

聖蓋博谷西區規劃(West San Gabriel Valley Area Plan)： 土地用途要素

1. 現有情況：

規劃區和區域背景

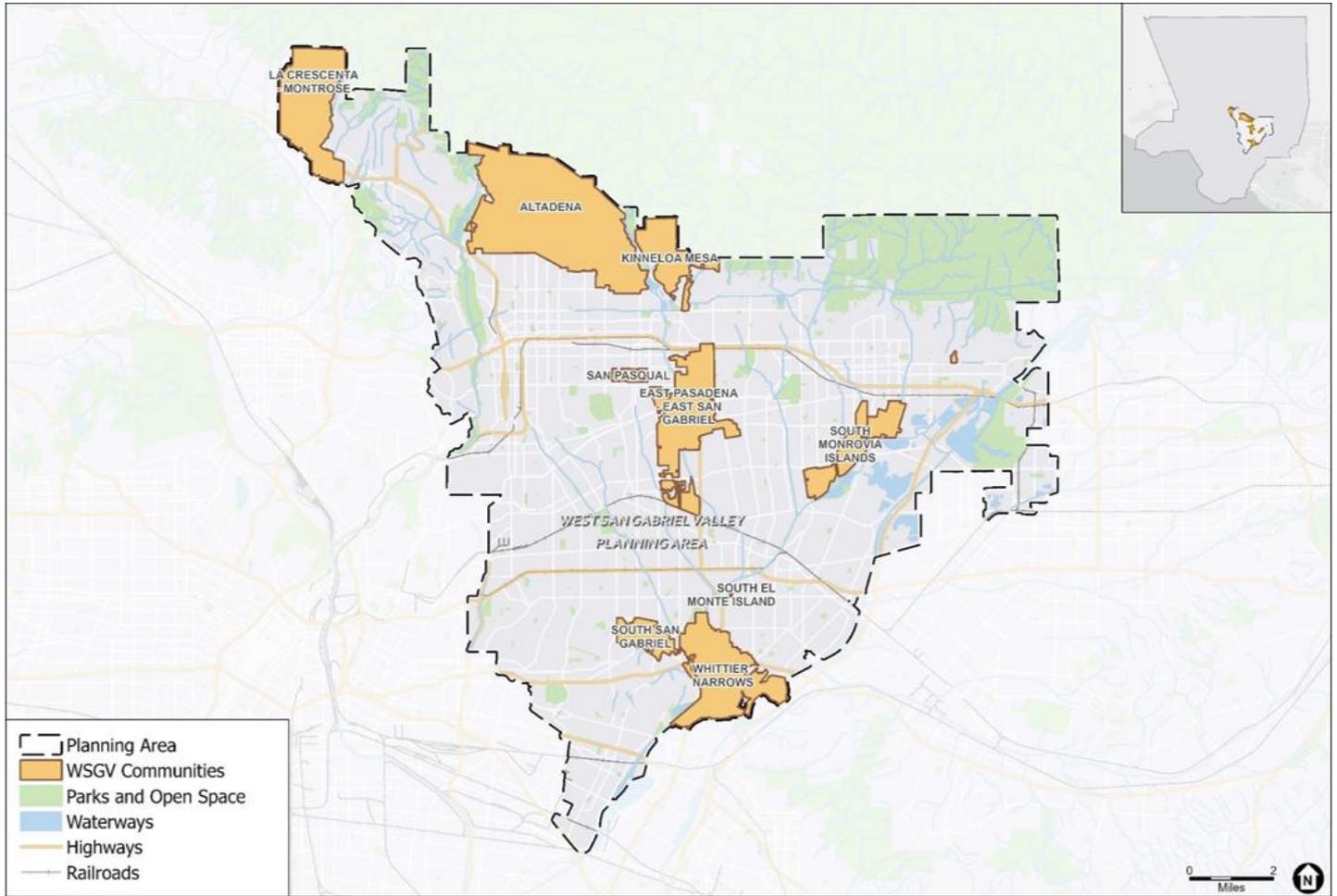
聖蓋博谷西區總體坐落於洛杉磯縣中部，由九個非建制社區組成，它們各自與其他轄區邊界接壤，整體上已開發成熟（圖 1）。這九個非建制社區分佈在整個聖蓋博谷西區，地形各異。合併規劃區占地 23.2 平方英里，主要是單戶住宅，再加上一些商業通道和部分集中開放空間。該地區有五條高速公路，以及貫穿聖蓋博谷西區的若干一級公路、二級公路和景觀公路。

聖蓋博谷西區的社區概覽

- 阿爾塔迪納：**阿爾塔迪納社區是規劃區內人口和土地覆蓋最大的社區之一。阿爾塔迪納有眾多自然和文化資源，靠近安琪拉國家森林(Angeles National Forest)的邊界，可輕鬆便捷地前往步道和開放空間。
- 東帕薩迪納-聖蓋博東區：**該社區由兩個毗鄰的非建制地區組成，總面積為 4 平方英里。該社區主要遍佈低密度住宅，羅斯米德大道(Rosemead Boulevard)將社區一分為二，大部分商業地產都在這條路上。
- 金尼洛亞梅薩山：**這個小型居民社區只有 1.6 平方英里，與其他社區相比人口稀少。金尼洛亞梅薩山北部地方大體未被開發，被認定為重要生態區。
- 拉克雷森塔-蒙特羅斯：**這個面積 3.45 平方英里的社區位於安琪拉國家森林以南。社區內的大部分土地建有單戶住宅。不過，山麓大道(Foothill Boulevard)的商業通道東西向穿過了社區中部。
- 聖帕斯闊爾：**這是一個面積為 0.26 平方英里的小社區，主要由單戶住宅和一些多戶住宅組成，靠近中心要道塞拉馬德雷大道(Sierra Madre Boulevard)。
- 南蒙羅維亞群島：**該社區由 1.3 平方英里的非建制社區群組成。這裡的土地用途構成包括低層住宅和商業通道，即活橡樹大道(Live Oak Avenue)。

九個非建制社區

1. 阿爾塔迪納(Altadena)
2. 東帕薩迪納-聖蓋博東區(East Pasadena-East San Gabriel)
3. 金尼洛亞梅薩山(Kinneloa Mesa)
4. 拉克雷森塔-蒙特羅斯(La Crescenta-Montrose)
5. 聖帕斯闊爾(San Pasqual)
6. 南蒙羅維亞群島(South Monrovia Islands)
7. 南聖蓋博(South San Gabriel)
8. 惠蒂爾奈羅斯(Whittier Narrows)
9. 南艾爾蒙地島(South El Monte Island)



SOURCE: LA County DRP; ESA; UrbanFootprint, 2023.

West San Gabriel Valley Area Plan

圖 1 聖蓋博谷西區各個社區

7. **南聖蓋博**：該社區面積約 1 平方英里，土地用途包括單戶住宅、一些多戶住宅，以及戴爾瑪大道(Del Mar Avenue)和波特雷洛大道(Potrero Grande Drive)路口、聖蓋博大道(San Gabriel Drive)和派拉蒙大道(Paramount Boulevard)路口附近的一些商業用途。
8. **惠蒂爾奈羅斯**：惠蒂爾奈羅斯的大部分地區由惠蒂爾奈羅斯休閒區組成，這裡有湖泊、自行車騎行道和一個自然中心。公園提供廣泛的步道系統，可隨時隨地欣賞洛杉磯縣的自然環境。公園其中的一部分被指定為重要生態區，位於裡奧洪多河道(Rio Hondo Channel)和聖蓋博河交匯處附近。
9. **南艾爾蒙地島**：該區域占地 0.1 平方英里，包含六個地塊。這些地塊上有一個商業街購物中心和一個拖車露營公園。

現有土地用途

根據縣 2035 年總體規劃，規劃區內的大部分土地被指定為住宅用地，以及一些開發空間、商業區和工業區的集中用地。規劃區的北部範圍包括聖蓋博山(San Gabriel Mountains)的陡坡、城市與荒地交界域，以及安琪拉國家森林。與全縣情況相似，這裡大部分住房（72.7%）建於 1979 年之前。雖然各社區的道路格局各不相同，但許多住宅區都有斷頭路。雖然這種城市格局提供了安全、寧靜的生活環境，但也造成了人們對汽車的依賴，因為駕車可以快速到達目的

地。這也給公共交通系統帶來了挑戰。雖然公共交通服務於聖蓋博谷西區的某些地區，但大部分社區的公共交通班次不多，也不夠便捷。

現有人口和健康特徵

截至 2020 年，規劃區內的社區總人口為 74680 人。主要民族為非拉丁裔、白人和亞裔。與該縣其他地區相比，每個社區年滿 65 歲的人口都較多，因此在獲取醫療保健、社會服務和交通出行方面有一定阻礙。截至 2020 年，所有社區的就業人數約為 17488 人，其中近三分之一的工作崗位由醫療保健和社會援助部門提供。其他重點行業還包括零售（10.4%）、教育服務（8.9%）以及住宿和餐飲服務（8.5%）。

2. 問題與機遇

土地用途多樣化

雖然單戶住宅和低層商業開發專案占主要用地，限制了部分居民就近獲得基本設施和服務，但也為戰略性增長提供了機會。在現有住宅區附近的主要商業通道和交叉路口集中部署開發和增長專案，能更方便居民獲得住房、就業機會和日常必需品。

多樣化的住房選擇

高昂的住房成本帶來嚴峻的挑戰，尤其對租房者來說更是如此，因此導致住房不穩定和過度擁擠，對弱勢群體尤甚。這說明亟需更廣泛的住房選擇，如經濟適用房和「缺失的中型住房」選擇，如複式和四單元住宅。解決住房存量老齡化問題和確保無障礙住房供應，都能為所有社區成員提供穩定、可負擔住房，不論其收入或家庭規模如何。

商業振興

該區域規劃的重點是擴大當地的商業和就業機會，提高經濟活力，更方便地獲得商品和服務。該區有潛力支持本地企業，振興商業區，推進建設充滿活力的商業空間。憑藉靈活的分區規劃、混合用途開發以及對老舊建築的自我調整重用，創造繁榮的商業環境，為社區福祉做出貢獻。

主動出行、行人優先的道路和街區

聖蓋博谷西區有機會改造建築環境，優先規劃可步行性和連通性。透過開闢人行通道、將城市街道改造成健康空間以及優化停車區域的機動性，可以提高社交互動和居民幸福感。

社區認同和歸屬感

無論是人口特點還是建築環境，規劃區內的非建制社區都不盡相同，各自形成獨一無二的本地特色。然而，這些社區往往與鄰近城市融為一體，因此在提升社區認同和展現獨特地方感方面，挑戰和機遇並存。意在加強集會空間和改善公共領域設計的戰略重點能深化社區認同，培養歸屬感。

有韌性、可持續的社區

規劃區內有一半的社區被認為弱勢社區，也就是說這些社區更容易受到社會經濟挑戰和環境污染物（包括交通和工業污染）的影響。此外，弱勢社區還面臨更嚴重的氣候風險。此外，山麓和開發空間附近的野火也存在重大隱患。

公平、包容的土地用途決策

要打造能真正反映社區成員多樣性和需求的社區，關鍵是執行公平、包容的土地用途決策。規劃過程之複雜，會對決策參與造成障礙。從規劃過程一開始就吸納當地知識，並鼓勵社區參與其中，則建成可持續的、以社區福祉為中心的都市空間指日可待。

3. 政策建議

可持續、有韌性的增長模式

根據與可持續、有韌性的增長模式相關的政策建議，提倡以戰略性和側重環保的方式進行開發，同時強調關注可持續性、社區福祉和抵禦自然災害的能力。該要素建議的政策旨在將增長專案集中在交通樞紐和商業區附近，並保護自然區域，營造安全、舒適的步行體驗。其他政策則建議調整未充分利用的空間，並引導發展專案遠離環境危險區。

擴大基礎設施應深思熟慮

與計劃中的增長有關的建議進一步強調，重要的是在以增長為目標的社區和弱勢社區著眼於基本設施的改善和公共設施的優化。其他政策建議的重點是協調增長與提高交通機動性，鼓勵把主動交通功能融入建築環境中，比如自行車道、人行道升級和公車系統改進。

以社區為導向的土地利用

所建議的土地用途政策可促進多樣化的土地用途混合，並為街區增加環境敏感型住房選擇，包括低密度住宅區中的複式、四單元住宅和附屬住宅單元 (ADU)。其他建議政策允許在成熟住宅區的裡面或附近存在相容用途，從而使便利設施離家更近。其他政策還包括指定足夠的商業用地，以及在整個聖蓋博谷西區更公平地分配為當地服務的商業中心。

商業用途的多樣性

政策建議的重點是保護現有商業空間，擴大用地的多樣性和靈活性，以刺激商業再利用，減少建築空置。實現商業用地多樣化的策略包括：研究在住宅區設立附屬商業單元(ACU)的可能性，以加強社區的便利設施；支持小型企業；與周邊城市合作，同步商業開發；以及促進技術和永續發展就業中心的開發。

欣欣向榮的商業通道

聖蓋博谷西區規劃的一個主要目標是打造欣欣向榮、熱鬧活躍的商業通道，使其成為社區聚會的中心，從而鼓勵主動交通方式。政策建議強調，要讓商業通道活躍起來，不僅需要美化環境，創建動感十足、行人為本的社區來體現社區形象，還要透過優化設計和強化基礎設施，使步行更舒適，自行車騎行更友好。

相容的就業用地

土地用途要素致力於保留聖蓋博谷西區現有的就業用地，為規劃區招商引資，還要保障工業鄰近用地和社區。為保護社區免受環境影響，建議戰略包括：確保開發專案為工業區和商業區附近現有和擬議的住宅用途提供足夠的緩衝區。

可持續的公共和半公共設施

政策建議強調，公平獲得醫療保健和各種公共設施非常有必要。實現該目標的策略包括：創建反映社區多樣性的娛樂、社交和文化空間，以及與當地學校合作共用學校設施。

自然環境和建築環境中的資源保護

土地用途要素旨在透過引導建築環境的開發，保存現有的自然資源，鼓勵環境管理，提高社區福祉。生物資源政策建議聚焦保護自然資源和生物多樣性。水資源管理政策宣導建設綠色基礎設施、節約用水和支持水資源再利用技術。農業用地政策建議重點呼籲保護農業用地。

無障礙和連通性

區域規劃目標是改善聖蓋博谷西區的交通出行和連通性。政策支持各種投資，用於加強行人和自行車基礎設施，設置指示和導航路標，指引居民和遊客使用當地的服務和設施，並改善整體的行人體驗。其他建議政策包括：重新啟用未充分利用的地面停車場作為更高品質的社區用地，採用靈活的解決方案來滿足最低停車要求。

社區歸屬感和安全

該要素致力於制定創造社區福祉和包容性的政策，並為所有居民培養共同的歸屬感。建議政策提出建造社區集會場所，以提高安全性、可見性和社交互動，並支持增加資金和資源，以維護安全的公共場所和基礎設施。

社區設計特色

地區規劃尋求加強和弘揚當地社區文化，增強鄰里街坊的相容並蓄，並提升整個建築環境的功能融合和美學凝聚力。該要素建議採用考慮周全的設計標準和做法，以推進精心構思的街區建設和環境敏感開發專案。

氣候變化的適應性

聖蓋博谷西區致力於為現有和未來的居民提供健康、有彈性和可持續的生活方式。根據洛杉磯縣氣候脆弱性評估(LA County Climate Vulnerability Assessment)的結果，聖蓋博谷西區的社區和街區被定性為氣候脆弱性較高，因此該要素支持出臺對應政策。建議戰略包括：升級關鍵基礎設施以提高氣候恢復力、建立社區納涼中心、擴大城市農業機會，以及加強應急準備的舉措。

包容的土地用途決策

建設一個所有居民都能茁壯成長，所有聲音都被聆聽的社區，公平決策是其關鍵所在。策略包括：與當地團體合作開展專案參與，並就專案舉行早期、頻繁的社區參與活動，有助於推進多元、包容的土地用途決策。