

# FACT SHEET

## 概況介紹 市中心社區規劃更新

### 摘要

市中心社區規畫(DTLA 2040)為該市的都市核心區描繪了一個可持續的、公平的和包容的未來。該規畫促進了一個充滿活力、健康和可持續發展的市中心核心區，它與洛杉磯市及週邊區域相連並為其提供支持。《DTLA 2040》作為城市分區法全面更新的一部分，將是第一個應用新分區的社區規畫。《DTLA 2040》描述了對市中心未來的集體願景，它包括政策、計畫、方案和分區的更新，為洛杉磯在都市中心的長期優先事項制定了框架——尊重共用這一空間的不同社區。

在經過多項修訂後，洛杉磯市議會(以下統稱“市議會”)在2023年5月3日的會議上一致投票通過了市中心社區規劃和新的分區法。此外，1號區議會議員-[Hernandez](#)、9號區議會議員-[Price](#)和14號區議會議員-[de Leon](#)要求提供多個相關規劃主題的後續報告，其中包括鄰裡級的分區和社區福利。根據市議會的指示，所要求的報告已於2023年5月和9月轉交給市書記官(CF 22-0617-S1至S6)。

### 背景介紹

市中心是洛杉磯的發源地，也是週邊區域的主要城市活動中心。它仍然是洛杉磯的商業、娛樂、文化和公民中心。市中心不僅融匯了各種產業，也融合了許多特色社區，這些產業和社區位於一個不斷擴大的區域交通網絡的中心。《DTLA 2040》是對現有兩個社區規劃的綜合更新：中心城市和中心城市北部。自2014年啟動以來，這項工作一直與市中心社區保持合作關係。

## 關鍵條款

以下核心原則代表了市中心社區規劃的長期優先事項：

- 以包容、公平、可持續和健康的方式來適應增長
- 支持和維持市中心的持續振興
- 強化市中心的就業導向
- 發展和支援住宅基地
- 促進大眾運輸、自行車和行人友好的環境
- 加強社區特色
- 建立各區之間的聯繫
- 創造一個世界級的公共空間

## 常見問題

### 社區規劃的組成部分是什麼？

社區規劃是一份代表一個地區的土地使用願景和價值觀的文檔。社區規劃的一個主要功能是指導有關土地使用的決策。社區計畫的重要性在於它能夠塑造積極的社區變化，促進可持續的土地使用模式，同時平衡社區的特點和全市的政策及區域倡議。

社區規劃由政策文檔和土地使用地圖組成。政策文檔闡述了社區的目標、政策和方案。土地使用地圖確定了某些用途（如住宅、商業和工業）可允許使用的地方。政策文檔和土地使用地圖共同為分區提供信息。歡迎觀看[《規劃101: 社區規劃》](#)視頻，深入了解詳情。

### 什麼是分區？

分區對特定地產上建築物的尺寸、形狀、風格、位置和土地使用進行規定。作為規範發展的主要方法，分區是社區規劃的關鍵實施工具。當應用於個別物業時，分區確保土地的使用和發展反映了社區規劃中所確立的目標和政策。

市中心社區規劃是首個提議應用新分區的社區計畫，它是城市分區法全面更新的一部分。新的分區是模塊化的，允許對使用和形式進行明確的規範，這將有助於實現每個社區的願景和目標。擬議的分區由多個區塊組成：“形式”、“臨街面”、“發展標準”、“用途”和“密度”。這五個區塊中的每個區塊都可以根據需要進行調整，以實現不同的結果。相關詳細信息，請參閱此[頁面](#)。

## 該規劃如何支持市中心的住房？

該規劃將允許住房(包括永久支持性住房和經濟適用住房)的面積增加了近一倍, 從市中心總面積的33%擴大到60%。它還擴大了允許適應性再利用的區域, 包括時尚區和藝術區, 並為建設生活工作性住房提供了多樣選擇。該規劃將拓展了建設各類住房, 以適應更廣泛的居住需求、多元化的生活方式、不同的家庭結構、以及不同的收入水平和年齡組, 從而確保市中心始終是一個面向所有人的地方。它還加強了關鍵區域的住宅分區, 特別是靠近公共交通站點的地區。

## 社區規劃是否會促進經濟適用房？

是的, 該規劃引入了一個社區福利計畫, 積極鼓勵在現場以及在新住房項目中開發的限制性收入經濟適用房單位。它鼓勵為各種收入水平的人群提供廣泛的住房類型, 並在Skid Row和周邊地區適度制斯市場租賃住房的價格。

此外, 該規劃還包括一項包容性要求, 要求每個住房項目都必須留出一些單位作為受限制性經濟適用住房單位。

根據該規劃, 現有的保護經濟適用住房和支持新經濟適用住房建設的計畫也將繼續存在。這些計畫包括經濟適用住房聯動費、永久性支持性住房條例、臨時汽車旅館改建條例以及租金穩定條例(有關全市範圍內住房政策的更多信息, 請點擊[此處](#))。《住宅酒店單元改建和拆除條例》、《市中心住宅酒店的發展指南和控制要求》, 以及《中央工業重建項目區》(僅適用於市中心)將繼續確保現有的經濟適用的”單人間“單位得到保護, 並且提出在再開發時按一對一的比例進行替換。

## 該計畫如何支援市中心的工作和就業？

該規劃要求在某些地方引進新住房項目時, 需要有一個創造就業機會的基準, 這些地方如果沒有商業用途就不能建造住宅。該規劃在規劃區的東南部分創建了一個工業就業保護區, 那裡已經存在重工業, 而這些重工業將繼續發揮著必要的功能。該規劃通過允許更多的混合使用來鼓勵整個市中心的協同作用——將規劃中允許混合使用的區域從20%增加到64%。該規劃通過在某些區域規定最大租戶面積來優先考慮小型和傳統企業。

## 該規劃如何支持整個市中心的社區認同？

該規劃維護並加強了對整個市中心社區的文化傳統有貢獻的活動和產業。它以量身定制的方式應用建築形式規定，以加強多樣化的建築環境，並支援共同的設計目標，同時也允許創新設計。該規劃鼓勵重新利用和保護那些具有獨特街區模式特徵的建築結構。

## 該規劃是如何提高流動性的？

該規劃促進步行、滾輪、騎自行車和乘坐公共交通作為主要的出行方式。它鼓勵在靠近公共交通的區域進行高強度開發。它取消最低停車要求，並不鼓勵地面停車。

該規劃還包括擴展步行網路的策略，要求在大型街區上的建築物提供行人徒步區和廣場。它鼓勵自行車專用基礎設施，也支持高效的貨物運輸系統。

## 該規劃如何促進公園、綠地和戶外場所？

該規劃透過社區福利體系促進了新公共開放空間的提供。它支持綠色步行巷道網絡，並鼓勵城市持續努力活化“河流”空間。它促進了投資性可持續的公共領域改善。分區規定也將提出更多要求，但同时允許在現場提供更靈活的開放空間。

## 社區規劃的更新是否將帶來新的建設項目？

該規劃並未提出任何具體的建設項目，但它確立了期望，並設定了規劃區域內允許的發展用途和發展規模的範圍。該規劃將在某些區域允許更多的發展潛力，但任何擬議的發展項目都必須通過必要的審查和許可程序。

## 為了正式確立和採納社區規劃，已經採取了哪些步驟？

2019年7月，城市規劃部門分享了市中心社區計劃文檔初稿的主要部分，包括目標、政策、計劃，土地利用地圖，以及社區福利方案摘要。

2019年10月，城市規劃部門發佈了擬議的分區的“形式”、“臨街面”、“發展標準”、“用途”和“密度”的區塊，以及最初建議的分區地圖草案。城市規劃部門工作人員於11月舉行了一系列的開放日活動，並在2020年5月之前舉行了許多“辦公時間”和其他小團體的活動。

2020年8月，城市規劃部門發布了新分區法初步草案的其餘部分。這些新材料涉及分區法的更多技術功能，如測量規則、適用性和救濟；以及分區的設立程序。城市規劃部門還發布了環境影響報告草案(EIR)。環境影響報告草案(EIR)的公眾意見回饋期從2020年8月6日至2020年12月4日。

2020年11月，城市規劃部門發布了《市中心社區規劃》和《新分區法》的公開聽證會草案。2020年12月，城市規劃部門舉行了兩次虛擬開放日和城市規劃委員會的公開聽證會。此外，對公開聽證會草案的書面和錄音意見的徵求期一直持續到2021年1月13日。

2021年6月，城市規劃部門發布了市中心社區規劃和新分區法的城市規劃委員會草案。此次發布包括了《工作人員的建議報告》、《技術修改/更正》，以及來自公眾和選舉官員的意見信。在2021年9月23日，城市規劃委員會全票通過建議批准市中心規劃和新分區法。可以在[此處](#)找到於2021年6月17日和2021年9月23日舉行的城市規劃委員會會議的音頻記錄，其中包括城市規劃部門工作人員的報告、城市規劃委員會的討論和公眾意見。城市規劃委員會建議對市中心計劃和新分區法進行了多項修改，可以在[此處](#)找到這些修改。

2023年4月，規劃和土地使用委員會一致投票通過了該規劃和新分區法，並建議了一些修改，這些內容可以在[此處](#)找到。隨後，市議會全體委員，在2023年5月3日的會議上投票通過了該規劃並進行了修改，詳情請參見[此處](#)。市議會還建議了一些後續事項，包括來自1號區議會的Hernandez議員、9號區議會的Price議員和14號區議會的de Leon議員的動議中要求的研究和報告。針對這些動議的報告已於2023年5月和9月轉發給市書記官(CF 22-0617)，[可在此處找到](#)。

### 接下來的步驟是什麼？

市議會將審查上述報告，並可能建議對市中心規劃和新分區法進行修訂。經修改的規劃和法規，以及實施條例，將由市政府律師審查並最終制定，以確保法規的明確性和符合州政府的法規。這個過程可能需要大約六個月到一年的時間。在完成形式與合法性審查程序後，該規劃和新分區法將由市議會確立生效。

### 社區規劃的組成部分是什麼？

以下是規劃更新的附件資料清單。這些附件資料可以在市議會書記的議會文件管理系統(文件檔號CF 22-0617)上找到。

## 附件資料概述

- 附件A: 工作人員建議報告
- 附件B: 市憲章、洛杉磯市法規(LAMC)和總體規劃調查結論
- 附件 C: 通過總體規劃修訂和認證的環境影響報告(EIR)決議
  - C.1: 社區規劃文本
  - C.2: 現有總體規劃土地使用的地圖
  - C.3: 擬議的總體規劃土地使用的地圖
  - C.4: 總體規劃土地利用變更圖和矩陣
  - C.5: 規劃邊界變更圖
  - C.6: 總體規劃框架修訂
  - C.7: 2035年度交通規劃修訂
  - C.8: 環境影響報告、技術附錄和CEQA調查結論
- 附件D: 擬議的社區規劃實施覆蓋區(CPIO)和其他實施條例
  - D.1: 市中心社區規劃實施覆蓋區(CPIO)
  - D.2: 分區變更地圖和矩陣
  - D.3: 《社區福利信託基金條例》
  - D.4: 《社區福利費用條例》
  - D.5: 《河流改善覆蓋區(RIO)》修訂
  - D.6: 《大都市區住房獎勵條例》修訂
  - D.7: 《市中心可負擔住房信託基金設立條例》
  - D.8: 撤銷《市中心設計指南》和《邦克山(Bunker Hill)特殊規劃條例》
  - D.9: 《管道停車對齊條例》
  - D.10: 《社區規劃整合條例》
- **Exhibit E: CPC Recommendation Draft of new Zoning Code**
- 附件E: 城市規劃委員會對新分區法的建議草案
  - E.1: 環境保護措施手冊模板
  - E.2: 分區法地圖
  - E.3: 分區法評估報告
- 附件F: 備忘錄
  - F.1: 洛杉磯市中心《包容性住房條例》可行性結果摘要
  - F.2: 市中心時尚產業分析
  - F.3: 《住宅與工作混合條例》調查摘要
  - F.4: 改建項目的社區福利要求可行性結果摘要
  - F.5: 非住宅項目可行性結果摘要
  - F.6: 市政規劃總監致 PLUM委員會的備忘錄
  - F.7: 市政規劃總監致 PLUM委員會的補充備忘錄

## 更多信息

如需獲取更多信息，請聯繫 [downtownplan@lacity.org](mailto:downtownplan@lacity.org)。媒體查詢請寄至 [planning.media@lacity.org](mailto:planning.media@lacity.org) 或撥打 (213) 978-1248。