

Mô tả Dự án: Cập nhật Đề án Nhà ở của Quận Santa Clara và Quy hoạch Cộng đồng Đại học Stanford

Giới thiệu

Luật pháp tiểu bang yêu cầu Quận phải có và duy trì một Quy hoạch chung bao gồm các nội dung cụ thể để thiết lập tầm nhìn về tương lai của Quận và cung cấp thông tin làm cơ sở cho các quyết định của địa phương về sử dụng và phát triển đất đai, bao gồm các vấn đề như lưu thông, bảo tồn và an toàn.

Quy hoạch chung của Quận được thông qua vào năm 1994 và bao gồm Sách A, Sách B, ba bản đồ về sử dụng đất, các công viên khu vực và đường cao tốc có cảnh quan, và các đường mòn trên toàn quận, bản quy hoạch được xuất bản riêng rẽ, Đề án Y tế và Quy hoạch Cộng đồng Đại học Stanford (Stanford University Community Plan, SCP).

Sách A bao gồm các chính sách toàn quận liên quan đến Tăng trưởng và Phát triển, Phúc lợi Kinh tế, Nhà ở, Giao thông vận tải, Công viên và Giải trí, Bảo tồn Tài nguyên, An toàn và Tiếng ồn, và Quản trị. Sách B đề cập các vấn đề tương tự đối với Khu vực chưa hợp nhất tại nông thôn bên cạnh Chính sách sử dụng đất, các Vấn đề & Chính sách của Khu vực chưa hợp nhất tại đô thị và Quy hoạch chung của Quận Nam.

Để tuân thủ luật pháp Tiểu bang, Quận đang đề xuất cập nhật Đề án Nhà ở cho giai đoạn quy hoạch 2023-2031 thông qua Bản cập nhật Đề án Nhà ở (Housing Element Update, HEU), đây sẽ là một chủ đề trong Báo cáo Tác động Môi trường (Environmental Impact Report, EIR) này. Mục đích chính của HEU là tuân thủ các yêu cầu của luật pháp Tiểu bang thông qua phân tích nhu cầu nhà ở hiện tại và dự kiến, đồng thời cập nhật các mục tiêu lớn, chính sách, mục tiêu nhỏ và chương trình triển khai để bảo tồn, cải thiện và phát triển nhà ở. Thông qua HEU, Quận đề xuất cập nhật các thành phần khác của bản Quy hoạch chung nếu cần, để duy trì tính nhất quán nội bộ và đề xuất sửa đổi Sắc lệnh Phân vùng của Quận để phản ánh được Đề án Nhà ở mới nhất, bao gồm phân vùng lại các địa điểm là cơ hội xây dựng nhà ở và phân vùng các quận được xác định trong Đề án Nhà ở cho các địa điểm đó.

Ba trong số các địa điểm chưa hợp nhất được HEU xác định là địa điểm thích hợp và có khả năng phát triển thành khu dân cư trong giai đoạn quy hoạch 2023-2031 đều nằm trong khu vực SCP. Do đó, SCP cập nhật cũng được đề xuất như một phần của Dự án này và làm một chủ đề khác của EIR này.

Bản cập nhật HEU và SCP bao gồm “Dự án” phục vụ các mục đích CEQA như được xác định trong Nguyên tắc CEQA Mục 15378. Mỗi thành phần của HEU được mô tả trong chương này và chương này cũng cung cấp thông tin cơ bản, liệt kê các mục tiêu

dự án và mô tả mục đích sử dụng dự kiến của EIR, bao gồm các hành động phê duyệt cần thiết.

Cơ sở của Dự án

Mục đích của bản Cập nhật Đề án Nhà ở

Luật pháp tiểu bang yêu cầu Quận phải có và duy trì một Quy hoạch chung bao gồm các nội dung cụ thể để thiết lập tầm nhìn về sự phát triển của Quận và cung cấp thông tin làm cơ sở cho các quyết định của địa phương về sử dụng và phát triển đất đai, bao gồm các vấn đề như lưu thông, bảo tồn và an toàn.

Luật pháp Tiểu bang (Bộ luật Chính quyền Mục 65588) yêu cầu Quận cập nhật Đề án Nhà ở tám năm một lần đồng thời thực hiện các thay đổi đối với các thành phần khác của bản Quy hoạch chung cần thiết để duy trì tính nhất quán nội bộ và tuân thủ luật pháp Tiểu bang cũng như thực hiện các thay đổi liên quan đối với Sắc lệnh Phân vùng của Quận. Đề án Nhà ở được cập nhật lần gần nhất vào năm 2015 và bao gồm giai đoạn quy hoạch “chu kỳ thứ năm” từ năm 2014 đến năm 2022. Theo luật pháp Tiểu bang, giai đoạn quy hoạch Đề án Nhà ở cập nhật “chu kỳ thứ sáu” sẽ là từ 2023 đến 2031.

Chương về nhà ở hay “đề án” trong bản Quy hoạch chung phải được cập nhật và giám sát thường xuyên hơn các đề án khác. Đề án Nhà ở hiện tại của Quận đã được thông qua vào tháng Sáu năm 2014 và bao gồm giai đoạn quy hoạch từ năm 2015 đến năm 2022.

Đồng thời với bản cập nhật Đề án Nhà ở, Quận sẽ xem xét thông qua các sửa đổi đối với các thành phần khác của Quy hoạch chung vốn cần thiết để duy trì tính nhất quán nội bộ, bao gồm cả bản cập nhật cho SCP là thành phần được thông qua vào năm 2000.

Phân bổ Nhu cầu Nhà ở Khu vực

Ngoài việc bao gồm các mục tiêu, chính sách và chương trình thực hiện liên quan đến vấn đề nhà ở, các đề án nhà ở phải bao gồm bản kê hoặc danh sách các địa điểm nhà ở có mật độ đủ để chứa một số đơn vị nhà ở cụ thể ở các mức khả năng chi trả khác nhau do Hiệp hội Chính quyền Vùng vịnh (ABAG) chỉ định cho Quận. Nhiệm vụ này được gọi là Phân bổ Nhu cầu Nhà ở Khu vực (RHNA).

Vào ngày 18 tháng Mười Hai năm 2020, ABAG đã phát hành tài liệu *Dự thảo về Phương pháp Đánh giá Nhu cầu Nhà ở Khu vực và Chia sẻ Tiểu khu vực* trong đó nêu rõ phương pháp được đề xuất của ABAG về phân bổ nhu cầu nhà ở khu vực cho 441.176 đơn vị nhà ở do Bộ Phát triển Cộng đồng và Nhà ở Tiểu bang (HCD) ban hành. Dựa trên phương pháp dự thảo, Quận đã được chỉ định quy hoạch 3.125 đơn vị nhà ở tại Quận Santa Clara chưa hợp nhất trong thời hạn của giai đoạn quy hoạch từ 2023 đến

2031 (“Chu kỳ thứ 6”). Nhiệm vụ này cho thấy mức tăng 1.028 phần trăm so với chu kỳ RHNA trước.

Sau khi ban hành Dự thảo RHNA, HCD đã phê duyệt phương pháp được đề xuất và ABAG đã xem xét các kháng cáo từ 27 khu vực có quyền tài phán địa phương, bao gồm cả Quận Santa Clara. Tiếp sau các bình luận công khai và các phiên điều trần kháng cáo, ABAG đã từ chối tất cả các kháng cáo ngoại trừ kháng cáo chuyển các đơn vị nhà ở từ Quận Contra Costa đến Thành phố Pittsburg. Kháng cáo của Quận Santa Clara đã bị từ chối.

Sau đó, ABAG đã thông qua RHNA Chính thức vào ngày 16 tháng Mười Hai năm 2021. **Bảng 3-1** hiển thị bảng phân tích chi tiết các đơn vị nhà ở bắt buộc tại Quận Santa Clara theo bốn loại thu nhập. Việc phân bổ RHNA của Quận phải được giải quyết trong HEU.

Để đủ chỗ cho các đơn vị nhà ở mới, Quận cũng sẽ phải phân vùng lại các địa điểm thuộc các khu vực đô thị chưa hợp nhất và sửa đổi các thành phần khác của Quy hoạch chung khi cần thiết để đảm bảo rằng Quy hoạch chung vẫn nhất quán với HEU.

BẢNG 3-1
PHÂN BỐ RHNA 2023-2031 CỦA QUẬN SANTA CLARA THEO DANH MỤC THU NHẬP^a

Nhóm thu nhập				Tổng
Thu nhập Rất thấp (Very Low Income, VLI)	Thu nhập Thấp (Low Income, LI)	Thu nhập Trung bình (Moderate Income, MOD)	Thu nhập Trên trung bình (>Moderate Income, >MOD)	
828	477	508	1.312	3.125

GHI CHÚ:

^a Các danh mục thu nhập hộ gia đình dựa trên các danh mục do Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ thiết lập để sử dụng trong Chương trình Phiếu Lựa chọn Nhà ở Mục 8. Thu nhập Trung bình Khu vực (AMI) 2022 cho Quận Santa Clara là \$168.500 cho một gia đình bốn người. Các hộ gia đình có thu nhập Rất thấp có thu nhập dưới 50% AMI (<\$84.250) và một phần hộ gia đình có thu nhập rất thấp đủ điều kiện được xem là Thu nhập cực thấp với thu nhập dưới 30% AMI (<\$50.550). Các hộ gia đình có thu nhập Thấp có thu nhập dưới 80% AMI (<\$131.750). Các hộ gia đình có thu nhập trung bình có thu nhập dưới 120% AMI (<\$202.200). Các hộ gia đình có thu nhập trên trung bình có thu nhập trên 120% AMI (>\$202.200).

NGUỒN:

Hiệp hội Chính quyền Vùng Vịnh, *Kế hoạch Phân bổ Nhu cầu Nhà ở Khu vực (RHNA) Chính thức: Khu vực Vịnh San Francisco, 2023-2031*, Phê duyệt ngày 16 tháng Mười Hai năm 2021.

Sở Gia cư và Phát triển Cộng đồng. 2022. *Giới hạn Thu nhập Tiểu bang trong năm 2022*. Ngày 13 tháng Năm năm 2022.

Ngoài nhiệm vụ từ RHNA đã lưu ý ở trên, HEU cũng phải bao gồm một “vùng đệm” về đơn vị nhà ở để đảm bảo rằng nếu một hoặc nhiều địa điểm nhà ở được xác định được phát triển với mật độ thấp hơn dự kiến hoặc không có việc sử dụng làm nhà ở, hoặc hoàn toàn không được phát triển, thì sẽ có khả năng còn có những nơi khác trong Quận có thể liên tục cung cấp nguồn cung địa điểm xây dựng nhà ở trong giai đoạn/chu kỳ quy hoạch tám năm của Đề án Nhà ở. Nếu không có vùng đệm và một địa điểm nhà ở đã xác định được phát triển với một dự án phi nhà ở hoặc được phát triển với mật độ thấp hơn so với dự đoán trong Đề án Nhà ở, thì Quận có thể có nghĩa vụ xác định các địa điểm mang đến cơ hội nhà ở mới và sửa đổi Đề án Nhà ở trước khi kết thúc kỳ/chu kỳ quy hoạch.

Nhu cầu HEU bao gồm một vùng đệm lớn ngày càng có ý nghĩa quan trọng do các quy tắc mới trong các điều khoản “không lỗ rỗng” của Đạo luật Trách nhiệm Giải trình về Nhà ở. Dự luật Thượng viện Tiểu bang California 166 (2017) đã thông qua Bộ luật Chính phủ mục 65589.5 yêu cầu bản kê đất đai và các chương trình xác định địa điểm trong Đề án Nhà ở phải luôn bao gồm đủ địa điểm để đáp ứng RHNA chưa được đáp ứng. Điều này có nghĩa là nếu một địa điểm nhà ở được xác định trong Đề án Nhà ở rằng có tiềm năng phát triển nhà ở có thể chứa các đơn vị nhà ở dành cho người có thu nhập thấp nhưng thực tế lại được phát triển các căn hộ dành cho người có thu nhập cao hơn hoặc có số lượng đơn vị nhà ở ít hơn dự kiến hoặc không sử dụng cho mục đích dân cư, thì địa phương phải: 1) xác định và phân vùng lại, nếu cần, một địa điểm thay thế thích hợp; hoặc 2) chứng minh rằng bản kê đất đai đã có địa điểm thay thế phù hợp. Một vùng đệm đầy đủ sẽ rất quan trọng để đảm bảo rằng Quận vẫn tuân thủ các điều khoản này mà không cần phải xác định và phân vùng lại các địa điểm trước khi kết thúc giai đoạn quy hoạch vào ngày 31 tháng Một năm 2031.

Mặc dù luật pháp Tiểu bang yêu cầu Quận phải có bản kê các địa điểm nhà ở và yêu cầu Quận khoanh vùng các địa điểm để xây dựng nhà ở cho nhiều hộ gia đình, nhưng Quận không bắt buộc phải phát triển nhà ở tại các địa điểm này. Sự phát triển trong tương lai tại các địa điểm đã được xác định sẽ tùy thuộc vào chủ sở hữu bất động sản và sẽ phụ thuộc phần lớn vào các lực lượng thị trường và (trong trường hợp nhà ở giá rẻ) các khoản trợ cấp sẵn có cùng các ưu đãi khác. Tuy nhiên, EIR này xem xét các tác động tiềm ẩn từ quá trình phát triển có thể xuất phát từ việc thông qua HEU, bao gồm việc phân vùng lại các địa điểm nhà ở tiềm năng để cho phép phát triển nhà ở và/hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp và các hành động liên quan để khuyến khích sản xuất nhà ở, bao gồm nhưng không giới hạn ở các thay đổi về mật độ cho phép, các thay đổi về tiêu chuẩn phát triển và áp dụng các biện pháp khuyến khích chẳng hạn như tăng thêm mật độ để tạo ra nhà ở giá rẻ.

Mục đích của Bản cập nhật Quy hoạch Cộng đồng Đại học Stanford

Các vùng đất của Stanford trong Quận Santa Clara chưa hợp nhất, còn được coi là khu vực SCP, phải tuân theo các chính sách trong SCP, được Hội đồng Giám sát (Hội đồng) thông qua vào năm 2000 và được sửa đổi lần gần nhất vào năm 2015. Sự phát triển trong khu vực SCP hiện được chi phối theo SCP, các điều kiện phê duyệt Giấy phép Sử dụng Chung (GUP) 2000 và Thỏa thuận Chính sách Sử dụng Đất (Thỏa thuận) 1985 giữa Quận Santa Clara, Thành phố Palo Alto và Đại học Stanford.

Theo chỉ đạo của Hội đồng (ngày 11 tháng Hai năm 2020, Mục số 19) và là giai đoạn đầu tiên của công việc được quy hoạch để cập nhật Quy hoạch chung của Quận, Ban quản lý đang đề xuất các bản cập nhật đối với SCP (cập nhật SCP).

Các bản cập nhật trước đối với SCP đã được Ban quản trị đề xuất và được Hội đồng xem xét song song với đề xuất thông qua GUP mới do Stanford đăng ký vào mùa thu năm 2016. Tuy nhiên, đăng ký GUP 2016 đã bị Đại học Stanford rút lại vào ngày 1 tháng

Mười Một năm 2019 và các bản cập nhật SCP đó đã không được Hội đồng áp dụng. Vào ngày 11 tháng Hai năm 2020, Hội đồng đã phê duyệt khuyến nghị Chính quyền tiến hành các mục cụ thể liên quan đến việc triển khai và cập nhật SCP.

Ba trong số các địa điểm chưa hợp nhất được HEU xác định là địa điểm thích hợp và có khả năng phát triển thành khu dân cư trong giai đoạn quy hoạch 2023-2031 đều nằm trong khu vực SCP. Do đó, SCP cập nhật cũng được đề xuất như một phần của Dự án này và làm một chủ đề khác của EIR này.

Cách tiếp cận tích hợp này sẽ dẫn đến việc Đại học Stanford cung cấp nhà ở cần thiết để đáp ứng sự phát triển trong tương lai của việc sử dụng cho mục đích học thuật và hỗ trợ học thuật trực tiếp trong khuôn viên trường hoặc các khu đất cấp đất liền kề khác của Stanford. Cách tiếp cận này cũng mở rộng đối tượng cư trú trước đây từ “sinh viên và giảng viên” thành “sinh viên đại học, nghiên cứu sinh, giảng viên, nhân viên, nghiên cứu sinh sau đại học và các lao động khác”. Lời kêu gọi cung cấp tất cả nhà ở cần thiết để đáp ứng cho sự phát triển trong tương lai trong khuôn viên trường và tăng cường sự phối hợp giữa chính sách nhà ở và chính sách vận tải sẽ giúp giảm số dặm xe phải đi (VMT), cũng như các tác động tiêu cực khác liên quan đến việc đi lại cũng như các chuyến đi trong địa phương.

Địa điểm Dự án

Quận Santa Clara nằm trong Khu vực Vùng vịnh San Francisco và có diện tích 1.300 dặm vuông. Quận nằm ở rìa nam của Vịnh San Francisco và là quận đông dân nhất của Vùng vịnh với 15 thành phố và gần hai triệu người. Cảnh quan đô thị và nông thôn hiện tại của Quận Santa Clara rất đa dạng, bao gồm một bối cảnh kinh tế và xã hội phức tạp trong một môi trường tự nhiên, đa văn hóa và lịch sử phong phú. Được đặt theo tên của Mission Santa Clara, Quận được thành lập vào năm 1777 và là một trong những quận ban đầu của California. Vào đầu thế kỷ 20, khu vực này được quảng bá là "Thung lũng nơi trái tim bừng sáng" do vẻ đẹp thiên nhiên với rất nhiều vườn cây ăn trái. Năm 1939, công ty công nghệ lớn đầu tiên đặt trụ sở tại khu vực này được thành lập. Ngày nay, Quận là trụ sở của khoảng 6.000 công ty công nghệ, trong đó có những công ty công nghệ lớn nhất trên thế giới.

Mặc dù hầu hết các khu vực đô thị hóa trong Quận thuộc thẩm quyền của các thành phố riêng lẻ, Quận vẫn duy trì quyền tài phán đối với 7.348 mẫu Anh được chỉ định là Khu vực Dịch vụ Đô thị (Hoa Kỳ) và được quy hoạch để sáp nhập vào khu vực tài phán của thành phố. Các vùng đất thuộc sở hữu của Đại học Stanford và là đối tượng của SCP của Quận bao gồm hơn 4.000 mẫu Anh một chút và 596.070 mẫu Anh còn lại trong khu vực Quận chưa hợp nhất bao gồm các vùng nông thôn của Quận. Vị trí và ranh giới khu vực của Quận được thể hiện trong **Hình 3-1**.

Mô tả Dự án

Dự án được đề xuất sẽ cập nhật Quy hoạch chung của Quận để tuân thủ luật pháp Tiểu bang, phản ánh các điều kiện hiện tại và chuẩn bị cho sự phát triển dự kiến trong tương lai của Quận, bao gồm các cập nhật cho Đề án Nhà ở thuộc Quy hoạch chung và SCP.

Bản Cập nhật Đề án Nhà ở

HEU được đề xuất sẽ áp dụng Đề án Nhà ở được cập nhật cho giai đoạn quy hoạch chu kỳ thứ sáu từ 2023 đến 2031 theo luật pháp Tiểu bang. Đề án Nhà ở được cập nhật sẽ bao gồm các mục tiêu lớn, mục tiêu nhỏ, chính sách và chương trình thực hiện nhằm giải quyết việc bảo trì, bảo quản, cải thiện và phát triển nhà ở tại Quận Santa Clara chưa hợp nhất. Ngoài ra, HEU sẽ xác định các địa điểm phù hợp để phát triển nhà ở gồm nhiều gia đình và Quận sẽ phân vùng lại các địa điểm đó khi cần thiết để đáp ứng các yêu cầu của luật pháp Tiểu bang. Quận đề xuất tạo một vùng chồng (overlay) sau khi xác định các Khu vực Cơ hội Cao cho nhà ở giá cả phải chăng cũng như khả năng tiếp cận các tiện nghi và dịch vụ.

HEU sẽ tiếp tục thực hiện các chính sách cơ bản của Quận liên quan đến quản lý tăng trưởng và điều chỉnh phát triển đô thị trong các USA của các thành phố (tức là các khu vực được quy hoạch để đô thị hóa). Bên ngoài các USA của các thành phố, chỉ cho phép sử dụng phi đô thị và mật độ phát triển với mục tiêu bảo tồn tài nguyên thiên nhiên và đất nông nghiệp, đồng thời giảm thiểu nguy cơ từ các mối nguy hiểm tự nhiên nghiêm trọng như sạt lở đất, đứt gãy do động đất và cháy rừng cho người dân. Các chính sách quản lý tăng trưởng trên toàn Quận trước đây được gọi là “các chính sách chung về phát triển đô thị”, được các thành phố, Quận và Ủy ban Thành lập Cơ quan Địa phương của Quận (LAFCO) - cơ quan kiểm soát việc hình thành và mở rộng thành phố cùng tổ chức.

Tuân thủ các nguyên tắc phát triển và các yêu cầu theo luật định ở trên, HEU được đề xuất sẽ xác định các địa điểm cụ thể phù hợp để phát triển nhà ở bổ sung và đủ để đáp ứng RHNA của Quận và cung cấp một vùng đệm rộng. Khi thích hợp, Quận sẽ phân vùng lại các khu vực đó nếu cần thiết để đáp ứng các yêu cầu của luật pháp Tiểu bang và thực hiện các thay đổi về bản đồ phân vùng của Quận và Sắc lệnh Phân vùng khi cần thiết để duy trì tính nhất quán với Quy hoạch chung.

Vì nhiệm vụ RHNA trong Chu kỳ thứ 6 của Quận tăng lên đáng kể so với các chu kỳ trước, Quận buộc phải xem xét nhiều địa điểm hơn so với trước đây. Các địa điểm của Quận được xác định cho Chu kỳ thứ 6 được đặt: (1) trong các “hòn đảo” chưa hợp nhất ở đô thị được bao quanh hoàn toàn bởi Thành phố San José, hoặc (2) trong khuôn viên Đại học Stanford. Chiến lược này phù hợp với Quy hoạch chung của Quận và cam kết lâu dài của Quận nhằm tập trung phát triển ở các khu vực đô thị nơi sự phát triển có thể được hưởng lợi từ các dịch vụ và cơ sở hạ tầng đô thị.

Các địa điểm của San José từ lâu đã được dự định sáp nhập vào San José, và về mặt lịch sử, Quy hoạch chung của Quận đã trao việc quy hoạch các khu vực này cho Thành phố San José và Quy hoạch chung của nó. Quận đã xác định một số địa điểm tại USA của Thành phố vẫn chưa được hợp nhất và còn kém phát triển, bao gồm một số địa điểm được Thành phố liệt kê trong chu kỳ RHNA thứ 4. Để tuân thủ nhiệm vụ RHNA cao bất tương xứng của Quận, Thành phố đã không chọn bất kỳ địa điểm chưa hợp nhất nào để bổ sung vào bản kê địa điểm Chu kỳ 6 của mình. Do đó, Quận đưa các địa điểm như vậy vào bản kê địa điểm HEU của mình cùng với việc đề xuất các thay đổi cần thiết đối với Quy hoạch chung của Quận. Quận cũng đang liệt kê lại các địa điểm trong Khuôn viên Stanford đã được Quận liệt kê ở chu kỳ RHNA thứ 4 nhưng chưa được phát triển. **Bảng 3-2** liệt kê tất cả các địa điểm tiềm năng do Quận xác định và mật độ phát triển được đề xuất của các địa điểm này, và **Hình 3-2** cho biết vị trí của chúng.

Bảng 3-2
Danh sách Địa điểm là Cơ hội Nhà ở

APN	Quy mô (mẫu Anh)	Đô thị/Nông thôn	Mật độ Tiềm năng (du/ac)		Đơn vị Nhà ở Tiềm năng		Phân vùng Hiện tại	Quy hoạch chung Hiện tại	Tên Địa điểm/Khu vực
			Thấp	Cao	Thấp	Cao			
245-01-003	13	Đô thị (San José)	80	100	1.040	1.300	A - Agricultural (Nông nghiệp)	Khu phố/Cộng đồng Thương mại (San José)	Trạm ga đường sắt
245-01-004	2,3	Đô thị (San José)	80	100	186	232	A - Agricultural (Nông nghiệp)	Khu phố/Cộng đồng Thương mại (San José) Làng đô thị Chưa quy hoạch	Trạm ga đường sắt
277-06-025	0,4	Đô thị (San José)	60	100	22	36	R1-n2 – Khu dân cư (Burbank)	Khu thương mại đa chức năng/Làng đô thị Tây San Carlos	Khu phố Parkmoor/Burbank
277-07-027	0,1	Đô thị (San José)	40	80	4	7	CG - General Commercial (Thương mại chung)	Làng đô thị/Làng đô thị Tây San Carlos	Khu phố Parkmoor/Burbank
277-07-028	0,1	Đô thị (San José)	40	80	4	7	CG - General Commercial (Thương mại chung)	Làng đô thị/Làng đô thị Tây San Carlos	Khu phố Parkmoor/Burbank
277-07-029	0,2	Đô thị (San José)	40	80	7	14	CG - General Commercial (Thương mại chung)	Làng đô thị/Làng đô thị Tây San Carlos	Khu phố Parkmoor/Burbank
277-08-029	0,1	Đô thị (San José)	40	80	4	7	CG - General Commercial (Thương mại chung)	Làng đô thị/Làng đô thị Tây San Carlos	Khu phố Parkmoor/Burbank
277-08-030	0,1	Đô thị (San José)	40	80	4	7	CG - General Commercial (Thương mại chung)	Làng đô thị/Làng đô thị Tây San Carlos	Khu phố Parkmoor/Burbank
277-08-031	0,2	Đô thị (San José)	40	80	7	14	CG - General Commercial (Thương mại chung)	Làng đô thị/Làng đô thị Tây San Carlos	Khu phố Parkmoor/Burbank
277-12-027	0,3	Đô thị (San José)	40	80	12	25	CG - General Commercial (Thương mại chung)	Làng đô thị/Làng đô thị Tây San Carlos	Khu phố Parkmoor/Burbank
277-12-029	0,3	Đô thị (San José)	40	80	12	25	CG - General Commercial (Thương mại chung)	Làng đô thị/Làng đô thị Tây San Carlos	Khu phố Parkmoor/Burbank
282-02-037	1,5	Đô thị (San José)	60	100	90	150	CN - Neighborhood Commercial (Khu vực Thương mại)	Khu phố/Cộng đồng Thương mại (San José)	Fruitdale/Trung tâm Y tế Santa Clara Valley
282-03-016	3,5	Đô thị (San José)	60	100	210	350	R1-8 - Nhà ở SF	Công khai Bán công khai (San José)	Fruitdale/Trung tâm Y tế Santa Clara Valley
419-12-044	0,8	Đô thị (San José)	10	20	8	16	CN - Neighborhood Commercial (Khu vực Thương mại)	Khu phố/Cộng đồng Thương mại (San José) Làng đô thị Chưa quy hoạch	Công viên Cambrian
599-01-064	0,7	Đô thị (San José)	20	30	15	22	CN - Neighborhood Commercial (Khu vực Thương mại)	Khu phố/Cộng đồng Thương mại (San José) Làng đô thị Chưa quy hoạch	Alum Rock/Đông Foothills

599-39-047	0,6	Đô thị (San José)	40	80	22	45	CN - Neighborhood Commercial (Khu vực Thương mại)	Khu phố/Cộng đồng Thương mại (San José) Làng đô thị Chưa quy hoạch	Alum Rock/Đông Foothills
601-07-066	1,5	Đô thị (San José)	5	8	7	12	Nhà ở R1 - SF	Khu dân cư (San José)	Alum Rock/Đông Foothills
601-25-119	1,9	Đô thị (San José)	5	8	10	15	Nhà ở R1 - SF	Công khai Bán công khai (San José)	Alum Rock/Đông Foothills
612-21-004	0,8	Đô thị (San José)	5	8	4	7	R1-6 - Nhà ở SF	Khu dân cư (San José)	Alum Rock/Đông Foothills
649-24-013	43,5	Đô thị (San José)	25	35	1.088	1.523	A – Agricultural (Nông nghiệp)	Giải trí Riêng tư và Không gian mở	Pleasant Hills
649-23-001	70,5	Đô thị (San José)	25	35	1.762	2.467	A – Agricultural (Nông nghiệp)	Giải trí Riêng tư và Không gian mở	Pleasant Hills
142-04-036	40	Đô thị (Stanford)	17,5	22,5	700	900	A1 - Sử dụng chung Mục đích đặc biệt Khu cơ sở	Sử dụng chính cho Cơ sở Giáo dục & Tổ chức (Quận)	Làng Escondido
142-04-036a	8	Đô thị (Stanford)	70	90	560	720	A1 - Sử dụng chung Mục đích đặc biệt Khu cơ sở	Sử dụng chính cho Cơ sở Giáo dục & Tổ chức (Quận)	Khu khai thác đá A
142-04-036b	6	Đô thị (Stanford)	70	90	420	540	A1 - Sử dụng chung Mục đích đặc biệt Khu cơ sở	Sử dụng chính cho Cơ sở Giáo dục & Tổ chức (Quận)	Khu khai thác đá B
TỔNG ĐƠN VỊ NHÀ Ở					6.198	8.441			
Địa điểm RHNA					3.125				
Địa điểm San José					4.518	6.281			
Địa điểm Đại học Stanford					1.680	2.160			

Bản cập nhật Quy hoạch Cộng đồng Đại học Stanford

Bản cập nhật SCP đề xuất cách tiếp cận phối hợp đối với chính sách lưu thông và nhà ở cũng như các biện pháp thực hiện. Cách tiếp cận này sẽ dẫn đến việc Đại học Stanford cung cấp nhà ở cần thiết để đáp ứng sự phát triển trong tương lai của việc sử dụng cho mục đích học thuật và hỗ trợ học thuật trực tiếp trong khuôn viên trường hoặc các khu đất cấp đất liền kề khác của Stanford. Cách tiếp cận này cũng mở rộng đối tượng cư trú trước đây từ “sinh viên và giảng viên” thành “sinh viên đại học, nghiên cứu sinh, giảng viên, nhân viên, nghiên cứu sinh sau đại học và các lao động khác”. Lời kêu gọi cung cấp tất cả nhà ở cần thiết để đáp ứng cho sự phát triển trong tương lai trong khuôn viên trường và tăng cường sự phối hợp giữa chính sách nhà ở và chính sách vận tải sẽ giúp giảm số dặm VMT cũng như các tác động tiêu cực khác liên quan đến việc đi lại cũng như các chuyến đi trong địa phương.

Danh sách sau đây bao gồm các cập nhật bổ sung cho SCP đang được xem xét:

- Giới hạn phê duyệt GUP trong tương lai tối đa là 10 năm;
- Di dời chỉ định “địa điểm trường tiểu học tiềm năng trong tương lai”;
- Yêu cầu gia tăng tổng không gian học tập vượt quá mức cho phép trong SCP hiện có để yêu cầu sửa đổi Quy hoạch Cộng đồng và áp dụng GUP;
- Gia hạn Ranh giới Phát triển Học thuật trong 99 năm, tùy thuộc vào yêu cầu bốn trên năm phiếu bầu của Hội đồng để được phép sửa đổi;
- Thiết lập các hướng dẫn thiết kế khuôn viên mới;
- Kết hợp các chính sách từ bản cập nhật Đề án Sức khỏe 2014 của Quận; và
- Những thay đổi khác do nhân viên đề xuất, bao gồm các chính sách dựa trên khả năng chi trả cho nhà ở của sinh viên tốt nghiệp, dịch vụ thành phố và dịch vụ chăm sóc trẻ em.

Các sửa đổi khác đối với Quy hoạch chung

Ngoài các sửa đổi đang được thực hiện đối với Đề án Nhà ở và SCP trong Quy hoạch chung, các sửa đổi đối với các thành phần khác của Quy hoạch chung phải hoàn toàn phù hợp với những thay đổi được thực hiện trong Đề án Nhà ở và SCP.

Quận sẽ sửa đổi bản đồ Sử dụng đất trong Quy hoạch chung nếu cần để phản ánh bản kê các địa điểm cơ hội về nhà ở và sẽ thực hiện các thay đổi tương ứng đối với các thành phần khác của Quy hoạch chung cần thiết để đảm bảo tính nhất quán nội bộ.

Mục tiêu của Dự án

Hướng dẫn CEQA Mục 15124(b) yêu cầu mô tả dự án trong một EIR để nêu rõ các mục tiêu của dự án.

“Một tuyên bố về mục tiêu rõ ràng bằng văn bản sẽ giúp cơ quan chủ trì phát triển một loạt các lựa chọn thay thế hợp lý để đánh giá trong EIR và sẽ hỗ trợ những người ra quyết định trong việc chuẩn bị các phát hiện hoặc tuyên bố về các cân nhắc quan trọng, nếu cần. Tuyên bố về các mục tiêu phải bao gồm mục đích cơ bản của dự án.”

Để phù hợp với yêu cầu này, các mục tiêu dự án của Quận như sau:

- Cập nhật Đề án Nhà ở của Quy hoạch chung để tuân thủ các yêu cầu về nhà ở bắt buộc của Tiểu bang và để giải quyết việc bảo trì, bảo quản, cải tiến và phát triển nhà ở trong Quận từ năm 2023 đến năm 2031.
- Bao gồm một bản kê các địa điểm nhà ở và phân vùng lại các địa điểm khi cần thiết để đáp ứng sự phân công RHNA bắt buộc và để cung cấp vùng đệm phù hợp về công suất nhà ở.
- Tích hợp các nguyên tắc thúc đẩy mạnh công bằng về nhà ở (AFFH) vào quá trình lựa chọn địa điểm, tiếp cận và phát triển chính sách/chương trình;
- Khuyến khích phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở vừa túi tiền, phù hợp với nhu cầu đặc biệt và ở mọi mức thu nhập;
- Thực hiện các sửa đổi cần thiết đối với Quy hoạch chung và thay đổi phân vùng theo cách thúc đẩy mạnh mẽ công bằng về nhà ở trong khi vẫn bảo tồn đặc điểm của Quận Santa Clara và duy trì sự an toàn và phúc lợi của cả cư dân hiện tại và tương lai.
- Cập nhật SCP để phù hợp với HEU và các mục tiêu và chính sách khác của Quận được đề ra trong 23 năm kể từ khi SCP được thông qua.

Tài liệu tham khảo

Hiệp hội Chính quyền Vùng vịnh (ABAG). 2021. Kế hoạch Phân bổ Nhu cầu Nhà ở Khu vực (RHNA) Chính thức: Khu vực Vịnh San Francisco, 2023-2031. Thông qua ngày 16 tháng Mười Hai năm 2021. Có sẵn tại: https://abag.ca.gov/sites/default/files/documents/2021-12/Final_RHNA_Allocation_Report_2023-2031-approved_0.pdf. Đánh giá vào ngày 16 tháng Tám năm 2022.

Quận Santa Clara. 1994. *Quy hoạch chung của Quận Santa Clara*. Có sẵn trực tuyến tại: <https://plandev.sccgov.org/ordinances-codes/general-plan>. Đánh giá vào ngày 16 tháng Tám năm 2022.

Quận Santa Clara. 2000. *Quy hoạch Cộng đồng Đại học Stanford*. Có sẵn trực tuyến tại: https://stgenpln.blob.core.windows.net/document/SU_CP.pdf. Đánh giá vào ngày 16 tháng Tám năm 2022.

Quận Santa Clara. 2017. *Quy hoạch Giảm thiểu Nguy hại của Khu vực Hoạt động tại Quận Santa Clara*. Ngày 15 tháng Mười năm 2017. Có tại: <https://emergencymanagement.sccgov.org/sites/g/files/exjcpb261/files/For%20Partners/Local-Hazard-Mitigation-Plan-LHMP-Vol-1.pdf>. Đánh giá vào ngày 16 tháng Tám năm 2022.