

# 具集会用途的经济适用房

社区会议——2021年8月19日

Brent Carvalho, 项目经理, 规划师



*Planning, Building and  
Code Enforcement*



# 议程

---

- 下午6:05 简介
- 下午6:10 项目概述和背景
- 下午6:30 公开讨论
- 下午7:45 总结

# 可负担的经济适用房是...

一个家庭能够支付的住房，同时还有剩余的钱用于其他必需品，如食品、交通和医疗保健。这意味着什么被认为是“可负担的”取决于一个家庭的收入。

收入类别	最高收入	平均租金	
		一居室	两居室
极低收入 (30% AMI)	\$37,900	\$849	\$955
非常低收入 (50% AMI)	\$63,200	\$1,416	\$1,592
低收入(80% AMI)	\$89,750	\$2,266	\$2,548
中等收入(100% AMI)	\$113,300	\$2,832	\$3,185
中等收入 (120% AMI)	\$135,900	\$3,399	\$3,822



# 什么是流离失所？ 对谁的影响比较大？



## 定义

**流离失所**是指一个家庭由于他们无法控制的原因而必须搬出他们的家。

**城市绅士化**是指历史上缺乏投资的社区通过房地产投资和新的高收入居民迁入而发生变化。城市绅士化往往与流离失所有关。



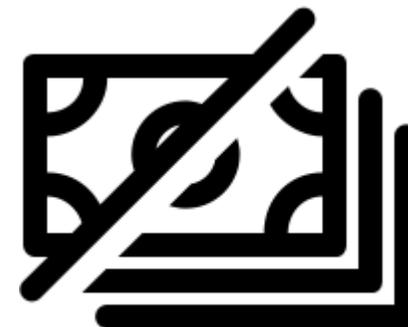
# 流离失所有负面影响



教育问题



获取机会



家庭财务



心理健康



种族隔离



老年人



## 3 P原则： 建设（Production）、保持（Preservation）、保护（Protection）

1. 建设新的经济适用房
2. 保持现有的经济适用房，以及
3. 保护快速变化的社区中的居民。



# 正在进行的战略

## 建设新的经济适用住房：

- 通过了一个包容性的住房条例
- 确立了五年内新建10,000套经济适用住房的目标
- 通过了措施E，这是一个新的资金来源，用于开发和保护经济适用住房。



# 正在进行的战略

## 保持现有的经济适用房：

- 对市或县拥有的土地的长期地租采用经济适用住房的承保标准。
- 在HOPE项目社区资助部分强化法规执行



## 正在进行的战略

### 保护快速变化的社区居民：

- 更新了公寓租金条例
- 制定了租户保护条例
- 制定了Ellis法案条例
- 制定了住房平等支付条例





“我来是因为我是一名工人，我相信每个人都有住房权，作为工人，我们有权利让城市知道我们需要什么，想要什么，以及应该得到什么。”

“圣何塞是我们的城市——我在这里上学，在这里工作，也希望我的女儿们也能在这里成长和生活，尽管可能在Los Baños居住在可负担范围。”



# 项目目标

- 修改总体规划和分区条例，允许在被指定为公共/准公共的土地上开发100%的契约限制的经济适用房，如果该场地用于集会使用并符合其他具体标准。
- 增加或更新与集会使用有关的定义
- 其他小的修改，要确保一致性和清晰性
- [链接到总体规划图](#)

# 总体规划

- San Jose 2040愿景展望，目前的总体规划于2011年通过。
- 开发章程规范了开发的地点、时间和方式

# 分区条例

- 最初的分區條例于1929年通过，并经过多次修订
- 设定开发标准，如建筑高度和后退距离。

# 100%受限制的可负担契约

---

- 这指的是房产契约中包括要求所有住宅单位在特定时期内以特定的可负担水平出售或出租的文字。 负担能力水平是由国家或资金来源确定的。



# 集会用途

---

- 这是人们可以为了一个共同目的聚集在一起的一种土地用途，。
- 集会用途的例子是礼拜场所，私人俱乐部或旅馆，以及剧院。

# 公共/准公共（PQP）

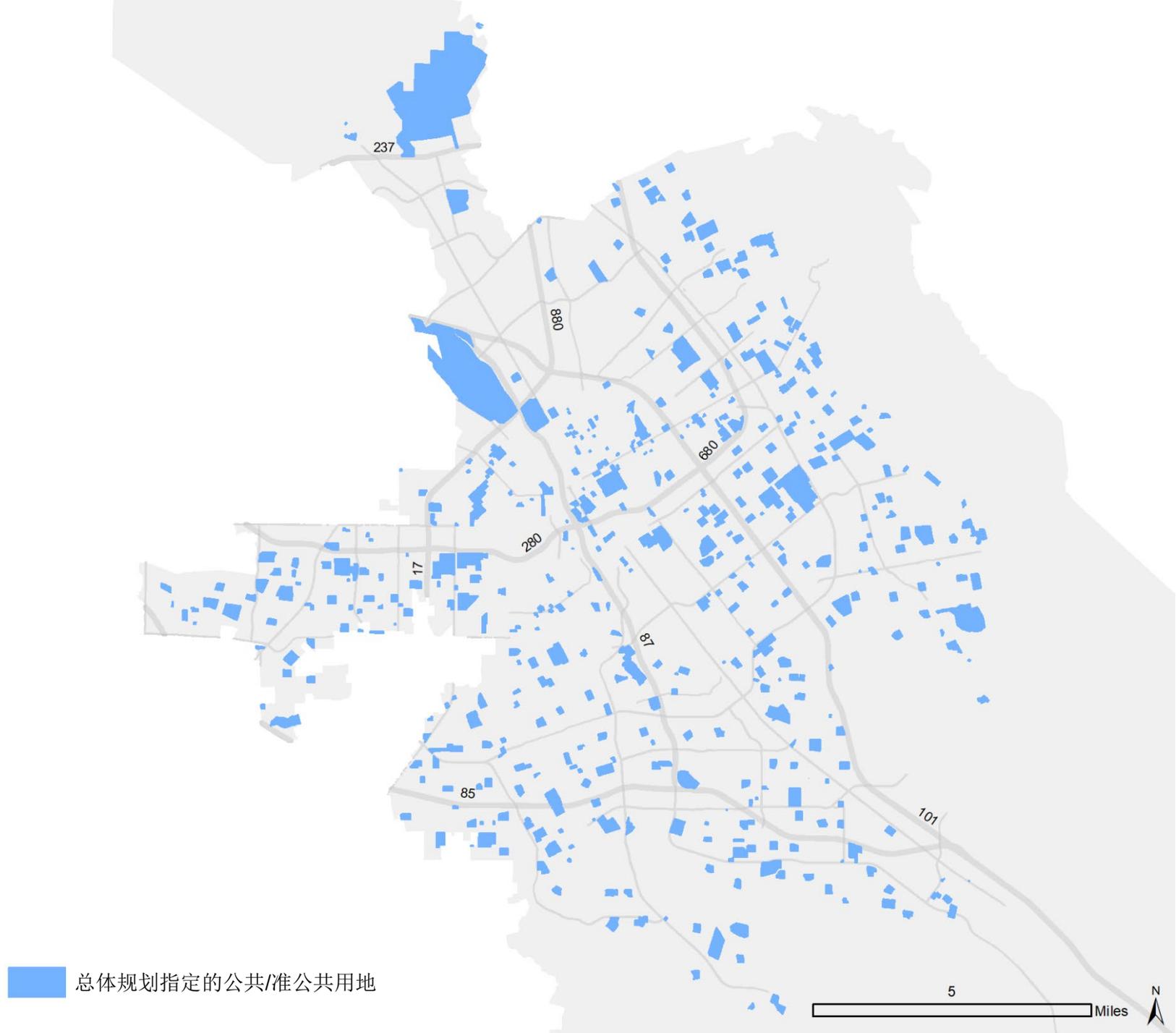
---

- 这是 "[圣何塞2040年愿景总体规划](#)" 中的一个土地使用规定。拥有此名称的土地主要用于公共服务，可以作为商业企业或公共服务或机构来经营。
- 这包括学校、图书馆、博物馆、机场、消防站、会议中心、政府办公室，以及其他类似的公共导向或机构用地。



# 圣何塞的PQP土地

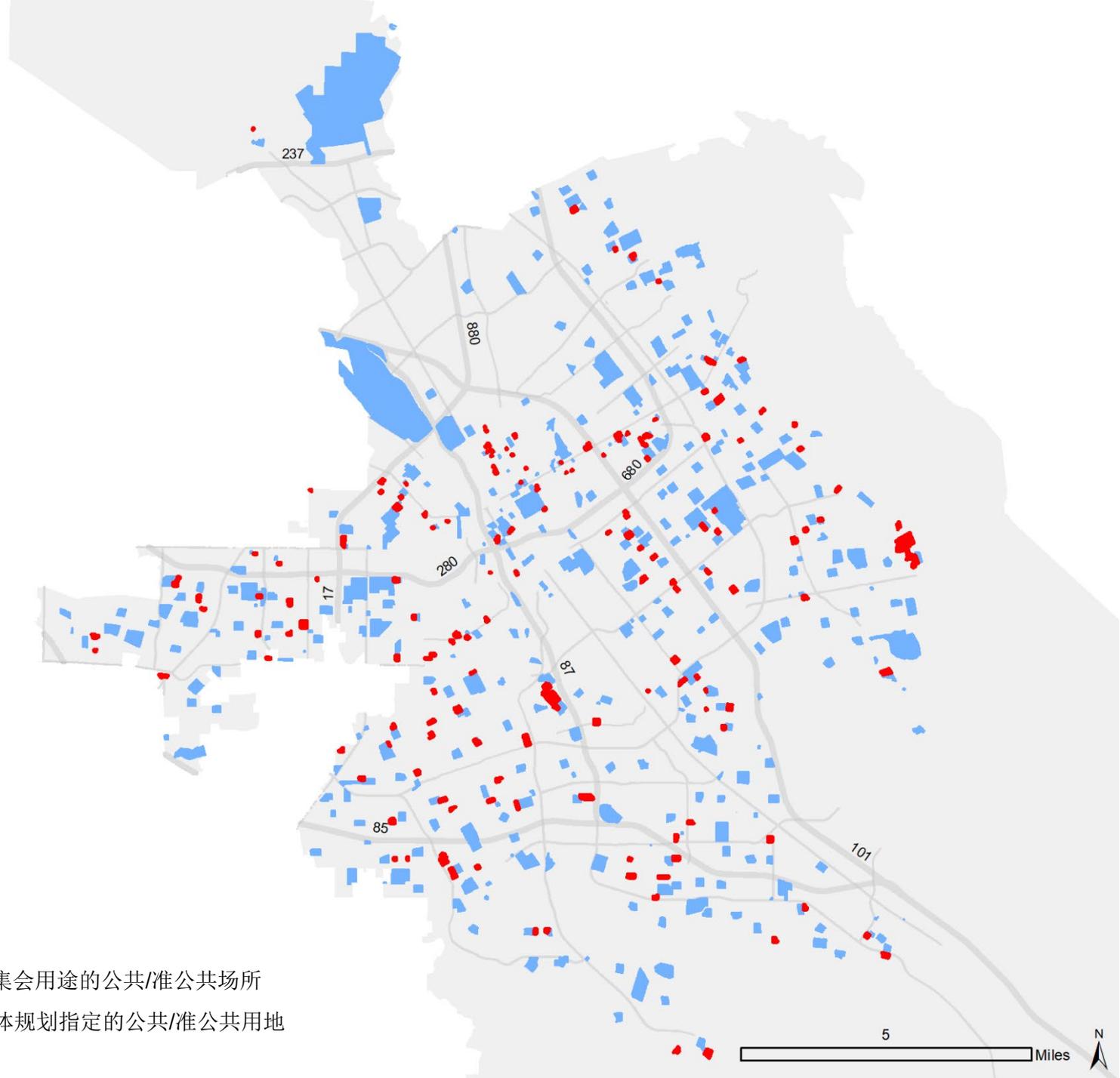
541个地点  
指定为PQP的土地



# 圣何塞的PQP土地

203个地点  
有集会用途

- 有集会用途的公共/准公共场所
- 总体规划指定的公共/准公共用地



# 全市住宅反流离失所战略#8

- 修改总体规划和分区条例，允许在公共准公共（PQP）总体规划的土地用途指定和分区下，允许有契约限制的经济适用房，当这种住宅用途作为次要用途与作为物业集会用的主要用途一起开发。

# 全市住宅反流离失所战略#8

如果采用这一战略，工作人员需要进一步制定的问题包括：

1. 界定符合这一规则的最低限制性负担能力标准。
2. 界定诸如房产的“主要用途”和“次要用途”等术语。
3. 定义PQP的最低和最高密度。
4. 为具有多种用途的房产量身定做这一规则（例如，作为宗教空间的一部分或独立的儿童保育空间）。
5. 确保现场有足够的停车位，以阻避免过多的街道停车，并在地面停车场上开发住房时保持足够的社区停车位。

# 全市住宅反流离失所战略#8

如果采用这一策略，工作人员需要进一步研究的问题包括（续）。

6. 定义一个组织拥有其财产的最短期限，以阻止开发商的滥用，他们可以购买财产，然后只在名义上“转让”给宗教组织，或者可以购买财产，然后申请一些宗教称谓滥用该规则。
7. 研究如果被资助的业主在可负担期间停止运营，城市可以采取的替代方案；以及。
8. 土地使用权是否可以在法律上规定该场地需要转让给另一个非营利性组织。

# 项目时间表:

	目标日期/月
重点小组——集会使用场所	2021年8月9日
重点小组——经济适用房开发商	2021年8月12日
第一次社区会议	2021年8月19日
后续社区会议（暂定）	2021年11月
机场土地使用委员会转介（暂定）	2021年秋季
规划委员会（暂定）	2021年秋季
市议会（暂定）	2022年初



# 联系信息：

---

如有任何問題或意見，請跟进

項目經理：**Brent Carvalho**

電子郵件：[brent.carvalho@sanjoseca.gov](mailto:brent.carvalho@sanjoseca.gov)

電話：**(408) 535 - 6862**

網站信息：[具有集會用途的經濟適用房](#)