

BROADWAY / VALDEZ 區細部計劃 專案說明

屋崙(奧克蘭)市長久以來一直是全國比價商品供應最不足的商業地區之一。比價商品是指在服飾店、百貨公司、專賣店(如珠寶店及禮品店等)及家居佈置用品店銷售，而且消費者通常會比較價格及品質的商品。其他許多中型城市都能吸引週圍地區消費者前來購物，屋崙(奧克蘭)市則不然，我們的商店甚至無法滿足本市居民的需求。屋崙(奧克蘭)市目前每年外銷 75%這類潛在銷售商品至附近社區，或約等於 10 億美元的銷售額。本市雖然有許多優良商家，但仍然缺少較大型零售商及具規模的零售選擇。居民因為零售業缺少選擇，所以沒有意願留在本地購物。屋崙(奧克蘭)市政府的稅收因此減少，直接影響對道路維修、公園清理及市政府功能服務的支援。

為解決零售不足的缺點，屋崙(奧克蘭)市政府特地完成一項長達一年多的「全市零售商業加強策略」(Citywide Retail Enhancement Strategy)(實施計劃)，一共包含四大部份。屋崙(奧克蘭)市議會已於 2007 年 12 月對第一階段策略內容進行審核。市議會當時一致支持**上百老匯策略 – 屋崙(奧克蘭)零售部份(Upper Broadway Strategy – A Component of the Oakland Retail)**(報告)的首要方案，同時指示市政府職員為該區制訂細部計劃。

第二及第三階段策略則針對全市的 53 個零售中心點(Broadway以外)，為每個中心點訂定發展方向及特性，包括人口分佈及銷售稅趨勢、機會以及這些零售中心在全市零售佈局中扮演的角色。市政府會特別分析五個(結合成四個)「模範」零售中心點，以制訂在模範中心點及其他中心點可運用的加強零售策略。

Broadway / Valdez區細部計劃是市政府官員制訂策略的指南，為介於 23 街及 580 州際公路之間的Broadway提供目的零售及綜合用途的發展計劃(專案區地圖)。Broadway是本市的「主要街道」及重要樞紐，該街毗鄰市區中心，鄰近兩個BART捷運站、擁有一條AC客運主要路線；同時，此街道與附近多個住宅社區圈有密切的關係，更緊鄰Kaiser (平面圖)及Summit/Alta Bates (平面圖)等醫療院區，還有已成功發展的Piedmont Avenue零售商店街、Telegraph Avenue商圈、上城重整區、計劃區內的多元開發專案(專案地圖)，更位於美麗湖(Lake Merritt)邊。「上百老匯策略」預估，這處 10.5 畝的Broadway潛在開發區可開闢約 453,000 平方英尺的零售空間及 834 個住宅單位，預計共有 137 萬平方英尺可製造營業收入的面積，每年可為本市創造 170 萬美元的稅收。

Broadway/ Valdez 區細部計劃分為三階段發展，從 2009 年 1 月開始進行，預計共為期二年。屋崙(奧克蘭)市政府將舉辦一系列的社區利益關係者會議及民眾座談會，讓市民可積極參與擬訂計劃的每個階段，包括發展專案目標、規劃概念及落實最後計劃。然後，市政府會向地標諮詢委員會(Landmarks Advisory Board)、公園及娛樂休閒諮詢委員會(Parks and Recreation Advisory Commission)及屋崙(奧克蘭)規

劃委員會(Oakland Planning Commission)提出建議供最後審核，並請市議會審核採用。此計劃需要取得環境影響審核，預計於計劃發展後期階段進行。

細部計劃的優點包括：

- 提供支援開發及加強現有資源所需的架構，建立社區及開發商對計劃的信心
- 平衡環境、經濟、維護及生活品質等土地使用目標
- 為改善永續基礎設施(公用事業設施、道路及公園)作準備
- 提供認證的環境文件，以加速授權開發的程序

最常見的問題

1. 什麼是細部計劃？

細部規劃計劃是實施市政府總計劃的一套方法。細部計劃為界定區域內的特定開發案提供規範，使其達到總計劃的目標並符合政策規定。細部計劃必須與總計劃一致，其含蓋範圍可能是小至一畝面積的區域。細部計劃可以是訂定廣泛政策概念的籠統內容，或者也可以是為開發案各方面確定方向的詳細內容，其中從類型、地點及土地使用密度至基礎設施的設計及容量，還有從為公共改善工程籌資所需使用的資源至土地開發的設計準則。

細部計劃的技術部份包括：

- ◆ 顯示所有土地使用(包括開放空間)的分佈、地點及範圍的文檔及圖表。
- ◆ 主要公共及私人運輸、污水管、供水、排水系統、固體廢棄物處理、能源及其他支援土地使用的基本設施等分佈、地點、範圍及密度的提案。
- ◆ 開發標準及準則、自然資源(適用處)保護、開發及利用的標準。
- ◆ 計劃的實施措施，包括規章、計劃、公共工程專案及籌資措施。
- ◆ 細部計劃與總規劃計劃的關係說明。

2. 市政府為什麼要訂定細部計劃？

為實現**上百老匯策略**第一方案概念中說明的成功購物地點，市政府了解他們必須為開發商提供吸引人的刺激獎勵辦法。通常像這類重建計劃，重建管理局會直接徵收一些房地產土地，然後再轉售給開發商。在這個計劃案中，**Broadway/MacArthur/San Pablo** 及中心地帶(Central District)等重建計劃區都沒有足夠資金為專案收購土地，因為土地收購預計共需 1 億 9,150 萬美元的資金(包括收購費用、危害物質補救、拆除、搬遷、10%的雜支費用)。

還有另外一個(開發商認為很值得的)刺激辦法，就是市政府為 **Broadway/Valdez** 區域擬訂細部計劃及附上環境影響報告。許多其他地方曾經使用過細部計劃，內容明訂市政府的區域遠景及實現辦法。此外，這也是一本指南手冊，可事前解決許多規劃、區域劃分及環境問題，並預先訂定必要的費用及改善事項。這套細部計劃可讓開發商對開發案更具信心。開發商已表示細部計劃是實施計劃區專案的重要方法。

3. 什麼是環境影響報告(Environmental Impact Report, EIR) ?

市政府已明確決定，任何開發案必須依「加州環境品質法案」(California Environmental Quality Act, CEQA)的規定編制 EIR。EIR 主要評估提議案對週圍環境的影響，其中包括對交通、空氣污染、歷史及考古資源、生物、地理、公共服務、公共事業設施及危害物質等影響。EIR 中還必須建議避免或減低影響的步驟(稱為改善措施)。報告書中還要考慮計劃案的可能替代方案，包括提供不進行計劃案時的選擇。EIR 程序為民眾及其他政府機關提供許多參與 EIR 編制的機會。他們可在市政府規劃委員會審核報告前，有機會在公聽會中提出對環境評估範圍及 EIR 草案的意見。

4. 什麼是重建區？

屋崙(奧克蘭)市政府已透過重建管理局，為屋崙(奧克蘭)市許多地區設定重建機會，這些地區稱為「重建計劃區」(“redevelopment project areas”)。重建目的旨在重新開發或恢復計劃區內的公共或私人設施，以及消除殘破景觀。社區及經濟發展局(Community and Economic Development Agency)的重建部門(Redevlopment Division)負責管理這些重建計劃區，並負責與開發商、地方企業及居民合作，以興建新住宅、零售商店、辦公室、公園、街道，還有進行景觀改善工作或恢復現有的設施。

加州法律准許重建管理局以增值稅(“tax increment financing”)方式籌集所需資金。籌資辦法如後：在市議會核准重建計劃當天，計劃區範圍內的不動產會產生一定數額的物業總稅收。在採用重建計劃後，如果物業總稅收有所增加，則增加的稅收歸重建管理局所有。這類資金稱為「增值稅」。重建管理局會在重建計劃進行期間運用增值稅，用來恢復房地產、購買土地、刺激私人開發案，以及投入資金以完成其他公共或私人方案無法完成的事項。**Broadway/ Valdez**區位於二個重建計劃區：**Broadway/MacArthur/San Pablo**重建計劃區(於 2000 年採行)，以及中心地帶重建計劃區(於 1969 年採行)。

Broadway/MacArthur/San Pablo 重建計劃區包含兩個不同的分區。

Broadway/MacArthur 分區合併了 **Broadway Auto Row** 及 **Telegraph Avenue**(介於 27 街及 42 街)。**San Pablo** 分區則合併 53 街至 67 街間的 **San Pablo Avenue** 路段。

中心地帶重建計劃區包含 250 個街區，以 **Embarcadero** 以南、27 街以北、**美麗湖** 以東及 980 州際公路以西為界。

5. 細部計劃的發展時限為何？

細部計劃從 2009 年 1 月開始發展，預計在 24 個月內完成。市政府將在八次公共會議中簡報計劃草案及概要。歡迎所有相關人士踴躍參加會議。此計劃網頁列有這些會議的暫定時間表，當時間接近時，請上網站確認日期或會議變動時間。

6. Broadway/Valdez 地帶的計劃區邊界在哪裡？

此計劃區邊界基本上指位於 West Grand Avenue 及 580 州際公路(約 0.8 哩長)之間的 Broadway 路段，包括 27 街及 Valdez 一帶(計劃邊界地圖)。

7. Broadway/Valdez 地帶目前在區域劃分及總計劃中被指定為哪類用地？

Broadway/Valdez 地帶目前在總計劃中是社區商業指定用地。社區商業類用地目的是要為本市走廊及購物商圈或中心確認、設立、維持及加強適合經營各類商店及機構的地區。社區商業區可能包含鄰里中心用途、大型零售及商業用途，例如汽車相關事業、商業及個人服務、健康服務及醫療用途、教育機構及娛樂用途。若能加入都會住宅開發案及同類綜合用途開發案，社區商業用地可更完整及具吸引力。社區商業類用地的最大容積率(Floor Area Ratio, FAR)為 5.0。容積率為顯示建築佔地總面積與計劃用地面積比較關係的比率。例如，50,000 平方英尺(100' x 500')佔地的最大容積率若是 5，表示可在五倍大的土地(5 乘以 50,000 = 250,000 平方英尺)上興建最大總佔地面積的建築。最大住宅密度為每畝(毛面積)125 單位。

最近，Broadway/Valdez 地帶(從 23 街至 Hawthorne Avenue 的 Broadway 路段)多數暫時被列入 S-5 住商混合區，以便市政府有機會發展細部計劃，為 Broadway 一帶建立區域性的零售中心。S-5 住商混合區修訂下列規劃區內的基地區：

- C-40 社區大道區(Community Thoroughfare Zone)位於規劃區內的 Broadway 上。這是以汽車為主的商業區，S-5 使其大規模修改為保留一樓的零售活動。
- R-90 市中心公寓住宅區基本上位於以 Valdez、23 街及 27 街為邊界的地區。
- 面對 23 街介於 Valdez 街及 Waverly 街間的路段有二塊土地，目前被規劃為 C-5 商業核心的商業區。

S-5 商住混合區規定保留建築物的一樓空間，以便可提供吸引路人活動的商業店面使用，例如零售品銷售、消費者服務商店及醫療服務。此區的新建築工程必須依規定設有店面外觀，包括有充份的櫥窗區、一樓天花板至少要有 12 呎高，以及需要明顯面對 Broadway 的大門入口。

商住混合區內規定可進行有限的汽車銷售、汽車修檢服務及輕工業活動。對這個多年來一直以這類活動爲主的地區而言，S-5 商住混合區是一個很大的改變。以本市目前缺少比價商品銷售的情形來看，市政府人員相信有必要採取折衷辦法，使本區發展成區域性的零售中心。

8. Broadway/Valdez 地帶的零售策略爲何？

「*上百老匯零售策略*」(*Upper Broadway Retail Strategy*)明訂 Broadway、27 街及 Valdez 街等主要幹道的一樓要以固定、連續的比價零售商店爲主要用途，而一樓零售店面以上的樓層則可開發爲住宅及(或)辦公空間，總零售空間約佔 110 萬平方英尺面積。

根據本市規劃準則(來自市政府各部門、相關利益者、鄰里團體及屋崙(奧克蘭)市居民的意見)，市政府會與 WRT, Inc.的特定諮詢小組合作，將「*上百老匯零售策略第一方案*」概念與其他分析及社區意見整合後，提出最佳計劃供市政府規劃委員會召開一系列公共座談會及公聽會，然後再交由城市規劃委員會表決採納。此計劃將包括一系列的建議，其中會有土地使用及都會設計方案、行銷需求分析、運輸、公園需求及交通計劃、基礎設施計劃及資金運用策略。

9. 什麼是「比價商品」、「生活型態中心」及「目的」零售業？

比價商品通常在區域商業交易區銷售，包含的項目有服飾、家居佈置用品及百貨商品，以及玩具、運動用品等。屋崙(奧克蘭)似乎能爲 Broadway/Valdez 地帶提供一處或幾處銷售這類比價商品的購物地點。因此，此地帶可視爲全市及附近的區域購物地點。

生活型態零售中心是指結合購物商場的傳統零售功能，同時擁有休閒設施(包括餐廳、書店及娛樂場所)的購物中心或混合用途的商業開發案。

目的零售業是提供區域新消費購物概念的發展機會，同時可爲商業交易區引進新市場。在 Broadway/Valdez 地帶的情形中，商業交易區包括屋崙(奧克蘭)市大部份地區，以及柏克萊中區至屋崙(奧克蘭)市南區邊界，以及從屋崙(奧克蘭)市南區邊界山區至阿拉米達市。