



LOS ANGELES
CITY PLANNING

시 전역의 주택 인센티브 프로그램, 주택 부지 및 최소 밀도, 거주자 보호 조례

시 전체에 제안된 규정 개정안
공청회 온라인 프레젠테이션

CPC-2023-7068-CA, CPC-2024-387-CA, and CPC-2024-388-CA

LOS ANGELES
CITY PLANNING

July 25, 2024

아젠다

- 오후 5시 - 정보 세션
 - 오후 5:00-5:40 - 시 전역 주택 인센티브 프로그램 조례
 - 질문 나누기
 - 오후 6:00-6:15 - 주택 부지 및 최소 밀도 조례 및 주민 보호 조례
 - 질문 나누기
- 오후 6:30 - 8:00 - 공청회

프레젠테이션 중에도 계속 참여하세요!

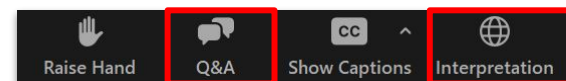
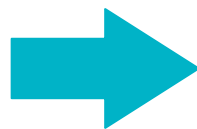
의견과 질문이 있으시면 알려주세요.



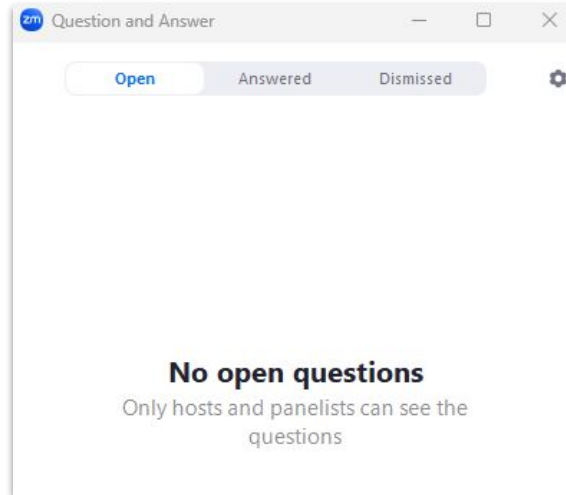
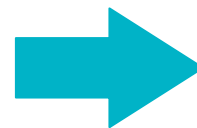
**Traducción al español
está disponible**

한국어 번역 가능

Spanish and Korean translation
available



**Q&A에 질문을
입력하세요.**



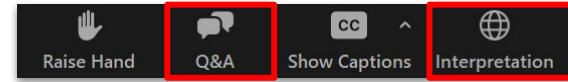
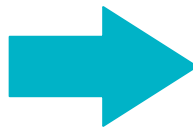
**회의 메모 작성기 또는 봇을
포함한 인공지능은 허용되지
않습니다.**

¡Manténgase conectado con nuestro equipo durante el seminario web!

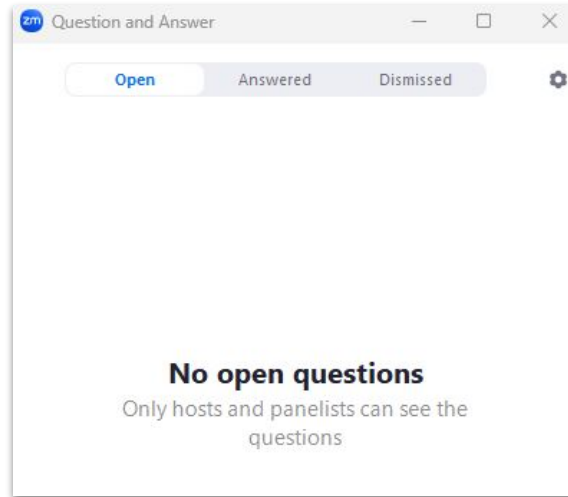
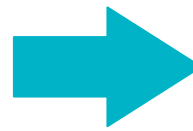
Por favor comparta sus comentarios y preguntas con nosotros.



Traducción al español está disponible
Spanish translation available



Escriba sus preguntas en la sección de preguntas y respuestas



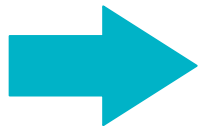
Ninguna herramienta de Inteligencia Artificial, tomadores de notas, o bots no son permitidos en plataformas virtuales que esté organizando el Departamento de Planeación de Los Ángeles (o LACP por sus siglas en inglés).

Image: No-ai-icon.com

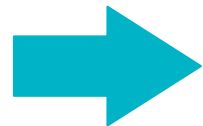
웨비나 도중에도 참여를 유지하기



한국어 번역 가능
Korean translation available



프로그램 전반에 대한 질문이
있으시면 Q&A 기능을 이용해
주시면 마지막에 Q&A 부분에서
답변해 드리겠습니다.



LACP 이벤트를 주최하는 가상
플랫폼에서는 인공지능 회의 도구,
메모 작성기 또는 봇이 허용되지
않는다는 점을 양해해 주시기
바랍니다.

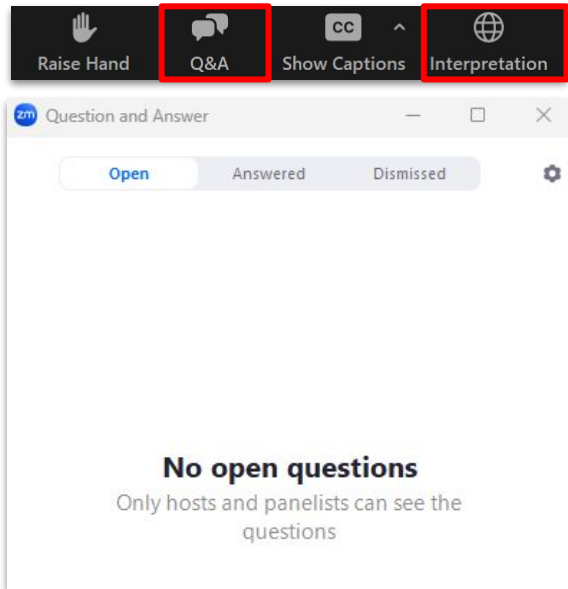


Image: No-ai-icon.com

주택 요소 재구역화 프로그램 배경

2021-2029 주택 요소

- 로스앤젤레스는 8년마다 주택 요소 업데이트라는 정책들을 개발합니다.
- 가장 최근 업데이트에서는 2021년부터 2029년까지 8년간의 공식 주택 목표, 정책, 목표 및 프로그램을 수립했습니다..
- 시의 주택 수요와 목표를 해결하기 위해 확인된 구역 재조정이 필요합니다.
- 2025년 2월까지 시의 최소 구역 재조정 필요량은 255,433세대입니다.
- 이 의무를 이행하지 않으면 중대한 결과를 초래할 수 있습니다.



로스앤젤레스시 주택 요소 2021-2029

규정 위반에 따른 결과

주법에 따라 주정부에서 규정(HCD)을 준수하지 않으면 다음과 같은 불이익을 받을 수 있습니다:

위험에 처한 상당한 자금 (PLHA, AHSC, IIG, TCC, Planning Grants, etc.),

로컬 조닝 제어 손실 (빌더스 리메디),

주택 손실 없는 요건

법원 부과 벌금(월 최대 60만 달러) 및 구역 설정에 영향을 미칠 수 있고 준수를 요구하는 기타 법원 조치.



이미지: 3000 네브라스카, 15층, 1600세대 규모의 산타모니카시 빌더스 리메디 프로젝트

구역 재지정 (Rezoning) 프로그램 고려 사항

구역 재조정 전략의 핵심 요소는 다음과 같습니다:

- 주택 요소 업데이트 프로세스를 통해 개발된 도시 전체 주택 우선순위
- 대중 및 의사결정권자의 의견
- 주 주택 리조닝법 프로그램 요건에는 다음이 포함됩니다:
 - 공정 주택 증진(AFFH) 목표
 - 저소득 지역 요구 사항



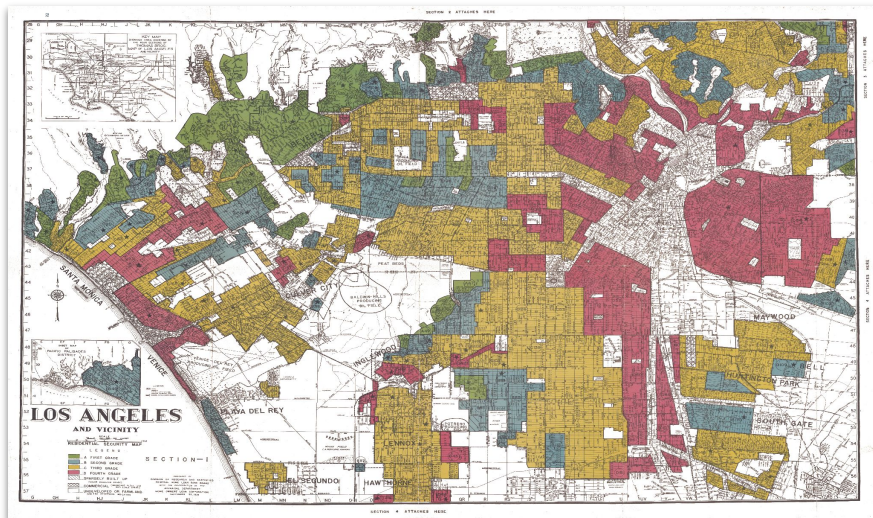
플로렌스 밀스 아파트
3501-3509 사우스 센트럴 애비뉴.

이미지: 2022 상업용 부동산 어워드: 저렴한 주택, 로스 앤젤레스 비즈니스 저널

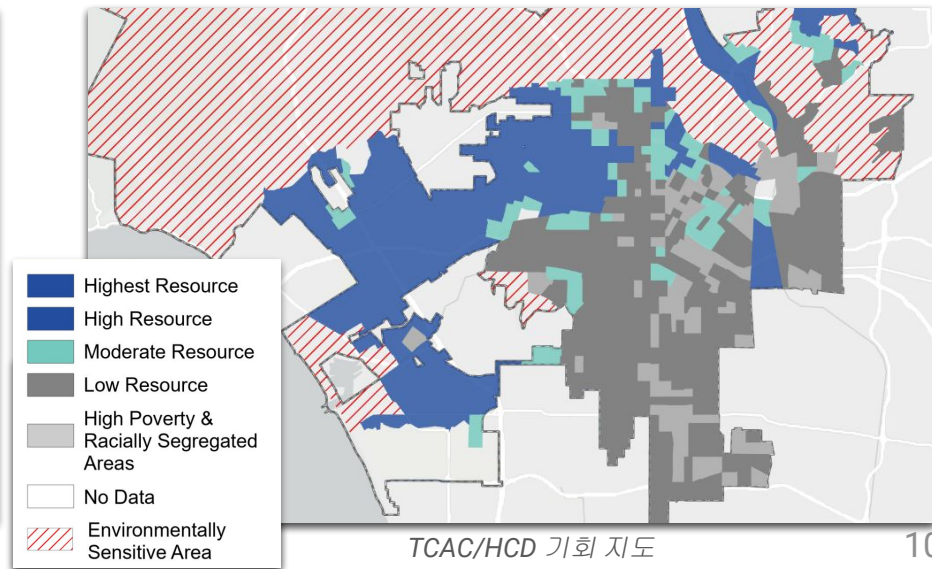
공정 주거 증진 (AFFH)

AFFH는 다음과 같이 정의됩니다:

“차별에 맞서 싸우는 것 외에도 차별의 패턴을 극복하고 기회 제공을 차단하는 장벽이 없는 포용적인 커뮤니티를 조성하는 의미 있는 조치를 취하는 것..”



1939년 로스앤젤레스카운티 중부 레드라인 지도

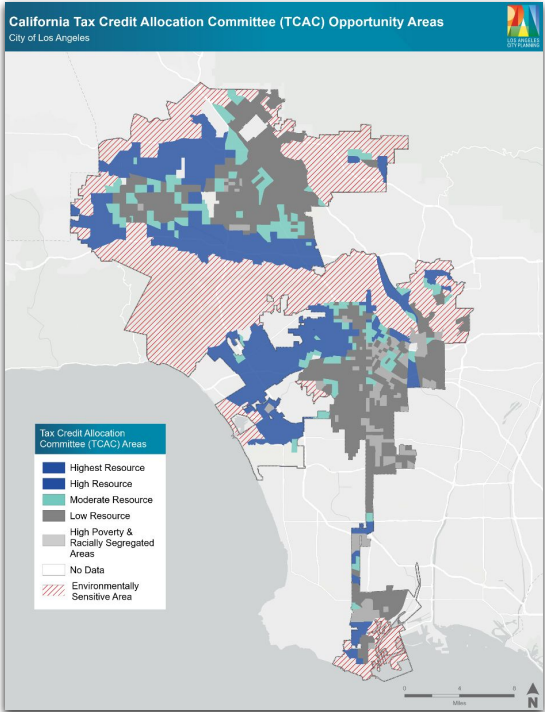
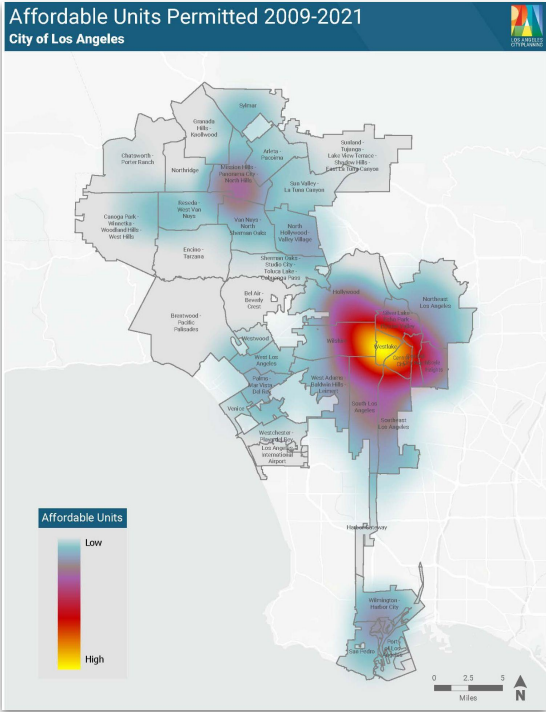


TCAC/HCD 기회 지도

공평한 구역 재조정 접근 방식

주택 재조정 프로그램은 다음과 같은 방법으로 주택과 기회에 대한 접근성을 확대하는 것을 목표로 합니다:

- 기회가 많은 지역에 신규 주택 공급 역량 집중
- 이주 및 주거 압박에 취약한 지역사회 보호를 위한 세입자 보호 강화
- 직장 and 대중교통이 가깝고 환경적으로 위험한 지역으로부터 떨어진 곳에 주거지를 장려



홍보 및 피드백

리조닝 프로그램 홍보

- 영어, 스페인어, 한국어로 진행되는 6개의 라이브 웨비나
- 57개의 이벤트와 미팅에 3,000명이 넘는 사람들이 참여했습니다. 여기에는 다음이 포함됩니다:
 - 커뮤니티 기반 조직과의 파트너십
 - 지역 협의회 연합 회의
 - 커뮤니티 이벤트(시클라비아, 테이스트 오브 소울 등 포함)
- 최초의 디지털 홍보 캠페인이 포함되었습니다:
 - 40만 회 이상의 조회수를 기록하고 20만 명 이상의 이해 관계자를 참여시킨 LA in a Minute의 타겟팅 소셜 미디어 캠페인
 - 1백만 명 이상의 이해관계자에게 도달한 구글 광고 및 디지털 참여, 그 중 54%는 34세 미만입니다.



상단,
에스페란자에서
의 참여형
액티비티 / PSR
LA (4/2024)



하단: 시 직원과
로스앤젤레스
인도적 이민자
권리연합
(CHIRLA)
(04/2024)

공유 단계에서 들은 내용입니다:

- 기회가 많은 지역의 저렴한 주택에 인센티브 제공
- 환경 정의에 대한 고려 사항 확대
- 공정 주택 목표를 확실하게 달성하는 계획의 중요성 강조
- 프로젝트 간소화 절차 개선
- 기회의 거리 전환 인센티브 지역 확대
- 단독 주택 지역의 개발 지원
- 경제성 설정 옵션에 급격히 낮은 소득 및 중간 소득 카테고리를 추가
- 더 많은 다인실 유닛
- 단독 주택 신앙 기반 부지 취득에 대한 가드레일 강화
- RSO 교체 요건 및 세입자 보호 강화
- 마케팅 및 홍보를 통해 저렴한 주택에 대한 접근성 향상

시 전체 주택 인센티브 프로그램 (CHIP) 조례안

시 전체에 제안된 코드 개정안
공청회를 위한 온라인 프레젠테이션

CPC-2023-7068-CA

LOS ANGELES
CITY PLANNING

July 25, 2024

시 전역 주택 인센티브 프로그램 조례

주정부 밀도 보너스 프로그램

주 밀도 보너스 법 규정 수정

새로운 AB 1287에 맞춰 100% 밀도 보너스 제공

혼합 소득 인센티브 프로그램

대중교통 중심 인센티브 지역

기회의 거리

거리 트랜지션 영역

저렴한 주택 인센티브 프로그램

기회 기반 100% 저렴한 주택 인센티브

종교 기반 단체 인센티브(80~100% 저렴)

공공시설(PF) 구역/공공 소유 토지 인센티브

참고: 모든 프로그램은 지자체 규정의 예외 섹션(12.22)에 있습니다.

CHIP 전략

저렴한 주택에 밀도 보너스 제공

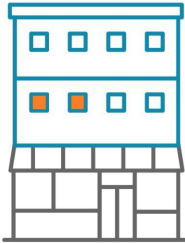
- 각 프로그램마다 더 많은 조닝 '인센티브'(추가 높이, 더 큰 건물 외피 또는 용적률, 주차 요구 사항 감소, 야드 감소 등)를 위해 설정된 각기 다른 경제성을 요구합니다.

저렴한 유닛의 비율이 높은 프로젝트에 더 큰 보너스를 부여

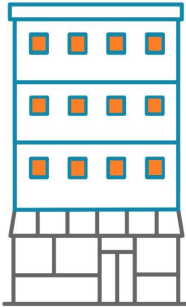
- 그러나 기본 조닝, 중간/높은 자원 지역, 대중교통과의 근접성도 인센티브 규모에 영향을 미칩니다.



기본
조닝 규정



혼합 소득
저렴한 주택
보너스



100%
저렴한 주택
보너스

CHIP 전략

인센티브 메뉴

- 프로젝트는 미리 설정된 “인센티브 메뉴”에서 다양한 인센티브를 활용할 수 있습니다.
- 추가 인센티브에는 야드/셋백 감소, 통로 축소 등이 포함됩니다.

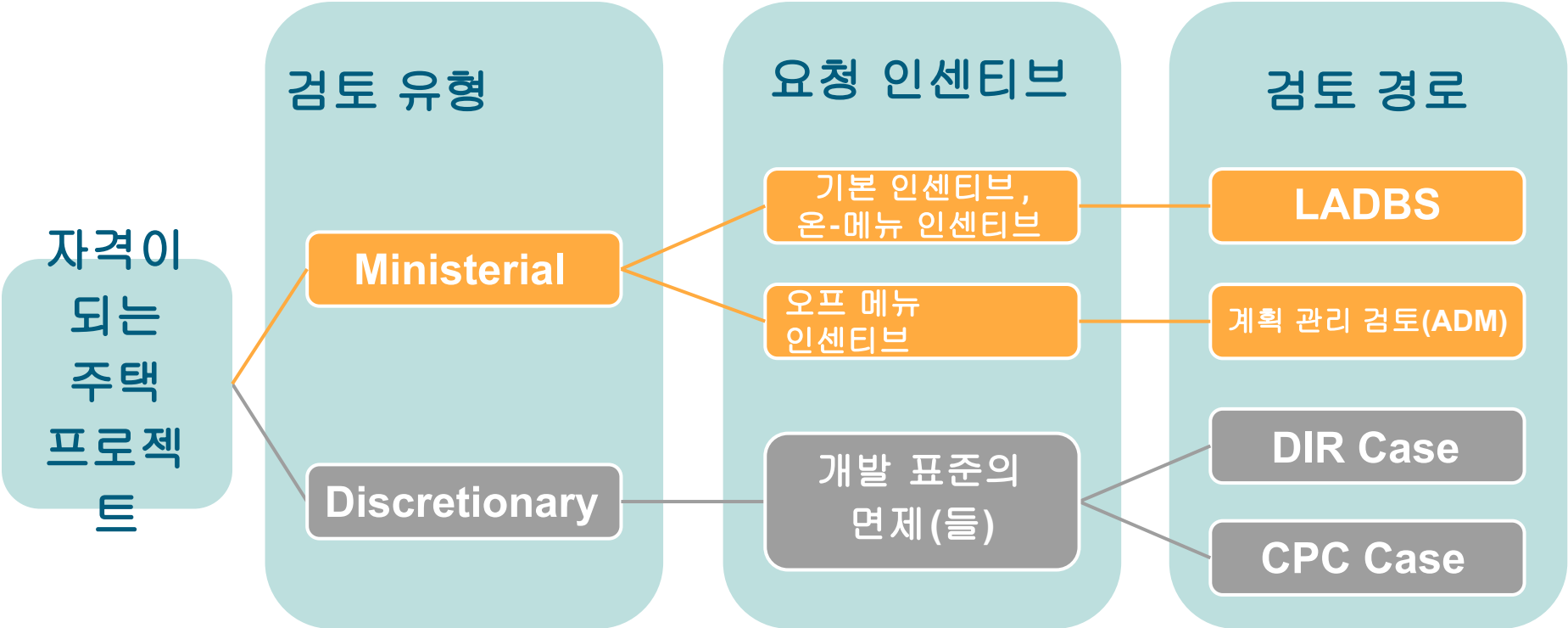
공공 혜택 옵션

- 커뮤니티 혜택에 대한 대가로 제공되는 바이라이트 개발 보너스
- 보육 시설, 가족 수용 규모, 개인 소유 공용 공간 등의 옵션이 있습니다.

(i) **Public Benefit Options.** Per Paragraphs (e)(ii) or (f)(ii), all Projects that qualify for the Base Incentives contained in this subdivision shall be eligible for one or more of the following Public Benefit Options. Projects utilizing the Opportunity Corridor Transition Incentive Area are not eligible for Public Benefit Options. If a Project includes five of the following Public Benefit Options, they shall receive an additional 11 feet in height.

- (1) **Childcare Facility.** A Project that includes a Childcare Facility located on the premises of, as part of, or adjacent to, the project, shall be granted either of the following:
 - (i) An additional Density Bonus that is, for purposes of calculating residential density, an increase in the floor area of the project equal to the floor area of the Childcare Facility included in the project, or
 - (ii) An additional Incentive on or off the Additional Menu of Incentives that contributes significantly to the economic feasibility of the construction of the Childcare Facility. Projects that utilize this incentive may request an additional 11 feet in height.
- (2) **Multi-Bedroom Units.** A Project that includes a minimum of 40% of Residential Units as 2-bedrooms or larger, shall be granted additional Floor Area up to 0.5 FAR or an additional 11 feet in height.
- (3) **Preservation of Trees.** Additional 11 feet of height may be awarded for projects that maintain existing mature, Significant Trees (any tree that measures 12 inches or more in diameter at four and one-half feet above the average natural grade at the base of the tree and/or is more than 35 feet in height), as verified by a focused Tree Report prepared by a certified arborist. A covenant shall be filed with LADBS that requires the tree to be maintained for at least 15 years unless a certified arborist certifies that the tree is dead, dying or dangerous to public health.
- (4) **Land Donation.** An applicant for a subdivision, parcel map or other residential development approval that donates land for housing to the City of Los Angeles satisfying the criteria of California Government Code Section 65915(g), as verified by the Department of City Planning, shall be granted a minimum Density Bonus of 15%. The Department of City Planning may adopt administrative guidelines for the purpose of clarifying procedures associated with the implementation of Land Donations pursuant to California Government Code Section 65915(g).
- (5) **Active Ground Floor Exemption from Calculation of Floor Area.** Active uses, up to 1,500 square feet, located on the ground story shall be exempt from the calculation of floor area.
 - (i) For the purposes of exempting active uses on the ground story from calculating floor area, active space shall be designed and intended for General Commercial Uses, such as restaurants, counter service, general

프로젝트 검토 절차



참고: 이 차트는 간소화된 프로젝트 검토 절차를 나타냅니다.

프로그램 및 개정 사항 요약

환경적 고려 사항 개정

환경 정의 고려 사항

- 새로운 '환경 고려 영역' 정의에 사이트를 포함시켰습니다:
 - 이전에 주유소, 자동차 수리/정비소로 사용되었던 부지,
 - 가스/석유 유정,
 - 드라이클리닝 시설,
 - 주 데이터베이스에 등재된 위험 물질 현장으로부터 500피트 이내,
 - 석유 시추 구역 내 사이트,
 - 석유 유정 또는 유전의 완충지대에 있는 프로젝트
- 프로그램에서 인센티브 메뉴를 사용하려면 연구 및 추가 조치 필요 없음 서한이 필요합니다.

확장된 제한 사항

- 인센티브에 대한 제한 및 감소된 혜택:
 - 주거 용도가 허용되지 않는 CM, MR1, MR2 구역
 - 해안 지대
 - 지정된 역사적인 지역

절차 및 인센티브

- **확장된 관리 검토**
 - 절차는 밀도 보너스 섹션에서 이동되어 프로그램 전체에서 사용할 수 있도록 제13조에 추가되었습니다.
- **100% 저렴한 유닛 프로젝트**
 - 주 인센티브가 주 밀도 보너스 섹션에서 AHIP로 이동했습니다.
- **개발 기준 인센티브 수정**
 - 프로젝트는 수치 기반 개발 기준에서 20% 완화 외에도 수치 기반 개발 기준이 아닌 개발 기준에서 편차를 요청할 수 있습니다.
- **멀티 베드룸 인센티브**
 - 침실 3개 이상의 유닛을 제공하는 대상 프로젝트에 인센티브 계산을 위한 두 가지 옵션을 제공하도록 수정되었습니다.

프로젝트 면제 사항

저렴한 주택 연계 수수료 면제

LAMC 19.18에 따른 저렴한 주택 연계 수수료는 프로젝트가 다음 수준(보통 40%, 저소득 20%, 매우 저소득 11%, 극저소득 8%)의 현장 제한형 저렴한 주택을 제공하지 않는 한 수수료를 지불하도록 규정하고 있습니다.

개정된 조례는 혼합 소득 인센티브 프로그램을 활용하는 프로젝트에 대한 수수료 면제를 추가하여 저렴한 주택 연계 수수료를 개정합니다.

프로젝트 리뷰(현장 계획 검토) 면제

LAMC 16.05에 따른 프로젝트 리뷰는 50개 이상의 시세 유닛이 있는 다가구 프로젝트에 필요한 재량 승인입니다.

수정된 조례는 프로젝트가 연계 수수료를 면제받는 데 필요한 경제성 요건에 부합하는 제한적 저렴한 주택을 제공하는 프로젝트에 대한 면제 조항을 추가하여 코드의 프로젝트 리뷰 섹션을 수정합니다(LAMC 섹션 19.18.B.2(b)).

주 밀도 보너스 프로그램 수정 사항

주 밀도 보너스 프로그램



시의 밀도 보너스 프로그램에 대한 종합적인 업데이트

- 주 밀도 보너스 법을 대폭 수정한 주 법률을 반영합니다.

주요 수정 사항



- 더욱 예측 가능하고 간소화된 프로젝트 검토를 위해 업데이트된 절차
- 대상 인구를 위한 주택에 대한 새로운 인센티브 및 주차 요건 완화
- AB 1287(2023)에 따라 최대 100%의 추가 밀도 보너스를 허용하는 조항 통합

주요 개정 사항 요약

수정된 FAR 인센티브

- C 구역(Zones)의 FAR 보너스 축소
- 온-메뉴 인센티브를 통한 FAR 보너스 지급 대상에서 R 구역을 제거했습니다.
- 지정 역사 자원을 보유한 사이트를 자격 조건에서 제외하는 예외를 추가했습니다.

개정된 높이 인센티브

- 최대 1층 또는 11피트 높이 증가를 허용하는 간소화된 높이 인센티브

Zones	Initial Draft (03/2024)	Revised Draft (06/2024)
C Zones	3:1 또는 35% 중 더 큰 값	2.5:1 또는 35% 중 더 큰 값 예외: 지정 역사 자원 또는 기여도 요소가 있는 사이트는 FAR 보너스를 받을 수 없습니다.
R Zones	밀도 보너스 비율과 동일한 비율로 증가합니다. 예외: RD 구역 (Zones) 또는 그 이상 제한적인 구역 경우 해당되지 않음	해당사항 없음

혼합 소득 인센티브 프로그램
(MIIP)
수정 사항

기회 코리더 인센티브 구역

주요 도로를 따라 주택 개발 잠재력을 높이는 데 중점을 두고, 기회도가 높은 지역의 일자리와 대중교통이 풍부한 위치에 주택 개발을 장려합니다.

디자인 아웃컴:

- 대중교통과의 근접성에 따라 코리더의 4~7층 건물을 장려하도록 인센티브가 조정되었습니다.
- 기회 코리더에 인접한 누락된 소규모 중간 주택 유형에 대한 기회

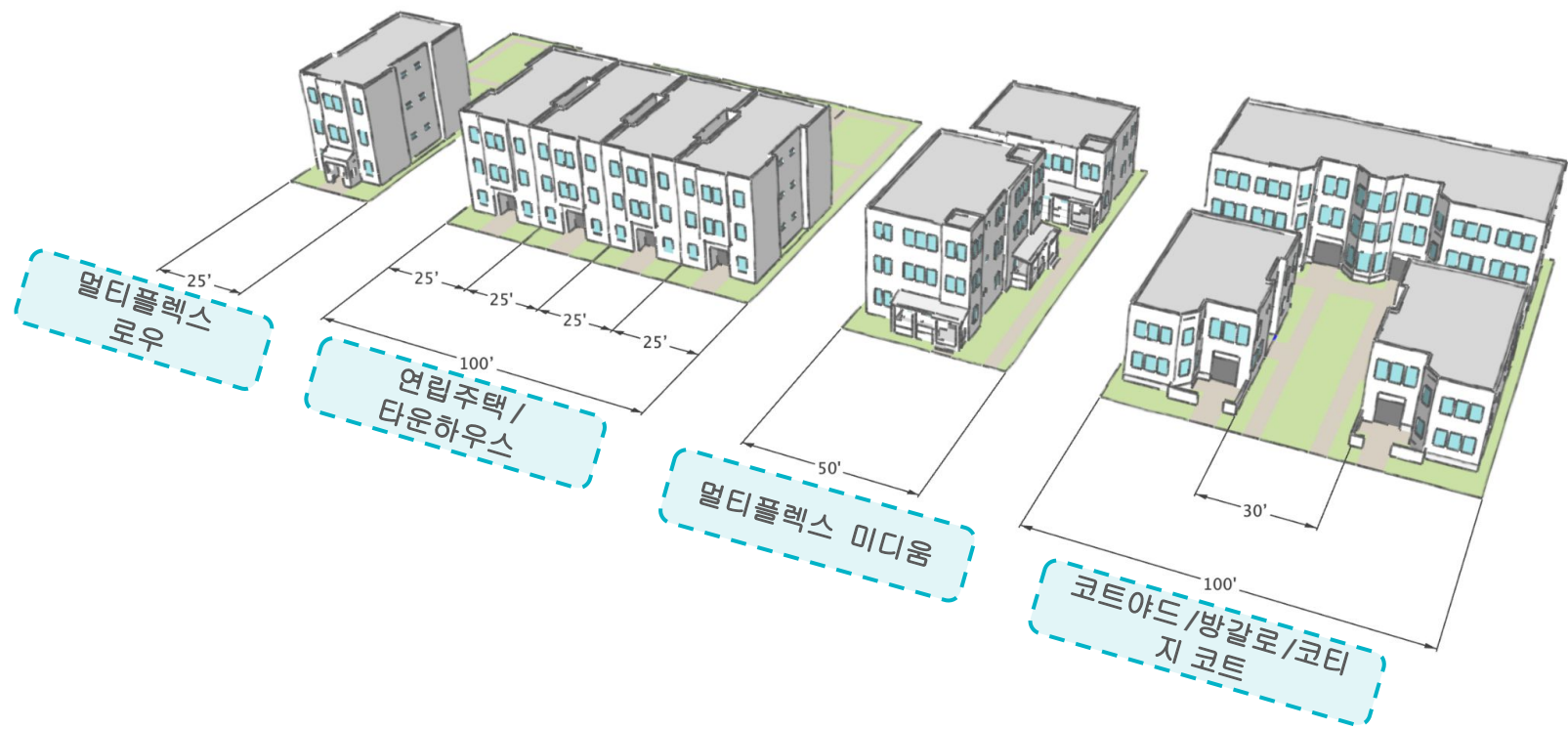


기회 코리더 →

전환 구역 →

소규모 주거 지역

코리더 전환 구역



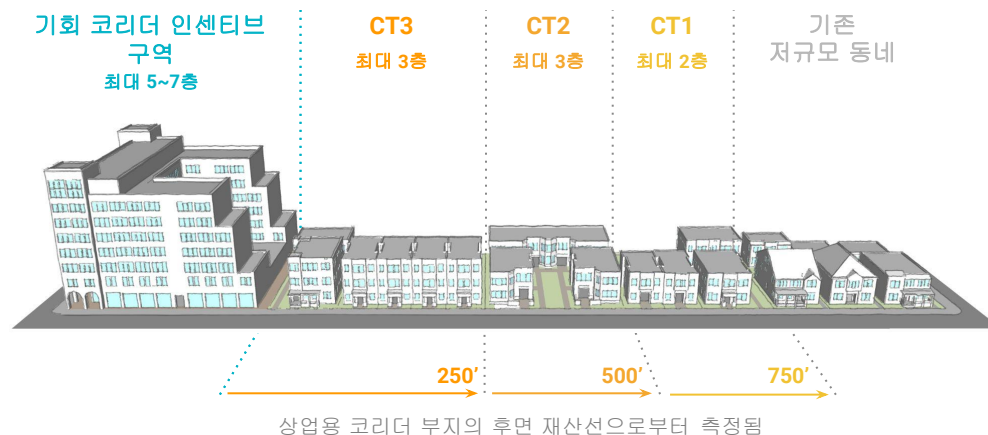
코리더 전환 인센티브 지역

개정된 조례 초안 (06/2024)

대상 영역	기회 코리더와의 거리	Number of Units	FAR (max)
CT1	(350) 750 피트	최대 6개 유닛	1.15 - 1.45
CT2	(150) 500 피트	최대 10개 유닛	1.60 - 2.0
CT3(New)	250 피트	최대 16개 유닛	2.15 - 2.9

참고: HPOZ 및 비기여 엘리먼트의 밀도는 최대 10개 단위로 제한됩니다.

코리더 전환인센티브 구역 다이어그램



대중교통 중심 인센티브 지역 (TOIA)

- 주요 대중교통 정류장에서 0.5마일 이내에 위치한 사이트는 단계별 개발 인센티브를 받을 수 있습니다.
- 대중교통의 근접성에 따라 4~7층 건물에 맞게 수정된 인센티브 제공
- 밀도 및 건물 규모 인센티브 확대 제공
- 기존 TOC 가이드라인을 종료일 이후 명문화합니다.



재거, 팜스
이미지: Apartments.com

TOIA 개정안

개정된 조례 (06/2024)

- 저기회 지역에 위치한 프로젝트에 대한 수정된 밀도 보너스
- 상업용 부지에 대한 연면적 인센티브 확대

대상 영역	밀도 보너스	FAR (max)
T1	낮은 기회: 90% 높은 기회: 100%	R zones: 35% C zones: 3.0 또는 40% 증가
T2	낮은 기회: 100% 높은 기회: 120%	R zones: 35% C zones: 3.25 또는 40% 증가
T3	낮은 기회: 110% 높은 기회: 바닥 면적에 의한 제한	R zones: 40% C zones: 3.75 또는 50% 증가
T4	낮은 기회: 120% 높은 기회: 바닥 면적에 의한 제한	R zones: 45% C zones: 4.25 또는 55% 증가

참고: HPOZ 및 비기여 요소는 FAR 인센티브를 받을 수 없으며 추가 높이가 1층으로 제한됩니다.

제한된 저렴한 유닛 요건

초기 초안 (03/2024)

Market Tier	Incentive Program		Minimum Percent of Total Units Provided as Restricted Affordable Units		
	Transit Oriented Incentive Area	Opportunity Corridors Incentive Area	Income Level		
			Extremely Low Income (For Rental or For Sale)	Very Low Income (For Rental or For Sale)	Low Income (For Rental or For Sale)
Low Market Tier	T1	-	9%	12.5%	21%
	T2	OC-1	10%	13%	22%
	T3	OC-2	11%	14%	23%
	T4	OC-3	12%	15%	25%
Medium Market Tier	T1	-	10%	13%	21%
	T2	OC-1	11%	14%	22%
	T3	OC-2	12%	15%	24%
	T4	OC-3	13%	16%	26%
High Medium Market Tier	T1	-	11%	14%	22%
	T2	OC-1	12%	15%	23%
	T3	OC-2	13%	16%	25%
High Market Tier	T1	-	12%	15%	23%
	T2	OC-1	13%	16%	24%
	T3	OC-2	14%	17%	25%
	T4	OC-3	16%	19%	29%

수정 초안 (06/2024)

Market Tier 마켓 계층	Incentive Program 인센티브 프로그램		전체 유닛 중 저렴한 유닛으로 제공되는 최소 비율		
	대중교통 중심 인센티브 지역	기회 코리더 인센티브 지역	Income Level/ 소득 수준		
			Extremely Low Income	Very Low Income	Low Income
Low and Medium Market Tiers 중저가 및 중간 시장 계층	T-1	-	9%	12.5%	21%
	T-2	OC-1	10%	13%	22%
	T-3	OC-2	11%	14%	23%
	T-4	OC-3	12%	15%	25%
High Medium and High Market Tiers 중상위 시장 계층	T-1	-	11%	14%	22%
	T-2	OC-1	12%	15%	23%
	T-3	OC-2	13%	16%	25%
	T-4	OC-3	14%	17%	27%

새로운 혼합형 옵션

- 프로젝트에서 필요한 적정 유닛 비율을 충족하기 위한 선택적 경로
- 프로젝트는 단 하나의 소득 범주 대신 여러 소득 수준의 조합 중 하나를 제공합니다.
- 새로운 소득 카테고리 포함
 - 극빈층(AMI의 0~15%)
 - 중간 소득(AMI의 100 - 120%)
- 계약된 ALI 또는 ELI 유닛 1개는 3베드룸 유닛으로 제공되어야 합니다.

Market Tier 마켓 계층	전체 유닛 중 저렴한 유닛으로 제공되는 최소 비율			
	Income Level/ 소득 수준			
	Acutely Low Income	Extremely Low Income	Very Low Income	Moderate Income
Lower Opportunity Areas/ 기회가 낮은 지역				
중저가 및 중간 시장 계층	-	4%	8%	-
중상위 시장 계층	-	5%	9%	-
Higher Opportunity Areas/ 기회가 높은 지역				
중저가 및 중간 시장 계층	1%	4%	-	18%
중상위 시장 계층	1%	5%	-	20%

MIIP의 기술적 수정 사항

주제	코드 섹션	기술 개정(수정 초안 06/2024)
바닥 면적 인센티브	12.22 A.38 (e)(2) and (f)(2)	<ul style="list-style-type: none"> 향후 주차 공간을 활성 용도로 전환할 수 있도록 주차 공간을 바닥 면적 계산에 포함하지 않도록 하는 주차 시설 설계의 유연성을 위한 조항이 추가되었습니다.
	12.22 A.38 (e)(2)	<ul style="list-style-type: none"> R 구역에 위치한 사이트에 대한 FAR 인센티브는 T-1에서는 5%, T-2, T-3, T-4에서는 10% 감소되었습니다. C 구역에 위치한 사이트에 대한 FAR 인센티브는 T-1, T-2, T-3 및 T-4에서 0.25 FAR 감소되었습니다.
	12.22 A.38 (f)(2)	<ul style="list-style-type: none"> C 구역에 기회 코리더-1(OC-1) 인센티브 3.5:1 또는 40% 중에서 더 큰 비율을 적용하도록 FAR을 증가시켰습니다.
인센티브 메뉴	12.22 A.38 (h)(2)	<ul style="list-style-type: none"> PF 구역 인센티브를 P 구역 인센티브로 업데이트했습니다.

저렴한 주택 인센티브 프로그램 (AHIP) 개정 사항

저렴한 주택 인센티브 프로그램 (AHIP)



100% 저렴한 주택 프로젝트

도시 전역, 높음 및 보통 기회 지역, 차량 주행 거리가 낮은 지역의 다가구 주거 용도를 허용하는 부지에 적용됩니다.



공공 토지 프로젝트

"P" 주차 구역, 'PF' 공공시설 구역 및 공공기관 소유 부지에 100% 저렴한 주택에 대한 인센티브 제공



신앙 기반 조직(FBO) 프로젝트

FBO 소유 토지에 80~100% 저렴한 주택 개발 인센티브 제공

주법 및 AHIP(AB 1763/2334)

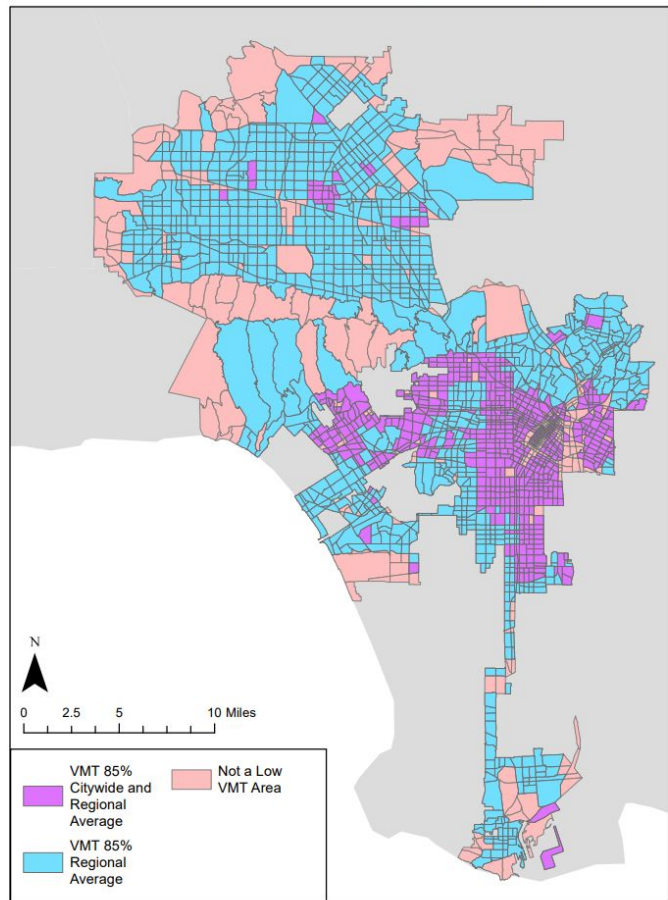
주법 인센티브:

- 도시 전체, 80% 밀도 증가 및 유닛당 0.5대의 주차 공간
- 주요 환승 정류장(MTS) 또는 낮은 VMT 지역으로부터 ½마일 이내, 밀도 무제한 및 33피트 또는 3층 높이 증가

AHIP:

- AHIP는 주 밀도 보너스 법의 조항과 일치하거나 이를 초과하도록 설계되었습니다.
- 중간 및 높은 기회 지역의 프로젝트에 대한 인센티브를 강화하여 공정 주택을 적극적으로 증진합니다.

DRAFT Low VMT Areas (AB 2334)



자격 수정 사항

- 100% 저렴한 인센티브를 통합하기 위한 수정 사항이 적용되었습니다.
- 화재 위험 심각도가 매우 높은 지역, 해수면 상승 지역, 공장 지역, 환경 고려 지역, 역사 유적지에 있는 부지는 이제 AHIP를 통해 제한된 주정부 인센티브를 받을 수 있습니다.
- 이러한 프로젝트는 인센티브 메뉴에 제한적으로 사용할 수 있습니다.
- 프로젝트에 따라 오프 메뉴 인센티브 요청에 대해 추가적인 공지와 공청회가 필요할 수 있으며, 이 경우 이의신청이 가능합니다.



할리우드 저수지
이미지: 원 워터 LA 2040 계획

기본 인센티브

- 최대 허용 주거 밀도가 5 미만인 경우
- 최대 허용 주거 밀도 5 이상

Subarea	주차 공간	밀도	바닥 면적 비율	높이
도시 전체	유닛당 0.5칸	일치하는 주 밀도 보너스 (80%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1.5:1 (최대) ● 최고 3.0:1 또는 35% 	<ul style="list-style-type: none"> ● 1' or 1 층 ● 2' or 2 층
낮은 VMT/ ½마일의 MTS	필요 없음	FAR에 의해 제한됨	<ul style="list-style-type: none"> ● 2.0:1 (최대) ● 3.5:1 또는 50% 중 가장 큰 값 	<ul style="list-style-type: none"> ● 1' or 1 층 ● 3' or 3 층
보통 및 높은 기회	필요 없음 비주거용 주차 공간은 25% 감면받을 수 있습니다.	FAR에 의해 제한됨	<ul style="list-style-type: none"> ● 2.5:1 (최대) ● R Zones: 3.5 : 1 또는 50% 중 가장 큰 값 ● C Zones: 4.5:1 또는 55% 중 가장 큰 값 	<ul style="list-style-type: none"> ● 1' or 1 층 ● 3' or 3 층

용적률 (FAR) 개정 사항

FAR 기본 인센티브

- 최대 허용 주거 밀도가 5세대 미만인 부지는 초안 1.0보다 낮은 FAR 인센티브를 받습니다.
- 기회 지역의 상업 구역에 대한 보다 높은 FAR 인센티브가 추가되었습니다.

- 최대 허용 주거 밀도 5 유닛 미만
- 최대 허용 주거 밀도 5 유닛 이상

자격 지역	FAR
도시 전체	<ul style="list-style-type: none"> ● 1.5:1 최대 ● 3.0:1 또는 35% 증가 중 더 큰 값
차량 이동이 적은 지역 또는 주요 대중교통 정류장으로부터 ½마일 이내의 지역	<ul style="list-style-type: none"> ● 2.0:1 최대 ● 3.5:1 또는 50% 증가 중 더 큰 값
중간 및 높은 기회 지역	<ul style="list-style-type: none"> ● 2.5:1 최대 ● R Zones: 3.5:1 또는 50% 증가 중 더 큰 값 C Zones: 4.5:1, 또는 55% 증가 중 더 큰 값

공공 토지 프로젝트 개정 사항

초안 2에서 적격 프로젝트 유형으로 추가된 공공 토지 프로젝트

- 공공기관 소유 토지 또는 공공시설 (PF) 구역에 100% 소득 제한 요건 적용
 - 기본 밀도 및 기준을 설정합니다:
 - 가장 제한이 적은 인접 구역 또는
 - FAR 3:1+ 3층 높이 또는 33피트 중 더 큰 값 또는
 - 이사회 결의를 통해

프로젝트 유형	유닛 요구 사항	필요한 총 유닛
100% 저렴한 주택 프로젝트	100% 소득 제한, 중간 소득 유닛은 최대 20%까지 가능	5
신앙 기반 단체 프로젝트	80 - 100% 소득 제한, 제한 유닛의 최대 20%는 중간 소득에 해당할 수 있습니다.	5
공공 토지 프로젝트	100% 소득 제한	5

신앙 기반 기관 프로젝트

- 신앙 기반 기관 프로젝트(FBO)는 신앙 기반 기관이 소유한 토지에 80%의 유닛이 중산층 및 저소득층으로 제한되는 5세대 이상의 주택 개발입니다.
- 2024년 초에 법으로 제정된 주 상원 법안 4에 대한 대안으로 AHIP의 FBO 인센티브가 제공됩니다.



신앙 기반 프로젝트 렌더링
이미지: AIA 시애틀

신앙 기반 기관 프로젝트

주요 조항 개정

- **싱글 패밀리 인수:** 2024년 1월 1일 이후에 FBO가 구매한 단독주택 구역 부지는 기존 교회 또는 예배당이 있는 부지로부터 528피트(0.1마일) 이내에 위치하지 않는 한 신앙 기반 조직 프로젝트 인센티브를 사용할 수 없습니다.
- **자격을 갖춘 개발자:** FBO 프로젝트는 적격 개발자(지역 공공 기관, 비영리 개발자 또는 FBO가 이전에 계약한 적이 있는 개발자)가 개발하거나 이들과 협력하여 개발해야 합니다.
- **토지 소유권:** 종교 기반 단체가 프로젝트를 신청할 때 토지를 소유하고 있어야 합니다.



테르너 센터: 성 요셉 테라자 팔레라
오글랜드, 캘리포니아

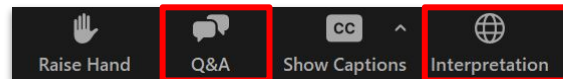
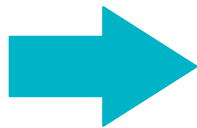
질문 및 답변

프레젠테이션 중에도 계속 참여하세요!

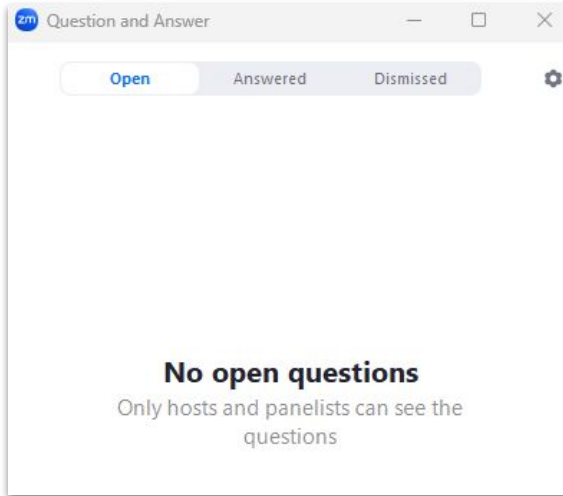
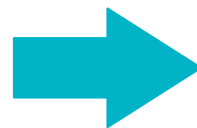
의견과 질문이 있으시면 알려주세요.



**Traducción al español
está disponible**
한국어 번역 가능
Spanish and Korean translation
available



**Q&A에 질문을
입력하세요.**



**회의 메모 작성기 또는 봇을
포함한 인공지능은 허용되지
않습니다.**

제안된 주택 부지 및 최소 밀도 조례

시 전체에 제안된 코드 개정안
공청회 온라인 프레젠테이션

CPC-2024-387-CA

LOS ANGELES
CITY PLANNING

July 25, 2024

주택 부지 및 최소 밀도 조례 요약

- 제안된 조례는 2021-2029 주택 요소(부록 4.1)와 구역 재조정 프로그램에서 확인된 다양한 유형의 부지에 대한 주 주택 법 규정을 충족하기 위해 마련되었습니다. 이러한 유형의 사이트에는 다음이 포함됩니다:
 - 적절한 사이트 목록 (Appendix 4.1)
 - 이전 주택 부지 인벤토리에서 확인된 부지 (Appendix 4.1의 P열)
 - 저소득층 지역 재조정 사이트
- 주택 부지 조례 조항:
 - 주택 대체하기
 - 손손실 없음
 - 바이라이트 (By-right) 개발 검토
 - 최소 밀도

저소득층 재구역 지정 사이트

- Cal. 주법 65583.2(h) 조항은 시에서 저소득 가구에 대한 RHNA 할당을 위한 충분한 부지를 파악할 수 없는 경우, 충분한 저소득 재조정 부지를 지정해야 한다고 규정하고 있습니다.
- **저소득 지역 재조정 사이트는 반드시**
 - 에이커당 최소 20개의 주거 유닛 밀도 유지
 - 최소 16개의 주거 유닛을 허용
 - 저소득층을 위해 최소 20%의 유닛을 배정하는 프로젝트에 대해 직권 승인 절차를 허용

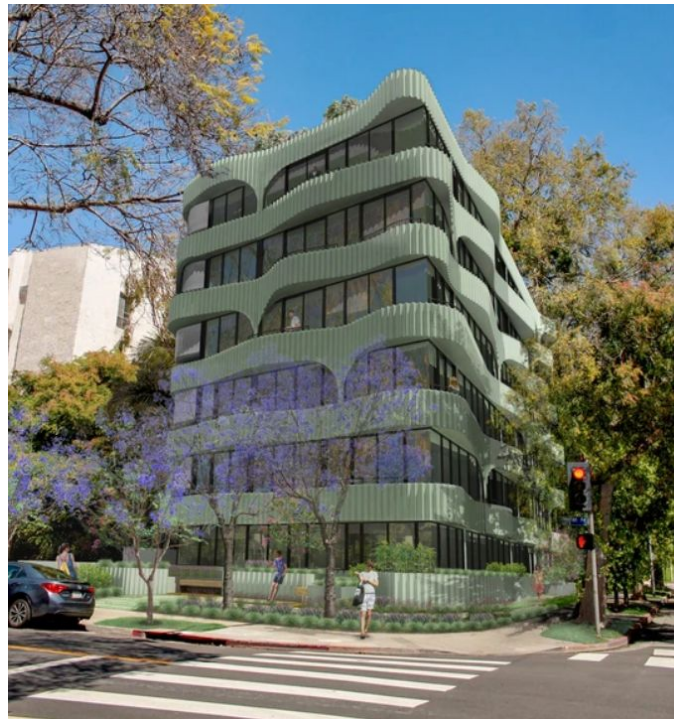


Image: Warren Techentin Architecture

By Right (바이라이트) 개발 검토

이전 주택 부지 목록에 포함된 부지는 저소득층을 위한 저렴한 주택으로 최소 20%를 확보한 경우 주거용으로 사용할 수 있도록 지역을 재지정해야 합니다.

“주거용 사용권”이란 다음을 의미합니다:

- 프로젝트는 객관적인 기준을 충족하는 경우 승인되어야 합니다.
- 신규 세분화 (new subdivisions)를 제외한 임의 검토(예: DIR, CUP 등) 없음
- CEQA 없음



주택 부지 및 최소 밀도 조례

주요 개정 사항: 존 분류별 최소 밀도

- 부지 면적 2,000제곱피트당 주거 유닛 1개(이전에는 부지 면적 2,183제곱피트당 주거 유닛 1개 또는 에이커당 20유닛).
- 다음 구역(Zones)의 거의 모든 부지에 주거 용도가 있는 프로젝트에 도시 전체에 적용됩니다:
 - **R3, RAS3, R4, RAS4, R5, CR, C1, C1.5, C2, C4, C5, & CM**
- RD1.5 및 RD 2 구역의 고가 또는 중가 주택 시장 지역에만 적용됩니다.

확장된 최소 밀도 요건에 대한 예외 사항

면제 사이트:

- 지정된 역사 자원
- 환경적으로 민감한 지역
- 화재 심각도가 매우 높은 구역

면제 항목:

- 최대 1,500제곱피트의 기존 구조물에 대한 리모델링 및 증축
- 새로운 액세스리 주거 유닛(ADU)

사이트 카테고리 및 주법 요건 사항 매트릭스

주택 부지 및 최소 밀도 조례				
사이트 카테고리	주택 대체 요건	순손실 없음 확인	바이라이트 개발 검토*	최소 밀도
적절한 인벤토리 사이트 (Appendix 4.1)	✓	✓		
사전 주택 인벤토리 사이트			✓	
저소득층 사이트 구역 재조정			✓	✓

*저소득층 가구를 위해 최소 20%의 유닛을 배정해야 합니다.

주민 보호 조례안

시 전체에 제안된 코드 개정안
공청회 온라인 프레젠테이션

CPC-2024-388-CA

LOS ANGELES
CITY PLANNING

July 25, 2024

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.



Image: Adobe Stock

주택 대체 요건

보호된 유닛

이전 5년

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

이전 10년

엘리스법 삭제 Ellis Act removals

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)

거주자 보호

거주할 권리

기존 입주자는 공사 시작 6개월 전까지는 계속 거주할 수 있습니다.

반환 권리

보호 대상 세대의 기존 저소득층 거주자에게 신규 주택 개발의 유사하고 저렴한 세대에 대해 우선거절권을 제공해야 합니다.

이전할 권리

저렴한 주거용 임대 주택의 입주자에게는 이주 혜택이 제공됩니다.

철거가 진행되지 않을 경우 반환할 권리

철거가 진행되지 않고 해당 부동산이 임대 시장으로 복귀하는 경우, 이전 거주자는 이전 임대료로 복귀할 수 있습니다.

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.



Image: Brooks + Scarpa

개정 사항

조례

- 공개 피드백(concept explorer, 의견 서한, 이메일, CBO 아웃리치)
- 연구(다른 도시, 주법, 지역 프로그램)
- 경제학 연구
- LAHD와의 협력

공청회 초안(2024년 6월)

- 코드 인용 업데이트
- 정의 세분화
- 조례의 의도를 명확히 하고 현재 시 정책과 일치하는 대상 편집

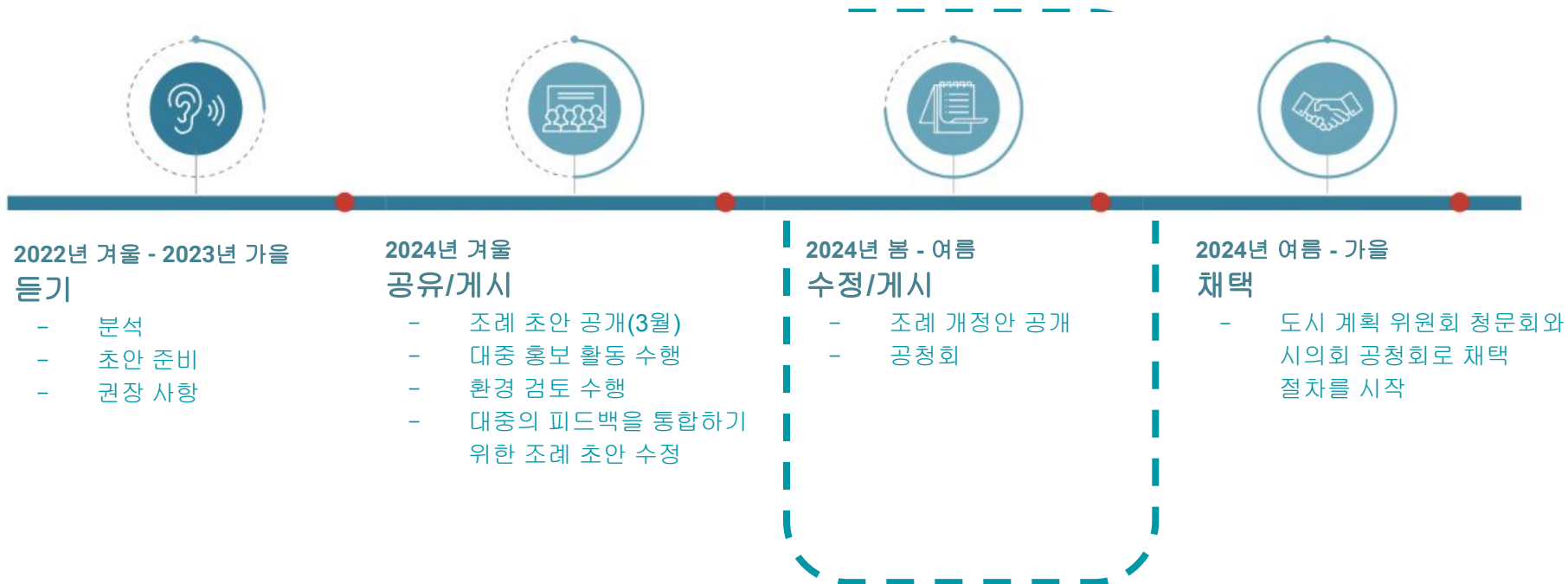
도시 계획 위원회(9월 24일)

- 다양한 의견에 따른 정책 변경
- 도시 계획 위원회 청문회를 앞두고 공개

다음 단계 + 타임라인

조례 채택 일정

구역 재조정 프로그램은 2025년 2월 이전에 채택되어 발효되어야 합니다.



계속 소통하기

- 질문이나 의견이 있으면 다음 주소로 문의하세요.

housingelement@lacity.org

- 주택 재조정 프로그램 웹사이트를 방문하여 등록하고 업데이트를 받아보세요!

The screenshot shows the website for the Housing Element Rezoning Program. At the top, there is a navigation menu with links for ABOUT, DRAFT ORDINANCES, STRATEGIES, CONCEPT EXPLORER, EVENTS, RESOURCES, NEWS, and CONTACT. Below the navigation is a progress bar titled "WE ARE HERE" with four stages: Winter 2022 - Fall 2023 (Listen), Winter 2024 (Share / Publish), Spring 2024 (Revise / Publish), and Summer - Fall 2024 (Adopt). A note indicates that the Citywide Adaptive Reuse Ordinance is currently in the "Revise/Publish" Phase. The main content area includes an "Overview" section with text about the City's Housing Incentive Program (CHIP) and draft ordinances, and a "Draft Ordinances" section with a list of four ordinances: Citywide Housing Incentive Program Ordinance, Citywide Adaptive Reuse Ordinance, Housing Element Sites Ordinance, and Resident Protections Ordinance. A sign-up form is overlaid on the bottom right, titled "Sign up for updates from the Housing Element Rezoning Program", with fields for Email, First Name, Last Name, and Postal Code, and a "Sign Up" button.

질문 및 답변

프레젠테이션 중에도 계속 참여하세요!

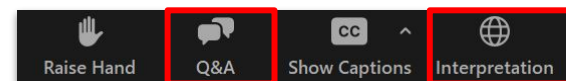
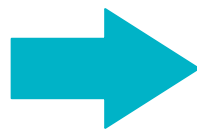
의견과 질문이 있으시면 알려주세요.



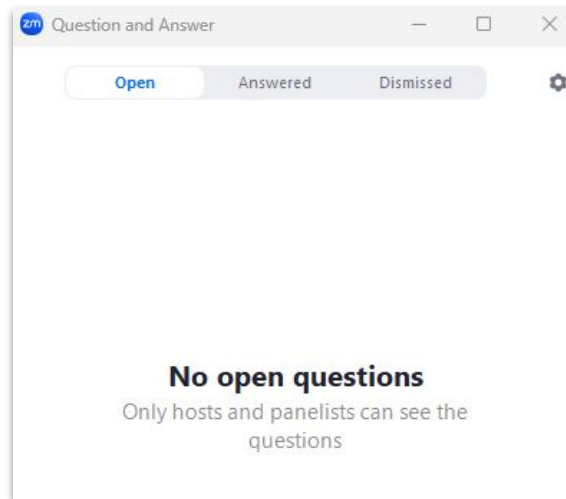
**Traducción al español
está disponible**

한국어 번역 가능

Spanish and Korean translation
available



**Q&A에 질문을
입력하세요.**



**회의 메모 작성기 또는 봇을
포함한 인공지능은 허용되지
않습니다.**

감사합니다



시 전역 주택 인센티브 프로그램, 주택 요소 부지 및 최소 밀도, 거주자 보호 조례

시 전체에 제안된 코드 개정안
화상 프레젠테이션 공청회

CPC-2023-7068-CA, CPC-2024-387-CA, and CPC-2024-388-CA

LOS ANGELES
CITY PLANNING

July 25, 2024

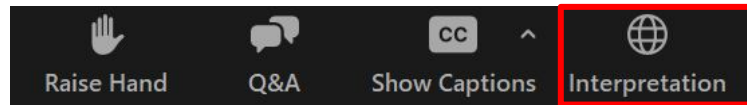
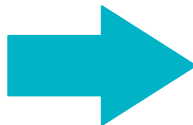
공청회: 오후 6:30 - 오후 8시

- 일반 대중이 제안된 조례 초안에 대해 증언 및 의견을 제시할 수 있는 기회를 제공합니다.
- 다시 한 번 말씀드리지만, 오늘 공청회에서는 어떠한 결정도 내려지지 않을 것입니다.



**Traducción al español
está disponible**
한국어 번역 가능

Spanish and Korean translation
available



공청회 - 오후 6:30 - 오후 8:00

의견을 제시하고 싶으신 경우:

- **“Raise your hand”**



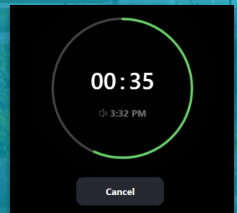
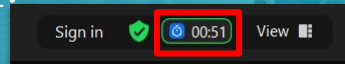
웨비나로 참여하는 경우 화면 하단에 있는 손 들기 버튼을 클릭하세요.

- 스텝이 귀하를 스피커 대기자 명단에 올려줄 것입니다.
- 직원이 각 발표자에게 한 번에 한 명씩 이름 또는 전화번호 뒷자리 3자리로 호명하여 공개 의견을 전달할 수 있게 됩니다.

- 발언 기간 동안 음소거가 해제됩니다.
- 각 발표자의 발표 시간은 1분입니다.
- 발언을 한 후에는 발언자 대기열에서 제거되고 음소거됩니다.

- 타이머는 여기에 있습니다.

타이머 을 클릭하여 이렇게 확장합니다:



서면 의견 제공

조례 초안에 대한 서면 의견은 2024년 8월 26일 오후 5시까지 이메일 또는 인쇄본으로 제출할 수 있습니다.

질문이나 의견을 제출하거나 이해관계자 목록에 등록하려면 도시 계획 담당자에게 다음 주소로 문의하세요:

Theadora Trindle, Department of City Planning
200 North Spring Street, Room 750
Los Angeles, CA 90012
housingelement@lacity.org

제출된 서신에는 시 전역 주택 인센티브 프로그램 조례의 경우 사건 번호 **CPC-2023-7068-CA**, 주택 요소 부지 및 최소 밀도 조례의 경우 **CPC-2024-387-CA**, 주민 보호 조례의 경우 **CPC-2024-388-CA**를 포함하시기 바랍니다.

감사합니다

추가 정보는 도시 계획 웹사이트에서 확인할 수 있습니다:

<https://Planning4LA.org/CHIP>

담당자 연락처

Theadora Trindle, City Planner

housingelement@lacity.org