

# 工業用地政策更新

---

屋崙市規劃與建築局

2021年6月28日



# 內容

---

1. 政策制定時間表
2. 現行工業法規
3. 擬議政策變更
  - 加強工業保護的即時行動
  - 減排分區修正案
4. 聯絡人



# 概述：工業用地的各階段工作

2021

- 港口主要土地覆蓋
- 盡量減少工業用地使用衝突的規劃法規修正案
- 保護居民健康的規劃法規修正案

2022-23

- 制定工業用地政策，以擁抱可持續發展，並優先為屋崙市居民提供就業機會
- 將總體規劃的住房要素、環境正義和安全要素納入考量

2023-25

- 制定貨物流通政策
- 將總體規劃的土地利用和交通要素更新納入考量

# 概述：2021年政策制定時間表

**2021年7月 — 2021年8月**

- 利益相關方參與工業用地規劃法規更新



**2021年8月 — 2021年9月**

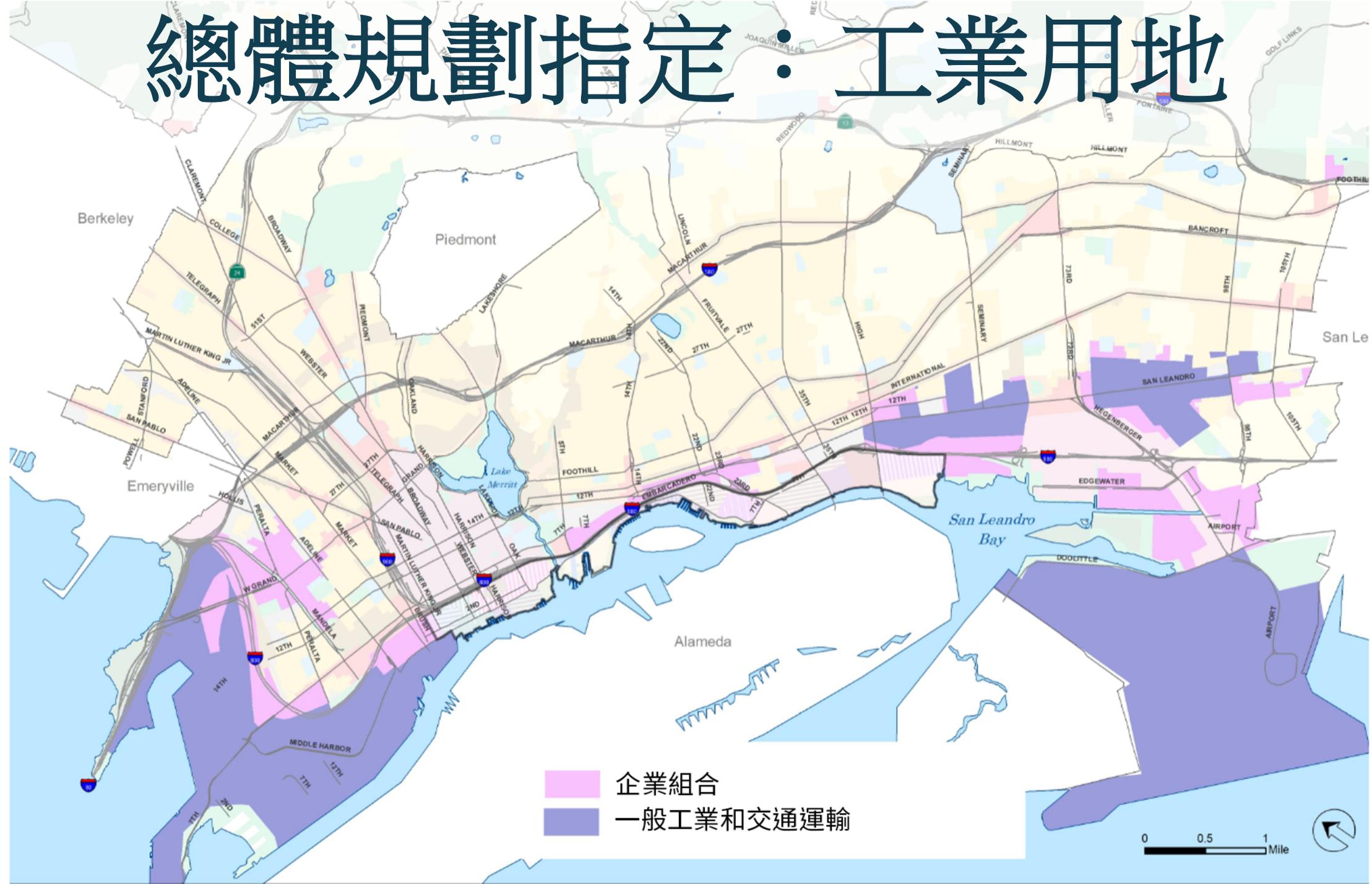
- 根據利益相關方的反饋修訂工業用地規劃法規更新



**2021年10月 — 2021年12月**

- 意見採納聽證會：規劃委員會和市議會

# 總體規劃指定：工業用地



# 工業區概述



0 1/2 6



# 工業區概述

## 重度高影響

- 允許最密集的工業用途（例如重型製造、卡車堆場和危險材料使用）
- 禁止住房
- 示例區域：
  - 一般工業「IG」

## 低中度影響

- 僅允許輕型製造用途（例如定製傢俱生產及食品和飲料加工）
- 允許居住工作單元
- 示例區域：
  - 住房和商業組合「HBX」

# 工業用地的現有監管保護

任何將工業用地轉換為住宅、商業或民用土地用途的提議需要經過**長期監管和環境審查**流程方可執行，包括規劃委員會和市議會舉行的聽證會。



# 擬議政策變更概述

本市提出了一項雙管齊下的戰略：

1

加強工業用地保護

以及

2

減少排放暴露度。

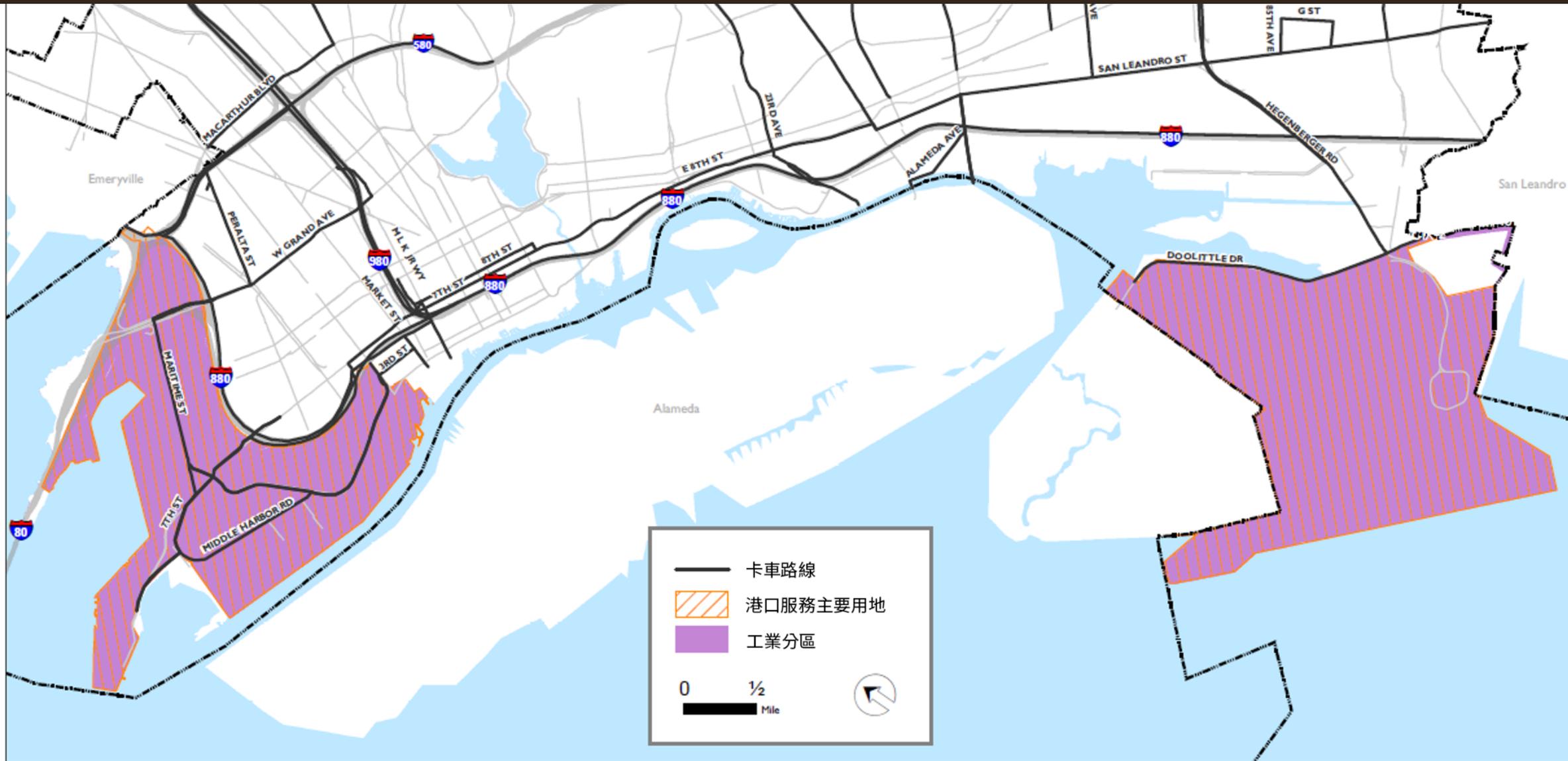
# 加強工業用地保護的政策

確立工業用地的重要性，為未來總體規劃政策工作定下基調

透過「港口主要土地覆蓋」維護海港和機場的工業用地

透過禁止重度影響工業區的競爭性用途，最大限度地減少全市範圍內的土地使用衝突

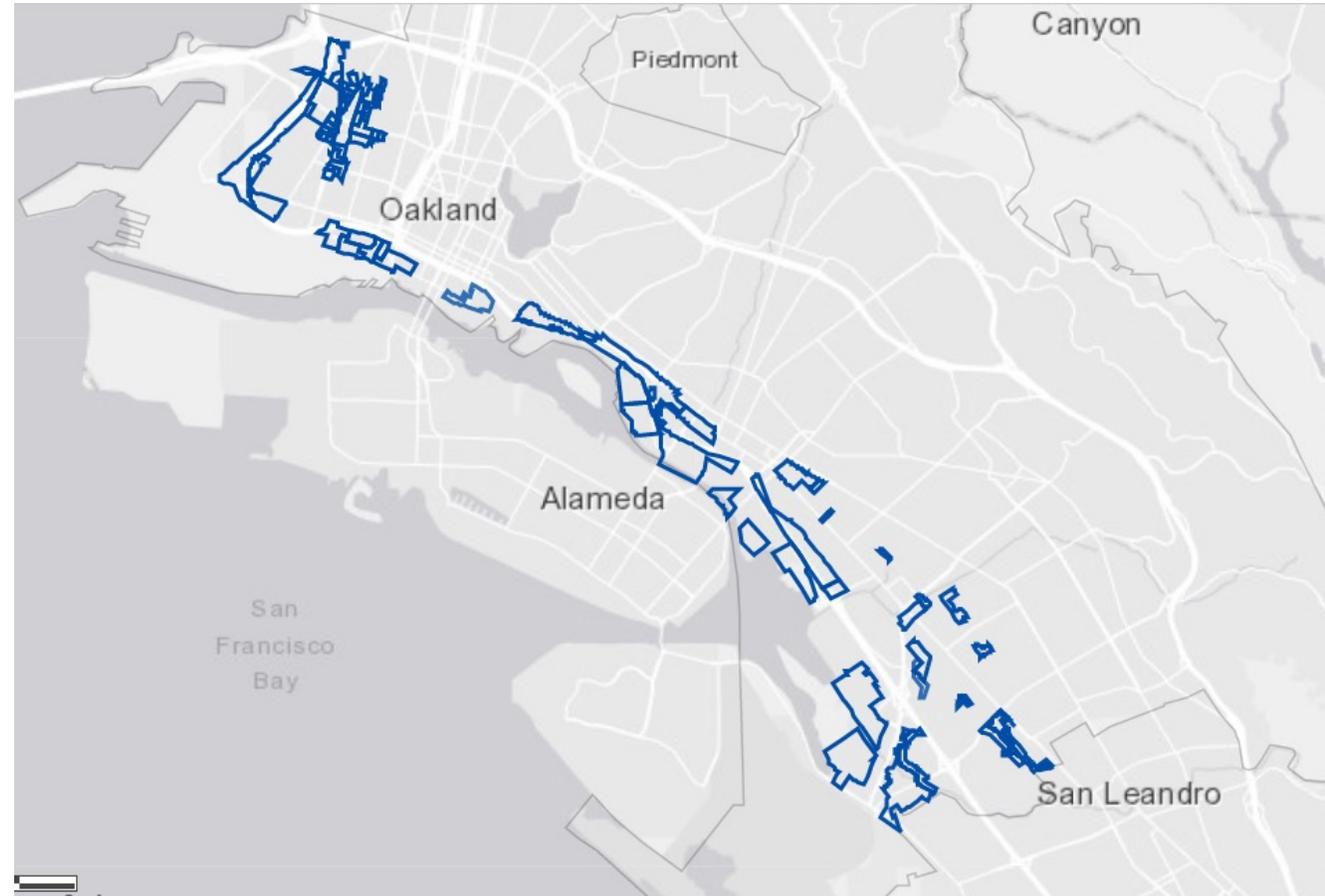
# 港口主要土地覆蓋



# 盡量減少土地使用衝突的全市規劃法規修正案

在全市各工業區：禁止  
會引起衝突的用途，  
如托兒所、學校、  
體育館、迷你倉儲等。

透過個別區域的規劃法  
規修正案實現



上圖：現禁止競爭性用途的工業區

# 減少排放暴露度政策

為全市住宅區附近的重工業活動制定標準化監管方法

根據最新科學研究，在重工業用途和住宅用途之間制定距離要求

# 全市規劃法規許可證要求更新修正案

1

## 更新有條件使用許可證 (CUP) 與不合規使用的終止時間表

- CUP的有效期為6個月而非2年
- 不合規狀態將持續0天而非90天

2

## 某些重工業用途，包括500英尺的住宅需要CUP

- 鐵道站場；貨運/卡車站；卡車站場；卡車租賃和維修；配送中心和集裝箱倉儲；主要回收中心；重工業（例如金屬冶煉設施和水泥工廠）。

# 全市規劃法規許可證要求更新修正案

3

為距住宅區**500英尺**範圍內的重工業用途添加新的**CUP**標準以評估影響

- 披露與空氣品質相關的監管機構的企業運營所需的所有許可證
- 當位於允許居住活動**500英尺**範圍內並 基於評估結果 實行 適當空氣污染減少措施時，提交健康風險評估
- 分析累積影響專案並實行盡量減少空氣品質影響的措施。



# 聯絡資訊

---

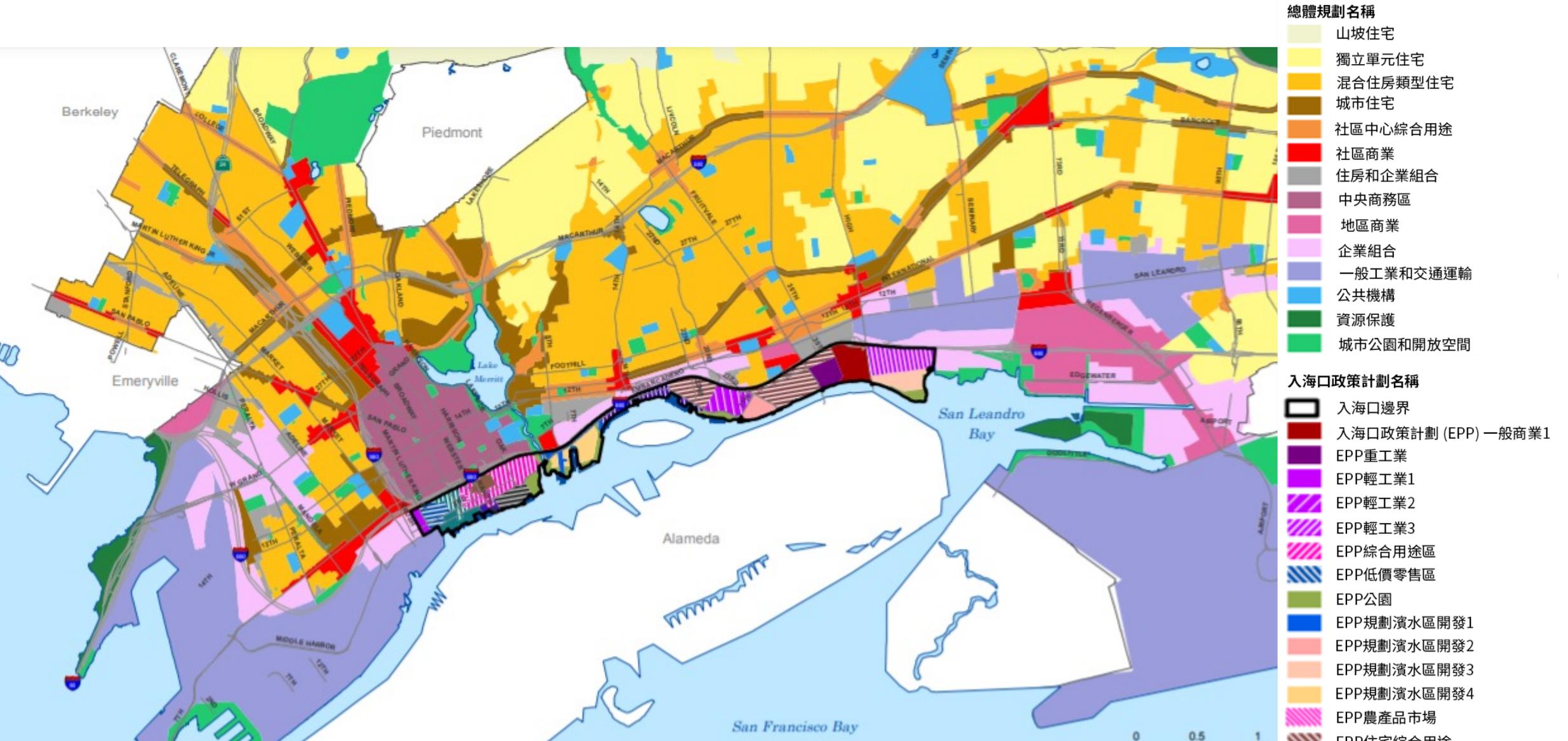
Alicia Parker , 規劃師IV  
[aparker@oaklandca.gov](mailto:aparker@oaklandca.gov)

Khalilha Haynes , 規劃師II  
[khaynes@oaklandca.gov](mailto:khaynes@oaklandca.gov)

Laura Kaminski , 戰略規劃經理  
[lkaminski@oaklandca.gov](mailto:lkaminski@oaklandca.gov)

背景幻燈片（如果需要）

# 總體規劃指定 - 毗鄰重影響工業的住宅



# 住宅附近重影響用途需要CUP

黃色（和小地塊）：住宅用途

紫色陰影表示  
工業區強度

橙色填充：需要  
CUP的具有最  
大影響工業用途  
的區域

