



주거 환경의 합리적 편의 제공 및 합리적 조정

다양한 연방법에서는 주택 제공자가 장애인을 위해 합리적 편의 제공 및 합리적 조정을 시행하도록 요구합니다. 장애인 차별로부터 보호하는 연방 차별 금지법은 장애가 있는 세입자 및 홈시커(집을 구하는 사람)뿐만 아니라 장애인과 함께 살거나 장애인과 관련된 비장애인 구매자 및 세입자에게도 적용됩니다.

Q: 주택에 대한 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정을 요청할 수 있는 사람은 누구입니까?

다양한 연방법에서는 주택 제공자가 장애인을 위해 합리적 편의 제공(Reasonable Accommodation) 및 합리적 조정(Reasonable Modification)을 시행하도록 요구합니다. 장애인 차별로부터 보호하는 연방 차별 금지법은 장애가 있는 세입자 및 홈시커(집을 구하는 사람)뿐만 아니라 장애인과 함께 살거나 장애인과 관련된 비장애인 구매자 및 세입자에게도 적용됩니다. 이 법은 또한 주택 제공자가 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정이 필요하다는 이유로 장애인의 거주를 거부하거나 거주에 조건을 붙이는 행위를 금지합니다.

Q: 누가 이러한 요건을 준수해야 합니까?

합리적 편의 제공 또는 합리적 조정 요구 사항은 부동산 소유자, 주택 관리자, 입주자 협회 및 콘도 협회, 대출 기관, 부동산 중개인, 중개 서비스 등 주택 또는 주거용 대출 제공과 관련된 개인, 기업, 협회 또는 기타 대상에게 적용되지만 이에 국한되지 않습니다. 이는 전용 용도 지역 설정(exclusionary zoning) 또는 기타 토지 사용 결정의 맥락을 포함하여 주 및 지방 정부에도 적용됩니다.

Q: 주거를 위한 합리적 편의 제공이란 무엇입니까?

합리적 편의 제공(reasonable accommodation)이란 장애인이 공공장소 및 공용 구역을 비롯한 거주지를 사용하고 누릴 동등한 기회를 갖거나 프로그램의 의무를 이행하기 위해 필요할 수 있는 규칙, 정책, 관행 또는 서비스에 대한 변경이나 예외, 수정을 말합니다. 미국 장애인법(ADA)에서는 이러한 유형의 편의 제공을 '조정(modifications)'이라고 하는 경우가 많습니다.

장애인이 주거 기회를 누리거나 프로그램 요구 사항을 충족할 수 있도록 관례상 수행되는 방식으로 변경이 이루어진다면 합리적 편의 제공이라고 할 수 있습니다. 즉, 합리적 편의 제공을 통해 장애인이 개인 주택과 연방 지원 프로그램 또는 활동 모두를 포함한 주거 기회에 전적으로 참여하지 못하게 하는 장애물을 제거할 수 있습니다. 주택 제공자는 장애인에게 추가 요금이나 보증금을 지불하도록 요구하거나 합리적 편의 제공을 제공받는 조건으로 기타 특수 조건이나 요구 사항을 지정할 수 없습니다.

규칙, 정책, 관행, 그리고 서비스는 장애인에게 다른 사람과는 다른 여러 영향을 미칠 수 있으므로 장애인을 다른 사람과 완전히 동일하게 대우하면 때때로 주거를 누리거나 프로그램에 참여할 동등한 기회를 장애인이 사용하지 못하게 할 수 있습니다. 모든 장애인이 합리적 편의 제공을 요청할 필요가 있는 것은 아닙니다. 그러나 모든 장애인에게는 언제든지 합리적 편의 제공을 요청하거나 제공받을 권리가 있습니다.

제504항 및 미국 장애인법에 따라 공공 주택 기관, 기타 연방 지원 주택 제공 업체, 주 또는 지방 정부 기관은 합리적 편의 제공 및 합리적 조정으로서 구조적인 조정을 제공하고 이에 대한 비용을 지불해야 합니다.

Q: 합리적 조정이란 무엇입니까?

미국 공정 주택법에 따라 합리적 조정(reasonable modification)은 장애인이 건물을 충분히 향유할 수 있도록 장애인이 점유하거나 점유할 기존 건물에 구조적 변경을 적용하는 것입니다. 합리적 조정에는 주거지의 내부 및 외부와 공공장소 및 공용 구역에 대한 구조적 변경이 포함될 수 있습니다. 예를 들면 건물에 경사로 설치하기, 주택 출입구 문턱 낮추기 또는 욕실에 가로대 설치하기 등이 있습니다. 공정 주택법에 따라 금지된 차별에는 장애인이 건물을 완전히 향유하기 위해 관련 조정이 필요한 경우, 장애인이 점유하거나 점유할 기존 건물의 합리적 조정을 장애인의 비용으로 하는 것에 대해 허가를 거부하는 행위가 포함됩니다.

제504항에 따라 주택 제공자는 과도한 재정 및 관리 부담이나 프로그램의 근본적인 변경에 해당하지 않는 한 합리적 편의 제공으로 구조적 조정을 제공하고 비용을 지불해야 합니다. 과도한 부담이나 근본적인 변경이 있는 경우, 수급자는 특정 수급자에게 과도한 재정적 및 행정적 부담을 초래하지 않거나 프로그램의 근본적인 변경에 해당하지 않을 정도로 다른 합리적 편의를 제공해야 합니다.

자세한 내용은 제504항 자주 묻는 질문 페이지(https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/sect504faq)를 참조하시기 바랍니다.

참고: 제504항에 따라 이용할 수 있는 기능에 대한 개인의 요청을 수용하는 이 요구 사항은 프로그램 접근권을 제공하고 장애인이 사용할 수 있는 주택 목록을 보유하는 수급자의 적극적인 의무와는 별개입니다. 마찬가지로 공정 주택법에 따라 합리적 조정을 제공해야 하는 요구 사항과 관계없이 대상 건물에 대한 설계 및 시공 요구 사항이 있습니다. 이러한 물리적 접근성 요구 사항에 대한 추가 정보는 물리적 접근성(Physical Accessibility) 페이지에서 확인할 수 있습니다.

(https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/physical_accessibility)

Q: 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정의 예는 무엇입니까?

- 거동이 불편한 사람이 이용할 수 있는 주차 공간 지정하기
- 임차인이 주거지를 1층으로 이전하도록 허용하기
- 개인이 소득 지원을 받는 시기에 맞게 임대료 지불 일정 조정하기
- 세입자 화장실에 가로대 추가하기
- 신청자가 다른 방법을 통해 주택 신청서를 제출하도록 허용하기
- 청각 장애인, 시각 장애인, 발작 또는 정신 장애가 있는 사람을 위해 ‘반려동물 금지’ 건물에 도우미 동물(assistance animal) 허용하기. 도우미 동물에 관한 자세한 정보는 미국 주택도시개발부(HUD) 웹사이트의 도우미 동물(Assistance Animals | HUD.gov / U.S. Department of Housing and Urban Development) 페이지를 참조하세요.

(https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/assistance_animals)

Q: 제공자는 주택과 관련된 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정을 요청받을 때 어떤

정보를 찾을 수 있습니까?

제공자는 장애로 인해 요청된 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정이 필요한지 여부를 평가하는데 필요한 정보를 얻을 권리가 있습니다. 개인의 장애가 명백하거나, 누가 봐도 쉽게 알 수 있거나 또는 제공자에게 다른 방법으로 알려진 경우, 그리고 요청된 편의 제공 또는 조정의 필요성 역시 누가 봐도 쉽게 알 수 있거나 알려진 경우, 제공자는 추가 정보를 요청하지 않을 수 있습니다. 요청된 편의 제공 또는 조정에 대한 장애 및 장애 관련 요구가 알려지지 않았거나 명백하지 않은 경우, 제공자는 편의 제공에 대한 장애 및 장애 관련 요구를 평가하는 데 필요한 정보만 요청할 수 있습니다. 이 정보는 요청하는 당사자, 의료 전문가, 동료 지지 그룹, 비의료 서비스 기관 또는 개인의 장애에 대해 알 수 있는 신뢰할 만한 제3자로부터 얻을 수 있습니다. 대부분의 경우 개인의 의료 기록이나 장애 특성에 대한 자세한 정보는 이러한 조사에 필요하지 않으며 부적절할 수 있습니다.

Q: 주택 제공자는 언제 요청된 편의 제공 또는 조정을 거부할 수 있습니까?

주택 제공자는 요청이 장애인에 의해 또는 장애인을 대신하여 이루어지지 않았거나 장애와 관련하여 편의 제공 또는 조정이 필요하지 않은 경우, 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정에 관한 요청을 거부할 수 있습니다. 또한 편의 제공 또는 조정을 제공하여 주택 제공자에게 과도한 재정적 및 행정적 부담을 주거나 주택 제공자의 프로그램 성격을 근본적으로 변경하는 경우, 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정에 대한 요청이 거부될 수 있습니다. 과도한 재정적 및 행정적 부담에 대한 결정은 다양한 요인을 포함하여 사례별로 이루어져야 합니다. 과도한 부담이나 근본적인 변경이 있는 경우, 주택 제공자는 여전히 특정 주택 제공자에게 과도한 재정적 및 행정적 부담을 초래하지 않거나 프로그램의 근본적인 변경에 해당하지 않을 정도로 다른 합리적 편의를 제공해야 합니다.

주택 제공자가 요청된 편의 제공 또는 조정을 거부하는 경우, 제공자의 운영을 근본적으로 변경하지 않고 과도한 재정적 및 행정적 부담을 부과하지 않으면서 요청자의 장애 관련 필요를 효과적으로 해결할 수 있는 대체 편의 제공 또는 조정 사항이 있는지 여부를 요청자와 논의해야 합니다. 이 상호 과정의 일부로 주택 제공자는 편의 제공 또는 조정을 요청하는 개인이 자신의 장애에 대해 가장 잘 알고 있으며 어떤 유형의 지원 또는 서비스가 장애 관련 요구 사항을 충족시키는 데 효과적인지 결정하기에 가장 좋은 위치에 있다는 점을 인식해야 합니다. 이러한 논의는 제공자에게 과도한 재정적 및 행정적 부담을 주지 않는 요청자를 위한 효과적인 편의

제공 또는 조정으로 이어지는 경우가 많습니다.

Q: 주택 제공자가 내 요청을 인정하지 않거나, 요청을 거부하면 어떤 조치를 취할 수 있습니까? 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정 요청에 대해 서로 합의에 도달하지 못한 경우도 궁금합니다.

제공자는 합리적 편의 제공 요청에 신속하게 응답할 의무가 있습니다. 합리적 편의 제공 요청에 대한 응답이 지나치게 지연된다면 합리적 편의를 제공하지 못한 것으로 간주될 수 있습니다. 편의 제공 요청에 대한 합의에 도달하지 못한 것은 사실상 제공자가 요청된 편의를 제공하지 않기로 한 결정에 해당합니다. 장애인은 제공자가 합리적 편의 제공 요청을 부당하게 거부하는 등 차별적인 주택 관행의 피해를 보았다고 생각하는 경우, 공정 주거 및 기회 균등 사무국(Office of Fair Housing and Equal Opportunity, https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint)에 민원을 제기할 수 있습니다. 편의 제공 요청을 거부당한 개인이 해당 결정에 이의를 제기하기 위해 공정 주거 및 기회균등 사무국(FHEO)에 민원을 제기하면 주택도시개발부(HUD) 또는 민원을 접수한 주 또는 지역 기관에서 해당 법률에 비추어 증거를 검토하고 주택 제공자가 해당 법을 위반했는지 여부를 평가합니다.

Q: 합리적 편의 제공 요청에 적용되는 법률은 무엇입니까?

공정 주택법(Fair Housing Act)

공정 주택법에 따라 합리적 편의 제공은 규칙, 정책, 관행 또는 서비스에 대한 변경이나 예외, 수정을 말합니다. 공정 주택법은 거주지와 공공장소 및 공용 구역을 사용하고 누릴 동등한 기회를 장애인에게 제공하기 위해 그러한 편의가 필요할 수 있는 경우, 규칙, 정책, 관행 또는 서비스에 대한 합리적 편의 제공을 거부하는 것을 불법으로 규정합니다.

또한 공정 주택법은 장애인이 건물을 완전히 향유하기 위해 관련 조정이 필요한 경우, 장애인이 점유하거나 점유할 기존 건물의 합리적 조정을 장애인의 비용으로 하는 것에 대해 주택 제공자가 허가를 거부하는 행위를 금지합니다.

제504항(Section 504)

공정 주택법과 달리 제504항은 합리적 편의 제공과 합리적 조정을 구분하지 않습니다. 대신 둘 다 '합리적 편의 제공(reasonable accommodations)'이라는 용어로 나타냅니다. 제504항에 따라

합리적 편의 제공 요건은 연방 지원 프로그램 또는 활동에 참여할 동등한 기회를 제공하는 데 필요할 수 있는 모든 변경 사항에 적용됩니다. 여기에는 장애가 있는 유자격자가 프로그램에 완전히 참여하고, 서비스를 이용하고, 주택에 거주하거나 업무를 수행할 수 있도록 하는 정책, 프로그램, 서비스, 시설 또는 직장에 대한 변경이나 수정, 조정이 포함됩니다. 합리적 편의 제공에는 필요할 수 있는 구조적 변경도 포함됩니다. 합리적 편의 제공에는 장애인이 공공장소 및 공용 구역을 비롯한 주거지를 사용하고 누릴 수 있거나 연방 지원 프로그램 또는 활동에 참여하기 위해 필요할 수 있는 변경이 포함될 수 있습니다. 제504항에 따라 합리적 편의를 제공하여 과도한 재정적 및 행정적 부담을 주거나 프로그램의 근본적인 변경에 해당하지 않는 한 주택 공급자가 합리적 편의를 제공하고 비용을 지불해야 합니다. 그렇지 않은 경우, 제공자는 여전히 특정 수급자에게 과도한 재정 및 행정적 부담을 초래하지 않고 프로그램의 근본적인 변경에 해당하지 않을 정도로 다른 합리적인 편의를 제공해야 합니다. 제504항에 따른 합리적 편의 제공에 대한 법적 요구 사항 외에도 주택도시개발부(HUD)의 제504항은 24 C.F.R. § 8.33에서 ‘주택 조정(housing adjustments)’을 하도록 규정하고 있습니다.

미국 장애인법(ADA)

제504항의 합리적 편의 제공 요구 사항과 유사하고 이를 기반으로 하는 미국 장애인법의 제2장 및 제3장에서는 공공 기관 및 공공 편의 시설이 정책, 관행 또는 절차를 합리적으로 조정하여 차별을 피할 수 있도록 요구합니다. 이 의무는 공공 기관이 조정으로 인해 서비스, 프로그램 또는 활동의 특성이 근본적으로 변경됨을 입증할 수 있거나(제2장) 공공 편의 시설이 조정으로 인해 상품, 서비스, 시설, 특권, 이점 또는 편의 시설의 특성이 근본적으로 변경됨을 입증할 수 있는 경우가 아니면(제3장) 적용됩니다. 자세한 내용은 미국 법무부 장애인법(Department of Justice ADA) 페이지를 참조하세요(<http://www.usdoj.gov/crt/ada/adahom1.htm>).

Q: 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정 요청의 필수 요소는 무엇입니까?

편의 제공 또는 조정 요청은 서면으로 제출할 필요는 없지만, 요청을 문서화하는 것이 좋습니다. 편의 조정 또는 조정 요청서에 포함되어야 하는 정보는 다음과 같습니다.

- 적절한 수취인 정보
- 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정을 요청하는 개인의 이름
- 자신이 임차인인 경우 임차인임을 명시하고 자신의 주소 표기하기

- 장애인으로서 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정을 요청한다는 진술
- 자신이 요청하는 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정 사항을 명시하기
- 해당 법률 인용하기
- 필요시 편의 제공이 필요하며 장애로 인해 편의 제공 또는 조정의 필요성은 누가 봐도 쉽게 알 수 있다고 진술한 의료 전문가의 소견서 첨부하기
- 예시

제인 테넌트
Building 522 Apt 5
West Missoula, Wisconsin 10243

존 빌딩 오너
Manager Building 522
West Missoula, Wisconsin 10243

안녕하세요, 존

저는 Building 522, Apt 5, West Missoula, Wisconsin 10234에 거주하는 세입자입니다. 공정 주택법에 따라 장애인으로서 합리적 편의 제공 또는 합리적 조정을 요청합니다. 저는 장애로 인해 안내견을 사용해야 합니다. 안내견을 아파트에서 키울 수 있도록 귀하의 반려동물 금지 정책에 대한 합리적 편의 제공을 요청합니다. 저에게 안내견이 필요하다는 의사의 소견서를 동봉해드립니다. 영업일 기준 20일 이내에 이 요청에 응답해 주시기 바랍니다.

감사합니다.

제인 테넌트 드림

Q: 공정 주택법에 따라 어떤 종류의 동물을 수용할 수 있습니까?

장애인은 주택 제공자의 반려동물 제한에 대한 합리적 편의 제공으로 도우미 동물을 키울 수 있도록 요청할 수 있습니다. 도우미 동물은 장애인의 이익을 위해 일하거나, 도움을 주거나, 일을 수행하기도 하고, 사람의 장애로 인해 확인된 하나 이상의 영향을 완화하는 정서적 지원을 제공하는 동물입니다. 도우미 동물은 반려동물이 아닙니다.

Q: 내 주거권이 침해되었다고 생각되는 경우 민원을 제기하는 방법은 무엇입니까?

민원은 전국의 공정 주거 및 기회균등 사무국(Office of Fair Housing and Equal Opportunity)과 지방법 및 주법에 따라 지방 기관과 주 기관에 제기할 수 있습니다.

온라인 FHEO

영어(<https://portalapps.hud.gov/FHEO903/Form903/Form903Start.action>) 또는 스페인어(https://portalapps.hud.gov/AdaptivePages/HUD_Spanish/Espanol/complaint/complaint-details.htm)로 공정 주거 및 기회균등 사무국(FHEO)에 온라인으로 민원을 제기할 수 있습니다.

FHEO 이메일

이 양식(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12150.PDF)을 다운로드할 수 있습니다. 다음 언어로도 사용할 수 있습니다:

- 아랍어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12147.PDF)
- 캄보디아어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12148.PDF)
- 중국어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12149.PDF)
- 한국어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12151.PDF)
- 러시아어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12152.PDF)
- 소말리어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_20596.PDF)
- 스페인어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12153.PDF)
- 베트남어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12154.PDF)

양식을 작성하고 미국 주택도시개발부 웹사이트의 FHEO에 문의하기(Contact FHEO | HUD.gov/ U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)) 페이지에 있는 이메일 주소를 사용하여 지역 FHEO 사무소에 이메일을 보내세요(https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/contact_fheo).

FHEO 전화

1-800-669-9777 또는 1-800-877-8339로 전화하여 FHEO 접수 담당자와 통화할 수 있습니다.

미국 주택도시개발부 웹사이트의 FHEO에 문의하기(Contact FHEO | HUD.gov / U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)) 페이지에 있는 전화번호로 지역 FHEO 사무소에 전화하셔도 좋습니다(https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/contact_fheo).

FHEO 우편

이 양식을 출력할 수 있습니다(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12150.PDF). 다음을 통해서도 이용 가능합니다:

- 아랍어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12147.PDF)
- 캄보디아어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12148.PDF)
- 중국어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12149.PDF)
- 한국어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12151.PDF)
- 러시아어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12152.PDF)
- 소말리어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_20596.PDF)
- 스페인어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12153.PDF)
- 베트남어(https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12154.PDF)

작성한 양식은 미국 주택도시개발부 웹사이트의 FHEO에 문의하기(Contact FHEO | HUD.gov/ U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)) 페이지에 있는 지역 FHEO 사무실 주소를 사용하여 우편으로 발송하세요(https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/contact_fheo).

출처:

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/reasonable_accommodations_and_modifications

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/assistance_animals

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

상담이 필요하신가요?

본 재단의 정보 전문가가 질문에 답변해 드립니다. 평일(월요일~금요일) 오전 9시~오후 8시(동부 표준시)에 수신자 부담 전화 1-800-539-7309로 문의하시거나

<https://www.christopherreeve.org/ko/get-support/ask-us-anything/form>를 통해 온라인으로 질문을 남겨주시기 바랍니다.

이 메시지에 포함된 정보는 마비와 그 영향에 관해 교육하고 알리기 위한 목적으로 제공됩니다. 이 메시지에 포함된 어떠한 내용도 의학적 진단이나 치료 목적으로 해석하거나 사용하면 안 됩니다. 의사나 자격을 갖춘 기타 의료 서비스 제공자의 조언을 대신해서 사용하면 안 됩니다. 의료 관련 질문이 있는 경우, 담당 의사 또는 자격을 갖춘 기타 의료 서비스 제공자에게 즉시 연락하거나 진찰을 받으십시오. 새로운 치료나 식단, 체력 단련 프로그램을 시작하기 전에 항상 담당 의사 또는 자격을 갖춘 기타 의료 서비스 제공자와 상담하십시오. 이 메시지에서 읽은 내용으로 인해 의학적 조언을 무시하거나 찾는 일을 미뤄서는 절대 안 됩니다.

이 간행물은 지역사회거주관리청(ACL)과 미국 보건복지부(HHS)의 100% 자금 지원을 통한 총 \$8,700,000에 달하는 재정 지원 상금의 일환으로 ACL과 HHS의 지원을 받습니다. 해당 내용은 저작자의 것이며 ACL 및 HHS 또는 미국 정부의 공식 견해나 승인을 반드시 나타내지는 않습니다.