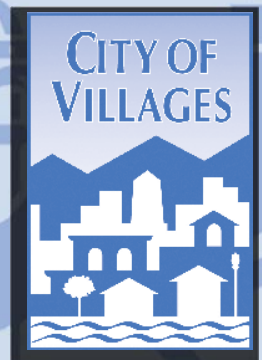
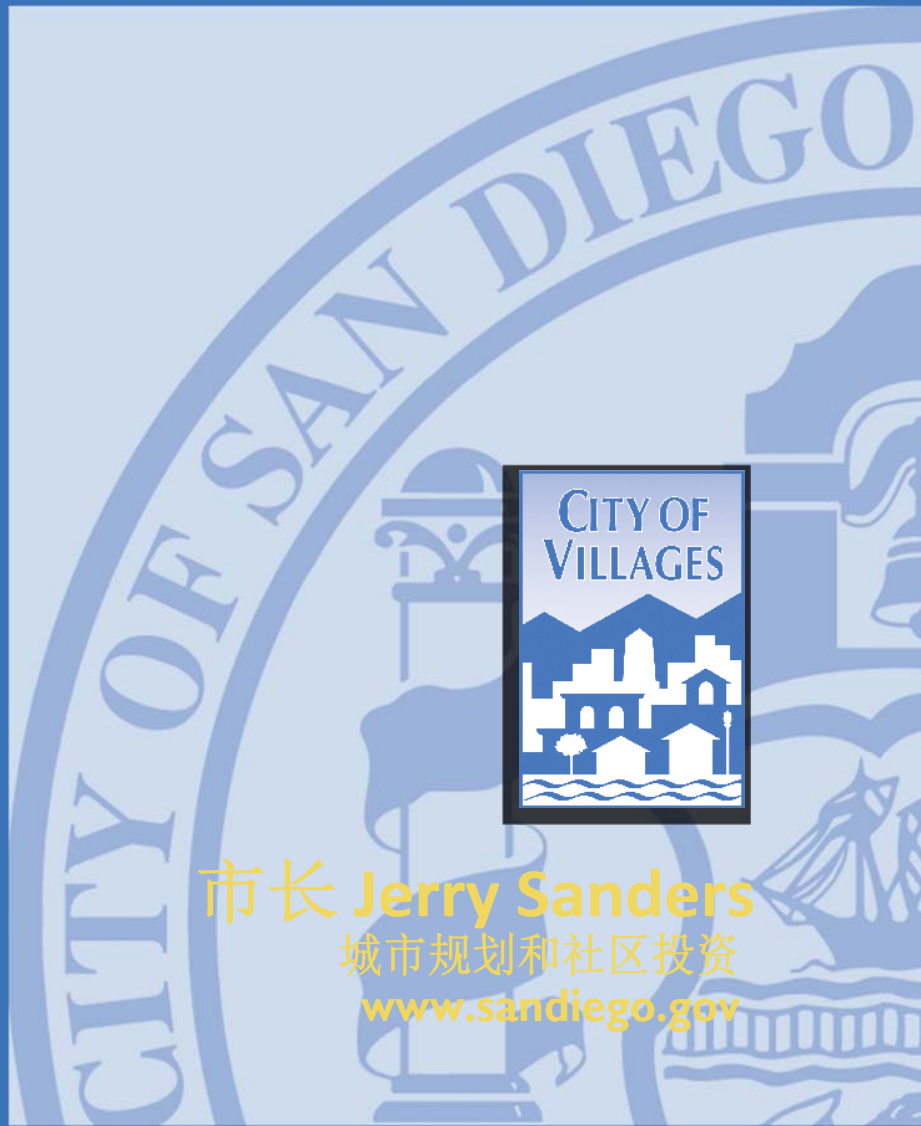
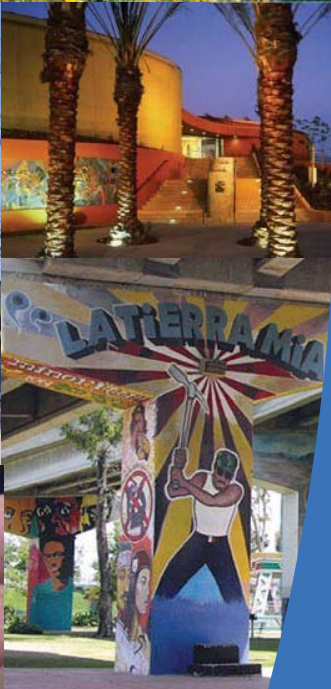




圣地亚哥市 总体规划



2008



市长 **Jerry Sanders**
城市规划和社区投资
www.sandiego.gov

市长

Jerry Sanders

市议会

District 1, Council President Scott Peters
District 2, Councilmember Kevin Faulconer
District 3, Councilmember Toni Atkins
District 4, Councilmember Tony Young
District 5, Councilmember Brian Maienschein
District 6, Councilmember Donna Frye
District 7, Councilmember Jim Madaffer
District 8, Councilmember Ben Hueso

市律师

Michael Aguirre

规划委员会

Barry J. Schultz,
Chairperson Kathleen Garcia, Vice
Chairperson
Robert Griswold
Eric Naslund
Gil Ontai
Dennis Otsuji
Michael Smiley

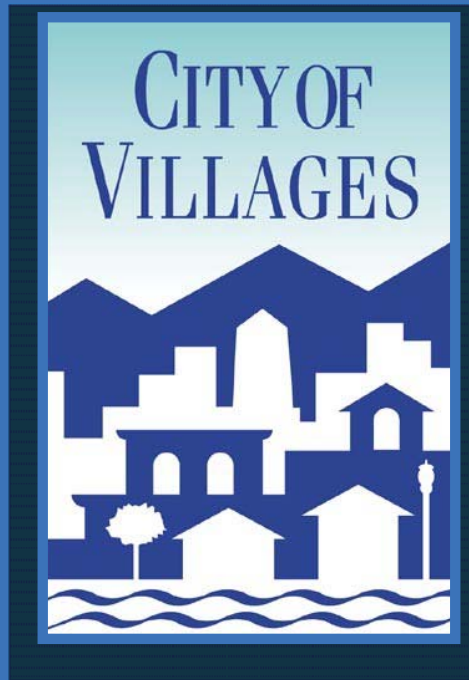
城市规划与发展

William Anderson, FAICP, DCOO: Executive Director





圣地亚哥市 总体规划



采纳/批准方：
圣地亚哥市议会
2008年3月10日

决议号：R-303473

声明

城市规划和社区投资(CPCI)

Betsy McCullough, AICP, Assistant to the Director
Mary Wright, AICP, Deputy Director

总体规划工作人员

Nancy Bragado, General Plan Program Manager
Marco Camacho, Facilities Financing
Jean Cameron, Economic Development
Melissa Devine, Community Planning
Cecilia Gallardo, AICP, Community Planning
Tait Galloway, Transportation Planning
Maureen Gardiner, P.E., Transportation Planning
Howard Greenstein, RLA, Park Planning
Sara Lyons, Community Planning
Marlon Pangilinan, Community Planning
Deborah Sharpe, RLA, Park Planning
Cathy Winterrowd, Historic Preservation

平面设计及地图

Jan Atha, Mapping
Rick Brown, Graphic Design
Mike Klein, Mapping

支持人员

Shirley Atencio, Administrative/Support
Jacqueline Dominguez, Administrative Services
Anne Havin, Administrative Services
Brian McGarrigle, Administrative Services

派遣工作人员

CPCI

Raynard Abalos, Community Planning Patsy
Chow,* Community Planning Coleen
Clementson,* Planning Jennifer Duval,* Planning
Kristen Forburger, Multiple Species Conservation Program (MSCP)
Charlene Gabriel, Facilities Financing
Russell Gibbon, Economic Development
S. Gail Goldberg,* Planning
Keith Greer,* Planning
Samir Hajjiri, P.E., Transportation Planning
Gary Halbert,* Planning
Jeff Harkness, RLA, Park Planning
Melanie Johnson,* MSCP
Diane Kane,* Historic Preservation
Jeanne Krosch, MSCP
Bill Levin,* Planning
Linda Marabian, P.E., Transportation Planning
Betsy Miller, MSCP
Monica Munoz, Communications
Michael Prinz, Planning
Randy Rodriguez,* Planning
Kelley Saunders, Historic Preservation
Nancee Thomas, Proofreader
John Wilhoit,* Community Planning

发展服务

Kelly Broughton
Dan Joyce
Werner Landry

Amanda Lee
Robert Manis*
Anna McPherson

艺术和文化委员会

Victoria L. Hamilton
Dana Springs

工程及基本建设项目

Richard Leja*

环境服务

Tom Blair
Linda Pratt
Lisa Wood

消防-救援

Tracy Jarman
Javier Mainar
Sam Oates*
Monica Orton

国土安全

Donna Faller

图书馆部

Meryl Balko
Mary Ann Tilotta

城市废水

Joe Harris
Andrew Kleis
Chris Zirkle

公园与休憩

Stacey LoMedico
April Penner*

圣地亚哥警察局

Marta Williams

水务局

George Adrian
Jeffery Pasek
Leonard Wilson

前规划专员

William Anderson
Bruce Brown
Carolyn Chase
Anthony J. Lettieri
Mark Steele

其他贡献者

Anthony J. Lettieri, FAICP
Dennis Ryan, Formatting Editor
Andy Spurlock, President Spurlock Poirier Landscape Architects
Students from the NewSchool of Architecture and Design

参与董事会和委员会活动

Commission for Arts and Culture
Community Forest Advisory Board
Historical Resources Board

*前市政工作人员

Housing Commission
Park and Recreation Board
Redevelopment Project Area Committee Chairs
San Diego Housing Commission
Science and Technology Commission
Senior Affairs Advisory Board
Small Business Advisory Board
Wetlands Advisory Board

社区规划师委员会(CPC)

CPC 总体规划小组委员会

Leo Wilson, CPC and Subcommittee Chair
Steve Laub, Former CPC Chair
Lee Campbell
Cynthia Conger
Eric Germain
Buzz Gibbs
Kathy Mateer
Lee Rittiner
Patricia Shields
Jim Varnadore

社区规划团体

Carmel Mountain Ranch Community Council
Carmel Valley Community Planning Board
Centre City Advisory Committee
City Heights Area Planning Committee
Clairemont Mesa Planning Committee
College Area Community Council
Del Mar Mesa Community Planning Board
Eastern Area Planning Committee
Encanto Neighborhoods Community Planning Group
Greater Golden Hill Planning Committee
Greater North Park Planning Committee
Kearny Mesa Community Planning Group
Kensington-Talmadge Planning Committee
La Jolla Community Planning Association
Linda Vista Community Planning Committee
Midway Community Planning Advisory Committee
Mira Mesa Community Planning Group
Miramar Ranch North Planning Committee
Mission Beach Precise Planning Board
Mission Valley Unified Planning Organization
Navajo Community Planners Inc.
Normal Heights Community Planning Committee
Ocean Beach Planning Board
Old Town Community Planning Committee
Otay Mesa - Nestor Planning Committee
Otay Mesa Planning Committee
Pacific Beach Community Planning Committee
Peninsula Community Planning Board
Rancho Bernardo Community Planning Board
Rancho Penasquitos Planning Board
Sabre Springs Planning Group
San Pasqual - Lake Hodges Planning Group
San Ysidro Planning and Development Group
Scripps Ranch Community Planning Group
Serra Mesa Planning Group
Skyline - Paradise Hills Planning Committee
Southeastern San Diego Planning Committee
Tierrasanta Community Council
Torrey Hills Community Planning Board
Torrey Pines Community Planning Group
University Community Planning Group
Uptown Planners

利益相关者

Air Pollution Control District
Association of Environmental Professionals
Bicycle Coalition
Building Industry Association
Burnham Real Estate
BID Council
BioCom
California Air Resources Board
California Department of Transportation
Center on Policy Initiatives
Citizens Coordinate for Century 3
Community Parking Districts
Community Planners Advisory Committee on Transportation
Council of Design Professionals
Dow Chemical Company
Economic Research Associates
Endangered Habitats League
Environmental Health Coalition Gen-Probe
Industrial Environmental Association
Kiwanis Club of Old San Diego
Kyocera
Land Use and Housing Committee's Technical Advisory Committee
Ligand Pharmaceuticals
Manager's Parking Task Force
Metropolitan Transit System
National Association of Industrial and Office Properties
New School of Architecture & Design
Otay Mesa Chamber of Commerce
Otay Mesa Community Planning Coalition
Park and Recreation Board
Pedestrian Master Plan Working Group
Qualcomm
Redevelopment Project Area Committee Chairs
San Diego Association of Governments
San Diego Association of Realtors
San Diego Regional Chamber of Commerce
San Diego Community College District
San Diego County Air Pollution Control District
San Diego County Department of Environmental Health
San Diego Highway Development Association
San Diego Housing Federation
San Diego Labor Council
San Diego Organizing Project
San Diego Port Tenants Association
San Diego Regional Economic Development Corporation
San Diego Unified Port District
San Diego Unified School District
San Diego Workforce Partnership
San Diego Working Waterfront
Save Our Heritage Organisation
Sierra Club
Small Business Advisory Board
Society of American Military Engineers
Society of Architecture and Engineering
Solar Turbines
Uptown Partnership
United States Green Building Council
United States Marine Corps
United States Navy
Walk San Diego



简介

地理位置和基本综合素质决定了圣地亚哥有希望成为一座重要的甚至于伟大的城市。如今，圣地亚哥人已听到母城的呼唤，正在致力于实现这座城市的远大抱负。

- 约翰·诺兰 (John Nolen), 1908

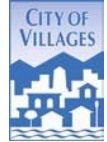
城市规划师约翰·诺兰用上述激昂的文字，为承载着圣地亚哥万丈雄心的、描绘该市在 20 世纪的首个愿景的文案写下了序言。遥想当年，诺兰想必是一边端详这座人口不到 4 万的年轻城市，一边想象着她未来会有怎样的造化。

诺兰认为圣地亚哥的“底色”是她“超越所有其他社区的永恒的魅力”，按照他的构想，圣地亚哥应在保持这一底色的基础上，建造一个由市中心公共建筑组成的市政中心，增加城市开放空间、公园和运动场的数量并且修建一个铺设了步道并且安装了公共设施的海滨。他呼吁圣地亚哥人在建设自己的城市时务必因地制宜，突出圣地亚哥丰富的自然资源和令人羡慕的气候。诺伦的这一主张，不但在上个世纪关于圣地亚哥建设的众多规划决策中得到了响应，而且即使在今时今日，依然颇有参考价值。

历史见证了诺兰规划带给圣地亚哥的改变，在该规划的推动之下，圣地亚哥从一个边境小镇发展成为一座拥有近 130 万人口和众多独特的多元化社区的繁荣大都市；与此同时，城市的发展与演变亦如催化剂般，激励无数规划愿景和规划文件应运而生。纵观这些年间出台的所有计划，隐约可以从中看到一个共同的愿景。这个愿景是圣地亚哥人追求的具象化——他们希望保留当地独特的邻里 (Neighborhood) 形态，为所有圣地亚哥人提供优越的就业和住房条件，保护并且改善环境，发展多元化经济，建立高效且有用的公共交通系统、确保公共设施得到妥善的维护、公共服务机构能够有条不紊地运转，小心地管理这座城市的成长和发展。

圣地亚哥的规划史

早在二十世纪 60 年代，圣地亚哥就启动了综合规划程序，目的是编制该市的首部《前进指南和《总体规划》(Progress Guide and General Plan)，该文件于 1967 年获市议会通过，经全体选民认可，成为了圣地亚哥市的首部《总体规划》。1974 年，规划顾问凯文·林奇 (Kevin Lynch) 和唐纳德·阿普尔亚德 (Donald Appleyard) 在圣地亚哥著名的马斯顿家族的资助下，完成了一项名为“临时天堂?” (Temporary Paradise?) 的研究。这



项研究具有开创性，它以圣地亚哥市及市域的基础自然条件为焦点，提出了为了保护这里宝贵的自然资源和圣地亚哥的高质量生活、新的发展必须与区域景观相得益彰的建议。

“临时天堂？”对于后来对 1979 年通过的《进展指南和总体规划》的全面更新工作产生了重大影响。

在接下来的 20 年里，本市曾经历高速发展和一次严重的衰退。住宅开发触及本市的司法管辖权边界——城市扩张也发生在这个时期。本市的经济基础也发生了变化，原本只包括旅游业和国防业，后来增加了高科技研究、制造业和国际贸易。面对这些发展和变化，圣地亚哥市民热火朝天地投身无数愿景建设工程之中。为此，他们出台了若干文件、公民表决提案和方案，其中包括《城市形态行动方案》(Urban Form Action Plan)、《区域发展管理策略》(Regional Growth Management Strategy)、《宜居社区倡议》(Livable Neighborhoods Initiative)、《建造永久天堂》(Towards Permanent Paradise)、《复兴委员会报告》(Renaissance Commission Report)等。

在所有这些文件确立的规划原则、达成共识的共同价值观的驱动下，市议会于 2002 年通过了《策略框架要素》(Strategic Framework Element)，该要素后来成为了全面更新整个《前进指南和总体规划 (1979)》的指导纲要。

新的《总体规划》

本版《总体规划》从政策层面上回答了如何在提高当前以及未来圣地亚哥人的生活质量的的同时，平衡城市不断发展所产生的的需求。本规划提出了一个名为“村庄之城”的、可以让本市的众多社区和邻里在城市发展过程中变得更美好的策略。本规划提出了十个要素，所有这些要素加起来，就可以勾勒出圣地亚哥市未来 20 多年发展的综合“蓝图”。

本版《总体规划》是在《总体规划 (1979)》确立的很多目标和策略的基础上编制的，2008年，圣地亚哥及其市民发现他们面临着新的问题，包括缺乏为未来发展服务的可开发的闲置土地、公共设施不达标、经济基础变化、存在重大的环境问题。

于是，在诺兰规划出台 1 个世纪之后，圣地亚哥再次眺望未来，开始围绕“未来 20-50 年我们将如何在这片土地上生活”这一主题制定新的策略。克服这些挑战需要新的方法、健全的公共政策以及具有创新精神的、可实现的解决方案——简言之，一个新的《总体规划》。



圣地亚哥的基本情况

圣地亚哥是加利福尼亚州第二大城市，也是美国第八大城市，2007 年人口约 130 万。本市占地 342.5 平方英里，从北向南延伸近 40 英里。海岸线长达 93 英里，包括海湾、泻湖和太平洋部分海域。大部分地区的海拔高度从海拔 0 英尺到 600 英尺不等。最高点包括位于拉霍亚 (La Jolla) 的索莱达山 (Mount Soledad) 和城市东部近 1600 英尺高的考尔斯山 (Cowles Mountain)。

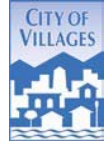
圣地亚哥的地形独特多变，主要峡谷交错的台地构成。使命谷 (Mission Valley) 是市中心附近的一个具有鲜明地理特色的地方。本市的气候差异相当显著。在海滩地区，夏季炎热时平均温度略高于华氏 70 度，内陆地区平均温度在华氏 85-89 度。年均降雨量仅 10 英寸。

在圣地亚哥，多种经济成份并存，高工资和低工资产业都很突出。工资较高的经济产业包括电信、软件、生物技术和高等教育。旅游及游客经济则提供了很多低工资的就业岗位。中等收入的就业岗位相对偏少，导致整个经济越来越接近沙漏型结构。军方长期以来一直是当地经济体系中提供中等收入岗位的中流砥柱，虽然它的主导地位已不如过去般强势。在过去 20 年里，国防业提供的就业岗位减少。

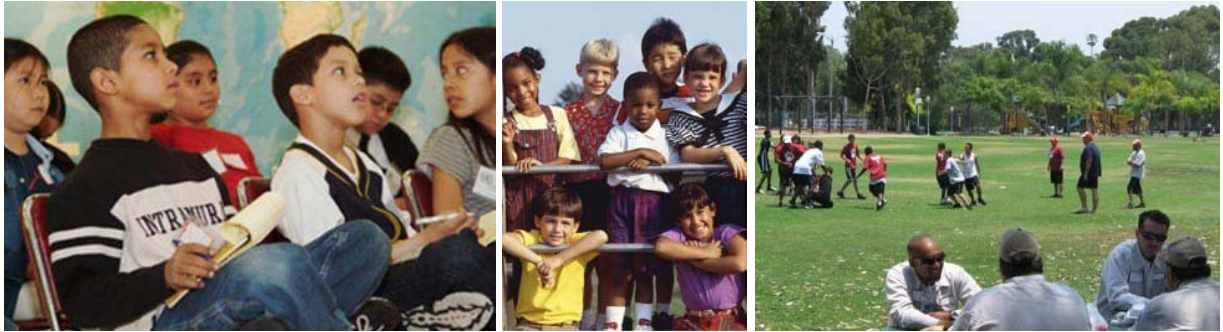
圣地亚哥是重要的旅游和会议目的地。游客最多的景点是巴尔博亚公园、圣地亚哥动物园和野生动物园、海洋世界、卡布里略国家纪念碑和老城州立历史园。拉霍亚村庄区和市中心瓦斯灯街区 (Gaslamp Quarter) 也很受游客青睐。

圣地亚哥的人口经历了两次快速增长，分别发生在 1940 至 1960 年和 1970 至 1990 年期间。1940 年人口约为 20 万，1970 年达到 70 万，2000 年超过 122 万。在过去的几年中，该城市的人口增长速度已经减慢。闲置地缺乏以及相较于当地收入偏高的房价，遏制了近期的经济增长势头。

圣地亚哥的人口构成具有多元化特征。非西班牙裔白人占总人口的比例略低 50%。总人口的 25%-30% 是西班牙裔。大约 15%-20% 的人口来自亚洲和太平洋岛屿，约 7% 是黑人。西班牙裔和亚裔人口比较年轻，数量继续增加，非西班牙裔白人和黑人人口近年来变化不大或正在减少。目前人口总体平均年龄为 33.5 岁并且正在增长中，65 岁以上年龄段的



人口增长速度最快。（更多人口统计学信息，参见下面的圣地亚哥市一览表以及住房要素表 8 和表 9）。





圣地亚哥市数据速查表

物理特征:

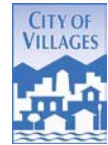
总面积:	342.5 平方英里
纬度:	北纬 32.44°
经度:	西经 117.10°
海岸线:	70 英里
最高点:	考而斯山 1,586 英尺
最低点:	海平面
平均海拔:	13 英尺

人口趋势 (1980 - 2007)

	1980	1990	2000	2007
总人口	875,538	1,110,549	1,223,400	1,316,837
相较于前一个周期的增幅		27%	10%	8%

人口特征 (2007 年预估数据)

	人口	占总人口的比例	18 岁以下人口
西班牙裔	360,021	27%	121,939
白人	612,953	47%	28,609
黑人	95,756	7%	26,188
印裔美国人	4,309	<1%	941
亚裔	189,384	14%	40,383
夏威夷人和太平洋岛民	5,617	<1%	1,588
其他	3,562	<1%	1,312
≥ 2 个种族	45,145	3%	17,816

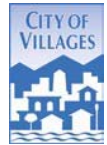


所有族群	1,316,837	100%	238,776
------	-----------	------	---------

2030 人口、住房和工作情况预测

	2000	2010	2020	2030	2000-2030 变化幅度 (%)
总人口	1,223,400	1,365,130	1,514,336	1,656,257	35%
住房单元	469,689	518,063	574,254	610,049	30%
市民就业率	742,904	850,543	926,382	980,374	32%

资料来源: SANDAG 提供的人口统计学数据, 2008 年 1 月



策略框架

我们是圣地亚哥的管理者，这座城市位于太平洋地区，拥有得天独厚的资源，以文化和物质多样性闻名。进入 21 世纪之后，圣地亚哥必须在其独特的自然环境和和谐共存的基础上继续发展，始终珍视其社区的独特性，努力实现公平，同时以保持圣地亚哥本色——即兼容并蓄，多元并存——为荣。

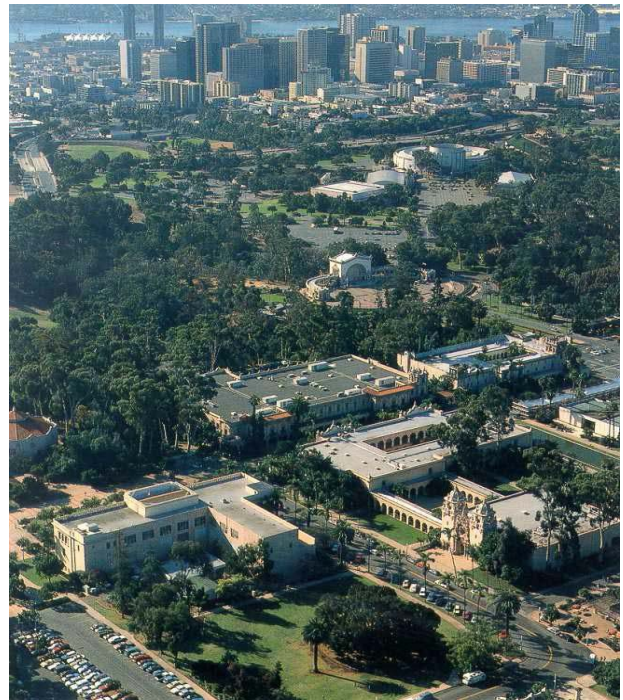
- 2002 策略框架要素愿景声明

圣地亚哥市所在的地理区域由海洋、沙滩、三角湾和河谷、峡谷和台地、丘陵和山脉以及沙漠等各种独特的地貌构成。这些地貌条件以及该市的交通运输网络决定了圣地亚哥的每个社区都有自己的特色、历史以及规模。这些社区、构成社区框架的地貌以及连接社区的交通运输网络，就是圣地亚哥市的基本建设单元。

圣地亚哥市是一座赫赫有名的加州城市，毗邻墨西哥，位于环太平洋（Pacific Rim）地区，无论从经济还是文化的角度评价，都无愧于国际城市的称号。她既是在科学、商业、教育、艺术等方面都有着非凡造诣的创意之都，亦是美国的国防重镇。

如何在如此特殊的地貌条件下建设这样一座城市，是横亘在过去、现在以及未来的圣地亚哥城市规划师面前的一道永恒的挑战。本版《总体规划》从政策层面上明确了“如何明智地利用土地、通过提供服务来维护（并在必要时改善）圣地亚哥的自然和建筑环境以及居民的生活质量”的方向。

在过去的两个世纪里，圣地亚哥通过向外扩张，即向仍处于自然状态的地域扩张而获得发展。本版《总体规划》是圣地亚哥有史以来第一部企图“在不依靠向未开发地域扩张的情况下，实现本市未来的大部分发展目标”的总体规划。本版规划中确立了既能让圣地亚哥保有其最引以为傲的优秀品质，又能实现发展的策略框架。



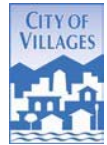
本版《总体规划》的作用与目的

本市的总体规划就是本市的发展纲领，是本市所有用地规划决策的基础。城市总体规划要描述社区愿景和价值观，收录明确未来公共和私人土地用途分配的公共政策。

州法律要求每个城市采用《总体规划》来指导其未来的发展，同时要求定期更新该规划以保证其中内容始终有的放矢并且具有价值。此外，州法律还要求《总体规划》中必须包括7个要素，分别是土地利用、交通、住房、保护、噪声、开放空间和安全。但是，在要素陈述和增加可选要素以满足每个城市特定的需要方面，州法律也给予了城市一定的自由。

《圣地亚哥市总体规划》通过以下十个要素来阐述州政府的要求：用地和社区规划；移动性；经济繁荣；公共设施、服务和安全；城市设计；休憩；历史古迹保护；自然资源和地貌保护；降噪；住房。更多关于必备要素和可选要素的说明，参见附录 A，SF-1。州法律要求内部一致性，这意味着《总体规划》的组成要素内部的包含相互冲突的政策并且任何一个要素不可凌驾于另一要素之上。





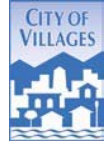
村庄之城策略

村庄之城策略主张建设兼具综合功能的活动中心，这些中心是宜步行的片区，与完善的区域交通系统相连接。2002年，此策略首次被收录入《总体规划》的策略框架要素之内。制定这个策略用了3年的时间，期间获得公众热烈的响应和参与。此策略旨在彰显、发挥圣地亚哥的自然环境、邻里、商业中心、机构和工作中心的特点和优势，此策略是专为维持本市及其众多社区的长期经济、环境和社会健康而设计的。村庄之城策略看到了圣地亚哥独特的邻里和开放空间——整个城市都是由此这二者组成——的价值。



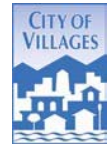
此策略将一座“村庄”定义为一个社区的综合功能中心，是住宅、商业、工作和市政用地的集合体。每座村庄对于其所在社区而言，都是独一无二的存在。所有村庄都有人性化的步道，以富有魅力、易接近且吸引人的街道和公共空间作为其标志性特色。不同村庄有不同的公共空间，但无一例外都修建了精心设计的、供人们休憩游玩的公园或广场。每座村庄都可以为不同收入和需求的人群提供各种类型的、价格可负担的住房。随着区域交通系统的扩展，村与村之间将可以通过交通工具往来。

实施村庄之城策略必须离不开建村地点的选址与开发。挑选修建村庄的场址时需要考虑的因素有很多，包括此处的发展能力、现有和未来将添置的公共设施、交通选择、社区特点和环境限制。确切的村庄边界、具体的用地组合、建筑形式、必需的公共设施以及拟建村庄内的公共空间类型，都是在更新或修订社区规划时需要明确的问题。村庄类型及开发区的等级参见下页。



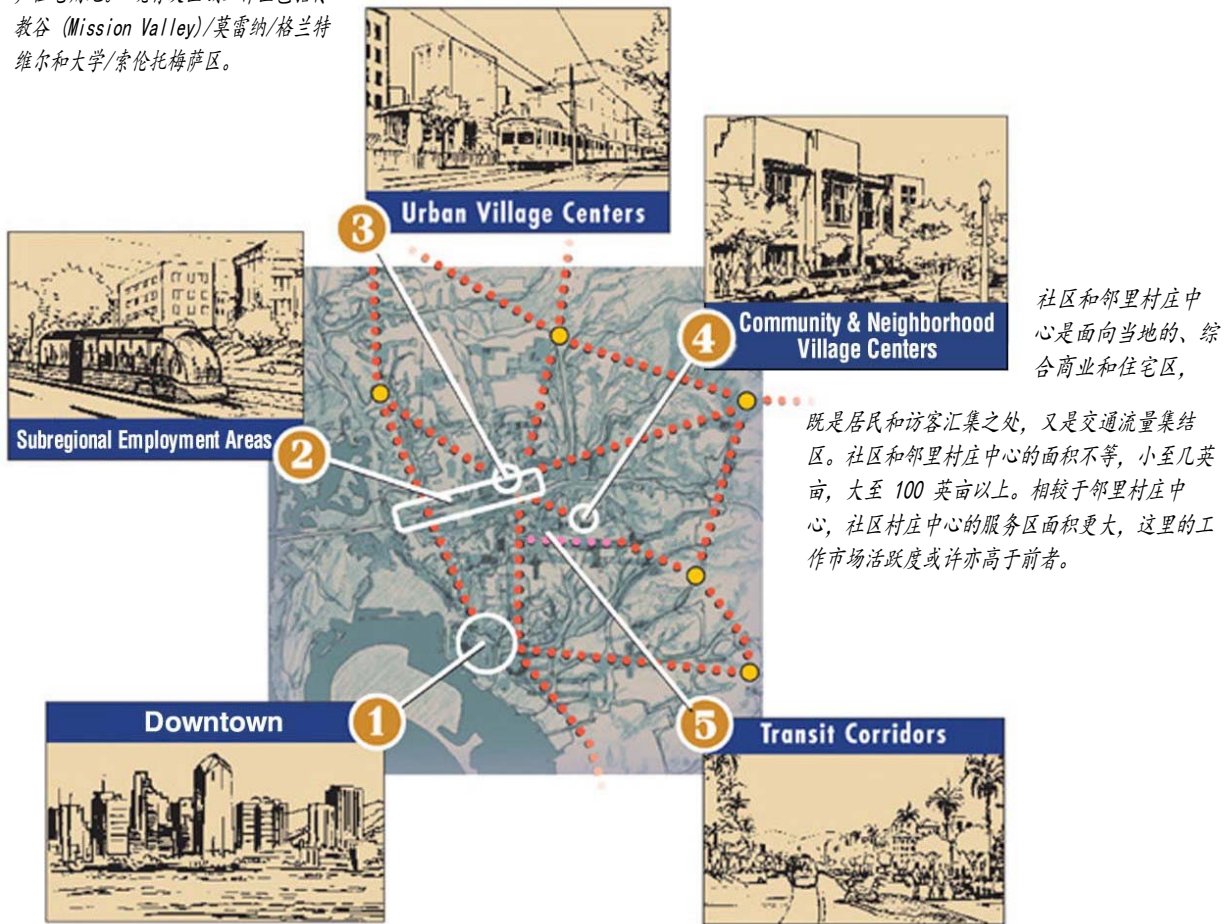
交通运输和用地规划

要贯彻落实村庄之城发展策略，用地与交通运输规划必须配合得恰到好处。此策略呼吁以村庄为单位开展再开发、填充式开发和培育新发展区的活动，从而建设出格局紧凑、兼具各种功能、既有宜步行的环境又与区域交通系统相连接的村庄。村庄的设计应充分考虑人们的步行、使用自行车、公交工具和驾车出行的需求，从而增加个人的交通工具选择，最大限度地减轻交通影响。在交通车站——提供公交运输服务以便人们在居住、工作、购物、休憩地点自由往来——附近进行高密度的集中开发和建设有助于让更多人享受到便捷的公交服务。这样安排也可以提高公交网络扩张的成本效益。



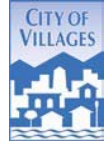
“次区域工作区”是区域内的主要工作和/或商业区，其中分布着企业或多用途办公室、工业和零售用地以及一些相邻的多户住宅用地。现有次区域工作区包括传教谷 (Mission Valley)/莫雷纳/格兰特维尔和大学/索伦托梅萨区。

城中村庄中心是次区域工作区中密度较高的节点。这些节点上的工作、住宅、商业和市政用地分布更为密集，公共空间巧妙地穿插其间，意在提倡步行，为交通干线分流。



在圣地亚哥区域 21 世纪的发展中，圣地亚哥市中心肩负着独特的使命。市中心除了是本区域的行政、法律、文化和休憩中心之外，还必须有最便捷、最四通八达的交通网络和令人心旷神怡的步行环境。

城中商业走廊，这些地方呈现出蓬勃的景象，非常有活力，环境适合步行，有各种各样的小企业、餐馆和住宅，有更高频率的公交服务可用。公交走廊可以提供宝贵的新住房机会，而且因为本身就能提供交通服务，所以对区域高速公路系统的影响较小。一些走廊可以从振兴项目中获益。



在多用途商业区修建住房，不但可以为人们提供在工作单位附近安家的机会，还能为邻里的商铺和服务提供者带来更多商机。因此可见，村庄之城的用地模式既是一种交通运输策略，又是一种用地策略。交通/土地利用连接图上展现了交通和用地规划一体化（参见移动性要素，图 ME-1）。这张地图中显示了现有的以及社区规划划定的活动中心、商业中心和走廊，以及分布在本区域现有及规划拟建的、使用频率较高的交通服务设施沿线的多户住宅区域。

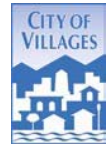


区域规划/跨司法管辖区协调

为了有效地指导用地和交通运输规划、区域服务设施投资并且保护跨多个司法管辖区的开放空间，区域协调必不可少。为进一步实现共同目标，圣地亚哥市与圣地亚哥县、圣地亚哥统一港区、圣地亚哥政府协会（SANDAG）、圣地亚哥县域机场管理局、部落政府以及圣地亚哥市域内的其他地方政府和机构展开了密切的合作。此外，圣地亚哥市还与负责对本市有影响的立法、监管和预算事宜的州和联邦代表以及墨西哥方面处理边境/两国事宜的对方合作。

SANDAG 在区域协调活动中发挥着关键作用。SANDAG 是本区域的交通运输和规划机构（另见移动性要素讨论），组成 SANDAG 的成员机构来自本区域的 19 个地方政府。代表圣地亚哥市在 SANDAG 中行使圣地亚哥权利的方法包括由本市选举出来的、担任 SANDAG 董事会董事的官员投票、以员工身份参与 SANDAG 咨询委员会的工作以及公众直接参与这个过程。作为 SANDAG 的合作伙伴和一个独立的司法管辖区，圣地亚哥市必须规划、实施对于主要城市中心的发展和演变以及渐进的用地规划决策至关重要的交通项目。

SANDAG 董事会于 2004 年通过了《区域综合规划》（简称 RCP）并且以此确立了圣地亚哥市域的策略规划框架。RCP 鼓励城市和县增加现在和未来拥有最佳交通网络的区域的居住和工作集中度，并且保存重要的开放空间。RCP 包含区域基础设施一体化策略，是一些涉及住房、经济繁荣、栖息地保护和环境资源保护等主题的其他区域计划采用的统一指导文件。RCP 明确了圣地亚哥与邻近县、部落政府和北下加州（Northern Baja California）之间的关系。《圣地亚哥市总体规划》是为了补充并且支持 RCP 而设计的。



指导原则

GUIDING PRINCIPLES

《圣地亚哥市总体规划》整合了下列基本原则，这些原则描述了圣地亚哥市规划的基本结构，反映了本市发展秉持的核心价值观：

1. 构建一个由公园、峡谷、河谷、栖息地、海滩和海洋构成的开放空间网络；
2. 依靠开放空间网络形成多元居住社区；
3. 在社区内部建构格局紧凑、宜步行的、不同规模的综合村庄
4. 建立工作中心，为经济注入强大动力；
5. 基于人行道、自行车道、运输线、公路和高速公路打造一体化区域交通网络，并且利用该交通网络将社区、村庄与工作中心有效地连接起来；
6. 为本市人口、工人和游客提供负担得起的、质量上乘并且维护到位的公共设施；
7. 保护尊重我们传统的历史景区和景点；
8. 创建既能为所有圣地亚哥人提供机会、又可确保其承担本市市民应尽责任的平衡社区；
9. 维持环境的清洁和可持续发展；
10. 缔造高标准的审美体验。

更新后的《总体规划》将这些组织原则转化成了《总体规划》十要素中的新的政策方向。因为本市只有不到 4% 的土地是可以被新开发的闲置地，所以本规划的政策要顺应土地开发方向的转变，即从如何开发闲置地变为如何对现有社区进行再投资。为了支持发展模式改变，新政策应运而生，强调在村庄中心部署不同规模的住房、购物、工作、学校和市政用地组合。此策略通过引导村庄中心成为主要发展点，达到保护已建成的住宅邻里和开放空间并且管理本市的长期持续发展的目的。

《总体规划》的指导原则是基于《策略框架要素》愿景声明和反映圣地亚哥的实体环境、经济、文化和社会立场的核心价值观确立的。这些价值观经由策略框架公民委员会整理成型，该委员会由拥有不同背景和成就的个人组成，人数超过 40 人。此外，还有成千上万的人通过参加公众听证会、公共研讨会、社区规划小组会议、公共论坛和电子邮件交流为《策略框架要素》提供了宝贵的意见。社区规划小组通过召开自己的会议以及以社区规划师委员会成员身份提供意见。关于核心价值观的完整描述参见《总体规划》附录 A SF-2。此外，对 SFE 的出台做出贡献之人的名单可以在附录 A SF-3 中找到。

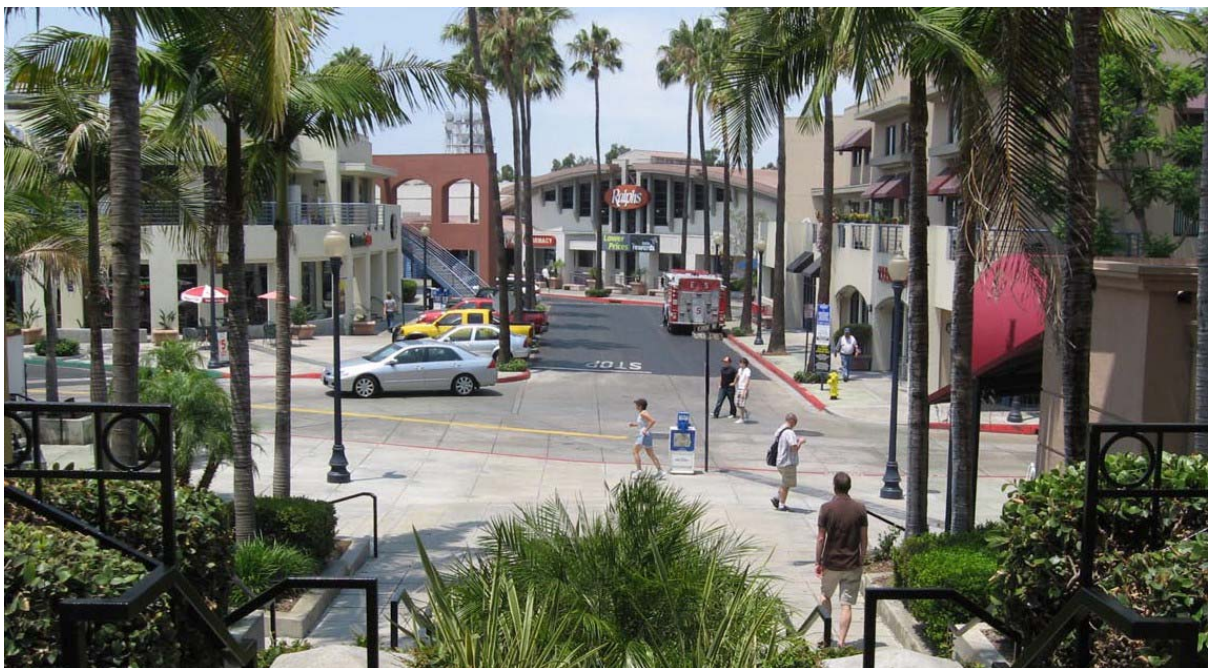
要素概要

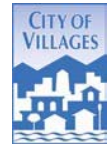
用地和社区规划要素

目的

指导未来的发展和建设工作以形成可持续的全市发展模式，同时维持或提高社区的生活质量。

用地和社区规划要素（简称“用地要素”）明确了在圣地亚哥的社区规划方案框架内贯彻落实村庄之城策略的政策。此要素就用地问题给出了全市通用的章程，确定了社区规划方案——无论是划分用地、因地制宜地提供建议还是根据需要完善全市政策，都必须依照此方案执行。用地要素确立了一个可以在尊重每个社区的多样性的同时，为管理社区规划编制工作指明政策方向的结构。此要素阐述了分区和政策一致性、规划修订过程、兼并政策、机场用地规划、平衡社区、公平发展以及环境正义。用地要素中还用篇幅阐述了《加州海岸法》(California Coastal Act) 及其在圣地亚哥的实施情况、以及《提案 A - 1985 受管发展倡议》(Proposition A - the Managed Growth Initiative of 1985) 的历史及实施情况。





用地和街道系统

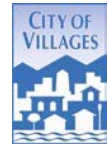
用地要素确定了 7 个《总体规划》用地类别：公园、开放空间和休憩；农业；居住；商业工作；零售和服务；工业工作；机构、公共和半公共设施；多用途。这些用地分布，参见总体规划用地和街道系统图（参见插页图，用地要素，图 LU-2，总体规划用地和街道系统图）。该地图上还绘制了规划的街道系统、高速公路（freeways）、州际高速（expressways）、交通要道以及次干道，修建这些是为了满足因为按照本版《总体规划》进行城市建设而产生的机动车交通运输需求。此地图是在整合各个社区更为详细的土地利用和交通循环系统地图的基础上绘制的。

通过将全市土地划分成 7 个用地类别，可以获得关于全市用地分布的总视图。为了提高指向性，《总体规划》明确了 26 个“推荐的社区规划标题”，这些标题将在更新和修订社区规划时被启用。这 26 个标题是在分析大约 160 个、共享类似定义的社区规划称号之后得出的（见附录 B，LU-2）。确立标准化标题是为了保证将来的社区规划都能采用相同的术语，从而让相关工作人员能够更好地依照区域方案开展全市用地分析和测定工作。

社区规划

圣地亚哥市有超过 50 个规划区（参见用地要素，图 LU-3，规划区）。很早以前人们就开始编制各式各样的社区规划方案，最早的社区规划是在 20 世纪六十年代通过的。每种文件都从一个独特的角度反映了社区面临的问题和存在的趋势，并且提供了实现社区目标的策略。

社区规划是本市用地要素的重要组成部分，因为社区规划中包含了更详细的用地划定，对于用地分布的描述也比全市级的文件更到位。圣地亚哥是加州为数不多的几个因为规模、多样性和用地模式决定了有必要使用社区本位的用地规划的司法管辖区之一。在公共和私人开发项目的审查过程中，也会使用到社区规划中提供的、关于特定社区的详细资料。虽然社区规划讨论的是本社区的需求，但其政策和建议仍然必须与其他社区规划、《总体规划》以及全市政策保持一致。总体而言，编制《总体规划》和社区规划是为了将它们当作一种维持或提高生活质量并且致敬圣地亚哥社区本色的手段来使用。



此外，社区规划也是执行关于提供住房机会、协助本市履行其在满足区域住房需求中应尽义务的州法律的工具。因为社区规划内容涉及用地划定和密度分配，所以在这些规划中，必须保留或增加规划的住宅用地量以确保本市能够履行其在满足区域住房需求中应尽义务。按照社区本位的目标进行建设，可能会导致一个社区规划区内部或不同社区规划区之间出现密度变化，但是所有社区规划区的住房用地总量必须维持或高于原有水平。实施社区规划和其他已被采用的用地规划，需要落实大量的分区安排、规章和方案。

平衡社区与公平发展

“平衡社区”基于多元化房型组合以满足不同收入阶层住户的住房需求。平衡社区除了能为构建公平且平等的社会做贡献之外，还能让更多的人有机会在工作单位附近安家。以打造更平衡的社区、增加经济适用房供应和分配为目标的城市计划包括《包容性住房法规 2003》(Inclusionary Housing Ordinance (2003))和村庄之城策略(2002)。村庄之城策略致力于增加住房供应和住房多样性，具体方法是在特定区域建造结构紧凑、兼具综合功能的村庄。此策略对于整个区域内从居住点到工作单位和服务点的交通状况改善乐见其成，从广义上说，也可算是为兑现平衡社区的一些工作/住房福利出了一份力。



艾迪·爱德华壁画，马丁·路德·金休憩中心

村庄之城策略中还包括对于公平发展和环境正义的承诺。公平发展侧重于创建、维护坚持经济和社会多元化的社区，而环境正义则致力于在制定和实施环境法律、政策、条例和举措时公平地对待所有人。



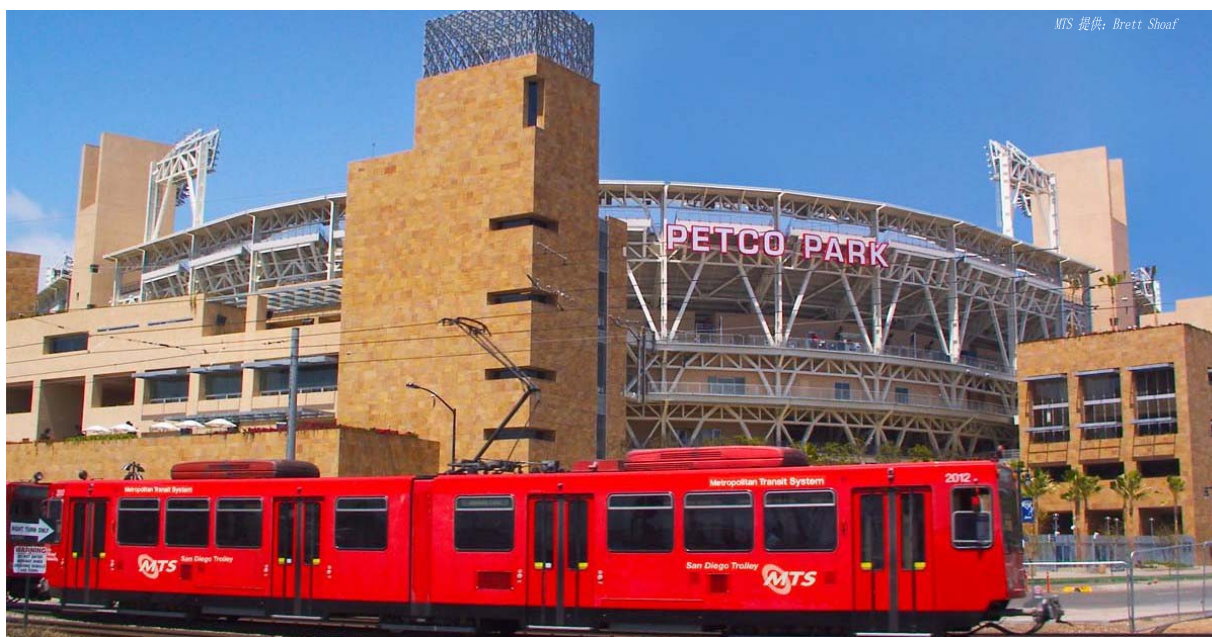
为此，应采取措施支持公平发展并且视情况需要，将这些措施纳入村庄主要规划或其他长期规划中。《总体规划》政策呼吁采取各种措施实现环境正义，包括扩大公共投入、优先分配全市资源扶持贫困社区、在环境保护和不良用地位置分配方面做到一碗水端平。

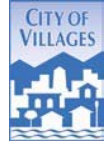
移动性要素

目的

通过开发建立一个平衡的多模式交通运输网络来改善移动性

移动性要素包括倡导建立平衡的多模式交通运输网络的政策，这种交通运输网络既能把人们带到他们想去的地方，又能最大限度地减少交通运输对环境和邻里的影响。所谓平衡的网络，是指能够满足不同用户的需求的、高效的服务网络，网络中每一种模式或类型的运输工具都能够为该网络做出贡献。例如，此要素中包含一些鼓励人们步行完成短途旅行、能够更有效地把旅客送到热门目的地的公交服务同时亦允许驾车出行的政策。除了讨论与步行、骑自行车出行、交通和街道有关的问题之外，此要素中还包含与区域协作、停车、货物移动以及我们交通系统的其他组成部分有关的政策。这些政策合起来形成了一个可以增强村庄之城的用地愿景的方式缓解交通拥堵并且增加交通运输选择的策略。





在《总体规划》中，用地和社区规划要素与移动性要素之间存在密切关联。用地和社区规划要素明确了现有的和规划的用地情况。移动性要素明确了拟建的交通运输网络以及专为满足未来此等用地产生的交通需求而制定的策略。移动性要素中与项目设计和多模式设施有关的政策，将通过公共和私人开发项目和重大建设资本投资运作项目实施。

讨论本市的交通策略和政策时，两者要紧密结合。交通运输系统采用一个由规划和方案组成的、更大的纲领体系来指导其开发和管理工作的，《总体规划》只是这个纲领体系中的一个组成部分。

- 由圣地亚哥政府协会（SANDAG）编制并且通过的《区域交通规划（RTP）》是本区域的长程移动性规划。RTP 负责规划和识别打造平衡社区系统所需的多模式交通运输项目。它为地方和区域交通运输项目争取州资助奠定了基础，RTP 的存在是获得联邦资助的先决条件。SANDAG 在权衡先后缓急之后，分配区域、州和联邦运输基金来实施 RTP 项目。
- 本区域的拥堵管理方案（CMP）——同样也是由 SANDAG 编制——相当于 RTP 的短期要素。RTP 中包含更为长远的交通运输解决方案，CMP 则关注在实施这些方案之前可以采取的行动。CMP 制定了用于减轻新开发项目对交通运输系统的压力并且按照服务水准（LOS）标准来监测系统公路运营表现的方案。它将土地利用、交通运输以及对于空气质量的担忧联系起来。

移动性要素、RTP 和 CMP 都强调了交通运输和用地规划决策相结合、使用多模式策略来减少拥堵并增加出行选择的重要性。如需查阅政策，了解如何通过 SANDAG 展开有效的合作以协助确保圣地亚哥市需要优先解决的交通要务顺利落实，请阅读移动性要素的 K 部分和公共设施、服务和安全要素的 B 部分。



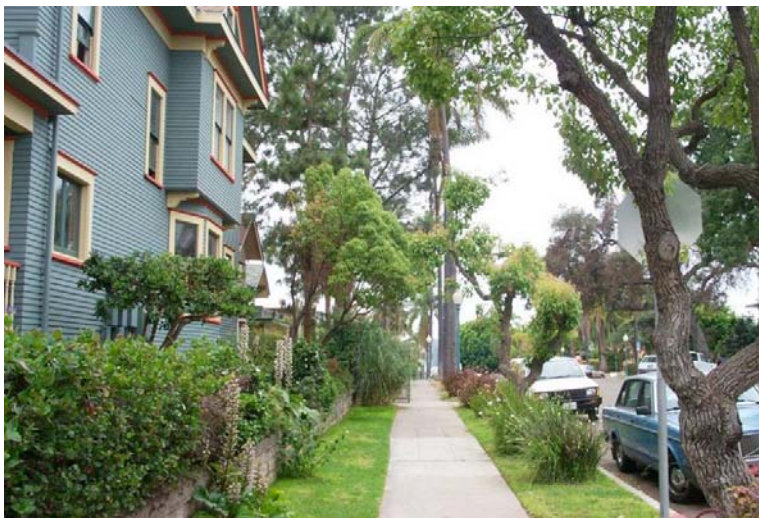
城市设计要素

目的

引导实体建设工作的开展，打造符合圣地亚哥社会、经济和美学价值观的城市形象。

城市设计要素政策呼吁通过开展建设活动，将圣地亚哥的自然美景和独特的社区转化成资本，这些建设活动须尊重自然环境，能够增强邻里的独特性，强调自然环境与建成环境相结合，在全市范围创建兼具多种功能的、可步行的村庄。

城市设计描述了定义街道、邻里、社区或整个城市的特征或形象的实体特征。城市设计是人与自然、建成环境之间的视觉和感官关系。建成环境包括建筑、步道和街道，自然环境包括海岸线、峡谷、台地和公园等地貌形态——这些地貌形态塑造并且融入了城市的框架中。



虽然圣地亚哥的美学个性带给居民和游客的感受因人而异，但是有几个基本的设计要素却是大家普遍认可的。圣地亚哥独特的个性源于其自然环境，包括海滩、海湾、山丘、峡谷和台地，能够演变出具有独特地理形态的社区也有赖于此。人类尺度的小型峡谷网络创造了一个延伸到本市很多地方的天然开放空间系统。地形和圣地亚哥的全年气候决定了这里非常适合开展各种户外步行活动。

现有城市形态、以及村庄之城策略中设想的紧凑的、环境敏感的建设模式与几个城市设计原则有关。这些原则为城市设计要素的目标树立了框架，它们分别是：



- 打造或强化那些成就圣地亚哥独特生活环境的素质；
- 在现有社区基础上开展建设工作；
- 发展原本就比较活跃的商业区；并且
- 保留稳定的居住邻里。

城市设计要素明确了用于完成城市形态和城市设计目标的政策，这些政策尊重圣地亚哥自然环境，着力保护开放空间系统，在紧凑的村庄内开展新的建设活动。密度和强度与日俱增，城市的形态和运作方式变得越来越重要。此要素中确立的城市设计原则旨在承认圣地亚哥的物理、社会和文化多样性的同时协助圣地亚哥打造城市整体身份。提高城市设计的整体质量是另一个基本目标。城市设计有不同的应用层面，自上而下分别是全市、社区、邻里直至最终达到个体项目层面。城市设计是一个能够伴随着圣地亚哥市的改变，促进建成环境和自然环境质量提升的过程。

城市设计要素政策有助于支持和实施土地利用和交通运输决策，鼓励经济振兴并且提高圣地亚哥的生活质量。《总体规划》的城市设计要素最终会影响《总体规划》所有要素和社区规划的实施，因为城市设计要素就建设的模式、规模和建成环境的特征确立了目标和政策。利用关于特定基地的社区规划建议，进一步补充完善城市设计政策。

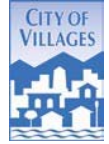
经济繁荣要素

目的

依托支持多元化、创新、竞争、创业和可持续的地方经济的政策，让所有圣地亚哥人获得更多财富、过上更好的生活。



圣地亚哥的经济结构影响着本市开展实体建设活动、提供维持基础服务所需资金的能力。只有以强大的经济实力作为后盾，才能创造出持续投资并且维护圣地亚哥的基础设施所需的财富。在过去的几十年里，圣地亚哥的经济结构发生了变化，原本的生产型经济已经变得越来越依靠创造力和创新。经济繁荣要素要帮助圣地亚哥打造出一种能够培育这种创造



力、令圣地亚哥有能力更好地在区域、国家和全球经济环境中竞争的环境。此要素将经济繁荣目标与用地分配和工作用地政策相关联。



此要素还扩大了总体规划的传统关注点，将对用地直接影响较小的经济建设政策纳入总体规划关注的范畴中。这类政策的目标不一而足，包括为体现产业性质变化的现有企业 and 新企业提供支持、创建对本地经济最有利的工种、帮助我们的劳动力做好在全球市场上竞争这些岗位的准备等。此要素还描述了如何利用建造再开发项目区来协助社区实现其目标。

工作用地

圣地亚哥的经济基础主要由技术和专业服务产业、制造业、游客产业、国家安全以及国际贸易部门构成的。这些“基础行业”（base sector）产业通过出口商品、服务和知识产权，为圣地亚哥带来了新的财富。制造业、研究和开发等基础行业产业用地以及支持性用地尤其被看好，因为它们能够带来中等收入的就业机会和丰厚的工资。非基础行业用地包括公共部门用地、商业服务用地和面向居民的零售贸易用地。这些用地可以为居民提供基本服务和就业机会，所以在村庄和次区域工作区内安置此类用地是不错的选择。非基础行业用地与人口规模和经济基础的强度成正比，不可以脱离其所依赖的经济基础扩大用地规模。

《总体规划》采用下列方法鼓励圣地亚哥保留、安置和扩大基础行业产业用地：

- **社区规划的用地划定。** 划定一系列社区规划工业用地，通过采取不同程度非工业用地限制来保护工业用地。
- **主要工业用地。** 主要工业用地是支持基础行业产业的工作区。工业和主要工业用地标识图（见经济繁荣要素，图 EP-1）中标明了本市现有的、被划定为工业用地的土地以及这些土地中被标识为“主要工业用地”的子集。住宅用地以及大部分非工业用地都不允许出现在“黄金”地带中，这是为了帮助基础行业用地规避潜在的用地冲突、并且预留出空间以满足基础行业产业发展后的用地需求。
- **企业扶持。** 对于已展露出提供中等收入就业机会和协助社区振兴之潜力的项目和产业，圣地亚哥愿意为其提供更多的福利，为此，需要对城市激励计划实施必要的监督与更新。



保证劳动力享有充足的住房供应，对于满足在圣地亚哥运营的企业的需求非常重要。村庄之城策略鼓励在某些工作区和村庄中心之内或附近部署高密度住房区，以方便劳动者使用交通工具往来于工作单位和居住地点之间。用这种方法整合用地有助于满足本市劳动力的住房需求，圣地亚哥鼓励（基于区域特征分析）在主要工业用地之外的地方采取这种做法。住房要素中包含用于增加圣地亚哥的住房供应和可负担性的、更详细的目标和策略。

致富机会与投资

经济繁荣要素旨在为所有阶层的人口争取更多致富机会，并且根据当地经济发展的需要，发展劳动力技能。《总体规划》的这个要素包括旨在帮助私营部门为当地居民创造更多就业岗位、鼓励为服务业从业者提供职业阶梯和福利、以及旨在帮助更多人获得接受教育和培训的机会以满足今天的企业需求的政策。

除了这些政策之外，本要素中还包含旨在通过提高区域和国家公共和私人投资的可及性来鼓励社区振兴的政策、为了支持经济繁荣而开展相关的基础设施建设的政策、以及利用某些社区的再开发过程发挥杠杆作用的政策。

虽然本要素确立了经济繁荣目标和政策，但仍呼吁定期编制并且更为频繁地更新本市的《经济建设策略规划》。此策略可识别并监控在圣地亚哥运营的、正在发展并且具有全球竞争力的产业。此策略亦可将政策转化成更为具体的方案和近、中期行动，用以应对国际经济的变化。

此外，为了实现经济繁荣目标，我们需要依靠用地和社区规划要素中的政策为经济建设划定合适的土地，需要依靠移动性要素保障居住地与工作单位之间的交通，需要公共设施、服务和安全要素来建设增强我们的工业区生存能力所需的区域设施。



公共设施、服务和安全要素

目的

提供公共设施和服 务以满足现有人口和新建设项目的需要。

如何提供足够的公共设施为本市当前和未来的 人口服务，依然是一项艰巨的挑战。公共设施、 服务和安全要素（简称公共设施要素）利用阐述 公共融资策略、公共和开发商融资责任、先后 顺序以及必须伴随发展提供的具体设施和服务 的政策来应对这一挑战。公共设施要素的政策 也适用于交通、公园和娱乐设施和服务。

《前进指南和总体规划（1979）》（简称《总 体规划（1979）》）出台了一个发展管理方案 以应付本市边缘区域的快速发展和本市中心区 域发展减慢的趋势。这部规划试图重振中心商 务区，并且基于公共设施和服 务的可获得性， 逐步发展和建设边缘区域。



1979 年，本市区域被划分为 3 个“层级”，分别是城市化区域、计划实施城市化的区域 和未来实施城市化的区域。计划实施城市化的区域由正在开发的新社区构成，这些开发活 动需要借助设施效益评估（FBA）或其他融资机制“为自己买单”。城市化社区发展受到 鼓励，前提是有普通基金（公共）资本改善支出可以提供给这些区域。随着时间的推移， FBA 在为当时的发展中社区提供设施方面取得了很大的成功，而普通基金（General Fund） 在满足城市化社区的公共设施需求方面的表现却不如人意。另外值得一提的是，本市负责 为城市化社区的公共设施提供资金的开发影响费（DIF）计划直至 1987 年才获得批准。



《策略框架要素 (2002)》指出了城市化社区设施不足的问题，重申了满足这些区域乃至全市现有的以及未来的公共设施和服务需求的必要性。此外，在这部《策略框架要素》的催化作用下，相关单位启动了对本市每个社区规划区的某些现有设施的识别与制图工程。

促进融资

融资策略。 因为圣地亚哥的大部分社区现在基本上已经完成了城市化，所以《总体规划》提供了一个多方位的设施融资策略框架以满足现有需求、提供足够的设施来支持填充式开发并且规划全市各种运营和维护活动对于资金的持续需求。

《总体规划》融资策略的要点包括：

- 本市及其现有的人口基数有责任提供资金以弥补现有设施缺口；
- 弥补公共设施缺口所需的资金有不同的来源；
- 新开发项目将按比例公平分摊公共设施成本。

此要素列出了一个融资方案清单，本市可以通过实施这些融资方案来履行填补现有公共设施缺口的责任。作为对《总体规划》的补充，还将制定一个更详细的策略用以识别目标地理区域中的各类设施适用的融资机制，并且在需要重新评估需求和制定新机制时，增加更新此策略的频率。

其他实施行动包括按预期修订本市的 DIF 方法和公共设施融资计划。按照 2006 年实施的影响费收费法收取的费用，与逐步攀升的设施需求和成本并不同步，只够承担一定比例的新设施开销。预计未来需要在更多的社区中应用 DIF，因为过去被当作“计划实施城市化的社区”开发的区域经历了在他们的 FBA 中预想不到的填充式开发。



确定先后顺序。 《总体规划》建立了一个采用客观的、系统化的方法确定公共设施融资顺序的框架。建立这个框架是为了加强本市的《总体规划》和年度《重大建设资本投资运作方案(CIP)》之间的关系、最大限度地提高年度资本资源分配效率,并且实施村庄之城策略。政策呼吁本市采用一套标准化的方法来确定设施融资顺序,这套方法的步骤包



括:确定相关标准,根据该标准评估项目,为每类设施生成一个项目顺序表。确定先后顺序的过程必须包含社区规划一致性和偏好核准环节。

发展、设施和服务评估。 在评估新发展时,《总体规划》要求新建设项目减轻影响、避免加剧设施赤字。关键政策要求建设项目提案全面控制该项目对于公共设施和服务造成的影响,要求因密度增加而需要修订社区规划的项目提供能够令受影响社区规划区获益的实体改善解决方案或协助出资购置此等方案。此外,《总体规划》政策呼吁建立一个建设项目集中监测系统,通过维护最新的公共设施融资计划以指导公共设施供给。

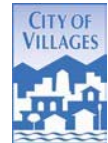
设施指南

《总体规划》提供了指导各种公共设施和服务供给的政策,表 SF-1“公共设施和服务主题”中对这些政策作了总结。



表 SF-1
公共设施和服务主题

设施类型	政策所涉主题
消防-救援	<ul style="list-style-type: none"> 消防和紧急医疗服务响应时间目标 年度紧急事件量数据，用于评估对服务的影响
警察	<ul style="list-style-type: none"> 接到各种报警级别的报案电话后的平均响应时间目标 用于评估何时需要额外资源以维持服务水平的指南
废水	污水处理和处理服务以及基础设施规划
暴雨水基础设施	<ul style="list-style-type: none"> 暴雨水输送系统 暴雨水设施和服务需求
水利基础设施	供水和水利基础设施（节水规定参见节约用水要素）
废物管理（包括循环再生）	废物收集、减降、回收和处置
图书馆	图书馆规划和设计指南
学校	协调不同地区的学校设计、位置、合用事宜
信息基础设施	信息基础设施集成系统
水电气等公共服务	<ul style="list-style-type: none"> 就水电气等公共服务和设施的规划与供应事宜，与区域内提供商展开协作 考虑在潜在的村庄区进行水电气等公共服务投资
区域设施	区域设施和基础设施投资的规划与实施
医疗保健服务和设施	<ul style="list-style-type: none"> 与医疗保健服务提供商一起参与设施选址决策 与本市的发展策略相整合



防灾准备	<ul style="list-style-type: none">• 做好应对人为灾害和自然灾害的准备• 制定市政服务恢复计划
抗震安全性	建成环境为确保健康和必须考虑的地震、地质和结构方面的问题。

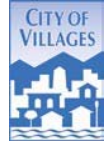
休憩要素

目的

保留、保护、获取、建设、运营、维持和完善分布在全市的、供所有人使用的公共休憩环境和设施。

圣地亚哥市拥有超过 38930 英亩的公园和开放空间，可以提供各种各样的休憩机会。本市的公园、开放空间、步道和休憩设施每年为数百万居民和游客服务，为维持本城市及其居民的身体、精神、社会和环境健康做出了重要贡献。公园可以通过为人们提供锻炼身体的场地以协助人们维持身体健康，从而达到改善生活质量的目的。精神和社会福利包括：让人们在建设城市之余可以欣赏别样的风景，提供被动的休憩机会让人们能够清醒头脑、有机会开展社交互动并且为年轻人组织健康的活动。公园和开放空间土地造福环境的途径包括为动植物提供栖息地，为城市径流渗透到土壤中提供空间，同时也有助于减轻城市热岛效应。此外，城市公园系统还对了圣地亚哥的旅游业有扶持作用，增强了本市吸引、留住企业的能力。





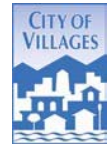
圣地亚哥的环境优美，位于海岸线上，气候温和且地形多样，所有这些优点都有利于圣地亚哥为其居民和游客创造一流的休憩和开放空间系统。休憩要素的目标和政策旨在发挥城市的自然环境和资源的优势，在现有的休憩设施和服务基础上开展建设活动，协助城市公平地平衡休憩资源并且适应未来的休憩需求。

随着居民和游客人数的增加以及闲置土地的减少，满足公众对于公园与休憩的需求变得越来越难。本市面临着对现有公园用地的需求增加以及全市公园分布不公的问题。这些问题在比较老的城市化的社区尤为尖锐。休憩要素包含应对这些挑战并且致力于建造可持续发展、可及的多元化公园与休憩系统的政策。

本市的公园和开放空间系统

圣地亚哥市为居民和游客提供 3 类公园与休憩，分别是人口型、资源型以及开放空间。这 3 类休憩，包括土地、设施和规划，构成了圣地亚哥市的城市公园与休憩系统。

- 人口型公园（通常称为邻里公园和社区公园）、设施和服务毗邻住宅开发小区，旨在服务邻里和社区的日常需求。如果条件允许，这类公园应与学校毗邻以便共享设施，并且最好位于其服务区内很多住户步行可及的地方。
- 资源型公园位于或集中在著名的自然或人造景点（海滩、峡谷、栖息地系统、湖泊、历史遗迹和文化设施）之上，旨在为全市人口和游客服务。
- 开放空间土地是所有权归属本市的土地，由峡谷、台地和其他自然地貌构成，分布在城市各地。这些开放空间承担着保留、保护本地的植物和动物的责任，同时开放徒步旅行、骑行通道和骑马小路供公众前往游玩。



公园与休憩指南

休憩要素提供政策以指导本市树立关于全市范围内和个体社区内的公园和休憩设施的愿景和目标。休憩要素确立了人口型、资源型和开放空间公园供给的指导方针，并且呼吁编制全面的《公园主要规划》。游憩要素政策亦：支持签订联合使用与合作协议，保护本市峡谷地并且开发峡谷地旅游；引进在受限制区内部署“等效的”休憩设施和基础设施的概念；呼吁实施融资策略以便更有效地为公园设施开发与维护提供资金。

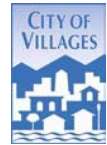
人口型公园的供给应能保证每 1000 名居民最少享有 2.8 英亩的可用面积。圣地亚哥的一些比较新的社区已接近这个标准，但在《总体规划（1979）》引入这个指标之前开发的社区则远远未达标。在已建成社区中购置公园用地很困难，一是因为地价高，二是有必要避免置换现有用地。鉴于本市土地有限，所以提议 2.8 英亩指标中部分份额以等效的休憩设施代替。拟编制的《公园主要规划》将制定并且定义评定和应用等效标准的条件。

《公园主要规划》

休憩要素呼吁编制全市《公园总体规划》，按照该规划的要求，圣地亚哥将建立一个全市公园网络；盘点并评估全市所有公园土地、休憩用地、设施和服务；确定保护和改善现有公园及休憩资产的先后顺序；制订旨在满足社区需求的实施策略；解决休憩资源获取不公的问题；为建立健全的融资机制奠定基础，从而发展、提升和维护本市的公园网络和休憩资源。

公园融资

除了面临土地限制之外，缺乏用于支持公园开发、维护和运营的资金也是不断困扰圣地亚哥的挑战。因此，新建公园和休憩设施以及对现有公园和设施的修缮项目，在设计和施工层面都必须注意确保它们在预计使用寿命期间既能够作预期用途，又能将维护或升级成本控制在最低水平。可持续发展特征包括采用节水和节能措施、“绿色”建筑技术、低维护植被、以及采用对当地环境条件敏感并有助于降低长期成本的设计（另见保护要素，A 部分）。



想要长久地提供更多休憩机会，关键在于识别并且保证足够的资金以解决公园的建设、维护和人员配备问题。游憩要素要求本市收取土地和/或适当的公园费以确保人口型公园和休憩设施能够为未来的居民服务。

休憩要素与《总体规划》的其他要素相互关联。值得一提的是，保护要素提供了额外的政策用于保护我们的休闲自然资源、峡谷和开放空间，公共设施要素则提供了有关公共设施融资、确定先后顺序以及开发影响费的政策。总体说来，村庄之城策略强调了休憩的重要性——它是必须融入每个社区的必不可少的生活质量因素。

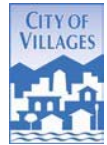
保护要素

目的

成为可持续发展和保护自然资源的国际典范。为丰富的自然资源提供长期的保护和可持续性管理——这些资源为定义城市的身份、促进城市经济发展、提高城市生活质量做出了贡献。

保护 (Conservation) 是指有计划地管理、保存并且明智地使用自然资源与景观。保护要素包含资源保护指导政策，这些资源是圣地亚哥环境的基本组成部分，有助于定义城市的身份并且支撑着城市继续维持经济繁荣。圣地亚哥的资源包括但不限于：水、土地、空气、生物多样性、矿物、天然材料、可回收物、地形、风景和能源。从长远来看，保护 (Conservation) 是确保现在和未来都有可靠的资源供应的、最具成本效益的策略。

村庄之城策略意在引导有交通服务的有限区域进行紧凑型发展，本身就是一种保护策略。启动紧凑的、有交通服务的发展项目既可以有效地利用城市土地，减少开发边缘区域的需求，又能创造一种步行、自行车出行和搭乘交通比开车出行更有吸引力的城市形态。减轻对汽车的依赖可以减少行车里程数，从而减少温室气体排放。这样做的另一个好处在于可以减少污染整个城市水体的与汽车有关的石油和天然气泄漏，从而改善水质。



气候变化是全球各地城市都越来越关心的问题。燃烧煤炭、汽油等化石燃料、砍伐森林以及其他人类活动正在改变大气的组成，导致二氧化碳、一氧化二氮和甲烷等温室气体的浓度显著增加。圣地亚哥市已采取措施，从地方层面上应对气候变化带来的影响。城市组织通过提高燃油效率、节约能源、使用可再生能源、利用甲烷（沼气）发电并且继续研究有助于减少温室气体排放、识别适应目标以及从地方层面遏制气候变化影响的其他方法，继续降低其温室气体排放比例。与气候变化问题有关的政策一览表，参见保护要素，表 CE-1，总体规划探讨的气候变化有关事宜。



可持续发展是尊重经济、生态、公平三者之间的平衡和关系的发展。本市正在实施可以减少其环境足迹的可持续发展政策，包括：节约资源、坚持可持续建筑实践、减少温室气体排放和鼓励人们采用清洁技术。在可持续发展实践中，经济增长与环境、“清洁”或“绿色”技术以及工业密切相关。作为一个拥有高素质的劳动力队伍、世界一流的大学和研究机构以及成熟的高科技产业的都市，圣地亚哥完全有能力成为清洁技术行业的领导者。清洁技术产业证明了保护环境和维持经济竞争力这两个目标之间不但不存在冲突，而且还是互利的。

保护要素反映了很多其他城市、区域规划和项目树立的关键目标，对于这些目标未来的更新亦有指导作用。保护要素依靠一个依托村庄的发展和策略，将这些各式各样的基于自然资源的计划和项目串联起来，构建出一个全市愿景。保护要素中包含关于可持续发展、开放空间和野生动物保护、资源管理以及其他公众健康、安全和福祉保护计划的政策。

历史古迹保护要素

目的

指导历史文化资源的保存、保护、修复和更新工作，维持城市风貌。通过保护历史古迹，提高建成环境的质量、鼓励人们欣赏本市的历史与文化、保持社区独特的风采与个性并且为本市经济增添活力。

一个不了解、不承认自己过去的城市，无法理解自己的现在，也无法预测自己的未来。通过追溯并且保存自己的过去，一个城市可以看清自己的来路，弄清自己是如何拥有当前的形式与实质的。圣地亚哥拥有丰富多样的历史和文化资源，包括具有历史、科学、建筑、美学、文化意义或民族特色的建筑、结构、物品、景观、街区、考古遗址和传统文化资产。虽然这些资源并不容易区分，但它们拥有与生俱来的“唤起过去”的能力，是圣地亚哥和本区域的历史——从欧洲人与美洲原住民接触之前、接触期间直到尚不遥远的过去——的重要见证者。通过鉴定、评估、造册、保护这些资源，为现在以及未来的圣地亚哥居民保存这座城市的过去，是必须写入圣地亚哥历史古迹保护计划中的任务。



将有效的历史古迹保护纳入更大格局的规划范畴是一项持续的挑战。鉴于圣地亚哥已调整了未来发展的落脚地，即从原来依靠在未开发的土地上搞建设转变为对现有社区进行再投资，在历史和文化资源保护方面的投入不可以中断。

圣地亚哥在历史古迹保护方面下的功夫已经为本市带来了多方面的经济效益。人们普遍认为，只要地方政府出台政策和激励方案来支持历史古迹保护，一个地方一旦被划定为保护区，就可能触发当地房地产增值并且增强当地人的地方荣誉感。振兴老城区并且对历史街区和建筑物实施适应性再利用，可以保护资源，激发现有基础设施的活力，为当地创造就业机会和采购收益，支持小企业发展和遗产遗迹旅游兴起，提高生活质量，打造有浓郁自我特色的社区。

降噪要素

目的

防止圣地亚哥生活和工作的的人们受到过度的噪音伤害。

过大的噪声会影响我们的环境和生活质量。噪声的定义具有主观性，因为某种声音能否认定为噪声取决于听者的反应、该声音出现在一天中的什么时候、声源和受体之间的距离以及声音的音调特征。过大的噪声通常被认为具有侵入性，受到人们的厌恶与排斥。

圣地亚哥最普遍的噪声源来自州际高速公路、州际高速公路和地方交通干道上的机动车，通常是因为往来车辆较多且车速较高导致。本市的很多地方也能听到飞机产生的噪声。轨道交通和工商业活动也会制造环境噪声。



圣地亚哥基本上属于已完成城市化的发达城市，在这类城市环境中，较高的环境噪声水平是一种常态。然而，如果能够从源头将噪声控制在可接受的水平，就能显著改善在这座城市中生活和工作的人们的生活质量。如果此举不可行，城市可以采取其他措施来限制噪声对未来用地的影响，这些措施包括空间分隔、场地规划、能够减少噪声暴露的建筑设计技术以及可以减少内部噪声水平的建筑物隔音技术。

降噪要素通过树立目标、定政策指导相关工作的开展，从而确保土地用途搭配和谐、土地在被赋予新的用途之后采取了降噪措施以保护在圣地亚哥生活和工作的的人们，让他们免受过大的环境噪声危害。土地利用和社区规划要素要求城市通过填充式开发和发展综合开发项目不断发展，在这个过程中，上述降噪需求将变得越来越强烈。

住房要素

目的

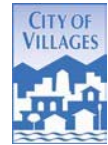
制定一个综合计划以解决本市最要紧住房需求，该综合计划中包含具体且可评测的目标、政策与方案。

圣地亚哥面临着严重的住房负担能力危机。不但低收入人群和特殊需求人群难以找到合适的、住得起的房子，

现在，很多想要留在圣地亚哥的中等收入人群也被高房价劝退。住房要素识别、分析城市的住房需求，基于这些需求制定合理的大、小目标和政策，并且制定一个全面的五年行动方案以尽可能充分地实现树立的大、小目标。住房要素包括为实现以下五个主要目标而必须完成的小目标以及要实施的政策和方案：



- 提供足够的基地库存和新的施工能力；
- 维护和保护（包括保存现有低收入者住房和修复现有住房存量）；
- 减少不再有必要实施的政府限制；



- 提供负担得起的住房机会；并且
- 开展行政管理方面的工作（包括公平分配和社区平衡、使用再开发预留资金、减少住房歧视、节约能源）。

住房要素旨在协助圣地亚哥市为各个经济水平和人口群体的圣地亚哥人提供合适的住房。

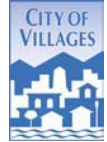
州法律规定住房要素每五年须更新一次，“（住房要素）由旨在改善住房、提供适宜住房场地的标准和计划组成”并且“充分满足社区各阶层的住房需求”。住房要素与《总体规划》的其他要素分开提供，一是因为住房要素需要经常更新，二是为了便于遵守州报告要求。住房要素必须与《总体规划》中的其他要素保持一致，村庄之城策略必须作为本市住房策略的一个关键组成部分被纳入住房要素中。

贯彻落实

行动方案

《总体规划》提供了涉及各个方面的全市通用的政策，这些政策会对土地开发和整体生活质量产生影响。《总体规划》的政策是用于指导决策的声明，经市议会决议通过。这些政策不同于《土地开发规范》(Land Development Code) 中的条例，后者包含具体的可执行的标准，经法规认可生效。《圣地亚哥市总体规划》中的政策为本市的实体开发工作提供了一个指导框架，将被用于指导社区规划更新、审核酌情许可、为公共项目、主要规划和再开发规划以及其他细分实施计划指明方向。审核项目和未来的实施行动时，如果某项行动对计划的目标和政策有促进作用、并且不妨碍这些目标和政策的实现，则被视作与《总体规划》一致。

如《加利福尼亚州总体规划指南（2003）》所述，《总体规划》通常是通过分区 (zoning)、土地细分 (subdivision) 和重大建设资本投资运作 (capital improvements) 贯彻落实的。在圣地亚哥市，《总体规划》的实施也要依靠社区规划建议与行动。此外，本市还发起或完成了很多与《总体规划》方向一致的具体的行动或方案。鉴于《总体规划》、社区规划等文件中包含涉及各个方面的行动安排，为了识别并且监控这些行动，圣地亚哥市制

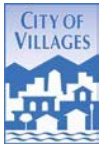


定了《总体规划行动方案》（简称《行动方案》）。《行动方案》是《总体规划》的配套文件，里面明确了执行《总体规划》政策需要采取的行动。《行动方案》可以根据需要——例如，为了反映实施进展、明确贯彻落实《总体规划》政策而需采取的新举措或者与时俱进地调整行动的优先级——而进行更新。市议会批准《总体规划行动方案》之后，《行动方案》将被视作经引用并入《总体规划》中。不过，鉴于实施措施本质上必须与实施内容保持一致，《行动方案》中包含的经过更新或变更后依然与《总体规划》一致的行动项，不构成对于《总体规划》的修订。实施行动如有变动，将被“跟踪”以维持记录的清明。此外，本市还编制了一个《缓解、监测和报告方案》（MMRP）并且经引用并入《总体规划》。

因为圣地亚哥是一座大型多元化城市，所以《总体规划》要依靠社区规划（经法律承认是土地使用和社区规划要素的组成部分）来提供具有社区针对性的政策和建议。鉴于社区规划时有更新，社区规划和《总体规划》在政策上偶有分歧在所难免。然而，在土地利用或分区问题上，《总体规划》与任何既定的社区规划是不存在分歧的，因为《总体规划》不会改变社区规划的用地划定。用地、密度和强度问题最终由社区规划裁决。《总体规划》和社区规划互为补充，旨在确保生活质量得以维持、基本的社区个性得到尊重、公共设施配置到位。

本市通过的用地规划树立了实施《土地开规范》中条例的框架。尽管州法律允许特许城市不必遵守分区一致性要求，但是圣地亚哥依然选择使用与社区规划用地划定一致的分区以保障其实施。分区是实施规划的主要措施之一。《加利福尼亚州总体规划指南》指出“总体规划——尤其是用地要素——的成功，一定程度上取决于能否依据一致的分区法规，将规划中的长期目标和政策有效地转化成日常工作中需要做出的各种决策。”分区结果必须适时审查和变更——特别是在更新或修订时社区规划时——这是为了确保修订后的用地名称或新适用的政策和建议可以被执行。为了更好地执行规划建议，可以制定新的分区方案。此外，亦可按照《土地细分图法令》（Subdivision Map Act）细分土地以落实规划建议。

额外的实施方案在《总体规划》和《行动方案》的要素中有更详细的说明。主要实施方案包括《公共设施融资策略》、《经济建设策略规划》、《公园主要规划》以及其他主要规划和策略。相较于《总体规划》，主要规划和策略对其主题领域进行了更多深入的分析，也策划了更多的实施行动。然而，编制或修订此类规划时，必须依照《总体规划》的政策对编制或修订后的文件进行评估。此外，还需要立法、监管、行政机构以及协作方采取具体的实施行动。必须监控《总体规划》和配套的《行动方案》的执行效果以评估按照其中规定执行能否达到目标。初版《总体规划监控报告》是2004年编制的，通过下列方式来评估规划的执行效果：1) 跟踪《行动方案》项目的实施情况，2) 分析圣地亚哥可持续社区方案指标和 3) 社区经济指标。



城市预算过程

为了实施《总体规划》，必须采取《行动方案》中规定的、广泛的立法和监管行动。《总体规划》中的每条政策对应《行动方案》中的一个行动项，行动项中明确了用于协助该条政策实施的实施工具，例如更新社区规划、主要规划或修改条例和法规等。虽然《行动方案》中提供了实施《总体规划》中政策的时间表（预估），但是很多作业方案细目能否实施取决于预算决策。《五年财务展望》（简称《展望》）2007年制定，2008年更新，负责审查城市的长期财政状况并且确定未来五年资金注入的先后顺序。此外，《展望》建立了本市年度预算编制框架。需要城市立即关注并且投入资源的重大计划共计8个，这些计划和城市核心服务都反映在年度预算中。预算过程中，新的方案或额外划拨给现有计划的资金被分配到下一年。为了跟踪《总体规划》实施措施的执行进度、并且为预算过程提供相关数据，必须对《总体规划行动方案》实施监控。

村庄之城策略

村庄之城策略将继续通过逐步完成对旧建筑和基地的再开发，协助圣地亚哥满足本市的长期需求。一些具有村庄特征的活动中心或区域，目前正存在集约用地需求并且拥有基础设施或有可用的基础设施融资。未来数年中，我们可以在综合发展方案的指导下，按照村庄之城策略开发这些区域。正在进行其他用地开发的基地可能成为未来的村庄。在圣地亚哥的很多社区，已有规模不等的片区出现了类似村庄并且还在继续演变的邻里。所有村庄的一个共同特点在于它们都有更多充满活力的公共场所，住宅、交通车站、公共设施和基本商业用地之间也更便于步行往来。村庄内部要重视提高当地目的地之间的整体可步行性，实现这个目标的具体办法包括布设安全便捷的步行通道、景观、步行街照明、公共广场、寻路方案并且采取交通静稳化措施以及其他措施。随着村庄建设程度越来越完善，它们的个性将变得更加鲜明，其发展模式也将变得更加多样化、更独特。其中一些村庄可能会肩负起目前尚无法预测的特种职能。

村庄之城概念能以多快的速度全市推广，在很大程度上将取决于市场需求、公共支持以及补足基础设施缺口的速度。交通服务将变得尤为关键。随着城区交通服务的改善，很多可能适合修建村庄的地方都可以开始按照村庄之城概念进行开发了。

然而，即使能够在接下来的二十年内补足交通服务的缺口并且满足其他基础设施需求，要将当前主要靠驾车出行的发展模式完全转变成更为多元化的、主要依靠乘坐交通工具和步行出行的模式有可能需要很多年。圣地亚哥当前主要依靠驱车出行的城市发展模式已经延续了几十年，而用地和交通运输方面循序渐进的变革可能也需要同样长的时间才能完成。

影响村庄之城策略实施速度的另一个重要因素是圣地亚哥区域未来的人口增长率。虽然村庄之城策略设想的发展模式不会受到增长率的影响，但是，村庄的数量以及每个村庄的发展需求在一定程度上是会受到人口增长压力的影响的。随着婴儿潮一代的老龄化，本市老年人口比例稳步上升，这一人口统计学变化趋势可能会影响村庄之城策略的实施。很多老年人已经无法经常开车或者选择不再继续这样做。与过去盛行的、主要依靠驾车出行的发展模式相比，围绕村庄中心创建一个更加提倡步行和搭乘交通工具出行的城市模式可以为老年人提供更多的出行选择。实施村庄之城策略之后，很多老年人可能会选择入住具有综合功能的、适合不同收入群体混居的邻里，住在这些社区的人可以通过交通工具或步行获得全方位的服务，抵达所有设施所在地。

此外，还有一点值得注意，那就是未来的环境、政治和经济状况以及目前无法预测的其他因素可能会影响圣地亚哥的发展和建设的速度与规模

结论

本版《总体规划》旨在提供一套开明的策略以指导本市未来的发展，这套策略在承认圣地亚哥重要大都市地位的同时，亦珍视我们社区的独特性。该规划立足于发挥圣地亚哥社区优势，在保护本市的峡谷和开放空间的同时，争取实现资源的可持续利用，试图让子孙后代也能享受到高质量的生活。《总体规划》依靠社区计划提供基层级的发展指导，从而为《总体规划》中众多政策的实施开道，调动全体市民的积极性，让他们能够持续参与并且监督本规划的落实情况。

《圣地亚哥市总体规划》全文有印刷版、光盘 (CD) 版可以提供，也可以在本市网站 www.sandiego.gov/planning/genplan 上找到。



THE CITY OF SAN DIEGO