

Welcome!
Bienvenidos!
Chào mừng!



LET'S HOUSE SAN RAFAEL

2023-2031 HOUSING ELEMENT UPDATE

Hội thảo Cộng đồng #2

14 tháng Bảy, 2022, 6:30 – 8:00 Chiều

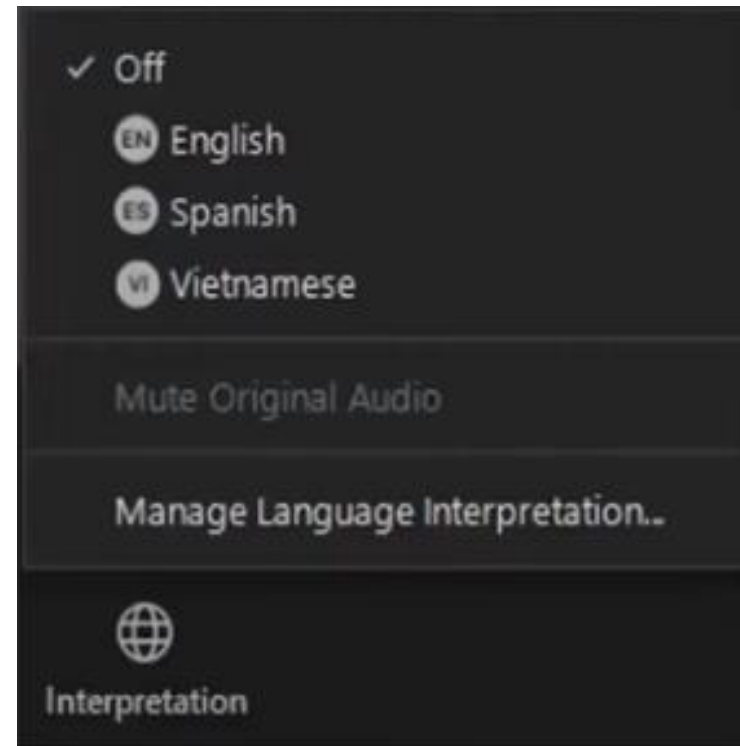


Language Interpretation Interpretación de idiomas Phiên dịch Ngôn ngữ

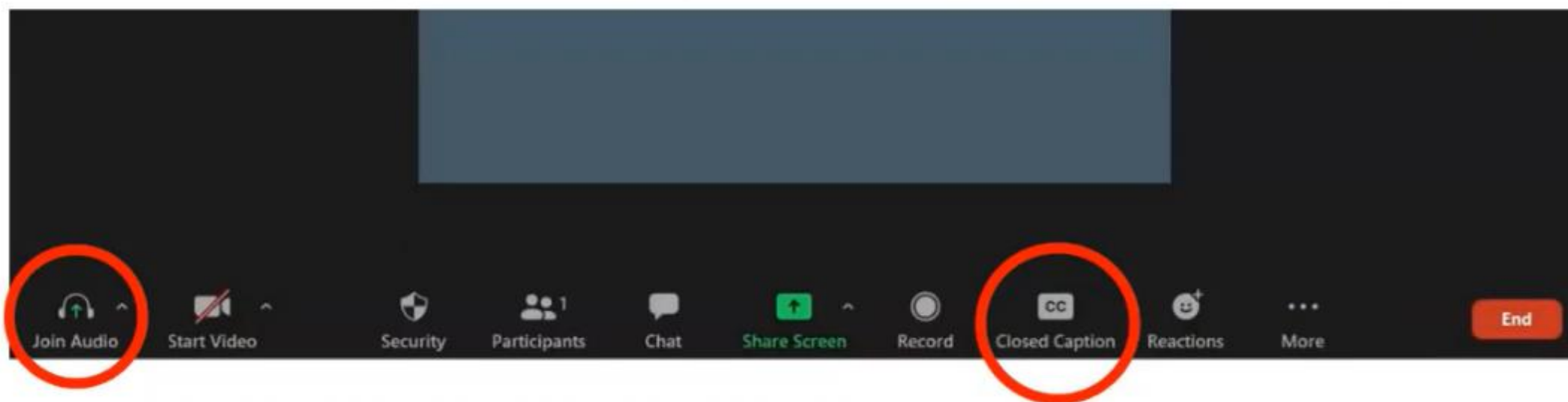
Select the globe icon to choose the language you want to listen to for this meeting

Seleccione el icono del globo del mundo para elegir el idioma que desea escuchar para esta reunion

Nhấn vào dấu hiệu quả địa cầu để chọn ngôn ngữ cho buổi họp



Có sẵn phụ đề chi tiết



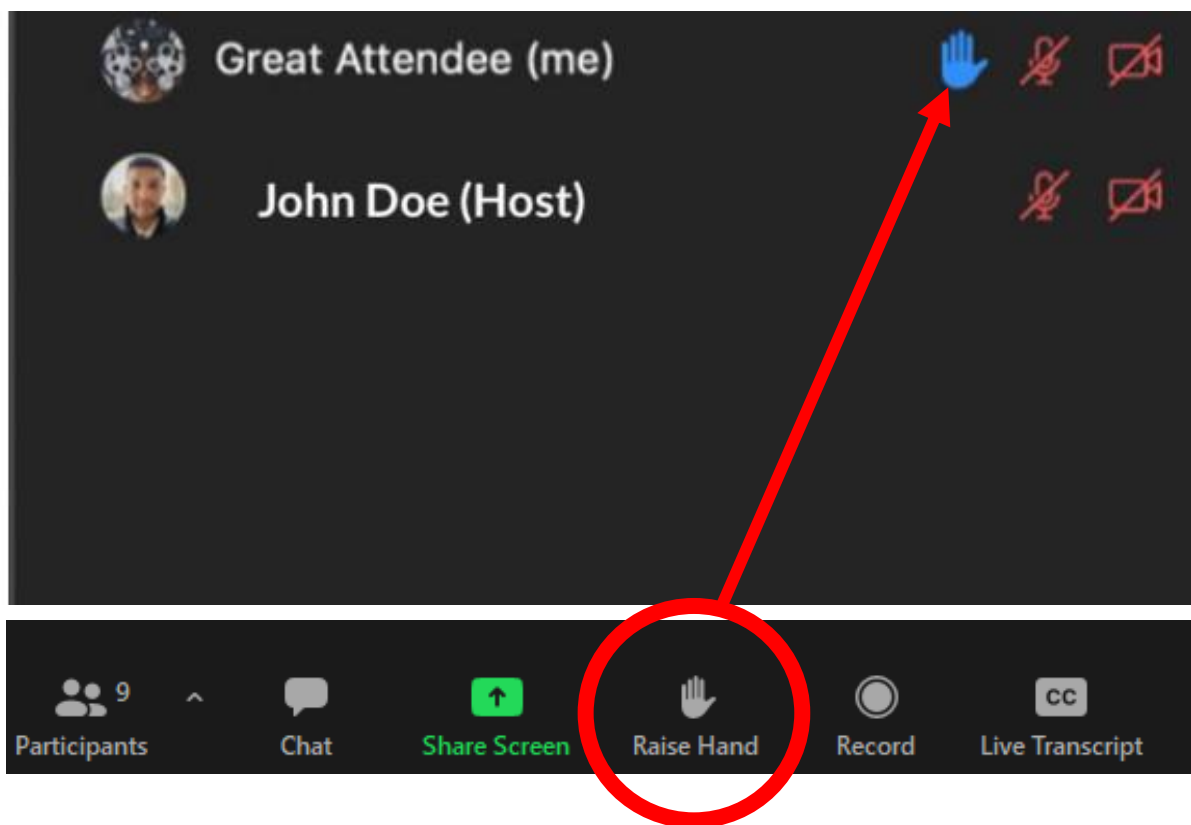
Join Audio

- Two options:
 - *Use your device's audio*
 - *Call in using a cell phone*

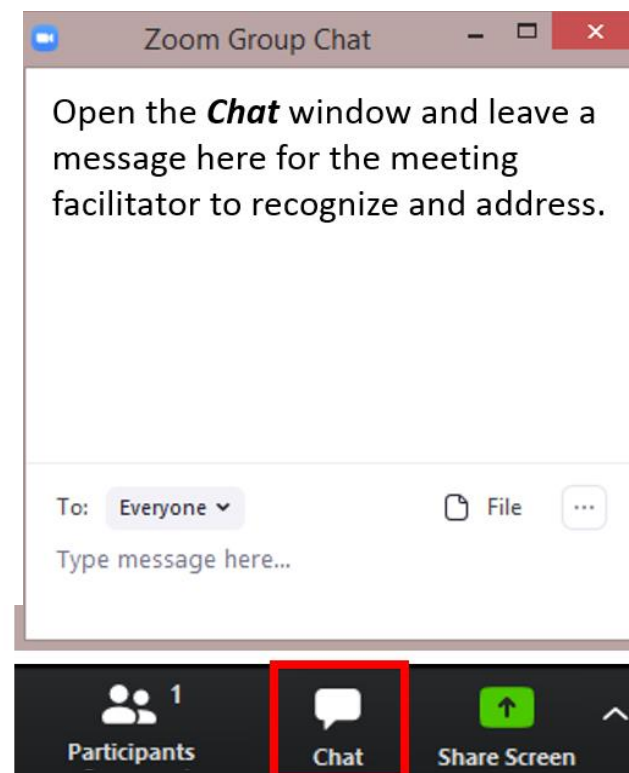
Close Caption is available

Buổi họp sẽ được điều hành ra sao?

KÉO BÀN TAY ẢO QUA DỤNG CỤ PARTICIPANTS/REACTIONS

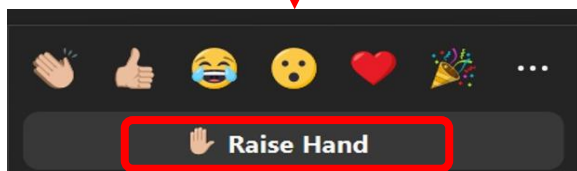
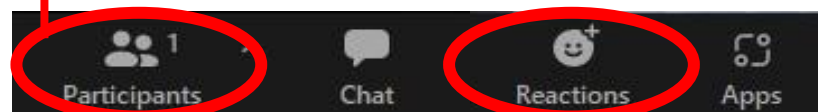


CHỨC NĂNG TRÒ CHUYỆN (CHAT)

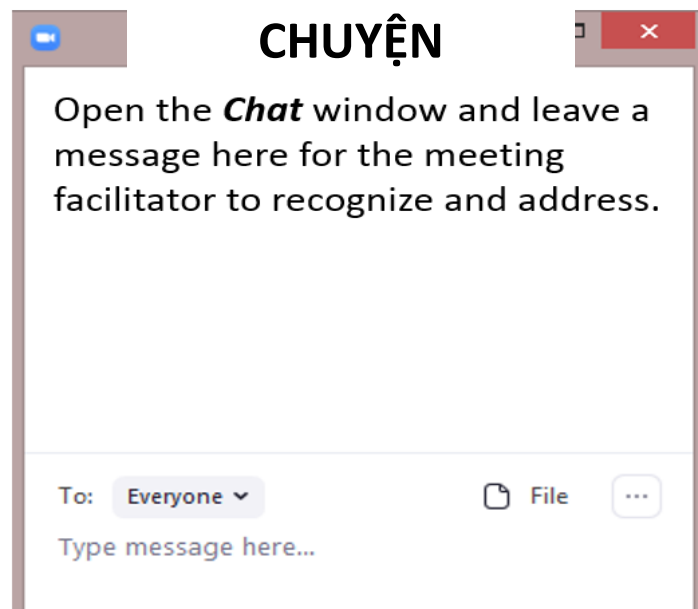


Buổi họp sẽ được điều hành ra sao?

KÉO BÀN TAY ẢO ĐẾN CỬA SỔ PARTICIPANTS/REACTIONS



CỬA SỔ TRÒ CHUYỆN



Buổi họp tối nay

Xin chia sẻ những câu chuyện về nhà ở của bạn với chúng tôi!

Email bình luận về:

housing@cityofsanrafael.org

NGHỊ TRÌNH

1. Chào đón/Giới thiệu
2. Thuyết trình
 - a. Tổng quan về Kế hoạch Nhà ở
 - b. Những gì chúng ta học hỏi được cho đến nay
 - c. Các Địa điểm Nhà ở
 - d. Thành lập một kế hoạch phù hợp với mọi người
3. Các Nhóm Thảo luận
4. Báo cáo kết quả
5. Các Bước Kế tiếp

Những Ai và Ai?

Nhóm Kế hoạch Nhà ở

Alicia Giudice, Giám đốc Phát triển Cộng đồng

Alexis Captanian, Phân tích gia về Nhà ở

Barry Miller, Giám đốc Tư vấn Dự án

Liz Darby, Chuyên gia Tư vấn Cam kết

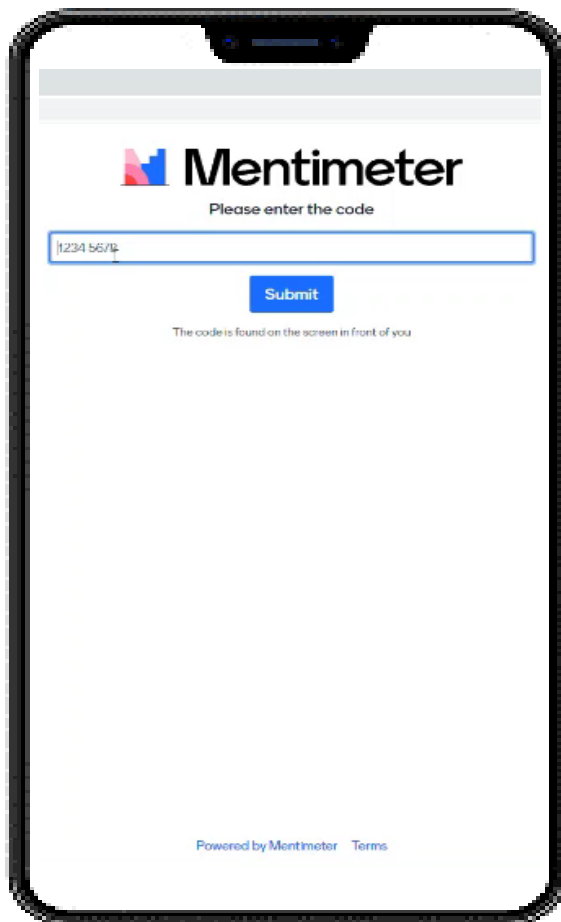
Lập kế hoạch Địa điểm, Người hướng dẫn Hội thảo

- Dave Javid
- Paul Krosner
- Rachel Sharkland

Khách mời đặc biệt và phát biểu khai mạc

Thị trưởng Kate Colin

Gặp gỡ Cử tọa



Nhân khẩu học – Thăm dò Trực tiếp

Truy cập vào

www.menti.com

Nhập mã số: 5508 0947



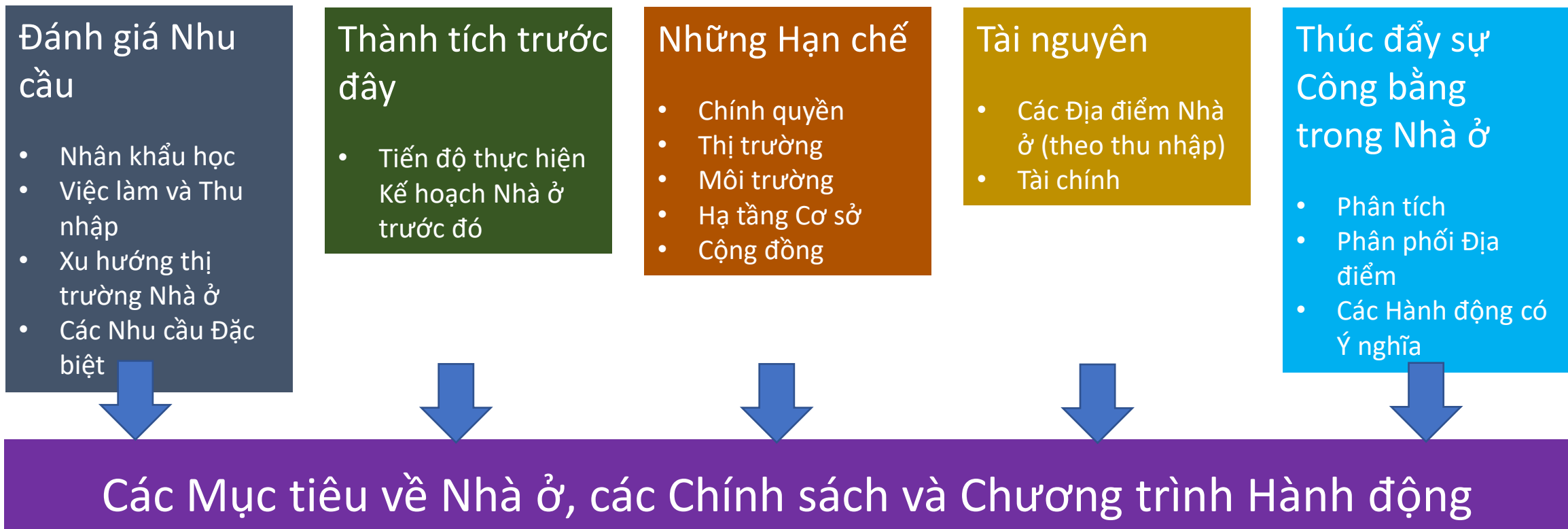
Kế hoạch về Nhà ở

Hướng dẫn của chúng tôi để đáp ứng nhu cầu nhà ở tại địa phương

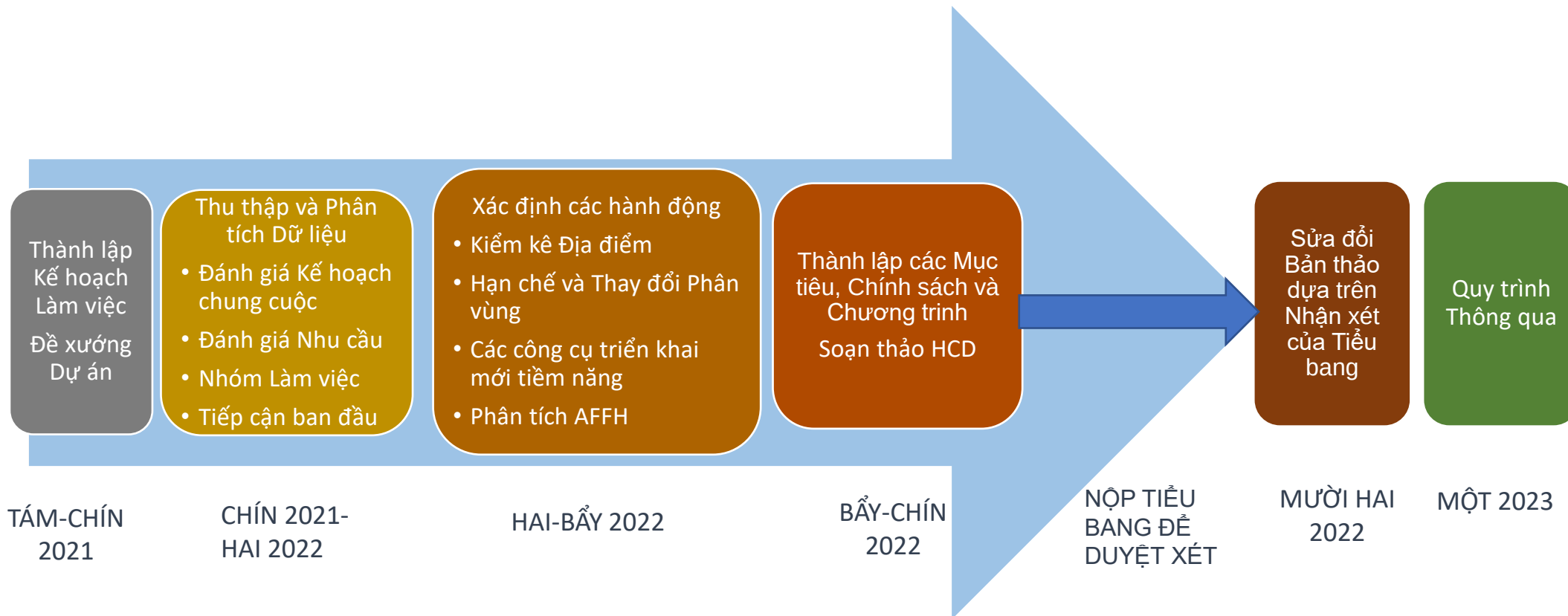
- Một phần bắt buộc của Kế hoạch Tổng quát từ năm 1969
- Phải được cập nhật hóa mỗi tám năm
- Chỉ một phần của Kế hoạch cần chứng nhận của Tiểu bang
- Nội dung được xác định bởi Bộ luật Chính quyền Tiểu bang
- Tất cả các thành phố và thị trấn phải chứng minh rằng họ có thể đáp ứng “một phần công bằng” về nhu cầu nhà ở của khu vực



Nội dung của Kế hoạch Nhà ở



Mốc Thời gian

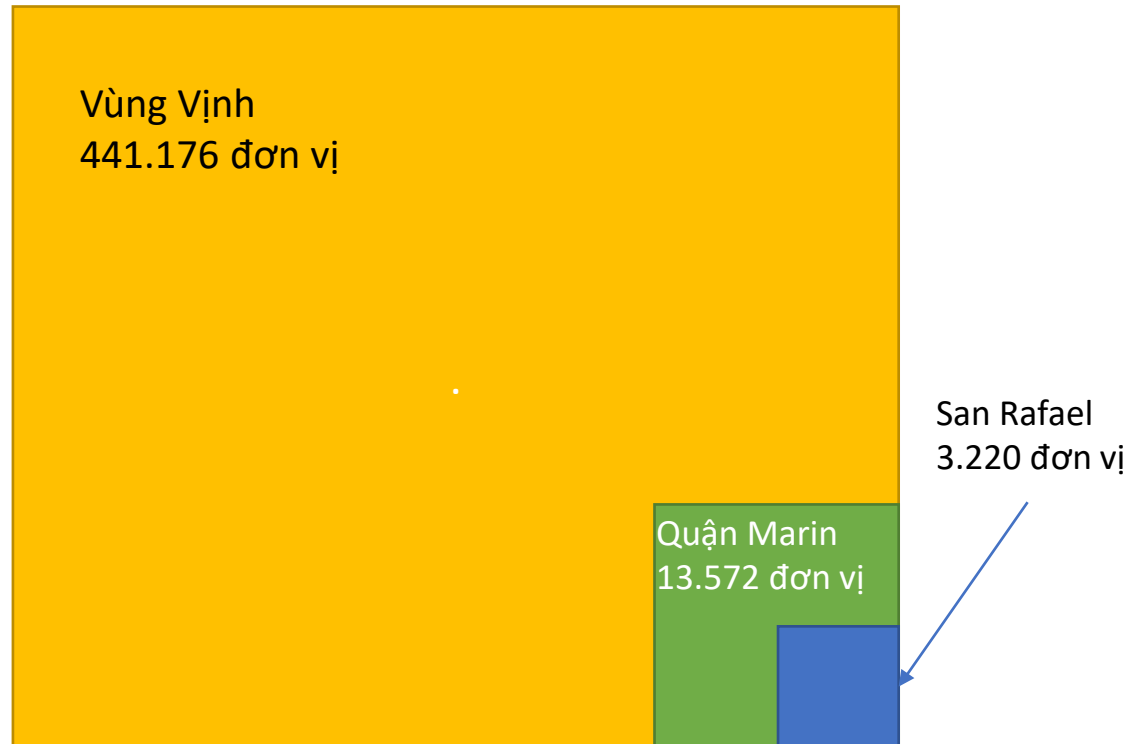


Phân bổ Nhu cầu Nhà ở trong Khu vực

Chúng ta phải lên kế hoạch cho bao nhiêu căn nhà?

(Gợi ý: chúng ta không phải là người quyết định)

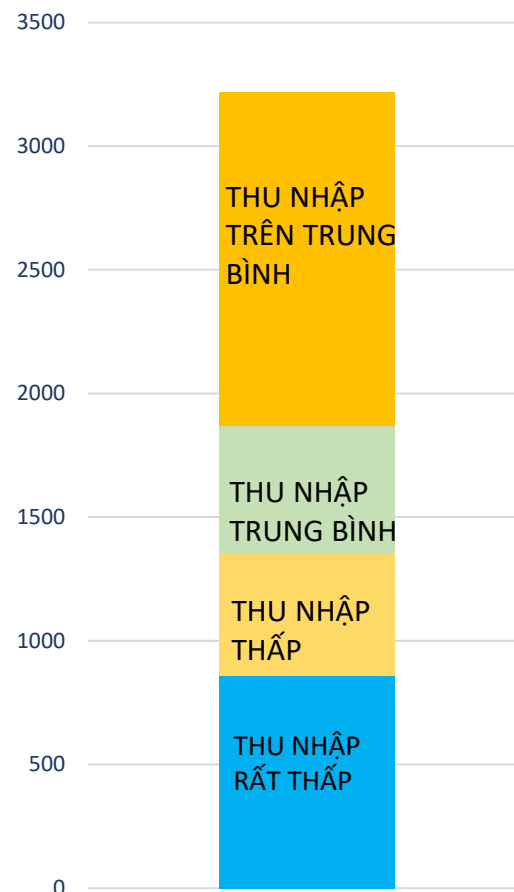
- HCD xác định nhu cầu về nhà ở trong thời gian 8 năm cho mỗi vùng ở California
- Vùng Vịnh được giao cho 441.176 đơn vị/căn hộ
- ABAG chỉ định các đơn vị này cho các thành phố và quận dựa trên các yếu tố về dân số, việc làm, khả năng tiếp cận phương tiện giao thông và sự công bằng
- Phần của San Rafael là 3.220 đơn vị



Nhiệm vụ của chúng tôi được chia nhỏ theo nhóm thu nhập

Thành phố phải chứng minh rằng họ có đủ quỹ đất để xây dựng các đơn vị này. Họ không xây dựng nhà ở.

RHNA theo thu nhập tại San Rafael



Thu nhập cho một gia đình 4 người

1,350
đơn vị

Nhiều hơn \$179,500

521
đơn vị

\$146,350 - \$179,500

492
đơn vị

\$91,350 - \$146,350

857
đơn vị

Ít hơn \$91,350



1,349 đơn vị cho thu nhập thấp/rất thấp

Đánh giá Nhu cầu về Nhà ở:

Điểm nổi bật

- San Rafael có thêm 3.500 cư dân từ năm 2010 đến năm 2020. Chỉ có 400 đơn vị nhà ở được thêm vào trong giai đoạn này.

- Các hộ gia đình của chúng tôi ngày càng đông hơn, đặc biệt là những người đi thuê nhà. Thêm nhiều hộ gia đình thuê nhà là quá đông.

- Hồ sơ về tuổi tác của chúng tôi đang thay đổi. Từ năm 2010 đến năm 2020:

- Dân số trên 65 tuổi tăng 2.200
- Số trẻ em tuổi đi học tăng 1.900
- Số người lớn trẻ (25-44) GIẢM 1.800

- Vào năm 2020, 55% cư dân San Rafael được xác định không phải là người da trắng, bao gồm 34% được xác định là người gốc Tây Ban Nha. Một nửa số trẻ em của thành phố nói được hai thứ tiếng.

- 50% hộ gia đình của thành phố là chủ nhà và 50% là người đi thuê. Tỷ lệ người thuê nhà là 46% vào năm 2000.

- Cứ ba hộ gia đình ở San Rafael thì có một người sống một mình

- 14% chủ nhà và 29% người đi thuê ở San Rafael dành hơn một nửa thu nhập của họ cho nhà ở.

Có sự chênh lệch đáng kể về chủng tộc, sắc tộc và thu nhập trên toàn thành phố

Sự Cư ngụ theo Chủng tộc

	Da trắng, Không phải TBN	Tây ban nha/ Latinh	Da đen/ Mỹ Châu Phi*	Á đông/Đảo TBD*
Chủ nhà cư ngụ	64%	14%	15%	56%
Người thuê cư ngụ	36%	86%	85%	44%

* Bao gồm các hộ gia đình Da đen và AAPI xác định là gốc Tây Ban Nha

Các khu vực tài
nguyên cao trong
và xung quanh San
Rafael

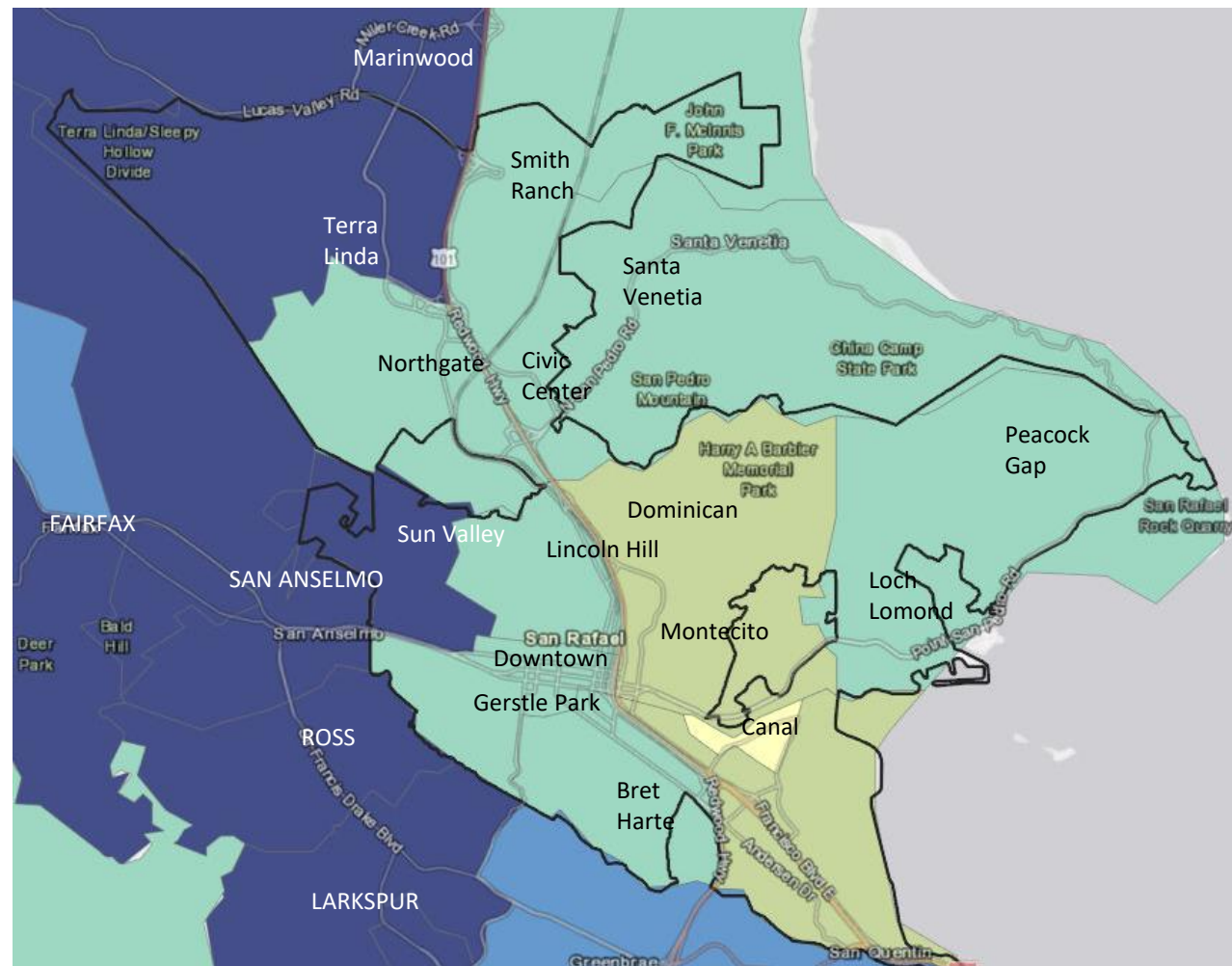
Sự phân biệt và nghèo đói cao

Tài nguyên thấp

Tài nguyên trung bình

Tài nguyên cao

Tài nguyên cao nhất



Thành phố được
yêu cầu “Thúc
đẩy sự Công
bằng trong Nhà
ở” khi xác định
các địa điểm về
nhà ở



Tất cả các thành phố và thị trấn được yêu cầu “thực hiện các hành động có ý nghĩa, ngoài việc chống lại sự phân biệt đối xử, để vượt qua các hình thức phân biệt và thúc đẩy các cộng đồng hòa nhập để thoát khỏi các rào cản hạn chế khả năng tiếp cận cơ hội”.



Hướng dẫn của Tiểu bang để xác định các địa điểm về nhà ở tiềm năng

- Phân loại theo thu nhập
- Địa điểm thu nhập Thấp phải:
 - Phân vùng > 30 đơn vị/mẫu (acre)
 - Diện tích ít nhất ½ mẫu (acre)
- Các luật lệ đặc biệt cho các địa điểm được đếm trước đây
 - Phê duyệt nhanh chóng nếu 20% đơn vị có giá cả phải chăng
- Có thể đếm ADUs (căn cứ vào xu hướng từ 2018)
- Có thể đếm các dự án đã được phê duyệt nhưng chưa được xây dựng
- Địa điểm không còn trống có thể được đếm vào
 - Nhưng cần “bằng chứng đáng kể” là chúng có thể thực hiện được
- Phải ước tính sức chứa một cách "thực tế"
- Phải cung cấp một “vùng đệm” (các địa điểm bổ sung) trong trường hợp một số địa điểm không còn khả dụng vào năm 2031

San Rafael cũng có hướng dẫn riêng cho các địa điểm về nhà ở



**San Rafael
General Plan 2040**

Adopted August 2, 2021



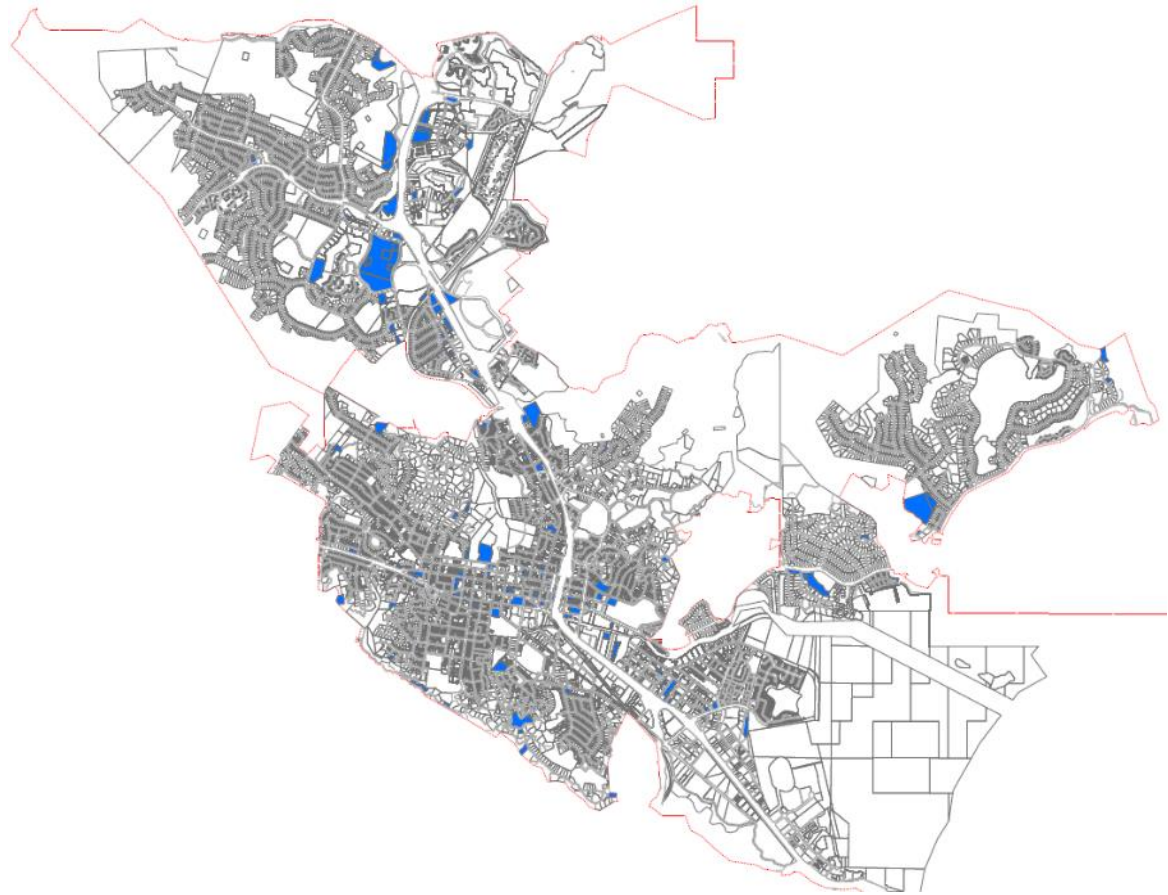
- Bảo tồn không gian mở
- Giảm sự phơi bày với các hiểm họa tự nhiên (mực nước biển dâng, cháy rừng)
- Tôn trọng bối cảnh vùng lân cận
- Tập trung vào tăng trưởng trong tương lai tại Khu trung tâm (Downtown) và xung quanh phương tiện giao thông
- Hồi sinh các khu thương mại cũ
- Tạo ra một thành phố dễ đi bộ hơn, đi xe đạp được
- Duy trì một nền kinh tế địa phương vững mạnh
- Tạo một cộng đồng bình đẳng và hòa nhập hơn

Việc kiểm kê địa điểm phải cân đối các đòi hỏi của Tiểu bang với “các nguyên tắc chỉ đạo” của địa phương, đồng thời mang lại cơ hội nhà ở thực tế cho những người thuộc mọi thu nhập trên toàn thành phố.

We Can Do It!



- Thành phố đã xác định các địa điểm có sức chứa trên 5.000 căn
- Đòi hỏi về tái phân vùng là tối thiểu



... nhưng chúng
tôi vẫn phải đối
mặt với những
thách thức
trong việc đạt
được mục tiêu
3.220 căn

- Nhiều địa điểm không bị bỏ trống và có dấu hiệu hoạt động sử dụng
- Một số địa điểm nhỏ, có nhiều chủ sở hữu
- Chi phí đất và chi phí xây dựng cao
- Các quy định về tín dụng thuế khiến nhà ở giá rẻ gặp khó khăn trong việc tài trợ vốn ở một số khu vực
- Sự phân phối các địa điểm có thu nhập thấp vẫn còn một chút không đồng đều
- Những hạn chế về cơ sở hạ tầng (nước, đường sá, v.v.)
- Phần lớn sức chứa của chúng tôi liên quan đến các dự án đã được phê duyệt hoặc đề nghị, phần lớn là theo “tỷ giá thị trường”

Các Dự án đã được Phê duyệt

- Gần 800 đơn vị nhà ở trong “lộ trình phát triển”
- Tất cả các nhà ở này được cho là sẽ hoàn thành vào năm 2031
- Một khi hoàn thành, những dự án này sẽ đáp ứng:
 - 15% dành cho thu nhập thấp trong thời gian 2023-2031
 - 31% dành cho thu nhập trung bình và trên trung bình trong thời gian 2023-2031



*Vivalon Senior Housing, 67 căn hộ giá phải chăng
Trung tâm (Downtown) San Rafael*

Các Dự án được Đề nghị

- Có 1.300 căn hộ khác trong các dự án "được đề nghị"
- Cộng thêm những dự án này vào các dự án đã được phê duyệt thì Thành phố sẽ ở một vị thế có thể đáp ứng
 - **24%** nhu cầu lợi tức thấp
 - **94%** nhu cầu lợi tức trung bình và trên trung bình



Đề nghị tái phát triển trung tâm mua sắm Northgate Mall với 907 căn vào năm 2031, trong đó có 96 căn giá cả phải chăng

Các Cơ hội: Nhà ở Mật độ Trung bình và Thấp

- Thành phố đã xác định cơ hội cho khoảng 250 căn hộ trên các khu đất trống được quy hoạch để phát triển nhà với mật độ trung bình và thấp
- Sẽ có những ngôi nhà dành cho một gia đình và/hoặc những ngôi nhà liền kề (townhouse)
- Tất cả đều là các địa điểm thuộc thu nhập "trung bình" và "trên trung bình"

*Thí dụ:
Địa điểm Windward Way*



Các Cơ hội: Nhà ở Mật độ Cao

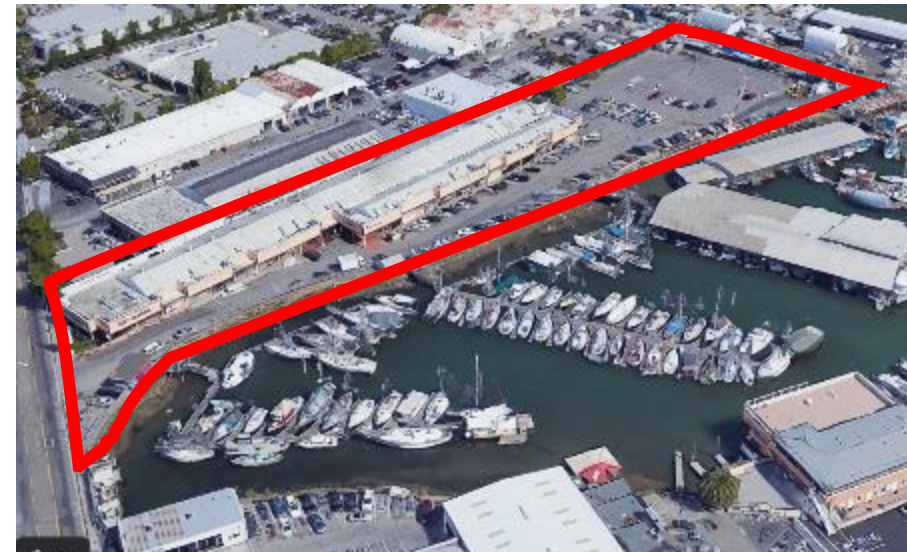
- Thành phố đã xác định cơ hội cho khoảng 500 đơn vị nhà ở trên các khu vực được quy hoạch cho nhà ở mật độ cao
- Nhiều địa điểm không bị bỏ trống
- Các địa điểm bao gồm trường học, nhà thờ và các bất động sản thuộc sở hữu của Thành phố
- Bao gồm một số địa điểm được coi là "kém phát triển"

*Thí dụ:
Các Địa điểm Villa Inn và Marin Lodge*



Các Cơ hội: Bất động sản được khoanh vùng thương mại

- 29 địa điểm đã được xác định
- Có sức chứa cho 1.137 căn
- 7 địa điểm (477 căn) được “chuyển qua” từ năm 2015
- 22 địa điểm (660 căn) là mới
- Một số địa điểm được tính vào năm 2015 đã bị loại bỏ



*Thí dụ về địa điểm “chuyển qua”: Trung tâm
Thương mại Harbor (555 East Francisco)*

Các Cơ hội: Bất động sản được khoanh vùng thương mại

Các ví dụ về những địa điểm được thêm
vào bản kiểm kê:



Trạm SMART Civic Center

Địa điểm Mới, ước tính 32 căn

Địa điểm Mới, ước tính 62 căn

45 căn liền kề được phê duyệt



Cơ hội: Bất động sản được khoanh vùng thương mại

Thêm nhiều ví dụ



Một Ngân hàng đóng cửa
bank



30 Smith Ranch



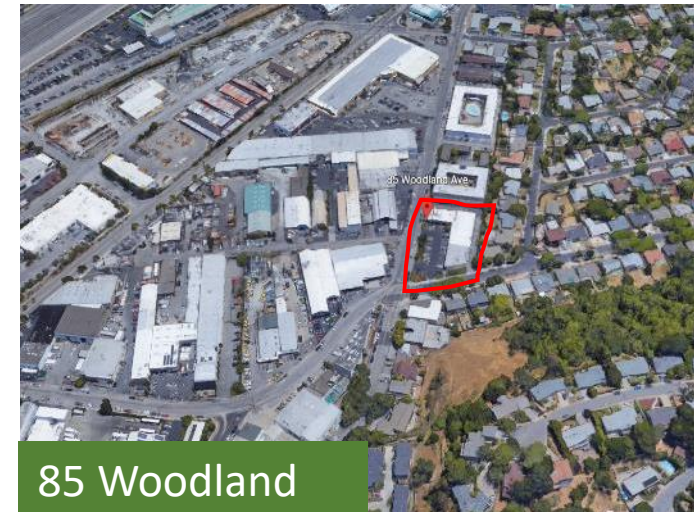
Một Văn phòng đóng cửa



900 Las Gallinas



Một khu chợ cũ



85 Woodland

Các Địa điểm tại Khu Trung tâm(Downtown)



Không kể các dự án đã được phê duyệt và đề nghị, có sức chứa khoảng 1.500 căn được bao gồm vào bản kiểm kê

- Các Dự án được Phê duyệt
- Các Cơ hội Tiềm năng (2019)

Các Cơ hội: Bất động sản Khu Trung tâm (Downtown)

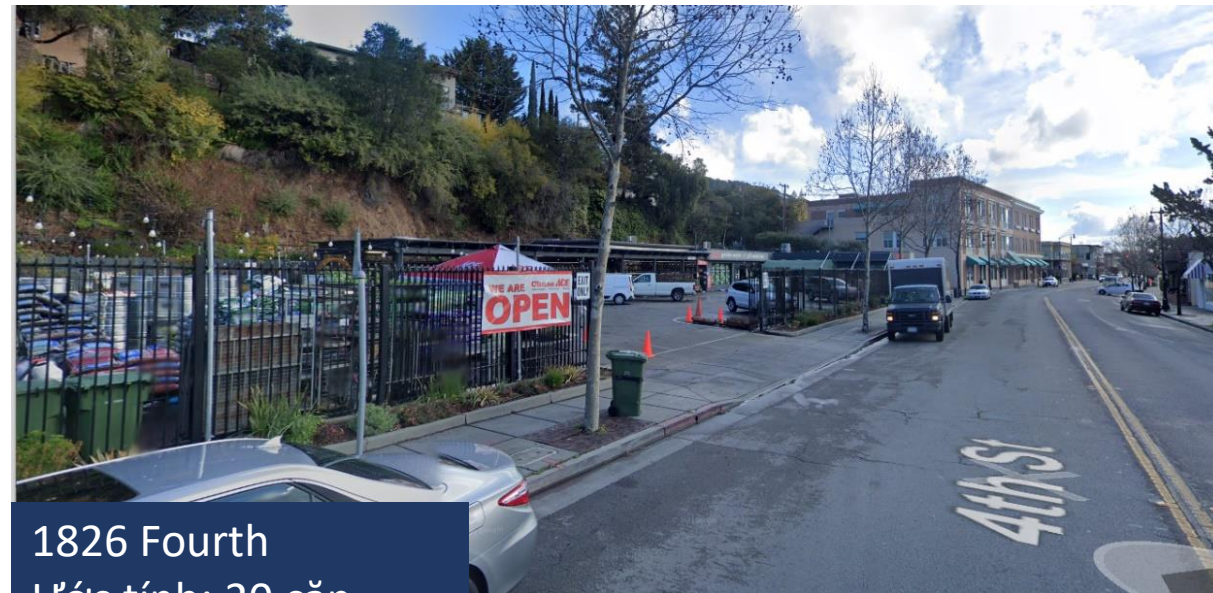
Đây là hai ví dụ - có khoảng hơn 50 địa điểm đã được xác định

Một bãi đậu xe của thành phố



3rd và Cijos
Ước tính: 36 căn

Một khu vườn



1826 Fourth
Ước tính: 20 căn

Danh sách “B”

Các địa điểm không được bao gồm

- Đất được quy hoạch cho công nghiệp
- Trung tâm mua sắm lớn đang hoạt động
- Các đại lý ô tô lớn (Francisco Blvd East và West)
- Tòa nhà văn phòng “Hạng A”
- Các địa điểm có giá trị cải thiện cao
- Các địa điểm có thể khiến cư dân phải di dời
- Các địa điểm đòi hỏi phải Sửa đổi Kế hoạch Tổng quát

Căn nhà Phụ (ADUs)

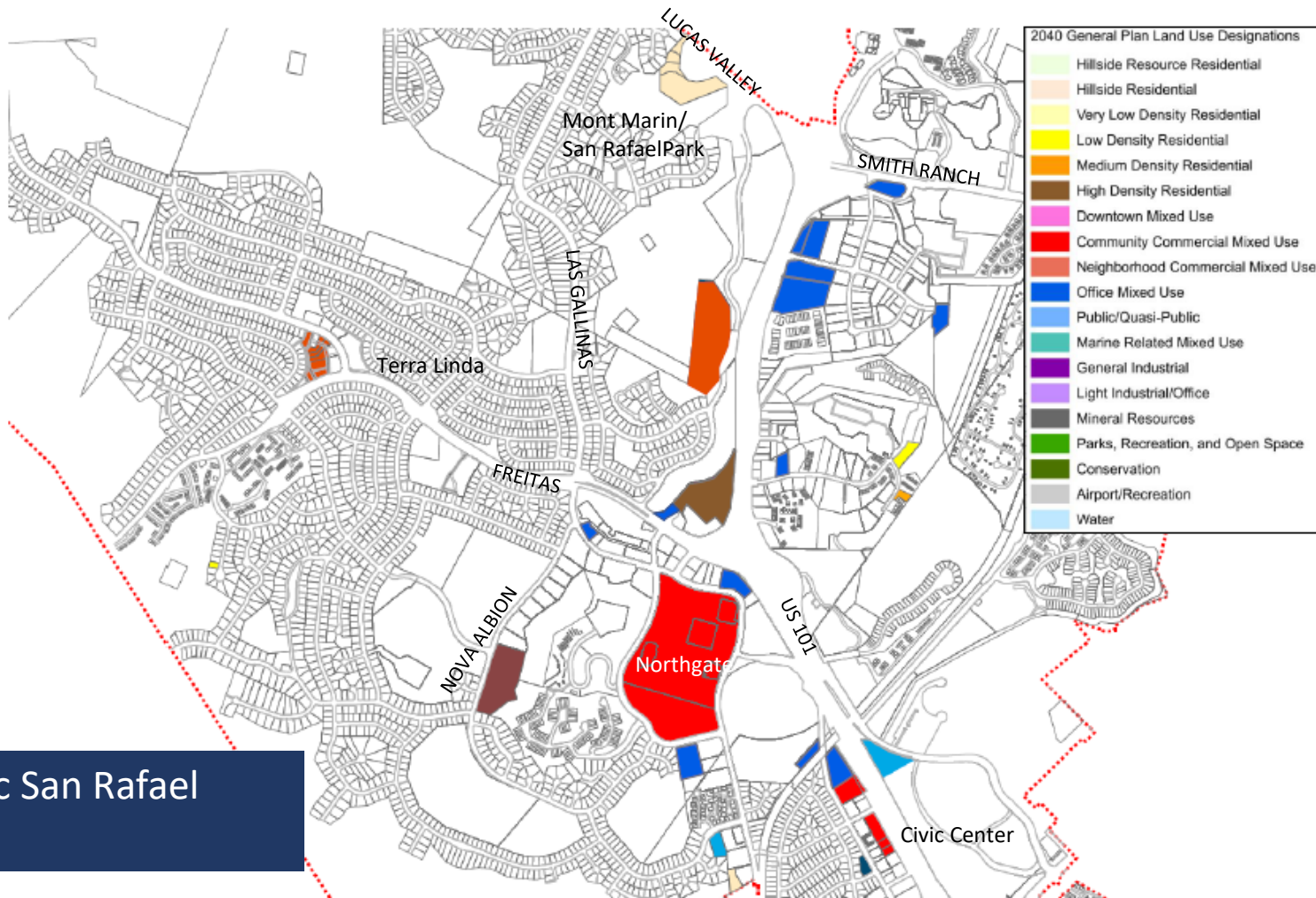
- Có thêm cơ hội nhà ở qua căn nhà phụ ADU
- Sản lượng ADU trung bình trong 4 năm (2018-21) là 20 căn/năm
- Thành phố dự kiến 25 căn ADU/năm trong 8 năm tới hoặc 200 căn
- Nhiều căn trong số này có giá cả phải chăng "theo thiết kế"
- ADU giúp đạt được các mục tiêu công bằng về nhà ở



Tổng hợp tất cả lại với nhau: Các con số

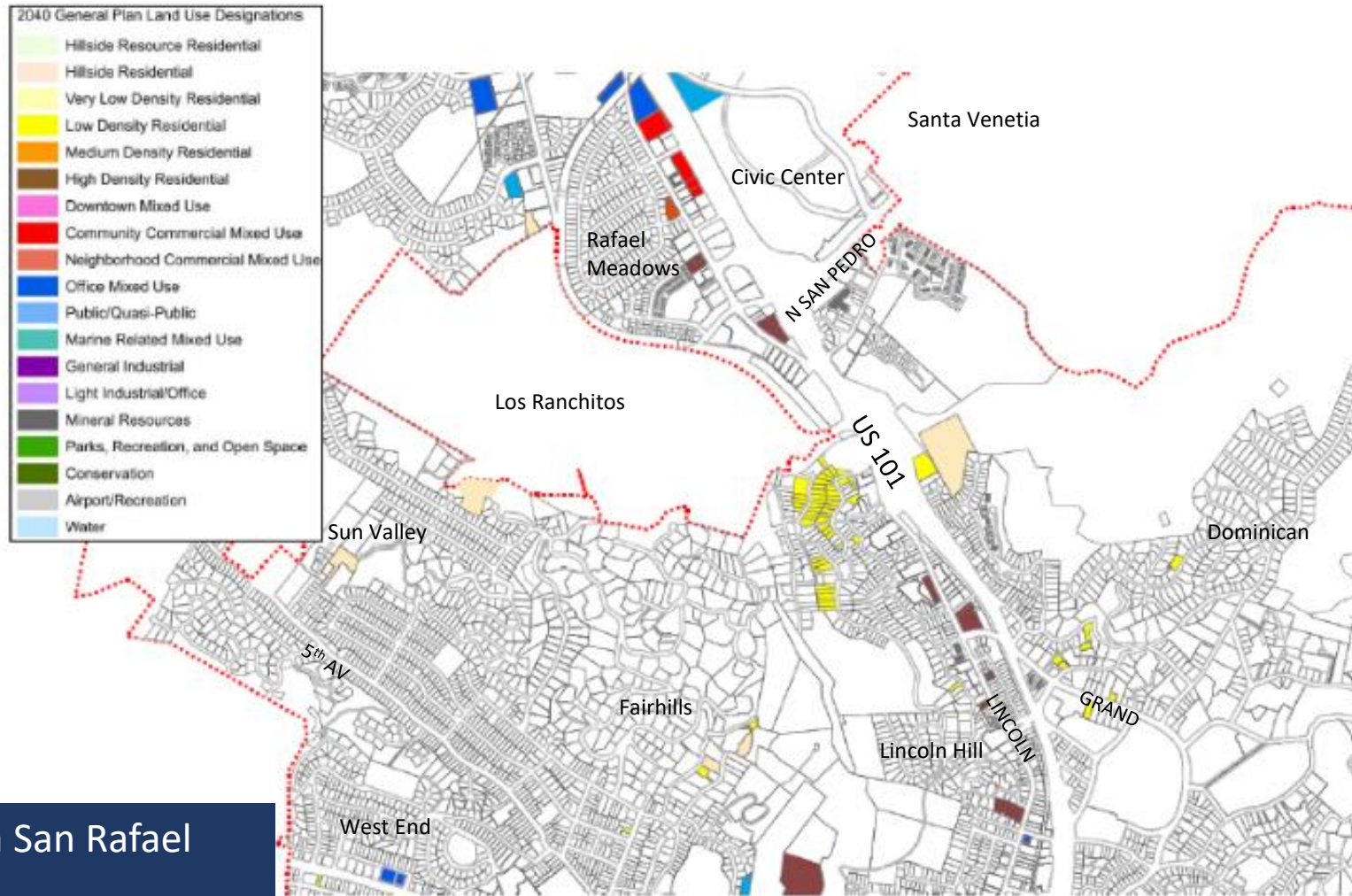
Loại	Loại Thu nhập			Tổng
	Thấp	Trung bình	Trên Trung bình	
Dự án được phê duyệt	198	3	580	781
Dự án được đề nghị	127	114	1,066	1,307
Các địa điểm cư dân mật độ thấp/trung bình	3	88	160	251
Các địa điểm cư dân mật độ cao	238	81	77	396
Các địa điểm sử dụng hỗn hợp bên ngoài trung tâm thành phố	614	165	319	1,098
Các địa điểm sử dụng hỗn hợp bên trong trung tâm thành phố	583	249	728	1,560
TỔNG	1,763	700	2,930	5,393
RHNA	1,349	521	1,350	3,220

Tổng hợp tất cả lại với nhau : Các bản đồ



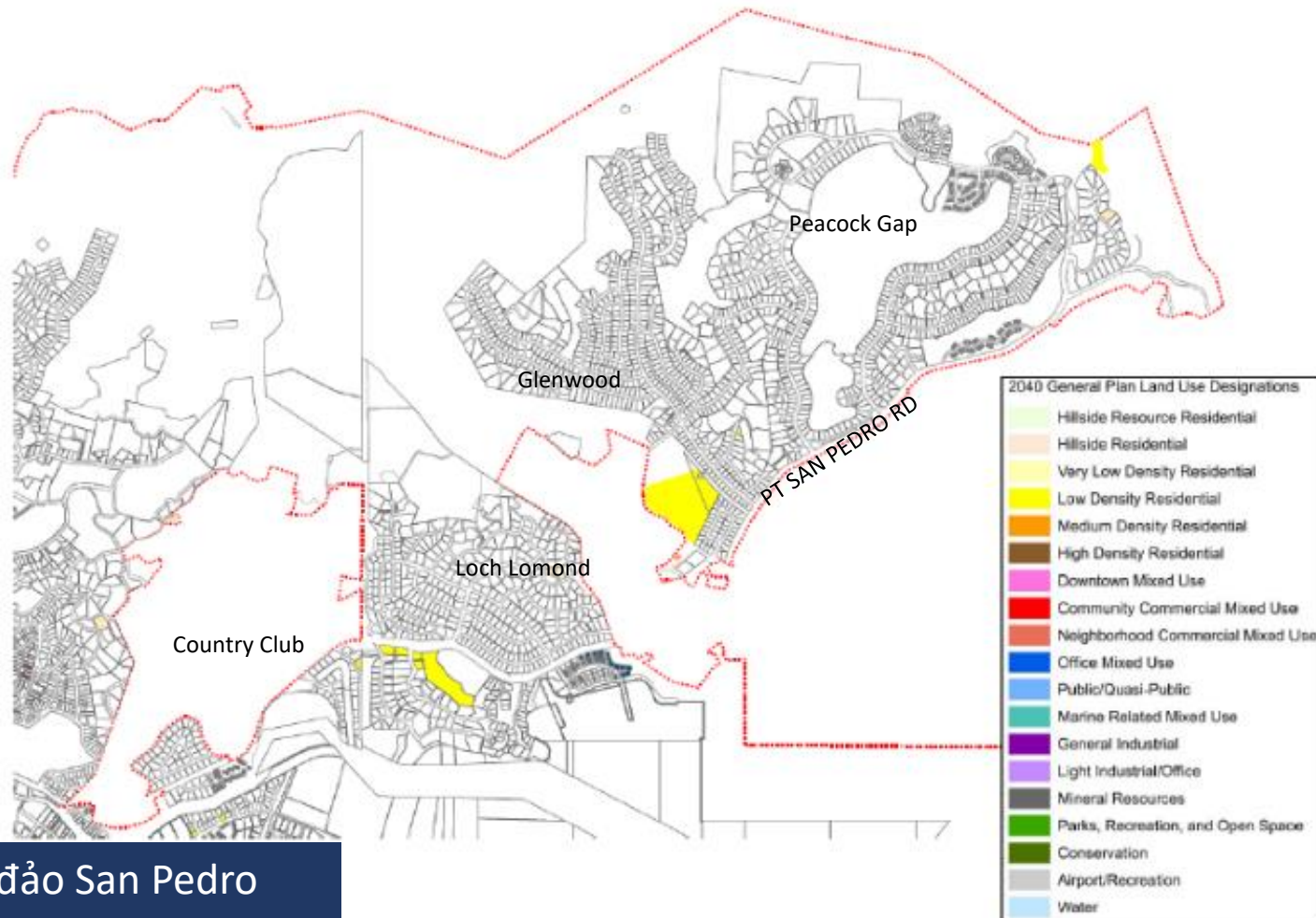
Bắc San Rafael

Tổng hợp tất cả lại với nhau : Các bản đồ



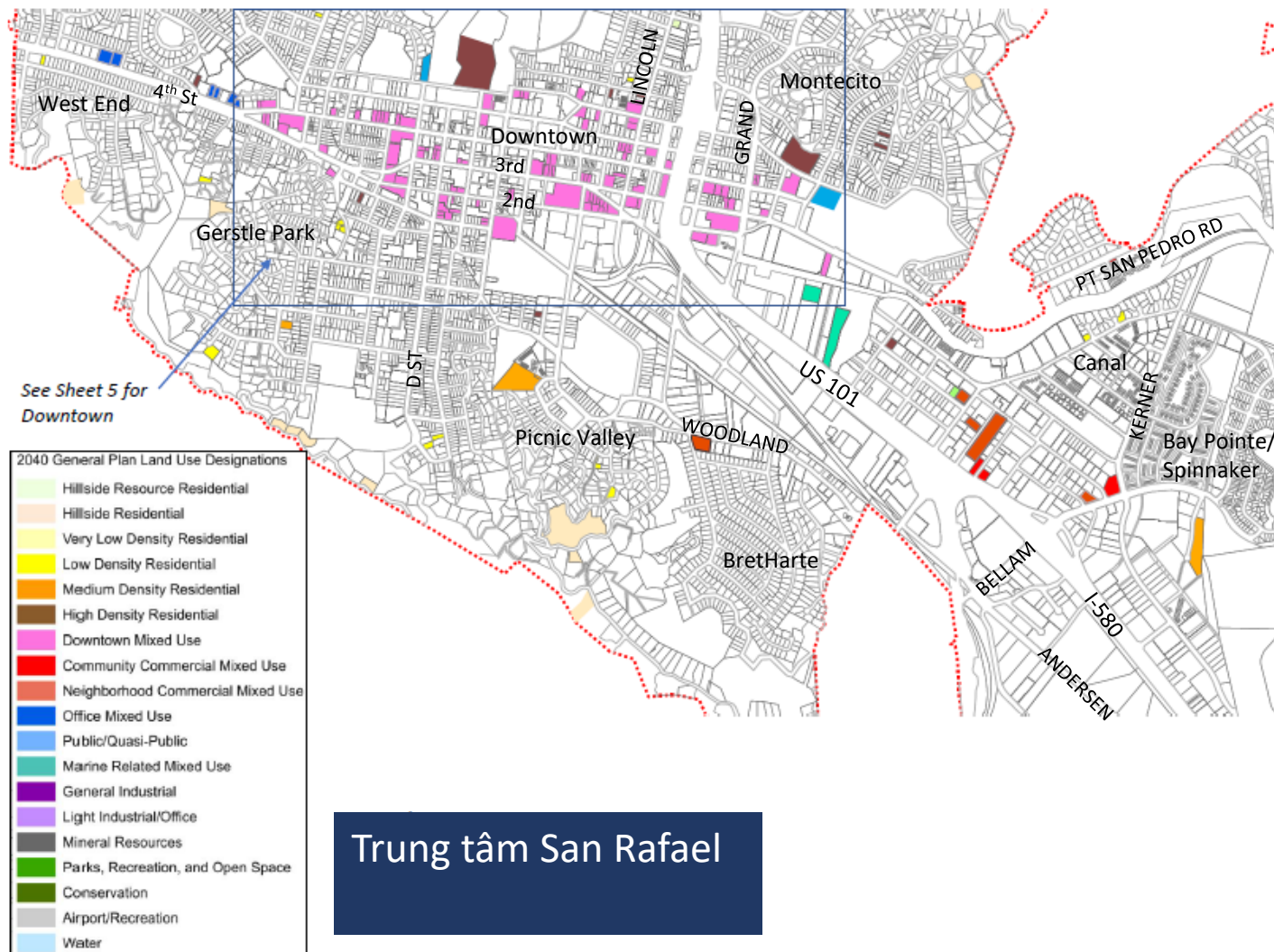
Giữa San Rafael

Tổng hợp tất cả lại với nhau : Các bản đồ

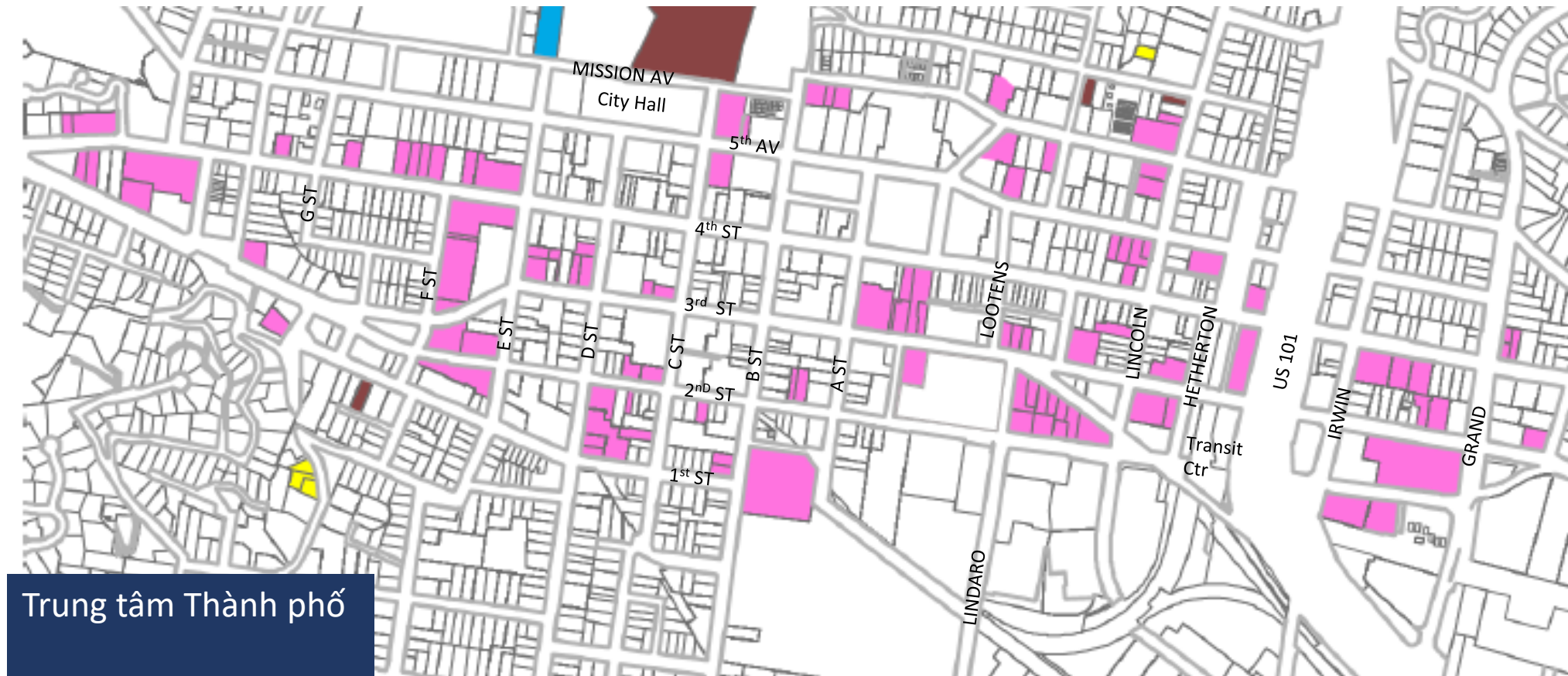


Bán đảo San Pedro

Tổng hợp tất cả lại với nhau : Các bản đồ



Tổng hợp tất cả lại với nhau : Các bản đồ



Chia Nhóm

- Câu chuyện về nhà ở của bạn là gì?
- Bạn có bất cứ câu hỏi/quan ngại nào về các địa điểm này không?
- Bạn sẽ đặt nhà mới ở đâu?
- Thành phố nên xem xét những chính sách và chương trình nhà ở nào?

Báo cáo kết quả

- Vui lòng chia sẻ cuộc thảo luận của nhóm bạn với chúng tôi



Luôn tham gia

- Ủy ban kế hoạch (26 tháng 7)
- Hội đồng thành phố (ngày 1 tháng 8)
- Hội thảo 3 (16 tháng 8)
- Thảo luận nhóm nhỏ
- Thuyết trình cho các Tổ chức Công dân
- Ghé thăm trang web
- Theo dõi các sự kiện bất ngờ
- Tham gia các phiên điều trần công khai vào cuối năm 2022 và đầu năm 2023

Thank you!

Gracias!

Cảm ơn



**LET'S HOUSE
SAN RAFAEL**

2023-2031 HOUSING ELEMENT UPDATE



www.sanrafaelhousing.org

