



## 城市總規劃方案通訊 #2 – 2016年8月

### 密爾布瑞市(Millbrae)的優勢是什麼，且怎樣透過城市總規劃方案令密爾布瑞市(Millbrae)變得更好？

城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 將會幫助城市保護和改善居民的特有價值，針對需要改善的問題，並充分利用密爾布瑞市(Millbrae)特有的有利條件。

市政府在開展總規劃方案 ( General Plan ) 之時，就開展了一系列的會議，以便從居民、商家和社區領袖當中征集他們所重視的和他們認為能夠改進密爾布瑞市(Millbrae)的相關意見。市政府已經準備了第一階段的公眾意見概要：問題、機會和願景的報告，既綜合了公眾意見，又把握住社區的想法，還概括了

在城市總規劃更新方案的研究分析中找到的重要發現。該報告描述了密爾布瑞市(Millbrae)在政策影響下，考慮如何在未來25年里成長和改變的關鍵問題和機會。它由四個主題組成：市中心、街道、循環和城市形象。

該通訊概括了第一階段公眾意見概要所包含的主題：問題和機會報告。有意閱讀完整的報告，請瀏覽：[www.millbrae2040.com/documents](http://www.millbrae2040.com/documents)

**請參看第2頁和第3頁的報告亮點。**



**請為我們保留這一天！**  
聯合市議會和計劃委員會研討會

9月6日下午6點半  
Chetcuti Rm.  
450 Poplar Ave.

**更多詳情見第4頁**

### 市政預備的願景草案和指導原則

根據在城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 第一階段中的公眾意見和在現有條件報告中的發現，市政府預備了一份願景草案和一套指導原則。願景和指導原則把握到市政府對密爾布瑞市(Millbrae)未來的關鍵價值觀和意願。願景聲明描繪了密爾布瑞市(Millbrae)嚮往在25年後所呈現的景象。指導原則確立了市政府如何去實現這一願景。願景和指導原則將為城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 的進程作出指引。在市議會採用城市總規劃方案之前，願景聲明和指導原則仍將是一份草案。

在第一階段的公眾意見概要中查閱完整的願景和指導原則：問題、機會和願景報告，請瀏覽：[www.millbrae2040.com/documents](http://www.millbrae2040.com/documents)

#### 2040願景聲明

在2040年密爾布瑞市(Millbrae)以其強烈的社區感和作為灣區首屈一指的交通樞紐的地域性，而成為半島的寶地。因其純樸的灣區景觀、美麗的街區、著名的學校、典雅的市中心、活躍的居民生活和可負擔的生活費用，當地居民自豪地稱密爾布瑞市(Millbrae)為“家”。密爾布瑞市(Millbrae)因其處於交通樞紐、國王大道 ( El Camino Real ) 的活力、各式的零售店和餐廳，還有迷人的氛圍，而成為該地區的勝地。密爾布瑞市(Millbrae)將會成為一個健康和繁榮的社區。

#### 指導原則

指導原則包含了國王大道 ( El Camino Real )、市中心、車站區域、居民社區、流動性、城市形象、可持續性、城市服務、經濟發展和健康社區的主題。

#### 城市總規劃方案 ( General Plan ) 的進程：

1. 啟動項目
2. 現有條件報告
3. 識別出問題和機會，並建立一個願景
4. 可替代土地利用的分析
5. PDA具體規劃方案
6. 預備城市總規劃方案 ( General Plan ) 的政策文件
7. 環境評審
8. 城市總規劃方案 ( General Plan ) 和PDA具體計劃的最終文件及採用





# 來自未來的明信片

## 第一階段的公眾意見概要：問題、機會和願景報告的亮點

### 密爾布瑞市 ( Millbrae ) 市中心

市中心典雅且有著方便行人的特性，令其更適合步行。市中心已有著很多令其升值的特性，而市政府亦有著提升城市價值並令其更受重視的機會。

因為市中心有限的商業模式，缺乏高檔的餐廳和商店，很多居民和遊客都在鄰近的城市用餐和購物。城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 進程將會考慮到如何培養一個商業組合，使其更好地為居民的需求範圍服務，並吸引訪客。

除了有限的商業組合，很多居民都覺得停車位置短缺。在市中心是沒有停車規定去勸阻人們在一個車位停置太久。即使總體會有足夠的停車位，當某些企業的停車位求大於供時，就會為客人和僱員造成不便。

為了吸引人們來購物、就餐和逛街，有向市中心公共場所投資的必要性。除了要加強市中心的街景，不少居民也表達了對清潔，特別是煙蒂垃圾的關注。城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 將會考慮到通過提高市中心特性去支持商家、吸引訪客和調用公民自豪感的機會。

### 居住社區

很多居民選擇居住在密爾布瑞市(Millbrae)是因為其相對可負擔的房屋和多樣化的居住區域。從山丘上可俯瞰三藩市灣區的獨立房屋到市中心的公寓，這裡供有多種房屋選擇。多種房屋類型構成了米斯物業區 (Mills Estate)、高地區(Highlands)、格倫維尤高地區(Glenview Highlands)、草地區(Meadows)和洛米塔丘區(Lomita Hills)居住社區的城市特性。

灣區有著很高的房屋需求，而有限的房屋供應又引致房價的顯著攀升。除了現有的房屋量，密爾布瑞市(Millbrae)只有很少空置土地 ( 僅有3.6英畝 )，這就限制了新住房的發展機會。密爾布瑞市優先發展區域具體規劃方案 ( Millbrae Priority Development Area Specific Plan ) 是城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 進程中的一部分。市政府通過再發展現有未充分被利用的土地和再利用建築，有機會在優先發展區域 ( PDA ) 中計劃發展新的住房。密爾布瑞市優先發展區域 ( Millbrae PDA ) 包括了國王大道 ( El Camino Real )、聯運車站和市中心。

居民重視他們居住社區的景觀質素，特別是三藩市灣區和樹蔭街道的景觀。因為缺乏可發展住房的空置土地和人們想要擁有好景觀的願望，很多居民都以加建第二層的方式來擴建自己的現有住房。加建的二層建築成為了令居民喪失灣區景觀的問題。對於因過度修剪樹木而改變了居住區特征，很多居民都表達了不滿。最後，居民不僅擔心居住區會變得坑窪不平，還會擔心安全和審美素質的問題。作為城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 的進程，市政府會考慮保護和提高住宅區景觀質素的方法。

### 流通性

密爾布瑞市 ( Millbrae ) 是灣區的公交樞紐站。雖然密爾布瑞市 ( Millbrae ) 有著極好的連通性，市政府卻負擔著來自居民、往來於聯運站和區域交通通道訪客的交通阻塞。交通阻塞不僅不方便，也因其可導致車禍而成為一個公共安全隱患。城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 的進程將會分析減低汽車速度的交通緩行措施。

很多居民出於安全考慮，都不會在市內行走或騎自行車。作為城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 的進程，市政府正在準備一個積極的交通計劃 ( Active Transportation Plan )。積極交通計劃 ( Active Transportation Plan ) 的目的是評估行人和騎自行車者的需求；確定改進基礎設施和方案以支持行人和騎車者；並協調地方行動和區域項目。除積極交通計劃 ( Active Transportation Plan ) 以外，城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 進程將會包含關於循環因素的完整街道條例。完整的街道為所有使用者的安全而設計和運作，包括不同年齡和行動能力的行人、騎自行車者、騎機車者和中轉乘客。

城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 也將會考慮到密爾布瑞市(Millbrae)的步行徑：支線步行徑 ( Spur Trail )、水晶泉區步行徑 ( Crystal Sprints Regional Trail ) 和港灣步行徑 ( Bay Trail )。未來階段會將支線步行徑 ( Spur Trail ) 向北多延伸出另外10到15個街口至朱尼佩若公園 ( Junipero Serra Park )。港灣步行徑 ( Bay Trail ) 也環繞在密爾布瑞市 ( Millbrae )，使用者必須通過密爾布瑞大街 ( Millbrae Avenue )、國王大道 ( El Camino Real ) 或一系列平行的當地街道才可進入步行徑。城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 的進程將會識別出步行徑網絡和勾勒線措施的差距，以便提供更安全和更有保障的設施。

改善行人連接的需求也是另一個問題。國王大道 ( El Camino Real ) 將車站區域 ( Station Area ) 和東邊居民住宅社區從市中心和西邊居民住宅區劃分開，很多人覺得在穿行過街的時候很不安全。城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 進程將會探索更多方法去連接穿行於國王大道 ( El Camino Real ) 與市中心、國王大道 ( El Camino Real ) 的東邊居住區和車站區域 ( Station Area )。

### 城市形象

密爾布瑞市 ( Millbrae ) 的很多特性讓他區別於它的鄰近城市。密爾布瑞市 ( Millbrae ) 其溫暖、小市鎮的感覺，給人有一種安全和社區感。居民們積極地參與社交俱樂部、社區組織和全市範圍的活動和項目。該市因其極好的學校、相對可負擔的房屋價格、漂亮的景觀和地區貫通性，吸引了很多新居民。

雖然有許多優點讓密爾布瑞市 ( Millbrae ) 成為一個很好的城市，但它的形象卻不夠強。城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 進程將會考慮建立一個明確的大門牌坊，作為加強城市形象的機會。訪客進入城市時，大門牌坊可給他們第一印象，並可幫助居民在回家時有更深刻感受。

雖然密爾布瑞市 ( Millbrae ) 有一個城市中心，但它沒有被充分利用。市政府可善用商業、娛樂和社交聚會，將城市中心打造為吸引人地方和社區的聚集點。相比之下，伯嶺甘 ( Burlingame ) 市中心有著吸引來自周邊地區訪客的高級餐廳和商店，塑造了其強烈的形象定位。在城市總規劃更新方案 ( General Plan Update ) 的進程中，市政府將會反映其他城市的理想方面。



## 社區講座總結 #1

2016年4月11日，超過65人參加了城市總規劃更新方案 (General Plan Update) 的第一次社區講座。在講座期間，參與者瞭解城市總規劃更新方案 (General Plan Update) 之後，並參與到四個互動活動當中。社區成員分享他們對密爾布瑞市 (Millbrae) 將來25年的願景，並給出了他們所認為的城市價值、問題和機會方面的意見。講座中所獲得的意見將會被用於準備第一階段公眾意見概要：問題、機會和願景報告。

“來自未來的明信片”是社區講座的其中一個活動。見第2和第3頁的照片，照片中是社區講座參與者所做的明信片。



## 密爾布瑞市 (Millbrae) 現有條件的報告文件

明白現有條件對於規劃將來是很重要的。市政府發表了現有條件報告作為一個對現今條件的“簡介”。該報告提及到相當廣泛的議題，包括人口統計和就業、土地利用、自然和文化資源、氣候變化、社區設計、交通、經濟條件、公共服務和基礎設施。報告也確定了會對成長和發展有影響

的市內和周邊趨勢。該報告既是現有條件的客觀概述，又為決策者提供了作出政策決定的背景資料。

到[www.millbrae2040.com/documents](http://www.millbrae2040.com/documents)查閱現有條件報告。

## 保持聯絡！參與當中！

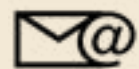
一個成功的城市總規劃方案 (General Plan) 將會反映社區的優先項目。我們需要你們盡量多的意見以幫助這一進程。以下是一些易於參與的途徑：

### 瀏覽項目網站和網上討論區



城市總規劃方案 (General Plan) 網站 ([www.millbrae2040.com](http://www.millbrae2040.com)) 經常根據項目狀態信息、將舉行的講座和會議，以及標誌性的報告發表而進行更新。在城市總規劃更新方案 (General Plan Update) 的進程中，網站會有一個互動的網上討論區，讓社區成員可在關鍵點上提出意見。

### 在城市總規劃方案 (General Plan)



#### 電郵列表上登記

瀏覽城市總規劃方案 (General Plan) 網站 [www.millbrae2040.com](http://www.millbrae2040.com) 並在我們的電郵列表上登記。當發出將要舉行會議和社區講座的通知、項目標誌和最近公佈的公共文件時，會使用到電郵列表。

### 參加社區講座



市政府在城市總規劃更新方案 (General Plan Update) 進程的關鍵點上，將會舉行一系列的社區講座。講座將會有許多演講、小組討論和發人深省的充分參與，還有動手的活動。

城市委員和計劃委員會將於9月6日星期二晚上6點半，在 Chetcuti 室就城市總規劃方案 (General Plan) 願景草案和指導原則而舉行一場聯合研討會。城市委員和計劃委員會也將會對第一階段公眾意見概述：問題、機會和願景報告和現有條件報告進行審查和討論。鼓勵居民參加會議，並參與討論。

瞭解更多詳情，請聯絡

Michael Laughlin

(650) 259-2336 | [generalplan@ci.millbrae.ca.us](mailto:generalplan@ci.millbrae.ca.us)