

整個區的一些地皮如Ocean Beach附近的Safeway超市所在地的發展不到全面發展潛力的30%。最大的興建新住宅單位潛力是在RH-2 規劃區。這個規劃區允許兩個單位，但是大部份的地皮都只興建了單戶住宅。只要在這個規劃區的每個現存單戶住宅增建一個單位便可以增加5,000個單位。

第一區的大部份居民在三藩市內工作，但是在第一區以外的地方工作。類似整個三藩市的趨勢，在過去25年的通勤模式已經轉變成極端狀況。相當多的居民在家辦公，但同時上下班通勤一小時或以上的居民人數也增加超過50%。居民的每天通勤非常依賴公共交通工具。在三藩市的所有Muni公車路線中，38號 Geary 線是乘客人數最多的路線，每天的客流量超過53,000人次。建議在Geary上設立公車專線的快速公共交通(Bus Rapid Transit，簡稱BRT)計劃正在進行環境評估。

這個計劃的目的是改善這個走廊的公共交通。總體來說，儘管這個區對公共交通服務有龐大的需求，但是多種到達這個區的模式仍是有限。雖然這個區的自行車道有限，但是Inner列治文區的騎自行車比率是5% - 10%，超過三藩市3.5%的平均騎自行車比率。區內的比率自2000年起大概增加了170%。

沿著Geary大道和Clement及Balboa街社區的商業街道有零星的商業和零售活動。這裏的商業租金比三藩市其他的區低。Geary商業走廊大部份是零售和服務社區的商業(乾洗、健身中心、指甲美容等)，以及好幾家的餐館。中心在俄羅斯東正教聖母大教堂附近，這也是講俄語社區的中心。Inner Clement是活躍的社區商業走廊，服務周圍的社區和吸引來自整個三藩市的訪客。這個走廊大概有一半的商業是零售和服務社區的店鋪和另外四分之一是餐館。在1980年代，隨著華人擁有的商業的增加，Clement街被稱為“新唐人街”。另一方面，Inner Balboa是一個規模非常小的四條街商業走廊，提供的服務如社區零售店、洗衣店，以及咖啡廳。Outer Clement和Outer Balboa商業走廊佈滿發展欣欣向榮和服務當地居民，但是規模比Inner Clement走廊小。最近對Outer Balboa走廊的街景改善讓這個公眾空間更適合步行和更方便行人。

這個區的公共領域品質各異。一些商業走廊如Outer Balboa的街道細小有優質的行人環境。其他走廊如Geary大道保持異常寬闊的汽車導向通道，主要是由一或兩層高的大樓包圍。大樓高度對街道寬度的低比例讓可以在街道上舒適地步行和作為可以享用的公共空間仍然維持在很低的水平。在住宅社區內，較長的街道和大樓密度較低轉化成行人有較少種類的公共領域和較少的人行道活動水平。

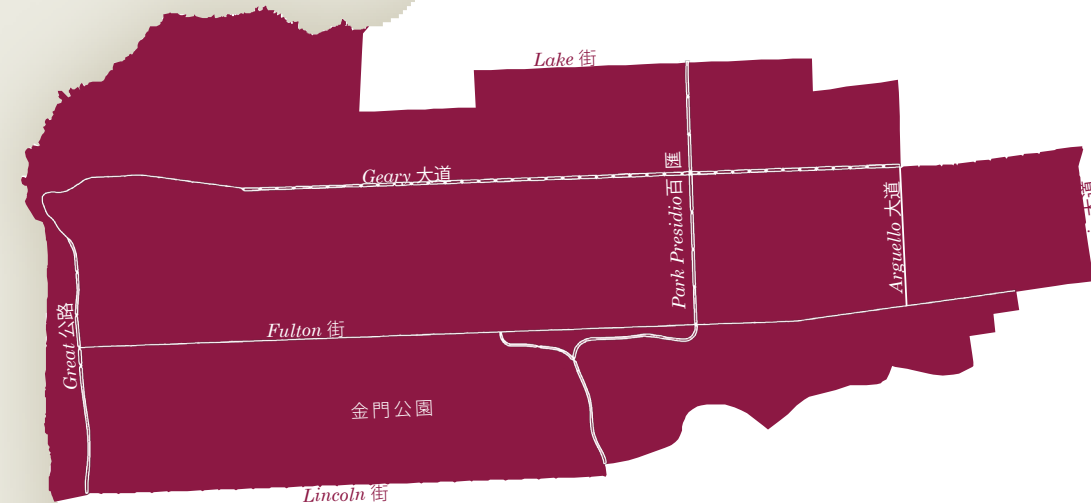
第一區的主要公園和空地大概佔三藩市總公園空間的20%。金門橋公園、Lands End、林肯公園和Ocean Beach環繞第一區的三邊，都為這個區帶來數以千計的三藩市人和遊客。儘管如此，從社區到達這些主要公園的方式往往不足。Lands End南邊界的Clement街缺乏人行道。Fulton街的金門橋公園邊只有一條六英尺的狹窄人行道，以及金門橋公園北邊界的許多十字路口缺乏人行橫道。要到Park Presidio大道的直線綠道也存在相同的不佳行人連接。較小的社區公園和休閒設施是不平均地分佈在這個區上，導致區的西邊有很少人進入這些設施的機會。

第一區有10間公立學校、醫療設施如聖馬利醫院、博物館如De Young和科學院；以及社會、文化和宗教服務。

三藩市大學是在第一區。大學有超過10,000名學生，很多學生都住在這個區。

放眼未來，第一區有許多的資產可以為現在的居民和子孫后代帶來連接最佳的社區、為社區提供更好的服務，以及興旺的社區。

第一區市參事 現況報告 概覽



環繞著三藩市的西北邊，三藩市市參事第一區是三藩市的一個風景優美、多元化和活力充沛的角落。這個地區包括Inner和Outer列治文、Ocean Beach、Lands End和金門橋公園的北邊。原來是由George Turner Marsh命名，因為這裏像澳洲列治文的沙丘。列治文社區的空地吸引需要廉價土地的小商業和機構去進行琳琅滿目的用途：

賽馬場地、墓園、孤兒院和乳牛場。在1906年的地震發生後，這個區的緊急住宅帶來了新的居民，以及很多人興建永久房屋去取代臨時的茅屋和帳篷帶來更多的住宅發展。今天，這個區主要是住宅，是78,695位三藩市人包括16,085個家庭；有重要的公園和休閒空間，以及多元化的零售和商業活動。

如果想提出問題或意見，請聯絡：
Kimia Haddadan

三藩市城市和縣規劃部門

地址: 1650 Mission Street, Suite 400, San Francisco, CA 94103

直線: 415-575-9068 | 傳真: 415-558-6409

電郵: kimia.haddadan@sfgov.org

<http://www.sf-planning.org/richmond-strategy>

Para información en Español
llamar al: (415) 575-9010

Para sa impormasyon sa Tagalog
tumawag sa: (415) 575-9121

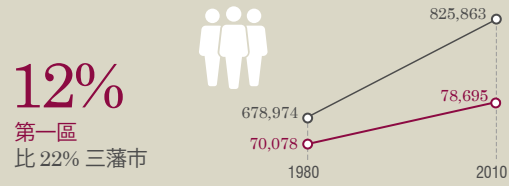


列治文區策略(The Richmond District Strategy)是馬市參事辦公室和三藩市規劃部門之間的合作。這是三部份分析的第一部份現況報告(Existing Condition Report)闡述這個區現今的趨勢和狀況。社區需求分析(Community Needs Analysis)將包括住在社區、在社區工作和到社區遊覽人士的觀點。最後的階段將分辨可以幫助塑造社區未來的機會和提出解決方案的建議。

如果想知道更多的資料，請到網站：<http://www.sf-planning.org/richmond-strategy>.

人口統計

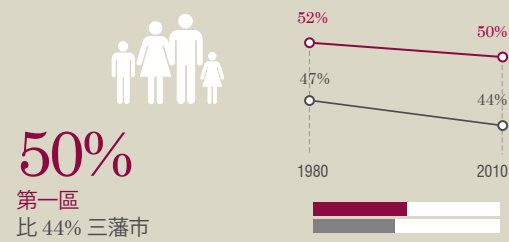
人口增長 (1980-2010)



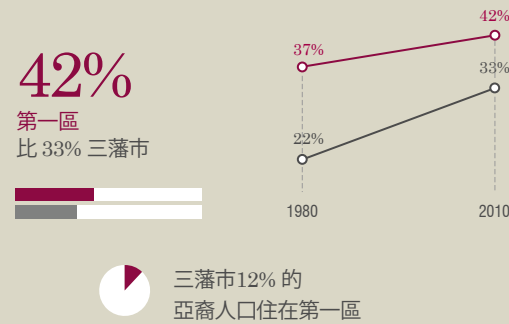
長者 (60 歲和以上)



家庭

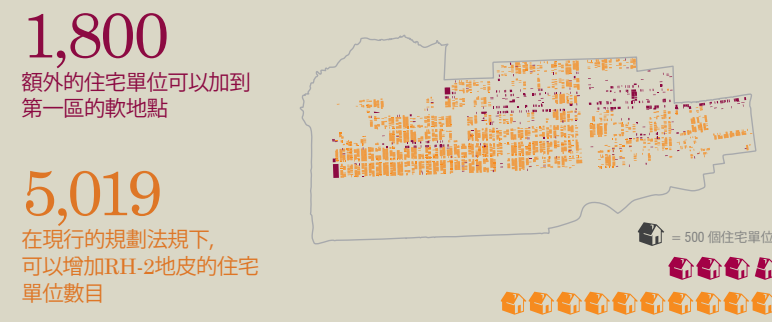


亞裔人口



住宅

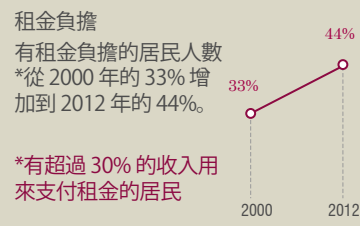
住宅潛能



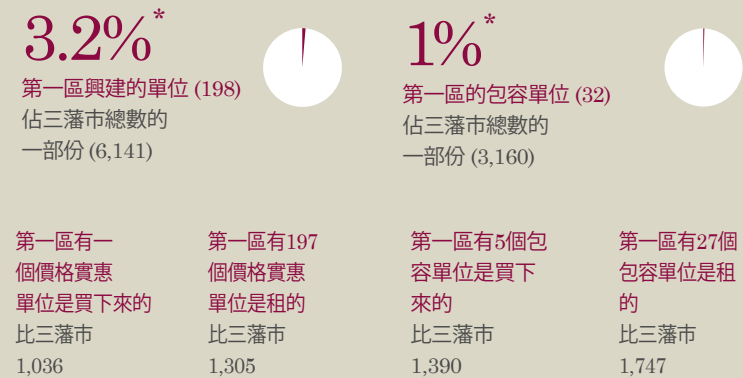
規劃中的住宅單位



住宅單位的增加比率



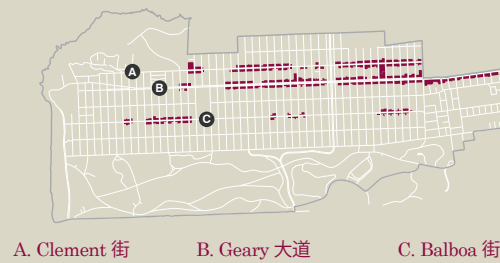
價格實惠的住宅單位



*包容單位是由私人發展資助的低於市價單位也是三藩市包容住宅 (SF Inclusionary Housing) 規定的一部份。價格實惠單位是公共資金資助和是 100% 在價格實惠計劃內。

商業走廊

主要社區商業街道



交通

MUNI 乘客



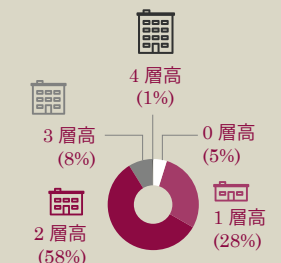
走路上班



城市形態

大樓高度

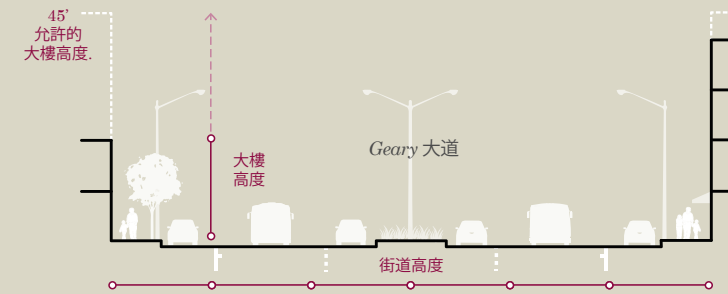
雖然第一區允許 99% 的大樓可以最多樓高 4 層但是 9% 的大樓都只有 3 或 4 層高。



GEARY 大道的城市設計

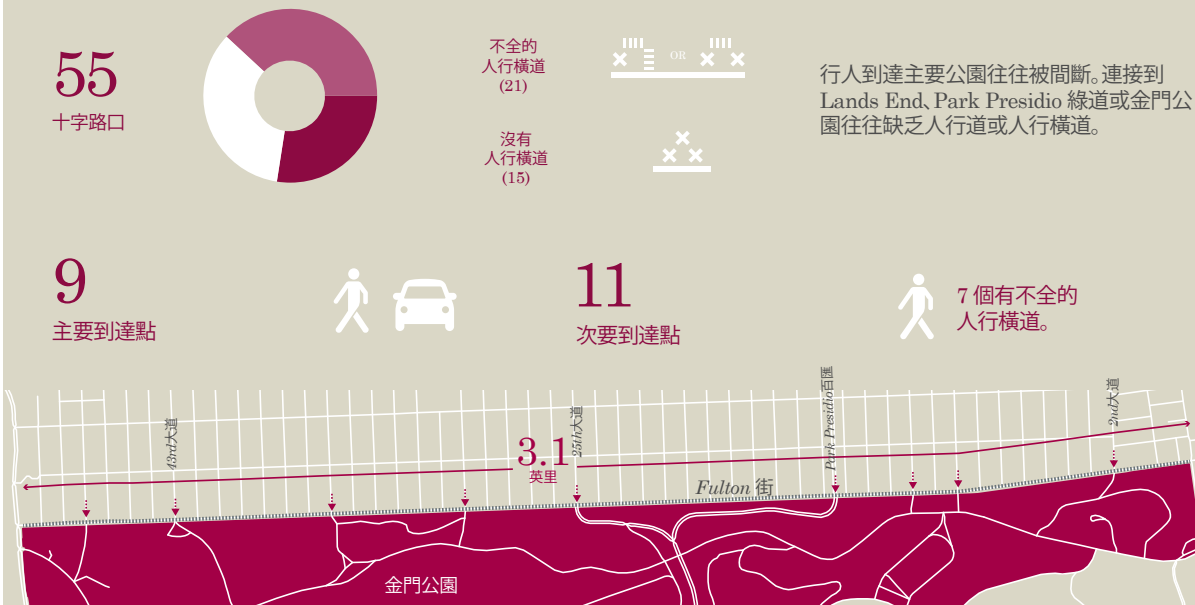
1:6

Geary 大道的寬度比大樓高度比例寬六倍。大樓高度對街道寬度的低比例不讓在街道上舒適地步行和作為可以享用的公共空間。



行人到達公園

沿著金門橋公園的 FULTON 街



主要的調查結果

在過去 30 年, 第一區的人口增加大概是三藩市總體增長的一半。在同一時期, 亞裔人口增長了一倍, 從 21% 增加到 42%, 代替日益減少的白人人口。

三藩市的住宅市場是美國現在最昂貴的市場。面對現在經濟的蓬勃發展和三藩市每年增加 10,000 新居民的情況, 住宅的需求特別是價格實惠住宅的需求對這個區和三藩市都變得特別緊要。第一

區在三藩市的新住宅發展佔不成比例的低 (1%), 以及在低於市價的單位方面也佔一個低的比率 (2.4%)。¹

第一區也比三藩市總體有更多的家庭居住: 第一區有 50% 的住戶是家庭住戶, 而三藩市的家庭住戶比率是 44%。雖然三藩市的家庭數目減少了 7%, 但是在過去的 30 年裏面這個區的家庭人口維持在較為穩定的狀況。

正如三藩市的其他地方一樣, 這個區的大部份居民是

¹ 包括獨立的價格實惠單位和包容單位。

租客 (64%)。這個情況在 Inner 列治文比 Outer 列治文更普遍。第一區的租金比三藩市價格便宜很多: 第一區兩臥房公寓的租金要求中位數是 \$3,000 美金, 而在三藩市的中位數是超過 \$4,000 美金。儘管如此, 雖然這個區有較低的平均數, 但是只有三分之一的家庭可以負擔得起現在要求的租金。這要求一個家庭的年收入是 \$120,000 美金。此外, 租金穩定增加, 速度比工資增加快很多。擁有租金負擔的居民數目 (租金佔收入超過 30%) 也從 2000 年的 33% 增加到 2012 年的超過 44%。

在過去 25 年, 第一區社區的新住宅單位與三藩市總體相比少很多。自 1990 年起, 三藩市增加了超過 44,000 個單位; 其中只有 1% 是在第一區。目前, 第一區有 225 個新單位在建設中或正在審閱, 其中最多有 10 個單位可能低於市價。這 225 個規劃的單位代表三藩市住宅規劃不到 1%。

在允許的高度和規劃潛能上, 第一區有發展嚴重不足的地點和現存的住宅大樓中都有發展潛力。雖然這個區的地皮幾乎都允許四層高的大樓, 但是接近 90% 的大樓只有兩層或以下的高度。