



全民共享的社区



执行摘要

优良的生活质量、天然美景和经济发展不断吸引新居民来到Seattle。自2010年以来，本市已增加了十万五千多名居民，并于2017年超过了七十万人口。这种发展的后果之一是房价上涨，造成了独立屋社区排他性的提高。在独立屋土地使用分区，特别是高价位地区允许更多住房，对于防止西雅图最受影响的社区迅速加快的流失现象至关重要。

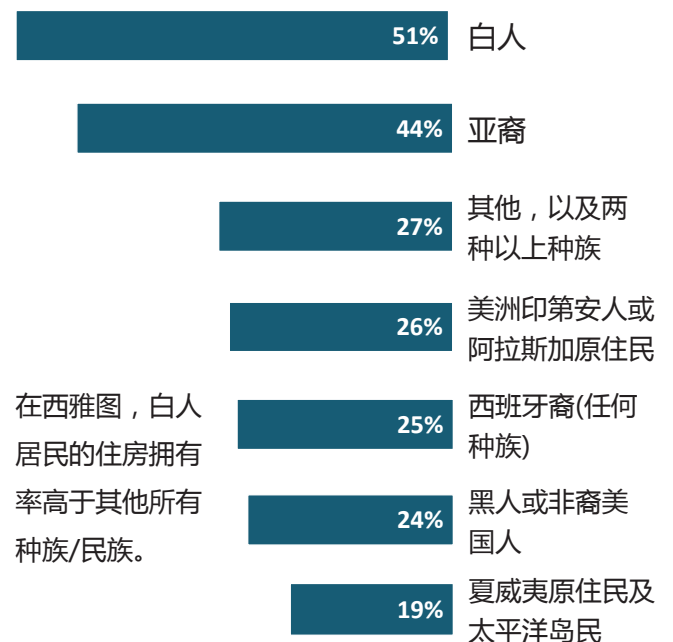
让更多人有机会在西雅图各地获得住所也将有助消除造成Seattle体制化种族隔离的障碍。建立灵活的土地使用分区，推广多元化社区能够：

- 促进小企业发展
- 改善环境的可持续性
- 推进种族与社会正义计划的目标
- 为更多民众提供公交服务
- 便于人们前往易于步行的社区
- 为子孙后代，以及低收入人员创造住在本市的机会

Seattle Planning Commission希望通过本项工作继续开展必要和及时的对话，重新审查我们的土地使用政策。

不同种族和民族的住房拥有率

来源：2016年American Community Survey五年估算



本报告的主要目标是建议回到很多Seattle较老且最适合步行的社区内的混合式住房与开发模式。

西雅图很多地区受到每个地块一座房子的限制，这些地区的价格正在迅速上涨，排挤了很多。

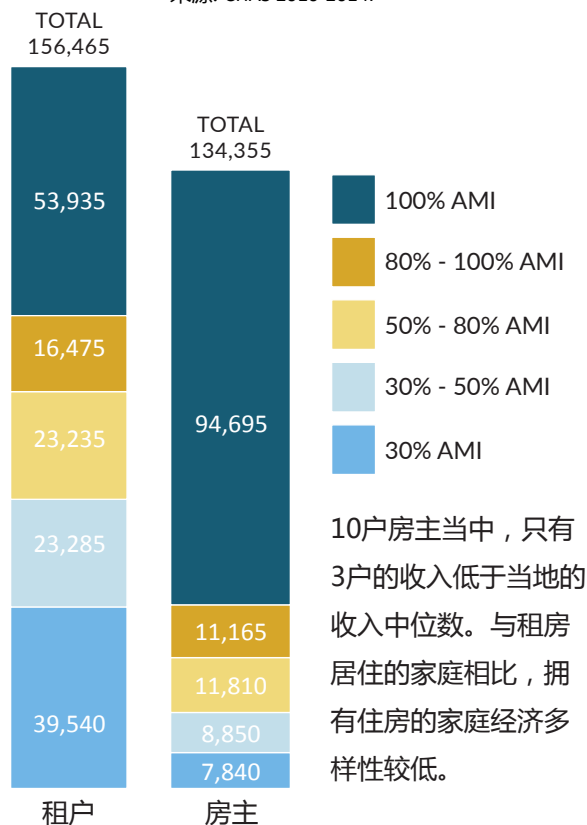
- **独立屋土地使用分区的住房价格不断上升。** 截止至2018年8月，西雅图的中间房价为753,600美元 - 较之2017年2月上涨了十万美元以上。
- **房价的上涨对目前及未来的居民都造成了影响。** 不断提高的房产税可能会迫使低收入的房主放弃他们的家园，而在西雅图长大的儿童成年后也未必能有足够的财力住在本市。
- **随着规模更大、更昂贵的住宅替代了小型房屋，即使是在独立屋的土地使用分区，社区的风格也在逐渐变化。** 自20世纪初手工匠风格的平房处于鼎盛期以来，Seattle的独立屋平均面积已扩大了一千平方英尺以上。10户房主当中，只有3户的收入低于当地的收入中位数。与租房居住的家庭相比，拥有住房的家庭经济多样性相对偏低。
- **尽管西雅图在不断扩展，与1970年相比，本市有些地区的居民人数有所降低。** 虽然自20世纪70年代以来，本市增加了18万名以上的居民，但城市有些地区的人口却有所下滑。这些地区主要是大地块的独立屋土地使用分区。

独立屋土地使用分区的数目限制了住房的类型。

- **西雅图缺乏适合多种不同家庭居住的住房类型。** Seattle大部分的住房都是独立屋或是大型建筑中的公寓。
- **小部分西雅图的土地允许多户住宅。** 西雅图市民可用的住宅土地中有四分之三都属于独立屋的土地使用分区。这意味着与那些无力支付独立屋类型的住房，或是偏好其他类型住房的人相比，有经济实力支付独立屋的家庭可在更大的范围内选择其住所地点。

不同占房类型的收入情况

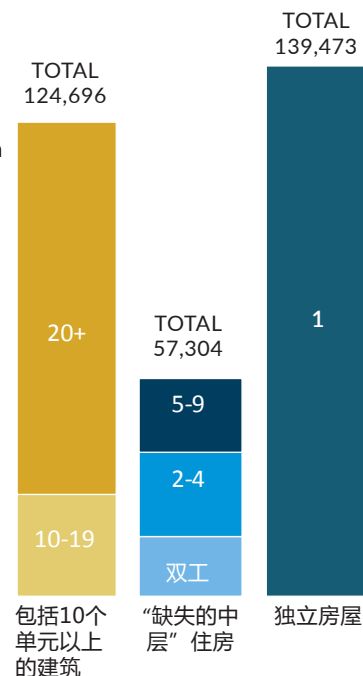
来源: CHAS 2010-2014.



建筑类型的单元数

来源: 2016年American Community Survey五年估算

西雅图的大部分住房是独立屋或大型建筑内的公寓。大部分新单元都在大型建筑中，或是排屋类的连排住宅。小公寓楼的数目则有所下降。



独立屋土地使用分区限制了适合不同年龄和生命阶段的民众居住的房屋类型。

- 不断演变的Seattle人口分布造成一系列不同的住房需求，但其住房政策却为一种住房类型保留了Seattle近一半的土地。自2010年以来，有孩子的家庭总数一直在提高。有65岁以上成年人的家庭数目也在增长。这包括那些可能正在考虑搬离过大的独栋住宅，但仍想留在同一地区的空巢父母。
- 扩大独立屋土地使用分区的房屋选择不能只包括附属住宅单元和后院小屋。一项市政研究估计，即使放宽法规，未来10年中全城各处最多也只能建造3,330套附属住宅。

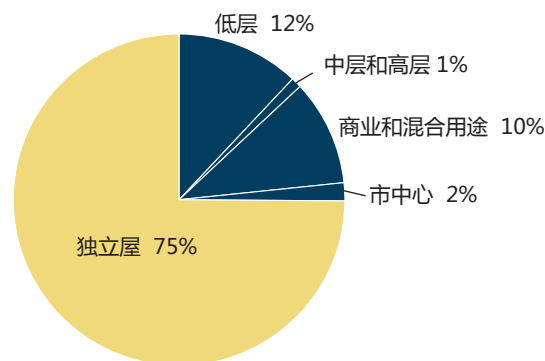
西雅图很多最适合步行和供不应求的地区建于独立屋土地使用分区和最小地块面积出现之前。

- 于20世纪50年代设定的标准妨碍了新开发项目建立那些曾经盛行于西雅图的多元化、易于步行、适合居住的都市社区。很多目前处于独立屋土地使用分区的地段曾在1923年被划分为“Second Residence District(第二住宅区)”，并允许多户住宅。很多此类住宅虽被保留至今，但却无法再建，尽管小型多户住宅能天衣无缝地融入独立屋土地使用分区中。

当前的土地使用分区不利于公共设施和资产的公平使用。

- 独立屋土地使用分区限制了在公园和学校步行范围内的住户数目。购买独立屋土地使用分区住宅所需的高额成本在收入的基础上限制了对文化和基本服务的使用。
- 现有的土地使用分区会将“划红线”、种族性契约，以及房产所有权中的差异一直延续下去。在西雅图，白人居民的住房拥有率高于其他所有种族/民族。当前住房拥有率中的种族差异源于歧视性的住房政策。这些政策剥夺了有色人种家庭通过拥有住房获得产权的机会，将他们置于直接和长久的劣势。

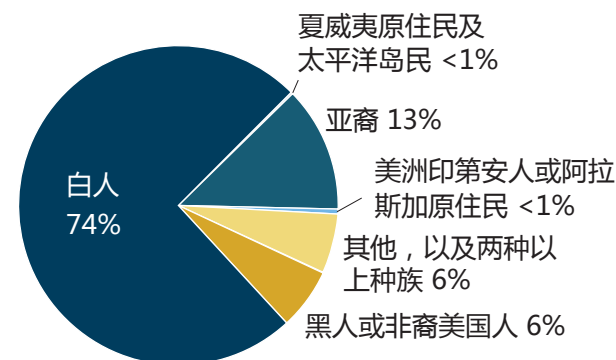
允许住宅的土地使用分区的分配情况



在西雅图市民可居住的土地当中，四分之三都属于独立屋土地使用分区。

不同种族的住房自有家庭

来源：2016年American Community Survey五年估算 Estimates



大多数西雅图房主都是白人，只有不到三分之一的房主是有色人种。

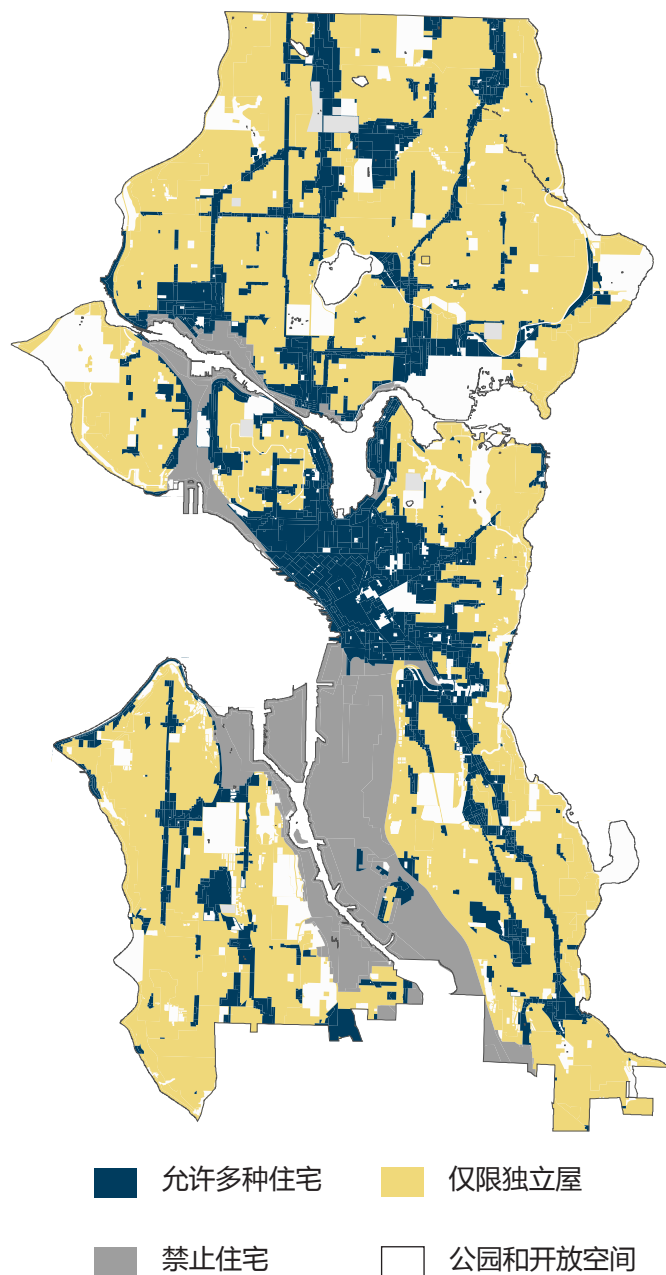
“种族隔离的历史和有色人种社区的财产流失都对西雅图造成了影响。”

- Seattle Comprehensive Plan

发展带来的利益和负担并没有在Seattle各地得到平等的分配。

- **大部分发展都集中在Seattle的一小部分。** 自2006年以来，西雅图 80%以上的发展都集中在占地不足西雅图四分之一的都市村庄和中心。
- **被划分为独立屋土地使用分区的地方没有接纳新住户的压力。** 虽然西雅图近一半的英亩地块属于独立屋土地使用分区，但在2010-2017年间，只有5%的净新单元建在西雅图的独立屋土地使用分区。很多此类地区位于公交服务附近，并获益于人行道、公园和学校等公共投资；但严格的土地使用分区妨碍它们为不断增长的人口提供更多住房。
- **在房地产价格昂贵之处限制住房无形中将发展的压力转移到已倍受人口流失威胁的地区。** 那些无力在昂贵的独立屋地段买房的潜在购房者转向价格更加亲民的地区，加快了当地现有居民、小企业和重要文化元素的流失。这个系统为一部分人 - 更富裕、以白人为主的房主 - 提供了明显的政治优势。他们在决定Seattle的面貌、发展模式，以及居民可以居住的地区方面都掌握了更多权力。

不同类型的允许住宅用途



西雅图需要策略来发展更完善和易于步行的社区。

- **西雅图目前的独立屋土地使用分区只允许一种开发模式，无法为建立易于步行和使用公交服务的社区提供所需的多样性和密度。** 独立屋土地使用分区无法以循序渐进的方式为改善城市更多地区的步行和公交服务提供必要的混合用途与密度。

只有20%的独立屋由租户居住，而租户的收入通常比拥有住房的人要低。

租户占据了五分之一的独立屋。



逐步改变西雅图的发展策略，在全城各处建立居民区。

- **将所有已建成的都市村庄扩展至常用公交枢纽的15分钟步行范围。** 目前，若干个Seattle都市村庄的边界非常狭窄，限制了可以使用这些服务和设施的家庭数目。
- **推广西雅图发展策略的演变，在都市村庄之外建立完善的社区。** Seattle的发展策略造成了一个先有鸡还是先有蛋的问题：通常情况下，一个地区应首先符合常用公交枢纽的条件，然后才能成为或扩展至都市村庄并提高居住密度。然而，在建立或扩展都市村庄之前，达到能够支持频繁使用公交服务的人口密度绝非易事。
- **建立相关的新标准，在现有及计划修建的基本服务设施附近指定并发展新的都市住宅村庄。** 允许在公园和学校附近修建更多住宅的策略将有助于确保社区在公共投资服务周围发展，从而促进该地区的宜居性。



Photo: Seattle Dream Homes

Seattle的一座街角双拼式房屋。

建立土地使用分区的指示，在推行预期的建筑实体形式和规模的同时达到更加公平和包容的目的。

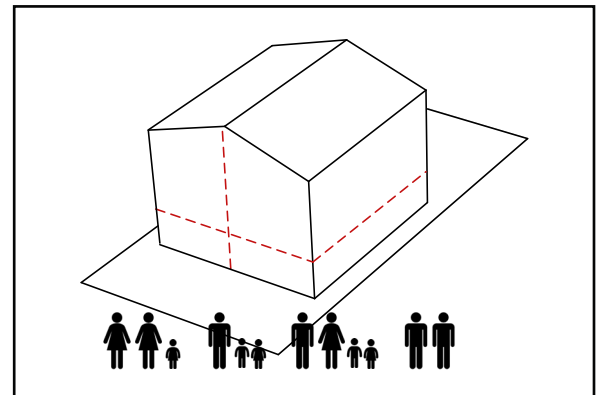
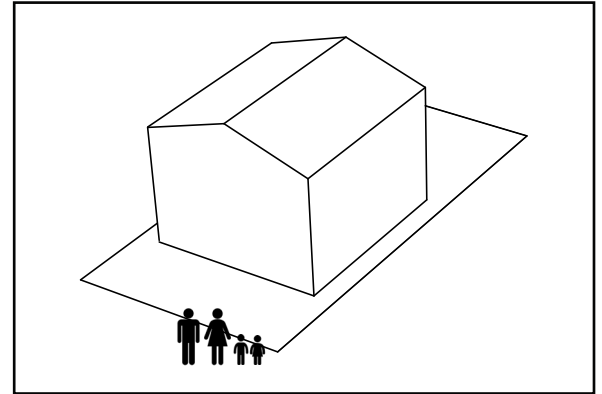
- **将“Single-Family”土地使用分区改名为“Neighborhood Residential。”** 鉴于来自不同家庭的个人和室友可以住在同一所房子里，‘Single Family Zone’的叫法实属用词不当。将土地使用分区的名称改为Neighborhood Residential（邻里住宅）可以更准确地体现该分区的特色，也不会暗示只有家庭可以居住在那里。

在具有宜居性基本组分的地区鼓励更多样化的住房类型。

- **建立一个指示，允许在公园、学校及其他服务设施附近的独立屋土地使用分区包括更多的住房类型。** 允许在这些地区逐渐填补“缺失的中层”住房类型可以让更多住户享受这些服务，支持商业区及公交服务的发展与改进，同时可保持预期的住宅规模。
- **建立不同类型的房屋设计标准，以便开发与现有房屋规模相匹配的项目。** 为特定的获批房屋类型建立开发和设计标准能确保新开发的项目在规模上的匹配性。
- **修改停车规定，优先考虑民众的住房和公共空间，而不是停车所需。** 要求配有停车位置的规定会占用可用于建造其它住房或开放式空间的地方。像这样优先考虑汽车的做法与我们的可持续性发展和气候目标都背道而驰。尽管人们仍然可以修建车道和车库，但他们无需在住房或树木所需空间之前优先考虑停车的地方 - 特别是那些决定不买车的人。

在保留现有房屋的同时添加其他住房形式，让每个社区都能容纳更多居民。

- **允许将现有的房屋转换成多单元住宅。** 在现有房屋中容纳更多人能有效改善入住该地区的难易程度，并有助于以可持续的方式利用现有资源。
- **允许在街角地块、小巷及主干街道沿线的地块，以及在土地使用分区边缘的地块上建造额外的单元。** 提高土地使用分区边缘的居住密度不但可以提供更多、更多样化的住房，还可作为大型多户建筑与独立屋之间的过渡区域，藉此获得更好的都市设计效果。
- **在添加额外单元时，通过更灵活的开发标准来鼓励保存现有的房屋。** 允许灵活的地界线退缩和建筑覆盖率让人们在无需拆除现有房屋的情况下更容易在地块上添加额外的单元，或是再分地块。
- **为土地拥有者和社区提供技术和设计资源，帮助他们重新开发并维护所有权。** 这些可能包括：利用 geographic information system (GIS) 数据库告诉房主他们的地块非常适于扩建、建立预先批准的计划、加快许可证的批准流程，以及为房主提供潜在融资策略的教育。



与容纳四口之家住宅同样大小的建筑可以安置四户人口不等的家庭。

在所有地块上都鼓励更小型的开发计划。

- **缩减或取消最小地块面积的要求。** 在1957年前，西雅图的独立屋土地使用分区并没有最小地块面积的要求，很多较老的地区有更多房屋建在较小的地块上。这些小型房屋有更多门廊和面向街道的前门，给行人以更好的体验。
- **建立相关的鼓励机制，提倡在超过平均面积的地块上修建多单元住宅。** 要求或奖励在大型地块上修建多单元住宅不仅能支持步行社区的环境，还可确保土地得到有效的使用。
- **限制新独立单元结构的大小，尤其是在超过平均面积的地块上。** 降低允许的大小和规模可减少人们用更大、更昂贵的住房替换现有住房的动力，同时能确保提供适中、家庭规模的单元。

确保新住房支持更多元化的家庭。

- **保留并增加家庭规模和适于家庭居住的住房。**
为确保独立屋土地使用分区的变更不会减少家庭规模单元的数目，填充策略的设计应鼓励一系列适合家庭居住的住宅规模和特点。
- **取消独立屋土地使用分区中无亲属关系人员的居住限制。**对无亲属关系人员的居住限制（有亲属关系的人员没有相关限制）惩罚室友或非核心家庭，令重新将大型旧住宅改造为公寓的计划成为难题。土地使用分区只应规定密度和建筑形式，而不是居住者的关系。

这些策略能以循序渐进的方式重新引入历史性建筑模式，并帮助我们在接纳不同收入水平、年龄和种族的居民时保持这些模式。

Seattle Planning Commission意识到很多居民会认为本报告中的建议富有争议性，有些人会反对它们的实施。但我们绝非轻易做出这些提议。若干名委员会成员是当前独立屋土地使用分区的居民。他们完全理解传统形式，尤其是较老地区的吸引力。

本报告旨在借鉴并保持这些地区的格局与规模，并为现有及未来的房主与租户提供更多的选择。



Photo: NWMLS

西雅图的一个双拼式房屋，显示多户住宅的不同规模。



Photo: NWMLS

一座单层四户屋的规模与周围的房屋相匹配，其多个门阶和入口为街道带来更多生机。



Photo: PCRI

一座现代风格的小型三户屋。

委员会介绍

Seattle Planning Commission针对城市实体发展的概括性规划目标、政策和计划向市长、市议会及市政部门提出建议。委员会的工作架构包括Comprehensive Plan、Seattle在21世纪的愿景，以及致力于提高居民在规划及实现这些目标中的参与程度。

Seattle Planning Commission是一个经市长、市议会及委员会自身任命，由16名成员组成的独立顾问机构。委员会成员是具有广泛的专业知识和多元化观点的志愿者。

委员名单



Michael Austin,
Pioneer Square



Eileen Canola,
Victory Heights



Sandra Fried,
Columbia City



David Goldberg,
Wallingford



Veronica Guenther,
Capitol Hill



Grace Kim,
Capitol Hill



Ellen Lohe,
Mt. Baker



Rick Mohler,
Tangletown



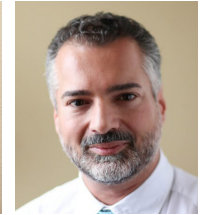
Tim Parham,
Othello



Marj Press,
Wallingford



Kelly Rider,
Whittier Heights



Julio Sánchez,
Central District



Amy Shumann,
Hilman City



Lauren Squires,
Othello



Jamie Stroble,
130th station area



Patti Wilma,
Wedgewood

报告全文链接

www.seattle.gov/planningcommission/our-work



Seattle
Planning
Commission