

住房要素更新: 利益相关者研讨会#3

会议概要

主题	圣克拉拉县 (County of Santa Clara) 住房要素 – 利益相关者研讨会 #3
日期 时间	2022 年 8 月 29 日 上午 10:00 – 上午 11:30
地址	网上
详情	请访问网站 Visit the project website 获取会议录音和图片

研讨会目的

圣克拉拉县 (县) 邀请利益相关者参加第三次研讨会, 以支持 2023-2031 年住房要素更新。会议根据先前利益相关者和社区研讨会的意见, 提出了新的和更新的住房要素战略。会议的目的是寻求对完善和提议政策的反馈意见, 以应对每一个更广泛的住房挑战。研讨会期间收到的反馈意见将有助于确认和验证 2023-2031 年住房要素周期的新政策/更新政策。

参与者

代表开发商、倡导者、县政府部门和其他组织的各利益相关方团体的代表应邀参加了研讨会。共有 32 名与会者代表以下组织、团体或县部门参加了会议:

- Boys & Girls Club of Silicon Valley
- CARAS
- City of Morgan Hill
- City of Santa Clara
- County of Santa Clara Agricultural Division
- County of Santa Clara Department of Aging and Adult Services
- County of Santa Clara Department of Planning
- County of Santa Clara Department of Public Health
- County of Santa Clara Office of County Counsel
- County of Santa Clara Office of Supportive housing
- County of Santa Clara Office of Sustainability
- Eden Housing
- Gilroy Dispatch
- Gilroy Historical Society
- Law Foundation of Silicon Valley
- MidPen Housing
- Ruggeri-Jensen-Azar
- San Antonio Hills Homeowners' Association
- Santa Clara LAFCO
- Santa Clara Valley Open Space Authority
- Silicon Valley at Home (SV@Home)
- South Bay YIMBY
- Stanford University

反馈摘要

圣克拉拉县提供了一份报告, 系统地概述了与住房要素更新所要解决的六个住房挑战相关的战略:

1. 住房建造
2. 住房可负担性
3. 住房可获得性
4. 住房公平性
([积极促进公平住房](#)
([Affirmatively Furthering Fair Housing](#)))
5. 无家可归
6. 气候变化



除了确定的战略外，该县工作小组还提供了现有政策和提议的政策目标，供参与者考虑。在六个挑战领域之间，参与者需要提供反馈意见，以确定优先事项以及住房要素更新中应包括哪些其他政策。参与者被问到以下问题：

- 这些目标下的重点应该是什么？
- 我们应该考虑哪些遗漏？

以下是收到的与每个挑战领域相关的提议政策反馈的主题摘要。在**附录 A** 中可找到讨论过程中现场记录的图片。完整的介绍和录音可在[项目网站 project website](#)上找到。

1. 挑战: 住房建造

策略
<ul style="list-style-type: none"> • 平衡规划全县住房供应 • 促进住宅开发方面的合作与协作。
提议的政策目标
<ul style="list-style-type: none"> • 在 RHNA 周期内未计划合并的 USA 住房开发计划。 • 确保住房项目包含住房类型和家庭收入水平的公平组合。在公交附近规划新住房，并优先在现有社区积极建设交通基础设施

参与者反馈

- 考虑到总体规划和地方机构组建委员会（LAFCO）的政策，城市服务区内的的发展将如何进行
- 除了精简政策外，还要简化住房审批流程
- 让更多非政府组织（如，经济适用房开发商）参与住宅开发合作
- 除规划现有交通服务附近的开发外，还应与圣克拉拉山谷交通管理局（VTA）协调，在批准和提议的不断发展的社区规划扩展交通网络
 - 试图建造不靠近现有公交系统的经济适用房可能成为项目融资的障碍
- 与 VTA 合作，将服务扩展到县南部
- 确保预期开发的财务可行性
- 制定具体的政策和计划，确保 Stanford 土地上的低收入人口，特别是公交附近的低收入人群，能够获得稳定的经济适用住房。这些政策/计划可以采取土地专用、分区覆盖、重新分区、经济适用房专用的特定百分比和/或资金结构的形式，以使开发可行



2. 挑战: 住房可负担性

策略
<ul style="list-style-type: none"> 制定全县住房供应平衡计划 为极低收入住房提供财政援助
提议的政策目标
<ul style="list-style-type: none"> 优先选择合适的县属剩余土地，用于经济适用住房开发。 在设施和资源丰富的地区简化经济适用住房许可程序。

参与者反馈

- 根据租户保护条例和公平住房机会条例等政策，优先考虑已入住经济适用房的租户保护。
- 在极低收入住房附近需要支持性计划和服务，如个案管理服务
- 优先考虑极低收入住房，以增加极低收入人群的机会
- 减少对经济适用房的监管，以鼓励开发（即更高的高度、更高的容积率）
- 避免在 Morgan Hill 和 Gilroy 地区的城市服务区（USA）以外进行开发，因为这可能会造成过度开发风险的先例

3. 住房可获得性

策略
<ul style="list-style-type: none"> 消除不必要的住房障碍 维持和扩大农场工人住房供应
提议的政策目标
<ul style="list-style-type: none"> 精简包括低收入单元在内的住房开发并确定其优先顺序 通过优先考虑和激励措施，为城市服务区以外的农场工人提供永久性住房。

参与者反馈

- 通过简化审批，优先考虑农业工人的住房
- 考虑补贴计划，以鼓励低收入 ADU 开发
- 与供水区合作，制定政策和条例，以支持农场工人住房，因其依赖现有的水井和化粪池系统
- 提供可容纳家庭和单身住户的农场工人住房



4. 挑战: 公平住房 (AFFH)

策略
<ul style="list-style-type: none"> • 确保支持公平的法律和实施
提议的政策目标
<ul style="list-style-type: none"> • 支持城市改善 HUD 确定的种族/族裔集中贫困地区 (R/ECAP) 内的机会。 • 增加历史上未投资的低收入社区居民获得住房的机会 <ul style="list-style-type: none"> ○ 例如: Burbank 和 Alum Rock/East Foothills。 • 通过增加高机会地区、持续存在被迫搬迁风险地区的经济适用住房供应, 促进种族/族裔融合, 减少被迫搬迁。

参与者反馈

- 向贫困集中地区提供公平住房和住房法讲习班, 向居民提供教育和意识, 让他们知道在哪里可以获得资源
- 创建一个租金登记册, 作为圣克拉拉县非合并地区的租金成本数据库, 以确定哪些社区可能更容易被迫搬迁
- 制定政策, 帮助正式监禁人员和无证移民

5. 挑战: 无家可归

策略
<ul style="list-style-type: none"> • 根据住房优先原则减少无家可归现象。
提议的政策目标
<ul style="list-style-type: none"> • 促进无家可归者服务和永久住房支持服务中的种族平等 • 为服务提供商提供多元化敏感性培训。

参与者反馈

- 将个案管理方法视为解决长期无家可归问题的关键保护措施
- 为重返社会的客户提供住房支持 (那些在经历无家可归、戒毒或监禁后返回住房的客户)
- 从[结束无家可归的社区计划 Community Plan to End Homelessness](#) 中整合政策



6. 挑战: 气候变化

策略
<ul style="list-style-type: none"> 气候变化对现有和未来住房存量的影响计划
提议的政策目标
<ul style="list-style-type: none"> 提高新建和现有住宅建筑的能源效率 限制在气候高风险地区（野火、洪水等）开发新住房 促进针对极端天气事件升级现有住房存量的计划和援助。 指导高风险地区的业主降低事件风险的方法。

参与者反馈

- 提高新建和现有住宅建筑的能效，以降低能源成本，提供优质和弹性住房，提高建筑舒适度，减少温室气体排放。
- 在新住房中安装空调或其他措施，以帮助适应极端高温
- 为新建住宅、翻新和现有建筑制定当地能源和绿色建筑标准
- 解决气候正义问题，优先考虑低收入和黑人、土著和有色人种（BIPOC）社区的升级、风险降低、适应等问题。
- 为易遭气候伤害以及寻求服务和资源的社区提供社区服务/培训和研讨会
- 考虑简化电动汽车、太阳能和其他绿色能源方案的许可

下一步

本次会议期间收集的反馈意见将为完善住房要素更新政策草案提供信息。

在定于 2022 年 9 月 7 日即将举行的第三次社区研讨会上可进一步参与。



附录 A: 讨论记录



住房建造



策略
平衡规划全县住房供应
促进住宅开发方面的合作与协作

🎯 提议的政策目标

- 在 RHNA 周期内未计划合并的 USA 住房开发计划。
- 确保住房项目包含住房类型和家庭收入水平的公平组合。
- 在公交附近规划新住房，并优先在现有社区积极建设交通基础设施

*AFFH: Affirmatively Further Fair Housing goal (HUD)



这些目标下的重点应该是什么？
我们应该考虑哪些遗漏？

- 考虑到总体规划和地方机构组建委员会（LAFCO）的政策，城市服务区内的将如何进行
- 简化住房审批流程
- 与更多非政府组织合作
- 与 VTA 合作，扩展交通服务（尤其是未合并地区的未来规划）
- 确保预期开发的财务可行性
- 制定具体的政策和计划，确保 Stanford 土地上的低收入人口，特别是公交附近的低收入人群，能够获得稳定的经济适用住房。这些政策/计划可以采取土地专用、分区覆盖、重新分区、经济适用房专用的特定百分比和/或资金结构的形式，以使开发可行





住房可负担性



策略

- 制定全县住房供应平衡计划
- 为极低收入住房提供财政援助



现有主要政策

- **HG 6:**地方资金针对县 AMI 30%以下和特殊需求人口的家庭。
- **HG 7:**在住房援助计划中优先考虑 ELI 家庭



提议的政策目标

- 优先选择合适的县属剩余土地，用于经济适用住房开发。
- 在设施和资源丰富的地区简化经济适用住房许可程序。

*AFFH: Affirmatively Further Fair Housing goal (HUD)



这些目标下的重点应该是什么？ 我们应该考虑哪些遗漏？

- 简化农场工人住房的许可程序
- 与 OSH 合作，优先考虑租户保护
- ELI:增加项目服务，如个案管理服务/hub
- 优先考虑 ELI 住房
- 减少对经济适用房的规定（如，更高的高度、更高的 FAR）



住房可获得性



策略

- 消除不必要的住房障碍
- 维护和扩大农场工人住房供应



提议的政策目标

- 简化规定以鼓励 ADU 和 SB9 住房的开发
- 审查公交附近住房的停车标准
- 精简包括低收入单元在内的住房开发并确定其优先顺序
- 通过优先考虑和激励措施，为城市服务区（USA）以外的农场工人提供永久性住房。

*AFFH: Affirmatively Further Fair Housing goal (HUD)



这些目标下的重点应该是什么？ 我们应该考虑哪些遗漏？

- 考虑补贴计划，以鼓励低收入 ADU 开发
- 与供水区合作，制定政策和条例，以支持农场工人住房
- 除了 ADU, 还应考虑简化 EV、太阳能许可流程
- 提供可容纳家庭和单身住户的农场工人住房

13





公平住房 (AFFH)



策略

- 确保支持公平的法律和实施



提议的政策目标

- 支持城市改善 HUD 确定的种族/族裔集中贫困地区 (R/ECAP)* 内的机会。
- 增加历史上未投资的低收入社区居民* 获得住房的机会 - 示例: Burbank 和 Alum Rock/East Foothills。
- 通过增加高机会地区、持续存在被迫搬迁风险地区* 的经济适用房供应, 促进种族/族裔融合, 减少被迫搬迁。

*AFFH: Affirmatively Further Fair Housing goal (HUD)



这些目标下的重点应该是什么? 我们应该考虑哪些遗漏?

- 向贫困集中地区提供公平住房和住房法讲习班, 向居民提供教育和意识, 让他们知道在哪里可以获得资源
- 租金登记
- 制定政策, 帮助正式监禁人员和无证移民



无家可归



策略

- 根据住房优先原则减少无家可归现象。



现有主要政策

- HG 16: 优先提供过渡性和永久性支持性住房
- HG 17: 满足长期无家可归者过渡性和永久性支持性住房的需求
- HG 18: 资助组织和快速干预计划以减少长期无家可归现象



提议的政策目标

- 促进无家可归者服务和永久住房支持服务中的种族平等
- 为服务提供商提供多元化敏感性培训。

*AFFH: Affirmatively Further Fair Housing goal (HUD)



这些目标下的重点应该是什么? 我们应该考虑哪些遗漏?

- 将个案管理方法视为解决长期无家可归问题的关键保护措施
- 为重返社会的客户提供住房支持
- 从结束无家可归的社区计划中 [Community Plan to End Homelessness](#) 整合政策

15





气候变化



策略

- 气候变化对现有和未来住房存量的影响计划



提议的政策目标

- 提高新建和现有住宅建筑的能源效率
- 限制在气候高风险地区（野火、洪水等）开发新住房
- 促进针对极端天气事件升级现有住房存量的计划和援助。
- 指导高风险地区的业主降低事件风险的方法。



这些目标下的重点应该是什么？ 我们应该考虑哪些遗漏？

- 提高新建和现有住宅建筑的能效，以降低能源成本，提供优质和弹性住房，提高建筑舒适度，减少温室气体排放。
- 在新住房中安装空调或其他措施，以帮助适应极端高温
- 为新建住宅、翻新和现有建筑制定当地能源和绿色建筑标准
- 解决气候正义问题，优先考虑低收入和 BIPOC 社区的升级、风险降低、适应等问题
- 为易遭气候伤害以及寻求服务和资源的社区提供社区服务/培训和研讨会

