

## 南灣(South Bay)區域規劃專案說明書 —— 2024 年 8 月

## 專案摘要

南灣區域規劃(SBAP)專案旨在指導南灣規劃區八個非建制社區的實體增長和發展，專案將一直持續至 2045 年。南灣規劃區是縣域總體規劃涵蓋的 11 個規劃區之一，包括阿隆德拉公園(Alondra Park)/埃爾卡米諾村(El Camino Village)、德爾艾爾(Del Aire)、霍桑島(Hawthorne Island)、蘭布拉(La Rambla)、倫諾克斯(Lennox)、西卡森(West Carson)、西田(Westfield)/學院山(Academy Hills)和懷斯本(Wiseburn)。作為總體規劃的一個組成部分，南灣區域規劃將構建一個規劃框架，為生活和工作在南灣非建制社區的人們服務，滿足其長期土地使用需求，從而助力達成規劃區的共同願景。南灣區域規劃包括的目標和政策涉及可持續發展、公平和環境正義，除單乘客機動車以外的交通出行選擇以及對社區形象和文化的認可等議題。

南灣區域規劃專案包含以下內容：

- 對總體規劃的修訂：通過納入擬議專案，總體規劃將進行修訂以新增南灣區域規劃。該區域規劃是一份土地用途規劃檔案，為南灣非建制社區未來 20 年的發展提供指導，並解決土地使用、交通出行、保護和開放空間，公共服務，經濟發展和歷史保護等議題。總體規劃土地用途規劃圖也將予以修訂，在南灣規劃區重新劃定 145 宗地塊，以獲得滿足縣地區住房需求的一部分合理份額，即地區住房需求分配(RHNA)。
- 分區更改：南灣區域規劃專案還將在非建制社區重新分區各類地產。以下列出的擬議分區更改不會涉及任何實際開發。產權人自行決定是否希望按原樣保留地產，或根據當時適用的土地用途及分區劃定重新開發地產。
  - 1) 住房原則的實施：為瞭解決總體規劃住房原則所列的縣住房需求（如上概述），並確保總體規劃土地用途規劃圖與區域圖之間的一致性，位於 Alondra Park/El Camino Village、La Rambla、Lennox 和 Wiseburn 共計 145 宗的地塊將被重新區劃用於混合用途開發。
  - 2) 以公共交通為導向的開發模式(TOD)：總體規劃鼓勵在交通樞紐網站半徑為半英里的範圍內進行開發，透過結合高品質交通站點附近的用地和建築類型，促進可持續生活方式。透過實施南灣區域規劃專案，對 Del Aire 的 Aviation/洛杉磯國際機場地鐵 C 線（前綠線）站半英里半徑範圍內的 282 宗地塊擬做用地變更，以刺激交通站點附近提供更多的住房機會。還對 West Carson TOD 專項計畫進行更新，簡化專項計畫中的規章並糾正技術問題。
  - 3) 技術釐清：根據州法律的規定，對規劃區的每宗地塊進行分析，以確定土地用途規劃和分區劃定是否一致，並確保在適當的地區以適當的密度合理用地。為解決土地用途與分區不一致的問題，擬議對規劃區內的 1,363 宗地塊作土地用途更改和/或重新區劃。

4) 過渡用途：擬議變更或重新區劃 West Carson 社區總計 17 宗地塊的土地用途，體現了社區不斷轉變的土地用途模式，並繼續推動從現有傳統的小型工業用途過渡到更廣泛的社區服務企業，使其與周圍的單戶住宅及多戶住宅區更相容。

- 第22條 (Title 22) 《規劃和區劃準則》的更改

為了實施新南灣區域規劃的目標和政策，將在《洛杉磯縣法典》第22條（規劃和區劃）中規定一個新的規劃區標準區(PASD)。作為重疊式特定規劃分區，規劃區標準區將包括適用於南灣規劃區內所有非建制社區的開發標準，以及特定區的開發標準，例如：

1) 商業區域 —— 建築和場地設計：主建築入口應清晰明瞭，視覺上顯著可見，而且以行人優先，面向公共交通道路。

2) 混合用途開發(MXD)區域 —— 高度限制和退縮距離：在 Alondra Park/El Camino Village、Del Aire、Lennox、West Carson 和 Wiseburn 等社區的混合用途開發區內，建築物或結構的垂直距離不得超過 45 英尺。對於鄰近或毗鄰住宅區或主要住宅用地的建築或結構，所有共用物業邊界沿線應留出最少 15 英尺的退縮距離。

3) 工業園區 —— 緩衝帶：鄰近住宅區或敏感用地的物業應設置至少 10 英尺寬的景觀帶，在共用物業邊界沿線至少留有 8 英尺的磚石牆。在緩衝區每 100 平方英尺的景觀範圍內，應以相等間隔栽種一棵 15 加侖的樹木。

此外，透過將開發和城市設計標準等監管語言從該規劃導入第22條，以及對規劃資訊進行闡釋，以推進 West Carson TOD 專項計畫的更新。已修訂規劃也包括一份願景聲明，將展示從現在起的 20 年內，根據規劃內容的指引，所做的開發決策及公共基礎設施的改善將如何呈現專項計畫的成果。

## 公開聽證會

南灣地區規劃委員會公開聽證會暫定於 2024 年 10 月 30 日舉行，隨後，監事會公眾聽證會也將於 2025 年初召開。請

## 瞭解更多

如需瞭解有關該專案的更多資訊，請造訪 <https://planning.lacounty.gov/long-range-planning/south-bay-area-plan/>。

如需瞭解更多資訊，請聯絡專案團隊：

電子郵件：[southbayareaplan@planning.lacounty.gov](mailto:southbayareaplan@planning.lacounty.gov)

電話：(213) 974-6316

320 West Temple Street, Los Angeles, CA 90012 • 213-974-6411 • TDD: 213-617-2292

   @LACDRP • [planning.lacounty.gov](https://planning.lacounty.gov)

