

FACT SHEET

10/29/24 업데이트

주택 요소 부지 및 최소 밀도 조례

CPC-2024-387-CA
ENV-2020-6762-EIR
ENV-2020-6762-EIR-ADD1
ENV-2020-6762-EIR-ADD2

요약

이 조례안은 주택 요소 부지 목록 또는 이전 주택 요소 부지 목록에서 확인된 부지와 시의 지역 주택 수요 평가(RHNA) 할당을 충족하기 위해 확인된 저소득 재구역 부지에 대한 주택 요소 법 요건을 충족하는 것을 목표로 합니다. 여기에는 주택 대체, 순손실 조사 결과, 직권 개발 검토, 최소 밀도 요건에 대한 주법 규정이 포함됩니다.

배경

주택 요소 법에 따라 시의 주택 요소 또는 용도지역 변경 프로그램에서 확인된 여러 유형의 부지에 적용되는 다양한 요건이 있습니다. 첫째, 시는 지역 주택 수요 평가를 수용하도록 구역이 지정된 토지(주택 요소의 부록 4.1 - 4.3에 명시된 부지)에 대해 주택 대체 및 순손실 금지 정책을 시행해야 합니다. 또한, 로스엔젤레스는 2021~2029년 주택 요소의 저소득 가구에 대한 RHNA 할당을 충족하기 위해 추가 부지를 저소득 구역 재조정 부지로 지정해야 합니다. 이러한 부지는 에이커당 최소 20가구 이상의 주거 밀도를 가져야 하며, 최소 16가구 이상의 소유주 거주 및 임대 다가구용도 개발을 허용하고, 최소 20%의 가구가 저소득층을 위해 예약된 경우 프로젝트에 대한 권리 승인 절차를 거쳐야 합니다. 마지막으로, 주법은 이전 주택 요소 계획 기간에 주택으로 적합하다고 간주된 토지에 대한 주택 개발에 대해 최소 20%의 유닛이 저소득 가구를 위해 예약된 경우 이러한 부지에 대한 직권 승인을 허용함으로써 인센티브를 제공하도록 규정하고 있습니다. 이 조례는 주택 요소 법 요건을 넘어 특정 다가구 구역 구획에 대한 최소 밀도 기준을 마련할 것입니다.

주요 조항

주택 교체 요건

2021-2029 주택 요소 **4장(부록 4.1 - 4.3)**에 명시된 부지의 모든 개발 프로젝트는 캘리포니아 정부(**Cal. Gov.**) 코드 섹션 **65915(c)(3)**에 명시된 교체 요건에 따라 기존 보호 유닛과 **2020년 1월 1일** 이후에 철거된 모든 보호 유닛을 포함한 모든 유닛을 교체해야 합니다. 주법과 제안된 조례는 주택 개발 프로젝트와 비주택 개발 프로젝트를 구분합니다. 제안된 조례안은 특히 비주거용 프로젝트의 경우 오프사이트 대체 유닛이 승인될 수 있는 제한된 시나리오를 허용합니다. 또한 동시에 제안된 주민 보호 조례에 명시된 주택 대체 요건도 이러한 현장에 적용됩니다.

순손실 없음

Cal. 주법 제**65863**조는 모든 도시가 현재 **2021~2029년** 주택 요소 계획 기간 동안 관할 구역의 미충족 **RHNA** 목표를 달성하기 위해 주택용 부지를 지속적으로 확보할 것을 의무화하고 있습니다. 이러한 지정된 부지는 각 개별 부지에 대해 다양한 소득 범주에 할당된 특정 유닛 수를 식별하는 주택 요소의 **4**장에서 참조됩니다.

“순손실 금지법”이라고도 하는 법적 요건을 준수하기 위해 관할 구역에서는 주택 요소 **4**장에서 가정한 수용 능력보다 적은 수의 주택을 공급하는 결과를 초래하는 구역 지정, 토지 사용 또는 개발 검토와 관련된 결정을 내리는 것이 금지됩니다. 그러한 조치가 취해지는 경우, 시는 목록에 여전히 **RHNA** 요건을 충족할 수 있는 적절한 부지가 충분하다는 것을 입증하는 서면 조사 결과를 제공해야 합니다. 그렇게 하지 않을 경우 **6**개월 이내에 의무적으로 구역을 재조정해야 합니다.

바이라이트 개발 검토

제안된 조례안은 이전 주택 요소 계획 기간의 주택 요소 부지 목록에 등재된 부지뿐만 아니라 지정된 저소득층 재조정 부지에 대해 직권 개발 검토를 요구하는 주 주택 요소 법 조항을 명문화할 것입니다. 객관적인 구역 설정 기준을 충족하고 저소득층을 위한 주택의 **20%**를 배정하는 적격 프로젝트는 공청회 및 캘리포니아 환경 품질법(**CEQA**)에 따른 검토를 포함한 재량 검토 절차의 대상이 되지 않습니다.

최소 밀도

주 주택 요소 법에 따르면 저소득 재구역 사이트에서 제안된 모든 프로젝트는 부속 주거 단위를 포함하여 에이커당 **20**가구라는 최소 밀도 요건을 충족해야 합니다. 에이커당 **20**세대 밀도는 주거 단위당 **2,178**평방피트의 부지 면적에 해당합니다. 제안된 조례안은 이 조항을 주택 요소법 요건을 넘어 시 전역의 모든 **R3** 이하 제한 구역과 고가 시장 지역의 **RD1.5** 및 **RD2** 구역으로 확대합니다. 또한 최소 밀도 요건을 주거 단위당 **2,000**제곱피트로 증가시키지만, 이러한 부지의 최대 허용 밀도는 증가시키지 않습니다.

저소득층 재조정 사이트

Cal. 주법 65583.2(h) 조항은 RHNA 할당을 충족할 수 있는 충분한 수의 가용 부지를 확인할 수 없는 경우 시에서 구역 재지정 부지를 지정하도록 규정하고 있습니다. 저소득층 RHNA 할당을 충족하는 것으로 확인된 사이트를 저소득층 구역 재조정 사이트라고 합니다. 이러한 부지는 에이커당 최소 20세대(또는 세대당 2,178제곱피트) 이상의 주거 밀도를 가져야 하며, 최소 16세대 이상의 개발을 위해 소유주 거주 및 임대 다가구 용도를 허용해야 합니다. 저소득층 재구역 부지 내 주거용 또는 복합용도 프로젝트의 경우, 최소 20%의 유닛이 저소득층을 위해 예약된 경우 바이라이트 개발 검토가 필요합니다. 주 주택 요소 법은 또한 동일한 최소 20%의 경제성 요건을 충족하는 이전 주택 요소 부지 목록에 등재된 부지의 주거용 또는 복합 용도 프로젝트에 대해 직권 개발 검토를 요구합니다.

저소득층 재조정 부지 목록에는 위에서 설명한 주법 요건을 충족하고 제안된 혼합 소득 인센티브 프로그램(CHIP 조례의 일부)을 받을 수 있는 도시 전역의 부지가 포함될 것입니다. 또한, 이 목록에는 구역 재조정 프로그램의 일부인 두 개의 커뮤니티 계획 업데이트인 DTLA 2040 계획과 할리우드 커뮤니티 계획에서 구역 재조정 중인 사이트도 포함됩니다(진행 중인 다른 커뮤니티 계획 업데이트는 주법 요건을 충족하기 위해 제때 시행되지 못할 가능성이 높음). 그러나 제안된 목록에는 임대료 안정화 조례(RSO)가 적용되는 부동산, 지정된 역사적 자원, 환경적으로 민감한 부지를 포함하여 직권 개발에 대한 우려가 제기된 여러 유형의 민감한 부지가 제외되어 있습니다.

조례 적용성 매트릭스				
사이트 카테고리	주택 교체 요건	순손실 없음	바이라이트 개발 검토	최소 밀도
현재 주택 요소 사이트 목록	✓	✓		
주택 요소 사이트의 사전 목록			✓	
저소득층 재조정			✓	✓

사이트				
-----	--	--	--	--

자주하는 질문

주택 요소 부지 및 최소 밀도 조례 개정안은 2024년 3월에 발표된 초안과 어떻게 다른가요?

대부분의 조례 조항은 2024년 3월 원래 버전이 발표된 이후 변경되지 않았습니다. 그러나 최소 밀도 조항은 변경되었습니다. 2024년 3월 버전에서는 주법 65583.2(h)에 따라 지정된 저소득 재구역 부지에만 최소 밀도 요건(에이커당 최소 20가구 또는 주거 단위당 2,178제곱피트)을 적용했습니다. 그러나 업데이트된 초안에서는 최소 밀도 요건을 다가구 주거 용도가 허용되는 시 내 많은 부지로 확대합니다. 업데이트된 버전에서는 주거 단위당 최소 2,000제곱피트 이상의 최소 밀도 요건이 R3, RAS3, R4, RAS4, R5, CR, C1, C1.5, C2, C4, C5 및 CM 구역의 거의 모든 부지에 적용되어 건축물의 일부 이상이 주거 목적으로 건립되거나 사용되는 경우 적용될 것입니다. 위에서 언급한 바와 같이 이 요건은 RD1.5 및 RD2 영역의 특정 사이트에만 적용됩니다. 이 요건과 특정 유형의 사이트에 대한 예외에 대한 자세한 내용은 개정된 조례 초안에서 확인할 수 있습니다. .

이 조례안의 영향을 받는 사이트는 어디에서 찾을 수 있나요?

제안된 조례는 세 가지 유형의 부지에 영향을 미치며, 각기 다른 자료에서 확인할 수 있습니다. 주택 요소 부지 목록은 2021-2029 주택 요소의 4장(부록 4.1 - 4.3)에서 확인할 수 있습니다. 이전 주택 요소 부지는 부록 4.1의 열 O에서 확인할 수 있습니다. 저소득 재구역 부지의 구체적인 목록은 이 조례가 채택되기 전에 확인될 예정입니다. 또한, 로스앤젤레스 도시 계획의 구역 정보 및 지도 액세스 시스템(ZIMAS)의 '주택' 탭에서 해당 구획이 주택 요소 부지인지 여부를 확인할 수 있습니다. 시의회에서 저소득 구역 재조정 부지를 공식 지정하면 해당 부지는 ZIMAS에 포함될 것입니다.

이 조례에서 제안한 주택 교체 요건은 다른 교체 요건 정책과 어떻게 다른가요?

주택 요소 부지 목록에 적용되는 제안된 조례에 명시된 주택 교체 요건은 주법에 명시된 기존 요건 및 동시 주민 보호 조례의 일부로 제안된 요건과 밀접하게 일치합니다. 2024년 1월 1일 이전까지 주택 요소 법은 주택 요소 부지의 비주거 프로젝트에 대한 대체 요건을 적용하는 데 있어 차별화되었습니다. 그러나 2024년 1월 1일부터 시행되는 AB 1218 (2023년)의 제정으로 이러한 요건이 모든 개발 프로젝트에 확대 적용되어 대체로 중복 적용이 사라지게 됩니다. 동시에 제안된 주민 보호 조례는 또한 주거용 프로젝트에 대한 교체 요건을 2030년 이후로 연장하는 한편, 비주거용 프로젝트는 제외합니다.

최소 밀도를 설정하면 어떤 효과가 있나요?

주 주택 요소 법에 따라 캘리포니아주 로스앤젤레스와 같은 대도시의 경우 에이커당 최소 20세대 이상의 주택 밀도를 설정해야 합니다. 캘리포니아 주 정부 코드 섹션 65583.2(h). 이 최소 밀도 요건은 최근 법원의 판결에 따라 이보다 낮은 밀도를 제안하는 주택 개발 프로젝트는 승인될 수 없다는 의미로 해석되었습니다. 이 정책은 소득 제한이 있는 저소득층을 포함하여 보다 저렴한 주택 유형을 포함할 수 있는 밀도로 부지를 재개발할 수 있도록 하기 위한 것입니다. 로스앤젤레스에서는 개발자가 단독주택 구역에서보다 다가구 구역에서 훨씬 더 큰 규모의 단독주택을 지을 수 있습니다. 따라서 부유한 지역의 저밀도 다세대 구역 (예: RD 구역)은 고급 단독주택 개발업체의 표적이 되어 왔습니다. 그 결과 2021-2029 주택 요소의 많은 목표에 반하는 주택 프로젝트가 추진되었으며, 여기에는 기회도가 높은 지역에 새로운 다가구 주택을 장려하는 것이 포함됩니다. 부서는 다가구 구역 부지가 주로 집중되어 있는 뉴욕시의 저소득 지역에서는 이와 같은 추세나 우려를 보지 못했습니다. 따라서 RD 구역의 최소 밀도 조항은 부유한 지역, 특히 LAMC 섹션 19.18 (저렴한 주택 연계 수수료)에 따라 확인된 고소득 또는 중간 소득 주거 시장 지역 내에 위치한 부지로 제한될 것입니다. 사이트의 '시장 지역'은 ZIMAS의 '계획 및 구역 설정' 탭에서 확인할 수 있습니다.

주택 요소 부지 및 최소 밀도 조례 (HESMDO)의 다음 단계는 무엇인가요?

HESMDO 일정의 이 단계에서는 2024년 9월 26일 목요일에 도시계획위원회(CPC)에서 주택 요소 재조정 프로그램과 관련된 조례 초안을 심의하고 채택했습니다. 여기에는 [CHIP 조례, 주택 요소 부지 및 최소 밀도 조례, 거주자 보호 조례](#)가 포함되었습니다. CPC에 대한 직원 추천 보고서와 결정서를 보려면 [여기를](#) 클릭하세요.

도시계획위원회의 권고안은 추가 검토를 위해 시의회에 전달되었습니다. 다음 단계는 전체 시의회로 넘어가기 전에 계획 및 토지 이용 관리(PLUM) 위원회의 심의를 거치게 될 것으로 예상됩니다. HESMDO와 관련된 향후 일정에 대한 최신 정보를 확인하려면 여기에서 시의회 파일(21-1230-S6)을 구독하세요. HESMDO 및 절차의 채택 단계에 대한 자세한 내용은 [여기에서](#) 확인할 수 있습니다.

추가 정보는 누구에게 문의할 수 있나요?

공식적인 공개 의견 수렴 기간이 마감되었음을 다시 한 번 알려드립니다. 서면 의견은 cpc@lacity.org 으로 도시계획위원회에 제출해야 합니다. 모든 커뮤니케이션에서 사건 번호 CPC-2024-387-CA를 참조하시기 바랍니다. [주택 요소 재조정 프로그램과](#) 관련된 조례안 채택 절차의 다음 단계에 대해 궁금한 점이 있으면 housingelement@lacity.org 으로 이메일을 보내주시기 바랍니다.

미디어 관련 문의는 다음 주소로 제이미 프란시스코에게 보내주세요
planning.media@lacity.org 또는 (213) 562-8294.