

East San Gabriel Valley 地區計劃： 土地用途要素摘要草案



1. 願景

保留East San Gabriel Valley (ESGV) 的住宅特色，但也提供住房、購物、娛樂、休閒和服務等多種選擇。保留 ESGV 的歷史鄉村特色和馬術特色；打造道路和綠道連通的可步行社區；以及適合居民居家養老的社區。

2. 現有條件

開發模式

ESGV 主要由單戶家庭組成。小部分商業用途地區和工業區分佈於中央山谷的公路、主要道路和鐵路沿線。許多現有商業中心正在老化，需要重振。開發模式以自駕車為導向，且駕車是出行、獲取商品和服務及通勤的主要方式。

現有區劃

區劃類別	ESGV 非建制社區 (英畝)	比例
單戶住宅 (R-1, A-1, R-A)	18,257.2	62.9%
重農業 (A-2)	4,263.4	15%
開放空間 (OS)	3,168.2	10.9%
多戶住宅 (R-2, R-3, R-4, RPD)	1,462.3	5%
工業區	561.7	1.9%

(M-1, M-1.5, M-2, MPD)		
商業區 (C-1, C-2, C-3, C-H, C-M, C-R)	512.5	1.8%
其他	783.2	2.7%
總計	28,225.3	100%

3. 問題和機遇

土地用途多樣化

ESGV 的土地使用多樣化的程度較低。這意味著大多數人有時會開很遠車去上班，獲取服務和商品，而步行距離內的這些選擇幾乎沒有。因此，該現狀會帶來交通擁堵、空氣污染、健康影響以及居民生活品質下降等問題。

重振商業區

老齡化的商業中心需要重振發展。許多居民認為商業中心未能充分滿足他們的需要。此外，還需要在商業區建立社交聚會場所。

風景，自然和生境破碎化

高度重視未開發的山丘、野生動物和自然區，小徑和風景。未來在這些地區的潛在開發將可能帶來災害、野火風險、景區破壞以及生境喪失。

4. 建議

支持可持續發展

未來開發著眼於現有和未來都具備交通潛力和商業服務的地區，以增加交通站點的使用頻率，並可確保無障礙獲取日常商品和服務。此外，開發應考慮社區的規模和性質，同時兼顧土地的多種用途。

加強和美化商業區

透過對靠近交通站點的關鍵商業路口周邊做進一步的開發類型混合，打造中心步行區。加強和美化商業區和商務區。

避免敏感資源和危險區域的開發

避免在擁有敏感資源的區域（如自然和生境）以及危險區域進行新的開發。

鼓勵多樣化土地用途

使多樣化土地用途模式能夠滿足居民和就業人員的各種需求，包括更多住房選擇、可行的商業化土地用途、各種就業機會、充足的公園和開放空間以及獲得服務和設施的機會。

