

---

# 주민 보호 조례안

시 도시계획 위원회에 대한 발표

CPC-2024-388-CA

항목 6

직원들이 9월 26일 목요일에 발표할 주요 프레젠테이션이 여기 한국어로 제공됩니다. 직원들이 기술적 질문에 답하기 위해 사용할 수 있는 슬라이드는 영어로 제공됩니다.

# 주민 보호 조례안

시 전체에 제안된 코드 개정안  
공청회 온라인 프레젠테이션

CPC-2024-388-CA

LOS ANGELES  
CITY PLANNING

2024년 9월 26일

# 배경 정보

- 리조닝 프로그램은 도시 전체에 명확하고 일관된 정책을 도입할 수 있는 기회를 제공합니다:
  - 거주자 보호
  - 대체 유닛
  - 새로운 저렴한 주택
- 거주자 보호 조례는 임시 주법, 특히 주택 위기법을 성문화하고 확대합니다.



이미지: Adobe Stock

# 주택 대체 요건

## 철거 필요 사항

1. 기존 또는 철거된 보호 유닛을 새 건물에 동등한 규모와 저렴한 임대료로 건설되어야 합니다.
2. 주거 유닛의 순 손실 없음  
주택 개발에만 적용
3. 기존 거주자 보호 장치(다음 슬라이드 참조)

## 보호된 유닛

### 이전 5년

임대료 통제 Rent Controlled (RSO)  
저소득층 세입자가 거주 중  
저렴한 가격의 증서 제한됨

### 이전 10년

엘리스법 삭제 Ellis Act removals

# 제한적 저렴한 주택

모든 제한적 저가 주택 유닛은:

99년 동안 저렴한 요금제(현재 55년에서 연장)

디자인, 크기 등에 관한 공정 주택 요건 충족

가장 도움이 필요한 사람들에게 제공해야 합니다:

- 공정한 마케팅 및 홍보
- 시 온라인 등록부에 저렴한 주택 등록하기
- 우선순위 인구는 저렴한 유닛에 우선적으로 배정됩니다.



이미지: 브룩스+ 스카르파

\* 실현 가능성에 따라 달라질 수 있습니다.



# 주요 조항

# 주 법률과의 주요 차이점

## 거주자 보호

- 주법에 더 잘 부합하도록 이사 지원 강화
- 세입자 반환 권리 확대
  - ◆ 사전 임대료
  - ◆ 과거와 유사한 유닛

## 더 강력한 시행

- 사적 조치 권리
- 테넌트 알림 요구 사항
- 괴롭힘 방지 규정 위반자 데이터베이스

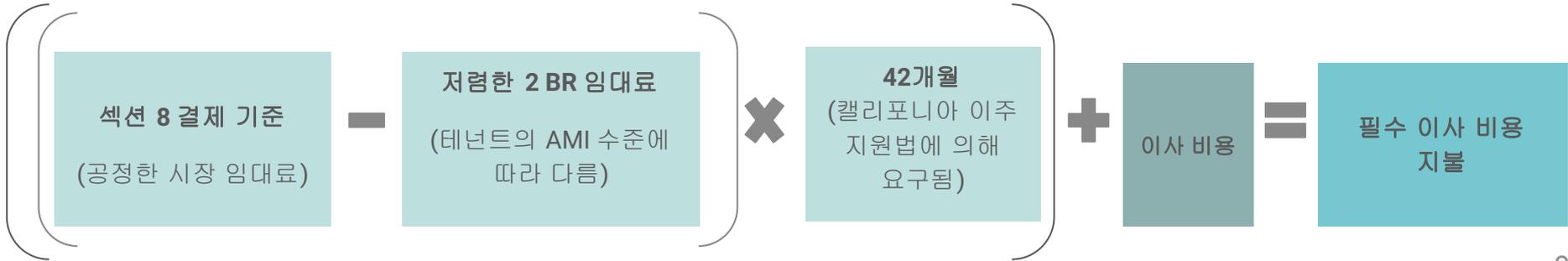
## RSO 대체

- 1:1 대체
- 더 낮은 소득 수준의 우선 순위 지정

# 이사 지원

2023년 주택 위기법이 개정되어 이주 지원금 지급이 명확해졌습니다.

- 개발자가 저소득층 세입자/거주자에게 이주 지원금을 지급해야 합니다.
- 캘리포니아 이주 지원법에 준하는 지원이 필요하며, 여기에는 다음이 포함됩니다.
  - 이사 비용
  - 이사 지원(42개월 동안 비슷한 유닛에 거주할 수 있도록 지원)
- 제안된 조례안은 아래에 자세히 설명된 것처럼 지역 공식을 만들 것입니다:



# 임차인의 반환 권리

- 세입자는 저렴한 주거 비용보다 낮은 경우 이전 임대료로 반환할 수 있습니다.
  - 이러한 경우, 후속 임대료 인상은 임대료 안정화 조례(RSO)에서 허용하는 범위로 제한되며, 이는 ED1에 부합합니다.
- 비교 가능한 유닛(침실 및 욕실 수 동일) 이용 가능
  - 동일한 평방 피트가 필요하지 않습니다.

# 사적 조치 권리

## 목표

- 제안 된 조례에 따라 권리를 침해하는 개발자에 대해 법적 조치, 구제책 및 집행을 추구하기 위한 프레임 워크를 불만을 제기 한 임차인에게 제공합니다.

## 해결 방법

- 테넌트에게는 다음과 같은 혜택이 주어질 수 있습니다:
  - 합리적인 변호사 수임료 및 비용
  - 보상 또는 징벌적 손해배상
  - 위반 건당 최대 \$10,000의 민사상 벌금 부과
- 다음과 같은 경우에는 벌금이 가중될 수 있습니다:
  - 고의적 위반
  - 세입자가 65세 이상인 경우

# 테넌트 알림 규정

## 건설 기간

### 건설 활동 시작

임차인은 자신의 권리와 권리 행사 방법을 고지받고 소유자 연락처 정보를 제공받습니다.

### 2년에 한 번 업데이트

프로젝트 일정 및 예상되는 점유 증명서에 대한 업데이트.

### 프로젝트 일정

입주자는 예상 입주 증명서 발급 180일, 90일, 30일, 15일 전에 알림을 받습니다.

### 임시/최종 입주 증명서

임시 및 최종 입주 증명서가 발급되면 임차인에게 통지됩니다.

## 임대

### 테넌트 응답(30일)

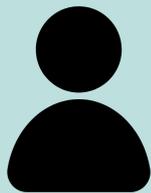
세입자는 입주 증명서 발급 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 교체된 유닛을 신청할 수 있습니다.

### 유닛 보류(60일)

임차인이 교체 유닛을 신청하면 소유자는 임차인이 응답한 날로부터 60일 동안 해당 유닛을 비워두어야 합니다.

# 괴롭힘 방지 조항

## 괴롭힘 방지 위반자 데이터베이스 임계치



불법적인 세입자 괴롭힘 또는 부당하게  
또는 불법적으로 세입자를 퇴거시킨  
것에 대한 지난 5년 동안의 최종 법원  
판결 1건



지난 10년 동안 3번의 최종  
도시 TAHO 권고



지난 5년 동안 이주 위험이 높은  
지역에 있는 부동산에서 최종 도시  
TAHO 권고 1회 받은 경우

## 데이터베이스 배치의 결과

- 데이터베이스에 등재된 위반자에 대해 5년간 철거 허가 보류 또는 취소
- 철거 허가 금지 조치는 TAHO 위반이 발생한 토지와 함께 시행됩니다.

# RSO 대체 요구 사항

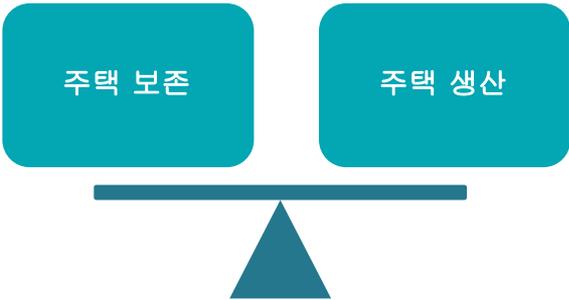
		현재 관행	제안된 조례
알려진 소득		저소득 세입자가 거주하는 유닛 교체  (ELI, VLI, LI)	모든 유닛 교체  저소득층 이상 유닛이 저소득층으로 대체됨 극저소득 (ALI)을 포함하도록 확장됨
소득 미상	시 전역	매년 시에서 저소득층 임차인의 비율로 교체(현재 65%)  저소득층 (35%) 이상으로 추정되는 유닛은 교체되지 않습니다.  TOC 프로젝트에만 포함된 ELI 유닛	<b>모든 유닛이 저소득 유닛으로 교체 (1:1)</b>  저소득층 (35%) 이상으로 가정한 유닛은 저소득층으로 대체되었습니다.  항상 극저소득 (ELI)을 포함합니다.
	기회가 낮은 지역		<b>모든 유닛이 저소득 유닛으로 교체 (1:1)</b>  전체 임차인이 아닌 저소득 임차인에 비례하여 교체된 유닛 수  ELI 44%, VLI 26%, LI 30%(2024년 9월 업데이트)



# 주요 이슈

# RSO 대체 비율

- 조례는 1:1 RSO 대체 비율 증가를 권장합니다(현재 0.65:1에 비해).
- 피드백이 집중된 분야는 다음과 같습니다:
  - 대체 비율을 2:1로 늘립니다,
  - 다른 경제성 요건에 대체 유닛을 포함하지 않음
- 대체 비율 증가는 주택 생산과 보존 사이의 균형에 영향을 미칠 수 있습니다.
- 다양한 대체 정책의 잠재적 영향을 평가하기 위해 직원 위탁 연구 (AECOM) 수행
  - 첫 번째 연구에 따르면 1:1로 증가해도 대부분의 프로젝트에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났습니다.
  - 두 번째 연구 비율을 2:1로 늘리면 대부분의 실현 가능한 사이트에 영향을 미칠 수 있음을 나타냅니다.



참고: 연구는 부록 3과 직원 보고서의 기술 수정 부록 3.A를 통해 확인할 수 있습니다.

# 극도로 낮은 소득 대체

- RPO 및 CHIP은 인센티브 및 대체 정책을 통해 ELI 유닛의 생산을 확대하고 있습니다(표 참조).
- 또한, 직원 위탁 연구(AECOM)에 따르면 ELI 유닛은 이미 RSO 대체 프로젝트에서 저렴한 신규 유닛의 대부분(55%)을 차지하고 있습니다.
- 소득을 알 수 없는 경우 ELI로 기본 설정하는 것에 대한 피드백이 집중되었습니다.
- 제안된 조례는 ELI 유닛을 우선시하는 동시에 교체 유닛에 다양한 소득 수준을 요구합니다.

RPO 및 CHIP의 ELI 전략	
<b>RSO 대체</b>	<p>이제 모든 프로젝트 유형에 ELI가 필요합니다 (이전에는 TOC만 해당).</p> <p>소득이 알려진 경우, ELI(및 ALI)를 포함합니다.</p> <p>소득을 알 수 없는 경우, 기회가 적은 지역에서 ELI의 비중을 높여야 합니다.</p>
<b>MIIP 인센티브</b>	<p>TOC 프로그램의 성공을 바탕으로 ELI 유닛을 장려합니다.</p>

# 권장 조치

1. 시의회는 의사 결정권자의 독립적인 판단에 따라 전체 기록을 바탕으로 2021년 11월 29일에 인증된 채택된 주택 요소 환경영향 보고서 번호 ENV-2020-6762-EIR(SCH 번호 2021010130), 부록 번호 1(ENV-2020-6762-EIR-ADD1), 2022년 6월 14일에 인증된 부록 번호 2(ENV-2020-6762-EIR-ADD2)에서 주민 보호 조례가 평가되었음을 발견하고 권고합니다. 1(ENV-2020-6762-EIR-ADD1), 2022년 6월 14일에 인증된 부록 2(ENV-2020-6762-EIR-ADD2)(총칭하여 “EIR”)에 따라 평가되었으며, 부록 2를 채택하고, CEQA 지침 섹션 15162 및 15164에 따라 후속 또는 보충 EIR이 필요하지 않음을 결정하며, 완화 모니터링 프로그램을 채택합니다;
2. 로스앤젤레스 시법 13B.1.3항에 따라, 시의회가 로스앤젤레스 시법(LAMC) 제1장, 제1A장 및 제4장의 개정을 포함하여 구역법 및 공공복지법을 개정하기 위한 주민 보호 조례안을 채택할 것을 권고합니다(섹션 12.03, 12.22, 12.24, 14.00, 19.18 및 1장의 모든 관련 코드 섹션, 1장의 16.60 및 16.61 섹션 추가, 1A장의 4, 14조 및 기타 관련 코드 섹션 개정, 4장에서 51.31, 51.32, 51.33, 51.34 및 51.35 섹션 제거를 포함합니다);
3. 시의회가 로스앤젤레스 시법 12.22 A.25 및 헌장 550조와 551조에 따라 '저렴한 주택 인센티브 가이드라인'(별첨 B1) 개정 결의안을 채택하고 저렴한 주택을 위한 공정 주택 요건(별첨 B2) 안을 승인할 것을 권고합니다;
4. 시 계획 부서에 직원 추천 보고서에 설명된 정책 변경 사항에 따라 그리고 새로운 조닝 코드의 형식과 스타일에 따라 조치 항목 2에 명시된 LAMC 챕터 1을 개정하는 주민 보호 조례안을 LAMC 챕터 1A(새로운 조닝 코드)에 통합하는 조례를 준비하도록 요청하고 시의회에 이 챕터 1A 버전의 주민 보호 조례를 채택할 것을 권고합니다;
5. 해당 주제에 대한 위원회의 보고서로 직원 추천 보고서를 채택합니다.
6. 조사 결과를 채택합니다.

# 저렴한 주택을 위한 공정 주택 요건

## 배경

- 현재 저렴한 주택에 대한 설계 기준은 저렴한 주택 인센티브 가이드라인(1996년 CPC에서 제정, 2005년 최종 개정)의 일부입니다.
- 조례는 혼합 소득 개발의 저렴한 유닛에 대한 새로운 공정 주택 요건을 채택할 수 있는 CPC의 권한을 설정합니다.

## 권장 조치

- CPC는 더욱 강력한 공정 주택 요건을 마련하는 것을 포함하여 저렴한 주택 가이드라인의 개정안을 승인할 예정입니다.
- 재조정 조례가 채택되면 독립형 공정 주택 요건이 효력을 발휘하며, 기존 적정 가격 주택 지침은 더 이상 적용되지 않습니다.
- 후속 개정은 CPC에서 이루어질 것입니다.

---

# 감사합니다

## 담당자 연락처

### **LACP**

Matthew Glesne, Senior City Planner

Julia Heidelman, City Planner

### **LAHD**

Greg Spiegel, Senior Housing Planning and Economic Analyst

Meg Healy, Housing Planning and Economic Analyst

[housingelement@lacity.org](mailto:housingelement@lacity.org)