

住房要素更新: 利益相关者研讨会 #1

会议摘要

主题	Santa Clara 县住房要素 – 利益相关者研讨会 #1
日期 时间	2022 年 7 月 6 日 上午 10:00 – 上午 11:30
地点	Zoom (会议录音 – here)

研讨会目的

圣克拉拉县 (County of Santa Clara) (本县) 邀请利益相关者参加研讨会, 以启动 **2023-2031 年住房要素更新**。本县汇集了一系列组织、服务提供商、倡导团体和其他利益相关者, 讨论本县发生和出现的关键住房问题。本次会议的反馈意见将用于确定在与本县更广泛的社区互动时需要解决的一系列机遇和挑战。会议议程见附录 A。

与会者

第一次利益相关者研讨会邀请了当地组织的代表参加, 以征求意见, 支持确定住房挑战和机遇。以下列表显示了参加研讨会的组织:

- Burbank Community Association
- County of Santa Clara Department of Aging and Adult Services
- County of Santa Clara Office of Supportive Housing
- County of Santa Clara Parks and Recreation Department
- County of Santa Clara Public Health Department
- Green Foothills
- Greenbelt Alliance
- Latinos United for a New America
- Midpeninsula Regional Open Space District
- Milligan Land Company
- Rebuilding Together Silicon Valley
- San Antonio Hills Homeowners Association
- San Martin Neighbourhood Association
- Silicon Valley at Home (SV@Home)
- Silicon Valley Leadership Group
- Silicon Valley Open Space Authority
- South Bay YIMBY
- Stanford University

反馈意见摘要

研讨会的重点是收集与会者关于本县住房机遇和挑战的意见。本节包括提出的问题和与会者反馈意见的摘要。与会者被随机分成四个小组进行了 45 分钟的深入讨论。

与会者的意见按主题分组, 展示了讨论中的关键主题。会议议程见附录 A。会议记录见附录 B。

关键主题: 住房供应

- 许可证和流程障碍，包括等待时间、停车限定、交通政策和繁文缛节，给项目开发商带来了挑战
- 本周期的区域住房需求分配很高，这可能是本县要面对的一个挑战
- 高昂的施工成本正在影响新住房的建造
- 填入式开发没有得到应有的优先考虑，在改变已建成、有时未充分利用的社区方面存在困难
- 地方机构组建委员会对兼并表示了一定的反感，这可能会影响腾出土地进行新的开发
- 新开发项目往往超出低收入居民可负担的价格范围
- 反开发和“不在我家后院”（NIMBY）的情绪可能会阻碍新开发的批准
- 考虑加快将未合并的城市服务区并入城市
- 本县住房存量的逐渐老化带来了与维护 and 保养费用相关的问题。本县依靠业主自投资金进行私人财产的维护
- 一些较旧的住房单位可能不符合建筑规范中确定的当前安全标准（例如，含铅涂料）
- 需要在不增加负担的情况下保持可负担住房的质量
- 住房开发方面的外来投资可能会加剧住房供应问题

关键主题: 环境影响

- 应优先保护农田
- 水资源有限，尤其是在圣克拉拉县南部
- 气候变化对所有居民和住房供应构成威胁（例如，东部和西部山脉的洪水、火灾）
- 解决圣马丁（San Martin）等地区因化粪池密度引起的硝酸盐问题
- 靠近忙碌农场的新开发项目可能会限制农业生产（例如，管理农药喷洒和粉尘）

关键主题: 农场工人住房

- 郊区需要适当的服务和公用设施，以支持农业工人的住房。寻找水源和建立独立的化粪池系统可能会让人望而却步

关键主题: 服务

- 由于服务不足（如供水、化粪池），某些地区无法容纳更多的住房
- 某些地区缺乏支持服务（如社会服务、医疗保健、社区服务）和便利设施（如超市、绿地、娱乐）
- 一些社区缺少多模式的交通选择（如公共交通、自行车路线、小径）
- 高质量工作范围之外的新开发可能会损害生活质量
- 需要增加对弱势社区（如残疾人）的投资
- 经济适用住房有时集中在贫困社区，导致集中贫困问题
- 升级化粪池系统的成本负担可能会阻碍创造新的住房机会



3. 问题: 本县面临的最大住房挑战是什么?

关键主题: 住房负担能力

- 提供资助机会, 以补贴 ADU 发展, 特别是低收入居民
- 制定政策, 为租户提供购买其租赁单位的机会 (租户购买机会法案)
- 制定解决无家可归问题的方案, 如“回家运动”或结束无家可归现象的社区计划
- 加强租金稳定, 公正驱逐, 并赋予租户获得法律咨询的权利
- 在有社区便利设施地区消除障碍并优先开发经济适用住房
- 开展教育活动, 让公众更多地了解 RHNA 流程
- 为被迫搬迁居民制定优惠政策

关键主题: 住房可获得性

- 简化 ADU 的审批流程可以增加住房供应
- 制定激励计划, 将现有用途转变为住房 (如办公楼、仓库、历史建筑)
- 制定有关 SB9 的激励和教育计划, 以鼓励个人业主建造 ADU
- 参考本县新的老龄化总体规划, 了解所有年龄和阶段的人的住房解决方案

关键主题: 住房供应

- 通过简化新开发项目 (特别是经济适用房) 的许可 (如, 取消高阶公交附近的最低停车位, 减少公开听证会, 限制自由裁量语言) 和其他监管流程, 提高效率
- 考虑与住房开发商协商, 以确定许可过程中的挑战
- 与 LAFCO 协调, 兼并更多非合并土地, 并引入服务开发更多住房
- 史丹福大学校园额外的学生住房可以缓解一些住房压力
- 探索城市服务领域的发展机会, 如 Los Altos、Los Gatos 和 Morgan Hill
- 探索 San Jose 东北部的发展机会
- 鼓励在城市地区进行填入式开发, 并沿城市走廊和交通枢纽附近进行密集开发 (例如, 圣何塞的 Bascom Avenue)
- 与社区开发组织合作并为其提供资金
- 激励密集开发
- 优先在公有土地上进行 100% 契约限制开发

关键主题: 农场工人住房

- 制定政策, 允许在农业用地上进行开发
- 创造农工住房融资机会

关键主题: 老住房存量

- 制定改造计划, 鼓励业主和物业管理者投资升级和物业维护

关键主题: 环境影响



- 将保护目标纳入住房政策
- 将城市林业和绿化纳入经济适用住房发展政策
- 创建关于水资源可用性的教育计划，包括水源、可用水量以及可用水如何影响开发的信息
- 解决可能威胁自然区域的城市扩展的可能性
- 与可持续发展办公室合作，制定考虑住房存量和开发标准的气候行动计划
- 与提供极端天气救援的社区合作伙伴保持合作（如避暑中心）
- 制定计划，为受野火烟雾和其他空气质量问题影响的人提供空气过滤器

关键主题: 服务

- 制定负担得起的交通政策（基于出行政策）
- 确保经济适用房附近的绿地和公园
- 优先发展有多模式交通的地区

4. 问题: 住房要素更新的五大优先事项是什么

与会者被要求确定住房要素更新应考虑的五大优先事项。鼓励与会者在确定优先事项时思考他们为前两个问题提供的意见。下表显示了每个分组讨论选择的优先事项。

分组 1	分组 2
<ul style="list-style-type: none"> ● 土地可用性 ● 史丹福(Stanford)作为新住房的机会 ● 服务基础设施(供水和公共下水道) ● 可负担性(现有结构的再利用、无家可归) ● 就地养老的策略 	<ul style="list-style-type: none"> ● 激励措施 ● 简化许可流程 ● 城市中心的良好开发政策 ● 获得经济适用房 ● 集群开发(密度)
分组 3	分组 4
<ul style="list-style-type: none"> ● 激励措施 ● 无家可归 ● 可负担性 ● 减少社区获得住房的障碍 ● 简化监管以加快经济适用房开发 	<ul style="list-style-type: none"> ● 简化许可流程 ● 了解流程中影响开发的障碍 ● 应对气候变化的威胁 ● 激励填入式开发 ● 增加所有种族和收入的居民获得经济适用房的机会

下一步

本次研讨会期间收集的利益相关者的反馈意见将在即将举行的公共研讨会中告知社区参与者。所有意见将有助于项目团队制定初步政策，以纳入住房要素草案。

第二次利益相关者研讨会暂定于 2022 年 8 月 2 日举行，届时将分享第一轮会议的结果。请访问 sccgov.org/housing-element 了解活动的更新内容。



附录 A: 会议议程

时间	主题	领导者
10:00	开场白	本县
10:02	欢迎 <ul style="list-style-type: none"> • 项目团队介绍 • 会议目的 • 议程审查 	WSP
10:05	与会者介绍	WSP
10:15	介绍 <ul style="list-style-type: none"> • 什么是住房要素？ • 县在住房方面的作用 • 县概况 • 重点领域 • 住房要素要求 • RHNA • 以前的住房要素策略 • 我们听到的意见 	本县
10:35	讨论 <ul style="list-style-type: none"> • 本县面临的最大的住房挑战是什么？ • 本县有哪些机会来支持住房需求？ • 前五个优先事项应该是什么？ 	全体
11:20	下一步 <ul style="list-style-type: none"> • 报告 • 如何使用反馈意见？ • 项目时间表 • 感谢和结束语 	WSP 和本县



附录 B: 讨论

