

# Họp Nhóm Tư Vấn Chợ Trời #3

## Ngày 7 Tháng Chín 2023

**Chào mừng và cảm ơn bạn  
đã có mặt ở đây!**

Chúng tôi không có thông dịch viên tiếng Việt tối nay. Nếu quý vị muốn một video có âm thanh tiếng Việt sau cuộc họp, viết tên và địa chỉ email hoặc số điện thoại của quý vị vào phần trò chuyện.

**¡Bienvenidos y gracias  
por estar aquí!**

Comenzaremos la reunión  
a las 7:00.

**Welcome and thank you  
for being here!**

We will begin the meeting  
at 7:00.

**SANJOSE**

# | Giới thiệu

## **Nhóm Tư Vấn Chợ Trời**

**Erika Barajas**

**Maggie Castellon**

**Olga Chervyakova**

**Patrick deTar**

**Israel Garcia**

**Roberto Gonzalez**

**Jimmy Hernandez**

**Alma Jacobo**

**Mariana Mejia**

**Humberto Ramos**

**Isabel Kay Torro**

# | Giới thiệu

## **Văn Phòng Phát Triển Kinh Tế và Văn Hóa San José**

Nanci Klein, Director

Blage Zelalich, Deputy Director

Nathan Donato-Weinstein, Downtown Manager

Adolfo Ruelas, Business Development Officer

## **Nhóm Cố Vấn Estolano (Tư Vấn)**

Dena Belzer, Strategic Economics

Chris Lepe, Mariposa Planning Solutions

David Greensfelder, Greensfelder Economics

Tulsi Patel, Estolano Advisors

## **Cộng Tác Lập Kế Hoạch Cộng Đồng, Hay Còn Gọi Là Baird + Driskell (Tư Vấn)**

Josh Abrams, Principal

Natalie Olivas, Associate

Victor Tran, Associate

Kristy Wang, Principal

# | Chương Trình Họp

- Thuyết Trình: Những Địa Điểm Khác Để Chọn Lựa
- Câu Hỏi/Thảo Luận Với Nhóm Cố Vấn
- Ý Kiến Đóng Góp Của Công Chúng (2 phút cho mỗi người)

## ***Kết Quả Mong Đợi Cho Buổi Họp***

- *Nhóm Cố Vấn sẽ hiểu ưu khuyết điểm của những địa điểm đã được nghiên cứu*
- *Nhóm Cố Vấn sẽ bắt đầu cân nhắc theo thứ tự ưu tiên*
- *Không có quyết định nào sẽ được đưa ra tối nay*

# | Thỏa Thuận Nhóm

- Bước lên, lùi lại
- Giả định mục đích tốt
- Được tôn trọng
- Giữ một tâm trí cởi mở và sẵn sàng học hỏi
- Nói từ kinh nghiệm sống của chính quý vị VÀ ghi nhớ quan điểm của những người không ở trong phòng
- Ở lại chủ đề



# | Chỉ Đạo Của Hội Đồng Thành Phố - Tháng Sáu 2021

Chợ Đô Thị tại chỗ rộng 5 mẫu Anh

Tiếp cận nhà cung cấp và các nguồn tài nguyên

Quỹ Chuyển Đổi Nhà Cung Cấp

Nghiên cứu kinh tế/khả thi

**Nhóm Tư Vấn Chợ Trời**



Hỗ trợ các nhà cung cấp ở Chợ Trời Berryessa thông qua việc tái phát triển địa điểm

# | Nghiên Cứu Estolano



1. Nghiên Cứu Tác Động Kinh Tế và Văn Hóa



2. Đánh Giá Địa Điểm Thay Thế



3. Hoạt Động và Mô Hình Thị Trường Công Cộng

# | Phương Pháp

1. Xác định càng nhiều địa điểm càng tốt.
2. Đánh giá khả năng thực hiện.
3. Phân tích dựa trên:
  - Địa điểm (khu thương mại, thành phần dân số, mô hình giao thông)
  - Cơ sở (kích thước, bãi đậu xe, khả năng tiếp cận)
  - Khả năng thực hiện cơ bản (ước lượng các phí tổn, vấn đề, và doanh thu)



# | Phân Tích Địa Điểm Và Phí Tồn: Vài Kết Luận Tổng Quát Sơ Khởi

## Kích Thước

- Những địa điểm sẵn có và rộng lớn rất hiếm ở Silicon Valley.

## Phí Tồn

- Công việc tại hiện trường -- bao gồm tạo mặt bằng, lót bề mặt, điện nước, cải tiến bên ngoài địa điểm như đèn giao thông -- là những phí tổn chủ yếu.

## Mua Đất

- Mua đất theo giá thị trường rất tốn kém.
- Những gì có thể giúp được: Giá mua thấp hơn giá thị trường, giá thuê đất phải chăng, hoặc công việc tại hiện trường được hoàn tất bởi người khác.

## Thời Gian Tiến Hành

- Sẽ phải mất vài năm để phát triển một khu Chợ Trời mới và rộng rãi.

# Những Điều Cơ Bản Về Dịch Vụ Bán Lẻ: Tầm Quan Trọng Của Việc Đạt Được Số Đông Đáng Kể

Bán lẻ rất là thành công khi đạt được số đông đáng kể những người bán lẻ tập hợp lại với nhau tại cùng một địa điểm.

- Địa điểm như vậy sẽ trở thành nơi thu hút khách hàng đến đông hơn và trên một địa bàn rộng hơn.
- Khách hàng ở lại lâu hơn và ghé thăm nhiều gian hàng hơn.
- Ở lại chợ lâu hơn đưa đến việc tiêu tiền nhiều hơn.

Một khu chợ nhỏ hơn vẫn có thể thành công, nhưng cần cung ứng một cái gì đặc biệt hoặc khác biệt để thu hút khách hàng và giúp các thương nhân kiếm lời.



# | Thuyết Trình Về Phân Tích Địa Điểm

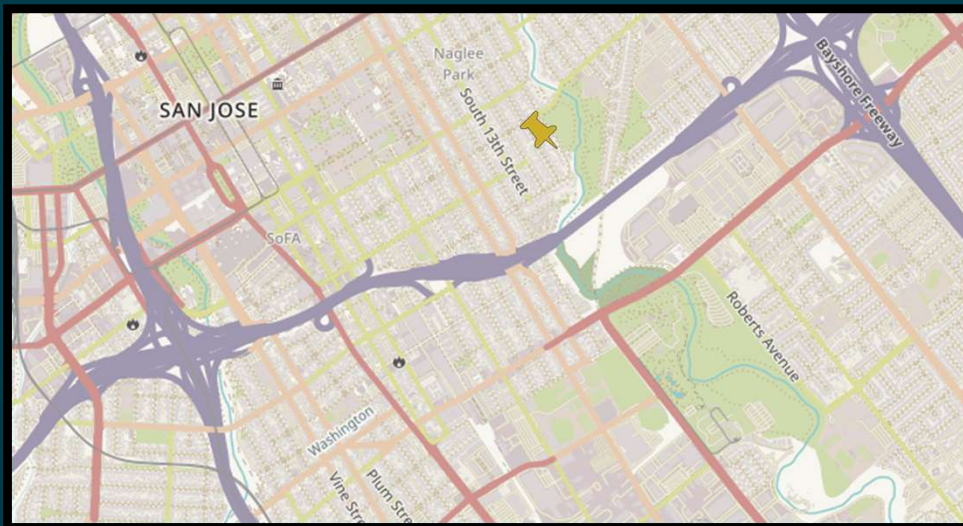
Cần ghi nhớ:

- Bộ slide này trình bày kết quả sơ khởi của nhà tư vấn rút ra từ sự phân tích các địa điểm.
- Một sự phân tích thêm về phí tổn dự trù cho dự án đang được xét duyệt.
- Được nêu lên trong PowerPoint này không có nghĩa là địa điểm đó đã sẵn có hoặc phù hợp cho việc xây dựng một khu Chợ Trời mới.
- Những bước kế tiếp của tiến trình này có thể sẽ bao gồm việc xem xét nhiều sự lựa chọn khác nhau.

# Những Địa Điểm Được Đề Ra Trong Công Trình Nghiên Cứu

- Địa điểm Remillard
- Đất của Thành Phố gần Morgan Hill
- Không gian văn phòng Evergreen
- Không gian của những cửa tiệm bỏ trống
- Khu chợ đô thị rộng 5 mẫu Anh là nơi tọa lạc của Chợ Trời hiện thời
- Nơi tọa lạc trước kia của tiệm Sears gần Eastridge
- Khu Hội Chợ của Quận Santa Clara
- Khu Singleton

# Địa Điểm Remillard



**Địa Chỉ:** Gần ngã tư của Story Road và Remillard Court

**Chủ Nhân:** Thành Phố San José

**Ghi Chú:** Đã từng hoạt động như là mỏ đất sét từ năm 1891 đến năm 1957 và là bãi chôn rác cho đến năm 1969. Từ đó đến nay là đất bỏ trống ngoại trừ một phần nhỏ được cho mượn để xây những tháp truyền thanh. Một phần của đường mòn Five Wounds Trail chạy qua khu đất này. Mặc dù địa điểm thì rộng, đất ở đây có địa hình khác thường cho nên có thể gây trở ngại cho việc xây dựng khu chợ.



## Đánh Giá Địa Điểm

**Khu Thương Mại:** Sự tiếp cận với khu Sài Gòn Nhỏ và khu bán lẻ sống động ở phía Đông San José thu hút được nhiều cộng đồng đa dạng.

**Dân Số:** 300.000 người trong phạm vi có bán kính 3 dặm.

**Lượng Xe Cộ:** Trung bình.

## Đánh Giá Cơ Sở

**Kích Thước:** Toàn địa điểm rộng 49 mẫu Anh; tuy nhiên, phần đất có thể xây dựng chợ thì nhỏ hơn bởi vì có nhiều dốc lồi.

**Tầm Nhìn:** Nhìn thấy rõ từ xa lộ I-280.

**Khả Năng Tiếp Cận:** Có đèn giao thông ở Remillard Court.

**Bãi Đậu Xe:** Tùy thuộc vào cách bố trí địa điểm.



# Địa Điểm Remillard



## Những Điểm Thuận Lợi

- Có vị trí trung tâm trong khu thương mại sầm uất gần cho khách hàng và những tụ điểm hấp dẫn như Happy Hollow, Sài Gòn Nhỏ, những khu bán lẻ trên đường Story và King.
- Gần xa lộ có thể giúp cho việc quảng cáo khu chợ.

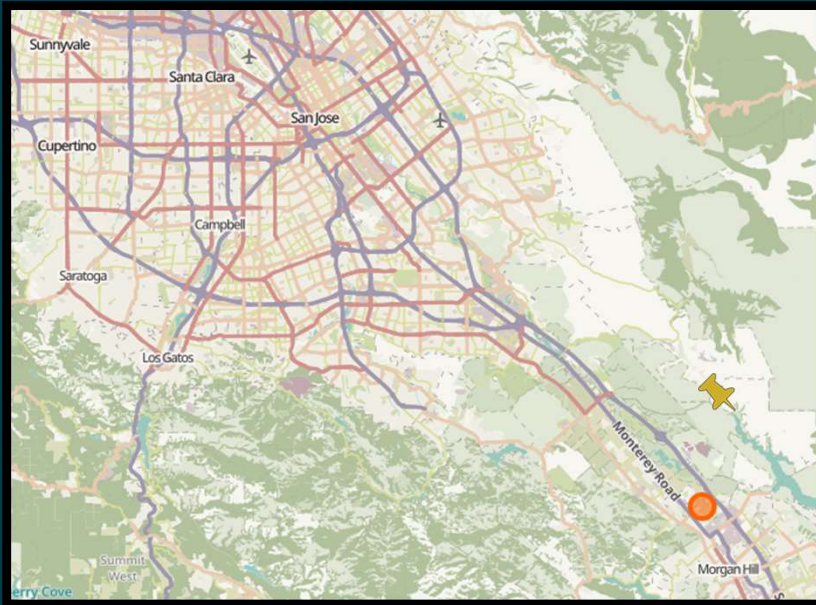
## Những Sự Cân Nhắc/Thách Thức Quan Trọng

- Địa hình phức tạp cộng với những xử dụng khác làm giảm kích thước của chợ.
- Sẽ phải có kế hoạch tổng quát/thay đổi trong việc khoanh vùng và tiến trình công khai cho việc phát triển trên đất công.
- Cần có kế hoạch lâu dài và thời gian giám định liên quan đến việc phát triển bãi chôn rác trước kia.
- Tránh suốt một khoảng và xây đường mòn sẽ làm giảm kích thước của khu chợ.

## Những Sự Cân Nhắc Khác Về Khả Năng Thực Hiện

- Phí tổn có thể cao về mặt kỹ thuật và môi trường liên quan đến việc phát triển bãi chôn rác trước kia.

# Đất Của Thành Phố Gần Morgan Hill



**Địa Chỉ:** Monterey Highway và Burnett Avenue

**Chủ Nhân:** Thành Phố San José

**Ghi Chú:** Nằm dọc theo ranh giới giữa San José và Morgan Hill, khu đất của thành phố này hiện nay bỏ trống. Đất gần trường trung học Sobrato và cách Khu Chợ hiện tại khoảng 30 phút lái xe. Đất có dạng không đều nhưng bao gồm một khoảnh đất có hình chữ nhật rộng khoảng 50 mẫu Anh đối diện với Xa Lộ Monterey.

## Đánh Giá Địa Điểm

**Khu Thương Mại:** South County: Morgan Hill/Gilroy.

**Dân Số:** 10.000 người trong phạm vi 3 dặm.

**Lượng Xe Cộ:** Thấp.

## Đánh Giá Cơ Sở

**Kích Thước:** 73 mẫu Anh (50 mẫu Anh liên tục).

**Tầm Nhìn:** Chỉ nhìn thấy từ Xa Lộ Monterey.

**Khả Năng Tiếp Cận:** Xa khỏi trục giao thông gần nhất.

**Bãi Đậu Xe:** Có khả năng có nhiều chỗ đậu xe.





# Đất Của Thành Phố Gần Morgan Hill



## Những Điểm Thuận Lợi

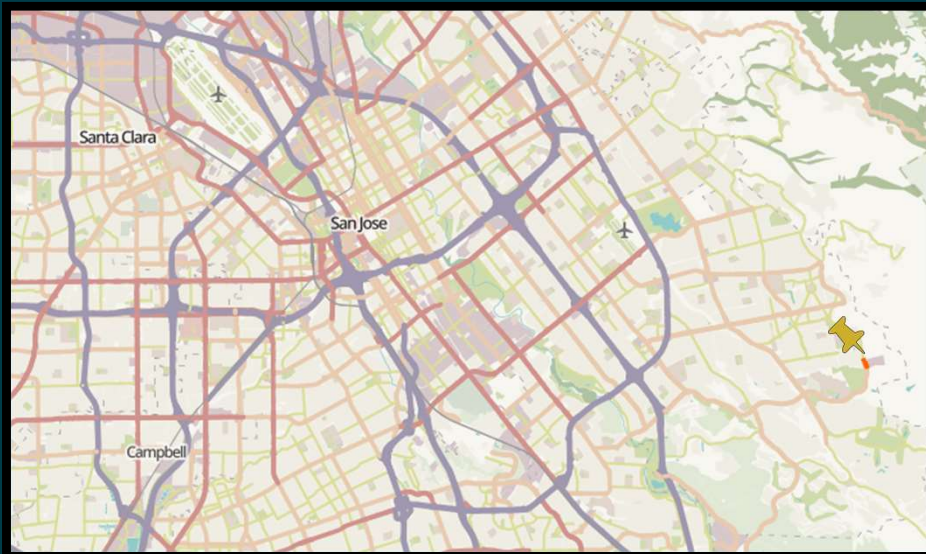
- Là đất rộng của Thành Phố
- Địa hình bằng phẳng



## Những Sự Cân Nhắc/Thách Thức Quan Trọng

- Xa khỏi đa số những khách hàng hiện thời.
- Khu thương mại ở South County nhỏ hơn rất nhiều so với khu thương mại hiện thời ở Central Silicon Valley.
- Trục giao thông gần nhất (Bailey Ave.) trên Xa Lộ 101 thì cách địa điểm 5 dặm.
- Được khoan vùng cho nông nghiệp.
- Những vấn đề về Luật Chất Lượng Môi Trường của tiểu bang Cali liên quan đến việc làm giảm tình trạng tắc nghẽn lưu thông.

# Khuôn Viên Văn Phòng Evergreen (Dự Án Văn Phòng Bỏ Trống)



## Đánh Giá Địa Điểm

**Khu Thương Mại:** Là khu vực của Silver Creek nằm về phía đông/nam San José.

**Dân Số:** 71.000 người trong phạm vi 3 dặm.

**Lượng Xe Cộ:** Thấp.



## Đánh Giá Cơ Sở

**Kích Thước:** 36 mẫu Anh.

**Tầm Nhìn:** Không có.

**Khả Năng Tiếp Cận:** Cách San Felipe 1.5 dặm.

**Bãi Đậu Xe:** Có 525 chỗ đậu xe.



**Địa Chỉ:** 3403 Yerba Buena, San Jose

**Chủ Nhân:** Shanda Group

**Ghi Chú:** Có vài khuôn viên văn phòng lớn ở Silicon Valley mà hiện thời bỏ trống hoặc ít được sử dụng. Evergreen Center là một khu văn phòng nghiên cứu và phát triển rộng 416.000 bộ vuông xây trên khu đất rộng 36 mẫu Anh bao gồm một tòa nhà chính, một tòa nhà tiện ích rộng 23.500 bộ vuông, một vài tòa nhà nhỏ khác, và những bãi đậu xe rộng. Nơi này từng là trụ sở của công ty HGST nhưng đã bị bỏ trống từ nhiều năm nay.

# Khuôn Viên Văn Phòng Evergreen (Dự Án Văn Phòng Bỏ Trống)



## Những Điểm Thuận Lợi

- Đất rộng và không được sử dụng nhiều.
- Bãi đậu xe có sẵn.
- Khung cảnh đẹp và hấp dẫn.
- Cộng với khoảng đất chưa phát triển chung quanh địa điểm.



## Những Sự Cân Nhắc/Thách Thức Quan Trọng

- Xa nhóm đông khách hàng, “ít người lui tới”.
- Không nhìn thấy từ những con đường lớn và xa lộ.
- Được khoanh vùng cho Khu Công Nghiệp.
- Đất không đủ rộng để xây dựng một khu chợ trời như được hoạch định.



## Những Sự Cân Nhắc Khác Về Khả Năng Thực Hiện

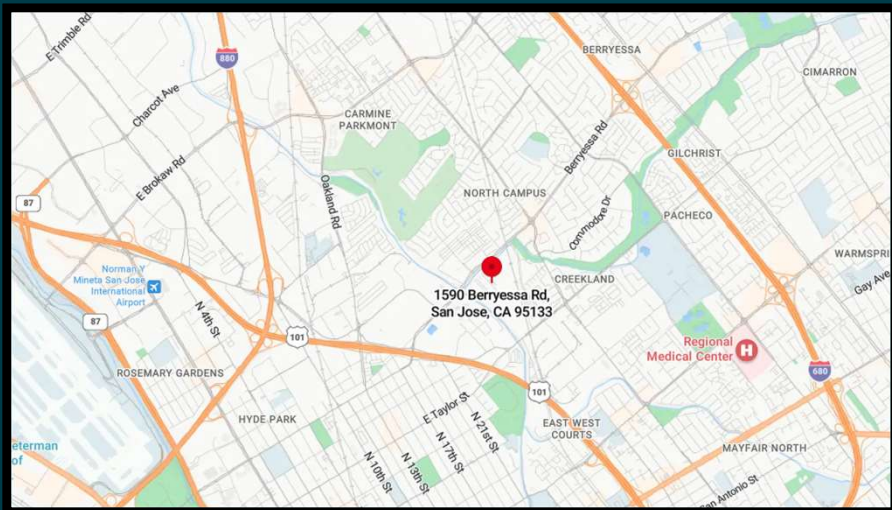
- Xe cộ lưu thông.
- Được xây dựng như là một công viên văn phòng chứ không phải là những tòa nhà cho những tiệm bán lẻ. Phải tốn nhiều tiền để phá sập và tái thiết như là một khu chợ.

## Những Không Gian Cửa Tiệm Bỏ Trống



- Một vài dịch vụ kinh doanh ở Chợ Trời đã thành công trong việc chuyển sang những tiệm bán lẻ truyền thống ở San Jose. Đây có thể là sự lựa chọn cho một số dịch vụ kinh doanh mà những người quan tâm nên tìm hiểu.
- Tuy nhiên, thuê mượn để bán lẻ dài hạn thì tốn kém và điều kiện thuê mượn có thể là trở ngại cho nhiều chủ kinh doanh. Việc dời chỗ cho hầu hết các dịch vụ kinh doanh ở Chợ Trời là một chiến lược khó thực hiện.
- Tạo địa điểm chung dưới một mái nhà cho nhiều dịch vụ kinh doanh cũng có thể là một cách để dời chỗ cho một số nhóm thương nhân, nhưng vẫn khó mà đạt được số đông đáng kể và đồng thời cũng phải đối mặt với những thách thức nêu ra ở bên trên.

# Khu Chợ Đô Thị Năm Mẫu Anh Xây Trên Khu Chợ Trời Hiện Thời



## Đánh Giá Địa Điểm

**Khu Thương Mại:** Nằm ở trung tâm San José và vây quanh bởi những cộng đồng cư dân ngoại ô đông đúc và đa dạng.

**Dân Số:** 260.000 người trong phạm vi có bán kính 3 dặm.

**Lượng Xe Cộ:** Trung bình.

## Đánh Giá Cơ Sở

**Kích Thước:** 5 mẫu Anh.

**Tầm Nhìn:** Nhìn thấy từ Berryessa Road.

**Khả Năng Tiếp Cận:** Từ Berryessa Road (2) và Mabury (1)

**Bãi Đậu Xe:** Sẽ ấn định sau; có 1.500 chỗ trong nhà đậu xe của BART ở gần đó. Những nhà đậu xe đã được dự trù trong dự án phát triển tương lai.



**Địa Chỉ:** 1590 Berryessa Road  
**Chủ Nhân:** The Flea Market Inc.

**Ghi Chú:** Nhà phát triển đầu tiên theo giá thị trường phải đưa ra một kế hoạch cho Khu Chợ Đô Thị. Vai trò của Nhóm Cố Vấn là đưa ra những lời khuyên.

**Ý Định Của Hội Đồng Thành Phố:** "Tạo cơ hội cho những thương nhân Chợ Trời hiện thời được dời đổi địa điểm đến khu chợ mới."

**Những Sự Cân Nhắc:** Địa điểm này có thể được mở rộng vào những ngày họp chợ nhờ vào khu đất bên cạnh của cơ quan VTA.

# Khu Chợ Đô Thị Năm Mẫu Anh Xây Trên Khu Chợ Trời Hiện Thời



## Những Điểm Thuận Lợi

- Nhóm đông khách hàng đã quen thuộc với địa điểm này.
- Rất gần xa lộ và tuyến giao thông.
- Yêu cầu của Hội Đồng Thành phố: Những thương nhân hiện thời phải được ưu tiên và giá thuê mướn phải đi theo giá ở những khu chợ trời khác trong Vùng Vịnh.



## Những Sự Cân Nhắc/Thách Thức Quan Trọng

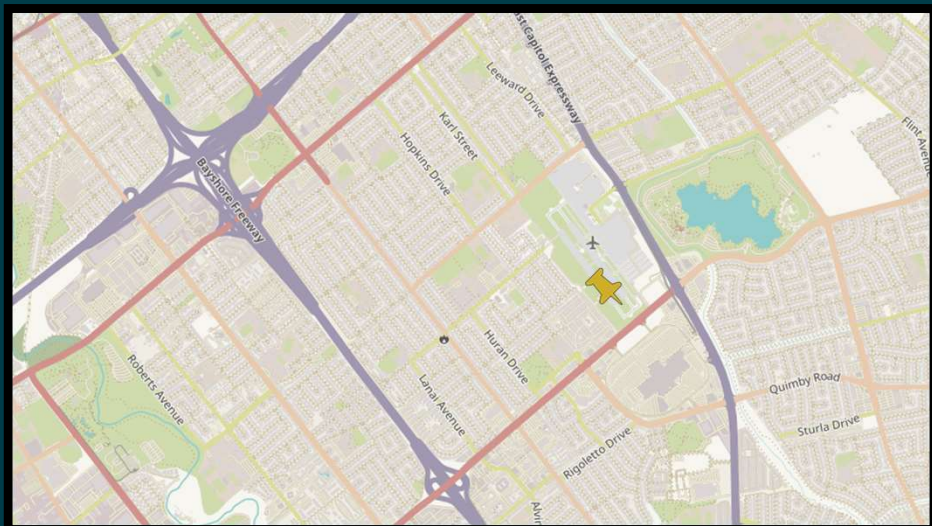
- Kích thước nhỏ hơn sẽ tạo sự thay đổi lớn về thị trường, làm giảm khu thương mại thu hút khách hàng.
- Kích thước nhỏ hơn làm giảm khả năng doanh thu từ tiền thuê mướn quầy hàng.
- Kích thước nhỏ hơn làm giảm không gian cung cấp tiện nghi.
- Kế hoạch kinh doanh tùy thuộc vào nhà phát triển hoặc chủ nhân tương lai.



## Những Sự Cân Nhắc Khác Về Khả Năng Thực Hiện

- Khả năng thực hiện tùy thuộc vào những kế hoạch của nhà phát triển hoặc chủ nhân tương lai, cũng như là triển vọng chủ nhân mới có muốn đóng góp đất và/hoặc sửa sang cho khu chợ năm mẫu Anh hay không.

# Đất Của Công Ty Sears Trước Kia ở Eastridge



**Địa Chỉ:** 2180 Eastridge Loop  
**Chủ Nhân:** Intelli LLC

**Ghi Chú:** Tiệm Sears 2 tầng được xây cất vào năm 1971 như là chủ thuê mượn chính trên khu đất rộng 1.4 triệu bộ vuông của Eastridge Center. Tiệm Sears đóng cửa vĩnh viễn vào tháng 2 năm 2020. Sau đó Sears bán cho một nhà đầu tư địa ốc Vùng Vịnh vào năm 2021, và bây giờ vẫn còn bỏ trống. Chủ nhân mới đã tuyên bố ý muốn biến khu đất này thành khu chợ cho thương nhân kinh doanh bên trong tòa nhà; tuy nhiên, chưa có những bước cụ thể nào được tiến hành với Thành Phố.

## Đánh Giá Địa Điểm

**Khu Thương Mại:** Là trung tâm kinh doanh chính trong khu dân cư đông đúc ở phía Đông San José.

**Dân Số:** 272.000 người trong phạm vi có bán kính 3 dặm.

**Lượng Xe Cộ:** Rất cao.

## Đánh Giá Cơ Sở

**Kích Thước:** 21.9 mẫu Anh với 237.000 bộ vuông của tiệm Sears trước kia và 15.000 bộ vuông của Tiệm Sửa Xe Sears.

**Tầm Nhìn:** Nhìn thấy rõ từ đường Tully và Quimby, nhưng không nhìn thấy từ Capitol Expressway.

**Khả Năng Tiếp Cận:** Dễ ra vào từ 3 con đường chính, và ra vào trực tiếp từ đường Tully và Quimby.

**Bãi Đậu Xe:** 1.524 chỗ đậu xe hiện thời trên khu đất trước kia của tiệm Sears; đậu xe chung với những bãi đậu xe khác của khu thương mại.



# Đất Của Công Ty Sears Trước Kia ở Eastridge



## Những Điểm Thuận Lợi

- Địa điểm sẵn có ở một trung tâm thương mại nổi bật lâu nay trong vùng cùng với nhóm khách hàng đông đảo.
- Chủ nhân là người địa phương và đã bày tỏ sự quan tâm đến việc xây dựng một khu chợ cho thương nhân.
- Khu chợ trong tòa nhà có thể hoạt động quanh năm mà không phải lo về ảnh hưởng của thời tiết.
- Bãi đậu xe có sẵn và rất rộng lớn.



## Những Sự Cân Nhắc/Thách Thức Quan Trọng

- Khu chợ trong tòa nhà sẽ có cảm giác khác với không khí công viên ngoài trời.
- Phí tổn cao khi xây lại tiệm Sears, kể cả việc nâng cấp cho việc cung cấp ẩm thực.
- Mặt bằng bên trong giống như kích thước khu chợ 5 mẫu Anh.

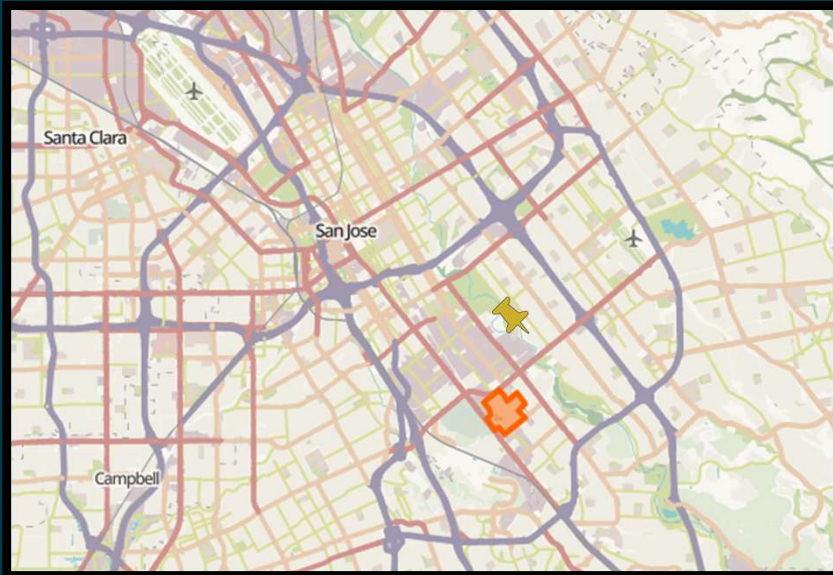


## Những Sự Cân Nhắc Khác Về Khả Năng Thực Hiện

- Rất tốn kém để nâng cấp và bảo trì tòa nhà hiện thời (cho dù đã được xây cất).
- Với bối cảnh là trung tâm thương mại thì có khả năng là không thu tiền đậu xe được.
- Những tài liệu pháp lý liên quan đến trung tâm thương mại có thể sẽ ảnh hưởng đến cách xử dụng địa điểm; cần nghiên cứu thêm.



# Khu Hội Chợ Quận Santa Clara



**Địa Chỉ:** 344 Tully

**Chủ Nhân:** Quận Santa Clara (cho Fairgrounds Management Corp. thuê mượn dài hạn)

**Ghi Chú:** Santa Clara County Fairgrounds Management Corp. là một tổ chức vô vụ lợi ký hợp đồng với Quận Santa Clara để điều khiển hoạt động của Khu Hội Chợ. Công ty này đã nghiên cứu nhiều cách để tận dụng khu này trong việc tạo doanh thu. Những cách này bao gồm một sân chơi cricket, khu thể thao, sân đá banh, và một khu chợ trời. Những chủ nhân hiện thời của Chợ Trời Berryessa vài năm trước đây đã đề nghị dời địa điểm đến Khu Hội Chợ, nhưng đề nghị này không được xúc tiến.

## Đánh Giá Địa Điểm

**Khu Thương Mại:** Phía nam/trung tâm San José.

**Dân Số:** 265.000 người trong phạm vi 3 dặm.

**Lượng Xe Cộ:** Rất cao.

## Đánh Giá Cơ Sở

**Kích Thước:** 165 mẫu Anh cho toàn thể khu hội chợ

**Tầm Nhìn:** Rất rõ từ Tully và Monterey.

**Khả Năng Tiếp Cận:** Từ đường Monterey, Tully và Umberger.

**Bãi Đậu Xe:** Hiện nay có chỗ đậu xe ngay trong Khu Hội Chợ và bên ngoài.



# Khu Hội Chợ Quận Santa Clara



## Những Điểm Thuận Lợi

- Người dân địa phương rất quen thuộc với địa điểm của Khu Hội Chợ.
- Có thể chia sẻ địa điểm với những hoạt động giải trí hiện nay và trong tương lai, hỗ trợ cho việc thành lập một tụ điểm giải trí trong vùng.
- Tìm hiểu khái niệm thị trường đang được dẫn đầu bởi Công Ty Quản Lý.
- Đã có sẵn những bãi đậu xe.



## Những Sự Cân Nhắc/Thách Thức Quan Trọng

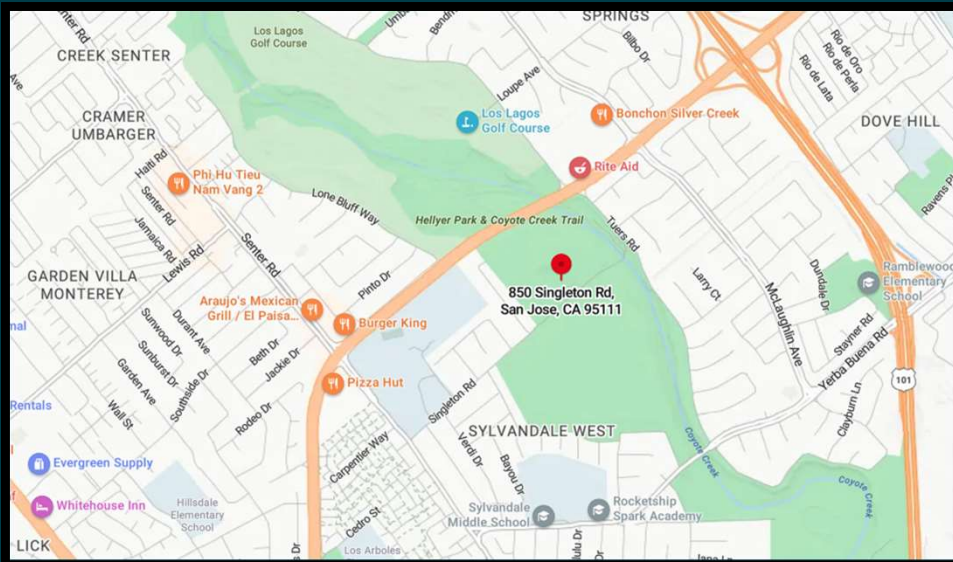
- Khái niệm này là một phần trong viễn cảnh về tương lai của Khu Hội Chợ và chưa có kế hoạch phát triển nào được bảo đảm.
- Hơi xa các xa lộ và khu dân cư so với vài địa điểm khác.



## Những Sự Cân Nhắc Khác Về Khả Năng Thực Hiện

- Khu Hội Chợ đã có sẵn điện nước, hạ tầng cơ sở và bãi đậu xe, nhưng việc phát triển và nâng cấp vẫn cần thiết nếu muốn lập chợ.

# Địa Điểm Singleton



**Địa Chỉ:** 850 Singleton Road  
**Chủ Nhân:** Thành Phố San José

**Ghi Chú:** Hoạt động như là bãi chôn rác từ năm 1978. Từ khi ngưng hoạt động, đất bị bỏ trống. Thành phố điều khiển việc thu thập khí thải từ rác chôn cùng với một hệ thống kiểm soát nước ngầm. Vài đề nghị trước đây đề cập đến những mô hình giải trí và tạo nguồn năng lượng.

## Đánh Giá Địa Điểm

**Khu Thương Mại:** Có vị trí tốt trong khu vực phía nam/trung tâm San José và được tiếp cận với nhiều cộng đồng cư dân ngoại ô đông đúc và đa dạng.

**Dân Số:** 230.000 người trong phạm vi có bán kính 3 dặm.

**Lượng Xe Cộ:** Trung bình.

## Đánh Giá Cơ Sở

**Kích Thước:** Toàn thể địa điểm là 90 mẫu Anh; việc lập chợ tùy thuộc vào nhiều yếu tố và sẽ phải nhỏ hơn.

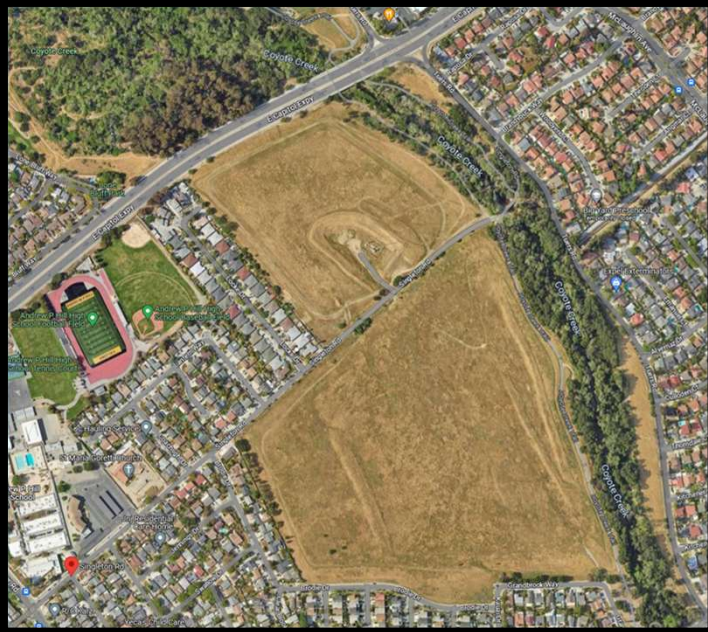
**Tầm Nhìn:** Rất rõ từ hướng đông và hướng tây dọc theo Capitol Expressway.

**Khả Năng Tiếp Cận:** Hiện nay không có lối ra vào từ Capitol Expressway; chỉ có thể ra vào từ con đường hẹp Singleton; gần với Xa Lộ 101.

**Bãi Đậu Xe:** Rất nhiều chỗ đậu xe.



# Địa Điểm Singleton



## Những Điểm Thuận Lợi

- Địa điểm rộng lớn có khả năng cung cấp không gian cho nhiều thương nhân.
- Gần Xa Lộ 101 và tuyến đường chính Capitol Expressway.
- Đất của Thành Phố.
- Tiền lệ: Việc tái phát triển bãi chôn rác trước kia đã từng được thực hiện ở San José.



## Những Sự Cân Nhắc/Thách Thức Quan Trọng

- Hệ thống hiện thời thu thập và loại bỏ khí thải từ rác chôn phải được thay thế và kiểm soát liên tục (rất tốn kém).
- Cần phải có kế hoạch tổng quát/thay đổi về việc khoanh vùng và tiến trình công khai cho việc phát triển trên đất công.
- Phải có kế hoạch lâu dài và thời hạn giám định vì trước đây là đất dùng để chôn rác.
- Những yêu cầu của Đạo Luật Về Đất Thặng Dư rất khó làm theo.
- Tránh suối một khoảng và xây đường mòn sẽ làm giảm kích thước của khu chợ.
- Rất tốn công xây dựng.

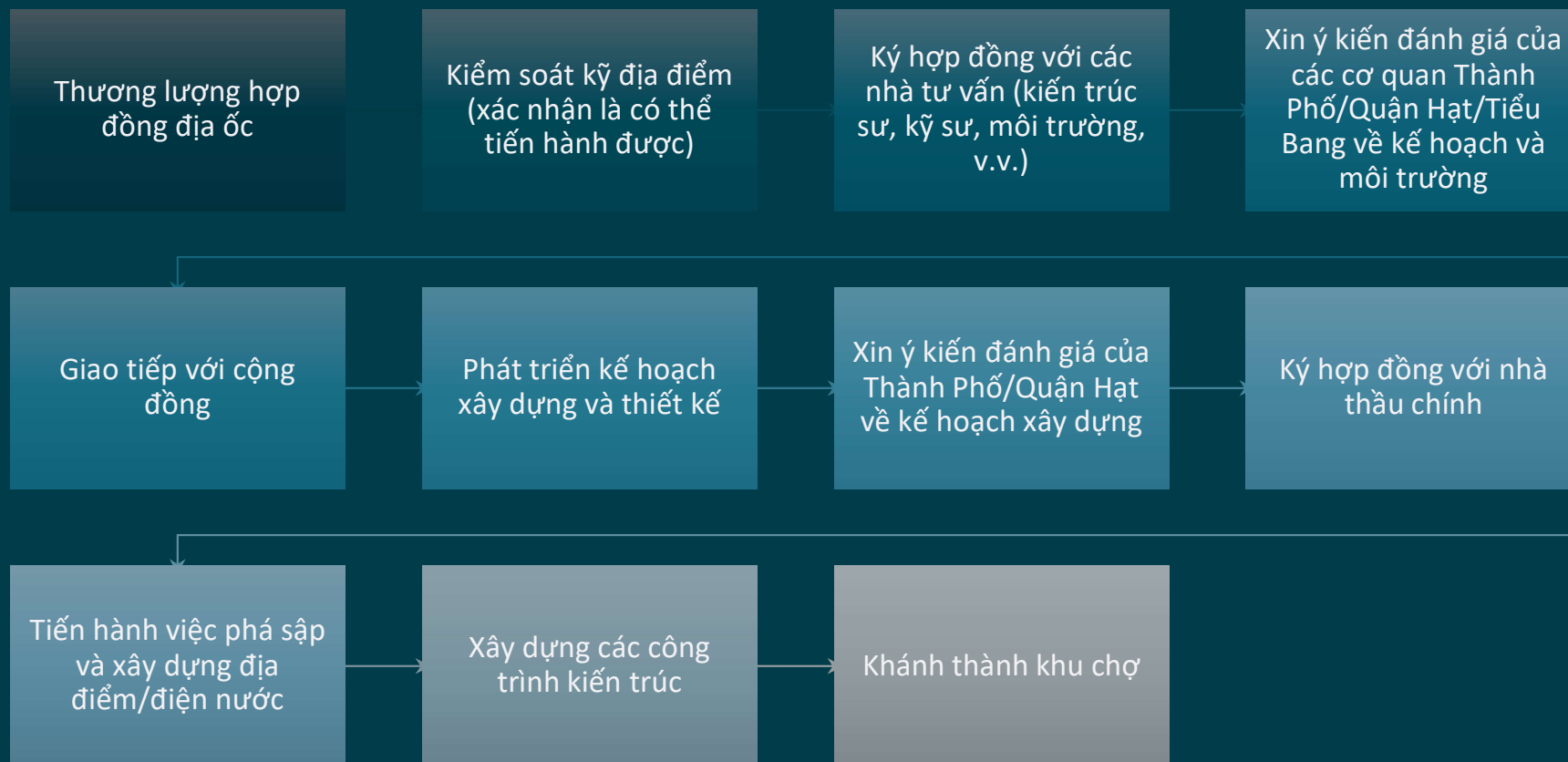


## Những Sự Cân Nhắc Khác Về Khả Năng Thực Hiện

- Phí tổn cao về kỹ thuật và môi trường liên quan đến vấn đề phát triển trên bãi chôn rác trước kia (bao gồm việc mở lớp phủ rác để gắn điện nước).

# Những Bước Phát Triển: Cần Phải Làm Những Gì?

## Vài Bước Mẫu Đề Ra



# | Dòng thời gian họp

**Tháng Năm:** Nhóm cố vấn định hướng

**Tháng Sáu:** thảo luận về cách tiếp cận và dữ liệu sơ bộ

**Tháng Chín:** thảo luận về kết quả nghiên cứu và các cơ hội tiềm năng

**Tháng Mười:** thảo luận những phát hiện khi đánh giá mô hình hoạt động, các ý tưởng tài trợ tiềm năng và các hỗ trợ khác để giải quyết nhu cầu của nhà cung cấp

**Tháng Mười Hai/Tháng Một:** Khuyến nghị của Nhóm Tư vấn về kế hoạch cấp cao cho Quỹ Chuyển đổi Nhà cung cấp

# | Nhóm Tự Vấn Chợ Trời Thảo Luận/Hỏi & Đáp

- Những cân nhắc nào là quan trọng nhất đối với bạn và các nhà cung cấp khác?
- Bạn cảm thấy thế nào về vị trí Singleton?



# | Nhận Xét Công Khai





## | Cho chúng tôi biết điều gì là quan trọng với quý vị

- Lấy bút và cho chúng tôi biết điều gì quan trọng nhất khi tìm chỗ mới cho bán hàng
- Áp phích, bút viết và giấy ghi chú được đặt xung quanh phòng



# | Các Bước Tiếp Theo

Xem xét phản hồi về địa điểm và các ưu tiên được Nhóm Tư vấn nâng cao và nhận xét của công chúng



Trình bày dự thảo Nghiên cứu Hoạt động thị trường cho Nhóm tư vấn vào tháng 10

# | Đúc Kết

Cảm ơn quý vị đã có mặt ở đây!

**Xin vui lòng thêm ý kiến của bạn vào các áp phích ở phía sau.**

Hãy theo dõi ngày họp tiếp theo và cho chúng tôi biết nếu quý vị có bất kỳ câu hỏi hoặc thắc mắc nào.

## **ĐỂ BIẾT THÊM THÔNG TIN**

Trang web: [www.sjeconomy.com/FleaMarketVendors](http://www.sjeconomy.com/FleaMarketVendors)

Email: [fleamarketsj@sanjoseca.gov](mailto:fleamarketsj@sanjoseca.gov)

Gọi: Adolfo tại số (408) -535-8181

