

# 요약 보고서

## 서문

로스앤젤레스 주택부(LAHD)와 로스앤젤레스 시 주택청(HACLA)은 로스앤젤레스의 공동 2023~2028 공정 주택 평가(AFH)를 작성하기 위해 협력하고 모자이크 커뮤니티 계획(Mosaic Community Planning)을 유지했습니다. 이 AFH에는 공정 주택 선택 및 주택 기회 이용의 장벽에 대한 광범위한 조사가 포함되어 있습니다. 미국 주택 및 도시 개발부(HUD)의 2015년 HUD 프로그램에 참여하는 관할권에 대한 공정 주택 강화(AFFH)에 관한 최종 규칙은 AFFH를 주택 차별 퇴치를 넘어 인종 차별 패턴을 극복하고 기회에 대한 접근을 제한하는 장벽이 없는 포용적인 지역사회를 육성하는 의미 있는 조치를 취하는 것으로 정의했습니다. AFFH는 관할권이 공정 주택 선택을 장려하고, 인종 및 민족을 포괄하는 주택 점유 패턴에 대한 기회를 제공하고, 공정 주택 선택에 대한 구조적 및 체계적 장벽을 식별하고, 장애인이 물리적으로 접근하고 사용할 수 있는 주택을 장려하도록 요구합니다.

이 2023~2028년 공정 주택 평가는 시의 2018~2023년 공정 주택 평가 및 2021년 공정 주택 분석의 주택 요소 평가를 포함하여 로스앤젤레스에 대해 완료된 이전 공정 주택 작업을 기반으로 합니다. 2023-2028년 AFH는 또한 시가 HUD로부터 매년 받는 연방 보조금을 극대화하여 시에서 가장 도움이 필요한 지역을 해결하는 방법을 보여주는 시의 2023-2027년 통합 계획에 명시된 목표를 알리는 데 도움이 됩니다. 이 AFH는 HUD의 공정 주택 요구 사항 평가를 따르며 HUD가 제안한 형평성 계획의 요소를 포함합니다. 이 AFH는 또한 지역 공정 주택 집행, 기존 법률 및 자원, 정부 지원 주택, 장애인을 위한 공정 주택 문제를 조사합니다. AFH는 이러한 공정 주택 문제를 해결하기 위한 목표와 전략으로 결론을 내립니다.

## 지역사회 참여

로스앤젤레스 공정 주택 평가의 중요한 구성 요소에는 로스앤젤레스의 공정하고 저렴한 주택 요구 사항 및 조건, 지역사회 개발 활동 그리고 기회 및 자원의 이용에 관한 의견을 수집하기 위한 강력한 지역사회 참여 프로세스의 수행이 포함되었습니다. 주민 및 이해관계자와의 의미 있는 참여에는 지역사회 회의 개최, 이해관계자 포럼, 다양한 시 및 카운티 부서 대표와의 일대일 세션, 지역사회 전체에 설문조사 배포 등이 포함되었습니다. 대중 참여 과정에서 확인된 우선순위는 5개년 목표 및 전략 개발을 포함하여 AFH를 안내하는 데 중요한 역할을 했습니다. 토론 주제에는 공정 주택에 대한 장벽, 주택 차별, 기회 활용 및 공정 주택 자원이 포함되었습니다.

AFH의 이 섹션에서는 AFH를 위해 수행된 지역사회 참여 활동에 대한 개요를 제공하고 지역사회 봉사활동 작업을 통해 전달된 주제를 식별하며 다양한 토론 세션 및 공공 설문조사의 응답을 요약합니다. 전체 설문조사 결과와 지원 증거 자료는 부록에서 확인할 수 있습니다.

## 지역사회 회의

**거주자:** 일련의 7회 가상 커뮤니티 회의를 통해 총 120명의 참석자가 로스앤젤레스의 저소득 임차인이 겪는 주택 차별 및 주택 장벽에 대한 우려를 제기했습니다. 도시 전역에 걸쳐 빈민가의 고급 주택지화, 이주 및 임대료 상승과 관련된 우려가 있습니다. 기존 주택 서비스 및 자원이 널리 알려져 있지 않거나 쉽게 식별할 수 없습니다. 기존 조례는 더 많은 시행이 필요하고, 집행 자금이 적절하게 제공되지 않았으며 임차인은 소득, 인종, 성별, 장애 상태 등에 따라 차별을 받았고, 노숙자는 극적으로 증가했으며 거리에 집이 없는 사람들이 더 많아짐에 따라 계속해서 증가할 것이며, 기존 임대료 보조금 프로그램은 자금이 부족하고 탐색이 어려우며, 임대료가 계속해서 인상되거나 혹은 더 저렴한 가격으로 인하되지 않았고, 퇴거 사례가 증가하고 있습니다.

**서비스 제공자, 지역사회 기반 조직 및 주택 제공자:** 총 252명의 참석자가 회의에 참여하여 주택을 찾을 때 주민들이 차별을 받을 위험에 처하게 만드는 부족한 소득과 기존 주택 프로그램과 관련된 장벽, 임대 지원 및 시에서 제공하는 기타 서비스가 불충분하여 더 나은 조정이 필요하고 잠재적 참가자에게 더 잘 설명되어야 하는 점 등을 포함한 공정 주택 문제를 제기했습니다. 또한, 가정폭력 생존자, 무주택 지역사회 구성원, LGBTQ+ 거주자, 트랜스젠더, 성비순응자, 간성(TGI) 거주자, 서류 미비자, 흑인, 원주민, 유색인종(BIPOC) 거주자 등 취약한 지역사회 구성원에 대한 보호를 확대해야 할 필요가 있습니다. 소득원 차별과 부실한 주택 관리도 공정 주택에 대한 장벽으로 제시되었습니다.

**포커스 그룹:** 시와 비영리 파트너 기관은 로스앤젤레스 전역에서 가상 및 오프라인으로 12회의 포커스 그룹 회의를 개최했습니다. 목표는 대규모 공공 참여 활동에서 전통적으로 소외되었던 사람들과 장소, 특히 저소득층, 흑인, 라틴계, 원주민, 아시아계 미국인, 태평양 섬 주민 지역사회, 노인 및 청소년의 피드백을 참여시키고 수집하는 것이었습니다. 포커스 그룹은 다음과 같은 주제를 식별했습니다. 역사적 및 현재의 체계적 인종 차별로 인해 대부분의 보호 그룹은 주택을 구매할 수 없습니다. 이용 가능한 주택은 주거할 수 없으며 음식, 교육, 녹지 공간, 문화 네트워크와 같은 자원에서 멀리 떨어져 있습니다. 지역 개선 활동은 지역사회 이동과 규제되지 않은 개발을 초래합니다. 신체적, 정서적, 사회적 능력이 서로 다른 사람들은 여전히 주택 이용에 있어 심각한 어려움에 직면해 있습니다. 일부 참가자들은 버림받고, 정보가 부족하며, 기존 시스템과 프로그램에 대한 믿음이 부족하다고 느꼈습니다.

## 설문조사

**지역사회 회원 주민 설문조사:** 주택 및 지역 사회 요구 사항 설문 조사는 프로젝트 웹사이트와 서면을 통해 전자적으로 7 개 언어로 시 주민들에게 제공되었습니다. 총 500 개의 응답이 접수되었습니다. 지역사회 설문조사에서는 주민과 이해관계자들에게 공정 주택 이용, 저렴한 주택 요구 사항 및 시의 공공 서비스 제공에 대한 장벽에 대해 질문했습니다. 주택 구입 가능성과 지역사회 자산 이용 격차에 관한 주요 주제와 조사 결과에는 가장 큰 문제인 저렴한 주택 부족, 장애인이 접근할 수 있고 대가족과 노인 거주자에게 적합한 이용 가능한 주택 부족, 일할 수 있는 기회와 근접할 필요성 등이 포함됩니다. 높은 임대료를 제외하면, 설문조사에 참여한 대부분의 사람들은 자신의 동네 전체를 마음에 들어하거나 적어도 만족해 합니다. 로스앤젤레스의 주택 가용성에 대해 질문했을 때, 설문 응답자의 대다수는 저렴한 주택, 주택 소유 지원, 섹션 8 바우처 수용, 아동 및 장애인에게 적합한 주택 그리고 노인 주택 순으로 필요성을 지적했습니다.

설문조사 응답자의 거의 40%가 로스앤젤레스에서 주택을 검색할 때 주택 차별을 경험했다고 보고했습니다. 로스앤젤레스에서 주택 차별을 경험한 응답자의 78.4% 이상이 집주인이나 부동산 관리자에 의해 차별을 받았다고 응답했습니다. 29.5% 이상이 시 또는 카운티 직원에 의해 차별을 받았다고 응답했습니다. 차별 이유는 인종, 소득원, 연령, 민족, 장애, 가족 상태, 성별, 언어 순으로 응답에서 가장 흔했습니다.

**기관 및 조직 설문조사:** 시의 서비스 제공자 및 기관/조직 대표자를 대상으로 한 주택 및 지역사회 요구 사항 설문조사는 그들이 서비스를 제공하는 대상의 공정 주택 장벽에 대해 질문을 했습니다. 75 개의 응답에는 공정 주택에 대한 주요 장벽으로 주택 공급자로부터의 차별, 높은 주택 비용으로 인한 이주, 저렴한 주택 부족, 장애인과 노인을 위한 주택 옵션 부족, 로스앤젤레스 전역에 걸쳐 지역(대부분 흑인 및 기타 유색 인종 지역사회)에 대한 투자 부족이 포함되었습니다.

## 지역사회 자산에 대한 분리 및 접근성

로스앤젤레스는 매우 다양성이 높지만 민족 및 인종 그룹 그리고 제한된 영어 구사를 하는(LEP) 그룹으로 극도로 분리되어 있습니다. 인구 조사 지역이나 유사한 작은 지리적 영역에 유사한 인종 및 민족 그룹이 있는 경우 분리 수준이 낮은 것으로 간주됩니다. HUD의 데이터에 따르면 로스앤젤레스의 인종 분리는 흑인이나 아프리카계 미국인과 백인 거주자 사이에서 높고, 히스패닉계나 라틴계와 백인 거주자 사이에서 높게 나타납니다. 시의 분리주의 역사와 관련하여 AFH는 지역사회 자산에 대한 이용 격차를 조사했습니다.

환경적으로 건강한 지역, 의료, 신선한 식품, 교육, 안정적인 광대역/Wi-Fi, 고용, 가계 소득, 일자리와의 근접성, 차량 이용 부문에서 흑인 또는 아프리카계 미국인 거주자와 히스패닉계 또는 라틴계 거주자의 지역사회 자산에 대한 이용 수준이 낮습니다.

로스앤젤레스의 높은 주택 가격에 대한 분석에 따르면 로스앤젤레스의 저소득층 가구(비율이 불균형적인 흑인, 아프리카계 미국인, 히스패닉 또는 라틴계)의 주택 이용이 제한되는 것으로 나타났습니다. 법적 보호에도 불구하고 섹션 8 바우처에 대한 차별이 계속 만연하고 있기에 주택 보조금 프로그램은 높은 주택 비용을 해결하는 데 효과적인 도구가 아닙니다. 섹션 8 바우처에 대한 차별은 흑인 또는 아프리카계 미국인 및 히스패닉 또는 라틴계 바우처 소지자에게 불균형적으로 영향을 미치는데, 이는 인종, 민족 또는 출신 국가에 따른 더 높은 수준의 차별에 직면하기 때문입니다.

**로스앤젤레스 지역의 환경 건강** 오염에 대한 노출과 유독성 현장의 근접성은 인근 거주자의 건강에 부정적인 영향을 미치며, 보호 계층에 불균형하게 영향을 미칠 경우 공정 주택 문제로 간주됩니다. 21 개의 로스앤젤레스 인구 조사 지역은 오염 부담 수준이 매우 높으며 흑인 또는 아프리카계 미국인, 히스패닉계 또는 라틴계 인구가 많은 지역에 위치하고 있습니다. 오염 부담이 적은 로스앤젤레스 지역은 도시의 인종 밀집 지역 내 또는 인근에 위치하는 경향이 있습니다.

**정신 건강 관리를 포함한 의료 서비스:** 주택 비용을 지불하는 데 어려움을 겪고 있거나 주거가 안전하지 않거나 불안정한 도시 거주자는 정신 건강 관리를 포함한 의료 서비스에 대한 이용 수준이 낮아 부정적인 건강 결과로 어려움을 겪습니다. 주택 차별은 또한 부정적인 건강 결과에 기여합니다.

**식료품점 및 신선 식품:** 2023 년에 로스앤젤레스 카운티에서 식량 불안정을 겪는 가구 수는 3 분의 1 로 급증했으며, 그 비율은 히스패닉계, 라틴계, 흑인 또는 아프리카계 미국인 거주자의 비율이 백인 거주자보다 3 배 더 높았습니다. 흑인이나 아프리카계 미국인, 히스패닉이나 라틴계 인구가 거주하는 일부 지역에는 건강하고 신선한 식품 소매업체가 거의 존재하지 않습니다. 차량에 대한 접근성이 떨어지는 것도 하나의 요인입니다.

로스앤젤레스에서 인종 및 민족에 따른 기회에 대한 접근성에 몇 가지 격차가 나타났습니다. 특히 흑인 또는 아프리카계 미국인, 히스패닉계 또는 라틴계, 아시아계 및 아메리카 원주민 거주자는 백인 거주자보다 우수한 학교에 대한 접근성이 현저히 낮고 노동 시장 참여 수준이 낮으며 빈곤율이 낮은 지역에 대한 접근성이 낮습니다. 로스앤젤레스 동부와 남부는 학교 숙련도, 취업 기회, 의료 및 건강 식품에 대한 접근성 등급이 낮습니다. 광대역(인터넷) 액세스의 격차로 인해 거주자의 취업, 교육 및 기타 강화 프로그램에 대한 접근성이 떨어집니다. 로스앤젤레스는 광대역 액세스를 늘리기 위해 Get Connected(인터넷에 연결) 로스앤젤레스 사이트를 구현했습니다. 2024 년 로스앤젤레스는 미국 최초로 디지털 차별 금지법을 통과시킨 도시가 되었습니다.

AFH 는 신뢰할 수 있고 이용 가능한 교통 수단의 필요성을 포함하여 장애인의 이용을 거부하는 공정 주택 장벽을 해결합니다. 미국 장애인법을 준수하는 보도를 만들기 위한 시의 안전한 보도 LA 프로그램이 시행되었지만 많은 수리 작업이 아직 완료되지 않았습니다. AFH 는 또한 이용 가능한 학교와 교육 프로그램 및

고용 기회의 가용성을 조사합니다. LAHD의 장애인이 이용 가능한 주택 프로그램은 장애인이 저렴하고 이용 가능한 주택을 임대하고, 사용하고, 누릴 수 있는 동등한 기회를 보장하도록 설계되었습니다.

**저렴한 주택 이용 기회:** 로스앤젤레스 시 주택청(HACLA)은 시의 공공 주택 및 섹션 8 바우처 프로그램을 관리합니다. 로스앤젤레스 시 주택부는 또한 일부 저렴한 주택 프로젝트 및 프로그램을 유지하고 있습니다. 특히 COVID-19 팬데믹으로 인한 위기로 인해 임대료 인상 및 퇴거를 규제하기 위해 여러 시 조례가 제정되거나 확대되었습니다. 2020년 3월 30일부터 2024년 1월 31일까지 대부분의 임대 유닛에 대해 연간 임대료 인상이 금지되었습니다.

AFH는 인종, 민족, 가족 상태, 지역, 공공 주택 기관(PHA) 지원 및 기타 주택 수요에 따라 시의 주택 요구 사항에 대한 데이터를 제공합니다. 로스앤젤레스 거주인 전체 가구의 절반 이상(55%)이 적어도 한 가지 주거 문제를 겪고 있습니다. 주택 소유주와 임차인의 상당수가 비용 부담을 겪고 있으며, 임차인의 17%도 과밀 현상을 보고하고 있습니다. 장애인이 포함된 가정은 주거 문제를 겪을 가능성이 훨씬 더 높습니다. 흑인 또는 아프리카계 미국인 가구, 그리고 히스패닉계 또는 라틴계 가구가 그 뒤를 이어 비용 부담 발생률이 가장 높았으며(소득의 30% 이상을 주택에 지출) 주택 문제가 발생할 가능성이 가장 높았습니다. 로스앤젤레스 시에는 저렴한 주택이 극도로 부족해 노숙 위기가 계속되고 있습니다. 2022년에 Karen Bass 시장은 비상사태를 선포하고 노숙 문제를 해결하기 위한 행정 명령을 발표했습니다.

**주택 소유 및 경제적 기회에 대한 접근성:** 주택 소유 접근에 대한 논의에서 AFH는 과거와 현재의 접근 장애 요소가 흑인 또는 아프리카계 미국인과 히스패닉계 또는 라틴계 인구의 주택 소유율에 상당한 영향을 미쳤다는 사실을 확인했습니다. AFH는 2020년 미국 인구 조사 지역 데이터를 기반으로 지도를 제공합니다. 그 결과 로스앤젤레스의 경우 백인 가구의 주택 소유율이 47%로 가장 높고 아시아 가구의 주택 소유율이 38%로 그 다음입니다. 히스패닉계 또는 라틴계 가구의 30%가 자가 주택을 소유하고 있는 반면, 흑인 또는 아프리카계 미국인의 주택 소유율은 25%이고 태평양 섬 주민의 주택 소유율은 24%입니다. 로스앤젤레스에서 주택 소유자의 대다수(59%)가 75세 이상이고 주택 소유자의 12%만이 35세 미만입니다. 시의 산 페르난도 밸리 구역에는 유닛 소유자의 73%가 점유하여 주택 소유 비율이 가장 높은 지역이 포함되어 있습니다. 로스앤젤레스 중부 지역은 임차인 비율이 가장 높으며, 유닛의 86% 이상에 임차인이 거주하고 있습니다. 흑인 또는 아프리카계 미국인, 태평양 섬 주민, 이민자(특히 멕시코나 중미 출신) 또는 장애인이 있는 가정은 주택 소유 기회를 가로막는 장벽을 경험할 가능성이 더 높습니다.

로스앤젤레스 시는 최초 주택 구입자를 위해 저소득층 구매 지원(LIPA), 중도 소득층 구매 지원(MIPA), 모기지 신용 인증(MCC) 등 세 가지 프로그램을 제공합니다.

AFH는 주택 소유 문제에 대한 기타 접근성 문제를 신용, 저렴한 금융 서비스, 평판 좋은 재정 상담, 생활이 가능한 수준의 임금을 받는 안정적인 고용 등을 포함하여 공정 주택에 대한 장벽으로 설명합니다. 이러한

장벽을 해결하기 위한 노력의 일환으로 다양한 시, 로스앤젤레스 카운티 및 비영리 금융 프로그램에서 금융 지식 및 신용 자원을 제공합니다.

**공정한 부동산 평가 및 가치 평가에 대한 접근성:** AFH 는 흑인 또는 아프리카계 미국인 주택 및 지역의 레드라이닝 및 평가 절하를 공정 주택에 대한 인종 기반 장벽으로 설명하며, 이는 흑인 소유 주택에 대한 평가 편향으로 오늘날에도 계속되고 있습니다. LA 카운티의 최근 연구에 따르면 백인 감정평가사가 흑인이나 아프리카계 미국인, 히스패닉계 또는 라틴계 소유 주택을 과소평가할 때 감정 편향이 발생할 가능성이 더 높은 것으로 나타났습니다. 흑인 또는 아프리카계 미국인, 히스패닉계 또는 라틴계 인구가 대다수인 이러한 가정은 과소 평가될 가능성이 두 배나 높습니다.

## 공정 주택 정책 및 관행

AFH 는 로스앤젤레스의 주택 위치와 사용에 공정 주택 영향을 미친 요인을 조사합니다. 요인으로는 분리, 통합 및 저렴한 주택에 대한 접근성에 영향을 미치는 요인이 포함됩니다. 이 분석에는 로스앤젤레스 시 주택 당국(HACLA)의 시 공공 주택청의 정책, 관행 및 프로그램에 대한 설명이 포함되어 있습니다.

이 섹션에서는 대부분의 로스앤젤레스 증서에 인종적으로 제한적인 계약이 만연해 있음을 포함하여 로스앤젤레스의 구역 지정의 차별적 역사를 살펴봅니다. 이러한 증서는 오늘날에는 불법이지만 경제 및 취업 기회, 주택 선택 및 주거 자산 구축 기회, 교육 성취, 선택한 지역에서 공공 및 사적 배제의 피해자였던 가족 세대의 건강 및 삶의 결과에 계속 영향을 미치고 있습니다.

AFH 는 섹션 8 바우처 사용 또는 COVID-19 로 인한 소득 손실 또는 그들을 괴롭히는 집주인과의 나쁜 관계로 인해 차별 및 잠재적 주택 손실에 직면한 사람들에게 공정 주택 및 퇴거 방지 보호 적용 범위를 확대하기 위해 최근에 시행된 뉴욕시의 법률에 대해 설명합니다. 이러한 법률에는 임대 지원을 이용하는 임차인을 위한 소득원(섹션 8 포함) 보호 및 다음을 포함하여 저렴한 주택에서 임차인을 직접 또는 간접적 이주/퇴거로부터 임차인을 보호하는 교육, 집행 및 프로그램에 대한 주의가 포함됩니다.

- **RSO 임대료 통제 집행:** 적용 부동산에 대한 임대료 인상 및 퇴거를 규제하고 퇴거된 임차인에 대한 이주 지원을 요구합니다.
- **엘리스 법 집행:** LA 는 엘리스 법 퇴거로 인한 이주로부터 세입자를 더 잘 보호하기 위한 조례를 통과시켰습니다.
- **정당한 퇴거 보호 프로그램:** 주거용 임차권의 법적 종료 사유를 더욱 제한하고 더 높은 이주 지원을 제공합니다.
- **주택 공유 조례(HSO) 시행:** 주거 유닛을 단기 임대료 전환하는 것을 방지합니다.

- **퇴거 방지 프로그램:** 집주인과 임차인에게 다양한 COVID-19 긴급 명령에 따른 권리와 책임을 교육하고, 단기 임대 지원을 제공하고, 퇴거 전 및 지속적인 법률 지원을 제공합니다.
- **임차인 괴롭힘 방지 조례(TAHO):** 학대적인 집주인에게 임차인을 조종하거나, 위협하거나, 괴롭혀 건설적인 퇴거(또는 자발적 포기)를 유도한 책임을 묻습니다.
- **저렴한 유닛 교체 시행:** 시에서는 개발 인센티브 프로그램(주 밀도 보너스법, 대중 교통 중심 지역사회 등), 시의 2021-2029 주택 요소의 부지 목록에 명시된 기존 유닛, SB 330(2019)에 따른 임의 다가구 프로젝트 및 장관급(정당 권리) 프로젝트에 대해 2019년 캘리포니아 주택 위기법(SB 8로 개정됨)에 따른 "순손실 금지" 및 저렴한 주택 교체 요건을 시행합니다. 교체 의무가 적용되는 제안된 주택 개발 소유자는 교체 유닛 결정 신청서(SB 8 RUD)를 작성해야 합니다.
- **임차인 반환 권리 집행 :** 해당 "보호 대상 유닛"의 저소득 임차인은 계획된 철거 이전에 남아 있을 권리, 이주 혜택을 받을 권리 및 반환할 권리가 있습니다.
- **임차인 거주 가능성 조례(THO) 시행 :** 개조 공사 중 승인된 임차인 거주 가능성 계획 및 이주 계획을 요구합니다.
- **비허가 주거 유닛 조례:** 다세대 건물의 일부 비허가 유닛에 대해 구역 설정 및 건축법 규정을 준수하도록 하기 위한 자발적 절차를 제공하며 안전 및 경제성 요구 사항을 포함합니다.
- **미납 한도 조례:** 한 달치 미만의 공정 시장 임대료를 지불하지 못한 임차인은 임대료 미납으로 인해 퇴거될 수 없습니다.
- **경제적 이주를 위한 이주 지원 조례:** 집주인에게 임대료 10% 이상의 인상 혹은 5% 이상의 인플레이션으로 인해 집을 떠나야 하는 임차인에게 이주 지원을 제공하도록 요구합니다. 이주 비용은 일반적으로 해당 유닛의 공정 시장 임대료(HUD 수치 기준)의 3 배에 1,411 달러의 이사 비용을 더한 금액입니다.

또한 일시적인 팬데믹 관련 보호 조치가 만료됨에 따라 시는 긴급 명령을 보다 영구적인 지원 시스템으로 대체했습니다. 시는 기존 주택 유닛을 보존하고 임차인이 집과 지역사회에서 이주하는 것을 방지하는 데 도움이 되는 조례와 프로그램을 채택했습니다. 시는 또한 임대료 지원을 제공하고 저렴한 주택 생산을 위한 추가 자금을 제공하여 노숙자 문제를 해결하기 위해 Measure United 를 House LA(ULA )에 전달했습니다.

## 공정 주택 불만 사항, 조사, 규정 준수 및 집행

이 섹션에서 AFH 는 시의 공정 주택 의무와 관련된 세 가지 중요한 연방 사례를 설명합니다. 시를 상대로 제기된 허위 청구법 소송과 합의에 따른 두 건의 ADA/FHA 이용 가능성 소송에서는 시와 현재 없어진 재개발 기관이 HUD 에 제출된 주택 보조금 청구와 관련하여 재활법 504 조, 공정 주택법 및 공정한 주택을 긍정적으로 발전시킬



의무를 포함한 연방 접근성 법률 준수를 허위로 증명했다고 주장합니다. 다른 두 건의 관련 사례에는 시가 수천 개의 저렴한 주택을 생산하거나 개조하도록 요구하는 합의 계약이 있습니다. 시는 또한 합의 계약에 따른 의무를 이행하고 관리하기 위해 장애인이 이용 가능한 주택 프로그램(AcHP)을 수립했습니다.

AFH는 불만 사항을 접수, 조사 및 제기하고 필요한 경우 법적 조치를 취함으로써 주택 차별을 근절하기 위한 기타 중요한 공정 주택 옹호 활동 및 파트너십에 대해 설명합니다. 주택 권리 센터에는 2016년부터 2022년까지 로스앤젤레스의 주택 차별에 대한 약 8,000 건의 불만 사항 및 문의가 접수되었습니다. 이러한 차별 불만 및 문의의 대부분은 신체적, 정신적 장애, 가족 상태, 인종, 성별, 출신 국가, 소득원, 성적 취향, 종교, 연령 및 결혼 여부에 기반했습니다.

이 섹션에서 AFH는 연방, 주 및 지역 법률에 따른 공정 주택 권리에 대해 설명합니다.

시민권 집행 사례 해결을 지원하기 위해 시는 2019년에 시민권 및 인권 조례를 채택했습니다. 이 조례는 로스앤젤레스 시에서, 개인 고용, 주택, 교육 및 상업적 측면에서 개인의 실제 또는 인지된 인종, 피부색, 민족, 신념, 연령, 출신 국가, 종교, 시민권 상태, 성별, 성 정체성 또는 표현, 성적 지향, 장애, 건강 상태, 유전 정보, 결혼 여부, 파트너십 상태, 고용 상태, 수입원, 병역 상태, 재향 군인 상태 또는 모국어에 근거한 차별을 금지합니다. 또한 시는 시민권 및 인권 위원회도 설립했습니다. 2020년 12월, 시는 지역 주택 공급자에 대한 책임을 강화하고 임차인 및 예비 주택 구입자에 대한 구제 및 보호를 보장하기 위해 로스앤젤레스 시민 그리고 인권 및 형평성 부서(CHRED)를 설립했습니다. CHRED는 일부 공정 주택 위반을 조사할 수 있습니다.

AFH는 섹션 8 주택 선택 바우처 프로그램을 관리할 때 HACLA가 사용하는 선호 목록을 제공합니다. 또한 임차인 유닛 또는 공동 구역의 물리적 변경과 프로그램 규칙 및 정책의 예외, 변경 또는 조정 모두에 대해 HACLA가 관리하는 모든 HACLA 고객 및 프로그램에 적용되는 HACLA의 합리적인 편의 규정을 제공합니다. 섹션 8 임차인 기반 바우처의 경우 고객은 유닛/공용 구역에 물리적인 개조를 하기 전에 소유자의 승인을 받아야 합니다. 상황에 따라 변경 비용을 지불하는 것은 고객 또는 소유자의 책임일 수 있습니다. HACLA 소유 유닛의 경우, HACLA는 장애가 있는 적격 프로그램 신청자에게 이용 가능하고 접근 가능한 유닛을 먼저 제공합니다.



## 공정 주택 문제, 목표 및 전략

AFH 계획은 공정 주택을 적극적으로 증진하기 위한 다음과 같은 다섯 가지 구체적인 목표를 제공합니다.

**목표 1: 특히 높은 주택 비용이 큰 장벽인 기회가 많은 지역에서 저렴한 주택에 대한 접근성과 공급을 증진시킵니다.**

로스앤젤레스 임차인의 절반 이상이 소득의 30% 이상을 주택 비용으로 지불하고 있습니다. 저렴한 주택의 심각한 부족으로 인해 저렴한 주택 생산 증가, 접근 가능한 주택, 기존 저렴한 기회에 대한 접근성 향상이 절실히 필요해졌습니다.

**목표 2: 보조금 및 RSO 유닛을 포함하여 기존 저렴한 주택의 품질을 보존하고 및 유지합니다.**

고품질의 저렴한 주택은 모든 주요 도시의 문제이지만, 대부분의 임차인이 비용 부담, 과밀, 완전한 주방이나 배관 시설 부족 등의 문제를 보고하는 로스앤젤레스에서는 특히 우려됩니다. 히스패닉계 또는 라틴계 임차인, 흑인 또는 아프리카계 미국인 임차인, 장애인 가구, 노인 가구 등 주택 차별에 직면할 가능성이 가장 높은 거주자도 주택 문제로 인해 영향을 받을 가능성이 더 높습니다.

**목표 3: 보호 대상 집단과 저소득층 및 중산층 가구의 이주를 방지합니다.**

목표 #1 및 #2 에서 설명한 대로 로스앤젤레스에 저렴한 주택에 대한 수요가 심각하다는 것은 시가 주민들에게 적절한 주택 공급을 제공하기 위해서는 기존의 저렴한 주택을 새로 개발하고 보존하는 것이 매우 중요하다는 것을 의미합니다. 이러한 목표와 함께 사는 거주자가 주택을 확보한 후 원하는 주택에 계속 머물 수 있도록 보호해야 합니다. 주거 안정에 대한 이러한 필요성은 도시 전체에 걸쳐 존재하지만, 주택 비용 상승으로 인해 도시 전체의 인구 통계에 비해 흑인 또는 아프리카계 미국인, 히스패닉계 또는 라틴계 거주자의 비율이 불균형하게 높아질 가능성이 있는 고급화 지역에서 특히 두드러집니다.

**목표 #4: 보호 계층, 극저소득층 및 중산층 가구, 무주택자들에게 주택에 대한 평등한 공정한 이용을 보장합니다.**

목표 #1 에서 설명한 대로 경제성과 관련된 주택 수요는 히스패닉계 또는 라틴계 가구, 흑인 또는 아프리카계 미국인 가구, 외국 태생 거주자, 장애인, 노인 및 저소득 가구 등 로스앤젤레스의 여러 집단에 불균형적으로 영향을 미칩니다. 또한 이들 그룹 중 다수는 차별, 차별적 장벽, 주택 분리, 자원이나 서비스에 대한 접근성 부족으로 인해 원하는 주택에 접근하는 데 어려움을 겪고 있습니다. 가용 주택 부족 현상은 극저소득 가구부터 중간 소득 가구뿐만 아니라 BIPOC 거주자, LGBTQ+ 개인, 노인 및 장애인을 포함하여 차별이 심한 인구의 장벽을 높입니다. 일부 집주인은 더 높은 소득 및 신용 점수 요건을 포함하고 임대 주택 자격을 얻기 위해 범죄 기록을 요구하지 않는 등 보다 엄격한 승인 조치를 사용하고 있습니다. 또한 많은 가구, 특히 BIPOC 거주자의

경우 주택 담보 대출 이용 제한, 기타 약탈적 대출 관행, 주택 평가에서의 차별, 부동산 조정 및 레드라이닝과 같은 장벽을 겪고 있는 가정에서는 주택 소유권을 얻을 수 없습니다.

**목표 5: 자원이 제한된 지역에서 기회와 지역 자산에 대한 접근성을 확대합니다.**

시의 R/ECAP 및 기타 빈곤율이 높은 지역의 주민들은 지역사회 자원 및 기회에 대한 접근성이 낮은 경향이 있어 주민의 건강, 기대 수명, 재정적 복지 등 다양한 결과에 영향을 미칩니다. 불공평한 자원 분배의 역사와 주거 분리를 조장하는 시 정책에 따라, 빈곤율이 가장 높고 성과가 좋은 학교, 고용, 환경 품질, 신선 식품 소매업체, 의료, 공원 및 열린 공간과 같은 필수 자원에 대한 접근성이 가장 낮은 LA 동부, 중부 및 남부 LA와 샌 페르난도 밸리 일부 지역에서 지역 투자의 필요성이 특히 심각합니다. 로스앤젤레스 서부와 북부 지역에서는 저렴한 교통수단 이용이 특히 제한되어 있습니다. 시의 특정 구역에서는 고품질 지역사회 시설, 인프라, 자원 및 서비스에 대한 이용 수준이 낮습니다.

종합적으로, 이러한 지표는 시의 일부 지역에서 고품질 지역사회 시설, 자원 및 서비스에 대한 접근성이 부족하여 주민들의 기회가 제한되어 공정 주택 선택에 대한 접근이 제한된다는 것을 보여줍니다. 지역사회 자원의 격차와 이에 따른 기회 이용의 부족을 해결하기 위해 AFH 과정에서 지역사회 구성원은 지역사회의 인근 서비스, 시설 및 인프라에 대한 지속적인 투자를 요구했습니다.