

# 第二站



## 擴大住房選擇： 讓我們社區增長來滿足我們的住房需求

這一站描述了我們將如何發展街區，以確保人們可以繼續居住在城市並茁蓬勃發展，特別是透過改變我們的區域劃分和土地使用法來增加新住房。

### 挑戰

在加州，三分之一的家庭難以負擔住房和其他基本需求，如醫療健保、教育和食品。

加州的社區需要在未來十年規劃建設250萬個新住房單位，而三藩市的份額是8.2萬個新住房單位。

### 機會

我們擁有工具和專業知識來解決這個可負擔住房危機並為所有三藩市居民擴大住房選擇。擴大住房選擇（住房要素區域劃分計劃）是一個我們城市多世代的投資。這將意味著為以下人員提供更多住房：

- **青少年**，當他們在高中畢業或者大學畢業後願意在此居住。
- **家長**，現在處於中年且精力充沛，但距離退休以及改變住房需求並不遙遠的。
- **長者和祖父母**，仍然居住在當年撫養子女的獨立屋內並每天擔心上下樓梯。
- **教師、先遣急救人員、非牟利機構職員、公車司機、護理人員、服務業工作者以及服務提供者**——希望且理應可以居住在靠近工作的地方以及成內他們所支援社區的一份子。



照片：April Phillips Design Works, San Francisco Mayor's Office of Community Development



San Francisco  
**Planning**



Housing Element  
ZONING PROGRAM



Learn more about Expanding Housing Choice:  
<https://sfplanning.org/housing>



# 我們正在努力實現的目標

## 塑造住房要素區域劃分計劃

住房要素區域劃分計劃將滿足某些要求和專案目標。其中包括：

- 符合州政府規定，我們計劃**新建82,000間新房屋**，包括適合低收入和中等收入居民的房屋。
- 在資源充足的街區增建住房，開始**扭轉隔離模式**。
- 在我們增加新住房的同時，**保護租戶、小型企業和文化地標建築**。
- **改善規劃審批流程**，以提高可預測性並降低成本。
- 在**投資社區基礎設施和服務的需求與財政可行性之間取得平衡**。



## 我們將如何發展以滿足我們的住房需求？

擴大住房選擇確保城市能夠透過區域劃分法律的變更，以地理上更平衡且平等的方式發展。區域劃分訂立了在街區中可以興建和不可以興建什麼建築物的規定。

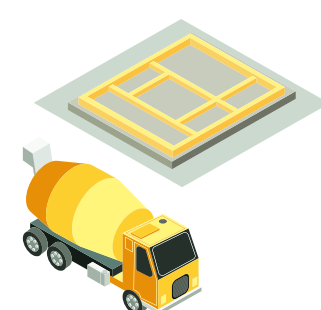
這項工作將包括：

- 更改**建築物高度和密度規定**，以容納更多住房。
- 對區域劃分規則的其他變更，例如擴大允許零售商店和其他社區服務用途的區域。



這個是根據2022年住房要素中州府強制實施的行動。市長布里德的「全民住房」的行政命令指示規劃局，必須在2024年1月之前提交最後落實的區域劃分建議書供決策者考慮，確保我們能夠符合州府的要求。

### 第一階段： 打好基礎



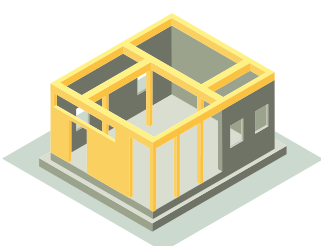
2023年春季結束

最初的區域劃分概念會與公眾分享並聽取反饋信息

外展將包括：

- 社區對話
- 開放日
- 網上講座
- 焦點小組

### 第二階段： 打造結構



2023年秋季

修改區域劃分計劃書，與公眾分享並回應第一階段所得到的公眾反饋信息

外展將包括：

- 社區對話
- 開放日
- 網上講座
- 焦點小組

### 第三階段： 大功告成



冬季至2024年春季

最後落實的區域劃分建議書交由政策制定者採納  
社區成員將有機會在採納的過程中發表意見。

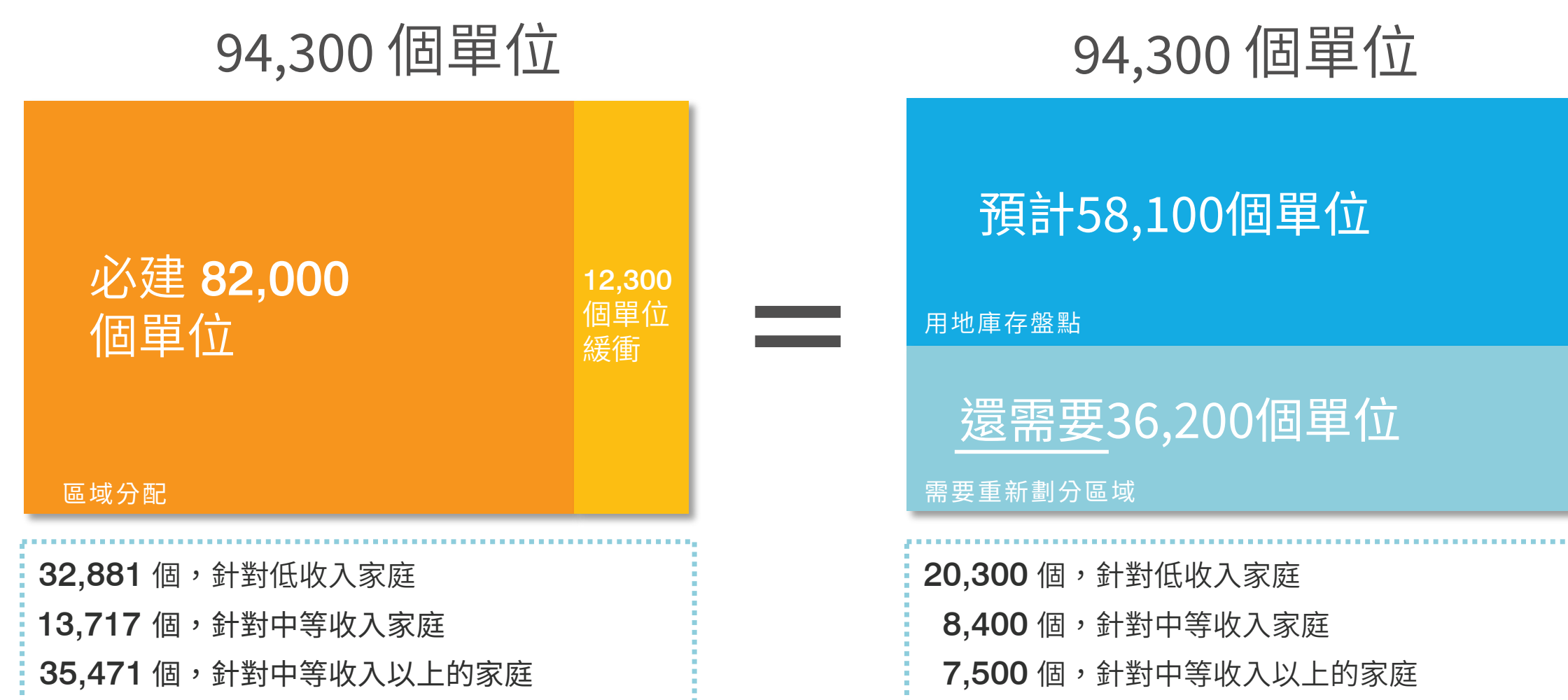
圖片來源: San Francisco Planning Department

## 我們需要多少住房？

加州政府要求我們在未來8年內在舊金山規劃增建82,000間房屋，包括低收入至中等收入家庭負擔得起的房屋。

舊金山已經有數萬個單位獲得批准，並預計在這段時間內建成，因此我們需要計劃的經調整數量為36,200個單位。

### 舊金山的住房缺口：我們需要多少單位



圖片來源: San Francisco Planning Department

照片: SFMTA, SF Planning, Cinderella Bakery



# 我們將在何處發展，以滿足住房需求

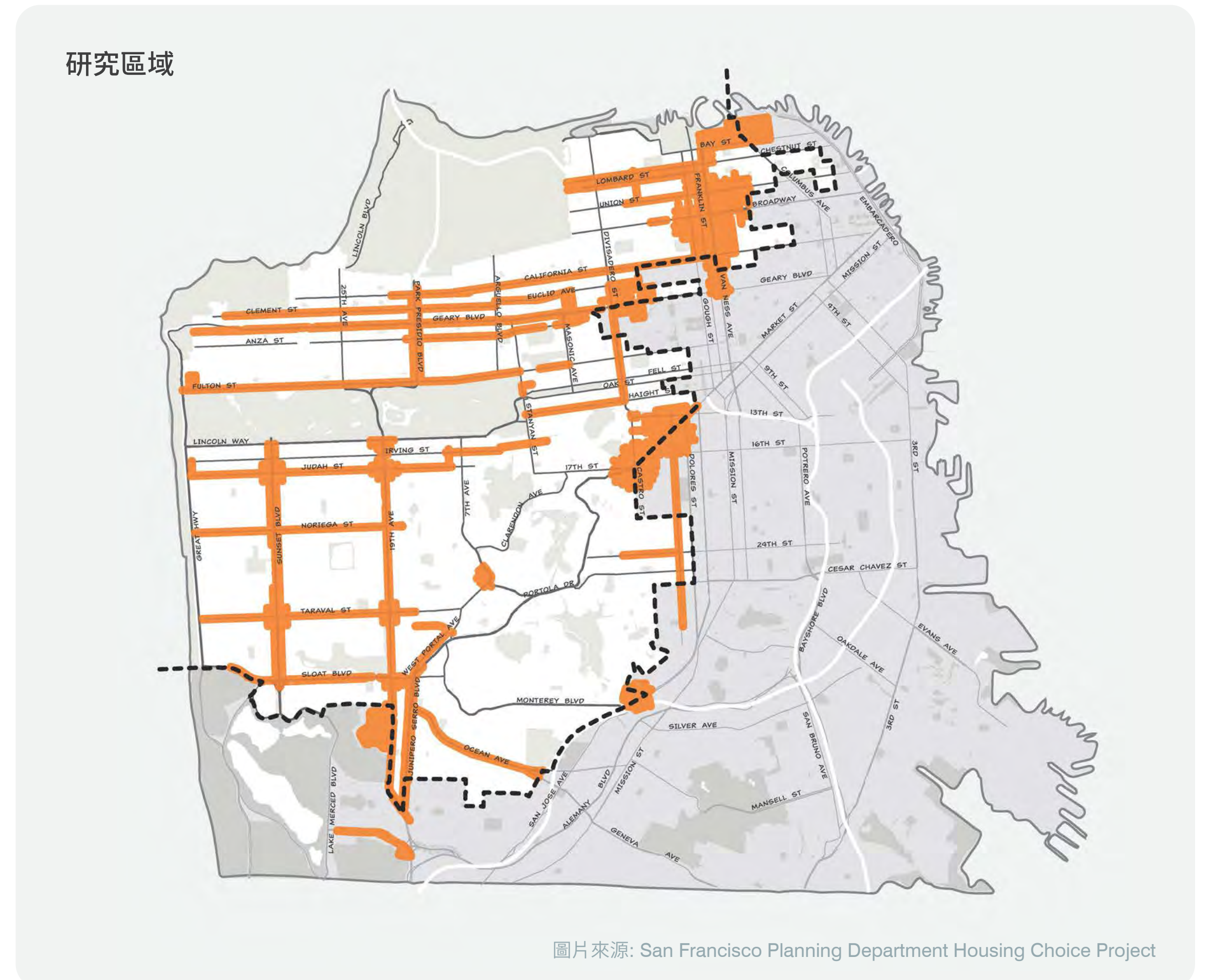
## 我們將在何處發展以滿足我們的住房需求？

根據住房要素和州法律的要求，擴大住房選擇將為歷來由於排他性區域劃分規定而建造較少住房的社區增加更多住房容量。

這些地點-「住房機會區域\*」-對於可以建造和不可以建造的建築物有更嚴格的規定，導致單戶住宅和低密度發展的模式佔主導地位。

擴大住房選擇將新住房集中在住房機會區域的主要街道和活動區域，因為這些區域：

- 擁有現成的基礎設施、公共交通、企業和服務，可以為未來建造更多房屋提供支援。
- 擁有更多沒有現有住房的地點。
- 潛力最大，可以滿足並超過我們所需的36,200個單位。

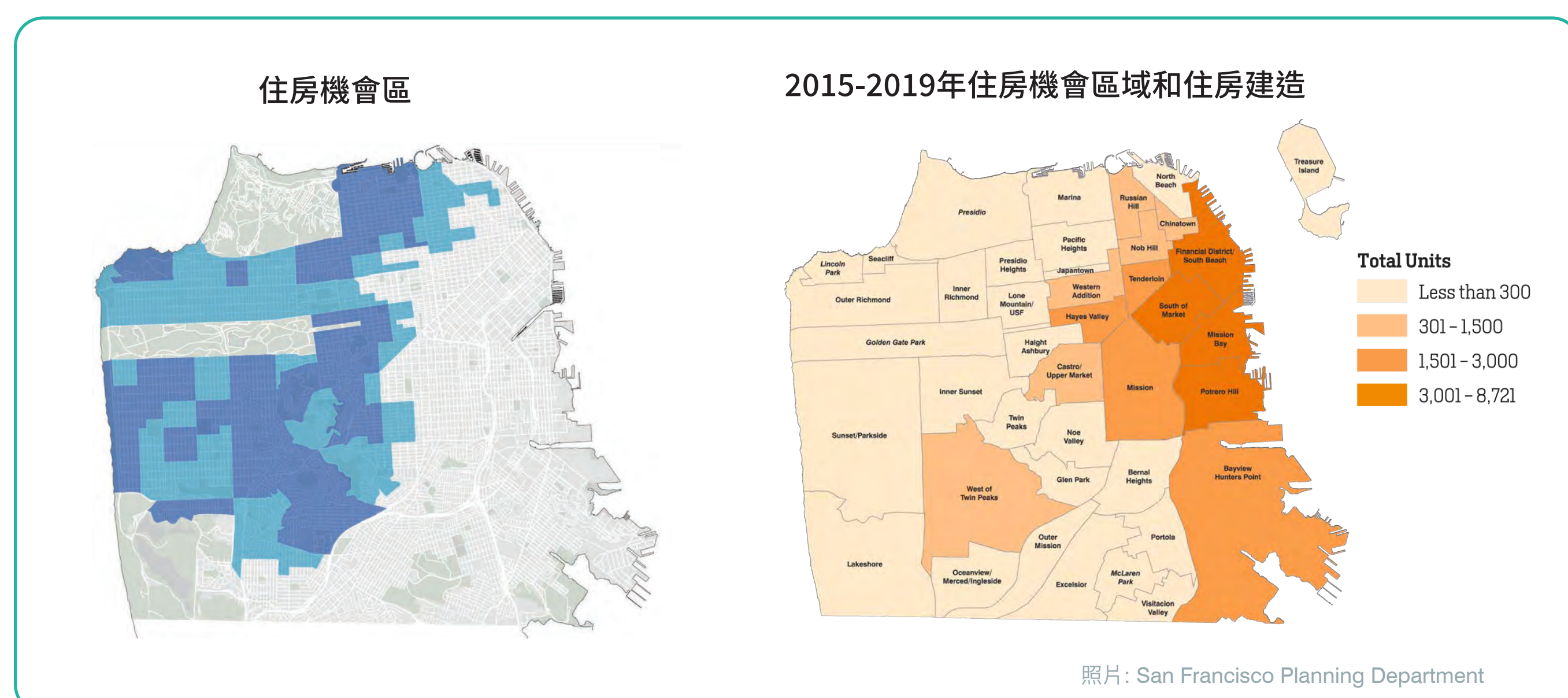


## 在全市範圍內增建住房，包括在住房機會區域

三藩市政府將繼續在整個城市規劃和建造住房。儘管區域重新劃分的重點是住房機會區域，但我們仍然預計根據現時的區域劃分規則，將在市內其他區域建造數以萬計的住房單位。

擴大住房選擇特別關注住房機會區域的原因之一是，在過去二十年中，只有大約10%的新建住房單位興建在州政府指定的區域之內，即使這些地區佔全市土地的50%以上。

約有10%的補貼可負擔住房單位位於這些地區，導致對住房單位的激烈競爭。例如，在外日落區 (Outer Sunset)，現時只有45個可負擔住房單位供應，但有超過41,000人申請這些單位。



\* 在加州住房和社區發展部發布的機會區域地圖上，被指定為「最高資源」和「高資源」的區域，這些區域在2022年住房要素中也被稱為「資源充足的街區」。

照片: AvalonBay Communities Inc., SF Planning



# 努力實現可負擔和多樣化的住房

## 推動可負擔和多元化住房

《住房要素》(Housing Element)要求我們規劃為所有收入水平提供更多住房，包括三藩市全市46,000個低收入和中等收入居民負擔得起的單位。我們需要對可負擔住房建設進行前所未有的投資，以實現更具包容性和公平的城市願景。

市政府正在努力在全市和住房機會區域增建可負擔和多樣化的住房類型。

### 可負擔住房：

- 市政府正在努力實現為低收入和中等收入家庭建造46,000個可負擔單位的目標，包括在住房機會區域建造25-50%的這些單位(11,500 - 23,000個單位)的目標。這些可負擔住房將包括100%可負擔住房(例如，由非牟利住房發展商建造的市政府資助項目)和包容性住房(例如，由私人發展商建造的混合收入專案中整合的BMR單位)，以及以中等收入租賃且無補貼的住房(例如ADU和中等成本公寓)。

### 多元化住房：

- 透過重新劃分區域和相關努力，市政府還致力於支援住房機會區域建造更多元化的住宅類型，例如多戶公寓、連棟房屋、4棟和6棟複合式住宅、附加住宅單位、團體住宅和長者住宅。這些類型的單位往往比單戶住宅更可負擔。

### 擁抱多元化的住房和建築物

直到1900年代中期，我們的區域劃分規則允許更靈活的用途和建築類型。有許多高層建築分散在各個街區的例子，根據現時的規定是不允許的。

17th St. & Geary Blvd. - Richmond District



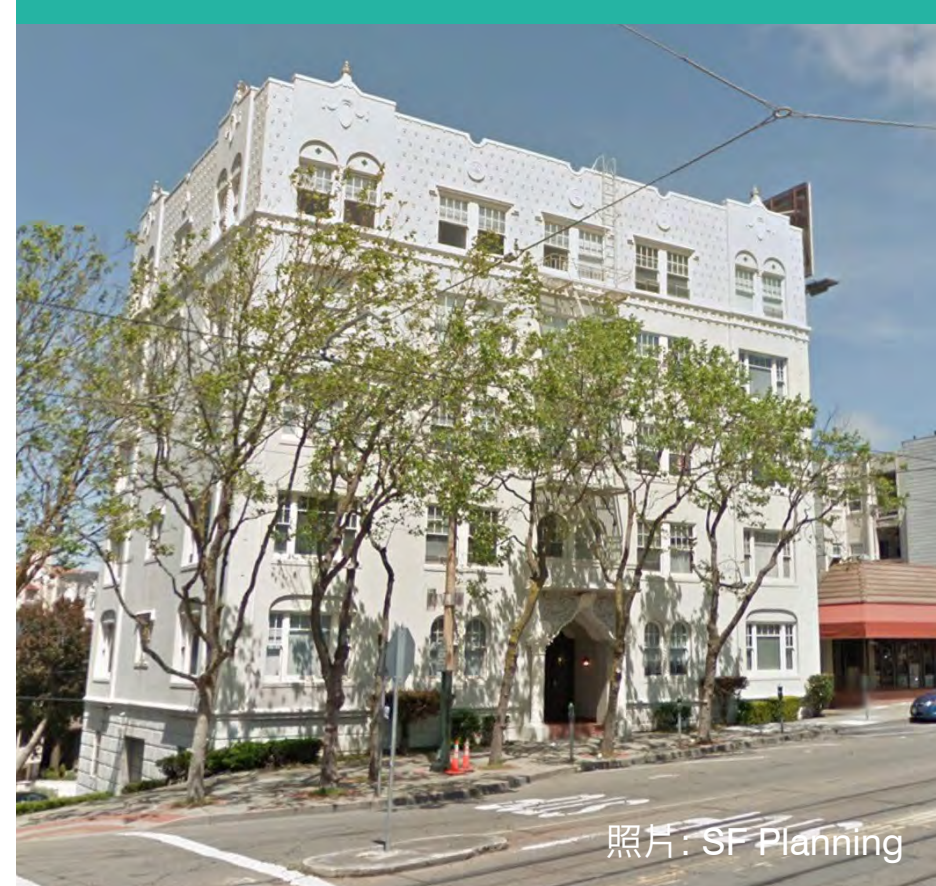
照片：SF Planning

Steiner St. - Pacific Heights



照片：Redfin

W. Portal & 15th Ave. - West Portal



照片：SF Planning

California St. & Broderick St. - Pacific Heights



照片：SF Planning



照片：Casa Adelante 2060 Folsom Street by Bruce Damonte.

我們可以透過增加更多樣化的住房類型來更好地滿足我們的住房需求，包括：



連棟房屋



多戶公寓



附屬住宅單位



團體住宅



4棟和6棟住宅



老年人住宅



補貼經濟適用房

照片：Redfin, Supervisor Joel Engardio, building Lab Inc., San Francisco Community Land Trust, Compass, Cesar Rubio - US Department of Housing and Urban Development, & MITHUN



# 可負擔住房及保護租客

## 推進可負擔住房的相關持續努力：

《2022年住房要素》(2022 Housing Element)包括市政府正在努力實施的350多項實施行動，包括以下兩項支持發展可負擔房屋的關鍵策略：

- 市政府已召集**可負擔住房領導委員會**，負責確定資金來源和融資工具，以建造和保護可負擔住房。他們的最終報告和建議將於2024年冬季完成。
- 地方和地區政府正在為**可負擔住房籌集更多資金**，包括為2024年3月的選票上籌集3億美元的地方債券提案，以及為2024年11月的選票上為整個灣區籌集100至200億美元的區域住房債券提案，其中包括為三藩市籌集高達24億美元。

## 在發展街區的同時保護租客

三藩市是以租房者為主的城市，64%的家庭租房居住。除了建造更多住房外，**保護現有住房的租客也至關重要**，特別是低收入和中等收入家庭，他們更容易流離失所，在尋找新住房時面臨更大的挑戰。

擴大住房選擇將利用現有的城市和州法律，為租客提供強有力的保護。區域重新劃分建議將建立在這些保護措施的基礎上，並將嘗試解決市政府聽到的有關租客需求的其他擔憂。這些現行法律包括但不限於：

### 州法律：

- **2019年住房危機法案 (Housing Crisis Act of 2019, SB 330)**: 要求新的住房專案取代現有租金控制單位和低收入家庭居住的單位。租客有資格獲得搬遷協助和優先購買權 (例如，搬回新單位的權利)。
- **2019年租客保護法 (Tenant Protection Act of 2019, AB 1482)**: 為符合條件的單位規定全州範圍的房租管制 (三藩市本地條例仍然適用於符合條件的物業)。

### Local laws:

- **住宅單位拆除的區域劃分控制 (第317節)**: 確立召開聆訊要求，以阻止拆除或大幅減少現有住宅單元的專案。
- **三藩市租務條例 (San Francisco Rent Ordinance) (又名租金管制和「正當理由」逼遷保護)**: 為適用的物業的租客設定租金上漲上限和其他保護措施。
- **三藩市租務委員會的住房庫存**: 2021年推出的出租單位登記處，將透過收集有關單位空置、租金和其他特徵的寶貴數據，為租客保護的執行提供支持。



照片: SFMTA

## 正在考慮的其他策略：

以下是政策和計劃建議，可以作為區域重新劃分的一部分，也可以透過單獨的立法來解決。

- **確定並收購**住房機會區域100%可負擔住房發展專案用地
- **激勵出租房屋**: 目前，建造出租房屋的財政可行性不如待售房屋。擴大我們的出租住房庫存有助於降低成本，並為中低收入家庭提供立足點。
- **檢討住宅拆除和合併規則**，以防止出租單位損失。
- **增加用於執行現有租戶保護的資源**，包括用於租戶諮詢的資金，以及在擴大三藩市租務委員會住房庫存方面的持續進展。
- 透過MOHCD的小型場地計劃 (Small Sites Program) 等計劃，**支援購買現有出租房屋並轉換為永久性可負擔住房**



# 我們聽到的意見

2023年春季和夏季期間的各種外展和參與活動就分區建議和相關主題得到廣泛的反饋。

塊佈告板總結了反饋意見中的一些主要主題，但並不是我們所聽到的所有意見的詳盡列表。我們透過以下方式與社區成員互動：

2



個開放日、一場網路研討會和一份網上意見回饋表

40



次住房教育工作坊(與Self Help for the Elderly和MOHCD合辦)

7



次焦點小組，由低收入居民、長者、家庭、青少年以及說俄語、中文和西班牙語的社區成員組成

17



社區對話和接訪小時

710



個網上調查的回覆

4



規劃委員會、小企業委員會和青年委員會的資訊討論



照片：SF Planning

## 來自社區反饋意見的主題

以下是我們在第1階段社區參與期間聽到的一些高層次主題：

### 對於建議增加高度和密度的反響不一：

- 一些利益相關者打電話要求增加更多的住房容量，包括進一步增加高度，並增加地圖上沒有的其他走廊和地點
- 他人希望維持現有的低密度發展模式和服務的擔憂
- 對為新住房提供服務所需的基礎設施和服務的擔憂
- 針對細化建議高度和密度的標準提供意見回饋，例如街道寬度、地形和街道方位

### 強調宜居的城市設計和公共空間：

- 開放和綠色空間對宜居性至關重要
- 確立客觀的設計標準，以減少主觀性並制定更可預測的流程
- 贊成或反對使用後移 (stepback) 或退縮 (setback) 的意見

### 鼓勵住房負擔能力、建造和供應量：

- 簡化流程，讓規則更靈活
- 優先為所有收入水平和需求提供住房，包括低收入、必要工作者、長者和殘障人士以及青少年

### 保留、保護和支援社區及文化空間：

- 擁抱並優先考慮社區歷史、貢獻和珍貴的空間
- 認識並增加對傳統和社區服務企業、地標、公園和當地藝術的接觸
- 更安全的街道，並考慮對街區內交通的影響



# 住房要素區域劃分計劃的背景

## 制定一個靈活的本地區域劃分計劃

提議的區域重新劃分地圖展示了在主要走廊和地點所擬定的最終高度。當區域重新劃分通過後，項目將有多種途徑達到這些高度：

- 項目可以選擇加入一個本地的住房要素區域劃分計劃（“本地區域劃分計劃”）-或者-
- 他們可以使用其他獎勵計劃和行政手段（例如加州密度獎勵計劃）



Rendering of Noriega St. looking west towards 25th Ave.; Graphic: AECOM

## 為何設立一個本地的區域劃分計劃？

加州密度獎勵計劃 (SDB) 近年越來越受歡迎，是激勵住房生產的有力工具。不過，設立一個本地住房要素區域劃分計劃，作為一種替代方案，當與SDB和其他地方和加州計劃並行使用時，具有明顯的優勢：

- **規範並激勵核心公共政策目標：**本地計劃會設立對建築形式、用途、區域劃分程序以及其他要求的期望，可以通過制定來推動和激勵各種公共政策目標，例如可負擔住房、種族和社會平等，以及實施便利。
- **更可預測的城市形態：**根據加州密度獎勵計劃，項目通常尋求豁免和讓步以滿足法規要求，這可能導致有關建築物的最終高度、體積、設計和其他特徵的不可預測結

果，特別是對於較大用地和更密集的區域劃分地區。一個本地計劃可以更刻意地塑造在走廊和社區內的建築物高度和形態。

- **對其他政策目標更具確定性：**一些項目使用SDB作出妥協時，與核心城市政策以及可持續和公平社區原則有所沖突，例如超過最大限制的停車場、取消面向行人的底層用途以及添加配套零售用途。有了本地計劃，市政府將為最重要的議題設定明確的標準，同時在一組已經明確定義的議題上提供靈活性。
- **項目承辦商的風險較小：**本地區域劃分計劃將包括明確和客觀的法規標準，符合要求的項目將獲得簡化和依法（“行政”）的批准，為項目承辦商提供更大的確定性。

## 平衡社區利益與財務可行性

在三藩市，政府並不直接興建住房。為了滿足我們的住房需求，我們需要與**可負擔住房開發商**（與市長辦公室的住房和社區發展部合作）以及建造市場價格住房的**私人開發商**合作，包括混合收入住房（其中包括低於市價的單位）。

目前，由於高昂的建築成本相對於租金、高利率以及其他趨勢等經濟條件，只有少數住房類型具備財務可行性進行興建。這些不利因素在住房機會區域 (Housing Opportunity Areas) 內則更為加劇，現行的區域劃分規定

嚴重限制了密度，並禁止了經濟效益上更可行的規模興建住房。

規劃局正在進行**財務可行性分析**，以了解區域劃分草案對開發潛力的影響，這將有助於我們設計計劃書來鼓勵興建我們所需的住房。該研究將在最終區域劃分提案出之前完成。

財務可行性研究將在最終區域劃分提議提出之前完成。來自這項財務可行性分析的初步結果和最近的研究\*表明，在當前的經濟環境下，各種規模的住房都難以建造。這限制了我們的能力，在區域重新劃分中加入增加額外財務的要求，例如包容性住房和/或其他附加條件。不過，通過這項分析，我們將考慮對現有要求

進行微調，這些微調可能成本中性或相對低成本，從而有助於實現項目目標。

\* 最近完成的財務可行性研究，支持以下過程：包容性住房技術諮詢委員會 (2023年3月)、汽車用途轉換為住宅用途條例 (2022年11月)、住房要素限制分析 (2023年1月) 和參議院第9號法案 (2022年1月)。



# 住房要素區域劃分計劃設計與實施

## 正在制定的本地區域劃分計劃議題

目前正在制定本地區域劃分計劃的結構和要求。我們正在探討的一些政策議題，包括：

- **“依法”（行政）批准：**符合法規的項目將有多種途徑可以獲得“依法”（例如“行政”）批准，這確保了更快的住房開發，減少了承辦商的成本和風險。
- **客觀設計標準：**規劃條例會採納一些標準，以確保高質量的城市設計和建築，同時提供了一些其他加州獎勵計劃所尋求的靈活性。
- **可負擔住房和租房獎勵：**該計劃的目的是在可負擔住房合規性方面，提供比加州密度區計劃更多的靈活性，包括現址、費用、非現址和土地捐獻等選項。它還可能包括激勵措施，以生產更多出租住房，目前這類住房出於財務考慮建造的可能性較低。
- **租戶保護和拆除控制：**該計劃將包括租金管制住房的拆除和現有租客安置的流程和標準。
- **商業搬遷支持：**市政府正在探討要求開發商向部分因施工而被迫搬遷的商業租戶提供搬遷費用（類似於已經適用於租客的法律）。

我們正在進行分析，以滿足先前在本站點中描述的要求和城市目標。我們將繼續開發住房要素區域劃分計劃的細節，直到最終的區域劃分提案於2024年1月推出。



Rendering of Geary Boulevard looking east towards Arguello Boulevard; Graphics: AECOM





# 第1階段 (2023年夏季) 的先前區域劃分提案

在2023年夏天，規劃署舉辦了開放日和其他社區參與活動，介紹重新劃分區域的目標和要求。規劃署就兩個區域劃分概念地圖徵求意見，這兩個地圖提出了不同的替代方案，以滿足我們的住房需求和州要求。

## 區域劃分提案草案的關鍵要素包括：

- 建議的變更集中在主要的公共交通路線、商業街和其他活動中心。
  - 對於某些地塊，區域重新劃分也將擴大允許的一樓用途，以允許零售和其他街區服務用途（根據現有區域劃分，這些街道上的某些物業僅允許住宅用途）。
- 新住房將均勻分佈在住房機會區域，因此沒有一個街區或一組街區可以承擔大部分新住房。
- 大多數用地將被重新劃分區域，以進行中等高度樓盤發展（65英尺至85英尺，或6至8層）。一般建議85英尺的高度適用於毗鄰或靠近主要公共交通路線的寬闊街道（如鐵路和巴士快速交通）。
- 在下列區域建議採納一些較高的高度（範圍從140英尺到300英尺，或14到30層）：
  - 目前允許的高度超過85英尺（例如，在Van Ness Ave附近）
  - 在主要走廊的主要交叉路口和地點。

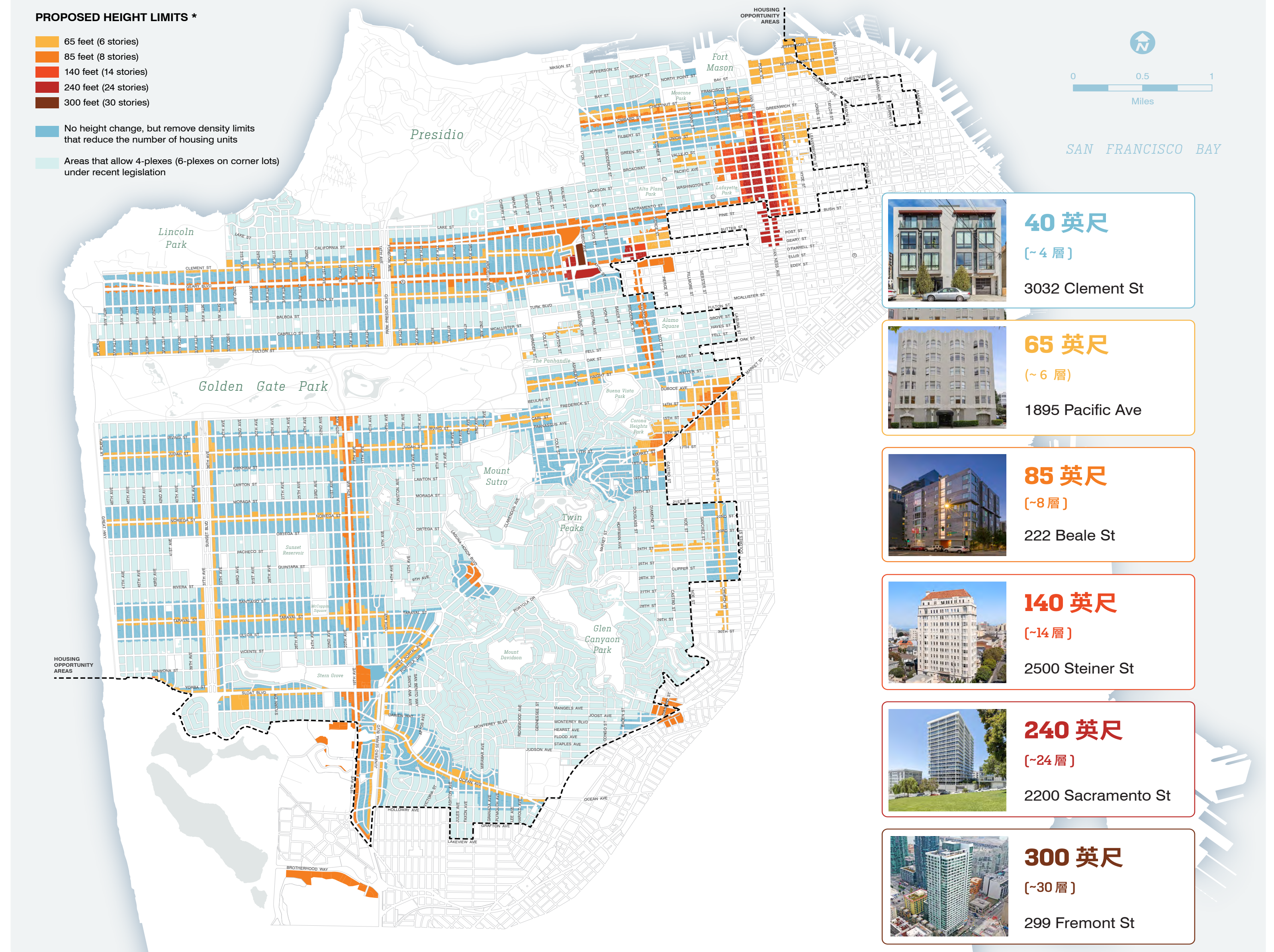
## 與區域劃分概念地圖1和2（來自第1階段）的比較

區域劃分提案草案是根據技術分析制定的，並以社區意見回饋為基礎。以下是與區域劃分概念地圖1和2（來自第1階段外展）的比較：

- 高度與區域劃分概念地圖2中提出的高度相當，但有一些額外的高度增加：
  - 在主要走廊（包括Geary、19th Ave等）的特定交叉路口
  - 在提供發展機會的其他用地（例如具有低密度商業和停車用途的地塊）
- 區域劃分提案草案選擇將發展集中在主要街道，而不是地圖1中的「緩衝」區域，因為：
  - 主要街道有更多適合多戶住宅發展的用地（例如，更大的用地和更多沒有現有住宅的用地）
  - 與小型專案相比，促進大型建築物的增長更有效率，並帶來更多的社區福利（如可負擔住房）。
  - 小型多戶住宅類型目前不太適合建造。市政府將繼續評估鼓勵這些住房類型的機會，並可能會考慮未來的區域劃分變更。

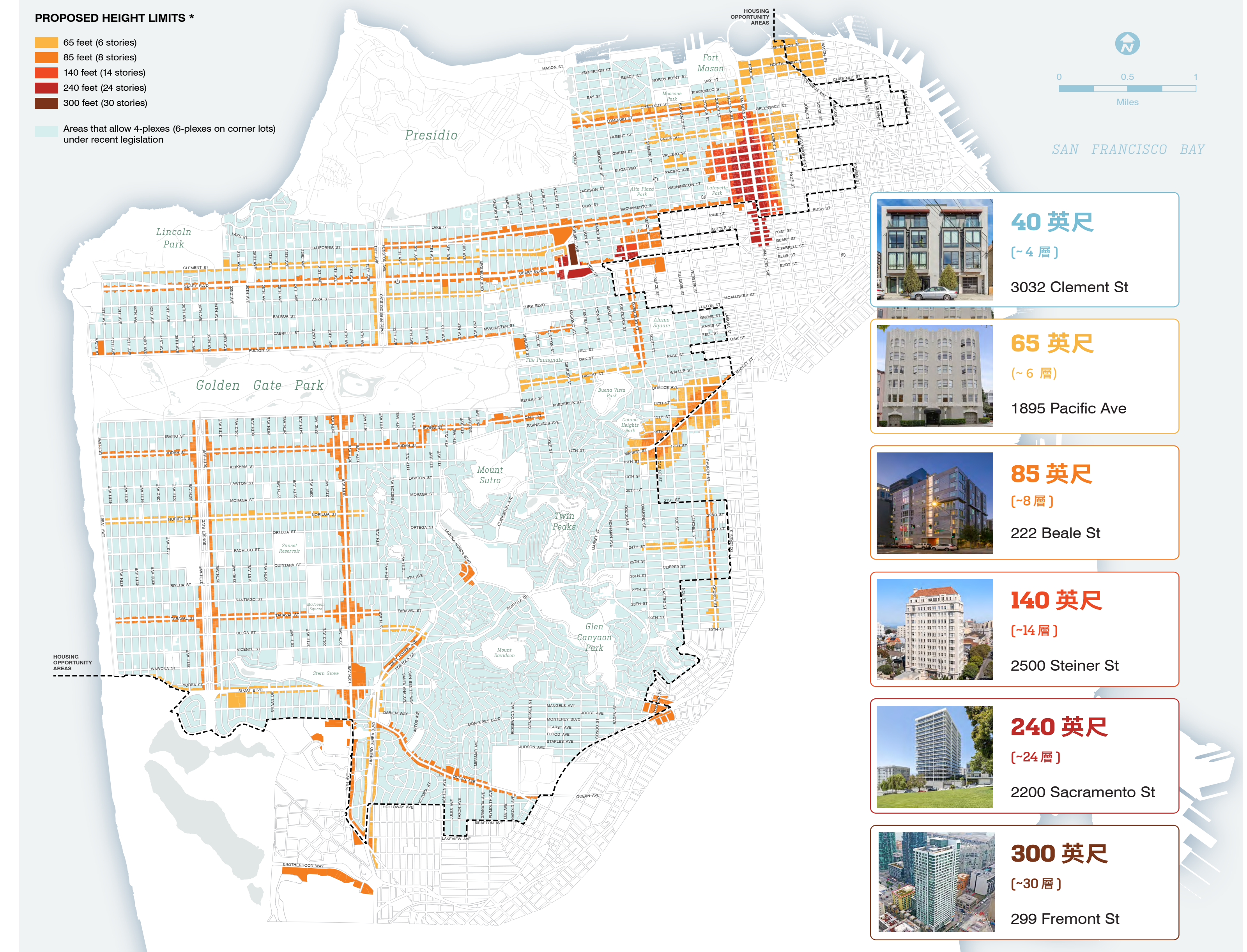
先前區域劃分概念地圖1（縮略圖大小）

第1階段 (2023年夏季)



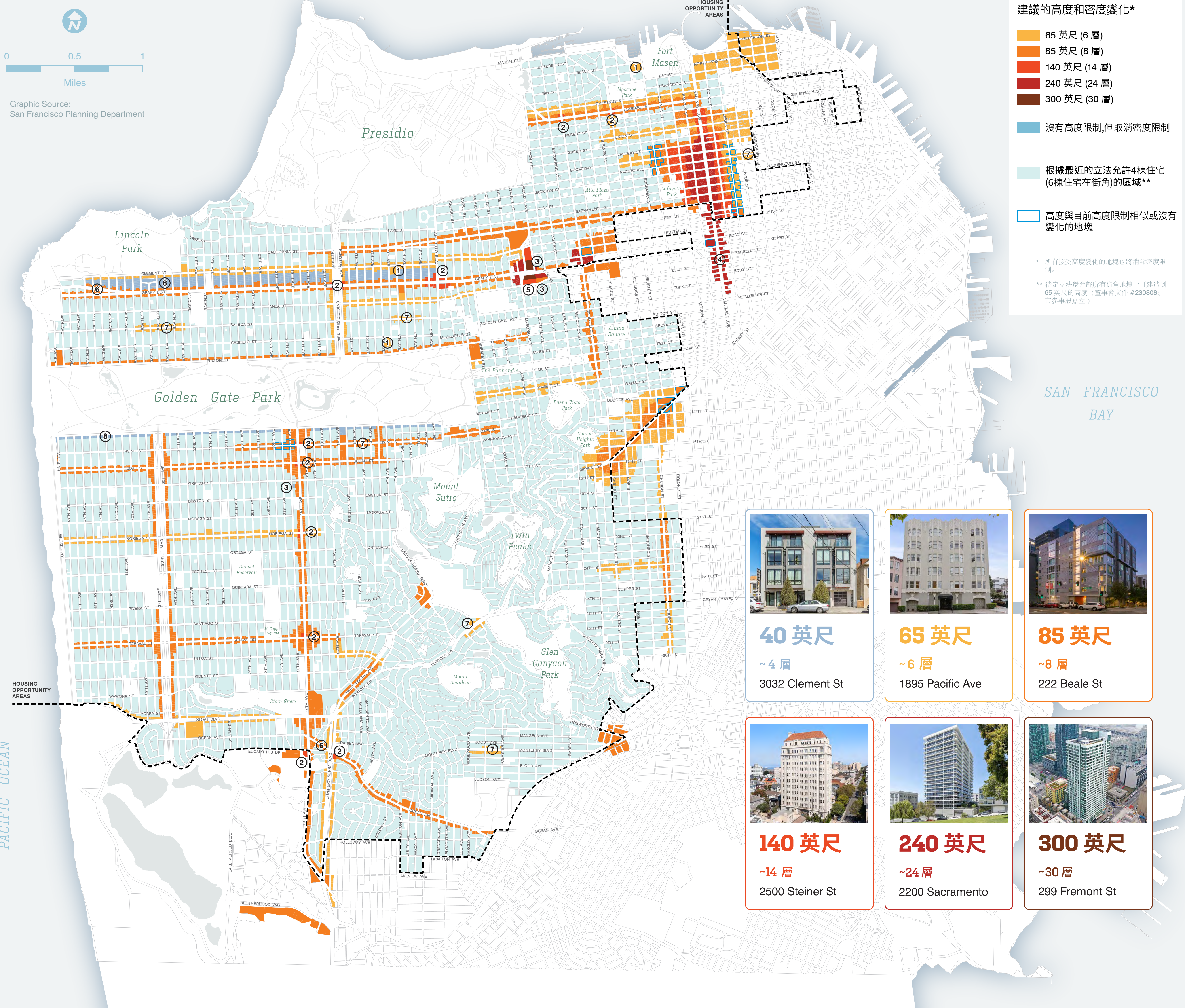
先前區域劃分概念地圖2（縮略圖大小）

第1階段 (2023年夏季)





## 更新區域劃分提案草案 (2023年秋季)



### Comparison to Zoning Concept Maps 1 & 2

- ① 加了提案: 在選定的住房機會地點增加了高度限制至 65 英尺。
- ② 加了增加高度限制的提案: 在主要走廊的特定交叉路口 (包括 Lombard Street、19th Avenue、Geary Boulevard 和 Ocean Avenue) 增加高度限制從 85 英尺至 140 英尺。
- ③ 修改了提案: 雕刻較大地塊的高度限制相對於鄰近街區的高度。
- ④ 加了提案: 沿著 Van Ness Avenue 從 Myrtle Avenue 到 Golden Gate Avenue 增加了高度限制至 240 英尺。
- ⑤ 加了增加高度限制的提案: 將 Masonic Avenue 和 Geary Boulevard 的東南角地塊的高度限制增加從 240 英尺至 300 英尺。
- ⑥ 加了提案: 將主要走廊 (包括 Point Lobos Avenue 和 Ocean Avenue 大道的部) 的高度限制增加至 85 英尺。
- ⑦ 加了提案: 增加更多社區商業區域 (NCD 和 NC-1 區域) 的高度限制, 包括 Pacific Avenue、Balboa Street、Monterey Boulevard、Portola Drive 和 Irving Street。
- ⑧ 在選定地點 (Geary Boulevard 和 Clement Street 之間以及沿著 Lincoln Way) 可以增加住宅單位數量。





# 在本地區域劃分計劃 分享你的反饋

請閱讀以下的問題並在本地區域劃分計劃分享你的反饋。

您可以使用便利貼在這塊板上發表意見回饋。



本地區域劃分計劃哪一項對你而言最為重要？請在前三名最優先事項上貼上貼紙。

為您的前 3 項優先事項加貼紙

“依法”（行政）批准

租客保護和拆除控制

客觀的設計標準

商業重新安置支持

可負擔房屋和鼓勵房屋出租

其他 (請在下面發表)

我們如何可以讓該計劃更有效率和更容易使用？



你是否有其他問題或者反饋？





# 分享您對區域劃分提案草案的意見回饋

請仔細閱讀以下問題，並就區域劃分提案草案提供意見回饋。

您可以使用便利貼在此佈告板上發表意見回饋。

如果您希望直接在地圖上寫下意見，請在這一站拿一份印好的地圖並寫下意見，然後交給工作人員。



對於建議區域重新劃分的特定區域，您有什麼意見回饋？



在我們透過增建新住房來發展這些街區時，您有什麼希望？



在我們透過增建新住房來發展這些街區時，您有什麼擔憂？



您還有其他問題或意見回饋嗎？

