제안된 주택 부지 및 최소 밀도 조례

시 도시계획 위원회에 대한 발표

CPC-2023-387-CA,
ENV-2020-6762-EIR, ENV-2020-6762-EIR-ADD1, ENV-2020-6762-EIR-ADD2

항목 8

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

LOS ANGELES CITY PLANNING

제안된 주택 부지 및 최소 밀도 조례

시 전체에 제안된 코드 개정안

공청회 온라인 프레젠테이션

CPC-2024-387-CA

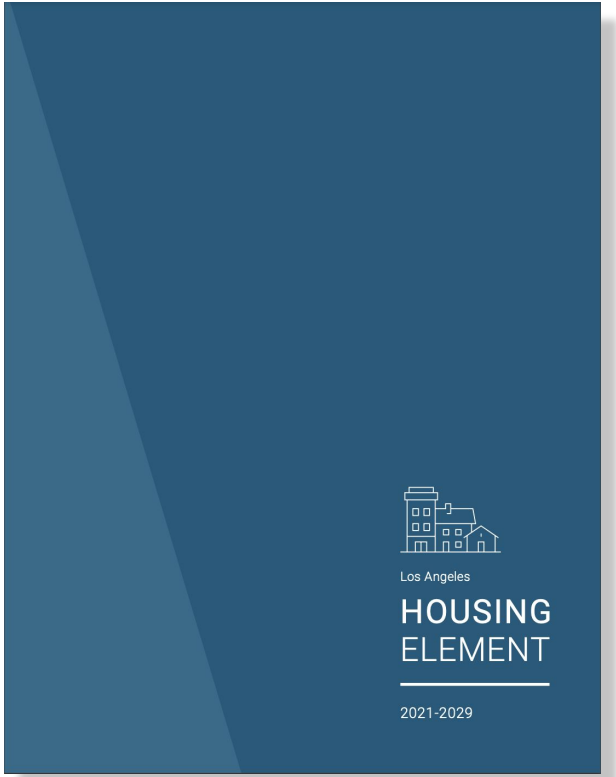
LOS ANGELES CITY PLANNING

2024년 9월 26일

Housing Element Rezoning Program

주택 요소 배경

- **주택 요소** 및 지역 주택 수요 평가(**RHNA**)
  - **456,643** 유닛
  - **184,721 저소득층** 유닛
- 도시는 RHNA를 충족하는 새로운 주택에 **적절한 부지**를 충분히 확인해야 합니다(예: **적절한 부지 목록** (부록 4.1)
- 만약 **부지가 부족하다면** 도시는 **저소득층 재조정** 요건을 충족하기 위해 부지에 필요한 특정 요건과 함께 "**재조정**" 해야 합니다



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 부지에는 다음이 포함됩니다:
  - 적절한 부지 목록 (Appendix 4.1)
  - 이전 주택 부지 인벤토리에서 확인된 부지 (Appendix 4.1의 P열)
  - 저소득층 지역 재조정 부지

- 주택 부지 조례 조항:
  - 주택 대체하기
  - 순손실 없음
  - 바이라이트 (By-right) 개발 검토
  - 최소 밀도

주택 요소 부지

주택 요소 부지

주택 요소 부지는 California Housing Element 법률에 따라 **주거지 개발에 적합한 토지 목록**에 나열된 부지를 의미합니다.

각 부지에는 다양한 **소득 범위**에 할당된 **유닛**의 특정 수가 있습니다.

2021-2029 주택 요소 및 **ZIMAS**의 **Appendices 4.1 – 4.3** 에 (기존) 목록이 나열되어 있습니다.

Appendix 4.1. Inventory of Adequate Sites for Housing (Table A)

Jurisdiction Name	Site Address/Intersection	5 Digit ZIP Code	Assessor Parcel Numbe	Consolid Sites
LOS ANGELES	12716 W FOOTHILL BLVD	91342	2514005032	
LOS ANGELES	12708 W FOOTHILL BLVD	91342	2514005033	
LOS ANGELES	12700 W FOOTHILL BLVD	91342	2514005034	
LOS ANGELES			2514005046	
LOS ANGELES	12680 W FOOTHILL BLVD	91342	2514005050	
LOS ANGELES	12688 W FOOTHILL BLVD	91342	2514005050	
LOS ANGELES			2514007037	
LOS ANGELES	13541 W BROWNELL ST	91340	2523006006	
LOS ANGELES	13547 W BROWNELL ST	91340	2523006006	
LOS ANGELES			2523006006	
LOS ANGELES	13650 W BROWNELL ST	91340	2523006013	
LOS ANGELES	11552 N LEHIGH AVE	91340	2523008018	
LOS ANGELES			2523012033	
LOS ANGELES	13319 W EUSTACE ST	91331	2523014022	
LOS ANGELES			2523014022	
LOS ANGELES			2523014023	
LOS ANGELES	11461 N HERRICK AVE	91331	2523014024	
LOS ANGELES	11467 N HERRICK AVE	91331	2523014025	

주택 요소 부지를 위한 주택 대체 및 순손실 금지

주택 대체

- **주거지 보호 조례안** 에서 정한 동일한 **주택 대체 요건**

순손실 금지

주 법률은 모든 도시에서 주택 요소 계속 기간 동안 **주택 마련에 적절한 부지의 가용성을 지속하도록** 강제하고 있습니다.

- 관할권은 부지 목록에서 추정한 수보다 **더 적은 주택 유닛의 수가 나오는** 개발이나 구역/토지 용도 변경의 허가가 금지되어 있으며, 예외는 다음과 같습니다.
  - 줄어들어도 적절한 부지가 충분히 있다는 내용의 **조사 결과 문서** 가 제공된 경우
  - 부지를 충분히 마련하기 위한 **의무 재조정** 이 6개월 내에 시행되는 경우

이전 주택 요소 부지

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**

저소득층 구역 재지정 부지

저소득층 재구역 지정 부지

- 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 부지는 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

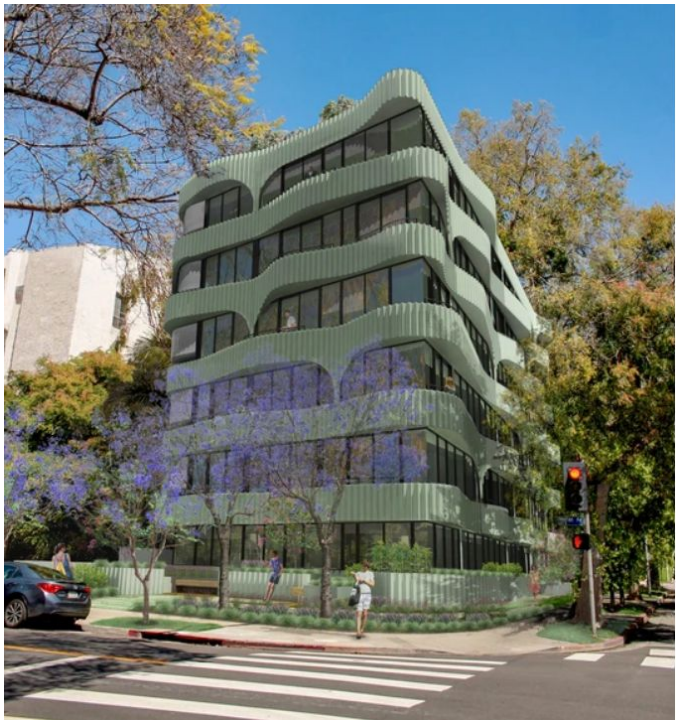


Image: Warren Techentin Architecture

제안된 저소득층 재지정 부지 목록

- 직원 보고서의 **Exhibit E.2** 에 명시
- 제안된 **소득층 복합 인센티브 프로그램** 에 적합한 부지 & **DTLA 2040 커뮤니티 계획 업데이트** 에서 재조정 중인 부지에 포함.
- 다음 유형의 민감한 부지는 제외됩니다.
  - **임대료 안정 조례에 적용**
  - **역사적인 자원으로 지정**
  - **캘리포니아 해안 구역**
  - **화재 위험이 매우 높은 구역**
  - **석유 시추 지구**

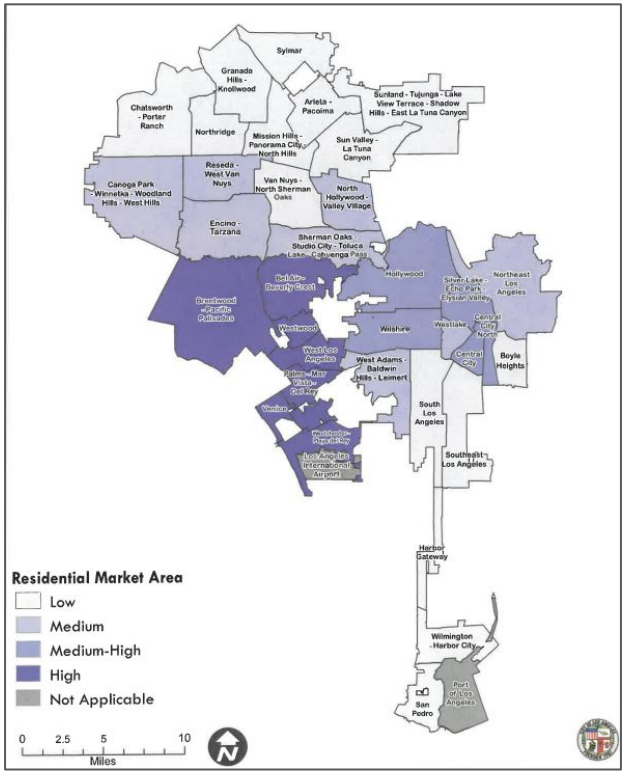
제안된 조례의 변경 사항 요약

주택 부지 및 최소 밀도 조례

주요 개정 사항: 존 분류별 최소 밀도

- 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.
- 부지 면적 2,000제곱피트당 주거 유닛 1개(이전에는 부지 면적 2,183제곱피트당 주거 유닛 1개 또는 에이커당 20유닛).

주거 시장 지역



확장된 최소 밀도 요건에 대한 예외 사항

면제 부지:

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

면제 항목:

- 최대 1,500제곱피트의 기존 구조물에 대한 리모델링 및 증축
- 추가 주택(ADU)

변경 핵심 사항: 확장된 행정 검토

- 다음에 위치한 특정 적합 주택 프로젝트를 위한 바이라이트(by-right) 개발 검토 절차 수정:
  - **이전 주택 요소 부지**
  - **저소득층 구역 재지정 부지**

- 적합한 프로젝트가 그 외에 자유재량에 의한 자격이 필요한 경우 적용됩니다.

- 추가 공청회가 요구될 수 있음

기술적 변경

- 9월 23일에 도시 계획국은 이전 요소 부지를 확인할 곳을 포함하고, 주 법률의 어법에 더 가깝게 16.70 E.1을 수정하라는 요청을 보냈습니다.
  - **이전 주택 요소 부지의 정부 승인** 주택 개발 프로젝트가 2021-2029 주택 요소의 프로그램 61에서 저소득층 및 최저소득층 가구에 필요한 주택 비율을 제공하기 위해 확인된 이전 주택 요소 부지에서 제안된 경우, 그리고 적어도 프로젝트 유닛의 20%가 저소득층 가구에 부담이 되지 않으면서 구할 수 있는 경우, 프로젝트는 Cal. Gov. Code Section 65583.2(i)에 따라 정부 승인의 대상이 됩니다. Gov. Code Section 65583.2(i).

홍보 활동 및 핵심 이슈

홍보 활동 및 핵심 이슈

- 주택 요소 절차 동안 직원들은 RSO 적합 부지와 저소득층 커뮤니티에서 바이라이트 개발 검토에 적합한 부지가 집중될 지도 모른다는 우려를 들었습니다.

- 2개의 공개 웨비나는 **2024년 4월** & 공청회는 **2024년 7월 25일** 에 열립니다.

- 특정 부지에 대한 질문은 받지만, 조례에 대한 공개 발언은 없습니다.

권장 조치

1. **권장합니다** 시 의회는 의사 결정자의 독립적인 판단에서 기록 전체에 기반하여 제안된 주택 요소 부지 및 최소 밀도 조례(HESMD)가 채택된 Housing Element Environmental Impact Report No. ENV2020-6762-EIR (SCH No. 2021010130) 2021년 11월 29일 인증됨, Addendum No. 1 (ENV-20206762-EIR-ADD1) 2022년 6월 14일 인증됨, Addendum No. 2 (ENV-2020-6762-EIR-ADD2)(통칭, "EIR")에서 평가되었고; Addendum No. 2를 채택하였으며; CEQA Guidelines 섹션 15162 및 15164에 따라 다음 혹은 추가 EIR이 필요하지 않다는 것을 정하고; 경감 모니터링 프로그램을 채택하기를 바랍니다.
2. **권장합니다**, 로스앤젤레스 지방자치법 섹션 13B.1.3에 따라 시 의회가 제안된 HESMD 조례를 채택하여 로스앤젤레스 지방자치법 챕터 1 및 1A의 개정을 포함한 구획 법률을 수정하고, 섹션 12.09.1, 12.10, 12.10.5, 12.11, 12.11.5, 12.12, 12.12.2, 12.13, 12.13.5, 12.14, 12.16, 12.17, 12.17.1 및 챕터 1에서 관련 법률; 챕터 1에서 추가 섹션 16.70 및 12.22 C28; 그리고 조항 1, 6, 9 및 챕터 1A의 기타 관련 법률 섹션 검토를 포함하기를 바랍니다.
3. **요청합니다** 시 계획국은 제안된 HESMD 조례를 포함하기 위한 조례를 준비하고, 이는 LAMC (New Zoning Code)의 챕터 1A로 조치 항목 2에서 확인된 LAMC 챕터 1을 수정하고, 직원 추천 보고서에 설명되고 New Zoning Code의 형식과 스타일에 어울리는 정책 변경을 적용하며, HESMD 조례의 이 챕터 1A 버전을 시 의회가 채택하기를 권장합니다.
4. **권장합니다** 시 의회가 Exhibit E에서 시 의회 결의안에 의한 저소득층 재조정 부지의 목록을 도입하기를 바랍니다.
5. **채택합니다** 직원 추천 보고서를 주제에 관하여 위원회 보고서로 채택합니다.
6. **채택합니다** 조사 결과를 채택합니다.

감사합니다!

연락처
Matt Glesne, Senior City Planner
Jeanalee Obergfell, City Planner
Kevin Fulton, City Planning Associate
housingelement@lacity.org