Seattle Planning Commission은 시장, 시 의회, 위원회가 자체 지명한 16인의 독립 자문단입니다. 위원회의 위원들은 광범위한 전문 지식과 다양한 견해를 해당 직위에 제공할 자원봉사자들입니다.

위원 목록



Michael Austin,
Pioneer Square



Eileen Canola,
Victory Heights



Sandra Fried,
Columbia City



David Goldberg,
Wallingford



Veronica Guenther,
Capitol Hill



Grace Kim,
Capitol Hill



Ellen Lohe,
Mt. Baker



Rick Mohler,
Tangletown



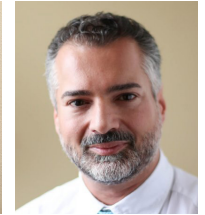
Tim Parham,
Othello



Marj Press,
Wallingford



Kelly Rider,
Whittier Heights



Julio Sánchez,
Central District



Amy Shumann,
Hilman City



Lauren Squires,
Othello



Jamie Stroble,
130th station area



Patti Wilma,
Wedgewood