

2024년 10월 9일 업데이트

## 시 전역 주택 공급 인센티브 프로그램(CHIP) 조례

CPC-2023-7068-CA

ENV-2020-6762-EIR

ENV-2020-6762-EIR-ADD1

ENV-2020-6762-EIR-ADD2

### 요약

시의 [2021-2029 주택 공급 요소](#)(LA 주택 계획이라고도 함)는 높은 임대료, 과밀 상태 및 주택 불안정으로 인해 로스앤젤레스 전역에 상당한 주택 수요가 있음을 확인했습니다. 무주택자를 위한 영구 주택과 주택 구입 비용을 지닌 사람들을 위한 보다 구입 가능한 주택을 포함하여 시 주민을 위한 공평한 주택 솔루션 계획의 시급성을 인식하여 도시 계획국은 LA 주택 계획 내의 여러 대규모 프로그램 중의 하나로 [시 전역 주택 공급 인센티브 프로그램](#)을 개발했습니다.

2021-2029 주택 공급 요소에 의해 요구되는 [주택 공급 요소 구역 재조정 프로그램](#)은 이러한 중요한 주택 요구 사항을 해결하고 주법에 따른 시의 주택 공급 의무를 충족하기 위해 시작되었습니다. <https://planning.lacity.org/plans-policies/housing-element-rezoning-program-strategies> 커뮤니티 계획 업데이트를 통해 발생하는 구역 재조정 외에도 주택 공급 요소

구역 재구역 프로그램에는 시 전역 주택 공급 인센티브 프로그램(CHIP)이 포함됩니다. CHIP에는 세입자의 이주를 최소화하면서 다양한 소득 계층 및 100% 구입 가능한 주택 개발 기회를 확대하기 위한 인센티브가 포함되어 있습니다. [시 전역 주택 공급 인센티브 프로그램 조례](#)는 간소화된 프로젝트 검토 절차를 가능하게 하고 자격을 갖춘 프로젝트 유형에 대한 새로운 인센티브를 도입하여 대중교통, 일자리, 교통로 및 더 높은 기회 지역 근처의 구입 가능한 주택에 대한 접근성을 확대하도록 로스앤젤레스 지방자치법(LAMC)을 개정할 것입니다.

## 배경

2021~2029년 주택 공급 요소 [구역 설정 분석](#)에 따르면 로스앤젤레스의 현재 구역 설정 규정은 시가 지역 주택 수요 평가(RHNA) 목표를 달성하기에 충분하지 않은 것으로 나타났습니다. RHNA는 도시와 카운티가 모든 소득 수준의 로스앤젤레스 주민을 위해 충분한 주택을 지을 계획을 세울 수 있도록 캘리포니아 주에서 요구하는 프로세스입니다. 완충지대(캘리포니아주 주택 및 지역사회 개발부 권장)를 포함한 로스앤젤레스의 현재 RHNA 목표는 486,379채였습니다. 예상되는 주택 개발을 고려한 후, 도시 계획국은 추가로 255,433채의 주택이 건설될 수 있도록 시의 구역 지정 규정을 업데이트해야 한다는 점을 확인했습니다. 이러한 요구에 따라 시에서는 2025년 2월까지 구역 재지정 프로그램을 채택하고 시행해야 합니다. 주택 공급 요소 구역 재조정 프로그램은 시에서 확인된 주택 수요를 해결하는 것을 목표로 하며 CHIP를 포함한 여러 가지 구현 프로그램으로 구성됩니다.

2023년 3월, 도시 계획국은 CHIP을 구성하는 [6가지 핵심 전략](#)을 발표했습니다. 이러한 전략은 대중의 의견, 시의회 지침 및 [채택된 2021-2029 주택 공급 요소](#)의 일부로 실시된 공정 주택 촉진(AFFH) 분석(용어집 참조) 결과를 바탕으로 개발되었습니다. 웨비나, 업무 시간 및 공개 행사 참여를 포함한 광범위한 조사 활동을 통해 도시 계획국은 시의 주 밀도 보너스 프로그램 업데이트, 지역 혼합 소득 인센티브 프로그램(MIIP) 채택 및 구입 가능한 주택 조성으로 구성된 CHIP 조례와 100% 구입 가능한 프로젝트를 위한 인센티브

프로그램(AHIP).를 제안하고 있습니다. 각 프로그램에서 제공되는 인센티브는 부동산의 기본 구역 설정을 변경하지 않습니다. 대신, CHIP는 프로젝트에 약정된 구입 가능한 주택을 포함하도록 개발자에게 인센티브(밀도, 바닥 면적, 높이, 주차 등)를 제공할 것입니다. CHIP 조례에는 거주자 보호 조례, 주택 공급 요소 부지 조례, 시 전역 적응형 재사용 조례 등 세 가지 시 전역 조례가 함께 제공됩니다.

## 주요 조항

CHIP 조례는 LAMC의 예외 섹션(LAMC 12.22)에 세 가지 새로운 프로그램을 추가할 것을 제안합니다. CHIP 조례 내의 세 가지 프로그램은 모두 주 밀도 보너스법(용어집 참조)(캘리포니아 주 정부 법률 섹션 65915-65918)에 따라 지역 밀도 보너스 프로그램으로 함께 작동합니다. (캘리포니아 주 정부 법률 섹션 65915-65918)을 크게 개정했습니다. 이러한 프로그램(아래에 자세히 설명됨) 외에도 조례에는 기준을 수정하고 CHIP 조례의 일부로 제안된 조항으로 LAMC 전반에 걸쳐 일관성을 보장하기 위한 일련의 기술 개정이 포함되어 있습니다. 개정된 CHIP 조례는 LAMC 섹션 16.05에 포함된 프로젝트 검토와 관련된 경계에 대한 수정안 및 LAMC 섹션 19.18에 포함된 연계 수수료 면제에 대한 개정안도 제안합니다. 마지막으로, CHIP 조례는 기획 책임자가 환경 보호 조치를 승인하고 발행할 수 있는 문구를 추가하는 새로운 섹션 11.5.15를 LAMC에 제안합니다.

### 주 밀도 보너스 프로그램

CHIP 조례는 시의 인센티브, 프로세스 및 절차를 주 밀도 보너스 법에 맞추기 위한 시의 지역 밀도 보너스 조례 개정을 포함합니다. 이 프로그램의 자격 요건, 기본 인센티브, 인센티브 메뉴 및 공공 혜택 옵션(용어집 참조)에 대해 자세히 알아보려면 이 자료표 14페이지에 있는 표를 참조하십시오.

### Mixed Income Incentive Program(혼합 소득 인센티브 프로그램:MIIP)

혼합 소득 인센티브 프로그램은 1인 가구 주택 및 중층 아파트 건물 사이의 교통로를 만들기 위하여 다양한 유형의 "저규모/저층" 주택 건설을 장려하는 수단을 포함하여 대중교통

근처의 특정 주요 도로를 따라 다양한 소득 계층 주택(용어집 참조) 인센티브를 설정하는 데 중점을 둘 것입니다. 이러한 "기회 교통로"(용어집 참조) 및 "기회 교통로 전환"(용어집 참조) 인센티브는 캘리포니아 세금 공제 할당 위원회(용어집 참조) 기회 지역 지도에서 정의한 시의 고수준 및 최고수준 자원 지역에 위치한 프로젝트에 사용할 수 있습니다. 또한, 혼합 소득 인센티브 프로그램은 시 전역의 대중교통 근처 부지에 대한 대중교통 지향 커뮤니티(TOC) 구입 가능한 주택 공급 인센티브 지침(용어집 참조)의 핵심 요소를 성문화할 것입니다. 이 프로그램의 자격 요건, 기본 인센티브, 추가 인센티브 메뉴, 공공 혜택 옵션에 대해 자세히 알아보려면 이 자료표 14페이지에 있는 표를 참조하세요.

### 구입 가능한 주택 공급 인센티브 프로그램(AHIP)

주 밀도 보너스법에 따라 100% 구입 가능한 주택 프로젝트(용어집 참조)에 대해 밀도 보너스, 높이 및 주차 인센티브를 제공하는 것 외에도 구입 가능한 주택 공급 인센티브 프로그램은 시 전역의 100% 구입 가능한 주택 프로젝트에 맞춤형 토지 사용 인센티브를 제공할 것입니다. 또한, 이 조례는 100% 구입 가능한 주택 프로젝트에 적합한 구역 유형을 "P" 주차 구역으로 확장할 것입니다. AHIP는 또한 공공 토지 프로젝트(공공 기관 소유 토지 또는 "PF" 공공 시설 구역으로 지정된 필지에 대해 100% 소득 제한), 종교 기반 조직 프로젝트(종교 기관 소유 토지에 대해 80-100% 소득 제한), 공유 지분 프로젝트(커뮤니티 토지 신탁 또는 유한 지분 주택 협동조합 소유 토지에 대해 80-100% 소득 제한) 등 인센티브 자격이 있는 프로젝트 유형을 추가합니다. 이 프로그램의 자격 요건, 기본 인센티브, 추가 인센티브 메뉴, 공공 혜택 옵션에 대해 자세히 알아보려면 이 자료표 14페이지에 있는 표를 참조하세요.

### 자주 묻는 질문

#### CHIP 조례 개정 초안은 이전 버전과 어떻게릅니까?

제안된 조례의 1차 초안은 2024년 3월 12일에, 2차 초안은 2024년 6월 27일에 공개되었습니다. 9월 16일 공개된 CHIP 조례 3차 초안은 정책 관련 항목에 대해 일반 시민의 참여를 통해 정보를 얻은 기술 개정 및 업데이트를 포함하고 있습니다. 이러한

변경 사항에 대해 자세히 알아보려면 [여기](#)를 클릭하여 규정 비교 요약 차트를 검토하거나, [여기](#)를 클릭해 도시계획위원회(CPC)를 위해 준비된 자료를 확인하세요.

### 로스앤젤레스 시가 **CHIP** 조례를 제안하는 이유는 무엇입니까?

LA 주택 계획국은 임대료가 최고로 치솟고 주택 불안정이 가속화되는 등 로스앤젤레스에서 상당한 주택 공급 수요가 있음을 확인했습니다. 이로 인해 이주, 노숙, 주택 소유의 어려움이 등이 초래되었습니다. 계획국의 구역화 분석에서는 또한 시가 **RHNA** 의무를 수용하는 데 필요한 구역화 역량(용어집 참조)을 갖고 있지 않다는 사실도 발견했습니다. 결과적으로, 주법에 따라 로스앤젤레스는 **2025년 2월**까지 최소 **255,432**개의 새로운 주택을 창출하기 위한 구역 재조정 프로그램을 개발하고 채택해야 할 법적 의무를 지게 되었습니다. **CHIP** 조례는 로스앤젤레스 시가 구역 재조정 목표를 달성할 수 있는 한 가지 방법입니다.

### **CHIP**의 **6**가지 핵심 전략은 제안된 **CHIP** 조례와 어떤 관련이 있습니까?

**CHIP**의 핵심 전략은 **CHIP** 조례의 세 가지 프로그램에 통합되었습니다. 혼합 소득 인센티브 프로그램(**MIIP**)은 누락된 중간 기회 교통로와 시의 **TOC**(교통 지향 커뮤니티) 프로그램 업데이트를 포함합니다. 구입 가능한 주택 공급 인센티브 프로그램(**AHIP**)은 구입 가능한 주택 오버레이 전략을 포함합니다. 시의 기존 지역 밀도 보너스 프로그램에 대한 업데이트는 주 밀도 보너스 프로그램에 포함됩니다. 이 프로그램은 합리적인 가격의 주택을 제공하는 프로젝트의 확실성을 높이고 처리 시간을 단축하기 위한 간소화된 승인 프로세스를 특징으로 합니다.

### **CHIP** 조례에 따라 몇 채의 구입 가능한 주택이 필요합니까?

더 큰 **CHIP** 조례에 포함된 각 프로그램에는 개발 인센티브 및 간소화된 검토 자격을 얻기 위해 제한적으로 구입 가능한 주택으로 따로 설정해야 하는 주택 수에 대한 요구 사항이 다릅니다. 프로젝트당 필요한 제한된 구입 가능한 주택의 수는 경제력

수준(극심한 저소득, 극한의 저소득, 매우 낮은 소득, 저소득 또는 중간 소득), 요청된 인센티브 수, 시장 영역 및/또는 프로그램별 자격 기준에 따라 달라질 수 있습니다. 부서 직원은 현재 컨설턴트와 협력하여 시장 조사 분석을 수행하여 프로젝트가 개발 인센티브를 받는 데 필요한 현장 제한 구입 가능한 주택의 제안 비율에 대한 권장 사항을 알리고 있습니다. 이 연구와 대중의 의견을 종합한 결과, 직원들은 **CPC**에 제출한 **CHIP** 조례 초안에서 시의 하위 시장 등급 지역의 프로젝트에 대해 기존 **TOC** 요건과 일치하거나 이를 초과하는 비율을 따로 설정할 것을 권고했습니다. 또한 직원들은 시의 상위 시장 등급 지역에 필요한 **ELI** 주택(현재 1등급 및 **OC-1**의 경우 11%부터 시작)을 낮출 것을 권장했습니다. 또한, 이 연구는 대중교통 중심 인센티브 영역의 1단계 및 2단계와 관련된 별도의 요건과 기본 인센티브를 통합할 것을 직원들에게 권고하는 정보를 제공했습니다. 개정된 **CHIP** 조례에는 프로젝트 내에서 다양한 소득 수준을 허용하기 위해 극심한 저소득 및 중간 소득 수준 등 다양한 소득 수준이 구입 가능한 주택을 혼합하여 제공하도록 선택할 수 있는 혼합 경제력 옵션도 포함되어 있습니다.

### **CHIP** 조례는 어떻게 긍정적인 공정 주택 공급을 보장합니까?

**AFFH** 분석의 일환으로 **LA** 주택 계획국은 구입 가능한 주택 공급이 역사적으로 있었던 곳에서 불평등한 분포를 발견했습니다. 특히, **LA** 주택 계획국은 다세대 개발이 종종 도시의 중심, 자원이 부족한 지역에 집중된다는 사실을 확인했습니다. 이는 로스앤젤레스 전역의 주택 공급 구역 허가 유형이 어떠하여야 할지와 기회가 있는 지역에 다세대 주택 공급이 명백히 부족함을 반영합니다. 이러한 이유로 **CHIP** 조례는 고기회 지역(용어집 참조)의 주요 교통로에 있는 혼합 소득 프로젝트에 더 많은 개발 보너스를 제공하고 고기회 지역의 100% 구입 가능한 주택 프로젝트에 더 큰 보너스를 제공함으로써 **AFFH** 목표를 지원하기 위해 노력합니다. 또한, 이 조례는 고기회 지역에서 다가구 주택 개발을 실현하기 어렵게 만드는 기존의 구획 패턴을 극복하는 데 도움이 될 수 있는 새로운 유형의 주요 구입 가능한 주택 입지를 제공합니다. 이러한 입지에는 종교 기반 단체 및 커뮤니티 토지 신탁/유한 지분 주택

협동조합 소유 토지, 공공 소유 토지 및 공공시설(PF) 용도로 지정된 토지, 주차(P) 용도로 지정된 토지가 포함됩니다.

### CHIP 조례에 적합한 프로젝트 유형은 무엇입니까?

최소 5개 단위로 구성된 다가구 프로젝트와 지정된 비율의 약정된 구입 가능한 주택 단위를 제공하는 프로젝트는 일반적으로 CHIP 내의 프로그램 대상이 됩니다. 각 프로그램에는 지리적 위치, 기본 구역 지정 또는 기타 현장 특성을 기반으로 하는 추가 특정 자격 기준이 있습니다. 프로그램에 따라 프로젝트는 100% 구입 가능할 수도 있고 일부 주택을 구입 가능하게 따로 따로 마련할 수도 있습니다.

### CHIP 조례는 일인 가구 주택 구역에 어떤 영향을 미치나요?

부서의 CHIP 개념 탐색 설문조사, 근무 시간, 로스앤젤레스 시의회 지시, 대면 및 온라인 홍보를 통해 수집된 피드백을 바탕으로 부서에서는 CHIP 전략이 일인 가구 주택 구역에 적용되는 방식을 수정했습니다. 2021-2029 주택 공급 요소의 일부로 제안된 후보 부지 목록에서는 CHIP 전략이 시 전역의 일인 가구 주택 구역에 잠재적으로 적용될 수 있는 방법을 탐구했지만 일인 가구 주택 구역 부지는 현재 혼합 소득 인센티브 프로그램에 적합하지 않습니다.

일인 가구 주택 구역 토지는 제안된 프로젝트가 공공 기관이 소유한 구역이나 신앙 기반 조직이 소유한 토지에 건설된 경우에만 구입 가능한 주택 공급 인센티브 프로그램 인센티브를 받을 수 있습니다. 신앙 기반 조직이 2024년 1월 1일 이후에 일인 가구 주택 구역 토지를 구입했을 경우 프로젝트는 기존 교회 또는 예배당 용도로 사용되는 필지에서 528피트(0.1마일) 이내에 위치해야 합니다. 인접 및 취득 요건은 2024년 3월 조례 초안이 발표된 후 유권자의 피드백을 기반으로 추가되었습니다. 또한, 주 밀도 보너스법의 조항으로 인해 다세대 일반 계획 토지 이용 지정이 있는 일인 가구 주택 구역 부지는 주 밀도 보너스 프로그램 및 AHIP에서 인센티브를 받을 수 있습니다.

### 자격을 갖춘 프로젝트에 대한 검토 및 승인 프로세스는 무엇입니까?

CHIP 조례는 자격을 갖춘 프로젝트를 승인하기 위한 다양한 경로를 제공합니다. 또한, 객관적인 구역 설정 표준을 준수하고 CHIP 조례의 사전 결정된 인센티브 메뉴를 활용하는 더 많은 프로젝트가 임의적 적용 없이 처리될 수 있도록 절차적 장벽을 제거하는 것을 우선시합니다. 로스앤젤레스 건축 안전국(LADBS)의 장관급 검토를 받을 수 있도록 확장된 프로젝트 유형 목록이 제안되었습니다. 또한 오프 메뉴 인센티브(용어집 참조)를 요청하는 자격을 갖춘 프로젝트는 제안된 확장 행정 검토 절차를 통해 도시 계획국에서 장관급으로 처리되며 직원 수준의 정보 제공 공청회가 필요할 수 있습니다. 또한 면제를 요청하는 프로젝트(용어집 참조)는 재량 검토가 필요하지만, 한 가지 면제는 AHIP에 따라 장관의 승인을 받을 수 있습니다. CHIP 조례의 검토 절차에 대해 자세히 알아보려면 요청 유형별 절차를 요약한 표를 15페이지에서 확인하세요.

개정된 CHIP 조례는 LAMC 섹션 16.05에 포함된 프로젝트 검토와 관련된 경계에 대한 수정안도 제안합니다. 이 수정안은 제한적으로 구입 가능한 주택을 제공하는 50채 이상의 주택이 있는 혼합 소득 프로젝트에 대한 추가 간소화를 요구하는 일반 주민들의 피드백을 통해 알려졌습니다.

### **CHIP 조례는 구입 가능한 주택 공급 간소화 조례와 어떤 관련이 있습니까?**

구입 가능한 주택 간소화 조례(의회 파일 [23-0623-S1](#))는 100% 구입 가능한 주택 공급 프로젝트에 대한 행정 검토 절차를 수립하고 [행정 지침 1\(ED1\)](#)의 간소화 조항을 성문화하기 위해 LAMC를 개정하려는 의회 동의에 대한 응답으로 준비되었습니다. ED1은 로스앤젤레스의 주택 공급 및 노숙자 위기를 해결하기 위해 100% 구입 가능한 주택 공급 및 보호소 프로젝트의 처리를 신속하게 처리하기 위해 Karen Bass 시장이 2022년 12월 16일에 공표했습니다. 간소화된 검토 절차는 일반적으로 주 밀도 보너스를 통해 제공되는 보너스 및 인센티브와 결합되며, CHIP가 시행되면 AHIP 인센티브와 결합될 것으로 예상됩니다. CHIP 조례 및 주택 공급 요소 재조정 프로그램은 2021-2029 주택 공급 요소에 따라 시의 주택 수요와 RHNA 요건을 충족하기에 부족한 구역 지정 용량을 파악하여 준비되었습니다.

구입 가능한 주택 간소화 조례는 LAMC의 100% 구입 가능한 주택 프로젝트에 대한 새로운 행정 검토 프로세스를 확립하여 ED1의 핵심 요소를 건의하는 반면, CHIP 조례는 주 밀도 보너스법에 따라 이용 가능한, 그 이상으로 높은 기회 영역에서 100% 구입 가능한 주택 공급 프로젝트에 대한 개발 보너스를 제공합니다. 구입 가능한 주택 간소화 조례와 달리 CHIP 조례는 프로젝트 검토, 특정 계획 프로젝트 허가 및 역사 보존 구역 승인을 포함하되 이에 한정되지 않는 기타 적용 가능한 재량 조치를 간소화하지 않습니다. 적용 가능한 경우 프로젝트에 대한 이러한 조치 및 기타 재량 조치가 계속 요구됩니다. 그러나 신청자는 제안된 구입 가능한 주택 간소화 조례에 따른 간소화와 함께 CHIP 조례에서 제공하는 개발 보너스를 활용하는 프로젝트를 제안할 수 있습니다.

### **CHIP 조례는 주 밀도 보너스법의 변경 사항을 어떻게 다루고 통합합니까?**

CHIP 조례는 2008년 채택된 이후 시의 지역 밀도 보너스 프로그램에 대한 최초의 포괄적인 업데이트가 될 것입니다. 최근 몇 년 동안 12개 이상의 주 법안이 주 밀도 보너스법 (캘리포니아 주 정부 법률 섹션 65915-65918)을 크게 개정했습니다. 이러한 변경 사항은 다양한 행정 구현 규약을 활용하여 로스앤젤레스에서 구현되었습니다. 이 프로그램은 주 밀도 보너스법 개정에 맞춰 시를 조정할 것입니다.

### **CHIP은 대중교통 지향 커뮤니티(TOC) 구입 가능한 주택 공급 인센티브 프로그램 지침을 어떻게 변경합니까?**

CHIP 조례의 혼합 소득 인센티브 프로그램은 대중교통 지향 커뮤니티(TOC) 구입 가능한 주택 공급 인센티브 프로그램 지침(용어집 참조)에서 현재 제공되는 인센티브를 성문화하고 업데이트합니다. 제안된 MIIP에서 대중교통 지향 인센티브 지역(TOIA: Transit Oriented Incentive Areas)으로 명시된 인센티브 지역에서 밀도 보너스는 MIIP 프로그램에 따라 대중교통 근처의 자격을 갖춘 프로젝트에 대해 100%부터 시작됩니다. 개정된 MIIP에서 밀도 보너스는 중간 기회 및 낮은 기회

지역과 높은 기회 지역을 구분하며, 보너스 범위는 중간 및 낮은 기회 지역에서 100%~120%(T-1~T-3), 더 높은 기회 지역에서 120%~ 바닥 면적에 따라 제한된 범위(T-1~T-3)로 구성됩니다. 프로젝트에 사용할 수 있는 밀도 보너스 금액에 대한 이러한 개정은 대중교통 기반 인센티브가 주법에 부합하면서 대중교통 인접 주택 개발을 계속 장려하도록 보장할 것입니다. 역사적으로 시는 구입 가능한 주택 공급 재고 대부분을 기회가 낮은 지역에 건설해 왔기에, 기회가 더 높은 지역의 개발 기회에 집중함으로써 공정한 주택 공급을 적극적으로 증진해야 할 필요성이 제기되어 왔습니다. 이번 개정안은 기회가 높은 지역의 주택 공급 기회에 우선순위를 두도록 고안되었습니다.

### CHIP 조례는 임차인을 어떻게 보호합니까?

대부분의 신규 개발 프로젝트는 제안된 [주인 보호 조례](#)의 조항을 준수해야 합니다. 제안된 조례안은 2030년에 만료될 예정인 현행 주 주택 요건과 세입자 보호와 관련하여 대체 요건과 세입자 보호를 강화하고 이를 기반으로 하는 것을 목표로 합니다. 세입자 보호에는 이주 지원을 받을 권리, 주택 철거 전까지 남을 권리, 새로운 주택 개발지로 돌아갈 권리, 철거가 진행되지 않을 경우 돌아갈 권리 등 로스앤젤레스 주민을 위한 보호 조치가 포함됩니다. 이 조례에는 세입자 복귀 시 추가 세입자 통지의무 및 괴롭힘 방지 모니터링도 포함되어 있습니다. 새로운 조항에는 사적 행동권, 교체 주택에 대한 더 엄격한 구입 가능 요건 포함, 일대일 교체 임대료 안정화 조례의 적용을 받는 주택에 대한 요건, 구입 가능한 주택의 동등한 규모, 위치, 편의시설 및 배분을 보장하기 위한 다양한 소득 계층 프로젝트에 대한 공정 주택 관련 요구 사항의 성문화, 로스앤젤레스시에서 허용되는 모든 제한된 구입 가능한 주택의 계약 기간은 일부 예외를 제외하고 99년으로 한다는 요건 등이 있습니다.

### CHIP 조례는 지속적인 커뮤니티 계획 업데이트와 어떤 관련이 있습니까?

주택 공급 요소 구역 재지정 프로그램은 CHIP 조례, 커뮤니티 계획 및 기타 특정 계획이나 인근 지역 계획 업데이트를 포함한 다양하고 다각적인 노력을 포함합니다. 도시 계획 위원회는 이미 일부 지역 계획을 승인했지만 최종 채택을 기다리고 있으며 다른 계획은 아직 개발 중입니다. 따라서 DTLA, 보일 하이츠, 하버 계획, 콘필드 아로요 세코 특별 계획(CASP) 등 최종 채택이 보류 중인 일부 계획은 혼합 소득 인센티브 프로그램에서 인센티브를 받을 수 없습니다. CHIP 조례는 커뮤니티 계획 및 기타 업데이트와 함께 작동하여 시 전역 우선 순위 지역에서 보다 구입 가능한 주택 공급을 촉진하고 주택 공급 요소에서 확인된 주택 공급 수요를 충족하기 위한 시 전역 인센티브 기반 및 간소화 전략을 만들 것입니다.

CHIP 조례는 특정 자격 기준을 기반으로 하는 프로젝트에 적용되며 기본 구역 설정을 수정하지 않습니다. 그러나 커뮤니티 계획 프로그램은 지자체 수준에서 토지 사용 지정 및 구역 지정 규정을 미세 조정하기 위해 지역 수준의 커뮤니티를 계속 조사할 것입니다. 콘텐츠 및 일정과 관련하여 시 전체와 커뮤니티 계획팀 간의 지속적인 조정을 통해 노력이 조정되고 호환되도록 할 것입니다. 현재 진행 중인 커뮤니티 및 지역 계획 업데이트에 대해 자세히 알아보려면 [여기](#)를 클릭하세요.

### **CHIP 조례는 주차에 어떤 영향을 미치나요?**

주 법률 요건을 준수하고 대중교통 투자 인근 주택 공급을 촉진하여 대중교통 중심 개발을 지원하기 위해 CHIP는 자격을 갖춘 주택 개발에 대하여 최소 주차 공간을 줄이거나 제거하여 주는 인센티브를 성문화할 것을 제안합니다. 이는 공공 기관이 주요 환승 정류장에서 0.5마일 이내의 대부분의 개발 유형에 최소 자동차 주차 요건을 부과하는 것을 금지하는 [AB 2097](#)과 주요 대중교통 정류장으로 부터 0.5마일 이내의 100% 구입 가능한 주택에 대한 주차 요건을 금지하는 [AB 2345](#)와 부합합니다. 도시 계획은 노상 외 주차를 제공하지 않는 프로젝트로 인해 발생하는 영향과 관련하여 관련인들의 의견 경청 및 그 의견의 공유 단계 전반에 걸쳐 제기된 우려 사항을 인정합니다. 그러나 주 법률 요건으로 인해 시에서는 주차 요건을 의무화하는 능력이

제한되어 있습니다. 또한 **CHIP** 조례는 혼합 소득 및 100% 구입 가능한 주택 프로젝트에 대한 주차 요건을 없애고 인센티브를 성문화하지만 프로젝트 범위의 일부로 자발적으로 제공될 수 있는 주차 공간에 대한 제한을 제안하지는 않습니다.

### **CHIP** 조례는 로스앤젤레스 지역의 환경 정의를 어떻게 지원합니까?

일반 시민의 참여를 통해 공유된 피드백은 **CHIP** 조례 인센티브로 인한 주거 개발이 위험한 용도로 점유되었거나 이전에 점유되었던 장소 근처에 거주하는 것과 관련된 부정적인 건강 영향을 포함하여 환경 정의 문제를 악화시키지 않도록 보장하는 데 관심이 있음을 보여주었습니다. 개정된 **CHIP** 조례는 환경 고려 구역 정의에서 유정 완충지대를 활성 유정 500피트 이내에서 활성 유정 1,000피트 이내로 두 배로 늘렸습니다. 또한 최근 발표된 **CHIP** 조례 초안에서는 세 가지 프로그램 모두 환경 보호 조치를 준수하여 1단계 및/또는 2단계 환경 부지 평가가 다음과 같이 수행되도록 요구하고 있습니다. 환경 고려 구역 정의에 명시된 대로 위험한 용도를 호스팅하거나 근처에 있는 사이트에 대해 실시합니다. 환경 보호 조치를 준수하도록 요구함으로써 **CHIP** 조례 인센티브 프로그램을 활용하는 모든 프로젝트에 중요한 보건 및 안전 조치를 보다 광범위하게 적용할 수 있습니다.

### **CHIP** 조례의 결과로 어쨌든 무엇이 건설될 예정입니까?

**CHIP**과 주택 공급 요소 재구역화 프로그램은 시의 **RHNA** 목표를 수용하는 데 필요한 주택 용량 확장에 중점을 두고 있지만 실제 주택 개발은 주로 민간 시장에서 수행됩니다. 요약하자면, 부지의 주거용 구역 수용 능력을 증가시킨다고 해서 해당 부지에 건설이 일어날 것이라는 보장은 없습니다.

### 공개 의견을 제공하기 위한 다음 단계와 향후 기회는 무엇입니까?

**CHIP** 조례 일정의 이 단계에서는 2024년 9월 26일 목요일 주택 공급 요소 구역 재조정 프로그램과 관련된 조례 초안을 검토하고 **CPC**에서 채택했습니다. [CHIP](#)

[조례, 주택 공급 요소 부지 및 최소 밀도 조례, 주민 보호 조례](#)가 이에 포함됩니다. [여기](#)를 클릭하여 CPC에 대한 직원 권장 사항 보고서와 결정문을 확인할 수 있습니다.

도시계획위원회의 권고안은 추가 검토를 위해 시의회에 전달되었습니다. 다음 단계로 전체 시의회로 넘어가기 전 계획 및 토지 사용 관리(PLUM) 위원회의 심의를 거칠 것으로 예상됩니다. CHIP 조례와 관련된 향후 일정에 대한 최신 정보를 확인하려면 [여기](#)에서 의회 파일(24-XXXX)을 구독하세요. CHIP 조례 및 절차의 채택 단계에 대한 자세한 내용은 [여기](#)에서 확인할 수 있습니다.

### 추가 정보는 누구에게 문의하면 되나요?

도시 전체 주택 인센티브 프로그램 조례에 대한 질문이나 의견은 [housingelement@lacity.org](mailto:housingelement@lacity.org)로 문의할 수 있습니다. 자세한 내용은 LA 시 계획국 [주택 공급 요소 구역 재지정 프로그램 웹페이지](#)에서 확인할 수 있습니다. CHIP 조례와 향후 일반 시민의 의견 수렴 기회에 대한 업데이트를 받고 이메일 목록에 가입하려면 [이 양식](#)을 작성하여 주십시오.

모든 미디어 관련 문의 사항은 [planning.media@lacity.org](mailto:planning.media@lacity.org) Jamie Francisco에게 또는 (213)562-8294로 문의하시기 바랍니다.

## 용어집

### **Affirmatively Furthering Fair Housing (AFFH :공정한 주택 공급의 적극적 발전)**

AFFH는 지역의 특성 보호를 이유로 기회 접근을 제한하는 장벽이 없는 포용적인 커뮤니티를 육성하기 위해 차별을 퇴치할 뿐만 아니라 과거의 단절로 인해 발생한 피해를 없애는 의미 있는 조치를 취하는 것으로 정의됩니다.

### **California Tax Credit Allocation Committee (TCAC:캘리포니아 세액공제 할당위원회)**

캘리포니아 주 재무부는 캘리포니아 TCAC를 감독합니다. 이는 저소득 거주자를 위한 임대 제한이 있는 구입 가능한 주택에 대한 민간 투자를 가능하게 하는 연방 및 주 저소득 주택 세액 공제 프로그램을 관리하는 데 도움이 됩니다.

### 캘리포니아 세액공제 할당위원회(TCAC)/HCD Opportunity Area Maps(기회 지역 지도)

캘리포니아 TCAC/HCD 기회 지역 지도는 장소마다 "기회에 대한 접근성"이 어떻게 다른지 시각적으로 표현하도록 설계되었습니다. "기회에 대한 접근성"은 교육적 성취, 고용으로 인한 수입, 경제적 이동성과 같은 중요한 삶의 결과와 관련된 특성을 가진 장소에 접근할 수 있는 개인의 능력을 의미합니다. 캘리포니아 TCAC/HCD 기회 지도에 대한 자세한 내용은 [여기](#)에서 확인할 수 있습니다.

### Environmental Protection Measures (환경 보호 조치)

환경 보호 조치에는 유해 위험 또는 환경 자원이 있는 부지가 적절한 개선 및 완화 프로토콜을 준수하는 데 필요한 기준을 비롯해 환경, 공중 보건 및 안전을 보호하기 위한 세부 기준이 포함되어 있습니다.

### Higher Opportunity Areas (더 높은 기회 지역)

더 높은 기회 지역은 TCAC/HCD 기회 지도 도구에서 가장 높은 리소스가 있는 지역입니다. 높은 기회 지역에 대한 자세한 내용은 [여기](#)에서 확인하세요.

### Mixed Income Housing (혼합 소득 주택 공급)

혼합 소득 주택 공급은 시장 가격 주택과 임대료 제한이 있는 저렴한주택으로 구성될 수 있는 주택 공급 개발입니다.

### One Hundred Percent Affordable Housing Project(100% 구입 가능 주택 공급 프로젝트)

관리자 주택을 제외한 모든 주택이 저소득 가구가 부담 없이 살 수 있는 프로젝트입니다. 전체 주택의 20%는 중산층 가구가 구매할 수 있을 만큼 저렴할 수 있습니다.

### **Opportunity Corridor (기회 교통로)**

기회 교통로는 버스와 기차 서비스에 접근할 수 있는, 더 높은 기회 지역에 위치한 주요 도로입니다.

### **Off-Menu Incentives(오프 메뉴 인센티브)**

오프 메뉴 인센티브는 주택 공급 개발 신청의 일부로 요청할 수 있지만 미리 결정된 인센티브 메뉴에 나열되지 않은 인센티브를 의미합니다. CHIP 조례의 특정 메뉴에 포함된 인센티브에 대한 자세한 내용은 14페이지에서 확인할 수 있습니다.

### **Opportunity Corridor Transition Area(기회 교통로 전환 지역)**

기회 교통로 전환 지역은 기회 교통로의 건물 개발 규모(5~7층)에서 인접한 주거 지역의 저층 규모 건물(1~2층)으로 전환하거나 단계적으로 낮추기 위해 설계되었습니다. 이 지역 내의 건물은 프로젝트가 다중 침실 요구 사항을 충족할 경우 2~3층 주택에 높이는 추가로 최대 11피트가 될 것으로 예상됩니다. 이러한 지역은 기회 교통로에서 지정된 거리(150피트 또는 350피트)에 위치하며 소규모 다가구 주거용 구역으로 지정된 부동산을 포함합니다.

### **Public Benefit Options(공공 혜택 옵션)**

공공 혜택 옵션은 보육 시설, 침실이 여러 개인 주택 개발, 개인 소유의 공공 공간을 포함하되 이에 국한되지 않는, 커뮤니티 혜택에 대한 대가로 권리 개발 보너스로 제공하는 것입니다.

### **State Density Bonus Law(주 밀도 보너스 법)**

주 밀도 보너스법(캘리포니아 정부 규정 섹션 65915-65918 참조)은 주 법률로 신청자가 행위가 제한된 구입 가능한 주택을 제공하는 대가로 개발 보너스를 받을 수 있도록 허용하는 것입니다.

## Transit Oriented Communities Affordable Housing Incentive Program Guidelines

(대중교통 중심 커뮤니티 구입 가능한 주택 공급 인센티브 프로그램 지침:TOC 지침)

2016년 유권자에 의해 통과된 JJJ 법안의 결과로 만들어진 TOC 지침은

버스 및 기차역 근처에 구입 가능한 주택 건설을 촉진합니다. TOC 지침에 대한 자세한 내용은 [여기](#)에서 확인할 수 있습니다.

### 면제

면제는 주택 공급 프로젝트 건설을 물리적으로 방해할 수 있는 사전 결정된 인센티브 메뉴에 나열되지 않은 개발 표준의 완화를 요청하는 것입니다. CHIP 조례의 특정 메뉴에 포함된 인센티브에 대한 자세한 내용은 14페이지에서 확인할 수 있습니다.

### Zoning Capacity(구역 지정 용량)

구역 지정 규정과 인센티브 기반 프로그램을 사용하여 특정 숫자의 주택을 건설할 수 있습니다. 밀도가 높은 구역으로 지정된 사이트는 밀도가 낮은 사이트보다 구역 지정 용량이 더 큼니다. 구역 지정 용량은 주 및 지역 법률에 따른 목적과 요구 사항에 따라 매우 이론적(허용되는 최대 주택 수)이거나 보다 현실적인 개발 고려 사항을 기반으로 할 수 있습니다.

## 시 전역 주택 공급 인센티브 프로그램 조례 요약표

\*참고: 모든 프로그램은 해당 코드 섹션의 조항에 따라 제한된 적정 가격의 주택 수량을 제공해야 합니다. 아래 표에 설명되지 않은 개발 표준에 대해 요청된 인센티브 및 면제에는 추가 요구 사항이나 보완 절차가 적용될 수 있습니다.

프로그램	적격성	기본 인센티브	인센티브 메뉴		Public Benefit Options(공공 혜택 옵션)
주 밀도 보너스 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> <li>복합 용도 개발을 포함하여 최소 5채의 주거용 주택을 허용하는 부지에 위치해야 합니다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>밀도(토지 기부를 위해 추가 밀도 사용 가능)</li> <li>주차</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>안마당</li> <li>연면적 비율</li> <li>고도</li> <li>전환 높이</li> <li>건물과 통로 사이의 공간</li> <li>부지 범위</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부지 폭</li> <li>열린 공간</li> <li>밀도 계산</li> <li>평균화</li> <li>주차용 보충 성격의 축소</li> <li>P 존</li> <li>개발 표준 완화</li> <li>노년층 독립 생활 주택</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보육시설</li> <li>다중 침실 주택</li> <li>조사된 역사적 자원 외관 복원</li> </ul>
<b>혼합 소득 인센티브 프로그램</b>					
교통 중심 인센티브 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>주요 교통 정류장에서 0.8km 이내에 위치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>밀도</li> <li>FAR</li> <li>주차</li> <li>고도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>안마당</li> <li>1층 높이 요건</li> <li>전환 높이</li> <li>건물과 통로 사이의 공간</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부지 범위</li> <li>부지 폭</li> <li>열린 공간</li> <li>밀도 계산</li> <li>평균화</li> <li>P 존</li> <li>개발 표준 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보육시설</li> <li>다중 침실 주택</li> <li>나무 보존</li> <li>토지 기부</li> <li>바닥 면적 계산에서 사용할 1층 면제</li> <li>개인 소유의 공용 공간</li> <li>통합 적응형 재사용 프로젝트</li> <li>조사된 역사적 자원 외관 복원</li> </ul>
기회 교통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>빈번한 버스 서비스, 고품질 대중교통 서비스를 제공하는 지정된 교통로에 위치하거나 기회가 더 높은 지역의 메트로 기차역에서 ½ 마일 이내에 위치해야 함</li> </ul>				
기회 교통로 과도 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>기회 교통로 인센티브 지역에 위치한 부지의 가장 먼 대지 경계선에서 750피트 이내에 위치</li> </ul>				
<b>구입 가능한 주택 공급 인센티브 프로그램</b>					
100% 구입 가능한 주택 공급 프로젝트	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리자의 주택을 제외한 모든 주택이 구입 가능한 프로젝트가 되어야 함</li> <li>다세대 또는 주차 구역(P/PB)을 허용하는 모든 구역/토지 사용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>밀도</li> <li>FAR</li> <li>주차</li> <li>고도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>안마당</li> <li>전환 높이</li> <li>1층 활성화</li> <li>1층 높이</li> <li>상업용 주차장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부지 범위</li> <li>부지 폭</li> <li>열린 공간</li> <li>밀도 계산</li> <li>평균화</li> <li>개발 표준 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보육시설</li> <li>다중 침실 주택</li> <li>나무 보존</li> <li>토지 기부</li> <li>바닥 면적 계산에서 사용할 1층 면제</li> </ul>

신앙 기반 조직(FBO) 프로젝트	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 최소 80%의 주택이 FBO가 소유한 토지에서 구입 가능한 가격으로 계약된 프로젝트이어야 함</li> <li>- 자격을 충족한 개발사가 직접 혹은 해당 개발사와 협력을 통해 개발되어야 함</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물과 통로 사이의 공간</li> <li>- 부지 요건*</li> <li>- 안마당*</li> <li>- 건물과 통로 사이의 공간*</li> <li>* 최대 거주 밀도가 5 미만인 FBO 및 공유 지분 프로젝트만 대상으로 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개인 소유의 공용 공간</li> <li>- 통합 적응형 재사용 프로젝트</li> <li>- 조사된 역사적 자원 외관 복원</li> </ul>
공공 토지 프로젝트	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공 기관이 소유하거나 PF 구역으로 지정된 토지에 있는 관리자 주택(중간 소득 및 저소득 주택의 혼합 허용)을 제외하고 모든 주택이 구입 가능한 프로젝트이어야 함</li> </ul>			
공유 지분 프로젝트	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 커뮤니티 토지 신탁/유한 지분 주택 협동조합/근로자 주택 협동조합 신탁이 소유한 토지에서 최소 80%의 주택이 구입 가능한 프로젝트이어야 함</li> </ul>			

## 시 전역 주택 공급 인센티브 프로그램 조례 절차 표

\* GCS 65915에 따라 신청자는 인센티브 메뉴 또는 기타 항목에서 최대 4채의 인센티브(100% 구입 가능한 주택 프로젝트의 경우 5채)를 요청할 수 있습니다. 신청자는 온 메뉴 인센티브와 오프 메뉴 인센티브를 혼합할 수 있습니다.

프로그램	허용된 인센티브 (온/오프 메뉴)	장관급		임의	
		건축 안전국	확대된 행정적 검토	이사의 결정	도시계획위원회 (클래스 3 CUP)
기존 밀도 보너스(DB)	3까지	기본 인센티브 — 밀도 — 주차	행정심사 대상 인센티브 메뉴	해당사항 없음	오프 메뉴 및 개발 표준 면제
기존 대중교통 지향 커뮤니티(TOC)	3까지	기본 인센티브 — 밀도 — 주차 — FAR	해당사항 없음	인센티브 메뉴	해당사항 없음
제안된 주 밀도 보너스 프로그램	4* 까지	기본 인센티브 — 밀도 — 주차  인센티브 메뉴(예외: 화재 위험 심각도가 매우 높은 구역, 해수면 상승 구역 및 해안 지역은 인센티브 메뉴에 해당되지 않음)	<i>Public Benefit Options</i> (공공 혜택 옵션) 인센티브 메뉴에 없는 인센티브(공청회가 필요할 수 있음)	해당사항 없음	개발 표준 포기

시 전역 주택 공급 인센티브 프로그램 조례 절차 표(계속)

프로그램	허용된 인센티브 (은/오프 메뉴)	장관급		임의	
		건축 안전국	확대된 행정적 검토	이사의 결정	도시계획위원회 (클래스 3 CUP)
제안 <b>Mixed Income Incentive Program</b> (혼합 소득 인센티브 프로그램: <b>MIIIP</b> )	4* 까지	기본 인센티브 — 밀도 — 주차 — FAR — 고도  인센티브 메뉴(예외: 화재 위험 심각도가 매우 높은 구역, 해수면 상승 구역 및 해안 지역은 인센티브 메뉴에 해당되지 않음)	<b>Public Benefit Options</b> (공공 혜택 옵션) 인센티브 메뉴에 없는 인센티브(공청회가 필요할 수 있음). 단, 다음과 같은 메뉴 외 요청은 요청할 수 없으며 주 밀도 보너스 프로그램에 따라 처리( <b>FAR</b> , 고도, 안마당/셋백, 열린 공간, 나무 심기, 지상층 요구 사항)	다음에 대한 인센티브 요건: — FAR — 고도 — 안마당/셋백 — 열린 공간 — 나무 심기 — 지상층 요구 사항  개발 표준의 최대 1회 면제	하나 이상의 개발 표준 면제를 요청하는 프로젝트
제안 구입 가능한 주택 공급 인센티브 프로그램( <b>AHIP</b> )	5* 까지	기본 인센티브 — 밀도 — 주차 — FAR — 고도  인센티브 메뉴(예외: 화재 위험 심각도가 매우 높은 구역, 해수면 상승 구역 및 해안 지역은 인센티브	<b>Public Benefit Options</b> (공공 혜택 옵션) 인센티브 메뉴에 없는 인센티브(공청회가 필요할 수 있음).  기본 인센티브/조사된 역사적 자원이 있는 <b>FBO</b> 부지에 대한 인센티브 메뉴  개발 표준의 최대 1회 면제  화재 위험 심각도가 매우 높은 구역, 해수면 상승 구역, 해안 구역, 주거 용도를 허용하지 않거나 지정 또는 조사된 역사 자원의 철거를 요구하는 제조 구역의 프로젝트	개발 표준 최대 3회 면제	3회 이상의 개발 표준 면제

시 전역 주택 공급 인센티브 프로그램 조례 절차 표(계속)

프로그램	허용된 인센티브 (은/오프 메뉴)	장관급		임의	
		건축 안전국	확대된 행정적 검토	이사의 결정	도시계획위원회 (클래스 3 CUP)
		메뉴에 해당되지 않음)			