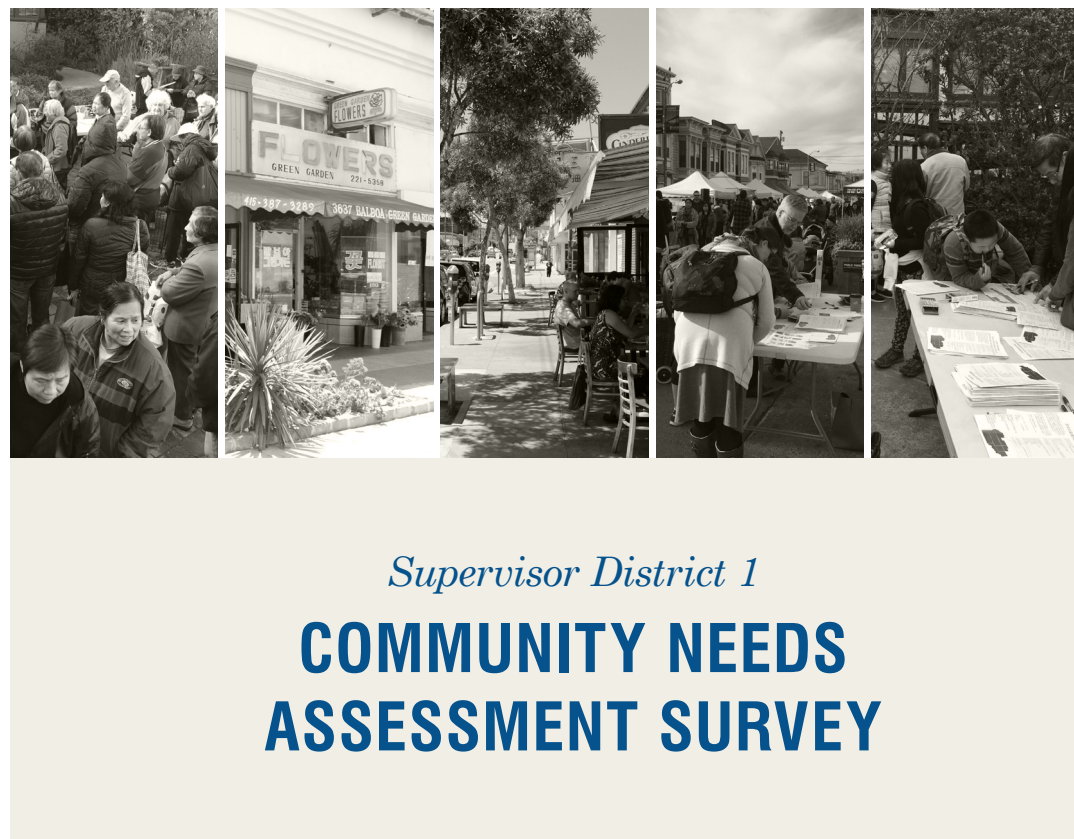
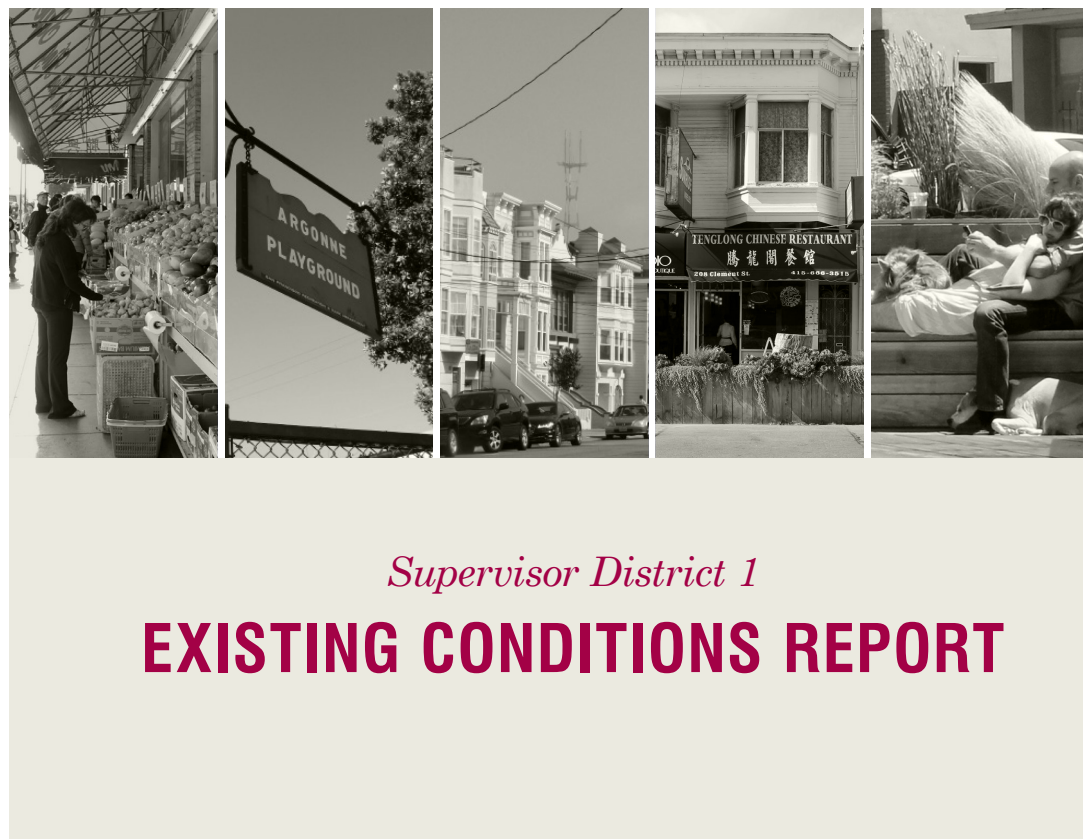


# 列治文區策略: 塑造列治文區的未來

## 項目概況



### 數據及趨勢:

人們，分區和土地利用，住宅和商業特徵，發展趨勢，交通，街道和公共空間和社區設施。

在列治文區 居住，工作和探訪的受訪者的需求和關注的簡述，超過1400個受訪者參與，大多數包括住在列治文區的人。

接下來的步驟將包括進一步在社區拓展籍以幫助：

- 確定社區優先事項
- 建立社區目標
- 創建政策和解決方案以實現這些目標。

現況報告報告於  
2015年九月發表



社區需求評估調查  
於2016年6月發表



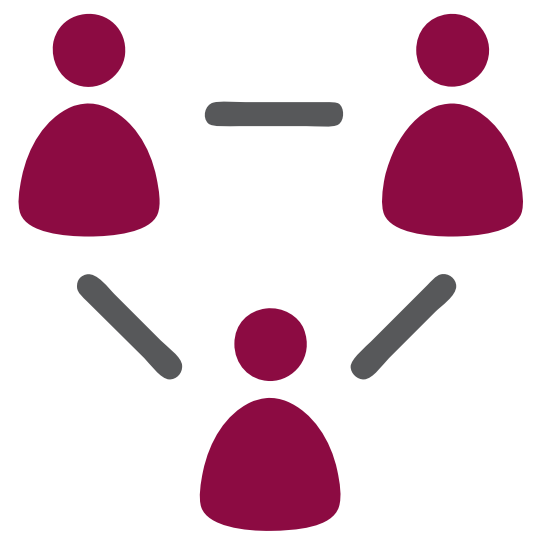
更多的社區參與和外  
展直到2017年春天

## 社區外展歷程



Richmond District Neighborhood Center (RDNC) community outreach

# I. 鄰里地區的概述



誰住在列治文區？

鄰里有什麼改變？

注意: 酒紅色背景的信息是事實數據，而調查結果以藍色背景顯示。

## • 人口增長是緩慢的

自1980年以來的增長率是12%

比較全市的18%

**77,757** 居民在 2014 年

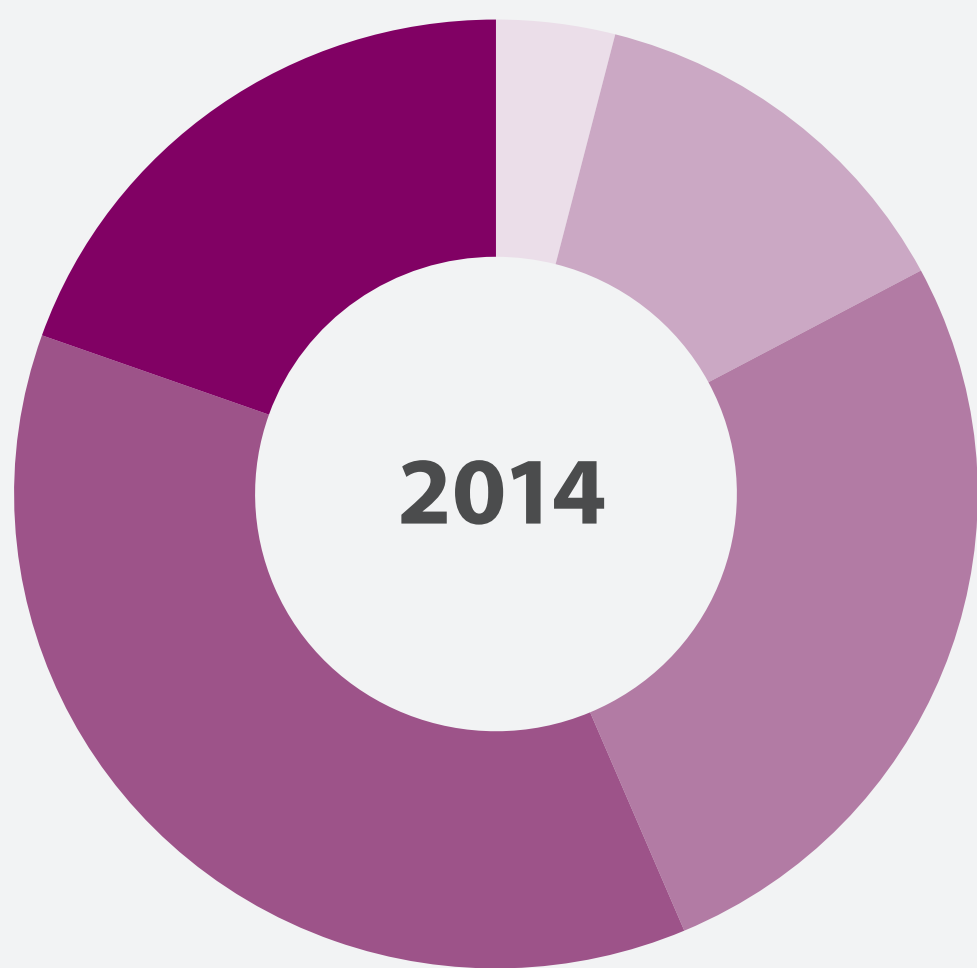
## • 主要的居民是租戶

**66%** 是租客

71% 住在列治文區內, 比較

59% 住在列治文區外

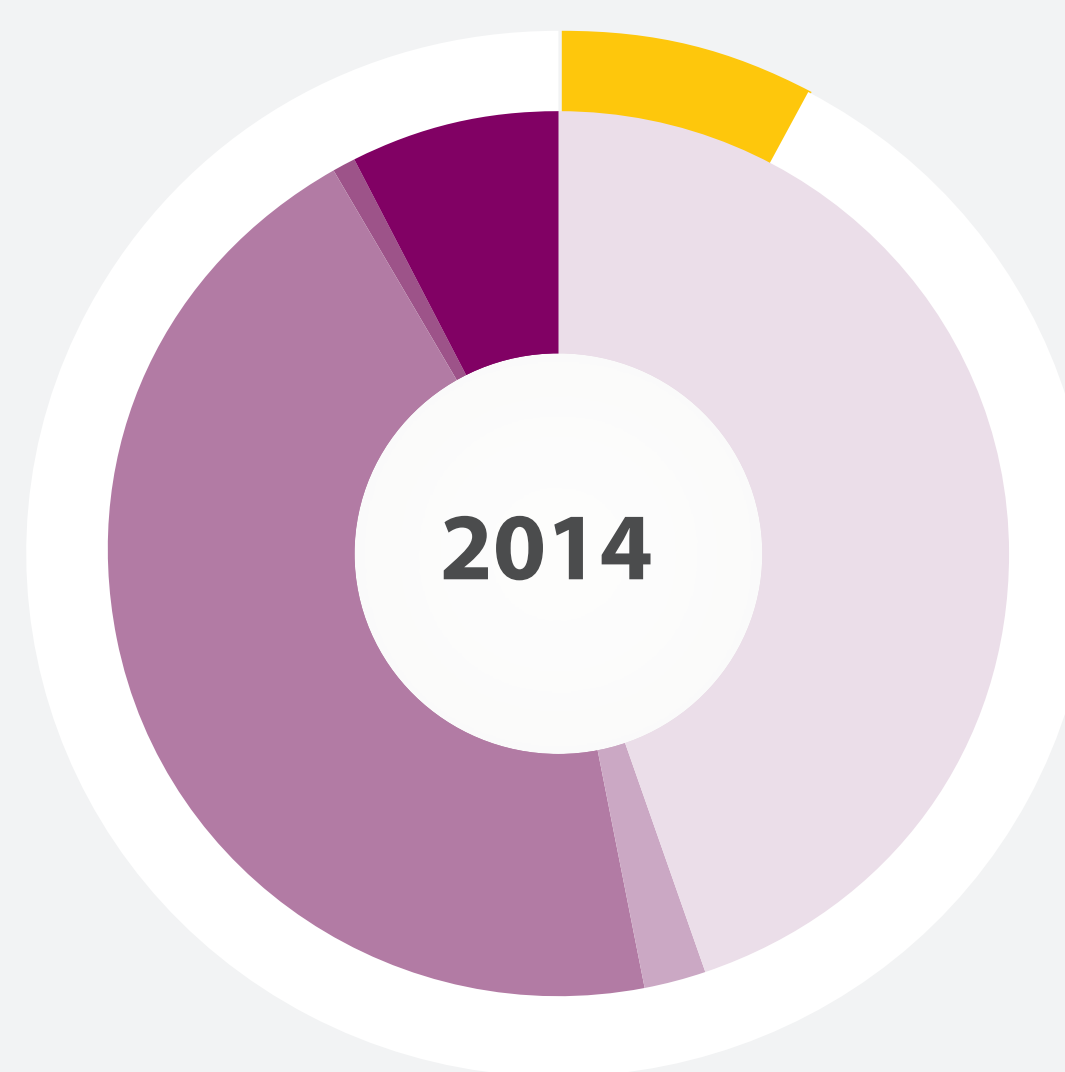
## • 人口變老齡化



第一區年齡	2000	2014
5歲以下	4%	5%
6到17	10%	9%
18到34	33%	30%
35到64	38%	41%
65歲以上	15%	15%

資料來源：美國社區調查 (ACS) 估計

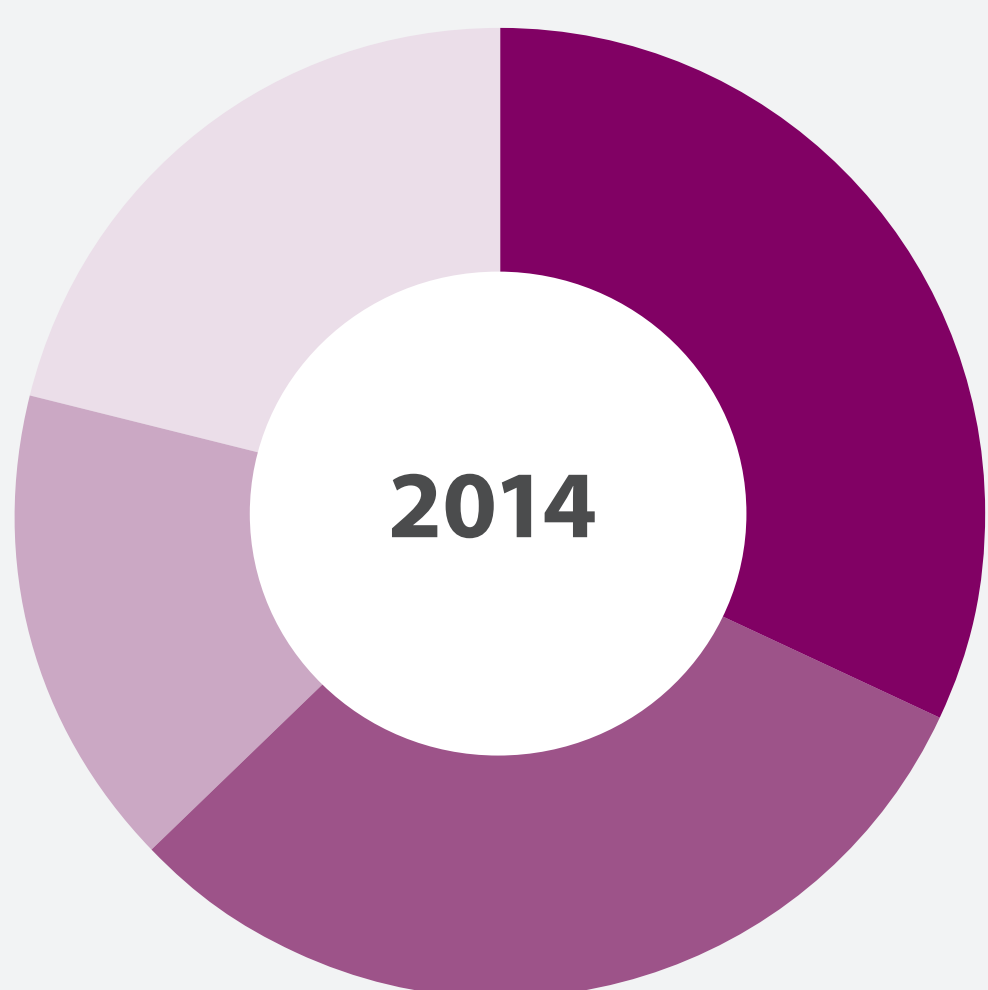
## • 超過半數的居民是非白人



民族 / 種族背景	2000	2014
白人	52%	49%
黑人	2%	2%
亞裔	44%	40%
夏威夷或太平洋島民	0.2%	1%
美洲印第安人和阿拉斯加原住民	0%	0%
其他/兩個或更多	2%	7%
% 拉丁美洲裔	5%	8%

資料來源：美國社區調查 (ACS) 估計

## • 自2000年以來，高收入家庭的比例已經倍增



家庭收入	2000	2014
不到5萬美金	42%	35%
\$5萬到\$10萬	33%	28%
\$10萬到\$15萬	15%	16%
\$15萬和以上	10%	21%

資料來源：美國社區調查 (ACS) 估計

## • 中間收入 (2014年)

家庭: **\$74,328**

比對全市\$ 78,378

家庭住戶: **\$96,062**

比對全市 \$ 93,391

## II. 在列治文區弱勢的群體

### ？ 鄰里變化怎麼影響了列治文區的弱勢群體？

#### 1. 租戶



- 列治文區有54%的住宅單位有租金管制。
- 列治文區驅逐租戶漸有增加。
  - 自2010年以來，無故障逐出超過三倍。
  - 自2010年以來，有故障逐出已經有兩倍。
- 列治文區外的逐出是治文區內（2010年至2016年6月）逐出數量的兩倍多。
  - 列治文區內逐出: 256
  - 列治文區外逐出: 566

#### 調查亮點

- 61% 的租客認為租金價格無法承受。
- 71% 的租客認為列治文區沒有足夠的住房。
- 51% 的租戶認為他們找不到適合他們需要的住房。
- 租戶最常見有興趣的是另加一個臥室。

#### 關心點:

列治文區的高驅逐率意味著更高的流離失所率。居住在非租金管制住屋中的租戶面臨更高的驅逐風險。

#### 2. 低收入家庭

(年收入在四萬五千美元或以下的家庭)

- 低收入家庭正在被較高收入家庭所取代。

家庭收入	2000	2014
低於 \$45,000美元	38%	32%
超過 \$150,000	10%	21%

資料來源：美國社區調查 (ACS) 估計

- 個人的收入有着種族差異。

人均收入按 2014 年種族/民族團	第一區
白人	\$58,914
亞裔	\$34,485
黑人	\$34,170
拉丁美洲裔	\$36,027

資料來源：美國社區調查 (ACS) 估計

#### 調查亮點



- 78% 的低收入受訪者租住在自己的家。
- 30% 的低收入受訪者居住與室友。
- 35% 的低收入受訪者住在一個獨立家庭屋子。
- 88% 社區外展的低收入受訪者表示需要更多的住屋是為年收入為二萬五千至八萬美元的家庭。

#### 關心點:

如果他們失去現有住房或者他們的住房需要改變，那麼低收入家庭將面臨更高流離失所的風險。

#### 3. 長者



- 15% 住在列治文區的人口。
- 56% 的年收入低於 \$45,000。
- 55% 在第一區的老年人擁有自己的房子。

#### 調查亮點



- 60% 表示租金是不能負擔的。
- 76% 表示購買價格不能負擔。

#### 關心點:

如果被驅逐，老年人租客可能面臨嚴重的困難，因為大多數人不能承擔當前的租金率。除非他們的住房需求和服務需求能得到解決，否則讓老年人仍然住在社區是個挑。

## II. 在列治文區弱勢的群體 (續)

### ？ 鄰里變化怎麼影響了列治文區的弱勢群體？

#### 4. 有孩子的家庭

• **19%** 在列治文區的家庭有孩子，比較全市的家庭占16%。

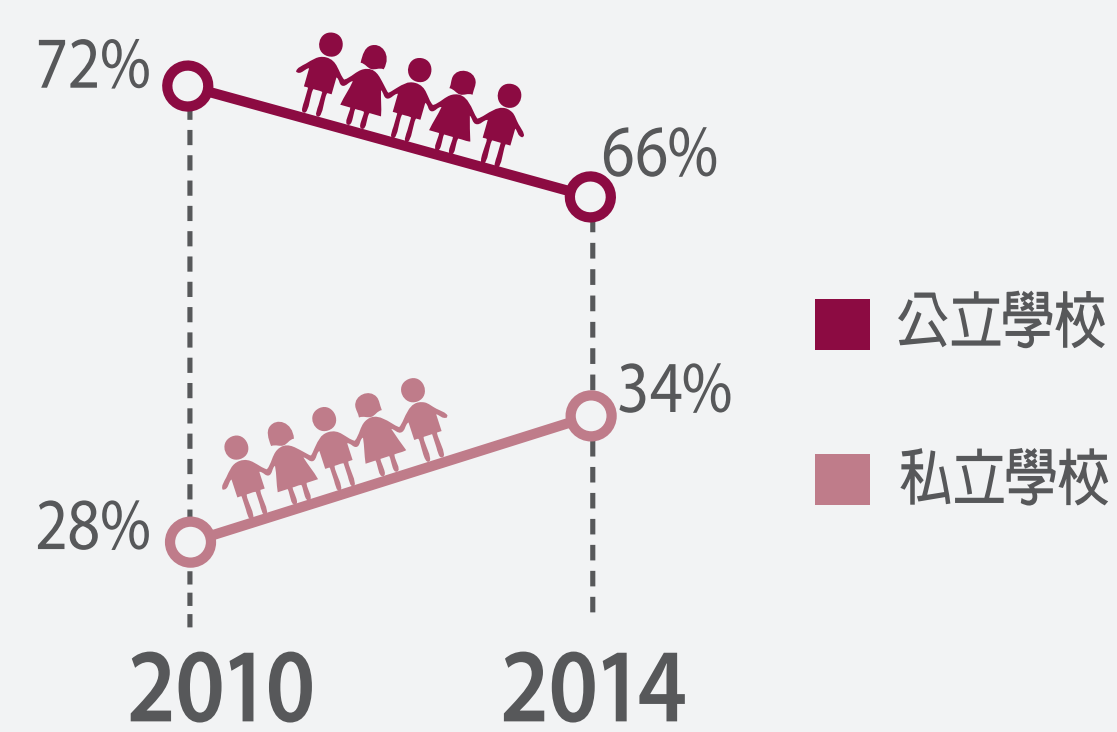


• 在列治文區有兒童的低收入家庭正在減少，而收入較高有兒童的家庭正在加增。

有兒童家庭的收入	2000	2014
低於 \$45,000美元	32%	18%
在 \$ 45,000至\$ 100,000之間	37%	22%
在 \$ 100,000至\$ 150,000之間	18%	20%
超過 \$150,000	13%	40%

資料來源：美國社區調查 (ACS) 估計

第一區有 **66%** 的學生在公立學校學習，比較2014年全市的74%



#### 調查亮點



**65%** 的受訪者表示需要為有子女和多代同住的家人提供更多的住房。

#### 關心點:

高生活成本成為家庭留下或搬遷到列治文區的障礙。

#### 5. 小企業



- 列治文區是各種各樣小企業之家。
- 在2014年，列治文區是市內對商業樓宇提供最低租金要求之一。
- 自2000年以來，餐館，酒吧和按摩業的許可證都有所增加。

#### 調查亮點

- 服務居民的商業：日常需要，餐館，個人服務（髮廊，健身房等）
- 缺乏娛樂業。

- 被訪最多的商業走廊

- > Clement 街內
- > Geary 街外

- 受訪者表達的頂級整體化小企業

- Green Apple Books
- Toy Boat Dessert Cafe
- Balboa Theatre
- New May Wah Supermarket

- 業主的關注

- > 空置店面 ..... 70%
- > 增加租金..... 65%
- > 人行道清潔 ..... 63%

#### 關心點:

小型企業容易受到租金增長的影響，而它們卻是附近居民的資產。



您有沒有其他的關注？我們如何解決這些問題？請分享您的想法！

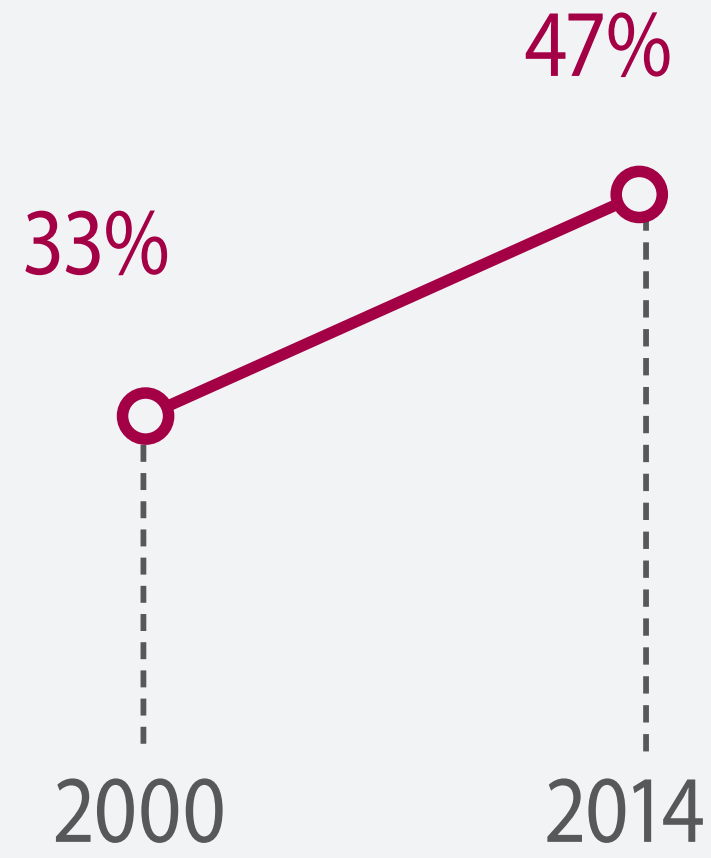
### III. 住房的可負擔性

在列治文區, 兩臥房公寓索求租金的中位數: **三千美元**  
 負擔得起所需的年收入是: **十二萬美元**  
 可以負擔這筆租金的家庭不到**47%**



家庭要負擔更多的租金

有租金負擔的家庭: 支付超過收入的30%作為租金或房貸。

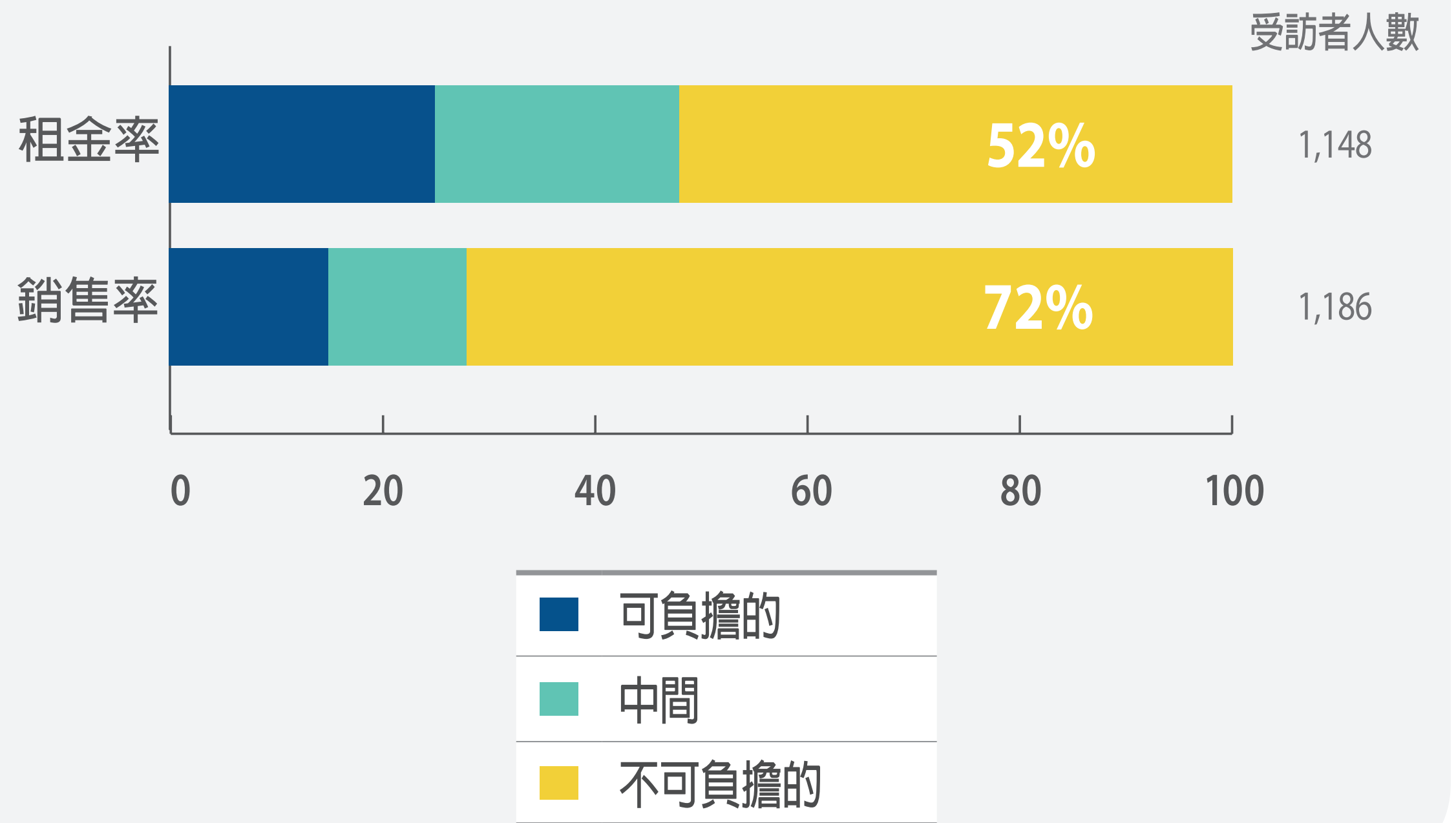


“我們現在可以負擔得起，但是很勉強；若果沒有租金管控，我們容易遭受另一個放逐，讓我們買不起任何東西。”

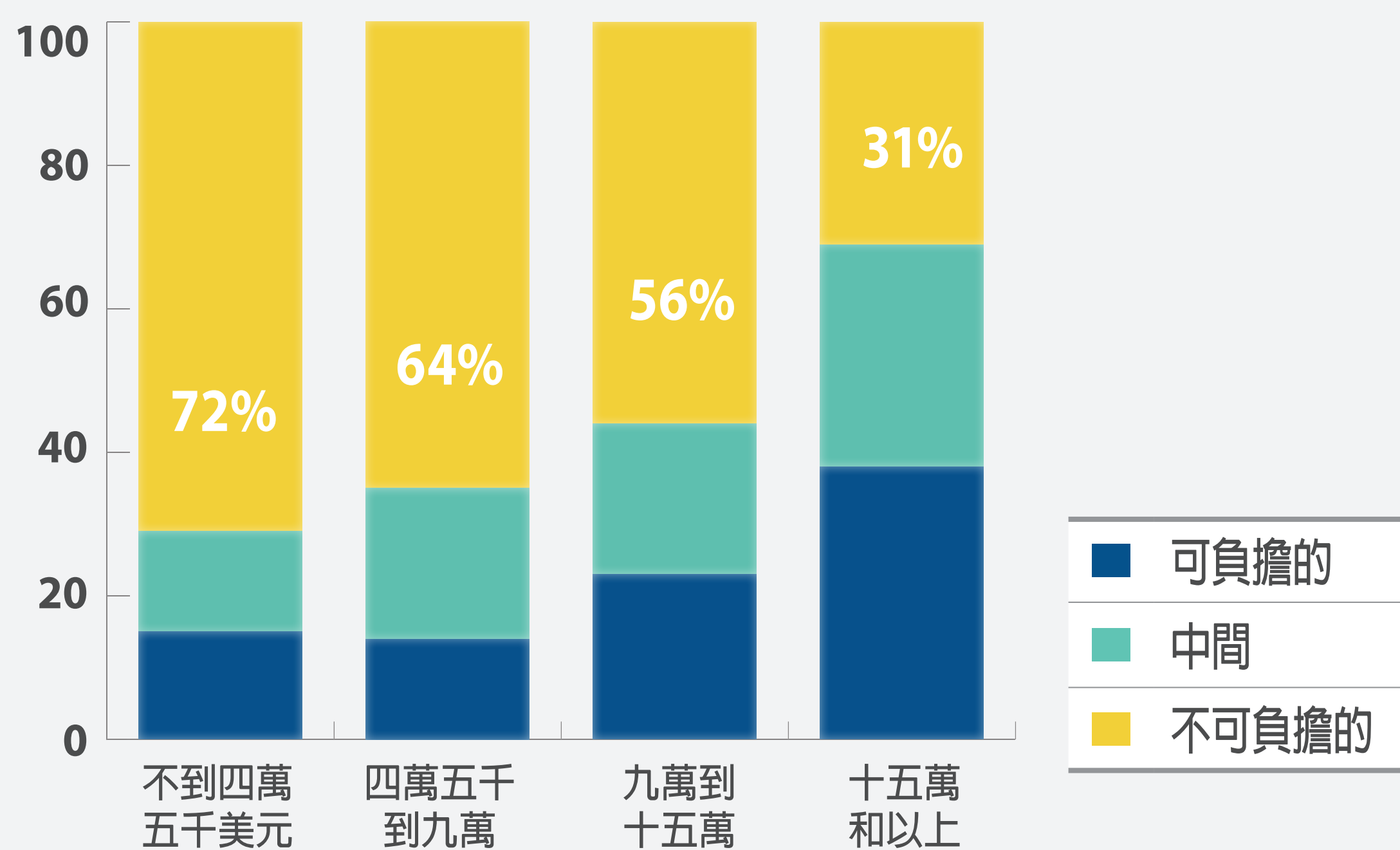
-社區需求評估調查受訪者

#### 調查亮點

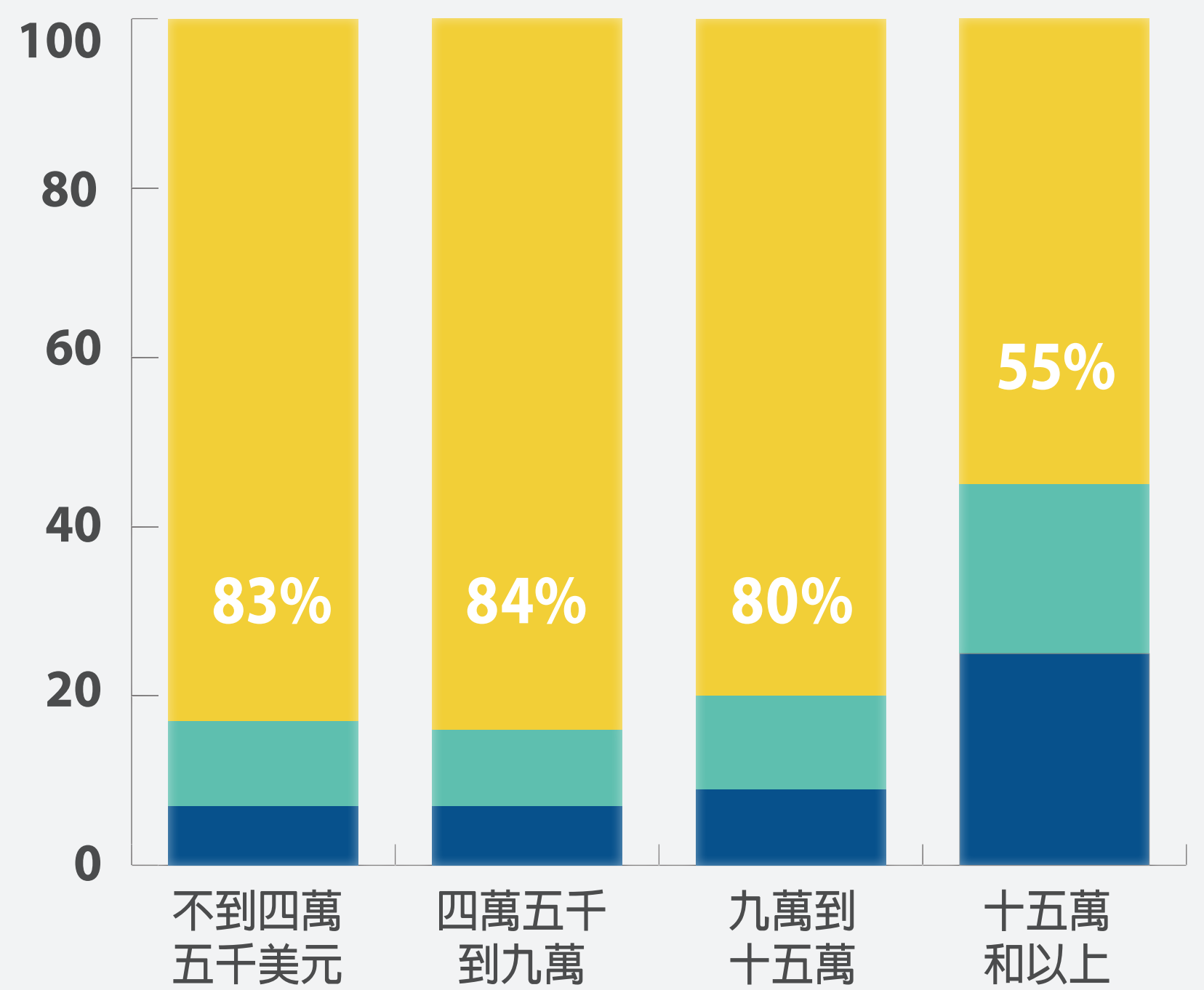
大部分受訪者認為列治文區房屋的租金和銷售價格是無法負擔的。



租房：低收入受訪者強烈認為租金是不能負擔的。



銷售：幾乎所有收入類別強烈認為銷售價格無法負擔。



#### 關心點:

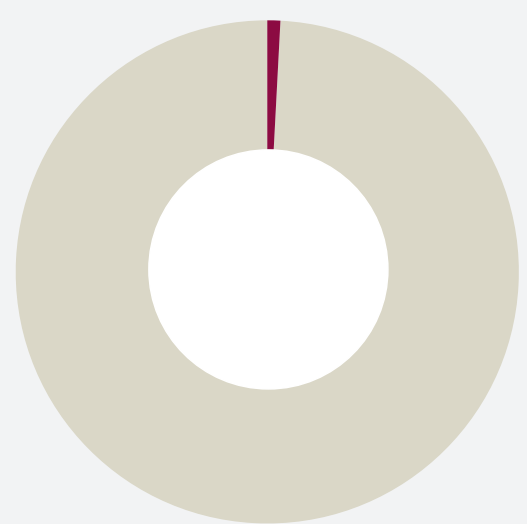
住房負擔能力和租金負擔是大多數列治文區居民面臨的嚴重問題。



您有沒有其他的關注？我們如何解決這些問題？請分享您的想法！

# IV. 發展機會

列治文區該市一小部分開發項目的所在地。



在全市24,346個單位內，在第一區只準備添加**225**個單位。

同樣，第一區在負擔得起的單位中只佔有很小的份額。

- 第一區只有城市內**3%**的可負擔房屋。

“需要更多的各種類型的房屋。我們需要更多的選擇/密度”

- 社區需求評估調查受訪者

“我們非常需要在列治文區建造可負擔的住房，因為居民因驅逐和收購而流離失所。三藩市其他地方正在建設，為什麼不在這裡??”

- 社區需求評估調查受訪者

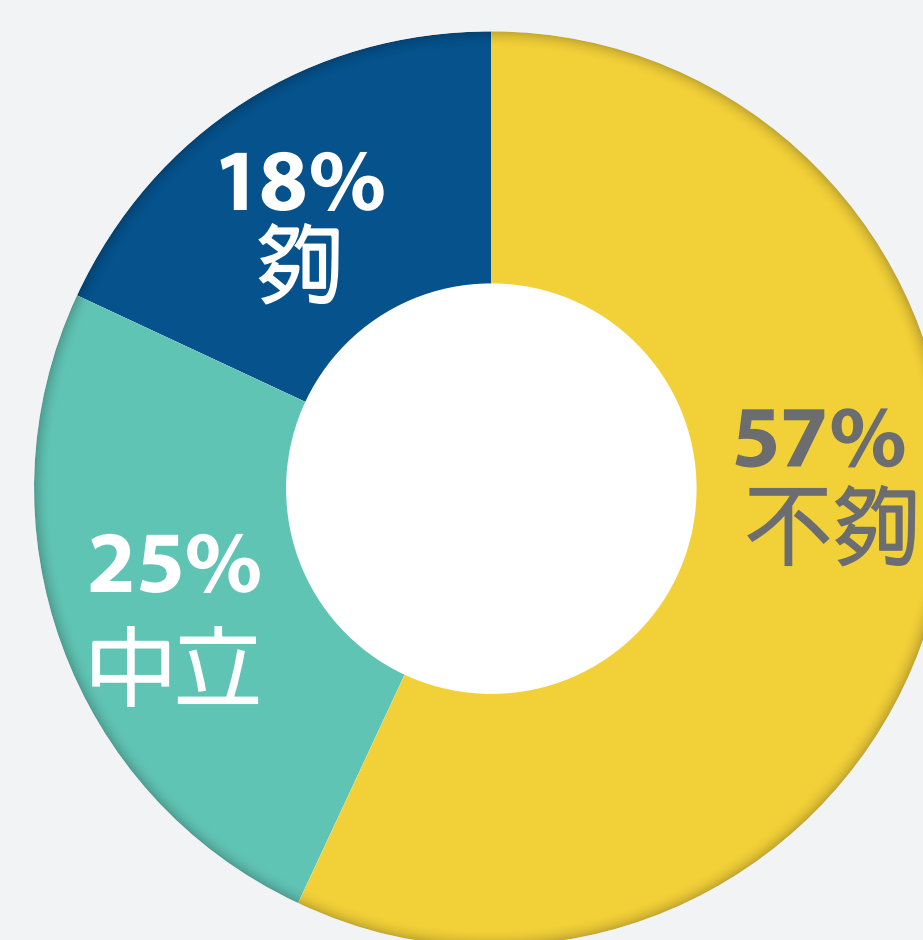
根據現行條例，可有更多住房的潛力。

**5,019** 根據目前的分區規定，可在RH-2包裹中增加額外的住房單位。

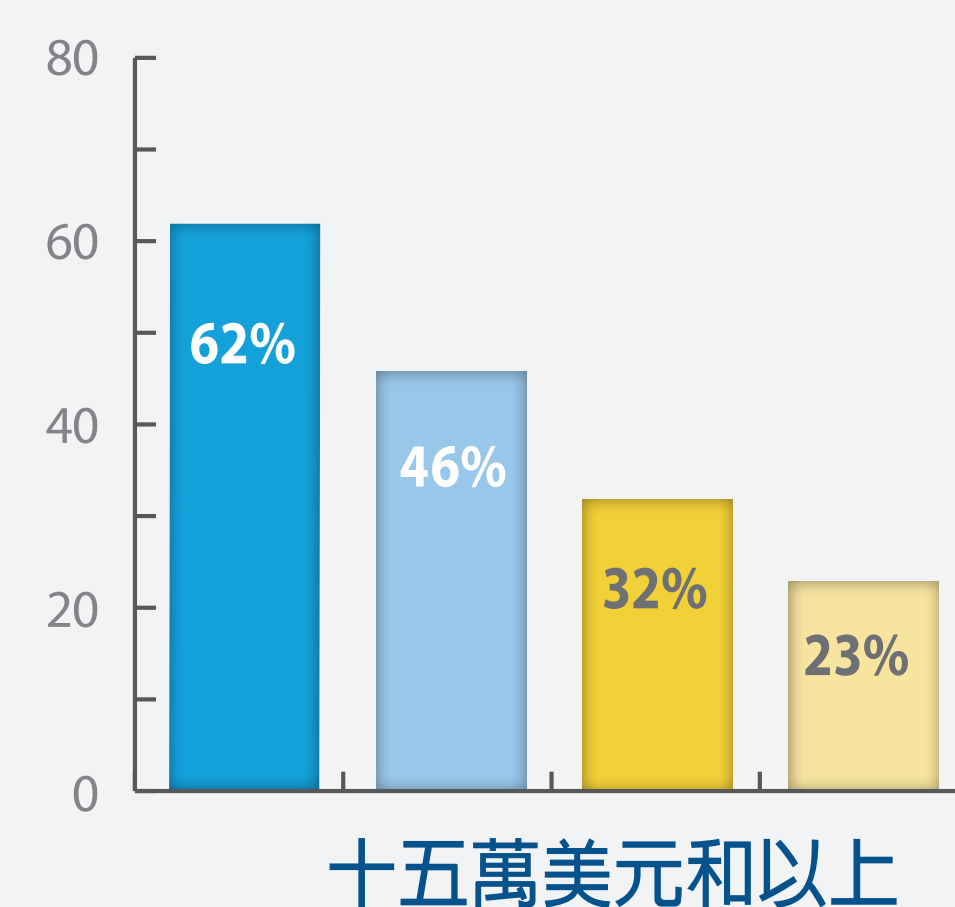
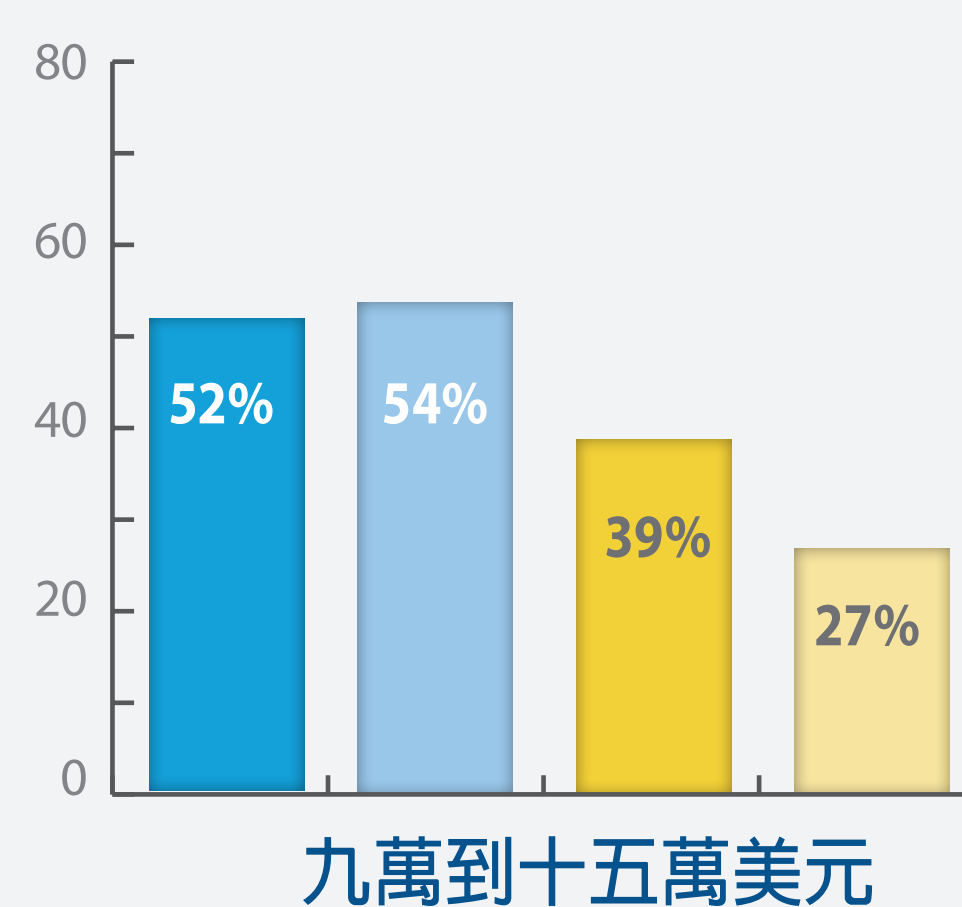
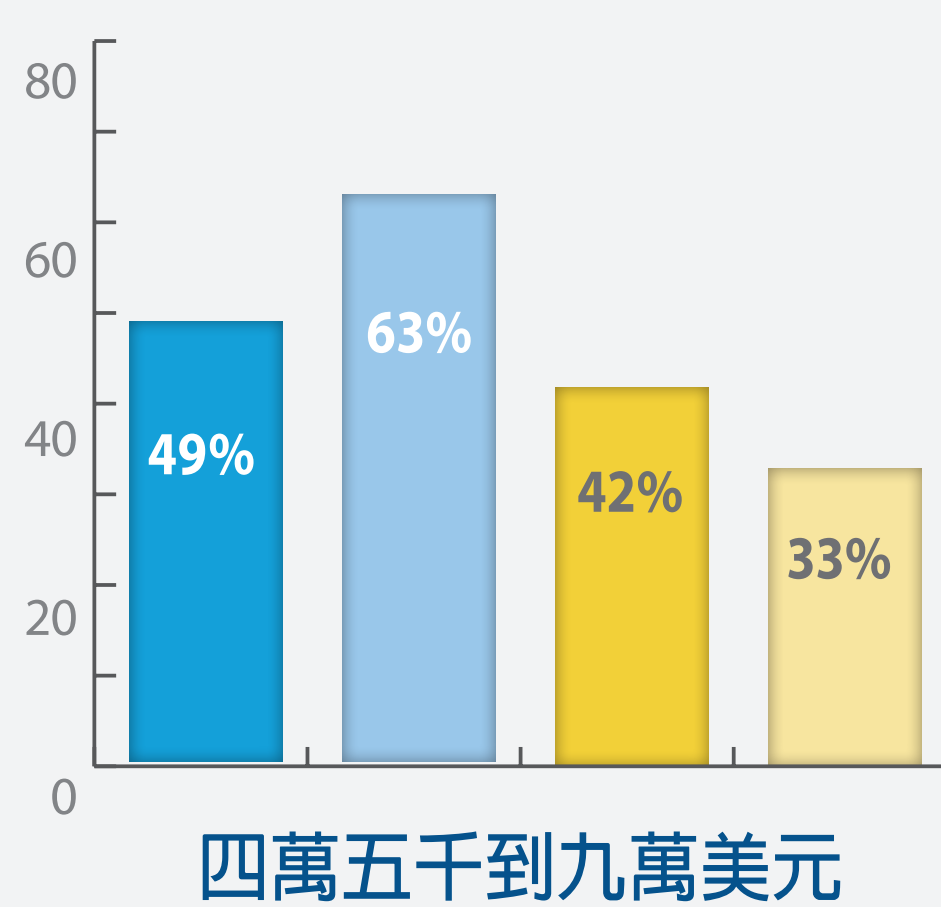
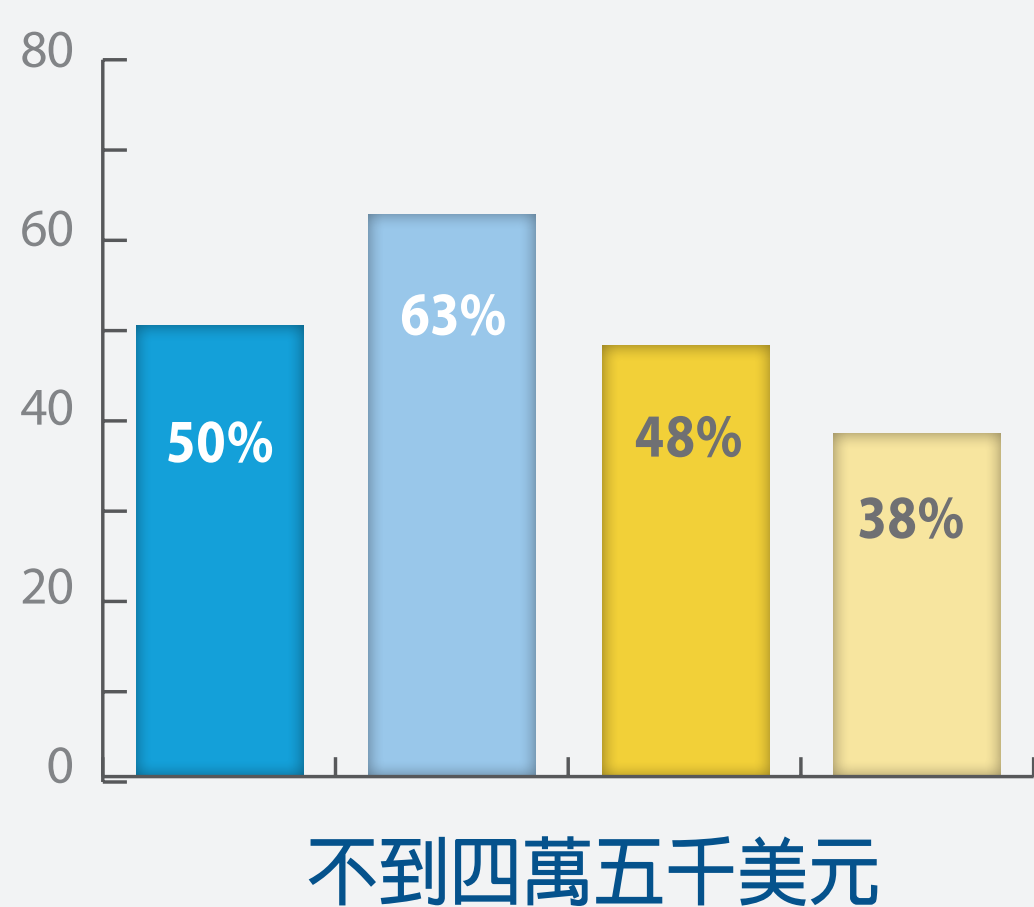
**48%** 的受訪者會考慮在其建築物內增設一個或多個住宅單位，若果有許可。

## 調查亮點

列治文區的住房是否足夠?



總體而言 **70%** 的受訪者認為至少有一種新的住房發展是可取的。低收入受訪者表示對有更多層面的負擔率的高層建築更感興趣。



四層樓項目有11至18單位 (12%可負擔房屋)	四層樓工程有更多單位 (20%可負擔房屋)	六或七層樓項目有更多單位 (30%可負擔房屋)	八層樓的項目有更多的單位 (30%可負擔房屋)

### 關心點:

預計在列治文區地區有很少的新住房，包括經濟適用住房。同時，這裡有潛力，對更多的住房有需求和興趣。



您有沒有其他的關注？我們如何解決這些問題？請分享您的想法!

# V. 行人安全

## Geary 大道是一個行人高傷害走廊。

在2010至2015年期間，Geary 大道有超過80個與行人有關的碰撞。

在第一區Geary大道和六街交叉路口的行人碰撞頻率最高。



Intersection of 6th Ave and Geary Blvd.  
Credit: www.google.com/maps

## 正在進行中的改進

建議的公車快捷系統(BRT)將有利於沿著走廊到達目的地和公共汽車站行人的通道和安全。



Proposed Geary BRT System

## 已完成的改進



Balboa St and 39th Ave.

於2014年完工，Balboa街景改善項目提供：

- 人行道上的路緣延伸與路緣坡道
- 升高的人行道種植盆
- 人行道路緣延伸內的新設施

作為城市的願景零政策的一部分，即到2024年將交通相關死亡人數減少為零，一些行人道的改進將建設於Geary大道和Arguello大道，三十街，與四十二街。



## 調查亮點

**86%** 的受訪者選擇步行作為他們前往當地的商店主要的交通方式之一。

## 行人調查回答者識別最前三名不安全交叉路口：



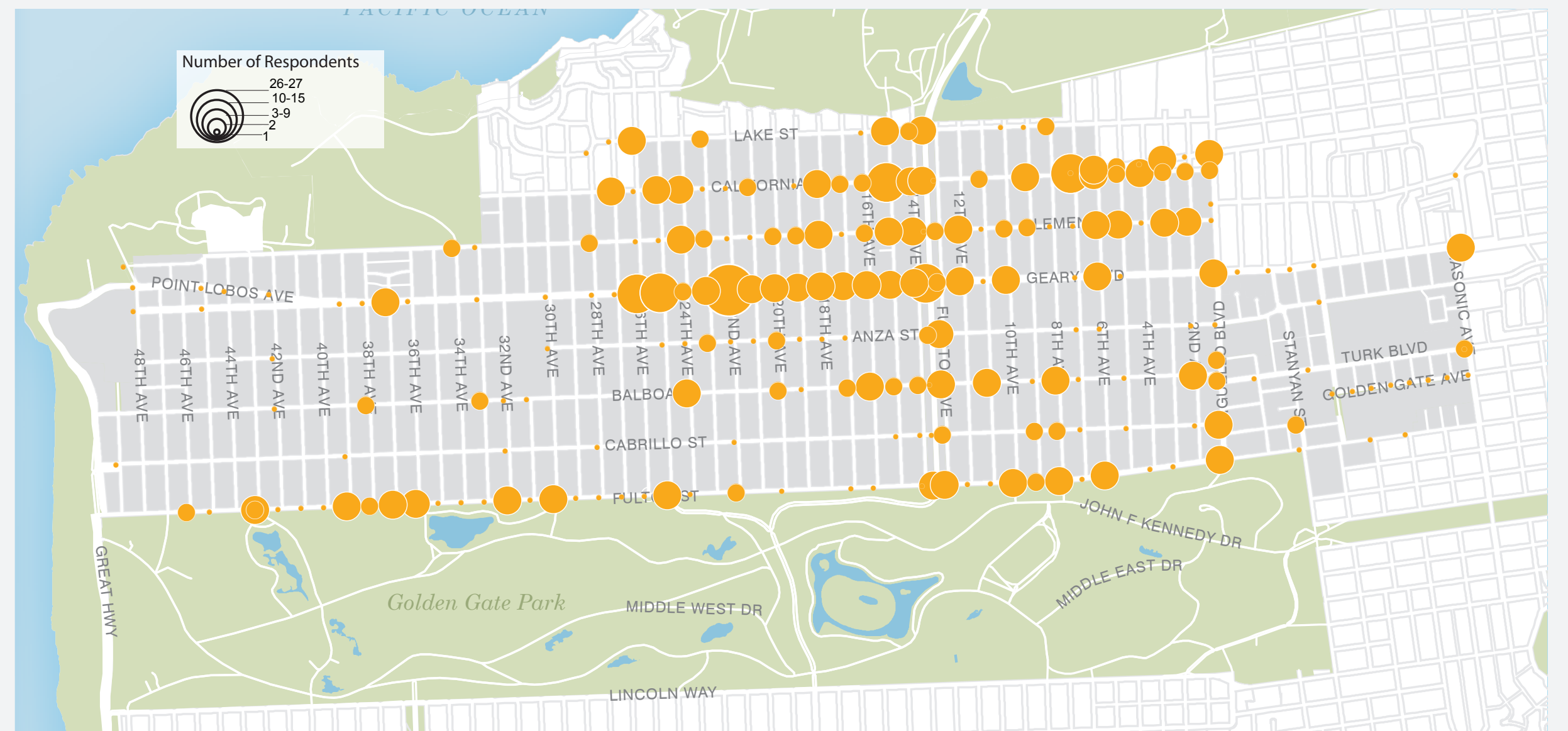
- 1 二十二街和Geary大道
- 2 Geary大道和 Park Presidio大道
- 3 七街和 California街

## 街景改進

**68%** 的受訪者認為人行道改善是可取的。

**57%** 的受訪者認為交叉路口的安全改進是可取的。

## 行人答覆認為不安全的街道和十字路口



您有沒有其他的關注？我們如何解決這些問題？請分享您的想法！

# VI. 公園和開放空間

列治文區是這座城市最大的開放空間的所在地:



- 金門公園
- Ocean 海灘
- Lands End

公園和休憩用地佔第一區土地面積的 45%，  
佔全市公共休憩用地的 20%

## 調查亮點

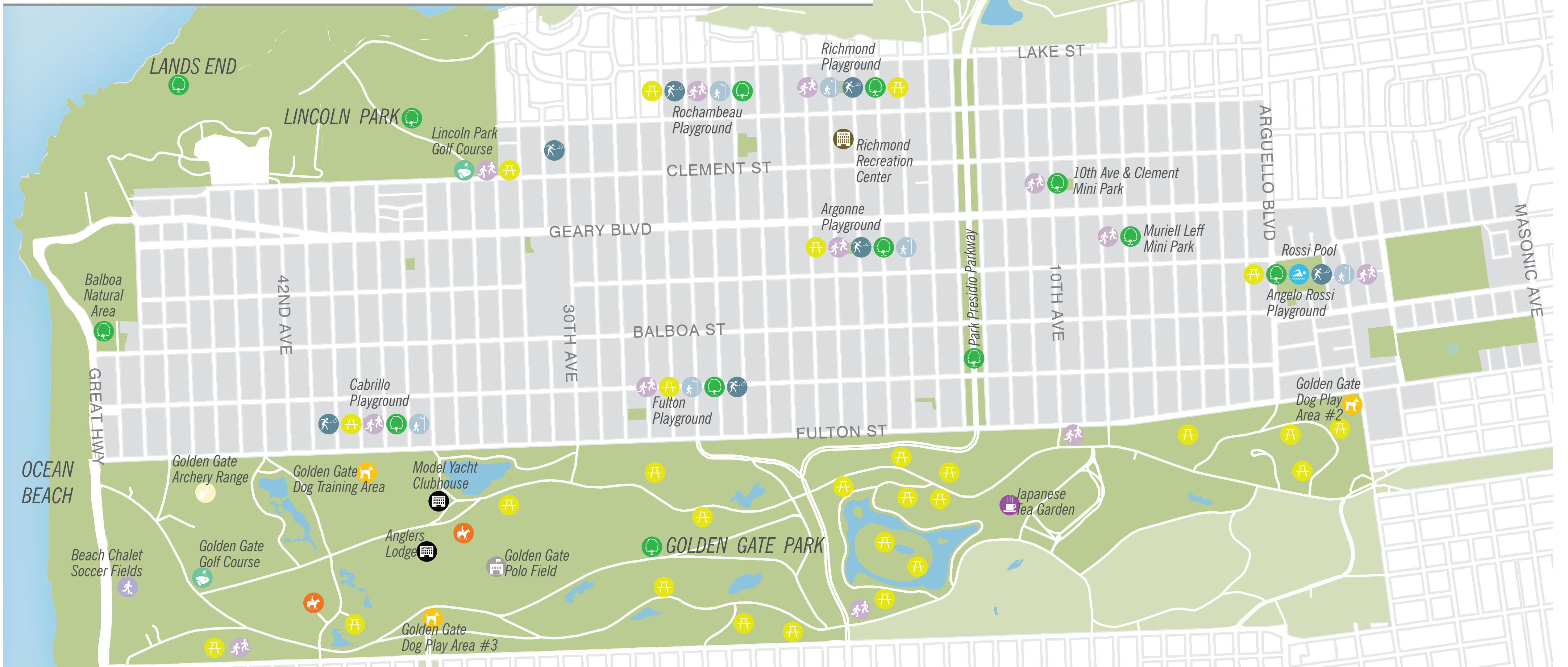
受訪者有興趣有更多的

- 健身房
- 健身設施
- 游泳池

受訪者也有興趣有更容易導航的公園徑和更多在Fulton街旁邊的尋路標誌和有標記的小徑。

## 在第一區的公園和設施

公園	日本茶園	網球場
康樂中心	馬術場	兒童遊樂場
高爾夫球場	體育場	活動中心
溜狗公園	踢足球場	野餐區
水池	籃球場	射箭場



## 進入金門公園



Fulton街有十一個行人進入點，但有七個行人道不完整。

(不完整的人行橫道)

此外，通往金門公園的行人進入口通常缺乏足夠的人行道。

### 關心點:

對居民和遊客，特別是老年人和兒童來說，能夠安全地步行進入社區公園和開放空間可能是具有挑戰性的。

## 調查亮點



**61%** 的受訪者表示有興趣改善Fulton街旁的公園路徑。



**72%** 的受訪者表示有興趣改善Fulton街的人行橫道和行人安全，以便進入金門公園。

**76%** 的訪問金門公園的受訪者走到此。



您有沒有其他的關注？我們如何解決這些問題？請分享您的想法!