

市中心社區計劃更新

主題: 進度報告: 市中心社區計劃更新

您好, 利益相關者:

繼2021年9月由城市規劃委員會(CPC)批准市區社區計劃后, 該部門啟動了一項研究, 該研究將探討加強市中心經濟適用房建造的替代模型。本研究延伸到CPC推薦的市中心社區計劃草案, 探索所有未來住房項目的要求, 以提供現場經濟適用房。

即將到來的研究將分析應用強制性現場經濟適用房義務的可能性, 該工具通常被稱為包容性分區。除其他考慮之外, 本報告將從經濟視角評估, 如何設定經濟適用房義務, 以最大限度地提高經濟適用房可行性。這種包容性模型還將審查其他非住宅福利(如開放空間和社區設施)的可行性。

目標是在2022年夏季完成市中心的研究, 該研究與DTLA 2040的最終環境影響報告, 以及為議會傳遞準備的隨附的分區條例、決議和地圖的目標日期正好相同。簡而言之, 將完成該研究, 而不改變或延遲委員會對市中心社區計劃的更新的審議。

有關更多信息, 請[在線註冊](#), 以便收到關於市中心社區計劃的定期更新。在進行研究中, 除了共享相關的規劃文件外, 我們還將為公共投入提供額外的機會。

謝謝,

市中心的社區規劃團隊

可在下方找到包含與市區社區計劃經濟適用房戰略相關的常見問題的情況說明書。

進度報告： 市中心社區計劃更新

城市規劃委員會（CPC）推薦的方法是提供經濟適用房市中心嗎？

建議的社區計劃包括社區福利計劃，保底和獎勵或基於激勵的製度，以促進新的經濟適用房單位以及其他現場社區福利，建立目前在全市上應用的成熟的經濟型住房聯絡費，並要求用於所有發展的經濟適用房捐款。根據CPC建議的系統，市中心站點被分配了基本開發權利（一般樓層面積比或簡稱FAR），當項目在現場提供經濟適用房單位或在某些情況下，當項目提供其他現場福利時，可以超出樓層面積獎勵作為公開可訪問的開放空間，或社區設施，如學校和兒童保育。該系統已進行過校準，以確保大多數項目將在其站點上建造更大的建築物，並提供經濟適用房，進一步推動城市建造更多住房，減少溫室氣體，改善步行體驗。

根據本建議，將需要提供低收入家庭的以下居住單位百分比：

- 7%超低收入，或大約，或四口之家大約 16,900 美元*
- 8%極低收入，或四口之家大約 33,800 美元*
- 11%很低收入，或四口之家大約 53,300 美元*
- 20%低收入，當單位出售時，或四口之家大約 90,100 美元*
- 40%中等收入，當單位出售時，或四口之家大約 92,750 美元*

*截至 2020 年 8 月

由於項目增加的尺寸超出初始40%獎勵，因此也需要額外增量的經濟適用房。

現場經濟適用的住房授權與CPC推薦的方法會有什麼樣的不同？

為了補充CPC建議的社區計劃，城市規劃委員會將研究兩種方法，以納入包容性房屋義務。首先，該研究將探討是否可以強制要求達到“140%額外獎勵”（上文所述）的經濟適用房義務。FAR獎勵的整體結構以及社區福利計劃（即“保底/獎勵”）將保持完整，保持開放空間的獎勵，並確保社區設施完好無損。

其次，城市規劃委員會將探索基本FAR和經濟適用房義務，包括社區福利計劃，強調住房項目的經濟適用房，或者對非住宅項目的開放空間和社區設施等福利的義務。

除CPC推薦的社區計劃外，還將為議會審議提供兩種方法。

為什麼這次正在探索一個包容性的住房授權？

2017年，該市建立了一個被稱為經濟適用房聯絡費的包容性住房計劃，需要以付款或現場貢獻的形式提供經濟適用房捐款。[議會第14區要求的這項新研究將專注於借鑒現場經濟適用房建造](#)。議會第14區首先提出了強制要求現場經濟適用房義務的主題，當時CPC於2021年夏季審議了市中心的社區計劃。議會第14區仍致力於納入現場經濟適用房義務，並要求經濟分析協助指導市議會未來對市區社區計劃的考慮。

這項研究如何涉及全市包容性住房研究？

市議會與市中心的社區計劃分開，旨在完成房屋署的經濟分析，以解決現場經濟適用房的全市強制要求的可行性（也稱為包容區劃）。城市規劃和住房委員會將協調這些獨立的研究，以確保公眾易於辨別分析方法和整體方法。與此同時，市中心的社區計劃局的研究將分析市中心特定的區劃策略，建築類型和本地化的經濟市場因素，這將允許為市議會提供更細微的建議。

什麼時候可以向利益相關者提供經濟分析？

城市規劃委員會設想完全分析將在今年夏天完成時，以及最終的環境影響報告和計劃區域的相應分區一起發佈到市中心的社區計劃網站。

城市規劃委員會工作人員將為利益相關者提供辦公時間，完成關於在社區計劃被市議會通過後計劃在建設新的經濟適用房中的作用的研究。此外，城市規劃委員會將向市議會規劃和土地利用管理委員會提供書面報告，該報告將概述社區計劃的支持條例如何適用於強制性經濟適用的住房義務。

有關更多信息，請[在線註冊](#)，以便收到關於市中心社區計劃的定期更新。在進行研究中，除了共享相關的規劃文件外，我們還將為公共投入提供額外的機會。