

Ehekutibong Buod

Panahon ng Pagpapalano para sa Kasalukuyang Update

Ang seksyong ito ay nagbibigay ng ehekutibong buod ng mahalagang impormasyon at mga natuklasan ng 2023 Update.

Pabahay na Itinayo ng County Alinsunod sa Paglalaan at Pagtataya ng Pangangailangan ng Panrehiyong Pabahay para sa 2015 Update

Mula 2015 hanggang sa katapusan ng 2022, 3,214 na yunit ng pabahay ang itinayo sa hindi incorporated na county. Ang antas ng pagtatayo na ito ay tumutugon at humihigit sa 277 yunit na itinalaga para sa 2015-2022 panahon ng pagpapalano (ika-limang siklo) ng Paglalaan ng Pangangailangan ng Panrehiyong Pabahay (Regional Housing Needs Allocation, RHNA) ng 2,937 yunit. Sa Update noong 2015, nagtaya ang County na magbigay ng mga pahintulot para sa 2,082 yunit hanggang 2022. Kabilang sa Kabanata 2 ang detalyadong impormasyon tungkol sa pagtatayo ng pabahay ng County sa huling siklo ng pagpapalano.

Mga Pagbabago sa Direksyon at Mga Estratehiya ng Patakaran na Iminungkahi sa 2023 Update

Ang Update ng Plano ng Pabahay ay isang bahagi ng, at kinakailangang maging naaalinsunod sa, Pangkalahatang Plano ng County, kabilang ang mga patakaran sa pamamahala sa paglago sa buong county, mga plano sa kalusugan at transportasyon, at mga nauugnay na bahagi ng iba pang mga plano. Ang mga layunin, mga estratehiya, mga patakaran, at mga hakbang sa pagpapatupad na inilarawan sa 2023 Update ay naaalinsunod sa, at nagtataguyod ng mga layunin at mga patakaran ng, Pangkalahatang Plano.

Gayunpaman, dahil sa isang pagtatalaga ng RHNA na tumaas ng 1,028 porsyento mula sa nakaraang siklo, mula sa 277 yunit hanggang 3,125 yunit, kailangang gumawa ang County ng ilang

makabuluhang pagbabago sa mga patakaran ng Pangkalahatang Plano ng County. Higit pa rito, ang County ay nagdagdag ng mga bagong estratehiya at mga patakaran upang matugunan ang mga hamon ng mga epekto sa pagbabago ng klima sa kasalukuyan at sa hinaharap at upang malunasan ang matagal nang sistematikong diskriminasyon sa mga patakaran sa pabahay at ang mga hindi patas na kinalabasan ng naturang mga patakaran.

Ang pangunahing pagbabago sa Pangkalahatang Plano ng County ay ang pagbabago ng mga matagal nang patakaran na nagbibigay ng mga responsibilidad sa pangmatagalang pagpapalano para sa mga hindi incorporated na lugar sa lungsod sa loob ng mga USA (kilala rin bilang hindi incorporated na "mga isla") sa nauugnay na hurisdiksyon ng lungsod. Kakailanganin ng County na baguhin ang Pangkalahatang Plano nito upang pahintulutan ang pangmatagalang pagpapalano para sa pabahay sa mga lugar na ito, lalo na kung saan ang lungsod ay walang plano para sa pagsasanib sa panahon ng isang partikular na panahon ng pagpapalano ng Plano ng Pabahay.

Bukod sa mga kinakailangang pagbabagong ito, epektibo ang umiiral na mga estratehiya at mga patakaran sa pabahay, at nagbibigay ang mga ito ng malawak at napapabilang na balangkas upang gabayan ang pagpapalano at paggawa ng desisyon na may kaugnayan sa mga problema sa pabahay sa hindi incorporated na county sa panahon ng 2023-2031. Kabilang sa Kabanata 2 ang detalyadong impormasyon tungkol sa mga nakumpleto, patuloy, at bagong mga estratehiya at mga patakaran sa pabahay ng County.

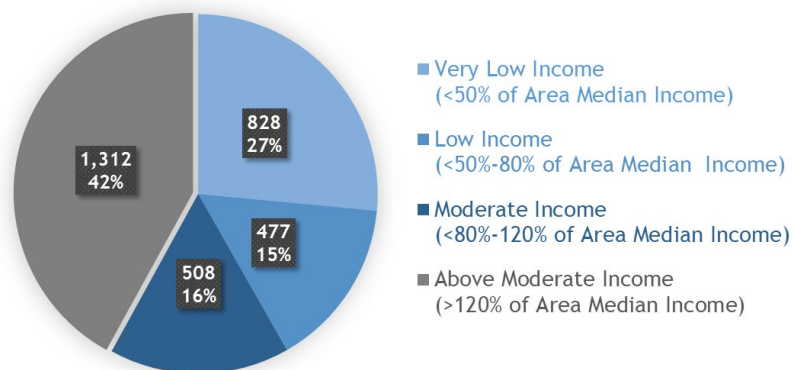
Paglalarawan ng Paglalaan ng Mga Pangangailangan ng Panrehiyong Pabahay

Ang RHNA ng County ay nakabatay sa isang modelo at mga pagpapalagay tungkol sa inaasahang paglago ng pangangailangan sa pabahay na tinukoy ng Konseho ng mga Pamahalaan ng rehiyon, sa kasong ito ang Samahan ng mga Pamahalaan sa Bay Area

(Association of Bay Area Governments, ABAG). Ang pagtatalaga ng RHNA para sa mga hindi incorporated na lugar ng county para sa 2023-2031 na panahon ng pagpapalano ay 3,125 yunit ng pabahay, isang malaking pagtaas mula sa 277 yunit na inilaan para sa nakaraang, panahon ng pagpapalano sa mga taong 2015-2022. Ang pagtaas na ito ay dahil sa pamamaraan ng RHNA na binuo ng ABAG, na kinabibilangan ng tatlong mahahalagang bahagi:

1. Ang pamantayan na paglalaan batay sa Plan Bay Area 2050 Final Blueprint ng ABAG;
2. Mga salik at kahalagahan para sa paglalaan ng mga yunit batay sa mga kategorya ng kita (Pag-akses sa Mga Lugar na may Matataas na Pagkakataon at Kalapitan ng Trabaho); at,
3. Pagsasaayos ng Walang Kinikilingan batay sa diskarte na binuo ng Komite ng Pamamaraan sa Pabahay ng ABAG.

Larawan 1.1 Ipinapakita ang RHNA na itinalaga sa County, ayon sa mga kategorya ng pagiging abot-kaya.



Larawan 1.1 Pagtatalaga ng RHNA sa County

Kapasidad ng County na Matugunan ang RHNA at Mapaunlakan ang Kinakailangang Pabahay

Ang 2023 Update ay kinabibilangan ng detalyadong impormasyon at pagaanalisa upang matukoy kung ang kapasidad ng pabahay ay umiiral sa loob ng umiiral na Pangkalahatang Plano at Ordinansa sa Pag-sona upang mapaunlakan ang mga inaasahang pangangailangan at mga obligasyon sa pagtatayo na itinalaga sa pamamagitan ng RHNA. Batay sa isang pagsusuri ng pangkalahatang kapasidad ng pabahay sa loob ng mga hindi incorporated na lugar sa lungsod, na sinamahan ng kapasidad sa mga lupain ng Stanford University ayon sa tinukoy sa ilalim ng Plano sa Komunidad ng Stanford at ng 2000 Pangkalahatang Pahintulot sa Paggamit, kinilala ng County ang mga lugar na nagbibigay ng 110 porsiyentong higit na kapasidad kaysa sa kinakailangan sa ilalim ng RHNA. Ang dagdag na kapasidad na ito ay kinakailangan upang matiyak na kung ang isa o higit pang malalaking lugar na kinilala sa Stanford o sa loob ng Lungsod ng San José USA ay hindi magreresulta sa mga proyekto sa pagdedebelop ng pabahay sa panahon ng 2023-2031 pagpapalano, ang County ay magkakaroon pa rin ng sapat na kapasidad upang mapaunlakan ang target ng RHNA. Inaasahan ng County na sa pamamagitan ng pagpili ng mga lugar na sapat upang matugunan ang makalawa nitong target ng RHNA, titiyakin nito na mananatiling magagamit ang mga pagkakataon sa pagdebelop sa buong panahon ng pagpapalano, lalo na para sa mga sambahayan na may mababa at katamtaman na kita, alinsunod sa Government Code Section 65863 (ang No Net Loss Law). Kasama sa Kabanata 3, seksyon 3.05, at Appendix A ang imbentaryo ng mga lugar ng County at higit pang impormasyon sa kakayahan ng County na matugunan ang pagtatalaga nitong RHNA. Kasama sa Kabanata 3, Seksyon 3.03 ang higit pang impormasyon sa proseso ng ABAG para sa pagtukoy ng RHNA at Inaasahang Pangangailangan sa Pabahay ng County.

Ang Umiiral na Mga Pangangailangan sa Pabahay

Ang Kabanata 3 ay nagbibigay ng detalyadong impormasyon sa demograpiko at iba pang istatistika na kinakailangan ng batas sa plano ng pabahay at ng mga *Building Block para sa mga Epektibong Plano ng Pabahay* ng Estado. Ang pangunahing layunin ay upang ilarawan at tasahin ang mga kasalukuyang pangangailangan sa pabahay para sa populasyon ng hindi corporated na lugar. Ang umiiral na pag-aanalisa ng mga pangangailangan ay naiiba at hiwalay sa target ng RHNA para sa inaasahang pangangailangan sa pabahay, batay sa inaasahang paglago ng populasyon at ekonomiya.

Talahanayan 1.1: Buod ng Kapasidad upang Matugunan ang RHNA na Paglalaan

Location	Affordable Units				Above Moderate Income (>120% of Area Median Income)	Total
	Affordable Units Share	Very Low Income (<50% of Area Median Income)	Low Income (<50%-80% of Area Median Income)	Moderate Income (<80%-120% of Area Median Income)		
San Jose	33%	739	370	384	3,025	4,518
Fruitdale/Santa Clara Valley Medical Center	100%	186	69	45	-	300
Pleasant Hills	16%	228	114	114	2,394	2,850
Hostetter Station	58%	325	187	200	514	1,226
Parkmoor/Burbank Neighborhood	18%	-	-	14	62	76
Alum Rock/East Foothills	17%	-	-	10	48	58
Cambrian Park	13%	-	-	1	7	8
Stanford	50%	336	252	252	840	1,680
Quarry Sites	50%	196	147	147	490	980
Escondido Village	50%	140	105	105	350	700
ADUs	25%	-	-	92	276	368
Total		1,075	622	728	4,141	6,566
RHNA Assignment		828	477	508	1,312	3,125
Surplus Units		247	145	220	2,829	3,441
% of RHNA Target		130%	130%	143%	316%	210%

Ang Seksyon 3.02 ay nagdodokumento ng mga pangangailangan sa pabahay ng hindi incorporated na lugar sa pamamagitan ng isang serye ng mga talahanayan at pag-aanalisa batay sa magagamit na datos sa populasyon, mga demograpiko, at pabahay. Ang Seksyon 3.03 ay nagbibigay ng detalyadong pag-aanalisa ng kapasidad ng pabahay na nauugnay sa target ng RHNA para sa mga inaasahang pangangailangan sa pabahay. Ang Seksyon 3.04 ay nagdodokumento ng kamakailang hindi incorporated na pagdebelop ng pabahay, at ang Seksyon 3.05 ay higit pang naglalarawan ng mga problema na may kaugnayan sa potensyal sa pagdebelop ng pabahay para sa mga hindi incorporated na lugar. Ang konklusyon ng Kabanata 3, Seksyon 3.05, ay na ang County ay may kapasidad upang mapaunlakan ang mga inaasahang pangangailangan sa pabahay sa hindi incorporated na lugar, ayon sa tinukoy ng ABAG.

Pagsusuri ng mga Salik at mga Limitasyon ng Pamahalaan at Di-Pamahalaan

Ang Seksyon 3.06 ay nagbibigay ng malawak na pagrepaso at pagsusuri ng mga salik ng pamahalaan na nagiimpluwensya sa pagtatayo at pagiging abot-kaya ng pabahay. Ang seksyon ay nagbibigay ng pangkalahatang-ideya ng maraming paksa, kabilang ang mga patakaran at mga regulasyon sa paggamit ng lupa na karaniwang tinutukoy bilang "mga kontrol sa paggamit ng lupa," mga bayarin sa epekto, mga probisyon sa pandagdag sa yunit ng tirahan, mga code ng gusali, mga pamantayan, mga bayarin at mga pagsingil sa pagdebelop at pagpapabuti ng lugar, mga pamamaraan sa pagproseso at pagpapahintulot, pabahay para sa mga may espesyal na pangangailangan, at pagpapatupad ng code, bukod sa iba pang mga paksa.

Ang mga pangkalahatang konklusyon ng County ay, sa pangkalahatan, ang mga patakaran, mga regulasyon, mga proseso ng pahintulot, at mga nauugnay na salik ng County ay sumusuporta

sa pagdebelop ng pabahay sa mga hindi incorporated na lugar. Gayunpaman, kinilala ang tiyak na mga lugar bilang mga lugar kung saan ang County ay maaaring higit pang pasimplehin ang pagrepaso ng pagdebelop o dagdagan ang pagdedebelop ng pabahay sa county. Kabilang sa mga lugar na ito ang:

Karagdang pabahay sa kampus ng Stanford para sa mga graduate na estudyante, kawani, at mga guro; at

Ang pag-update ng mga patakaran ng Pangkalahatang Plano ng County upang pahintulutan ang County na magplano para sa pabahay sa loob ng mga hindi incorporated na lugar sa lungsod na nasa loob ng USA ng isang katabing lungsod at nakatakda para sa hinaharap na pagsasanib.

Inilalarawan ng Seksyon 3.07 ang mga salik na hindi pang-pamahalaan na nagiimpluwensya sa pagtatayo ng pabahay, tulad ng pambansa at rehiyonal na mga kondisyong pang-ekonomiya, mga gastos sa lupa, mga uso sa pagpopondo at sa industriya ng pagsangla, pangkalahatang mga gastos sa paggawa at materyal, at katulad na impormasyon na may kaugnayan sa rehiyon at hindi incorporated na Santa Clara County.

Pagsasama-sama ng mga Programa, mga Proyekto, mga Pag-aaral, at mga Aktibidad sa Pabahay

Sa panghuli, ang Plano ng Pabahay ay nagbibigay ng pangkalahatang-ideya ng pinakamahahalagang mga programa, mga proyekto, mga pag-aaral, at mga aktibidad sa pabahay na nilalayan na magtaguyod ng suplay, rehabilitasyon, pangangalaga, pagiging abot-kaya ng pabahay, at iba't ibang nauugnay na mga layunin, kabilang ang mga programa na nagsasang-ayon ng makatarungan na pabahay (affirmatively further fair housing, AFFH). Ang pagsasama-sama na ito ay nakapaloob sa Kabanata 4 ng 2023 na Update at nakabatay sa at binago mula sa 2015 Update.

Ang Kabanata 4 ay nagdodokumento ng makabuluhang papel ng County sa pagbibigay ng pabahay, lalo na ng abot-kayang pabahay, sa kabila ng pagkakaroon lamang ng awtoridad sa paggamit ng lupa sa limitadong halaga ng pagdebelop ng pabahay sa lungsod na nagaganap sa loob ng mga hindi incorporated na lugar. Ang makabuluhang pagsasangkot ng County sa mga programang nauugnay sa pabahay at nitong pangmatagalan na pilosopiya at pangako sa mga panrehiyong kalutasan sa mga pangangailangan sa pabahay ay makikita sa mga buod ng programa na ibinigay sa Kabanata 4. Karamihan sa mga programa at mga aktibidad kung saan lumalahok ang County ay nagbibigay ng mahalagang pagpopondo at mga serbisyo sa buong magkaparehong lungsod at hindi incorporated na mga lugar, na tumutugon sa mga pangangailangan ng mga residente sa buong mga hurisdiksyon na linya.

Sinama ng County ang isang Pagtatasa ng Makatarungan na Pabahay (Assessment of Fair Housing, AFH) bilang Appendix L, na nilalayon na magbigay ng isang kumpletong pagtingin – na ipinabatid ng datos, mga mapa, payo ng komunidad, at paganalisa ng patakaran - sa mga direksyon at mga salik na nagaapekto sa pag-akses sa pabahay at pagkakataon batay sa mga protektadong katangian sa ilalim ng mga batas ng pederal at estado ng makatarungan na pabahay. Dapat kinabibilangan sa Plano sa Pabahay ng County ang isang bahagi ng AFH bilang resulta ng A.B. 686, isang batas na ipinasa ng California Legislature noong 2018 upang isama ang isang tungkulin sa pagsang-ayon sa pagpapatuloy ng makatarungan na pabahay sa batas ng estado.