

## 메트로폴리탄 워싱턴 지역 공정 주택 계획 핵심 요약서

Peter Tatian 과 Diane Glauber

### 서론

#### 공정 주택 과제

사람들은 의료 인프라, 좋은 학교, 직장 접근성 등 여러 이유로 이 지역에서 살고 싶어 합니다. 하지만 주택이나 다른 기회에 대해 공평하게 대우받지 못하는 사람들이 많습니다. 특히 유색인종, 저소득층, 장애인 등의 거주민들이 이런 경우에 해당됩니다.

흑인, 원주민, 유색인종(Black, Indigenous and People of Color, BIPOC) 거주민 비율이 높은 지역은 그만큼 빈곤층의 비율도 더 높고, 좋은 학교와 의료 인프라, 교통, 직장접근성 등의 기회에서 더 멀어지곤 합니다.

우리 지역의 여러 지자체 정부는 안전하면서도 저렴한 주택 접근성을 더 높이기 위해 중요한 조치 몇 가지를 취했습니다.

- 재정적 지원 증가
- 도시 계획 지역 설정 변경
- 신규 개발에 안전하고 저렴한 주택을 위한 요건 추가

그러나 한편으로는 해당 지역의 신규 상업적 개발에 대한 투자 유치가 계속되고 있습니다. 이로 인해 지역 주택 가격 및 임대료가 상승하여 거주지를 옮기게 될 상황에 대한 우려가 커지고 있습니다. 게다가 메트로폴리탄 워싱턴 지역의 개발과 건설을 위해서는 큰 비용을 들여 땅을 구입해야 하는데, 저렴한 신규 주택의 거주민들은 이러한 비용을 감당할 수 없습니다. 시장의 이러한 힘은 저렴한 주택 개발로 인한 인구 상승을 반대하는 님비 현상(Not in My Backyard, NIMBY)이나 지역사회의 반발로 인해 더욱 악화되며, 지역 사회에 사회적 문제를 유발합니다.

#### 지역 공정 주택 계획

미국 주택 도시개발청(Department of Housing and Urban Development, HUD)으로부터 재정적 지원을 받는 주 정부 및 지방 정부는 공정 주택 계획을 제출해야 합니다. 8 개의 지역사회는 각각 별도의 계획을 만드는 대신, 다 같이 협력하여 공공임대주택기관(Public Housing Authorities, PHA) 등으로 지역 계획에 함께 참여했습니다.

그 결과가 바로 공정 주택 선택을 위한 메트로폴리탄 워싱턴 지역의 장애요인 분석입니다. 각 지자체 정부는 이를 HUD 로 보내기 전에 승인해야 합니다.

워싱턴 DC와 그 주변 지역사회들이 지역 계획을 위해 협력한 지 25 년 이상의 시간이 지났습니다. 해당 계획은 2022 년부터 2026 년까지의 계획을 포함하고 있으며, 다음과 같은 지역적 목표를 위해 끊임없이 협력할 예정입니다.

- 공정 주거 요건 충족
- 안전하고 저렴한 주택에 대한 더 나은 접근성 제공
- 우선순위가 높은 분야에 대한 투자 및 자원 증가
- 이러한 지역에 대한 접근성 향상
- 과거 및 현재의 분리된 생활방식 극복
- 공정 주택 선택 촉진
- 더욱 폭넓은 지역사회 형성

### **프로젝트팀**

프로젝트팀의 구성원 중에는 메트로폴리탄 워싱턴 행정협의회(Council of Governments, COG)를 구성하는 24 개의 지자체 정부 가운데 다음 8 개 지자체 정부의 대표가 포함되어 있습니다.

- 버지니아의 알렉산드리아
- 버지니아의 알링턴 카운티
- 컬럼비아 특별구
- 버지니아의 페어팩스 카운티
- 메릴랜드의 게이더스버그
- 버지니아의 로우던 카운티
- 메릴랜드의 몽고메리 카운티
- 버지니아의 프린스 윌리엄 카운티

이 보고서에 기여한 또 다른 사람들은 다음과 같습니다.

- 공정 주거 선택의 영향을 받는 거주민들과 함께 노력하는 지역 단체의 지역사회 자문 위원회
- 버지니아 페어팩스 카운티, 컬럼비아 특별구, 버지니아 알렉산드리아의 PHA 파트너
- 계획의 기술 작업, 물류, 데이터 분석 및 통합, 작성의 대부분을 담당하는 컨설턴트팀. 법적 민권을 위한 변호사 위원회(Lawyers' Committee for Civil Rights Under Law)가 이끄는 이 팀에는 Urban Institute, Ochoa Urban Collaborative, 그리고 HUD 기술지원 파트너인 Enterprise Community Partners 도 포함되어 있습니다.

## 지역사회 참여

프로젝트팀은 주민을 포함하여 해당 계획의 영향을 받는 사람들의 참여 여부도 확인했습니다. 프로젝트팀은 거주민들이 지역 주택 결정에 발언권을 갖도록 하는 방법에 대한 지침을 제공하는 '2015년 긍정적 추진 공정 주택법(2015 Affirmatively Furthering Fair Housing rule)'에 의거했습니다.

본 계획이 우리 지역의 주민들에게 동일하게 적용되도록 하기 위해 다음 사항을 수행했습니다.

- 계획의 영향을 받는 주민 및 다른 사람들의 견해와 권고를 함께 공유할 수 있도록 요청합니다.
- 알게 된 내용을 바탕으로 데이터 결과를 확인하고, 정보 격차를 파악합니다.
- 계획의 영향을 받는 주민 및 다른 사람들의 생각과 의견을 계획 결정 및 결과에 포함시킵니다.
- 계획의 최종 결론과 권고 사항을 구체적으로 구성할 때 계획의 영향을 받는 주민 및 다른 사람들의 발언을 고려합니다.

## 이해관계자를 참여시키는 방법

2021년 7월부터 2022년 3월까지 1,200개 이상의 기관, 단체, 개인이 지역 공정 주택 계획 과정에 참여했습니다. 프로젝트팀은 신문, 웹사이트, 소셜 미디어 등에 공고를 게시하여 COG와 지자체 정부, 자문 위원회 구성원이 파악한 이해관계자들과 접촉했습니다. 중앙 집중화 웹사이트인 [www.mwcog.org/fairhousing](http://www.mwcog.org/fairhousing)은 공정 주택 정보, 계획, 관련 문서, 회의 공지에 관한 정보와 링크를 제공했습니다.

이러한 방법들은 대중들이 주택 계획을 파악하고

- 지역 표적 집단을 통해 의견과 견해를 제공하는 데 도움이 됩니다. 2021년 7월에 버지니아주의 비영리 단체인 Challenging Racism과 세 번의 세션을 함께 진행했습니다. 거의 400명에 육박하는 사람들이 참석한 이 세션들에는 주거, 교통, 교육, 환경, 인종에 관한 정보와 토론이 포함되어 있었습니다.
- 지역 표적 집단 및 공개회의. 2021년 4분기 동안 우리는 모든 8개 관할 구역에서 표적 집단을 구성하고 공개회의를 개최했습니다. 참석자들은 발표를 듣고 소규모 토론 그룹에 참여했습니다. 주제는 공정 주택 과정, 주택 데이터, 그리고 관련 주택 연구가 포함된 내용이었습니다.
- 설문조사. 2021년 7월부터 2022년 2월까지의 설문조사에 응답한 지역 주민은 약 3,000명이었습니다. 응답자들은 저렴한 주택과 차별에 관한 경험을 알려주었습니다.

- 인터뷰. 공정 주택 및 민권 단체와 민간 주택 업계의 유력 이해관계자, 의사결정권자 등 50 여 명을 인터뷰했습니다. 고위급 공무원과 선출직 공무원들, 비영리 단체의 지도자들과도 이야기를 나눴습니다.
- 기타 표적 집단. 위 활동 결과를 검토한 뒤, 스페인어 사용자, 이민자, LGBTQ+ 커뮤니티, 노인, 장애인 등의 특정 단체에게서 더 많은 정보를 수집하기로 결정했습니다. 이러한 주민들을 대표하는 지역 단체와 협력했고, 2022 년 3 월에 5 개의 표적 집단 활동을 더 수행했습니다.

코로나 19 로 인해 대부분의 회의는 가상으로 이루어졌습니다. 모든 대면 행사는 관공서에서 진행되었으며, 모든 사람이 참여할 수 있도록 연방에서 요구하는 다음과 같은 요건을 충족했습니다.

- 회의 장소는 미국 장애인법을 준수했습니다.
- 웹사이트 및 회의는 재활법 508 조를 준수했습니다. 해당 법률에서는 장애인들이 전자 및 정보 기술에 접근할 수 있도록 요구하고 있습니다. 여기에는 시각적 또는 청각적 장애가 포함됩니다.
- 영어를 하지 못하는 사람들을 위해 스페인어 통역사와 기타 서비스들도 제공되었습니다.

Box 1 에는 이러한 활동의 결과가 포함되어 있습니다. 더 자세한 내용은 [www.mwcog.org/fairhousing](http://www.mwcog.org/fairhousing) 에서 지역사회 참여 섹션을 참고해주시기 바랍니다.

### BOX 1 지역사회 참여 활동 결과 요약

- 설문조사를 완료한 사람들 중 83.6%가 안전하고 저렴한 주택을 구하기 어렵다고 응답했습니다.
- 그중 13%는 차별을 경험한 적 있으며, 41%는 집주인이나 부동산 중개인을 비난했습니다.
- 지역 표적 집단 및 공개회의에 참석한 사람들은 공정 주택에 대한 세 가지 장벽으로 다음 사항을 꼽았습니다.
  - 저렴한 가격의 주택 부족
  - 정부 정책 실패
  - 인종 차별
- 이를 위한 세 가지 주요 해결 방법은 다음과 같습니다.
  - 문화적 및 언어 역량을 갖춘 프로그램과 직원 충원
  - 장애인을 위한 주택 접근성 향상

- 주택 보조금 접근성 향상
- 그 외 주요 해결 방법은 다음과 같습니다.
  - 스페인어를 구사할 줄 아는 주택 상담원과 지자체 정부 공무원
  - 아랍어, 암하라어, 중국어와 같은 언어로 된 프로그램 정보 제공
  - 노인들이 계속 거주할 수 있는 선택 사항과 프로그램
  - 필수적이고 합당한 수준의 거주 시설을 조성하는 집주인
  - LGBTQ 및 성전환 청소년들의 주거지 상실을 막기 위한 프로그램과 서비스

## 과거 목표 평가

지역 공정 주택 계획은 8개 지자체 정부가 기존의 공정 주택 계획이나 보고서에서 설정한 목표를 얼마나 이뤘는지에 대해서도 설명하고 있습니다. 아래는 몇 가지 예시입니다. 자세한 내용은 계획의 과거 계획 평가 섹션을 참고해 주십시오.

- **알렉산드리아시.** 시와 비영리 협력업체는 2014년 1월부터 2022년 6월까지 774가구의 주택을 조성 또는 보존했습니다. 여기에는 신규 주택 개발에 있는 151개의 저렴한 주택도 포함되어 있습니다. 또한, 다가구 구역을 만들기 위해 2019년에 도시 계획 법규를 수정했습니다. 부동산 소유자들과 개발업자들은 그곳에서 저렴한 장기 주택을 만들고 보존하기 위한 인센티브를 받습니다.
- **알링턴 카운티.** 카운티에서는 지역 중위소득의 60% 이하의 소득 수준을 가진 가구를 위해 저렴한 주택 공급을 늘렸습니다. 그 내용은 다음과 같습니다.
  - 카운티의 저렴한 주택 투자 지원금을 변경합니다.
  - 정부 보조금 없이 저가 주택의 손실을 막기 위해 주택 보전 지구를 형성합니다.
  - 개발업자가 더 많은 주택을 지을 수 있도록 더 저렴한 주택을 만드는 대신 세금 혜택을 제공합니다.
- **컬럼비아 특별구.** 특별구의 주택 지역사회 개발부(Department of Housing and Community Development, DHCD)는 다음과 같이 수행합니다.
  - 2017년과 2019년에 적격 할당 계획(Qualified Allocation Plan, QAP) 및 통합 제안 요청(Consolidated Request for Proposals, RFP)을 변경했습니다. 이러한 변경을 통해

DHCD는 연방 및 지역의 저렴한 주택 지원금을 사용하여, 주거지에서 있는 기존의 분리는 줄이고 미래의 분리를 피할 수 있습니다.

- 자금 지원 결정을 내릴 때는 해당 주택의 위치와 대중교통과의 거리를 고려합니다. 이는 프로젝트 후원자들에게 인센티브를 제공하여 기회가 높은 지역에 저렴한 주택을 생산 및 보존할 수 있게 합니다. 이런 지역들은 범죄율이 낮고 빈곤층이 적은 곳입니다. 또한, 좋은 학교와 직장 접근성이 높은 곳이기도 합니다.

- **페어팩스 카운티.** 카운티에서는 주택 시장에서 관행적으로 이어져 온 차별을 파악하기 위해 테스트 프로그램을 만들었습니다. 이 테스트를 진행하기 위해 2019년 평등권 센터와 협약을 맺었습니다. 해당 테스트는 이메일, 전화, 대면 방식으로 진행되었습니다. 센터는 카운티와 협력하여 이메일, 전화, 대면 테스트의 결과를 분석했습니다. 또한, 협력을 통해 다음과 같은 권고 사항 및 보고 내용을 작성했습니다.

- 2019년 6월부터 2021년 3월까지 122건의 테스트가 완료되었습니다. 임대 테스트가 93건이었는데, 그중 인종에 관련된 테스트가 25건, 국적에 관한 테스트가 55건, 그리고 장애(청각 장애)와 관련된 테스트가 13건이었습니다. 인종을 기반으로 테스트를 위해 고안된 대출 테스트가 15건, 영업 테스트가 14건이었습니다.
- 2021년 8월에는 임대, 영업, 대출 시장에서 119건의 테스트가 진행되었습니다.

- **게이더스버그시.** 시에서는 영어를 사용하지 못하는 사람들을 위해 제공하는 서비스 수준을 다음과 같이 향상시켰습니다.

- 웹사이트의 모든 페이지에 언어 번역 기능을 추가합니다.
- 지역사회 서비스부에 이중언어 직원을 채용합니다.
- 모든 지역사회 서비스 보조금 계약에 관해 문화적인 차이를 세심하게 배려하고 다국어 지원을 요구하도록 요구합니다.

- **로우던 카운티.** 카운티의 FY2023 예산에 공정 주택 코디네이터 정규 채용 비용을 추가했습니다. 공정 주택 코디네이터는 다음과 같은 일을 합니다.

- 여러 부서의 대표들로 구성된 집주인 지원팀을 형성합니다. 이 팀에서는 추가 지원이나 서비스가 필요한 가구가 주택을 되찾고 지킬 수 있도록 정보를 공유하고, 문제를 해결하며, 기회를 개선합니다.

- 로우던 카운티 인권 위원회 혹은 다른 집행 단체가 카운티에 필요한지, 그런 단체를 만들 수 있는지를 결정하기 위해 연구를 주도합니다.
- **몽고메리 카운티.** 몽고메리 카운티는 중산층 및 저소득층을 위한 자체 주택개발 계획인 MPDU(몽고메리 카운티 정부 주택) 프로그램을 변경 및 강화했습니다. 변경 사항은 다음과 같습니다.
  - 저렴한 주택 개발업자에 대한 자격 요건 및 인센티브가 높아집니다.
  - 대중교통 근처에 밀집된 복합 주택 개발과 부속 주택에 대한 규제를 완화합니다.
  - 기업이 개발 기간에 더 쉽게 허가를 받고 카운티의 계획 서비스부 및 계획 위원회와 협력할 수 있게 됩니다.
- **프린스 윌리엄 카운티.** 윌리엄 카운티에서는 연방의 지역사회 개발 블록 보조금(Community Development Block Grant, CDBG) 기금을 사용해서 다음을 수행했습니다.
  - 주거지를 상실하게 된 사람들을 다른 곳으로 이주시켰습니다. 그들은 보호소, 의료 시설, 마약 중독 치료 시설, 공공 지원 사무소, 그 외 다른 지역 서비스 기관을 오갔습니다. 이 프로그램으로 5년 동안 매년 350명의 사람이 서비스를 받았습니다.
  - 주택을 구입했거나 구입하려는 사람들을 위한 상담과 예산 및 재정 관리 수업에 대한 비용을 지불합니다. 수업은 카운티의 첫 주택 구매자 프로그램에 따라 영어와 스페인어로 진행됩니다.

## 공정 주택 분석

### 지역 주민에 관한 인구 통계

우리 지역의 인종과 민족의 비율은 1990년 이후로 변화해 왔습니다. 히스패닉과 아시아인 또는 태평양 섬 주민이 차지하는 인구 비율이 많이 증가했습니다. 히스패닉 인구는 두 배 이상 증가했으나 백인 인구 비율은 감소했습니다.

그룹	우리 지역 내 비율(%)	미국 내 비율(%)
백인	45.5	60
흑인	24.8	12
히스패닉	15.8	18
아메리카 원주민	10	1 미만

아시아계 미국인 또는 태평양 섬 주민	약 10	6
----------------------	------	---

지역 인구의 약 9%가 장애를 가지고 있습니다. 가장 일반적인 장애는 다음과 같습니다:

- 보행 장애 - 걸거나 계단을 오르는 것이 어려움
- 중증 장애 - 혼자 개인 용무를 보거나, 쇼핑, 병원 방문 등이 어려움
- 인지 장애 - 기억이나 집중, 의사 결정이 어려움 <sup>1</sup>

지역의 외국 출생의 주민 비율도 1990 년 이후로 약 두 배 증가했습니다. 그 구성원은 다음과 같습니다.

- 엘살바도르 출생 200,000 명
- 인도 출생 100,000 명
- 중국 출생 약 75,000 명
- 한국과 에티오피아 출생 40,000 명에서 60,000 명 사이

외국 출생 인구의 증가는 곧 영어 사용 능력이 제한적인 사람들(Limited English Proficiency, LEP)이 증가하는 결과로 이어졌습니다. 이들은 영어로 말하고, 읽고, 이해하는 능력이 제한적인 사람들입니다. 지역 전체에 걸쳐 LEP 인구가 가장 많이 사용하는 언어는 스페인어입니다. 다른 LEP 인구 언어 상위 10 개는 다음과 같습니다.

- 기타 인도유럽 언어(스페인어와 프랑스어 제외)
- 중국어(만다린어와 광둥어 포함)
- 지정되지 않은 언어와 그 외 언어
- 한국어
- 베트남어
- 기타 아시아 및 태평양 섬 지역 언어
- 프랑스어
- 아이티어 또는 케이준어
- 아랍어
- 타갈로그어(필리핀어 포함).

<sup>1</sup> <https://www.census.gov/topics/health/disability/guidance/data-collection-ac.html>

계획 내 각 지역 인구의 여성과 남성의 비율은 전체 지역 인구의 비율과 거의 같습니다. 지역 전체 인구 비율은 다음과 같습니다.

- 65 세 이상의 비율(12.7%)이 미국 전체 비율(15.6%)보다 약간 낮습니다.<sup>2</sup>
- 가족 가구(친인척 관계의 사람 2 인 이상이 함께 사는 가구)의 약 46.1%가 18 세 미만의 자녀를 두고 있습니다.
- 5 년간의 미국 지역사회 연구(미국 인구 조사국에서 연구함)에 따르면, 자녀가 있는 가족의 비율이 2010 년부터 2019 년까지 안정적으로 유지되었음을 알 수 있습니다. 그러나 지금은 그 비율이 1990 년보다 약간 낮습니다.

구체적인 인구 통계 분석을 보고 싶으시다면 지역 공정 주택 계획의 인구 통계 요약 세션으로 이동하십시오.

## 분리

지역 내 분리 비율이 높아지고 있습니다. '비유사성 지수'는 주택의 분리 비율을 측정합니다. 쉽게 말하자면 이 지수는 도시 또는 메트로폴리탄 지역 내에서 서로 다른 두 집단이 얼마나 불균형하게 분포되어 있는지를 보여줍니다. 지수가 높을수록 두 집단이 더 많이 분리되어 있음을 뜻합니다.

우리 지역에는 흑인과 백인 주민 사이에 분리 수준이 높습니다. 히스패닉과 백인 사이의 차이는 보통 수준입니다. 태평양 섬 주민들과 백인들 사이의 차이도 마찬가지입니다. 그러나 2010 년 이후 비유사성 지수의 모든 지수가 상승했습니다.

'격리 지수'는 특정 집단에 속한 사람들이 같은 집단의 다른 사람들과 얼마나 가까이 살고 있는지를 측정합니다.<sup>3</sup> 해당 지수는 백인과 흑인 주민에게서 높게 측정됩니다. 각 집단은 자신의 집단 내에 있는 다른 사람들 근처에 살 가능성이 높습니다. 한편 백인 주민들의 지역적 격리 지수는 가장 높은 수치를 기록했습니다. 아시아인이나 태평양 섬 주민 사람들의 격리 지수는 매우 낮습니다.

'노출 지수'는 지역사회에서 얼마나 많은 사람이 다른 인종 및 민족 집단의 사람들과 함께 살고 있는지를 나타내는 지수입니다.<sup>4</sup> 지역의 주거 분리를 측정할 때 이 지수는 비유사성 지수 및 격리 지수와 동일한 결과를 보여줍니다. 예를 들어, 백인 주민들은 모든 소수 집단에 비해 상대적으로 낮은

---

<sup>2</sup> <https://data.census.gov/cedsci/table?q=elderly%20population%20in%20us%20in%202019&d=ACS%205-Year%20Estimates%20Data%20Profiles>

<sup>3</sup> <https://www.census.gov/topics/housing/housing-patterns/guidance/appendix-b.html>

<sup>4</sup> <https://www.dartmouth.edu/~segregation/IndicesofSegregation.pdf>

노출 비율을 보입니다. 이는 백인들이 다른 인종이나 민족의 사람들과 지역사회에서 함께 살 가능성이 작다는 것을 뜻합니다.

사람이 사는 곳은 정신적 건강과 신체적 건강, 교육, 범죄 노출, 경제적 기회에 큰 영향을 미칩니다. 인종과 소득으로 분리가 심화된 도시 지역에 사는 주민들은 경제적 수준을 올릴 기회가 더 적습니다. 주거 분리로 인해 인종 차별이 더 악화된다는 사실이 많은 연구를 통해 밝혀졌습니다. 지역의 빈곤율이 높을수록 범죄율도 높아지고, 주민 전체의 건강 상태도 악화될 수 있습니다.

그러나 이러한 지역은 다른 지역에는 없는 기회를 제공하기도 합니다. 인종적 또는 민족적으로 빈곤층이 밀집된 지역(Racially or Ethnically Concentrated Areas of Poverty, R/ECAP)을 선택하는 사람들이 있습니다(Box 2 참고). 이러한 R/ECAP 는 다음을 제공합니다.

- 일자리 센터.
- 민족 집단 내 다른 구성원들. 이는 특히 이민자들에게 중요합니다. 지역사회의 공동체 의식과 지원은 그들의 미국 생활 적응을 돕습니다.
- 문화적 정체성을 보존하기 위한 기업, 소셜 네트워크, 기관.
- 새로운 집에서 정착하는 데 필요한 서비스들.

주거 분리의 유해성에 대한 연구 목록은 지역 계획의 부록을 참고하시기 바랍니다.

---

## **BOX 2** **인종적 또는 민족적으로 빈곤층이 밀집된 지역(R/ECAPs)**

HUD 는 공식을 사용해서 R/ECAP 에 적합한 지역을 결정합니다. 빈곤층과 유색 인종이 상당수 있어야 적합한 지역입니다. 과거의 연방 주택 정책은 컬럼비아 특별구와 같은 도시에서 백인들이 도주하여 분리된 교외 지역을 만드는 결과로 이어졌습니다.

- 우리 지역 내 대부분의 R/ECAP 은 대부분 특별구, 그리고 주로 흑인 지역에 있습니다.
- 흑인은 지역 인구의 1/4 을 차지하지만, R/ECAP 주민 중에서는 80%나 되는 비율을 차지합니다.
- 그곳에 사는 가족 중 절반 이상은 자녀가 있습니다.
- 엘살바도르 및 기타 중미 국가 출신은 주민 중 5%가 넘는 수준입니다.



- 해당 지역에 사는 사람들은 다른 지역 사람들보다 더 쉽게 저렴한 가격으로 교통수단을 이용할 수 있습니다.
- 백인 주민들, 특히 가난한 백인들은 다른 사람들보다 저렴한 교통수단을 이용할 기회가 적습니다. 그 이유 중 하나는 그들이 교외 지역에 사는 경우가 많기 때문입니다. 이런 지역에는 특별구보다 교통수단이 적습니다.

### 주거

- 저빈곤 지역에 대한 접근성의 차이는 해당 지역과 그 안의 각 지역에서 동일합니다.
- 백인 주민들은 다른 집단들, 특히 흑인과 히스패닉 주민들보다는 더 빈곤 수준이 낮은 지역에 살 가능성이 높습니다.
- 흑인 주민들은 특별구와 페어팩스에 있는 이러한 지역들에 대해 접근성이 가장 낮습니다.
- 히스패닉 주민들은 우리 지역의 모든 지역에서 접근성이 가장 낮습니다.

### 건강한 환경

- 백인 주민들은 지역의 건강한 환경에 가장 접근성이 좋습니다. 아메리카 원주민, 아시아계 미국인 또는 태평양 섬 주민, 히스패닉 및 흑인 주민들과는 상반되는 결과입니다.
- 이러한 접근성은 빈곤층의 모든 집단에서 동일합니다.
- 로던 카운티 및 프린스 윌리엄 카운티의 교외 지역과 시골 지역은 이 지역에서 가장 건강한 환경을 갖춘 곳입니다. 주민들은 대부분 백인입니다.
- 특별구, 알링턴, 알렉산드리아는 접근성이 가장 낮습니다.
- 2019년 이후 주민들의 건강한 환경에 대한 접근성이 급격히 향상되었습니다. 이유로는 코로나 19 대유행 기간에 통근하는 사람들이 줄어들면서 감염의 위험성이 줄어들었기 때문으로 보입니다.

인종 및 민족은 지역 내 기회에 대한 주민들의 접근성에 큰 차이를 만듭니다. Box 3의 요약을 참고하십시오. 흑인과 히스패닉 주민의 접근성은 대부분 백인보다 낮습니다. 아시아계 미국인들 역시 어느 정도 마찬가지입니다. 아메리카 원주민들은 몇 가지 예외를 제외하고는 대체로 그들 사이 어딘가에 속하는 편입니다. 그러나 이러한 격차는 빈곤선 아래 수준으로 사는 사람들에게는 더 심각합니다.

---

### BOX 3

#### 인종 및 민족에 따른 기회 접근성

각 기회 뒤에 접근성이 가장 높은 집단 순으로 나열됩니다. 접근성이 가장 낮은 집단은 마지막에 나열됩니다.

- **학교:** 백인, 아시아인, 아메리카 원주민, 히스패닉, 흑인.
- **일자리:** 아시아인, 백인, 아메리카 원주민, 히스패닉, 흑인.
- **직장 접근성:** 아시아인, 백인, 히스패닉, 아메리카 원주민, 흑인.
- **교통 지수:** (정류장, 운행 수단 사이의 거리, 개수, 익숙함 정도): 히스패닉, 아시아인, 흑인, 아메리카 원주민, 백인.
- **교통비:** 대체적으로 모두에게 동일합니다.
- **저빈곤 지역:** 백인, 아시아인, 아메리카 원주민, 히스패닉, 흑인.
- **환경(오염 수준):** 백인, 아메리카 원주민, 아시아인, 히스패닉, 흑인.

---

## 주택

### 일반적인 문제

이 지역의 2백만 이상 가구 중 1/3 은 HUD 가 지정한 다음의 주택 문제 중 하나를 겪고 있습니다.

1. 불완전한 주방 시설
2. 불완전한 배관 시설
3. 과잉 인구
4. 높은 비용(수입의 30% 이상을 주거비로 지불).<sup>6</sup>

유색 인종 가구, 특히 히스패닉과 흑인 가구는 주택 문제를 겪을 가능성이 더 높습니다. 이는 가족 관계가 아닌 가구(친인척이 아닌 사람과 동거)와 5 인 이상의 가족에게도 해당합니다. 자세한 내용은 표 1c 를 참고하십시오. 지역적으로는 백인 가구 중 25%와 유색 인종 가구 셋 중 한 가구가 주택 문제를 겪고 있습니다.

---

<sup>6</sup> HUSUER, CHAS: *배경*, [https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp/CHAS/bg\\_chas.html](https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp/CHAS/bg_chas.html)

이러한 추세는 심각한 주거 문제에 직면한 가구에서 계속되고 있습니다. 표 1c 를 참고하십시오. 문제는 부엌이나 배관이 없다것도 포함됩니다. 한 방에 1명 이상의 사람이 살거나, 가구 소득의 50% 이상을 차지하는 주거비도 심각한 문제로 간주됩니다.

히스패닉 가구는 지역 내 백인 가구보다 더 심각한 주거 문제를 겪을 가능성이 거의 3 배 더 높습니다. 흑인 가구와 아메리카 원주민은 이러한 문제에 직면할 가능성이 두 배 이상 높습니다.

**표 1c: 주거 수요가 불균형한 가구의 인구 통계, 지역**

4 개의 주택 문제 중 하나라도 겪고 있는 가구	문제가 있는 가구 수	가구 수	문제가 있는 가구 비율
<b>인종/민족</b>			
백인, 비 히스패닉	290.379	1146249	25.33%
흑인, 비 히스패닉	228.930	547.575	41.81%
히스패닉	116.643	229.029	50.93%
아시아인 또는 태평양 섬 주민, 비 히스패닉	63.849	184.508	34.61%
아메리카 원주민, 비 히스패닉	1.912	4.987	38.34%
기타, 비 히스패닉	18.138	48.608	37.31%
<b>합계</b>	<b>719.855</b>	<b>2,160,990</b>	<b>33.31%</b>
<b>가구 유형 및 규모</b>			
가족 관계 가구, 5 인 미만	331.440	1195683	27.72%
가족 관계 가구, 5 인 이상	95.644	230.517	41.49%
비 가족 관계 가구	292.760	734.793	39.84%

4 개의 심각한 주택 문제 중 하나라도 겪고 있는 가구	심각한 문제를 겪고 있는 가구 수	가구 수	심각한 문제를 겪고 있는 가구 비율
인종/민족			
백인, 비 히스패닉	125,471	1,146,249	10.95%
흑인, 비 히스패닉	116,013	547,575	21.19%
히스패닉	68,070	229,029	29.72%
아시아인 또는 태평양 섬 주민, 비 히스패닉	33,791	184,508	18.31%
아메리카 원주민, 비 히스패닉	1,040	4,987	20.85%
기타, 비 히스패닉	8,829	48,608	18.16%
합계	353,250	2,160,990	16.35%

### 주거 비용

주거 비용은 지역의 많은 주민에게 불편을 줍니다. 그 예시는 다음과 같습니다.

- 흑인, 히스패닉, 아메리카 원주민 가구에 가장 심각한 영향을 미칩니다(표 1d).
- 다수의 아시아인 또는 태평양 섬 주민 가구에 영향을 미칩니다.
- 다른 가구보다 비 가족 관계 가구에 더 큰 영향을 미칩니다.
- 소가족 가구는 주거비 부담률이 낮은 편입니다.

표 1d: 주거비 부담이 심한 가구의 인구 통계, 지역

인종/민족	주거비 부담이 심한 가구 수	가구 수	주거비 부담이 심한 가구 비율
백인, 비 히스패닉	112,920	1,146,249	9.85%

흑인, 비 히스패닉	100.254	547.575	18.31%
히스패닉	45.579	229.029	19.90%
아시아인 또는 태평양 섬 주민, 비 히스패닉	25.257	184.508	13.69%
아메리카 원주민, 비 히스패닉	809	4.987	16.22%
기타, 비 히스패닉	7.588	48.608	15.61%
합계	292.407	2,160,990	13.53%
<b>가구 유형 및 규모</b>			
가족 관계 가구, 5 인 미만	130.274	1195683	10.90%
가족 관계 가구, 5 인 이상	25.636	230.517	11.12%
비 가족 관계 가구	136.547	734.793	18.58%

### 임차인

임차인은 주택 소유자보다 더 심각한 주택 문제를 경험할 가능성이 큽니다. 백만 가구 이상의 자가 주택 거주자들은 다음과 같이 분석됩니다.

- 75% 이상은 심각하지 않은 주거 문제를 겪었습니다.
- 2,3, 또는 4 개의 심각한 주거 문제를 겪은 비율은 1% 미만이었습니다.
- 50%가 조금 넘는 사람들은 심각하지 않은 주거 문제를 갖고 있습니다.
- 2,3, 또는 4 개의 심각한 문제를 가진 비율은 약 4%입니다.
- 알렉산드리아, 알링턴, 로던 카운티의 임차인들은 심각한 주택 문제를 경험할 가능성이 가장 낮습니다.
- 게이더스버그, 몽고메리, 프린스 윌리엄 카운티의 임차인 중 거의 50%가 두 개 이상의 심각한 주거 문제를 겪습니다.

저소득층이 감당할 수 있는 지역의 임대 주택은 대부분 메트로폴리탄 지역의 변두리에 위치해 있습니다. 여기에는 임차인이 임대료를 지불하기 위해 재정적으로 지원을 받는 '보조금 지원' 임대가 포함되어 있습니다. 중앙 지역의 저렴한 주택은 주로 R/ECAP 지역에 있습니다.

### 주택 소유자

이 지역 가구의 50% 이상이 자기 집을 소유하고 있습니다. 주택 소유자의 73%는 백인입니다. 아시아계 미국인 가구는 67%로, 두 번째로 많습니다. 히스패닉 가구는 몇몇 카운티의 흑인 가구보다 주택 소유 비율이 더 높습니다. 하지만 이들은 전체 지역에서 가장 낮은 비율을 차지하고 있습니다.

### **공공 지원 주택의 분석**

지역에 수요를 충족하기 위한 저렴한 가격의 공공 지원 주택이 부족합니다. 이는 특히 가족 단위의 가구에 해당됩니다. 총 가구 중 약 4%는 연방 세입자 기반 또는 프로젝트 기반 보조금의 지원을 받는 주택에 살고 있습니다. 대부분의 지역에서 주택 선택 바우처 프로그램은 도움이 필요한 가족들에게 가장 많은 주택 공급을 제공합니다. 하지만 이런 프로그램만으로는 충분하지 않습니다.

프로젝트 기반 섹션 8에서는 가족 관계의 가구에 그리 많은 주택 기회를 제공하지 않거나, 전혀 제공하지 않기도 합니다. 그리고 노인을 위한 개발만 있을 가능성이 높습니다. 공공 주택은 보조 주택의 또 다른 원천입니다. 그러나 우리 지역의 대부분 지역에는 공공 주택이 없습니다.

### **주민**

주택 선택 바우처 프로그램에는 지역 인구 통계 데이터가 제공되지 않습니다. 그러나 그런 데이터는 일부 공개 지원 프로그램을 위한 것입니다. 공공, 프로젝트 기반 섹션 8, 기타 다가구 주택에 대한 데이터는 다음과 같은 사실을 보여줍니다.

- 이러한 주택에 거주하는 가구 중 흑인 가구가 가장 높은 비율을 차지합니다.
- 백인 가구가 두 번째로 높은 비율을 차지합니다.
- 히스패닉 가구는 세 번째로 높은 비율을 차지합니다.
- 아시아인 또는 태평양 섬 주민 가구는 공공 주택 사용률이 가장 낮습니다.

### **위치**

공공 주택은 백인 인구가 많은 곳에는 없을 가능성이 가장 높습니다. 여기에는 우리 지역의 서부와 남부가 포함됩니다. 대신, 공공 주택은 지역의 동부에 있을 가능성이 더 높습니다.

이로 인해 대부분의 공공 주택은 컬럼비아 특별구, 흑인 주민 비율이 높은 지역 또는 그 근처에 위치합니다. 주거 선택 바우처 보유자들도 이러한 지역에 거주하는 경향이 있습니다. 그리고 그곳 주민들은 좋은 학교, 직업, 건강한 환경에 대한 접근성이 떨어지게 됩니다.

## 장애 및 접근성

### 법률

공정 주택법은 주택에 관한 차별에서 사람들을 보호합니다. 1988 년 의회는 이 법률에 장애인을 포함하도록 법을 확대했습니다. 이는 장애를 빌미로 더 큰 피해를 입히는 의도적인 차별과 정책으로부터 장애인들을 보호합니다. 이 법률에서는 다음 세 가지를 요구합니다.

1. 장애인이 집을 사용하고 잘 지내기 위해 필요에 따라 요구하는 합리적인 수준의 숙박 시설을 제공합니다. 예: 광범위한 수준의 '반려동물 금지' 정책이 있더라도 불안 장애가 있는 사람이 정서적 보조건을 키울 수 있도록 허용합니다.
2. 요청 및 필요에 대해 합당하게 시정합니다. 예: 경사로 추가나 도어 프레임 확장, 기타 임차인이 필요로 하는 변경 사항들. 임차인이 비용을 지불해야 할 수도 있습니다.
3. 1991 년 이후에 건축된 다가구 주택에 필요한 접근성을 제공하는 특정 기능을 제공합니다.

### 필요성

우리 지역의 많은 주민은 접근성을 갖춘 주택이 필요합니다.

- 2.5~6.1%가 걷거나 계단 오르는 행위가 어려운 보행 장애를 가지고 있습니다.<sup>7</sup>
- 2~4%는 시각 장애가 있습니다.
- 2~3%는 청각 장애가 있습니다.

이 수치에 따르면 장애인이 이용 가능한 주택이 100,000 개에서 300,000 개가 필요합니다. 또한 장애인의 소득이 낮을 수 있기 때문에, 그 주택 중 다수는 이러한 부분을 감당할 수 있는 곳이어야 합니다. 전반적으로 이 지역은 이러한 요구를 충족시키지 못하는 곳이며, 특히 다가구 또는 공공 주택이 거의 없거나 아예 없는 로던 카운티와 프린스 윌리엄 카운티 같은 도시 외곽의 교외 지역은 더욱 충족시키지 못합니다.

### 장애인이 접근 가능한 주택의 요건

---

<sup>7</sup> <https://www.census.gov/topics/health/disability/guidance/data-collection-ac.html>

연방 예산으로 재정적 지원을 받는 일부 주택 프로젝트는 접근성을 보장하기 위해 특정 요건을 충족해야 합니다. 예를 들자면 다음과 같습니다.

- 연방 자금 지원 주택 개발의 5%는 이동 장애가 있는 사람이 접근할 수 있는 곳이어야 합니다.
- 2%는 청각 장애나 시각 장애인이 접근할 수 있는 곳이어야 합니다.

연방 저소득 주택 세액 공제로 보조금을 받는 프로젝트 역시 최소한의 접근성 기준을 충족해야 합니다. 이러한 기준은 연방 기금에서 지원하는 다른 유형의 주택에 비해서는 낮은 수준입니다.

### 지역의 장애인이 접근 가능한 주택

2000 년 이후 156,637 가구가 건물에 5 가구 이상씩 지어졌습니다. 이러한 주택들은 장애인이 이용할 수 있도록 공정 주택법의 설계 및 시공 기준을 충족해야 합니다.

그러나 우리 지역의 일부 오래된 주택은 장애인이 제대로 이용하기 위해서는 수정이 필요합니다. 1980 년에서 1999 년 사이에 지어진 주택은 176,137 가구입니다. 1991 년 이후에 지어진 주택이 몇 가구인지는 알 수 없습니다. 그 시기는 법적 기준이 효력을 발휘한 시기입니다. 이러한 주택 중 일부는 연방 기금을 받았다고 알려져 있습니다. 그런 주택들은 장애인의 접근성에 대해 더 높은 기준을 유지했을 것입니다.

대부분의 공공 주택은 컬럼비아 특별구에 있습니다. 그리고 공공 주택에는 장애인이 이용 가능한 주택이 있을 가능성이 더 높습니다. 하지만 특별구, 페어팩스 카운티, 몽고메리 카운티는 더 다양하고 통합된 지역사회를 구축하기 위해 조치를 취하고 있습니다. 그 시작은 지역적으로 더 저렴하고 장애인 접근성이 더 높은 주택을 만들기 시작하는 것입니다. 각 주택 개발은 저소득층과 중간 소득층이 감당할 수 있는 수준의 새로운 주택을 일정 비율 확보해야 합니다.

### 지적, 발달, 정신 장애가 있는 거주자의 분리

버지니아, 메릴랜드, 컬럼비아 특별구, 그리고 다른 지자체 정부들은 1960 년대와 1970 년대까지 장애가 있는 사람들을 대규모 국가 운영 기관에서 수용했습니다. 그렇게 기관에 들어간 장애인들은 개인의 자립성이 거의 없었고, 장애가 없는 다른 사람들을 만날 기회도 제한적이었습니다. 교육과 직업에 대한 접근성도 부족했습니다.





제공합니다. 그러나 해당 프로그램은 코로나 19 로 중단되었습니다. Rockville 에는 60 세 이상의 저소득 주민들을 위해 이와 유사한 프로그램이 있습니다.<sup>17</sup>

### 주택 소유의 장벽

장애인은 최소 두 가지 이상의 주요 장벽에 직면합니다.

1. 장애가 없는 사람보다 소득이 낮은 편입니다. 이는 특히 높은 지역 가격을 생각할 때 주택 구매에 제한이 생깁니다.
2. 구매자들은 대부분 단독 주택을 선택합니다. 그러나 단독 주택들은 공정 주택법의 설계 및 시공 기준에 해당되지 않습니다. 그로 인해 이동 장애가 있는 사람들이 접근하기 어렵게 됩니다.

---

#### BOX 4

#### **장애 및 접근성 문제의 원인이 되는 요인 요약**

공정 주택 집행, 지원 역량 및 자원에 대한 자세한 내용을 알고 싶으시다면 계획의 부록을 참고하시기 바랍니다.

- 장애인을 위한 접근성
  - 교육 수준이 잘 갖춰진 학교
  - 공공 지원 주택
  - 교통수단
- 접근할 수 없는 곳
  - 정부 시설 또는 서비스
  - 공공 또는 민간 인프라
- 부족
  - 높은 주거비로 인한 기회의 접근성
  - 저렴한 주택 또는 지역사회 기반의 지원 서비스
  - 다양한 규모의 저렴하고 접근 가능한 주택
  - 지원 서비스가 필요한 사람들을 위한 저렴한 통합 주택
  - 주택 접근성 수정을 위한 도움
  - 정부 기관 환경에서 통합 주택으로의 전환 지원
  - 지방 또는 지역적 협력
- 토지 사용 제한법
- 대출 차별

---

<sup>17</sup> <https://www.infomontgomery.org/search-results/?id=59463344>

- 접근 가능한 주택의 위치
- 저렴한 가격의 주택 손실
- 점유 코드 및 제한
- 장애인을 위한 주택 및 지원 서비스 제공에 대한 규제 장벽
- 소득원 차별
- 장애인이 아파트, 가정용 주택, 지원 주택 및 기타 통합 환경에서 거주하지 못하게 하는 주 또는 지역의 법률과 정책, 관행

### 공정 주택 집행, 지원 역량 및 자원

컬럼비아 특별구, 메릴랜드주, 버지니아 연방은 모두 고유한 공정 주택법을 가지고 있습니다. 그 법에는 연방법에서 제시하는 것 이상의 보호를 추가하고 있습니다. 이 표는 추가된 보호 사항들을 나타내고 있습니다.

#### 지역 내 지역 주택 차별법에 따라 보호받는 집단

	DC	메릴랜드	버지니아
연령(18 세 또는 그 이상)	•		
장애인	•	•	•
노인			•
가족 관계	•	•	•
가족 부양 의무	•		
성 정체성/표현	•	•	•
혼인 여부	•	•	
단과대학 또는 대학 입학	•		
입대 여부			•
국적	•	•	•
외모	•		
거주지 또는 직장	•		
정치적 소속	•		
인종 또는 피부색	•	•	•

	DC	메릴랜드	버지니아
종교	•	•	•
성별	•	•	•
성적 지향	•	•	•
자금/소득의 출처	•	•	•
가정폭력 피해 여부	•		

또한, 메릴랜드 인간관계법은 공공 주택을 찾는 사람들에게 대한 차별을 금지합니다. 다음의 이유로 주택 공급을 거부할 수 없습니다.

- 인종
- 피부색
- 종교
- 성별
- 가족 관계
- 국적
- 혼인 여부
- 성적 지향
- 성 정체성
- 장애인
- 소득원

또한, 버지니아 인권법은 공공 주택을 찾는 사람들에게 대한 차별을 금지합니다. 그 차별 금지 목록은 가족 관계를 제외하고는 메릴랜드와 같습니다. 또한 해당 목록에 버지니아는 다음 사항을 포함합니다.

- 성적 지향
- 임신, 출산, 혹은 관련 질병
- 임대 여부

특별구는 2016 년에 주택에 대한 공정 범죄 심사법을 통과시켰습니다. 여기에는 주택 신청자의 범죄 경력을 심사하는 임대 주택 제공자에 대한 조건이 포함됩니다.

공정 주택 정보, 지원, 집행을 제공하는 지역 내 기관은 Box 5 를 참고하십시오.

---

## BOX 5

### 공정 주택 정보, 지원, 집행을 제공하는 기관

- DC 인권 사무소
- 평등권 센터
- Fairfax County 인권 및 평등 프로그램
- 버지니아의 공정한 주택 기회
- 메릴랜드 시민권 위원회
- 몽고메리 카운티 인권 사무소
- 버지니아 전문 및 직업 규제부의 공정 주택 위원회
- 민권 및 도시 문제를 위한 워싱턴 변호사 위원회

---

### 공정 주택의 목표와 우선순위

이 계획에 참여하는 8 개 지자체 정부는 공통된 지역적 목표와 전략을 택했습니다. 우리 지역이 어떻게 앞으로 나아갈지는 이 페이지에 수집 및 요약된 정보를 기반으로 합니다. 이 정보에는 광범위한 데이터, 주민 입력 정보, 그리고 다음의 지침이 포함됩니다.

- 지역 및 연방 정부
- 공개 포럼
- 이해관계자 참여
- 개인 인터뷰
- 설문조사
- 지역사회 자문 위원회

이러한 전략에 협력함으로써 다음과 같은 목표를 함께 달성할 수 있습니다.

- 주택 차별 감소
- 인종 분리 현상의 역전
- 메트로폴리탄 워싱턴 지역의 모든 현재 및 미래 주민들을 위한 기회 접근성 향상

### 목표 및 전략

1. 지역 중위 소득(Area Median Income, AMI) 60% 수준 또는 그 이하인 가족들을 위해 저렴한 주택 공급을 늘립니다. 특히 공급이 아예 없었던 곳은 더 늘립니다.

이 목표를 달성하기 위한 몇 가지 방법은 다음과 같습니다.

- 저소득 및 중산층 가구를 위한 주택 공급을 늘리는 정책과 프로그램을 알아봅니다. 여기에는 주택 채권, 부동산 양도세, 그리고 그것이 허용되는 중산층 대상의 의무 주택이 포함됩니다.
- 소득이 AMI의 80% 대신 60% 이하인 사람들을 위해 신규 임대 주택을 만듭니다. 저소득층과 극 저소득층의 만성적인 주택 부족 문제를 해결하기 위해 AMI의 50% 이하 소득자를 위한 주택을 짓습니다.
- 자신의 부동산에 저렴한 부속 주택(Accessible Dwelling Units, ADU)을 지으려고 하는 주택 소유자에게는 저금리 대출을 제공합니다. (예: 차고를 갖춘 아파트).

**2. 공정 주택 접근성을 늘리기 위해 도시 계획 및 토지 사용 정책을 수정합니다. 저렴한 주택의 개발, 지리적 분포, 공급을 늘립니다.**

지역 내 단독 주택을 위한 도시 계획은 저렴한 주택 개발을 어렵게 합니다. 이를 변경하기 위해 지역 지도자들은 다음을 수행할 수 있습니다.

- 도시 계획을 수정하여 부속 주택을 허용합니다.
- 새로운 혼합 소득 건물에 더 저렴한 주택이 만들어질 수 있도록 중산층 및 저소득층을 위한 주택 개발 계획의 인센티브를 늘리거나, 향후 다른 위치에 저렴한 주택을 짓는 사람에게 비용을 지불할 수 있도록 개발업자에게 주는 수수료를 인상합니다.
- 저렴한 주택을 더 쉽게 개발할 수 있도록 도시 계획 변경을 채택합니다.
- 중요한 구역 재조정 제안 및 특정 계획을 검토할 때 공정 주택 형평성 분석을 포함시킵니다.

**3. 저렴한 주택을 보존하고 주민들의 이주를 막을 수 있는 정책을 시행합니다. 지역 내 기존 저렴한 임대 주택 수를 동일하게 유지합니다.**

지난 10년 동안 우리 지역은 저렴한 주택을 점점 잃어왔습니다. 우리의 우선순위 중 하나는 총 주택 수 변화를 없애는 것입니다. 다시 말해, 새로운 주택을 짓거나 기존 주택을 보존함으로써 손실을 상쇄해야 합니다. 이를 위해서는 다음을 수행해야 합니다.

- 기존의 저렴한 주택을 추적하고 지원합니다.
- 임차인, 비영리 단체, 지자체 정부가 분양 중인 아파트와 조립식 홈 파크를 구매할 수 있도록 대출 기금을 마련합니다.

**4. 지역 내 주택 소유자 수는 늘리고, 보호 계층의 구성원이 주택을 구입하지 못하게 하는 불평등한 대우와 차별적 관행을 줄입니다.**

저소득층 및 중위 소득층의 주택 구입 기회를 다음 방법으로 늘릴 수 있습니다.

- 협동 주택 소유 모델과 지역사회 토지 신탁을 이용합니다.
- 더 높은 건축 밀도, 더 작고 아담한 부속 주택 및 이중 주택을 허용하고 장려합니다.
- 신규 주택 개발에 보조금을 받는 일부 주택을 남겨둡니다.

소수 인종 및 민족, 장애인, 노인에 해당하는 현재의 주택 소유자에게 다음과 같은 도움을 줄 수 있습니다.

- 주택 수리, 재활, 개조 비용을 지불하는 프로그램과 상품
- 공과금 비용을 낮추기 위해 에너지 효율 개선 방안을 제공하는 프로그램
- 압류를 막기 위한 상담 및 법적 의뢰

불공정한 주택 구매자 관행은 백인 가구와 유색인종 가구 사이의 빈부 격차를 더욱 악화시킵니다. 이에 대해 다음과 같은 조치가 필요합니다.

- 소유자가 누군지에 따라 자산 가치를 평가하는 편향적 평가를 줄입니다.
- 차별을 파악하기 위한 공정 주택 테스트를 강화합니다.
- 대출 기관과 부동산 업체를 감시하여 신청자를 동등하게 대우하도록 합니다.

**5. 보호 집단에 속한 사람의 주택 권리를 보호합니다. 예를 들어, 유색인종, 장애인, 노인이 이에 해당합니다.**

주민들은 퇴거당하거나 임대료가 올라 반강제로 집을 떠나게 됩니다. 이는 흑인 및 히스패닉 주민들과 장애인에게 가장 많이 발생하는 일입니다. 팬데믹으로 인해 임차인과 특정 인종 및 민족 집단의 상황은 더욱 악화되었습니다. 이러한 주민들이 자기 거주지를 지킬 수 있도록 돕기 위해, 다음과 같은 조치를 취할 수 있습니다.

- 주택 바우처에 대한 지역 자금 지원을 확대합니다. 이것이 지역 전체에서 유효하도록 합니다.
- 주택 이동 프로그램의 규모와 범위를 확대합니다.
- 집주인이 바우처 소지자에 대한 비용을 감면하거나 상쇄하도록 유도하여 임대 주택의 장벽을 줄입니다.
- 임차인 심사에서 범죄 경력을 확인하려면 HUD 지침을 따릅니다.
- 시험적 변호인 선임권 프로그램. 임차인은 집주인과의 분쟁에서 법정 대리인을 구할 수 있습니다.

- 공정 주택 지원, 교육, 훈련, 시험, 집행에 대한 지원을 늘립니다.

## 6. 지역사회 통합을 강화하고 장애인의 주택 장벽을 줄입니다.

기존의 연방 기금은 장애인이 우리 지역사회에서 독립적으로 살아갈 수 있도록 필요한 주택을 마련하기에 충분하지 않았습니다. 지역은 다음 조치를 수행할 수 있습니다.

- 영구적인 주택 공급을 늘리기 위해 다른 자금원을 사용합니다. 저렴한 주택 채권, 저렴한 주택 신탁 자금, 상업적 기반 시설 부담금, 부동산 양도세 등이 이에 해당합니다.
- 공적 자금을 받는 신규 다세대 개발에 접근 가능한 주택을 요구하는 설계 표준을 적용합니다. 모든 주택의 10%는 이동 장애가 있는 사람들이 이용할 수 있어야 하며, 최소 4%는 청각 및/또는 시각 장애가 있는 사람들이 이용할 수 있어야 합니다.
- 장애인을 위한 임대 지원 프로그램에 더 많은 지원 및 자원을 제공합니다.
- 장애인을 돕는 케이스 관리자가 파악한 현실의 장벽을 조사하기 위해 공정 주택 테스트를 수행합니다.
- 범죄 경력 심사와 관련하여 공정 주택법의 합리적인 숙박 의무 적용에 관한 교육을 제공합니다.
- 저렴하면서도 접근성이 좋은 주택의 위치를 추적하고 지도화하여 개선합니다. 주변의 도로와 보도가 얼마나 이용하기 쉬운지도 포함시킵니다.

## 7. 보호 계층의 구성원이 대중교통을 더 쉽게 이용할 수 있게 합니다.

지역의 높은 주거 비용 때문에 많은 저소득층과 중산층 주민들이 직장 및 안정적인 대중교통에서 더 멀리 떨어진 곳으로 이사해야 합니다. 보호 계층의 구성원들이 이에 해당합니다. 이 문제를 해결하기 위해 지역에서는 다음 사항을 수행할 수 있습니다.

- 저소득 가구에 대한 무료 또는 할인된 요금의 버스 및 기타 교통수단을 확대하기 위한 자원을 파악합니다.
- 모범적인 사례를 연구하고, 주민들이 다른 지역에서도 직장을 다닐 수 있도록 지역 경계를 넘도록 버스 노선을 개선, 확장, 조정 합니다.

이러한 지역 목표 외에도, Box 6의 지역 공정 주택 목표 목록을 참고하십시오. 더 자세한 내용은 지역 공정 주택 계획의 각 관할 구역에 관한 섹션을 참고하십시오.

## BOX 6

### 공정 주택의 목표와 전략

지역 목표 외에도 각 지자체 정부는 지역사회에서 공정 주택을 적극적으로 촉진하기 위해 각자의 목표와 전략을 가지고 있습니다. 이러한 목표(아래 나열됨)와 이를 달성하기 위한 전략에 대한 자세한 내용은 지역 공정 주택 계획의 각 관할구역 관련 섹션에서 확인할 수 있습니다.

#### *알렉산드리아시*

- 저렴한 주택을 위해 공공 토지의 우선순위를 정합니다.
- 저소득층 및 중산층 임차인에게 ADU를 임대하는 주택 소유자에게는 부분적으로 세금 감면 혜택을 제공합니다.
- 버지니아 법 § 15.2-2304에 따릅니다. 특정 지역의 저렴한 주택 조례를 채택하여 의무적 중산층 및 저소득층을 위한 주택개발 계획을 도시 전체에 도입하고, 건축 밀도 보너스, 특별 자금 지원, 빠른 승인, 수수료 면제, 세금 혜택 등의 인센티브를 제공합니다.
- R-20 지역에서 20,000 평방 피트의 최소 롯트 사이즈를 줄이거나 해당 구역에 두 세대용 건물을 허용합니다.

#### *알링턴 카운티*

- 저소득층 및 중산층 가정에 적합한 주택 공급을 늘립니다.
- 저렴한 주택의 개발, 지리적 분포, 공급을 늘려 공정 주택 선택의 접근성을 확대하기 위한 토지 사용 제한 정책을 개편합니다.
- 원치 않는 이사를 막기 위해 고안된 정책을 구현합니다.
- 개인의 주거권을 보호하고 공정 주택 교육을 강화합니다.
- 장애인을 위한 지역사회 통합을 증대시킵니다.
- 공정 주택을 위한 기존 프로그램의 효율성을 향상시킵니다.

#### *컬럼비아 특별구*

- 주택 건설을 위한 계약금을 지원하고 자금 조달을 제공합니다.
- 보호소를 영구적인 저렴한 주택으로 전환합니다.
- 공정 주택 선택에 대한 접근성을 늘리기 위해 도시 계획 및 토지 사용 정책을 개편합니다. 저렴한 주택의 개발, 지리적 분포, 공급을 늘립니다.
- 보호 집단에 속한 사람의 주택 권리를 보호합니다.

#### *페어팩스 카운티*

- 소득 요건을 낮추고 타이슨스 외부의 고층 아파트에 대한 별도의 정책을 만들어 카운티의 판매용 인력 주거지 정책을 개편합니다.

- 보호 집단에 속한 사람의 주택 권리를 보호합니다.

#### 게이더스버그

- 주택 계획 기금을 사용하여 저렴하면서도 가족 규모의 주택을 건설하고 보존합니다.
- 공정 주택 선택에 대한 접근성을 늘리기 위해 도시 계획 및 토지 사용 정책을 개편합니다.
- 저렴한 주택의 개발, 지리적 분포, 공급을 늘립니다.

#### 로우던 카운티

- 현재 프로그램과 계획을 확장합니다.
- 충족되지 않은 주택 수요 전략의 계획을 구현합니다.
- 공정 주택 선택에 대한 접근성을 늘리기 위해 도시 계획 및 토지 사용 정책을 개편합니다. 저렴한 주택의 개발, 지리적 분포, 공급을 늘립니다.
- 공정 주택 지원, 교육, 집행을 위한 지원을 확대하고 늘립니다.

#### 몽고메리 카운티

- 주택 계획 기금, HOME, CDBG 대출을 통해 특정 소득 수준에 맞는 주택을 건설하고 보존합니다.
- 카운티 소유 토지에 이러한 주택을 짓는 걸 우선순위로 둡니다. 이를 통해 자격을 갖춘 모든 개발에는 적당한 가구 소득을 가진 사람이 처음 주택을 구매할 수 있도록 중간 가격 주거 주택(Moderately Priced Dwelling Units, MPDU)이 포함됩니다.
- 지역 재투자법 대출을 활용합니다. 이는 저소득층과 중산층 지역을 포함한 지역에 은행이 투자하는 것입니다.
- 공정 주택 선택에 대한 접근성을 늘리기 위해 도시 계획 및 토지 사용 정책을 개편합니다. 카운티 전역에 이러한 주택을 더 많이 짓습니다.
- 보호 집단에 속한 사람의 주택 권리를 보호합니다.
- 이들의 접근성을 확대하고, 대중교통을 더 저렴하게 이용할 수 있게 합니다.

#### 프린스 윌리엄 카운티

- 주택 신탁 자금을 만듭니다. 이는 극빈자층과 극 저소득층을 위한 저렴한 주택을 짓고 보존하기 위해 보조금을 제공해줍니다.
- 공정 주택 선택에 대한 접근성을 늘리기 위해 도시 계획 및 토지 사용 정책을 개편합니다.

---

### 문제 유발 요인

‘문제 유발 요인’은 하나 이상의 공정 주택 문제의 심각성을 생성하고, 심화시키며, 영속시키거나 증가시키는 요인을 말합니다. 지역 공정 주택 계획의 목표는 문제 유발 요인과 그와 관련된 공정 주택 문제를 극복하는 것입니다.

지역 내 공정 주택 문제는 이 요약본에 논의되어 있습니다. 자세한 내용은 지역 공정 주택 계획의 VII 장을 참고하십시오.

## 결론

이 지역 공정 주택 계획은 워싱턴 지역의 주요 사건 이정표입니다. 1997 년 이후 처음으로 8 개 지자체 정부가 힘을 합쳐 지역 규모의 공정 주택 장벽을 지역 단위로 평가했습니다.

우리 지역의 모든 도시와 카운티는 각자의 문제와 과제에 직면해 있습니다. 따라서 프로젝트팀은 다음과 같이 일관성을 유지해야 했습니다.

- 지역사회 구성원의 참여 방법
- 데이터 분석
- 계획의 목표와 우선순위 제시

이러한 지역적 접근 방식을 통해 공통적인 주제를 파악할 수 있었습니다. 예를 들어, 지역의 큰 수요는 다음과 같습니다.

- 지역의 중위 소득 60% 이하인 가구, 특히 보호 계층 구성원이 감당할 수 있는 주택
- 장애인이 접근 가능한 주택
- 모든 거주자가 이용할 수 있으며 저렴한 교통수단

우리의 과제에 대해 지역적인 해결 방안이 필요합니다. 지역은 비전과 접근 방식을 공유함으로써 이익을 얻을 수 있습니다. 이는 도시와 카운티의 경계에 제한되지 않습니다. 워싱턴 지역은 더 많은 지역에서 채택할 만한 효과적인 정책과 프로그램 예시를 많이 보유하고 있습니다. 그중 두 가지가 중산층 및 저소득층을 위한 주택개발 계획과 주택 생산 신탁 자금입니다.

이 지역 공정 주택 계획을 개발한 것은 공동의 노력이었으며, 이는 우리가 계속해서 협력하는 데 도움이 될 것입니다. 지역 전체에 공정 주택 목표를 일관되게 적용함으로써, 우리 지역을 집으로 부르는 모든 사람들을 위해 더 포괄적인 지역사회를 만들 수 있습니다.

---