

FACT SHEET

ダウタウンコミュニティ計画の更新

概要

ダウタウン コミュニティ計画 (DTLA 2040) は、市の都市中心部の持続可能で公平かつ包括的な未来を示しています。この計画は、ロサンゼルス市とその地域とつながり、それらをサポートする、ダイナミックで健康的で持続可能なダウタウンの中核を促進します。DTLA 2040 は、市のゾーニング規定の包括的な更新の一環として開発された新しいゾーニングを適用する最初のコミュニティ計画になります。DTLA 2040 は、ダウタウンの将来のための集合的なビジョンを示し、政策、計画、プログラム、ゾーニングの更新を含み、この空間を共有する多様なコミュニティを尊重しながら、ロサンゼルス市の中心部における長期的な優先事項の枠組みを設定します。

ロサンゼルス市議会(市議会)は、2023年5月3日の会議で、いくつかの修正を加えたダウタウンコミュニティ計画と新しい都市計画法を承認することを全会一致で可決しました。さらに、第1地区([エルナンデス](#))、第9地区([プライス](#))、第14地区([デ・レオン](#))からは、近隣レベルのゾーニングやコミュニティの利益を含む多くの計画トピックに関するその後の報告を要求しました。市議会の指示により、要求された報告書は2023年5月と9月に市職員(CF 22-0617-S1 から S6)に送信されました。

背景

ダウタウンはロサンゼルス発祥の地であり、この地域の都市活動の主要な中心地です。ここは依然としてロサンゼルスの商業、エンターテインメント、文化、そして市民の中心地です。ダウタウンには多様な産業があり、拡大する地域交通ネットワークの中心に位置する独特の地域がパッチワークのように集まっています。DTLA 2040 は、セントラル シティとセントラル シティノースの2つの既存のコミュニティ計画を統合した更新です。2014年に開始されたこの取り組みは、ダウタウン コミュニティとのパートナーシップによるものです。

主な規定

以下の基本原則は、ダウンタウン コミュニティ計画の長期的な優先事項を表しています。

- 包括的、公平、持続可能、健全な方法で成長に対応します
- ダウンタウンの進行中の活性化をサポートし、維持します
- ダウンタウンの雇用志向を強化します
- 居住基盤の成長と支援
- 交通機関、自転車、歩行者に優しい環境を促進します
- 近所のキャラクターを強化します
- 地区間のつながりを作ります
- 世界クラスのパブリックレームを作成します

よくある質問

コミュニティ計画の構成要素は何ですか？

コミュニティ計画は、地域の土地利用のビジョンと価値を表す文書です。コミュニティ計画の主な機能は、土地利用に関する意思決定の指針となることです。コミュニティ計画の重要性は、コミュニティの性格と市全体の政策や地域の取り組みとのバランスをとりながら、コミュニティの前向きな変化を形作り、持続可能な土地利用パターンを促進できることにあります。コミュニティ計画は、政策文書と土地利用地図で構成されます。ポリシー文書には、コミュニティの目標、ポリシー、プログラムが記載されています。土地利用マップは、特定の用途（住宅、商業、工業など）が許可されている場所を特定します。政策文書と土地利用マップを合わせて、ゾーニングに情報を提供します。詳細については、「[プランニング101 : コミュニティプランニング](#)」の動画をご覧ください。

ゾーニングとは何ですか？

ゾーニングは、特定の敷地内の建物のサイズ、形状、スタイル、位置、土地利用を規制します。開発を規制する主な方法として、ゾーニングはコミュニティ計画の主要な実装ツールです。ゾーニングを個々の不動産に適用すると、土地の利用と開発がコミュニティ計画で確立された目標と方針を確実に反映するようになります。

ダウンタウンコミュニティ計画は、市のゾーニングコードの包括的な更新の一環として開発された新しいゾーニングの適用を提案する最初のコミュニティ計画です。新しいゾーンはモジュール式で、使用と形式を明確に規制できるため、各コミュニティのビジョンと目標の実現に役立ちます。提案されているゾーンは、形状、間口、開発基準、用途、密度といった複数の地区で構成されています。これら5つの地区はそれぞれ、異なる結果を達成するように調整できます。詳しくはこちらの[ページ](#)をご覧ください。

この計画はダウンタウンの住宅をどのようにサポートしますか？

この計画により、住宅(永続的な支援住宅や手頃な価格の住宅を含む)が許可される面積がほぼ2倍になり、ダウンタウンの総面積の33%から60%に拡大します。また、適応的再利用が許可されるエリアをファッション地区と芸術地区を含めて拡大し、ライブワーク住宅の建設の選択肢を生み出します。この計画では、ダウンタウンがあらゆる人にとって住み続けられる場所であり続けるよう、より多様な生活状況、ライフスタイル、家族構成、所得水準、年齢層に受け入れられる住宅の種類を拡大します。また、主要地域、特に公共交通機関の駅付近での住宅ゾーニングを強化しています。

コミュニティ計画は手頃な価格の住宅を促進しますか？

はい、この計画では、敷地内および新しい住宅プロジェクトの一環として、所得制限付きの手頃な価格の住宅ユニットの開発を奨励する地域福利厚生プログラムを導入しています。これは、あらゆる所得レベルの人々に幅広い種類の住宅を奨励し、スキッドロウとその周辺の市場価格の住宅を緩和します。

さらに、この計画には、すべての住宅プロジェクトに一部のユニットを制限付きの手頃な価格のユニットとして確保することを義務付ける包括的要件が組み込まれています。

手頃な価格の住宅を維持し、新しい手頃な価格の住宅の建設を支援する既存のプログラムも、この計画の下で継続されます。これらには、手頃な価格の住宅連携料、恒久的支援住宅条例、暫定モータール転換条例、および家賃安定条例が含まれます(市全体の住宅政策の詳細については、[こちら](#)をクリックしてください)。住宅用ホテルの転換および取り壊し条例、市内中心部および中央産業再開発プロジェクト地域の住宅用ホテルの開発ガイドラインと管理(ダウンタウンのみに適用)により、既存の手頃な価格のシングルルーム占有ユニットが保護され、置き換えられることが引き続き保証されます。再開発が提案されている場合は、1対1を基本とします。

この計画はダウンタウンでの雇用と雇用にどのようにサポートしますか？

この計画では、特定の場所、つまり商業施設なしでは住宅を建設できない地域に新しい住宅を導入する際に、雇用を生み出す用途のベースラインを義務付けています。この計画は、計画地域の南東部に産業雇用の聖域を創設します。この地域には重工業が存在し、今後も必要な機能であり続けます。この計画は、より多くの用途を組み合わせることを可能にすることで、ダウンタウン全体の相乗効果を促進します。つまり、混合用途を許可する計画のエリアが20%から64%に増加します。この計画では、特定のエリアで最大テナント規模を設定することで、中小企業や従来ビジネスを優先します。

この計画はダウンタウン全体のコミュニティアイデンティティをどのようにサポートしますか？

この計画は、ダウンタウン地区全体の文化的遺産に貢献する活動と産業を維持および強化します。建築形式規制をカスタマイズされた方法で適用して、さまざまな建築環境を強化し、共通の設計目標をサポートしながら、革新的な設計も可能にします。この計画は、近隣のユニークなパターンを特徴づける建造物の再利用と保存を奨励します。

この計画はモビリティをどのように強化しますか？

この計画では、主な移動手段として、徒歩、車椅子、自転車、交通機関を推進しています。交通機関に近い場所での集中的な開発を促進します。これにより、駐車場の最低要件がなくなり、地上駐車が妨げられます。

この計画には、大きな街区に位置する建物にパセオや広場の設置を義務付けることで、歩行者ネットワークを拡大する戦略も含まれています。これは自転車専用インフラを奨励し、効率的な物品移動システムもサポートします。

この計画では、公園、緑地、屋外の場所をどのように促進しますか？

この計画は、コミュニティ給付制度を通じて新しい公共オープンスペースの提供を促進します。これは緑豊かな歩行者用路地のネットワークをサポートし、川を活性化するための市の継続的な取り組みを奨励します。それは持続可能な投資である公共領域の改善を促進します。また、敷地内にオープンスペースをより柔軟に提供できるようにしながら、ゾーニングにはさらに多くのものが必要になります。

コミュニティ計画を更新した結果、何か構築されることはありますか？

この計画は特定のプロジェクトを提案するものではありませんが、期待を確立し、計画区域内で許可される将来の開発の用途と規模を設定します。この計画では、一部の部分ではさらなる開発の可能性が認められますが、提案された開発プロジェクトは必要な審査と許可のプロセスを経る必要があります。

コミュニティ計画を正式に策定し、採用するためにどのような手順が取られましたか？

2019年7月、都市計画は、目標、政策、プログラム、土地利用マップ、地域福利厚生プログラムの概要など、ダウNTOWNコミュニティ計画の素案文書の主要部分を共有しました。

2019年10月、都市計画は、提案されたゾーニング形式、間口、開発基準、用途、および密度地区、および当初提案されたゾーニングマップ草案を発表しました。都市計画担当者は11月に一連のオープンハウスを開催したほか、2020年5月まで数多くの「オフィスアワー」やその他の小グループ活動を開催しました。

2020年8月、都市計画は新しい都市計画基準の暫定草案の残りの部分を発表しました。この新しい資料では、ゾーニングコードのより専門的な機能、例えば、測定規則、適用可能性、救済、分譲地の設置手続きなどを取り上げています。また、都市計画は環境影響報告書(EIR)草案も発表しました。EIR草案のパブリックコメント期間は2020年8月6日から2020年12月4日まで募集されました。

2020年11月、都市計画はダウNTOWNコミュニティ計画と新しいゾーニングコードの公聴会草案を発表しました。2020年12月、都市計画は2回のバーチャルオープンハウスと都市計画委員会の公聴会を開催しました。さらに、公聴会草案に対する書面および録音されたコメントのコメント期間は、2021年1月13日まで開かれていました。

2021年6月、都市計画はダウNTOWNコミュニティ計画と新しいゾーニングコードの都市計画委員会草案を発表しました。このリリースには、スタッフの推奨レポート、技術的な修正/修正、および一般および選出された役人からのコメントレターが含まれていました。2021年9月23日、都市計画委員会はダウNTOWN計画と新しい都市計画規定の承認を勧告することを全会一致で可決しました。2021年6月17日と2021年9月23日に開催されたCPC会議の音声記録には、都市計画スタッフのプレゼンテーション、CPCの審議、パブリックコメントが含まれており、[こちら](#)でご覧いただけます。都市計画委員会は、ダウNTOWN計画と新しい都市計画基準に対する多くの修正を勧告しました。これらの修正案は[こちら](#)でご覧いただけます。

2023年4月、計画と土地利用委員会は全会一致で計画と新しいゾーニング規定を承認し、いくつかの修正を推奨しました。修正は[こちら](#)でご覧いただけます。その後、市議会全体は、2023年5月3日の会議で、[ここ](#)で説明されているように、修正を加えて計画を承認することを決議しました。市議会はまた、第1地区([エルナンデス](#))、第9地区([プライス](#))、第14地区([デ・レオン](#))の各議員からの動議で要求された調査や報告書など、多くのフォローアップ項目を推奨しました。これらの動議に対する報告書は、2023年5月と9月に市事務局(CF 22-0617)に送信されました。[こちら](#)でご覧いただけます。

次のステップは何ですか？

市議会は上記の報告を検討し、ダウンタウン計画と新しい都市計画法の修正を勧告する可能性があります。修正された計画と条例は、施行条例とともに、規制の明確性と州法との整合性を確保するために市検事によって検討され、最終決定されます。これには約6か月から1年かかる場合があります。このフォームと法的手続きが完了すると、計画と新しいゾーニング規定が市議会によって施行されます。

コミュニティ計画の構成要素は何ですか？

計画の更新の展示物は以下にリストされています。展示物は市職員の評議会ファイル管理システム (CF 22-0617) で入手できます。

展示概要

- 別紙 **A**: スタッフ推薦レポート
- 別紙 **B**: 都市憲章、LAMC、および一般計画の調査結果
- 別紙 **C**: 一般計画修正案を採択し、EIR を認証する決議
 - C.1: コミュニティ計画テキスト
 - C.2: 既存の総合計画土地利用図
 - C.3: 一般計画土地利用図案
 - C.4: 一般計画の土地利用変化マップとマトリックス
 - C.5: 計画境界変更マップ
 - C.6: 一般計画枠組みの修正
 - C.7: モビリティ計画 2035 修正
 - C.8: 環境影響報告書、技術付録、CEQA の調査結果

- 別紙 **D** : 提案されたコミュニティ計画実施オーバーレイ (CPIO) と追加の実施条例
 - D.1: ダウンタウン コミュニティ計画実装オーバーレイ (CPIO)
 - D.2: ゾーン変更マップとマトリックス
 - D.3: 地域給付信託基金条例
 - D.4: 地域給付費条例
 - D.5: 河川改善オーバーレイ (RIO) の修正
 - D.6: 都市部の住宅奨励条例の改正
 - D.7: ダウンタウン手頃な価格の住宅信託基金設立条例
 - D.8: ダウンタウン設計指針及びバンカーヒル特定計画条例の廃止
 - D.9: パイプライン駐車場配置条例
 - D.10: コミュニティ計画統合条例

- 別紙 **E**: 新しいゾーニングコードの CPC 勧告草案
 - E.1: 環境保護対策ハンドブックのテンプレート
 - E.2: ゾーニングコードマップ
 - E.3: ゾーニングコード評価報告書

- 別紙 **F**: 覚書
 - F.1: ロサンゼルススのダウンタウンにおける包括的住宅条例の実現可能性結果の概要
 - F.2: ダウンタウンのファッション産業の分析
 - F.3: ライブワーク条例に関する調査概要

- F.4: 適応的再利用プロジェクトにおけるコミュニティ利益要件の実現可能性結果の概要
- F.5: 非住宅プロジェクトの実現可能性結果の概要
- F.6: 企画部長の PLUM 委員会へのメモ
- F.7: 企画部長の PLUM 委員会への補足メモ

詳細

詳細については、downtownplan@lacity.org までお問い合わせください。メディアに関するお問い合わせは、planning.media@lacity.org または (213) 978-1248 までご連絡ください。