

STATION 2



擴大住房選擇： 發展我們的社區來滿足我們的住房需求

本站點會介紹社區如何發展來確保人們可以在這個城市內安居樂業，特別通過修改區域劃分和土地用途法律來增加新住房。

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8萬2000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。意味著有更多的住房可以給予：

- **青少年**，那些當他們從高中畢業或者從大學返回時願意留下來的人群。
- **家長**，那些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人群。
- **長者和祖父母**，那些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的人群。
- **教師、應急人員、非牟利機構職員、公車司機、護理人員、服務業工人、以及服務提供者**——那些希望和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的人群。



Photo: April Philips Design Works

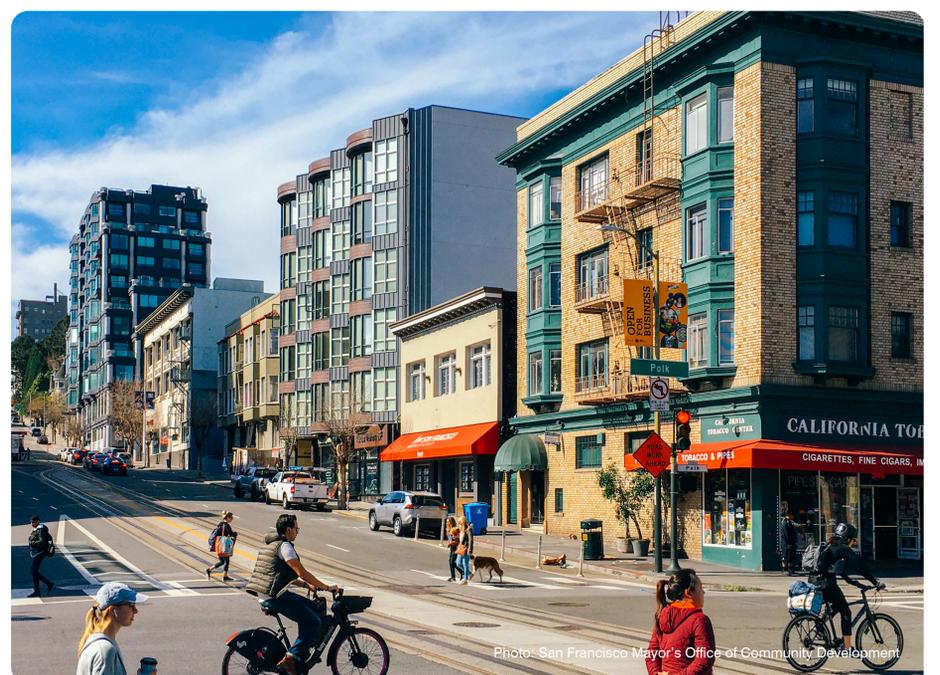


Photo: San Francisco Mayor's Office of Community Development



San Francisco
Planning



Housing Element
ZONING PROGRAM



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



我們的工作方向

增加住房多樣性來強化社區

- 年輕的成年人需要自我空間來打造自己的職業生涯
- 家庭需要可以容納新成員的房屋
- 長者需要可以滿足他們生理需求的
- 房屋，不論是他們選擇大屋換小屋，還是在原來的房屋養老 殘障人士需要有無障礙設計和支援計劃的房屋



擴大房屋選擇將改變區域劃分規則以及住房和其他社區改善措施的規劃，有以下目標：

- 開始扭轉住房分隔以符合州府的要求
- 強化社區，通過增加新社區和資源
- 協調新開發項目，通過在基礎設施和服務方面的投資
- 確保所有三藩市居民都擁有一個可以稱之為「家」的地方。

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年春季到夏季



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。

Graphic Source: San Francisco Planning Department

單戶住宅的高成本

獨立屋一直以來是三藩市最昂貴的房屋類型。截至2023年早期，獨立屋的中位銷售價格比起多家庭大樓的共渡單位要高出33%（35萬元）。（139萬元對比104萬元）。

我們會繼續看到這些社區為遍佈獨立屋，但希望增加不同類型的住房讓居民可以有其他的選擇。



通過增加更多不同類型的住房，我們可以更好地滿足居民的住房需求，包括：



鎮屋



多家庭公寓



附屬住宅單位
(又被稱為「
姻親單位」)



團體住房



四連和六連



長者住房



補貼的可負擔住房

Photos: Redfin, San Francisco Planning Department, Houzz, San Francisco Multiple listing Service, Cesar Rubio - US Department of Housing and Urban Development, & MITHUN



我們如何發展才能滿足我們的住房需求？

我們需要多少住房？

加州政府要求三藩市需要額外興建**8萬2000個房屋單位**，包括最少**4萬6000個可負擔住房**提供給低至中等收入家庭。

我們已經批准了數以萬計準備興建的房屋單位但尚未開始施工。將這些單位計算在內以及加上其他預期增加的單位，**我們需要規劃3萬6200個額外的房屋單位**讓所有收入水平的人士均可負擔。

根據房屋要素和州法律，擴大房屋選擇可增加額外的住房容量，在**因為嚴厲區域劃分規則而導致過去興建較少住房的社區之內**。

改變區域劃分

擴大住房選擇通過改變區域劃分法例，確保城市能夠在地區以更平衡和公平的方式發展。這些努力包括：

- 改變建築物高度和密度規則來容納更多住房
- 改變其他的區域劃分規則，例如擴展允許零售商店和其他**社區服務用途**的地區。

為什麼要改變區域劃分？

區域劃分訂立的規則規定了社區內哪些能夠或者不能夠興建。這些規則造成了今天我們所遇到的經歷：



在城東和城南區更靈活的規則導致了市內大部分的多家庭住房集中在此地，包括中型和大型建築物。



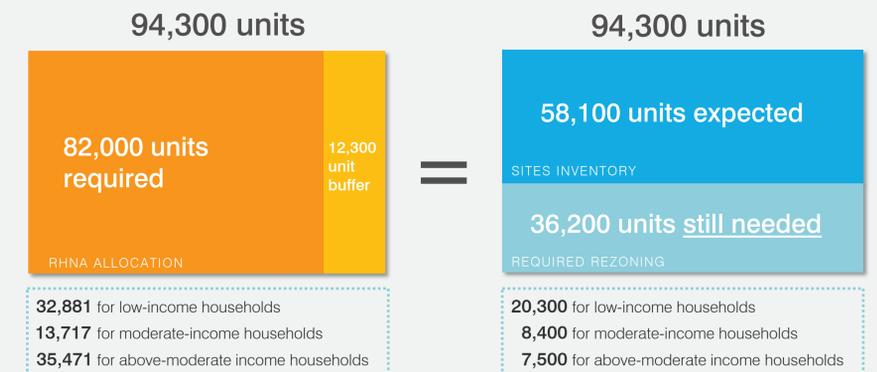
城西和城北社區較為不靈活的規則導致了清一色的獨立屋和低密度發展。



限制性規則導致興建新住房更昂貴和更具挑戰性，特別是多家庭住房單位。

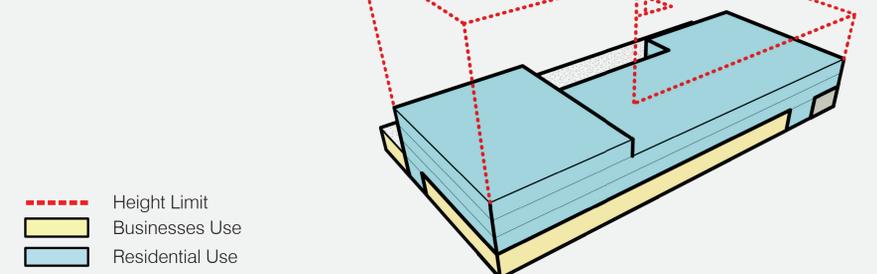
Photos: Mayor's Office of Housing and Community Development, San Francisco Housing Authority, Joel Engardio

區域住房需求分配 (RHNA) : 州府對住房規劃的要求



Graphic Source: San Francisco Planning Department

區域劃分如何塑造建築物



Graphic Source: San Francisco Planning Department Housing Element 2022



如果我們沒有達到州府強制要求的目標會如何？

擴大房屋選擇是來自我們州府強制性住房要素所要求採取的行動。沒有採納符合要求的重新區域劃分法例，會導致三藩市出現房屋要素不獲認證的風險，我們將會面對：

- 失去重要的州府撥款，包括公共交通和住房資金。
- 罰款和訴訟
- 日益增加的州府懲罰性行動，例如失去本地的許可証控制（例如州府可以負起批准住房的責任）



住房機會區域： 為何關注這裏？

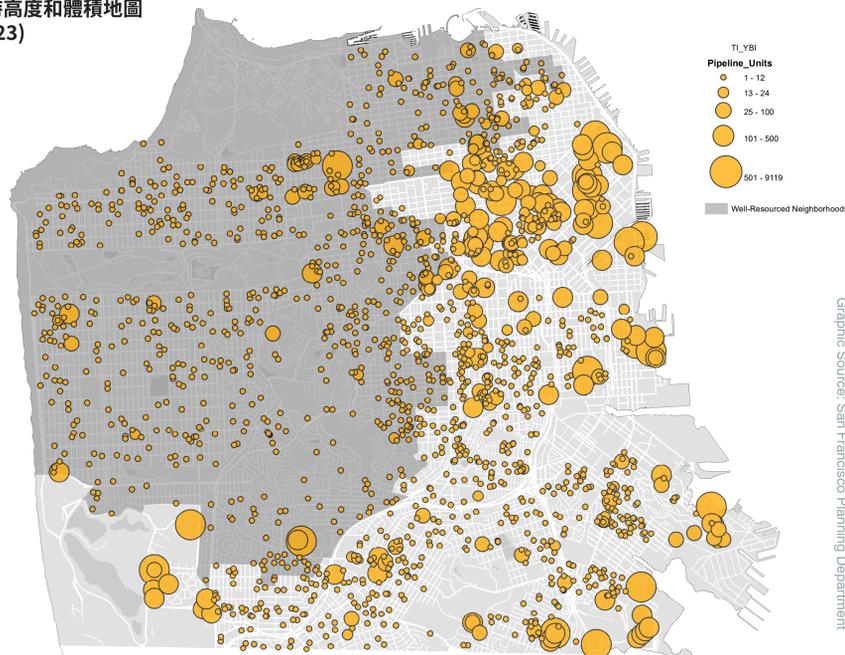
住房機會區域：為何關注這裏？

根據加州法律，我們必須在住房機會區域*內規劃最少3萬6200個房屋單位。這是由加州政府所指定的社區，例如收入較高、容易就業、有良好公校、以及環境污染較少。

三藩市要求在這些區域內規劃住房，為低和中等收入家庭創造住房和經濟機會。

新建住房將會在這些區域之外持續興建——即使在重新區域劃分完成之後，在未來十年大約一半至三分之二的新建住房會在住房機會區域之外興建。

現時區域劃分地圖；
現時高度和體積地圖
(2023)



Graphic Source: San Francisco Planning Department

為何集中在主要道路和活動區域？

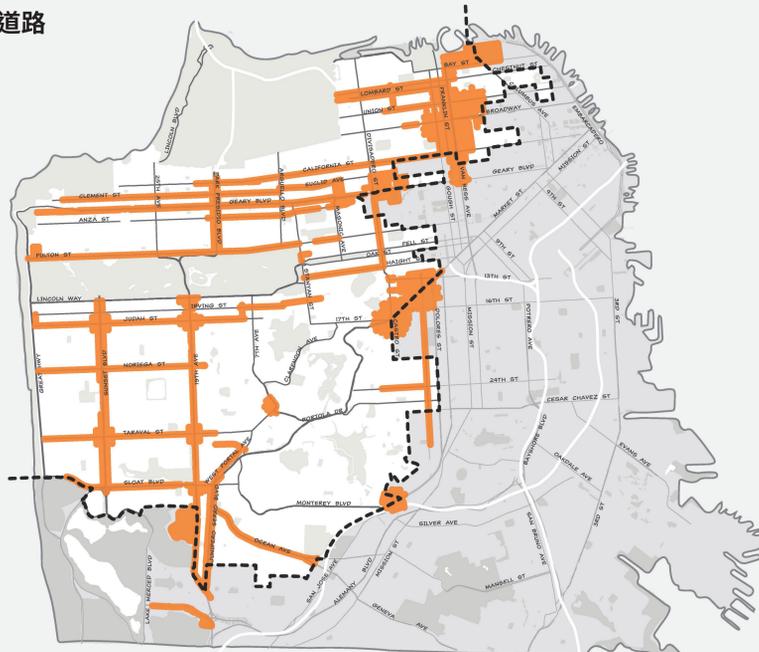
擴大住房選擇在住房機會區域內主要集中在主要道路和活動區域是因為：

- 他們有現成的基礎設施、公共交通、商業和服務以及可以支持未來更多住房的服務，以及一個活躍及可持續的社區。
- 他們有更多場地現在還沒有住房
- 修改這裏的區域劃分規則可以有更大機會達到甚至超越我們必須興建3萬6200個單位的目標。



Photo: San Francisco Planning Department

主要道路



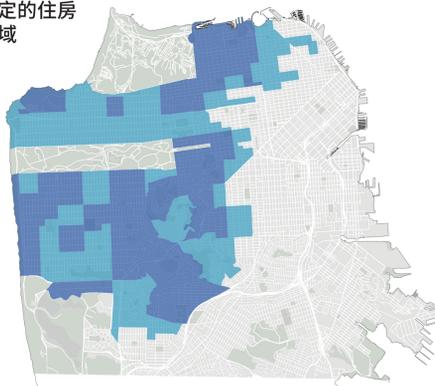
Graphic Source: San Francisco Planning Department Housing Choice Project

住房機會區域中有限的住房選擇

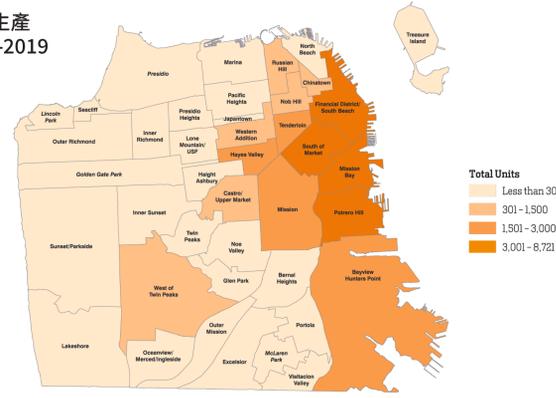
在過去二十年，只有大約10%的新建住房單位興建在州府指定的住房機會區域*之內，即使這些地區涵蓋了超過市區50%的土地。

類似地，大約10%的補貼可負擔住房單位在這些區域內興建，從而導致競爭激烈。例如，在外日落區現時大約有45個可負擔住房單位，但有超過4100人申請

州府指定的住房機會區域



住房生產 2015-2019



Graphic Sources: San Francisco Planning Department

* Areas designated as "Highest Resource" and "High Resource" on the Opportunity Area Map published by CA Department of Housing and Community Development. These areas were also called "Well-Resourced Neighborhoods" in the 2022 Housing Element.



我會看到社區發生哪些改變？

社區的改變是逐漸出現的，即使在新的區域劃分規則批准之後。

社區很可能在多年之內逐漸改變。市府不會直接興建住房——住房會由私人發展商和非牟利可負擔住房發展商興建。

由於現有基礎設施的可利用性，施工的影響大部分會限制在特定的新建住房工地，並且不會如大型住房和基建項目般引人注目。

在我們社區發展的同時支持現有的租客和商業

我們知道這些社區已經很多元化而且很好的融合了居住、商業和文化用途。作☐新增加的住房，我們同時必須關注這些改變會如何影響到現有的租客和商業：



Photo: San Francisco Planning Department

加入和執行法規來**保護現有的出租住房**不會被拆除



Photo: Office of Housing and Community Development

在重新區域劃分物業和更廣範社區之內要求**租客保護**



Photo: San Francisco Planning Department

為小商業提供支持，利用現有計劃和辨識額外資源



Photo: San Francisco Planning Department

辨識和保護懷有顯著文化特色的場所

可負擔住房規劃

住房要素規定我們必須為所有收入階層規劃更多的住房，包括4萬6000個向低和中等收入居民提供的可負擔住房單位。

擴大住房選擇將更改區域劃分規則以騰出更多空間用於更多住房，不過我們仍然需要在興建可負擔住房方面作出史無前例的投資，才能實現我們建立一個更包容和更平等城市的願景。

住房要素展現了一張複雜的路綫圖，如何可以跨領域合作來最大化可負擔住房的建設，包括：

- 召集**可負擔住房領袖議會**，以提出建議如何擴展可負擔住房資金，由社區機構、慈善組織和私人及非牟利發展商所提出的意見。最終的報告和建議將於2024年的冬季完成。
- 設立**目標**在住房機會區域內興建全市**25%至50%**的新建可負擔住房單位。



Photo: MITHUN

實施住房要素的相關立法



住房要素的願景牽涉到政策制定者以及市府部門之間的協調。

市府的政策制定者正推動立法來實施住房要素行動，關係到區域劃分以及其他實現我們住房目標的重要方面：

◦ **改變批准流程來簡化住房建設：**

- 全民住房（市長布里德、市參事殷嘉立、市參事麥德誠）
- 簡化場址許可證審批（市參事梅義加）

◦ **改變擴展允許興建住房的地方：**

- 消除商業走廊上的密度限制（市長布里德、市參事梅義加提出的待審立法）
- 家庭住房機會特別區域（市參事梅義加、市參事殷嘉立）
- 辦公室轉居住用途以及市中心經濟復興（市長布里德、市參事會主席佩斯金）

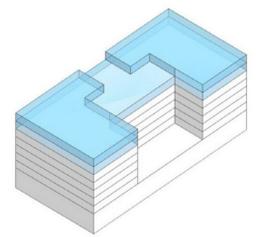
◦ **改變可負擔住房的要求來促進建設：**

- 包容性可負擔住房（市長布里德、市參事會主席佩斯金）

市府部門正與政策制定者合作擬定這些計劃書。對於和擴大住房選擇重複的部分，規劃局將評估重新區域劃分如何納入和建立在這些舉措之上。

關於加州密度獎勵和其他獎勵計劃？

加州的密度獎勵計劃為在現址提供一定比例可負擔住房的住房項目提供獎勵，包括可以增加高度和密度。



這裡提出的區域劃分概念代表了最終建築高度的不同變化，包括使用加州密度獎勵計劃和其他加州或地方的計劃。對於地方獎勵計劃的調整正在作為擴大住房選擇的一部分進行考慮。

換句話說，最終的擴大住房選擇區域劃分提議將考慮加州的密度獎勵計劃和其他獎勵（如AB2011和HOME-SF），旨在確保項目不會超過這裡所示的建議高度。

Graphic Source: San Francisco Planning Department



現時的區域劃分地圖和現時的高度和體積地圖

現時區域劃分地圖

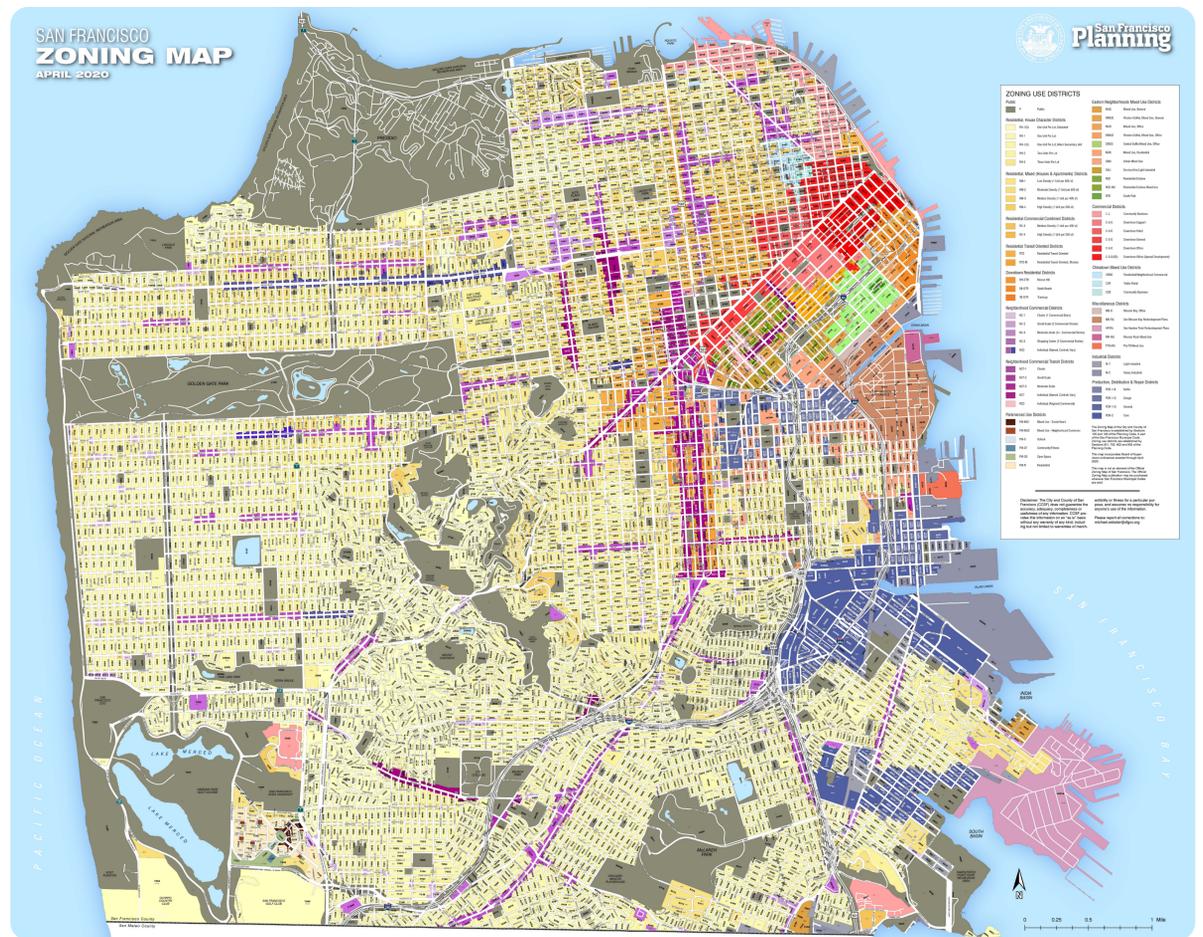
區域劃分制定了哪些能夠興建和哪些不能夠興建的規則。這些規則由政策制定者批准並不時更新，包括規劃委員會、市參事會、以及市長。

這些地圖展示了三藩市現時的區域劃分規則：

- **區域劃分地圖**：將所有物業劃分在不同的區域之內（例如居民區、商業區、以及混合用途地區）
- **高度和體積地圖**：規定新建築物的實體限制

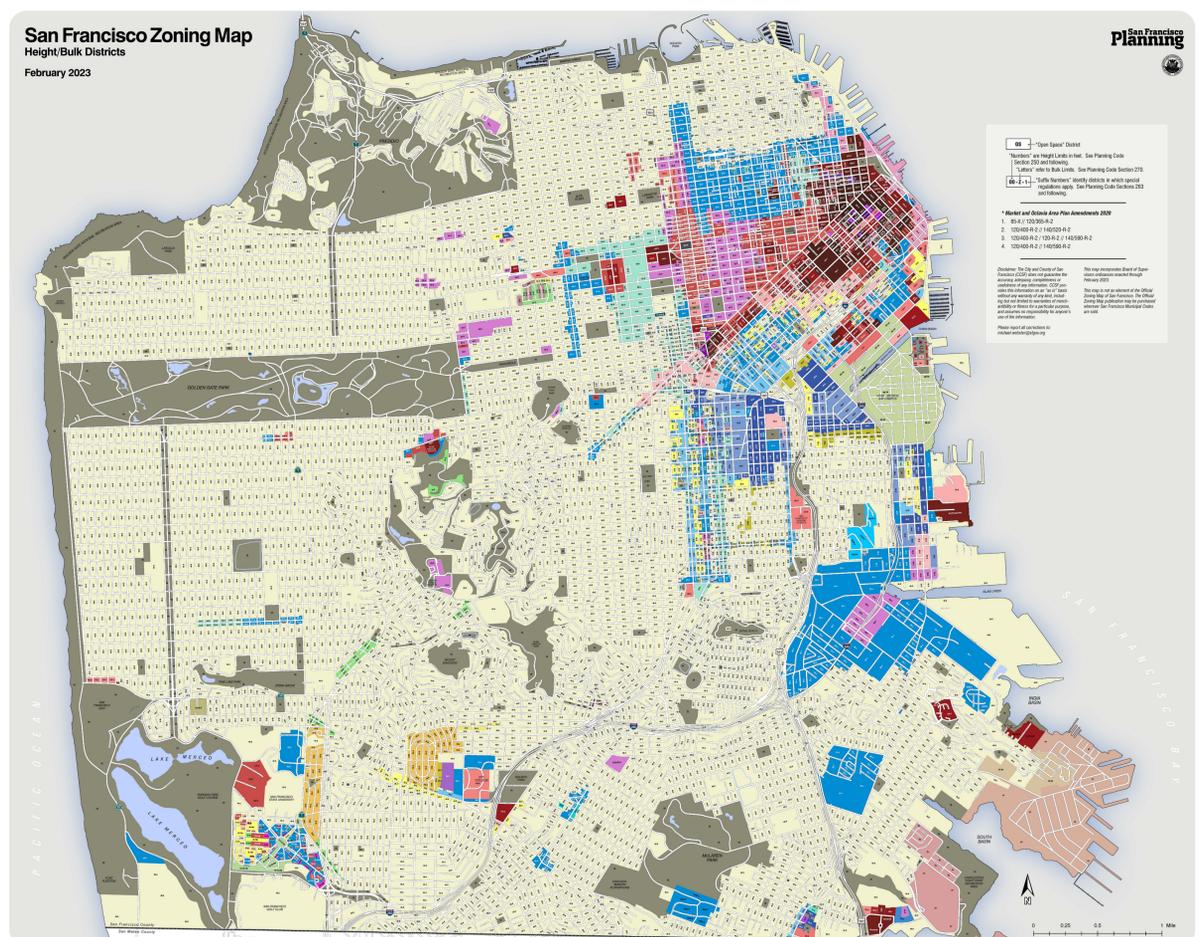
規劃條例設立了應用於物業的規則和標準，監管的内容包括例如允許的用途、建築物設計、以及運營標準（例如營商時段）。有些規則可能會應用於特殊的區域劃分區域，有些則是全市範圍內適用。

擴大住房選擇可能牽涉到修改所有三項政策文件（例如可能會重新分類物業歸入不同用途區域、改變高度和/或密度、以及修改其他的條例標準。



Graphic Source: San Francisco Planning Department

現時高度和體積地圖



Graphic Source: San Francisco Planning Department



區域劃分概念1： 主要道路 + 周邊地區

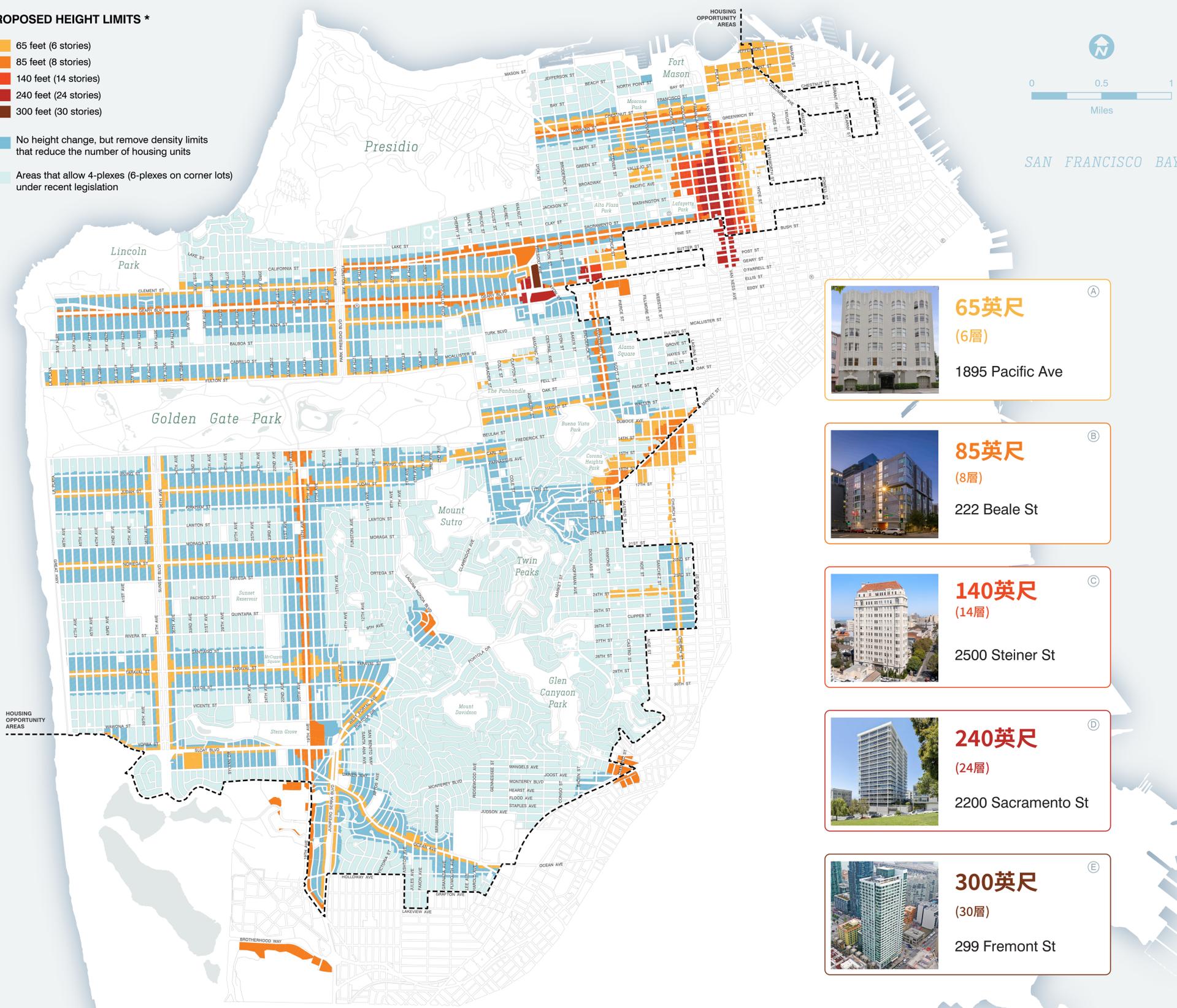
這些區域劃分概念旨在滿足州府要求，通過在住房機會區域增加額外的住房容量。這是眾多可能方案中的兩個變體，它們旨在與住房要素的最終環境影響報告一致。

區域劃分概念1提議在主要街道和活動區域增加建築物高度和密度，但在某些位置上比區域劃分概念2要少。

在這些街道周圍的狹窄帶狀區域內，場地可以增加住宅單位數量（例如，移除密度限制而不增加高度限制）。在其他地方，根據最近的立法，場地可以建造四戶聯排住宅（在街角地塊上可建造六戶聯排住宅）。

PROPOSED HEIGHT LIMITS *

- 65 feet (6 stories)
- 85 feet (8 stories)
- 140 feet (14 stories)
- 240 feet (24 stories)
- 300 feet (30 stories)
- No height change, but remove density limits that reduce the number of housing units
- Areas that allow 4-plexes (6-plexes on corner lots) under recent legislation



65英尺
(6層)

1895 Pacific Ave

85英尺
(8層)

222 Beale St

140英尺
(14層)

2500 Steiner St

240英尺
(24層)

2200 Sacramento St

300英尺
(30層)

299 Fremont St

*在計劃改變高度的地區密度限制同時會被移除。



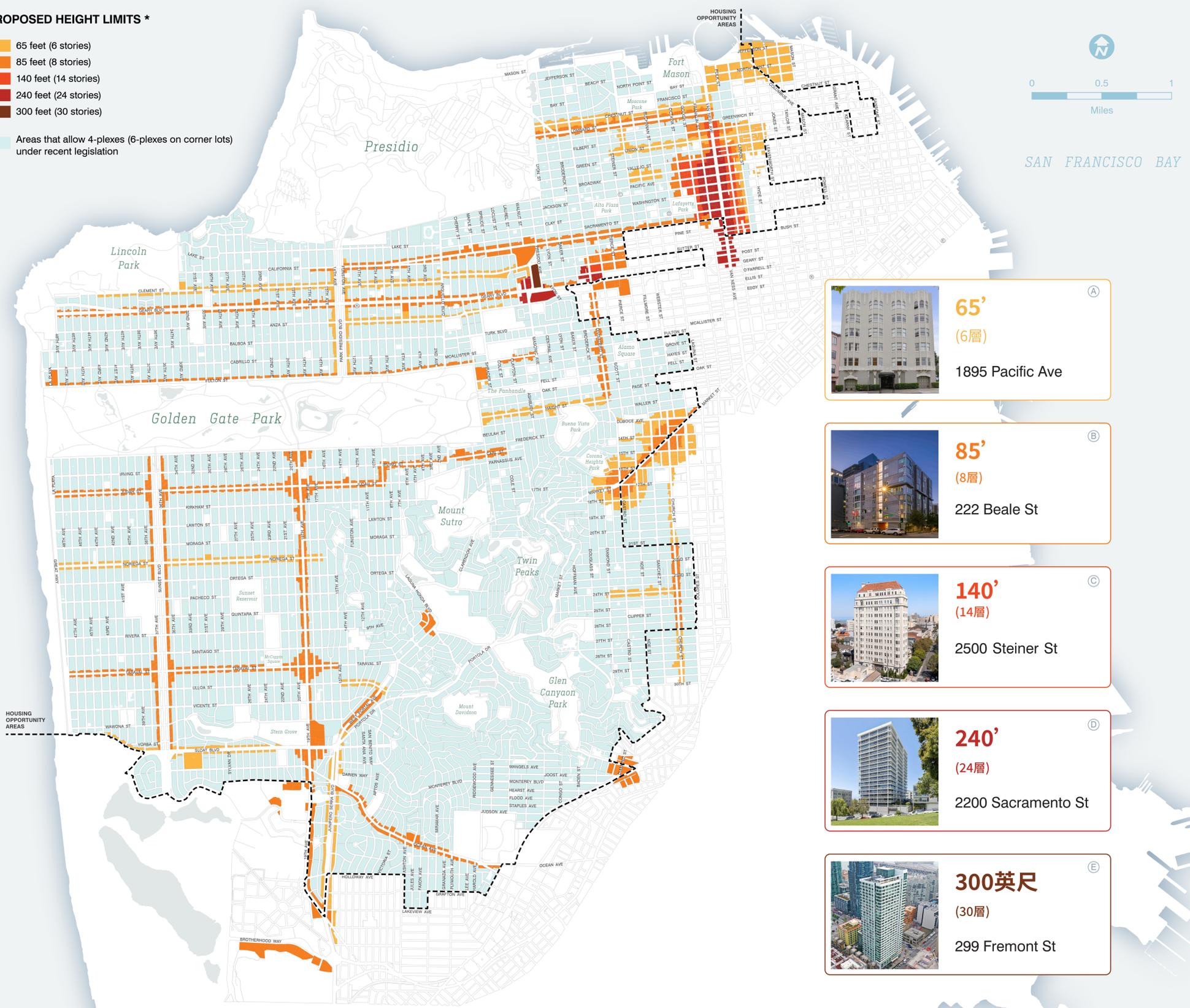
區域劃分概念2: 主要街道

這些區域劃分概念旨在滿足州府要求，通過在住房機會區域增加額外的住房容量。這是眾多可能方案中的兩個變體，並且它們旨在與住房要素的最終環境影響報告一致。區域劃分概念2提議在主要街道和活動區域直接增加更統一和更高的建築物高度（與區域劃分概念1相比）。

在其他地塊，根據最近的立法，場地可以建造四戶聯排住宅（在街角地塊上可建造六戶聯排住宅）。

PROPOSED HEIGHT LIMITS *

- 65 feet (6 stories)
 - 85 feet (8 stories)
 - 140 feet (14 stories)
 - 240 feet (24 stories)
 - 300 feet (30 stories)
- Areas that allow 4-plexes (6-plexes on corner lots) under recent legislation



65'
(6層)

1895 Pacific Ave

85'
(8層)

222 Beale St

140'
(14層)

2500 Steiner St

240'
(24層)

2200 Sacramento St

300英尺
(30層)

299 Fremont St

* Density limits would also be removed in areas proposed for height changes



分享你對於區域劃分 概念的想法

請閱讀以下的問題並透過你首選的方式（貼紙和/或地圖手冊）提供對於區域劃分概念的反饋信息。

你可以使用貼紙在這塊板上提供反饋信息。

如果你想直接在地圖上寫下意見，請在本站點拿取印好的地圖並在寫下意見後將其交給職員。



對於具體的重新劃分區域，您有什麼意見或反饋？在兩種方案中，您是否更偏好其中的某一部分？



是否還有其他需要規劃額外住房的區域？



還有其他問題或反饋意見嗎？

