



COUNCIL REPORT

日期: 2023 年 4 月 11 日
类别: 公众听证会
部门: 社区发展部
标题: 2023-2031 住房要素采用

建议

1. 考虑 2023-2031 年住房要素更新环境影响报告（经第 18755 号决议认证和通过）。
2. 通过山景城市议会修改总体规划的决议，更新 2023-2031 年总体规划中的住房要素，基本符合州住房要素法（市议会报告附件 1）。

背景

2023-31 住房要素项目概览

本市正处于第六周期住房要素更新的最后阶段，更新涵盖 2023 年至 2031 年的八年规划期。住房要素是州规定的七项总体规划要素之一，也是唯一受制于由州代表机构（住房和社区发展部（HCD））强制审查的总体规划要素。住房要素的目的是分析社区当前和未来不同收入类别居民的住房需求；制定、更新和指导城市的住房政策；并确定地点以适应市府的区域住房需求分配（RHNA）。

州法律还规定住房要素包括以下组成部分：

- 住房需求以评估现有的、预计的和特殊的住房需求，例如规划新的住房单元以及为有特殊需要的人群提供服务的政策和计划。

- 场地清单和分析以确定具有适当划区和开发标准的合适的住房用地数量以及获得服务和设施的机会，以促进和鼓励跨收入类别的各种住房的开发，并满足不同收入水平的 11,135 个单元的 RHNA¹。
- 解决住房需求/限制的障碍分析，以评估可能限制住房开发的市场/非政府、政府、基础设施和环境因素。
- 计划要求以审查现有 2015-2023 年的住房要素，包括关于增加、延续、修改和/或删除目标、政策和计划的建议，以满足市府住房目标和州的要求。
- 积极促进公平住房 (AFFH)以解决任何歧视和隔离模式或住房趋势。
- 环境正义，以减少健康风险并满足可能更容易受到环境污染或风险的弱势社区的需求。

RHNA 概览

RHNA 是各城市在第六个住房要素周期的未来八年内必须规划的额外住宅单元的数量，是住房要素的主要组成部分之一。RHNA 分为四个收入类别：极低、低、中等和中等以上。每个类别均基于 HCD 每年确定并根据家庭规模调整的该县地区中等收入 (AMI) 的百分比。本市的 RHNA 为 11,135 个单元，比第五周期的 2,926 个单元数量大幅增加（参见表 1，山景城第六周期 RHNA）。这反映了全州增加住房单元的趋势和重点。

¹ 区域住房需求分配 (RHNA) 是辖区在未来八年内必须规划的住宅单元数量。HCD 为区域规划机构提供区域住房需求分配，而区域机构反过来为地方辖区分配 RHNA。对于湾区九县地区，湾区政府协会 (ABAG) 收到了 441,176 个单元的确定。在此处查找 HCD 的最终区域住房需求确定信：[https://hcd.ca.gov/community-development/housing-element/docs/abagrhna-final060920\(r\).pdf](https://hcd.ca.gov/community-development/housing-element/docs/abagrhna-final060920(r).pdf) 和这里查找 ABAG 的最终区域住房需求分配 (RHNA) 研究方法和分配草案：https://abag.ca.gov/sites/default/files/documents/2021-05/ABAG_2023-2031_Draft_RHNA_Plan.pdf。

表一：山景城第六周期 RHNA

收入组别	地区中位收入%	单元数
极低	0-50%	2,773
低	51-80%	1,597
中等	81-120%	1,885
中等以上	120%+	4,880
	总数	11,135

山景城住房政策总览

住房要素更新是近两年直接工作的结晶，但它也得益于 8 年来市府普遍促进住房特别是可负担住房的行动。这些行动包括重新划区行动，使本市的住房容量增加了 60% 以上，诸如 East Whisman 就业-住房联结措施等政策为住房创造了额外的激励措施，以及与可负担住房开发商建立伙伴关系并为其提供资金以在本市提供住房。因此，山景城以大量的住房预备计划开始第六周期，包括主要业主承诺在本市的大片地区实施住房丰富的愿景。由于促进住房开发的土地用途和监管标准已经到位，与市府如果等到第六周期开始才开始重新分区相比，山景城将更快地建造这些单元。此外，大多数规划单元和潜在开发地点都受益于全面的精准规划，这些规划支持市府的可持续发展、流动性和开放空间目标。

对住房要素更新的公众意见总览

住房要素更新项目于 2021 年初启动，公众外展和社区参与是更新开发和完善的关键组成部分。2021 年社区参与的努力以宣传和营销住房元素更新流程以及收集数据和初步意见开始，包括：

- 创建包含视频内容、教育资源和通知注册的项目特定教育网页 (MVHousingElement.org)；
- 在市府地点和 Castro 街沿线张贴西班牙语、中文和英语的传单，并在社交媒体、Mountain View Voice 和城市出版物（例如 City Hall Connection 和 The View）上宣传活动和提供意见机会；
- 主持与商业领袖、社区领袖和服务提供商的利益相关者访谈；
- 主持两次线上社区会议；
- 在农贸市场、Monster Bash 和圣诞树点灯仪式等当地活动中摆设展台；

- 创建在线社区意见调查并接收 300 多名受访者的评论（请在[此处](#)查看结果）；
- 与各个社区团体会面，包括但不限于 Cafecito、地区英语语言咨询委员会 (DELAC)、商业问题和公共政策 (BIPP) 委员会、Fondo de Solidaridad、Livable MV、MV YIMBY、Blossom Valley 地区的居民，SV@Home, 山景城可持续发展规划联盟（Mountain View Coalition for Sustainable Planning），Greenspaces MV, 山景城租户联盟（Mountain View Tenants Coalition）以及 Reach Potential Movement，介绍住房要素更新过程并听取意见；并
- 在环境规划委员会 (EPC) 和市议会研究会议上提出和接收公众意见和政策方向（参见 [2021 年 11 月 16 日](#) 和 [2022 年 3 月 8 日](#) 的市议会研究会议材料）。

2022 年 5 月及 2022 年 7 月住房要素草案—公众评论和 HCD 审阅

在收集了初步数据和意见后，住房要素初稿于 2022 年 5 月 9 日发布，供公众审阅，截止日期为 2022 年 6 月 14 日。该文件提供英文版本，住房计划章节提供西班牙文和中文版本。在 EPC 和市议会研究会议之前收到了书面公众意见，并在听证会上提供了口头意见（请参阅 [2022 年 6 月 14 日](#) 的市议会研究会议材料）。

工作人员修改了 5 月草案，以纳入在此期间收到的市议会指示（包括计划改进、后袋站尝点其他场点清单更改）。修订后的草案（7 月草案）已于 2022 年 7 月 1 日提交给 HCD，进行为期 90 天的首次正式审查。在此期间，市政府和 HCD 收到了关于最新草案的公众意见，市政府工作人员继续与各个团体开会讨论草案。HCD 于 [9 月 29 日](#) 向市府提供了涵盖一系列主题的意见，包括场地清单分析、解决 AFFH 问题的计划、解决政府限制的计划，以及为计划添加细节和具体指标。

2022 年 11 月草案—评论和修改

工作人员修改了住房要素以回应 HCD 的第一次审查意见，并于 2022 年 11 月 18 日向 HCD 提交了第二稿住房要素。在 60 天的审查期间，工作人员多次与 HCD 会面，举行了市议会研究会议，并全程接受公众意见。工作人员根据 HCD 的初步意见和市议会的指示对 11 月草案进行了修改，并于 2022 年 12 月 22 日向公众公布了修订后的 12 月草案，并于 2023 年 1 月 4 日在 60 天的审查期内提交给了 HCD。这实质上在一个 HCD 评论期内创建了两轮审核。以下是对这些评论的概述。有关这些变化的深入讨论，请参阅 [2023 年 1 月 4 日的 EPC 工作人员报告](#)。

12 月的 HCD 评论

2022 年 12 月 12 日，工作人员会见了 HCD 审稿人，讨论他们对第二稿的审阅。该会议的评论包括以下内容：

1. 阐明守门人（Gatekeeper）流程以及如何评估景观美化要求的结果
2. 指明每个有特殊住房需求的人群需要的住房类型以及满足这些需求的计划。
3. 添加特定项目的可交付成果或指标，包括：
 - 将如何修改合理便利调查结果；
 - 市府将如何支持紧急租房项目；
 - 计划 3.2，即流离失所预防和减轻，如何与其他计划交叉；以及
 - 市府将如何鼓励更多开发商参与社区。

2022 年 12 月市议会研究会议

于 [2022 年 12 月 13 日](#)，市议会审阅了住房要素第二稿。十一（11）位发言者在会议上发言，并收到了五份书面信件（见 2022 年 12 月 13 日会议的[信件](#)）。

市议会提供了以下指引：

1. 纳入一项计划，以消除 100% 可负担住房的停车要求。
2. 将 1500 North Shoreline Boulevard 房产的场地清单中包含的预计单元总数减少一个合理的数量，以反映八年住房元素期间内预计建造的单元数量。
3. 如果 HCD 确定拟议的场地清单不符合 AFFH 要求，考虑在适合住宅用途且没有其他限制或义务（例如租赁等）的范围内将市府拥有的物业包括进去。

此外，市议会保留后袋区“邻里购物中心”（不是村中心，但列在总体规划中）的零售用途。²

² 这些邻里购物中心被确定为可以重新分区以满足计划 1.11 下的区域住房需求评估 (RHNA) 期间的任何短缺，住房元素场地无净损失。但是，该文件的最新更新将后袋站点纳入了场地清单，因此，已从该计划中删除了对“后袋”场地的引用。请参阅标题为“三月草案”的部分。

12 月草案—HCD 评论

2023 年 1 月 4 日，工作人员会见了 HCD，并提出了更多意见。HCD 完成了对第二稿的正式审查，并于 2023 年 1 月 17 日向市府提供了书面意见（附件 2）。评论信指出，修订草案解决了大多数法定要求，并提供了一些剩余评论：

1. 场地清单：

- 将没有任何初步/正式申请的后备项目重新分类为机会场地。
- 提供非空置场地分析，证明现有用途不会阻碍从预备项目重新分类为机会场地的场地上的住宅开发。

2. AFFH：

- 重新分类后，重新评估场地清单以确保清单符合 AFFH 目标。
- 解决项目场地重新开发时对不等比例的住房需求的影响，特别是与 87 East Evelyn Avenue 上的休闲车 (RV) 居民相关的影响。
 - 为进一步的公平住房添加指标（例如，为计划 1.4 添加指标）。

3. 公众参与：

- 包括社区的所有部分，尤其是英语水平有限的社区成员。

本报告稍后部分提供了对这些意见的回应（见本市议会报告附件 1 的附录 B），以及在项目后期收到的公众外展和 2023 年初收到的反馈以及如何将其纳入 3 月住房元素如附件 3 所示。

三月草案—公众评论和 EPC 建议

本委员会报告所附的住房要素于 3 月 8³日发布，其中包括自 2022 年 12 月以来的变化（见附件 1）。在发布和 EPC 建议听证会之间的时间里，工作人员收到了公众对草案的评论，并提出了提交给 EPC 的额外编辑建议（参见下面标题为“对 2023 年 3 月 8 日草案和 EPC 建议的修改”的部分）。

³ 2023 年 3 月住房要素草案于 3 月 6 日首次发布；但是，场地清单表（表 A）的一页未包含在 PDF 中。打印错误已更正，网站上的文件已更换，并于 3 月 8 日通过电子邮件通知订阅者更改内容。本市议会报告的附件版本反映了更正。

于 [2023 年 3 月 15 日](#)，EPC 审查了住房要素三月稿以及上述其他编辑。会议上公开发言 8 人，收到书面来函 16 条（见附件 4）。以下总结了书面信件以及工作人员的回复（斜体字）。

- 其中几封信支持最新的住房要素，并特别感谢外展和参与工作以及对先前草案修改的响应。
- 两封信要求修改目标，以明确移动房屋租金稳定条例 (MHRSO) 的修正案，将允许的租金上涨上限降低至 3%，并将行动从 2027 年移至 2023 年。请参阅下面标题为“对 2023 年 3 月 8 日草案及 EPC 建议的修改”的部分，了解这部分如何已包含在文档中的信息。
- 一封信要求通过社区土地信托基金投入 1000 万美元购买和/或保护五栋建筑物或 50 个可负担住房单元。请参阅下面标题为“对 2023 年 3 月 8 日草案和 EPC 建议的修改”的部分，了解这部分如何已包含在文档中的信息。
- 一封信要求将非捆绑停车和 VTA 智能通行证作为城市交通需求管理 (TDM) 条例的一部分。TDM 条例正在制定中，可以包括这些。
- 一封电子邮件表达了对 121 East El Camino Real 重新划区的担忧。该行动于 1 月完成。
- 一封电子邮件描述了住房要素中提供的学校数据中的不准确之处。我们的顾问审阅了电子邮件，并确定这些评论并未对调查结果产生实质性改变。
- 一封信描述了据称非空置场地分析所需的大量证据不足。工作人员正在咨询 HCD，并将在听证会上提供有关此分析的最新信息。
- 要求在参与开发审查过程的所有城市部门中配备专门的可负担住房工作人员。这在现有语言下是可能的，尽管它可能会导致开发审查过程的整体效率低下。工作人员建议在此承诺之前进一步制定矩阵研究条款。
- 一封电子邮件描述了开发商与社区尽早参与并将自然环境融入住房开发的重要性。计划 4.7 包括开发商与社区之间的参与。注意到其他要求，尽管它们可能会降低住房要素在减少对新住宅开发的限制方面的有效性。

八位发言者发表了以下评论：

- 两位发言者支持更多的住房生产和对工人保护的需求。这些是一般性评论，与现有的住房要素内容基本一致。

- 两位发言人支持通过修改 MHRSO 来加强对移动房屋的保护，例如年度全面调整的具体细节。请参阅下面标题为“对 2023 年 3 月 8 日草案和 EPC 建议的修改”的部分，了解这部分如何已包含在文档中的信息。
- 一位发言人支持所有城市部门的专职工作人员审查可负担住房开发项目。这在现有语言下是可能的，尽管它可能会导致开发审查过程的整体效率低下。工作人员建议在此承诺之前进一步制定矩阵研究条款。
- 一位发言者对最新的修订表示担忧，其中包括将停车位减少幅度扩大到 100% 的可负担开发项目之外、公园用地替代费用的减少，以及包括后口袋场地。这些担忧已被注意到，并提供了与住房要素过程中收到的其他评论相反的观点。但是，这些意见会降低住房要素在减少对新住宅开发的限制方面的有效性。
- 一位发言人支持包括后口袋场地和增加项目以促进整个城市的公平住房生产。
- 一位发言者支持将社区所有权模型的时间表在周期中提前。请参阅下面标题为“对 2023 年 3 月 8 日草案和 EPC 建议的修改”的部分，了解这部分如何已包含在文档中的信息。

EPC 建议批准住房要素，包括自发布以来对文件的更改，并进行了一些小的修改。3 月 8 日发布后的所有修订都在本市议会报告的“对 2023 年 3 月 8 日草案和 EPC 建议的修改”部分进行了进一步讨论，并反映在附件 1 的附录 E 中。

三月草案—HCD 非正式评论

3 月 17 日，市府向 HCD 提供了最新的住房要素草案和 EPC 建议的概述，以征求他们的非正式意见。截至 4 月 3 日，他们提供了以下初步意见：

- 630 San Antonio Road (Sprouts 的前身) 应该被视为一个主要的购物中心。在场地清单中，其他主要购物中心降低了重建预期，导致容量减少 80%。将此项减少计算在内，则容量减少了 120 个低收入单元和 16 个中等收入单元。这将缓冲余量分别减少到 22% 和 17%。
- 如有必要，市府可以计算新的预备项目，这将至少增加 177 个低收入单元，并将中等收入单元减少 100 个。
- 其他场地也可能会减少和/或修改。工作人员目前估计，低收入单元的缓冲余量在 20% 到 25% 之间，中等收入单元的缓冲余量在 11% 到 18% 之间。

HCD 的任何其他更新都将在会议上提出。

建议通过时间表

湾区城市拥有合规和通过的住房要素的截止日期是 2023 年 1 月 31 日。但是，湾区 109 个地方管辖区中只有少数拥有采用和 HCD 认证的住房要素。对于错过最后期限的司法管辖区，后果包括但不限于失去申请住房和交通补助的资格以及有限度拒绝某些提供 20% 低收入单元或 100% 中等收入单元的住宅项目，即使它不符合总体规划土地使用指定或分区要求和标准（称为“建筑商的补救措施”）。

工作人员建议市议会对住房要素采取行动，而无需提前获得 HCD 证明该住房要素实质上符合州住房法。有几个原因：

- 市府直接响应 HCD 的书面意见对住房要素进行了修订，并与 HCD 讨论了修订，拟议的决议（附件 1）包括一些调查结果解释了为什么市府认为住房要素在法律上符合政府法规部分规定的 65585(f)(2)；
- HCD 已告知市政府工作人员，剩余意见的范围很小，不需要再次审查草案；
- 另一轮审查可能需要额外两到三个月的时间，剥夺了市府获得关键资金机会的可能，并延长了市府可能受到“建筑商的补救措施”的期限；以及
- 工作人员建议市议会在决议中通过一项条款，允许工作人员对住房要素进行某些有限的更改，以符合 HCD 认证方向，包括与场地清单中的非空置场地相关的更改（包含在附件 1 中）。

分析

三月草案（自 12 月草案后的改变）

住房要素的最新草案于 3 月 8 日发布，反映了为响应 HCD 的第二次审查意见和自 2023 年 1 月 4 日以来收到的公众意见所做的更改。最新草案的清晰副本作为附录 D 附在本市议会报告决议草案中（附件一）。此外，12 月版本的红线版本也作为附件 5 附上。11 月草案（市议会审议的最新草案）和 12 月草案之间的红线版本见 [2023 年 1 月 4 日 EPC 议程](#)。

附件 4 包括自 2023 年 12 月 13 日以来收到的公众意见，以下部分对此作出回应。

场地清单变化

以下是场地清单的主要更改。有关场地清单如何符合 RHNA 的信息，请参阅表二，场地清单。

<p>HCD 评论： 如果城市尚未提交显示实际建筑计划的申请或征求建议书 (RFP)/资格征询 (RFQ)，则将地点从“后备”重新分类为“机会地点”。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 在之前的草案中，“后备”地点是业主承诺提供可负担住房的地点，包括总体规划、可负担住房开发商的所有权，以及专供市府可负担住房使用的场地，即使没有提交建筑计划申请。这些站点已从“后备”中删除并添加到“机会站点”中。• 空置和非空置场地的计算已更改，因为“后备”场地允许算作空置。这影响了“非空置场地分析”（见下一节）。
<p>公众评论(MV YIMBY)： 将所有“后袋”区域重新划区</p>	<p>添加了重新划区“后袋”区域的项目，并且将任何符合重建机会场地标准的场地添加到清单中。</p>
<p>项目更新： 项目目前被搁置，因为工作人员发现一个对历史资源的潜在重大影响，这影响其中一个地点。</p>	<p>受历史资源发现影响的项目和场地已从清单中删除。剩余场地作为机会场地添加回清单。</p>
<p>公众评论（业主）： 市府收到了对 2105 Old Middlefield Way 的兴趣，该地点于 1 月重新划区。</p>	<p>此场地已加入清单。</p>

表二： 场地清单⁴

	低收入 单元	中等收入 单元	高于中等收 入单元	总单元容量
第六周期 RHNA	4,370	1,885	4,880	11,135
后备项目				
已批准/在建	533	248	2,984	3,765
拟议项目	668-945	26	1,327-2,435	2,021-3,406
<i>小计</i>	<i>1,201-1,478</i>	<i>274</i>	<i>4,311-5,419</i>	<i>5,786-7,171</i>
机会场地				
可开发场地	3,638-4,100	1,747-1,873	3,712-4,512	9,097-10,485
附属住宅单元 ADUs	146	73	24	243
<i>小计</i>	<i>3,784-4,246</i>	<i>1,820-1,946</i>	<i>3,736-4,536</i>	<i>9,340-10,728</i>
总单元容量	5,262-5,447	2,094-2,220	8,847-9,155	16,511- 16,514
RHNA 盈余	892-1,077	209-335	3,967-4,275	5,376-5,379
余量	20%-25%	11%-18%	81%-88%	48%

非空置分析的实质性证据

根据住房要素法，如果一个城市依靠非空置场地为低收入家庭提供 50% 或更多的 RHNA，则住房要素必须提供证据表明当前的使用可能会停止并且不会阻碍住宅开发。此外，市议会必须根据这个证据采用同样的书面调查结果。红线版本的住房要素草案（附件 5）的第 307 至 317 页描述了非空置场地分析。此外，场地清单，红线草案第 361 至 367 页的表 A 将该描述应用于各个场地。最后，该决议草案包括所需的调查结果。

证据可由多个因素组成，但通常分为三类：市场和发展趋势、特定场地的特征以及城市对计划和行动的承诺，以促进和刺激特定场地的发展。

- **市场和发展趋势**：许多机会地点与过去几年重新开发的先例项目具有相似的特征。这些特征包括拥有低容积率 (FAR) 的旧建筑、零售和过时工业等低价值用途，和/或一些或高租户空置率。
- **特定场地的特征**：一些拥有机会场地的业主也表示有兴趣重新开发，包括在开发阶段的早期提交住宅开发总体规划。

⁴ 此表显示了潜在单元容量的暂定范围，该范围基于可能与 HCD 讨论中修改、添加或删除的场点，包括可能添加新提交的申请。听证会上将提供更多信息。

- 市府对计划的承诺：一些机会场地市府将参与开发可负担住房的行动，包括专门用于遵守低于市场价格 (BMR) 要求的场地。

项目变化

1 月 4 日起，工作人员联系了在此过程中表达持续关注的主要社区团体，包括山景城租户联盟（Mountain View Tenants Coalition）、MV YIMBY、Reach Potential Movement/Cafecito 和 Livable MV。基于这些讨论，对项目进行了实质性更改。以下更改反映了这些讨论的结果以及 1 月 HCD 信中的评论，并在 3 月版本（附件 1 的附录 D）中有所体现。每个表格的第一列反映了公众意见或 HCD 方向，而第二列反映了在最新的 3 月草案中采取的行动。对计划提出的其他更改很小，旨在促进清晰度和实施⁵。请参阅附件 5，了解最新房屋要素的红线版本，附件 1 的附录 E 中有其他更改。

自最新的住房要素草案于 3 月 8 日发布以来，工作人员一直继续与社区团体接触，并建议对 3 月的住房要素草案进行额外修订。这将在本市议会报告中稍后讨论。工作人员添加了一条注释（“下列其他评论和工作人员推荐的编辑部分下的注释更改”），其中建议进行其他更改。

⁵ 其中最重要的是在计划 1.7 中利用全县范围的方法来推广附属住宅单元。

1 月和 2 月的公众评论	住房要素草案 2023 年 3 月
1.1 与州法律保持一致的划区条例更新	
<p>公众评论(MV YIMBY):</p> <ul style="list-style-type: none"> 包括后袋场地。 	<ul style="list-style-type: none"> 在 Leong Drive、Fairchild Drive、Miramonte Avenue、Cuesta Drive、Moffett Boulevard 和山景城交通中心沿线的区域增加了重新划区，并从计划 1.11 中删除了“后袋”讨论。 一些邻里购物中心（海岸线大道/Montecito 大道上的 Bailey Park 和 Middlefield 路 /Rengstorff 大道上的 Monta Loma）未包括在内，因为它们无法进一步实现 AFFH 目标或提供可行的开发机会场地。 为特定地点添加了关于邻里商业保护标准的语言，以符合市议会关于保护邻里商业购物区零售业的指示。
1.2 在以公交为导向的精准规划、可负担住房开发和其他情况下取消住宅的最低停车标准	
<p>公众评论(MV YIMBY and 商会):</p> <ul style="list-style-type: none"> 取消所有住房开发的最低停车标准 减少停车要求。 	<ul style="list-style-type: none"> 包括免除 El Camino Real、San Antonio、市中心和 East Whisman 精准规划以及 Moffett Boulevard 总体规划变更区住宅开发项目的车辆停车标准。这些是主要的交通导向区域，减少停车位可能有助于实现城市的交通目标。 将划区条例更新的时间框架提前至 2024 年 12 月。 包括满足强化交通需求管理 (TDM) 措施且完工日期为 2026 年 12 月的项目（在上述精准规划区域之外）的车辆停车标准豁免。

公众评论 1 月和 2 月	住房要素草案 2023 年 3 月
1.3 审查和更新条例和精准规划的住宅标准	
<p>公众评论 (MV YIMBY 和商会) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 确保开发项目能够达到其允许的密度，并且在经济上是可行的。 • 将时间框架提前到 2024 年。 • 取消“守门人”程序，代之以“早期考虑”程序（新的拟议方案）。 • 在 El Camino Real 以南的高机会区改划 R2 区，最多 10 个单元（方案 2.6 中提议）。 • 修改“守门人”程序，允许项目直接交给工作人员。 • 修改 FAR 的计算方式。 	<ul style="list-style-type: none"> • 增加的语言澄清了经济可行性和标准的累积效应将被评估，目的是减少限制。 • 增加了行动项目，以确定免于“守门人”程序的项目，并承诺每年举行一次“守门人”会议。 • 包括对 R2 地块进行审查，以增加住宅容量，或者通过 R3 或允许最多 4 个单元的方式。将更高的密度增加集中在高机会的地区。 • 将划区条例更新的时间框架提前到 2025 年 12 月。 <p><i>请注意以下对 2023 年 3 月 8 日草案的修改和 EPC 建议部分的修改。</i></p>
1.4 宗教和社区集会场所或住房	
<p>HCD 评论:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 增加具体的目标和衡量标准，在资源较多的地区推进公平住房。 <p>公众评论 (MV YIMBY 和妇女选民联盟) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 将密度从每英亩 30 至 40 个住宅单位 (du/ac) 提高到与近期可负担的开发项目一致的密度 (60du/ac, 通过州密度奖励达到 100du/ac)。 	<ul style="list-style-type: none"> • 增加了在 El Camino Real 以南的宗教/机构场所提出的 65 个单元的目标，时间框架为 2027 年，如果没有达到目标，将采取额外的行动来改变政策。 • 包括密度分析，作为与业主和可负担住房开发商联系的一部分，以确定宗教/机构用地可行的可负担住房密度，时间框架为 2024 年 12 月。

公众评论 1 月和 2 月	住房要素草案 2023 年 3 月
1.8 公园用地条例更新	
<p>公众评论 (MV YIMBY 和商会) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 根据全市的土地估价，重新调整公园补偿费。 ● 审查市里征收的所有费用的累积影响，确保新的费用不构成对发展的限制。 ● 将总体费用限制在两个人口家庭的地区收入中位数 (AMI) 的 100% 以下 (目前为 134,800 美元)。⁶ ● 提高可预测性，减少每单元的收费成本。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 包括一项关系研究，以寻找降低住宅区公园代用费的机会，时间框架为 2025 年 12 月。 ● 在通过降低收费后，重新评估所有住宅收费的累积影响。 <p><i>请注意以下对 2023 年 3 月 8 日草案的修改和 EPC 建议部分的修改。</i></p>
2.1 补贴和支持可负担住房计划	
<p>公众评论 (Reach Potential Movement/Cafecito) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 重新评估可负担住房计划的各个方面，包括使用地区收入中位数准则，该准则已经超出了最需要的家庭的价格承受力。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 包括有关获得住房的障碍的语言，包括根据 AMI 计算价格/租金和针对极低收入人群。
2.4 包容性和公平的可负担住房申请程序	
<p>公众评论 (Reach Potential Movement/Cafecito) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 支持改善获得可负担住房的机会，如取消对可负担住房租赁援助的社会安全号码要求。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 澄清了增加外展和技术援助的措辞，以促进获得可负担住房。 ● 增加了关于消除应用程序障碍的细节。

⁶ 很难确定这是否低于当前费用，因为由于公园土地供应、BMR 单元供应、项目审查的时间和复杂性以及其他因素，各个开发项目支付的费用可能差异很大。如果不提供 BMR 作为费用，而提供 100% 的公园用地作为费用，则总计约为每单元 110,000 美元，其中三分之二是公园用地费。

公众评论 1 月和 2 月	住房要素草案 2023 年 3 月
2.5 调解和公平住房计划	
<p>公众评论 (Reach Potential Movement/Cafecito 和租客联盟) :</p> <ul style="list-style-type: none"> 对住房法律的不确定性，以及对报告问题后房东报复的担忧。 	<ul style="list-style-type: none"> 增加了关于解决房东报复的目标的澄清性语言。

2.6 Affirmatively Further Fair Housing	
<p>公众评论 (MV YIMBY) :</p> <ul style="list-style-type: none"> 到 2027 年，在 El Camino Real 精准规划的南部，至少有 100 个单元的可负担住房或参议院法案 (SB) 9 的双重城市机会 (DUO)。 到 2027 年，在山景城 Whisman 学区 (MVWSD) 每所学校的招生范围内至少建造 262 个单元，到 2031 年，在每个招生范围内建造 524 个单元。 如果到 2027 年仍未达到上述要求，则应在 2031 年之前重新划区场地或采取其他政策以达到这些要求，如 SB10 重新划区。⁷ 在市中心或 El Camino Real 以南开发两处市属房产，提供可负担住房。 重新划分莫菲特 Moffett 大道和交通中心。 	<ul style="list-style-type: none"> (在计划 1.11 中) 单独核算 El Camino Real 以南地区 and 市中心附近的低收入能力的“无净损失”，确保新的市场价格和非住宅开发不会减少这些地区的低收入单元的土地供应。 (在计划 1.4 中) 在 El Camino Real 以南的教堂场地上提供 65 个单元的可负担住房 (见上文描述)。 (在计划 4.5 中) 在市中心的市属地块上建造 65 个单元的可负担住房 (见下文说明)。 (在计划 1.1 中) 莫菲特 Moffett 大道和交通中心是以前提议重新规划的“后袋”地区 (见上文描述)。 <p><i>请注意以下对 2023 年 3 月 8 日草案的修改和 EPC 建议部分的修改。</i></p>

⁷ 根据《加州环境质量法》(CEQA) 的简化措施 SB10，对每块地的密度增加到 10 个单元的重新规划可以免于环境审查。

公众评论 1 月和 2 月	住房要素草案 2023 年 3 月
3.1 预防无家可归和为无家可归者提供服务	
<p>公众评论 (Reach Potential Movement/Cafecito) :</p> <ul style="list-style-type: none"> 为妇女和儿童提供支持, 如 24/7 的庇护所解决方案, 包括为妇女和儿童提供家庭暴力床位。 	<ul style="list-style-type: none"> 新的和扩大的伙伴关系, 以解决面临无家可归风险的人口, 如家庭暴力受害者。
3.2 流离失所的预防和缓解	
<p>公众评论 (妇女选民联盟、租户联盟、Reach Potential Movement/Cafecito 和移动房屋联盟) :</p> <ul style="list-style-type: none"> 增加对租房者和少数族裔的宣传和计划, 并衡量其有效性。 包括当地的替换要求。 对移动房屋业主和租户的租金上涨的主要关注。 为遭遇驱逐的家庭提供额外的资金和支持服务。 	<ul style="list-style-type: none"> 增加了评价《租户搬迁援助条例》(TRA0) 的功效的目标。 包括关于市议会对当地替代要求的评估的语言。 增加了研究《移动房屋租金稳定条例》(MHR50) 修正案的目标, 以减少年度允许的租金增长。 <p><i>请注意以下对 2023 年 3 月 8 日草案的修改和 EPC 建议部分的修改。</i></p>

公共评论 1 月和 2 月	住房要素草案 2023 年 3 月
4.1 简化开发和处理的修订	
公众评论 (MV YIMBY, 妇女选民联盟, 和商会) : <ul style="list-style-type: none">• 为符合规范的项目和/或 Bonus FAR 项目提供合规即批审批程序 (计划 1.3 中提出)。• 实施发展审查评估 (“矩阵研究”) 中所有高优先级的建议。• 承诺具体的矩阵研究过程改进, 包括协调、设计审查、缓慢启动 CEQA 等。	<ul style="list-style-type: none">• 增加了行动项以确定可获得合规即批的多户型项目的门槛。• 增加了简化审查精准规划中的合规项目的行动, 使其能够在划区管理员一级得到批准。• 增加了关键的矩阵研究建议。

公众评论 1 月和 2 月	住房要素草案 2023 年 3 月
4.5 与可负担住房开发商建立伙伴关系	
<p>HCD 意见：</p> <ul style="list-style-type: none"> 增加促进机会场点开发的行动，并提供关于现有房租户的信息（87 East Evelyn Avenue）。 <p>市议会意见：</p> <ul style="list-style-type: none"> 如果 HCD 确定拟议的场地清单不符合 AFFH 的要求，可以考虑将市属物业包括在内（只要它适合于住宅用途，并且没有其他限制或义务，如租赁等）。 <p>公众评论（MV YIMBY 和 Reach Potential Movement/Cafecito）：</p> <ul style="list-style-type: none"> 在市中心开发市属地块，提供可负担住房（在计划 2.6 中提议）。 确保可负担住房开发项目提供实用的设施（如儿童护理）。 	<ul style="list-style-type: none"> 增加了更多关于市府与可负担住房开发商在具体场地的合作细节，以便在场地清单中使用。 增加了一旦该地块重新开发，87 East Evelyn Avenue 现有房车居住者的支持细节。 增加了在市中心增加 65 个可负担单元的指标。如果到 2027 年还没有达到，市府将发出招标书，在市府拥有的场地上至少提供这么多的单元。 增加了一个目标，即建立一个优先考虑的设施清单，这些设施应在可负担住房开发现场或附近，包括儿童护理。
4.7 邻里的参与	
<p>公众意见（租户联盟）：</p> <ul style="list-style-type: none"> 提供翻译文件，向社区团体介绍，并提供机会听取社区意见。 提供母语的社区会议。 	<ul style="list-style-type: none"> 增加了关于租户搬迁工作和额外笔译和口译服务的细节。

众议院第 2339 号法案 *Assembly Bill (AB) 2339-紧急庇护所*

去年，州通过了众议院法案 (AB) 2339，该法案旨在促进全州紧急庇护所的发展。它包括几个关键部分：

- 市府必须确定允许应急庇护所的分区，这些分区不需要有条件的使用许可或其他酌情许可，只需遵守具体的客观标准。
- 住房要素必须在这些分区中确定紧急庇护所的地点。对这些地点的需求是基于本市无家可归者的数量，以及本市永久支持性住房和快速安置单元的预备。

所需的分析显示在住房要素红线版草案的第 370 至 371 页。综上所述，本市对紧急避难所用地的需求只有 6400 平方英尺。住房要素确定 860 Bay Street 是 El Camino Real 精准规划中的一块 10,900 平方英尺的空地，是一个可能容纳庇护所的地点。该地块靠近许多商品、服务和主要公交线路。该地块未被用于住房目录，不会影响 RHNA 用地目录。

为确保遵守 AB2339，计划 1.1 承诺市府将修订 El Camino Real 精准规划，以允许紧急庇护所并界定客观标准。

HCD 建议工作人员，如果他们在重新提交给 HCD 审查之前通过了住房要素，就不需要遵守 AB2339 的规定。因此，本节以及计划 1.1 中的语言是可选的。然而，工作人员建议将其纳入，以备不可预见的事件使市府在 HCD 下次审查前通过住房要素，并使市府为未来的住房要素周期做好准备。

对 2023 年 3 月 8 日草案和 EPC 建议的修改

自从最新的住房要素（3 月）公布以来，根据公众的意见、EPC 的建议和工作人员的非实质性澄清，对文件又做了多处修改。这些变化包括在附件 1 中的附件 E 中。本报告的这一部分总结了附件 E 中的主要变化。

[2023 年 3 月 15 日](#)，EPC 审查了 3 月 8 日的住房要素以及附件 E 中的大部分修改，**EPC 建议批准，并对计划 3.2 做了以下修改**。工作人员对 EPC 建议的评论以斜体字提供，见下文：

- 澄清租户搬迁援助条例 (TRA0) 的审查和更新时间框架——*TRA0 评估已被修订为在 2024 年 12 月 31 日前完成。这个期限与流离失所应对策略项目相一致。*
- 修改第一个目标，以澄清社区所有权结构和社区购买机会法 (COPA) / 租户购买机会法 (TOPA) 政策包括在预防流离失所战略的清单中——*这已被修改。*

- 评估并将研究更新 MHRSO 的时间表提前到第六周期—MHRSO 的时间表已被提前到 2025 年 3 月。

下表总结了公众对 3 月 8 日草案的意见，以及这些意见是如何被纳入住房要素的（通过附件 E）。

公众意见-3 月	对 3 月住房要素草案的编辑
目标：减少制约因素—公园土地专用费	
<p>公众评论 (MV YIMBY)： 3 月草案的措辞对减费的程度和意义含糊不清。 承诺进行有意义的减免。</p> <p>HCD 意见： 如果可能的话，提供具体的减少目标。</p>	<p>计划 1.8： 修订后的方案将通过以下几个方面的结合，使一系列典型住宅项目的货币费用平均减少至少 20%：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 通过一项 Nexus 关系研究，将本市的代用费与其他城市进行比较，纳入其他资金来源，修订估值方法，考虑在项目入住时全部或部分缴费，以及其他因素，以采用较低的住宅公园代用费。 • 寻找其他方法让开发项目获得公园用地积分，从而减少公园费用，方法是放宽对私人拥有的、可供公众使用的（POPA）区域的大小和类型的规定，和/或允许对新的行人连接和小径进行公园用地抵扣。

公众意见-3 月	对 3 月住房要素草案的编辑
目标：减少制约因素-发展标准和经济可行性	
<p>公众评论 (MV YIMBY)： 3 月草案的语言没有提供足够的承诺，以减少或消除限制经济可行性的标准。</p> <p>澄清 R2 重划区的审查是指更高密度划区。</p> <p>HCD 意见： 承诺制定客观的、可量化的、书面的发展标准、条件和政策，以促进和适应场地允许的最大密度的发展。</p>	<p>计划 1.3： 3 月的计划草案已经承诺在限制最大密度的情况下对标准进行有意义的削减。修订后的方案提供了更大的承诺，在可能的情况下进一步减少物理限制标准，使项目在最大允许密度下经济可行（认识到经济可行性往往受城市控制之外的因素影响，如地段大小、现有用途、建筑成本和预期价格/租金）。市府还整合了 HCD（左）推荐的关于客观的、可量化的、书面的发展标准的语言。</p> <p>最后，修订内容包括对 R2 重新划区行动的澄清，允许密度大于 R1- 分区的房产。</p>

公众意见-3 月	对 3 月住房要素草案的编辑
目标：积极推进公平住房	
<p>公众评论 (MV YIMBY)：</p> <p>3 月草案方案不足以解决 El Camino Real 以南的低密度、高机会地区的 AFFH 问题，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 更高密度划分 R2 区； • 承诺在教会场所提供 65 个单元； • 促进附属住宅单元 (ADU) 和参议院法案 (SB) 9 双城机会 (DUO)；以及 • 在 El Camino Real 以南和市中心附近，低收入人群的容量没有净损失。 	<p>计划 2.6：</p> <p>3 月的草案承诺在 El Camino Real 精准规划以南的新单元，包括在教堂场地上的至少 65 个单元，加上通过 ADU 或 SB 9（基于 El Camino Real 以南所有 R1 房产的一半）以及提高 R2 的划区密度，增加大约 120 个单元。</p> <p>此外，该修订案还承诺市府将制定激励措施和划区，以促进 El Camino Real 精准规划以南的物业所有者（除教堂外）在 2024 年 12 月之前将土地奉献给可负担住房开发商或建造可负担住房。激励措施和区域划分的目标是开发至少 100 个额外的可负担单元。</p> <p>修订案还包括一个中期里程碑，如果到 2027 年 12 月还没有拟议 40 个单元，将进行进一步的宣传，以确定完善的政策，并在 2028 年 12 月前通过这些政策。</p> <p>该修订案还明确了 R2 区上划的基准线，即每个典型地块至少有四个单元，外加 ADU。</p>

公众意见-3 月	对 3 月住房要素草案的编辑
目标：社区所有权	
<p>公众评论 (Fondo de Solidaridad)：</p> <p>为了建立长期的稳定性，减少住房成本负担，并确保适当规模的单元和高质量的住房，包括以下方案：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 由租户合作社和/或社区土地信托基金收购五座建筑； ● 由租户合作社和/或社区土地信托基金获得 50 个住房单元；以及 ● 从市府的 BMR 基金中投资 1000 万美元，支持租户合作社或社区土地信托基金收购这些房产。 	<p>计划 3.2：</p> <p>3 月的草案承诺通过各种战略来应对流离失所问题，并包括寻找额外的资金来源来保护自然可负担的单元。</p> <p>拟议的修订包括明确规定 50 个获得或保留的住房单元的指标，并明确规定 1000 万美元的目标，以支持通过伙伴关系保护和获得住房。</p> <p>此外，由于目前在山景城没有社区土地信托基金或其他社区所有权模式的运作，他们首先需要建立，并有能力和专业知识来做保护和收购活动。 修订内容包括创建一个社区所有权行动计划，为这项工作建立一个社区所有权模式。</p> <p>从计划 2.1 中删除了相关语言，以更好地与新行动相结合。</p> <p><i>请注意，在 EPC 建议之后进行了一些小的修改。</i></p>

目标：修订移动房屋租金稳定条例	
<p>公众意见 (MVMHA)：</p> <ul style="list-style-type: none">• 将每年的租金增长降低到与本地区其他城市一致的水平。• 在周期内更早地采取削减措施。 <p>EPC 建议：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评估并将研究更新 MHRISO 的时间表在第六周期中提前。	<p>计划 3.2：</p> <p>修订后的方案现在承诺研究低于或与可比城市相一致的年度租金增长。 <i>注意这一变化没有反映在 EPC 的建议或行动中。</i></p> <p>如果市议会指示，市府将在 2025 年 3 月前通过一个更新的 MHRISO。</p>

其他相关项目

除了住房要素中的后备项目、场地清单和计划外，市府在未来八年还将开展一些额外的项目，以满足本市的住房需求。 这些项目包括：

- R3 划区更新，旨在以组合划区法规 (form-based codes) 来更新标准，并使住房类型更加多样化，包括叠层公寓；
- 其他未来的重新划区，如对市中心精准规划的全面更新；以及
- 流离失所应对策略，该策略将研究在《住房危机法》 (SB 330 和 SB 8) 失效后，保留和/或替换自然可负担单元的发展要求。

环境审查

市议会于 [2023 年 1 月 24 日](#) 认证并通过了环境影响报告 (EIR) 的相关结论。

虽然从那时起，《住房要素》的更新有了一些变化 (如上文所强调的) ——主要是计划的细节，场地清单中场地/假定容量的变化，以及背景说明和分析的澄清——但这些变化并不影响环境分析和 EIR 的结论，而且经认证的 EIR 可以作为批准住房要素的依据。

一般来说，只有在项目变化、新信息或情况变化涉及新的重大环境影响或以前确定的影响的严重性大幅增加时，才需要新的补充或后续 EIR。 这些情况都不适用。 关于这一分析，请参见本工作人员报告的附件 6 。

财政影响

实施住房要素计划，增加工作量，可能会产生一次性费用，如聘请顾问，特别是在第六周期的未来几年。任何额外的拨款将在需要时申请。

如果不通过住房要素，可能需要额外的资金来支付更多的修订，而且市府可能会失去获得住房和交通项目的关键拨款的机会，以及其他与州执行住房法有关的费用。

结论

EPC 建议市议会通过 2023-2031 年住房要素（见附件 1 的附件 D），并对上述 2023 年 3 月 8 日草案的修改和 EPC 建议部分所述的语句进行修改（见附件 1 的附件 E）。

下一步行动

一旦通过，工作人员将把住房要素提交给 HCD 进行 60 天审查。如果 HCD 发现在提供认证之前有必要进行修改，本报告所附的决议包括一个条款，指示并授权工作人员进行非实质性的修改以及具体的场地清单修改，而不需要将其提交给 EPC 进行建议并由市议会重新通过。

替代方案

1. 对住房要素进行修改，使之与目标、政策、方案和实施基本一致，这不会引发任何额外的环境分析。
2. 指示工作人员在通过2023-2031年住房要素之前正式提交给HCD。
3. 不修改总体规划并通过2023-2031年住房要素。
4. 提供其他指引。

公众通知

市议会的议程在 26 频道上公布，议程和本报告也会公布在市府的网站上。关于获得 2023 年 3 月版住房要素以及 EPC 和市议会公开听证会的礼节性通知已通过电子邮件发送给所有订阅住房要素邮寄名单的人（约 500 人）；向受住房要素计划草案影响的 750 英尺范围内的租户和业主发送了实物邮件（约 4 万张明信片）；并在《每日邮报》上发布了通知。

编写：

Ellen Yau
高级规划师

审核：

Eric Anderson
高级规划经理

批准：

Aarti Shrivastava
助理市经理/
社区发展主任

Kimbra McCarthy
市经理

EY/6/CAM
810-04-11-23CR--Chin
202691

附件

1. 关于 2023-2031 年住房要素的决议
2. HCD 评论信-2023 年 1 月 17 日
3. 公众意见和工作人员的回应
4. 为 EPC 会议收到的意见
5. 重新修订的 2023-2031 年住房要素
6. CEQA 备忘录