

第三站

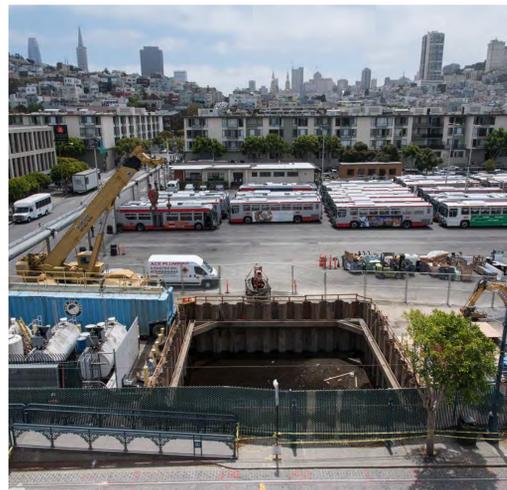


建造新住房來打造更強大的社區

三藩市街區是我們生活、工作、學習、用餐和娛樂的獨特而充滿活力的空間。增建住房是發揮社區優勢的機會。建造新住房的方法要求我們考慮現有的社區結構，同時加強基礎設施、設施、服務和計劃，以支持現有和新居民以及小型企業。

這一站說明：

- 透過增加與基礎設施和服務相協調的住房容量來加強社區的整體方法。
- 承認文化遺產，並在整個社區中培養優質城市設計和建築。



照片：SFMTA, SF Planning



San Francisco
Planning



Housing Element
ZONING PROGRAM



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



提供住房的機會，為充滿活力、有韌性和平等的街區作出貢獻

我們的社區和城市正處於十字路口。近幾十年來，可負擔房危機改變了社區，因為許多中低收入居民被迫離開三藩市。新冠肺炎大流行重塑了人們工作的方式和地點，並挑戰了許多小企業的存在。居民已開始感受到氣候危機的影響，包括極端天氣事件、洪水、危險的空氣質素和更高的能源成本。

在我們規劃新住房時，我們需要更全面地支持社區，以滿足當代和未來世代的需求。有了新住房，我們還將看到對基礎設施和服務的戰略投資，以支持社區福祉。

新住房如何打造更強大的社區

新住房並不意味著現有居民需要更少或更差的服務。新住房的一些好處包括：

社區凝聚力增強：

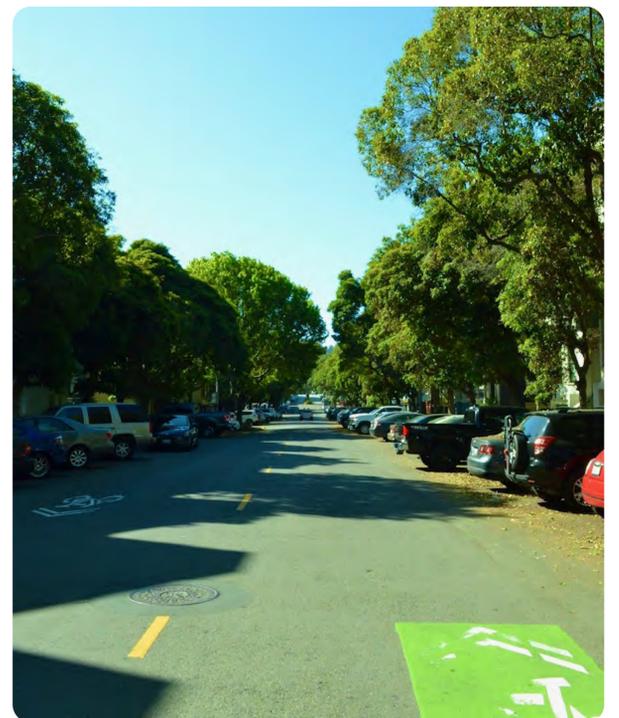
- 增加社區和家庭的穩定性，減少居民和雇員外流，減少無家可歸現象
- 隨著我們建造適合家庭、長者、年輕人以及中低收入居民的住房，鄰居越來越多，多元化程度越來越高。

提高經濟穩定性和活力：

- 更多顧客以及對本地商業產生更多需求。
- 擴大稅基，包括物業稅（市政服務的主要資金來源）。
- 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
 - 自來水和污水

環境效益：

- 新住房將更節能和節水，新建築符合100%電氣化的要求。新建築的能耗預計比舊建築低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。



照片（從左上方順時針方向）：Craig Lee/The Examiner; Kevin Kelleher/Special to SFGATE; SF Planning Department; Jeremy Menzies Photographer, San Francisco Municipal Transportation Agency; Clara Mokri for The New York Times



我們正在努力實現的目標： 共同發展更強大的社區和住房

充滿活力、有韌性和公平社區的整體方法

市政府機構正在合作，確保街區準備好迎接新鄰居和住房機會區域的新住房，同時維護和發展現有的文化遺產和便利設施。

以下是市政府正在實施的規劃和策略範例，以確保新的和多樣化的住房選擇得到基礎設施、社區服務和設施以及計劃的支援。



照片：LA City Planning

住房可負擔性與多元化



支援住房建造，特別著重於支援可負擔住房和多樣化住房類型（如多戶公寓、連棟房屋、長者住房和團體住房）。



2022年住房要素和市長全民住房指令(Housing for All Directive)動員市政府機構支援住房建造

交通

各機構正在準備和實施短期和長期計劃，以增加跨街區和整個城市的公共交通覆蓋率和頻率。



三藩市交通局(SFMTA)一直致力於提高全市的公車可靠性並加快速度。這些服務包括5-Fulton、29-Sunset、38-Geary和L-Taraval等線路的日落區和Richmond服務。

SFMTA正在探索在三藩市最繁忙的地方增加輕軌，包括沿著Geary Blvd.和19th Ave.等西側走廊。

為了改善行人安全，特別是在傷亡高發的走廊上，市政府正在實施「零傷亡願景」策略，其中包括街道改善、交通工程變化和執法。

設計



各機構正在準備和實施短期和長期計劃，以增加跨街區和整個城市的公共交通覆蓋率和頻率。



規劃署正在制定這些標準，並與區域重新劃分同步進行。在這一站查看提案並分享您的意見回饋！

公用事業（自來水、污水、電力）：



三藩市水利局(SFPUC)致力於確保強大和現代化的基礎設施，以支援增加住房容量和維持生活質量。



《城市水資源管理計劃(2021年)》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(CleanPowerSF)。

公園和其他社區設施：



提高公園、康樂計劃和社區設施的容量、質素和維護，對於支持新鄰居和現有鄰居的宜居性至關重要。



三藩市康樂及公園局戰略計劃(San Francisco Recreation and Park Department Strategic Plan)考慮在已經存在的社區增加服務，並在缺乏這些服務的地方擴大服務。

學校：

人口變化是K-12教育招生的重要考慮因素。



三藩市聯合學區正在通過其設施總體計劃(Facilities Master Plan, FMP)規劃未來10年，並根據新發展的預計人口變化進行動態調整。

支援小型企業：



通過重新劃分，我們社區的人口增長將增加小型企業的客戶群，但可能會影響沿商業走廊租賃空間的一些現有企業。



小企業辦公室(經濟與勞動力發展辦公室)有幾項企業支援計劃，包括諮詢、資助和計劃。

文化遺產(三藩市調查)



我們的社區擁有重要的建築物和文化資源，可以營造一種地方感，並鞏固我們的社區。



規劃署的三藩市調查團隊為社區成員提供直接的方式，以確定資源並提交與有形和無形文化遺產相關的故事。



我們正在努力實現的目標： 共同發展更強大的社區和住房



Geary Boulevard 向東看 Arguello Boulevard.

Rendering: AECOM

我們聽到什麼 意見

- 對於其中一些主題，這些街區現有的設備與服務令人羨慕（例如：金門公園）。對於其他和某些特定領域，需要做更多工作，以確保基礎設施能夠跟上新的增長步伐。
- 新住房將逐步建造，我們正在與其他機構合作，確保他們正在規劃滿足社區現時和未來需求的服務。

住房機會區域與資源充足的街區之間的關係

住房機會區域以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」的地方為藍本，這一地圖確定了有良好機會獲得高薪工作、優質學校和環境污染較低的社區。

2022年住房元素使用了「資源充足的街區」(Well-Resourced Neighborhoods)一詞，而擴大住房選擇區域重新劃分選擇將此地理位置重新命名為住房機會區域，以反映專案的主要目標，即在因區域劃分控制而限制住房的地區增加住房容量。

全市的社區都擁有豐富的「資源」，如社區聯繫、文化遺產和韌性，這些資源不是由市政府或州政府繪製的，但仍然需要認可和肯定。



Noriega St. 向西看 25th Ave.

照片: AECOM



在發展街區的同時為小型企業提供支援

新住房可以為街區企業帶來許多好處，包括對當地商店和餐廳的需求增加、對當地基礎設施和服務的投資，以及為員工和社區成員提供更大的住房穩定性。

然而，有些變化對當地企業來說可能更具挑戰性。在建造新住房時，人行道和街道上的噪音或施工可能會對周圍的企業產生影響。一些新住房將建在現有企業所在的物業上，導致潛在的搬遷甚至關閉。

在我們建造住房來發展我們的街區的同時，三藩市政府致力於為企業提供支援。我們需要充分利用現有的計劃，並增加新的計劃，以保護企業，並幫助他們在街區不斷發展和變化的過程中蓬勃發展。

請注意，街區的改變不會在一夜之間發生。即使在區域劃分規則改變後，我們預計新住房將在幾年內逐步建成，分散在三藩市街區的各個場地。大多數施工影響將僅限於工程場地，不應對鄰近企業的出入產生重大影響。



現時市政府資源和計劃

市政府機構已提供許多計劃和資源，以支援小企業。小企業辦公室和經濟與勞動力發展辦公室可以為商家提供服務，幫助他們留在三藩市並蓬勃發展。一些服務例子包括：

- **小企業創業諮詢、許可申請流程導覽、員工管理、財務會計等主題**
- **資助、貸款和費用豁免**，以支援創業、店面改善和其他費用
- **為商家協會、社區福利區和其他為小企業主服務的公民組織提供支援**
- **針對特定企業的計劃**，例如 老字號企業、社區主力企業和女企業家

支援小企業的其他策略

以下是隨著新住房的增加，可以為小企業提供支援的政策和計劃建議。這些可以作為區域重新劃分的一部分或通過單獨的立法。

- **搬遷資助和支援**：這可能包括要求發展商向因新住房而被迫搬遷的企業提供搬遷資金。市政府機構也可以協助企業尋找可用的空間。
- **營業中斷基金**：參事會正在探索為受住房建設影響（例如，由於噪音或其他影響）的企業制定資金來源的可能性。
- **擴大商業空間的可用性**：許多建議區域劃分變更的街道包括僅限住宅用途的地段，根據現時的規定，這些地段不允許經營小企業。這些地段可以重新劃分區域，以允許商業用途，確保在這些地區有更多空間供企業開辦、發展和/或搬遷，並為當地不斷增長的社區人口提供服務。
- **針對理想和/或彈性用途的區域劃分激勵措施**：區域劃分變更可以為建築物創造激勵措施，使其包含理想用途（例如，社區服務的低成本空間），並允許更靈活的空間（例如，使不同用途能夠在商業空間中共用位置）。

- **新建築物的商業吸引力**：市政府可以與發展商和街區組織合作，協助尋找適合此街區的新商業空間的租戶。
- **與商戶團體和文化區等民間機構的協調**：市政府可以繼續與為小企業提供服務的組織合作，隨著新住宅的增加，幫助應對小企業不斷變化的需求



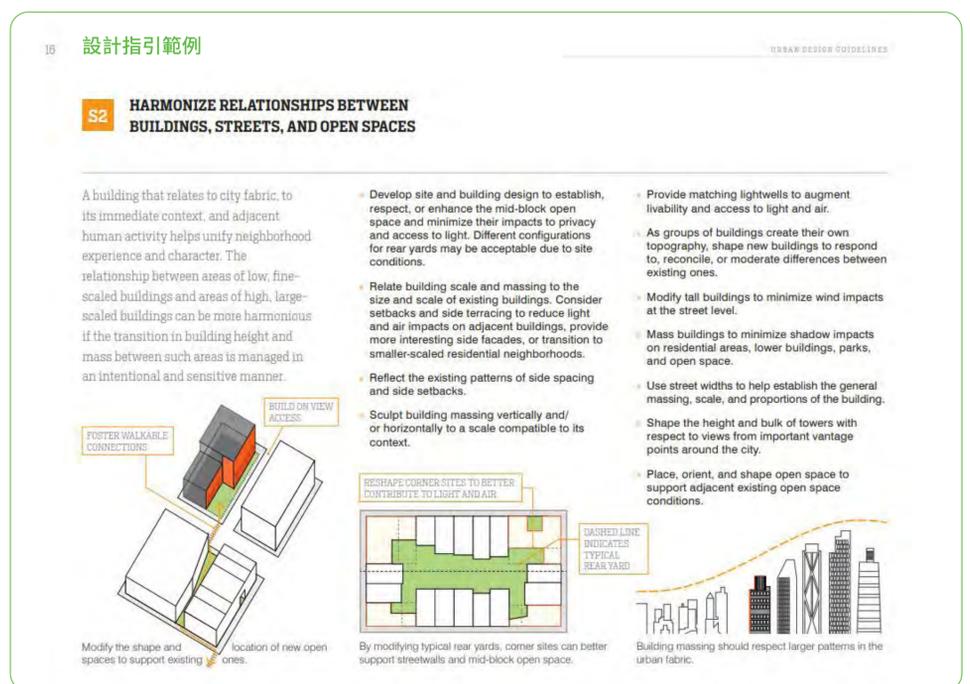
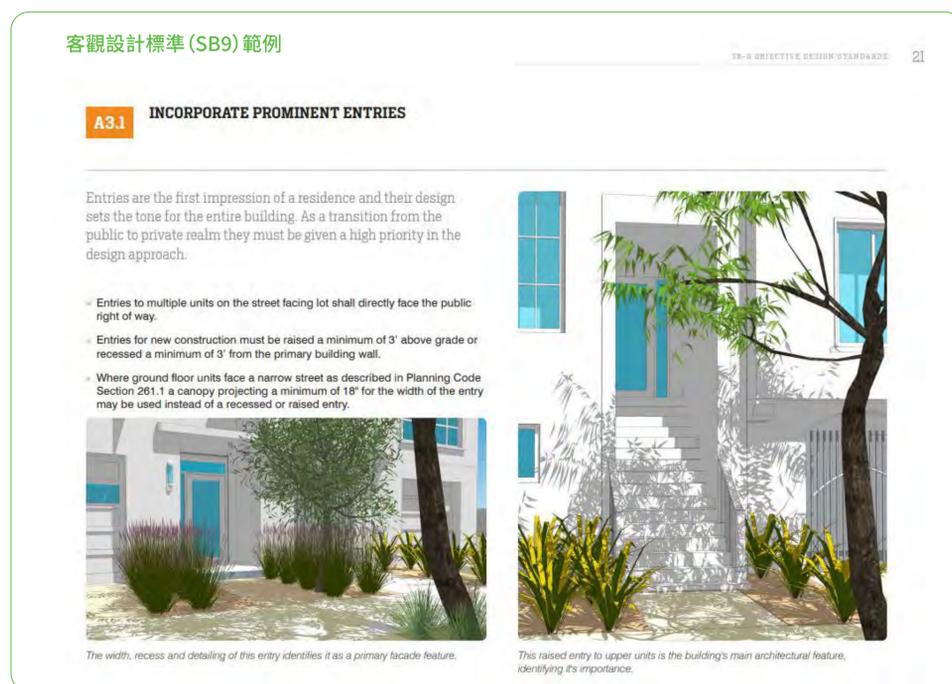
客觀設計標準： 確保新住宅能體現社區品質

制定中：走廊的客觀設計標準

在擴大房屋選擇的同時，規劃署正與社區成員和利益相關者合作，制定走廊的客觀設計標準。這些標準將包括中層（例如65-85英尺，或大約6-8層）和高層（例如90英尺-300英尺）發展專案。目標包括：

- 建造優質住房，提升街區生活品質。
- 規定明確的規則和期望，為發展商和社區提供可預測性。

客觀設計標準是州政府的要求，將作為依權利（例如，部長級）審查過程的一部分使用。



以現有設計指引為基礎

現時的設計審核流程依賴於自由裁量的設計準則，包括：

- 城市設計指引，
- 住宅設計指引
- 以及特定於社區和主題的準則。

客觀設計標準將以這些文件為依據。它將制定清晰、量化的要求，供發揮在那商和建築師在設計住宅時遵循這些要求。



圖片來源 SF Planning



制定中的客觀設計標準：建議的概念

場地設計標準草案

設計一棟符合街區形態的建築物，同時鼓勵建造新住房，對於滿足城市的住房需求至關重要。

光線和隱私：

- 在街道上建設較高的體量可以減少對後方現有房屋的影響，並為商業走廊營造充滿活力和活躍的環境。建築物可以延伸到前物業界限的全部高度，以允許朝向和遠離街道的單位（約65%的地塊深度）。
- 對於街區中段的物業，住宅一樓及以上需要25%的後院，以確保新住房和現有房屋的物理分離。一樓的平臺可以延伸到整個地塊的深度。
- 從後方將建築物體塊逐級縮減，可減少對光線、隱私和建築物感知規模的影響。在最高的面朝街道的體量與一樓平台之間需要有一個最大高度為55英尺的級差。
- 當新住房的側面毗鄰現有的後院時，體量必須在55英尺的高度下退縮10英尺。
- 街角處物業可以將建築物配置為「L」形，以將後院定位在街區中段開放空間。後院必須至少有25%的停車場面積，最小尺寸為15英尺。體塊必須與在地面以上側街上相鄰的物業必須退縮至少10英尺。
- 要求在面朝相鄰房屋的所有屋頂平台上設置5英尺的景觀退縮，可以防止隱私衝突並減少聲音傳播。
- 新住宅將與相鄰的光井相匹配。

街景：

- 走廊上有高度參差不齊的建築物，形成動態街景，而不會對鄰居造成不利影響。在街道面上，不需要從較高的建築物級降到較低的建築物。
- 停車場樓的路邊入口將位於走廊外，以保持人行道沿線的連續行人環境。
- 在有長立面的建築物上，為了提供立面的多樣性並與街區模式保持一致，體塊需要垂直間斷。

地形：

- 順應街道斜坡的建築物是三藩市特色不可或缺的一部分。對於具有長立面的斜坡場地，體塊將需要提供至少一個與地形相應的級差。
- 對於傾斜度大於5%的場地，一樓從地面至天花板的高度不得降低至10英尺以下。

其他正在制定的標準：

規劃署還將制定客觀設計標準，以考慮：

- 大場地（例如，約1英畝或更大）：通過添加內部街道和路徑，控制項將分解大型街區的規模，並解決大場地的其他獨特問題。
- 高層建築（例如大於85英尺的高度）：控制項將包括塔體和分隔規則以及其他特定於高層建築的規定。



較高的建築物級降至後方較低規模的現有房屋。



街角處物業可以將建築物配置為「L」形，以將後院定位在街區中段開放空間。後院必須至少有25%的停車場面積，最小尺寸為15英尺。



當新住房的側面毗鄰現有的後院時，體量必須在55英尺的高度下退縮10英尺。

圖片：SF Planning



制定中的客觀設計標準：建議的概念

建築標準草案

建築標準將確保新建築包括支持與社區相容的言論自由的基本設計元素。標準範圍從確保精心設計的立面到地面樓層和入口的設計。需要解決的領域包括：

立面表達

- 精心設計的立面包括凹進處和突出處，營造出豐富的質感品質，同時明確區分住宅用途。每層樓的立面都需要固定間隔的元素，如陽臺/露臺、遮陽簾、凸窗或帶有深層浮雕的紋理外牆。

一樓設計

- 一樓是行人與建築物互動的地方，其處理方式是創造豐富、引人入勝的街景環境不可或缺的一部分，鼓勵在附近散步和度過時間。
- 將商業一樓組成一系列分隔空間，提供了適合更寬闊走廊規模的節奏。
- 要求常見的店面元素，如牆壁、天篷或遮陽篷，以及店面上方的橫樑，可以解決行人比例問題，並與所有建築表達式相容。
- 在符合資格的情況下，專案應將變壓器庫放置在人行道地庫中，以最大限度地提高底層的有效使用率，並限制朝向街道的立面上的閒置公用事業室。如果項目在足夠大小的入口或開放空間有凹進處，則變壓器庫應放置在那裡的地庫中。

開窗：

- 要求最低和最高的透明度要求將防止空白或過度玻璃化的外牆，並確保與現有圖案的相容性。所有面向街道的房間都必須有窗戶。
- 減少朝向後方的透明度，以減少隱私和投射燈光對現有房源的影響。
- 要求窗戶凹入對於在形成陰影線的同時賦予立面實質和深度至關重要。
- 允許大多數窗戶類型，包括平開窗、單懸窗和雙懸窗。
- 要求最低窗台高度有助於區分不同樓層。

入口

- 大多數一樓單位必須有可從人行道進入的入口。
- 通往各個單位的一樓入口應從高於人行道，並退縮到景觀帶後。
- 入口應凹入，或由天篷或遮陽篷遮蔽。
- 住宅大堂入口將有最低深度和高度要求。
- 商業空間的入口應有凹室。

標牌和照明

- 除了窗戶貼紙或遮陽篷標誌外，每個商業空間都必須提供物理標誌的空間。位置包括：在店面和橫樑之間的高度標誌帶上，在分隔空間之間的柱子上、在天篷上或在橫樑窗戶上方的牆面上有一個突出的/刀片標誌。
- 一樓的牆壁安裝照明將需要在立面上進行。



凹凸有致的立面支撐著豐富、精心設計的建築環境。



通往各個單位的一樓入口應從高於人行道，並退縮到景觀帶後。



精心設計的一樓營造出充滿活力的步行環境。

照片和圖片：SF Planning



慶祝我們的文化遺產



作為保護文化遺產的一部分，規劃署已開始進行三藩市全市文化資源調查 (San Francisco Citywide Cultural Resources Survey, SF Survey) 是一項為期多年的工作，旨在確定和記錄對三藩市多元化社區具有文化、歷史和建築重要性的場所和資源。

文化資源包括我們環境的**有形方面**，例如建築物、結構物、物體、遺址和區域，以及**無形方面**，例如口述傳統、表演藝術、社會習俗、節日和傳統工藝。

三藩市調查力求與社區合作，以擴大多元化的聲音，並確保決策過程具有包容性和代表性。規劃署旨在以社區知識作為這項工作的基礎，以支援對應重視和保護的內容有更全面和公平的理解。

三藩市調查目標與結果

專案目標

- 與社區合作，透過識別文化資源來保護文化遺產。
- 制定與歷史資源相關的環境和專案審查的標準化程序。

預期結果

- 透過可公開瀏覽的互動式網站認識文化遺產。
- 有關歷史資源的標準化環境和專案審查。
- 識別符合歷史稅務優惠、老字號商業名冊或當地地標資格的場所

三藩市調查和擴展住房選擇有何關聯？

三藩市調查和擴大住房選擇是兩項獨立但互補的工作，這將確保我們能夠識別並擁護文化資源，同時通過新住房發展街區。

三藩市調查工作優先考慮在區域劃分改變的街區商業區域劃分進行實地調查和參與，以支持標準化專案審查的目標，同時提升文化遺產。

時間軸與參與

「請試填寫我們全新的社區故事表單！我們有紙本和網上版本。」

專注於全市歷史背景聲明的參與始於2020年，目前仍在進行中。2022年底，三藩市調查的另外兩個部分開始了參與：

- 實地工作、研究和評估
- 調查結果初稿

我們的團隊歡迎您在整個三藩市問卷調查過程中提供 如需更多資訊，請瀏覽：<https://sfplanning.org/sfsurvey>

國賓飯店(Peking Restaurant)老字號餐廳



地震難民棚，第171號地標建築



列治文區卡耐基圖書館分館，第247號地標建築



All photos above by SF Planning

本地文化資源

以下是擴大住房選擇所在街區已知的文化資源範例：

- 列治文區卡耐基圖書館分館(Richmond Branch Carnegie Library)，第247號地標建築
- 地震難民棚，地址：1227 24th Avenue，第171號地標建築
- 國賓飯店(Peking Restaurant)老字號餐廳，地址：1375 Noriega Street



照片和圖片：SF Planning





分享您對「共同發展街區和住房」的意見回饋

請仔細閱讀以下問題，並就規劃更多住房、支持小企業的策略以及保護文化遺產的方法提供意見。

您可以使用便利貼在此佈告板上發表意見回饋。



確定您的首要優先事項

在為社區新增住房時，您的首要優先事項是什麼？

住房可負擔性

設計

交通

公用事業(自來水、污水、電力)

公園和其他社區設施：

學校

支援小企業

文化遺產

在我們規劃增加住房容量時，哪些問題沒有得到考慮？



您還希望看到什麼來支援我們的小企業？



我們可以如何促進更多人參與三藩市調查？



您還想分享些什麼嗎？





分享您對「客觀設計標準： 場地設計與建築」的意見回饋

請仔細閱讀以下問題，並就場地設計與建築草案提供意見回饋。

您可以使用便利貼在這塊板上發表意見回饋。



您對正在進行的場地設計標準有甚麼意見回饋？



您對正在進行的建築設計標準有何意見回饋？



您還有其他問題或意見回饋嗎？

