

# 项目说明：圣克拉拉县住房要素更新和斯坦福大学社区计划

## 简介

州法律规定，县应当制定并维持具有特定内容的总体规划，为该县的未来发展提供展望，并为当地关于土地使用和开发的决策提供信息，包括流通、保护和安全等问题。

圣克拉拉县总体规划于 1994 年通过，包括 A 卷、B 卷、三张涉及土地使用、地区公园和风景优美的公路以及县内小径的地图，此外还包括单独发布的健康要素和斯坦福大学社区规划（SCP）。

A 卷包括关于增长和发展、经济福利、住房、交通、公园和娱乐、资源保护、安全性和噪音以及治理的全县范围的政策。B 卷除了土地使用政策、城市非建制地区问题和政策以及南部县联合区域规划之外，还讨论了农村非建制地区的类似问题。

为遵守州法律，该县提议通过住房要素更新 (HEU) 更新其 2023-2031 年规划期间的住房要素，HEU 将是本环境影响报告 (EIR) 的主题之一。HEU 的主要目的是通过分析现有和预计的住房需求，更新住房保护、改善和开发的总体目标、政策、具体目标和实施计划，以符合州法律的要求。通过 HEU，该县建议根据需要更新总体规划的其他组成部分，以保持内部一致性，并建议修订该县的分区条例，以反映更新的住房要素，包括重新划分住房机会用地和住房要素中为这些用地确定的划分区域。

在 HEU 中确定的适合且可能在 2023-2031 年规划期内进行住宅开发的非建制用地中，有三个位于 SCP 区域内。因此，作为本项目的一部分和本 EIR 的另一主题，也建议对 SCP 进行更新。

HEU 和 SCP 的更新构成了加州环境质量法案 (CEQA) 指南第 15378 节定义的 CEQA 之目的“项目”。本章对 HEU 的每一组成部分进行了说明，同时提供了背景信息、项目目标及环境影响报告的预期用途，包括需要采取的审批行动。

## 项目背景

### 住房要素更新的目的

州法律规定，县应当制定并维持具有特定内容的总体规划，为该县的未来发展提供展望，并为当地关于土地使用和开发的决策提供信息，包括流通、保护和安全等问题。

州法律（政府法典第 65588 条）规定，县每八年更新一次住房要素，同时对总体规划的其他组成部分进行修正，以保持内部一致性且遵守州法律，并对县的分区条例进行相关修正。住房要素最近一次更新是在 2015 年，涵盖了 2014 年至 2022 年的“第五周期”规划期。根据州法律，更新后的“第六周期”住房要素的规划期为 2023 年至 2031 年。

总体规划的住房章节或“要素”须比其他要素更频繁地予以更新和监控。圣克拉拉县现行的住房要素于 2014 年 6 月通过，规划期为 2015 年至 2022 年。

在更新住房要素的同时，该县将考虑通过对总体规划其他组成部分的任何必要修正，以保持内部一致性，包括对 2000 年通过的 SCP 的更新。

## 区域住房需求分配

除了包括有关住房问题的目标、政策和实施计划外，住房要素还必须包括足够密度的住房用地清单，以容纳湾区政府协会 (ABAG) 分配给该县的不同负担水平的特定数量的单位。此任务称为区域住房需求分配 (RHNA)。

2020 年 12 月 18 日，ABAG 发布了 *区域住房需求评估方法和次区域份额草案文件*，其中阐明了 ABAG 为分配由州住房和社区发展部 (HCD) 发布的 441,176 个住房单位的区域住房需求而建议的方法。根据方法草案，在 2023 年至 2031 年（“第六周期”）的规划期内，该县被分配了 3,125 个单位，计划在圣克拉拉县非建制地区内进行规划。该分配比上一个 RHNA 周期增加了 1,028%。

RHNA 草案发布后，HCD 批准了建议的方法，ABAG 审议了 27 个当地司法管辖区的上诉，包括圣克拉拉县。在公众建议和上诉听证会之后，ABAG 驳回了所有上诉（一项上诉除外，该上诉将康特拉科斯塔县的单位转移到匹兹堡市）。圣克拉拉县的上诉被拒绝。

随后，ABAG 于 2021 年 12 月 16 日通过了最终 RHNA。**表 3-1** 列出了圣克拉拉县四个收入类别中的单位需求明细。该县的 RHNA 分配必须在 HEU 中解决。

为适应新单位，该县还必须重新划分城市非建制地区用地，并根据需要修改总体规划的其他组成部分，以确保总体规划与 HEU 保持一致。

**表 3-1**  
圣克拉拉县 2023-2031 年 RHNA 分配（按收入类别划分）<sup>a</sup>

收入组				总计
极低收入 (VLI)	低收入 (LI)	中等收入 (MOD)	>中等收入 (>MOD)	
828	477	508	1,312	3,125

注：

<sup>a</sup> 家庭收入类别基于美国住房和城市发展部制定的用于第 8 节住房选择凭证计划的类别。圣克拉拉县 2022 年地区中位数收入 (AMI) 为一个四口之家 168,500 美元。极低收入家庭的收入低于 AMI 的 50% (< 84,250 美元)，部分极低收入家庭符合极低收入的条件，收入低于 AMI 的 30% (< 50,550 美元)。低收入家庭的收入低于 AMI 的 80% (<131,750 美元)。中等收入家庭的收入低于 AMI 的 120% (< 202,200 美元)。中等以上收入家庭的收入超过 AMI 的 120% (> 202,200 美元)。

来源：

湾区政府协会，*最终区域住房需求分配 (RHNA) 计划：旧金山湾区，2023-2031 年*。2021 年 12 月 16 日通过。

住房和社区发展部。2022 年。2022 年州收入限制。2022 年 5 月 13 日。

除了上述 RHNA 分配外，HEU 还必须包括一个住房单位“缓冲”，以确保如果一个或多个已确定的住房用地的开发密度低于预期、用于非住房用途或根本没有开发，那么在住房要素的八年规划期/周期内，该县其他地方将有剩余能力持续提供住房用地。如果没有缓冲

区和已确定的住房用地与非住房项目一起开发，或开发的密度低于住房要素的预期密度，则该县有义务在规划期/周期结束前确定新的住房机会用地并修改住房要素。

由于住房问责法“无净亏损”条文中的新规则，HEU 需要包括实质性缓冲变得越来越重要。加州参议院第 166 号法案（2017 年）通过了政府法典第 65589.5 条，该条要求住房要素中的土地清单和用地识别方案始终包括足够的用地，以适应未满足的 RHNA 需求。这意味着，如果在住房要素中确定住房用地有可能开发，可以容纳较低收入单位，但实际上是用收入水平较高的单位开发的、单位比预期更少或者是非住宅用途，那么当地必须：1) 如有必要，确定并重新划分适当的替代场地；或 2) 证明土地清单中已经包含适当的替代用地。充分的缓冲对于确保该县继续遵守这些规定至关重要，而无需在 2031 年 1 月 31 日规划期结束之前确定和重新划分场地。

虽然州法律要求县纳入住房用地清单，并要求县将这些用地划分为多户住宅用地，但县不需要在这些用地开发住房。今后，已确定用地的开发将由业主决定，并将在很大程度上取决于市场力量和（在经济适用房的情况下）现有的补贴和其他激励措施。尽管如此，本 EIR 考虑了采用 HEU 可能造成的潜在发展影响，包括对潜在住房用地进行重新划分，以允许住房和/或混合用途开发并鼓励住房建造的相关行动，包括但不限于允许密度的变化、开发标准的变化以及采用激励措施，例如用于建设经济适用房的密度奖金。

## 斯坦福大学社区计划更新的目的

斯坦福大学位于圣克拉拉县非建制地区，也被视为 SCP 区域，受 SCP 政策约束，该政策由监事会于 2000 年通过，并于 2015 年进行了最近一次修订。目前，SCP 区域内的开发受 SCP、2000 年一般使用许可 (GUP) 批准条件以及圣克拉拉县、帕洛阿尔托市和斯坦福大学之间 1985 年土地使用政策协议的监管。

根据监事会的指示（2020 年 2 月 11 日，第 19 项），作为更新该县总体规划的计划工作的第一阶段，政府正在提议更新 SCP。

之前对 SCP 的更新是由行政部门提出的，并由监事会结合斯坦福大学于 2016 年秋季申请的新 GUP 进行了审议。但是，斯坦福大学于 2019 年 11 月 1 日撤回了 2016 年 GUP 申请，监事会未采纳这些 SCP 更新。2020 年 2 月 11 日，监事会通过了建议行政部门推进与 SCP 实施和更新相关的特定事项。

在 2023-2031 年规划期内，HEU 中确定为适合且可能用于住宅开发的非建制场地，有三个位于 SCP 区域。因此，作为本项目的一部分和本 EIR 的另一个主题，也建议对 SCP 进行更新。

这一综合方法将导致斯坦福大学直接在校园或斯坦福大学赠予的其他邻近土地上提供所需的住房，以适应未来学术用途和学术支持用途的增长。这一方法还将先前的居住人口从“学生和教职员”扩大到“本科生、研究生、教职员、研究员（具备研究生学历）和其他工作人员”。为校园未来发展提供一切所需住房并加强住房政策和交通政策之间的协调的呼吁，将有助于减少车辆行驶里程以及与通勤和当地旅行相关的其他负面影响。

## 项目位置

圣克拉拉县位于旧金山湾区，占地 1,300 平方英里。该县位于旧金山湾的南端，是旧金山湾区人口最多的县，下辖 15 个城市，人口近 200 万。圣克拉拉县目前的城乡景观是多样化的，包括复杂的社会和经济背景，拥有丰富的历史、多元文化和自然环境。该县以圣克拉拉传教会命名，成立于 1777 年，是加州最早的县之一。在 20 世纪早期，由于其自然美景（包括大量的果园），该地区被推广为“心之愉悦之谷”。1939 年，第一家位于该地区的大型科技公司成立。今天，该县是大约 6000 家科技公司的总部，其中一些是世界上最大的科技公司。

虽然该县大部分的城市化地区都属于单个城市的管辖范围，但该县拥有超过 7,348 英亩的行政管辖权，这些区域已被划定为城市服务区，并将最终并入城市的管辖范围。斯坦福大学拥有并受该县 SCP 管辖的土地面积略超过 4,000 英亩，该县非建制地区剩余 596,070 英亩土地面积包括该县的农村地区。该县的区域位置和边界如图 3-1 所示。

## 项目说明

拟议项目将更新该县的总体规划，以符合州法律，反映当前状况，并为该县的未来预期增长做好准备，包括更新总体规划的住房要素和 SCP。

## 住房要素更新

根据州法律，拟议的 HEU 将在 2023 年至 2031 年的第六周期规划期间采用更新的住房要素。更新后的住房要素将包括总体目标、具体目标、政策和实施计划，以解决圣克拉拉县非建制地区住房的维护、保护、改进和开发问题。此外，HEU 将确定适合开发多户住宅用地，并且该县将根据需要对这些用地重新划分，以满足州法律要求。该县提议在确定经济适用房和获得便利设施与服务的高机会地区的基础上创建一个叠加区。

HEU 将进一步推进该县关于在市级城市服务区（即规划城市化地区）内进行增长管理和促进城市发展的基本政策。在市级城市服务区之外，只允许非城市用途和相应的开发密度，其目标是保护自然资源和农地、最大限度地减少人口对重大自然灾害（如山体滑坡、地震断层和野火）的暴露。县级增长管理政策在历史上被称为“联合城市发展政策”，由城市、县和掌握城市形成和扩张的县地方机构形成委员会 (LAFCO) 共同持有。

考虑到上述开发原则和法定要求，拟议的 HEU 将确定适合开发额外住房且足以满足该县 RHNA 的特定用地，并提供充足的缓冲。该县将酌情对这些区域重新划分，以满足州法律要求，并对县分区地图和分区条例进行必要修改，以保持与总体规划的一致性。

由于该县第六周期 RHNA 的任务量较以往周期大幅增加，该县不得不考虑比过去范围更广的用地。该县被确定为第六周期的用地位于：(1) 完全被圣何塞市包围的城市非建制“岛屿”内，或 (2) 斯坦福大学校园内。这一战略符合该县的总体规划和该县长期以来的承诺，即把开发集中在城市地区，城市服务和基础设施可以让开发受益。

很早就有将圣何塞用地并入圣何塞市的计划，历史上，该县总体规划将这些地区的规划交由圣何塞市及其总体规划予以管理。该县已确定位于该市的城市服务区的几个非建制和未

开发用地，包括该市在其第四个 RHNA 周期中列出的一些用地。考虑到该县不成比例的高 RHNA 分配，该市没有选择任何非建制用地作为其第六周期的用地清单。因此，该县正在将这些用地列入其 HEU 用地清单，并提议对县总体规划进行必要的修改。该县还重新列出了斯坦福大学校园内在其第四个 RHNA 周期中列出的但尚未开发的用地。**表 3-2** 列出了该县确定的所有潜在用地及其拟定开发密度，**图 3-2** 显示了其位置。



表 3-2  
住房机会用地清单

APN	面积 (英 亩)	城市/农村	潜在密度 (du/ac)		潜在单位		现有分区	现有总体规划	场地/区域名称
			低	高	低	高			
245-01-003	13	城市 (圣何塞)	80	100	<b>1,040.0</b>	1,300.0	A - 农业	社区/社区商业 (圣何塞)	招待所
245-01-004	2.3	城市 (圣何塞)	80	100	<b>186.0</b>	232.0	A - 农业	社区/社区商业 (圣何塞) 未规划的城中村	招待所
277-06-025	0.4	城市 (圣何塞)	60	100	<b>22.0</b>	36.0	R1-n2 - 住宅 (Burbank)	混合用途商业/西圣卡洛斯城中村	Parkmoor/Burbank 社区
277-07-027	0.1	城市 (圣何塞)	40	80	<b>4.0</b>	7.0	CG - 一般商业	城中村/西圣卡洛斯城中村	Parkmoor/Burbank 社区
277-07-028	0.1	城市 (圣何塞)	40	80	<b>4.0</b>	7.0	CG - 一般商业	城中村/西圣卡洛斯城中村	Parkmoor/Burbank 社区
277-07-029	0.2	城市 (圣何塞)	40	80	<b>7.0</b>	14.0	CG - 一般商业	城中村/西圣卡洛斯城中村	Parkmoor/Burbank 社区
277-08-029	0.1	城市 (圣何塞)	40	80	<b>4.0</b>	7.0	CG - 一般商业	城中村/西圣卡洛斯城中村	Parkmoor/Burbank 社区
277-08-030	0.1	城市 (圣何塞)	40	80	<b>4.0</b>	7.0	CG - 一般商业	城中村/西圣卡洛斯城中村	Parkmoor/Burbank 社区
277-08-031	0.2	城市 (圣何塞)	40	80	<b>7.0</b>	14.0	CG - 一般商业	城中村/西圣卡洛斯城中村	Parkmoor/Burbank 社区
277-12-027	0.3	城市 (圣何塞)	40	80	<b>12.0</b>	25.0	CG - 一般商业	城中村/西圣卡洛斯城中村	Parkmoor/Burbank 社区
277-12-029	0.3	城市 (圣何塞)	40	80	<b>12.0</b>	25.0	CG - 一般商业	城中村/西圣卡洛斯城中村	Parkmoor/Burbank 社区
282-02-037	1.5	城市 (圣何塞)	60	100	<b>90.0</b>	150.0	CN - 社区商业	社区/社区商业 (圣何塞)	水果谷/圣克拉拉谷医院
282-03-016	3.5	城市 (圣何塞)	60	100	<b>210.0</b>	350.0	R1-8 - SF 住房	公用/准公用 (圣何塞)	水果谷/圣克拉拉谷医院
419-12-044	0.8	城市 (圣何塞)	10	20	<b>8.0</b>	16.0	CN - 社区商业	社区/社区商业 (圣何塞) 未规划的城中村	寒武纪公园
599-01-064	0.7	城市 (圣何塞)	20	30	<b>15.0</b>	22.0	CN - 社区商业	社区/社区商业 (圣何塞) 未规划的城中村	Alum Rock/East Foothills
599-39-047	0.6	城市 (圣何塞)	40	80	<b>22.0</b>	45.0	CN - 社区商业	社区/社区商业 (圣何塞) 未规划的城中村	Alum Rock/East Foothills

601-07-066	1.5	城市（圣何塞）	5	8	<b>7.0</b>	12.0	R1 - SF 住房	住宅区（圣何塞）	Alum Rock/East Foothills
601-25-119	1.9	城市（圣何塞）	5	8	<b>10.0</b>	15.0	R1 - SF 住房	公用/准公用（圣何塞）	Alum Rock/East Foothills
612-21-004	0.8	城市（圣何塞）	5	8	<b>4.0</b>	7.0	R1-6 - SF 住房	住宅区（圣何塞）	Alum Rock/East Foothills
649-24-013	43.5	城市（圣何塞）	25	35	<b>1,088.0</b>	1,523.0	A – 农业	私人娱乐和空地	欢乐山
649-23-001	70.5	城市（圣何塞）	25	35	<b>1,762.0</b>	2,467.0	A – 农业	私人娱乐和空地	欢乐山
142-04-036	40	城市（斯坦福）	17.5	22.5	<b>700.0</b>	900.0	A1 - 通用特殊用途基地区	主要教育和机构用途（县）	埃斯孔迪多村
142-04-036a	8	城市（斯坦福）	70	90	<b>560.0</b>	720.0	A1 - 通用特殊用途基地区	主要教育和机构用途（县）	采石场 A
142-04-036b	6	城市（斯坦福）	70	90	<b>420.0</b>	540.0	A1 - 通用特殊用途基地区	主要教育和机构用途（县）	采石场 B
<b>单位总数</b>					<b>6,198.0</b>	<b>8,441.0</b>			
RHNA 分配					3,125				
圣何塞遗址					4,518	6,281			
斯坦福大学					1,680	2,160			

## 斯坦福大学社区计划更新

SCP 更新建议对住房和流通政策及实施措施采取协调一致的办法。这一方法将导致斯坦福大学直接在校园或斯坦福大学赠予的其他邻近土地上提供所需的住房，以适应未来学术用途和学术支持用途的增长。这一方法还将先前的居住人口从“学生和教职员工”扩大到“本科生、研究生、教职员工、研究员（具备研究生学历）和其他工作人员”。为校园未来发展提供一切所需住房并加强住房政策和交通政策之间的协调的呼吁,将有助于减少车辆行驶里程以及与通勤和当地旅行相关的其他负面影响。

以下清单包括正在审议的 SCP 的更多更新：

- 将未来的 GUP 批准限制为最长为 10 年；
- “未来可能的小学校址”的指定搬迁；
- 在现有的 SCP 中，学术空间的任何增加都需要修改社区计划并申请 GUP；
- 学术增长的界限延至 99 年，但修改需要五分之四的监事会投票；
- 建立新的校园设计指南；
- 纳入县 2014 年健康要素更新中的政策；以及
- 工作人员建议的其他变化，包括基于研究生住房负担能力、市政服务和儿童保育的政策。

## 总体规划的其他修订

除了对总体规划的住房要素和 SCP 进行修订外，还需要对总体规划的其他组成部分进行修订，以完全符合住房要素和 SCP 中的修改。

该县将根据需要修订其总体规划土地使用地图，以反映住房机会用地清单，并将对总体规划其他组成部分进行必要的相应修改以确保内部一致性。

## 项目目标

CEQA 指南第 15124(b) 节要求在 EIR 中描述项目，以说明项目追求的目标。

“一份明确的书面目标声明将帮助主管机构制定合理范围的备选方案，以便在 EIR 中进行评估，并在必要时帮助决策者准备调查结果或首要考虑因素声明。目标声明应包括项目的基本目的。”

为符合此要求，该县的项目目标如下：

- 更新总体规划的住房要素以符合国家规定的住房要求，并解决 2023 年至 2031 年间该县住房的维护、保护、改进和开发问题。
- 纳入住房用地清单，并根据需要重新划分用地以满足所需的 RHNA 分配，并提供适当的住房容量缓冲。

- 将积极推进公平住房 (AFFH) 原则纳入选址、外展和政策/计划制定过程中；
- 鼓励开发适合特殊需求和所有收入水平的住房，特别是经济适用房；
- 以积极促进公平住房的方式对总体规划进行必要的修正和区划改变，同时保持圣克拉拉县的特色，并使现有和未来居民的安全和福利永久化。
- 更新 SCP，使其与 HEU 和 SCP 采纳后 23 年来出现的该县其他目标和政策保持一致。

---

## 参考文献

湾区政府协会 (ABAG)。2021 年。最终区域住房需求分配 (RHNA) 计划：旧金山湾区，2023-2031 年。2021 年 12 月 16 日通过。网址：  
[https://abag.ca.gov/sites/default/files/documents/2021-12/Final\\_RHNA\\_Allocation\\_Report\\_2023-2031-approved\\_0.pdf](https://abag.ca.gov/sites/default/files/documents/2021-12/Final_RHNA_Allocation_Report_2023-2031-approved_0.pdf)。访问日期：2022 年 8 月 16 日。

圣克拉拉县。1994 年。《圣克拉拉县总体规划》。在线提供：  
<https://plandev.sccgov.org/ordinances-codes/general-plan>。访问日期：2022 年 8 月 16 日。

圣克拉拉县。2000 年。《斯坦福大学社区计划》。在线提供：  
[https://stgenpln.blob.core.windows.net/document/SU\\_CP.pdf](https://stgenpln.blob.core.windows.net/document/SU_CP.pdf)。访问日期：2022 年 8 月 16 日。

圣克拉拉县。2017 年。《圣克拉拉县作业区减灾计划》。2017 年 10 月 15 日。网址：  
<https://emergencymanagement.sccgov.org/sites/g/files/exjcpb261/files/For%20Partners/Local-Hazard-Mitigation-Plan-LHMP-Vol-1.pdf>。访问日期：2022 年 8 月 16 日。