

“發展構想” / 第2指南書

劃區 是什麼？

紐約市版本



版權 ©2013
城市教學中心
版權所有

出版
城市教學中心
232 三街 #D201房
布碌崙, 紐約 11215
info@welcometoCUP.org

“劃區是什麼？”
是從“發展構想”工具套的
指導手冊

編撰
Christine Gaspar, Mark Torrey,
和 John Mangin

制定
John Mangin, Rosten Woo,
Christine Gaspar, 和 Mark Torrey

設計
Jeff Lai 和 Andrew Sloat

城市教學中心 (CUP – The Center for Urban Pedagogy) 是一個非營利機構，以設計和藝術的力量，來促進民眾積極參與，特別是針對歷來只有少數代表參與的社群。

CUP與設計師，教育工作者，學生和社區共同合作，創造各項議題的教育工具，以揭秘複雜的政策和規劃。

我們認為，增進對這些系統如何運作的認識是第一步，以求更好，更公平，和更多樣化的社區參與。

welcometoCUP.org

“發展構想”是一套便攜和互動的講座班工具，特別幫助專家和普通市民相互溝通。每個工具都把抽象的概念和語言，轉換並變成讓人們能用看、做、聽，並互相學習的簡單的活動和實物。

CUP與社區組織，土地用途專家，和規劃專家的顧問委員會合作，以確定那些主題最需要為自己的社區解釋。

CUP研究這些概念，並且與社區合作夥伴共同研議，把資料分成一件件看得見、有活動性、和互動式的教學工具。

這些工具都經過我們的社區合作夥伴的測試。並把這些工具分發給全市的住房和規劃機構，讓他們在自己的宣傳和組織工作中使用。

這系列中的其他工具包括：

- 什麼是可負擔房屋？
— 紐約市版
- 什麼是可負擔房屋？
— 芝加哥版

ENVISIONING DEVELOPMENT / Guide No. 2

WHAT IS ZONING?

NEW YORK CITY EDITION

內容

劃區的運作

- 6 劃區是什麼？
- 10 為什麼有劃區？
- 22 劃區會如何影響土地用途？
- 42 劃區會如何影響建築物的大小和形狀？
- 78 什麼是重劃區？
- 90 劃區會如何改善我們的社區？

講座班

- 108 使用劃區工具包
- 110 盒子裡面有什麼東西？
- 112 為什麼要有劃區？
- 116 什麼是“用途型劃區”？
- 124 混合用途重劃區是如何運作？
- 126 大小和形狀的劃區是如何運作？
- 136 大小和形狀的重劃區是如何運作？
- 140 什麼是包容性劃區？

- 144 我們住在那一個劃區？

致謝

本書極大受益於以下個人和組織的指導和建議：

Vicki Been, 弗曼房地產及城市政策中心 (Furman Center for Real Estate & Urban Policy)

Michelle De La Uz, 第五大道委員會 (Fifth Avenue Committee)

Mark Foggin, 公共工程夥伴 (Public Works Partners)

Anne Frederick, 赫斯特街協作 (Hester Street Collaborative)

Michael Freedman-Schnapp, 理事會議員Brad Lander的辦事處

Michael Heimbinder, HabitatMap

Matt Klein, 房屋保護協調員 (Housing Conservation Coordinators)

Jeff Lai, 設計師

Brad Lander, 紐約市理事會議員

Juan Camilo Osorio, 普拉特學院 (Pratt Institute)

Paul Parkhill, Spaceworks

Frank Ruchala Jr., 紐約市城市規劃部門

Lucas Shapiro, FUREE

Andrew Sloat, 設計師

Lacey Tauber, 普拉特學院 (Pratt Institute)

和所有的社區居民，學生和幫助我們測試並修正指南書與活動的朋友：

Tom Angotti, 亨特大學 (Hunter College)

Eve Baron, 市藝術協會策劃中心 (Municipal Art Society Planning Center)

Bettina Damiani, 好工作紐約 (Good Jobs New York)

Benjamin Dulchin, ANHD

Richard Lee, AAFE

Bethany Li, AALDEF

David Powell

Damaris Reyes, GOLES

Lisa J. Servon, 公眾參與的新學校 (The New School for Public Engagement)

Susanna Schaller, 紐約市立學院 (City College of New York)

Elana Shneyer, 普拉特區社區委員會 (Pratt Area Community Council)

Ericka Stallings, ANHD

Vicki Weiner, 普拉特中心 (Pratt Center)

Rosten Woo

本項目感謝 Andrew Watanabe, Laura Wolf-Powers, 和弗曼中心房地產及城市政策 (Furman Center for Real Estate & Urban Policy) 的工作。

特別感謝：

Clara Amenyó, Tess Bath, Pema Domingo-Barker, Sam Holleran, Jeff Kasper, Lize Mogel, Valeria Mogilevich, Oscar Nunez, Sarah Serpas, Matt Zebrowski

Support for this project was provided by The Nathan Cummings Foundation; North Star Fund; the Surdna Foundation; and the New York City Department of Cultural Affairs in partnership with the City Council. Additional support provided by Council Members Brad Lander and Carlos Menchaca.



在第22, 23, 24, 25, 28, 29, 32, 33頁的照片都是公有領域 (不變版權或專利權限制)

第40頁的照片：第23街，東起第六大道，紐約，紐約打印和在線照片目錄 (PPOC)。專輯：底特律出版公司 (Detroit Publishing Company)。在美國國會圖書館。檢索2013年10月22日，從 <http://www.loc.gov/pictures/item/det1994020586/PP/>

第76頁的照片：洛杉磯加州大學 (UCLA) 地理系 (Department of Geography)，Benjamin and Gladys Thomas 航空照片檔案, Fairchild 空中調查收集

所有其它照片：版權所有©2013年城市教學中心 (The Center for Urban Pedagogy)，保留所有權利。

第33頁,中間的照片：感謝 Lite Brite Neon Studio & Esther Ruiz.

劃區是什麼？

大多數城市都有關於誰可以在那裡建立什麼東西的規則。這些規則就是劃區法。

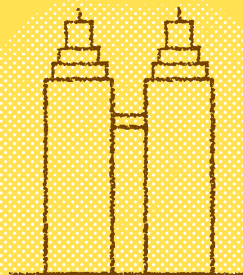
本指南將幫助你了解劃區是什麼，以及在紐約市是如何運作。



有院子的房屋？



百貨公司？



高層樓宇？



工廠？

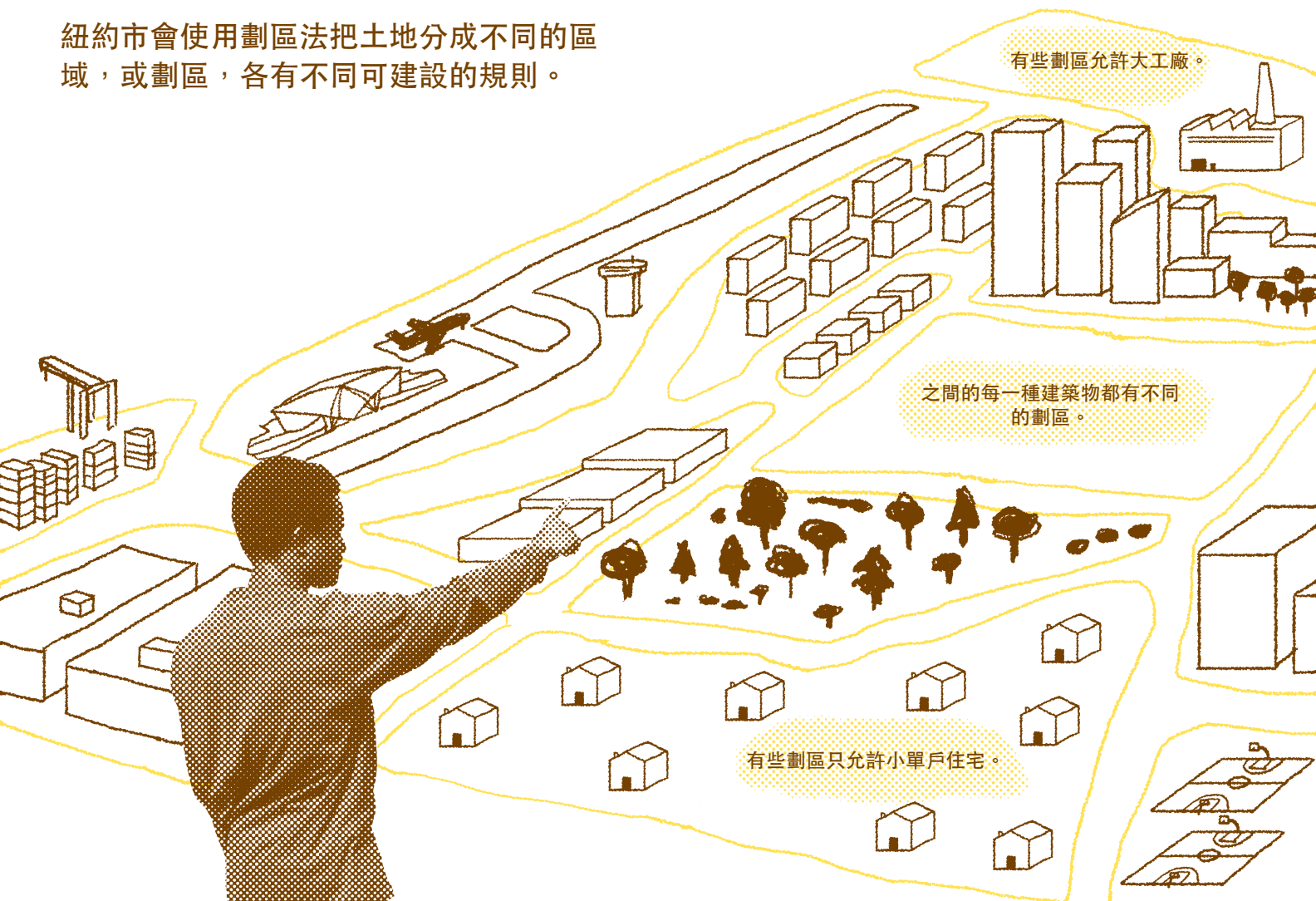
假如你有一塊土地。

你會在上面蓋什麼東西？



你可以蓋什麼樣的建築物是看這一塊土地是在那裡，或是在那一個“劃區”。

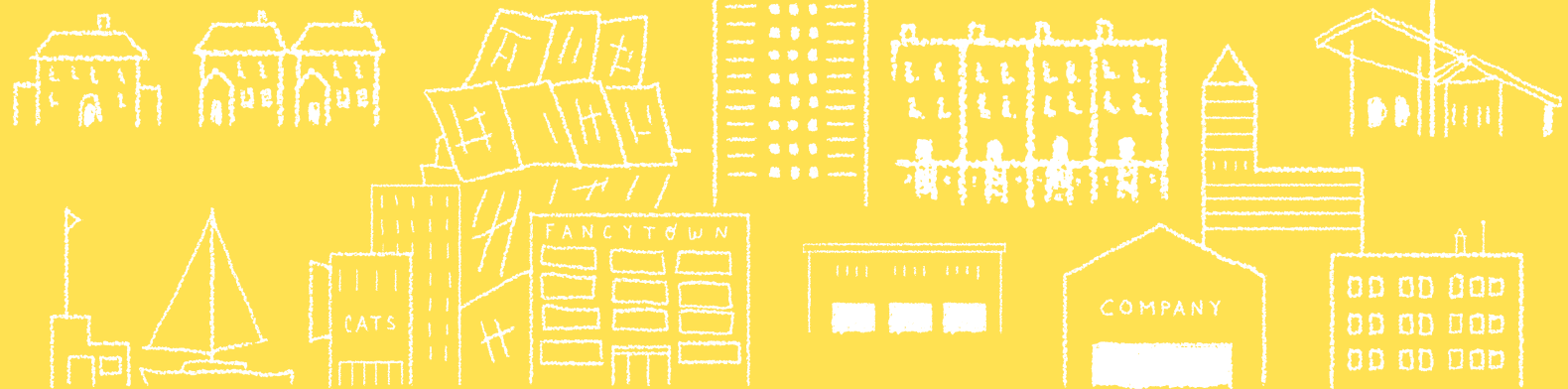
紐約市會使用劃區法把土地分成不同的區域，或劃區，各有不同可建設的規則。



為什麼有劃區？

劃區可以把同樣類似的建築物集中在一起，也可以把不合適的建築物分開來。

劃區有兩種主要的方法：以劃區中的活動，和以大小和形狀。



分開不同建築物的劃區是所謂的“用途型劃區”或“土地用途型劃區”。

比如說，你在你的土地上蓋房。

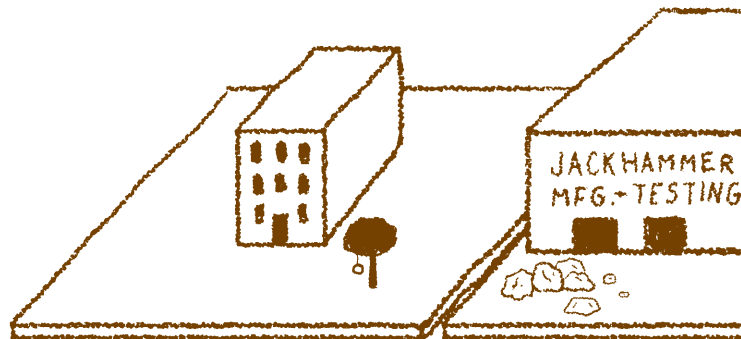
太好了！



劃區法規定房屋在一個劃區，而工廠在另一個劃區。

.....後來有人在隔壁建立了一個電鑽工廠。

不太好了！



劃區法有一部分是管制每個劃區中的建築物的大小和形狀。

規範建築物的大小和形狀可以防止過度擁擠，保護公共衛生和安全，使社區生活更好。

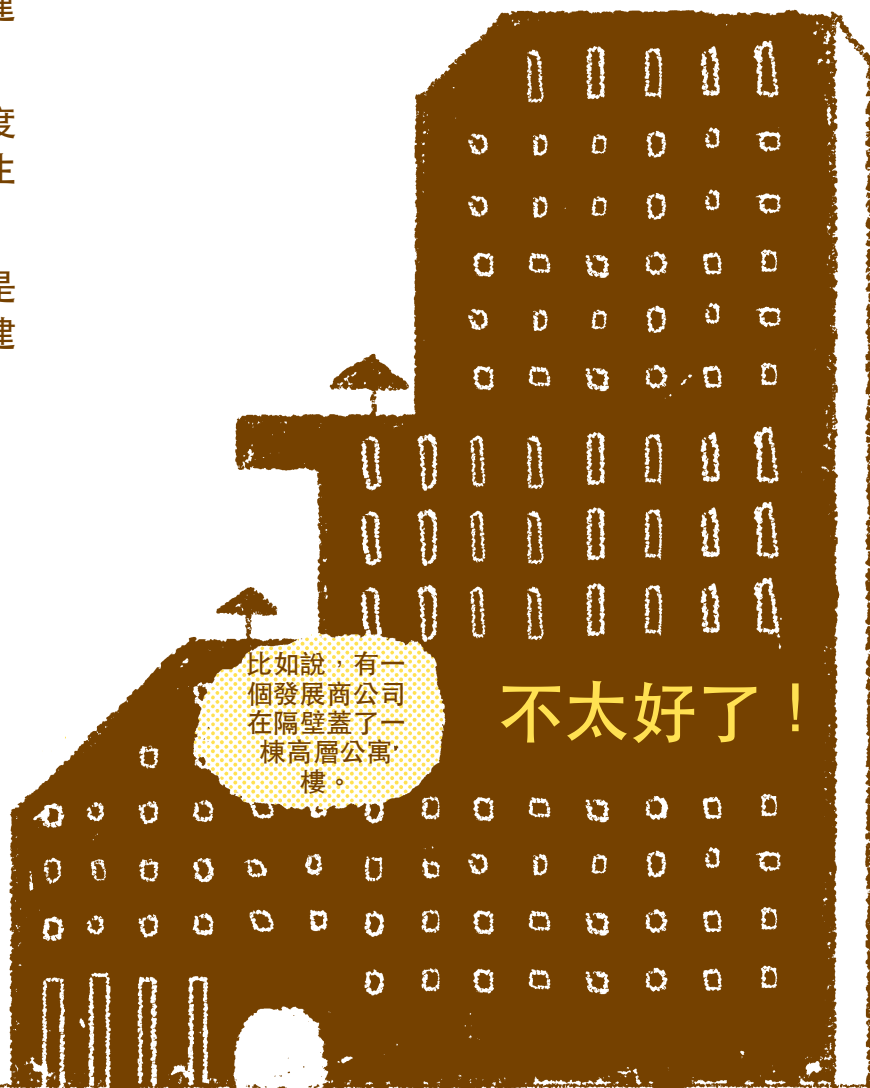
分劃區實際上不會構建任何東西。只是引導和限制什麼人可以在不同的劃區建立什麼樣的建築物。

回到你美好的房子。

很好！

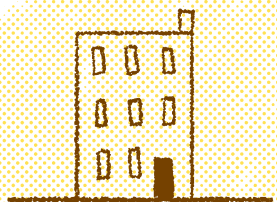
比如說，有一個發展商公司在隔壁蓋了一棟高層公寓樓。

不太好了！



劃區在不同的規模上運作：

建築物規模，社區規模，和城市規模。



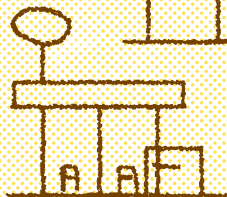
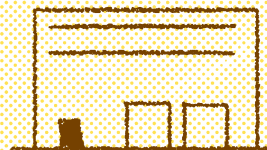
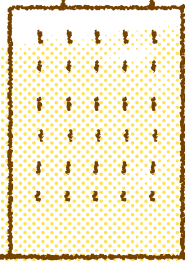
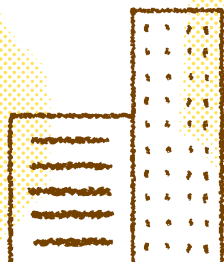
建築物

我可以在我的土地上蓋什麼？



社區

建築物像什麼樣子和它們之間的關係是什麼？那裡的人在那裡生活和在那裡買東西？社區的那些部分是安靜的，那些部分熱鬧？



城市

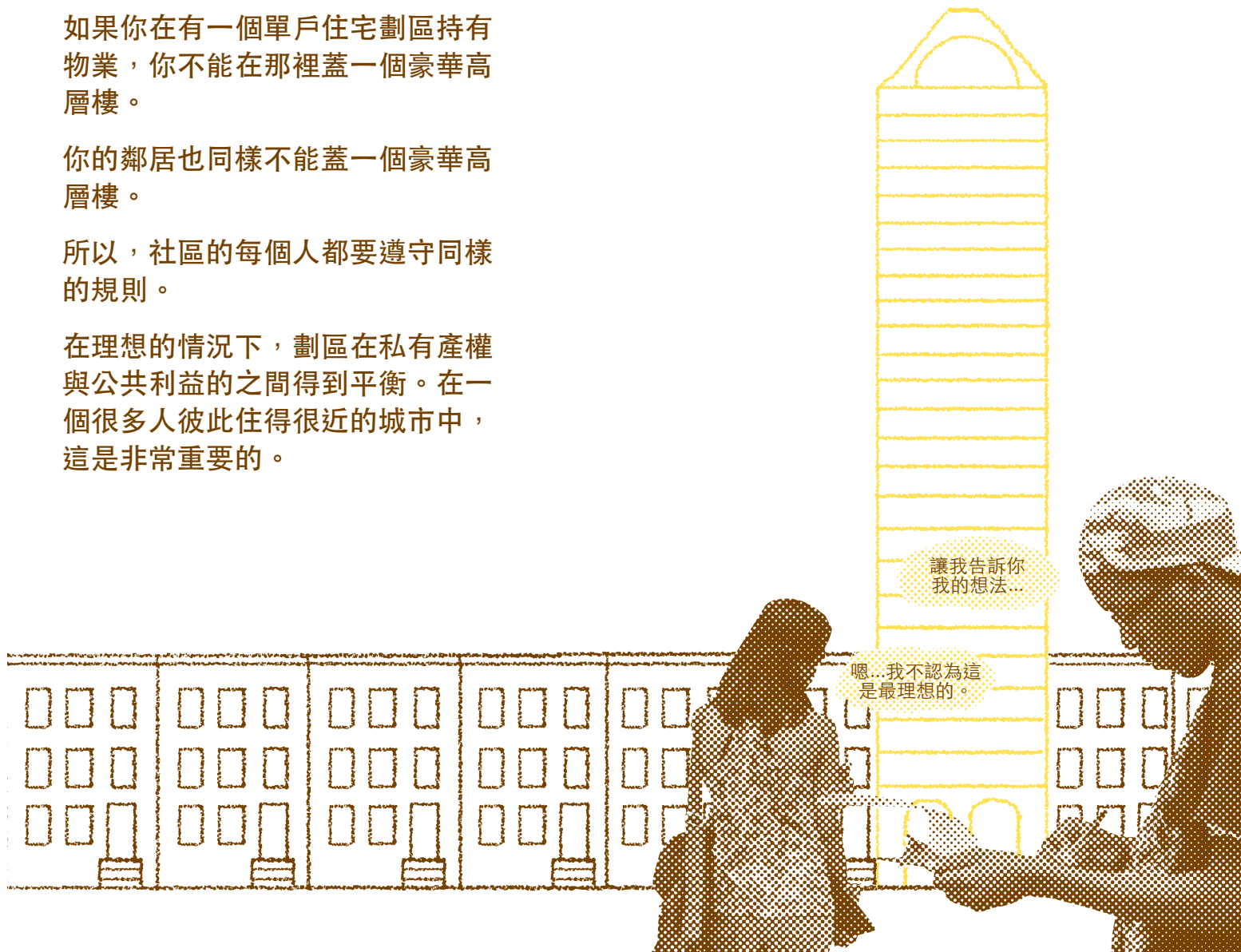
那裡是工業區？商業中心在那裡？
城市的那些部分需要由發展的影響中受保護？

如果你在有一個單戶住宅劃區持有物業，你不能在那裡蓋一個豪華高層樓。

你的鄰居也同樣不能蓋一個豪華高層樓。

所以，社區的每個人都要遵守同樣的規則。

在理想的情況下，劃區在私有產權與公共利益的之間得到平衡。在一個很多人彼此住得很近的城市中，這是非常重要的。



因為每個人對建築物或街區的外貌如何，街區或城市如何成長和改變，都有不同的想法，所以人們爭取他們所要的劃區。

這可真是爭議。

我們來仔細看看劃區法是如何運作，和它做得了的事和做不了的事。



劃區如何 影響土地 用途？

“用途型劃區”指導那種地區可以有那種建築用途。紐約市有4種土地用途類型：

住宅

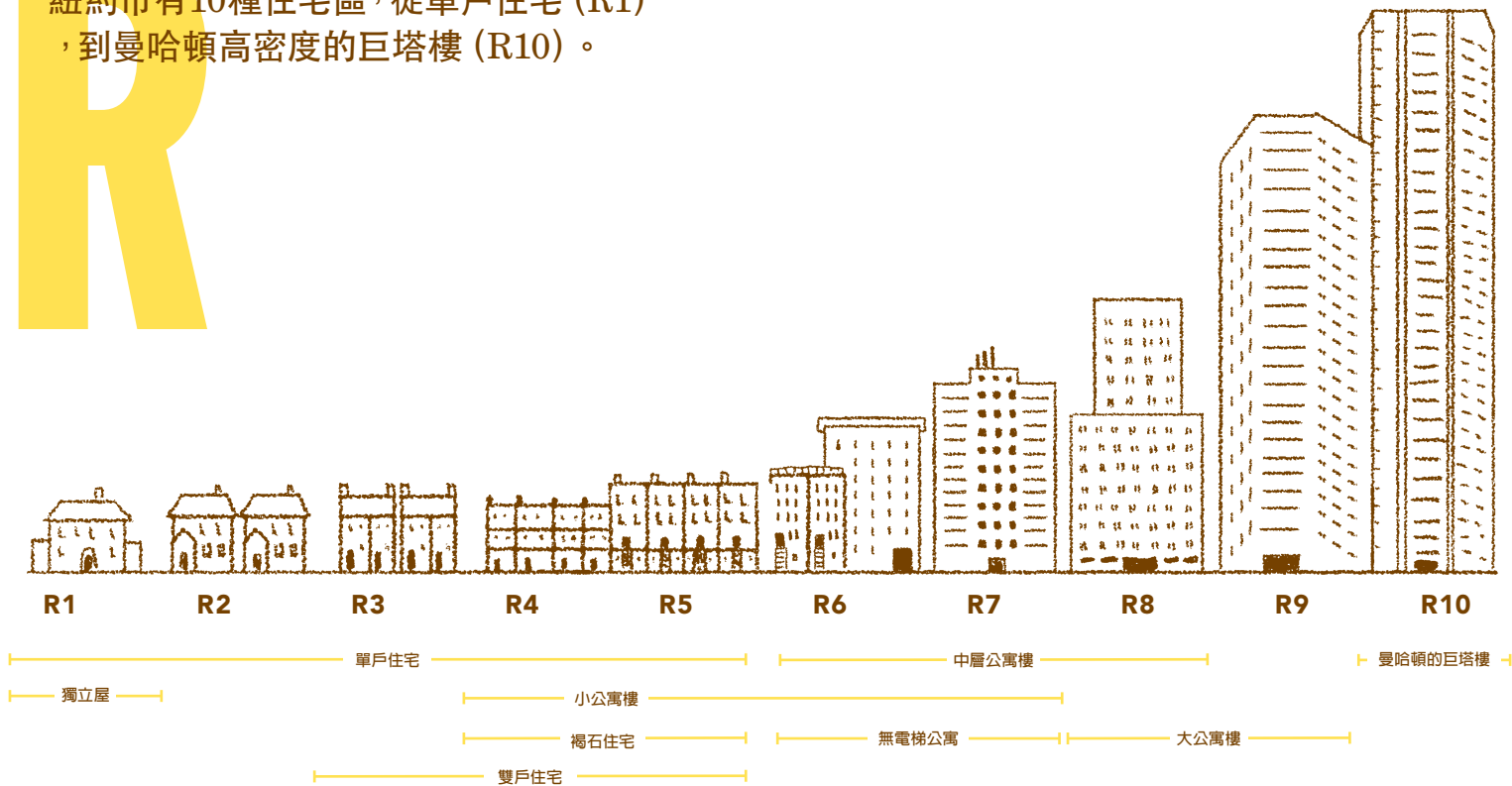
商用

製造業

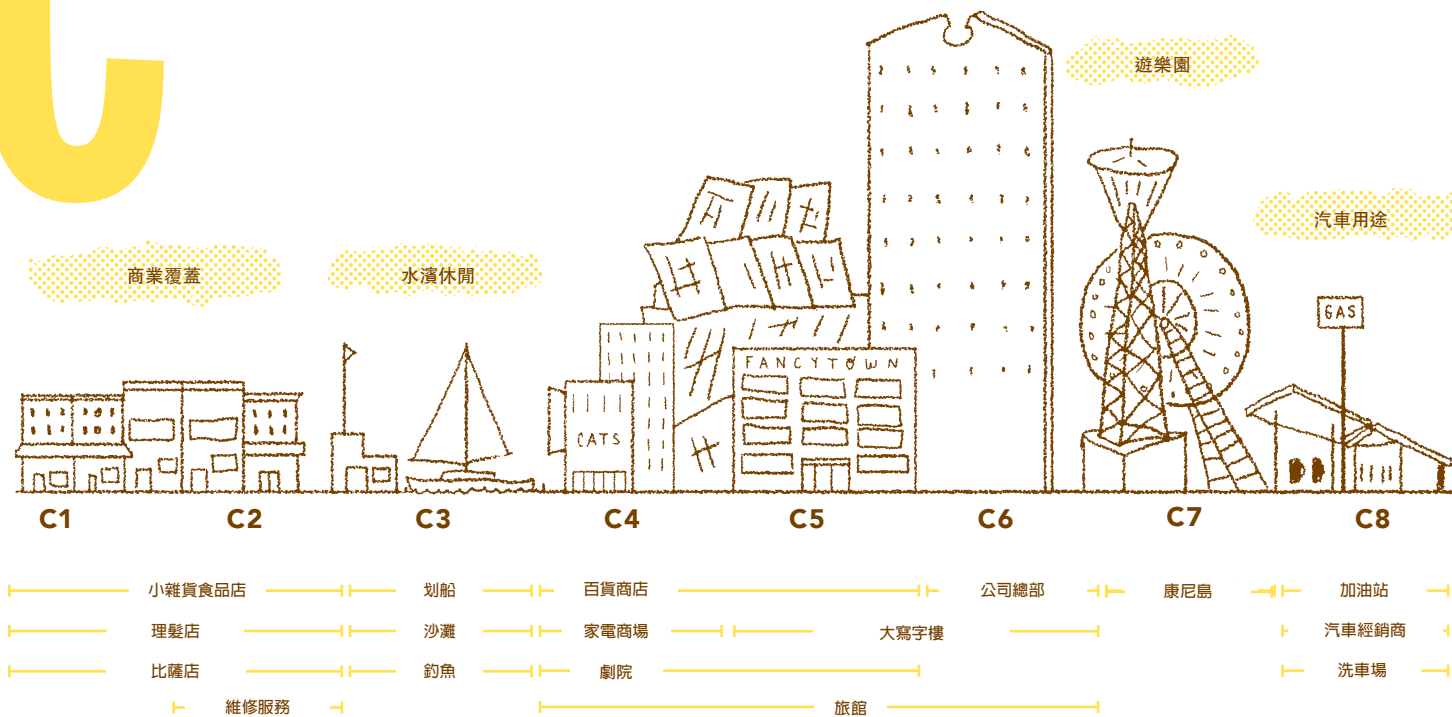
特殊用途

紐約市有10種住宅區，從單戶住宅 (R1)
，到曼哈頓高密度的巨塔樓 (R10)。

R



有八種商業區：C1到C8。你猜對了，每一種商業區各有認可的生意。



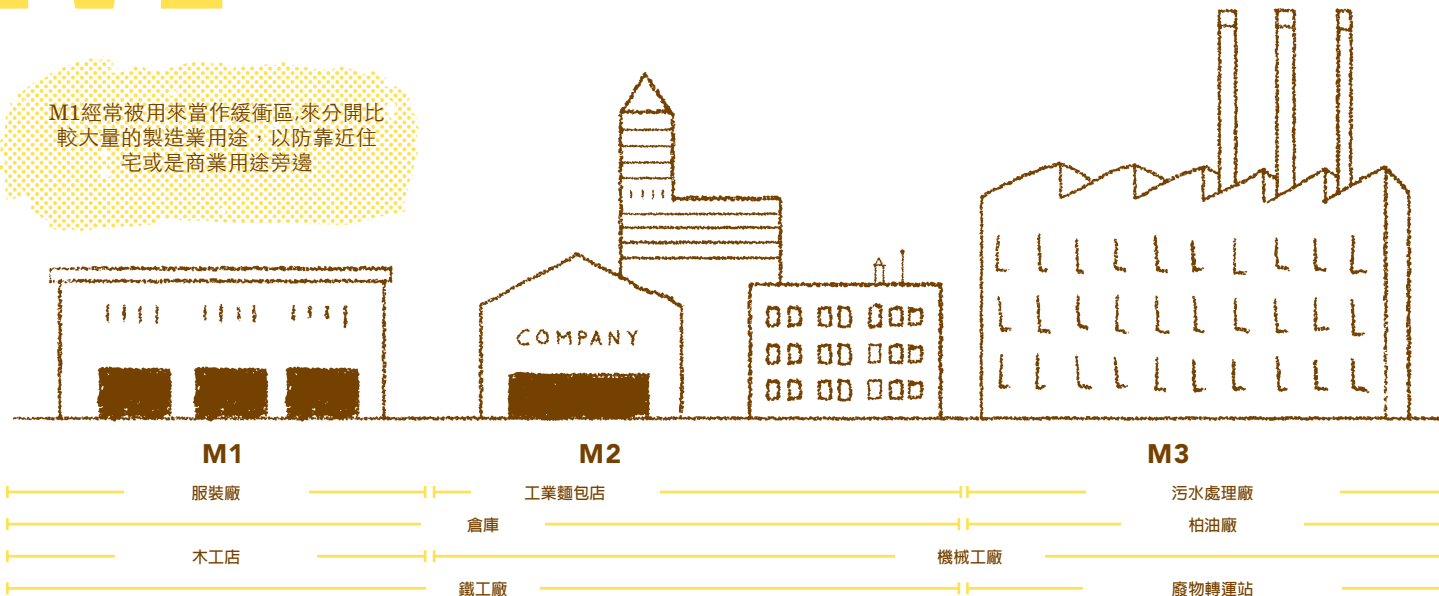
許多商業區也允許住宅的用途，但是住宅一定要蓋在商業店舖的樓上。有些住宅區也有一個叫做“商業覆蓋”的建築物。這會允許當地的零售商，通常是在社區的大道或主商業街上。

通常比較大的號碼就是代表商業服務地區的用途是給比較大的地區（除了遊樂園和汽車用途以外）。所以C1和C2是指定給社區服務，像是小雜貨食品店。C5和C6是給主要商業區和公司總部。

製造業區中不允許住宅和商用的用途。通常小號碼代表這個用途對周圍環境的用途有比較少的負面影響。

M

M1經常被用來當作緩衝區，來分開比較大量的製造業用途，以防靠近住宅或是商業用途旁邊



特殊用途區

在60年代，新建築物開始改變了一些舊社區的特色。為了適應某些社區納入更專業化的劃區規則，紐約市創建了“特殊用途區”。

在特殊用途區中，適用基本的劃區規則，但是也有其他的規則來保護某些社區的特色。

這是一些特殊用途劃區的例子和創造的原因：

小義大利

保持迷人的歷史文化區

服裝區

保持製衣行業在這裡的歷史使用

時代廣場

保持時代廣場的特色，像巨大的照明廣告牌

布碌崙崗

保持曼哈頓和水道的美景

海岸自然生態區

保持自然景觀

125街社區

鼓勵商業發展，保護排屋，並激發創造本地的表演藝術空間。

有一種特殊用途區是叫做“混合用途區”(MX)。

在紐約市，“混合用途區”以前都是製造業區，但是已經重劃過以允許所有用途，包括住宅和商業。我們在重劃區的部分會更多解釋。



這是一些混合用途劃區。在這裡，MX的號碼只是代表不同的社區。每一個新的MX劃區都會有一個新的號碼。

- MX-1 Port Morris
- MX-2 DUMBO
- MX-4 Flushing/Bedford
- MX-5 Red Hook
- MX-6 Hudson Square
- MX-7 Morrisania
- MX-8 Greenpoint/Williamsburg
- MX-9 Northern Hunters Point Waterfront
- MX-10 Atlantic and Howard Avenues
- MX-11 Gowanus
- MX-12 Borough Park
- MX-13 Lower Concourse
- MX-14 Third Avenue/Tremont Avenue



服裝區

“我們該救救紐約市嗎？”在1916年3月，一整頁的廣告登上紐約市。這是有關第一次世界大戰嗎？不，這是關於“工廠入侵購物區”。

在1900年代初，紐約市的服裝產業增長超過了計件和下東城廉租屋中的血汗工場。服裝業搬到上城在34街以北的新閣樓，變成今天所謂的服裝區。

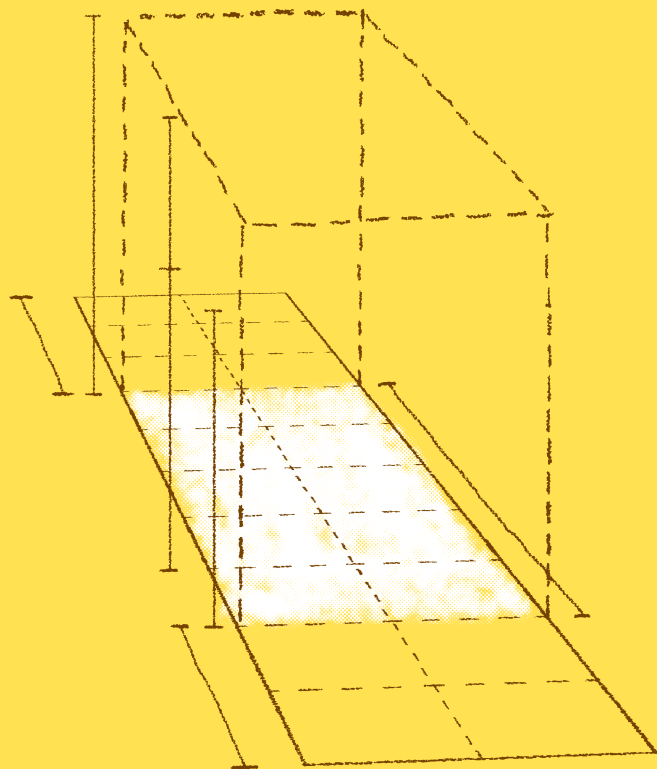
第五大道的商人都嚇壞了。因為移民工人就隨著這些工廠來，在午餐時間擁進了百老匯和五大大的路口。可是Bonwit Teller, Saks & Co., Gimbel Brothers, Lord & Taylor, 和R. H. Macy公司所依靠的富有購物者都很排斥工人，所以都不來買東西了。

商家成立了第五大道協會，決定採取一個三管齊下的行動：首先，他們請銀行的朋友停止資助新的閣樓建築物。其次，他們組織一個抵制行動。第三，他們推動劃區，即提供一種方法來阻止產業從他們有價值的商業地產受到進一步的侵占。

如今，紐約市試圖用特殊用途劃區來保存服裝區，而不是阻止它。模式有變化！

劃區會如何影響建築物的大小和形狀？

劃區法還會指導建築物的大小和形狀（有時稱為“容量”）。它不會指定建築物的樣子，但會設定規則來管理它可蓋多高，在土地上蓋多少，和看地點來決定總體可多大。



為什麼要限制建築物的尺寸呢？因為，要不然建築物就會比現在建造的還更大！在同一塊土地上，一棟大的建築物可以比小的建築物賺更多錢。大的建築物有多一點的容積來出租或是出售。容積多就等於收入多。

如果每一個建築物都是像業主和發展商所想要的那麼大，那很多社區的大樓都會過度擁擠。這就是當初促使訂定劃區法的狀況。

1,000 平方英尺容積
x \$2 平方英尺 租金/月

\$2,000
租金/月

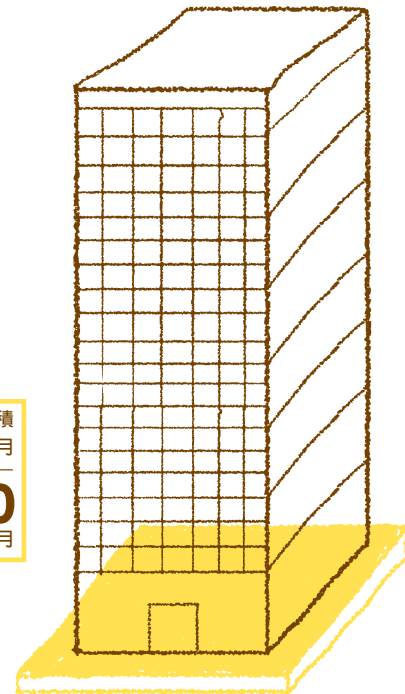


嘿，大樓有什麼不好？沒什麼不好呀！

劃區可以確保有大樓的社區也有足夠的基礎設施，像地鐵站和學校，來服務眾多市民。

20,000 平方英尺容積
x \$2 平方英尺 租金/月

\$40,000
租金/月



容積率(FAR: Floor Area Ratio)

劃區法限制大小和形狀的主要方法是用叫做FAR (Floor Area Ratio) ,或是“容積率”。

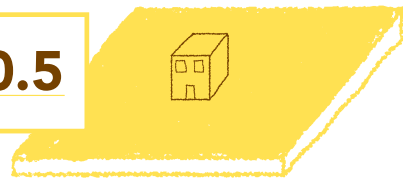
這就是建築物每一樓的總平方英尺,除以那一塊土地的平方英尺。

容積率 (FAR) 公式

$$\frac{\text{總容積}}{\text{土地面積}} = (\text{FAR})\text{容積率}$$

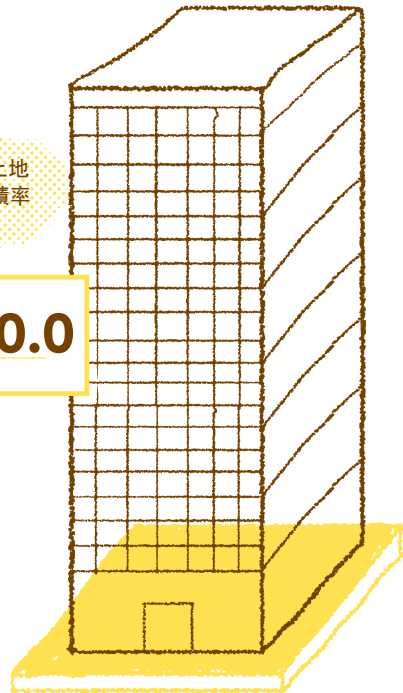
小型建築物蓋在大土地上
就會有比較低的容積率
(FAR):

$$\frac{1,000 \text{ 平方英尺容積}}{2,000 \text{ 平方英尺的土地}} = 0.5$$



大建築物蓋在小土地
上就會有高的容積率
(FAR):

$$\frac{20,000 \text{ 平方英尺容積}}{2,000 \text{ 平方英尺的土地}} = 10.0$$

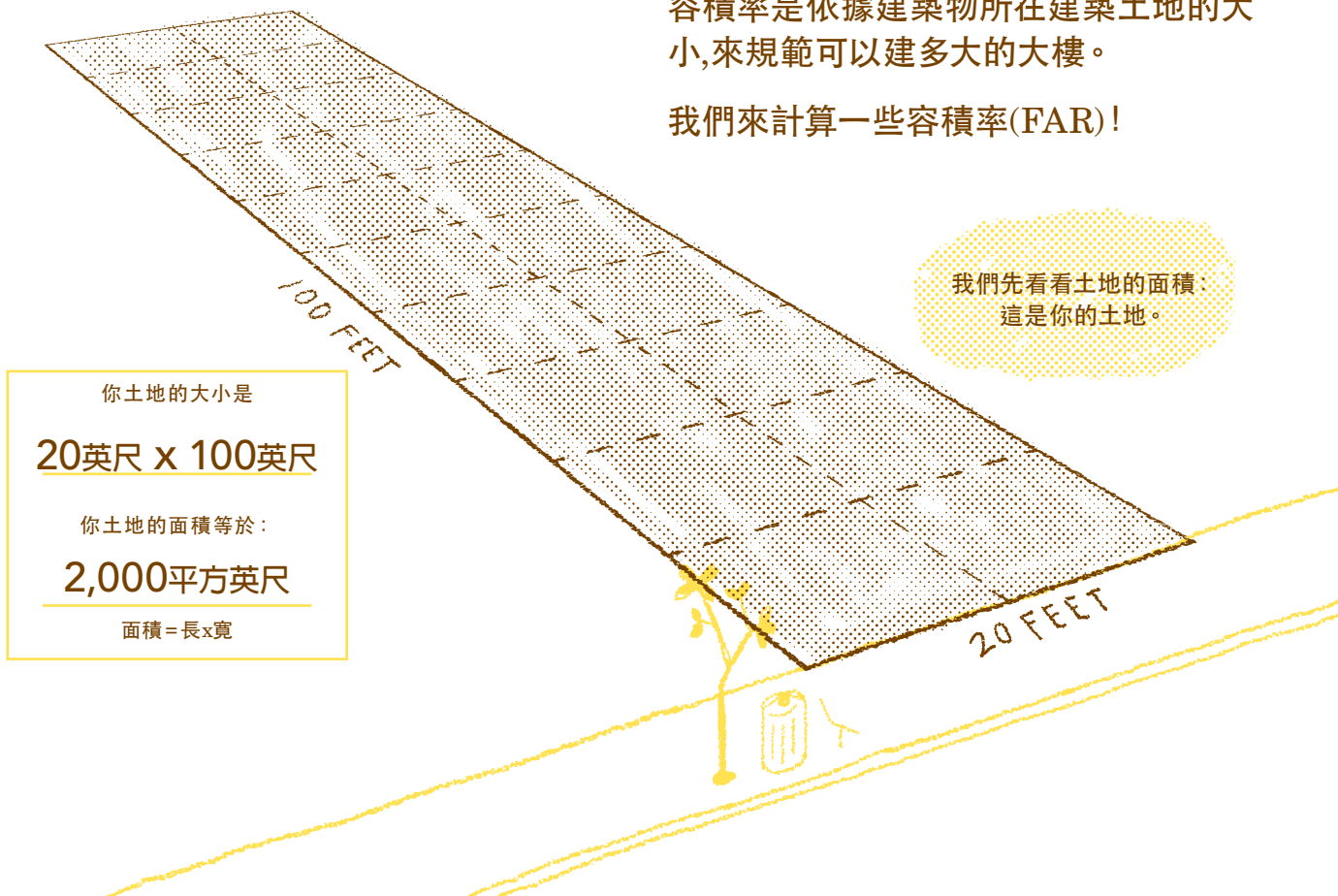


容積率(FAR: Floor Area Ratio)

城市的每一種劃區別類都會限定最高的容積率(FAR)。

容積率是依據建築物所在建築土地的大小,來規範可以建多大的大樓。

我們來計算一些容積率(FAR)!



你土地的大小是

20英尺 x 100英尺

你土地的面積等於：

2,000平方英尺

面積 = 長 x 寬

容積率(FAR: Floor Area Ratio)

比如說，你建了一棟有一層樓的建築物，
覆蓋你整個2,000平方英尺的土地。

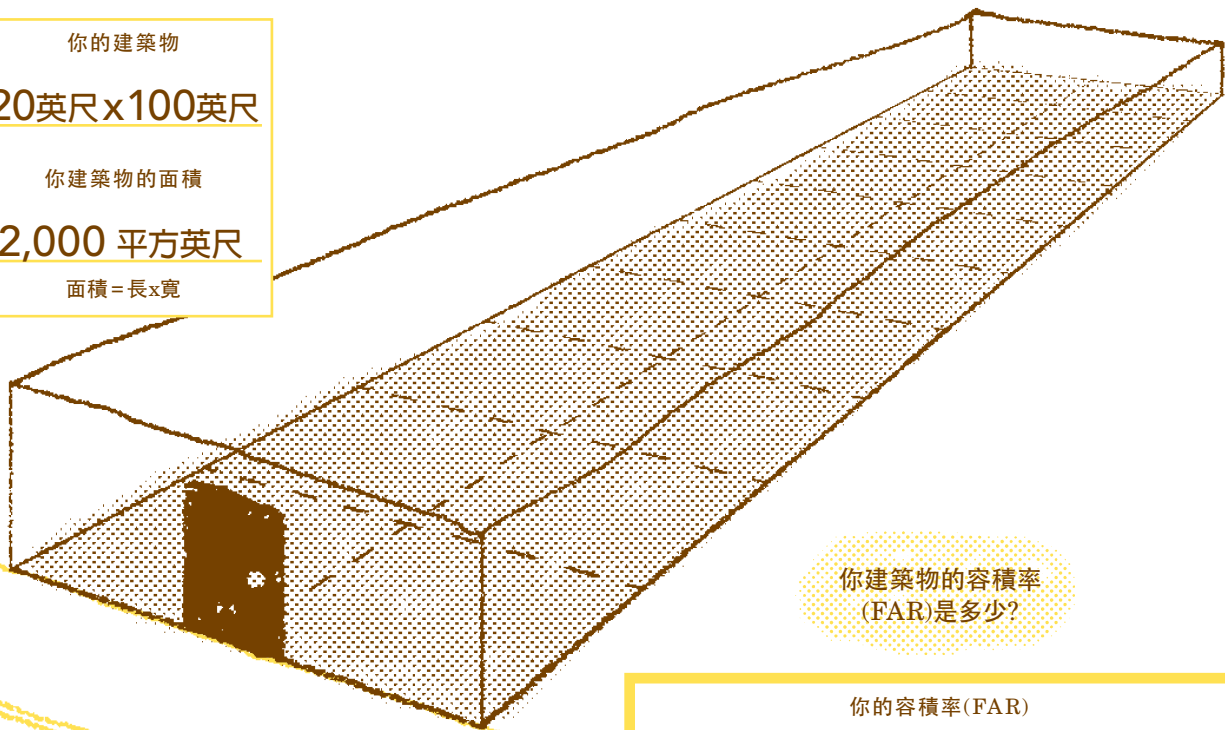
你的建築物

20英尺x 100英尺

你建築物的面積

2,000 平方英尺

面積 = 長x寬



你建築物的容積率
(FAR)是多少？

土地面積

2,000 平方英尺

你的容積率(FAR)

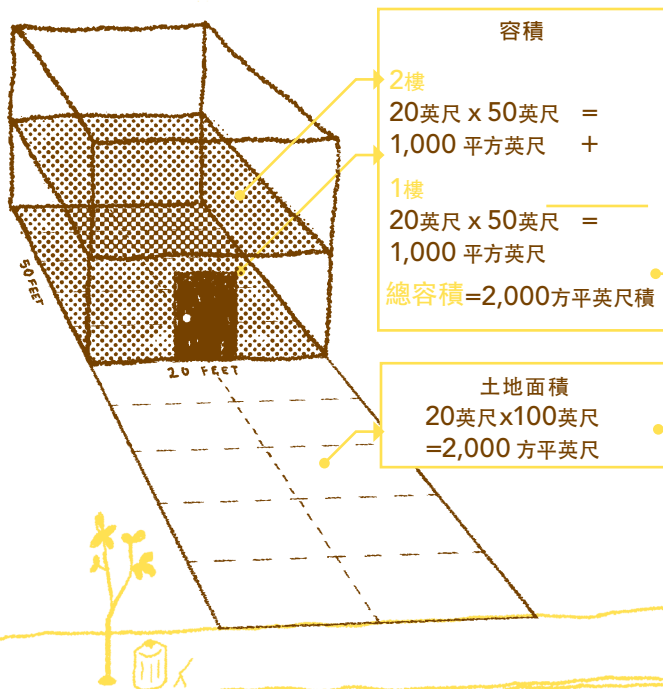
$$\frac{2,000 \text{ 方英尺容積}}{2,000 \text{ 方英尺土地面積}} = 1.0$$

容積率 = 總容積 ÷ 土地面積

容積率(FAR: Floor Area Ratio)

讓我們來加幾層樓。

如果你建造了一棟兩層樓的建築物，
占了你土地的一半。



如何計算容積率 (FAR)

你的容積率(FAR)

容積

2,000 英尺方平容積

土地面積

2,000 方英尺土地面積

= 1.0

容積率(FAR)=總容積÷土地面積

容積率(FAR)仍然是1.0,雖然現在
建築物看起來不同了。

容積率(FAR: Floor Area Ratio)

假設這個城市的容積率(FAR)從1.0增加到2.0。你有同樣的土地，但你的大樓可以建成兩倍大！

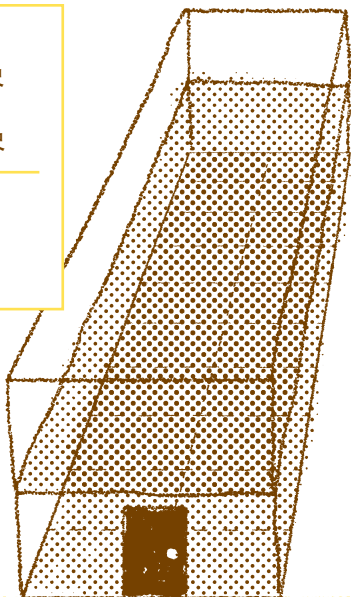
瞧！這兩個建築物看起來不同，但他們有相同的容積率(FAR)，都是2.0。

容積

1樓 = 2,000 平方英尺
+
2樓 = 2,000 平方英尺

總容積

= 4,000 平方英尺



你的容積率(FAR)

$$\frac{4,000 \text{ 平方英尺容積}}{2,000 \text{ 平方英尺 土地面積}} = 2.0$$

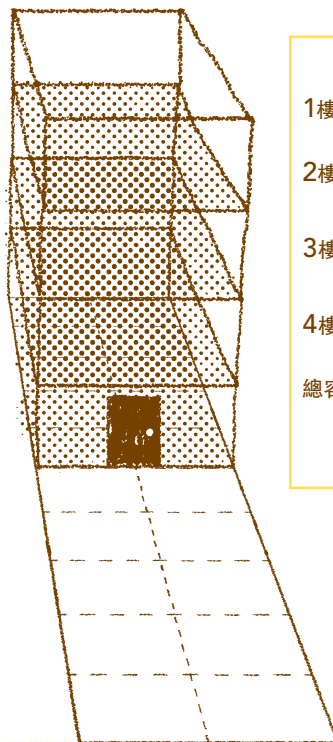
容積率(FAR) = 總容積 ÷ 土地面積

容積

1樓 = 1,000 平方英尺
+
2樓 = 1,000 平方英尺
+
3樓 = 1,000 平方英尺
+
4樓 = 1,000 平方英尺

總容積

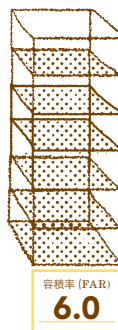
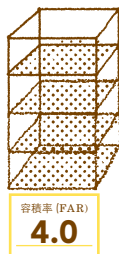
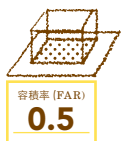
= 4,000 平方英尺



容積率(FAR: Floor Area Ratio)

在紐約市，規定最高的容積率(FAR)可以是在低密度區，如布朗斯的河谷，為0.5，或者在高密度區，如曼哈頓的中城，為15.0。

如果你的土地最高的容積率(FAR)是6.0，那麼你建築物的平方英尺可以比土地的平方英尺大6倍。土地越大，你最多的平方英尺也越大。



當你看到1.0或是4.0或是10.0的容積率(FAR)，你也可以說：一棟占了整塊土地的建築物可以有這麼多層樓。



公平大廈

傳說中，由於關於曼哈頓下城的公平大廈的憤怒，因而在1916年導致了第一個劃區法案。

是誰憤怒呢？為什麼？

公平大廈真是蠻大的。電梯和鋼結構讓摩天大樓的夢想第一次成為可能，而且火藥業大王T. 科爾曼·杜邦張軍，為建造這大樓掏錢，想要一番誇耀。

當大樓在1915年完工後，公平大廈成為世界最大的辦公樓，在約120萬平方英尺的空間裡有超過13000個工作人員。大樓佔了整個街段，由人行道起標高538英尺，而且樓層外牆不作逐漸向上縮小。紐約人在大樓廣達7英畝蔭影的社區中瑟縮。

主要是，社區中其他有錢的業主很為此激怒。他們怕辦公樓太多和大樓的蔭影將降低其租金收入。當他們看到了大樓的初步計劃，他們就試圖把紐約市的土地變成公園。當沒有奏效，他們就提出一個叫做“劃區”的主張，以確保他們不會有一個整個社區，都充滿了像公平大廈這樣巨大的建築物。

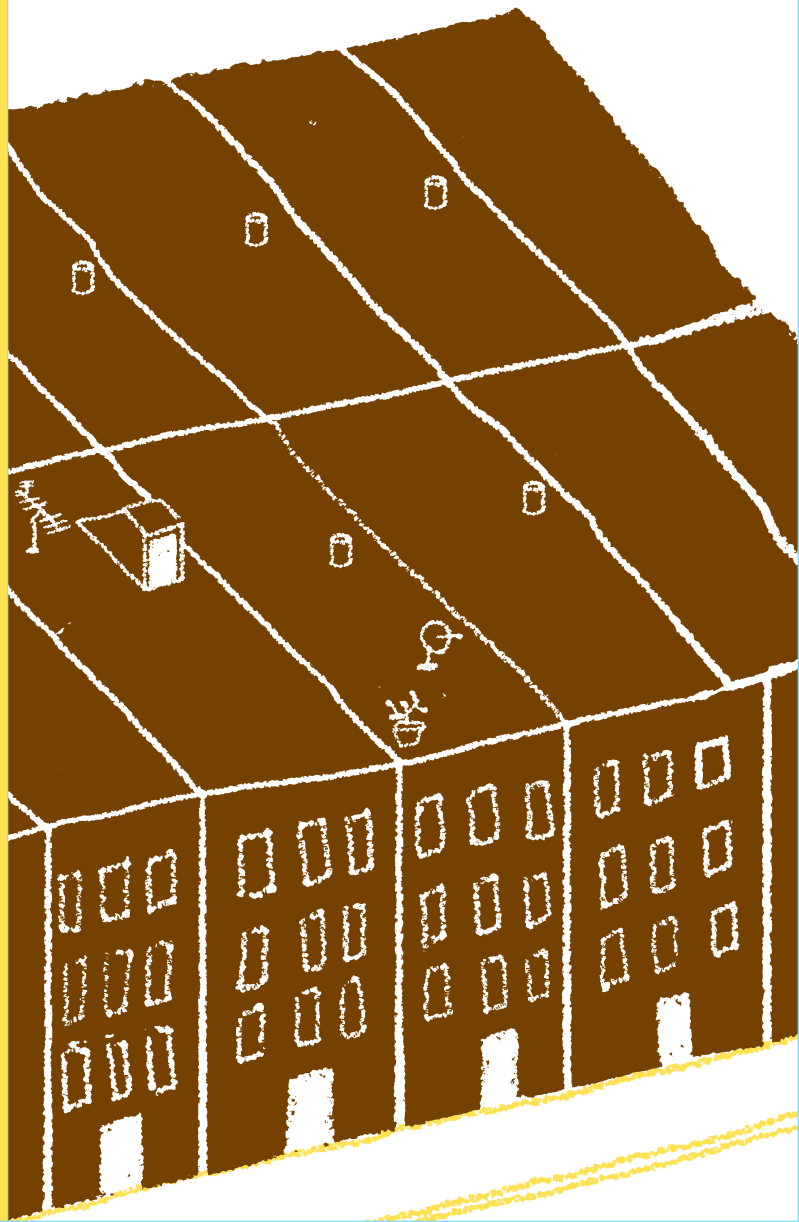
在1978年公平大廈成為有歷史性的地標，因此你不能建立一個新的，但你也不能拆掉舊的！

在樓與樓之間的空間

容積率(FAR)不是大小和形狀的唯一規則。

如果你和你的鄰居,都在整個土地上全蓋上房子,那麼所有的牆上一律都不會有窗戶。

這個城市區段沒有任何空地、後院,或者通風道。你會想住在這裡嗎？



土地範圍的規定

紐約市限制有多少土地可以建築，所以建築物之間會有一些空間。

這些叫做“土地範圍要求”。通常是指土地的多少百分比可以蓋。

在紐約市的大部分地區，你可以蓋土地的60到70%，或在街角土地的80%。

土地範圍

20%

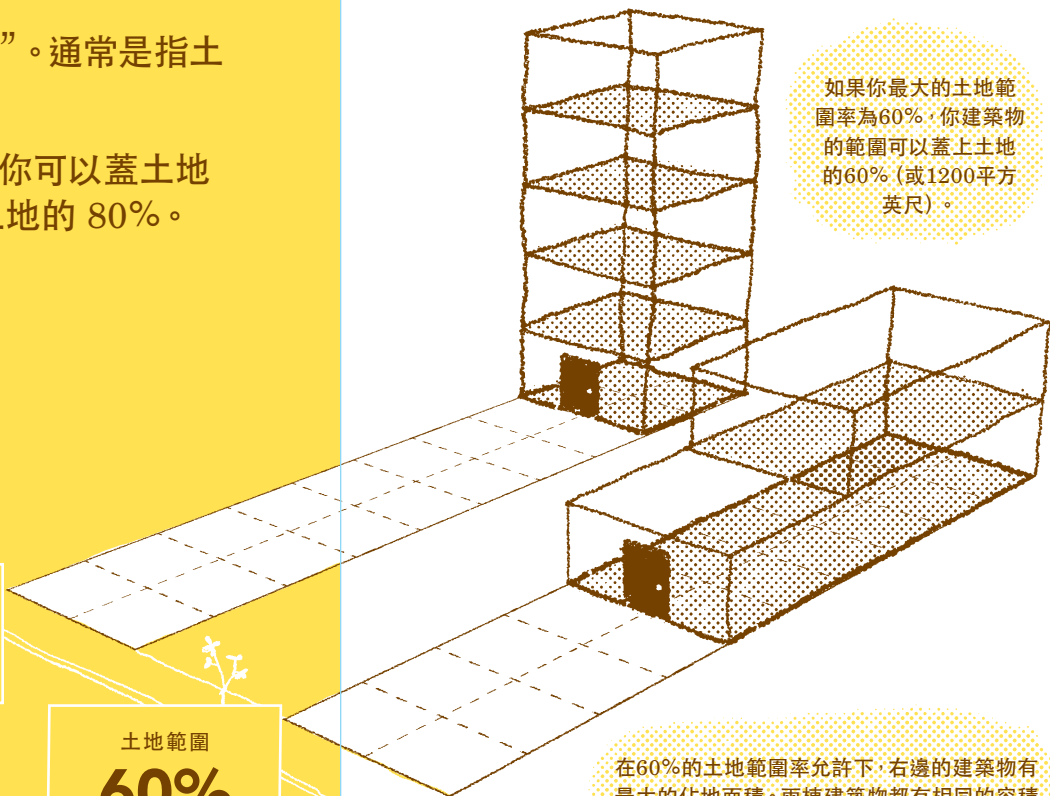
土地範圍

60%

你有2000平方英尺土地與1.0的容積率。

如果你最大的土地範圍率為60%，你建築物的範圍可以蓋上土地的60%（或1200平方英尺）。

在60%的土地範圍率允許下，右邊的建築物有最大的佔地面積。兩棟建築物都有相同的容積率(FAR)。



院子的規定

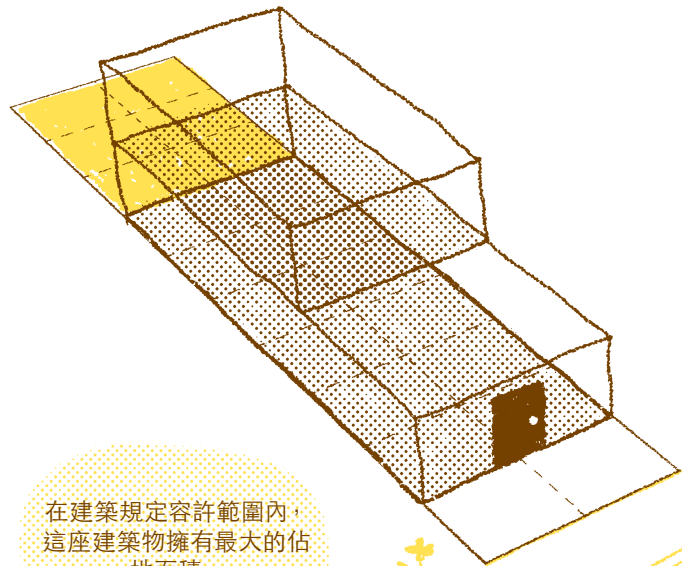
土地範圍的限制幫助建築物之間產生一些空間，但紐約市也使用前後“院子”的規定，以避免危險。

這些不是我們通常看到的”院子”。它們是土地界線和建築物之間的空間。

在紐約市，幾乎所有的住宅區都規定後院至少30英尺。前院規定可為5英尺到20英尺。獨立屋也有2英尺到15英尺側邊的規定，各區不同。

回到你的土地

讓我們來看你2000英尺的土地，有1.0的容積率，60%的土地範圍率，包含30英尺的後院。



基礎高度/建築物高度

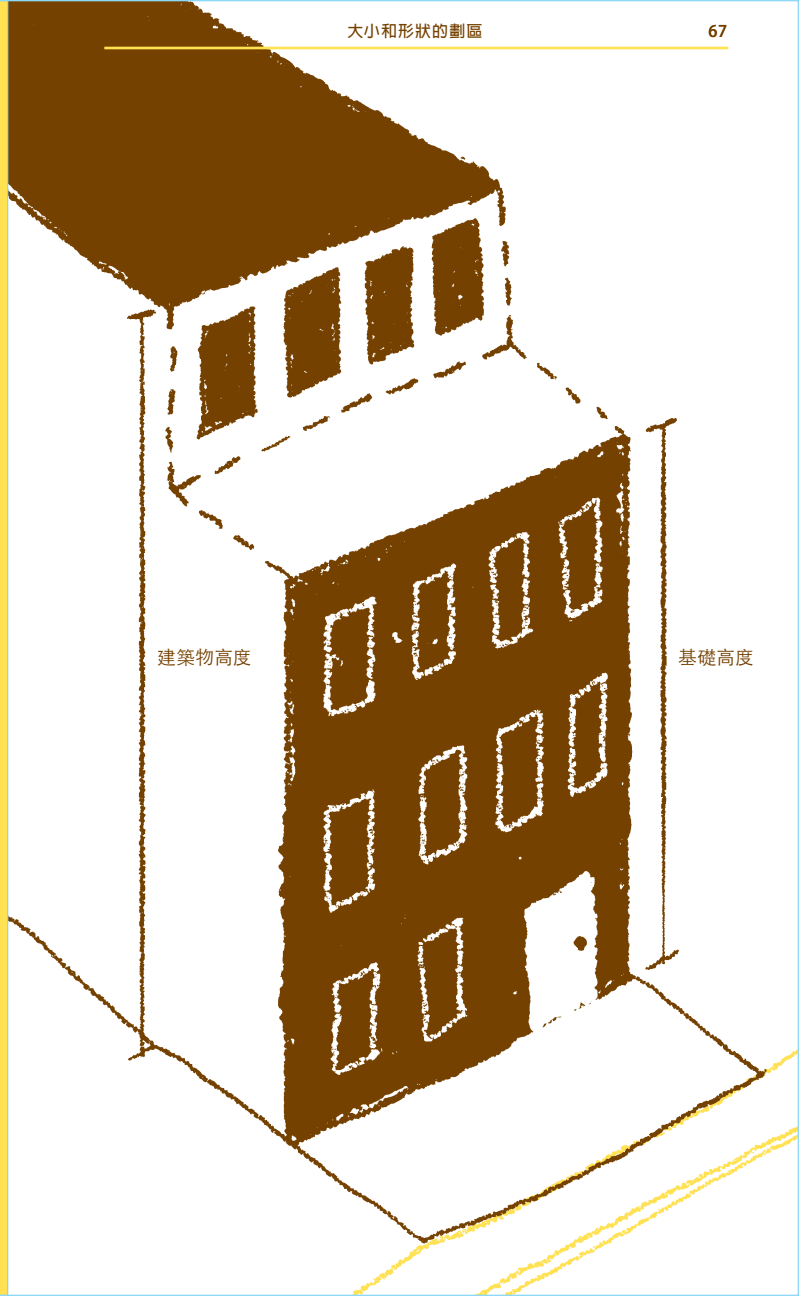
劃區法限制建築物的高度。許多區有兩種高度限制。

“基礎高度”是建築物的正面牆的高度。

“建築物高度”是建築物在最高點的總高度。

為什麼要有高度限制？如果你的鄰居建造了30層高的大樓在4層樓的旁邊呢？城市利用高度限制以防止巨大建築物的蔭影遮蔽小的建築物，特別是在較低密度的地區。

你的建築物不能超過在你地區的最大高度限制，就算你還沒有使用完你所有的容積率(FAR)。



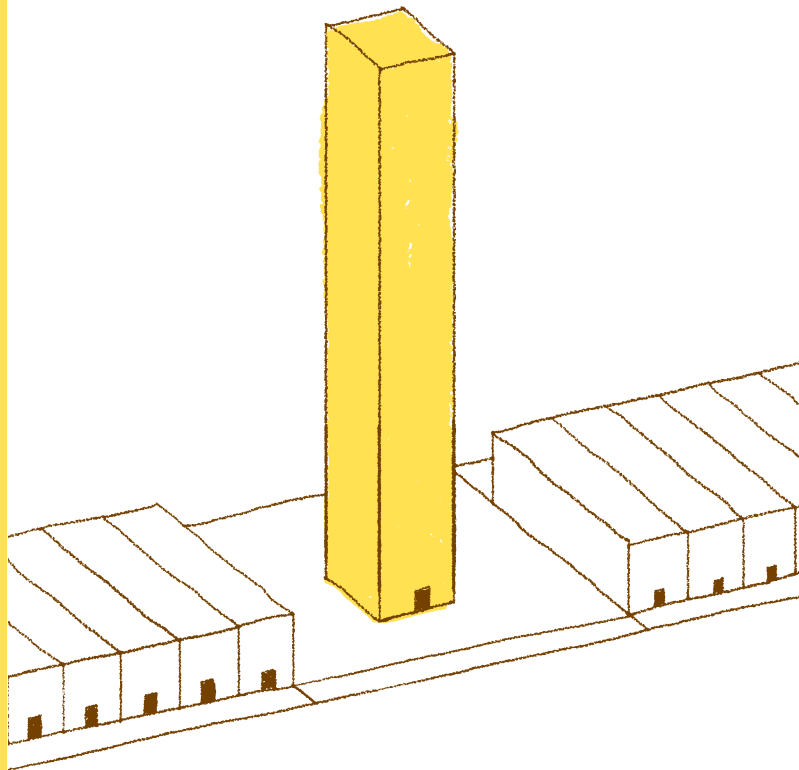
高度因素法規

在20世紀中期，城市規劃師對密集廉租屋社區的擁擠反應，認為高瘦的建築物，四周有空地環繞是比較健康的。

鼓勵這種建築物類型的劃區法是稱為“高度因素”的法規。

法規允許高層的建築物和較低的土地範圍，換句話說，高層建築物，周圍有很多空間。建築物四周圍繞的空間越寬敞，建築物就可以建得越高。

高度因素法規適用於在允許高層建築物的地區：R6-R10。

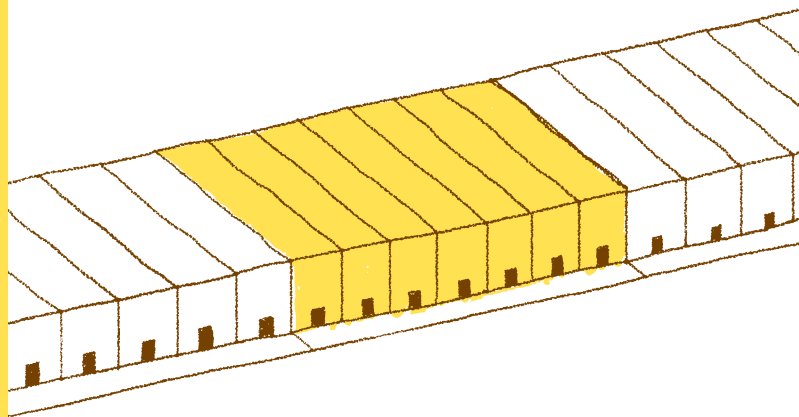


相關區

但是高度因素法規導致一些看來奇怪的社區。

所以在80年代，紐約市訂定了“相關區”。在這些地區中，對於建築物的大小和形狀及與建築土地如何配合，是依據於社區中的現有建築物而定。這是為了使新建築物更好配合社區現有的“相關”性。

相關性劃區是城市為了保護社區的外觀和感受的常用方法。



R6A

如果你看到有字尾的
的字 (A · B · D · 或 X)
這就是一個相關區!

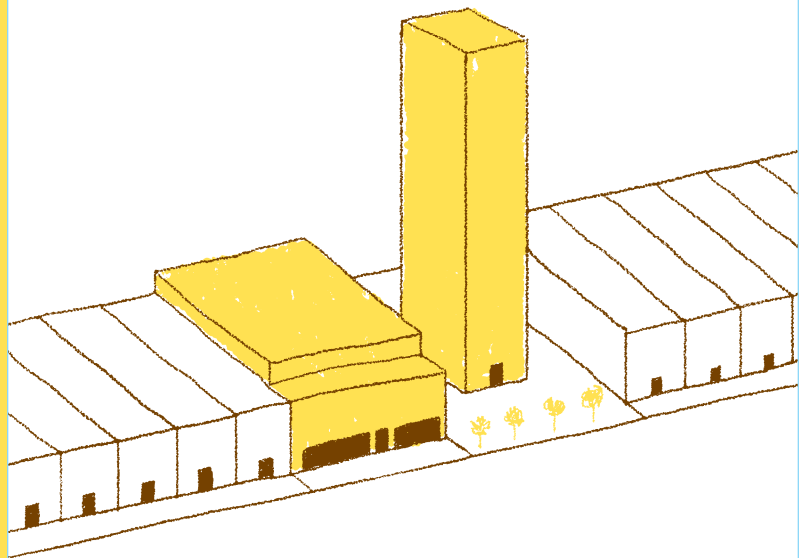


優質房屋法規

相關劃區用於紐約市上百個社區，從小的建築物 (R3A-R5D) 到大型建築物 (R6A-R10X)。

在一般不要求相關劃區的高度因素區裡 (R6- R10)，可以選擇按照相關劃區規則。有時紐約市甚至給你一個容積率 (FAR) 獎金。

(事情更複雜，紐約市把這些大型建築物中的可選擇相關區法規叫做“優質房屋法規”。)



合併劃區土地

發展商可以建造更大的建築物的方法之一，是與鄰近的土地合併。

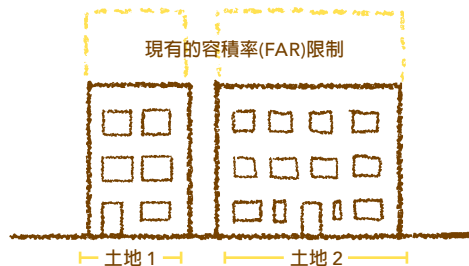
假如你有一棟沒有用完所有容積率(FAR)的小型建築，而隔壁有一位業主想要建造一棟大型建築。

他可以付你錢來合併你和他的土地，他可以使用你的容積率(FAR)來建造自己的大樓。

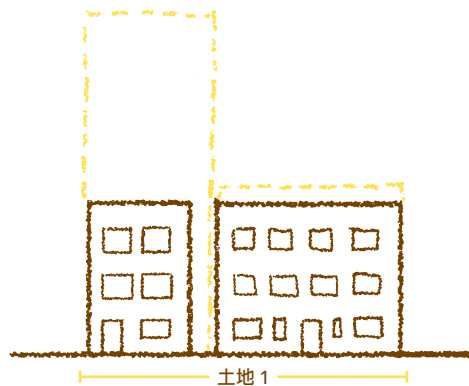
你還是擁有自己的建築物，但你不能再擴建，因為你的鄰居已經用完了合併土地上所有的容積率(FAR)。

這就是所謂的“合併劃區土地”，是增加容積率(FAR)的常用方法。

合併以前



合併以後



紐約市中有些地方允許你從街對面或相鄰的街區買其他建築物的額外容積率(FAR)。這就叫做“發展權轉讓”(TDR: Transfer of Development Rights)



公園中的塔樓

在未來的城市裡，人們將生活在一模一樣，綠蔭草地環繞，遍布全市的高層公寓中。忙碌雜亂混用的街道景象將是過去的事。人們從家裡到工廠將使用專用的高架超級高速公路呼籲往返。

這就是法國建築師勒柯布西耶(Le Corbusier)在20年代中前衛的想法，對美國城市規劃有出奇的影響。紐約市甚至納入1961年的劃區決議案中，並修訂了1916年的法規，強調開放的空間，使紐約市行車更加順暢。

勒柯布西耶(Le Corbusier)的設計風格在後來被稱為“公園中的塔樓。”你想想，看起來像那些建築物？沒錯：在紐約市，芝加哥，聖路易斯，以至全國其他城市的政府樓。都是一個現代主義建築的大實驗。從40年代到60年代，聯邦政府資助巨大的“都市更新”計劃，用高樓和高速公路替代所謂“貧民窟”的廉價公寓。

勒柯布西耶(Le Corbusier)也在奇特的建築物上留下了他的印記，像在53街的Lever房屋和聯合國總部。這些建築比較像廣場中的平板樓，不像公園中的塔樓，但也是同樣的創意。

今天，這些想法都很有爭議性的。

什麼是重劃區？

城市的每一塊土地都有一個劃區標示。但劃區是可以改變的。如果要重新改變，就叫作重劃區。

你可以提議你社區的重劃區，城市也可以，發展商也可以。

也有一種重劃區，如果社區中增加了容積率(FAR)或可建築面積，那就稱為“提升劃區”。而“縮減劃區”是降低FAR或附近的可許建築面積的重劃。



提升劃區

提升劃區通常是在城市想要促進發展的地區發生。社區的規模可能會增加，人口和服務的數量也會隨之增加。

提升劃區前



這個社區的建築物可以建更大。

提升劃區後



現在社區改變了；有越來越多的人住在這裡和做生意。

縮減劃區

縮減劃區通常是在建築物大多低於目前規定的容積率(FAR)的社區。社區可能會提出縮減劃區以保護現有的社區規模。

縮減劃區前



這個社區的建築物有還沒有用完的容積率(FAR)。

縮減劃區後



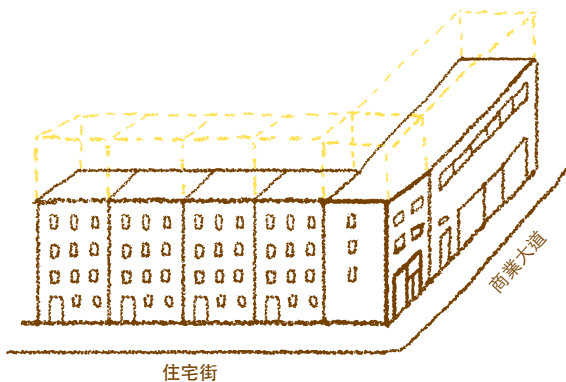
縮減劃區將確保這些建築物將不會被拆掉，並被更大的建築物取代。

提升或縮減？

你的社區是被提升劃區或縮減劃區很難說。大多數的重劃區會增加社區某些部分的容積率(FAR)，減少其他部分的容積率。

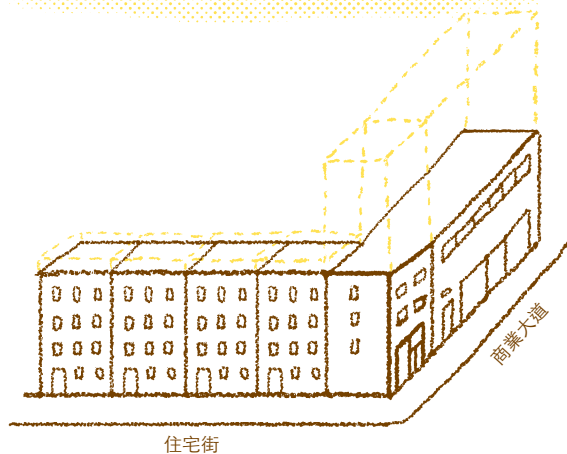
之前

這個區的土地有還沒用完的容積率(FAR)。



之後

有些土地是縮減劃區，有些是提升劃區。



近年來，紐約市有計劃很多重劃區，想要增加靠近轉運站的容積率(FAR)，並稍微減少周邊街區的容積率。這樣的想法是引導有更多基礎設施的地區來支持發展。

重劃區的問題

那些地區會增加容積率(FAR)?

為什麼針對這些地區，有更多的發展？
對人口的增加如何改善？

那些地區會減少容積率(FAR)?

減少容積率(FAR)會有助於保護社區嗎？
它是一個相關性重劃區嗎？

它會如何影響我的社區？



新舊交替

容積率(FAR)中，小的改變可能不會導致一個完全不同的社區。但是，大的改變可能會導致壓力來拆掉舊的，較小的建築物。

這裡有一個經驗法則：

如果容積率(FAR)增加了50%以上



會有壓力拆除和建造新的，更大的建築物

用途重劃區

有時候重劃區可以改變一個地區規定的用途。

在紐約市，利用重劃最普遍的例子之一是將製造業區 (M) 改為混合用途區 (MX)。從M到MX的改變會允許現有的製造業留下來，可是也允許新的住宅和商業用途遷入，並且把非法的東西，像老舊的工業大樓改建成住宅的閣樓之類，變成合法。

之前

生產導向的製造業區。



之後

一個熱鬧的混合用途區。



有些人用“混合用途”一詞，來形容一棟第一層樓作商業用途與樓上作住宅用途的建築物。但在紐約市的劃區中它有不同的意思！

混合用途重劃區

“混合用途”重劃區通常在城市認為是“未充分利用”的地方——也就是說，有發展需求的地方。這些社區經常是已經開始有人在搬進去的社區，就像在70年代的翠貝卡(Tribeca)，或者像在2000年代初的綠點(Greenpoint)。

自1960年到1989年間，紐約市的製造業從大約100萬個職位減少到369,000個。

如果你是大樓業主，你會怎麼做？



發展商和有些市府官員認為應該在製造業下降的地區中允許其他形式的發展，而重劃區是鼓勵發展，創造更多住房的好辦法。

其他人，包括一些市府的官員，認為製造業職位是紐約市經濟中重要的一部分，並且重劃區使製造商更難留在紐約市的各五大區。

劃區會如何改善我們的社區？

有很多劃區的重點是有關建築物的大小，形狀，和用途。可是劃區法規也包括其他的規定，可以指定如何--和多快--社區可以增長和改變。這部分會為你解釋一些你可以用的工具來鼓勵反映你社區改變的目標。有些工具是劃區過程中正式的一部分，另外有些工具是跟劃區分開的，可是都可以跟劃區一起來改變你的社區。

反抗騷擾規則

如何運作

如果建議發展的地區將會快速和顯著的增加租金，房客至少可以利用反騷擾規則，減慢下來不合理狂快的發展的影響。這些規則允許房客把房東告上法庭，如果房東有騷擾房客的歷史，或是房東想強迫房客搬出去。

特殊社區規則規定，當有新建築物發展時，必須要通知社區機構，讓社區機構有機會去調查房東。（還有一個法規叫做房客保護法案，認定說房東在城市裡的任何地點騷擾房客都是非法的。可是這個法案只包括目前發生的騷擾，而且不通知社區機構有關新建築物的發展。）

有效果的時候

在房價快速增長的社區裡，保護房客負擔得起租金。

無效果的時候

因為有房客保護法案，紐約市覺得社區不需要這些規則，所以房客最近越來越難爭取得到權利。

必須包括在特殊用途區之內，而且在其他地區無法適用。

有那些社區用過

綠點-威廉斯堡(Greenpoint-Williamsburg)，地獄廚房(Hell's Kitchen)

反拆除規則

如何運作

反拆除規則，認定業主拆掉一個狀況良好的建築物是非法的。

藉由保留舊的出租建築物，反拆除規則可保障房客負擔得起租金。比新建築大樓較少方便的較小公寓樓可能會收比較低的租金，甚至在貴族化的社區中。

有效果的時候

保存社區的特色和建築物；有些情況中也可以保存負擔得起的租金，可是在有些情況中有可能增加租金。

無效果的時候

在房屋需求已經很高並且很少有新建築施工的社區裡（比如在西村/West Village），老舊的小建築物的租金還是很貴。在這些情況下，允許拆除可能會推動更多的住宅單位和可負擔租金房屋的建造。這些規則只有在特殊用途區用過，沒有在其他的重劃區上運用過。

有那些社區用過

西切爾西(West Chelsea)特殊用途區

包容性劃區

如何運作

在房價一直增加並且有發展吸引力的地區，紐約市會指定包容性劃區計劃的社區。

在這些劃區裡，發展商可以把自己的建築物蓋33%或更大，如果把建築物的20%以上保留給可負擔的住宅單位。這個叫做“獎勵劃區”，因為紐約市提供一個獎勵以換取建設一些社區的需求。

這在發展商很有興趣的地區可能很有效。在房租很快速增加的地區中，建造越多建築物就可以建造越多負擔得起的住宅單位。

有效果的時候

在房屋需求很高的社區裡增加住宅單位，對收入在中位數的80%到125%間的家庭負擔得起。

無效果的時候

包容性劃區需要有一個熱門的房地產市場，所以在房屋要求不太高的地區比較沒有效果，因為發展商覺得不需要獎勵。比如說，布碌崙的公園坡(Park Slope)的四大道上有建造了一些公寓大樓，可是幾乎沒有人用過包容性房屋獎勵。所以很少建造可負擔住宅單位。

有那些社區用過

綠點-威廉斯堡(Greenpoint-Williamsburg)，切爾西(Chelsea)的一部分，貝德福德-史岱文森(Bedford Stuyvesant)，布碌崙的四大道，還有紐約市很多的其他地點

委託性的可負擔住宅

如何運作

包容性劃區鼓勵發展商來提供可負擔得起的住房單位為了交換發展獎勵。發展商不一定要這個獎勵。

有一些社區主張委託性的可負擔住宅。並不是僅僅提供一個獎勵，還要求發展商在他們的工程計劃中納入可負擔的住宅單位。這可能適用於超過一定規模和在指定社區中的工程計劃。

有效果的時候

保證新的發展會納入可負擔的住宅單位。如果這些住宅要永久負擔得起的話，那就會世代代的增加負擔得起的家。

無效果的時候

在紐約市還沒有用過。發展商可能會反對的。

有那些社區用過

紐約市還沒有用過，但是其他的城市，如在馬塞諸塞州的劍橋(Cambridge)，和加利福尼亞州的舊金山(San Francisco)，都用過很多年了。

工商業區 (IBZ: industrial business zone)

如何運作

這些不是劃區過程中正式的一部分，但是紐約市保證要保留工商業區(IBZ)為製造業區。這可能會改變，而且工商業區中不一致的區塊已經納入了劃區中允許非製造業用途。

紐約市有一個納稅獎勵，是給搬到工商業區(IBZ)的製造業生意，幫助保障製造業在這些地區的生存能力。

有效果的時候

保障紐約市的製造業用途

無效果的時候

當各別不一致的區塊破壞了整體的規定

有那些社區用過

長島市(Long Island City)，東紐約(East New York)，莫里斯港(Port Morris)

社區改善獎勵 (DIB)

如何運作

有一些有特殊劃區的社區建立了社區改善獎勵基金。發展商可以捐錢給一個紐約市基金來交換多一些容積率(FAR)。這個基金就把這些錢用在對社區有益，或是抵消人口增長影響的項目，像是地鐵，行人道，或是下水道。

有效果的時候

在理想的情況下，這些基金會用在有很多人住的社區中，有很多不同的服務可以用社區改善獎勵基金支付。

無效果的時候

這是一個蠻新的計劃，所以沒有人知道真的有沒有效果。這得依靠熱門的房地產市場，當發展商想要付更多錢來蓋更大的建築物。也不能保證建設基金可以有效運用。

有那些社區用過

哈德森碼(Hudson Yards)

產業保護地區

如何運作

在服裝區，特殊保留規定已經限制了有競爭地區用途的發展(包括旅館，住宅，和商業用途)。建於交叉路口的生意必須要與服裝業有關。

有效果的時候

在有發展壓力的地區可以保留製造業。

無效果的時候

這是比較不尋常的保護，有可能是反映服裝業在紐約市的經濟實力。在其他的製造區，社區很難得到同樣的保護。服裝區有些大樓業主覺得防止他們租給可付最高租金的人，會使他們受到金錢損失。

有那些社區用過

服裝區 (Garment District)

藝術，娛樂，知 其他社區

如何運作

在哈萊姆(Harlem)的125街地區，有一個特殊劃區被定為在那個地區歷史上的表演藝術區。發展商可以建造較大的建築物，以換取創建的底層空間給非營利視覺和表演藝術團體。

有效果的時候

鼓勵藝術空間，和支持非營利藝術團組織。

無效果的時候

當沒有足夠的團體充分使用這些空間，通常會被其他用途佔用。

有那些社區用過

哈萊姆的125街

增強型商業區

如何運作

紐約市增加了一種新形的特殊劃區叫做“增強型商業區”，限制銀行，辦公室，大堂和其他“非活躍”用途可以佔用的底層零售空間。這是為了鼓勵多樣的企業，也有助於商業街道甚至在下午5點後都會有很多行人活動。

這些地區還在法規中列入需要多少玻璃窗戶，尤其是在底層樓。這個想法是，街道上比較多玻璃窗戶就會比較活躍（而且更安全）。

一個在上城西(Upper West Side)的增強型商業區有限定店面大小的規定，以防整個街段都是銀行。

有效果的時候

鼓勵活躍的街道環境和多樣性的生意。

無效果的時候

這是相當新的一種保護。還不知道怎麼才有效。

有那些社區用過

上城西(Upper West Side)的一部分，貝德福德-史岱文森(Bedford-Stuyvesant)的百老匯(Broadway)，布碌崙的4大道

樹林和綠蔭草地

如何運作

從2008年開始，在全市劃區中，面對街道的房地產在每25英尺要種一棵行道樹。還規定新發展區和明顯要擴建的地區都適用。可是在一些特殊社區種樹會有更明確的要求。

在有大规模發展的地區裡，紐約市有時候會要求發展商提供另外的公園為公益，並且紐約市已承諾在主要重劃區的地區設立更多公園。比如，在綠點-威廉堡 (Greenpoint Williamsburg)，紐約市承諾建立十英畝的公園作為重劃區的一部分。

有效果的時候

創造室外公共空間，特別是在有指標性的新發展地區

無效果的時候

並不是所有的公園和綠地都是一樣的，有時候公園設立地點可成為社區的部分，對一些人來說比較方便，可是對其他人比較不方便。紐約市已經委託承建的公園可能要拖很長的時間，並且過了一段時間後，優先順序也可能會改變。

有那些社區用過

綠點-威廉堡

停車規則

如何運作

劃區法案有些部分會影響社區中停車位有多少和在那裡停車。

每個社區都有規定關於新發展區必須有的街邊停車位數量。有些規定說明每一區停車位的最低限制，但也有些規則說明停車位的最高限制。一個社區的街邊停車位數量可以對交通有很大的影響。你的社區可以主張調整限制。比如說，洛科威的居民想要多一些停車位，可是在克林頓重劃區時，居民想要少一些停車位。

有效果的時候

在理想的情況下，停車位規則以社區的需求為準。

無效果的時候

有些地方如果你需要多一些停車位，人們就會多開車，並且造成更多交通堵塞。

有那些社區用過

這些規則在全區都適用，但是你可以在你的社區中主張不同的限制。

大圖

無論你的社區建議了重劃區，或是回應一個城市提出的重劃區，你們都可以主張有助於創造或保護你社區的正面特點，並排除負面特點的規定。

有3種方法：

1. 在重劃區提出前創造一個社區導向的197-a計劃
2. 在重劃進行中，利用環境影響報告
3. 主張建立一個特殊區作為重劃區的一部分。

197-a計劃

如何運作

許多城市建立全市的“綜合計劃”，以指導社區的成長。這些計劃幫助協調住房和商業發展與需要的服務，比如像學校，交通，污水，和垃圾收集。

自從1969年以來，紐約市都沒有做出一個綜合計劃，而使用劃區來導引成長。這代表有時其他服務都沒有被考慮。

各社區可以訂定自己本區的計畫，它叫做197-a計畫。紐約市提供一些資源幫助製作計劃，但這是一個漫長的過程，需要得到社會鄭重承諾，以確保其執行。

有效果的時候

在紐約市公布規劃遠景，是會得到普遍的支持的；引述一個地區的未來發展需要回應的問題；強調在環境影響報告中應該考慮的問題

無效果的時候

可惜的是，紐約市並不遵守197-a計劃，而在最壞的情況下，紐約市可以在未來的重劃區下，根本不在乎社區製作的197-a計劃，就像2000年代初在綠點/威廉斯堡發生的事件

有那些社區用過

綠點-威廉堡(Greenpoint-Williamsburg)·布碌崙·晨邊崗(Morningside Heights)

環境影響評估 報告

如何運作

每一個重劃區計畫和和重大發展計畫都需要做環境影響評估報告。這個報告說明對社區所有不同的影響，包括交通，噪音，停車位，下水道，經濟情況，公共衛生等等。

評估部分內也可有環境影響報告（EIS），其中包括公眾意見和提出建議中可能有的其他影響。

環境影響報告（EIS）很重要，因為這些影響可以在程序開始時，可以附入“需注意”的單子上，然後以後可以在聽證會中，提出這些影響，提交隨後的公聽會，才可以去掌握計劃的執行。

有效果的時候

確保紐約市負責允許重劃區和發展建議的機構，認識你社區的各項事務

無效果的時候

就算也包括了重大影響，雖然有社區反對，計劃依然通過。環境影響報告只列出影響，並不要求採取行動。

有那些社區用過

每一個重新劃區和許多大型發展計劃

特殊用途劃區

如何運作

紐約市劃區只有三種土地用途分類，但是如果標準劃區分類以外的任何區塊，那就是特殊劃區（參見第36頁）。當市政府機構，發展商，或是社區想要在重劃區中納入非標準的規定，他們可以要求特殊用途劃區。

有效果的時候

把非標準規定（包括許多在前章節的）納入重劃區。

無效果的時候

任何人都可以主張一個特殊用途劃區，所以你需要仔細的看規定才了解這些規定在社區造成正面或是負面的變化。

有那些社區用過

很多地方。有特殊用途劃區的地方包括大自然區，哈德森碼的大發展區，所有混合用途劃區（像綠點-威廉斯堡），歷史性地區像小義大利，戲院區，像哈萊姆的125街，和許多其他地點。

講座班說明



使用劃區 工具包

市民參與效果最好的時候就是當每個人都明白他們在第一次公開會議中聽到的基本法規，政策和專業行話。

劃區工具包可以幫助你推動，有關劃區規則，並且如何影響社區和全市的對話。這些活動的設計，幫助大家容易了解劃區複雜性背後的核心理念。一旦和你工作的團隊已了解基礎的知識，你可能要把這些工具整合到一個更廣泛的對話，來談事情應該如何運作或是在你的社區可能會發生的事。工具本身不作爭議或反對不同劃區中的決定，但是工具包可以幫助你作出你自己的決定。

這些活動都有彈性。並不需要做所有的活動。你可混合搭配，針對問題對你和你的團隊或社區來說是比較重要的。

活動的主題是：

1. 為什麼要有劃區？

用途型劃區

2. 什麼是“用途型劃區”？

3. 混合用途重劃區是如何運作？

大小和形狀的劃區

4. 大小和形狀的劃區是如何運作？

5. 大小和形狀的重劃區是如何運作？

6. 什麼是包容性劃區？

你可以按照次序做所有的活動，或是你也可以單獨的用“用途型劃區”或“大小和形狀的劃區”。這些活動彼此建立在對方的基礎上，所以你可能想要先做介紹活動（如#1，#2，#4）然後再做更複雜的活動（如#3，#5，#6）。

這本指南書的編排是把你可能會大聲說出來的句子用斜體字寫出來。其他的句子提供你需要先熟悉才可帶領講座班的資料。（你不必背下來，只需使用指南書來幫助你。）

盒子裡面有什麼東西？

遊戲板

遊戲板有兩面：



城市劃區

這一面是用於有關土地和建築物用途的活動。(活動1到3)



街段劃區

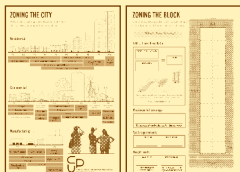
這一面是用於有關大小和形狀的劃區活動。(活動4到6)

基礎設施磚片

遊戲套包括綠色和藍色的磚片棋子，代表基礎設施，用在遊戲板的“城市劃區”面。

積木

遊戲套有兩種大小和四種顏色的積木。學員在“街段劃區”的一面用積木來蓋單體建築物，在“城市劃區”的面上用積木來蓋城市街段。



單獨活動表

把單獨活動表發給學員。他們可以跟著活動作筆記，然後把資料帶回家參考。就像遊戲板，前面是“城市劃區”，有關於用途型劃區的資料，另外一面是“街段劃區”，有關於大小和形狀劃區的資料。(如果需要更多拷貝你可以

以上網下載：welcometoCUP.org/zoning)

入門指南

活動最理想的團隊是5到14人。人數比較少，就很難看出大家做出決定的模式。如果比五個人少，你可能要學員在遊戲板“街段劃區”面上加倍多蓋幾棟建築物。而有超過14個人，就可能很難讓大家觸摸遊戲板。在這種情況下，你可以請大家分成小組。或是你也可以購買額外的積木或遊戲板：welcometoCUP.org/zoning

1. 把遊戲板放在桌子中心上，使所有的學員都可以觸摸到。
2. 給每人一張活動表，也準備些鋼筆或鉛筆，方便做筆記用。
3. 把紅，黃，和藍色的積木發給每一個人，確定每人都得到每種顏色和相同數目的積木。每人至少得到10塊。其他的附加設備會在每一個活動中解釋。
4. 玩得開心！

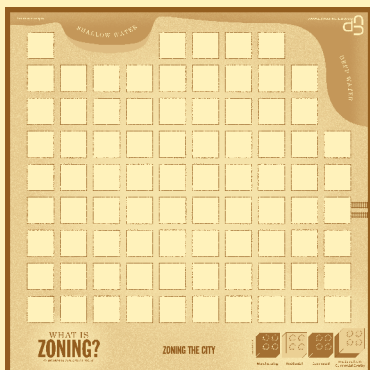
活動1

為什麼要有劃區？

目標 這是一般的介紹活動。通過建造和分析一個不用劃區建造的城市，使大家明白為什麼有劃區法。

時間 10分鐘

設備 把遊戲板翻到“城市劃區”的一面：



確定每個人都有一些2x2和2x4的積木。留大約10塊給你自己，以備用在第4步建造一個“柏油廠”。在這個活動中，用那一種顏色的積木都可以。

1. 蓋任何你想要的建築物！

SAY 你們都有一些磚塊（或積木），一塊土地，和無限的資金。蓋任何你想要的建築物！不需要用完所有的磚塊，並且你可以隨意蓋越大或是越小的建築物。沒有任何規則！

2. 把建築物放在遊戲板上

SAY 當你完成了你的建築物，放在遊戲板上。

3. 介紹你的建築物

每個人輪流介紹自己的建築物

ASK 你蓋了什麼？

確定每人解釋建築物的用途是什麼，或是裡面有什麼。

4. 柏油廠

通常會有雜七雜八的建築物：房屋靠近工廠，大型建築物靠在小型建築物旁邊。

ASK 你想在這裡住嗎？為什麼？

現在用你自己的積木建造一個巨大的柏油廠，放在社區的中間。

ASK 那如果有人在這裡蓋了一座柏油廠呢？現在你覺得社區如何？你還想要住在這裡嗎？

5. 討論

ASK 如果你住在柏油廠旁邊，你會擔心什麼樣的事？

學員會指出的一些事：安全問題，健康問題，房地產價值，污染，臭味，陰影，和噪音。如果沒有人說出這些事，問一些問題來把它引出來。

ASK 如果你住在這個社區裡，你會擔心其他什麼樣的事？你會在這裡買房產嗎？

ASK 如果你是這個城市計劃部門的主管，你會如何安排這些建築物呢？

通常大家會做決定來分開工場遠離房屋。有時候他們會制訂規則把大建築物放在城市的一個地點，把小建築物放在另外一個地點。他們基本上就是發明劃區法！

SAY 這就是為什麼劃區法存在一把同樣的東西集中在一起，把不合適的東西分開來。劃區法幫助保護健康和安全，但也建構一個可預測的環境，幫助保護個人的房地產價值。你不可以蓋一棟塔樓，可是你的鄰居也同樣不能蓋一棟塔樓。

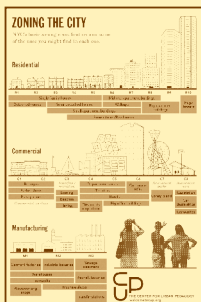
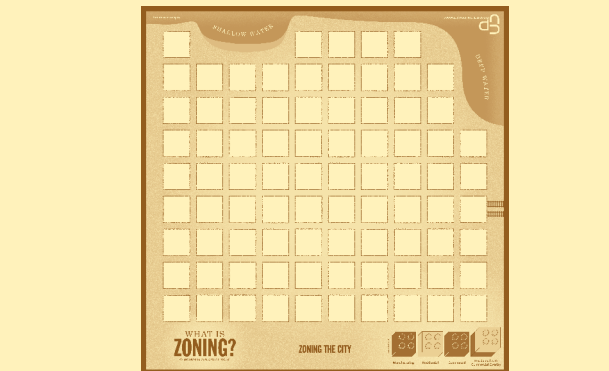
劃區法利用兩個主要的工具來規範社區：關於用途和活動類型（像住宅或行業）的規則，以及關於大小和形狀（有時叫做“容量”）的規則。

活動2

什麼是“用途型劃區”？

目標 團隊會了解土地用途，以及集中或是分開的方法和原因。

時間 在這個活動，你需要用基礎設施的磚片。把遊戲板翻到“城市劃區”的一面。



給每個人一張單獨活動表，並請大家翻到“城市劃區”的一面。

SAY 我們今天要蓋一座城市。有點不尋常，因為這一座城市已經有道路了，所以我們要在這些城市的街段裡蓋。

注意：當建立紐約市的時候並沒有路道格，所以人們沒有用這些規則建造城市。

1. 建置基礎設施

SAY 首先我們要蓋一些基礎設施。

ASK 誰想要蓋深水港？深水港要放在那裡呢？（遊戲板上有一個暗示。）

把深水港遞給志願者，並請他在遊戲板上定位。每個基礎設施磁磚就重複這一步，每次要求或挑選一位志願者。我們建議這樣的順序：深水港，貨運站，美麗的公園，機場，垃圾場，最後是地鐵（放在白色街段的交叉之間）。

ASK 機場應該放在那裡呢？那美麗的公園呢？貨運站？（這也有暗示）。而最後一地鐵呢？

2. 建造製造業空間

SAY 好，現在我們有了些基礎設施，再來建造些建築物。

SAY 在紐約市土地用途有三大類型：製造業，商業，和住宅。在我們的城市裡最先蓋的是製造業。

ASK 你們覺得什麼算是製造業？

ASK 你們認為在製造業區內會做什麼樣的事？

基本上，製造業的地區都是製造和發配東西的地方。製造用途通常都很吵，臭，或髒。

ASK 藍色的積木代表製造業。你會把製造業用途放在城市中的那些地點？

請大家在合適的地點建立製造業。

ASK 為什麼選擇在這些地區建造製造業？

如果你想要更多細節，你可以告訴大家：紐約市有不同級別的製造業：M1是為較低影響的用途，像倉儲和木工廠；M2是為中等用途，像大造船廠；和M3是為垃圾轉運站，污水處理廠，和柏油廠。較大的號碼是代表比較多噪音，污染，和其他製造業用途的影響。活動表上有這些資料。

3. 蓋住宅空間

SAY 現在我們來看住宅。住宅區中是怎麼樣呢？

住宅區就是人們生活的地方。紐約市75%的土地是住宅區。

SAY 有10種主要的住宅區類型，R1到R10—從小到大。數目大，建築物也大，和住客也多。

ASK 你覺得R1會是什麼？

R1，R2是獨立屋，不貼近其他建築物。

ASK 誰可以猜到紐約市劃區為R1或R2的一個社區？

皇后區的牙買加莊園(Jamaica Estates)，布朗士的河谷(Riverdale)，史坦頓島(Staten Island)的一部分。

ASK 你覺得R5會是什麼？

R5，R6是3到5層樓高的排屋，如褐石住宅。

ASK 誰可以猜到紐約市劃區為R5或R6的一個社區？

日落公園(Sunset Park)，布碌崙的貝德福德-史岱文森(Bedford-Stuyvesant)，和皇后區的阿斯托利亞(Astoria)。

ASK 你覺得R10應該是什麼？

R8到R10是大公寓樓和住宅塔樓。

ASK 誰可以猜到紐約市劃區為R10的一個社區？

曼哈頓的上東城，布碌崙的下城

SAY 黃色的積木代表住宅用途。請大家用來蓋城市的住宅區。你可以隨意蓋高或是蓋低的住宅。

ASK 你為什麼選在這些地點蓋住宅呢？

SAY 你們都住在住宅區。你的社區裡有沒有房屋以外的建築物呢？有是什麼？

教堂，學校，診所，寫字樓，商店，等等。

SAY 對，住宅區也容納所有這些事物。

4. 加商業空間

SAY 現在我們需要加商業用途。你覺得什麼算是商業？

商業區是買賣做生意的地點，包括在你社區街角上的西班牙雜貨食品店，或是在中城的大寫字樓。商業區比較大的號碼大概代表商業活動服務的地區比較大。所以小號碼可能是社區中的街角店（C1），大號碼可能是當地的公司總部（C6）。可是也有些有趣的，像C8，是為了汽車用途（像布碌崙的4大道），和C7，是遊樂園（只指康尼島）。

SAY 也有一個叫做“商業覆蓋”，這允許住宅區建築物的第一樓作為商業用途。你也可以這樣做，就在住宅建築物上加紅色的積木。

在紐約市以外這通常叫做“混合用途”。但是請注意！在紐約市的劃區法下這有不同的意思。（我們稍後再會解釋。）

SAY 紅色的積木代表商業用途。

ASK 你會在我們城市中的那些地點蓋商業用途？

請大家在城市中蓋些商業建築物。

ASK 你為什麼選擇在這些地點蓋商業性的建築物？

5. 討論

ASK 你對你建立的城市有什麼想法？你想要在這裡住嗎？為什麼呢？

有些人會在這時做修改

這裡有沒有所有在一個城市中所需要的東西？（生活，工作，飲食，購物，和休閒的地方？）

為什麼把這些東西集合放在一起？

指出分開用途的地區。

ASK 為什麼把這些分開來？

通常人們會把住宅和製造用途分開來。

SAY

你把一些用途集合在一起，也把一些用途分開來，基本上已創造了劃區。你做的也和城市用劃區來規範城市如何發展是同樣的事。但紐約市的大部分是在1916年建造完，即是採用劃區法之前。

劃區並不建立或改變任何東西，只會影響以後可以建造的東西。已存在，不守劃區規則的建築物不會被拆除；他們會在“祖父法”下留下來。當劃區法改變的時候也是這樣。

最終來說，城市的發展是靠許多土地業主在劃區法以內的規範下做決定。

活動3

混合用途重劃區是如何運作？

目標 團隊會了解混合用途重劃區可能的影響。

時間 5分鐘

設備 這個活動建立在以前做過的活動：“活動2：什麼是‘用途型劃區’？”以上。所以你應該有所有以上的設備。你會需要橘色的積木。確定每人都有同樣數量的橘色積木。

1. “混合用途”

SAY 我們已談過劃區不會改變原有的建築物。但是劃區的改變可以影響業主和發展業的決定。紐約市有時可見到第4種土地用途。叫做“混合用途”。

ASK 你覺得這是什麼意思？

SAY 在其他城市裡，“混合用途”通常是指單獨的建築物在底樓有辦公室或店面，然後樓上蓋了住宅。在紐約市劃區下，“混合用途”的意思和這個不一樣：這是當製造區被重劃，也容許住宅和商業用途。

在這次的活動中，你們都是已建立的藍色製造建築物的業主。

城市要用重劃區來把這個地區變成一個混合用途區。你們可以保留製造業建築物，或是你可以把你的建築物改成住宅。

等你決定之前讓我告訴你租金價值：在這個區中，住宅用途比製造業用途在每平方英尺可賺到多達兩倍的租金。你會怎麼做？

讓任何想要轉換為住宅的人用橙色的積木替代藍色的積木。如果他們不希望轉換，沒關係。混合用途區中總有不願意轉換為住宅的人。如果只想轉換建築物的一部分，也沒關係。

2. 討論

ASK 你怎麼做？為什麼？

請問一位改變的人和一位沒改變的人為什麼他們這樣做。

ASK 這是一個為社區好的改變，或壞的改變？為什麼建立更多的住宅會是好的？為什麼會是壞的？

更多讓人住的地方可能代表更低的租金。但是少製造業可能會少工作，特別是高薪水給低技術性工人的工作。

SAY 重劃區不會改變地面上的任何事物，並不強制業主做任何事。但是劃區的改變可以使房地產市場的經濟產生戲劇化的改變。你覺得城市會如何用這種工具？你覺得城市應該如何用？

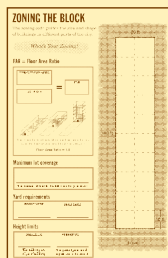
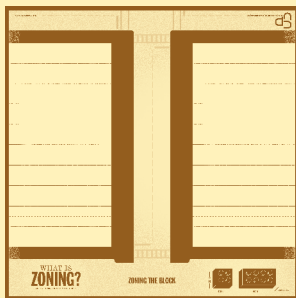
活動4

大小和形狀的劃區 是如何運作？

目標 這一系列的活動會幫助學員了解城市如何規範建築物的尺寸和形狀。

時間 20分鐘

設備 把遊戲板翻到“街段劃區”的一面。確定每人都有些2x2和2x4的積木。在這一面遊戲板的活動中，可以用任何顏色的積木。



把單獨土地表發給大家，請他們翻到“街段劃區”的一面。

1. 你的土地多大？

SAY 你們的單獨土地表上有一塊建築土地。在這個活動中我們會在土地上建造我們自己的建築物。這土地跟遊戲板上的一樣大。

土地的面積（或平方英尺）是多少？有誰記得如何計算面積？

面積=長x寬，所以在這例子上：
20英尺x100英尺=2000平方英尺

SAY 20英尺x100英尺的土地，在紐約市中等密度的社區相當普遍，像在褐石屋的社區裡。

2. 什麼是容積率 (FAR)？

a. 介紹容積率 (FAR)

SAY 在城市裡，限制建築物大小和形狀的主要工具是叫做容積率或是Floor Area Ratio, F-A-R。誰知道這是什麼？

有時候會有人知道。如果沒有：

SAY 容積率 (Floor Area Ratio, F-A-R) 是一種方法，來想像建築物大小跟建築土地大小的關係。

容積率(FAR)是一個建築物中，每一樓的總平方英尺面積，除以土地的總平方英尺面積。容積率在每個社區的號碼有寫在劃區法上。

b. 用磚蓋在土地上

SAY 現在建造一棟蓋在整塊土地上，一層樓高的建築物（一塊積木的高度等於是一層樓）。

你的建築物面積是多少？

2000平方英尺

你土地的面積是多少？

2000平方英尺。

那如果容積率是建築物的總面積，除以土地的總面積，容積率是多少？

是等於1，但是說出來是“一點零”。

c. 重新疊起來你的積木

SAY 把你土地上所有的磚（別添加或除去任何磚），隨意你在土地任何地點，疊起你的建築物。

現在容積率是多少？

還是1.0。

不同形狀的建築物可以有同樣的容積率！不是跟形狀有關，是和建築物面積比土地面積有關。

d. 不同的容積率，不同的地方

SAY 城市在不同的社區設定不同的容積率，從0.5到15.0。

你可以舉出，那種建築物會有容積率為0.5的例子嗎？

當容積率是0.5，整個建築物是土地大小的一半。

在布朗斯的河谷 (Riverdale) 的獨立單家屋

ASK 你可以舉出那種建築物會有容積率為15.0的例子嗎？

整棟建築物比土地大10倍。

曼哈頓的寫字塔樓

e. 試一下容積率為2.0

SAY 現在蓋一棟建築物，要有2.0的容積率，並且覆蓋整塊土地。

請學員在活動單上填寫容積率為2.0的建築物的公式。

當你滿意你建築物的時候，把它放在遊戲板的一塊土地上。遊戲板上的土地和你活動表上的土地看起來一樣，又長又窄，窄面是面對街道。你的建築物必須要放在深黑線之間，上面不可以跨過其他土地。

請學員把建築物靠在一起，特別如果不夠人把遊戲板上的土地全填滿。這幫助學員了解建築物在真實社區中相互的關係。

ASK 在這裡其中一個建築物中生活會如何？窗戶設在那裡？

通常窗戶只可能在建築物的正面上。

ASK 如果有火災呢？

3. 最大土地範圍

ASK 為了解決這些安全問題，城市還有其他規則來規範建築物的尺寸和形狀。其中的一個規則叫最大土地範圍。你覺得意思是什麼？

最大土地範圍是，土地上可以建造建築物的最大的百分比。

ASK 把你容積率為2.0的建築物重新整理，只可以覆蓋土地的60%。現在就可以隨意建造任何形狀，並且可以覆蓋土地的60%以下，但是不可以覆蓋更多。

提示：提醒大家在隨後幾個步驟都用同數量的磚，以保持2.0的容積率。

ASK 為什麼城市會有這樣的規則？

最大土地範圍確保建築物不會集中在一起，太擁擠。本來這是確保廉租屋會得到足夠的光線和空氣，並且為了住客的生活安全，火災時可以逃生。如果人人在每一面都覆蓋滿了土地範圍，那就不會有窗戶，而且緊急的時候只有一個出口！

建立：

容積率(FAR) = Floor Area Ratio



最大土地範圍



4. 最小院子的規定

ASK 有另外一套規定叫做最小院子的規定。你覺得這些規定是做什麼？

最小院子的規定是告訴你，你在土地上那裡可以建造建築物及規定最小需要的院子空間。這些院子是土地界線和建築物之間的空間。這叫做“院子”，但是在紐約市，看起來不太像是我們通常看到的院子。

ASK 現在重新排列同一棟建築物，附有至少10英尺深的前院，和至少30英尺深的後院。

建立：

容積率(FAR) = Floor Area Ratio



院子的規定



最大土地範圍



ASK 這個社區看起來怎麼樣？你想要住在這裡，還是想要住在沒有土地範圍規定或院子要求的社區？

5. 高度限制

ASK 等等，還有！猜得到嗎？有什麼其他規則會影響大小和形狀？

SAY 紐約市也可以限制你可以蓋多高。我們社區中的高度限制是40英尺（大約4層樓或是4塊積木）。改造你的建築物，高度限制是四層樓。

建立：

容積率(FAR) = Floor Area Ratio

院子的規定

容積率
2.0

前院 後院
10' 30'

最大土地範圍

高度限制

60%

最高 正面牆
40'

SAY 其實有時會有兩種高度限制。首先是建築物的最高點——最高的“建築物高度”——其次也有建築物面對街道的正面牆的高度限制，紐約市把這叫做“基礎高度”。改造你的建築物，以符合40英尺的總建築物高度限制，但是面對街道的正面牆，你有30英尺的最大高度。

建立：

容積率(FAR) = Floor Area Ratio

院子的規定

容積率
2.0

前院 後院
10' 30'

最大土地範圍

高度限制

60%

最高 正面牆
40' 30'

確定大家都做到。每棟建築物都大概應該有同樣的大小和形狀，然後前面有一個凹口。

ASK 為什麼城市規定，靠近街道的地方要有比較低的高度限制？

當上層樓外牆逐漸縮入，街道和建築物的低層樓就會得到多一點陽光。

6. 討論

ASK 你們剛開始有很多不同的建築物。然後發生了什麼？

他們現在看起來是一樣。

這所有的規則創造了一個建築物最大範圍所造的隱形邊界。紐約市把這個叫做“建築包膜”。人們通常建立建築物的時候，會盡可能把建造包膜蓋滿，這叫做最大化土地。他們為什麼會這樣做？

更多平方英尺等於更多租金。

ASK 當每一個人都最大化他們的土地，社區會怎麼樣？

所有的建築物都會開始看起來像是一樣。

活動5

大小和形狀的重劃區是如何運作？

目標 學員會了解大小和形狀的重劃區如何影響社區。

時間 5分鐘

設備 這個活動建立在以前做過的活動：“活動4：大小和形狀的劃區是如何運作？”以上。所以你需要準備好所有的設備。確定有足夠積木剩下給大家改建更大容積率（FAR 4.0）的建築物。

1. 這個社區在被重劃區

SAY 有時候紐約市，或是發展商，或是一群居民想要改變他們社區的劃區。這叫做“重劃區”。近年來許多變化是在紐約市首先採用的重劃區的方式，促進特定地區的增長。

SAY 這些叫做“提升劃區”因為用途的強度整體增加。

SAY 我們的社區到現在都是容積率2.0的地方，紐約市現在要重劃區改到容積率4.0。你現在可以選擇保留建築物，或是你可以拆除建築物，再重新建造為有更高的高度限制，容積率4.0的建築物。你的建築物可以保持原樣，或是可使你可出租的面積加倍。

建立：

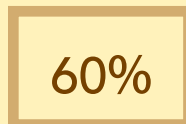
容積率(FAR) = Floor Area Ratio

院子的規定



最大土地範圍

高度限制



暗示：如果有人有困難想像到一棟容積率為4.0的建築物，建議他們建造一棟4層樓，蓋滿土地的建築物，然後再重排積木以符合其他要求。或是他們也可以再加一倍從活動4的建築物積木數量。

2. 討論

ASK 你們決定重新建立嗎？為什麼？

SAY 重劃區並不拆除建築物。舊建築物會被保留。這些規則只適用新發展。如果容積率增加50%或以上，經常會引導壓力來拆除舊建築物，和蓋更新，更大，用盡最高容積率(FAR)的建築物。

ASK 這就是會在提升劃區發生的事。你覺得“縮減劃區”會發生什麼呢？

在縮減劃區中，整體的容積率被降低。社區通常採用縮減劃區的方式來保留社區的特色。縮減劃區通常適合用在建築物已經比規定的容積率還小的社區裡。重劃的容積率是應該配合已建造的建築物。

大多數的重劃區中會有一些地區是提升劃區（通常靠近主要街道的轉運站），也有一些是縮減劃區（在住宅街）。許多重劃區是由紐約市主導，但是社區也可以建議重劃區。

活動6

什麼是包容性劃區？

目標 團隊會了解發展業在包容性劃區的選項。

時間 5分鐘

設備 這個活動建立在以前做過的“活動4：大小和形狀的劃區是如何運作？”以上。所以你應該有所有以上的設備。需要有足夠積木讓學員蓋更大的建築物。如果你也做完“活動5：大小和形狀的重劃區是如何運作？”，並且有些人有容積率4.0的建築物，那可以讓他們選擇利用包容性劃區來建造更大的建築物。

1. 什麼是包容性劃區？

ASK 劃區通常用來規範建築物的樣子和用途。但有時紐約市利用劃區來達到其他目的。紐約市會允許發展商建造更多，如果他們同意提供其他好處。你可以想到一些例子嗎？

社區設施，地鐵站，公園，廣場，和可負擔房屋。

ASK 紐約市用這些獎勵方法，是促使發展商利用“包容性劃區”來建立可負擔房屋。有人知道包容性劃區是如何運作的嗎？

有時會有人知道。包容性劃區是紐約市允許發展業蓋更大的建築物，但發展商要保留建築物的一部分作為可負擔房屋。目前只適用於紐約市特別針對的社區（像綠點-威廉斯堡，或布碌崙的4大道。

2. 額外容積率的建築物

SAY 在包容性劃區裡，發展商可以得到額外容積率來建造更大的建築物，如果他們在建築物中保留一些可負擔的住宅單位。通常他們可以蓋33%更大的建築物，如果20%的單位作為可負擔房屋。

在我們遊戲板上的社區中，容積率是4.0。你現在可以選擇保留容積率4.0的建築物，或是建立一棟新的建築物並有20%的可負擔住宅單位和增大33%容積率為5.4。（這等於7塊2x2的積木。

為了幫助大家想像這棟樓，你可以請他們用4塊橘色的積木來建立20%可負擔的建築物，然後剩下來用不同的色。

建立：

容積率(FAR) = Floor Area Ratio

院子的規定

容積率
5.4

前院 後院
10' **30'**

最大土地範圍

高度限制

60%

最高 正面牆
100' **90'**

數學是這樣運作：

容積率 4.0 + (0.33 × 4.0)

容積率 4.0 + 1.32 =

新容積率 = 5.32 (我們把它算成 5.4)

ASK

你領了獎勵嗎？為什麼？

3. 討論

ASK

為什麼紐約市會用包容性劃區？

ASK

你覺得這個社區怎麼樣？

ASK

包容性劃區有什麼好處？有什麼壞處？

紐約市想要更多可負擔房屋，但沒有足夠資金來建造。所以他們創設了獎勵，給私人發展業來建造可負擔住宅單位。

更多可負擔房屋得以建造，但是不能滿足所有的需求。發展業經常把可負擔房屋針對中等收入才“負擔得起”的人，所以總是要問：這是對誰負擔得起？

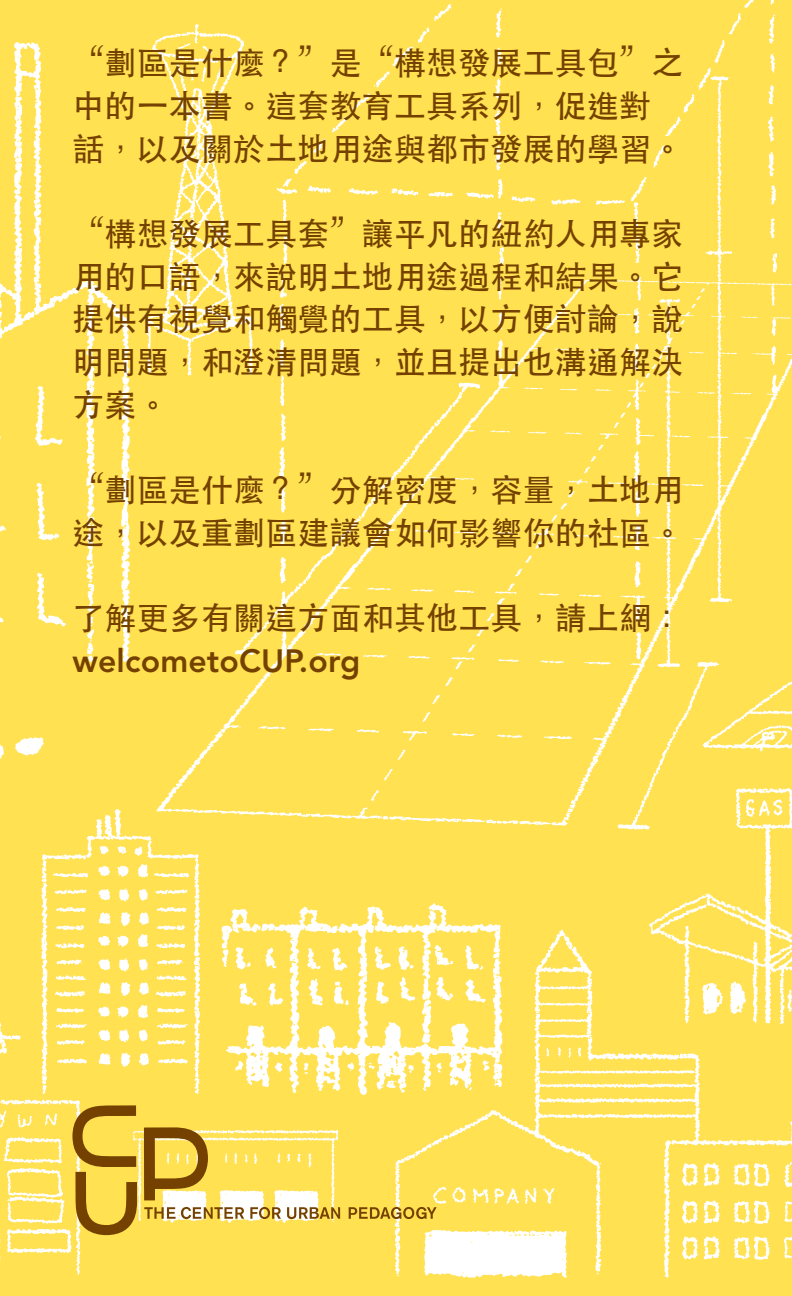
ASK

你覺得每人都會收這個獎勵嗎？為什麼？

SAY

真的有所不同。在有些地方，像威廉斯堡，當有提供獎勵的時候，幾乎所有的人都收取了。在其他地方，像公園坡的4大道，幾乎沒有人要獎勵。這主要看那地區的房地產市場有多熱門。如果發展商知道他們可以很容易的出租或是賣完所有的單位，他們就會比較可能收取獎勵。

這也是代表當沒有人在蓋建築物的時候，不能運作！



“劃區是什麼？”是“構想發展工具包”之中的一本書。這套教育工具系列，促進對話，以及關於土地用途與都市發展的學習。

“構想發展工具套”讓平凡的紐約人用專家用的口語，來說明土地用途過程和結果。它提供有視覺和觸覺的工具，以方便討論，說明問題，和澄清問題，並且提出也溝通解決方案。

“劃區是什麼？”分解密度，容量，土地用途，以及重劃區建議會如何影響你的社區。

了解更多有關這方面和其他工具，請上網：
welcometoCUP.org



THE CENTER FOR URBAN PEDAGOGY

COMPANY