



执行摘要和常见问题

摘要

洛杉矶城市规划局正在更新Cornfield Arroyo Seco 专项计划 (CASP)，以支持与现有计划相比，生产更实惠、永久性支持和混合收入住房。CASP的主要变化包括加强经济适用房要求，建立新的社区福利计划，促进公共土地上新的经济适用房项目的规定，全面提高住房容量，以及基于城市新分区法的现代化分区系统。更新后的CASP将支持该市在住房危机期间加快住房生产的努力，同时认识到共享该空间的长期社区和行业的不同需求。

背景

CASP于2013年通过，是一份土地使用文件，管辖该市东部600英亩的轻工业区，靠近唐人街、林肯高地和柏树公园社区。该地区散布着住宅区、商业用途、城市拥有的土地、经济适用房开发和开放空间，如洛杉矶州立历史公园(也称为玉米地)。如今，CASP地区约有6200名居民，CASP地区约有1800个住宅单元，其中四分之三位于多户建筑中。

现有CASP的主要目标之一是为极低收入和极低收入家庭提供更实惠的住房。CASP约48%的租房家庭收入极低(一个四口之家的年收入为37850美元*)或极低(一个四口之家的年收入为63050美元*)，而整个洛杉矶市为30%。然而，CASP内的负担得起的混合收入住房生产有限。城市规划部门正在更新CASP的土地使用条例，以便更好地为所有洛杉矶人提供住房机会。

初稿的关键条款

更新后的CASP初稿于2022年7月发布，引入了新的条款，激励现场经济适用房，激励其他社区福利，并提高监管标准的清晰度和透明度。在最初的推广过程中，主要利益相关者群体(包括经济适用房开发商、社区组织和城市部门)的反馈以及背景研究和经济分析为这些拟议的变化提供了信息。

1. 新的社区福利计划

更新后的CASP初稿包括一个新的社区福利计划，以激励经济适用房的生产，并增加对新公共开放空间和社区设施的使用。社区福利计划有两级结构，优先考虑经济适用房。

社区福利计划的1级要求在现场建造(或支付，替代)一定比例的经济适用住房，以换取远远高于项目现场最大基础FAR的两倍(例如，3.0的FAR替代1.5的基础FAR)。社区福利计划第一级下的预留百分比如下表2所示。例如，一

个新的住宅开发项目可以通过为极低收入家庭预留至少15%的所有住宅单元来符合社区福利计划的第一级资格。

当地激励计划集					
设置	可承受性要求				
	收入非常低	收入极低	收入很低	收入较低	中等
A	无	11%	15%	25%	无

表。社区福利项目要求（第1级）。

根据社区福利计划的第1级，一个住宅项目中至少25%的总住宅单元必须是两居室或更大的，以确保家庭的单元大小混合。使用1级的项目也自动有资格获得与建筑宽度、地块覆盖率、地块宽度和平均建筑面积相关的三项奖励，以提高这些额外经济适用住房单元的可行性。

社区福利计划的第二级重点是帮助社区健康繁荣的设施和服务。一旦住宅开发项目满足一级经济适用房要求，该项目可以通过提供公共开放空间或现场社区设施，获得额外的FAR，至最高奖金FAR。合格的社区设施包括学校、图书馆、社会服务、社区卫生诊所或日托设施。该计划还引入了一种新型的社区福利，以低于市场的租金为社区服务的小型或/或遗留企业预留的空间将被视为社区设施。或者，一个项目可以通过在社区福利计划的第2级下提供额外的经济适用房来获得额外的FAR，直至获得最大的FAR。非住宅项目可以通过公共开放空间和社区设施奖励获得额外的建筑面积。初稿中的新社区福利计划将产生比现有CASP下多得多的经济适用住房单元、开放空间和社区设施。例如，与当前CASP的经济适用房奖金（策略B）相比，新社区福利计划的1级将为低收入家庭提供四倍的经济适用房。新的社区福利计划还将取代CASP现有的FAR转移（TFAR）计划，以确保现场提供公共福利。为了更好地促进各种形式的住房开发，社区福利计划通过对CASP的土地使用和开发规定进行多次修改而进一步扩大。有关为CASP提议的新社区福利计划的更多信息，请参阅初稿第7章。

2. 促进新的经济适用住房项目，包括公共土地上的项目

更新后的CASP初稿将为100%的经济适用房项目提供便利，并在CASP中首次允许在政府机构拥有且目前通常用作政府设施的场地上提供永久性支持性住房。这些拟议的变化将显著扩大CASP中可建造经济适用房的区域，包括在城市拥有的土地上。

目前，CASP将住房限制在城市村庄区域不超过项目建筑面积的90%，其他CASP区域不超过项目建筑面积的15%，以确保建筑物内的混合用途。更新后的CASP初稿将免除100%的经济适用房和永久性支持性住房项目提供非住宅建筑面积的任何要求，大大提高了此类项目的可行性。

3. 住房容量的增长

更新后的CASP初稿包含了一些变化，这些变化将提高规划区内负担得起的、混合收入的和永久性支持性住房的能力。

例如，更新后的CASP将允许高达100%的住宅项目位于指定为城市村庄的房地产上，而在现行法规下，这一比例为90%。更新后的CASP还将把指定为城市村庄（CASP内最允许居住的区域）的土地数量从约90英亩（土地面积的

19%)增加到约130英亩(土地面积的27%),这将增加该地区的住房容量,同时仍保留大量的就业和开放空间。为了最大限度地减少间接流离失所的风险,新的城市村庄区域将远离没有约定的经济适用房保护的现有居住社区,并将通过上述社区福利计划得到加强。

拟议计划将允许轻工业用途的类型通常与住宅用途兼容,并且不允许重工业用途。当工业和住宅或其他敏感用途相互靠近时,新的分区标准将引入缓冲、距离和筛选要求。

4. 一个基于城市新分区规范的现代化分区系统

为了提高CASP法规的清晰性、一致性和透明度,更新后的CASP初稿采用了基于该市拟议的新分区法(洛杉矶市政法第1A章)的新分区结构。更新后的CASP将借鉴和参考新《分区法》的定义、流程和一般标准,同时继续作为与洛杉矶市中心和东北部社区规划分开的文件。

CASP的现有分区标准已被转换为一个模块化系统,由形式区、临街区、开发标准区、使用区和密度区组成,这些区域是CASP独有的,但与新《分区法》建立的分区一致。今天的CASP包含冗余标准的地方,例如其他法规(如《绿色建筑规范》和新的《分区规范》)中已经存在的标准,都已删除这些标准,以提高实施的便利性,并确保与全市标准的一致性。这种方法确保了原始CASP的监管意图继续适用于发展项目,意味着随着全市标准的制定或更新,以反映技术进步或我们对气候变化影响的理解,这些标准现在也将适用于CASP中的项目。更新后的CASP的更加一致和客观的标准将减少歧义,并确保其规定能够得到有意义的应用。

常见问题

什么是CASP?

CASP于2013年通过，是一份土地使用文件，管辖着一个600英亩（1平方英里）的主要工业区，该区位于城市东部，靠近唐人街、林肯高地和柏树公园社区，以及洛杉矶河沿岸，居住着约6200人。CASP制定了新的分区法规，以支持新的混合用途、步行街区的发展，同时还保留了工业和其他就业用地。在其众多政策目标中，CASP的一个优先事项是促进生产和继续为极低收入和极低收入家庭提供负担得起的住房。

为什么城市更新CASP以支持更多住房?

可用住房单元的供应有限（CASP中的住宅空置率不到1%），再加上该地区的强劲需求，导致住房成本上涨，以及无法负担增加租金的低收入家庭的潜在流离失所。洛杉矶城市规划局正在更新CASP，以促进经济适用、混合收入和永久性支持性住房的生产，这将有助于缓解大CASP地区和城市的住房压力。

为什么CASP的住房生产如此有限?

CASP的主要目标是保留土地用于工业和其他创造就业机会的用途，同时寻找住宅、商业和轻工业用途可以共同定位的区域。因此，CASP的大部分土地被划为不允许以住宅开发为主。有限数量的地块（占CASP土地的19%）被划为城市村庄，可用于住宅项目。CASP对住宅开发的限制，以及对就业用途的强调，有助于解释CASP中有限的住房生产。

作为CASP更新的一部分，该市并没有偏离具体计划所采用的目标。CASP将继续容纳可用于就业的可行工业用地。然而，城市规划已经确定了可以增加住房容量的其他领域。

CASP更新的关键部分是什么?

CASP更新包括更新分区，以支持更实惠、混合收入和永久性支持性住房；一项新的社区福利计划，更新了经济适用住房要求；修订的具体计划边界；以及更新的开发标准，与当前CASP中的法规相比，这些标准提供了更高的清晰度并减少了冗余。

CASP更新如何支持经济适用房和混合收入住房的生产?

CASP将首次允许在CASP的所有主要使用区提供负担得起的永久性支持性住房，大大扩大了此类住房的建造范围。此次更新还将使城市村庄指定的土地数量从90英亩（占土地面积的19%）增加到130英亩

（占土地面积的27%），以扩大各种类型住房的建设范围，同时仍保留大量土地用于就业和开放空间。分区变化将得到一项新的社区福利计划的支持，以刺激生产比当前要求更实惠的单元。对现有发展标准的改进将减少模糊性，并有助于进一步提高该地区住房项目的可行性。

CASP更新如何促进住房稳定？

CASP更新将支持创建新的负担得起的混合收入和永久性支持性住房单元，以缓解租金水平的上涨压力，并扩大低收入居民的住房机会。新的社区福利计划将使负担得起的住房数量是现有激励分区的四倍，并将首次解决最容易受到住房成本上涨影响的低收入家庭（地区中等收入的0%至15%）。为了最大限度地减少新住房的直接和间接流离失所风险，CASP更新纳入了一项分区战略，该战略将新的城市村庄分区区域远离没有约定的经济适用住房保护的现有居住社区，并将通过上述社区福利计划予以加强。

随着CASP更新，边界是如何变化的？

更新后的边界将排除目前没有CASP分区的地块，以澄清特定规划对这些地块的不适用性。它还将排除位于银湖回声公园极乐世界社区规划区内的少数地块。更新将从CASP中排除以下类型的地块：

- 现有C2分区房地产；
- 现有RD1.5和RD2分区房地产；
- 现有CM分区地块；和
- 位于银湖回声公园Elysian Valley社区规划区内的现有GW分区地块。

具体计划的总土地面积将从约600英亩减少到约560英亩（减少7%）。不再位于CASP边界内的房地产将继续保留其现有的RD1.5、RD2、CM或C2区域。

是否会修改或重新解释经济适用房奖金方案战略B？

当前的CASP包括一项经济适用房激励措施，称为经济适用房奖金选择策略B。作为CASP更新的一部分，城市规划将根据经济分析重新调整现有激励措施，以支持更多的经济适用房生产。包括战略B在内的现有激励措施将被一项新的社区福利计划所取代，该计划旨在为希望在其基本分区之外建设的项目建立一套更明确的客观标准。

这个过程的时间表是什么？

2021春季，洛杉矶城市规划完成了对CASP的初步审查。在这一阶段，城市规划与社区利益相关者举行了焦点小组会议，以重新确认指导工作计划的价值观，并与负担得起的开发商和市场利率开发商一起评估特定规划区域内住房生产的潜在障碍。2021 4月举行了一次[虚拟范围界定会议](#)，包括演示和问答会议，同时发布了EIR[准备通知](#)草案（NOP）。

在这一初始阶段之后，开始起草拟议的具体计划更新；在[2021 11月的虚拟开放日会议](#)上，共享了关键的分区概念、拟议的更改和地图。更新后的CASP初稿于2022年7月与开放日同时发布。EIR草案将在2022年夏末发布，至少有45天的评论期。最终通过修订后的具体计划将涉及公开听证会、城市规划委员会的批准以及市议会的通过。

在这个过程中，公众如何与城市互动？

作为CASP更新的一部分，洛杉矶城市规划将咨询当地组织、居民、企业、住房和发展专业人士以及其他利益相关者。参与活动将在各种论坛上进行，包括焦点小组、开放式活动，以及向社区委员会和其他社区团体发表演讲。在符合洛杉矶市公共卫生指令的情况下，可以举行当面集会。

我们鼓励感兴趣的利益相关者和组织注册我们网站上的电子邮件更新，以保持知情和参与。有关拟议的CASP更新的更多信息，包括虚拟会议和演示的录音，都可以在Planning4LA.org/casp-update上找到。

联系我们

Michael Sin
城市规划师、CASP更新项目经理
michael.sin@lacity.org
(213) 978-1345

Brittany Arceneaux
城市规划师
brittany.arceneaux@lacity.org
(213) 978-1911

媒体咨询应直接联系规划部门planning.media@lacity.org。