



全民共享的社區



執行摘要

優良的生活品質、天然美景和經濟發展不斷吸引新居民來到Seattle。自2010年以來，本市已增加了十萬五千多名居民，並於2017年超過了七十萬人口。這種發展的後果之一是房價上漲，造成了獨立屋社區排他性的提高。在獨立屋土地使用分區，特別是高價位地區允許更多住房，對於防止Seattle最受影響的社群迅速加快的流失現象至關重要。

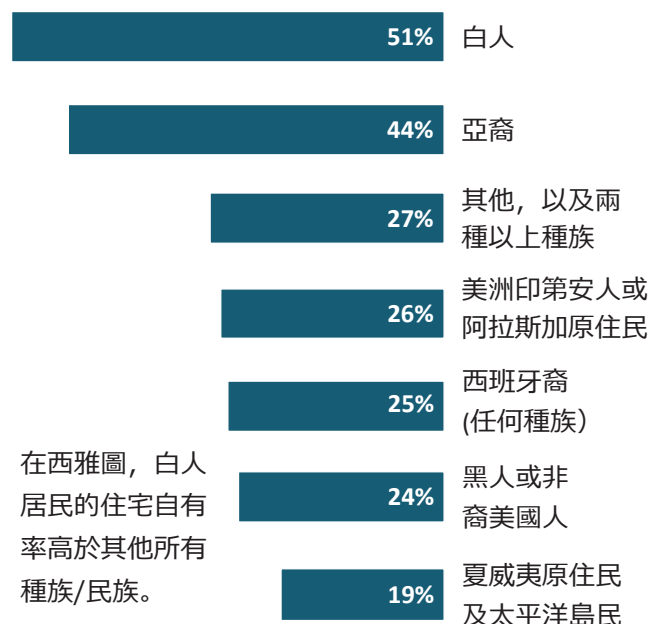
讓更多人有機會在Seattle各地獲得住所也將有助消除造成Seattle體制化種族隔離的障礙。建立靈活的土地使用分區，推廣多元化社區能夠：

- 促進小企業發展
- 改善環境永續性
- 推進種族與社會正義計畫的目標
- 為更多民眾提供公共運輸服務
- 便於人們前往易於步行的社區
- 為子孫後代，以及低收入人員創造住在本市的機會

Seattle Planning Commission希望透過本項工作繼續開展必要和及時的對話，重新審查我們的土地使用政策。

不同種族與民族的住宅自有率

來源：2016年American Community Survey五年估算



在西雅圖，白人居民的住宅自有率高於其他所有種族/民族。

本報告的主要目標是建議回到很多Seattle較老且最適合步行之社區內的混合式住房與開發模式。

Seattle很多地區受到每個地塊一座房子的限制，這些地區的價格正在迅速上漲，排擠了很多人。

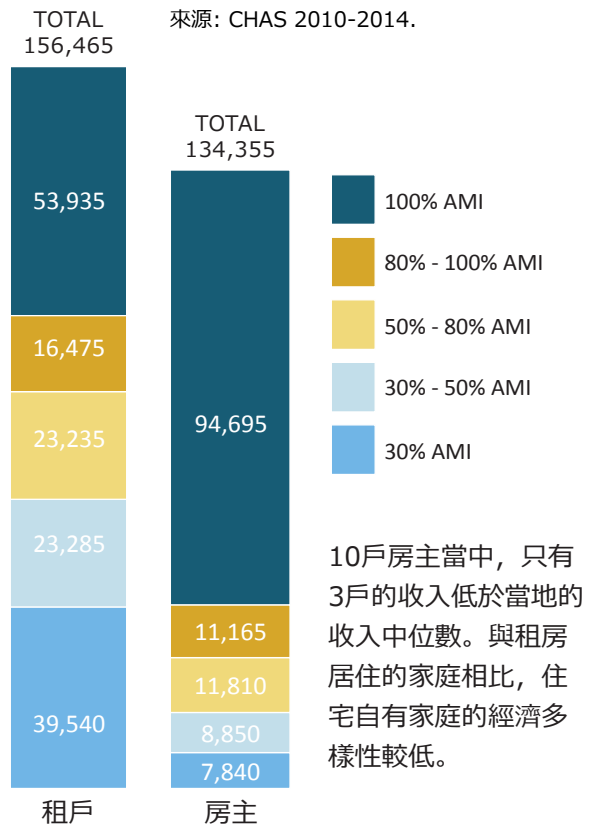
- **獨立屋土地使用分區的住房價格不斷上升。**截止至2018年8月，Seattle的中間房價為753,600美元 - 較之2017年2月上漲了十萬美元以上。
- **房價的上漲對當下及未來的居民都造成了影響。**不斷提高的房產稅可能會迫使低收入的房主放棄他們的家園，而在Seattle長大的小孩成年後也未必能有足夠的財力住在本市。
- **隨著規模更大、更昂貴的住宅替代了小型房屋，即使是在獨立屋的土地使用分區，社區的風格也在逐漸變化。**自20世紀初手工匠風格的平房處於鼎盛期以來，Seattle的獨立屋平均面積已擴大了一千呎以上。10戶房主當中，只有3戶的收入低於當地的收入中位數。較之租房居住的家庭，住宅自有家庭的經濟多樣性相對偏低。
- **儘管Seattle在不斷擴展，與1970年相比，本市有些地區的居民人數有所降低。**雖然自20世紀70年代以來，本市增加了18萬名以上的居民，但城市有些地區的人口卻有所下滑。這些地區主要是大地塊的獨立屋土地使用分區。

獨立屋土地使用分區的數目限制了住房的類型。

- **Seattle缺乏適合多種不同家庭居住的住房類型。**Seattle大部分的住房都是獨立屋或是大型建築中的公寓。
- **小部分Seattle的土地允許多戶住宅。**西雅圖市民可用的住宅土地中有四分之三都屬於獨立屋的土地使用分區。這意味著與那些無力支付獨立屋類型的住房，或是偏好其他類型住房的人相比，有經濟實力支付獨立屋的家庭可在更大的範圍內選擇其住所地點。

不同佔房類型的收入情況

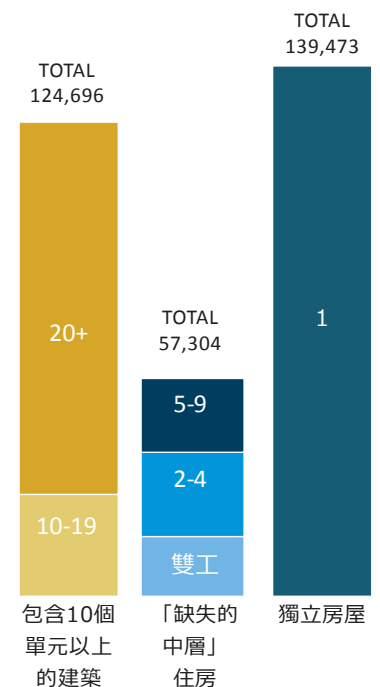
來源: CHAS 2010-2014.



建築類型的單元數

來源: 2016年American Community Survey五年估算

Seattle的大部分住房為獨立屋或大型建築內的公寓。大部分新單元都在大型建築中，或是排屋類的連排住宅。小公寓樓的數目則有所下降。



獨立屋土地使用分區限制了適合不同年齡及生命階段的民眾居住的房屋類型。

- 不斷演變的Seattle人口分佈造成一系列不同的住房需求，而其住房政策卻為一種住房類型保留了Seattle近一半的土地。自2010年以來，有小孩的家庭總數一直在提高。有65歲以上成人的家庭數目也在增長。這包括那些可能正在考慮搬離過大的獨棟住宅，但仍想留在同一地區的空巢父母。
- 擴大獨立屋土地使用分區的房屋選擇不能只包括附屬住宅單元和後院小屋。一項市政研究估計，即使放寬法規，未來10年中全城各處最多也只能建造3,330套附屬住宅。

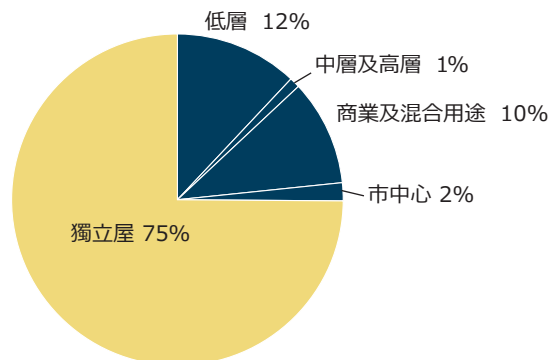
Seattle很多最適合步行和供不應求的地區建於獨立屋土地使用分區和最小地塊面積出現之前。

- 於20世紀50年代設定的標準妨礙了新開發項目建立那些曾經盛行於Seattle的多元化、易於步行、適合居住的都市社區。很多目前處於獨立屋土地使用分區的地段曾在1923年被劃分為「Second Residence District (第二住宅區)」，並允許多戶住宅。很多此類住宅雖被保留至今，但卻無法再建，儘管小型多戶住宅能天衣無縫地融入獨立屋土地使用分區中。

當前的土地使用分區不利於公共設施和資產的公平使用。

- 獨立屋土地使用分區限制了在公園和學校步行範圍內的住戶數目。購買獨立屋土地使用分區住宅所需的高額成本在收入的基礎上限制了對文化和基本服務的使用。
- 現有的土地使用分區會將「劃紅線」、種族性契約，以及房產所有權中的差異一直延續下去。在Seattle，白人居民的住宅自有率高於其他所有種族/民族。當前住宅自有率中的種族差異源於歧視性的住房政策。這些政策剝奪了有色人種家庭透過擁有住房獲得產權的機會，將他們置於直接和長久的劣勢

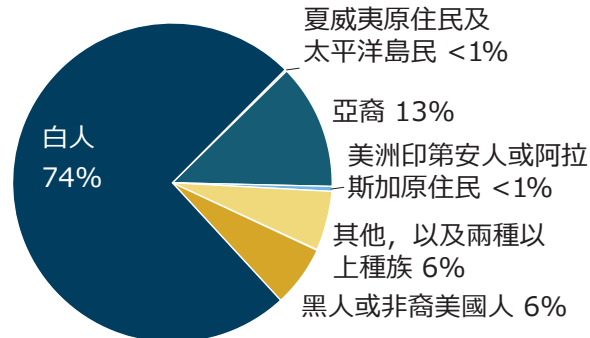
允許住宅的土地使用分區的分配情況



在西雅圖市民可居住的土地當中，四分之三都屬於獨立屋土地使用分區。

不同種族的住宅自有家庭

來源：2016年American Community Survey五年估算



絕大多數西雅圖房主都是白人，只有不到三分之一的房主是有人種。

「種族隔離的歷史和有色人種社區的財產流失都對Seattle造成了影響。」

- Seattle Comprehensive Plan

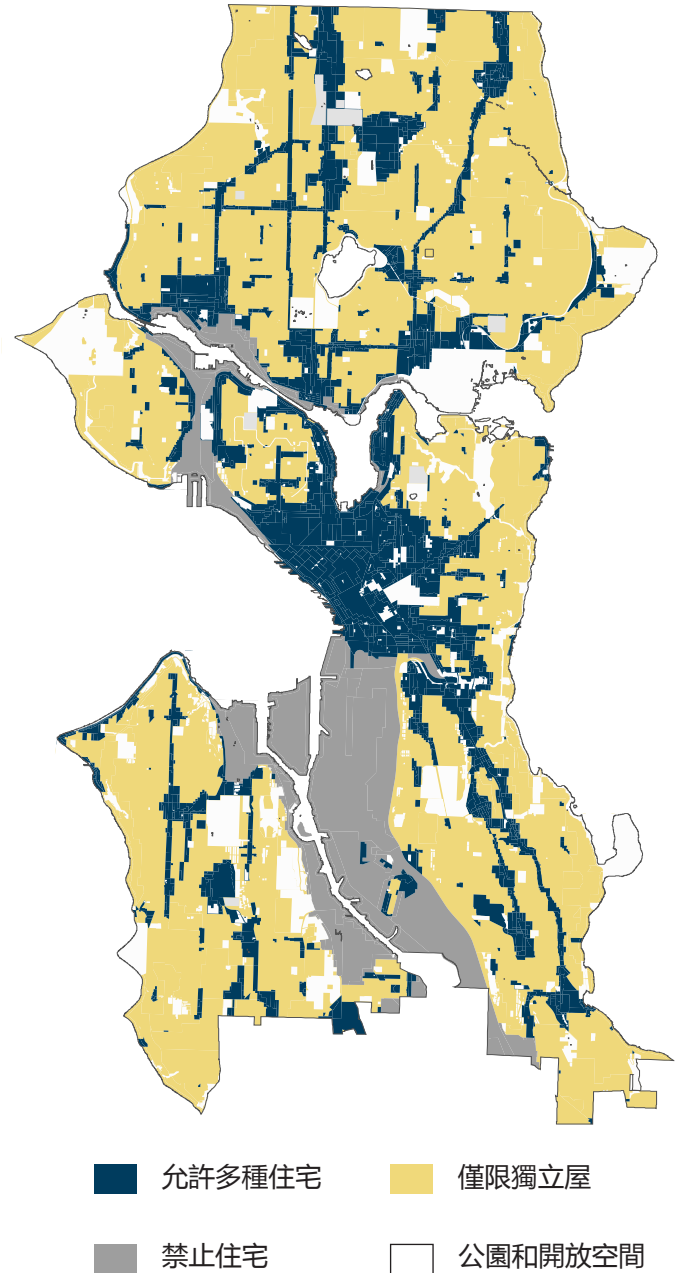
發展帶來的利益和負擔並沒有在Seattle各地得到平等的分配。

- 大部分發展都集中在西雅圖的一小部分。自2006年以來，Seattle 80%以上的發展都集中在佔地不足Seattle四分之一的都市村莊和中心。
- 被劃分為獨立屋土地使用分區的地方沒有接納新住戶的壓力。雖然Seattle近一半的英畝地塊屬於獨立屋土地使用分區，但在2010-2017年間，只有5%的淨新單元建在Seattle的獨立屋土地使用分區。很多此類地區位於公共運輸服務附近，並獲益於人行道、公園和學校等公共投資；但嚴格的土地使用分區妨礙它們為不斷增長的人口提供更多住房。
- 在房地產價格昂貴之處限制住房無形中將發展的壓力轉移到已倍受人口流失威脅的地區。那些無力在昂貴的獨立屋地段買房的潛在購房者轉向價格更加親民的地區，加快了當地現有居民、小企業以及重要文化元素的流失。這個系統為一部分人 - 更富裕、以白人為主的房主 - 提供了明顯的政治優勢。他們在決定Seattle的面貌、發展模式，以及居民可以居住的地區方面都掌握了更多權力。

西雅圖需要策略來發展更完善和易於步行的社區。

- 西雅圖目前的獨立屋土地使用分區只允許一種開發模式，無法為建立易於步行和公共運輸服務的社區提供所需的多樣性和密度。獨立屋土地使用分區無法以循序漸進的方式為改善城市更多地區的步行和公共運輸提供必要的混合用途與密度。

不同類型的允許住宅用途



只有20%的獨立屋由租戶居住，而租戶的收入通常較住宅自有者要低。

租戶佔據了五分之一的獨立屋。



逐步改變西雅圖的發展策略，在全城各處建立居民區。

- 將所有已建成的都市村莊擴展至常用公共運輸樞紐的15分鐘步行範圍。目前，若干個Seattle都市村莊的邊界非常狹窄，限制了可以使用這些服務和設施的家庭數目。
- 推廣西雅圖發展策略的演變，在都市村莊之外建立完善的社區。Seattle的發展策略造成了一個雞與蛋孰先孰後的問題：通常情況下，一個地區應首先符合常用公共運輸樞紐的條件，然後方可成為或擴展至都市村莊並提高居住密度。然而，在建立或擴展都市村莊之前，達到能夠支持頻繁使用公共運輸服務的人口密度絕非易事。
- 建立相關的新標準，在現有及計劃修建的基本服務設施附近指定並發展新的都市住宅村莊。允許在公園和學校附近修建更多住宅的策略將有助確保社區在公共投資服務周圍發展，從而促進該地區的宜居性。



Photo: Seattle Dream

西雅圖的一座街角雙拼式房屋。

建立土地使用分區的指示，在推行預期的建築實體形式和規模的同時達到更加公平和包容的目的。

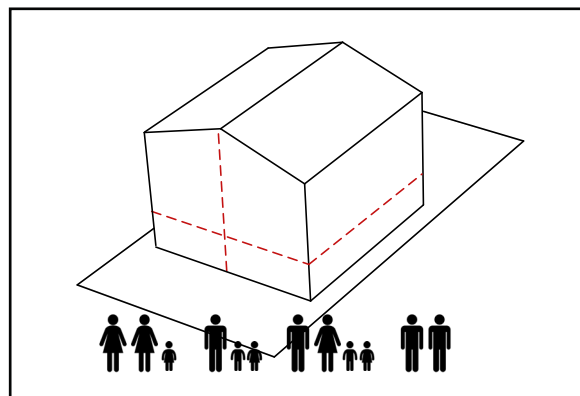
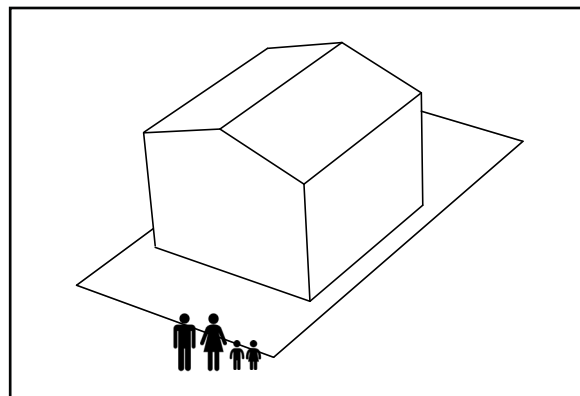
- 將「Single-Family」土地使用分區更名為「Neighborhood Residential。」鑑於來自不同家庭的個人和室友可以住在同一所房子裡，「Single Family Zone」的叫法實屬用詞不當。將土地使用分區的名稱改為Neighborhood Residential（鄰里住宅）可以更準確地體現該分區的特色，也不會暗示只有家庭可以居住在那裡。

在具有宜居性基本組分的地區鼓勵更多樣化的住房類型。

- 建立一個指示，允許在公園、學校及其他服務設施附近的獨立屋土地使用分區包括更多住房類型。允許在這些地區逐漸填補「缺失的中層」住房類型可以讓更多住戶享受這些服務，支持商業區及公共運輸服務的發展與改進，同時可保持預期的住宅規模。
- 建立不同類型的房屋設計標準，以便開發與現有房屋規模相匹配的項目。為特定的獲批房屋類型建立開發和設計標準能確保新開發的項目在規模上的匹配性。
- 修改停車規定，優先考慮民眾的住房和公共空間，而不是停車所需。要求配有停車位置的規定會佔用可用於建造其它住房或開放式空間的地方。像這樣優先考慮汽車的做法與我們的永續性發展及氣候目標都背道而馳。儘管人們仍然可以修建車道和車庫，但他們無需住房或樹木所需空間之前優先考慮停車的地方 - 特別是那些決定不買車的人。

在保留現有房屋的同時添加其他住房形式，讓每個社區都能容納更多居民。

- **允許將現有的房屋轉換成多單元住宅。** 在現有房屋中容納更多人能有效改善在該地區居住的難易程度，並有助於以更永續的方式利用現有資源。
- **允許在街角地塊、小巷及主幹街道沿線的地塊，以及在土地使用分區邊緣的地塊上建造額外的單元。** 提高土地使用分區邊緣的居住密度不但可以提供更多、更多樣化的住房，還可作為大型多戶建築與獨立屋之間的過渡區域，藉此獲得更好的都市設計效果。
- **在添加額外單元時，透過更靈活的開發標準來鼓勵保存現有的房屋。** 允許靈活的地界線退縮及建蔽率讓人們在無需拆除現有房屋的情況下更容易在地塊上添加額外的單元，或是再分地塊。
- **為土地擁有者和社區提供技術與設計資源，幫助他們重新開發並維護所有權。** 這些可能包括：利用 geographic information system (GIS)數據庫告訴房主他們的地塊非常適於擴建、建立預先批准的計畫、加快許可證的批准流程，以及為房主提供潛在融資策略的教育。



與容納四口之家住宅同樣大小的建築可以安置四戶人口不等的家庭。

在所有地塊上都鼓勵更小型的開發計畫。

- **縮減或取消最小地塊面積的要求。** 在1957年前，西雅圖的獨立屋土地使用分區並沒有最小地塊面積的要求，很多較老的地區有更多房屋建在較小的地塊上。這些小型房屋有更多門廊及面向街道的前門，給行人以更好的體驗。
- **建立相關的鼓勵機制，提倡在超過平均面積的地塊上修建多單元住宅。** 要求或獎勵在大型地塊上修建多單元住宅不僅能支持步行社區的環境，還可確保土地得到有效的使用。
- **限制新獨立單元結構的大小，尤其是在超過平均面積的地塊上。** 降低允許的大小和規模可減少人們用更大、更昂貴的住房替換現有住房的動力，同時能確保提供適中、家庭規模的單元。

確保新住房支持更多元化的家庭。

- **保留並增加家庭規模及適於家庭居住的住房。**為確保獨立屋土地使用分區的變更不會減少家庭規模單元的數目，填充策略的設計應鼓勵一系列適合家庭居住的住宅規模和特點。
- **取消獨立屋土地使用分區中無親屬關係人員的居住限制。**對無親屬關係人員的居住限制（有親屬關係的人員沒有相關限制）懲罰室友或非核心家庭，令重新將大型舊住宅改造為公寓的計畫成為難題。土地使用分區只應規定密度與建築形式，而不是居住者的關係。

這些策略能以循序漸進的方式重新引入歷史性建築模式，並幫助我們在接納不同收入水準、年齡及種族居民時保持這些模式。

Seattle Planning Commission意識到很多居民會認為本報告中的建議富有爭議性，有些人會反對它們的實施。但我們絕非輕易做出這些提案。若干名委員會成員是當前獨立屋土地使用分區的居民。他們完全理解傳統形式，尤其是較老地區的優勢。

本報告旨在借鑒並保持這些地區的格局與規模，並為現有及未來的房主與租戶提供更多的選擇。



Photo:

西雅圖的一個雙拼式房屋，顯示多戶住宅的不同規模。



Photo: NWMIS

一座單層四戶屋的規模與周圍的房屋相匹配，其多個門階與入口為街道帶來更多生機。



Photo: PCRI

一座現代風格的小型三戶屋。

委員會介紹

Seattle Planning Commission針對城市實體發展的概括性規劃目標、政策及計畫向市長、市議會及市政部門提出建議。委員會的工作架構包括Comprehensive Plan、Seattle在21世紀的願景，以及致力於提高居民在規劃及實現這些目標中的參與程度。

Seattle Planning Commission是一個經市長、市議會及委員會自身任命，由16名成員組成的獨立顧問機構。委員會成員是具有廣泛的專業知識及多元化觀點的志願者。

委員名單



Michael Austin,
Pioneer Square



Eileen Canola,
Victory Heights



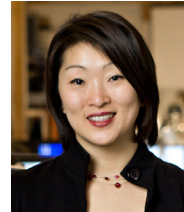
Sandra Fried,
Columbia City



David Goldberg,
Wallingford



Veronica Guenther,
Capitol Hill



Grace Kim,
Capitol Hill



Ellen Lohe,
Mt. Baker



Rick Mohler,
Tangletown



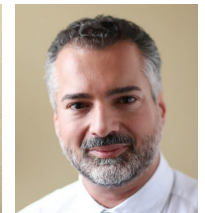
Tim Parham,
Othello



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