

Cập nhật Kế hoạch Gia cư: Hội thảo của các Bên liên quan (Tập trung vào Phát triển)

Tóm tắt Cuộc họp

Chủ đề	Kế hoạch Gia cư của Quận Santa Clara – Hội thảo của các Bên liên quan (Tập trung vào Phát triển)
Ngày/Giờ	2 tháng 8, 2022 10:00 sáng – 11:00 trưa
Địa điểm	Zoom (Ghi âm Cuộc họp – visit the project website)

Mục đích của cuộc Hội thảo

Quận Santa Clara (Quận) đã mời một số bên liên quan tập trung vào phát triển và những người ủng hộ nhà ở đến buổi hội thảo thứ hai để hỗ trợ cho **Bản Cập nhật Kế hoạch Gia cư 2023-2031**. Cuộc họp yêu cầu những người tham gia cung cấp phản hồi cụ thể về những thách thức gặp phải khi phát triển nhà ở giá rẻ tại các khu vực chưa sát nhập của Quận. Phản hồi từ cuộc họp này sẽ được sử dụng để xác định các chiến lược và chính sách nhằm tinh giản sự phát triển để đáp ứng phân bổ Đánh giá Nhu cầu Nhà ở Khu vực (RHNA) của Quận cho chu kỳ Kế hoạch Gia cư 2023-2031.

Sự Tham dự

Đại diện từ các tổ chức phát triển địa phương và các tổ chức vận động về nhà ở đã được mời tham dự hội thảo. Danh sách sau đây thể hiện các tổ chức đã tham dự:

- Adobe Services
- City of Gilroy
- Housing Trust Silicon Valley
- Santa Clara County Office of Supportive Housing
- Eden Housing
- Santa Clara LAFCO
- Santa Clara County Housing Authority
- Housing Choices
- Silicon Valley at Home (SV@Home)
- Allied Housing
- Charities Housing
- Bay Area Building Industry Association
- Dividend Homes
- Santa Clara County Office of the County Counsel
- Greenbelt Alliance
- MH Engineering
- Habitat East Bay/Silicon Valley

Tóm tắt Phản hồi

Sau phần trình bày, những người tham gia đã được dẫn dắt thông qua một cuộc thảo luận nhóm tập trung vào xác định những thách thức trong quy trình phát triển và cơ hội để tinh giản. Ba câu hỏi đã được đặt ra:

1. Bạn đã gặp những hạn chế nào trong quy trình phát triển? Điều gì sẽ đơn giản hóa hoặc tinh giản thủ tục này?
2. Các khu vực pháp lý khác đang hoạt động tốt là ai?
3. Quận nên xem xét những loại khuyến khích nào?

Sau đây là một bản tóm tắt theo chủ đề của các phản hồi đã nhận được. Hình ảnh của việc ghi chú trực tiếp có thể được tìm thấy trong **Phụ lục A**.

Chủ đề: Kế hoạch Tổng quát

- **Thách thức đã xác định:**
 - Kế hoạch Tổng quát của Quận về phân vùng mật độ thấp, cho phép mật độ hạn chế, và bảo vệ đất nông nghiệp đã hạn chế khả năng xây dựng các khu đô thị nhỏ ở vùng Santa Clara



chưa được hợp nhất. Những yếu tố này làm cho sự phát triển không hấp dẫn hoặc không khả thi đối với các nhà phát triển tư nhân và phi lợi nhuận.

- **Các Giải pháp được Đề nghị:**

- Sửa đổi Kế hoạch Tổng quát để cho phép phát triển thông qua việc phân vùng và sửa đổi mật độ phù hợp và làm cho sự phát triển trở nên hấp dẫn hơn
- Xem xét Kế hoạch Tổng quát cho các khu vực phù hợp để chỉ định mật độ cao hơn và phân vùng phù hợp

Chủ đề: Quy trình LAFCO

- **Thách thức đã xác định:**

- Quy trình thôn tính LAFCO sẽ kéo dài và có thể tốn kém chi phí do thủ tục Báo cáo Tác động Môi trường. Ngoài ra, LAFCO có một định nghĩa khác về đất trống có thể phát triển so với các Quận, dẫn đến giả định rằng tất cả các khu đất trống trong thành phố phải được phát triển trước khi sáp nhập các khu đất bổ sung. Tuy nhiên, có thể xảy ra trường hợp một số khu đất trống không thích hợp để phát triển.

- **Các Giải pháp được Đề nghị:**

- Tạo điều kiện thuận lợi cho đối thoại giữa quận, các thành phố và LAFCO để đồng ý về một định nghĩa về đất trống nhằm hợp lý hóa nhu cầu sáp nhập thêm đất chưa hợp nhất của quận
- Tham gia đối thoại với LAFCO để sắp xếp hợp lý các lịch trình sáp nhập nhằm giảm chi phí
- Trao đổi các mục tiêu về nhà ở với LAFCO để đạt được số lượng phân bổ RHNA thông qua việc sáp nhập khi cần thiết

Chủ đề: Tinh giản Quy trình

- **Thách thức đã xác định:**

- Sự phối hợp bắt buộc giữa Quận và các thành phố địa phương có thể tạo ra sự nhầm lẫn cho các nhà phát triển về sự chồng chéo của các quy định, sự giải thích chính sách và thẩm quyền phê duyệt.

- **Các Giải pháp được Đề nghị:**

- Thiết lập một quy trình cho các cuộc họp phối hợp sớm giữa quận và các cơ quan tài phán địa phương để tinh giản việc trao đổi thông tin và hiểu biết lẫn nhau giữa các bên liên quan. Điều này bao gồm diễn giải chính sách, quy định chồng chéo, tiến trình, giám sát và xác định ai là người phê duyệt cuối cùng.

Chủ đề: Khuyến khích

- **Thách thức đã xác định:**

- Việc phát triển ở vùng chưa hợp nhất của Quận Santa Clara có thể không được mong muốn do mật độ giảm, chi phí xây dựng cao, khoảng cách xa các dịch vụ và tiện nghi, và các lý do khác. Các khuyến khích có mục tiêu có thể giúp thu hút sự phát triển để đạt được phân bổ RHNA của Quận.

- **Các Giải pháp được Đề nghị:**

- Giảm thời gian xử lý, lệ phí và phí giao dịch
- Miễn phí (ví dụ: phí giao dịch, phí tác động môi trường) cho việc cải thiện cơ sở hạ tầng (ví dụ, giảm thiểu tác động giao thông) có thể giúp khuyến khích phát triển
- Giảm số lần duyệt xét đơn xin phát triển vì nhiều vòng duyệt xét sẽ làm tăng chi phí và có thể bị cấm



- Tham khảo các chính sách của Thành phố Gilroy để khuyến khích việc xây nhà phụ ADU, căn hộ nhỏ, nhà ở cho công nhân nông trại và nhà ở cho các hộ gia đình lớn
- Cứu xét các khoản tiền thưởng và ưu đãi về mật độ để thay thế cho lệ phí và phí giao dịch, một danh sách các lựa chọn mà nhà phát triển có thể chọn liên quan đến sự phát triển trong tương lai
- Xem xét các địa điểm có sẵn để phát triển và cứu xét các biện pháp khuyến khích phù hợp với việc phát triển các địa điểm đó
- Thăm dò các nhà phát triển về những địa điểm được quan tâm để hiểu sự quan tâm của thị trường
- **Thách thức đã xác định:**
 - Việc thiếu cơ sở hạ tầng phục vụ, các lựa chọn giao thông, các dịch vụ xã hội và tiện nghi cộng đồng đã giới hạn sự hấp dẫn và tính khả thi của sự phát triển ở một số khu vực chưa hợp nhất của Quận Santa Clara. Điều này đặc biệt đúng khi đòi hỏi các nhà phát triển phải cải tiến cơ sở hạ tầng.
- **Các Giải pháp được Đề nghị:**
 - Phối hợp với các thành phố để thỏa thuận về cơ sở hạ tầng để cải thiện vỉa hè, hệ thống thoát nước, quản lý nước và nước mưa để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà ở
 - Tạo sẵn các địa điểm để phát triển gần với các dịch vụ và giao thông vận tải

Chủ đề: Phản hồi Bổ sung

- Cứu xét các diễn giải sáng tạo về hình thức nhà ở hoặc hình thức nhà ở giá rẻ có thể có (ví dụ: mật độ vừa phải với các căn nhà phố liền kề hòa vào đặc điểm của cộng đồng hiện có)
- Cứu xét việc quan hệ đối tác với các nhà phát triển cộng đồng
- Tạo điều kiện về nhà ở cho những cư dân không nhà, trước đây từng bị giam giữ và không có giấy tờ

Các Bước Kế tiếp

Thông tin phản hồi thu thập được từ các bên liên quan trong cuộc hội thảo này sẽ được sử dụng để cung cấp thông tin về các chính sách và chiến lược nhằm tinh giản quy trình phát triển. Hội thảo các bên liên quan thứ hai được lên lịch vào ngày 17 tháng 8 năm 2022. Xin hãy truy cập vào sccgov.org/housing-element để biết thông tin cập nhật về sự kiện.



Phụ lục A: Hoạt động Thảo luận

What constraints have you encountered in the development process?
What would simplify or streamline this process? (governmental and non-governmental challenges)

Early coordination and communication with local jurisdiction re: streamline development process	Coordination with LAFCO	Early communication: Policy interpretation and regulatory	Consideration: geological and natural boundaries	Infrastructure agreements between County and City (i.e. sidewalk, sewer, and storm)	RE: Unhoused communities. Rely services near population development sites
Early communication: Timeframe, approval process and who has final approval	Clarity on approval authority	Sites? Areas of development unclear. LAFCO is challenge.	Flexible about what affordable housing typology looks like	Permitting time and cost	Subsize mitigation fees
County to revise General Plan to allow residential development and revise density	RE: farmworker housing. Lack of infrastructure and public utilities. i.e. sewer and water. Guided by infrastructure	Price of infrastructure should not be covered by developers	County Islands – getting city and county on the same page re: infrastructure improvements (i.e. sidewalks to schools)	Consider: Housing for undocumented and unhoused population. Including services to get people back to baseline	

Bạn đã gặp những hạn chế nào trong thủ tục phát triển? Điều gì sẽ đơn giản hóa hoặc tinh giản thủ tục này? (thách thức từ chính quyền và thách thức không phải từ chính quyền)

Phối hợp và trao đổi sớm với các cơ quan tài phán địa phương về vấn đề tinh giản thủ tục phát triển

Phối hợp với LAFCO

Trao đổi sớm: Diễn giải chính sách và quy định

Thỏa thuận về hạ tầng cơ sở với Quận và Thành phố (ví dụ: lề đường, cống rãnh, bảo lụt)

v/v: Các cộng đồng không có nhà ở. Dựa vào các dịch vụ gần các địa điểm phát triển dân số

Trao đổi sớm: Khung thời gian, thủ tục phê duyệt và ai là người phê duyệt cuối cùng

Sự rõ ràng về cơ quan phê duyệt

Các địa điểm? Các khu vực phát triển chưa rõ ràng. LAFCO là một thách thức

Linh hoạt về loại hình của nhà ở giá phải chăng trông như thế nào

Thời gian xin giấy phép và chi phí

Tài trợ cho phí giảm nhẹ

Quận sửa đổi Quy hoạch Tổng thể để cho phép phát triển khu dân cư và điều chỉnh mật độ

Quận sửa đổi Quy hoạch chung để cho phép phát triển khu dân cư và điều chỉnh mật độ

v/v: Nhà ở cho công nhân nông trại. Thiếu hạ tầng cơ sở và tiện ích công cộng (ví dụ: cống rãnh và nước) Điều khiển bởi hạ tầng cơ sở

Không thể bắt các nhà phát triển phải trả tiền cho hạ tầng cơ sở

Các đảo của Quận- Làm cho thành phố và Quận đồng ý về: hạ tầng cơ sở, những cải tiến (ví dụ: lề đường đến trường học

Cứu xét: Nhà ở cho dân số không có giấy tờ, không có nhà ở. Bao gồm dịch vụ giúp họ ổn định



What are other jurisdictions doing well? (e.g., policies or initiatives to be considered)

- Gilroy is open to early conversations with housing developers and advocates
- Gilroy HEU: looking at policies to incentivize ADU, microunits, farmworker units, large family housing units
- Reduce round of reviews for developer plans
- Challenge: LAFCO procedure (potential EIR processes)
- RE: LAFCO. Vacant land vs Vacant Lane available
- Dialogue with jurisdiction (esp. LAFCO) to define vacant land

Các khu vực pháp lý khác đang hoạt động tốt như thế nào? (ví dụ: chính sách hoặc đề xướng cần được cứu xét)

Gilroy sẵn sàng nói chuyện sớm với các nhà phát triển nhà ở và những người ủng hộ
 Gilroy HEU: xem xét các chính sách khuyến khích căn phụ ADU, căn hộ siêu nhỏ, căn hộ cho gia đình lớn
 Giảm bớt những lần duyệt xét các kế hoạch của nhà phát triển
 Thách thức: Thủ tục LAFCO (các thủ tục EIR tiềm năng)
 v/v: LAFCO: Đất trống so với đất trống có sẵn
 Đối thoại với cơ quan tài phán (đặc biệt là LAFCO) để định nghĩa thế nào là đất trống

What types of incentives should the County consider?

- Relook at General Plan, consider areas for higher density designation and rezoning
- Definition of vacant land available for development
- Streamline process
- Density bonuses
- Facilitate the incentives for developers on newly selected sites
- Developer surveys re: market interest and site selections
- Look at Caltrain stations for potential sites (San Martin station)



Quận nên cứu xét những loại khuyến khích nào

Xem lại Quy hoạch Tổng thể, cứu xét các khu vực để chỉ định và phân vùng mật độ cao hơn

Định nghĩa thế nào là đất sẵn có để phát triển

Tinh giản thủ tục

Thưởng về mật độ

Tạo điều kiện khuyến khích cho các nhà phát triển trên các địa điểm mới được chọn

Khảo sát của nhà phát triển về: sự quan tâm của thị trường và lựa chọn địa điểm

Nhìn vào các trạm của Caltrain để tìm các địa điểm tiềm năng (Ga San Martin)

