

Omaha-Council Bluffs 地區 公平住房評估

Omaha 市和參與合作夥伴

公眾評論說明

本「地區公平住房評估」草案將於 2018 年 5 月 14 日至 2018 年 6 月 29 日開放接受公眾評論。所有公眾評論均可透過電子郵件傳送至：fairhousing2018@gmail.com，或者郵寄至以下地址：City of Omaha Planning Department, 1819 Farnam St. Suite 1111, Omaha, NE 68183。

計劃合作夥伴將對公眾評論開放期內提交的所有評論進行審核。我們將以收到評論的相同格式及時作出回覆。透過郵政寄送的評論應包含一個回寄地址。為了確保迅速處理評論，並以最高效率的方式將其納入最終的文件草案，在撰寫評論時請注意：

- 按標題或章節組織評論
- 針對精確的某一位置進行評論
- 具體解釋一個觀點
- 提供其他建議的細節
- 提供支持性證據或資料

執行摘要

第 I 部分

公平住房評估的目的

第 II 部分

地區邊界和參與合作夥伴

第 III 部分

社區參與摘要

第 IV 部分

重要評估結果

第 V 部分

公平住房目標

第 I 部分 公平住房評估的目的

住房和城市開發局(HUD)於 2015 年 7 月公佈了《積極推動公平住房條例(AFFH)》。HUD 表示：「積極推動公平住房意味著展開有意義的行動，合力解決住房需求中的顯著差距；提供相關機會，將種族隔離的居住模式變為真正融合、均衡的居住模式，將種族和民族集中的貧困地區變為機會地區，並培養和遵從民權法律及公平住房法律。積極推動公平住房的職責應擴展到每個項目參與者的所有活動以及與住房和城市開發相關的計劃（www.hudexchange.info/programs/affh/,2017 年）。」

該條例的目的是闡明和簡化聯邦住房撥款接受人的公平住房要求。條例要求這些撥款接受人展開一次公平住房評估(AFH)，從而更好地理解地方和地區公平住房問題，並根據其分析情況來確定優先事項和目標（<https://www.huduser.gov/>,2017 年）。

AFFH 條例對規劃流程產生了影響，並提升了公平住房指導方針的問責性。「地方政府、公共住房管理局、州和保守地區必須參與到公平住房規劃中，從而確保履行積極推動《公平住房法案》政策的義務。其中包括確保人們不會因本身的種族、膚色、原籍國、宗教信仰、殘障、性別或家庭狀況而被剝奪住房平等機會的政策。其中還包括消除美國歷史上曾出現過的種族隔離模式和剝奪公平機會現象的政策（HUD，2015 年）。」

關鍵術語：

AFFH：HUD 條例，要求撥款接受人採取措施積極推動公平住房

AFH：AFFH 條例要求展開的公平住房評估，目的是評估公平住房問題，並設定關於公平住房的優先目標

第 II 部分 地區邊界和參與合作夥伴

這次地區性 AFH 評估的「地區」包含一個由兩個州、八個郡組成的都市統計區域 (MSA)。郡包括內布拉斯加州的 Douglas、Sarpy、Cass、Washington 和 Saunders 以及愛荷華州的 Pottawattamie、Mills 和 Harrison。

HUD 將「管轄區域」定義為「政府機關在既定環境中執行法律的法定權力(24 CFR § 92.105)。」就本次評估而言，管轄區域指參加公平住房評估(AFH)的城市，包括 Omaha、Council Bluffs 和 Bellevue。Omaha 住房管理局(OHA)、Douglas 郡住房管理局(DCHA)、Council Bluffs 都會住房局(MHA)和 Bellevue 住房管理局(BHA)均為參與合作夥伴。Council Bluffs/Omaha 市聯盟是本次 AFH 的牽頭實體。

本章將概述參與管轄區域的資料和分析。在管轄區域中發現的趨勢將與更大地區的趨勢進行對比。對於屬於該地區、但並非參與合作夥伴的郡（如 Fremont 或 Wahoo），它們城市的詳細情況將不會包含在分析中，除非這些情況與大範圍的住房趨勢相關。

七個計劃合作夥伴展開合作，基於 HUD 提供的資料、地方資料和社區意見，共同確認了地區性問題和目標。這些管轄區域還分別針對 HUD 確認的問題提供了資訊和分析，目的是確認它們社區在公平住房方面存在的障礙。特定管轄區域的章節將根據城市，按字型顏色進行排列，具體如下：

Omaha
Council Bluffs
Bellevue

如有必要，公共住房管理局建立的資訊還將用相應住房管理局的字首縮寫詞來加以識別。

Omaha 住房管理局 - OHA
Douglas 郡住房管理局 - DCHA
Council Bluffs 都會住房局 - MHA
Bellevue 住房管理局 - BHA

第 III 部分 社區參與摘要

目的和流程

地區公平住房分析包含一套穩健的社區參與流程。該參與流程使地區居民有機會透過線上以及社區活動來分享知識，並提出與公平住房問題相關的意見。大量不同的講述、調查、談話和活動都表明，這個地區中存在共同的挑戰和優先事項。在確認 Omaha、Council Bluffs 和 Bellevue 公平住房機會和途徑方面存在的障礙時，社區意見至關重要。這些因素構成了地區性目標和管轄區域目標的基礎。

活動

焦點地區舉辦了 12 次利益相關方會議，其中包括：

非營利性團體和倡議團體

開發界

商會

殘障團體

LGBTQ 團體

南 Omaha/Latinx 會議

北 Omaha 商業和社區領導者

賦權網絡活動

住房現實會議（貸款方和不動產）

15 次公開的住房會議；

這些會議是有益的互動性活動，與會者可以聽取和提供關於公平住房及 AFFH 流程的反饋。會議在 Council Bluffs、Bellevue 以及 Omaha 地區的數個地點舉辦，其中包括東北和東南 Omaha、市中心區、西北區、西南區和 Elkhorn 的幾個地點。

多次社區活動和街區會議，其中包括：

員工參加了全市的節慶、遊行、農貿市場、會議和返校活動，重點是宣傳 AFFH 網站和地區性調查。AFFH 團隊參加了所有的街區聯盟會議，並在 One Omaha 理事會會議上進行了展示報告。我們向所有街區領導者傳送了一則聲明，請求他們提供機會，讓我們在他們的社團會議上提供關於 AFFH 的資訊。對於 HUD 確認為 R/ECAP（種族和/或民族集中的貧困地區）的普查區，我們向其中的 16 位街區領導者發出了明確請求。在這 16 個街區中，有六個街區索取並收到了關於公平住房措施的展示報告。此外還舉辦了兩次「住房現實」會議，重點是向不動產界、房東、投資人以及住房界的貸款方宣傳 AFFH 指導方針。

針對英語水準有限群體和難民群體的外聯服務：

我們特別針對 Omaha 的難民群體，翻譯了地區性住房調查的內容。我們向難民工作組提交了 AFFH 資訊。在路德教家庭服務中心(Lutheran Family Services)，人權和關係部門以及規劃部門的員工與口譯員和難民家庭會面，詢問了關於他們在 Omaha 住房體驗的問題。團隊還向 Omaha 公立學校代表傳送了關於活動措施的資訊，這些代表為難民家庭展開工作。

個人面談：

社區外聯服務評估是貫穿公平住房評估的一項持續性過程。在確認活動參與方面的不足後，我們努力聯絡相關社區成員和專家，圍繞特定群體或主題提供了更多資訊。

調查：

- **地區性公平住房調查**：涵蓋公平住房、機會途徑以及街區健康和安全方面的一系列問題。我們將調查內容翻譯成十多種語言線上發放，並在多次會議、活動和全市各個地點發放紙本材料。我們從整個地區的各類居民群體中收集到了 1,700 多份回覆。
- **什麼是 AFFH？調查**：該調查過去兩年由人權和關係部門及規劃部門展開。問題集中於歧視方面的經歷。該調查內容還被翻譯為多種語言。
- **難民住房調查**：在譯員的協助下，在路德家庭服務中心針對難民家庭展開。這項簡短調查聚焦於新難民家庭以及他們在奧馬哈獲得住房方面存在的個人困難。
- **租稅增額融資(TIF)開發商調查**：該調查由市規劃部門員工針對一個經過挑選的 TIF 開發商團體展開，目的是獲得相關反饋，瞭解在 Omaha 開發經濟適用住房時存在的困難和利益。

10 月 24 日，Scottish Rite 中心舉辦了一次「積極推動公平住房論壇」。本次地區性公開會議的目的是向社區反映在公眾參與期（2017 年 6 月至 9 月）期間聽取的資訊。與會者能夠看到各類會議和調查收集的資料，並能更好地瞭解地區領導者對該資訊的使用情況，從而確認公平住房的管轄區域因素和影響因素。與會者還有機會共用關於地區優先事項和策略的書面評論及關注點，以及在爭取機會時克服障礙的建議。活動還包括圍繞 AFH 相關的關鍵主題進行的展示報告，其中包括殘障團體、公平住房政策和交通等主題。論壇與會者的評論反映出了參與期期間各方表達的關切點。社區的最優先事項包括：

- 在整個地區建造更多經濟適用住房，尤其要在公共交通路線沿途及主要雇主附近建造
- 為殘障群體提供更多住房和交通服務
- 加大對 R/ECAP 地區的就業投資力度
- 解決 R/ECAP 地區住房狀況惡化的問題
- 實施更高效率的經濟適用住房政策，加強關於公平住房政策的宣貫力度
- 針對全市單身家庭、年長群體和多戶家庭建造更多經濟適用住房

請參閱第 III 部分，瞭解更多關於社區參與流程的詳情。社區參與流程。

第 IV 部分 重要評估結果

OMAHA

以下是一份公平住房評估結果的摘要。資訊根據 HUD 針對公平住房分析指定的主題進行整理，重點涵蓋七個受聯邦保護的類別：種族、膚色、宗教信仰、性別、殘障、家庭狀況和原籍國。

HUD 提供了一套 AFFH 資料和概圖繪製工具，目的是協助地區合作夥伴進行公平住房分析。可線上查看表格和概圖，瞭解這份摘要：<https://egis.hud.gov/affht>。

種族隔離/種族融合

Omaha 自 20 世紀 30 年代以來實施「畫紅線拒貸」政策，這種做法使 Omaha 變成了一座種族/民族隔離的城市。儘管 1968 年《公平住房法案》終結了這些聯邦扶持的隔離政策，但在整個 Omaha 市，依然存在著中高程度的種族隔離現象。該市大部分少數族裔家庭集中於東北和東南 Omaha。72 街以西的許多街區大部分為白人家庭。這些是最保守的社區，部分社區的白人居民比例超過 90%。

種族隔離的影響因素包括：

- 社區反感
- 缺乏個人投資
- 缺少經濟適用住房
- 經濟適用住房的地點和類型
- 20 世紀 70 年代的規劃政策
- 貸款歧視
- 收入來源歧視
- 個人歧視

種族和/或民族集中的貧困地區(R/ECAP)

R/ECAP 是指少數種族或少數民族群體的比例超過 50%的普查區，且該普查區 40%或 40%以上家庭的年收入不超過聯邦貧困基準線。2010 年，東北和東南 Omaha 有九個普查區符合 R/ECAP 的標準。根據 2016 年的資料，該市東部依然有六個 R/ECAP。

在東北 Omaha，R/ECAP 的黑人家庭比例很高，而該市東南部的拉美裔家庭比例很高。這些地區還生活著大量英語水準有限(LEP)的家庭，包括難民和新移民家庭。這些 R/ECAP 地區的失業率最高，住房最老舊，住房問題最嚴重，且環境危害（包括鉛和石棉）的風險最高。同時，R/ECAP 地區有大量的經濟適用住房和公共支持住房。這些地區以外缺乏經濟適用住房和公共支持住房選擇，這使低收入家庭在出行或住房選擇方面變得非常困難。

R/ECAP 的影響因素：

- 社區反感
- 個人歧視
- 房屋狀況惡化、廢棄
- 居民因經濟壓力被逐出房屋
- 特定街區缺乏個人投資
- 貸款歧視
- 經濟適用住房的地點和類型
- 缺乏各類單位和大小的經濟適用住房
- 收入來源歧視

- 居住規範和限制
- 公共支持住房的選址政策、策略和決策

機會途徑方面的差距

HUD 指定了五種類別，對獲得機會的差距進行分析：*教育、就業、交通、低貧困率街區和環境健康街區*。

教育：

Omaha 在職業技術學校就讀方面的資料顯示，黑人、拉美裔和印第安人學生存在機會障礙。種族隔離對 Omaha 市住房模式造成的影響在該市四個公立校區的人口構成方面形成了顯著差距。大部分 HUD 資料聚焦於公立學校；但是，公眾參與和地方資料證實，我們在五歲以下群體的受教育途徑中觀察到了差距。

根據每個學區的位置，Omaha 公立學校(OPS)為 Omaha 絕大部分因種族、膚色和原籍國而受聯邦保護的學生提供支持。儘管在 Omaha 市的所有居民中，白人群體占比為 69%，但在 OPS 就讀的所有學生中，白人僅占 28%。此外，在 OPS，來自低-中收入家庭的學生比例明顯較高，大部分英語語言學習者來自所有四個地區。

我們按照內布拉斯加州表現指導方針繪製了公立學校的概圖，結果發現，所有評級為「卓越」的學校都位於 132 街以西。大部分評級為「優秀」或「良好」的學校都位於 72 街以西。72 街以東的大部分學校被歸類為「需要改善」。對於生活在 72 街以東的家庭，他們的孩子就讀職業技術學校的機會較小。由於大部分非白人家庭位於 72 街以東，因此對於 Omaha 的少數族裔家庭而言，他們的孩子就讀職業技術學校的機會較小。

教育途徑方面出現差距的影響因素包括：

- 種族隔離
- 職業技術學校的位置和學校分配政策
- 各校區的資源分佈

就業

關於就業的 HUD 資料分析聚焦於勞動力市場的參與以及與工作地點的距離。根據 HUD 的勞動力市場指數（該指數衡量教育程度和就業率），這個管轄區域內黑人和拉美裔居民的指數得分最低。在 Omaha 地區，黑人家庭的工作距離指數得分同樣最低。儘管 HUD 概圖說明該市的工作距離指數得分分佈相當平等，但基於普查資料、主要雇主位置和最高失業率地區的概圖顯示，失業居民和就業通道之間的搭配並不協調。

R/ECAP 普查區的失業率達到郡平均失業率的三倍之高，這說明受保護群體在就業方面存在障礙。社區意見和地方資料說明，這些普查區缺乏職業技術教育的途徑。這種工作技能和培訓的缺乏會導致生活在 42 街以東的少數族裔居民出現較高的失業率。此外，在社區參與流程中，人們普遍表達出了對缺乏可靠交通服務的擔憂。

就業途徑方面出現差距的其他影響因素包括：

- 雇主位置
- 特定街區缺乏個人投資
- 特定街區缺乏公共投資，其中包括服務和便利設施

交通

由於資料中所包含的群體存在局限，因此 HUD 的低廉交通成本和公共交通出行指數也受到限制。我們綜合了聯邦和地方資料以及軌道交通資料，建立了一份更準確的交通獲得情況的展示報告。從東北和東南 Omaha 到西南 Omaha 的主要就業地區，需要提供更多交通服務。增加公共交通的營運時間和頻率和/或類型，可以為那些依賴公共交通上下班的中低收入居民帶來幫助。在社區參與流程中，許多評論都表達了在公共交通路線沿途建造更多經濟適用住房的需求。

社區成員還普遍表達了另一項關切點：殘障群體缺乏交通途徑。這被認為是殘障群體獲得其他機會和資源的一個主要障礙。殘障人士很難獲得平價的無障礙交通服務，這對他們前往工作地點、學校、醫療機構、宗教場所和社區活動地點造成了影響。人行道的缺乏以及人行道狀況同樣被認為是享受公共交通服務的一項障礙。

交通便利方面出現差距的影響因素：

- 公共交通的可及性、類型、頻率和可靠性

進入低貧困率街區生活

在對 HUD 資料與 Omaha 受保護群體的地方資料進行比較時，我們發現，黑人、拉美裔和印第安人家庭進入低貧困率街區生活的機會最小。這些少數族裔家庭更有可能生活在貧困率較高的地區。種族隔離以及 72 街以西缺乏經濟適用住房和公共支持住房，這導致非白人家庭進入低貧困率街區生活的機會方面出現差距。

在社區參與流程中，人們表示需要更多多樣化和混合收入街區。我們在全市社區開放日舉辦了一項活動，針對其所在地區確認的住房問題，居民可以在一個網站投票選擇解決方案。對於以下問題，居民選擇了「形成更多混合收入街區」這個解決方案：

- 少數種族和少數民族集中於低收入社區
- 歧視/種族主義制度化
- 整個地區的優質學校分佈不平等

進入低貧困率街區生活的機會方面出現差距的其他影響因素：

- 經濟適用住房的地點和類型
- 金融服務的獲得情況
- 個人歧視
- 由於高昂的住房成本而缺乏相關途徑
- 出行障礙
- 貸款歧視
- 缺乏公平住房機構和組織方面的資源

進入環境健康街區生活

HUD 針對進入環境健康街區生活的資料限定於聚焦空氣品質的聯邦資料。我們利用地方資料以及環境局(EPA)提供的資料來形成更準確的分析。東 Omaha 的住宅較為老舊，擁有房屋維修資源的家庭較少，在房屋維修方面展開的宣貫工作較少，主動參與物業維修的房東較少，產業較多，交通路線較多且建築環境較為密集，因此這個地區在鉛危害接觸、房屋維修不善和哮喘誘因方面的概率明顯較高。這些地區包含 Omaha 的 R/ECAP，少數族裔家庭最為集中。

在整個社區參與流程中，人們針對與住宅老舊相關的環境問題表達出了關切。地區公平住房調查受訪者列出了環境健康和住房方面的關切點，其中包括：昆蟲、氬、黴菌、噪音和鉛。

進入環境健康街區生活的機會方面出現差距的其他影響因素：

- 環境健康危害的地點
- 與房屋狀況惡化和廢棄相關環境關切點

不成比例的住房需求

我們對家庭人口結構和不成比例的住房需求進行了分析，結果顯示，拉美裔、黑人和印第安人家庭出現了最多、最嚴重的住房問題。HUD 對「住房問題」的定義包括：廚房設施不完整、管道設施不完善、平均每間房間超過一個人以及住房費用負擔超過家庭收入的 30%。確定為「嚴重」的住房問題包括同樣的設施不完整和過度擁擠問題，但還包括房屋費用負擔超過家庭收入的 50%。五人以上的家庭以及由多名非親屬居民組成的家庭在過度擁擠方面出現的問題最多。

當地資料以及透過公眾參與收集的資訊顯示，需要以下類型的住房：

- 針對年收入低於\$19,000 家庭的經濟適用出租單元（住房成本不超過收入的 30%）
- 針對人數較多家庭的經濟適用住房
- 針對殘障群體和年長居民的無障礙經濟適用住房
- 混合收入多戶型經濟適用住房

公共支持住房分析

Omaha 住房管理局(OHA)和 Douglas 郡住房管理局(DCHA)提供了關於 Omaha 公共支持住房的分析。根據 OHA，拉美裔家庭和亞裔/太平洋島民家庭在每個公共支持住房計劃中獲得的服務均不充分。黑人和拉美裔家庭在 Omaha 低收入家庭中的比例失衡。這兩個住房管理局都提到，需要為人數較多的家庭提供更多公共支持住房，以及為殘障人士提供更多無障礙的公共支持住房單元。針對許多生活在公共支持住房中的人士，無論是 OHA 和還是 DCHA 都將交通列為他們的一大挑戰。對於生活在公共住房中的殘障人士，還需要提供更多平價的居家或社區服務。

在整個社區參與流程中，人們提到了 72 街以西缺乏公共支持住房。儘管只有很少一些公共住宅開發區位於 R/ECAP 普查區以內，但它們的規模通常非常大。關於種族和貧困的文化態度，以及缺乏 72 街以西房東的參與，這些因素使得我們很難提供更多選擇，來提高機會地區中「住房選擇券」參與者以及其他公共支持住房項目的數量。

公共支持住房的影響因素/障礙：

- 缺乏社區振興策略
- 特定街區缺乏個人投資
- 房屋狀況惡化、廢棄
- 收入來源歧視
- 由於高昂的住房成本而缺乏機會途徑
- 出行障礙
- 經濟適用住房資訊計劃的品質
- 殘障人士享受公共支持住房的途徑
- 缺乏各類大小的無障礙經濟適用住房
- 殘障人士缺乏平價的居家或社區服務
- 缺乏有意義的語言途徑

殘障及途徑

Omaha 市人權和關係部門員工完成了殘障及途徑方面的分析。如之前章節所述，在公眾參與活動中，人們還經常提及對殘障群體缺乏相關機會以及住房需求不成比例的擔憂。殘障人士的一個主要障礙是住房不安全。許多殘障人士依靠有限的/固定的收入生活。經濟適用住房的供應不足，尤其是針對年收入\$19,000 以下家庭的出租單元。依照目前的附加保障收入(SSI)標準，要享受無障礙的經濟適用住房非常困難。在我們的社區中，超過 30%的殘障人士居住在北 Omaha 和南 Omaha 地區，大部分公共住房、「Project Based Section 8」項目住房以及其他多戶型和「住房選擇券(HCV)」計劃住房都位於這些地區。

社區意見和利益相關方會議顯示，需要更多的計劃來為殘障人士提供無障礙改造服務，並為殘障群體提供更多交通選擇。

殘障與途徑的影響因素/障礙：

- 收入來源歧視
- 交通便利情況
- 無障礙住房的位置
- 居住規範和限制
- 由於高昂的住房成本而缺乏機會途徑
- 缺乏各類單位和大小無障礙經濟適用住房
- 缺乏住房無障礙改造方面的協助
- 缺乏平價的居家或社區服務
- 公共支持住房的途徑

COUNCIL BLUFFS

Council Bluffs 市和都會住房局(MHA)合作完成了該市的 AFH。為了確認影響因素，市和 MHA 分析了每項與 Council Bluffs 及其市民相關的影響因素。他們據此基於研究結果和公眾反饋按優先順序列出了清單。他們共同確認了以下公平住房問題和相應的影響因素：

種族隔離

- 1.關於種族和貧困的文化態度
- 2.殘障人士享受公共支持住房的途徑
- 3.缺乏相關協助來幫助實現從制度環境到種族融合住房的過渡

機會獲得方面的差距：進入低貧困率街區生活

- 1.經濟適用住房的地點和類型
- 2.由於高昂的住房成本而缺乏機會途徑
- 3.公共支持住房的選址政策、策略和決策，其中包括合格分配計劃和其他計劃的自由裁量因素
- 4.缺乏公平住房機構和組織方面的資源

機會獲得方面的差距：進入環境健康街區生活

- 1.雇主位置
- 2.公共交通的可及性、類型、頻率和可靠性

機會獲得方面的差距：就業途徑

- 1.雇主位置
- 2.公共交通的可及性、類型、頻率和可靠性
- 3.建築、人行道、人行橫道或其他基礎設施缺乏無障礙服務

不成比例的住房需求

- 1.缺乏各類單位和大小的無障礙經濟適用住房
- 2.各類大小的經濟適用住房單元的可及性
- 3.出行障礙
- 4.個人歧視
- 5.缺乏地方或地區協作

公共支持住房

- 1.缺乏各類單位和大小的無障礙經濟適用住房
- 2.各類大小的經濟適用住房單元的可及性

殘障及途徑

- 1.缺乏相關協助來幫助實現從制度環境到種族融合住房的過渡

- 2.各類大小的經濟適用住房單元的可及性
- 3.出行障礙
- 4.個人歧視
- 5.收入來源歧視
- 6.地方公共公平住房政策缺乏執行力度

公平住房政策執行、外聯服務能力和資源

- 1.地方公共公平住房政策缺乏執行力度
- 2.缺乏公平住房機構和組織方面的資源

BELLEVUE

人口統計

- 根據 2015 年 ACS，總人口數量為 54,067；相比 2010 年上升 8%。
- 過去 20 年，少數族裔的構成比例基本保持不變，而拉美裔群體比例增加了 9%，目前在總人口中占比約 13%，
- 儘管拉美裔群體的占比上升，但英語水準有限(LEP)群體的總占比僅上升至 4%。

種族隔離/種族融合

- 相異指數值說明，Bellevue 的種族隔離程度總體較低。
- 生活在 Bellevue 中部和中北部的拉美裔居民百分比略高。透過概圖，我們瞭解到 Omaha/Douglas 郡 Harrison 大道北部存在拉美裔種族隔離現象。
- 總體而言，Bellevue 的自有屋主比例高於租房居住者。在種族方面，更多的白人家庭擁有房屋，而黑人、拉美裔、亞裔及印第安人則趨向於租房居住。

教育

- 指數值顯示，在教育途徑方面，沒有哪個特定的受保護類別明確較好或較差。
- 對於生活在貧困線以下的非拉美裔黑人居民而言，職業技術學校指數明顯低於黑人總群體指數值。
- 相比生活在貧困線以下的群體，整個非拉美裔印第安人學生群體的職業技術學校指數較低。

就業

- 印第安人生活的地點與就業中心的距離最遠。
- Bellevue 的公共交通選擇有限，這使那些沒有個人交通工具的群體不願意生活在距離就業中心較遠的地點。
- Bellevue 所有種族的勞動力市場指數值都相對較高。
- Bellevue 的群體參與勞動力市場的意願較為強烈。

交通

- 由於公共交通的可及性有限，**Bellevue** 居民面臨較高的交通成本。
- **Bellevue** 居民的上班通勤時間中位數為 20.7 分鐘。

進入低貧困率街區生活

- 總體而言，**Bellevue** 居民生活在低貧困率街區的可能性較高。
- 對於生活在貧困線以下的非拉美裔黑人群體而言，他們居住在貧困人口集中街區的可能性明顯較高。

不成比例的住房需求

- 儘管印第安人家庭在 **Bellevue** 家庭中的占比最小，但相比其他種族及民族，他們出現住房問題和嚴重住房成本負擔的概率明顯較高。

公共支持住房

- **Bellevue** 缺乏公共支持住房

殘障及途徑分析

- 由於 **Bellevue** 住房的房齡，我們可以合理地得出結論：大部分住房單元（包括公共支持住房）缺乏無障礙服務。
- 21,745 個住房單元中的 17,230 個建造於 1991 年之前，當時尚未提出公平住房要求。

第 V 部分 公平住房目標

以下列出了 NE-IA 地區和每個參與管轄區域的目標。關於目標設定流程的詳細資訊見 AFH 第 VI 章「公平住房目標和優先事項」。

NE-IA 地區目標

1. 透過宣貫、外聯服務和倡議，提升公共交通的無障礙服務水準：

- 與地區協調交通委員會(CTC)的宣貫和倡議委員會合作推進宣貫工作，提升關於公共交通方式的外聯服務、拼車服務及無障礙服務水準。
- 協助都會區規劃局(MAPA)編制並分發關於具體交通計劃選擇和/或要求的資源指南。
- 合作並呼籲實施關於交通的支持性土地使用政策。

2. 在高機會地區拓展「住房選擇券」持有者的出行選擇：

- 提升面向房東的外聯服務品質（關於住房選擇項目）
- 為「住房選擇券」持有者創造資源，使其瞭解並評估可滿足他們需求的選擇
- 對各個地區住房機構設定支付標準的政策進行評估

3. 針對整個地區的殘障居民和/或年長居民，增加住房單元的供應，特別關注高機會地區：

- 向愛荷華州和內布拉斯加州提出請願，鼓勵在獲得州資金的住房專案中開發無障礙的經濟適用住房單元。
- 住房和社區開發部門將呼籲提供一筆住房修繕資金撥款，用於無障礙改造。
- 擁有 HOME 投資合作計劃(HOME)資金的管轄區域將對 HOME 應用進行修訂，加入在高機會地區開發無障礙經濟適用住房的標準或累積點數。
- 地區合作夥伴將致力於修訂建築規範，加入通用設計標準。

4. 培養與住房開發部門、商界和慈善團體的公私合作關係，提升 R/ECAP、低收入和高貧困率街區的私營發展水準：

- 培養與 Greater Omaha 商會、Spark 以及慈善團體的良好合作關係
- 尋找一個目前已成立的團體，集中精力和資源，在街區層面和地區經濟發展層面上建立一份資產清單。
- 尋找機會，透過地區合作來申請經濟發展機遇。

5. 解決房屋狀況惡化、廢棄、步行方便程度以及交通選擇等方面的問題，從而提升街區的環境健康水準（重點是那些確認滿足聯邦援助要求的地區）：

- 研究最佳策略、評估項目並提出建議來完善目前採用的流程，從而解決房屋違反相關規範的問題。
- 針對那些有助於減輕危害的計劃和機構，加強公眾對其的認知。
- 圍繞如何以及在哪裡舉報違反規範的行為，推動資訊宣貫工作。

6.圍繞使用相關資金提升整個地區的支持性服務水準以及協助形成公共支持住房的穩定性，呼籲培養合作關係和實施最佳策略：

- 來自地區的公共住房機構將參加公共事業提供方關於支持性服務的會議。
- 對住房機構與地區服務提供方的相關合作機會（為支持性服務轉移相關資源，來提升公共住房居民的穩定性）進行評估。
- 參加都會區持續照護會議，來合作共用資訊。

7.成立一支工作組，協助促進公平住房目標，擴大受保護群體獲得機會的途徑，並防止出現進一步的住房不平等現象：

- 呼籲、宣貫和傳播公平住房資訊。
- 確保及時完成「障礙分析」(AI)目標。
- 對目前在住房和開發方面具有影響力的地區性政策進行成本效益分析。

8.提供集中式公平住房資源，為該地區的資訊宣貫和機會途徑提供支持。

- 創辦一個動態網站，地區居民可以在這個網站上瞭解社區目標的最新資訊、AI 措施、關於公平住房資源的資訊以及合作組織和服務的連結。
- 與市長公平住房諮詢委員會合作，編制一份行銷計劃，在全市範圍內宣傳公平住房網站。

Omaha 市目標

1.在 Omaha 的高機會地區增加經濟適用住房的數量。

- 與「Heartland 2050 住房負擔能力和資金」工作小組合作，圍繞經濟適用住房，在全市範圍內促進宣貫和呼籲。
- 評估目前在經濟適用住房開發方面的措施，尋找拓展和強化措施的機會。
- 在相關專案（這些專案透過市規劃局計劃申請聯邦和州資金）的提案和選擇流程中形成一套機制，對公平住房和經濟適用住房的各種要素進行優先次序排列。

2.針對 Omaha 難民和新移民群體提供外聯服務和資訊提供工具（關於當地房東的權利和職責以及房客的權利和責任），目的是防止個人歧視：

- 編制相關手冊，告知關於房東和房客的法律、權利及責任，以及舉報歧視現象的聯絡人資訊。除英語以外，手冊還將以該地區最廣泛使用的六種其他語言編制。
- 針對無法以母語閱讀的群體製作一段錄影，告知房東和房客的權利及責任。
- 針對多個難民和新移民群體開辦講座，介紹房東/房客資訊、權利及責任。

3.圍繞與 Omaha 種族隔離和種族融合的歷史及未來相關的主題，提供社區對話機會。

- 提供機會讓社區牽頭舉辦相關活動，活動重點是關於種族和貧困的恥辱及偏見、「畫紅線拒貸」政策以及街區振興。
- 尋找機會來推廣反映出種族隔離歷史的公共藝術設施和/或關於種族融合以及作為一個社區實現共同發展的對話。
- 與市議員會面，提供相關資訊，介紹在衛生改善區(SID)的基礎上添加種族融合和無障礙服務事宜的潛在影響力。
- 致力於強化街區職能，並為街區規劃提供支持

4.提升殘障群體和 LEP 群體對 Omaha 市所有計劃和通訊的認知及接觸途徑：

- 針對所有市通訊及公眾參與活動，解決英語水準有限(LEP)群體的通訊問題以及《美國殘障人士法案》(ADA)有關無障礙陳述的問題。
- 圍繞翻譯和 ADA 便利設施的可用資源，透過人權和關係部門對所有城市管理者展開培訓。
- 致力於確定社區聯絡人，協助該市聯絡 LEP 群體展開相關活動，並提供項目機會。

5.針對目前居住在多層住房但無法獲得或使用便利設施的年長群體和殘障群體，提供出行和/或經濟適用住房選擇，同時為家庭人數較多的難民和新移民群體提供住房機會：

- 確認/發現/招募有興趣投資開發年長群體/殘障群體經濟適用住房的合作夥伴。

- 尋找一個非營利性合作夥伴，幫助促進相關宣貫工作，介紹在針對年長群體/殘障群體提供便利設施的住房中生活的益處。
- 與非營利性合作夥伴合作，讓難民/新移民家庭為住房自有和/或可用租賃住房做好準備。

6.增加相關項目的資金，重點是拆毀或翻修東部 Omaha 的廢棄建築，並對空地展開可持續管理和開發。

- 成立一支包含 Omaha 市、Omaha 市政土地銀行以及仁人家園的小組，共同制訂一份策略計劃，並利用相關資金來解決廢棄和閒置房屋的問題，同時提升 R/ECAP 地區街區居民的生活品質。
- 致力於提升房屋和空地翻修資金的多樣性，並使用目前的重建計劃來確認專案地點/資金的策略性使用，從而改善 R/ECAP 地區的街區。
- 確認 R/ECAP 地區可持續、少維護空地管理的最佳策略。
- 探索資金來源，協助那些生活在 R/ECAP 地區、符合相關要求（收入不超過平均中位收入(AMI)的 60%）的人們維護房屋，避免違反規範。

7.減少在 R/ECAP 社區進行填充式住房開發的障礙：

- 參照規模和人口結構相似的城市，研究填充式住房開發的最佳策略。
- 透過對地方法規的研究及設計，確認並解決相關障礙。
- 實施滿足街區需求和鼓勵填充式住房開發的區域規劃策略。

8.在城市部門和社區之間建立一個高效率的通訊網絡：

- 針對住房和社區開發，建立一個全新的公眾參與策略，向居民/街區/利益相關方傳播資訊，並從他們那裡收集資訊。
- 編制和分發關於 AI 資料的展示報告，與街區及社區團體共用。
- 圍繞城市部門和相關流程舉辦公共講座。

Douglas 郡住房管理局(DCHA)目標：

1.在擁有各類規模和多種家庭類型及收入水準的高機會地區推廣、宣貫和呼籲建造新的住房開發區。

- 在恰當的時機，對私營房東、開發商、公共實體和服務機構網絡展開宣貫（持續性目標）
- 編制資訊材料，供地方政府和社區組織用於展開關於經濟適用住房需求的公眾教育（2019 年 1 月前）

- 與私營開發商及合作機構進行協調，為殘障人士（非年長群體）提供「主流住房」券（2018年10月前）
- 研究住房信託基金（即俄勒岡州），確定 HCV 接受人住房激勵計劃的可行性（2019年6月前）

2.在該郡目前（交通）服務不足的地區（即西 Douglas 郡）推動和呼籲提供額外交通選擇。（持續性目標）

- 要求在交通委員會取得一個席位，並參加委員會會議（2018年7月前）。
- 針對（交通）服務不足的地區，編制一份目前案例管理、社會服務提供者、教堂和交通撥款持有人的名錄（2019年6月前）

Council Bluffs 目標

1.針對各類家庭類型，提升經濟適用住房單元的品質和數量。

- 2018年12月前，確保「鄰居住房解決方案」(NeighborWorks Home Solutions)成為社區開發組織(CBDO)
- 呼籲投入資金並對資金進行優先順序排定，在公共交通線路沿途以及醫療保健、零售和休閒娛樂場所附近建造年長者和經濟適用住房（持續性目標）
- 針對危險房屋狀況的即時維修和改造提供緊急協助，危險房屋狀況指居住者的健康、安全和康樂面臨威脅（持續性目標）
- 制訂 CDBG 資金使用目標，為低收入受保護群體成員在經濟方面可行的房屋修繕提供支持，使他們能夠繼續在自己的房屋中生活（持續性目標）。
- 未來 10 年，確保 3 房以上住房選擇的數量增加 5%
- 2020 年之前，實施一套正式的、合理的便利設施政策，向殘障人士告知安排合理便利設施的流程，並提供明確指導。

2.提供更多機會，讓無家可歸者搬入穩定的永久性住房。

- 在未來 10 年內，確保面向長期無家可歸者的永久性支持住房選擇的數量增加 5%
- 在未來 5 年內，確保面向長期無家可歸者的殘障人士無障礙永久性支持住房選擇的數量增加 3%。
- 為那些在 Council Bluffs 提供無家可歸者服務的非營利性機構持續提供支持（持續性目標）

3.提升 Council Bluffs 的環境健康水準。

- 分析處置政策、提出變更建議並申請 EPA 棕色地帶撥款，從而重新對閒置和廢棄房屋進行高效率使用（持續性目標）
- 探索健康家居(Healthy Homes)項目的資金機會，保護房屋居住者免遭環境危害（包括含鉛塗料的危害），並提升能源效率水準。鉛安全和無黴菌（2019年7月）

- 致力於圍繞雨水管理探索新的政策和策略，從而減少 **Council Bluffs** 的洪災（持續性目標）
- 參加 **2018** 年全國鉛和健康住房會議

4.強化殘障群體、英語能力有限群體以及特困群體對地方援助計劃和公平住房法律的認知，其中包括但不限於私營企業、非營利性援助和城市項目。

- **2019** 年 **12** 月前，修訂並拓展語言服務計劃(LAP)
- 拓展公平住房外聯服務、宣貫和執法活動，持續支持住房諮詢機構為房客提供諮詢，從而使低收入家庭繼續在自己的租賃單元中生活（持續性目標）
- 編制一套面向房東、房地產經紀人和貸款方的公平住房教育常見問題解答，並持續關注相關計劃和活動，防止出現房屋贖回權取消以及被逐出房屋的現象（**2018** 年 **12** 月）
- 利用各類媒體管道，向公眾告知關於公平住房計劃的問題和相關報告

5.與地方雇主合作，增加優質工作的數量。

- 實施經濟發展策略，針對提供基本生活薪資的公司和行業，設定其發展、員工留任和擴張目標（**2018** 年 **12** 月）
- 支持非營利性團體協助低收入家庭利用相關項目來提升家庭的財務穩定性（持續性目標）
- 協助「西南愛荷華發展社團」(Advance Southwest Iowa Corporation)展開商業援助、員工留任、擴張及新市場商業計劃（持續性目標）
- 與愛荷華西部社區學院(Iowa Western Community College)合作展開針對特定工作的技術培訓項目

6.透過外部資金來源，更好地為地方社區開發專案利用資源。

- 針對混合收入項目，提供槓桿融資並推薦分配聯邦資金和低收入住房稅收抵免(LIHTC)，並為優先地區的重建計劃提供支持（持續性目標）
- 持續與愛荷華州會面，討論住房策略以及與社區開發相關的其他事宜（**2018** 年 **6** 月）
- 修改「城市街區振興策略區域」的覆蓋範圍，從而適應人口結構方面的變化（**2019** 年 **12** 月）
- 呼籲利用 **Council Bluffs** 住房信託基金加大對殘障人士和低收入人士的注資比例（**2018** 年 **7** 月）

7.完善和增加 **Council Bluffs** 交通選擇，其中包括公共交通、小路和人行道，從而造福 **Council Bluffs** 全體市民。

- 培養地方政府與私營雇主之間的合作關係，從而開發相關交通選擇，為低收入群體和受保護群體提供就業機會
- 採納和實施補充性出行選擇，如步行、共用自行車

- 規劃和執行一個針對公共事業/人力資源專業人士的巴士運量計劃
- 為西南愛荷華交通管理局和其他交通服務提供方提供相關資訊，告知可滿足 **CB** 社區目前需求的潛在巴士路線

CBMHA 目標

1. 在高機會地區拓展「住房選擇券」持有者的出行選擇。
 - 與當地房東以及「住房選擇券」項目員工舉辦一次利益相關方會議，討論什麼類型的資訊對房東最有協助（2018年12月）。
 - 展開一次房東調查，從中收集關於「住房選擇券」計劃參與情況的資料，其中包括房東參與或不參與計劃的原因，以及激勵他們參與或者導致他們不參與的因素（2019年6月）。
 - 對照與 **Omaha** 地區相似的城市，研究住房選擇項目的最佳策略（2019年12月）。
 - 在房東年度活動上提交研究結果和最佳策略（2020年6月）。
2. 圍繞使用相關資金提升支持性服務水準以及協助形成公共支持住房的穩定性，呼籲培養合作關係和實施最佳策略。
 - 都會住房局將保持與公共事業諮詢委員會的合作關係（2018-2023年）。
 - 都會住房局將與地方公共事業機構密切合作，針對房客能夠利用的服務，為房客提供相關聯絡人資訊（2018-2023年）。
 - 都會住房局將編制一本地方公共事業機構的指導手冊，針對房客/參與者能夠利用的服務，為其提供相關資訊（2018年12月）。
 - 都會住房局將開發生活技能課程，圍繞預算編制、家政管理和其他生活技能，在該地區授課（2018年12月）。
 - 都會住房局將圍繞預算編制、家政管理和其他生活技能，在該地區授課（2018-2023年）。
 - 都會住房局將與外部實體培養關係，為該地區的房客提供生活技能方面的資訊和資源（2018-2023年）。
3. 對目前的住房單元進行翻修，提升面向房客的無障礙水準。
 - 都會住房局將繼續透過 **Council Bluffs** 住房信託基金申請撥款資金，對目前的住房單元進行翻修，提升住房的無障礙水準（2018-2023年）。
 - 都會住房局將與地方承包商合作，利用透過住房信託基金撥款獲得的資金，對目前的住房單元進行翻修（2018-2023年）。
 - 都會住房局將與房客合作，透過「合理便利設施」計劃滿足相關需求，對住房單元進行翻修，提升住房的無障礙水準（2018-2023年）。

Bellevue 目標

1. 提升管轄區域內經濟適用住房單元的品質和數量，並增加參與房東的數量，從而在經濟適用住房方面帶來更多拓展住房選擇的機會。
 - 研究合作夥伴和資金來源，針對社區展開一次住房市場調查，確認利用調查提升開發水準及開發商合作水準的機會
 - 審核可能的開發商措施，從而提升經濟適用住房的開發水準；與必要的合作夥伴會面，以開發、準備和實施措施。
 - 針對社區中的住房修繕項目，確定增加可用資金和項目的前景。
 - 與城市官員及部門合作，對確定城市專案需求的目前標準進行審核，加入無障礙和住房事項。
2. 利用合適機會捍衛目前和今後有利於鼓勵開發經濟適用住房的法規，並利用那些不會對公平住房選擇造成妨礙的居住要求。
 - 與地方規劃部門合作，對目前的土地區域規劃進行審核，並編制相關提案來增加多戶型區域規劃。
 - 審核相關法規和最佳策略，確認目前法規的可能變更，並編制相關提案，從而增加填充式住房開發的機會。
 - 研究相關機會，加大面向殘障人士的無障礙經濟適用新建住房單元的比例。
3. 提供相關機會來改變社區排斥意識，透過知識和教育來消除對經濟適用住房的反感。
 - 研究積極的行銷策略來提升社區形象，並動員社區利益相關方協助開發社區策略，從而推動發展。
 - 確認可能的資金來源，從而為特定於社區的行銷策略提供協助。
 - 確認解決 Bellevue 基建設施老化問題和必要升級改造的前景，從而確保所有居民都能享受到服務。
 - 與 Bellevue 市 ADA 委員會合作，對社區中 ADA 過渡計劃的目前狀態以及基建設施需求進行審核，並確認協助資金的來源。
 - 開發相關計劃並進行協助以滿足住房無障礙改造需求。
4. 透過財務素養以及促進貸款和房貸方面的平等途徑，提升自有房屋的機會。
 - 動員合作夥伴（尤其是貸款機構）協助審核目前的貸款問題，從而尋找教育和協助方面的提升機會。
 - 強化教育材料，加大材料的分發力度並提升可及性。

5. 提升殘障群體和 LEP 群體對相關服務、計劃和協助的認知及利用途徑。
 - 針對當地可用的住房和公共服務，展開資產概圖繪製項目。
 - 開發創新途徑，聚焦 Bellevue 現有的可用計劃，並審核在都會區提供的計劃，確定在 Bellevue 和 Sarpy 郡提供計劃的可行性和可能性。
 - 確認社區合作夥伴，主辦相關會議，討論聚焦目前計劃的計劃以及未來計劃的可能性。

6. 提升社區開發商、房地產專業人士、金融機構、民選官員和居民在公平住房方面的整體認知和理解水準。
 - 動員感興趣的合作夥伴召開針對房東和住房提供方的公平住房知識講座
 - 向房東共用和發佈公平住房資訊。
 - 與當地多戶型住房提供方合作，向管理官員和房客提供關於公平住房的資訊和宣貫。

BHA 目標

1. 致力於改變社區反感和社區排斥意識。
 - 確定將收入來源添加為受保護類別的可行性，並研究其他社區最佳策略。
 - 對社區和民選官員進行評估，增加受保護類別，防止住房選擇方面的歧視。

2. 讓全體居民都有機會享受公共支持住房。
 - 在協助下，為其他社區組織和利益相關方審核和制訂一份英語水準有限群體計劃。
 - 對比候補名單的構成，對住房需求進行審核，從而確定無障礙住房單元的需求，並起草進行必要改造的提案。

3. 提升殘障群體和 LEP 群體對相關服務、計劃和協助的認知及利用途徑。
 - 針對當地可用的住房和公共服務，展開資產概圖繪製項目。
 - 開發創新途徑，聚焦 Bellevue 現有的可用計劃，並審核在都會區提供的計劃，確定在 Bellevue 和 Sarpy 郡提供計劃的可行性和可能性。
 - 確認社區合作夥伴，主辦相關會議，討論聚焦目前計劃的計劃以及未來計劃的可能性。
 - 審核准入方面的最佳策略和選項，以及候補名單政策、手段及擬定變更。
 - 協助實施一項住房導覽計劃，研究其他資金來源，從而確保項目的延續性

