

STATION 4



充滿活力、具有彈性和公平的社區： 支持住房的服務和基礎設施



三藩市的社區多元化且充滿活力，並且擁有密集的基礎設施和服務網絡，包括交通、街道、公用事業、公園、學校和其他社區設施。隨著我們在整個城市增加新的住房，我們必須進行規劃，確保現有和新的居民擁有可靠的基礎設施來支持他們的福祉。

增加住房不一定意味著資源和服務的減少。新的住房也為改善和調整社區設施和基礎設施提供了機會，以滿足社區現在和將來的需求。本站點會介紹市政府各部門如何致力於將新住房納入充滿活力、具有彈性和公平的社區中。

Photos (clockwise from top left): SFPUC; SF Planning Department; SFUSD; Santiago Mejia / The Chronicle; Jeremy Menzies Photographer, San Francisco Municipal Transportation Agency



San Francisco
Planning



Housing Element
ZONING PROGRAM



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



住房有機會為社區的繁榮、 彈性和公平做出貢獻

我們的社區和城市正處於十字路口。近幾十年來，可負擔住房危機改變了社區，許多中低收入居民被迫離開三藩市。新冠疫情改變了人們工作的方式和地點，也對許多小商業的生存構成了挑戰。市民已經開始感受到氣候危機的影響，包括極端氣候事件、洪水、有害空氣質量和更高的能源成本。

在規劃新住房的同時，我們需要更全面地支持社區，以滿足現在和未來世代的需求。隨著新住房的開發，我們還將看到針對基礎設施和服務的戰略性投資，以支持社區的福祉。

新住房如何強化社區

新住房並非一定意味著現有居民的服務會減少或惡化。新住房的好處包括：

社區凝聚力增強：

- 增加社區和家庭的穩定性，減少居民和雇員外流，減少無家可歸和住房不穩定問題。
- 建造適合家庭、長者、年輕人以及中低收入居民的住房，增加鄰里數量和多樣性。

增加經濟穩定性：

- 更多顧客以及對本地商業產生更多需求
- 擴展稅基，包括物業稅——市政服務的最主要來源
- 基礎設施費用：發展商和新住房的買家所支付的影響費用可以用於：
 - * 交通基礎設施
 - * 托兒設施
 - * 學校
 - * 自來水和下水道

環境利益：

- 新住房將更節能和節水，新建築符合100%電動化的要求。新建築的能耗預計比老舊建築低70%。
- 新住房必須整合街道樹木、綠化和行人改善設施。
- 與灣區平均水平相比，這些新住房的居民預計將減少47%的汽車使用量、溫室氣體和相關污染，可以減少長距離的通勤、購物和其他旅行。



Photos (clockwise from top left): Craig Lee/The Examiner; Clara Mokri for The New York Times; SF Planning Department; Jeremy Menzies Photographer, San Francisco Municipal Transportation Agency; Kevin Kelleher/Special to SFGATE



住房與基礎設施共同發展

我們正在計劃建設大量的新住房，其中很多將逐步建成。現在是時候計劃投資於基礎設施和服務，以支持新的增長。

跨城市的協作

各部門正合作共同計劃長期基礎設施需求，以因應我們日益增長的人口。根據住房要素，我們計劃在未來十年內需興建8萬2000個新住宅單位，其中約40%（3萬2600個單位）將位於州指定的住房機會區域。

三藩市將透過**十年資本計劃**和其他跨部門的規劃努力，繼續規劃現有和未來的基礎設施需求。

以下是一些正在進行的基礎設施規劃示例。這這裏並沒有列出所有規劃，但提供了城市如何規劃增長的一些例子。

交通：

為了支持新的住房發展，三藩市交通局（SFMTA）計劃在整個系統範圍內增加服務，同時優先考慮因存在歷史不平等問題而導致交通服務不足的社區。現在正研究一些大規模的交通項目，以支持現有和新的住房開發，包括對基里大道和19大道的軌道交通以及對Muni Metro的重大升級。

交通局還將不斷改進公共交通服務。持續監測乘客流量以調整服務來滿足需求，並改善街道以加快公共交通速度或提升乘客的安全和舒適度。該部門目前正在努力改善5號綫-Fulton、29號綫-日落區、38號綫-基里大道和L綫-Taraval等線路的服務。

街道和主動出行的交通方式：

在氣候危機的形勢下，我們需要減少對開車的依賴，並讓人們更容易使用公共交通和主動出行方式（如步行和騎自行車）。對城市街道的升級可以提高所有人的安全性，使步行、騎自行車和騎滑板車更加方便和愉快。選擇主動出行和乘坐公共交通的人越多，就會有越多的道路空間供那些真正需要開車的人使用（例如長者、殘障人士）。

交通局目前正在進行「快速建造」項目，以提高行人安全性，這些改善措施可以相對迅速地進行調整（例如使用標線和臨時人行道擴建）。另一個重大努力是主動出行計劃，該計劃將建立一個全市範圍的自行車和其他個人移動設備（如滑板車）網絡。



Photos: Jeremy Menzies Photographer | San Francisco Municipal Transportation Agency



住房與基礎設施共同發展

我們正在計劃建設大量的新住房，其中很多將逐步建成。現在是時候計劃投資於基礎設施和服務，以支持新的增長。

公用事業（包括電力、自來水、污水）：

三藩市水務局（SFPUC）負責管理我們本地的公用事業系統，為居民提供飲用水、廢水處理和綠色能源服務。他們不斷規劃當前和長期的公用事業需求，努力在客戶服務和環境可持續性之間取得平衡。《城市水資源管理計劃（2021）》規劃了本市到2045年的用水需求，並使用與住房要素一致的人口增長估計。其他規劃工作和計劃包括OneWaterSF、雨水管理計劃和三藩市潔淨能源計劃。



Sewer maintenance - Sunset District. Photo: SF Public Works

學校：

三藩市聯合校區（SFUSD）制定了教育設施規劃，以滿足當前和預測的入學人數。最近，他們發佈了一份《設施總體規劃草案》，其中包括對其現有148個設施進行評估，並確定了新出現的優先事項，包括改善建築物以保持學校的健康和安全，擴展計劃更好地為學生服務，以及應對人口趨勢。

目前，聯合校區系統中有足夠的容量來容納短期人口增長的額外學生，校區將繼續監測入學趨勢並進行相應規劃，以適應城市的發展。

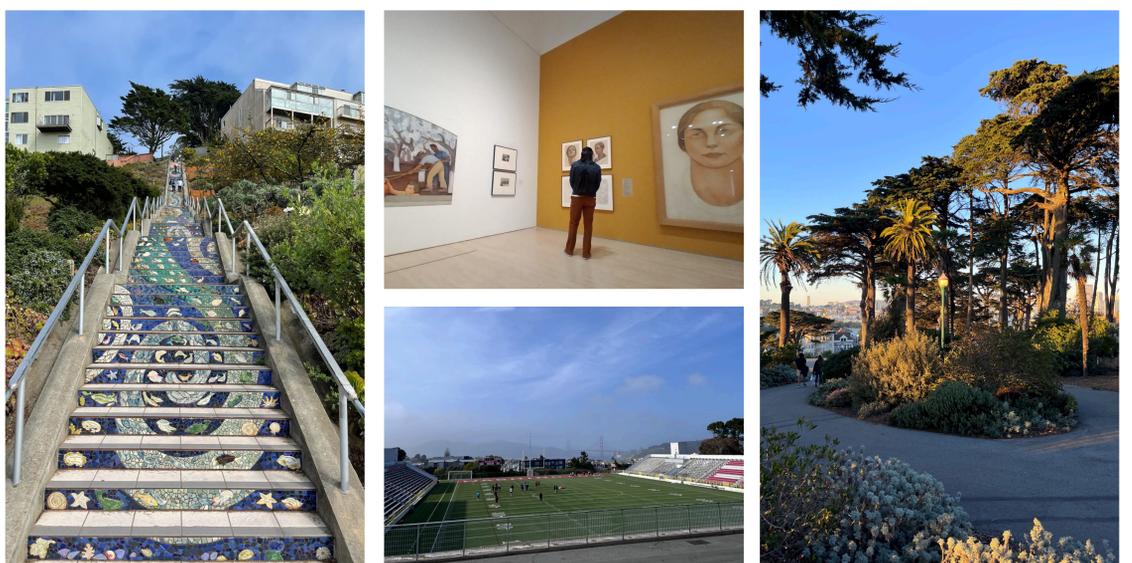


米慎灣學校，預期在2025年6月落成，服務日益增長的米慎灣及其附近社區

善用現有社區資源：在住房機會區域建設

住房要素要求我們在州指定的住房機會區域*規劃額外的住房，以應對歷史上的經濟和種族隔離模式。

從歷史上看，這些區域中的一些地方已經有更多的基礎設施和服務投資（例如學校、交通和公園），這也是州政府將其識別為支持新住房良好地點的原因。然而，並非所有區域都擁有這些資源，市府部門需要全面規劃基礎設施和服務，以支持現有和新住房的開發。



Photos: SF Planning Department

* 指定區域是指在由加州住房和社區發展局所印刷的機會區域地圖上標注為「最多資源」和「多資源」的地區。



服務社區從根本（首層）做起： 零售、服務和文化用途

每當新住宅大樓沿著商業走廊興建，區域劃分規則通常要求地面首層需「主動」和開放公眾使用（例如零售商店或者醫療辦公室）。

鼓勵和支持服務社區的用途

新住房可能提供機會為服務社區的用途創造新的空間，例如：

- 零售商店
- 文化和藝術空間
- 非牟利機構和社工服務
- 靈活/多用途空間（例如在一天當中供不同使用者和/或不同計劃使用的空間）

市府不會直接興建住房，也無法對地面首層的具體用途做出規定。然而，它可以通過政策和計劃來支持空間的創建和維護。一些可能用於鼓勵和支持社區用途的工具包括：

- **區域劃分鼓勵：**提供開放額外獎勵或者減少區域劃分要求來換取提供社區空間
- **大型項目（例如面積達到整個城市街區甚至更大）的開發協議，**與開放商達成協議，要求他們提供額外的公眾利益，當中可以包括社區用途的空間
- **小商業和經濟發展計劃：**幫助潛在的商業和機構與開發商聯絡以進駐空置的空間，並利用其它資源支持商業發展（例如門面改善和市場推廣計劃）

在社區發展之際支持本地商業

儘管新住宅和新鄰居在長期內可能增加對本地商業的需求，但我們知道由於施工或遷移影響，一些商業在短期內可能會受到影響。由於住房將逐步在整個城市的各個項目地點施工，因此施工的影響主要局限於個別項目地點。

市府部門致力於確保商業能夠獲得支持性的計劃和資源（例如，小商業補助金、通訊和營銷支持、遷移協助和其他服務）。小商業辦公室（經濟和職業發展辦公室）可以連結商戶和相關服務，這些服務旨在幫助小商業留在三藩市並可蓬勃發展。

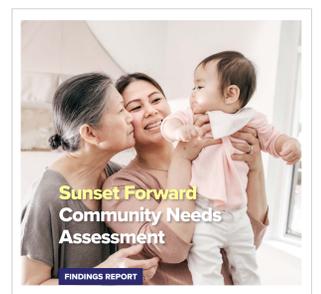


Photo: SF Planning Department

與社區合作來強化和擴展服務

隨著社區的發展，基於社區的組織和市府部門之間的合作可以幫助協調目標，確定優先基礎設施和服務，尤其是為低收入和中等收入居民以及其他代表性群體提供服務。

例如，「日落區前進策略」促成了市府部門、政策制定者和非牟利機構之間的合作夥伴關係，確立各種住房、基礎設施和社區服務，以滿足第四選區的社區需求。



Photos (clockwise from top): Sunset Forward Community Needs Assessment 2021; Sunset Youth Services; SF Planning Department; Eater SF; SF Planning Department.



同時發展我們的基礎設施和住房

請提供反饋信息，關於你社區的基礎設施需求以及你希望看到新住房所帶來的便利設施。

你可以用貼紙在這塊板上提供反饋信息或者直接寫在你的活動指南上。



哪些類型的基礎設施和服務可以令到你的社區更好？

(請注明你在哪個社區居住)



有哪些沒有提及或可以改善的地方？

(請注明你在哪個社區居住)



還有其他問題或反饋意見嗎？



將地面首層用於社區 服務的機會

請提供反饋信息，關於你社區的基礎設施需求以及你希望看到新住房所帶來的便利設施。

你可以用貼紙在這塊板上提供反饋信息或者直接寫在你的活動指南上。



你希望看到你社區內有
更多哪些服務社區用途

(請注明你所居住的社區)



當新住房建成時，我們
如何在短期內和長期
地，更好地支持本地商
業？



還有其他問題或反饋意
見嗎？

