

屋崙 (奧克蘭) 市中心 專屬計劃

手冊

2024年7月

屋崙 (奧克蘭)「熱愛生命」計劃確認書：

「我們力求找到共同點及切實可行的解決方案，以展示對我們的城市、當中居民和所有成員的愛.....

我們承認，當我們用愛來引領一座植根於公平、平等、正義、包容和為所有人提供機會的繁榮城市邁步向前時，就能推動這座城市更上一層樓。」

— 藝術家、教育家、積極分子兼城市文化策略家
Kev Choice

屋崙 (奧克蘭) 市中心專屬計劃 手冊

由 Dover, Kohl & Partners 團隊為屋崙 (奧克蘭) 市政府草擬
2024 年 7 月

顧問團隊

市中心計劃主導機構

Dover, Kohl & Partners

城市設計

Opticos Design

經濟與住房分析

Strategic Economics

交通

Toole Design Group

Fehr & Peers

土木工程

Coastland

視覺化

Urban Advantage

環境評審

*Urban Planning Partners
(EIR 主導機構)*

Architecture + History LLC

Baseline Environmental

William Self Associates

公平小組主導機構

永續經濟、教育和環境設計機構
(I-SEED)

公平小組

亞健社

Khepera Consulting

Mesu Strategies, LLC

Oakulture

PolicyLink

Popuphood, LLC

Race Forward

屋崙 (奧克蘭) 市政府

主導機構

規劃及建築部

規劃局；策略性規劃部

感謝所有為這項工作慷慨奉獻
時間、專業知識和資料的部門，
包括：

經濟與人力發展部

房屋與社區開發部

公務局

種族與平等部

交通部

人民服務部

ADA 計劃部

屋崙 (奧克蘭) 市公共圖書館

屋崙 (奧克蘭) 市消防局

公園、娛樂休閒及青少年發展處

文化事務部

緊急事件管理服務科

關於本計劃

屋崙 (奧克蘭) 市中心是東灣的心臟地帶，也是屋崙 (奧克蘭) 的歷史中心、主要就業中心和重要的文化中心。這裡是開創性藝術、社會創新和原創表達的匯聚之地。屋崙 (奧克蘭) 市中心專屬計劃 (DOSP) 力求保留和提升屋崙 (奧克蘭) 市民所珍視的市中心活力文化。此計劃旨在防止居民流離失所和文化失位，同時鼓勵市中心的發展，以幫助所有屋崙 (奧克蘭) 市民以安全和負擔得起的方式獲得住房、交通、娛樂、健康和好工作。

專屬計劃是一份由州政府監管的政策文件，用以在指定區域內實施社區總體規劃，而本計劃的指定區域為屋崙 (奧克蘭) 市中心。此計劃規範土地用途、指導未來發展，並集中於當地政策、條例和行動措施，以建構可實現社區目標的環境。

有關支持本計劃目標的政策，可在計劃的各領域主題中找到：

1. 經濟機會
2. 住房和無家可歸者服務
3. 通行流動
4. 文化保留
5. 社區健康和永續發展
6. 土地用途和城市設計
7. 實施和持續參與



此計劃有何作用？

» 增加公共交通附近的住房和就業機會

DOSP 旨在透過簡化市場價格住房及可負擔補貼住房的建築方式，在公共交通附近開發密集的住房和就業機會，從而支持屋崙 (奧克蘭) 市的環境目標。為了充分增加關鍵區域的住房和就業機會密度，開發商將需要提供社區福利，包括可負擔住宅和商業空間、公共廁所、街景改善和就業培訓。

» 增加公共服務的經費

DOSP 的目標是利用一次性開發影響費來籌集資金，為可負擔住宅、交通和其他重大工程改善提供補貼，以及利用長期開發產生的稅務收入，來建造可負擔住宅和提供其他城市服務，包括公園和街道保養。

» 振興本地商家，加強公共安全

DOSP 旨在防止文化失位，促進黑人、原住民和有色人種領導的小商家、藝術和娛樂團體以及非營利組織蓬勃發展，並透過提供更靈活的土地用途來解決地面零售門店的空置情況。這樣將增加人流，以支持公共安全、提供更多服務，以及歡迎來自整個屋崙 (奧克蘭) 市的居民光臨市中心。

» 將市中心現代化並擴大其作用

DOSP 旨在建設混合用途、文化繁榮的市中心，為當地企業提供支持，而非僅僅依賴於辦公設施。此計劃保護屋崙 (奧克蘭) 港務局附近較容易獲得的工業類工作，並鼓勵市中心心臟地帶發展研究與開發及生物科技範疇，這些領域提供高密度的就地工作。

» 為氣候變化和海平面上升做好準備

DOSP 旨在規定僅可在實施綜合基礎設施和適應計劃的情況下，才允許在易受海平面上升影響的地區建造新住房，以保護社區免受洪水侵襲，同時調整土地用途和基礎設施政策，以應對氣候變化和海平面上升的影響。

» 重新連接西屋崙 (奧克蘭) 與市中心

DOSP 推動了有關重新構思 I-980 號州際公路的討論，為屋崙 (奧克蘭) 帶來益處，並修復對西屋崙 (奧克蘭) 社區造成的損害。

公平和包容的社區參與

DOSP 包含一個公平框架，該框架旨在減少相關種族差異。此計劃衡量此類差異的「公平指標」包括住房成本負擔、無家可歸問題、流離失所問題、孤立青少年、失業率和收入中位數。DOSP 包含明確用於減少此類差異的政策。每個主題章節都包含種族平等方面的「成功衡量標準」，以追蹤 DOSP 隨時間逐漸產生的影響。屋崙 (奧克蘭) 的「種族平等影響評估」方法有助於引導相關措施的實施。

與之前的規劃工作相比，DOSP 的制定流程亦包含種族和社會包容性更高的社區參與部分。市政府聘請了一個種族平等顧問團隊，並參與更深入著重於種族平等的訪談、焦點小組和工作小組。此團隊還幫助市政府擴大了社區諮詢小組的參與範圍和種族多元化，這個小組包括來自社區組織、藝術家、住房權益倡導者、非營利和營利開發商、商業組織及鄰里組織的代表。

在接近八年的參與中還包括為期十天的公眾開放日、市民大會、公開聽證會、網上調查、「黑人歡樂遊行」(Black Joy Parade) 和農曆新年等活動的調查、「青少年峰會」等青少年活動，以及透過加州大學柏克萊分校「Y 計劃」(Y-PLAN) 與初中和高中展開的課堂協作。規劃工作人員在支持者特別工作組的幫助下，徵求了年長者和殘障人士的意見。DOSP 第 12 至 15 頁描述了完整流程。

計劃修訂

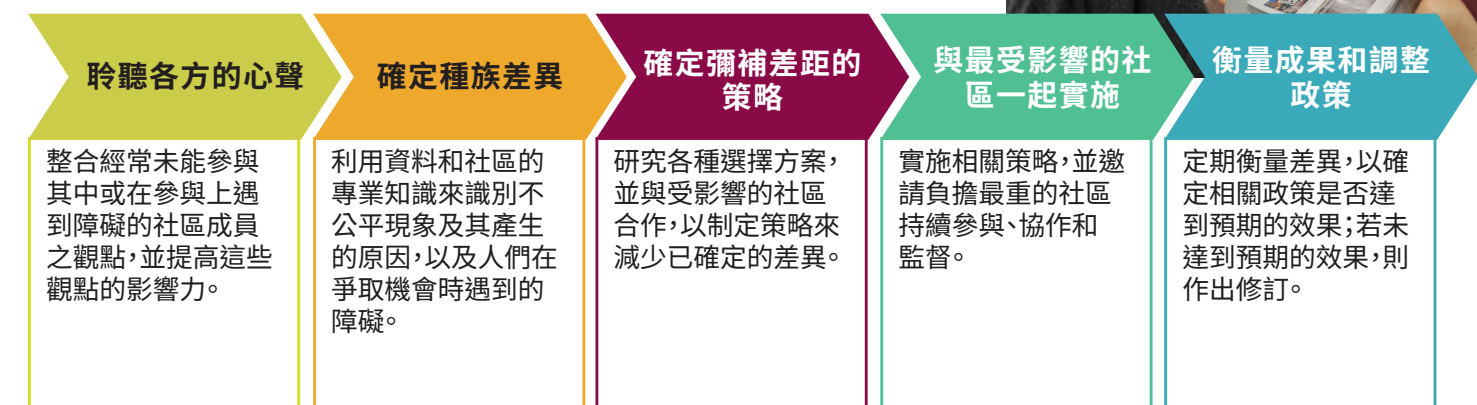
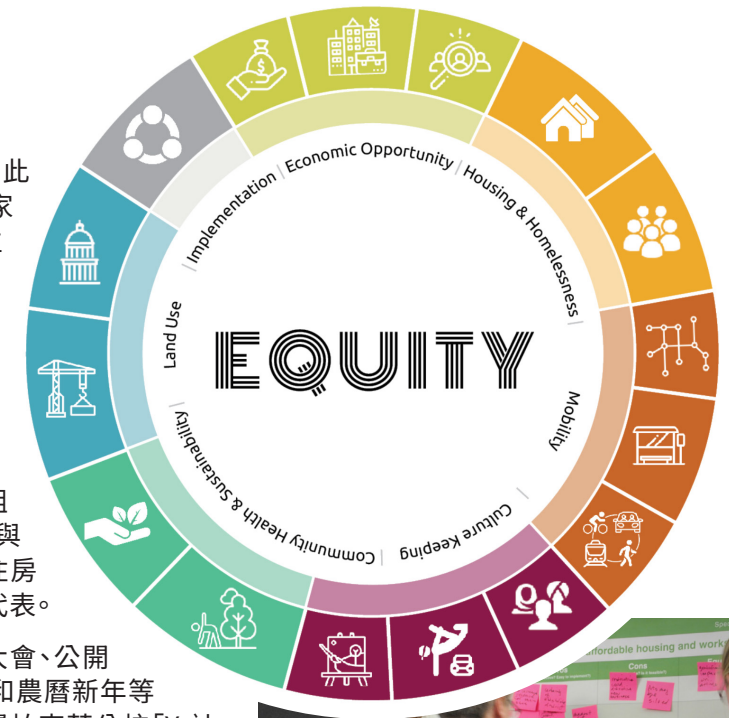


圖 VG-1: 公平做法



新冠肺炎復甦工作

與新冠肺炎疫情相關的具體策略和政策特別列在相關章節的標註方框中,其中包含新冠肺炎標記。

工作人員收到了數千份關於公開檢討計劃草案的意見,其中包括更改建議。針對公眾意見作出的相關修訂包括全新和經過更新的資料、地圖、策略和政策,這些修訂主要是為了回應新冠肺炎的影響和復甦工作。相關修訂還包括:

- 保護離西屋崙 (奧克蘭) 工業區最近的工業用地。
- 更新可負擔住宅的目標,以體現屋崙 (奧克蘭) 市政府全新的永久住房保障 (PATH) 框架。
- 關於「實施和參與」的專門章節。
- 美麗湖大道 (Lake Merritt Boulevard) 的全新圖解展望。
- 新附錄詳細介紹了維多利亞閣 (Victory Court) (位於傑克倫敦區 (Jack London) 的一個新型混合用途住宅社區,該社區位於美麗湖河口和航道 (Lake Merritt Estuary and Channel) 沿路) 和環形綠化帶 (Green Loop) (對現有交通網絡的一系列街景和流動性改善項目,可將市中心和周圍的社區連接至濱水區、文化區和娛樂區) 的開發框架。

自 2019 年公開檢討草案公佈以來,DOSP 開發計劃的主要變更包括:

- 略微減少辦公和靈活商業空間。
- 減少零售和服務社區的商業空間。
- 大幅增加輕工業空間。
- 更新地圖,以體現土地用途特點和建築密度方面的此類變化。

住房預測資料保持不變。有關公開檢討草案的許多意見特別提及高度和區域劃分,這些意見已整合至與 DOSP 同時通過的區域劃分落實修訂案中。

如何使用此計劃

市政府的各個相關部門和工作人員將使用此計劃作為政策決定、資源分配、工作計劃、地方和州份層面計劃及權益倡導和社區合作關係的指引。確立展望可使此計劃的各個項目符合獲得撥款的資格,也便於屋崙 (奧克蘭) 市政府向慈善基金會請求援助。此計劃的環境影響報告將促進符合計劃目標和遵循緩解措施的項目獲得批准。

此計劃將透過與社區組織的合作、部門間和機構間的合作,以及與社區的持續互動予以實施,相關概述載於具體實施章節和時間線矩陣 (第 7 章)。

不確定性和未來展望

在制定 DOSP 的過程中,全世界面臨新冠肺炎疫情。這場全球危機以及由此帶來的文化和結構性變化,加速了零售領域和工作場所中已在發生的轉變、加劇了種族不平等、削弱了公共交通,也改變了市中心的作用。在 DOSP 獲採用時,市中心正面臨著巨大的不確定性:市中心在社區中將發揮什麼作用,尤其是在辦公室就業方面。

然而,屋崙 (奧克蘭) 正在自我重塑;雖然白天使用辦公室的人有所減少 (尤其是在週一和週五),但新住戶正在入住最近完工的住房,而且黑人和棕色人種企業家和藝術家引領的夜間藝術和娛樂經濟方興未艾。其他創新尚未出現。DOSP 擬設定一個展望,以幫助規劃度過不確定時期的方向,同時保留足夠的靈活性來應對尚未出現的變化。在接下來的幾十年裡,相關政策可能需要修訂,但 DOSP 的公平框架以及在文化保留、權益獲得和公平經濟機會方面的目標,將有助於應對這些變化提供指導。

CHAPTER 07: IMPLEMENTATION & ONGOING ENGAGEMENT

Economic Opportunity

INCLUSIVE ECONOMIC DEVELOPMENT

OUTCOME E-1: Economic activity is inclusive, builds shared community wealth, and fuels the ongoing improvement of local conditions.

Policy, Program, or Action	Implementation Mechanism	Implementation Action Step	Timeframe	Lead Agency	Potential Partners	Costs	Potential Funding Source	Related Policies & Equity Indicator
E-1.1 Development Contributions	Community Benefit Development Incentive Program, Planning Code Amendment	Review and revise zoning regulations, implementing the recommendations of the currently underway study of zoning incentives/capture in downtown and ensuring community benefits are captured in return for increased development potential.	Short Term	City of Oakland	City of Oakland	\$	Operating Funds	E-1.1: Priority Employment Sites L01-9: Downtown Planning Code Revisions
E-1.2 Encourage Development of Downtown Hotels	Planning Code Amendment	Review and modify zoning to encourage development of hotels and hospitality space. This can include removing requirements for major CUP approval.	Near Term	City of Oakland	City of Oakland	\$	Operating Funds	E-1.1: Priority Employment Sites L01-9: Downtown Planning Code Revisions

CHAPTER 07: IMPLEMENTATION & ONGOING ENGAGEMENT

Land Use & Urban Design

BUILT ENVIRONMENT

OUTCOME LU-1: Development and design serve Oakland's diverse needs, contribute to improved conditions for all, and enhance downtown's authentic, creative, and dynamic local character.

Policy, Program, or Action	Implementation Mechanism	Implementation Action Step	Timeframe	Lead Agency	Potential Partners	Costs	Potential Funding Source	Related Policies & Equity Indicator
LU-1.1 Designating Employment Priority Sites	Zoning Map Amendment, Planning Code Amendment	As part of zoning updates, designate "Employment Priority Sites" in key areas of downtown such as City Center and the Lake Merritt Office District, including a certain amount of gross floor area to be dedicated to commercial office space.	Immediate	City of Oakland	City of Oakland	\$	Operating Funds	E-1.1: Priority Employment Sites L01-9: Downtown Planning Code Revisions
E-1.3 Applying DERAF	Staff Hiring	Conduct outreach to business and stakeholders to identify interest and capacity to develop potential new arts and culture districts; support the formation of working groups as appropriate; establish a Citywide Cultural Districts Program (see policy). This program can be enhanced by the Cultural District program the San Francisco Board of Supervisors adopted, among others.	Medium-term	City of Oakland (Cultural Affairs)	BAMBD COC, CCED, Downtown Oakland, Black Cultural Arts Commission, City of Oakland (Race & Equity)	\$	Operating Funds, New Sources	E-1.6: Nightlife Strategy E-1.5: Establishing Arts & Cultural Districts C1-10: Zoning for Arts and Culture Uses L01-9: Downtown Planning Code Revisions L01-2: Zoning for Arts and Culture Uses L01-2: Zoning for Arts & Culture Uses EQ2-5: Unemployment Rate EQ2-6: Median Income

Culture Keeping

PRESERVE/PROMOTE ARTS & CULTURE

OUTCOME C-1: Downtown is a place where all of Oakland's residents can see and express themselves and their culture.

Policy, Program, or Action	Implementation Mechanism	Implementation Action Step	Timeframe	Lead Agency	Potential Partners	Costs	Potential Funding Source	Related Policies & Equity Indicator
C-1.1 Citywide Cultural Districts Program	Staff Hiring	Conduct outreach to business and stakeholders to identify interest and capacity to develop potential new arts and culture districts; support the formation of working groups as appropriate; establish a Citywide Cultural Districts Program (see policy). This program can be enhanced by the Cultural District program the San Francisco Board of Supervisors adopted, among others.	Medium-term	City of Oakland (Cultural Affairs)	BAMBD COC, CCED, Downtown Oakland, Black Cultural Arts Commission, City of Oakland (Race & Equity)	\$	Operating Funds, New Sources	E-1.6: Nightlife Strategy E-1.5: Establishing Arts & Cultural Districts C1-10: Zoning for Arts and Culture Uses L01-9: Downtown Planning Code Revisions L01-2: Zoning for Arts and Culture Uses L01-2: Zoning for Arts & Culture Uses EQ2-5: Unemployment Rate EQ2-6: Median Income

實施矩陣的範例頁面 (第 7 章)

展望、目標和政策

目標 1: 經濟機會

為所有屋崙 (奧克蘭) 居民的經濟發展和財務安全創造機會。

目標 2: 住房和無家可歸者服務

確保建設和保留足夠的住房來滿足現有和未來居民的不同需求。

目標 3: 通行流動

確保市中心的街道舒適安全、吸引人們使用,而且可連接這座城市的其他區域,讓人人都可透過高效率的可靠途徑獲得市中心的工作和服務。

目標 4: 文化保留

鼓勵不同聲音和表達形式蓬勃發展。

目標 5: 社區健康和永續發展

提供充滿活力的公共空間以及健康、自然和適合社交的環境,以提高目前和未來世代的市中心生活品質。

目標 6: 土地利用

發展市中心,以滿足社區需求和保留屋崙 (奧克蘭) 獨一無二的特徵。

目標 7: 實施和參與

與社區利益相關者和機構合作,實施和實現此計劃的眾多目標、成果和支持政策。

以下部分概述了展望和目標,並按主題闡述了用於實現這些目標的中心思想、成果、策略、政策和指南。每項政策的詳細資訊可在 DOSP 各別章節中找到。有關實現這些目標所需的具體行動步驟,以及有關主導和負責的機構、潛在資金來源和實施時間線的摘要,均載於 DOSP 實施矩陣 (DOSP 第 298 至 421 頁)。

展望

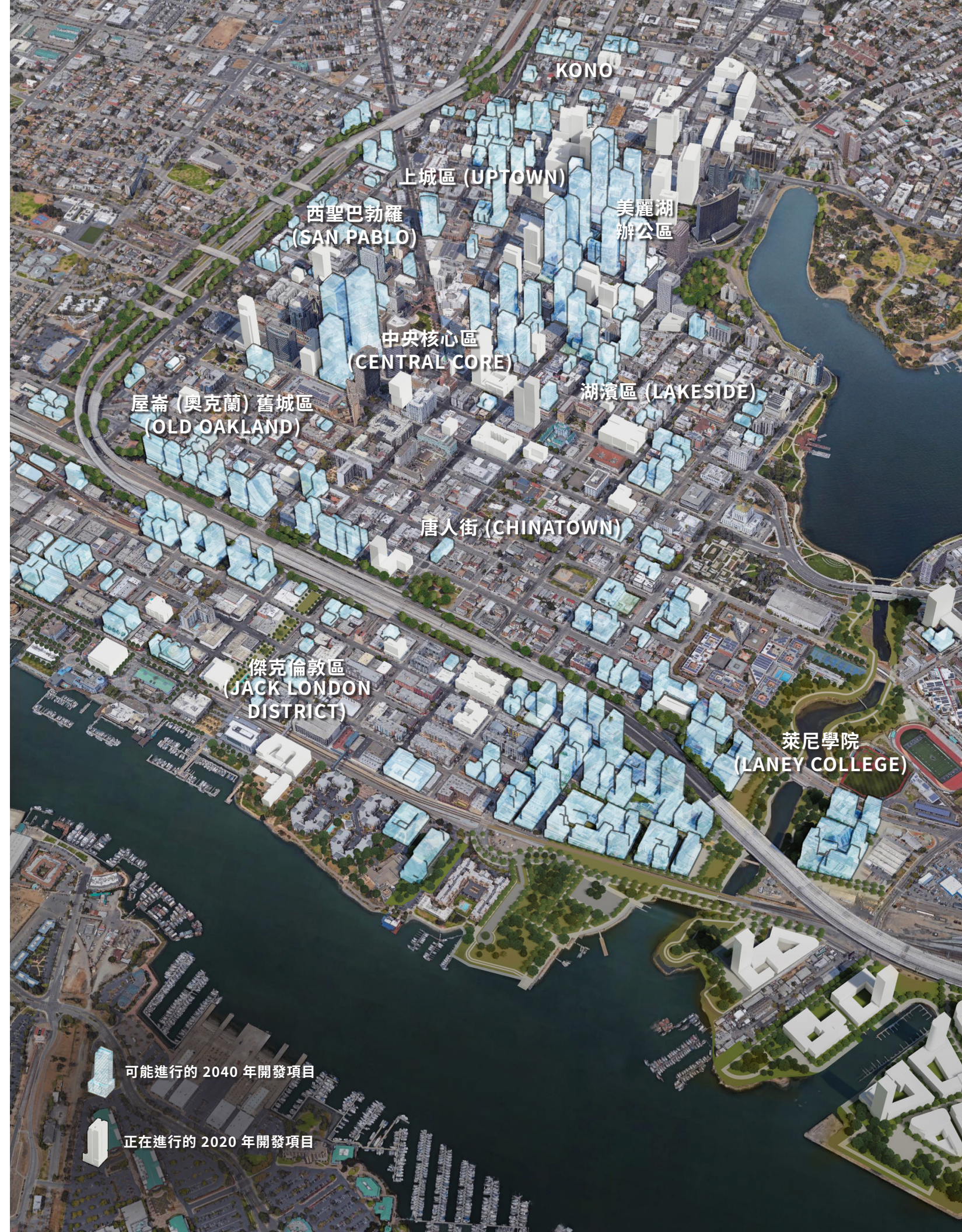
此計劃對未來的整體展望是透過多年來聆聽屋崙 (奧克蘭) 居民的心聲而確立: 屋崙 (奧克蘭) 市中心是一個提供各式各樣非凡生活體驗的地方。來自各種不同收入水平、種族、文化和族裔的人,齊聚並以這裡為家園。市中心支持眾多廣泛的社區資產,不僅為當地居民提供服務,還為來自屋崙 (奧克蘭)、灣區和世界各地的遊客和勞工提供服務。市中心的經濟推動社會創新,同時展現文化、政治運動以及作為市中心傳承和未來的居民。

屋崙 (奧克蘭) 市中心是一個充滿活力的地區中心,集合文化、思想、就業、住房和交通,敞開雙臂迎接來自整個社區的居民。所有年齡層和文化的屋崙 (奧克蘭) 居民均可享用服務供應商、活動、輔導和工作培訓網絡,從而準備好為促進市中心的創造力和繁榮貢獻一己之力。在追求發展的同時,市中心還有大膽的策略來保護弱勢的社區成員、企業和文化組織免於流離失所,並為他們提供拓展和提升的機會。圍繞公共交通車站及其周邊地區進行的投資,打造了進出市中心和屋崙 (奧克蘭) 各個社區的活躍通道。有了安全可靠的公共交通,全屋崙 (奧克蘭) 市和整個區域的居民可擁更多選擇,到市中心就業、使用服務、享受文化和娛樂。景觀優美和經過特別處理的連接通道構建了貫穿整個市中心的步行道和自行車道綜合系統,這些通道不僅連接各個文化區域,還將居民連接至美麗湖 (Lake Merritt) 和河口 (Estuary) 濱水區以及周邊社區和區域。市中心在社會、氣候和經濟變革領域的創新韌性和適應性方面處於領導地位。

有關對市中心社區的展望,請參閱 DOSP 第 55 至 57 頁。

目標

此計劃的成果、策略、政策以及實施措施和計劃旨在實現左欄列出的七個目標。



經濟機會

核心思想: 透過確定就業優先場所、提供適用於生活工資工作的針對性培訓以填補該領域的空缺,以及投資於由小型企業及女性和有色人種擁有的企業,讓市中心成為一個種族和經濟多元化的區域就業中心。

圖 VG-2: 美麗湖辦公區的街景



前往第 74 頁, 了解改造前後的情況

挑戰:

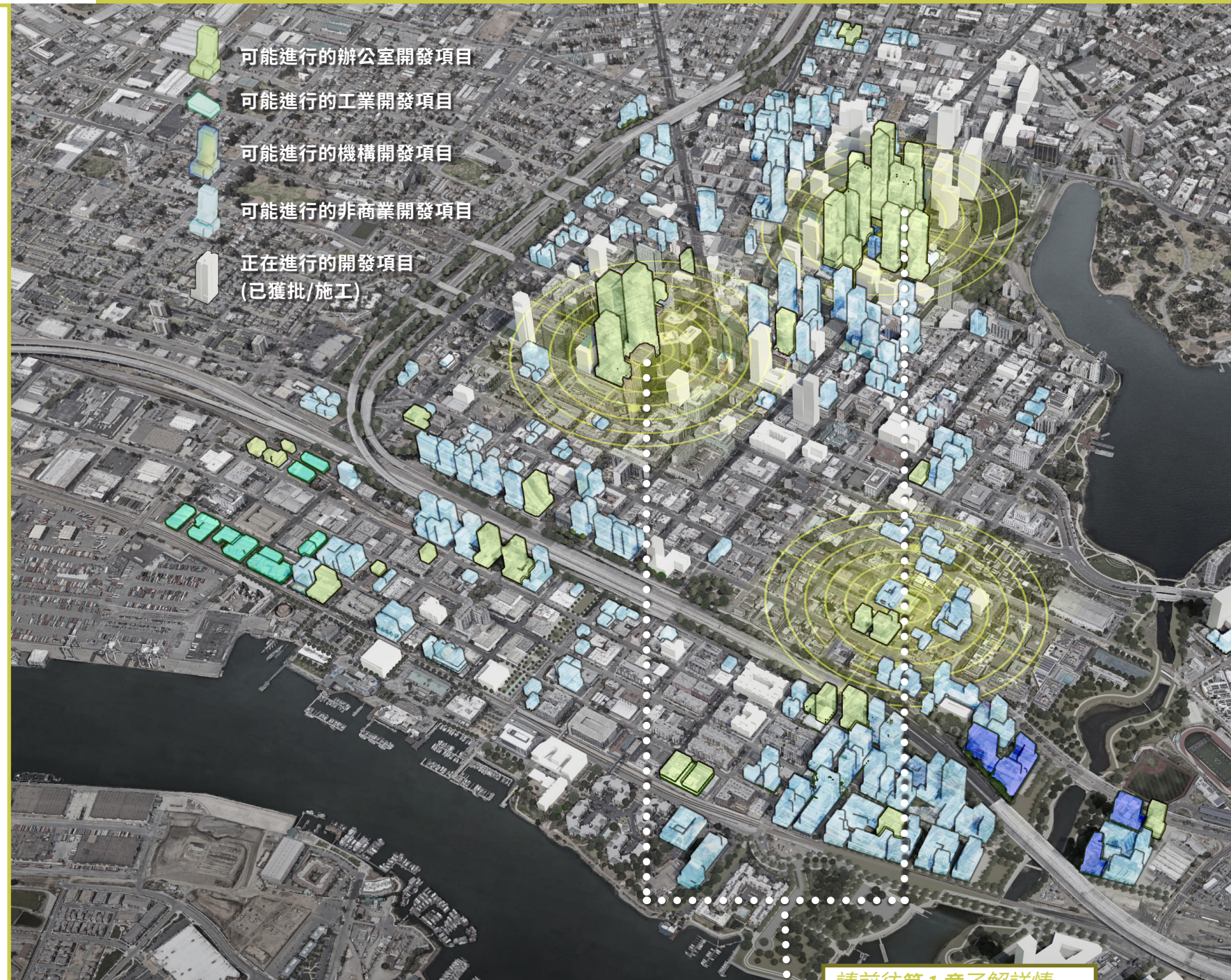
- 財政收入低, 無法為市政府服務提供資金
- 貧富差距巨大
- 就業和住房方面存在區域性不平衡, 導致交通超負荷和居民可享的機會不足

關鍵市政府投資和政策:

- 確定就業優先場所和提高市中心區域交通樞紐的密度, 從而利用地理和交通資產獲利
- 制定租賃或非營利土地信託總計劃, 為小型、本地、面臨風險和具有文化相關性的零售商、藝術家和工匠提供低於市場價格的空間, 從而活化地面的零售/商業空間
- 擴大與科技行業和其他尋求擴張的行業開展的倡議計劃和合作夥伴關係, 以增加公平商業發展和就業機會, 並減少招聘和所有權方面的種族差異
- 擴大現有的暑期工作及培訓/就業計劃和開發全新計劃, 以確保最需要工作的人可從工作中受益

此計劃有助促成多達:

- +1,830 萬平方英尺的新商業空間
- +130 萬平方英尺的新機構空間
- +50 萬平方英尺的新工業空間



請前往第 1 章了解詳情

..... 建成後可產生:

- 4,100 萬美元的影響費, 可用於為可負擔住宅和交通改善項目提供資金; 以及
- 大約 57,000 份工作

就業優先區域

經濟機會

目標 1: 為所有屋崙 (奧克蘭) 居民的經濟發展和財務安全創造機會。



共融經濟發展

成果 E-1: 經濟活動具有包容性, 能夠創造共同的社區財富, 並推動持續改善當地條件。

確保新的商業開發活動可產生額外的公共收入和服務社區用途。

- » 政策 E-1.1 - 開發貢獻
- » 政策 E-1.2 - 鼓勵開發市中心的酒店

向後者擁有的企業提供援助: 本地, 以及因種族和性別差異受到傷害的人。

- » 政策 E-1.3 - 應用 OERAC 建議
- » 政策 E-1.4 - 土地信託/租賃總計劃
- » 政策 E-1.5 - 設立藝術和文化區域
- » 政策 E-1.6 - 外牆和租住改善計劃
- » 政策 E-1.7 - 支持女性和有色人種擁有的企業
- » 政策 E-1.8 - 支持勞工擁有的合作社

擴大和維持市中心現有的辦公室和其他商業空間, 尤其是在擁有優越區域交通方式的 BART 車站附近的交通導向型地點。

- » 政策 E-2.1 - 就業優先場所
- » 政策 E-2.2 - 交通導向型發展

針對服務社區的組織、創客、工匠、藝術家和藝術, 獎勵為他們保留和發展可負擔商業空間

- » 政策 E-2.3 - 可負擔藝術、文化和商業空間的要求/鼓勵措施
- » 政策 E-2.4 - 地面工匠生產空間
- » 政策 E-2.5 - 維持藝術和生產空間

加強市中心不斷發展零售、餐飲和娛樂, 使其成為適合所有人的目的地

- » 政策 E-2.6 - 夜生活策略
- » 政策 E-2.7 - 快閃店和臨時用途
- » 政策 E-2.8 - 地面空置要求
- » 政策 E-2.9 - 低成本零售店面
- » 政策 E-2.10 - 透過通用設計實現無障礙理念

保留特定區域作工業用途, 以支持藍領就業

- » 政策 E-2.11 - 保留工業/港務相關用途
- » 政策 E-2.12 - 霍華德碼頭 (Howard Terminal) 的影響

鼓勵在市中心提供青少年活動和機會

- » 政策 E-3.1 - 青少年賦能區域計劃



繁榮空間

成果 E-2: 市中心為企業和社區組織提供各種不同的空間, 包括可負擔和無障礙的空間。

與市中心的大型企業和行業以及當地機構和社區組織合作, 提升為屋崙 (奧克蘭) 居民提供的就業機會和培訓。

- » 政策 E-3.2 - 本地僱傭鼓勵措施
- » 政策 E-3.3 - 擴大工作培訓、學徒輔導和職位安置服務
- » 政策 E-3.4 - 採購和簽約政策
- » 政策 E-3.5 - 為支持本地小型供應商而建立的合作關係

提供資源來支持市中心的商業活動。

- » 政策 E-3.6 - 商業外展活動
- » 政策 E-3.7 - 商業促進區
- » 政策 E-3.8 - 市中心市場推廣和品牌建立
- » 政策 E-3.9 - 公共設施的商業支援服務
- » 政策 E-3.10 - 提高商業協助中心的能力
- » 政策 E-3.11 - 用於寬頻發展的基礎設施



**人力發展和
工作可及性**

成果 E-3: 提高服務、就業、教育和培訓可及性, 讓所有屋崙 (奧克蘭) 居民都有機會找到本地就業職位和獲得財務安全。

住房和無家可歸者服務

核心思想: 在 2040 年或之前增加 29,100 套新房屋, 以及增加 5,820 至 7,275 套有收入限制的可負擔住宅, 保持市中心作為獨特、宜居和完整社區的匯聚地, 使所有屋崙 (奧克蘭) 居民都有機會生活在這些社區中。

圖 VG-3: 河口公園 (Estuary Park) 附近可能進行的新開發項目



前往第 98 頁, 了解改造前後的情況

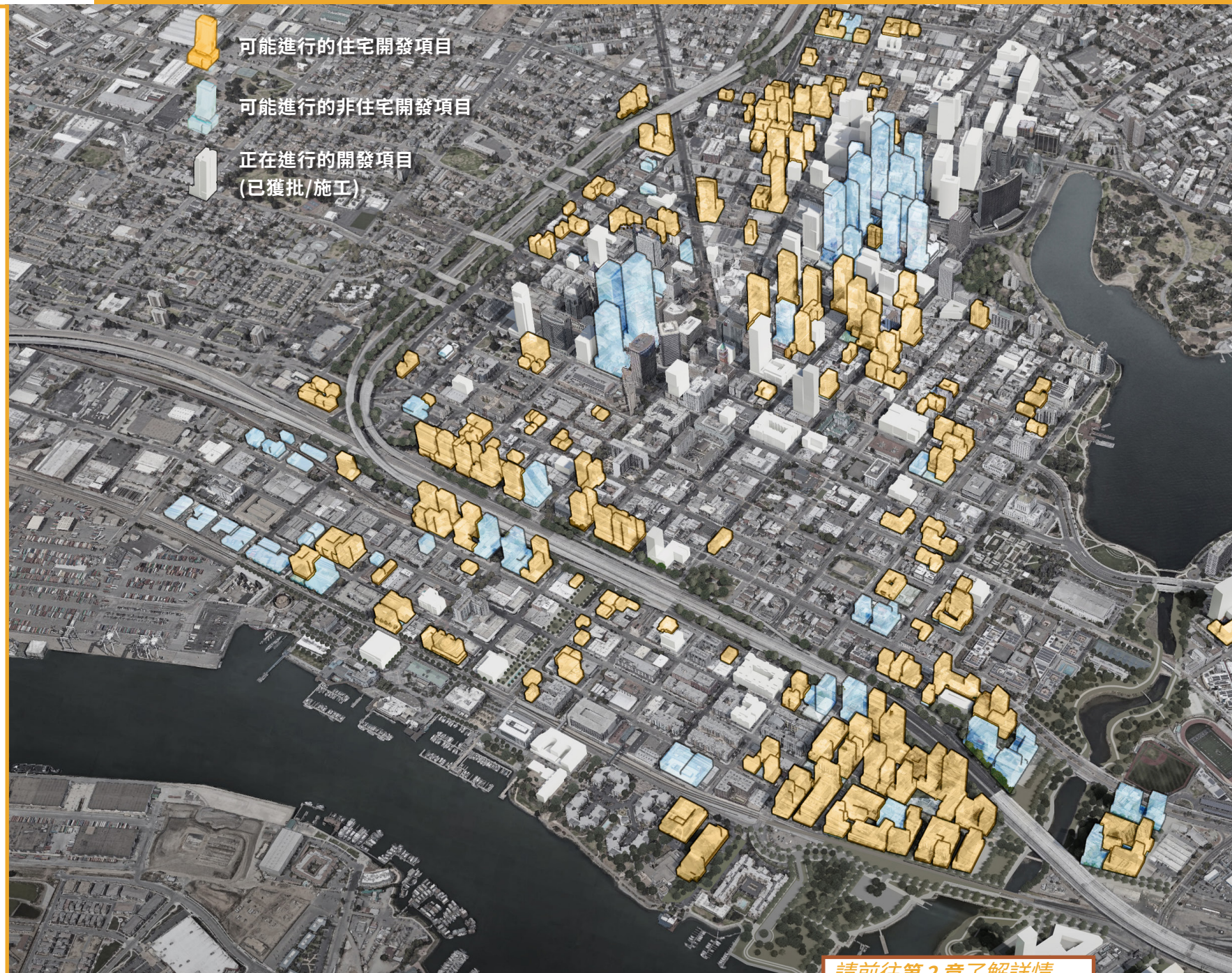
挑戰

- 可負擔住宅不足, 而且擁有的資金不足以資助建造足夠數量
- 沉重的住房成本負擔
- 黑人居民以及其他一直以來受生活成果差異影響的群體流離失所的機率和所承受的成本負擔最高
- 無家可歸的居民越來越多, 其中黑人的數量不合比例地高於任何其他群體

關鍵市政府投資和政策:

- 優先為無家可歸者或面臨無家可歸風險的居民提供服務和住房
- 鼓勵住房發展
- 將市中心產生的可負擔住宅資金的一部分優先用於市中心的项目
- 運用全新和經過改造的現有工具, 資助和生產有收入限制的可負擔住宅
- 運用工具來防止現有居民流離失所
- 制定計劃, 鼓勵提供社區所需的福利以換取更高的發展潛力
- 鼓勵建造專為家庭而設的大型單位, 以及適合年長者和殘障人士的無障礙單位

此計劃有助促成多達: +29,100 個市中心的新住宅單位



請前往第 2 章了解詳情

.....建成後可產生:

- 5,820 至 7,275 個有收入限制的新單位; 以及
- 4.8 億至 5.44 億美元的影響費, 以資助建立額外的可負擔住宅

住房和無家可歸者服務

目標 2: 確保建設和保留足夠的住房, 以滿足現有和未來居民的不同需求。



住房多元化和可負擔程度

成果 H-1: 在市中心建造並保留足夠的住房, 以支持對屋崙 (奧克蘭) 居民至關重要的各種收入、生活方式和選擇。

鼓勵建造不同類型的單位。

- » 政策 H-1.1 - 監察單位面積

重新劃分機會區域, 促進密集住宅開發和鼓勵填滿空間。

- » 政策 H-1.2 - 高密度的混合用途社區

加強保護以維持市中心的租賃房屋數目。

- » 政策 H-1.3 - 公寓轉換條例改善措施

開發全新的資金來源, 並增加現有資源, 以協助創造全新的可負擔住宅和無障礙房屋。

- » 政策 H-1.4 - 包容性住房政策和影響費
- » 政策 H-1.5 - 增加就業/住房影響費
- » 政策 H-1.6 - 加強基礎設施融資區域
- » 政策 H-1.7 - 全市可負擔住宅策略
- » 政策 H-1.8 - 可負擔住宅的公共/私人合作關係

直接公共政策、資金來源和資源, 用於協助在市中心建造全新的可負擔住宅和無障礙房屋。

- » 政策 H-1.9 - 將可負擔住宅資金導向至市中心
- » 政策 H-1.10 - 將公有土地用於住房
- » 政策 H-1.11 - 將可負擔住宅和公共基礎設施安置在同一地點
- » 政策 H-1.12 - 建造可負擔住宅的目標
- » 政策 H-1.13 - 加快可負擔住宅的獲批速度
- » 政策 H-1.14 - 宜居標準
- » 政策 H-1.15 - 提高無障礙要求
- » 政策 H-1.16 - 家庭友好型設計

鼓勵在屋崙 (奧克蘭) 市中心擁有住房。

- » 政策 H-2.1 - 共享權益房屋所有權
- » 政策 H-2.2 - 首次購屋者計劃
- » 政策 H-2.3 - 為弱勢屋主提供積極援助

為低收入租房家庭和其他面臨流離失所風險的居民提供更多保護和援助。

- » 政策 H-2.4 - 租戶補貼計劃研究
- » 政策 H-2.5 - 租戶服務和諮詢
- » 政策 H-2.6 - 調整租金和執行正當理由驅逐
- » 政策 H-2.7 - 支援在經濟上流離失所的居民
- » 政策 H-2.8 - 可負擔住宅集中網上輪候名單

為無家可歸的居民提供額外的收容所和服務。

- » 政策 H-2.9 - PATH 策略更新
- » 政策 H-2.10 - SRO 修復和購置合作關係
- » 政策 H-2.11 - NOFA 的無家可歸者住房優先權
- » 政策 H-2.12 - 可負擔住宅方面的支援服務
- » 政策 H-2.13 - 營地管理和服務

為市中心無居所的居民提供資源和便利設施。

- » 政策 H-2.14 - 為無居所居民提供的儲物櫃
- » 政策 H-2.15 - 公共空間的廁所/飲用水
- » 政策 H-2.16 - 圖書館合作夥伴關係和外展活動計劃

透過鼓勵開發可負擔的生活和工作及商業文化空間, 防止屋崙 (奧克蘭) 的藝術家、文化社區和創意社區進一步流離失所。

- » 政策 H-2.17 - 探索在文化區域鼓勵建造可負擔的生活/工作單位
- » 政策 H-2.18 - 保護文化區域的生活/工作



無家可歸和流離失所

成果 H-2: 目前和長期住在屋崙 (奧克蘭) 的居民仍然是社區的重要部分。

通行流動

核心思想：擴大優質的交通方式、自行車路線、行人通道和專為活躍街頭生活而設的便利設施，將分佈於屋崙 (奧克蘭) 各處的人們連接至市中心，並將市中心統一。

圖 VG-4: 17 號街 (17th Street) 東向西聖巴勃羅大道 (San Pablo Avenue)



前往第 135 頁，了解改造前後的情況

廣泛的綜合運輸街道網絡

挑戰：

- 班次不足、不可靠和線路迂迴的交通方式，對於想獲取機會但面臨最多障礙的人造成更多阻礙
- 車輛頻繁與行人和自行車騎士發生碰撞，受傷的有色人種數量高的不成比例
- 市中心西部和南部邊緣的高速公路造成障礙

關鍵市政府投資和政策：

- 街景投資，包括無障礙坡道、高能見度十字路口、景觀美化工程和公共空間改善項目
- 投資於專用交通車道
- 投資於市中心的自行車網絡，以增加優質路線的數量以及整個市中心互聯互通和連續路線的整體數量，優先將居民連接至就業、綠色、娛樂和民用資源



前往第 3 章了解詳情

通行流動

目標 3: 確保市中心的街道舒適安全、吸引人們使用, 而且可連接這座城市的其他區域, 讓人人都可透過高效率的可靠途徑獲得市中心的工作和服務。



活躍連通性

成果 M-1: 市中心內部及與週邊社區之間的交通便利, 設有自行車網絡和步行網絡, 對所有屋崙 (奧克蘭) 居民來說都很方便和安全。

制定和實行人安全措施。

- » 政策 M-1.1 - 行人安全措施
- » 政策 M-1.2 - 屋崙 (奧克蘭) 行人計劃和屋崙 (奧克蘭) 自行車計劃
- » 政策 M-1.3 - 列車靜音區研究

計劃和設計新興通行流動選擇。

- » 政策 M-1.4 - 新興通行流動技術

投資於交通連接能力和便利性改善措施, 將市中心的社區和各項資產連結起來。

- » 政策 M-1.5 - 交通連接能力和便利性改善措施
- » 政策 M-1.6 - 臨時/策略性城市化項目
- » 政策 M-1.7 - 連接市中心社區和公共空間

更新交通訊號時制和升級交通訊號, 以改善步行、騎自行車和乘坐交通工具的整體體驗。

- » 政策 M-1.8 - 升級交通訊號和時制
- » 政策 M-1.9 - 雙向流通標準

設計和建造市中心低流量街道的自行車網絡。

- » 政策 M-1.10 - 低壓力自行車網絡
- » 政策 M-1.11 - 支持自行車騎行的合作關係

繼續擴大自行車停泊設施的供應。

- » 政策 M-1.12 - 擴大自行車停泊設施

在主要走廊實施公共交通優先處理措施, 並改善公車站的乘客便利設施。

- » 政策 M-2.1 - 公共交通優先處理措施
- » 政策 M-2.2 - 改善公車站的便利設施/安全性
- » 政策 M-2.3 - 新冠肺炎疫情應對措施

改善各項服務之間的連接, 並利用 BART、首府走廊號和渡輪服務可能進行的擴建獲益。

- » 政策 M-2.4 - 連接全市和區域性公共交通的連接
- » 政策 M-2.5 - 改善公車短暫停留站的容量
- » 政策 M-2.6 - 區域性公共交通擴張機會
- » 政策 M-2.7 - 連接新跨灣通道/首府走廊號/BART 車站



公共交通連通性

成果 M-2: 屋崙 (奧克蘭) 居民 (尤其是比較依賴於公共交通的社區) 可使用班次充足、可靠、安全和可負擔的公共交通服務, 獲得所需的通行服務。

減少低收入公共交通使用者的費用。

- » 政策 M-2.8 - 低收入公共交通卡

維護通往公共交通車站且符合 ADA 規定的可靠通道。

- » 政策 M-2.9 - 公共交通車站的 ADA 無障礙設施

為交通設施命名, 以體現交通設施所服務地點的位置或特點。

- » 政策 M-2.10 - 重新命名公共交通車站

交通需求管理策略。

- » 政策 M-2.11 - 交通需求管理計劃

為所有使用者重新平衡街道空間, 並改善車輛網絡。

- » 政策 M-3.1 - 建設完整街道
- » 政策 M-3.2 - 建設綠色基礎設施
- » 政策 M-3.3 - 施工期間的安全

減少從高速公路穿越進本地街道抄小路的交通流量。

- » 政策 M-3.4 - 屋崙 (奧克蘭)/阿拉米達縣交通項目

管理公共泊車, 擴大「OAKPARK」倡議。

- » 政策 M-3.5 - 擴大 OakPark 計劃
- » 政策 M-3.6 - Malonga Casquelourd 藝術中心 (Malonga Casquelourd Center of the Arts) 的泊車設施

修改市中心的泊車要求, 以實現溫室氣體排放目標和帶來社區利益。

- » 政策 M-3.7 - 設有電動車充電要求的泊車數量上限

積極管理路邊空間。

- » 政策 M-3.8 - 路邊管理

優先安排緊急服務車輛通行。

- » 政策 M-3.9 - 緊急服務車輛優先

維持通往工業倉庫設施的卡車路線。

- » 政策 M-3.10 - 卡車管理計劃

研究以多向大道取代 I-980 州際公路。

- » 政策 M-3.11 - I-980 州際公路替代方案可行性研究



街道基礎設施

成果 M-3: 屋崙 (奧克蘭) 的街道具有多種用途, 可為所有年齡層和能力不同的屋崙 (奧克蘭) 居民提供安全的交通和娛樂選擇、為企業提供服務、連接社區, 並實現緊急服務和永續發展方面的目標。

文化保留

核心思想：借助土地用途安排、區域劃分和其他工具，在市中心創造和保留藝術表達空間，從而保護屋崙 (奧克蘭) 的多元化藝術和文化社區。

圖 VG-5: 位於 14 號街 (14th Street) 的黑人藝術運動和商業區 (BAMBD)



前往第 174 頁，了解改造前後的情況

挑戰：

- 黑人和亞裔居民比例下降
- 缺乏適合藝術和文化用途以及小規模手工製造業的可負擔空間
- 少數民族商業和社區組織流離失所

關鍵市政府投資和政策：

- 透過制定租賃總計劃，為藝術、文化和娛樂用途、當地小型零售商、藝術家和工匠提供可負擔空間；該計劃是由當地建築業主與專門組織藝術和文化租戶的非營利組織合作推動
- 將重點區域新開發項目的地面空間專門用於文化、藝術和創作用途
- 制定計劃來確立全市文化區域方案
- 建構協調一致的街景以及公共空間和綠色空間改善項目，以幫助確定和改善藝術及文化區域

文化區域 保護藝術和文化的特別土地用途條例

傑克倫敦娛樂區 BAMBD 唐人街 藝術和車庫區



上城娛樂區

前往第 4 章了解詳情

文化保留

目標 4: 鼓勵不同聲音和表達形式蓬勃發展



藝術和文化保
護/推廣

成果 C-1: 市中心是屋崙 (奧克蘭) 所有居民都有歸屬感的地方, 也是他們可以看見和表達自己及自身文化的

建立、投資並更好地連接市中心與文化區域。

- » 政策 C-1.1 - 全市文化區域計劃
- » 政策 C-1.2 - 支持 BAMBD
- » 政策 C-1.3 - 文化相關的市場推廣、品牌建立和街景設計
- » 政策 C-1.4 - 鼓勵由當地藝術家/製作者參與設計

保護市中心的藝術和文化資產, 同時提供額外的鼓勵措施來擴大其用途, 並使所有人都能使用這些資產。

- » 政策 C-1.5 - 可負擔藝術、文化和商業空間的鼓勵措施
- » 政策 C-1.6 - 保護/改造歷史建築
- » 政策 C-1.7* - Malonga Casquelourd 中心改善項目
- » 政策 C-1.8 - 社區自主權和管理
- » 政策 C-1.9 - 圖書館設施改善項目
- » 政策 C-1.10* - 供藝術和文化用途的區域劃分
- » 政策 C-1.11 - 實施美麗湖車站區域計劃 (LMSAP) 和西屋崙 (奧克蘭) 專屬計劃 (WOSP)
- » 政策 C-1.12 - 文化設施費
- » 政策 C-1.13 - 減少再利用的障礙

加強屋崙 (奧克蘭) 文化資產地圖 (2018), 擴大大市文化事務辦公室的內部能力。

- » 政策 C-1.14 - 文化資產位置規劃
- » 政策 C-1.15 - 支援文化計劃的人員配備

認可和鼓勵在公共場所及企業中開展青少年活動。

- » 政策 C-2.1 - 規劃青少年活動

利用公園和公共空間作為展示和推廣藝術及市中心的重要地點。

- » 政策 C-2.2* - 社區聚會空間
- » 政策 C-2.3 - 減少戶外小販遇到的障礙

方便申請特別活動和節日的許可, 並將可用和未充分利用的場所與尋求活動空間的人聯繫起來, 從而將市中心推廣為娛樂目的地。

- » 政策 C-2.4* - 簡化活動許可
- » 政策 C-2.5 - 將活動與未充分利用的場所聯繫起來

* 在參與過程中, 年輕人所支持的政策



可負擔藝術空間

成果 C-3: 屋崙 (奧克蘭) 的藝術家和創意社區能夠在市中心找到他們可以獲得並負擔得起的工作、表演和畫廊空間, 並且能夠看到他們的作品融入建築環境和公共領域中。

增加對藝術和文化計劃及組織的資助和支援。

- » 政策 C-3.1 - 增加對藝術和文化的資助

利用市中心未充分善用的空間 (包括空置的地面店面和空地), 提供發展可負擔藝術、文化和社會企業空間的機會。

- » 政策 C-3.2* - 由城市擁有的藝術/文化用途財產
- » 政策 C-3.3 - 可負擔藝術空間的租賃總計劃/非營利組織擁有計劃。
- » 政策 C-3.4 - 尋求空間的藝術組織集中名單
- » 政策 C-3.5 - 擴大屋崙 (奧克蘭) 空間保留計劃
- » 政策 C-3.6 - 臨時用途
- » 政策 C-3.7 - 可負擔表演空間資金

* 在參與過程中, 年輕人所支持的政策

社區健康和永續發展

核心思想: 透過改善和擴大公共空間、實施城市綠化項目、提高社區韌性、減少私家車出行以及轉向可再生能源,提高所有屋崙 (奧克蘭) 居民的生活品質和健康水平。

圖 VG-6: 韋伯斯特綠化帶 (Webster Green)



前往第 202 頁, 了解改造前後的情況

挑戰:

- 哮喘患者比例高, 尤其是黑人居民及其他居住在交通流量大的通道沿線的居民
- 海平面上升和其他環境壓力因素
- 由於人流有限和害怕發生罪案, 導致小型企業無法蓬勃發展
- 社區設施和維護跟不上人口增長速度

關鍵市政府投資和政策:

- 透過街道、公園和開放空間改善項目, 創造一個安全、健康的公共領域, 此項目集中於加強濱水區與市中心其他區域之間的連接
- 利用設備升級、維護和規劃方面的資本投資, 改善現有公園、開放空間、圖書館和其他社區設施的使用體驗
- 起草並通過街道和公共空間的設計指導原則
- 投資於步行、自行車和公共交通網絡的改善項目, 以及杜絕在建築系統中使用化石燃料, 從而減少溫室氣體 (GHG) 排放
- 應用 CURB 策略、永續屋崙 (奧克蘭) 計劃、公平氣候行動計劃、海平面上升路線圖等計劃的概念, 打造更具韌性的市中心



公路沿線的
綠色緩衝帶

美麗湖 航道公園
(Channel Park)

- 可能進行的開發項目
- 正在進行的開發項目 (已獲批/施工)
- 可能建造的新公園/開放空間

濱水區沿路的
持續改善項目

韋伯斯特
綠化帶

河口公園

前往第 5 章了解詳情

社區健康和永續發展

目標 5: 提供充滿活力的公共空間以及健康、自然和適合社交的環境, 以提高目前和未來世代的市中心生活品質。



健康、公共安全、公園和社區設施

成果 CH-1: 所有屋崙(奧克蘭)居民都能過著安全健康的生活, 使用市中心的街道、公共便利設施和公園, 把握保持活力和建設社區的機會。

提供交通便利的優質公園和公共空間, 從而促進健康的生活方式。

- » 政策 CH-1.1 - 公共領域改善項目
- » 政策 CH-1.2 - 景觀美化和照明評估區域
- » 政策 CH-1.3 - 融合式公園和開放空間設計指導原則
- » 政策 CH-1.4 - 公共空間和遊樂場的通用設計原則
- » 政策 CH-1.5 - 協調開發項目與公園/街景改善工程
- » 政策 CH-1.6 - 開放空間開發條例
- » 政策 CH-1.7 - 使用公共空間
- » 政策 CH-1.8 - 鼓勵小販和藝術家享用公共空間
- » 政策 CH-1.9 - 可食用植物公園計劃

投資於為所有年齡層和不同能力的居民提供服務的社區設施。

- » 政策 CH-1.10 - 投資於室內公共設施
- » 政策 CH-1.11 - 兒童/老年人護理鼓勵措施和補貼
- » 政策 CH-1.12* - 由青少年/老年人推動的公共空間規劃
- » 政策 CH-1.13 - 支援社區服務組織
- » 政策 CH-1.14 - 糧食安全資源和合作關係

繼續保護屋崙(奧克蘭)市中心自然資源的健康和生態, 包括美麗湖、美麗湖航道和河口濱水區。

- » 政策 CH-1.15* - 保護和改善自然資源
- » 政策 CH-1.16 - 美麗湖航道自然緩衝區

探索社區安全舉措的實施方式。

- » 政策 CH-1.17* - 透過環境設計防止罪案
- » 政策 CH-1.18* - 社區安全舉措
- » 政策 CH-1.19 - 重新構思公共安全特別工作組
- » 政策 CH-1.20 - 針具交換地點
- » 政策 CH-1.21 - 非法性交易的教育

* 在參與過程中, 年輕人所支持的政策



永續發展和韌性

成果 CH-2: 環境管理和氣候變化韌性為營運、規劃和資本改善決策提供資訊, 以打造更符合永續發展的市中心, 使每個人都能適應不斷變化的狀況並蓬勃發展。

協調土地用途條例和交通政策, 以減少車輛行駛里程 (VMT) 和溫室氣體 (GHG) 排放。

- » 政策 CH-2.1* - 減少車輛行駛里程 (VMT) 和溫室氣體 (GHG) 排放
- » 政策 CH-2.2 - 鼓勵使用電動車
- » 政策 CH-2.3* - 實現 ECAP 排放目標

確保新開發項目和城市擁有的建築符合最新的綠色建築標準, 並為實現全市和地區的永續發展目標作出貢獻。

- » 政策 CH-2.4 - 低影響雨水貯集要求
- » 政策 CH-2.5 - 反光屋頂和路面
- » 政策 CH-2.6 - 建築電氣化

規劃和投資於市中心的低影響和永續基礎設施。

- » 政策 CH-2.7* - 綠色雨水基礎設施計劃
- » 政策 CH-2.8* - 建設綠色街道
- » 政策 CH-2.9* - 沿著公路邊緣的綠色緩衝帶

保留最新的海平面上升地圖, 為未來發展提供資訊。

- » 政策 CH-2.10 - 海平面上升地圖
- » 政策 CH-2.11 - 海平面上升影響程度評估

支持實施海平面上升路線圖, 該路線圖確定了準備應對氣候變化影響所需的關鍵行動。

- » 政策 CH-2.12 - ECAP 和海平面上升路線圖

與當地和區域機構合作, 積極改造易受影響的基礎設施, 並制定長期海岸線保護策略。

- » 政策 CH-2.13 - 海岸線保護措施
- » 政策 CH-2.14 - 評估灣區/分水嶺發生水浸的可能性
- » 政策 CH-2.15 - 應對海平面上升的區域策略

升級社區中心, 以在發生氣候、公共衛生和其他緊急情況時為弱勢居民提供照顧和/或避難所。

- » 政策 CH-2.16 - 復原和救災公共設施

* 在參與過程中, 年輕人所支持的政策

土地用途和城市設計

核心思想：保護歷史、文化和自然資產，打造生機勃勃、充滿活力且具有互動性和文化相關性的公共領域，並鼓勵透過提高建築密度來換取預先確定的社區好處，從而促進為屋崙 (奧克蘭) 居民提供服務並滿足住房和就業需求的新開發項目。

圖 VG-7: 美麗湖大道改善項目和法院廣場 (Courthouse Plaza)



前往第 260 頁，了解改造前後的情況

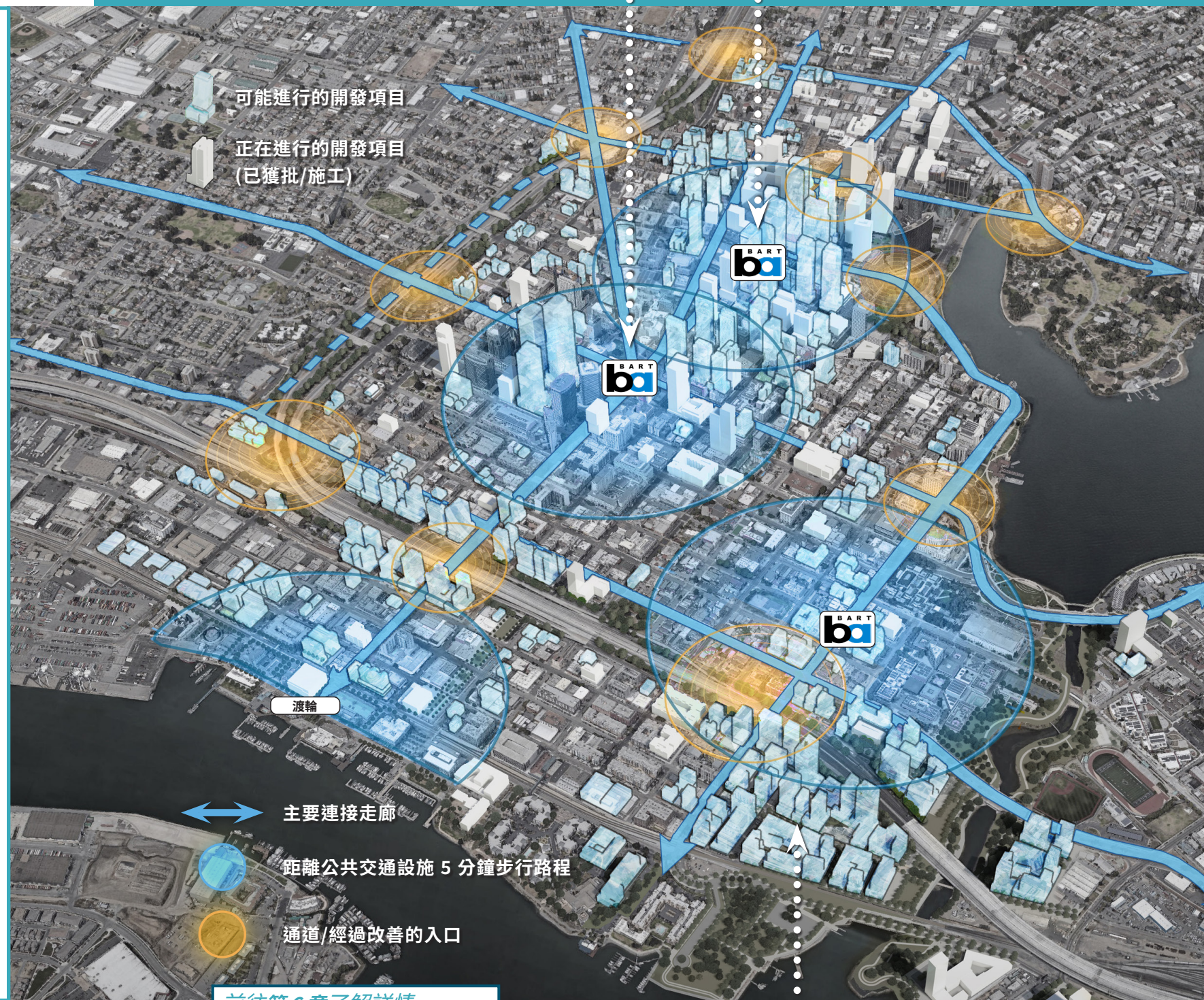
挑戰：

- 適用於高密度就業的黃金地段數量有限
- 商業和住宅活動中心並不相連
- 公園和街景的狀況各不相同
- 公共廁所短缺

關鍵市政府投資和政策：

- 開發和投資於協調一致的街景和公園改善系統，以將商業和住宅活動中心與濱水區連接起來
- 修訂土地用途和區域劃分條例，以支持計劃目的，並在公共交通設施附近達到新密度
- 指定就業優先地點，以增加屋崙 (奧克蘭) 的就業機會
- 設立和支持藝術與文化區域
- 制定簡化的發展鼓勵計劃，提高建築密度以換取預先確定的社區好處

靠近 BART 車站的核心區域的密度最高



維多利亞閣附近的
機會地點

土地用途和城市設計

目標 6: 發展市中心, 以滿足社區需求和保留屋崙 (奧克蘭) 獨一無二的特徵



建築環境

成果 LU-1: 開發和設計可滿足屋崙 (奧克蘭) 的需求, 有助於改善所有人的生活狀況, 並增強市中心純正地道、富有創意和充滿活力的當地特色。

指定就業優先地點。

- » 政策 LU-1.1 - 指定就業優先場所

保護和改善指定工業區域, 並鼓勵增加用作生產、分銷和維修用途。

- » 政策 LU-1.2 - 保護工業用地

發揮獎勵性發展潛力以換取所需的社區好處。

- » 政策 LU-1.3 - 發展獎勵計劃

確保建築和街道設計可支持行人活動和改善公共空間。

- » 政策 LU-1.4 - 街景和建築臨街外觀標準
- » 政策 LU-1.5 - 公園/開放空間附近的開發要求
- » 政策 LU-1.6 - 減輕施工影響

實施街景、公共空間和連通性改善項目。

- » 政策 LU-1.7 - 街景和公共空間改善項目

確保新開發項目和基礎設施有助實現全市的永續發展和韌性目標。

- » 政策 LU-1.8 - 永續和韌性發展條例

確立清晰的開發層次制度, 支持各種建築類型和形式, 以滿足社區需求。

- » 政策 LU-1.9 - 市中心計劃規範修訂
- » 政策 LU-1.10 - 填滿空間和大規模重建

支持文化與娛樂區域, 並擴大整個市中心的藝術、文化和創造用途。

- » 政策 LU-2.1 - 全市文化區域計劃
- » 政策 LU-2.2 - 供藝術和文化用途的區域劃分

追求活化建築。

- » 政策 LU-2.3 - 活化建築規定

制定更新版開發權轉讓 (TDR) 計劃。

- » 政策 LU-2.4 - 開發權轉讓



文化和歷史保護

成果 LU-2: 保護屋崙 (奧克蘭) 的文化飛地、市政機構、地標和公共開放空間。

實施和持續參與

目標 7: 與社區利益相關者和機構合作, 實施和實現此計劃的眾多目標、成果和支持政策。



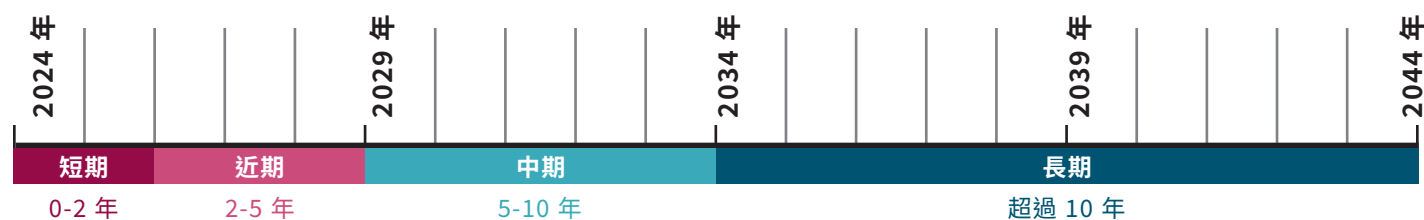
融合式實施

成果 IE-1: 讓居民和利益相關者參與屋崙 (奧克蘭) 市中心專屬計劃的持續決策和實施過程; 同時, 讓他們與市政府共同負責進行目前的計劃和項目, 並根據情況變化成功調整此專屬計劃。

- » 政策 IE-1.1 – 實施期間的持續參與
- » 政策 IE-1.2 – 專屬計劃實施委員會
- » 政策 IE-1.3 – 融合式的委員會代表
- » 政策 IE-1.4 – 年度檢討
- » 政策 IE-1.5 – 種族平等影響評估

預期的時間線:

DOSP 的實施將從一些直接步驟開始, 例如通過計劃規範和區域劃分圖的修訂內容。近期的行動包括制定承租計劃/租賃總計劃、更新影響費和制定文化區域計劃。中長期行動包括制定夜生活策略和實施海岸線保護策略。



附錄

附錄 A: 改善項目清單

通行流動和街景章節提供有關公共改善項目的指南, 包括行人安全、連通性和便利性、高速公路交叉路口、自行車、公共交通、單向街道與雙向街道之間的轉換和街景改善項目。本附錄提供此類具體改善項目的清單, 包括其位置、項目類型和描述。

附錄 B: 維多利亞閣開發和連通性

預計 DOSP 將大規模開發位於傑克倫敦區東部的維多利亞閣區域, 有機會建造 6,200 個新住宅單位、550,000 平方英尺的新辦公空間以及 300,000 平方英尺的零售和社區服務商業空間。本附錄概述維多利亞閣的未來發展潛力, 以及建議的地點設計和有關該地區的連通性考量, 其中包括從 Oak Street 將 3 號街 (3rd Street) 重新連接到 4 號街 (4th Street) 的指南, 以便緊急使用新開發項目。

附錄 C: 建設環形綠化帶

DOSP 提出建造環形綠化帶, 其中涵蓋一系列街景、公共空間和流動性改善項目, 以打造內環和外環以及綠色通道, 將市中心和周邊社區的居民與市中心的濱水區及文化與娛樂區域連接起來。本附錄總結了正在進行的改善項目, 確定了哪些方面需要額外規劃以提高步行和自行車連通性, 還包括可用於指導實施的一般街道設計指導原則。

