

# 시카고 로건 스퀘어, 공공녹지와 소규모 주거공간 확보를 위한 정책 시행

강기향  
메드라인 패턴 스페셜리스트

시카고는 최근 몇 년간 인구 유입과 개발 압력이 높아지면서 도시 내 공공녹지 부족과 소규모 주거공간 공급의 불균형 문제가 동시에 부각되고 있다. 특히 '힙스터 동네'로 알려진 로건 스퀘어(Logan Square)를 중심으로 한 북서부 지역은 젠트리피케이션, 토지 가치 상승, 주거 비용 부담이 더해져 주민 생활환경 개선과 주거 안정성 확보라는 이중 과제를 안고 있다. 이러한 맥락에서 시카고시는 공공녹지 확충과 소규모 주택 개발 지원 정책을 병행 시행하며 새로운 균형점을 모색하고 있다.

## 로건 스퀘어 지역 배경

로건 스퀘어는 시카고 북서부의 과거 대표적 이민자·저소득층 거주 지역이었다. 가난했던 월트 디즈니의 유년기 시절 생가가 위치한 지역이며, 오랜 시간 남미 이민자들이 거주하며 치안이 불안하며 위험한 동네로 알려져 있던 곳이었다. 하지만 2000 년대에 들어서면서 시카고 전철 블루라인 역이 개통되고, 고속 도로 및 교통 접근성 개선과 부동산 개발로 인구 유입이 폭발적으로 늘었다. 젊은 백인 인구가 급격하게 늘어나며 로건 스퀘어는 '힙스터 동네'로 엄청난 인기를 끌기 시작하였다. 카페, 옷 가게, 소품숍, 레스토랑이 생겨나며 주말마다 로건 스퀘어를 방문하는 주변 지역 사람들도 늘어났다. 그러나 거주민들은 급격한 주거비 상승으로 동네에서 내몰리고 있으며, 동시에 공공녹지 부족 문제가 꾸준히 제기되고 있다. 원래 이곳에 거주하던 많은 남미 이민자들은 로건 스퀘어의 높아지는 월세 비용을 감당하지 못하거나, 기존에 보유하고 있던 주택의 보유세가 높아지며 고통을 호소하고 있다. 또한 빠르게 발전함과 동시

에 주차 공간 부족 등으로 원주민들과 새로 유입되는 주민 모두 불편함을 호소하고 있다. 로건 스퀘어 지역은 시카고 대표 녹지 축인 블룸िंग데일 트레일(Bloomington Trail, 일명 'The 606')과 연결되어 있어 녹지 네트워크 확장, 젊은 인구 유입을 유지할 수 있는 소규모 주거 공간 확보가 중요한 과제로 떠오르고 있다.

## 정책 및 사업 사례

### 에밀 바이온 지역 가든 조성

2025년 7월 시카고 시의회는 에밀 바이온 지역 가든(Emil Biorn Neighborhood Garden) 사업을 위해 약 6만 6,000달러 규모의 개발 부담금 활용(Open Space Impact Fee) 사용을 승인하였다. 이는 유휴지를 활용해 커뮤니티 정원, 산책로, 퍼포먼스 파빌리온 등을 조성하는 사업으로, 대규모 공원과 달리 주민들이 직접 참여하고 가꿀 수 있는 소규모 녹지공간 모델로 주목된다. 또한 이러한 공공 지역에서 주민들이 만나고, 소통하며, 직접 건강한 식재료를 기르며 얻는 고양감 등 다양한 이점을 노리고 있다. 시카고에서는 여전히 많은 지역에서 슈퍼마켓이나 식료품을 구매할 수 있는 마트가 인구수 대비 적다. 특히 로건 스퀘어처럼 단기간 빠르게 인기가 많아진 지역에서는 소규모 슈퍼마켓들이 오르는 렌트비를 감당하지 못해 문을 닫았고, 이 때문에 자차가 없는 젊은 세대나 저소득층은 신선한 식재료를 구하기가 더욱 어려워졌다. 지역 가든 운영은 신선한 농산물을 직접 기르고 나누며, 소외된 계층에게 취미와 식재료를 공급할 수 있는 역할을 할 수 있다.

### 교회 건물의 주거 전환 - 로건 스퀘어

#### 험보트 파크 연합 감리 교회 아파트로 변신

로건 스퀘어 인근 험보트 파크 연합 감리교회 성당은 최근 16유닛 규모 주거단지로 전환이 승인되었다. 총 870만 달러 규모의 이 프로젝트는 종교시설을 지역 맞춤형 주택으로 변환하는 사례로, 도시 내 저밀도 주거 공급의 대안으로 평가된다. 거대한 종교 시설이 이주할 때 해당 건물을 아파트나 주거지로 변경함으로써 주거 공간 부족 문제를 해결하는 데 기여하고 있다. 최근 들어서는 로건 스퀘어 지역뿐만 아니라, 미국 전역에서 버려진 쇼핑몰·종교시설·공공기관 건물을 주민들이 거주할 수 있는 소규모 아파트로 전환하여 거주 공간 부족 문제를 해결하고 있다.

### 소규모 복합주택 개발

시카고 밀워키가(Milwaukee Ave.)를 따라서는 50유닛 규모,

6층 복합용도 주택 개발이 승인되어 계획 단계에 있으며, 일부는 저소득층 주택으로 공급될 예정이다. 또한 캘리포니아가 (1815 N California Ave.)에서는 5층 24유닛 주택이 승인되며 소규모 주거 공급 확대가 이어지고 있다. 기존 존재하던 공간을 재개발하는 경우, 시카고시는 적정량의 수량을 반드시 저소득층에게 임대할 수 있도록 관리하며 원 주민들이 점점 외곽 지역으로 밀려나는 현상을 방지하고 있다.

### 길가 자투리땅, 지역 정원과 농장으로 활용

로건 스퀘어 지역에서는 최근 들어 길 옆에 있는 공공 택지의 자투리땅 등을 지역 꽃밭 및 농장으로 개발, 활용하고 있다. 지역 주민들이 걸어서 1~3분이면 방문할 수 있는 거리의 작은 땅들을 해당 지역 거주민들에게 무료로 제공, 관리하도록 하며, 아파트에 거주하는 사람들이 자신만의 꽃밭이나 농장을 관리하며 여가를 보낼 수 있도록 하고 있다. 동시에 도시 미화 예산이 계속해서 삭감되는 시카고시의 현실에 대해서도 좋은 대응 방안이 되고 있다.

### 공공녹지, 주거 인프라의 보완적 관계와 시사점

녹지와 소규모 주거는 서로 보완적 관계에 있다. 주민들이 일상에서 접근 가능한 녹지를 확보할 때, 소규모 주택지의 밀도 상승이 가져올 생활 압력을 완화할 수 있다. 반대로 소규모 주거단지 확충은 젠트리피케이션을 억제하며 지역 공동체 유지에 기여한다. 시카고의 최근 정책은 두 요소를 동시에 고려한 점에서 도시재생의 새로운 실험이라 할 수 있다.

이러한 시카고의 사례는 한국의 저밀도 주거지 재생과도 맞닿아 있다.

©강기향



주거 용도로 전환된 교회 건물과 공공 정원



자투리땅에 조성된 지역 정원

- 소규모 유휴지 활용: 대규모 공원 조성이 어려운 밀집 시가지에서, 작은 정원·텃밭이 주민 삶의 질을 높이는 실질적 대안이 될 수 있다.
- 공공시설 전환 모델: 교회, 학교 등 노후 건축물을 주거·커뮤니티 시설로 재생하는 정책은 국내 도시에도 시사하는 바가 크다. 국내에서도 지역의 미활용 공간, 서울같이 과밀화된 도시 내 버려진 공간을 개발, 주거 공간으로 바꿨을 때 큰 시너지를 낼 수 있다.
- 개발 부담금 활용: 오픈 스페이스 임팩트 수수료와 같은 개발 부담금 제도를 도입·운영하여, 개발로 인한 환경적 부담을 지역사회에 환원하는 구조를 마련할 필요가 있다.

시카고 로건 스퀘어에서 진행되는 공공녹지 조성 사업과 소규모 주거 공급 전략은 단순한 공간 확충을 넘어, 주민 참여형 도시재생 모델로서 의미가 크다. 한국 도시정책 역시 이러한 시도를 참고해, 주거 안정성과 생활환경 개선을 동시에 달성하는 균형적 접근을 모색할 필요가 있다.

## 참고문헌

- 1 City of Chicago. (2025.7.17). Open Space Impact Fee funding approved for Logan Square garden project. Chicago Department of Planning and Development. [https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/provdrs/planning\\_and\\_policydivision/news/2025/july/open-space-impact-fee-funding-approved-for-logan-square-garden-p.html](https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/provdrs/planning_and_policydivision/news/2025/july/open-space-impact-fee-funding-approved-for-logan-square-garden-p.html)
- 2 Chicago YIMBY. (2025.4.10). City Council approves 1815 N California Avenue in Logan Square. <https://chicagoyimby.com/2025/04/city-council-approves-1815-n-california-avenue-in-logan-square.html>
- 3 Chicago YIMBY. (2025.5.15). Details revealed for mixed-use development in Logan Square. <https://chicagoyimby.com/2025/05/details-revealed-for-mixed-use-development-in-logan-square.html>
- 4 Block Club Chicago. (2025.7.28). Why is it so expensive to build affordable housing in Chicago? <https://blockclubchicago.org/2025/07/28/why-is-it-so-expensive-to-build-affordable-housing-in-chicago>
- 5 Urbanize Chicago. (2025). Logan Square neighborhood development updates. <https://chicago.urbanize.city/neighborhood/logan-square>
- 6 Wikipedia. (2025). Bloomingdale Trail (The 606). [https://en.wikipedia.org/wiki/Bloomington\\_Trail\\_Park](https://en.wikipedia.org/wiki/Bloomington_Trail_Park)