

屋崙 (奧克蘭) 市 2045：房屋元素 研討會 #2 報告

屋崙 (奧克蘭) 市房屋元素和房屋計劃

2022年2月17日

編寫對象

屋崙 (奧克蘭) 市

編寫者

DYETT & BHATIA
Urban and Regional Planners

目錄

目錄.....	2
項目背景和會議目的	3
研討會地點及形式.....	3
分組討論.....	3

項目背景和會議目的

屋崙 (奧克蘭) 市政府正在準備全面更新其房屋元素 (Housing Element)，這是屋崙 (奧克蘭) 市總體規劃的一部分，將作為 2023 年至 2031 年間屋崙 (奧克蘭) 市住房的規劃藍圖，指導如何讓所有經濟水平的市民有房可住，包括低收入者以及有特殊需要的家庭在內。作為州政府要求的七個總體規劃元素之一，房屋元素上次於 2015 年更新，目前將再度更新，以反映近年社區內新出現的住房機會、挑戰以及處理方法，同時符合加州政府新法律的規定。

第二場房屋元素研討會屬於更新總體規劃的第一階段。本次研討會旨在提供關於總體規劃和房屋元素更新進程的資訊，並收集社區對潛在房屋計劃的意見。本簡報總結研討會期間出現的重要討論主題與想法。詳細的討論筆記見附錄。

研討會地點及形式

本次研討會於 2022 年 2 月 17 日 (週四) 下午 6 時至晚上 8 時透過線上 Zoom 會議召開。由於 2019 冠狀病毒病疫情仍然持續，考慮到公共衛生問題，本次研討會採用線上方式進行；此舉讓社區人士可靈活地在任何地點參加會議，亦可隨時加入和離開。約有 80 名社區人士參與了本次研討會。研討會即時翻譯成粵語和西班牙語。

規劃團隊在研討會期間進行了簡短匯報，大致說明研討會的形式，以及總體規劃和房屋元素的更新進程；扼要覆述 2022 年 2 月 10 日舉行第一場房屋元素研討會的內容；以及總結說明如何利用房屋元素來鼓勵興建可負擔房屋和建設更具包容性的社區。匯報以問答環節作結，讓參加者提問和表達意見。

匯報結束後，參加者便前往六個 Zoom 分組會議室的其中一個，以展開小組討論。並無要求出席者在分組會議室參加討論，他們可以根據個人意願，決定待在小組討論分組會議室時間的多寡。

分組討論

會議的下半場用來進行六個小組討論，讓社區人士有機會一起就潛在的房屋計劃集思廣益，將意見納入房屋元素之內。討論期間，每個 Zoom 分組會議室都有六至八名參加者以及一至兩名來自規劃團隊的主持人。小組對話有系統地圍繞以下問題進行：

1. 哪些住房問題對你最為重要？
2. 你對建造更多房屋的計劃和行動有何看法，包括以下方面的影響（利弊）：
 - a. 增加建築的高度和密度以提供更多住房
 - b. 限制停車數量以降低住房成本
 - c. 在單戶社區准許不同的住房選擇

d. 支付可負擔房屋的方法

下文描述每組的獨特討論內容、關鍵要點以及共同主題。如要查看每組主持人提供的更詳細筆記，請參閱附錄 A。

關鍵要點

研討會期間，規劃團隊聽取了與所有議題相關的廣泛意見。

- **無家可歸問題。**幾乎所有參加者都認為無家可歸是關鍵性的住房問題。小組討論了收容無家可歸社群的各種策略，包括更靈活的建築類型、臨時單位、露營車／安全停車區、小型住宅、預製房屋，以及與無家可歸社群合作，以了解他們的需求和優先選擇。參加者討論了解決無家可歸危機的方法，包括平衡建造房屋的速度與確保新房屋優質宜居的需要、與無家可歸社群工作的社區團體伙拍合作，以及設立包括全方位服務在內的住房選項。
- **房屋類型。**參加者普遍支持為每一收入水平的居民提供新住房，儘管他們對市價房屋用作資助可負擔房屋的機制是否恰當存在不同意見。許多參加者表示，資助和建造「深度可負擔房屋」，供無家可歸和低收入居民等弱勢人口入住，應是房屋元素的重中之重。許多參加者亦希望確保新住房不會加劇低收入居民和有色人種居民持續被迫遷的情況。參加者普遍支持在目前單戶地區容許興建更多類型住房的做法，有些參加者早已積極參與幫助業主在其物業加建額外單元的組織。許多參加者對容許居民／業主建立資產淨值的可負擔房屋方案感興趣，例如社區土地信託和勞動義務計劃（例如仁人家園 (Habitat for Humanity)）等做法。
- **簡化開發過程。**每組參加者都表示希望看到將目前的開發／發給許可流程簡化，特別為低收入和非營利建築商提供方便。區域劃分、環境審查／《加州環境品質法》(CEQA)、現有本市和加州政府政策（即租金管制）、停車要求和土地成本，均被列為房屋開發上的限制。有些參加者建議為業主提供經濟獎勵，作為增加填充式開發現有社區未盡其用土地的一種策略；應該指出的是，市政府已經根據加州法律，簡化了發給興建額外住宅單元 (additional dwelling unit, 簡稱 ADU, 俗稱「姻親」單位) 許可的程序，但該程序可能會進一步簡化，亦可能制訂額外的獎勵措施。其他參加者建議市政府在規劃部 (Planning Department) 之內設立指定辦事處，負責處理可負擔房屋的許可證或與低收入建築商合作。
- **可負擔房屋影響費。**許多參加者希望規劃團隊查看市政府現有的可負擔房屋影響費，評估該費用在提供可負擔房屋方面，是否一個行之有效的策略，又或者應否加以改革，以確保政策能按預期發揮作用。許多參加者希望訂立更高的包容性要求，有好幾位參加者希望修改政策，完全取消影響費，並以更嚴格的在開發項目原址提供可負擔房屋的規定取代費用。
- **交通。**許多參加者對興建新房屋時一起改善交通的規劃感興趣。小組關於交通的討論包括希望看到新的公共交通導向型發展；希望看到新的混合用途開發，讓人們步行便可獲得日常生活所需；納入積極的交通改善措施，例如興建自行車道；改善公共交通，例如設立穿梭系統，讓屋崙 (奧克蘭) 市內各處與主要目的地，和各鄰里社區與灣區捷運 (BART) 站有更頻繁的聯繫；以及談到在新住宅開發項目減少停車要求規定的利弊。

- **具包容性的社區參與。** 各小組的參加者強調將所有屋崙 (奧克蘭) 居民 (包括弱勢社區的成員) 納入規劃過程的重要性。參加者指出, 市政府需要體察部分居民因負擔住房能力和難以入住房屋所面臨的創傷, 亦應花時間在規劃過程中建立問責和信任。

分組討論摘要

第 1 組

- 第 1 組的討論重點是鼓勵業主在他們的物業加建額外住宅單元 (ADUs, 姻親單位)。他們建議的策略包括重新劃分區劃和實施改變房屋密度的政策; 確保新的可負擔房屋適合居住; 以及尋找資金來源, 包括州和聯邦政府計劃, 這不僅資助新房屋的建造, 還可投資在當地工人/社區之上。
- 小組成員表示希望看到能適應氣候變化, 與公共交通位於同一地點的房屋, 讓居民步行便可獲得日常生活所需。
- 第 1 組還討論了本市現有的包容性房屋影響費和空置土地稅; 有些成員希望修訂這些政策, 要求私人建築商在他們的項目建造可負擔的單元 (而不是支付費用), 並對空置的出租單位徵稅, 以免公寓空置。

第 2 組

- 第 2 組一致認為安置無家可歸者是政府首要任務。討論集中在可負擔房屋的融資策略。小組表示, 像社區土地信託和《KK 議案》都是很好的策略, 但這兩種資金來源的融資過程應該更加直接, 融資時間表更短。他們又建議在規劃部之內另設可負擔房屋部門, 並繼續容許高價住宅以便徵收房產轉讓稅金。
- 第 2 組還討論了 Rockridge 等已無餘地可建房屋的社區, 因提升區劃容許之建築高度與密度帶來的預期和非預期後果 — 房屋元素如何能在不用將現有租戶迫遷的情況下, 締造更多住房機會? 小組成員表示, 改善租戶獲得法律諮詢機會, 以及加強對房東疏忽打理或有侵犯性行為的執法, 是至為重要的。

第 3 組

- 第 3 組參加者對促進租賃和擁有可負擔房屋的機會感興趣, 因為這種所有權模型讓居民成為社區的持份者, 並且有助減少居民被迫遷的壓力。小組討論了支持可負擔房屋以及為其融資的創新方法, 這包括社區土地信託和勞動義務計劃 (例如仁人家園) 等做法。參加者指出讓業主透過這些方法建立資產淨值的重要性, 以及設置工具的必要 (例如制訂可負擔房屋覆蓋區和密度獎金, 兩者都能鼓勵可負擔房屋的發展並對市價房屋起着抑制作用), 讓非營利開發商與營利開發商爭奪項目開發地點。
- 為無家可歸者提供住房選擇屬優先要務。參加者指出全方位服務, 以及容許更為靈活的建築類型和解決方案很重要, 例如臨時單元、露營車、小型住宅、預製房屋和安全停車區。

第 4 組

- 第 4 組討論了房屋元素如何能夠幫助解決日益嚴重的財富懸殊問題, 方法包括建立混合收入鄰里社區、在排他性的高收入社區增加住房、達到中低收入人士的區域房

屋需求分配 (RHNA) 目標，使屋崙 (奧克蘭) 不會流失中產階級，以及防止投機／隨後中產階級化的情況出現。

- 第 4 組非常支持公共交通導向型發展，但希望確保這類房屋屬可負擔房屋，不會刺激中產階級化現象（尤其是那些可以搭乘 BART 的地區，例如 Fruitvale），也許要求在居民容易被迫遷的地區提供更多可負擔單元，較在已經深度中產階級化或排他性地區作出同樣要求為佳。
- 第 4 組有部分參加者希望提升包容性和增加影響費，並希望規劃團隊審視機會，將未充分利用的商業區和空地轉換成住房。小組成員還建議成立獨立的市政府部門，處理非營利機構領頭的建築項目。

第 5 組

- 第 5 組主要討論的內容集中在盡量讓房屋建造過程容易化的策略方面、在可行情況下應「減除繁文縟節」或減少官僚障礙。他們的建議包括透過改變區劃來簡化開發和發給許可的流程（即形態準則 (form-based codes)、簡化《加州環境品質法》的合規要求、在規劃部門增加人手以減少審批許可的時間、從新加坡和瑞士的社會房屋模式汲取教訓，以及准許更具創意的房屋解決方案，例如共享房屋。）
- 第 5 組還討論了為有特殊需要的群組提供更多房屋的需要，例如老人／長者、無家可歸者和家庭。

第 6 組

- 第 6 組提出一系列優先考慮事項，包括規劃所有不同可負擔水平的住房；鑑於市政府在上一個房屋元素週期未能達到針對中、低收入人士目標，故要求設立問責措施，確保所有收入水平都能符合《區域房屋需求法案》的目標；支持低收入／草根建築商，例如 POOR 雜誌（由目前及前為無家可歸個人和盟友組成的協會）；聚焦在填充式地點興建新房屋；並為無家可歸者提供更多／更好資助的服務。
- 其他討論主題包括在建造新房屋與租客保護之間取得平衡；重新思考本市如何對空置土地和物業徵稅；確保對住房、交通和環境正義的規劃工作有粘合性和協同作用；並在整個房屋元素更新過程中納入更多社區主導的規劃機會。