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9月

- 利益相關方參與工業用地規劃法規更新

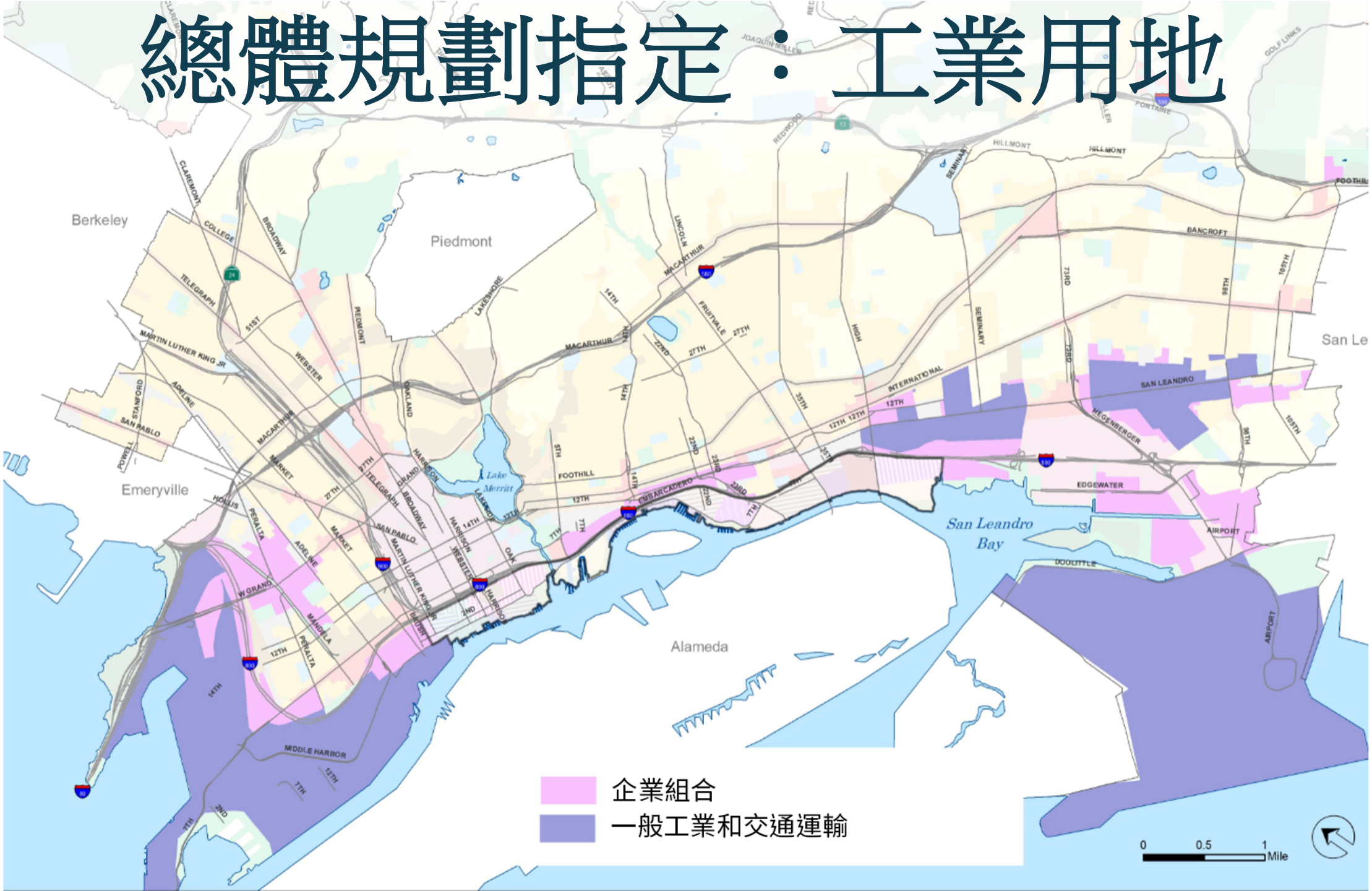
2021年9月 — 2021年10月

- 根據利益相關方的反饋修訂工業用地規劃法規更新

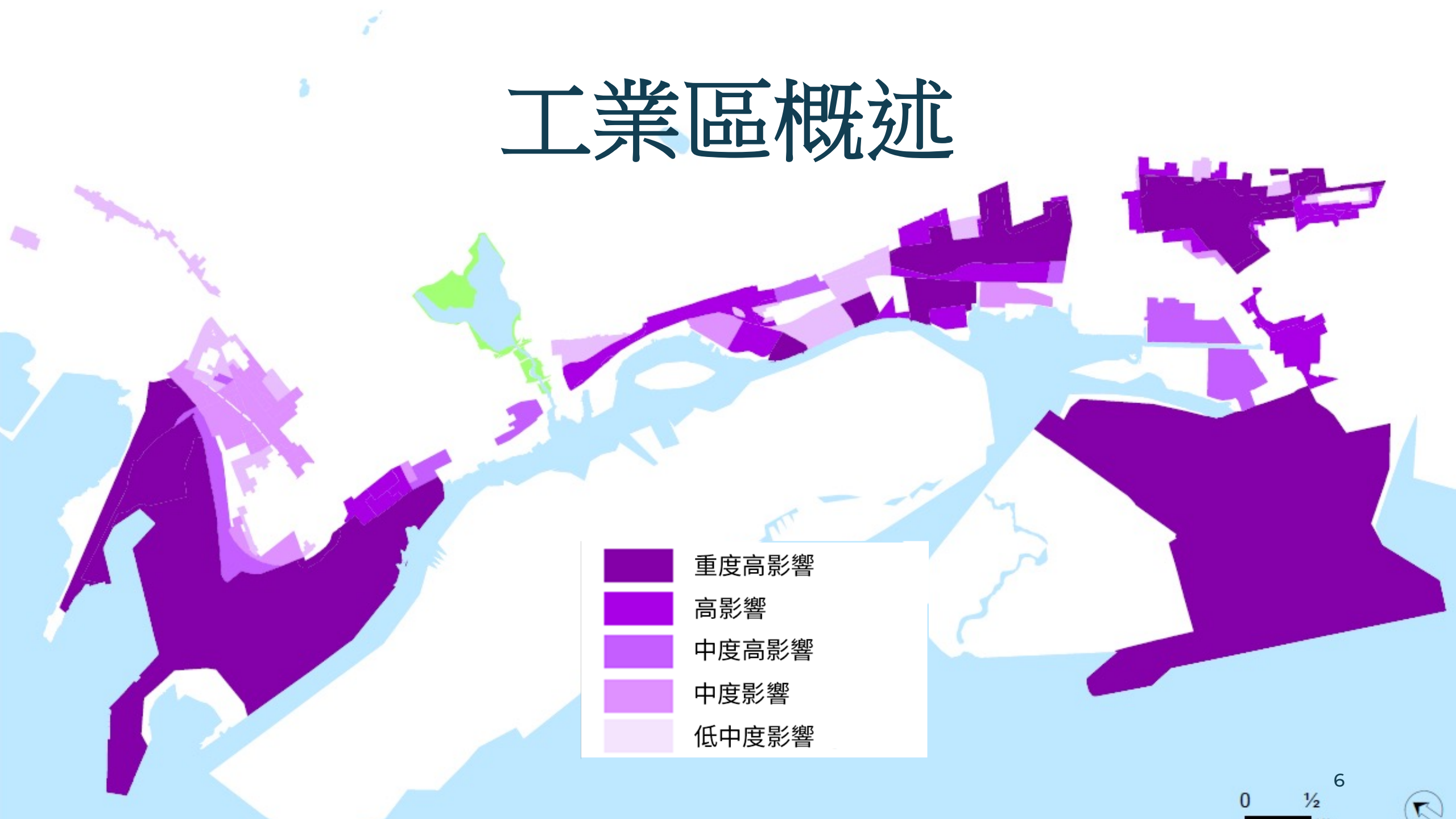
2021年10月 — 2021年12月

- 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


Berkeley
Piedmont
Emeryville
Alameda
San Le
Lake Merritt
San Leandro Bay
企業組合
一般工業和交通運輸
0
0.5
1
Mile

工業區概述



工業區概述

重度高影響

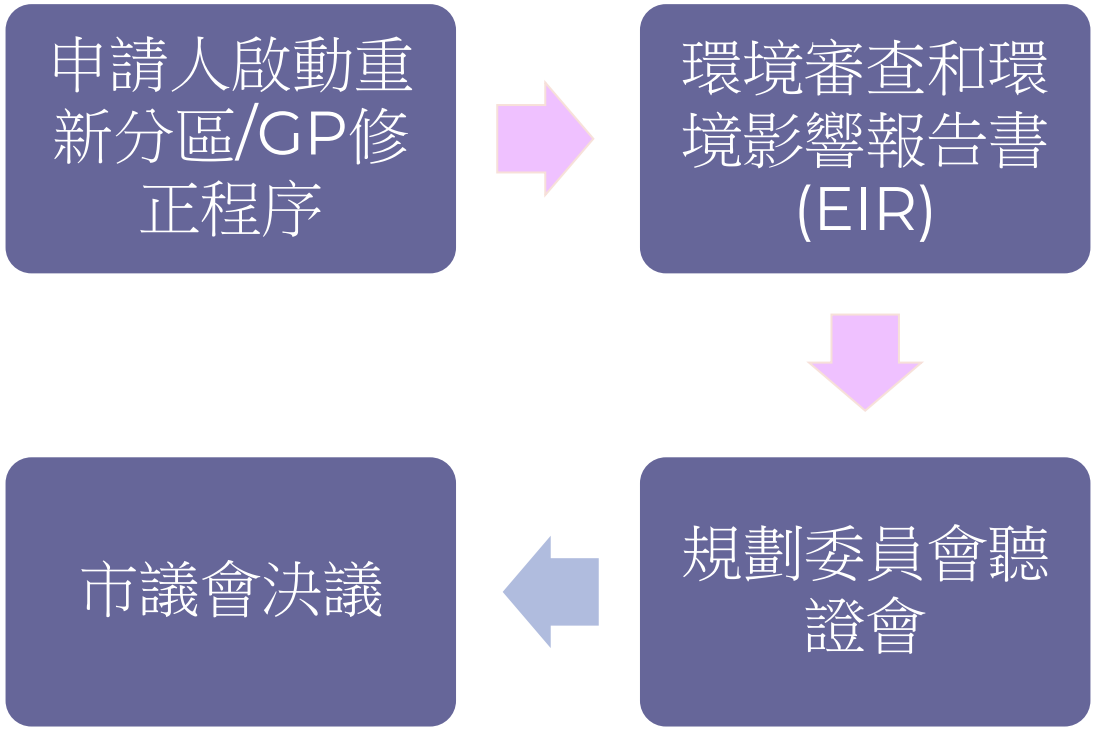
- 允許最密集的工業用途（例如重型製造、卡車堆場和危險材料使用）
- 禁止住房
- 示例區域：
  - 一般工業「IG」

低中度影響

- 僅允許輕型製造用途（例如定製家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。

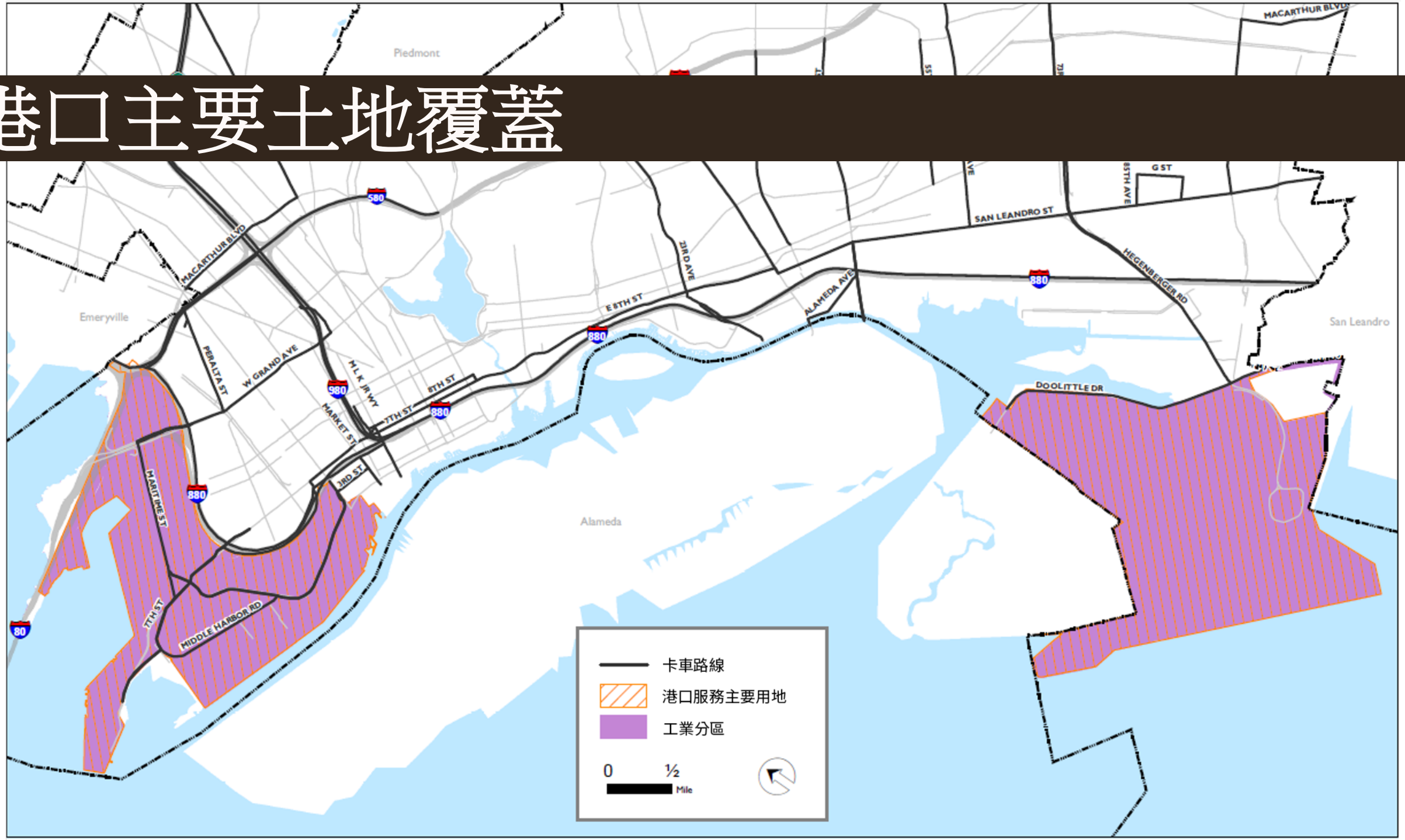
加強工業用地保護的政策

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


Piedmont
Emeryville
Alameda
San Leandro
MACARTHUR BLVD
PERALTA ST
W GRAND AVE
MLK JR WY
MARKET ST
8TH ST
7TH ST
3RD ST
E 8TH ST
23RD AVE
ALAMEDA AVE
SAN LEANDRO ST
85TH AVE
G ST
HEGENBERGER RD
DOOLITTLE DR
MARITIME ST
MIDDLE HARBOR RD
580
980
880
80
卡車路線
港口服務主要用地
工業分區
0
½
Mile

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

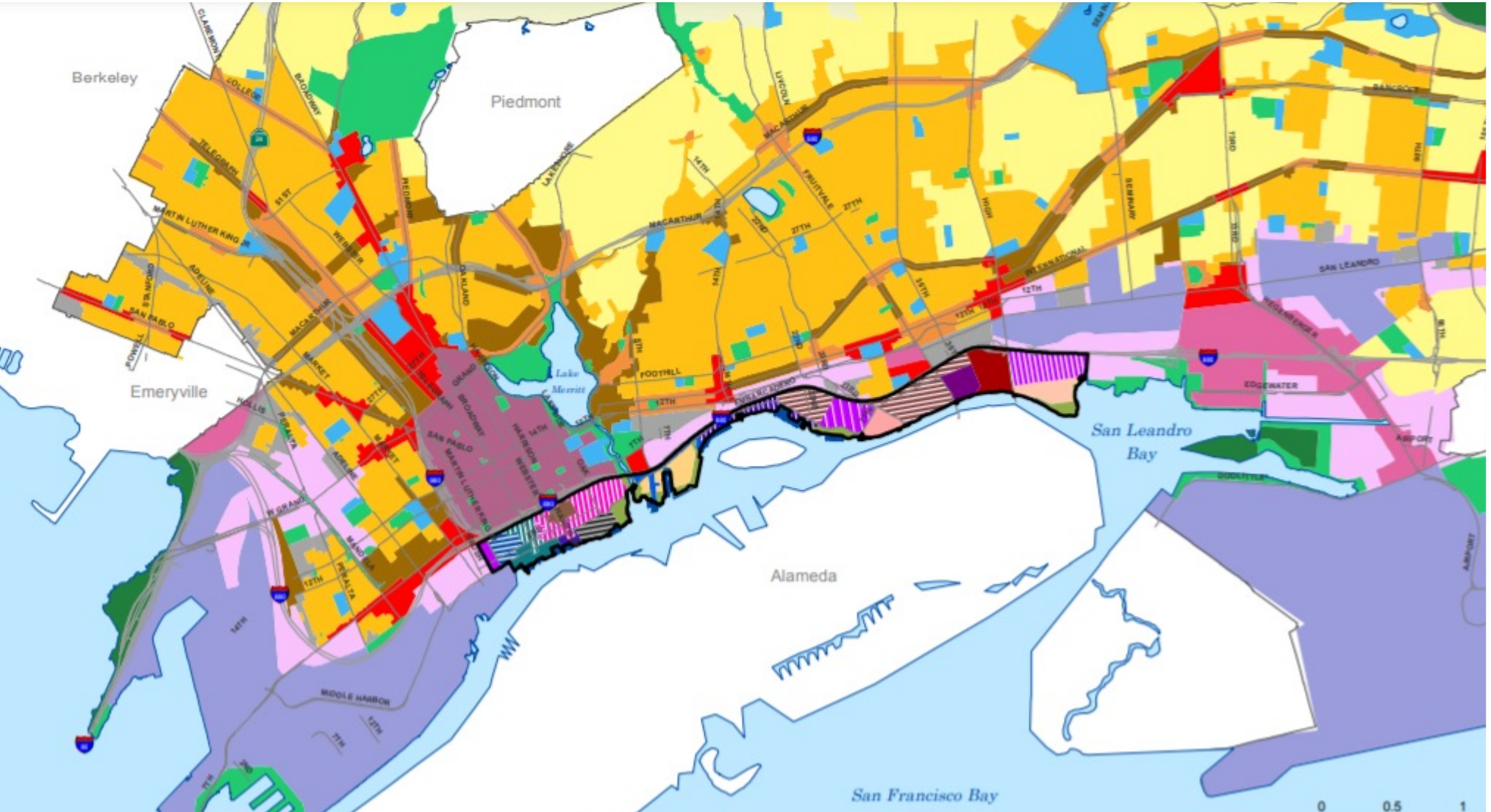
Alicia Parker，規劃師IV
aparker@oaklandca.gov

Khalilha Haynes，規劃師II
khaynes@oaklandca.gov

Laura Kaminski，戰略規劃經理
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



總體規劃名稱

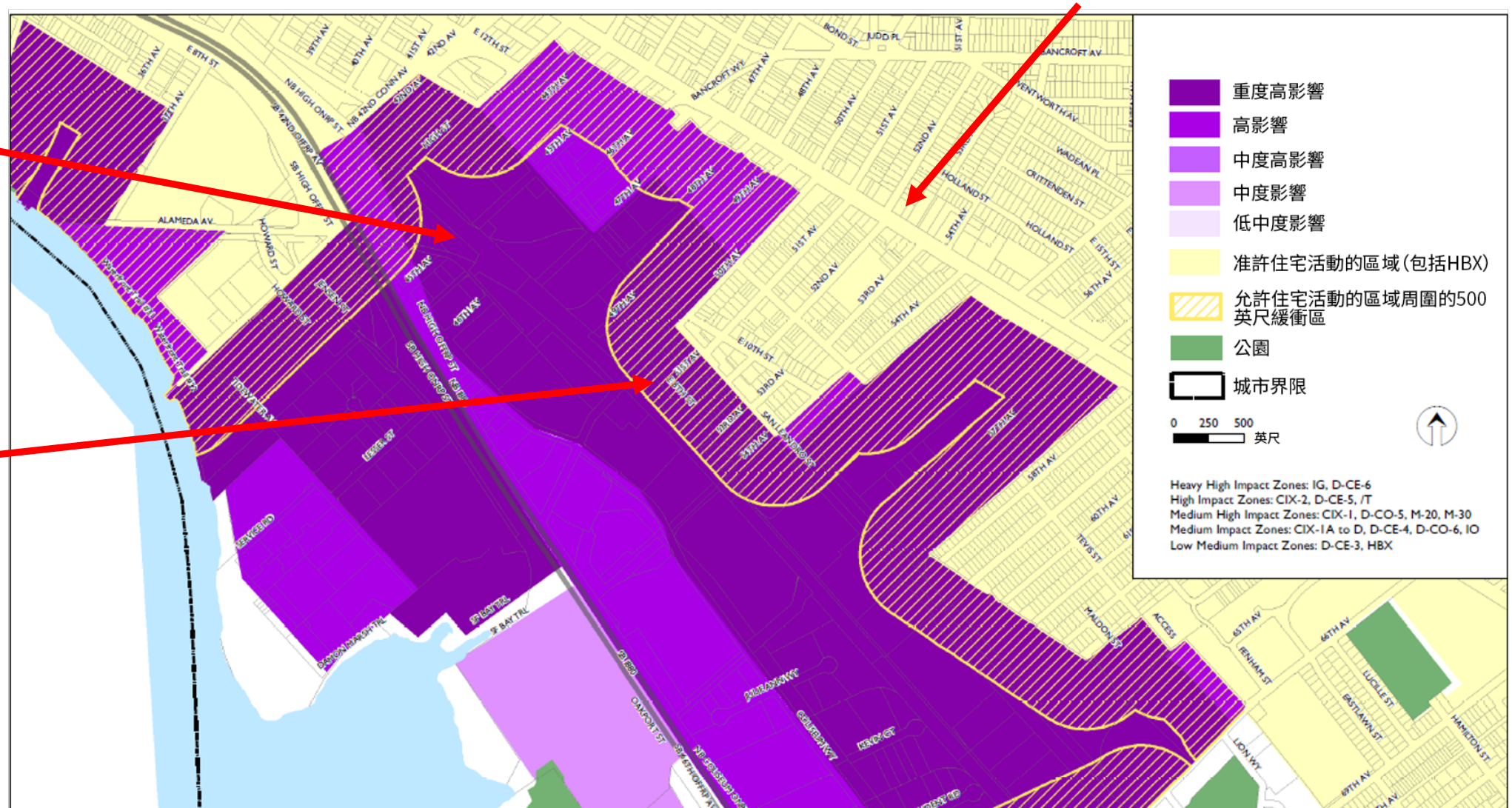
- 山坡住宅
- 獨立單元住宅
- 混合住房類型住宅
- 城市住宅
- 社區中心綜合用途
- 社區商業
- 住房和企業組合
- 中央商務區
- 地區商業
- 企業組合
- 一般工業和交通運輸
- 公共機構
- 資源保護
- 城市公園和開放空間

入海口政策計劃名稱

- 入海口邊界
- 入海口政策計劃 (EPP) 一般商業1
- EPP重工業
- EPP輕工業1
- EPP輕工業2
- EPP輕工業3
- EPP綜合用途區
- EPP低價零售區
- EPP公園
- EPP規劃濱水區開發1
- EPP規劃濱水區開發2
- EPP規劃濱水區開發3
- EPP規劃濱水區開發4
- EPP農產品市場

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