

设计 准则

设计准则是设计审查流程的基础。市议会采纳这些准则，并指导 Seattle Department of Construction and Inspections (SDCI, 西雅图建设与检查部)、设计审查委员会和规划者将其运用到项目审查过程中。

针对市中心以外的六个审查地区的项目（见插页地图），设计准则涵盖十一个类别。

市中心地区有一套自己的设计准则。这两套设计准则均由特定社区准则进行补充，特别是被指定为城中村的社区。

想要获取完整的设计准则文本，请访问：
seattle.gov/sdci/about-us/who-we-are/design-review/design-guidelines/

全市范围内

- CS 环境 + 场地**
 - 1 自然体系和场地特征
 - 2 城市模式和形式
 - 3 建筑环境与特色
- PL 公众生活**
 - 1 连通性
 - 2 可步行性
 - 3 街道交互
 - 4 动态交通
- DC 设计理念**
 - 1 项目使用和活动
 - 2 建筑理念
 - 3 开放空间理念
 - 4 材料

市中心

- 1 场地规划和体量
- 2 建筑表现
- 3 街道景观
- 4 公共设施
- 5 车辆进出和停车

如何 参与其中

设计审查委员会欢迎公众就项目设计发表意见。公众意见有助于委员会提供建议。针对委员会审查的项目，公众可在委员会会议上，或直接向设计审查规划者致函发表意见。

加入团体

联系您的社区议会、议院或其他当地团体，并想办法加入其中，以参与即将到来的项目审查。为提高您所在团体的办事效率，找热衷于设计的人来通知其他人即将到来的项目审查。

了解即将到来的审查

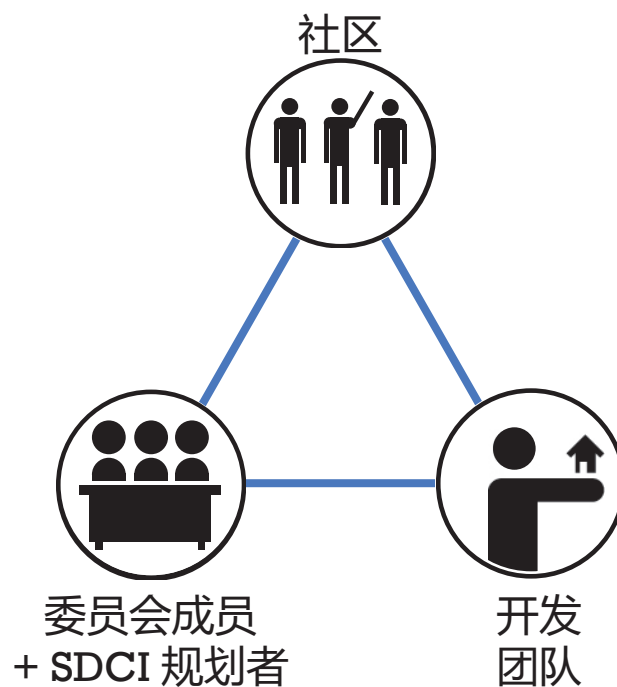
您也可以在设计审查网站 (seattle.gov/dpd/aboutus/news/events/DesignReview/upcomingreviews) 和 Shaping Seattle (塑造西雅图) 地图 (www.maps.seattle.gov/shapingseattle/buildings) 上找到所有即将到来的审查。

了解并使用设计准则

参考设计准则，因为它们为委员会和 SDCI 提供影响设计的法律权威，并可用于处理建筑质量和车辆通道等常见问题。

专注于设计

设计审查专注于设计：建筑体量、材料和准则中的其他要素。设计审查流程不会解决环境问题（例如交通和停车问题）。向设计审查规划者致函并向其提交环境问题，要求其考虑这些问题，以进行土地使用许可审查。



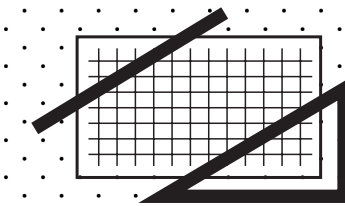
设计 审查

西雅图是一座不断发展的城市。随着我们的西雅图市专注于发展，提高宜居性和可持续性，许多社区的密集程度日益提高。

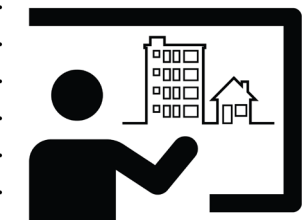
1994 年，西雅图市议会创建设计审查计划，鼓励更优秀的设计和场地规划、灵活应用开发标准，并促进西雅图市、社区和开发团队之间的沟通和参与。设计审查准则于 2014 年 1 月更新。

设计审查是西雅图市用以打造更加美好城市的工具，它让 Seattle Department of Construction and Inspections (SDCI) 和市民在大多数新的多户住宅和商业建筑的设计过程中拥有发言权。优秀的设计可以打造出适宜步行的街道景观，并强化社区特色。

理念性设计



设计审查



优化项目建设



Seattle Department of
Construction & Inspections

目的

设计审查流程

在西雅图建设新项目之前，每个开发团队必须获得 SDCI 的土地使用许可 (MUP)。设计审查是土地使用许可证的一部分，专门处理项目的设计。土地使用许可证的其他部分会影响项目的开发，其审查流程与设计审查同时进行。这些部分包括区划审查、环境审查和其他形式的审查（视项目而定）。

审查的项目

超过一定规模门槛的民营项目，包括具有代表性的多功能住宅区、商业建筑和超过一定规模的住宅建筑，均接受设计审查。独户区域内的建筑则不进行设计审查。想要获取与门槛（因土地使用区域的不同而有所不同）相关的详细信息，请参见 SDCI 的第 238 条提示 - 设计审查。

seattle.gov/dpd/publications/cam/cam238.pdf

委员会

审查员

设计审查委员会审查通过设计审查流程的大多数项目。该委员会分为八个地区委员会（见地图），每个地区委员会有五名成员。委员会的 40 名成员是由市长和市议会任命的志愿者，任期为两年。这些志愿者代表开发流程中的参与者，包括设计者、开发者、景观设计或企业和社区代表。

对于某些项目（通常是较小的项目），设计审查规划者会代替委员会进行审查。这被称为行政设计审查。

审查会议

每个地区的设计审查委员会每个月会举行两次公开会议，审查一个或两个项目，会议会在晚上进行。每个项目的审查时间为 90 分钟，其中：

- 20 分钟用于项目团队陈述和阐明来自委员会的问题
- 20 分钟用于征求公众对项目设计的意见
- 25 分钟用于委员会审议并提出建议

特定社区的设计准则

这八个地区的每个地区都有已采纳自己的补充设计准则的社区。未列出的社区则依照全市范围内的设计准则进行管理。

1/ 西北部

- + Ballard
- + Greenwood/Phinney
- + Northgate

2/ 东北部

- + Green Lake
- + Lake City/North Dist
- + Northgate
- + Roosevelt
- + University
- + Wallingford

3/ 西部

- + South Lake Union
- + Upper Queen Anne
- + Uptown

4/ 东南部

- + Mount Baker
- + North Beacon Hill
- + Othello

5/ 西南部

- + Admiral Junction
- + Morgan Junction
- + West Seattle

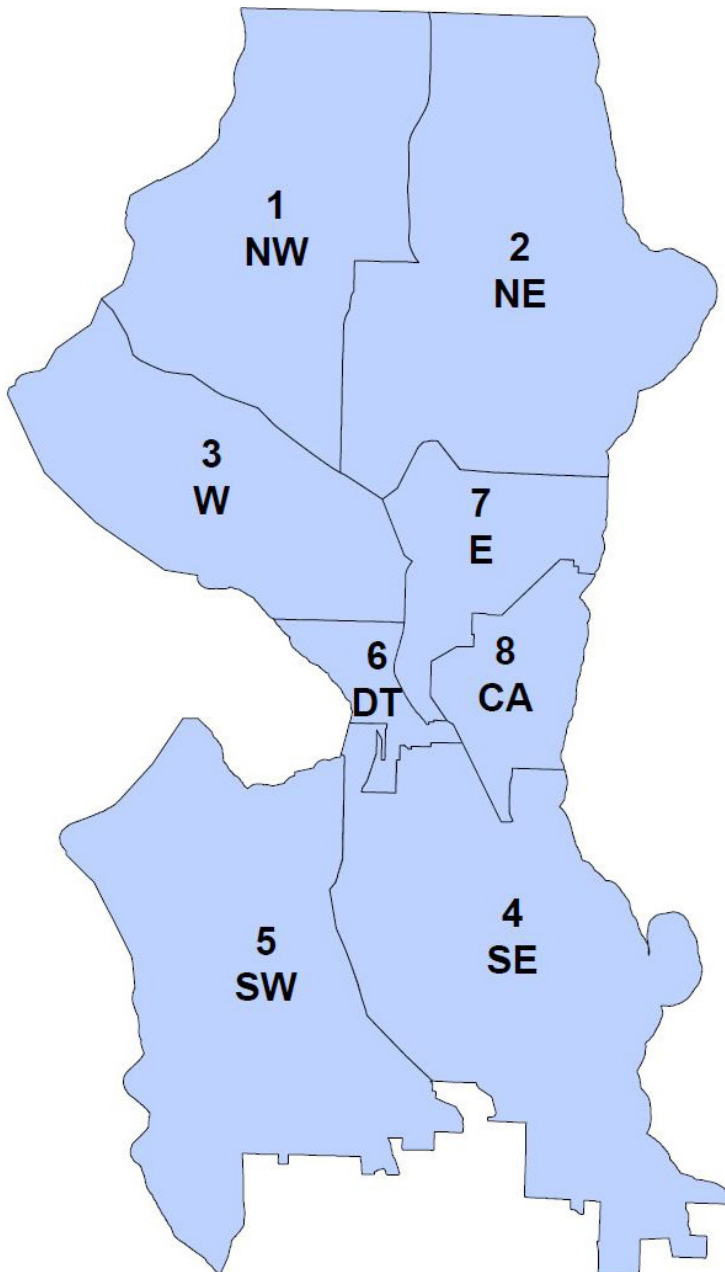
6/ 市中心

- + Belltown

7/ 东部

- + Capitol Hill
- + Pike/Pine
- + Yesler Terrace

8/ 中部



流程

设计审查步骤

在 SDCI 主任将项目设计相关决定作为一项更大的土地使用许可决策发布之前，设计审查委员会至少要在公开会议上审查项目两次（在早期设计指导阶段和建议阶段）。（对于较小的项目，SDCI 会指派设计审查规划者，以行政方式，而非委员会形式进行审查。这些行政审查不会在公开会议上进行。）

① 早期设计指导审查 (EDG)

在此阶段，项目设计者会研究出至少三个理念性设计方案以供选择，这些方案符合区划法规允许的场地高度和密度。在审查过程中，委员会会决定西雅图市的哪项设计准则对设计团队在项目设计中的处理最为重要。这种早期审查可避免后期进行设计更改，在后期进行更改会更加困难，且代价更高。

② 土地使用许可申请

项目设计者将早期设计指导审查合并到项目设计中后，开发者会申请土地使用许可，并向 SDCI 提交更详细的设计。当收到土地使用许可申请时，SDCI 开始对其他土地使用许可部分进行审查，如区划审查和环境审查，其中包括交通和停车问题。

③ 建议审查 (REC)

在此审查过程中，委员会会确定项目的设计在多大程度上符合其在早期设计指导阶段确定为具有优先性的设计准则。此外，委员会还会考虑设计是否偏离项目开发者所要求的土地使用规范，但前提是确保项目能够更好地满足设计准则的要求。

④ 决定

SDCI 主任编写土地使用许可决定，处理审查的所有部分，包括设计审查。决定的设计审查部分基于委员会的建议。如果五分之四的委员会成员投票就项目的某个方面提出建议，那么主任必须在决定中包含这些事项。社区成员可就有关决定向 Office of the Hearing Examiner（听证审查员办公室）提出上诉。