

Mandatory Housing Affordability (MHA, 주택 적정가격 의무화) 시 전역으로 확대 이행

시애틀의 성장과 더불어 개발로 적정가격 주택에 대한 기대를 요구

Mandatory Housing Affordability(MHA)는 신규 상업/다세대 주거용 개발이 적정가격 주택에 기여할 수 있도록 보장합니다. MHA를 통해 저소득층을 위해 최소 6,000세대의 임대료 제한, 소득 제한 주택을 새로이 공급할 계획입니다. 적정가격 주택 요건은 시애틀 시의회에서 개발 수용력을 추가하는 새로운 구역 변경 계획을 채택하는 대로 발효됩니다. 적정가격 주택 요건 발효와 개발 수용력 증대를 동시에 시행함으로써, MHA는 다른 워싱턴 주 도시에서 사용되는 주 승인의 접근 방식과 부합하게 됩니다.

2017년도에 6개 시애틀 지구에 MHA를 실시한 후, 시애틀 시는 시 전역에 MHA의 이행을 제안합니다. 이러한 제안은 대중교통, 공원, 일자리 같은 지역사회 자산과 인접한 주택 선택권의 확대를 목표로 합니다. 저희는 이주의 위험이 높은 지역, 환경적으로 민감한 지역 및 지역사회 자산이 적은 지역에서의 보다 덜 집중적인 변화를 제안하는 바입니다. 시애틀 전역에서 MHA를 이행하기 위해 필요한 구역 변경 제안 지도는 www.seattle.gov/hala에서 확인할 수 있습니다.

이 제안은 2년에 걸친 적극적 참여의 산물이며 다음과 같이 지역사회에서 경청한 여러 주제를 반영한 것입니다.

- 저소득층을 위해 임대료를 제한하는 적정가격 주택을 더 많이 만들 것.
- 기존 주민의 이주를 최소화할 것.
- 주택 소유 및 가구 규모에 맞는 주택 등, 더 많은 주택 선택권을 지원할 것.
- 주민이 공원, 학교, 교통과 가까이 거주할 기회를 더 많이 개발할 것.
- 새로운 개발이 기존의 지역 특성에 미치는 영향을 최소화할 것.
- 사회기반시설 투자와 성장을 조율할 것.



MHA는 2만 세대의 적정가격 주택을 포함, 2025년까지 5만 가구를 만들고자 하는 시애틀의 Housing Affordability and Livability Agenda(HALA, 주택 적정가격 및 거주 적합성 의제)의 일환입니다. 적정가격 주택과 시장가 주택을 같이 개발하는 것은 주택비용 상승을 늦추고 보다 광범위한 주택 선택권을 제공하는 데 있어 중요한 전략입니다.

제안의 배경과 세부사항

인종 및 사회적 형평성을 위한 지역사회 참여와 헌신이 MHA 이행 제안을 기틀이 되었습니다. 이 제안의 핵심 요소는 다음과 같습니다.

- 시의회에서 채택한 시애틀 2035 종합계획에 따라, 모든 다세대 및 상업 구역과 모든 도심 빌리지에 적정가격 주택 요건 적용.
- 이주의 위험이 낮고 기회(교통, 공원, 일자리 및 기타 중요 자원)에 대한 접근성이 높은 지역에 더 많은 주택을 마련하는 등, 주택 선택권 확대.
- 이주의 위험성이 높은 저소득층 지역 및 유색인종 커뮤니티에서, 주택 선택권 및 도보 5분 거리의 교통 편의 지역 내 일자리 증대.
- 도심 빌리지 10개 확장으로 도보 10분 거리의 교통 편의 지역의 주택 옵션 확대 제공.
- 환경적으로 민감한 지역에 미치는 영향을 최소화하고 주요 고속도로로부터 500피트 이내 지역에서 덜 집중적인 변화 제안.
- 건물에 대한 새로운 설계 기준을 확립해 지역 특성에 대한 영향 완화.

시애틀의 도심 빌리지

1994년, 시애틀은 시 전역의 지정 커뮤니티에 대한 성장과 투자에 대한 지침으로 도심 빌리지 전략을 시행했습니다. 시애틀 2035 종합계획의 형평성 분석을 통해, 시애틀의 도심 빌리지 내에서 현재의 이주 위험과 기회에 대한 접근성을 평가하기 위해 인구통계학적, 경제적, 물리적 요인을 조사했습니다.

이주의 위험



- 그린 팩터(Green Factor) 및 수목 요건을 개선해 환경 목표 지원.
- 연방정부 지정의 역사 지구 및 주요 해안선에 대한 구역 변경 배제.

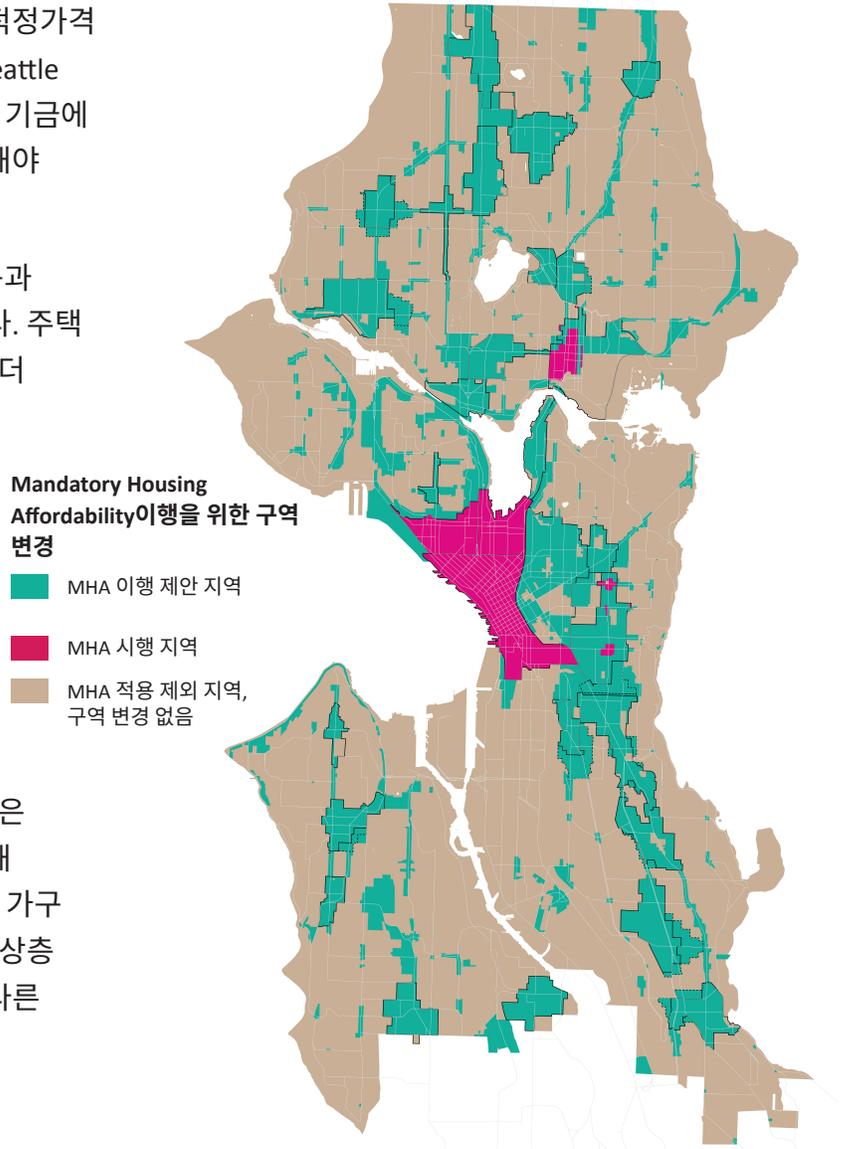
개발사에 대한 적정가격 주택 요건

MHA 정책에 따라, 새 건물은 반드시 적정가격 주택을 포함하거나(시행 옵션) 혹은 Seattle Office of Housing(시애틀 주택사무실) 기금에 기여해 적정가격 주택의 개발을 지원해야 합니다(지불 옵션).

MHA 요건은 시내 각 지역의 주택 비용과 구역 변경의 규모에 따라 가변적입니다. 주택 비용이 높고 구역 변경 규모가 클수록 더 강력한 MHA 요건이 적용됩니다. 시행 옵션의 경우, 새로운 다세대 주거 건물의 5~11% 정도를 저소득 가구용으로 보류하게 됩니다. 지불 옵션의 경우, 개발사 측이 평방피트당 \$5.00~\$32.75 정도의 금액을 기여하게 됩니다.

시애틀 주택 추가부담금과 같이, MHA 지불금은 시애틀 전역에 보다 높은 품질의 적정가격 주택을 공급하기 위해 활용됩니다. 이는 또한 저소득층 지원, 가구 규모의 주택 공급, 지역사회 중심의 지상층 공간 및 서비스에 대한 기회 제공 등, 다른 혜택도 지원합니다.

MHA가 적용되는 지역은?



MHA를 통해 창출되는 적정가격 주택 자격 대상자 2017년도 소득 및 임대료 한도



개인

소득이 \$40,320 미만인 경우, 침실 1개 주택 임대료 한도는 \$1,008



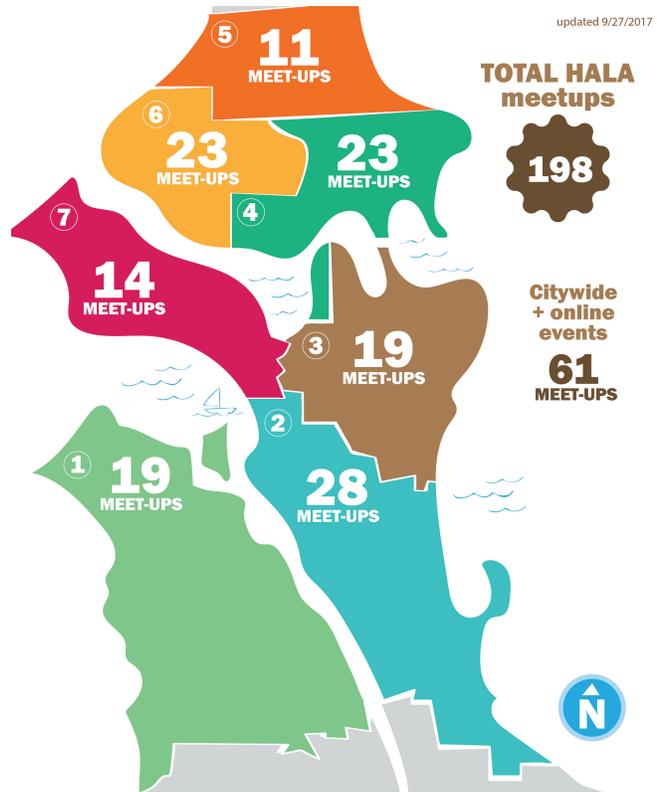
4인 가구

소득이 \$57,600 미만인 경우, 침실 2개 주택 임대료 한도는 \$1,296

지역사회 참여 2년 후

MHA는 Department of Neighborhoods(DON, 근린지구부)의 주도로 거의 2년에 걸친 지역사회 참여를 통해 기틀을 마련하였습니다. 인구밀도가 높은 지역과 낮은 지역 간에 더 나은 교통편을 창출하는 등, 지역사회에서 마련한 원칙을 지침으로 하여 2016년 10월 초안을 발표하였습니다. 이후, 추가적인 참여와 환경 심사를 통해 최종 제안을 마련하였습니다. 지역사회 참여에 대한 전통적이면서 혁신적인 접근 방법은 다음과 같습니다.

- hala.consider.it를 통한 2천여 명의 지역사회 구성원과의 온라인 상호 소통
- 7만여 세대에 달하는 시애틀 가구와의 전화 통화
- 주민과의 정보 공유 및 공공 회의 초대를 위해 9만 세대에 대한 우편물 발송
- 제안에 따라 구역 변경이 필요한 지역 내 1만여 세대에 대한 직접 방문
- 4,700명에게 뉴스레터 발송



다음 단계

2015~2017년부터 시의회는 투표를 통해 MHA 요건을 만장일치로 통과시키고 University District, Downtown, South Lake Union, Chinatown-International District, Central Area 내 23rd Ave 및 Uptown에 대한 구역 재조정을 결의했습니다.

2018년, 시의회는 MHA의 시 전역 이행을 목표로 시 행정직원의 지원을 받아 지역사회 참여 작업을 지속할 예정입니다. 시의회는 이번 제안에 더 많은 지역의 목소리를 반영하도록 2018년 8월까지 시 전역에서의 오픈 하우스 및 청문회 계획을 발표하였습니다.

MHA 시 전역 확대와 관련한 시의회 절차에 대해 보다 자세한 사항은 www.seattle.gov/council을 참조하십시오