



屋崙 (奧克蘭) 市中心專屬計劃的重新劃分區域提案指南

屋崙 (奧克蘭) 市政府

屋崙 (奧克蘭) 市中心專屬計劃 (DOSP) 是市政府有史以來首次針對屋崙 (奧克蘭) 市中心制訂的專屬計劃。DOSP 是依據多年社區參與工作所制訂，用來實現與本地確實相關的目標，例如新建公平住房、經濟機會、社會正義、文化保存、高品質都市型態、氣候友善交通方式，以及順應氣候變遷的開發案。為達到這些目標，DOSP 訂有策略來修訂屋崙 (奧克蘭) 市府法規第 17 篇「規劃法規」(Title 17, Planning Code, of the City's Municipal Code)。「第 17 篇法規」一般稱為「區域劃分法規」。

區域劃分包含規劃開發案的標準和規定。「區域劃分法規」明訂建築位置、建築型態、建築之間的關係和建築與周圍環境的關係，以及建築改造後有多符合社會和環境條件。變更區域劃分對實現 DOSP 目標而言至關重要。這些變更得到許多支持，包括目標性研究和計劃、委員會和社區的持續領導、新的市政府計劃和經費來源、加州環境品質法案 (CEQA) 緩解措施的實施、市政府人員配置、增加開發費用以及修訂標準的「核准條件」。

DOSP 已進行多次修訂，以因應 2019 年底社區廣泛民眾對「公開審閱草案」的審核意見。這項計劃預計將於 2022 年底向市議會提交最終草案。因此，這些實施策略可能會有所變動。

本文件綜述支持 DOSP 的「屋崙 (奧克蘭) 市規劃法規」修正案。該修正案主要是將現有的第 17.58 章 - CBD 中心商業區分區規定 (Chapter 17.58 – CBD Central Business District Zones Regulations) 變更為第 17.101K 章 D-DT 市中心分區規定 (Chapter 17.101K D-DT Downtown District Zones Regulations)。如需完整修正案、相關區域劃分和附加地圖，可前往 DOSP 網站查看相關完整資訊：bit.ly/OakDOSP。

本文件順序是依 DOSP 目標和有助實現這些目標的區域劃分修正草案來整理。

1. DOSP 展望和公平性目標

DOSP 為市中心設定重要展望：屋崙 (奧克蘭) 市中心為人們提供各種豐富的生活經驗。這裡為不同收入水平、種族、文化和族裔的人們提供居住和聚集的場所。這裡集合了各類社區資產，不僅服務本地居民，也服務來自灣區和全球各地的遊客和工作者。市中心經濟推動著社會創新，並反映著本地文化、政治運動以及傳承歷史的人物。

為了實現這項展望，DOSP 的首要公平性目標是透過塑造市中心形態來縮小種族差距，藉此讓人們可公平合理地獲得整個屋崙 (奧克蘭) 市的各種不同機會。這也包括針對迫使民眾、商業、文化和有色族群遷離的力量做出反制措施。

下列高層面的區域劃分修正案與本指南其他內容，主要在實現這些廣泛的目標：

- » **更新和更廣泛的目標說明**。目前第 17.58 章所訂目標著重於將市中心打造成高密度的多用途區域性市中心；第 17.101K 章 D-DT 市中心分區規定則將目標範圍擴大到公平性、機會和住房方面。新目標包括：
- 為全屋崙 (奧克蘭) 居民創造機會，以促進經濟增長並保障安全。
 - 確保興建和保留足夠的住宅，以滿足目前和未來居民的各種需求。
 - 打造舒適、安全且具有吸引力的市中心街道，改善城市整體交通狀況，以便所有人都能以高效、可靠的方式前往市中心工作或使用市中心服務。
 - 鼓勵民眾提出不同意見，也歡迎各種表達形式。
 - 打造充滿活力的公共空間和健康環境，改善市中心目前和未來世代的生活品質。
 - 以滿足社區需求、保存屋崙 (奧克蘭) 市獨有特色的方式來開發市中心。
- » **多樣化的區域劃分地圖**。目前中心商業區分為四 (4) 個區域：一個住宅區 (CBD-R)、一個零售區 (CBD-P)、一個商業區 (CBD-C)，以及一個混合商業區 (CBD-X)。在修正案中，市中心主要分區將增至十個，每個分區根據具體條件、目標和地理位置，具備適用的開發標準和允許用途。新的區域劃分地圖將會促使所有居民更積極地參與文化、住宅和經濟發展機會。新的分區包括：
1. 市中心行人商業區 (D-DT-P)。D-DT-P 分區旨在打造、維護和改善市中心核心地帶，以營造有利行人及有效用途的地面層環境。上層空間則用於進行各種商業活動並供居住使用。
 2. 市中心一般商業區 (D-DT-C)。D-DT-C 分區旨在打造、維護和改善適合的市中心區域，以利進行範圍廣泛的地面層商業活動。上層空間則用於進行各種商業活動並供居住使用。
 3. 市中心混合商業區 (D-DT-CX)。D-DT-CX 分區旨在指定適合的市中心區域，以進行各種住宅、商業、相容性混合使用服務以及生產活動。
 4. 市中心住宅區 (D-DT-R)。D-DT-R 分區旨在打造、維護和改善適合的市中心區域，以及進行住宅開發案兼作小規模相容的地面層商業用途。
 5. 市中心混合住宅區 (D-DT-RX)。D-DT-RX 分區旨在打造、維護和改善適合的市中心區域，以利開發住宅和混合用途的建築。
 6. 市中心計劃水岸開發商業區 (D-DT-CPW)。D-DT-CPW 分區旨在促進並有利進行全面規劃的公共空間、街道、住宅和商業開發案，以便推動河口和美麗湖航道水岸發展，並連接布魯克林盆地和市中心。
 7. 市中心河口水岸商業區 (D-DT-CW)。D-DT-CW 分區旨在打造、維護和改善河口水岸區域，使其成為集海事、辦公和其他商業用途於一體的綜合區域。
 8. 市中心藝術與車庫商業區 (Downtown District Art and Garage Commercial Zone, D-DT-AG)。D-DT-AG 分區旨在打造、保護和改善市中心藝術與車庫商業區；這些區域適合用於特定服務和生產活動，為手工業藝業者和工匠提供用途靈活的空間。

9. 市中心農產品批發市場商業區 (D-DT-PM)。D-DT-PM 分區旨在打造、保護和改善傑克倫敦歷史悠久的農產品批發市場區內工商混合區域；這些區域適合用作零售、商住混合、商業和批發業等場所。
 10. 市中心傑克倫敦工業區 (D-DT-JLI)。D-DT-JLI 分區旨在打造、維護和改善沿傑克倫敦區西部邊緣分佈的工商混合區域，進而在 I-880 以南人口更為密集的屋崙 (奧克蘭) 西部工業區和東部傑克倫敦商業區之間形成過渡區。開發此分區需要仔細考量設計並進行地點規劃審核，以免對鄰近區域造成負面影響。
- » **新的混合分區**。DOSP 區域劃分修正案將打造四個新的混合分區。混合分區屬於重疊分區；這些區域受優先分區與其他法規合併的約束，目的在實現特定區域的新目標。新的混合分區包括：
1. 藝術與文化混合分區。適用支持藝術與文化相關企業和組織的法規。
 2. 辦公室優先混合分區。適用促進市中心策略性區域就業機會的法規。
 3. 綠色環道混合分區。適用改善主要通道適宜步行和行人體驗的法規。
 4. 海平面上升混合分區。適用確保海平面上升影響區域未來適宜開發的法規。
- » **建立區域劃分獎勵計劃**。「規劃法規」將納入針對市中心區域的自主區域劃分獎勵計劃 (Zoning Incentive Program, ZIP)。根據此項計劃，開發商可選擇提供一或多項社區福利，或者向市政府支付費用以資助此類福利，並以此換取更高的容許建築高度和/或更大的容許建築密度。ZIP 的福利目的在於提高可負擔住房率、為小型企業提供可負擔的租金、訓練屋崙 (奧克蘭) 市人力，以及創造有利公共衛生發展的資源。具體福利包括：
- 位於主要開發地點的可負擔住宅單位；
 - 低於市價的地面層商業空間；
 - 街道景觀改善措施；
 - 公共廁所；以及
 - 施工訓練、學徒培訓機會和/或就業安置支援計劃 (具體計劃審核中)

2. 經濟機會

DOSP 目標：為全屋崙 (奧克蘭) 居民創造機會，以促進經濟增長並保障安全。

下列區域劃分修正案將有利於為屋崙 (奧克蘭) 市中心創造更多經濟機會：

- » **建立區域劃分獎勵計劃**。先前介紹的 ZIP 將為資源相對匱乏的企業、社區服務組織，以及尋求良好就業機會和職涯發展的工作者帶來更多經濟機會。受種族差距影響的屋崙 (奧克蘭) 居民將直接受惠於此計劃。
- » **擴大地面層商業活動範圍**。此項提案允許 D-DT 行人區的 25% 街區，用來經營健身房、瑜伽教室和診所等業務；在目前的行人區內，必須滿足特定條件才能取得這類營業許可。

- » **打造辦公室優先混合分區**。位於辦公室優先混合分區的物業必須將至少 60% 的建築地板面積用於辦公室用途，然後才能考慮其他用途。該混合分區將有助於在市中心策略性開發區域創造就業機會。
- » **保留工業用地**。DOSP 將屋崙 (奧克蘭) 港務局視為推動本地經濟和就業發展的獨特因素。區域劃分修正案包括打造市中心傑克倫敦工業區，該分局將從傑克倫敦廣場西南方延伸至屋崙 (奧克蘭) 港務局，目的在於為港口相關商業和工作提供保障。
- » **打造市中心藝術與文化混合分區**。如第 5 節「文化保存」所述，此混合分區計劃將在黑人藝術運動和商業區 (BAMBD) 試行。該分區訂有相關法規，目的在推動此處成為藝術和文化活動區，並針對建築地面層提供支援服務。此外，該分區還將提供就業機會並為此區域及其周邊地區吸引贊助者，藉此推動此地經濟發展。
- » **發展手工藝生產商業活動**。此全新市中心區域劃分法規為手工藝生產商業活動賦予全新定義。此類活動包括小規模創作、展覽以及藝術和手工藝品現場銷售等。這些活動將為本地創意產業注入活力。允許進行的商業活動包括但不限於：
 - 繪畫
 - 繪圖
 - 雕塑
 - 小規模珠寶、金工和木工生產
 - 攝影、裱框、印刷店和數位印刷
 - 服裝設計、縫紉和紡織品生產
- » **發展新的船隻和海事相關銷售、租賃、維修和保養商業活動**。這個例子是獲准在特定分區支持相關產業的新類型商業活動。**船隻和海事相關銷售、租賃、維修和保養商業活動**將獲准在水岸附近區域經營。

3. 住房和無家可歸者

DOSP 目標：確保興建和保留足夠的住宅，以滿足目前和未來居民的各種需求。

下列區域劃分修正案將有利於屋崙 (奧克蘭) 市中心密集型住房開發，尤其是可負擔住房單位開發：

- » **打造全新住房支援市中心分區**。如前所述，DOSP 規劃法規修正案將打造十個新的主要分區。這些分區的住房支援福利包括：
 - 依法可在新的計劃水岸開發商業區開發密集型住房，該分區部分地區與河口政策計劃區域重疊，這在之前相關劃分有所衝突。

- 透過參與先前介紹的區域劃分獎勵計劃，能夠增加市中心策略性開發區域的住房密集度。

依法允許下列分區用於住宅用途：

1. 市中心行人商業區 (D-DT-P)：允許上層作為住宅使用。
2. 市中心一般商業區 (D-DT-C)：允許上層作為住宅使用。
3. 市中心混合商業區 (D-DT-CX)：允許開發各種類型的住宅項目。
4. 市中心住宅區 (D-DT-R)：允許開發可兼作小規模地面層商業用途的住宅項目
5. 市中心混合住宅區 (D-DT-RX)：允許開發高密度住宅和多用途建築物。
6. 市中心計劃水岸開發商業區 (D-DT-CPW)：允許開發可推動河口和美麗湖航道水岸發展的全面規劃住宅項目
7. 市中心河口水岸商業區 (D-DT-CW)：允許開發可推動河口水岸區發展的住宅項目及其他開發項目

允許以下分區的現有建築用於住宅用途：

1. 市中心藝術與車庫商業區 (D-DT-IX-1)
 2. 市中心農產品批發市場工商混合區 (D-DT-IX-1)
- » **允許提供高密度高效住宅單位。**此次重劃區將高效住宅單位 (面積不超過 500 平方英尺) 納入考慮範圍，此類住宅單位的密度比一般的住宅單位高。
 - » **新建建築應規劃商住混合區。**根據法規規定，應在策略性開發位置的新興建築和現有建築增建商住混合區，藉此實現 DOSP 住房目標。制訂這些法規是為了確保此類建築單位不單用於居住，還應成為手工藝業者可以選擇的方案，讓他們能夠居住在可負擔的住宅，同時從事手工藝事業。
 - » **允許提供支持性和過渡性住房。**永久支持性和過渡性住房已擴展到計劃水岸開發商業區等近期獲得住宅用途許可的區域，而且此類區域將依法獲得相關許可。此外，藝術與車庫商業區、農產品批發市場工商混合區的現有住宅建築滿足特定條件後，可提供過渡性、支持性和緊急住房。

4. 通行移動性

DOSP 目標：打造舒適、安全且具有吸引力的市中心街道，改善與市內其他區域間的交通狀況，以便所有人員都能以高效、可靠的方式前往市中心工作或使用市中心服務。

DOSP 的大部分交通改善措施將由交通局 (Department of Transportation) 施行，但以下區域劃分修正案也有助於改善屋崙 (奧克蘭) 市中心行人通行情況：

- » **打造綠色環道混合分區**。綠色環道混合分區提案將規劃安全且富有吸引力的行人通道，連接市中心的商業、文化、休閒、自然和娛樂區域。該分區適用法規包括在地面層店面提供以行為主的設施，並訂定開發標準以便在建築物和人行道之間留出富有吸引力的開放空間。

5.文化保存

DOSP 目標：鼓勵民眾提出不同意見，也歡迎各種表達形式。

下列區域劃分修正案將有利於在屋崙 (奧克蘭) 市中心發展新穎、更多元的文化活動：

- » **為團體集會活動制訂特殊法規**。這些法規允許舉辦更多團體文化活動，而無需申請「有條件用途許可證」(Conditional Use Permit)。
- » **打造藝術與文化重疊混合分區**。藝術與文化混合分區旨在為所有屋崙 (奧克蘭) 市民營造歸屬感、彰顯屋崙 (奧克蘭) 市的深厚歷史和多元文化、認同並鞏固族群聚居區、為受種族不平等影響的群體提供支持，以及創造更多的藝術和文化表達機會。這些法規重新定義了藝術和文化用途，包括各類藝術和文化表達的生產、展示和傳播，以及有利於讓屋崙 (奧克蘭) 社區團結一致的所有活動。新的開發項目需要將至少 50% 的地面層空間用於進行藝術和文化活動。
- » **發展手工藝生產商業活動**。所有新的市中心分區依法可以舉辦此類活動，本地藝術家和製作者的活動範圍亦可擴大，讓他們可依法在現場創作和銷售自己的作品。

6.社區健康和永續發展

DOSP 目標：打造充滿活力的公共空間以及健康的自然和社會環境，改善市中心目前和未來世代的生活品質。

以下區域劃分修正案將有助於改善人民健康，提高屋崙 (奧克蘭) 市中心目前和未來的環境生活品質：

- » **美麗湖航道鄰近土地開發標準**。這些標準會重視和保護美麗湖航道的自然和美學資源。施工將限制在航道堤岸 60 英尺範圍內，設計審查範圍也將擴大，以確保新的開發項目重視和加強環境資源。
- » **制訂 880 號州際公路分區法規**。修正後的區域劃分法規包含使用 880 號州際公路下方區域的新規定；這些區域屬於加州交通部 (Caltrans) 所有。新規定將透過舉辦安全、高品質的活動和集會，以大幅發揮 Caltrans 所屬物業的潛力，進而防止陷入殘破景況。

- » **打造海平面上升混合分區**。該混合分區包括預計會因海平面上升遭淹沒的 DOSP 土地。根據此重疊分區的規定，新的開發項目設計需具備抵禦洪水的能力，以確保安全性和適應性。

7. 土地利用和都市型態

DOSP 目標：以滿足社區需求、保存屋崙 (奧克蘭) 市獨有特色的方式來開發市中心。

下列區域劃分修正案將有助於提高屋崙 (奧克蘭) 市中心建成環境的品質和美感，進而造福所有居民：

- » **制訂通用設計標準**。第 17.101K 章 D-DT 市中心分區規定要為新建築工程制訂設計標準，藉此確保對行人而言，不同建築高度的新開發項目皆美觀並具吸引力。此類標準涵蓋地面層設計、材料、正面和立面設計、非供經常使用之用途 (停車、公用設施等) 限制、建築基底型態和環境、高塔的整合性和設計等規定。
- » **改善允許用途和開發標準**。對所有分區最重要的兩套區域劃分法規是允許活動 (如商業和住宅) 以及實際開發標準。在 DOSP 重新劃分區域的過程中，這兩套法規都經過仔細調整，以反映新分區的規劃特色。調整後的條例修改了適用於各分區的允許活動類型和新建築工程標準，以便實現下述目標：最大限度地新建住房、增加密度、根據開發項目類型調整土地面積、鼓勵藝術、娛樂和製造用途、改善私人開發項目與公共領域的互動、確保打造具有吸引力的空間，以及減少地面層店面空置情形。
- » **形成產業過渡區**。如上文第 2 節「經濟機會」所述，此修正案包括打造市中心傑克倫敦工業區。該分區將連接傑克倫敦廣場和屋崙 (奧克蘭) 港務局，從 Jefferson Street 延伸至 5th Street 和 Embarcadero 之間的 Market Street。該分區可用於工業和商業混合用途，而這需要仔細考量設計以及進行地點規劃審核，以免對用於其他用途的鄰近區域造成負面影響。
- » **訂定區域劃分獎勵計劃 (ZIP)**。如前所述，ZIP 規定，交通樞紐附近的開發項目可超過基本強度水平，但需要以提供可負擔住宅、小規模商業空間、公共廁所、街道景觀改善措施等社區福利作為交換。
- » **制訂開發權轉讓計劃 (TDR)**。TDR 計劃旨在讓歷史建築免遭拆除。此計畫允許此類建築所有人將開發權出售給市中心較不具歷史價值區域的所有人。
- » **修改高度/強度標準**。修改七個現有市中心高度/強度區域 (Downtown Height/Intensity Areas) 的強度和開發標準，以鼓勵推出更具吸引力、更精緻的建築和塔樓設計，並推廣簡化的住宅開發項目。具體修改內容：
 - 增加高度/強度區域的數量，讓市中心各區域更方便依據 DOSP 政策制訂專屬計劃；擴大現有區域的覆蓋範圍，納入包括傑克倫敦廣場在內的整個 DOSP 區域。

- 修改目前統一適用於所有開發項目類型的高度、密度和容積規定，將商業建築和住宅/混合用途建築的相關規定做出區分。新的加州住房法是做出此項修改的部分原因，該法規規定只有依據客觀的設計和開發標準，才能駁回多戶住宅和混合用途開發項目，或者減少這些項目的密度。如上文所述，修改後的法規納入了適用於商業建築的通用設計標準。

- » **打造市中心農產品批發市場商業區(D-DT-IX-2)**。此新分區重視屋崙(奧克蘭)市中心具歷史意義的農產品批發市場；此市場彰顯了屋崙(奧克蘭)市的多樣性，是本地獨特而不可或缺的元素。這個新分區適用的開發標準和允許用途旨在保護農產品批發市場資源，讓此處可以保有傳統活力，並避免侵占土地而無統一的用途。