

山景城
第六周期住房要素
2023-2031

2023年4月11日通过

这个翻译文件是作为一种礼节性提供的，包括了山景城住房要素的主要章节。查看完整的，官方的第六周期住房要素，请参考 www.mountainview.gov



山景城

第六周期住房要素

2023-2031

2023年4月11日通过

目录

第 1 章：简介	1
住房要素构成.....	2
与总体规划的一致性.....	3
公众参与.....	3
第 2 章：先前住房要素审议	16
区域住房需求分配 (RHNA).....	17
量化目标.....	17
2015 年至 2023 年住房要素计划实施进展情况	18
2015 年至 2023 年住房要素的有效性	18
将第五周期计划纳入第六周期住房要素更新的适当性	20
第 3 章：住房规划	23
第六周期住房要素将继续采取的主要行动摘要	23
住房目标和政策.....	24
住房计划.....	26
第 4 章：量化目标	51
建设.....	52
改建.....	52
保护	53



第 1 章

简介

第 1 章：简介

山景城第六周期住房要素为解决山景城 2023 年至 2031 年住房要素规划期间的住房需求提供了政策框架和实施计划。住房要素是城市总体规划的必要组成部分，必须按照州法律要求完成，住房要素同时也反映了与住房有关的当地需求和优先事项。

山景城在促进一系列超出《州住房要素法》最低要求的住房类型的建设和保护方面有着悠久的历史。山景城的当选和任命官员因大力支持可负担住房开发而享誉全国，而且市府会定期为可负担住房项目提供财政支持。许多社区成员和当地倡导团体也支持市场价格房和可负担住房建设。

在第五个住房要素更新周期中，市府公开支持宏伟的住房建设以及可负担住房的建造和维护，包括以下：

- 通过重新分区，市府为住宅开发总容量增加了 20,000 多个单元，占山景城现有住宅单元数量的 60%。
- 市府有一项长期有效的包含性法令来确保新住宅开发除了提供市场价格房外，还须提供可负担住房。在第五周期住房要素更新中，山景城通过了法令更新规定，以增加开发项目中包含性可负担住房的数量，从而产生数百个面向中低收入人群的新单元，同时采用灵活的现场单元替代方案，允许开发商以推进城市住房目标和超过最低负担能力要求的方式满足要求。
- 市府还与圣塔克拉拉县和可负担住房开发商建立了合作伙伴关系，以建造数百套可负担住房，包括面向退伍军人、残疾人、家庭和其他特殊需求人群的住房单元。
- 市府通过 2016 年选民投票的一项措施制定了租金稳定政策，以保护租房者免受租金大幅上涨的影响，2021 年 10 月，市议会将租金稳定福利扩大至移动房屋营区居民。
- 市府还通过了针对可负担住房的开发影响费豁免和公园土地使用费修改，以允许通过私有且公众可进入 (POPA) 开放区域进行替代合规，并通过每年计算费用基数以及在提交申请时设定费用来创建可预测性和透明度。
- 为改善开发审议流程，市府开始在精确规划区域使用“EIR 一致性检查表”，这是一种简化的 CEQA 程序，提供的法律保护比绝对豁免多，成本更低，且审议时间比初步研究更短。
- 此外，市府针对多个可负担住房开发项目采用了 SB35 合规即批精简流程，并编制了密度奖励指南，以促进开发商对这一复杂的州法律的理解，从而减少密度奖励项目的不确定性和工作人员审议时间。

山景城的住房要素适用于更广泛的旧金山湾区和硅谷环境，因为在这两个区域，充满活力的经济和强劲的就业增长创造了强劲的住房需求，但有限的土地供应、高昂的建筑成本和其他因素限制了住房供应。这为向社区所有经济阶层提供充足住房这一目标带来了挑战。

住房要素构成

此介绍后住房要素包括以下主要组成部分：

第 2 章： 审议先前的住房要素。审议 2015-2023 年住房元素，包括分析针对先前的住房要素规划期制定的每项计划的有效性和适当性。

第 3 章： 住房计划。解决城市住房需求的一系列目标、政策和计划。

第 4 章： 量化目标。规划期间的预期和潜在住房开发估计，包括通过以下方式提供的援助住房单元计划：

附录： 包含背景详情和技术分析的附录系列见本文件末尾。 包括：

- A. 第五周期住房要素计划的执行情况
- B. 住房需求评估
- C. 预计住房需求
- D. 住房限制
- E. 住房用地分析和存量
- F. 公众意见摘要
- G. 山景城多户住宅违规存量
- H. 政府制约因素的经济分析

与总体规划的一致性

州法律要求总体规划元素应为“综合、内部一致且兼容的政策声明”。这意味着所有元素均具有平等的法律地位，任一元素均不从属于其他元素。住房要素必须符合土地使用元素中规定的土地使用目标和政策，并与城市总体规划中的流动性元素密切协调。在 2023-2031 年规划期间，市府将确保住房要素与住房计划项目 4.10 中概述的其他总体规划元素之间的一致性。在通过住房要素更新后，山景城将审议其他总体规划元素，并确定和进行实现总体规划一致性所需的任何更新。

公众参与

《山景城 2023-2031 年住房要素更新》的编制过程包括从公众、广泛的利益相关者和城市决策者处获取意见的多层面方法。社区参与机会包括虚拟社区会议、线下快闪活动、焦点小组、通过社区反馈表征求反馈、向各种社区团体进行个性化演示以及与城市环境规划委员会 (EPC) 和市议会举行公开会议。市府顾问团队为住房要素更新创建了一个专门的网站，并且还通过社交媒体以及“市府厅连线 (City Hall Connection)”和“The View”通讯向公众提供更新信息。住房要素更新的宣传流程积极征求了代表性不足的群体的意见。使宣传流程具有包容性的工作包括会议期间的翻译和书面材料翻译，以增加英语水平有限的社区成员的易懂性。此外，焦点小组的目标利益相关者包括与非英语群体一起工作的个人、残疾人、无家可归者和老年人。宣传流程还包括一系列类型的活动，包括定期会议和研讨会、市府工作人员参加社区活动（以使可能没有参加社区会议的公众成员参与进来），以及提供在线提供广泛反馈的渠道。为公众成员提供各种提供意见的机制是宣传流程的一个关键重点，该工作的重点是接触广泛的社区群体。将公众参与流程获得的意见纳入到《山景城 2023-2031 年住房要素更新》的住房需求评估、公平住房评估、住房建设制约因素分析、住房规划和场地清单部分。

社交媒体

市府利用社交媒体宣传有关住房要素更新的信息，包括关于公众提供意见渠道的信息。2021年4月28日至2022年3月7日期间，社交媒体参与包括在线发布了五篇Twitter帖子、五篇Facebook帖子以及三篇Nextdoor帖子。市府工作人员通过在WhatsApp和微信平台上与若干团体共享信息来对拉丁裔社区进行了西班牙语宣传活动，这些团体包括Embajadores Mountain View（62名成员）、2021 Academia（18名成员）、Amigos de Listos（117名成员）、Padres de Mistral（170名成员）、Padres de Castro（56名成员）以及Anuncios Comunitarios（60名成员）。市府工作人员利用这一宣传活动积极鼓励社区成员参加会议并审查住房要素文件的公众审议草案，从而确定有其他积极团体参与这一流程，在现有团体与整个社区之间建立桥梁，并在市府与社区之间建立信任。这一宣传活动贯穿整个住房要素流程。

“市府厅连线”通讯

“市府厅连线”是两月一期的电子通讯，该电子通讯的内容主要是关于山景城事件、新闻和信息更新以及当地的COVID-19简报。市府厅于2021年3月开始出版电子通讯。“市府厅连线”目前约有3,880名用户。2021年4月28日至2021年12月22日期间，七期“市府厅连线”出版了关于与住房要素更新相关的文章或即将举行的会议信息。

“The View”通讯

“The View”是山景城的半年刊，该杂志主要报道关于社区主要项目、计划和倡议的新闻，有两个版本，一个为秋冬版，另一个为春夏版。“The View”可邮寄至所有住宅和企业地址和山景城，并且可在线获取。关于住房要素更新的信息包含在2021年和2022年两个版本的“The View”中。

住房要素网站

在住房要素编制过程开始时，市府顾问团队在 mvhousingelement.org 创建了一个专门的住房要素更新网站。在整个更新过程中，网站不断更新，以便为公众提供教育资源和草案资料，供公众审议。该网站还提供了有关公众参与渠道的信息，允许公众通过在线意见表提交意见，公众还能够注册电子邮件，以接收关于重要事件和其他与住房要素相关的更新的信息。住房要素网站提供有11种语言。截至2022年3月24日，该网站的总访问量为2,500次，独立访问者为1,700人。

利益相关者焦点小组

2021年4月和5月，市府顾问团队与广泛的利益相关者举行了一系列虚拟焦点小组会议，以获取关于住房要素更新的意见。焦点小组会议流程包括对住房要素流程的简要概述，随后是引导式讨论，重点是鼓励利益相关者就山景城的住房需求和优先事项提出想法。焦点小组与会者包括可负担住房开发商、市场价格房开发商、当地服务提供商、当地主要雇主以及以社区为中心的组织与当地倡导团体成员。顾问团队共举行了六次焦点小组会议，共有24名与会者。顾问团队和市府工作人员还与一些无法参加预定焦点小组会议的利益相关者进行了单独的跟进电话会议。

从可负担住房开发商处收到的意见摘要：与会者对山景城市议会支持可负担住房做出的努力表示称赞，并愿意为实现住房目标做出财政承诺。与会者指出，与山景城住宅开发相关的挑战包括多种开发标准相互冲突；市府部门之间协调不力；授权流程缺乏精简；市县之间需要额外协调以

协调资助优先顺序；需要聘请更多的市府工作人员审议项目；将资金审批流程和获得授权流程挂钩的流程规定；土地和建筑成本高昂以及因担心停车场过多会影响现有居民而遭到社区反对。

从市场价格房开发商处收到的意见摘要：与会者指出，山景城基于形式的分区和具有清晰设计和指南的精确规划有助于促进山景城的住宅开发。列举的开发挑战包括土地和建筑成本、城市费用成本、城市停车需求和缺乏拆分停车场方案、联排住宅和联排别墅 25% 的 BMR 要求以及公众反对高密度住宅项目。此外，与会者还列举了审批流程面临的挑战，包括审批流程时间表、审批的主观标准以及流程缺乏确定性。与会者建议市府重新评估其停车场政策，聘请更多工作人员，并增加设计审议流程的确定性和一致性。

从本地服务提供商处收到的意见摘要：与会者表示，服务提供商与市府工作人员之间进行了良好沟通，并指出市府在努力解决无家可归问题方面取得了成功，包括 Homekey 中转房屋社区与该县合作将 Crestview Hotel 酒店改造为住宅用途。与会者还指出，目前需要解决无家可归和可能面临无家可归风险的个人和家庭的需求，由于负担能力问题，许多家庭与多个家庭合住在一个房屋。与会者还指出，需要更多可负担住房、儿童保育服务和老年人住房。此外，与会者指出，一些人由于恐惧、羞耻感或缺乏资格方面的知识而无法获得福利。该小组建议市府与圣塔克拉拉县协调，为可负担住房提供资金资助。

从当地倡导团体处收到的意见摘要：与会者指出，市府在住房总体支持、增加房屋密度和 ADU 方面取得良好的成果。与会者表示支持以下几项正在实施的城市府策和举措，包括审议 R3 开发标准、联排住宅和联排别墅 25% 的 BMR 要求、可负担住房的商业联动费、市府关于 Homekey 项目的工作安排、安全房车停车场和 Crestview Hotel 酒店项目。与会者指出，无房中产阶级和劳动力住房、家庭三居室公寓、针对老年人口的通用设计以及适宜行走社区的混合用途设计等需求高涨。与会者提出的建议包括支持过渡性、支持性和永久性住房；减少搬迁；向面临搬迁的租房者进行更多宣传活动，使其了解其获得重新安置福利的权利；保留限制性契据住房单元；对公众进行分区教育，消除其对变化的恐惧；通过地方法令来扩大 SB 330 保护；鼓励采用混合住房类型。

从以社区为中心的组织获得的意见摘要：与会者表示支持以下几项正在实施的城市府策和举措，包括最近加强包含性法令规定作出的变更、采用租金稳定政策以及由租赁住房委员会 (RHC) 颁布的驱逐辩护基金，与会者还指出，需要为残疾人和无家可归者等弱势群体提供更多可负担住房，并对租房者进行租房者保护相关教育。与会者指出，许多低收入家庭正面临着搬迁风险。与会者建议提供资金重建多户租赁单元，以防止单元出售和重新开发；由市府收购空置房屋和空地；将包含性规定提高至 20%；简化 ADU 流程；提供更多公共空间和高密度住房；简化 ADU 许可流程；解决居住在半永久性住房和活动房屋中人群的需求；为无家可归者人群提供储存空间；以及提供更多安全停车场计划。

从当地主要雇主处收到的意见摘要：与会者表示支持市府为解决住房需求做出的努力，并对当前的区域住房负担能力危机表示关切。与会者报告称，由于薪资与租金不匹配，人们继续住在离工作地点较远的地方。与会者指出，社区需要各种收入水平的工作人员，招聘和留住工作人员变得越来越困难，特别是需要现场协作的职位以及医院和其他基本服务人员。然而，一些与会者也指出，旧金山湾区继续拥有吸引人们到该地区的声望和地位，硅谷继续拥有对科技公司具有吸引力的劳动力储备。与会者指出，山景城的加州火车站 (CalTrain) 是通勤职工的便利设施。与会

者建议建造更多住房，提高房屋密度，尤其是在市中心地区；将租金稳定政策扩大至新建住房单元；改善公共交通基础设施、自行车道和人行道。

农贸市场快闪活动

2021年8月19日和2021年9月2日，市府工作人员参加了山景城市中心的星期四农贸市场活动，他们在现场分发活动传单，与对住房要素更新有疑问的居民交谈，并收集公众对住房问题和解决方案的意见。每场活动约有20人前来咨询工作人员。在某种程度上，快闪活动旨在允许公众在不需要参加公开会议的情况下随意提供意见，目的是让可能不会参与公开流程的社区成员参与进来。尽管由于新冠疫情，现场社区参与活动面临挑战，但快闪活动还是为公众提供了一个现场场地来提供意见。

从快闪活动中收到的意见摘要：收到的意见包括山景城应寻找足够的用地来供应RHNA分配中要求的五倍住房单元数量，以及场地清单需要考虑开发的可能性。当中提出的意见表示支持取消停车场规定和缩进距离规定、提升高度限制以及大幅增加密度。评论者主张优先考虑租房者需求、建造中等收入人群住房以及预防出现搬迁。至少一位评论者认为R3区域应允许用于零售和办公用途，以创造步行空间，同时至少一位评论者认为不应改变R3区域的分区。市府还收到关于新建房屋将如何规划公园、水、停车场和学校等服务的问题。

单独请求进行的小组会议

在住房要素编制过程中，市府工作人员应要求参加了各种团体举行的会议，以提供有关住房要素更新的信息，此外，他们还鼓励社区成员参与这一过程。市府工作人员参加了由Cafecito、山景城惠斯曼学区英语语言咨询委员会(DELAC)、山景城商会商业问题与公共政策委员会、山景城互助基金(即Fondo de Solidaridad)和宜居山景城(Livable Mountain View)举办的会议。

此外，在整个住房要素更新流程中，市府工作人员与社区团体举行了若干会议，讨论住房要素更新和各团体提出的具体意见和关切，包括与山景城YIMBY、妇女选民联盟、SV@Home和山景城租房者联盟之间的多次会议。

从中收到的意见摘要：当中提出的意见包括对因重建出租房屋以建造联排住宅和联排别墅而导致的搬迁表示关切。此外，与会者指出，补贴住房不为无证居民或现金支付的人群服务，若无稳定收入，很难获得资格。评论者还表示需要将有关BMR计划的信息翻译成西班牙语，而且潜在的计划参与者对可为其服务的计划缺乏认识。当中提出的意见还包括收入水平与可获得的可负担住房类型不匹配的说法，一方面是由于一些居民收入过高，没有资格获得补贴住房，但他们负担不起市场价格房，另一方面是由于一些居民负担不起补贴住房。许多人对可负担住房申请流程的复杂性以及简化申请流程的必要性发表了意见。当中提出的意见还包括一项将项目中减少停车场用途与提供可负担住房挂钩的建议。

“让我们一起讨论圣塔克拉拉县住房问题”主题虚拟社区会议

圣塔克拉拉县协作组织举行了一系列虚拟社区会议，以促使圣塔克拉拉县居民和目标利益相关者的参与。2021年8月30日，由Baird + Driskell员工组成的协作技术支持团队促成了索尼维尔、米尔皮塔斯、圣塔克拉拉和山景城的此次会议。与会者听取了关于住房要素流程的一般介绍，然后参与了特定城市的分组讨论室。约有30名与会者加入了山景城分组讨论室。该活动以英语、西班牙语和越南语进行。关于该活动以及收到意见的更多信息请参见附录F。

从中收到的意见摘要：与会者表示，他们十分重视山景城的生活水平状况，并对市府最近为推动可负担住房所做的努力表示称赞。但他们认识到，就业与住房之间存在着严重的不平衡，还需做更多工作。他们还共同希望有更多适合步行和互联的社区，特别是在有更多可负担住房选择的社区，如联排住宅。与会者认为停车场是低效的土地使用，会造成污染并提高租赁价格。与会者表示，市府需要保留活动房屋，因为对于许多低收入移民工人来说，这是为数不多的可负担住房选择之一。与会者认识到的其他住房挑战包括老年人和年轻人缺乏住房选择，无家可归者缺乏选择和服务。与会者指出，让年轻人参与住房讨论还远远不够，并建议市府也注重让这一人群参与会议。解决山景城住房挑战的想法包括：促进可负担住房机会并消除申请障碍；保护移动房屋营区；为社区或租房者提供购买计划机会；年轻人住房计划；以及将土地重新分区为市府分配的RHNA数量的五倍，以建立缓冲，因为在上一个RHNA周期中，只有20%的可用土地得到开发。

虚拟社区研讨会

2021年9月23日，市府及顾问团队举办了一次虚拟社区研讨会，以提供关于住房要素更新的普通教育，并获得关于住房需求的意见以及市府为解决未满足需求可采取的行动。市府最初计划在现场开放环境中举办类似的研讨会，但由于新冠疫情会议对现场聚集规定的限制，调整为虚拟形式。研讨会包括对住房要素流程和规定的概述，随后在三个分组讨论室进行小组指导讨论，并配有普通话现场翻译。有38名公众以及数名市府工作人员和顾问团队成员参加了研讨会。研讨会的英文和中文翻译均发布在住房要素网页上。关于该活动以及收到意见的更多信息请参见附录F。

从中收到的意见摘要：当问及山景城最关键的住房问题时，最常见的回答是需要更多可负担住房以及需要更多适合所有收入水平的住房；希望看到新建住房位于现有住房、就业和交通附近；改善住房与办公空间之间的平衡；关注与单户住宅相邻的三层或三层以上建筑，并减少开发住房的时间和成本。当问及山景城应如何解决住房需求时，回答包括支持重新分区以实现更高密度，以便更容易在填充地段上开发，降低停车场规定或分拆停车场，以及促进非传统住房类型的建设。此外，一些与会者强调，新建住房需要配套道路、公园、人行道、交通连接、学校和其他服务等基础设施，并对新建住房会造成停车和交通拥堵问题表示担忧。一些与会者对密度增加表示担忧，并表示同意限制新住房开发速度。当问及山景城住宅未来十年的理想特征时，与会者提到需要缓解或消除无家可归的现象；多样化社区；对环境负责的开发，以及确保雇主为基础设施、住房、交通和其他公共服务买单。

社区反馈表

2021年9月23日至2022年1月2日，市府通过在线社区反馈表收集反馈，该反馈表要求公众就关键住房问题以及市府为解决这些问题可采取的行动提供意见。反馈表有英语、西班牙语、俄语和中文版本。在线反馈表可在项目网站上获取，调查链接将通过社交媒体和社区聊天组在社区活动（如Monster Bash、Tree Lighting）上分享，在市府出版物上出版，并发送给利益相关者和注册项目通知的相关方。共收到343份英语、西班牙语、俄语和中文回复。社区反馈表结果请参见附录F。

从中收到的意见摘要：社区反馈表的最常见回复认为，山景城最关键的住房问题是低收入和中等收入家庭住房不足、无家可归者住房不足以及新住房开发不足，尽管其他几个项目也被认为是关键问题（见附录F）。受访者赞成重新分区，以允许将非住宅用途重新开发为住宅用途，重新分

区以允许在现有住宅区建造更多房屋，简化市府审批流程以及其他支持住房建设行动。为使住房更易于负担，受访者赞成为可负担住房项目提供更多资金，并提高包含性规定。为向有特殊需求的居民提供更多住房，受访者赞成要求更多住房单元包含无障碍功能，并与住房提供商合作，为无家可归者建造更多住房。为保护现有居民，受访者赞成为因拆迁而搬迁的人群提供住房，并加强对活动房屋营区居民以及租房者的保护。总体而言，大多数受访者赞成有助于为有特殊需求人群建设可负担住房和住房的政策，尽管一些受访者表示倾向于限制性增长。

市议会和环境规划委员会研究会议

山景城环境规划委员会 (EPC) 在 2021 年 10 月 20 日、2022 年 2 月 16 日、2022 年 5 月 18 日以及 2022 年 11 月 16 日举行的研究会议期间解决了住房要素更新问题。山景城市议会在 2021 年 11 月 16 日、2022 年 3 月 8 日、2022 年 6 月 14 日以及 2022 年 12 月 13 日举行的研究会议上讨论了住房要素更新。在市议会和 EPC 研究会议期间，市府工作人员和顾问团队提供了有关住房要素更新流程和规定的信息，提出了目标和政策草案，并讨论了住房要素草案。市府工作人员和顾问团队回答了问题，并从市议会和 EPC 处收到反馈和指导。市议会和 EPC 研究会议也为公众提供了就住房要素更新发表意见的渠道。由于新冠疫情的限制，市议会和 EPC 会议均以虚拟形式举行。

从中收到的意见摘要： 以下列表提供了在发布住房要素更新的公众审议草案前向市议会和 EPC 提供的公众意见摘要。下一小节将介绍在公众审议草案的 38 天公众审议期内收到的意见。在向公众发布住房要素更新草案之前，在市议会和 EPC 会议期间以及在会议之前致市议会和 EPC 的信函中收到的意见通常包括以下主题：

- 支持增加密度和建造更多住宅单元（可负担住房和市场价格房）
- 考虑全市范围内的可负担住房机会，如市中心附近或其他商业区（如 CN、CO 区）。
- 由于以下原因，对使用 R3 分区更新来满足 RHNA 要求感到担忧：
 - 开发标准与社区规模不一致；
 - 可负担住房与市场价格房的不平衡加剧；以及
 - 搬迁居民增加和 CSFRA 覆盖单元减少。
- 对住房负担能力和搬迁感到担忧
- 将 RHNA 用地集中在精确规划区域。
- 重审费用（如停车费）。
- 鼓励保护自然可负担住房（可能通过 R3 分区更新）。
- 考虑公园和公交站等便利设施附近的地点。考虑使用靠近公园和公交等便利设施的用地。
- 支持简化流程，以提供可预测性、缩短时间线并降低开发商和居民的总体成本。
- 增加市府工作人员以缩短授权流程。
- 对来自社区不同部分的山景城居民进行更多的宣传活动，以获得有意义的意见。
- 降低或取消停车场规定，设置停车场上限，并拆分停车场。
- 关注资助可负担住房的战略方法。
- 为租金管制单元制定当地无净损失政策。
- 扩大驱逐保护计划。
- 投资于社区拥有住房，如社区土地信托或租房者/社区购买选择权法案 (TOPA/COPA)。
- 创建一个供居民查找和申请山景城所有可负担住房的门户网站。
- 扩大安全停车场和快速重新安置支持。
- 增加对新冠疫情影响的保护，并为关键工作人员制定特殊住房保护。

- 颁布保护措施，防止为填补空缺而提供的特别优惠导致未来租金涨幅超过该市《租金稳定条例》允许的涨幅。
- 通过设计、许可和财政援助促进 ADU 计划。
- 考虑采用过渡性/支持性住房长期租赁的独特计划。
- 担心草拟的场地清单不足以建造足够的可负担住房；不包括任何重新分区，因此维持现状。
- 重新分区，以供应比满足 RHNA 所需的更多单元。
- 担心场地清单过于依赖 North Bayshore 和东惠斯曼规分区。
- 要求场地清单包括 El Camino Real 以南的用地，以肯定地促进公平住房。
- 担心草拟的场地清单中的特定用地在规划期间无法作为住宅单元实际开发。
- 支持优先住房指定申请，但不应推动住房政策。
- 不为多余单元重新分区。
- 不降低停车场规定或开发商费用。
- 确保基础设施和公共服务（如学校、道路、水、公园、零售、自行车/行人设施改善）能够支持增长。
- 担心山景城惠斯曼学区可能会建立一个社区设施区，从而增加住房成本。

第一份公众审议草案和 36 天公众审议期

2022 年 5 月 9 日，市府在项目网站 (www.MVHousingElement.org) 上公布了住房要素更新草案，供公众审议。除了完整的英文版本，市府还出版了文件中翻译成西班牙语和中文的住房计划章节。公众审议期持续到 2022 年 6 月 14 日，这是市议会就住房要素草案举行研究会议的日期。在公众审议期内，在 2022 年 5 月 18 日和 2022 年 6 月 14 日的研究会议之前，向 EPC 和市议会提交了书面意见。在每次研究会议期间，还提供了公众意见。在公众审议期内收到的意见涵盖了一系列主题，包括：

关于对特定主题缺乏分析或分析不足的意见包括缺乏对洛斯阿尔托斯学区受教育机会部分进行分析；对累积费用作为潜在政府制约因素的影响分析不足，对开发审议时间影响的分析不足，对公众参与流程的意见以及这些意见如何影响住房要素更新的报告不足。

关于场地清单的意见包括关于用地重新开发的假设不切实际（例如，一般的机会用地，特别是 North Bayshore 和东惠斯曼的专用土地），场地清单在 El Camino Real 以南没有足够的用地。意见还包括要求列入特定用地和从场地清单中删除其他用地。

关于对目标、政策和计划的一般意见包括计划过于模糊、语言含糊不清以及缺乏具体行动和时间表。

与开发标准相关的意见包括建议降低停车场规定或拆分停车场，允许在更多区域设置紧急避难所，重新分区以实现更高密度，从 FAR 计算中排除停车场，以及从 R4 分区指南中删除一英亩的最小用地面积。

与开发审议和审批流程相关的意见包括建议市府采取额外措施来简化开发流程并缩短审批时间。其中许多意见都集中在市府最近开展的一项研究的结果和建议，该研究旨在确定开发审议和审批

流程中的流程改进（即矩阵研究）。建议采取的行动还包括减少自由审查流程，提高规定清晰度，为创新建筑实践提供支持以及优先处理可负担住房项目。

与开发费用和城市成本规定相关的意见包括建议降低住宅开发的的城市费用，其中许多建议都集中降低公园土地费用。相反，一些意见也要求市府不要降低公园土地费用，以确保通过新住宅开发来新公园需求买单。一些意见还将山景城惠斯曼学区的潜在 CFD 作为一个限制因素。意见还包括建议市府确保包含性法令最大限度地增加可负担住房建设，同时避免阻碍新住宅建设。

与搬迁相关的意见包括建议市府增加减少搬迁的其他计划，如 COPA 或 TOPA、扩展 SB 330 条款的地方令、针对租金管制单元的无净损失政策、扩展驱逐保护计划；增加重新安置援助；对受新冠疫情影响居民提供额外保护；为重要工作人员提供的特别保护；防止虚假陈述填补空缺特别优惠；就租房者权利进行额外教育以及暂停租金上涨。意见还包括建议将 COPA 或 TOPA 等减少搬迁措施应用于除其他居民外的活动房屋居民。

与可负担住房资助相关的意见包括建议市府采用不动产转让税来支持补贴住房。

与住宅增长配套的服务和公共设施改善相关的意见包括建议新住宅开发应配套公园、道路、学校、自行车和行人设施以及其他基础设施。此外，一些意见要求市府保留区域中心现有的当地服务商业用途。其他意见包括与将自然环境纳入新开发项目和保护树木、加强道路植被屏障相关以及与新住宅开发的环境影响相关的其他建议。

与就业/住房不平衡相关的意见包括建议市府提高房屋影响费或将新办公楼开发建设审批与住房建设挂钩。

与方案相关的其他意见包括建议增加额外的安全停车用地；创建一个用于寻找和申请可负担住房的全市门户网站；支持社区土地信托和社区发展公司；为建造 ADU/JADU 的房屋所有者提供财政援助，以及支持 SB 9 地块分割。

HCD 90 天审议期，2022 年 7 月 1 日至 9 月 29 日（第一份 HCD 审议草案）

山景城于 2022 年 7 月 1 日向 HCD 提交了住房要素更新草案，以供 HCD 进行 90 天审议。提交给 HCD 的草案进行了重大修改，以回应上述 36 天审议期内收到的公众意见。该草案已发布在市府网站上供公众审议。修订草案的住房计划章节已翻译成西班牙语和中文，并已在市府网站上发布。HCD 收到了公众对住房要素更新草案的意见，该草案在 90 天审议期结束时由 HCD 提供给市府工作人员。提交给 HCD 的许多公众意见均在 HCD 审议期之前提交，包括在发布住房要素更新第一份公众审议草案前以及在住房要素更新的 36 天公众审议期内提交的信件。大部分信件是在 36 天公众审议期之前或期间直接提交给山景城有关当局，因此许多意见已包含在上述小节中，并有助于为 2022 年 7 月 1 日提交给 HCD 的住房要素草案提供信息。除发送给 HCD 的意见，山景城还在 90 天审议期内收到公众意见。在此期间，市府工作人员继续与各种团体会面，以讨论住房要素草案，包括山景城 YIMBY、Blossom Valley 地区居民、圣塔克拉拉县公平咨询小组 (EAG) 小组委员会、SV@Home 以及山景城可持续规划和绿地 MV 联盟。HCD 和市府收到的意见涵盖了一系列主题，包括：

与场地清单相关的意见包括将在住房要素用地上建造的单元数量将少于场地清单中的预计数量；规划期间将不会建造已批和待批项目；场地清单未充分考虑 AFFH 因素。其他评论要求市府不再增加土地，并对住房要素规划的过多住房表示担忧。此外，一些意见对村中心的重新开发会导致零售空间损失表示担忧，并要求市府确保保留或替换区域中心的零售空间。

与计划相关的意见包括要求制定新计划或修改计划，以便：

- 激励 ADU 建设
- 解决住宅开发的制约因素
- 简化开发审批流程，提高规定透明度
- 降低停车场规定，要求拆分停车场，支持主动交通，实施交通需求管理 (TDM) 措施以降低开发成本
- 预防搬迁
- 解决无家可归人群的需求，包括解决房车和汽车居住者的住房需求，取消房车停放限制，并扩大快速重新安置援助
- 提高对活动房屋营区居民的保护
- 增加本地密度奖励计划
- 为可负担住房申请者提供单一门户
- 保留社区商业用地和公众休憩用地，以保持可步行性和宜居性
- 纳入公平劳工标准和当地雇佣惯例
- 确保宣传活动持续进行，包括提供信息和接受意见，特别是那些代表性不足的群体的意见

第二份公众审议草案和第二份 HCD 审议草案

2022 年 11 月 10 日，市府在项目网站 (www.MVHousingElement.org) 上公布了经修订的住房要素更新草案，并进行了修改以回应 HCD 的意见，供公众审议。市府发布了一个修订草案版本，用红线标出了更改内容，以显示对先前公开草案的所有更改，还发布了一个确定如何编辑该文件以回应 HCD 每条意见的矩阵。在将草案提供给公众审议后，市府向所有要求获得市府住房要素相关通知的个人和组织发送了电子邮件，其中包含修订草案链接。

根据州法律规定，在市府向 HCD 提交修订草案之前，该文件可供公众审议七天。在住房要素更新流程的剩余时间里，该文件仍可在市府网站上找到。在规定的七天公众审议期结束后，市府继续接受并考虑公众对该文件的意见。在公众审议期间以及在 2022 年 11 月 16 日的研究会议之前，向市府工作人员和 EPC 提交了三封公众意见信。虽然公众成员参加了 2022 年 11 月 16 日的研究会议，但没有公众成员发表口头公开意见。

在 7 天公众审议期后，市府于 2022 年 11 月 18 日向 HCD 重新提交了住房要素更新草案，以进行 60 天 HCD 审议期。在 60 天 HCD 审议期间，市府就住房要素草案举行了一次研究会议，会议期间，一些公众发表了口头公开意见，概述如下。

在此期间，市府还公布了文件中的住房计划章节的西班牙语和中文译本，并继续接受和考虑 HCD 审议期间提出的所有公众意见。在此期间，市府工作人员继续与各种团体会，以讨论住房要素草案，包括山景城租房者联盟和商会。在 7 天公众审议期和 HCD 60 天审议期内收到的关于住房要素更新第二次公众审议草案的意见包括：

与场地清单相关的意见包括住房要素未提供足够证据证明住房将按照场地清单建造或未提供足够证据证明非空置地块将重新建造房屋。意见还要求在存量中增加特定用地，以减少城市对这些用地未来潜在住房开发的自由裁量权。一名房屋所有者提交了一封信件，要求从场地清单删除其房产用地，因为其不希望该用地用于住房开发。其他意见要求取消特定的储备项目，因为项目申请人对推进开发进程缺乏兴趣。评论者还表示，在白人占主导地位的社区没有足够的住房用地，这些区域的用地短缺将对市府积极推进公平住房产生负面影响。一些评论者还要求市府从存量中删除已经成的项目，即使根据 HCD 指导，这些单元可以计入市府第六周期 RHNA。

与计划相关的意见指出，计划应包括更多的具体内容，并且应缩短计划时间表，以便在规划期内尽早实施。意见要求市府承诺提高宗教场所的容许密度；降低或取消市场价格项目的停车场规定；增加市中心密度；降低活动房屋营区租房者的租金上限；解决房车居民的需求；在可负担住房开发中提供支持健康的便利设施和设备以及实施更多与降低公园土地专用费和开发简化相关的具体行动和成果。

第三份公众审议草案和第三份 HCD 审议草案

在 60 天审议期内，HCD 对住房要素更新的第二份审议草案进行了审议，HCD 与市府工作人员举行了一次会议，并向市府提供了对草案的初步意见。市府根据 HCD 的初步意见对草案进行了修改，并于 2022 年 12 月 22 日向公众发布了修改后的草案（即第三份公共审议草案）。在为期 13 天的公众审议期之后，市府于 2023 年 1 月 4 日向 HCD 提交了一份修订草案（即第三份 HCD 审议草案）。这是在第二份 HCD 草案的 60 天 HCD 审议期内，由 HCD 在同一 60 天审议期内作出的审议。

市府还公布了住房要素更新中的住房计划章节，并将其翻译成西班牙语和中文。由于翻译版本的发布晚于英文版本，2023 年 1 月，市府通过微信、WhatsApp 和直接电子邮件，向代表英语水平有限的社区成员的几个团体发出通知，鼓励个人和团体审议住房要素草案，并确保这些团体的成员和广大社区知道，市府正还在继续接受对草案的意见。直接联系的团体包括 Fondo de Solidaridad、山景城租房者联盟、DELAC 以及 Cafecito。市府还继续与社区团体举行并参加会议，包括山景城 YIMBY、SV@Home、妇女选民联盟、山景城租房者联盟、Cafecito 和 Reach 潜能运动 (Reach Potential Movement) 以及宜居山景城，以便在 2023 年 1 月和 2 月期间获得关于草案的意见。

公众对第三份公众和 HCD 审议草案的意见包括：

与场地清单相关的意见包括某些储备项目应从储备项目清单中删除，而将用地列入机会场地清单清单。其他意见表示，El Camino Real 以南和市中心交通便利的地区需要更多用地。一些意见要求在清单中增加更多用地，包括市府拥有的地段，基于 SB 10 配额的具有开发潜力的 R2 地块，以及“预备口袋 (Back Pocket)”用地。意见还建议替换计划 1.11（住房要素用地无净损失）中列出的“Back Pocket”用地，以解决任何未来的短缺问题。

与计划相关的意见包括以下：

- 在规划期内，将一些项目的完成时间提前。

- 对与搬迁有关的项目增加更具体的承诺，如搬迁要求和社区所有权模式 (COPA、TOPA、CLT)。
- 在为 El Camino Real 南部以白人为主的地区提供住房机会方面，计划做得不够，无法促进公平住房。
- 计划应该采取更多措施解决居住在房车和其他车辆中的居民的需求。
- 一些意见表示支持重新划分区域以增加住宅容量，而其他意见则表示反对这些变化。
- 取消对所有住宅开发的停车要求，而其他意见则表示豁免应只适用于可负担住房开发。
- 修订计划 1.3，以包括确保经济可行性，解决 R3 地区发展的潜在限制因素，并允许 R3 地区的 FAR 奖金条款得到合规即批批准。
- 增加计划 1.4（住房配套的宗教和社区集会场所）中的典型预期密度，而其他意见则表示，这些密度适合作为基线。
- 修改计划 1.8（《公园土地条例》更新），以包括维持公园用地标准并改变代收费的计算方法。
- 增加一项计划，审议所有住宅开发的费用，并限制住宅开发的总费用。
- 增加一项计划，要求对“把关者”申请进行年度审查，并扩大“把关者”程序的豁免范围。
- 基于 ECR 南部和每个小学入学范围内的可负担单元的数量在计划 2.6（积极推进公平住房）中增加指标和里程碑。
- 增加额外的简化住宅开发审批的行动。
- 为专门为遭受家庭暴力的妇女和儿童服务的庇护所增加额外行动。
- 鼓励在可负担住房开发项目现场或附近设置满足居民广泛需求的设施和社区建设机会（如儿童保育）。
- 修改方案 1.9（BMR 计划审议）以包括方案变化，通过重新评估 AMI 门槛的适用性和取消一些申请要求（如社会保险号码）来提高 BMR 单元的可及性。

与宣传流程相关的意见包括公众审议流程未能为英语水平有限的居民提供足够的机会来审议和评论该文件，市府应增加对租房者和少数民族社区的宣传和参与，提供母语演讲和英语翻译。

将意见纳入住房要素更新

山景城的住房要素更新包括对公众宣传过程中提出的许多问题做出回应的计划和分析。从住房需求评估（包括公平住房评估）中得出的许多数据与公众参与流程中收到的意见一致，这些意见强调了高住房成本和搬迁风险是山景城的关键住房问题，以及这些问题对有色人种、老年人、残疾人和其他特殊需求群体的影响尤为严重。住房要素通过促进可负担住房建设的计划（包括计划 1.2、1.4、1.6、1.7、1.9、1.10、1.11、2.1、2.2、4.1、4.2、4.3、4.4 和 4.5），以及减少搬迁的计划（包括计划 1.5、1.12、3.1、3.2、4.2 和 4.4）来满足这些需求。此外，计划 4.2、4.3 和 4.6 还解决了就业-住房不平衡对住房成本的影响。

此外，住房要素包括几个减少住房建设制约因素的计划，这些限制是通过公众参与流程确定。包括但不限于计划 1.2，该计划将取消交通导向区和全可负担住房项目以及其他情况下的住宅最低停车场规定；计划 1.3，该计划包括了解决与开发标准相关的潜在限制的各种行动；计划 1.8，该计划将修订公园土地专用费规定；计划 1.9，该计划将评估市府的 BMR 住房要求；以及计划 4.1，该计划将简化审批流程。应注意，与这些项目相关的公众意见有些截然不同。例如，虽然一些评论者主张降低停车场规定，但有人强调保持停车场标准的重要性。此外，许多意见认为公园土地专用费规定是开发的一个制约因素，但有人强调必须确保新开发配套公园，以为新居民服

务的重要性。同样，虽然一些意见认为市府的包含性规定是一个潜在制约因素，但有人指出该要求在山景城市建设可负担住房的重要性，或主张提高包含性规定。

住房要素更新的用地清单也对在公众参与流程中收到的意见做出回应。从存量删除了一些特定用地，以回应房屋所有者和公众的意见：这些用地不太可能进行重新开发。市府在更新住房要素的同时，还在进行非 RHNA 达标要求的自愿重新分区工作，以增加场地清单容量，并在全市范围内纳入更多用地，包括 El Camino Real 以南地区。虽然与该市其他地区相比，El Camino Real 以南地区的用地仍较少，但场地清单确定了 El Camino Real 以南地区可合理建造可负担住房的所有用地，符合 HCD 关于重新开发可负担住房的可能性和可行性的指导。此外，住房要素确定了进一步增加 El Camino Real 以南地区可负担住房建设潜力的其他计划，这些计划未反映在存量中。这些计划包括计划 1.4，该计划将允许在 R1 区建造经济适用多户住房，同时将大型用地用于非营利宗教和社区集会用途，以及计划 1.6、1.7 和 2.2，该计划将促进 ADU 建设和 SB9 项目。

在 36 天公众审议期结束后，对住房要素更新进行了修改，以回应公众审议期内收到的许多关键意见。此外，还进行了额外的分析，以评估洛斯阿尔托斯学区在提供受教育机会方面的情况。对住房限制附录进行了修订，以包括对开发费用和开发标准的累积影响以及对许可处理程序影响的额外分析。在整个文件中增加信息，以提供关于通过公众参与流程收到的意见的附加信息以及该意见如何与住房要素中提供的计划、用地和分析相关。此外，已从场地清单中删除确定不可能开发为住宅用途的用地。住房要素更新中的大多数计划也进行了修订，以提供更具体、更明确的时间表和目标。

此外，在收到 HCD 对提交给 HCD 审议的各草案提出的意见后，对住房要素更新进行了大量修改，其中许多意见是对收到的公众意见的回应。与在公众参与流程中收到的意见相关的主要更改包括：

- 更改场地清单，包括对非空置用地储备项目进行额外分析，以表明清单中的待决项目预计将在规划期内完成，减少一些用地的估计容量，将一些地块从储备清单转移到机会地块清单，并将计划 1.11（无净损失）中确定的区域纳入清单。
- 增加关于学校之间的种族和民族差异以及教育分数差异的分析，包括将分析结果与场地清单和住房要素计划建立联系。
- 增加与场地清单的 AFFH 影响相关的分析，并加强了促进高机会区域和非白人人群及低收入家庭目前代表性不足的区域住房开发计划。
- 增加对费用和开发标准的分析，并加强解决与费用和开发标准相关的潜在限制的计划。
- 修订计划，以更好地促进 ADU 建设（1.7 和 2.2），包括增加 ADU 和 SB9 财政激励试点计划（2.2）。
- 增加新计划并修订现有计划，以解决与开发标准、城市费用和开发审批流程（1.1、1.2、1.3、1.8 和 4.1）相关的限制，包括增加新计划以及为现有计划增加更有意义和具体的目标、指标和时间框架。这些更改包括增加取消交通导向区和可负担住房项目以及其他情况下的住宅最低停车场标准的计划（1.2）；更新开发标准以确保项目符合容许密度；完善其他政策，包括古迹树木保护和公共工程规定以及采用 TDM 条例，允许实施 TDM 的项目降低停车场规定，提供额外的把关者请求机会，审查 R2 区以提高密度（1.3），并继续实施 2021 年开发审议评估（“矩阵研究”）（4.1）。

- 提高计划对促进公平住房的影响，包括重点关注高机会地区的 R2 区 (1.3)，单独跟踪高机会地区低收入单元的无净损失 (1.11)，以及在 El Camino Real (1.4) 和市中心 (4.5) 以南建设可负担住房的目标。
- 加强解决无家可归者人群需求的计划目标、指标和里程碑（2.1 和 3.1）。
- 加强预防搬迁的计划 (1.5、1.12、3.2)，包括增加更有意义和具体的目标、指标和时间框架，并将活动房屋纳入搬迁预防计划。
- 加强计划 2.4，以使可负担住房申请流程更具包容性和公平性。
- 增加新计划并加强现有计划，以解决包括发育障碍者在内的残疾人的住房需求（1.1、2.1 和 2.3）。
- 加强现有计划 (1.9、2.4、2.5、3.1、3.2、4.5、4.7)，以解决租房者和西班牙语群体的意见，包括更好地与无家可归的居民沟通，更好地保护他们免受房东的报复，减少可负担住房申请要求和其他。

市府正在制定公众要求但未明确包含在此次住房要素更新的住房计划章节中的政策和法规。其中许多行动需要市府工作人员的进一步分析、更多的公众参与以及市议会的审议，然后市府才能确定具体的未来结果。因此，在住房计划中没有包括一些公众意见要求的具体水平。例如，在完成本次住房要素更新之前，市府启动了本市搬迁问题应对战略的公众参与流程。搬迁应对战略流程将在住房要素更新通过后继续进行，并将包括对 COPA/TOPA 的评估和社区成员通过住房要素更新流程要求的其他具体行动。

此外，市府根据公众意见和 HCD 的意见进行了额外的公共宣传。这包括与提交公众意见的团体举行会议，并向代表英语水平有限的居民的团体发出额外通知，以鼓励英语水平有限的居民审议并评论草案材料。



第 2 章

先前住房要素审议

第 2 章：先前住房要素审议

山景城于 2014 年 10 月 14 日通过了 2015 年至 2023 年期间的第五周期住房要素。2015-2023 年住房要素围绕以下七个目标构建：

目标 1：支持新住房单元建设，为各种类型和收入的家庭服务。

目标 2：为不同收入水平的家庭提供援助，以解决其住房需求。

目标 3：保护和改善山景城的住房存量。

目标 4：解决、消除或减轻住房建设的制约因素。

目标 5：支持为社会各阶层提供公平和平等的住房机会。

目标 6：促进对环境有积极影响和节能的住宅开发、重建和改建。

目标 7：维护更新的住房要素，并对其进行监察、审议和有效实施。

每个目标都有一套扶持政策 and 相应的实施方案。

区域住房需求分配 (RHNA)

除反映当地需求和优先事项外，2015-2023 年住房要素还纳入了市府第五周期的区域住房需求分配 (RHNA)，该分配确定了该市需要提供足够建筑用地的新建住房单元数量。市府的第五周期 RHNA 如下：

收入类别	超低	低	中等	中等以上	总计
单元数量	814	492	527	1,093	2,926

量化目标

考虑到现有资源和当地住房市场的制约因素，山景城为 2015 年至 2023 年住房要素的住房单元的建设、改建和保护/保留制定了以下量化目标：

收入类别	极低	超低	低	中等	中等以上	总计
建设	75	175	20	45	1,000	1,315
改建	60	360	50	0	0	470
保护	0	809	497	0	0	1,306

2015 年至 2023 年住房要素计划实施进展情况

山景城在第五周期住房要素计划实施方面取得了良好的进展。附录 A 包含 2015 年至 2023 年住房要素实施计划的实施状态摘要，如市府向州住房和社区发展部提交的 2021 年年度进展报告中所述。

2015 年至 2023 年住房要素的有效性

总体而言，2015 年至 2023 年的住房要素有效地指导了山景城住房目标的实现。特别是，该市在 2015 年至 2021 年期间为 4,270 个住房单元发放了建筑许可证，该数量不仅超过其新建筑量化目标的单元总数（共 1,315 个单元），也超过其总体 RHNA（共 2,926 个单元）。以下是 2015 年至 2021 年期间获批的单元明细：

收入类别	极低	超低	低	中等	中等以上	总计
建筑许可证	72	146	196	18	4,060	4,492
许可 RHNA 百分比	26.8%		39.8%	3.4%	371%	不适用

考虑到低于市场价格的许可住房单元以及正在住房开发储备的住房单元，市府将有可能达到或超过其所有收入类别的量化建设目标。截至 2022 年 3 月，共有 2,712 个净新建住宅单元最近获得审批，但尚未在建，2,072 个净新建住房单元正在接受资格审议。

虽然住房要素的有效性不仅仅是通过与市府 RHNA 数字相关的住房建设来判断，但以下情况非常具有启发性：尽管市府已经为中等收入以上的住房单元发放了许可证（截至 2021 年，这些住房单元占该收入类别 RHNA 的 371.0%），但为其他收入类别发放的许可证数量仍远低于 RHNA 数字。市府为占其 RHNA 26.8% 的超低收入住房单元、占其 RHNA 39.8% 的低收入住房单元以及仅占其 RHNA 3.4% 的中等收入住房单元发放了许可证。总体建设数量反映了山景城对住房的强劲需求，以及市府与开发商社区合作提供新建住房单元以满足这一需求的能力。与此同时，中等收入以上住房单元（即市场价格房单元）的许可活动超过了 RHNA 目标，中等收入以下住房单元（即低于市场价格房单元）的许可活动反映了可用于开发满足中低收入家庭需求的补贴住房的有限资源，以及市场本身无法建设可负担住房的事实。因此，市府被迫制定收费计划（以便为城市创造收入来资助可负担住房建设）或 BMR 计划（要求开发商将可负担住房纳入其项目）。值得注意的是，市府在 RHNA 方面对于中等收入住房住房建设方面取得的进展最小，这并不奇怪，因为中等收入住房的补贴来源很少。大多数州、联邦和地区补贴计划主要针对低收入或低收入以下的家庭，山景城新开发的待售或出租住房单元的市场价格通常不会低到中等收入家庭可以负担的程度。

改建方面的进展

在住房改建方面，市府还成功利用联邦 CDBG 和 HOME 基金帮助改建 Tyrella Gardens、Shorebreeze、Fountains、Ginzton Terrace，并对 Sierra Vista I 家庭公寓进行了重大改建。这些项目共包括 314 个极低收入住房单元和 107 个低收入住房单元。

收入类别	极低	超低	低	中等	中等以上	总计
------	----	----	---	----	------	----

改建	0	314	107	0	0	421
----	---	-----	-----	---	---	-----

保护可负担住房方面的进展

由于在 2015 年至 2023 年规划期间，市府未采取行动来帮助保护任何有可能改造为市场价格房的补贴住房单元，因此在规划期间未进行此类改造。此外，市府通过颁布当地选民于 2016 年 11 月 8 日投票认可的《社区稳定和公平租金法》(CSFRA)，以及市议会于 2021 年 9 月 28 日颁布的《移动房屋租金稳定条例》(MHRSO)，采取了若干措施来保护许多家庭。在实施 2019 年《州住房危机法案》(SB 330；政府法规第 66300 条)之前，几栋包含租金稳定单元的建筑被拆除，取而代之的是更少的住房单元，而且主要是以市场价格出售的单元，这为保护山景城的 CSFRA 单元带来了挑战。一些参与住房要素更新公众参与流程初始阶段的可负担住房倡导者建议，市府可通过采用类似的地方法令，将 SB 330 的规定延长至 2025 年的初始到期日期之后。此后，SB 330 有效期被州延长至 2030 年 1 月 1 日。此外，市府继续监管多户出租单元向共管公寓的改造，并更新了《租房者搬迁援助条例》(TRAO)，以扩大对家庭收入达到 5,000 美元且超过该地区中值收入 120% 的租房者的援助，扩大的房产类型必须符合 TRAO，并将搬迁居民纳入优先返回权利福利人群。市府于 2021 年通过了《活动房屋租金稳定条例》。2022 年，再次修改了 TRAO，以将保护范围扩大至移动房屋租房者。

有效满足特殊需求人群的住房需求

在 2015-2023 年住房要素期间，山景城成功实施了多个住房要素计划，以解决特殊需求家庭的住房需求。

2013 年，市议会批准在 1585 West El Camino Real 开发 27 个一居室单元给发育障碍者。1585 West El Camino Real 位于一条高频交通路线上。该项目已于 2015 年 9 月竣工。Palo Alto Housing 还获得了 800 万美元的拨款，用于在 1701 West El Camino Real 开发 67 个一居室单元，其中一部分是为退伍军人保留。市府于 2019 年批准了 950 W El Camino，这是一个目标建设 71 个住房单元的项目，其中将为发育障碍成年人提供 15 个单元。市府还预计将有几个预留永久性支持性住房的储备项目，用于为有特殊需求的人群提供住房单元。

山景城通过与非营利机构、住房开发商和其他管辖区的区域协作与合作，积极参与创建新的过渡性和支持性住房设施，以解决无家可归问题。在 2015-2023 年整个规划期间，市府工作人员除了参加与非营利机构和开发商举行的会议，还参加了由 CDBG 协调组织举行的季度会议，以确定未来几年可能实施的项目。市府目前支持并将继续监督位于市内的两个过渡性住房机构：(1) Alice Avenue Transitional Home，最多可为五名以前无家可归的人提供服务；和 (2) Quetzal House，一个由 Bill Wilson Center 经营的当地青年收容所和过渡之家，每年约为 40 至 50 名无家可归的青年提供服务。为进一步帮助消除长期无家可归现象，市府为 San Antonio Place Efficiency Studios 提供了资金，其中包括 10 个供无家可归者过渡使用的单元。市府继续寻找机会，以为市内的新可负担住房开发项目提供资金支持。作为该市全面应对 COVID-19 疫情的一部分，市议会批准了超过 380 万美元的各种资金来源，以用于该市的 COVID-19 租金减免计划，并由社区服务机构(CSA)管理。2022 年，市府与县政府签署了一项协议，利用 2016 Measure A 基金中的 8000 万美元，用于该市各种具有永久支持性和快速安置单元（最多可达 200 个）的住房用地。

2020年，市府向州项目 HomeKey 计划申请了 LifeMoves，以快速部署模块化单元，为可能特别容易受到 COVID-19 影响的无家可归老年人和家庭提供临时住房。该项目获得了 1195 万美元的资本资金和 240 万美元的运营资金。2021年，山景城市议会预留了 CDBG 和 HOME 基金，用于支持将 Crestview Hotel 酒店改造成永久性住房，主要面向面临无家可归风险或无家可归的家庭和个人。市府也支持县政府为该项目申请州资金。酒店改造将能够更快、更实惠地提供住房单元。

2019年，市议会通过了一项安全停车场条例，该条例为城市的安全停车设施制定了健康和安全指南。2020年，市府开放了两个公共停车场作为安全停车场，并为第三个安全停车场运营提供了财政支持。

市府还支持为大家庭建造可负担住房。2018年，MidPen Housing 获得了为位于 460 North Shoreline Boulevard 的项目用地增加 50 套可负担住房的权利，从一居室到三卧居室不等。ROEM Development Corporation 为其位于 779 East Evelyn Avenue 的 Evelyn 家庭公寓提供了 45 套两卧居室和 15 套三卧居室，该公寓于 2019 年初开业。市府开发储备开发项目中有几个包括面向大家庭的住房单元。

山景城的住房存量还包括一些面向老年人家庭的住房单元。该市有 16 个小型老年人援助设施，总容量为 152 张床位。除现有的小型设施外，该市还有六处补贴租赁物业，共有 704 个单元。这些大型公寓大楼包含一至两居室的公寓，并且有使用限制权，以确保负担能力。2013年，市议会更新了《分区条例》，将老年人设施添加到有资格进行规划单元开发的项目列表中，以实现更大的开发灵活性。2016年，市府在 CDBG 中花费了约 100 万美元以及在 HOME 基金中花费了 18.5 万美元，用于为两栋低收入老年人补贴公寓大楼进行绿色和可持续改建：Ginzton Terrace 公寓（107 套）和 Fountains 公寓（124 套）。2021年，市议会批准了一项活动房屋租金稳定计划，以监管活动房屋营区的租金上涨。活动房屋往往为老年人提供了一个重要的可负担住房来源。

市府继续与非营利开发商、县政府和房屋管理局等各种合作伙伴合作，以确定开发可负担住房的潜在机会，包括为极低收入家庭和有特殊需求的家庭提供住房。

将第五周期计划纳入第六周期住房要素更新的适当性

许多第五周期住房要素计划有效，并在市府进入第六周期时仍保持相关性。住房要素更新过程中的公众意见并未要求取消任何第五周期住房要素计划。相反，简化计划列表有助于持续的实施、跟踪和报告。仅从第六周期住房要素中完全删除有限数量的第五周期住房要素计划（即，不按现状转入或在第六周期计划中修订和/或合并）；但如下文所述，这些取消计划中有一些元素反映在第六周期计划中。

- 市府删除了计划 1.5 “地块整合”，因为其认为第六周期的地块整合在促进住房建设方面的机会相对有限，应将资源集中在其他计划上。
- 市府删除了计划 3.3 “改建机会”，因为市府在第五周期期间已将改建工作纳入其可负担住房《资金可用性通知》(NOFA)，但未收到任何申请，而是将这些资源集中在新建住房单

元的建设上。自然（即非管制）可负担住房的改建是第六周期住房要素计划 3.2 “预防和减少搬迁”的一部分。

- 市府删除了计划 3.6 “保留补贴住房存量”，因为该市在未来十年内没有补贴可负担住房单元面临改造为市场价格房的风险。保护自然发生（即非管制）的可负担住房是第六周期住房要素计划 3.2 “预防和减少搬迁”的一部分。



第 3 章

住房规划

第 3 章：住房规划

住房规划是山景城住房要素的核心，因为其列出了城市的住房目标；指导城市行动以实现这些目标的相关政策；以及市府将在 2023 年至 2031 年住房要素规划期间实施以实现其目标的计划。

第六周期住房要素将继续采取的主要行动摘要

除本章介绍的住房规划外，山景城继续实施市府在第五周期住房要素中启动的一系列行动，这些行动显著提高了住宅开发能力，促进了可负担住房的建设和保护，并消除了住宅开发的制约因素。这些行动包括：

- **供应住宅开发的分区。** 在第五周期住房要素更新期间，山景城采用了分区计划，以允许在 San Antonio、North Bayshore 和东惠斯曼精确规划区建造高密度住宅，从而创造 15,000 多个单元的容量。North Bayshore 和东惠斯曼地区均有当地密度奖励计划，鼓励建造数千套可负担住房，允许将“基础”密度增加一到四倍以上。市府还增加了 El Camino Real 和 San Antonio 路的沿线密度，促进了 2000 多个单元的建造，并为数千个单元创造容量。此外，市府批准了一次性住宅开发重新分区，创造了数千个新单元。这些变化产生的总体效果是增加了相当于现有单元 60% 以上的住房机会，是市府第六周期 RHNA 的两倍。这种增长主要集中在交通、工作和服务便利的地区，以及旧郊区购物中心和工业园区重新开发机会最大、居民搬迁风险最低的地区。
- **就业-住房平衡政策。** 山景城的东惠斯曼精确规划包括就业-住房连接规划，要求住宅开发须包含任何超过 0.4 FAR（约为该地区目前的办公室密度）的新办公楼开发，但任何此类开发的新办公楼占比不超过约 30%。非住宅项目开发商必须提供一份就业-住房连接规划，其中包含一份分阶段或住房交付计划，提出项目申请人将如何促进精确规划区域内的住宅开发。该要求的目的是确保任何新办公楼开发须包含住宅开发，以促进更平衡的就业-住房组合。North Bayshore 精确规划也有类似政策，可成为其他就业机会丰富地区未来政策的模板。
- **可负担住房的建设和保护。** 山景城通过了市府低于市场价格 (BMR) 住房计划更新，以增加开发项目中包含性可负担住房的数量，从而产生数百个新的中低收入住房单元。与此同时，市府还采用了一种灵活的现场单元替代方案，允许开发商以推进城市住房目标和超过最低负担能力要求的方式满足 BMR 要求。市府还与圣塔克拉拉县和可负担住房开发商建立了合作伙伴关系，以建造数百套可负担住房，包括面向退伍军人、残疾人、家庭和其他特殊需求人群的住房单元。此外，市府通过了一项全市租金稳定条例，该条例适用于多户出租单元以及活动房屋。
- **费用调整。** 市府通过了可负担住房开发影响费免除政策。市府还通过了对公园土地专用费的修改，以允许通过私人拥有、公众可进入 (POPA) 的开放区实现替代合规，从而符合私人与公众休憩用地的双重规定。市府还修改了公园土地专用费，通过计算每年的费用基数并在提交申请时设定费用金额来提高可预测性和透明度。
- **开发评审流程改进。** 山景城开始在精确规划区域使用“EIR 一致性检查表”，这是一种简化的 CEQA 程序，提供的法律保护比绝对豁免多，成本更低，且审议时间比初步研究更短。此外，市府针对多个可负担住房开发项目采用了 SB35 合规即批精简流程。市府还编制了密度奖励指南，以促进开发商对这一复杂的州法律的理解，从而减少密度奖励项目的不确定性和工作人员审议时间。

由于市府在上一个住房要素更新周期中启动了这些行动，因此这些行动的持续实施未在下文所示的第六周期住房计划中反映。但这些正在进行的行动继续对解决该市的住房需求产生重大影响。

住房目标和政策

本节阐述了山景城的每个住房目标。每个目标都有一系列扶持政策。除了总体规划其他元素中包含的其他目标和政策外，城市决策者和市府工作人员将利用这些目标和政策来指导其履行工作职责。特别是，山景城内的住房开发和其他影响住房的项目必须符合这些目标和政策。

目标 1：增加住房选择的数量和多样性，关注活动点以及有便利设施和服务的适宜行走社区。

为实现这一目标，市府将购买/保留现有住房单元，解决、消除或减少住房建设的制约因素，并建设新可负担住房。

政策：

- 1.1. 确保有足够的住宅用地来满足城市的 RHNA，特别关注交通、就业中心和服务机构附近的精确规划区域。
- 1.2. 通过开发政策和市府补贴可负担住房，鼓励采用各种密度的混合住房类型，以便为不同的人群服务，包括为年轻和成熟家庭、单身、青年专业人士、单亲家庭、老年人以及收入范围广泛的首次和升级购房者服务的租赁和自有单元。
- 1.3. 通过升级现有开发项目、精心设计的新开发项目、改善街景以及提高学校、公园、商品、服务、工作、交通和其他需求的便利性，保持或改善社区的特征和质量。
- 1.4. 维护和改善住房，以满足健康、安全、消防和其他适用的法规和标准。
- 1.5. 定期评估市府的开发标准和审查流程，如有必要，消除针对所有收入水平的优质住房设置的不必要障碍。
- 1.6. 提供激励措施，如降低停车标准和/或降低其他开发标准和费用，以促进中低收入家庭可负担住房开发。
- 1.7. 支持住宅开发所有方面的环境可持续实践，包括能源和水资源效率。
- 1.8. 寻求创新的住房方案，以更好地满足社区需求，如土地信托、中等收入住房、共有产权模式、创新建筑等。

目标 2：创建包容和公平社区，提供可获得的住房援助

为实现这一目标，市府将促进可负担住房的开发和保护，并支持为社会各阶层提供公平和平等的机会。

政策：

- 2.1. 启动和维持各种计划，帮助极低收入、超低收入、低收入和中等收入家庭获得可负担的租房和自有住房
- 2.2. 继续制定具有文化适应力的宣传计划，在居民与反搬迁计划和可负担住房资源之间建立联系。
- 2.3. 在法律允许的情况下，优先向在山景城居住或工作的人提供可负担住房。
- 2.4. 继续就可负担住房工作进行有效沟通，以便在建设包容性社区方面得到广泛支持。
- 2.5. 支持解决在住房销售、租赁和开发过程中出现的歧视和其他公平住房问题的计划。
- 2.6. 支持住房提供者与租房者之间的调解程序。
- 2.7. 鼓励和支持维护/保护和开发可负担住房，为低收入家庭、老年人、发育、智力或身体残疾者、无家可归者、大家庭、过去服务水平不足的社区等提供服务特殊需求人群。

目标3：提供一整套住房机会和服务，以预防、应对和解决搬迁及无家可归问题

为实现这一目标，市府将寻求资助和伙伴关系来增加资源，预防搬迁，并解决无家可归者的住房需求。

政策：

- 3.1. 支持一系列住房解决方案和援助计划，如集体庇护所、安全停车场、临时住房和永久性住房以及个人获得所需住房的途径。
- 3.2. 为社区资源、访问、病例管理和基本服务（食物和其他物品）提供响应性援助和转介。
- 3.3. 与县政府、社区组织、非营利组织、信仰和政府间合作伙伴协调，以帮助无家可归者。
- 3.4. 为因开发、房租上涨和其他因素而搬迁的中低收入居民提供住房解决方案和资源。
- 3.5. 努力保留可负担住房，如 CSFRA 单元、活动房屋和限制性契据住房单元。
- 3.6. 为面临无家可归风险的家庭提供住房，如紧急租房援助和公平住房服务。

目标4：力求成为一个通过资助、倡导、伙伴关系以及社区宣传和参与有效管理住房解决方案的城市

为实现这一目标，市府将寻求当地住房资助，并与合作伙伴一起创造更多住房机会，并以其他方式支持有助于实施市府住房目标和政策的工作。

政策：

- 4.1. 倡导为可负担住房和可负担住房计划提供额外的州、地区和私人资金。

4.2. 促进和支持州和地方在现有住宅中安装节能和可再生能源系统的计划。

4.3. 促进水源保护和雨水控制，包括采用家庭雨水收集系统以及促进雨水控制/用地设计特征和水景美化的激励措施。

4.4. 征求社区和利益相关者对住房问题和住房要素计划实施效果的反馈。

4.5. 建立伙伴关系，以增加城市资源在建设住房和提供服务方面的可用性。

住房计划

为努力实现这四个目标以及实施上述政策，住房要素包括了一系列确定山景城在住房要素规划期间将采取的具体行动的计划。这些计划包括从第五周期住房要素转入的被认为仍相关的计划、为应对当前机遇和挑战而修改的第五周期计划以及新计划。制定这些计划是为了响应住房需求评估（包括公平住房评估（见 **Error! Reference source not found.**）和制约因素分析（见附录 D）结果、从住房利益相关者和公众收到的意见以及环境规划委员会和市议会的指示。

以下每项计划包括：目标说明；市府将采取行动的描述，在住房要素规划周期内实施的具体时间框架；负责实施的市府部门；以及支持实施的针对性资金来源。

1.1 更新《分区条例》以符合州法律

更新《分区条例》，以解决与符合以下州法律和 HCD 指南的相关问题：

- a) 根据 AB 101 (2019) 增加低障碍导航中心的相关规定
- b) 根据《健康和法规》（§ 17000 及以下章节）增加雇员住房的相关规定
- c) 根据政府法规 65852.7，增加允许在所有住宅区建立移动房屋公园的相关规定
- d) 修订条例，添加关于养老院的定义，并将养老院获准为许可用途，不论居住人数多少
- e) 修订条例，删除与合理住房许可相关的不必要调查结果，以消除对特殊需求人群住房的限制（计划 2.3）
- f) 修改条例和/或适用的精准规划，以允许符合 AB2339 权利的紧急避护所。至少这将包括 El Camino Real 精准规划（与附录 E 中用地清单中提供的分析一致）。此外，确定至少一个符合 AB2339 方法论和附录 E 中非空置场地分析的额外场地，并根据需要修改相应分区地区或精准规划。
- g) 确保所有用地的分区和总体规划与住房要素场地清单和储备项目一致。以下区域将被重新划分¹：
 - a. 位于 Evandale Precise Plan 西端的 Leong Drive 和 Fairchild Drive 房产（至少 43DU/ac）——重新分区还将确定哪些地块将拥有必需的社区商业
 - b. 1702 Miramonte、777 Cuesta Drive 以及 1949 Grant Road (至少 30DU/ac)
 - c. Moffett 大道（至少 1.85FAR，约 72DU/ac）——重新分区还将确定哪些地块将拥有必需的社区商业

¹ 重新分区覆盖的地块多于场地清单，以提供额外的住房机会，尤其是在高机会地区。

- d. 677-699 Calderon Ave (至少 30 个 DU/ac) ——要求有社区商业
- e. 山景城交通中心 (至少 75DU/ac) ——此外, 市府将继续与加州火车公司 Caltrain 合作, 促进该地块的住宅开发, 可能结合其他用途

目标和指标:

- 根据需要更新《分区条例》, 以完全满足市府第六周期 RHNA。
- 更新《分区条例》, 以符合最新立法、《政府法规》以及《健康和安法规》

里程碑和时间框架:

- 在 2024 年 3 月 31 日之前通过 AB 2339 分区更新
- 在 2024 年 12 月 31 日前通过总体分区更新
- 在 2025 年 12 月 31 日前通过场地清单中包含的所有用地的分区更新。如果储备重新分区项目在此日期前未获得批准, 将从缓冲中删除这些单元。如果没有剩余缓冲, 则将通过“无净损失”流程来确定其他用地。
- 根据需要每年通过分区更新, 以应对州法律的未来变化 (正在进行中)。

职责: 规划部

潜在资助来源: 开发服务基金 (DSF) 和普通基金

AFFH 计划: 房屋流动性

1.2 取消交通导向区和可负担住房开发以及其他情况下的住宅最低停车场标准

编纂以下停车场标准豁免:

- a. 100%可负担住房开发
- b. 整个 El Camino Real、San Antonio、市中心和东惠斯曼 Whisman 精准规划以及 Moffett 大道总体规划变更区的住宅开发
- c. 符合市府的 TDM 条例规定的强化交通需求管理标准的项目

目标和指标

- 通过减少研究和不确定性来简化审议流程, 并通过取消停车场标准来促进 100%可负担住房开发
- 减少对交通导向区住宅开发的限制, 并加强交通需求管理计划

里程碑和时间框架

- 在 2024 年 12 月 31 日前更新《分区条例》和 (如有必要) 分区或规划修订。
- 在 2026 年 12 月 31 日之前通过强化的交通需求管理标准

职责: 规划部和公共工程部

潜在资助来源: 开发服务基金 (DSF)

AFFH 计划: 房屋流动性

1.3 《审议与更新条例》和精准规划住宅标准

审议开发标准, 以确保其能够反映当代建筑类型, 提高实施的便利性, 并提高跨地区的一致性。

- a) 进行开发原型研究，根据需要更新定义，使规划和地区保持一致，并修订主要地区（包括 R3）的多户开发标准和精准规划，以确保项目能够至少达到允许的密度并且在经济上可行，通过降低实体开发标准使之成为可能。经济可行性和标准的累积效应将成为减少标准的投入。在适当的情况下，根据标准对地块大小进行校准。重点关注对未充分利用的用地具有最大可行性影响的标准，如开放区域、停车场和建筑覆盖。
- b) 编制、评估和完善《分区条例》以外的规定，包括古迹树木保护和公共工程标准和规定
- c) 确保更新分区法规，以反映州法律要求的密度和其他标准（如 SB 478）
- d) 通过 TDM 条例，明确规定所有精准规划和分区区域的居民出行减少方案，并根据需要更新精准规划。通过该条例，研究典型住宅开发的 TDM 要求成本，并允许住宅开发商通过低成本方案实现 TDM 目标。更新分区条例，以允许实施 TDM 的项目减少住宅停车规划，并免除符合强化 TDM 标准的项目的停车规定（计划 1.2）。
- e) 研究在零售区、主要通道和其他可行地点附近的商住两用区域用作允许居住用途的可能性。
- f) 根据位置、规模、可负担性和其他政策目标，确定住宅项目的其他把关者豁免。
- g) 每年至少举行一次把关者会议，可能只限于住宅或住宅混合用途项目，为特定项目的重新分区创造更多机会。
- h) 对 R2 分区的房产进行审查。对于所有的房产重新分区，要么允许密度大于在 SB9 下的典型 R1 物业（至少每个典型地块可有四个单元，加上附属住宅单元 ADU），要么纳入 R3 区。选择纳入 R3 区的地块，应基于积极促进公平住房、交通便利、学校和服务以及其他政策目标。

目标和指标

- 通过更新高度、开放面积、公共可用开放面积、容积率、个人储存空间、路面覆盖率和建筑覆盖率等标准的定义，简化开发审核流程，并确保定义与当代建筑类型以及《分区条例》和精准规划保持一致。
- 通过确保项目能够达到允许的密度并致力于客观的、可量化的、书面的开发标准、条件和政策，以促进和适应场地允许的最大密度的开发，减少政府在多户分区区域 (R3、R4、CRA) 以及四个精准规划区域（El Camino Real、San Antonio、North Bayshore 和东惠斯曼 East Whisman）的规限。
- 通过允许实施 TDM 的项目减少停车来减少政府规限。
- 通过在适当的住宅区建造商住两用空间，扩大小企业的获得机会和渠道。
- 在 R2 区增加住宅区容量，以促进交通和公平住房目标。
- 通过“把关者”流程为具体项目的重新分区创造更多机会

里程碑和时间框架

- 举行年度“把关者”会议，根据市议会的决定，会议可能仅限于或集中于住宅或住宅混合用途项目，并在 2024 年 6 月 30 日前开始接受“把关者”申请
- 在 2025 年 6 月 30 日前进行原型研究并评估《分区条例》以外的标准
- 在 2025 年 12 月 31 日前更新《分区条例》和精准规划，以反映降低的标准和商住两用项目
- 在 2026 年 12 月 31 日前通过全市 TDM 条例

职责： 规划部、社区服务部和公共工程部

潜在资助来源： 开发服务基金 (DSF)

AFFH 计划： 房屋流动性， 获得机会渠道

1.4: 住房配套的宗教和社区集会场所

宗教和社区集会场所占地面积通常较大，并且遍布整个城市，其中有几个位于市内机会最多的社区。该计划将允许在这些用地上建造多户可负担住房。

目标和指标：

- 通过在 El Camino Real 以南的 R 区的非历史性、非营利性、宗教和社区集会场所建造限制性契据可负担住房，在本市机会最多的社区建造更多可负担住房。典型密度将基于对可行的可负担住房原型的分析。
- 目标是到 2027 年，在 El Camino Real 以南的宗教/机构场所至少建造 65 个单元。
- 通过宣传、资助和推广材料等持续行动，激励此类开发项目

里程碑和时间框架：

- 在 2024 年 12 月 31 日前完成分区修订，包括可行的可负担住房项目的密度分析，向可负担住房开发商、非营利和倡导组织以及宗教和社区集会场所物业进行宣传活动；制定标准和激励措施；以及制作不断监察和推广材料。
- 如果未达到 65 个单元的目标，或者这些单元未能继续下去，市府将对这些地块和可负担住房开发商进行进一步的宣传，以确定能够更好地鼓励这些项目和解决政府限制的政策。市府将采用这些政策或其他政策减少对 El Camino Real 精准规划以南的可负担住房的限制。

职责： 规划部

潜在资助来源： 开发服务基金

AFFH 计划： 获得机会渠道

1.5 R1 和 R2 区内的不合规多户住宅开发

更新《分区条例》，以允许取代 R1 和 R2 区内的不合规多户住宅开发项目，保留基础区域内高于容许密度的单元

目标和指标：

- 这为建筑物升级、扩建和结构改造提供了更多灵活性，从而在不减少现场单元数量的情况下延长建筑物的使用寿命
- 在 R1 和 R2 区当前住宅单元密度不合规的多户住宅开发中保留 600 个单元

里程碑和时间框架：

- 在 2025 年 6 月 30 日前，通知房屋所有者拟议《分区条例》更新中关于允许其保留单元的规定
- 在 2025 年 12 月 31 日前完成《分区条例》更新
- 不断监察 R1 和 R2 区确定用地内是否有住宅单元密度不合规，并评估是否达到预定目标

职责： 规划部

潜在资助来源： 开发服务基金

AFFH 计划： 预防流离失所，基于地点的策略

1.6 SB9 DUO 细分

更新分区及细分法规，以允许采用 SB9 DUO（如共管公寓）的双单元细分。

目标和指标：

- 通过对 DUO 开发项目进行细分，促进在该市机会最多的单户社区建造中等收入自有住房单元
- 制定其他经济激励措施，以通过机会细分来建造 DUO
- 解决双单元细分的潜在操作，如所有者冲突或增加/修改请求

里程碑和时间框架：

- 在 2026 年 12 月 31 日前通过《分区及细分条例》修正案

职责： 规划部和公共工程部

潜在资助来源： 开发服务基金 (DSF)

AFFH 计划： 获得机会渠道

1.7. 监察和促进附属住宅单元、初级附属住宅单元和 SB9 开发项目

市府将进行以下额外项目改进以进一步推广这些 ADUs/JADUs：

- a) 开展 ADU/JADU/SB9 监察调查，在建筑许可证申请流程期间从项目申请人处收集数据，以加强对 ADU/JADU/SB9 建造的现有跟踪，提供更多详细信息，如入住状态和入住时的租金水平。
- b) 利用从监察调查过程中收集的数据，以便更好地了解 ADU/JADU/SB9 所服务的收入群体，并为今后改进宣传和教育工作提供信息
- c) 继续跟踪和监察拟议和建设的 ADU/JADU/SB9 开发项目的数量和租金，以及满足 RHNA 每年 30 个单元假设的进度。
- d) 参与圣塔克拉拉县协作组织开发的 ADU 计划和资源中心，其中包括一个全县的 ADU 网站、计划库、指南、焦点故事、计算器和其他工具，以提高人们的认识。为 ADUs 和 SB9 项目提供工作人员帮助和用户友好的工具给公众。

目标和指标：

- 维持或增加典型高资源单户社区的 ADU/JADU 建设，否则可能不会产生全新住房单元，以及改善住宅流动性和获得机会渠道。
- 在规划期间，通过推广、援助和其他工具，建造至少 243 个 ADU/JADU/SB9 全新单元。
- 通过监察和数据收集，确定影响经济适用 ADU/JADU/SB9 建设的阻碍因素，并根据需要减少这些阻碍因素
- 通过预审批的设计资源简化 ADU 和 SB9 开发流程

里程碑和时间框架：

- 在 2024 年 12 月 31 日前实施 ADU 监察调查
- 在 2023 年 12 月 31 日前，用协作组织开发的资源更新市府网页

职责：规划部

潜在资助来源：普通基金

1.8 《公园土地条例》更新

a) 完成第 2 阶段的《公园土地专用条例》更新和《公园和娱乐战略规划》。支持降低收费的分析包括：

- 绿地收购资助最佳实践审议
- 寻求拨款和其他资金来源
- 城市人口密度假设审议
- 通过现有分区规定（例如 POPA）为私人开发提供公共开放空间的机会
- 公共开放空间标准的开发激励措施和例外情况

b) 通过一项 Nexus 研究，将本市的替代费用与其他城市进行比较，纳入新的资金来源、修改估值方法，建立项目入住时全部或部分费用支付的标准，以及其他因素，以采用较低的住宅公园代用费。在通过这些费用之前，重新评估所有住宅费用的累积影响。

这是对在宣传过程中从市场利率房开发商处收到的意见（参见“第 1 章：引言，公众参与”部分）的回应。

目标和指标：通过审议和修订公园土地专用规定，减少住宅开发的制约因素，以维持优质开放空间的使用，同时减少对住宅开发的财务影响。通过 Nexus 研究确定的降低费用和/或通过开发项目获得公园用地信贷的其他方式，将一系列典型住宅项目的货币式公园用地替代费用平均减少至少 20%，从而通过放宽对私人所有、公共可进入（POPA）区域的规模和类型的规定和/或允许为新的人行道和小径提供绿地信用额度来减少费用。

里程碑和时间框架：

- 在 2024 年 12 月 31 日前，采用《公园和娱乐战略规划》（解决预期开放空间需求和长期资助策略）
- 在 2025 年 12 月 31 日前，采用 Nexus 研究、降低收费、替代缓解措施和/或其他计划来降低住宅成本。

职责：社区服务部、公共工程部和规划部

潜在资助来源：公园土地用途基金及海岸地区公园社区基金

1.9 BMR 计划审查

- a) 继续实施 2019 年修订的 BMR 计划，通过为包含性单元提供更多机会来取代收费
- b) 审议 BMR 计划，以评估计划的有效性并根据市府目标确定所需变更以提高有效性，包括以下适当内容：

- 促进山景城可负担住房建设，包括
 - 跨单元类型
 - 特殊需求（包括无障碍单元）和
 - 与城市需求相比的可负担水平
- 评估 BMR 计划是否促进了流动性和机会的获取渠道，以及是否可以进行任何改进以增加流动性和获得机会的渠道
- 根据最佳实践、新法律或非预期计划结果的潜在政策变化。这是对在宣传过程中从市场利率房开发商处收到的意见（参见“第 1 章：引言，公众参与”部分）的回应。
- 指南/政策/程序中的潜在善后工作，以阐明计划要求/促进计划实施。

目标和指标：

- 增加住房的多样性、供应和可负担性。实现 BMR 目标标准，即实现 BMR 现场单元，并与租赁和自有项目的市场利率房相结合。
- 评估最佳实践并进行修改（如有），以提高该计划的有效性，实现市府提供住房以满足一系列住房需求（包括一系列可负担水平、面积和位置的住房）的目标。
- 该计划将作为由市府提供的更大范围住房计划的一部分进行评估，可作为实现市府更多住房要素目标的一种工具，例如满足 RHNA、为大家庭提供住房、为中等收入家庭提供可负担住房、为中低收入家庭提供自有住房的机会以及在全市各地提供住房。该报告将对该计划最初三年的 BMR 单元建设情况，收取的相关费用或通过其他替代缓解策略创造的可负担住房进行分析。该报告将提交给市议会。

里程碑和时间框架：

- 根据目标完成 BMR 第二阶段计划的第一次审议，并在 2023 年向市议会提交第一份审议报告。按照市议会的指示，根据审议结果采取行动。
- 在 2028 年完成第二次审议并向市议会提交第二次审议报告。按照市议会的指示，根据审议结果采取行动。

职责： 住房和邻里关系部和规划部

潜在资助来源： 地方住房基金

AFFH 计划： 房屋流动性，获得机会渠道

1.10. 密度奖励

继续实施《密度奖励条例》中关于密度奖励项目的规定，根据提供的补贴住房数量和类型，按照修订后的第 65915 号政府法规，为供应可负担住房提供奖励。此外，继续在 North Bayshore 和东惠斯曼 East Whisman 精准规划中实施市府的地方密度奖励计划（该计划通过供应更多可负担住房来提供更高的奖励），以及 NOFA 流程（该流程允许对 100% 可负担住房项目提供无限制的密度奖励）。

目标和指标：

- 通过监察和实施新的州立法（如 AB 2334）确保城市法规和程序符合州法律。
- 通过审议和批准符合《州密度奖励法》及其地方规定的项目，维持包含可负担住房的单元建设

里程碑和时间框架： 正在进行中——每年审议可能影响市府密度奖励计划的州立法更新。

职责： 规划部

潜在资助来源： 普通基金

1.11 住房要素用地的无净损失

根据“无净损失”原则，监察和更新用地的可用性，以满足剩余未实现的 RHNA。

如果在任何收入类别中发现不足，确定必要的替代地点。市府将每年报告审议中的项目，以确定是否将任何缓冲减少至 5% 以下。若真如此，市府将启动无净损失重新分区流程。

目标和指标：

- 通过维护满足市 RHNA 的机会用地清单，确保城市 RHNA 有足够容量，并在考虑正在审议的开发项目后，如果缓冲低于 5%，则启动新用地的重新分区流
- 分别说明在本市机会最多的地区，低收入者容量无净损失：El Camino Real 以南和市中心附近（Mariposa 大道、El Camino Real、SR-237、SR-85 和中央高速公路之间）。这个地区的低收入者容量不应低于 830 个单元（比该地区的存量和储备单元少 20%）。

里程碑和时间框架：

- 如果市府收到新建筑开发项目申请，该项目的住房要素用地在给定收入水平下的单元少于（或多于）场地清单中显示的单元（包括储备用地），将暂时从存量中删除这些单元（或添加到存量中）。如果项目获得批准（合规即批项目的建筑许可批准），将正式从存量中删除这些项目（或添加到存量中）。
- 每年更新和报告临时和正式存量。
 - 如果中等收入临时存量缓冲低于 5%，则将一处或多处用地从低收入临时存量转移到中等收入临时存量（优先考虑机会最少的社区），直到中等收入临时存量缓冲至少达到 5%。
 - 如果中等收入正式存量缓冲低于 5%，则从低收入正式存量中转移用地。
 - 如果低收入临时存量缓冲低于 5%，则启动无净损失重新分区流程。
- 对减少住房要素用地单元数量的项目进行必要调查
- 如果正式存量中的单元数量低于 RHNA，则在六个月内对其他用地进行重新分区

职责： 规划部

潜在资助来源： 普通基金

AFFH 计划： 获得机会渠道

1.12 现有住房存量维护

利用现有计划确保现有住房的适当维护，并在需要时支持现有住房开发的改建。

目标和指标：

- 通过法规执行、CSFRA 申请和多户住宅检查计划应对违反住房法规的行为
- 执行 CSFRA 规定，以便在发现违规行为时，限制租金上涨及流离失所对租房者的影响。
- 改建和升级可负担住房开发/CSFRA 单元

里程碑和时间框架：

- 利用包括业主罚款等合规令程序，持续实施和执行法规执行、CSFRA 申请和多户住宅检查
- 在 2024 年 12 月 31 日前，根据 CSFRA，为租房者和业主编制更多关于租房者在增加租金的情况下享有可居住性和安全性权利的宣传和推广材料
- 持续评估经济和资助适用房项目的改进

职责：消防部，法规执行部，住房部，CSFRA

潜在资助来源：普通基金、住房基金、外部资助/伙伴关系

AFFH 计划：预防流离失所，基于地点的策略

1.13. 可持续住房

- a) 实施各种市府可持续和绿色建筑规定，包括市府《绿色建筑和 达成法规》、《园林绿化节水法规》、针对更多可持续建筑的 FAR 奖励规定等。
- b) 鼓励市府工作人员参加会议、培训课程和其他活动，以学习和了解新的绿色倡议和方法。举办内部培训课程，促进部门间在绿色建筑实践方面的合作。

目标和指标：简化绿色建筑审议流程和开发更可持续（具有成本效益和节能）的住房。

里程碑和时间框架：

- 正在进行
- 在规划周期内，培训至少应进行两次 规划周期内应至少进行两次培训

职责：规划部和建筑部

潜在资助来源：普通基金，包括现有培训预算

2.1. 补贴和支持可负担住房计划

提供资金并支持计划，使市府能够为服务不足的人群增加可负担住房的数量，包括：

1. 更深层次的可负担性水平，如极低收入 (ELI) 及以下水平，
2. 为无家可归的社区成员提供支援性住房，如快速安置或永久支援性住房 (PSH)，
3. 提供更大的单元以为更大的家庭提供服务，
4. 有特殊需求的人群，包括各类残疾人，以及
5. 针对中低收入居民的自有住房计划。

目标和指标：

- 向被排除在山景城住房市场外的家庭提供更多住房，例如，由于 HCD 收入水平的增长速度快于寻求 BMR 住房的居民的收入，BMR 价格/租金的计算是否会对获得住房的资格造成障碍
- 为无家可归的家庭建造至少 200 套支援性住房。
- 增加两居室和三居室在市府可负担住房存量中所占的份额。
- 增加中等收入家庭拥有所有权的机会，并向过去被排除的人群推广这些机会

- 增加为特殊需要人群建造的单元数量，并向残疾人支持机构推广这些单元

里程碑和时间框架：

- 资助机会将通过市府的 NOFA 流程和其他计划持续提供。
- 持续评估有特殊需求人群所需的单元，并根据需要和可用情况通过市府的 NOFA 流程提供资助机会
- 工作人员将在住房要素期间评估创新计划，并在适当时将结果提交给委员会。包括作为 2022-2024 年“突破性项目拨款”一部分的研究，以确定和实施可负担住房资助计划、流离失所应对策略和宣传/教育/社区建设工作。可能包括关于可负担住房和流离失所问题的研究会议。研究完成后，如果指示需要进一步研究，则将用 5 年时间制定计划。

职责：住房和邻里关系部

潜在资助来源：普通基金和地方住房基金

AFFH 计划：房屋流动性，获得机会渠道，预防流离失所

2.2 ADU 和 SB9 财政激励试点计划

- a) 继续免除影响费，以促进 ADU 和 JADUS 开发
- b) 试行一项部分补贴建造 ADU 和 SB9 DUO（双重城市机会）成本的计划，以帮助以可负担租金出租的限制性契据住房或无法负担的家庭。该计划可建立在现有的区域计划的基础上。

目标和指标

- 通过免除影响费，继续降低 ADU 的开发成本。
- 支持 ADU 和 DUO 的经济可行性，向希望建造这些单元但没有能力开发这些单元的家庭提供资金
- 通过开发更多的 ADU 和 DUO，增加山景城自然可负担住房或限制性契据经济租赁房的供应
- 通过增加单户住宅区的密度来减轻市场利率房产市场的压力，这些住宅区集中在机会最多的地区。

里程碑和时间框架

- 在 2025 年 12 月前进行需求评估并确定最佳实践
- 在 2026 年 12 月前根据需求评估制定试点计划
- 在 2028 年 12 月前根据目标和指标评估试点计划的持续性

职责：规划部和住房部

潜在资助来源：地方住房基金，区域来源

AFFH 计划：获得机会渠道

2.3 合理便利

执行城市合理便利程序。

目标和指标： 审议和批准修改开发标准的申请，以合理地满足残疾人，包括发育障碍者的需求。

里程碑和时间框架：

- 更新《分区条例》，删除与合理便利申请程序相关的规定或调查结果，这些规定或调查结果会对周围物业或用途产生不利影响。（计划 1.1）
- 在 2024 年 6 月 30 日前制作并提供关于该计划的信息材料。

职责： 规划部

潜在资助来源： 普通基金

AFFH 计划： 房屋流动性

2.4 包容性和公平的可负担住房申请流程

审议 BMR 和 NOFA 申请流程中语言、技术和其他选项的包容性，以减少/消除障碍并进行调整以提高包容性。

目标和指标：

- 消除获得可负担住房的障碍。
- 注意市府可负担住房宣讲会、学术会议、抽签和等候名单的多样化和积极参与。

里程碑和时间框架：

- 增加外联和技术援助，通过消除语言、技术和其他障碍来促进服务不足的社区获得可负担住房。可能采取的行动包括：
 - 提供更多现场可负担住房申请，以克服技术障碍
 - 为潜在申请人提供更多口译服务
 - 审议申请流程中的意外障碍（如社会安全号码）
 - 维护包含性 BMR 单元的单一申请门户，如果制定了区域模型，则评估/实施可负担住房开发项目的单一申请门户
- 规划期间至少评估一次变更的有效性，以保证在等待名单和感兴趣名单上的公平代表性。2028 年 BMR 审议中亦包括此评估。

职责： 住房和邻里关系部

潜在资助来源： 地方住房基金

AFFH 计划： 房屋流动性

2.5 调解和公平住房计划

- a) 资助公平住房教育、执法和咨询，以防止出现公平住房违规行为，并帮助社区成员了解和维护其权利。
- b) 提供财政支持来调解涉及城市居民的住房问题，重点是租房者/房屋所有者调解和防止驱逐。

目标和指标：

- 向租房者和房屋所有者提供信息和法律服务，以支持公平住房。

- 帮助租房者和房屋所有者行使其权利。例如，研究确保租房者获得城市资源和解决房东报复问题的方法。
- 防止驱逐和流离失所。
- 维持住房和驱逐帮助中心，并根据需求进行扩展。
- 利用多元文化参与项目支持跨语言和跨文化群体了解公平住房计划

里程碑和时间框架：

- 每年资助公平住房和调解服务
- 不断提供关于租房者和房屋所有者权利的信息。
- 至少举办一次针对当地居民的年度宣传/教育活动，以及一次针对当地房屋所有者和管理者的年度宣传/教育活动。
- 作为 2028 年 BMR 审议的一部分，通过自我评估流程评估公平住房。

职责： 住房和邻里关系部

潜在资助来源： 普通基金和地方住房基金

AFFH 计划： 房屋流动性，预防流离失所

2.6 积极推进公平住房

按照住房与城市发展部和《州住房要素法》的要求，继续编制和更新市府的公平住房评估，并实施必要行动以消除公平住房选择障碍。

目标和指标：

- 消除公平住房的障碍，提供公平获得住房的机会。
- 通过实施计划 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.11, 2.2 和 4.5，提高本市高机会社区获得可负担住房的机会。
- 除了计划 1.4 中的 65 个单元和计划 1.7 中预计在 El Camino Real 精准规划以南的 120 个单元（基于市府一半的 R1 房产）之外，市府还将制定并采用激励措施和分区，以方便该市 El Camino Real 精准规划以南（教堂除外）将土地用于可负担住房开发商或建造可负担住房的业主。激励措施和分区的目标是开发至少 100 个额外的可负担单元。

里程碑和时间框架：

- 根据住房与城市发展部的要求更新公平住房评估，第一次更新于 2023 年完成，后续更新安装住房与城市发展部的指导进行。
- 根据需要持续实施必要的行动。
- 在 2024 年 12 月 31 日之前制定并采用激励措施和分区变更。如果到 2027 年 12 月 31 日之前没有提出 40 个单元，或者如果这些单元没有进行，市府将进行进一步的外展活动以确定能够更好地鼓励这些项目的政策和解决政府限制。市府将在 2028 年 12 月 31 日之前采用这些政策或其他政策，以减少对 El Camino Real 精准规划以南可负担住房的限制。

职责： 住房和邻里关系部及规划部

潜在资助来源： CDBG/HOME 基金及开发服务基金

AFFH 计划： 房屋流动性，获得机会渠道，基于地点的策略，预防流离失所

3.1 预防无家可归并为无家可归者提供服务

- a) 制定并实施一项策略来支持无家可归者并预防无家可归
- b) 继续与山景城洛斯阿尔托斯社区服务机构 (CSA)、LifeMoves 和为无家可归的社区成员提供服务和/或住所的类似机构合作，例如向该市居民提供财政支持和宣传可用计划。
- c) 参与支持短期庇护所的区域性无家可归者计划以及为山景城的家庭和个人提供住宿的过渡性住房计划。
- d) 根据 AB 2339 允许紧急庇护所的存在（见计划 1.1）

目标和指标：

- 预防家庭无家可归，例如，驱逐现象比过去有所改善
- 为有需要的人提供安全网服务（如庇护所）——维持至少 100 个庇护所或临时住所
- 提供一系列住房选择，将无家可归的家庭转移到永久性住房，包括开发至少 200 个支援性住房单元
- 从无家可归到拥有永久性住房的流动性数据显示，许多家庭从庇护所和临时住房搬到山景城的永久性住房

里程碑和时间框架：

- 在 2024 年 12 月 31 日前制定策略。该策略将涉及预防和应对无家可归问题的关键计划，包括：
 - 为预防无家可归的租房援助或财政援助方案提供资金，市府每年会为这些计划提供资金，以为在市府补贴住房开发项目或 BMR 单元中经历或面临流离失所风险的家庭提供新建住房优惠
 - 为庇护所、临时住房和支援性住房的开发提供资金和激励，包括通过市府基金和联邦基金
 - 建立综合途径，以帮助无家可归的家庭搬到市府补贴的支援性住房单元
 - 创建新的更广泛的伙伴关系，以解决面临无家可归风险的人群，并继续与县府合作，为全县范围内的家庭暴力幸存者，尤其是妇女和儿童的庇护所和床位提供资金。
- 作为年度规划的一部分，每年为 CSA、LifeMoves 和其他合作机构提供支持。
- 通过常规 NOFA 流程或推广市府拥有的网站定期支持永久性住房的开发。
- 有关 AB2339 的时间框架，请参阅计划 1.1

职责： 市经理办公室和住房和邻里关系部

潜在资助来源： 地方住房基金和 CDBG/HOME 基金

AFFH 计划： 预防流离失所

3.2 预防和减少流离失所

防止/减少家庭流离失所，包括移动房家庭，并预防损失自然出现的可负担住房单元。保护和改善现有的可负担住房存量。

目标和指标：

- 通过以下方法预防流离失所：租金稳定、契据限制、住房保护工作、社区所有权模型，以获取/保留至少 50 个仍可负担得起的住房单元（例如，家庭收入的 30% 左右）和/或购买机会法案（OPA）计划。这些措施应该包括一系列单元，比如公寓、移动房屋，以及不同的单元尺寸。驱逐水平不应增加，或最好应降低。
- 通过 SB 330 替换所有租金稳定的单元，并执行优先购买权。在法律上可行的情况下，制定当地的替换要求，以替换被拆除的租金稳定单元——细节有待市议会评估替换要求选项后确定。
- 协助所有符合条件的流离失所租房者获得 SB 330/租房者重新安置援助，以部分减轻流离失所的影响。评估 TRAO 在实现流离失所目标方面的效果，例如能够留在山景城。
- 申请外部资金来源（计划 4.2、4.3 和 4.4）和发展资金合作伙伴关系以投资至少 1000 万美元以通过社区所有权模式支持保护/购买自然可负担住房。
- 为社区所有权模式/结构制定社区所有权行动计划，与社区合作伙伴一起解决传统可负担住房无法满足的住房需求，并参与保护和收购活动。该行动计划将确定市府和其他组织的责任，制定一个时间表，以便在两年内完成收购，具体取决于资金机会的时间安排和其他组织责任的履行情况。
- 通过住房和驱逐帮助中心帮助租房者了解其住房权利（计划 2.5）。
- 通过定期网络研讨会（计划 1.12 和 2.5），告知房屋所有者其在 CSFRA、MHRSO 和相关州法律下与正当理由驱逐和可居住性相关的责任
- 通过多户住宅检查计划（计划 1.12）定期执行法规，维护自然出现的可负担住房的可居住性。
- 向流离失所居民提供福利和重新安置援助，以部分减轻流离失所的影响，目的是在 SB 330 届满前制定一项预防流离失所的综合策略。可能包括以下策略：
 - 临时搬迁
 - 行使优先购买权的实际方案
 - 获得可负担住房的途径
 - 保护“自然可负担”住房
 - 与拥有空置“自然可负担”住房开发项目的所有者建立联系
- 研究修订《移动房屋租金稳定条例》(MHRSO)，使允许的租金上涨与对移动房屋公园进行租金控制的可类比司法管辖区一致或更低。
- 在规划期间协助保护至少两个自然出现可负担住房项目，并致力于保护更多自然出现的可负担住房项目，以便在保护单元的同时，又为流离失所居民创造可行的空间。为社区团体提供有关潜在收购/保存机会的支持。

里程碑和时间框架：

- 继续执行《租客流离失所援助条例》、《社区稳定和公平租金法》(CSFRA)、《移动房屋租金稳定条例》、《共管公寓改造条例》及相关的州租房者保护法
- 在 2025 年 6 月 30 日之前制定社区所有权行动计划。

- 在 2025 年 3 月 31 日之前研究对 MHRSO 进行关于允许的租金上涨和采用（如果由市议会指示）的更新
- 在 2024 年 12 月 31 日之前评估 TRAO 的有效性。
- 在 2025 年 12 月 31 日前制定保护可负担住房的资助策略。
- 作为流离失所应对策略项目的一部分，2023 年向市议会提出反流离失所策略，包括当地再安置规定和社区所有权模式和购买机会法（OPA）计划。通过优先购买权规定、流离失所居民住房优惠、与开发商合作开发流离失所居民替代单元，以及在 2028 年前制定的住房单元保护规划，制定综合潜在“流离失所替代方案”。
- 在规划期间，确定资金支出目标，以协助保护至少两个自然出现可负担住房项目

职责：住房和邻里关系部和规划部

潜在资助来源：地方住房基金和 CDBG/HOME 基金

AFFH 计划：基于地点的战略，预防流离失所

4.1 精简开发和受理修订

实施受理程序和技术改进，缩短规划和建筑许可证审议时间，以解决工作人员审议时间带来的限制。

- a) 审议和更新市府可负担住房 NOFA 流程，以改善内部协调和沟通（例如，住房部、规划部与其他部门之间的协调以及规划部与其他部门的内部流程）以及与申请人的协调和沟通。鼓励可负担住房开发商与外部资金来源合作，以最大限度地利用城市地方资金。审议的最初步骤包括进行额外的开发商圆桌会议、收集顾问建议以及审查其他公共机构的最佳实践。此外，市府将通过利用每个部门和司受过训练的工作人员参与开发审阅及建筑许可流程和利用精简流程便利，继续在审议过程中促进和支持 100% 的可负担住房开发。工作人员将接受专门关于可负担住房项目的流程、要求、时间表和融资方面的培训。这是对在宣传过程中从可负担住房开发商收到的意见的回应（参见第 1 章：引言，公众参与部分）的回应。
- b) 审议开发和开发后流程、时间表和审批机构级别，以简化许可流程。采用改善内部协调和员工工作能力的程序。这是对在宣传过程中从市场利率房开发商处收到的意见（参见“第 1 章：引言，公众参与部分”）的回应。
- c) 在已完成的建议（如修订项目协调委员会程序、更新申请表、申请不活跃政策和设立许可证导航员职位）的基础上继续实施 2021 年开发审议评估（“矩阵研究”）。
- d) 购买其他工具和软件，以改善开发审议、住房供应监察、资金管理、数据和审批透明度以及供工作人员和公众使用的住房开发所涉及的其他流程。

此外，计划 1.3 将通过提高影响住宅开发标准的一致性、透明度和相关性来简化开发审议流程。

目标和指标：

- 通过简化资金审批流程、优先处理工作人员审议、利用州级简化程序（如 SB35），促进建设至少 1,100 个 100% 可负担住房开发单元。
- 通过流程和审批机构修订，减少重新提交的次数和缩短申请完成与审批之间的时间。
- 确定有资格获得合规即批的多户住宅项目的门槛。
- 减少精准规划中需要市议会听证的合规项目数量。

- 通过在线公布特定项目的费用，使市府管理机制完全符合新的透明度立法。
- 通过实施 2021 年矩阵研究，改进开发审议流程。

里程碑和时间框架：

- 尽快使市府管理机制完全符合透明度规定。
- 在 2024 年 6 月 30 日前审议和更新 NOFA 流程。
- 在 2026 年 12 月 31 日前更新《分区条例》流程和审批机构
- 实施以下 2021 年矩阵研究建议：
 - 在 2024 年 12 月 31 日之前实施建筑、规划和公共工程 (ProjectDox) 在线许可系统
 - 在 2024 年 12 月 31 日之前简化本市与开发审议相关的咨询服务合同流程
 - 在 2024 年 12 月 31 日之前创建并发布正式的规划应用进程审议时间表并跟踪执行情况
 - 在 2024 年 12 月 31 日之前标准化与开发许可相关的意见函，以提及采用的规范、设计标准，并包括工作人员/申请人的复选框
 - 在 2025 年 12 月 31 日之前在市府网站上为公众扩展城市的 GIS 系统
 - 在 2025 年 12 月 31 日之前创建一个数据显示界面，其中包含开发审议过程的历史和当前绩效指标
 - 在 2024 年 12 月 31 日之前创建一个数据显示界面以实施矩阵研究建议
 - 在 2024 年 12 月 31 日之前进行发展服务基金费用研究并根据结果更新总收费表
- 购买已确定的额外软件和工具。

职责： IT 部、财务部、住房部、建筑部和规划部

潜在资助来源： 普通基金、开发服务基金和地方住房基金

AFFH 计划： 房屋流动性，获得机会渠道

4.2 联邦、州和地区政策举措

- a) 倡导、提议和制定立法，以提高开发可负担住房、预防流离失所和消除获得住房障碍的能力。
- b) 支持区域资助措施，以支持可负担住房。

目标和指标：

倡导：

- 支持开发可负担住房、预防流离失所和消除获得住房障碍的州、联邦和地区政策。
- 州法律变更，允许对办公楼和其他创造就业用途的影响费进行评估，以说明住宅用途对基础设施和服务的影响，因为新创造就业的开发创造了对新住宅开发的需求。
- 支持市府反流离失所目标的长期反流离失所措施
- 新增州资助，以支持市府的可负担住房新建设、保护和改建储备。
- 支持市府 RHNA 目标的区域资金，以用于低收入、超低收入和极低收入住房单元的以及市府在单元保护/改建方面的工作。

里程碑和时间框架：

- 参与 2024 年区域住房资助措施的规划过程，并支持此类措施。
- 持续监察联邦和州立法，并在适当时提交支持函。
- 在市议会指示下提出立法建议，特别是关于上述目标。
- 监察可能影响山景城流离失所预防工作的 SB 330 变更，并游说采取适当的反流离失所措施。
- 酌情申请州资助计划。

职责：市经理办公室、住房部、社区部和规划部

潜在资助来源：普通基金和地方住房基金

AFFH 计划：房屋流动性，预防流离失所

4.3 用于补贴住房的财政支持

- a) 审议新收入来源和现有收入来源的增加，以满足极低收入至中等收入人群的住房需求，包括增加办公楼开发的住房影响费，并定期考虑更新费
- b) 执行资产管理以确保贷款还款。
- c) 优先为低收入和有特殊需求的人群（如家庭和无家可归者）提供资助机会。
- d) 提供约 4000 万美元，用于资助可负担住房和有特殊需求的住房单元。
- e) 如果没有实施区域措施，则制定地方税收投票措施，以为可负担住房提供资金。

目标和指标：

- 补贴可负担住房，特别是低收入家庭、无家可归者和家庭的住房，并有效地管理住房基金。
- 为无家可归的家庭建造至少 200 套支援性住房。

里程碑和时间框架：

- 在 2025 年前完成对新资金来源的评估；在规划期间至少进行一次分析，以更新现有的可负担住房费用。

职责：住房和邻里关系部

潜在资助来源：地方住房基金

AFFH 计划：房屋流动性，获得机会渠道

4.4 支持可负担住房的伙伴关系

与私营部门、慈善机构和公共机构合作，引入额外的资金来源，以支持山景城的一系列可负担住房机会。

目标和指标：

探索与其他公共机构和外部合作伙伴的伙伴关系，以利用资金并增加获得可负担住房计划的机会。特别是，探索“规划性伙伴关系”，以便为一系列项目筹集资金，从而为市府的可负担住房储备提供更大的确定性。这些合作伙伴可能包括：

- 圣塔克拉拉县

- 圣塔克拉拉县房屋管理局
- 山景城私人雇主
- 硅谷住房信托
- 山景城慈善机构
- 山景城私人住宅及商业开发商

增加可用于可负担住房保护、改建和建设的资金，以弥补预期的资金缺口，实现市府针对低收入、超低收入和极低收入住房单元的 RHNA 目标。

里程碑和时间框架：不断发展与合作机构和私人慈善机构的关系，寻找机会为可负担住房筹集更多资金。

- 获得足够资金以支持已确定的近期储备项目（到 2025 年，总额可能超过 6600 万美元），以及获得额外资金以支持实现市府针对低收入、超低收入和极低收入住房单元的 RHNA 目标。
- 获得保护和改建项目所需的额外资金，以满足市府的反流离失所目标，到 2028 年，总额可能超过 5000 万美元。

职责：住房和邻里关系部

潜在资助来源：普通基金

AFFH 计划：获得机会渠道，基于地点的策略，预防流离失所

4.5 与可负担住房开发商的伙伴关系

使市府拥有的土地可用于可负担住房开发，促进和/或资助可负担住房项目，并鼓励现场或附近的设施，以满足广泛的居民需求和社区建设机会（如儿童保育）

目标和指标：

- 与补贴住房开发商合作，推进可负担住房优先开发项目，包括但不限于以下地点：
 - 89 W. El Camino Real、96 W. El Camino Real 和 1012 Linda Vista Avenue，这些项目目前已经向市府提交了 NOFA 申请，正在接受 NOFA 和规划审查。市府已将为这些地点提供的资金纳入其未来五年预估的可负担住房支出的一部分。
 - 57-67 E. Evelyn，由 Charities Housing 所有，毗邻如下所述的 87 E. Evelyn。工作人员计划与慈善机构合作，以确保这两个地方的总体规划，并确保这两个地方持续保持类似的密度。该地点也将完全面向 80% AMI 或更低（大多数低于该 AMI 水平）的可负担单元。市府已将为这些地点提供的资金纳入其未来五年预估的可负担住房支出的一部分。
- 利用一系列资金来源（包括土地专用费用）来降低可负担住房开发成本，从而促进可负担住房开发，包括但不限于以下地点：
 - 87 E. Evelyn: 市府已签订了一份地面租赁合同，可选择从 VTA 购买该地块。市府预计将在 2023 年行使购买权并选择可负担住房开发商。根据市议会的指示，该地块将被开发为 100%可负担住房项目，单元在 30% 至 80% 的 AMI 之间，包括支援性住房单元，每英亩至少有 75 个单元。

- 位于 87 E. Evelyn 的临时安全停车场计划为房车居住者提供过渡规划和支持。尽管市府正在开发这个前停车和乘车场地，该场地目前正被用于临时安全停车场计划。未来选定的开发商——与市府协调——将被要求评估房车居住者的潜在选择，如搬到另一个安全停车场，在山景城或附近城市寻找可负担住房，和/或在项目完成后住在 87 E. Evelyn。
 - 1255 Pear Avenue: 该地块将专供市府使用，作为市价项目低于市场价住房计划的开发商提议的替代缓解措施的一部分，该项目已包含在项目的批准条件中。征地用地将用于市场价单元的施工阶段。一旦市场价格单元完成，市府将启动 RFP 流程以选择可负担住房开发商（预计在三到四年内启动）。据估计，该地块可容纳 100-140 个可负担单元，具体取决于单元大小。
 - Middlefield 公园专用地块，其中包括两个预计能够共同容纳 338 到 380 个单元的地块，具体取决于单元大小。当 Middlefield 公园总体规划的首批建筑许可被取消时，这些地块将根据本市的低于市价准则专门用于本市。这些地块将用于 100% 可负担住房。预计市府将在未来一到两年内收到这些地块。届时，市府将确定具体的可负担住房优先事项，并选择合格的可负担住房开发商合作伙伴。
 - North Bayshore 专用地块，其中包括六个地块，其中三个将专用于住房要素期间。根据本市的低于市价准则，当第一批建筑许可证抵达 North Bayshore 总体规划的相应阶段时，这些地块将专用于本市（市议会考虑将于 2023 年 6 月批准总体规划）。这些地块将用于 100% 可负担住房。市府将确定具体的可负担住房优先事项，并选择合格的可负担住房开发商合作伙伴。
- 通过 BMR 计划或通过开发一个或多个城市拥有的地块，在市中心开发至少 65 套额外的可负担住房。
 - 创建便利设施和社区建设机会优先清单，以鼓励社区内或附近的可负担住房开发

里程碑和时间框架：

- 适当时，与可负担住房开发商合作，在市府拥有的土地上开发可负担住房。
- 确定达到 65 个单元所需的剩余市中心可负担住房，并在必要时指定市中心拥有的地块，并在 2027 年 12 月 31 日之前为可负担住房开发商发布 RFP。

职责： 住房和邻里关系部

潜在资助来源： 地方住房基金和 CDBG/HOME 基金。

AFFH 计划： 获得机会渠道

4.6 与雇主的伙伴关系

- a) 研究在划为办公楼用途的土地上建造短期员工住房的机会，并在可行的情况下实施
- b) 创建与主要雇主（包括大型公共实体）的合作框架，以提供工薪阶层住房（可能在办公楼用地上建设）

目标和指标

- 创造新住房机会，并通过新员工住房减少租赁住房供应的压力
- 与学区、医院区和主要私人雇主建立伙伴关系，以帮助改善其员工的住房和生活质量

里程碑和时间框架

- 分析法律约束机制、与州法律（如 AB 2011 和 SB 6）的一致性，并考虑短期员工住房的土地使用框架
- 在 2025 年 12 月 31 日之前，与至少五个主要雇主会面，讨论工薪阶层住房（永久和短期）的机会和限制，制定政策建议并提交给委员会

职责： 规划部，市经理办公室，市律师办公室

潜在资助来源： 普通基金

AFFH 计划： 获得机会渠道

4.7 社区参与

在开发审议流程期间，市府工作人员将通过信函和讨论，鼓励和促进住房开发商与社区团体和其他组织就其拟议项目进行沟通和共享信息。市府工作人员将提供便利，如：

- 提供社区团体和其他组织的联系信息，这些团队和组织可帮助宣传项目，包括特殊需求团体（租房者、英语能力有限者、残疾人、无家可归者、老年人）和针对特殊需求目标推广单元
- 继续准备和执行听证会所需的邮寄通知
- 继续维护市府电子邮件通知系统，以便利益相关者能够获得重大项目的最新信息
- 遵守公众集会的法定限制规定

市府将继续在其网站上提供有关即将进行的开发项目信息，并提供主要工作人员的联系信息。

当项目促使租房者流离失所时，市府将继续执行《租客流离失所援助条例》。

目标和指标：

- 让社区了解拟议项目
- 向开发商提供机会交流项目细节，以便 a) 在社区选出倡导者，b) 公开市府对项目的权限限制
- 为相互接受的开发变化创造机会，促进社区信任并改善结果
- 确保租房者在遵守《租客流离失所援助条例》的前提下，尽早得到有关流离失所可能性的明确沟通，并在必要时提供西班牙语、中文（普通话）和俄语的翻译服务。

里程碑和时间框架：

- 到 2023 年 12 月 31 日，市府将为一系列社区团体和其他组织建立联系，并建立维护这些联系的程序
- 市府将继续支持社区参与和开发透明度，并将改善已确定的资源和流程。

职责： 规划部和住房部

潜在资助来源： 普通基金

AFFH 计划： 获得机会渠道

4.8 学区协调

向城市服务各学区提供一份住房要素副本。与各学区共享新住宅开发的信息，包括单元数和卧室数以及人口统计学信息。

目标和指标：通过与各学区共享住宅开发信息来支持学区规划

里程碑和时间框架：

- 在采用后一个月内共享一份住房要素副本。
- 每年与各学区共享开发信息。

职责：规划部

潜在资助来源：普通基金

4.9 供水和下水道服务协调

向供水和下水道公用设施工作人员提供一份住房要素副本，并确保其理解必须优先为市府低收入 RHNA 的住房开发项目提供连接服务。

目标和指标：确保供水和下水道连接可用于解决 RHNA 问题

里程碑和时间框架：在采用后一个月内共享一份住房要素副本

职责：规划部

潜在资助来源：普通基金

4.10 市议会目标设定

将市府年度监察和审议流程中获得的住房要素计划和建议纳入市议会的目标设定流程。在整个规划期间，确保住房要素和其他总体规划元素之间的一致性。

目标和指标：实施住房要素中的主要计划

里程碑和时间框架：年度

职责：规划部，市经理办公室

潜在资助来源：普通基金

4.11 年度监察和报告

根据《政府法规》第 65400 条，每年审议住房要素，并将结果提交给规划于研究办公室和 HCD。

目标和指标：通过在规划期内每年完成并提交年度报告，确保遵守州报告要求

里程碑和时间框架：年度

职责：规划部

潜在资助来源：普通基金

进度表

日期	计划/任务	责任归属
短期	- 4.1: 遵守新透明度规定，在市府网站上公布所有分区、开发标准和费用	建筑
	- 4.8: 与各学区共享一份更新住房要素副本	规划
	- 4.9: 与供水/下水道设施工作人员共享一份更新住房要素副本	规划
2023 年 12 月	- 1.7: 用协作组织开发的资源更新城市网页	规划
	- 1.9: 完成 BMR 第 2 阶段计划的首次审议	住房
	- 2.6: 公平住房更新评估	住房
	- 3.2 向市议会提出流离失所应对策略。	住房
	- 4.7: 编制和维护社区参与的联系入列表	住房和规划
2024 年 3 月	- 1.1: AB 2339 分区条例更新	规划
2024 年 6 月	- 1.3: 制定把关人时间表并开始接受把关人申请	规划
	- 2.3: 制作和分发合理便利信息材料	规划
	- 4.1: 审议和更新 NOFA 流程	住房和规划
	- 4.1: 实施电子审议软件	建筑，规划
2024 年 12 月	- 各项分区条例更新： <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1: 更新《分区条例》以符合州法律 ○ 1.2: 取消交通导向区、可负担住房开发及其他情况下的住宅最低停车场标准 ○ 1.4: 住房配套的宗教和社区集会场所 	规划
	- 1.7: 实施 ADU 监察调查	规划
	- 1.8 采用《公园和娱乐战略规划》	社区服务
	- 1.12: 向租房者和房屋所有者宣传租房者在 CSFRA 下的权利	住房
	- 2.6: 开发和采用奖励及分区修改 (AFFH)	规划
	- 3.1: 制定预防无家可归并为无家可归者提供服务的计划	住房部和市经理办公室
	- 3.2: 2024 年 12 月 31 日前评估 TRAO 的有效性	住房
	- 4.1 实施以下 2021 年矩阵研究建议：	IT、财务、建筑和规划

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 实施在线许可系统 (ProjectDox) ○ 简化市府的顾问服务合同程序 ○ 建立并公布正式的规划申请审查时间表 ○ 规范与开发许可有关的意见书 ○ 创建数据显示界面以实施矩阵研究的建议 ○ 进行开发服务基金收费研究并更新总收费表 	
	- 4.2 参与 2024 年地区住房资助措施的规划过程	市经理办公室
2025 年 3 月	- 3.2: MHRSO 更新	住房
2025 年 6 月	- 1.3: 开展住宅标准原型研究	规划
	- 1.5: 通知业主有关分区条例的不合规密度更新	规划
	- 3.2: 制定社区所有权行动计划	住房
2025 年 12 月	- 1.1: 将重新分区场地包括在场地清单中	规划
	- 各项分区条例更新: <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3: 审议和更新条例和预案的住宅标准 ○ 1.5: 不符合规定的 R1 和 R2 多户型开发项目 	规划
	- 1.8 采用减免费用、替代缓解措施和/或其他方案来降低住宅开发成本	规划
	- 2.2: 对 ADU 和 SB9 财政激励试点计划进行需求评估	住房
	- 3.2 制定保护可负担住房的资助策略	住房
	- 4.1 实施以下 2021 年矩阵研究建议: <ul style="list-style-type: none"> ○ 为公众扩展 GIS 系统 ○ 创建具有历史和当前绩效指标的仪表盘, 用于开发审议过程 (IT、住房、建筑和规划) 	住房
	- 4.3 完成新资金来源评估	住房
	- 4.4: 获得资金, 以支持已确定的近期储备项目	住房
	- 4.6: 与主要雇主会面, 以就工薪阶层住房进行合作	规划
2026 年 12 月	- 2.2: 根据需求评估制定 ADU 和 SB9 拨款试点计划	住房
	- 各项分区条例更新 (规划, 除非下文另有规定): <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.2 和 1.3: TDM 条例 (公共工程) ○ 1.6: SB9 DUO 细分 (公共工程) ○ 4.1: 审议《分区条例》流程和审批机构 	规划, 除非另有说明

2027年12月	- 3.2 研究 MHRSO 更新	住房
	- 1.4 对 ECR 住房南部的可负担住房进行宣传并采取额外政策	住房
	- 4.5 确定所需的剩余市中心可负担单元和/或发布 RFP	规划和公共工程
2028年12月	- 1.9: 完成第二次 BMR 第 2 阶段计划, 包括: <ul style="list-style-type: none"> o 2.4: 评估增加公平获得住房的工作的有效性。 o 2.5: 对公平住房实践进行自我评估。 	住房
	- 2.2: 评估 ADU 和 SB9 拨款试点计划的持续性	住房
	- 2.6: 如不达指标 (AFFH), 开发和采用额外奖励及分区修改	规划
	- 3.2 制定全面的“流离失所替代方案”战略	住房
	- 4.4 确保额外的资金实现市府的反流离失所目标	住房
	- 2.1: 根据研究和发现, 制定创新住房解决方案计划	住房
2029年12月	- 2.1: 根据研究和发现, 制定创新住房解决方案计划	住房



第 4 章

量化目标

第 4 章：量化目标

《州住房要素法》要求每个管辖区为住房要素规划期制定量化目标。量化目标与区域住房需求分配 (RHNA) 不同，因为其不仅包括按家庭收入水平建造新住房单元的目标，还包括改建住房单元以及保护住房单元的目标。此外，地方管辖区根据其对住房要素规划期间可实现的目标的现实评估，设定量化目标。因此，住房建设的量化目标可能不同于当地管辖区在同一规划期内新住房单元的 RHNA。两者的区别在于，RHNA 要求市府提供足够的土地，并进行适当的分区，以容纳目标数量的住房单元建设，而住房建设的量化目标代表当地管辖区在考虑市场条件、财政资源和其他因素的情况下预计建造、改建或保留的住房单元数量。下表 1 显示了山景城在即将到来的住房规划阶段的量化目标。

建设

从附录 E 中可以看出，市府 RHNA 的很大一部分都是通过已拟议的项目来满足。这些项目可分为两个主要“时间”组：单个项目和总体规划。归属于总体规划的单元数量跨越了为期八年的整个 RHNA 周期。然而，市府可合理预计，单个项目数量将是目前拟议数量的两倍，这是基于这些项目包括过去四年左右的申请项目这一事实。根据这一计算（总体规划加上两倍的单个项目），市府可合理地将新建目标定为约 3,700 个低收入 (LI) 住房单元、750 个中等收入 (MI) 住房单元和 9,550 个中等收入以上 (AMI) 住房单元。

根据市府的 BMR 包含性计划，一些超低收入 (VLI)、LI 和 MI 住房单元预计将纳入市场利率房项目。

大部分极低收入 (ELI)、VLI 和 LI 住房单元均通过由非营利组织开发的 100% 可负担住房项目提供。ELI、VLI 和 LI 住房单元的目标比例是基于 100% 可负担住房储备项目中的此类已知单元的翻倍数量（如上所述）。

这些单元的建设主要依赖于包括市府在内的许多公共和私人来源的补贴。市府的可负担住房建设目标则是依赖于通过现有收费持续提供的资金，以及市府将寻求的额外资金来源。住房要素包括为获取该资金而需要执行的计划，例如：

- 1.9（BMR 计划审议）
- 4.2（联邦和州政策倡议）
- 4.3（用于补贴住房的财政支持）
- 4.4（支持可负担住房的伙伴关系）

改建

市府希望开展重大的住房保留活动，以保护市内的自然可负担住房，其中很大一部分需要改建。然而，这项工作还需要额外的资金来源，因此，尽管需求显著较大，但仍为改建项目确定了适度的目标。

保护

尽管应注意市府在上述保护自然可负担住房方面所作的努力，但由于市府现有的限制性契据可负担住房存量不在住房要素期间改造为市场利率房的时间范围内，因此没有关于限制性契据住房单元保护的描述。

表 1：第六周期的新建设、改建和保护量化目标

收入类别	极低	超低	低	中等	中等以上	总计
建设	750	1,700	1,250	750	9,550	14,000
改建	25	50	50	25	0	150
保护	0	0	0	0	0	0