

住房要素更新: 利益相关者研讨会 (侧重开发)

会议摘要

主题	Santa Clara 县住房要素 –利益相关者研讨会(侧重开发)
日期 时间	2022 年 8 月 2 日 上午 10:00 – 上午 11:00
地点	Zoom (会议录音 – visit the project website)

研讨会目的

圣克拉拉县 (County of Santa Clara) 邀请选定以开发为重点的利益相关者和住房倡导者参加第二次研讨会, 以支持 **2023-2031 年住房要素更新**。本次会议要求与会者就在本县未合并区域开发经济适用住房时遇到的挑战提供具体的反馈意见。本次会议的反馈意见将用于确定简化开发的战略和政策, 以满足本县 2023-2031 年住房要素周期的区域住房需求评估 (RHNA) 分配。

与会者

邀请当地发展组织和住房宣传组织的代表参加此次研讨会。以下显示了参加会议的组织:

- 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

反馈意见摘要

介绍结束后, 与会者被引导进行小组讨论, 重点是确定开发过程中的挑战和精简的机会。提出了以下三个问题:

1. 您在开发过程中遇到了哪些限制? 如何简化或精简这一流程?
2. 其他管辖区在哪些方面做得很好?
3. 本县应考虑哪些类型的激励措施?

以下是听到的反馈意见的主题摘要。现场记录图片见附录 A。

主题: 总体规划

- **确定的挑战:**
 - 本县总体规划的低密度分区、有限的密度津贴和农业用地保护限制了在未合并的圣克拉拉 (Santa Clara) 进行小型城市开发的能力。这些因素使开发对私人 and 非营利开发商没有吸引力或不可行。
- **建议的解决方案:**
 - 修改总体规划, 以便通过符合分区和修改密度进行开发, 使开发更具吸引力



- 审查适合更高密度和符合重新分区的区域总体规划

主题: LAFCO 流程

- **确定的挑战:**
 - 由于环境影响报告流程, LAFCO 兼并过程冗长且成本很高。此外, LAFCO 对空置可开发土地的定义与县不同, 这就导致了一种假定, 即城市中的所有空置土地必须在兼并其他土地之前开发。可是, 有些空地可能并不适合开发。
- **建议的解决方案:**
 - 促进县、市和 LAFCO 之间的沟通, 以达成一致的空置土地定义, 使更多兼并未合并县土地的需要合理化
 - 与 LAFCO 进行沟通, 以简化兼并时间表, 降低成本
 - 与 LAFCO 沟通住房目标, 以在必要时通过兼并达到 RHNA 分配数量

主题: 简化流程

- **确定的挑战:**
 - 县和地方政府之间所需的协调可能会使开发商对监管重叠、政策解释和审批权限产生混淆。
- **建议的解决方案:**
 - 建立县和地方管辖区之间早期协调会议的流程, 以简化相关方之间的沟通和相互理解。这包括政策解释、监管重叠、时间表、监督和确定最终批准者。

主题: 奖励措施

- **确定的挑战:**
 - 由于密度降低、建筑成本高、远离服务设施和便利设施以及其他原因, 圣克拉拉县未合并地区的开发项目可能没有吸引力。有针对性的激励措施可能有助于吸引开发商, 以实现本县的 RHNA 分配。
- **建议的解决方案:**
 - 减少处理时间、费用和苛求
 - 免除改善基础设施 (如减轻交通影响) 的费用 (如杂费、影响费) 有助于激励发展
 - 减少开发申请审查次数, 因为多轮审查会增加成本并且可能会令人望而却步
 - 参考 Gilroy 的政策, 以激励 ADU、微型单位、农场工人住房和大家庭住房
 - 考虑密度奖金和奖励, 以替代费用和苛求, 这是开发商可以就未来开发采取的一系列选择
 - 查看可供开发的地点, 并考虑针对这些地点开发的激励措施
 - 调查开发商对开发感兴趣的地点, 以了解市场兴趣

主题: 服务

- **确定的挑战:**
 - 缺乏服务基础设施、交通选择、社会服务和社区设施, 限制了未合并的圣克拉拉县某些地区发展的吸引力和可行性。当要求开发商对基础设施进行改进时, 尤其如此。
- **建议的解决方案:**
 - 与市政当局就改善人行道、下水道、供水和雨水管理等基础设施进行协调, 以促进住房开发
 - 提供接近服务和交通的开发用地



主题: 其他反馈意见

- 考虑对住房外观的创造性解释，或经济适用住房的形式（例如，通过融入现有社区特征的联排别墅实现中等密度）
- 考虑与社区开发者建立伙伴关系
- 促进为无住所、以前被监禁和无证件的居民提供住房

下一步

本次研讨会期间收集的利益相关者的反馈意见将用于指导政策和战略，以简化开发流程。第二次利益相关者研讨会定于 2022 年 8 月 17 日举行。请访问 sccgov.org/housing-element 了解活动的更新内容。



附录 A: 进行讨论

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	


您在开发过程中遇到了哪些限制？如何简化或精简这一流程？（政府和非政府的挑战）

与当地司法管辖区就简化开发流程进行早期协调和沟通：	与 LAFCO 进行协调	早期沟通：政策解释和监管	考虑：地理和自然边界	县市基础设施协议（如人行道、下水道和暴雨	关于：无住房群体，依靠人口发展地点附近的服务
---------------------------	--------------	--------------	------------	----------------------	------------------------

早期沟通：时间框架，批准流程和最终批准机构	澄清批准机构	地点？开发区域不清楚。LAFCO 是挑战	灵活选择经济适用房类型	许可时间和费用	减少缓解费用
-----------------------	--------	----------------------	-------------	---------	--------

县修改总体规划以允许住宅开发和修改密度	关于：农场工人住房，缺乏基础设施和公用事业，如下水道和供水。由基础设施指引	基础设施费用不应由开发商支付	县岛-让县市共同认知：改进基础设施（如去上学的人行道）	考虑：为无家可归和无证群体提供住房，包括让人们获得基本的服务	
---------------------	---------------------------------------	----------------	-----------------------------	--------------------------------	--





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
-----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

其他管辖区在哪些方面做得很好？（如，需考虑的政策或激励措施）

Gilroy 愿意与住房开发商和倡导者进行早期沟通	Gilroy HEU: 着眼于激励 ADU、微型单位、农场工人单位、大型家庭住房单位的政策	减少对开发者计划的审核	挑战: LAFCO 程序 (潜在的 EIR 流程)	关于: LAFCO。空地与可用空地	与管辖区 (尤其是 LAFCO) 沟通以定义空地
---------------------------	-----------------------------------------------	-------------	---------------------------	-------------------	--------------------------



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)

本县应考虑哪些类型的激励措施？

重新审视总体规划，考虑指定更高密度和重新规划的区域	可开发空地的定义	简化流程	密度奖励	在新选择的地点上促进对开发商的激励	开发商调查：市场兴趣和选址
---------------------------	----------	------	------	-------------------	---------------

查看 Caltrain 站的潜在地点 (SanMartin 站)

