

Cập nhật kế hoạch cộng đồng ở trung tâm thành phố

Chủ đề: Báo cáo Tiến độ: Cập nhật Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố

Kính gửi các bên liên quan:

Sau khi Ủy ban Kế hoạch (CPC) phê duyệt Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố vào tháng 9 năm 2021, Cơ quan Nhà ở đã khởi xướng việc chuẩn bị một nghiên cứu nhằm khám phá một mô hình thay thế để tăng cường xây dựng nhà ở giá rẻ ở Trung tâm Thành phố. Nghiên cứu này nằm ngoài phạm vi dự thảo Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố do CPC khuyến nghị, trong việc tìm hiểu yêu cầu đối với tất cả các dự án nhà ở trong tương lai là cung cấp nhà ở giá rẻ trong khu dự án.

Nghiên cứu sắp tới này sẽ phân tích khả năng áp dụng nghĩa vụ bắt buộc đối với nhà ở giá rẻ trong khu dự án, một công cụ thường được gọi là phân vùng bao trùm. Trong số các cân nhắc khác, báo cáo này sẽ đánh giá từ góc độ kinh tế cách thức các nghĩa vụ đối với nhà ở giá rẻ có thể được đặt ra để tối đa hóa tính khả thi của nhà ở giá rẻ. Mô hình bao trùm này cũng kiểm tra tính khả thi của các lợi ích phi dân cư khác, chẳng hạn như không gian mở và các tiện ích cộng đồng, đang được yêu cầu bắt buộc.

Mục tiêu là hoàn thành nghiên cứu Trung tâm Thành phố vào mùa hè năm 2022, trùng với ngày mục tiêu đưa ra Báo cáo Tác động Môi trường Cuối cùng DTLA 2040, cùng với pháp lệnh, nghị quyết và bản đồ khoanh vùng kèm theo để Hội đồng xem xét. Tóm lại, nghiên cứu sẽ được hoàn thành mà không làm thay đổi hoặc trì hoãn việc xem xét của Hội đồng về việc cập nhật Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố.

Để biết thêm thông tin, vui lòng [đăng ký trực](#) để nhận thông tin cập nhật định kỳ về Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố. Khi nghiên cứu đang được tiến hành, chúng tôi sẽ cung cấp thêm các cơ hội để công chúng đóng góp ý kiến, ngoài việc chia sẻ các tài liệu quy hoạch có liên quan.

Cảm ơn ngài,
Nhóm Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố

Bạn có thể tìm thấy Tờ Thông tin với các câu hỏi thường gặp liên quan đến chiến lược nhà ở giá rẻ của Kế hoạch Cộng đồng Downtown.

Tờ rơi thông tin

Báo cáo Tiến độ:

Cập nhật Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố

Cách tiếp cận được đề xuất của Ủy ban Quy hoạch Thành phố (CPC) để cung cấp nhà ở giá rẻ ở Trung tâm Thành phố là gì?

Kế hoạch Cộng đồng được đề xuất bao gồm Chương trình Phúc lợi Cộng đồng, cơ sở và phần thưởng, hoặc hệ thống dựa trên khích lệ, để tạo điều kiện cho các đơn vị nhà ở giá rẻ mới và các lợi ích cộng đồng khác trong khu dự án, được xây dựng dựa trên Phí Liên kết Nhà ở Giá rẻ đã được thiết lập hiện đang được áp dụng trên toàn Thành phố, và yêu cầu đóng góp nhà ở giá rẻ cho tất cả sự phát triển. Theo hệ thống được đề xuất của CPC, các địa điểm ở Trung tâm Thành phố được chỉ định quyền phát triển cơ sở hạ tầng (thông thường là tỷ lệ diện tích sàn hoặc FAR), có thể được vượt quá với phần thưởng diện tích sàn khi các dự án cung cấp nhà ở giá rẻ trong khu vực dự án hoặc trong một số trường hợp, khi các dự án cung cấp các lợi ích khác trong khu dự án như không gian mở cho công cộng, hoặc các cơ sở cộng đồng như trường học và chăm sóc trẻ em. Hệ thống này đã được điều chỉnh để đảm bảo rằng hầu hết các dự án sẽ xây dựng các tòa nhà lớn hơn trên đất của họ và cung cấp nhà ở giá rẻ, thúc đẩy mục tiêu của Thành phố là xây dựng nhiều nhà ở hơn, giảm khí nhà kính và cải thiện khả năng đi lại.

Theo đề xuất này, các dự án sẽ được yêu cầu cung cấp tỷ lệ phần trăm nhà ở cho các hộ gia đình có thu nhập thấp như sau:

- 7% Thu nhập siêu thấp, hoặc gần như không có, hoặc khoảng \$16,900* cho một gia đình bốn người
- 8% Thu nhập cực kỳ thấp, hoặc khoảng \$33,800* cho một gia đình bốn người
- 11% Thu nhập rất thấp, hoặc khoảng \$56,300* cho một gia đình bốn người
- 20% Thu nhập thấp, hoặc khoảng \$90,100* cho một gia đình bốn người
- 40% Moderate Income, when units are for sale, hoặc khoảng \$ 92,750* cho một gia đình bốn người

*Kể từ tháng 8 năm 2020

Số lượng nhà ở giá rẻ cũng được yêu cầu tăng thêm khi các dự án tăng quy mô vượt quá 40% số phần thưởng ban đầu.

Việc ủy thác nhà ở giá rẻ trong khu dự án sẽ khác với cách tiếp cận được đề xuất của CPC như thế nào?

Để bổ sung cho Kế hoạch Cộng đồng theo đề xuất của CPC, Quy hoạch Thành phố sẽ nghiên cứu hai cách tiếp cận để kết hợp nghĩa vụ nhà ở bao trùm. Đầu tiên, nghiên cứu sẽ tìm hiểu xem liệu các nghĩa vụ nhà ở giá rẻ để đạt được “Phần thưởng 40% FAR Cấp độ 1” (được mô tả ở trên) có thể quy định bắt buộc hay không. Cấu trúc tổng thể của phần thưởng FAR và Chương trình lợi ích cộng đồng (tức là “cơ sở/phần thưởng”) sẽ vẫn như cũ, giữ nguyên phần thưởng cho không gian mở và các cơ sở cộng đồng.

Thứ hai, Quy hoạch Thành phố sẽ tìm hiểu xem liệu có thể tăng cả FAR cơ sở và nghĩa vụ nhà ở giá cả rẻ không, thay thế Chương trình Lợi ích Cộng đồng nhấn mạnh nghĩa vụ nhà ở giá rẻ cho các dự án khu dân cư, hay nghĩa vụ đối với các lợi ích trong khu dự án như không gian mở và tiện ích cộng đồng cho các dự án phi dân cư.

Cả hai cách tiếp cận sẽ được đưa ra để Hội đồng xem xét ngoài Kế hoạch Cộng đồng được đề xuất của CPC.

Tại sao nghĩa vụ nhà ở bao trùm được tìm hiểu vào thời điểm này?

Vào năm 2017, Thành phố đã thiết lập một chương trình nhà ở bao trùm được gọi là Phí Liên kết Nhà ở Giá rẻ, yêu cầu đóng góp nhà ở giá rẻ dưới hình thức thanh toán hoặc đóng góp tại khu dự án. [Nghiên cứu mới này do Hội đồng Quận 14](#) yêu cầu sẽ tập trung vào việc thúc đẩy xây dựng nhà ở giá rẻ tại khu dự án một cách cụ thể. Chủ đề về nghĩa vụ bắt buộc đối với nhà ở giá rẻ tại khu dự án lần đầu tiên được đưa ra bởi Hội đồng Quận 14, khi CPC xem xét Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố vào mùa hè năm 2021. Hội đồng Quận 14 vẫn cam kết kết hợp các nghĩa vụ về nhà ở giá rẻ tại khu dự án, và đã yêu cầu phân tích kinh tế để hỗ trợ hướng dẫn việc xem xét trong tương lai của Hội đồng Thành phố về Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố.

Nghiên cứu này liên quan như thế nào đến nghiên cứu về nhà ở bao trùm trên Toàn Thành phố?

Độc lập với Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố, Hội đồng Thành phố đã chỉ đạo Cơ quan Nhà ở hoàn thành một bản phân tích kinh tế nhằm giải quyết tính khả thi của nhiệm vụ trên phạm vi toàn thành phố đối với nhà ở giá rẻ tại khu dự án (còn được gọi là Phân vùng bao trùm). Bộ phận Kế hoạch và Nhà ở Thành phố sẽ điều phối các nỗ lực nghiên cứu riêng biệt này để đảm bảo rằng các phương pháp phân tích và cách tiếp cận tổng thể có thể rõ ràng dễ hiểu đối với công chúng. Trong thời gian chờ đợi, nghiên cứu Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố sẽ phân tích các chiến lược phân vùng cụ thể từng khu vực của Trung tâm thành phố, xây dựng các loại hình và các yếu tố kinh tế thị trường được bản địa hóa, điều này sẽ cho phép đưa ra một loạt các khuyến nghị cho Hội đồng Thành phố.

Khi nào thì phân tích kinh tế sẽ được cung cấp cho các bên liên quan?

Quy hoạch Thành phố dự kiến rằng bản phân tích đầy đủ sẽ được đăng lên trang web Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố khi nó được hoàn thành vào mùa hè này, cùng với Báo cáo Tác động Môi trường Cuối cùng và phân vùng tương ứng cho khu vực Kế hoạch.

Nhân viên Kế hoạch Thành phố sẽ dành thời gian để các bên liên quan tham gia vào nghiên cứu đã hoàn thành và vai trò của kế hoạch trong việc xây dựng nhà ở giá rẻ mới có thể được tăng cường như thế nào khi Kế hoạch Cộng đồng tiến tới được Hội đồng Thành phố thông qua. Ngoài ra, Quy hoạch Thành phố sẽ cung cấp một báo cáo bằng văn bản cho Ủy ban Quản lý Quy hoạch và Sử dụng Đất của Hội đồng Thành phố, trong đó sẽ phác thảo cách thức các quy định hỗ trợ của Kế hoạch Cộng đồng có thể được điều chỉnh để bao gồm nghĩa vụ bắt buộc về nhà ở giá rẻ.

Để biết thêm thông tin, vui lòng [đăng ký trực](#) để nhận thông tin cập nhật định kỳ về Kế hoạch Cộng đồng Trung tâm Thành phố. Khi nghiên cứu đang được tiến hành, chúng tôi sẽ cung cấp thêm các cơ hội để công chúng đóng góp ý kiến, ngoài việc chia sẻ các tài liệu quy hoạch có liên quan.