

内容摘要

本次更新的规划期

本节提供了《2023 年更新》的主要信息和调查结果的内容摘要。

全郡建造的住房符合区域住房需求分配和《2015 年更新》预测

从 2015 年到 2022 年底，该郡非建制地区共建成 3,214 套住房。这一建造水平达到并超过了 2015-2022 年规划期（第五个周期）地区住房需求分配 (RHNA) 的 277 个单元，多出 2,937 个单元。在《2015 年更新》中，该郡预测到 2022 年将为 2,082 个单元发放许可证。第 2 章详细介绍了该郡上一规划周期的住房建设情况。

《2023 年更新》中建议的政策方向和战略变化

住房要素更新是郡总体规划的组成部分，必须与郡总体规划保持一致，包括全郡增长管理政策、卫生和交通要素以及其他要素的相关部分。《2023 年更新》中描述的目标、战略、政策和实施措施与总体规划的目标和政策相一致，并能促进总体规划目标和政策的实现。然而，由于 RHNA 任务比上一周期增加了 1,028%，从 277 个单元增加到 3,125 个单元，该郡需要对其总体规划政策进行一些有意义的调整。此外，该郡还增加了新的战略和政策，以应对当前和未来气候变化影响带来的挑战，并纠正住房政策中长期存在的系统性歧视以及这些政策带来的不公平结果。

该郡总体规划的主要变化是修改了将美国境内城市非建制区（也称为非建制“小岛”）的长期规划责任赋予相关城市管辖区的长期政策。该郡需要修改其总体规划，以便对这些地区的住房进行长远规划，特别是在城市没有计划在特定的住房要素规划期内进行兼并的情况下。

除了这些必要的修改之外，现有的住房战略和政策是有效的，它们提供了一个广泛且全面的框架，以指导 2023-2031 年期间与郡内住房问题相关的规划和决策。第 2 章详细介绍了该郡已完成、正在实施和新制定的住房战略和政策。

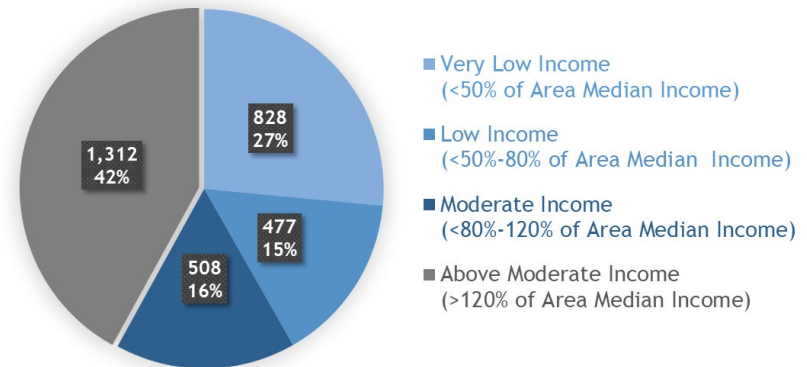
地区住房需求分配说明

该郡的 RHNA 是以政府议会[此处指湾区政府协会 (ABAG)]确定的住房

需求预测增长模型和假设为基础的。在 2023-2031 年规划期间，该郡非建制地区的 RHNA 分配为 3,125 个住房单元，与之前 2015-2022 年规划期间分配的 277 个单元相比大幅增加。这一增长是由于 ABAG 制定的 RHNA 方法，其中包括三个重要组成部分：

1. 基线分配基于《ABAG 规划湾区 2050 年最终蓝图》；
2. 基于收入类别分配单元的因素和权重（进入高机会区和工作邻近性）；以及
3. 基于 ABAG 住房方法委员会制定的方法进行公平调整。

图 1.1 显示了按负担能力类别分配给该郡的 RHNA。



图表 1.1RHNA 郡分配

郡满足 RHNA 和提供必要住房需求的能力

《2023 年更新》计划包括详细的信息和分析，以确定现有的总体规划和分区条例是否有能力满足预计需求和通过 RHNA 分配的建造义务。根据对城市非建制区的一般住房容量的评估，结合《斯坦福社区规划》和 2000 年一般使用许可所界定的斯坦福大学土地的容量，该郡已确定了一些用地，其所提供的容量比 RHNA 所要求的容量多出 110%。这种额外的容量不可或缺，以确保在 2023-2031 年规划期间，如果斯坦福大学或美国圣何塞市内确定的一个或多个大型地块没

有形成住房开发项目，该郡仍将有足够的容量来满足其 RHNA 目标。根据《政府法典》第 65863 节（《无净损失法》），该郡预计，通过选择足以达到其 RHNA 目标的两倍的用地确保在整个规划期间都有发展机会，特别是对于中低收入家庭。第 3 章第 3.05 节和附录 A 包含了该郡的用地清单以及关于该郡完成其 RHNA 任务的能力的更多信息。第 3 章第 3.03 节详细介绍了 ABAG 确定该郡 RHNA 和预计住房需求的过程。

现有住房需求

第 3 章提供了住房要素法和州“*有效住房要素的基石*”所要求的详细人口统计和其他统计信息。主要目的是描述和评估非建制地区人口的现有住房需求。现有需求分析与基于人口和经济增长预测的 RHNA 预计住房需求目标截然不同且彼此独立。

表 1.1: 满足 RHNA 分配的能力汇总

Location	Affordable Units				Above Moderate Income (>120% of Area Median Income)	Total
	Affordable Units Share	Very Low Income (<50% of Area Median Income)	Low Income (<50%-80% of Area Median Income)	Moderate Income (<80%-120% of Area Median Income)		
San Jose	33%	739	370	384	3,025	4,518
Fruitdale/Santa Clara Valley Medical Center	100%	186	69	45	-	300
Pleasant Hills	16%	228	114	114	2,394	2,850
Hostetter Station	58%	325	187	200	514	1,226
Parkmoor/Burbank Neighborhood	18%	-	-	14	62	76
Alum Rock/East Foothills	17%	-	-	10	48	58
Cambrian Park	13%	-	-	1	7	8
Stanford	50%	336	252	252	840	1,680
Quarry Sites	50%	196	147	147	490	980
Escondido Village	50%	140	105	105	350	700
ADUs	25%	-	-	92	276	368
Total		1,075	622	728	4,141	6,566
RHNA Assignment		828	477	508	1,312	3,125
Surplus Units		247	145	220	2,829	3,441
% of RHNA Target		130%	130%	143%	316%	210%

第 3.02 节根据现有的人口、人口统计资料和住房数据，通过一系列表格和分析，记录了非建制地区的住房需求。第 3.03 节详细分析了与预计住房需求的 RHNA 目标相关的住房容量。第 3.04 节记录了近期非建制地区的住房开发情况，第 3.05 节进一步说明了与非建制地区住房开发潜力有关的问题。第 3 章第 3.05 节的结论是，根据 ABAG 的认定，该郡有能力满足非建制地区的预计住房需求。

对政府和非政府因素及制约因素的评估

第 3.06 节对影响住房建造和可负担能力的政府因素进行了广泛的审查和评估。该部分概述了许多主题，包括一般称为“土地使用控制”的土地使用政策和法规、影响费、附属住宅单元规定、建筑法规、开发和用地改善标准、费用和附加费用、处理和许可程序、特殊需求住房以及法规执行等主题。

该郡的总体结论是，总体而言，该郡的政策、法规、许可程序和相关因素都支持非建制地区的住房开发。不过，某些地区已被确定为该郡可以进一步简化开发审查或增加住房开发的地区。这些地区包括：

在斯坦福大学校园内为研究生、教职员工提供更多住房；以及

更新郡总体规划政策，允许该郡在美国境内邻近城市的非建制城内小块地区规划住房，并计划在未来进行兼并。

第 3.07 节说明了影响住房生产的非政府因素，如国家和地区经济状况、土地成本、融资和抵押贷款行业趋势、一般劳动力和材料成本，以及与该地区和非建制的圣克拉拉郡相关的类似信息。

住房计划、项目、研究和活动汇编

最后，“住房要素”概述了最重要的住房计划、项目、研究和活动，这些计划、项目、研究和活动旨在促进住房供应、修复、保护、可负担性以及其它各种相关目标和目的，包括“肯定地促进公平住房”(AFFH)计划。该汇编载于《2023 年更新》第 4 章，以《2015 年更新》为基础并对其进行了修改。

第 4 章记录了该郡在提供住房，尤其是经济适用房方面所发挥的重要作用，尽管该郡仅对非建制地区的有限城市住房开发拥有土地使用权。从第 4 章提供的计划摘要中可以看出，该郡积极参与与住房相关

的计划，并长期坚持在区域范围内解决住房需求的理念和承诺。该郡参与的大多数计划和活动都为整个城市和非建制地区提供了重要的资金和服务，满足了跨辖区居民的需求。

该郡已纳入作为附录 L 的《公平住房评估》(AFH)，它旨在根据联邦和州公平住房法规定的受保护特征，通过数据、地图、社区意见和政策分析，全面了解影响获得住房和机会的趋势和因素。加州议会于 2018 年通过了 A.B. 686 号法律，将积极推进公平住房的义务纳入州法律，因此住房要素必须包含此类的 AFH 组成部分。