

Thrive Montgomery 2050 包含适用于对以下各项规划全面修订(重写)的文本和说明性地图:《1969 年马里兰州蒙哥马利郡马里兰·华盛顿地区设施发展总体规划(楔形和走廊地带)及其修订;《1993 年蒙哥马利郡各项目标总体规划优化》及其修订;《遗迹保护主计划》及其修订;《2010 年紫线功能规划》及其修订;《2011 年总体规划的住房要素》及其修订;《2013 年全郡交通走廊功能主计划》及其修订;《2018 年高速公路和中转道主计划》及其修订;《2018 年活动性公共空间功能主计划》及其修订;《2018 年自行车主计划》及其修订。

Thrive Montgomery 2050 是蒙郡 30 年期的总体规划。它为蒙郡设定了一个愿景,且包括适用于土地使用、区划、住房、经济、公平、交通、公园和开放空间、环境和历史资源的一系列广泛的全郡政策建议。这些建议可指导未来的主计划、郡和州的资本改善流程,以及影响郡内土地使用和规划的其他公共和私人举措。如果没有经过郡议会批准的分区图修订、地区图修订或区划文本修订,本规划与区划相关的任何建议均无法实施。

#### 马里兰州国家首都公园和规划委员会

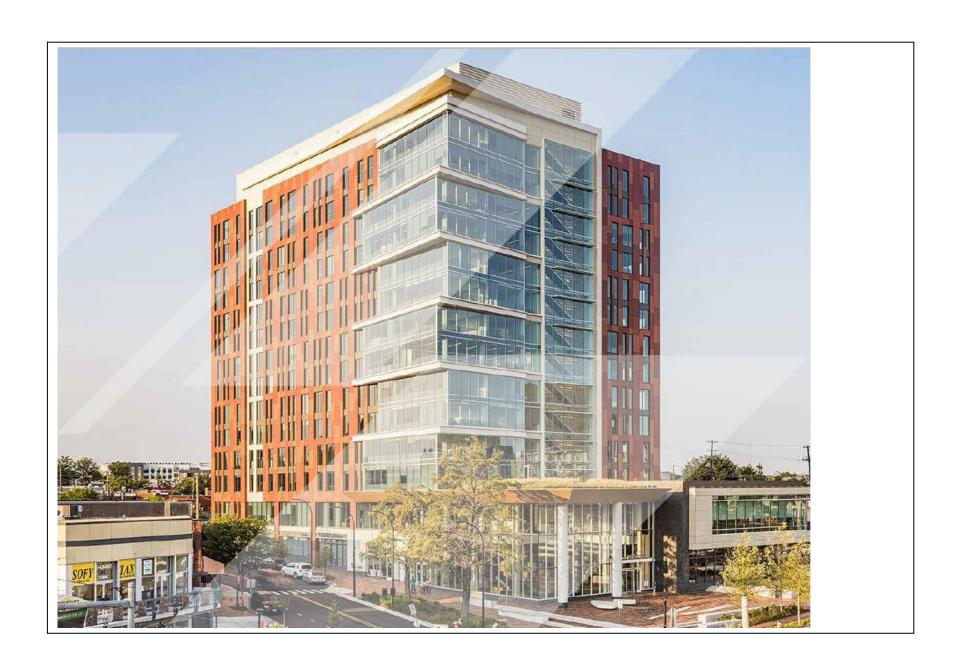
马里兰州国家首都公园和规划委员会(M-NCPPC)是马里兰州议会于 1927 年设立的一个跨郡机构。该委员会的地理权限延伸到蒙哥马利和乔治王子郡的绝大多数地区;马里兰-华盛顿地区(M-NCPPC 规划管辖区)占地约 1,001 平方英里,而大都会区(公园)在两个郡占地约 919 平方英里。

该委员会制订、通过、修订或延长蒙哥马利郡马里兰-华盛顿地区设施发展总体规划(Thrive Montgomery 2050)。该委员会通过各郡政府指定的规划委员会在每个郡开展业务。这些规划委员会负责实施当地规划、对区划图修订的建议、区划文本修订和分区法规修订,以及各自公园系统的一般管理。

马里兰州国家首都公园和规划委员会鼓励所有个人(包括残障人士)参与。一经要求,M-NCPPC 通常会提供适当的帮助和服务,并为残障人士提供合理的便利。如需申请便利(例如,大型印刷材料、听力设备、手语翻译等),请致电 301-495-4605 或发送电子邮件至mcp-chair@mncppc-mc.org,联系 M-NCPPC 蒙哥马利郡专员办公室,或致电 301-495-1324 联系蒙哥马利规划 ADA 协调员。马里兰州居民还可以使用免费的马里兰州中继服务,通过拨打 7-1-1 协助患有听力或语言障碍的人士拨打或接听电话。对于马里兰州中继服务,如需了解更多信息,请访问 www.mdrelay.org 或致电 800-552-7724。

副本来源: The Maryland-National Capital Park and Planning Commission, 2425 Reedie Drive, Wheaton, MD, 20902. 在线访问www.thrivemontgomery.com。

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳



# CERTIFICATION OF APPROVAL AND ADOPTION THRIVE MONTGOMERY 2050 GENERAL PLAN FOR MONTGOMERY COUNTY

This comprehensive amendment to the 1969 General Plan (On Wedges and Corridors) for the Physical Development of the Maryland-Washington Regional District in Montgomery County, Maryland, as amended; the 1993 General Plan Refinement of the Goals and Objectives for Montgomery County, as amended; the Master Plan of Historic Preservation, as amended; the 2010 Purple Line Functional Plan, as amended; the 2011 Housing Element of the General Plan, as amended; the 2013 County-wide Transit Corridors Functional Master Plan, as amended; the 2018 Master Plan of Highways and Transitways, as amended; 2018 Energized Public Spaces Functional Master Plan as amended; and the 2018 Bicycle Master Plan, as amended; has been approved by the Montgomery County Council, sitting as the District Council, by Resolution Number 19-1413 on October 25, 2022, adopted by the Montgomery County Planning Board as Resolution 22-101 on December 1, 2022 and has been adopted by The Maryland-National Capital Park and Planning Commission by Resolution Number 22-42 on December 21, 2022, after duly advertised public hearings pursuant to the Land Use Article – Division II, of the Annotated Code of Maryland.

THE MARYLAND-NATIONAL CAPITAL PARK AND PLANNING COMMISSION

Peter Shapiro Chair

Gavin Cohen

Vice-Chair

Secretary-Treasurer



MCP8 NO. 22-101

M-NCPPC NO. 22-42

#### RESOLUTION

WHEREAS, The Maryland-National Capital Park and Planning Commission, by virtue of the Land Use Article of the Annotated Code of Maryland, is authorized and empowered, from time to time, to make and adopt, amend, extend and add to the On Wedges and Corridors, Updated General Plan for the Physical Development of the Maryland-Washington Regional District in Montgomery County, 1965; and

WHEREAS, the Montgomery County Planning Board of the Maryland-National Capital Park and Planning Commission, pursuant to the procedures set forth in the Montgomery County Code, Chapter 33A, held a duly advertised public hearing on Thursday, November 19, 2020, on the Public Hearing Traft Thrive Montgomery 2080, being a Comprehensive Amendment to the ... On Wedges and Corridors. Updated General Plan for the Maryland-Washington Regional District in Montgomery County Moryland, 1969; the General Plan Refinement of the Goals and Objectives for Montgomery County, 1993, as amended, the Master Plan of Historic Preservation, as amended; the Purple Line Functional Plan, 2010, as amended; the Housing Element of the General Plan, 2011, as amended; the County-wide Transit Corridors Functional Master Plan, 2013, as amended; the Moster Plan of Highways and Transitways, 2016, as amended; the Energized Public Spaces Functional Moster Plan, 2018, as amended, and the Bicycle Master Plan, 2018, as amended; and the

WHEREAS, the Montgomery County Planning Board, after said public hearing and due deliberation and consideration, on April 8, 2021, approved the Planning Board Draft *Thrive Montgomery* 2050, recommended that it be approved by the District Council, and on April 13, 2021, forwarded it to the County Executive for recommendations and analysis; and

WHEREAS, the Montgomery County Executive reviewed and made recommendations on the Planning Board Draft *Thrive Montgomery 2050* and forwarded those recommendations and analysis to the District Council on June 10, 2021; and

WHEREAS, the Montgomery County Council sitting as the District Council for the portion of the Maryland-Washington Regional District lying within Montgomery County, held two public hearings on June 17, 2021 and June 29, 2021, wherein testimony was received concerning the Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050; and

Approved as to
Legal Sufficiency: (s/ Matthew T. Mills
M-NCPPC Legal Department

WHEREAS, the District Council, on October 25, 2022, approved the Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050 subject to the modifications and revisions set forth in Resolution No. 19-1413

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED, that the Montgomery County Planning Board and the Maryland-National Capital Park and Planning Commission do hereby adopt the said *Thrive Montgomery 2050*, as the General Plan for the Maryland-Washington Regional District in Montgomery County, as approved by the District Council in the attached Resolution NO. 19-1413, and

BE IF FURTHER RESOLVED, that copies of said Amendment must be certified by the Maryland-National Capital Park and Planning Commission and filed with the Clerk of the Circuit Court of each of Montgomery and Prince George's Counties, as required by law.

\*\*\*\*\*\*

This is to certify that the foregoing is a true and correct copy of Resolution No. 22-101 adopted by the Montgomery County Planning Board of the Maryland-National Capital Park and Planning Commission at its regular meeting held on December 1, 2022, in Wheaton, Maryland on motion of Commissioner Branson, seconded by Commissioner Piffero, with a vote of 5 to 0, Chair Zyontz, and Commissioners Branson, Hill, Presley, and Piffero, voting in favor of the motion.

Montgomery County Planning Boan

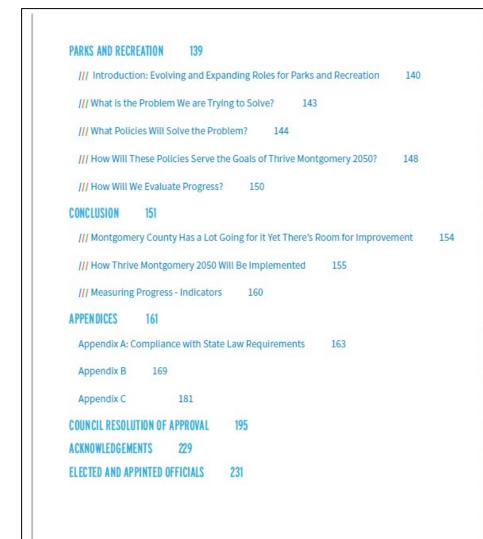
This is to certify that the foregoing is a true and correct copy of Resolution No. 22-42 adopted by the Maryland-National Capital Park and Planning Commission on motion of Commissioner Geraldo, seconded by Commissioner Bailey, with Commissioners Bailey, Branson, Doemer, Geraldo, Hill, Piñero, Presley, Shapiro, Washington and Zyontz voting in favor of the motion at its meeting held on December 21, 2022, during a hybrid video-conference/in-person meeting at Wheaton Headquarters in Wheaton, Maryland and broadcast by the Montgomery Planning Department.

Asuntho Chiang Smith

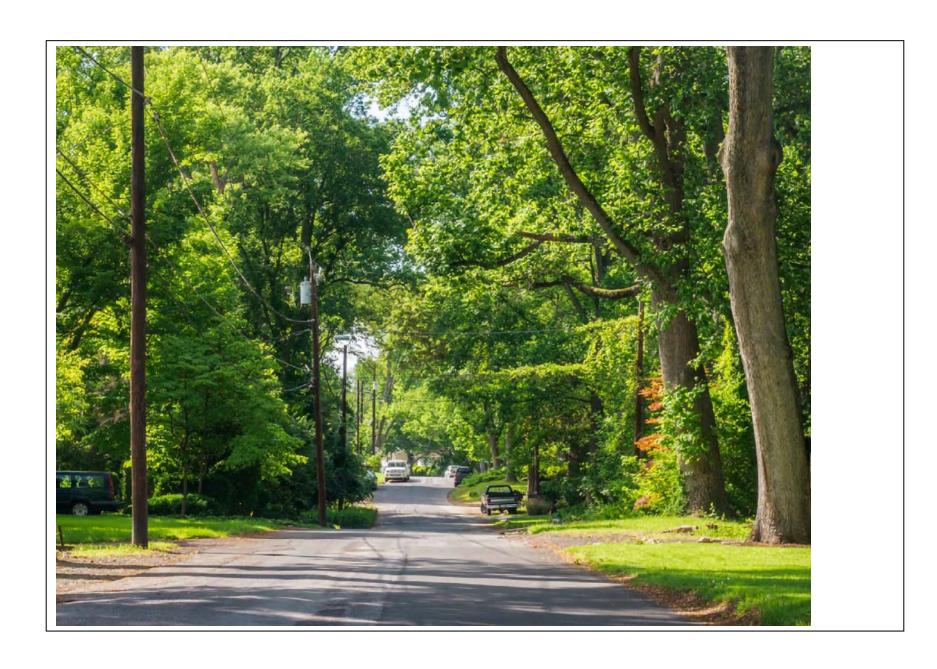
Executive Director

#### TABLE OF CONTENTS RACIAL EQUITY AND SOCIAL JUSTICE INTRODUCTION /// What is a General Plan? /// Planning for Racial Equity and Social Justice /// A Blueprint for the Future /// Conclusion 53 ENVIRONMENTAL HEALTH AND RESILIENCE /// Plan Framework and Overarching Objectives /// Building Resiliency and Sustainability Economic Competitiveness /// Key Aspects of Thrive's Focus on Racial Equity and Social Justice 11 Environmental Resilience 61 Environmental Health and Resilience 17 /// Relationship Between the Climate Action Plan and Thrive Montgomery 2050 Other Important Objectives /// Conclusion: A Comprehensive and Coordinated /// How Thrive Montgomery 2050 Was Developed 23 Approach to a Sustainable Future Organization of the Plan COMPACT GROWTH /// Introduction: Compact Footprints Along A Plan Based on Community Input 24 Multiple Corridors are Central to Future Growth **ECONOMIC COMPETITIVENESS** /// What is the Problem We are Trying to Solve? Focusing Growth, Connecting Communities, /// Montgomery County's Economic Performance: and Reinvigorating East County The Good, the Bad, and the Future /// What Policies Will Solve the Problem? Refining /// Thrive Montgomery Establishes the Building - and Recommitting to a Compact Footprint 70 Blocks for Places that Prosper /// How Will These Policies Further the Key Objectives of Thrive Montgomery 2050? 75 /// Conclusion: Great Places as a Common Denominator for Economic Performance 37 /// How Will We Evaluate Progress?

COMPLETE COMMUNITIES 81	TRANSPORTATION AND COMMUNICATION NETWORKS 107
/// Introduction: Wedges and Corridors and the Separation of Uses and People 82	/// Introduction: The Interdependence of Transportation and Land Use 108
/// What is the Problem We are Trying to Solve? A Mixed Record with Mixed Use 83	/// What is the Problem We are Trying to Solve? 110
Record Wall Mixed ode	/// What Policies Will Solve the Problem? 112
/// What Policies Will Solve the Problem? 87	How Will These Policies Further the Key Objectives of Thrive Montgomery 2050? 115
/// How Will These Policies Further the Key Objectives of Thrive Montgomery 2050? 89	/// How Will We Evaluate Progress? 119
/// How Will We Evaluate Progress? 91	HOUSING FOR ALL 121
DESIGN, ARTS & CULTURE 93	Introduction: Housing Lags Population and Job Growth 123
/// Introduction: Why Design Matters 94	/// What is the Problem We are Trying to Solve? 124
/// What is the Problem We are Trying to Solve? 96	/// What Policies Will Solve the Problem? 131
/// What Policies Will Solve the Problem? 99	/// How Will These Policies Serve the Goals of Thrive Montgomery 2050? 135
/// How Will These Policies Further the Key Objectives of Thrive Montgomery 2050? 103	/// How Will We Evaluate Progress? 138
/// How Will We Evaluate Progress? 106	







Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳





# 引言



当蒙哥马利郡在 1964 年通过其第一个总体规划,即《*楔形和走廊地带规划*》时,我们的大部分土地尚未开发。 1964 年规划 - 由 1969 年和 1993 年通过的"优化"修改 - 包含了今天仍然有价值的许多原则和想法,例如强调保护农业保护区,发展各种规模的汇集中心,以及鼓励多式联运系统可以有效服务的土地使用模式。这些规划有助于蒙郡成为美国最理想的生活和工作地点之一。我们建设了一个获奖的公园系统、一所高质量的学校,保护我们的农业和自然资源,促进城市中心和公共交通的涌现,并塑造有吸引力的郊区设计,这些都是我们成功的基础。

《楔形和走廊地带规划》很有远见,其优化在很大程度上有效地体现了其原则和想法,以满足不断增长的人口的需求;然而,今天我们发现自己面临着新的挑战和不断变化的环境。我们已经从一个"睡房社区"发展为一个具备主要就业中心和成熟住宅区的综合性司法管辖权。我们的居民群体年龄更大,更多样化,在传统的家庭安排中生活的可能性更小。我们拥有受过高等教育的劳动力,靠近国家的首都,以及对新移民开放的文化,但我们也在努力吸引企业并为居住提供住房,努力解决种族和经济不平等的遗留问题,并面临气候变化的影响。



此外,我们现在看到,并不是对规划进行的所有更改都是有益的。《1993 年蒙哥马利郡各项目标总体规划优化》(1993 年"优化")确立了楔形住宅地带,它被确定为一个"保持低密度住宅特征"的区域,并将大部分增长引导到"城市环"I-270 走廊。然而,将蒙郡的东部部分排除在适合以走廊为重点的开发范围,抑制了对该领域的公共和私人投资。楔形住宅地带的确定使蒙郡超过三分之一的地区专门用于开发单户住宅,使我们的许多社区依赖于汽车,并远离许多设施和服务。这些决定,加上区别对待的土地用途和规划相关做法,例如标红线和限制性契约(都是在房地产和金融行业形成,然后由政府机构采纳),形成了必须承认和解决的不公平发展模式,并且在解决时不能使因社区贵族化和流离失所现象而导致的问题更加复杂。

今天在全国和全球层面,社会、环境、技术、人口和经济方面的快速变化不断叠加,加上我们所处的新环境,要求我们清楚地审视自身优势和劣势。我们拥有殷实的资产,但如果我们希望继续蓬勃发展,必须准备好做出艰难的决定,并采取大胆的措施为未来做好准备。

Thrive Montgomery 2050 (Thrive 或本规划) 是评估这些变化对土地利用、交通和公共基础设施的影响并调整我们未来 30 年规划和增长方法的工具。

# 什么是总体规划?

总体规划是一个社区发展的长期指南。每个司法管辖区都必须采用某种形式的总体或"全面"规划,作为行使政府土地使用和区划权力的法律依据。30 年规划的目的不是预测和应对一个单向的未来,而是为土地使用决策提供广泛的指导,因为我们面临多种不可预测的未来机遇和挑战,这些机遇和挑战会影响增长和发展,例如气候变化、流行病或恐怖袭击造成的破坏,以及自动驾驶汽车和微型交通等创新的后果。

Thrive Montgomery 2050 更新了蒙郡的总体规划。它是未来规划和发展的框架,为蒙郡的所有公共和私人发展确定了基本的土地使用政策和背景。它根据地方政府的影响为土地使用、交通和相关问题的决策提供指导,但本身并不改变区划或其他详细的土地使用法规,尽管实施其建议可能需要此类更改。其建议还涉及负责实施和提供与土地使用相关的服务和设施的其他公共和私人实体的目标和行动。然而,虽然总体规划为全郡提供指导,但该指导对那些拥有独立规划、区划和分区权限的市政当局没有约束力¹。

Thrive Montgomery 2050 不会放弃或拒绝"楔形和走廊地带"概念,而是将其现代化以保持相关性。区域主计划、部门规划和全郡功能规划将一直有效,直至根据本规划提供的指导予以修改。与之前的总体规划一样,其广泛的政策建议为未来的行动铺平了道路,例如修改其他规划、政策和发展规则。

Thrive Montgomery 2050 的时间范围为 30 年,但它的设计很灵活并适应不断变化的环境。它旨在提供长期指导原则和目标,以应对不断变化的经济、社会和环境格局。

为此,*Thrive Montgomery 2050* 将为未来的总体规划和功能规划提供信息。主计划(或区域主计划或部门规划)是蒙郡特定地点或地理区域的长期规划文件。所有主计划都是对总体规划的修订。它们为蒙郡的具体地区提供详细的土地使用和区划建议。其中还涉及交通、自然环境、城市设计、历史资源、经济适用房、经济发展、公共设施和实施技术。*Thrive Montgomery 2050* 的许多建议都不能采用一刀切的方法实施。区域主计划将有助于优化 *Thrive Montgomery 2050* 建议,并以适用于特定社区的规模实施这些建议。

功能规划是针对交通流通或绿色基础设施等系统,或农业保护或住房等政策的主计划。功能主计划修订了总体规划,并可能包括土地使用和区划建议。 *公路和客运线主计划、活动性公共空间功能主计划和遗迹保护主计划*是不包括土地使用或区划建议的功能规划;但是,*农业和乡村开放空间功能主计划*包括。新的和修订的功能主计划可以帮助优化和实施影响全郡系统和/或政策的 *Thrive Montgomery 2050* 建议。

\_

<sup>1</sup>这包括罗克维尔市和盖瑟斯堡市,以及巴恩斯维尔、布鲁克维尔、莱顿斯维尔、波普斯维尔和华盛顿园林等自治市。

# 未来蓝图

Thrive Montgomery 2050 涉及解决历史遗留的不平等现象、适应新的现实并改变我们关于蒙郡的发展方式的思路。蒙哥马利郡拥有许多资产和优势。我们的优势将使我们能够继续蓬勃发展,但我们也必须仔细研究过去的境况,我们将来要发展的方向,以及想如何实现。

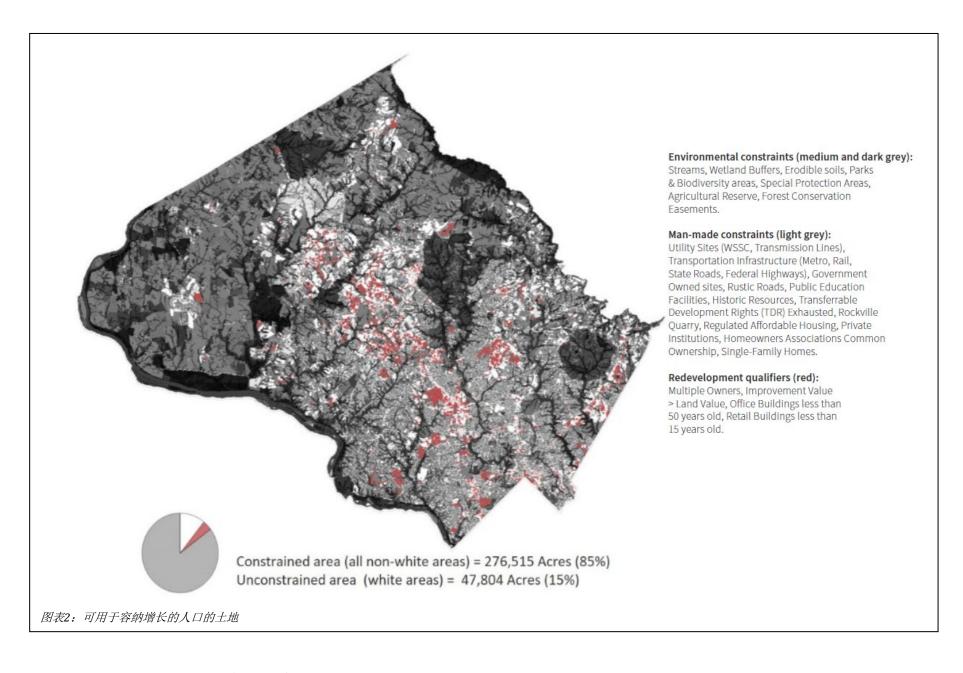
蒙哥马利郡的增长速度比过去几十年更慢,但华盛顿大都会区政府议会仍预计,未来 30 年我们的人口将增加约 20 万人。即使新建筑的布局很紧凑,我们几乎没有将未开发的土地用于容纳这些增长的人口。由于我们 85% 的土地已经开发或在其他方面受到限制,因此在本规划的整个周期内,即使是符合预期的适度增长也是一项宏大的任务。我们对增长的看法需要改变。我们需要重新考虑以前被视为不适合开发的场地,例如停车场或现有建筑物的空间权,并找到更有效的土地使用方法。



Thrive Montgomery 2050 为立即需要的新方法提供了蓝图,并将持续数十年。这些策略旨在容纳增长的人口,为新居民腾出空间,并为已经在这里居住的人们改善生活质量。根据该规划,预计蒙郡在城市化、多元化、互联互通方面均会加强。它指导我们利用增长和再开发来创造一些具有更多经济竞争力的地方,在不同背景的人之间建立更高的信任感和包容性,并在此过程中改善环境质量和公共健康。

由于我们 85% 的土地已经开发或在其他方面受到限制,因此在本规划的整个周期内,即使是符合预期的适度增长也是一项宏大的任务。

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳



# 规划框架和总体目标

Thrive Montgomery 2050 旨在创建可以提供公平就业机会、更多住房、交通、公园和公共空间的社区。同样重要的是,它可以帮助指导人造环境的设计,以加强我们居民的社会和身体健康,支持积极的生活方式,并鼓励居民互动和参与。本框架包括《楔形和走廊地带规划》并以该规划为基础,更加强调紧凑的"健全社区"的发展以及主要走廊作为发展场所的作用。它还支持对自然资源进行深化保护和扩大保护,并认可将艺术和文化融入社区的重要性。

该规划中的想法和建议是为了实现三个总体目标:经济竞争力,种族平等和社会正义,以及环境健康和复原力。



#### 经济竞争力

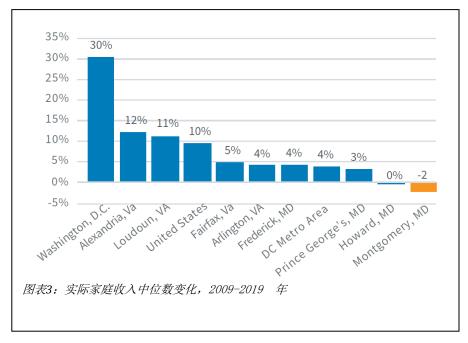
#### 机遇和挑战

蒙郡的两个私营行业(酒店和生命科学)集中度明显;此外联邦政府办公室和实验室也很多。这些因素为创造工资更高的就业机会和刺激经济增长奠定了坚实的基础。蒙哥马利郡拥有占整个酒店行业市值一半的公司,华盛顿地区一直被列为全国顶级生命科学集群之一,以 I-270 为核心。马里兰大学等当地机构在量子计算等新兴领域正在引领开创性的研究。

我们也是充满活力的区域经济的一部分,拥有大量公共机构和私营公司。要在该地区其他司法管辖区通勤,华盛顿地区的许多居民需要往返或途经蒙哥马利郡。任何 DC 地区司法管辖区内有关住房、环境管理、经济发展和其他问题的决策所产生的影响,都会波及到邻近地区。我们从与邻区的合作中受益颇多,但也与他们竞争各种机会,而有关如何解决地区问题的共识往往难以达成。我们需要将蒙哥马利郡视为更大的地区的一部分,并在政策和项目上找到与其他地区政府更有效合作的方法,这将有助于使我们所有人变得更强大。

随着我们努力加强蒙郡的经济表现,我们必须同时加强在现有领域的主导地位,使我们的就业基础多元化,改善与整个地区的就业和创新中心的联系,并提供能强化我们未来有效竞争能力的各种基础设施、服务和设施。我们的生活质量取决于吸引并留住雇主及其所需员工的能力。

我们靠近国家的首都,吸引了来自世界各地的高技能、受过良好教育 且积极进取的人才,这使我们持续受益。我们还必须认识到,自 2008年大萧条以来,蒙哥马利郡经济表现的一些关键指标一直停滞 不前。从 2004年到 2019年,蒙郡的就业总数增长了 5%,而全国 20个类似规模的郡平均增长了 21%。此外,蒙郡的家庭收入增长落 后于全国平均水平(-2%相较于 10%),是在此期间该地区最慢的 增速。尽管增长缓慢,蒙哥马利郡增加了就业机会,但增长主要来自 低薪的经济部门。

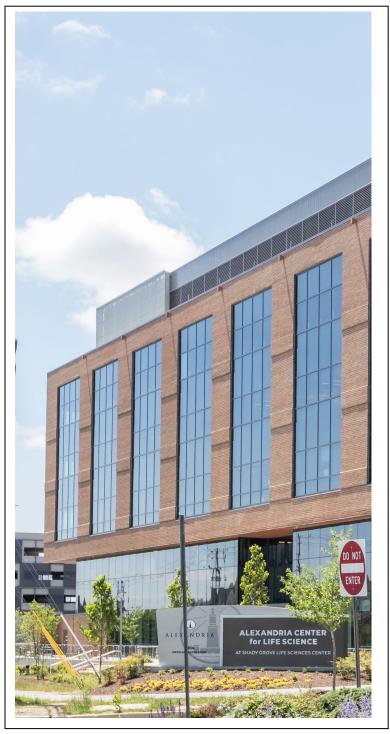


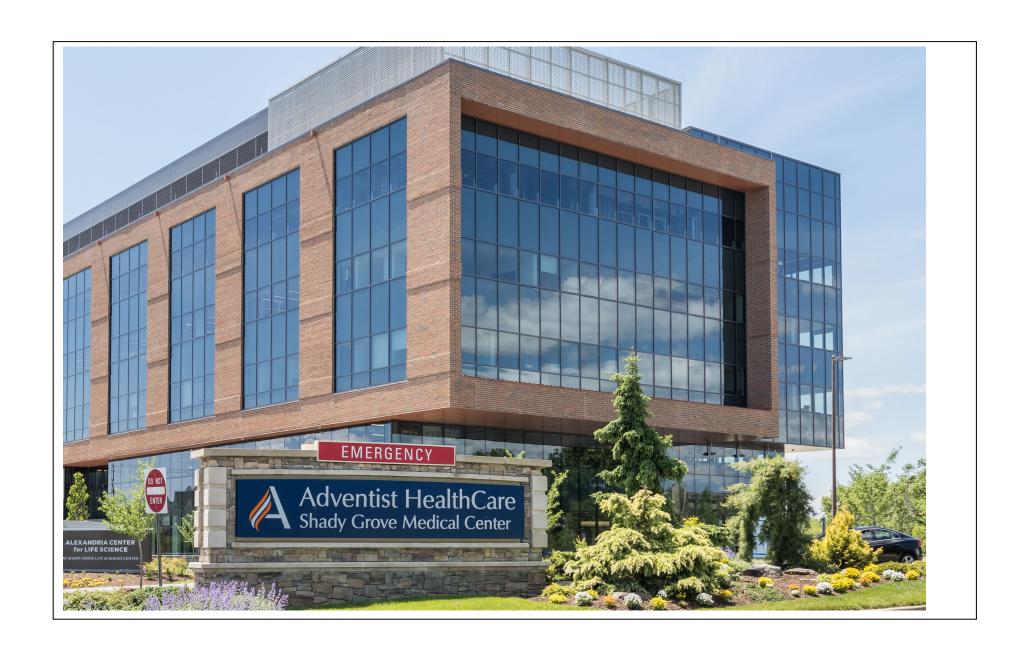
Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

#### Thrive Montgomery 2050 如何解决经济健康问题

通过为具有不同选择的人创造想要生活和工作的地方,Thrive Montgomery 2050 可以在增强我们的经济竞争力方面发挥重要的作用。它针对土地使用、交通、公园和其他公共和私人基础设施提出的建议,为其他实体采取的经济发展规划奠定了基础。例如,蒙郡的基建改善计划(CIP)应与 Thrive Montgomery 2050 的建议保持一致,通过提供高质量的交通、人行道和适合步行的街道网格、巨大的城市公园以及教学质量优异和种族融合学校,使我们的社区对私人发展更具吸引力。结合使用这些投资类型,是吸引职工进入精心设计、规划良好的健全社区的可靠长期策略,这反过来将吸引企业和雇主在这里扎根。

Thrive Montgomery 2050 强调蒙郡应该支持多元化的工作环境。重振蒙郡的商业中心是这项规划的主要目标,但同样重要的是,要认识到健全社区的小型办公室或店面,甚至家庭办公室都可能成为 21 世纪常见的工作场所。不同的技能和教育水平以及语言、种族、民族和文化背景为当地经济带来了解决问题和创新所需的各种技能、经验和观点。该规划的紧凑土地使用模式和由高效的交通网络支持的适合步行的社区,将使蒙郡的多元化人口与经济机会联系起来。

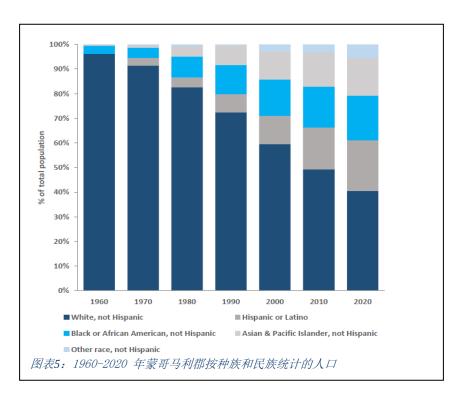


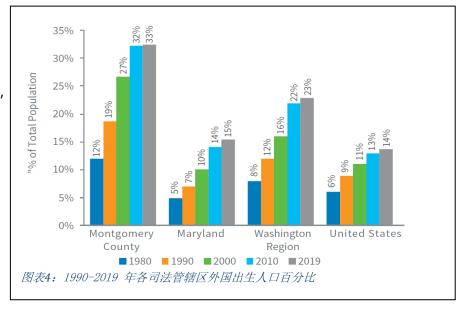


## 种族平等和社会正义

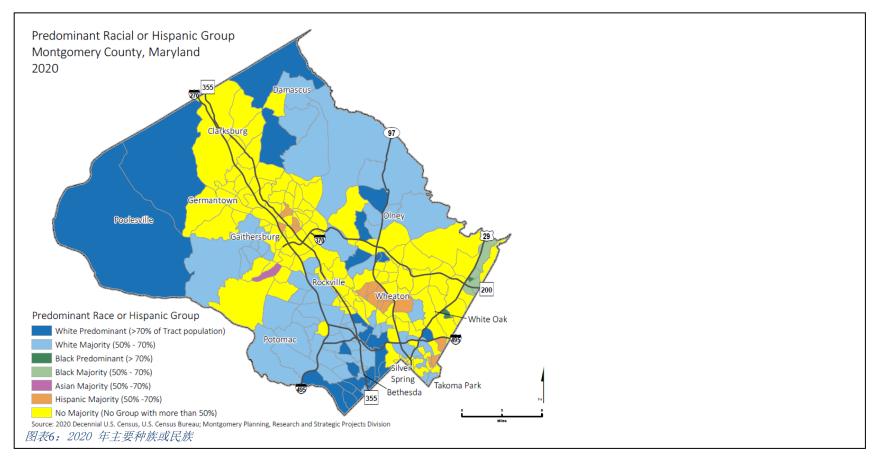
#### 机遇和挑战

多元化和包容性对于我们的经济成功,以及我们为所有值得享有高质量住房、教育、就业、交通和娱乐机会的居民获得更公平结果至关重要。由于外国出生移民的稳定涌入,蒙郡的人口变得更加多元化。在美国,蒙哥马利郡拥有一些文化最多元化的地方,包括银泉罗克维尔,盖瑟斯堡和日耳曼敦。(有关 1990 年至 2020 年之间的人口统计资料变化,请参见附录 B-1 至 B-5;以及附录 B-6:种族和民族,2020 年)。





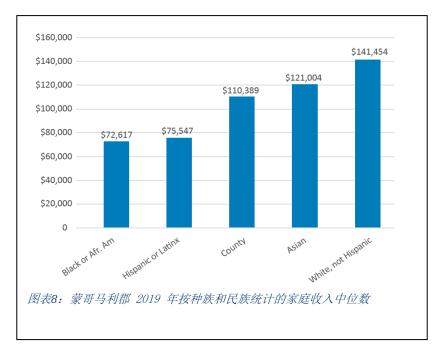
但过去的歧视方式 - 有些是有意的、有些是无意的 - 在地理上、经济上和社会上都使许多社区变得孤立。内战和奴隶制结束后,在提供经济和教育机会、住房、医疗保健和基本公共服务方面,非裔美国人遭受普遍的歧视和剥削。由此产生的异化导致蒙哥马利郡许多地方在 19 世纪末建立了自力更生的亲缘社区。随着时间的推移,这些社区在基础设施方面(如新道路、下水道和水、学校、卫生诊所和其他公共设施和服务)缺乏公共投资。一些社区受到 1960 年代城市更新政策的伤害。其他人则面临着将房屋或农场出售给开发商以进行新分区的压力。

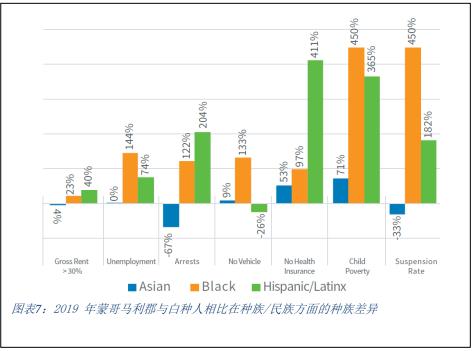


规划决策和房地产开发实践在 20 世纪的大部分时间里加剧了这些不公正现象。标红线和限制性的种族契约导致了留下不公正传统的地理和经济分割,它不仅使人们按街道或社区分开,而且还禁止非裔美国人积累财富(用于投资高等教育,创业和转移给继承人的财富)。今天,通过种族和阶级来区分人们所造成的影响仍然存在。近期企业从以前被认为是高度看好的社区撤资,再加上贫困的郊区化,为平等和包容造成了新的地理分割和障碍。1993 年优化案方案侧重于 I-270 走廊和相关规划决策,通过阻止蒙郡东部的增长将公共和私人投资集中到西部,从而加剧了这一问题。

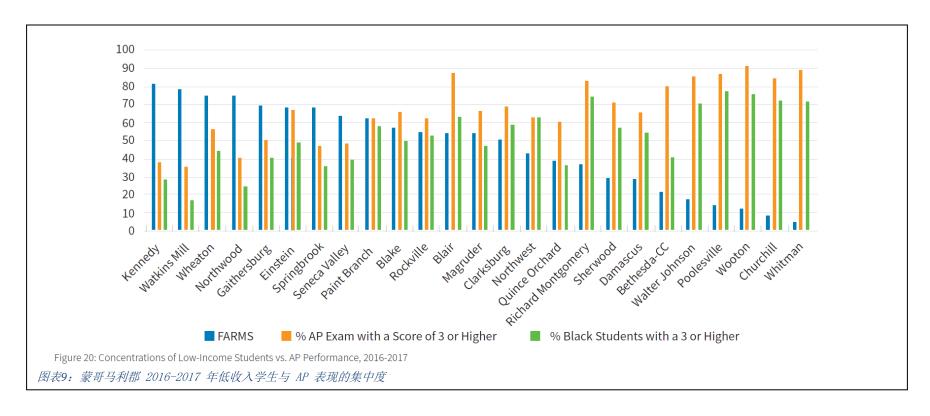
#### 过往实践的影响

如今,少数种族和族裔高度集中的社区家庭收入中位数出现滞后,这不是因为他们的种族或族裔,而在更大程度上是因为,过去和制度化的歧视做法导致工资低、未投保险的比率高、企业开工率下降和缺乏住房,由此造成财务不稳定。由此导致太多黑人、西班牙裔和亚裔居民的生活质量指标存在差距,这并不奇怪。





这种按照种族和收入划分的社区分割,对于本郡儿童获得教育机会和生活前景具有重要影响。2019年,蒙哥马利郡公立学校四分之三的黑人、西班牙裔和学习英语的学生-以及该系统中超过80%的低收入学生-被录取到高贫困度的学校。相比之下,超过三分之二的白人、亚洲人和多种族学生都被录取到低贫困度学校。



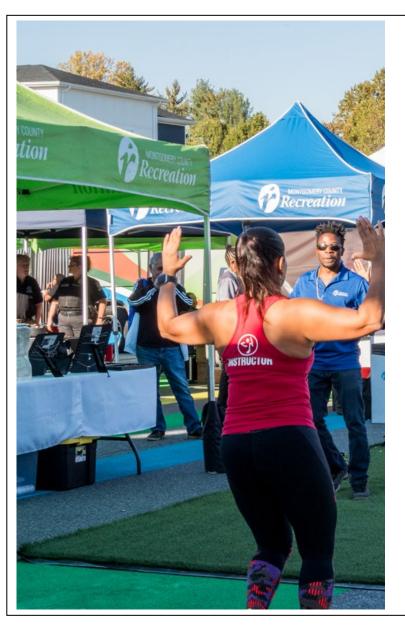
由于我们想实现一个更加公平和包容的未来,在种族、社会和经济孤立的地区改善人们使用基础设施和文化设施的渠道将是不够的。我们还必须在各年龄段按种族和收入促进社区的融合。在蒙郡各地提高种族和经济混合社区和学校的份额,对于确保未来不会继续出现过去的不平等至关重要。为此,规划必须与优先考虑参与规划的社区建立有效、持续的关系,并且必须传达弱势群体的声音。

在采取措施减少资源和机会地域分配不平等的同时,蒙哥马利郡必须努力树立一种共同的目标感,以帮助加强尊重多元性,展示包容性的价值,并为更高的信任奠定基础。学者通常用"社会资本"这个总括术语来描述这个概念,它不仅可以在支持种族和社会正义方面有额外的效果,还可以在更广泛的范围内加强公民能力。

#### Thrive Montgomery 2050 如何解决种族平等和社会正义

就此而言,关于土地使用、交通和公共基础设施的决定在树立社区意识方面发挥重要作用。社会资本的不同措施,包括对公共和私人机构的信任、规划过程、政治参与、邻居之间是否相互认识以及其他联系和凝聚力的标志,都受到人造环境的质量的影响。我们社区的设计可能会极大地影响社区凝聚力和社会互动的水平。创造社会资本需要一个鼓励和让人们更容易与他人见面和参与活动的人造环境。出于这个原因,Thrive Montgomery 2050 强调了街道、公园和公共空间在创造社区意识可以在其中蓬勃发展的设施环境中所扮演的角色。

Thrive Montgomery 2050 最重要的因素包括通过对服务不足的社区进行公正的规划政策和公共投资来促进种族平等,促进社区的种族和经济融合,并关注社区设计的潜力,以帮助建立社会信任和包容性,同时鼓励公民参与和参加规划过程。
Thrive Montgomery 2050 致力于建设种族融合和公正的社区。与经济竞争力和环境可持续性一样,旨在促进种族和社会平等的政策也贯穿于本规划的每一个部分。

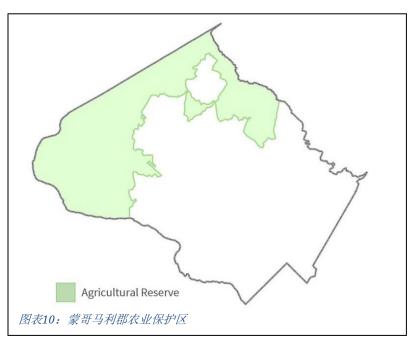




## 环境健康与复原力

#### 机遇和挑战

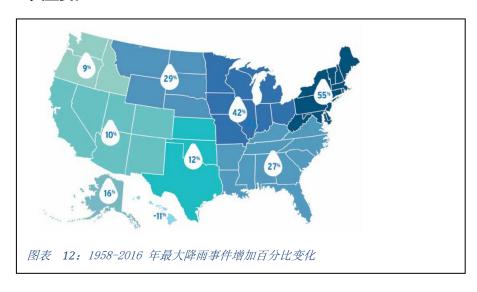
*楔形和走廊地带规划*为采用前瞻性政策奠定了基础,这些政策强调资源保护和农业土地保护,保护我们的溪流、森林和树木并且减少温室气体排放。蒙郡三分之一的土地现在在农业保护区内得到保护,另有 13.8% 的土地由蒙哥马利郡公园部(蒙哥马利公园)管理。随着雨水和森林保护法规的完善,这些努力为保护自然资源建立了一个强大的框架。

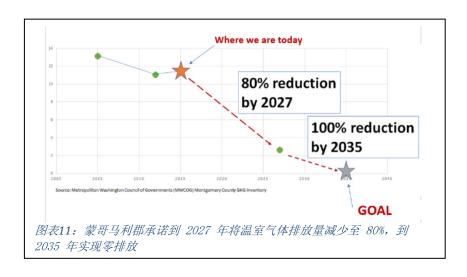


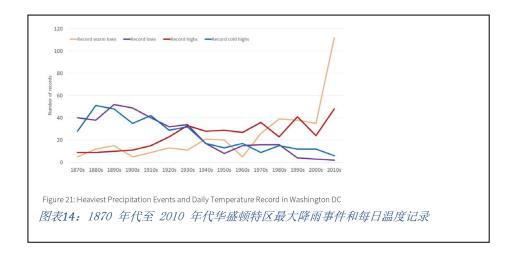
尽管有这些政策,这些领域仍然需要额外的工作,包括增加关注地区 洪水和成熟树冠的丧失。蒙郡无法避免全球气候变化的影响。1958年 至2016年间,美国东北部的降水量增加了55%。这种趋势意味着更 频繁的极端天气事件,如2019年7月发生了山洪暴发,当时DC地区 在一天内获得了一个月的降雨量,导致溪流水位在不到一小时内上升 10英尺,淹没了车辆、企业、道路,造成华盛顿地铁系统关闭。过去 十年也是该地区有史以来最热的10年,由于极端高温影响,住院人数 增加。气候变化加剧了公共卫生问题,并与人造和自然环境的质量融 为一体。在可能的情况下,气候变化的这些和其他影响必须在我们的 土地使用政策中加以解决。低收入居民和有色人种最明显能感受到气 候变化的不利影响,由于过去和现在的歧视形式,他们可能会在不动 产和个人健康方面遭受不同程度的损害。

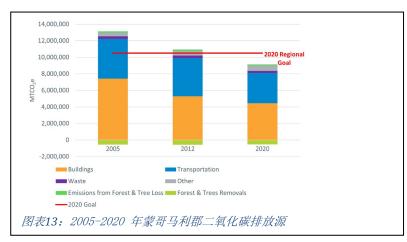
蒙哥马利郡在减少温室气体排放方面取得了进展,温室气体排放是气候变化的关键因素,但要实现 2035 年前消除这些排放的目标,还有更远的路要走。蒙郡的交通和建筑部门需要发生重大变化。对于交通运输,蒙郡应该考虑促进向零排放车辆(或其他零排放技术)过渡的政策。对于建筑(现有建筑和新建筑),蒙郡应考虑节能措施和清洁能源发电(如屋顶太阳能光伏)的结合使用。

建筑和交通运输共同导致本郡 90% 以上的温室气体排放,使减少对驾驶的依赖、增加节能建筑并制定紧凑发展模式对实现气候目标至 关重要。









#### Thrive Montgomery 2050 如何应对环境复原力

Thrive Montgomery 2050 专注于紧凑的开发形式,交通系统支持多种用途,这些用途可以使替代驾驶的方案实用且有吸引力,是应对气候变化的任何全面战略的基本组成部分。更加注重步行、骑自行车和交通基础设施将至关重要,但混合用途和紧凑开发在减少驾驶方面的重要性也同样重要。人口稠密、适合步行的社区所带来的环境效益,与各年龄段的人越来越想在具有多种用途和便利设施且适合步行的地方居住的偏好相吻合。

当然,即使是最可持续的交通规划和增长战略也无法解决蒙郡面临的每一个环境挑战。*Thrive Montgomery 2050* 以大力保护自然环境的传统为基础。它优先考虑在全郡公平分配和扩张绿色基础设施。它支持替代清洁能源生产、分布式能源、电网现代化,改善堆肥和食物垃圾回收,以及其他循环经济计划的进展。它提出了一系列战略,以减轻气候变化的影响并尽量减少污染。该规划还预期需要使公共和私人基础设施更具弹性,以承受更恶劣的天气,并保护我们免受我们无法控制的环境退化的影响。

Thrive Montgomery 2050 的起草考虑到了蒙郡的气候行动计划(CAP)。虽然 Thrive Montgomery 2050 是侧重于长期规划和政策,用于指导蒙郡的设施发展的一份高级土地使用文件,但 CAP 建议采取具体的短期行动,以实现在 2035 年前消除温室气体排放的目标,并减轻或适应增多的高温和洪水、大风和干旱的影响。Thrive Montgomery 2050 包含了与气候变化及其与土地利用、交通和公园的联系有关的广泛建议。要有效减少温室气体排放和减缓气候变化的影响,必须通过显著增加蒙郡的清洁能源发电来"绿化"我们的电网,在可行的情况下可能同时采用大型太阳能光伏项目和较小的分布式太阳能光伏装置。蒙哥马利郡规划部(蒙哥马利规划部)和蒙哥马利公园还将在 CAP 中实施 M-NCPPC 职责范围内的建议。通过这些规划共同努力在地方层面找到一个全面应对气候变化的方法。



# 其他重要目标

该规划还涉及补充上述三个总体目标的其他重要目标。

#### 改善公共卫生并鼓励积极的生活方式

自然和人造环境显著影响人类寿命和生活质量。2018年,蒙哥马利郡五分之三以上的成年人超重或肥胖。在蒙郡家庭收入处于最低四分位的七个邮政区中,有五个邮政区的人平均寿命也是最低的。尽管低收入居民和有色人种由于几个原因更容易遭受健康问题,所有居民都可以受益于更积极的生活方式,尤其是交通、步行和骑自行车以及可轻松进入公园、娱乐机会和接触大自然。随着人口老龄化不断提高,老年人和残障人士健康生活的重要性仍将是一个重要的关注领域。在紧凑、健全的社区中改善住房选择支持的积极生活方式,可以改善所有人的公共卫生,同时减少人类活动的生态足迹。

#### 提高设计质量并突出艺术和文化的作用

*楔形和走廊地带*规划设想了各种生活环境,并鼓励"富有想象力的城市设计"以避免郊区无序扩张。尽管如此,像每个规划一样,该规划是当时的产物。它依赖于 1960 年代典型的设计方法,强调了驾驶和土地使用严格分离的便利性。

好的设计不是一种奢侈,而是一种重要的经济发展工具。当今的企业和职工更喜欢适合步行、无障碍、设施丰富、多功能的地方,这些地方有助于互动和交流支持创新的想法。在所有年龄段的居民中,有更大比例的人更喜欢适合步行、交通手段丰富的社区。再加上缺乏远离交通的未开发土地,这些力量表明需要转向将"停车场转变为靠近现有或已规划交通线附近的场所"并纳入适合步行方式的再开发和填补。

总体而言,我们的艺术和文化部门将是蒙郡的第六大雇主。该部门利用具有创造性的社会和经济网络,其从业者已经开发了分享故事、 鼓励同理心并赋权开展创造性交流的工具。支持一个健康和多元化的艺术和文化生态系统,不仅将丰富我们居民的生活,使我们更紧密 地联系在一起,而且可以帮助吸引人才和刺激创新。

#### 城市规划作为一种组织原则

Thrive Montgomery 2050 应用了城市规划的原则——该规划使用这一术语作为关于成功人类居住区的一系列理念的简写,以指导其未来的发展。城市规划借鉴了数千年来在村庄、城镇和城市的设计和发展中试验和进化的经验教训,以应用已被证明经久不衰的理念,作为

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

各地适应性强、有复原力的社区的基础。以城市规划为重点的土地和相关基础设施(如道路、交通系统和公园)发展的方法强调了以下价值:紧凑的发展形式;多样化的使用和建筑类型;以及在各种密度和规模上利用和补充这两种土地利用策略的交通网络。

这种方法要求将增长集中在有限数量的地点,而不是分散,以避免"无序扩张"。这意味着鼓励在适当的领域聚集不同的用途,如零售、住房和办公空间,以及每种用途内的多元化。例如,就业和零售附近的各种住房规模和类型可以帮助确保不同收入水平的人彼此接近地生活和工作。随着时间的推移,这可以产生更多的在种族和社会经济上一体化的社区和学校,以及更公平地获得经济机会、公共服务和设施。它还强调了步行、骑自行车和交通的重要性,并减少了对汽车的依赖。

城市规划 = 紧凑的开发形式; 多样化的使用和建筑类型; 以 及在各种密度和规模上利用和补充这两种土地利用策略的交 通网络。

当然,其他因素——尤其是建筑、街道、社区、公共空间设计中的质量和周到性,以及将自然融入城市地区——也很重要。结合城市规划的基础,卓越设计和亲生物设计<sup>2</sup>可以帮助创造一种地方感,促进社会互动,鼓励积极的生活方式,并有助于环境复原力。紧凑型开发还可以形成其他优势,包括有效利用稀缺土地,更自然的娱乐和保护区域,以及减少建设和维护基础设施的费用。

这些城市规划原则有利于乡村、郊区和城市地区。事实上,在蒙哥马利郡这样的地方保护农业用地取决于在城市中心集中开发,而不是允许无序扩张,甚至郊区和乡村地区都受益于将用途和住房类型以适当校准的强度和规模混合,以满足它们的需求。



城市规划关注设计的功能和美学方面,不仅与保持蒙哥马利郡过去做到最具吸引力和做好的承诺相一致,而且在应对以汽车为中心的规划及其对环境、种族平等和社会凝聚力的影响时,必须保持和提升这些品质。

\_

<sup>2</sup>亲生物设计是我们在建筑环境和社区中连接人与自然的做法。

# Thrive Montgomery 2050 是如何制定的

# 规划的组织

与经济竞争力、种族平等和社会正义以及环境健康与复原力三个主要目标相关,该规划可分为九章:

- 经济竞争力
- 种族平等和社会正义
- 环境健康与复原力
- 紧凑的增长:以走廊为重点的开发
- 健全社区:用途和形式的组合
- 设计、文化艺术: 投资和建设社区
- 交通运输和通信网络:将人、地点和创意有机融合
- 面向所有人的住房:全方位增益
- 公园和娱乐设施用于打造越来越都市化和多元化的社区: 充满活力, 适合社交

《引言》后的前三章分别阐述了规划的三个总体目标之一。因此,它们为随后章节中推荐的政策和实践"奠定了基础"。以下六章中的每一章的想法旨在相互补充,并概述针对不同规模的规划调整的方法。第四章、第五章和第六章从全郡规模(紧凑的增长)转向社区和街区规模(健全社区),最后转向各个街区和建筑(设计、文化艺术)的细节。"紧凑的增长"章节描述了一种适用于全郡的方法,它旨在集中沿着走廊发展,以最大限度地提高基础设施的效率、保护土地和集中投资。"健全社区"一章涵盖了各个社区和地区的战略,这些社区和地区通过结合用途、建筑类型和地块大小在紧凑增长足迹的基础上建立,为各种收入水平、家庭规模和生活方式的人创建宜居且对他们有吸引力的场所。"设计、艺术和文化"章节讨论了适用于街区和个人开发地点的设计概念的具体分析、公共和私人建筑的架构、广场和公共空间的景观,以及街道设计的元素。

其余三章强调并支持了这些概念,这些章节涉及与开发和公共基础设施相关的特定主题。"面向所有人的住房"章节的建议旨在使我们的住房库存在收入、建筑类型和地理位置方面多样化。"交通和通信网络"章节概述了支持紧凑增长和创建适合步行、设计良好的健全社区以及郡内通信网络所需的多模态和数字基础设施。"公园和娱乐"章节描述了公共和私人拥有的公园和聚会空间在鼓励社会交往、通过体育活动促进健康生活方式,以及通过环境管理减轻气候变化影响方面的作用。每一章都说明了其建议如何服务于 *Thrive Montgomery 2050* 的更广泛目标,并提供了衡量各章理念实施进展的建议措施。任何旨在提供数十年指导的规划都无法预测可能出现的每一个难题、有吸引力的机会或有用的想法,因此这些指标应用于评估新提案以及衡量规划建议随着时间的推移而产生的成败。

## 基于社区意见的规划

蒙哥马利规划委员会开展了两年多的广泛征询工作,该规划是社区反馈和合作的结果。规划人员联系了广泛的利益相关者,包括学生、房屋所有人和公民协会,非营利性权益宣导团体和社区组织,以及大型和小型企业的代表。这项征询工作旨在强调通过计划中的各个建议,让相关人群参与进来,包括最年轻的居民 - 千禧一代和 X 一代以及高中和大学生,以及历史上被排除在土地使用和规划过程之外的种族和民族成员。

Thrive Montgomery 2050 的社区参与活动从 2019 年夏季开始,分四个阶段实施。每个阶段——激励、教育、参与和认可——都包括具体的目标和沟通与参与策略。

#### 公平沟通和社区征询

对于历史上处于弱势的受众 - 例如拉丁裔、非裔美国人、外国出生的居民、租客和小企业主,征询举措主要与在社区内有信誉的影响者联系。这包括共同举办听证会和活动,为活动和沟通提供内容,以及让他们的组织使用教育工具。

从 2019 年 6 月到 2021 年 4 月,蒙哥马利规划委员会组织了多项面对面和虚拟参与活动,以想象 2050 年蒙哥马利郡的生活将是什么样子,以及需要什么来确保我们在未来几十年内蓬勃发展。规划人员参加了 180 多次与社区成员和组织举行的会议;为居民和组织创建并分发了"工具箱会议",以举办有关 Thrive Montgomery 2050 和蒙郡未来的讨论;创建在线测验,征求对规划的价值观和优先事项的反馈;建立了一个专用网站(英语和西班牙语均可访问),准备多种语言的丰富材料并分发了数万张明信片和电子通讯,以覆盖全郡的社区成员。由于在规划进行九个月后就爆发了新冠疫情,因此征询工作充满了挑战;然而,我们通过创新工具应对了这一挑战,包括成功的虚拟会议、社交媒体活动和户外快闪活动。有关这一获奖的公平参与策略的更多详细信息,请参见征询附录(单独发布)。

对于典型的总体或行业规划,由郡议会举行一次公开听证会。对于涵盖大面积或包含大量房产建议的规划,郡议会将举行两次公开听证会。对于*Thrive Montgomery 2050*,郡议会于 2021 年 6 月举行了两次公开听证会。

通过认识到对该规划的兴趣,并希望收到尽可能多的郡居民和企业主群体的意见,郡议会为社区成员创造了额外的机会。完成委员会草案后,郡议会举行了两次社区听证会,鼓励参与,重点是该规划的总体目标和委员会的最新情况。2022 年初,应市议会主席的要求,蒙郡五个区域服务中心的公民咨询委员会主持了对规划草案的讨论,为收集全郡居民对更新规划的不同想法提供了又一次机会。

在扩大征询期间,郡议会还要求立法监督办公室(OLO)对该规划进行种族平等和社会正义审查。本次审查的主要发现是,黑人、土著人、有色人种以及其他弱势群体居民对规划建议的有意义的意见需要更有针对性的征询,最好由在该领域具有专业知识的顾问处理。作为回应,一支在土地使用规划、交通、经济发展和住房等各种主题方面具有广泛经验的顾问团队与弱势社区进行了互动。顾问团队花了三个月的时间收集郡内有色人种社区和其他弱势群体的意见;专门就委员会草案中建议的政策和实践与这些社区成员交流。因此,顾问团队编制了一份报告,其中包括基于旨在促进种族平等和社会正义的意见的建议修订内容、有关目标社区参与的详细信息、社区参与过程的描述以及用于收集反馈的方法,以及适用于任何未来征询工作的建议。顾问团队还提供了关于种族平等和社会正义的章节草案,这是本规划章节的基础。





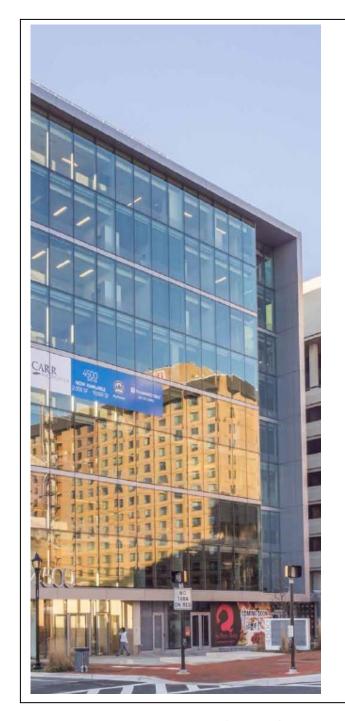


# 经济竞争力



蒙哥马利郡在家庭收入、家庭净资产和教育程度方面在美国所有郡中排名<sup>第</sup>99百分位,蒙郡每年的经济总产值超过810亿美元-超过13个州。然而,这些统计数据并没有反映全貌。自2008年大萧条以来,蒙郡的经济表现充其量是好坏参半。过去二十年来,就业增长缓慢,家庭收入原地踏步。这些趋势如果没有得到解决,就会对蒙哥马利郡未来的成功构成威胁。蒙郡有几种机制来解决这些问题。*Thrive Montgomery2050*是对其他组织制定的经济发展规划的补充,例如由蒙哥马利郡经济发展公司(MCEDC)<sup>3</sup>制定的经济发展战略规划和蒙哥马利郡议会通过的业务支持性立法。

<sup>3</sup>蒙哥马利郡经济发展战略规划在其四个战略优先事项中,使其愿景和优先事项与蒙郡经济发展平台的四大支柱保持一致: (1)加快创新、增强经济驱动力和创业精神; (2)提供更多的劳动力和教育机会; (3)建立将居民与工作联系起来的宜居社区;以及(4)为共同繁荣创造包容性经济。规划每两年更新一次。



Thrive Montgomery 2050 主要侧重于土地使用,因此它只涉及与房地产和公共基础设施有密切联系的经济发展方面。Thrive 的建议旨在通过创造优质场所来增强蒙郡竞争经济机会的能力。雇主希望在员工想要生活和工作的地方驻扎并扩张。精心设计的"健全"社区包括各种用途和形式的组合,以及安全、有吸引力的步行和骑行基础设施,以及公园和娱乐设施等公共设施,对于确保雇主想要和居民应有的生活质量至关重要。地方的品质不是一个全面的经济战略,但它是成功的坚实基础。

Thrive Montgomery 2050 强调地方、设施和基础设施的品质,而不是专注于吸引特定类型雇主的政策或旨在适应特定就业用途的发展。对于试图预测技术变革或疫情等因素如何影响办公空间需求或土地使用和交通规划的其他方面,这样做的作用不大。蒙郡现有建筑的办公空间过剩,主要商业区已经部署了灵活的区划,以满足近中期内办公楼开发或再开发可能出现的任何需求。这使蒙郡能够应对和适应市场变化。

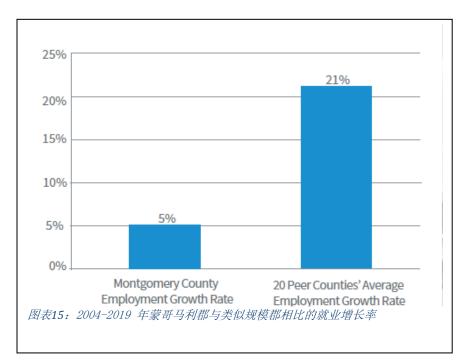
同样重要的是要认识到,住房是支持吸引和留住雇主所需劳动力的基础设施的一种关键形式。Thrive Montgomery 2050 认识到了丰富的住房选择和便利的区域交通选项对于维持有竞争力的劳动力的重要性,劳动力发展已被公认为使蒙哥马利郡经济强劲的关键。通过为具有各种收入、技能和偏好的认识提供有吸引力、交通便利和经济适用的住房选择,我们可以帮助确保雇主需要的职工找到上述类型的住房。此外,通过投资交通和通信网络,我们可以帮助我们的居民利用郡和地区提供的所有经济和教育机会。

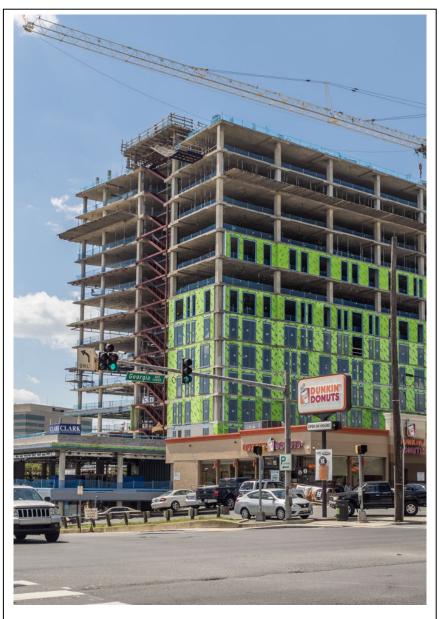
Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

# 蒙哥马利郡的经济表现: 优劣和未来

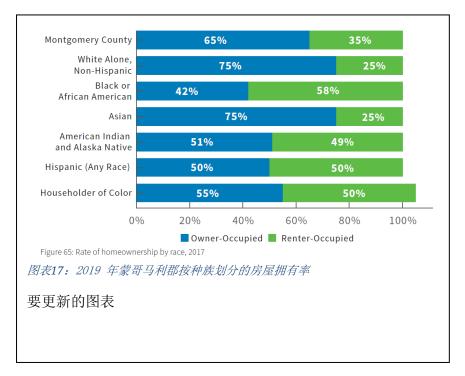
蒙哥马利郡继续受益于它邻近全国首都的地理优势,吸引了来自世界各地的熟练、受过教育且有干劲的人,但 2004 年至 2019 年,蒙哥马利郡的就业人数仅增长了 5%,即使 20 个类似规模的郡的就业人数平均增长了 21%。

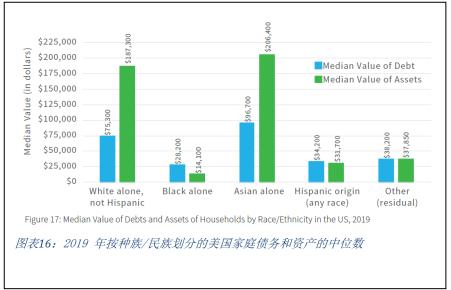
从 2009 年到 2019 年,蒙哥马利郡的家庭收入增长了 14%,比该地区的其他地方慢。尽管家庭收入中位数为 111,812 美元,但超过五分之一的家庭收入低于 50,000美元,近五分之二的公立学校学生有资格获得费用减免的伙食。





家庭收入的疲软增长和高薪就业人数缩小了蒙郡的税收基础,限制了其提供和维护高质量基础设施、设施和服务的能力。它还限制了许多郡居民购买房屋,购房是建立家庭财富和投资社区的一项关键工具。对于年轻人家庭和收入低于家庭收入中位数的家庭来说尤其如此,他们设法买房并扎根。蒙哥马利郡的年轻人占比低于全国的类似司法管辖区。







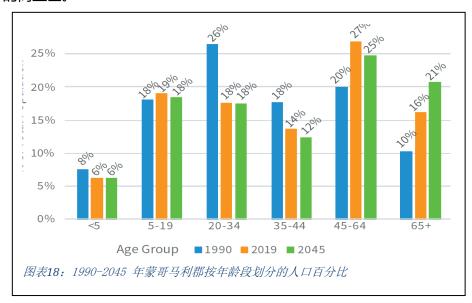
#### 劳动力的老龄化和对税基的影响

所有这一切都发生在大量居民即将达到退休年龄的时期,造成该地区最高的老年人抚养比。除非蒙郡能够吸引和留住更多的年轻人,否则 随着蒙哥马利郡退休居民比例的增长以及收入达到顶峰的居民比例的下降,老龄化劳动力将对税收基础造成压力。

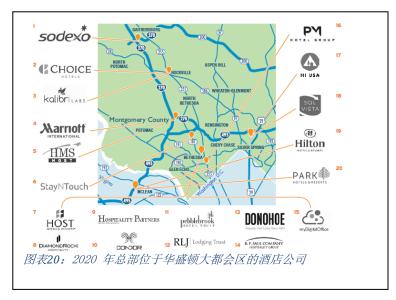
这种人口变化意味着,要维持目前的税收收入水平及其资助的服务,蒙郡的经济表现必须变得更好,这使经济竞争力成为更紧迫的问题。

### 酒店和生命科学领域的优势

尽管我们面临挑战,蒙哥马利郡仍保留了大量资产,它们将帮助我们在未来争夺经济机会。例如,蒙哥马利郡拥有代表整个国家酒店业市值 50% 的公司,华盛顿地区一直被列为全国顶级生命科学集群之一,生物健康企业位于大塞内卡科技走廊和整个郡的几个以交通为导向的商业区。



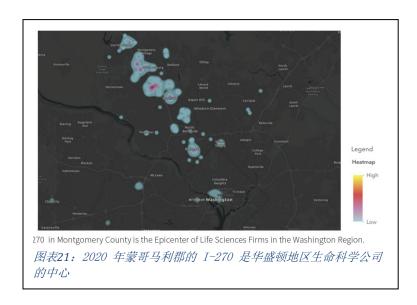




我们在制药研究和相关领域的优势引发了对疫苗开发的投资浪潮。马里兰大学在量子计算等新兴领域领导开创性研究,美国国立卫生研究院和食品药品监督管理局正在监督新药和医疗器械的开发,一些地方公司将从传染病的检测、预防和治疗中受益。

#### 人力资本: 蒙哥马利郡的王牌

我们多元化的劳动力也许比蒙哥马利郡在任何特定领域的优势更重要。蒙哥马利郡拥有受过高等教育的劳动力。2019年,在蒙郡25岁及以上的成年人中,58%的人拥有学士学位,相比之下,马里兰州为41%,美国仅为31%。蒙郡还拥有在服务行业工作的居民,这些行业支持各种企业和居民,从餐馆工作人员和园艺人员到实验室和文职人员。就业的未来和任何特定领域的增长前景都难以预测,因此拥有广泛知识和技能的人才可能是我们最有价值的资产。



Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

# Thrive Montgomery 为繁荣的地方奠定了基石

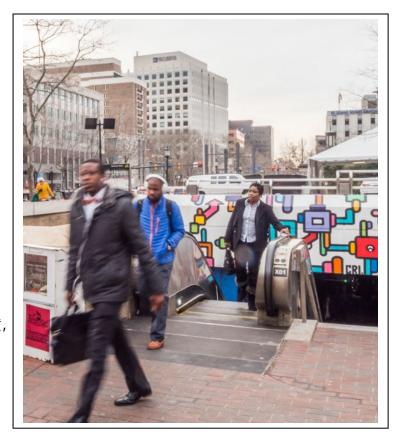
土地使用规划如何支持经济竞争力? Thrive 专注于三个特定领域: 地方的品质、交通和住房。

#### 好地方是吸引人才、企业和工作的磁铁

人们本能地被充满活力的活动中心所吸引,因为那里有一种地方的感觉,有很多事情可以做。他们喜欢在有利于社交互动的地方生活和工作,在那里步行和骑自行车感到安全和有吸引力,并且在他们的家和其他目的地之间出行方便快捷——无论是开车、骑自行车还是公共交通。雇主在决定办公地点时越来越迎合这些偏好,从而为能够满足他们需求的社区提供了至关重要的竞争优势。

开发一些社区和地区,它们要有支持出现更有活力的社区的特征和品质,这说起来容易做起来难。即使是关于土地使用、交通、住房和公共设施的最先进的政策也可能会达不到要求,除非它们被整合到一个有凝聚力的框架中。这就是为什么 Thrive Montgomery 2050 建议采用相互加强的策略,以紧凑的形式为基础,以健全社区和"15分钟生活圈"作为基本的导向目标,关注设计的美学和功能方面,并将增加住房和交通选择的重要性作为实施的重要标准。在 Thrive Montgomery 2050 的政策章节中详细讨论了这些主题。

此外, Thrive 认为公园是经济发展的基础设施。世界一流的地方需要世界一流的公园、娱乐和文化设施。看看纽约中央公园、旧金山金门公园,芝加哥干禧公园,或伦敦海德公园,伟大的城市公园的重要性显而易见。事实上,公园和相关设施经常被称为影响企业搬迁或扩建决策的最重要因素之一。多项研究表明,公园使邻近的物业价值增加 5% 至 20%,激励业主为公园的建设做出贡献或者为公众娱乐和聚会建立私有但向外开放的空间。同样,纳税人出资的公园及相关规划和设施投资为公众带来了强劲的经济回报。这些主题将在"Thrive 的公园和娱乐"一章中详细讨论。



最后,Thrive 提倡的增长形式和创造的优质场所在经济上是可持续的。几十年来的研究都印证大家的直觉,即紧凑开发形成了高效使用基础设施并有可能降低私人家庭和基础设施成本。几乎所有将分散式开发与紧凑型社区的基础设施和服务成本进行比较的高质量研究都表明,紧凑型城市化减轻了公共部门的成本负担。例如,一项比较 283 个郡在 10 年间的基础设施支出的研究发现,增长模式紧凑的郡在直接基础设施总成本和资本设施以及包括道路、垃圾收集、警察、消防、公园和娱乐、教育和图书馆在内的基础设施和服务的几个子类别方面的支出低于发展较不密集的郡(控制规模和房产价值)。"除降低成本外,紧凑开发还倾向于增加市政收入,5从而加强了将增长集中在节点和走廊上的情况。

#### 适合步行、可骑自行车、交通连接的地方会扩大经济机会

几乎任何其他形式的日常交通工具——步行、骑自行车或乘坐公共汽车或火车——都可能比驾驶单人乘坐的汽车便宜(在货币上),无论是个人还是在公共支出方面。对过去十年中关于建筑环境与出行之间关系的大量文献进行的两项综合评审一致认为,家庭密度、工作可获得性以及交叉路口和街道网络密度等紧凑发展的特征减少了人们驾驶出行。<sup>6</sup>

此外,更好的就业中心交通连接使蒙郡成为雇主更具吸引力的选择,使他们现在和未来的员工更容易通勤。随着驾驶时间和通行汽车流量预计将继续增长,对交通的投资可以显著增加我们的"通勤棚",并避免更长的往返工作车程,这使得蒙哥马利郡具有经济竞争力。

优先考虑对交通、步行、轮滑和自行车基础设施的投资,对于建设健全社区至关重要,这些社区应拥有越来越多的各种背景和年龄的人所 寻求的便利设施、场所感和活动水平。交通改善通过创造激励措施和机会来将各种用途、服务和活动定位在车站位置附近以及彼此之间, 从而对房地产开发产生某种引力。

Thrive Montgomery 2050 - 己获批准并采纳

.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup>Carruthersarruthers, J. I. 和 Ulfarsson, G. F. (2003 年)。城市无序扩张和公共服务成本。*环境和规划B: 规划与设计,30*(4),503-522。

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup>Litman, T. (2021 年)。 *了解智能增长带来的节约。*维多利亚州交通政策研究。www.vtpi.org/sg\_save.pdfhttps://

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Ewing, R. 和 Cervero, R. (2010年)。旅行和建筑环境:统合分析。美国规划协会杂志,76(3),265-294;Stevens, M. R. (2017). 紧凑的开发是否会使人们减少驾驶?美国规划协会杂志,83(1),7-18。

#### 为强劲经济所需的劳动力提供住房

增加交通、就业和便利设施附近的新住房供应可能有助于改善蒙郡每个人的生活质量,同时有助于吸引和留住雇主所需的广泛技能劳动力,使蒙郡更具经济竞争力。对具有多种用途的适合步行的社区(尤其是在交通附近)的需求不断增加,这是有据可查的。"适合步行的城市场所(WalkUP)"的住房每平方英尺价格比华盛顿地区<sup>7</sup>其他地方高 71%,反映了这些地方的宜居性和相对稀缺。通过将更多不同大小和类型的住房集中在高质量的交通走廊附近,我们可以帮助留住郡内最高效的职工、遏制最热门地段的价格上涨,并提高就业、交通和服务可及性的住房,同时注意不要让当前的居民流离失所。

相反,如果我们没有足够的住房,职工们将继续抬高现有住宅的成本,直到只有非常富裕的人才能在便利的地点买得起像样的住房。中低收入居民要么完全被房价压垮,要么面临偏远地区、拥挤、通勤时间长且困难的低于标准的住房条件。如果没有遍布全郡的经济适用和可获得的住房,我们将永远无法吸引和留住有效经营企业所需的广泛技能劳动力,无论其规模或经济部门如何。

#### 区域主义在加强我们的就业基础和使其多样化方面的作用

即使我们专注于巩固我们在酒店和生命科学等领域的竞争地位,我们也需要使我们的工作岗位多样化,并强化与整个地区就业和创新中心的联系。蒙哥马利郡是充满活力的区域经济的一部分,这个区域拥有大量公共机构和私营公司。

要在该地区其他司法管辖区通勤,华盛顿地区的许多居民需要往返或途经蒙哥马利郡。任何 DC 地区司法管辖区内有关住房、环境管理、经济发展和其他问题的决策所产生的影响,都会波及到邻近地区。我们从与邻区的合作中受益颇多,但也与他们竞争各种机会,而有关如何解决地区问题的共识往往难以达成。蒙哥马利郡是更大地区不可分割的一部分,必须设法与其他地区政府更有效地合作,这将有助于使我们所有人变得更强大。



<sup>7&</sup>quot;华盛顿特区: Walk UP 警示: 在适合步行的城市场所方面作为全国典范的首都", Leinberger, Christopher. 乔治华盛顿大学商学院, 2012 年

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

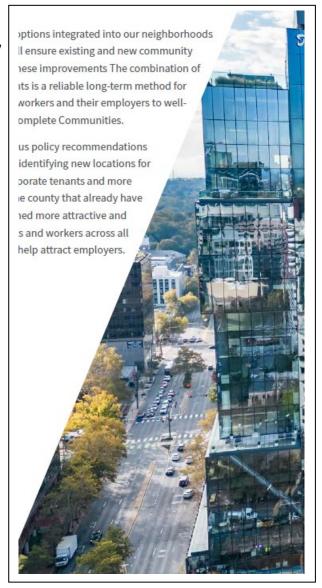
# 结论: 好地方是经济表现的共同点

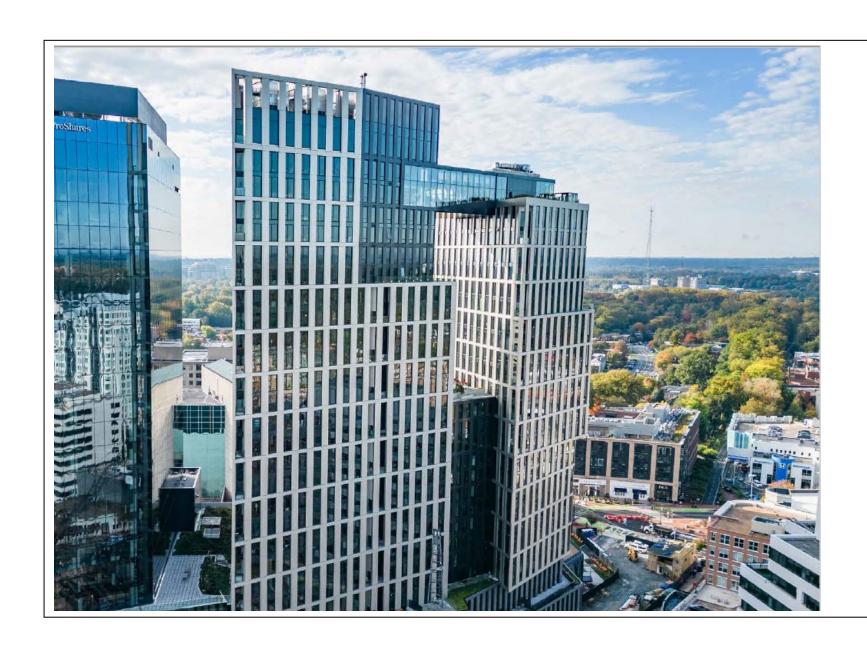
Thrive Montgomery 2050 是一项全面的土地使用规划,而不是全面的经济发展规划,因此它侧重于帮助创造人们想要生活和工作的地方,而不是侧重于劳动力发展,企业搬迁和保留的财务激励或与经济竞争力有关的其他重要主题。它无意于替代蒙郡更广泛的经济计划、政策和规划,但在新办公楼建设需求有限、市场强烈偏好企业在高质量、多功能、适宜步行和交通导向的地区选址的时代,这是地方政府增加劳动力和税基的最佳策略之一。

在决定如何分配可用于补贴、激励措施和劳动力发展的稀缺资源时,增强现有优势与寻求新领域 多元化方法之间的紧张关系往往会带来艰难的选择。所幸的是,吸引员工和雇主的基础设施、服 务和设施类型通常不是行业特定的。换句话说,蒙哥马利郡对生命科学或酒店业从业人员的吸引 力与吸引其他领域和不同技能水平的人们的因素是一样的。

以下章节中的建议为其他实体采取的经济发展举措奠定了基础。例如,蒙郡的基建改善计划 (CIP) 应与 Thrive Montgomery 2050 的建议保持一致,通过提供高质量的交通网络、人行道和 适合步行的街道网格、巨大的城市公园以及教学质量优异和种族融合学校,使我们的社区对私人 发展更具吸引力。此外,社区设计时应将足够的经济适用且可获得的住房选项纳入我们的社区,以限制流离失所,这将确保现有和新的社区成员从这些改进中受益。这些投资的结合是吸引职工 及其雇主并使他们留在精心设计和规划的健全社区的可靠、长期方法。

本规划中各种政策建议的目的不在于为大型政府或企业租户确定新地点,而在于使已经开发或规划开发的本郡部分地区对各领域的所有居民和职工更具吸引力和便利性,这反过来将有助于吸引雇主。





# 实现种族平等和社会正义



# 种族平等和社会正义规划



现代规划职业诞生于社会运动,如"公寓住房改革"运动,该运动广泛暴露了19世纪末纽约市移民和工薪阶层居民所承受的低于标准的生活条件。由此产生的1901年《经济公寓法案》确立了首批法律,规定如何建造和监管建筑物,以考虑人类的健康和安全。从那时起,无数学者、组织者、政治家和鼓动者都已致力于将城市规划确立为"认识论研究领域",

它告诉人们如何做出影响我们生活的许多决策。规划是国家在行使其"政权"时利用的工具,通过规划、法典和法令及其相关的行政程序来规范和管理土地和基础设施的发展。因此,规划决策具有重大的跨领域影响;建造(或不建造)的方式和地点与居民的身体质量和生活质量直接相关。为什么谁参与规划过程对于决定未来的结果如此重要,正是因为规划的极其重要性。

从历史上看,围绕规划经常存在一种不信任的气氛,因为普通公民参与并真正有权做出有关社区未来增长和发展的重要决策的机会往往有限。这种态势因种族主义和阶级主义而强化的排斥传统而变得更加复杂。一般来说,规划的权力和决策权已经留给那些有直接政治参与权的人,或与财富、教育、种族和/或社会地位相关的特权的人。这种不平衡导致了"资本"利益常常凌驾于公共利益之上。虽然资本主义的市场理论有其优点,但它的缺点之一是没有机制来为外在影响(如污染)买单。规划给出的措施是为了在市场无法自我纠正时纠正市场失灵。因此,规划是我们处理种族不平等和社会不公正问题的主要工具之一,这些问题通常以种族隔离、贫困及其相关影响的形式出现。

#### 规划前调查

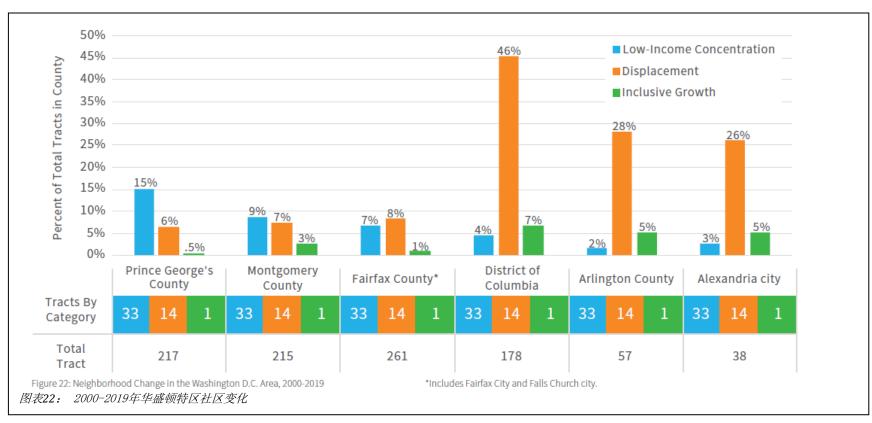
规划理论的基础是规划先驱 Patrick Geddes 的工作,他在理论上说必须"规划之前必须进行调查"。基本的想法是,在应用应对措施之前,必须彻底理解和弄清问题。有意义的公众参与是与社区建立透明度、信任和协作关系的先决条件,这些关系是建立支持整体规划解决方案的双向学习流程所必需的。如果不与社区进行仔细协商,就不可能对地点有全面的了解。针对参与式规划过程有论著的城市规划杰出教授 John Forester 强调,耳朵是从业者最有用的工具,倾听是最重要的规划练习。

#### 两个美洲

在民权运动期间,马丁·路德·金博士发表了关于《两个美国》的演讲,它强调了种族和经济压迫的遗留问题以及穷人的困境,以及他们的生活经历如何与美国作为机会、生命、自由和追求幸福之地的承诺并置。不幸的是,自演讲发表以来的几十年里,仍然有大量黑人、土著和其他有色人种(BIPOC)社区继续陷入周期性贫困。在蒙哥马利郡观察到的土地使用和经济模式中,社会和经济流动性的持续挑战明显突出。

目前,在美国各地,我们仍然看到有色人种社区在不同程度上处理基础设施侵蚀,低于标准的生活条件以及不安全的饮用水等环境正义问题。这些社区的存在不是巧合,几年前,他们被拥有规划权力的人从地图上"切割出去"。而当这些社区最终得到关注时,原始居民往往流离失所,无法受益。随着时间的推移,全国有色人种社区的撤资和房地产投机周期得到了很好的记录,使"社区贵族化"成为当今影响美国城市的最热门问题之一。

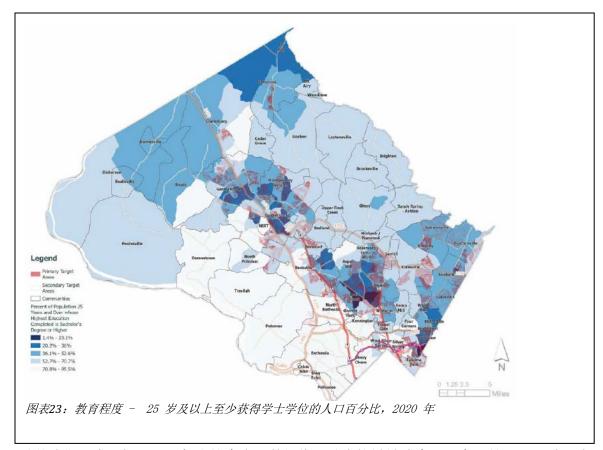
根据蒙哥马利规划委员会在华盛顿特区进行的 2022 年社区变化研究,尽管流离失所和贫困现象都在蒙哥马利郡集中发生,但集中贫困(而不是流离失所)现象影响着更多的人和更多的社区。贫困日益集中的社区面临着进一步减少投资和剥夺居民机会的风险。*Thrive*Montgomery 2050 和蒙哥马利规划委员会的股权议程强调,应在这些区域中应优先调拨郡资源以刺激投资。虽然社区变化研究表明,蒙哥



马利郡新房建设充足的地区在经历包容性社会经济增长的同时,避免了流离失所和集中贫困现象,但持续评估这些态势对于蒙郡的种族平等和社会正义至关重要。

# 教育程度

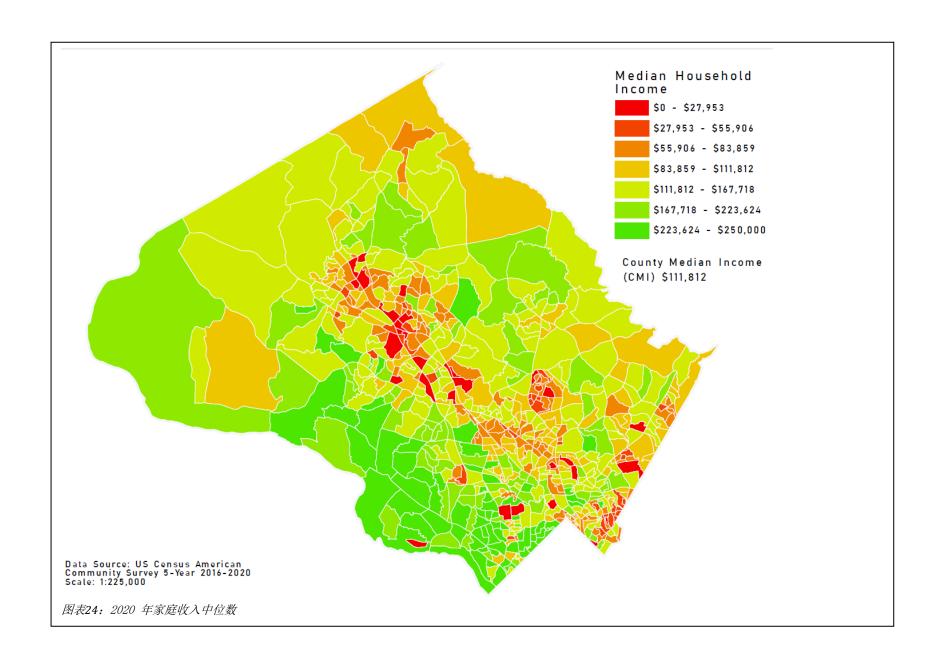
随着蒙郡变得更加种族和民族多元化,我们的社区仍然在收入和种族界限上基本处于孤立。这种地理隔离对于本郡儿童获得教育机会和生活前景具有重要影响。K-12公立学校的教育质量与不同种族群体之间的成就差距存在差异。2019年,蒙哥马利郡公立学校四分之三的黑人、西班牙裔和学习英语的学生-以及该系统中超过80%的低收入学生-被录取到高贫困度的学校。相比之下,超过三分之二的白人、亚洲人和多种族学生都被录取到低贫困度学校。(另见附录B-11:黑人/西班牙裔高中学生百分比1990-2020)。



如图 23 所示,持有本科学位或更高学历的人口普查区比例较低(20%至36%),集中在日耳曼敦、蒙哥马利村和盖瑟斯堡的通道中。Rock Creek、Wheaton 和 Oakview 社区拥有学士学位或更高学位的人口比例最低(1.4%至20.1%)。受教育程度最低的区域也是那些与BIPOC和中低收入居民高度集中的主要和次要目标区域重叠的区域。中位数家庭收入图(图 24)"沿袭"教育程度图并非巧合。蒙郡西部受过高等教育的社区远远超过蒙郡其他地区的收入。

随着我们寻求更加公平和包容的未来,获得优质教育将继续成为公平发展的重要驱动因素。

改善在种族、社会和经济孤立地区获得基础设施和设施的机会是不够的-我们还必须通过增加本郡所有地区的就业和住房机会,在种族和收入方面促进社区和学校的融合。在线学习的增长也在改变高等教育,为人们创造在线访问课程的更多机会,并减少校园内正式和非正式互动的机会。在蒙郡各地提高种族和经济混合社区和学校的份额,对于确保未来不会继续出现过去的不平等至关重要。(参见附录 B-11: 黑人/西班牙裔高中学生百分比 1990-2020)。



#### 种族平等

种族平等工作旨在调停;实施其观念,就需要对历史进行诚实和仔细的审查,从而为旨在补救过去对美国黑人和土著社区造成不同程度影响的不公正现象采取理性行动提供信息。种族主义政策的遗产及其影响的土地使用在整个有色人种社区(经历了不同但熟悉的挑战的拉丁裔,亚洲人和其他 BIPOC 社区)中引起了共鸣。解决种族平等需要诚实地研究社会问题的根本原因,并认识到需要某种形式的赔偿来解决这些问题。

为了使规划更加公平,我们必须承认承认种族歧视和特权制度,这些制度加重了蒙哥马利郡家庭的各种差异。仅靠规划不能结束种族主义和隔离,也不能阻止希望保持完整的文化社区的侵蚀;然而,它可能是开始解构长期存在的特权制度的一个重要工具。

#### 社会正义

从规划的角度来看,财富为您提供了尊享的机会:生活在一个你不必与穷人交往的环境中。然而,由于货币的时间价值,财富创造的复合性质和其他因素,"有"和"没有"之间的财富差距正在扩大。这种不平衡给社会带来了压力,使其不稳定。

社会正义是工薪阶层开始享受只有历史特权阶层才能享有的特权,提供健康的生活方式,体验教育和人造环境的过程,激励他们过上更快乐、更高效的生活。在现代,随着越来越多的人发现很难在经济上实现富足,这一点变得越来越重要。蒙哥马利郡有时采取前瞻性措施来



解决不平等问题,例如采用全国第一个(一直到今天)最成功的包容性区划法,即中等价格住宅单元(MPDU)规划,该规划保证收入受限的住房将建在郡的每个部分,作为市场价格开发项目的一部分。蒙郡还优先利用自己的资源,通过与其他公共用途共置住房和处置多余的公共土地以换取建造更多经济适用房,从而帮助建设经济适用房。

除了这些与住房相关的规划外,蒙哥马利郡还通过其卫生与公众服务部创建了一套强大的社会服务,以满足郡居民的健康和其他全方位服务需求。随着蒙郡对未来的规划,它应该继续寻找方法来解决受贫困隐性成本影响的弱势群体的特定需求,并确定更多方法来设计社区,以减少与公共卫生、犯罪、住房不稳定、粮食不安全和隔离有关的问题。

# 规划正义

#### 对城市享有的权利?

"对城市享有的权利远远超过个人获得城市资源的自由:它是一项通过改变城市来改变自己的权利。此外,这是一项共享的权利,而不是个人的权利,因为这种转变不可避免地取决于行使集体权力来重塑城市化进程。我想说,创造和重塑我们的城市和个人自由是最珍贵但最被忽视的人权之一"(David Harvey,《对城市享有的权利》,2008)。

#### 房产和安居

"城市生活质量已经成为一种商品,城市本身也是如此,在这个世界里,消费、旅游、文化和知识产业已成为城市政治经济的一些主要方面。后现代主义倾向于鼓励在消费者习惯和文化形式上形成市场利基,只要有钱,当代城市体验就充满了自由选择的光环。"(David Harvey,《对城市享有的权利》,2008)

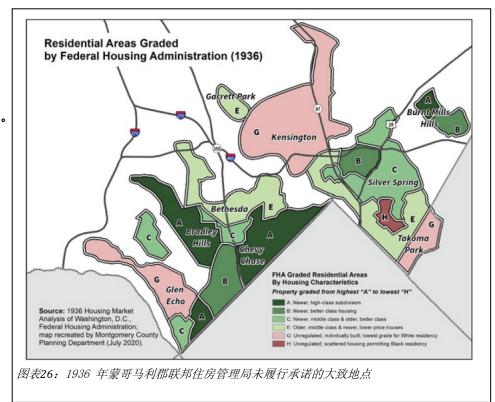


图表25: 1942 年苏格兰学校大楼。 该建筑于1968 年被拆除,是为了开发联排别墅

## 检查历史记录

内战后,非裔美国人遭受各种形式的歧视(社会、住房、教育、就业、商业、健康等)。由此产生的异化导致蒙哥马利郡许多地方在19世纪末建立了自力更生的亲缘社区。非裔美国人遭受的种族不公正和歧视历史的重要组成部分包括20世纪初亲缘社区的形成和随后的衰落(在某些情况下是破坏)。

随着时间的推移,这些社区在基础设施和其他公共娱乐设施以及宜居所需的服务方面(如新道路、下水道和水、学校、卫生诊所和其他公共设施和服务)缺乏公共投资。一些社区遭受了1960年代城市更新政策的破坏性影响。其他人则面临着将房屋或农场出售给开发商以进行住房分区的压力。这些社区之所以衰败,是因为越来越多的种族动机行为以及与之相辅相成的社会、政治和经济环境。以某种方式幸存下来为数不多的社区包括肯辛顿的 Ken-Gar,银泉的Lyttonsville,贝塞斯达的 River Road,波托马克的 Scotland,盖瑟斯堡的Stewartown 和特拉维拉的 Tobytown。

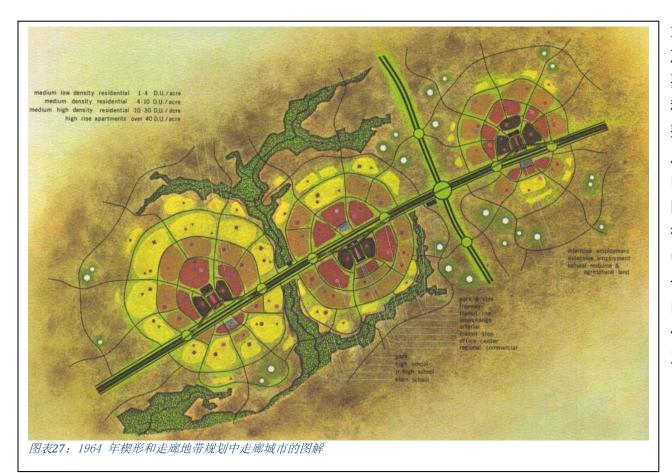


从 1890 年代到 1920 年代,银泉和 Chevy Chase 的第一个郊区使用了禁止非裔美国人和其他种族和宗教团体购买土地或房屋的种族契约。在 20 世纪中叶,这些类型的契约被列入土地记录。即使在通过 1968 年的《公平住房法》和 1977 年的《社区再投资法》以结束这些做法之后,隔离的发展模式仍然存在。不公平现象在以下方面显而易见:不公平的银行和借贷行为;联邦移民政策;对学校、公园和其他公共设施的公共投资不平等,在有色人种社区附近建造数量大的不合理的不良用途设施,如垃圾填埋场。

在蒙哥马利郡,这种歧视性政策的遗产以及排斥性区划和其他土地使用控制导致了按收入、种族和住房类型定义的社区。由于这些做法和其他社会因素,蒙郡的各种和民族存在显著的生活质量差距。

## 楔形和走廊地带

Montgomery Thrive 2050旨在使 1964年的楔形和走廊地带规划"现代化"。虽然谨慎的做法是不要把"洗澡水和婴儿"一起倒掉,但"楔形和走廊地带"规划创造了"土地使用模式……这使社区割裂联系,并按种族和经济强化隔离"。如果*楔形和走廊地带规划*对历史上处于弱势的群体产生不良结果,我们如何解决/缓解其不足?*楔形和走廊地带规划的"现代化"是什么样子*?



为了解决过去区划/土地使用规划中产生的隔离和经济不平等问题,需要引入深思熟虑的机制来建立种族和经济包容的社区。规划需要考虑整合工作的社会和经济后果。面临历史性挑战的社区需要特别关注社区的发展和稳定,以确保现有社交网络和机构得到加强,这样,现有社区不仅更容易在重新构想的社区中生存,而且它们也觉得是其中的一个核心部分。相反,已建立的地区需要为弱势群体创造机会,通过住房机会和改善通道来获得学校、工作、自然资源和其他利益。

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

# 住房



Thrive 解决种族平等和社会正义的住房措施主要集中在,大力增加住房建造、努力提高主要走廊和全郡健全社区住房密度的战略上。这包括为每个收入水平的人提供更多住房,特别注意提供更多按收入限购的住房,为极低收入者提供住房,以及提供永久性支持性住房。

为了促进每个社区住房的种族平等和经济多元化,该规划建议制定有针对性的战略,以尽量减少社区贵族化和流离失所现象,同时促进融入并避免集中贫困现象。发展但不造成流离失所的想法是一个令人兴奋的想法,但这些想法在实践中往往是直接起反作用的。如果没有深思熟虑的社区和邻里保护工作,发展几乎肯定会

导致一些人流离失所。所以,不是忽视这种可能性,而是让我们确定人们可以去哪里。

确定并推广防止自然形成的经济适用房发生潜在损失的保障措施,仍然是蒙郡的优先事项。蒙郡最近通过使用各种金融和土地使用工具,在保护自然形成的经济适用房方面取得了进展。例如,蒙郡增加了"住房倡议基金"的资金,以帮助保护自然形成的经济适用房。通过最近的主计划,蒙郡还可以增加密度,从而在再开发的情况下换取经济适用房不出现净损失。了解这些自然形成的经济适用房是蒙郡重要的住房资源,需要更多的工作来了解与失去这些单元相关的风险因素,以及保护这些单元的最佳策略。如果住房的可负担能力继续下降,蒙哥马利郡可能要求该地区以外的更多通勤者为其企业提供员工是非常可行的。这种发展情况将与 *Thrive Montgomery 2050* 的公平和可持续发展目标相背。(参见附录 B-7:住房负担能力,2020 年)。

毫无疑问,目前在有历史、文化、精神和其他联系(亲缘关系)的社区居住的许多居民将希望留在他们的家庭社区。然而,将有一些居民可能喜欢搬到更富裕的地区。传统上,编写规划文件是为了支持住房选择,作为未来成果的战略目标。当我们将这个想法与区域住房市场并置时,为了平衡低收入社区的整合,似乎应该进行一些再平衡,以确保历史上处于弱势地位的人口可以开始享受经济利益。因此,融合应该是一个双向的过程,通过这个过程,应该有一个并行的策略,在已经富裕的地区为低收入住房提供变通,从而为希望选择在其他地方居住的新居民提供立即进入可提供邻近就业、良好教育等便利的社区的机会。如果我们要促进新市场价格住房增长领域的发展,那么高收入地区也应该提供新的低收入住房,以允许在不同市场选择住房。

当您认为为了支持经济竞争力和可持续性,本规划的首要交通优先事项是将低收入社区与就业领域联系起来时,这个战略的合理性加倍。但住房战略也应该寻求在当地提供劳动力住房。因此,像贝塞斯达这样高度富裕和商业活动繁荣的区域也应该包括足够的劳动力和低收入住房,以便为在该区域工作的人提供住房选择支持。未来规划应包括对劳动力市场的详细市场分析,并确定区域规划应促进低收入、劳动力和中产阶级住房选择的门槛,以支持真正的通勤是"可选的"当地社区,因为当地劳动力的数学可能性反映在住房供应量中。

租户和房主都应该受到关注。目前,蒙哥马利郡约三分之一的家庭是租房家庭。蒙郡近 50% 的租房家庭承担着成本负担,将超过 30% 的收入用于支付住房成本。租客家庭也更有可能是有色人种。虽然蒙郡 75% 的白人家庭拥有自己的房屋,但对于有色人种家庭来说,这一数字下降到 53%。为了解决租户和房主之间的这些差异,并确保蒙郡租户的住房稳定,蒙郡应加强对租户的保护。这需要对租赁住房质量和法律执行进行投资,以及增加获得经济适用,安全、稳定和体面住房的机会。此外,蒙郡应奉行保护和增加租户权利的政策,并确保租户对社区的贡献得到强调和重视。



关于住房体验有很多具有挑战性的故事。 很明显,为了提供帮助而建立的许多机 制正被系统中的个人偏见(种族主义) 或某些个人所抵消。蒙郡需要保持警惕, 追究所有此类参与者的责任。成功解决 住房中的种族主义将需要深思熟虑的行 动和制衡制度。

## 紧凑的增长

鼓励已开发区域的增长会产生涟漪效应。密度带来了经济机会以及人口和住房机会的多元化,社会资本和社会正义的促进,但它也可能使现有的基础设施紧张,影响自然资源、公园、学校和社区的质量。如果在存在自然形成的经济适用房区域发生新发展,蒙郡必须继续其渐进的政策和规划,并创建新的机制和基础设施,以确保随着人口密度的增加,居民能够公平地享受公园、娱乐、自然资源和影响生活质量的优质场所。此外,随着密度的增加,需要更多地考虑公共空间和机构的维护和运营,以确保实现和维持有效的管理。

## 环境正义

随着本郡的发展,需要特别注意环境正义问题。新居民可能会使现有的基础设施紧张,表明需要可持续的做法,以确保蒙郡能够保持良好的空气和水质,保护城市树冠,管理雨水并投资可再生能源。环境质量分析表明,大多数 BIPOC 和低收入居民居住的目标地区的居民更有可能暴露于恶劣的环境条件,并在污染土地附近居住。当我们面对气候变化时,我们需要深思熟虑地保护蒙郡的弱势居民,以确保他们不会因不同程度暴露于环境威胁而面临生活挑战。

## 交通

工薪阶层的困境以及我们采访的许多 BIPOC 人士都认为,Thrive 的规划主题没有考虑到工薪家庭的需求。他们认为,许多"进步"政策没有考虑他们目前的生活状况,并表明拟议的改变将如何影响他们的生活质量。有些人对 15 分钟生活圈的想法表现出极大的抗拒,因为他们依靠工作车辆将他们带到郡的不同地区,在那里他们可以获得工作。许多人表示,他们依靠车辆和停车位来谋生。对一些人来说,拥有一辆车代表了经济独立的可能性。对于其他人来说,骑自行车休闲或通勤的想法被视为一种奢侈,这是伴随着他们尚未获得的经济赋权才能实现。更传统的职工在使用当地可用的交通选择时面临着漫长的通勤时间,从而加剧了这种情绪。人们普遍认为,在成功实施新想法之前,需要解决根本问题。

这些想法并不是积极的,而是常常被视为社区贵族化和流离失所的预兆。收拥堵费和减少泊车等促进"良好城市化"的想法有时超出了工薪阶层的现实。有人担心,转向这种新的生活方式会让他们在郡里生活变得更加困难。此类规划和要求可能会影响建筑承包商、景观服务、水管工等服务提供商及其员工,并且也会影响这些承包商提供的服务范围。正如交通运输一章所述,应对此类政策进行评估,以确保依赖车辆谋生的企业和职工获得公平的结果,并为郡居民提供必要的支持服务。

"无法将我的梯子带到 紫线班车上。"

蒙哥马利郡居民

# 社会资本

实现共同的目标感不是单向的过程。以富裕白人居民为常态的社区也必须实现融合和包容。可以说,事实上更重要的是,这些社区开始将他们的社区视为具有共同的目标感,而不是单单解决种族和经济不平等方面的"问题"。不平等方程的一部分是富人的专享性,其中一些门需要开始打开,以真正为所有郡居民创造一种共同的目标感和归属感。专享性加强了社会内部的种族和阶级分歧。

# 文化能力

拥有能够与他们所服务的社区产生共鸣的从业者至关重要。在有色人种社区执行规划时,从业者必须以尊重为主导。能够理解文化线索和细微差别对于理解和有意义的参与起着重要作用。如果社区觉得他们没有受到尊重或理解,真正的对话就不会发生。

# 社区发展

本规划为蒙郡提供了与社区发展伙伴关系的巨大机会,可以利用这种机会重建信任、加强关系并庆祝该地区的一切美好事物。蒙哥马利郡在 1970 年代和 1980 年代实施了包容性分区,成功实现了多元化。现在,重要的是要努力保护现有的社区。规划应寻求利用和加强现有的社交网络,并发现机会,使当地行为者能够直接参与社区发展的工作。

# 经济赋权

在整个公众参与过程中,很明显,流离失所是低收入居民的巨大恐惧,因为他们正在目睹物价上涨。绝大多数工薪阶层表示,他们希望获得更好的教育和经济机会。大多数努力实现收支平衡的人会优先考虑经济进步,因为他们的首要任务和社区规划应该反映这一现实。

#### 邻里变化和流离失所风险

蒙哥马利规划委员会从事重要工作,以了解蒙郡居民流离失所的风险。需要利用这些类型的分析来了解如何保护社区和鼓励包容性增长。 总的来说,低收入和 BIPOC 居民非常担心由于新的开发工程而流离失所。

需要投入更多的工作来了解如何保护自然形成的经济适用房和建立新的经济适用房,以确保蒙哥马利郡不会失去无论是种族还是经济上的丰富的多元化,使其成为一个健全社区。如果住房条件继续保持这种趋势,蒙哥马利郡很有可能需要更多来自该地区以外的通勤者为其企业配备员工。这种发展情况将与 Thrive 的公平和可持续发展目标相背。

*"在通勤时读书是很不错的* 想法。"

蒙哥马利郡居民

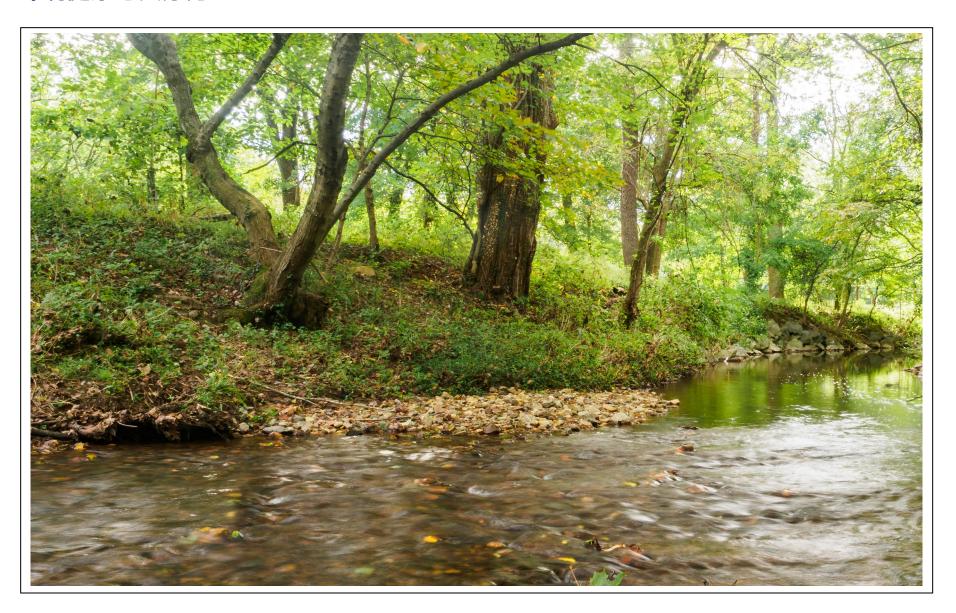
# 结论

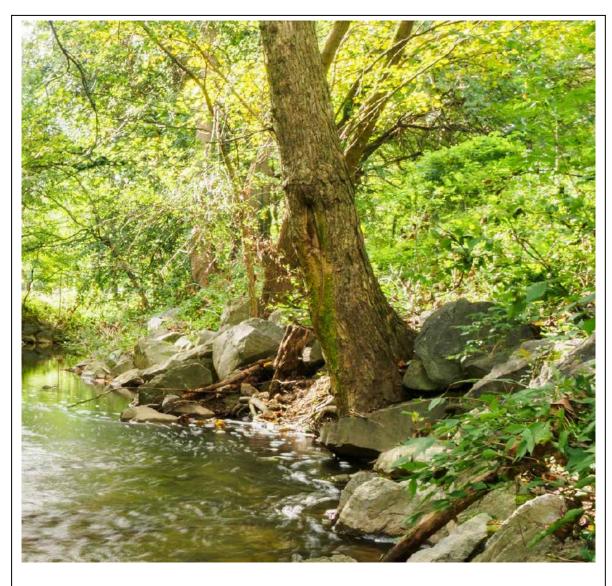
种族平等和社会包容对于我们的经济成功以及为所有居民产生更公平的结果至关重要。*Thrive Montgomery 2050* 对我们遇到的挑战进行了评估,并提出了有助于消除这些障碍的政策和做法。随着我们社区的人口结构随着年龄、种族和民族、收入和财富、文化和语言的维度迅速变化(见附录 B-6至 B-10),对抗不平等显得迫在眉睫。





# 环境健康与复原力





蒙哥马利郡一直是采用前瞻性政策的领导者,这些政策强调资源保护和农业的土地保护,保护我们的溪流、森林、标本树、湿地和减少温室气体排放。

我们的大部分成功都源于总体规划中的长期愿景。发展的"楔形和走廊"概念主要集中在我们主要的交通走廊上,并创建了提供关键的环境服务(如流域保护、栖息地保护、生物多样性保护,以及保护森林和开放空间、过滤空气和水污染、碳封存和储存)的大型农业保护区。

然而,气候变化加剧了现有的环境挑战,它 要求我们将规划框架重新集中在可持续性和 复原力上。这一点更为重要,因为有色人种 和低收入人口较多的社区由于过去和现在的 歧视模式,更容易受到气候变化造成的最严 重影响。

# 建筑复原力和可持续性

Thrive Montgomery 2050 建立在"楔形和走廊"概念之上,并优化和更新走廊增长战略,以反映蒙哥马利郡作为 21 世纪成熟司法管辖区的地位。这种增长模式是蒙哥马利郡有效应对气候变化的主要方式。

Thrive 支持完善的"智能增长"战略,即通过交通基础设施和设计方法打造密集、紧凑的混合用途开发项目,该交通基础设施和设计方法鼓励步行、骑自行车和使用公共交通,集中在现有基础设施可以支持额外开发的地区,同时最大限度地减少对环境的影响。这种土地利用模式可以减少驾驶,从而减少内燃机运行产生的排放,并减少未来对电网的需求,因为我们更多的建筑和交通使用的电力将由清洁可再生能源提供。这些紧凑的混合用途社区也成为人们生活的更宜居地方,创造这些类型的社区加强了我们的经济竞争力。

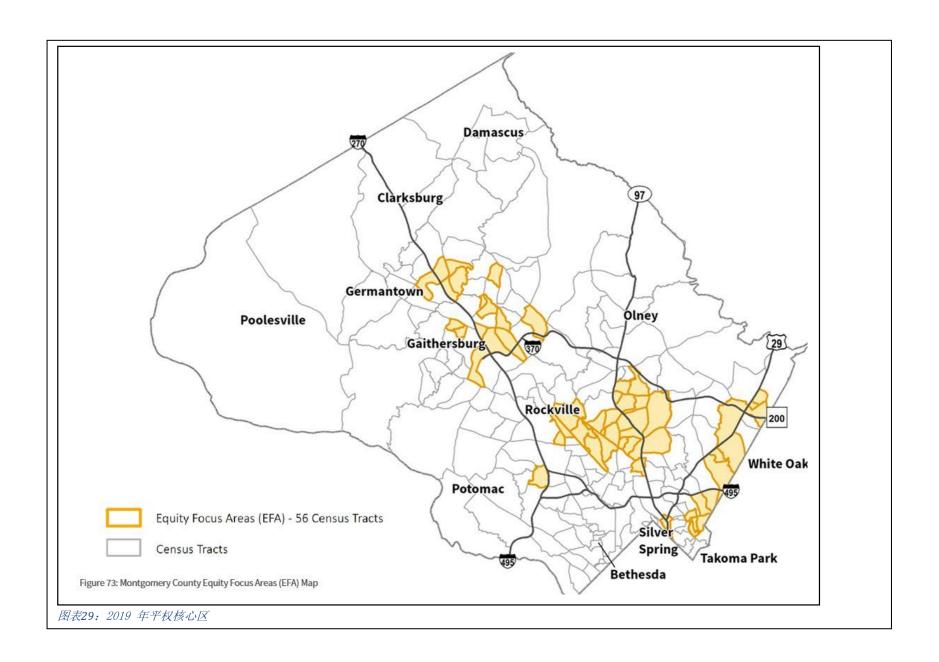
当然,即使是最前瞻性的交通规划和增长战略也无法解决蒙郡面临的每一个环境挑战。*Thrive Montgomery 2050* 建立在大力保护自然环境的传统上,继续优先保护空气和水质,并将蒙郡的生物多样性作为其环境愿景的关键要素。气候变化为这些领域增加了需要解决的新问题。我们日益了解人为对环境造成的影响,以及历史在创造不公平社会中所起作用,为此,*Thrive Montgomery 2050*强调了环境管理和绩效的三个方面:缓解和适应气候变化、关注环境正义,以及保护和改善人类健康。

- 气候变化:该规划的建议旨在减少温室气体排放,帮助蒙郡适应已变得明显和越来越严重的气候变化的影响,并提高蒙郡从重大破坏中恢复的能力。应对气候变化的最重要建议包括:
  - o **空气质量**: 化石燃料的燃烧导致蒙哥马利郡大部分的空气污染。日益升高的气温可以通过增加地面臭氧生成等加剧这种污染的影响。减少空气污染和改善空气质量的策略与 Thrive 关于减缓气候变化、适应和恢复力的建议吻合。
  - o **水质、洪水和饮用水供应**: 气候变化增加了人们对水质、洪水和饮用水供应的更多关切。更严重的风暴加上更频繁的干旱,使得蒙哥马利郡流域的管理对于减少洪水和保护我们的供水势在必行。蒙哥马利郡的大部分饮用水来自波托马克河和帕图森特河,波托马克河供应量更大。一些物业,特别是郡北部和西部的物业,由私人水井而不是公共水源供水。对这些水源的保护取决于保护和管理维持这些水源的流域以及消耗这个流域中水源的溪流。*Thrive Montgomery 2050* 维持和保护农业保护区和实施智能增长的建议,有助于保护北部和西部的大型流域,这些流域排水到波托马克河和帕塔克森特河河和小塞内卡湖,当波托马克河的流量低时,该湖作为应急水库。雨水管理、沉积物和侵蚀控制系统对于管理洪水、保护和改善蒙郡已开发和开发中地区的水质尤其重要,尤其是在气候不断变化的情况下。由于污染事件可能导致未来的区域供水不确定性,以及气候变化的潜在影响,波托马克河流域

州际委员会和华盛顿大都会政府委员会目前正在与华盛顿郊区卫生委员会和蒙郡协调,研究波托马克河流域河道范围以外的供水项目。

切萨皮克湾等更遥远的区域水资源也受到本郡土地使用的影响。蒙郡土地的径流最终向下游进入切萨皮克湾,这是一个对全国都很重要的无价自然资源。切萨皮克湾是美国最大的河口,具有巨大的经济、环境和娱乐价值。1983年,切萨皮克湾计划成立,旨在规划和实施计划和政策,以恢复整个海湾流域因人类活动而受损的海湾功能。切萨皮克湾流域协议于2014年签署并于2020年修订,为海湾的恢复和管理消耗其水源的流域确立了目标和期望的结果。蒙哥马利郡还受到某些污染物的每日最大总负荷限制,以使地表水体符合州水质标准。这些标准是根据《清洁水法》规定的要求制定的,并由美国环境保护局管理。Thrive Montgomery 2050关于保护和加强流域(我们重要的自然生态系统提供溪流和含水层)的同样建议,保持我们当地的水质,并供应我们的饮用水,也将有助于实现恢复切萨皮克湾的目标和结果。

- o **生物多样性**:全球对生物多样性的持续丧失越来越关注,大多数物种的灭绝是因为栖息地遭到破坏的结果。气候变化加剧了物种多样性的下降。蒙哥马利郡的大部分关键栖息地要么在现有公园内,要么在农业保护区内。*Thrive Montgomery 2050*专注于现有发展和走廊领域的新增长,在溪流山谷公园、地区公园和郡外地区保护栖息地。针对公园和森林的建议重申了我们对环境管理的承诺,包括通过栖息地管理实践支持生物多样性,如控制入侵物种。
- 环境正义: Thrive Montgomery 2050 建议审查土地使用决策,以确定已接受不受欢迎和可能有害的土地用途并且尚未获得对环境有益的 绿色基础设施进行公平投资的脆弱社区。
- **人类健康**: *Thrive Montgomery 2050* 推动反映越来越多的研究的政策,这些研究表明,减少空气污染和极端高温以及提供步行和骑自行车的设施和机会,对人们的身心健康有益。此外,对积极娱乐的更大支持可以促进社会互动和社区建设,同时改善身体健康。



为了解决这些问题,*Thrive Montgomery 2050*优先考虑了解决气候减缓、适应和创造社区弹性的政策和实践。它促进了向可再生能源发电、分布式能源系统、电网现代化和节能的过渡。它建议将绿色基础设施纳入我们的城市地区,特别注意我们的平权核心区。它支持改进我们的有机废物管理系统,包括食品废物堆肥和应对气候变化的其他自然解决方案。该计划还预计需要提高公共和私人基础设施的弹性,以抵御更恶劣的天气并保护我们免受环境退化的影响。这些建议出现在整个规划中,并与蒙郡的气候行动计划一致。

在未来的主计划工作和其他郡土地使用决策中需要考虑的一些环境政策应包括:

- 尽量减少新开发和再开发中的不透水性,并在可行的情况下去除不必要的不透水表面;
- 通过土地获取、地役权、栖息地恢复和生态系统管理保护、增强和增加森林、非森林树冠、湿地和草地等自然栖息地的覆盖范围、 连通性和健康;以及
- 通过增强和改造,如绿色街道、增加树冠和绿色雨水管理,保护流域和含水层,改善水质和水流条件。

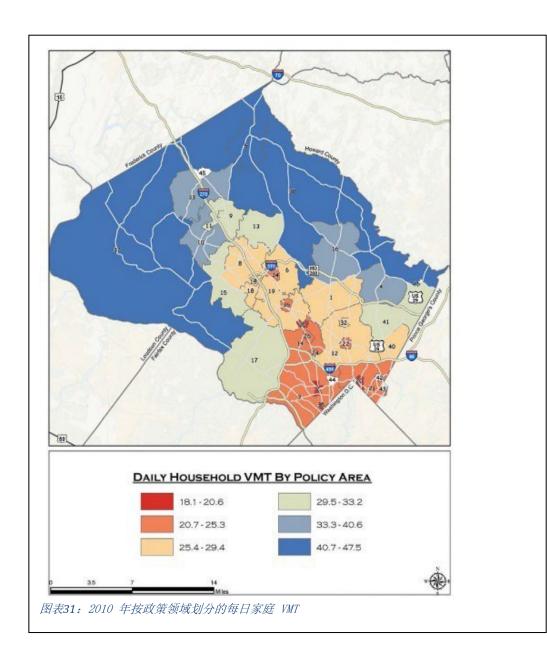


# Thrive 关注环境复原力的关键方面

减少降低空气质量和水质的无序扩张是 Thrive 的核心主题。图 30 比较了不同开发模式对环境的影响: (1) 最小紧凑的低密度无序扩张, (2) 更紧凑的占地面积(通常为混合用途),以及(3) 最紧凑的形式,通常与大城市相关。数据显示,改善人造环境的环境性能的起点是紧凑的形式,即防止我们的增长足迹向外扩散。

Thrive 极力主张围绕适合步行、可骑自行车、以交通为导向的开发重新定向公共和私人投资。专注的增长和混合用途减少了驾驶,即使在没有高质量交通服务的地方也是如此。如图 31 所示,在离华盛顿地铁站最近的地方居住的人比在更远的地方居住的人要少得多。这些区域以深红色显示,步行即可到达高质量的交通服务以及众多服务和机构。也许更令人惊讶的是,首都环城公路内橙色区域和 I-270 走廊上的家庭也产生了相对较低的行驶车辆里程(VMT),即使他们不在中央商务区或位于地铁站旁边。在这些地区居住的人不在华盛顿地铁的步行距离之内,大多数人不太可能觉得他们可以放弃他们的汽车 - 但由于这些社区的强大用途组合,他们的大部分日常需求只是一小段车程。因此,在这些地区住的人们驾驶的距离超过在华盛顿地铁步行范围内居住的人,但远低于在远离主要活动中心居住的人。

	都市生活 高密度 – 向公众开放	紧凑 混合用途 - 多户型	无序扩张 低密度 - 单户
<b>年度碳排放</b> 湾区家庭交通和供暖的平均值。	6 公吨	10 公吨	21 公吨
<b>土地消耗</b> 100 套住房净面积	2 英亩	7 英亩	30 英亩
家庭 VMT 根据里程表读数计算的每所房子 的平均值。	7,300 英里/年	12,200 英里/年	30,000 英里/年
步行得分 衡量当地商业目的地的步行距 离。100点代表最佳通道。	98	74	46



Thrive 专注于紧凑增长和健全社区的预期结果是,减少行驶的车辆里程(VMT)并实现环境目标。即使转向电动汽车,驾驶也会给我们的基础设施带来压力,并可能给我们的电网带来压力——随着结构不再使用天然气,这将需要适应更多的建筑能源使用。

Thrive 中的其他环境适应力建议来自对紧凑增长和健全社区的关注。例如,沿着提供现代雨水管理的走廊进行的新紧凑开发可以继续强调蒙郡其他地方的开放空间保护。这种通过绿色基础设施和公共投资的再开发改善雨水管理的结合,以及继续保护我们公园和农业保护区的溪流山谷和更大的流域,为保护蒙郡的水资源创造了全面的方法。Thrive 还包括城市设计建议,将促进现场和建筑的能源效率,并适应城市热岛效应。

如上所述,公园通过保护开放空间和自然资源发挥环境 功能。他们还通过提供步行、骑自行车和其他形式的积极娱乐设施和机会,促进积极的身心健康结果。对积极 娱乐的更大支持可以促进社会互动和社区建设,同时改善总体身体健康。

### 气候行动计划与 Thrive Montgomery 2050 之间的关系

Thrive Montgomery 2050与蒙郡的 2021 年气候行动计划(CAP)同时起草。Thrive Montgomery 2050是一个高级土地使用文件,侧重于长期规划和政策,以指导蒙郡的设施发展。CAP 建议采取具体的措施,在 2035 年之前消除温室气体排放,如 2017 年 12 月通过的郡议会第 18-974 号决议《紧急气候动员》中所述,并减轻或适应气温升高和洪水增多、大风以及干旱的影响。Thrive Montgomery 2050 包含了与气候变化及其与土地利用、交通和公园的联系有关的广泛建议。蒙哥马利规划委员会和 Montgomery Parks 将在 CAP 中实施 M-NCPPC 职责范围内的建议。通过这些规划共同构成在地方层面找到一个全面应对气候变化的方法。实施 Thrive Montgomery 2050 的可持续性和复原力目标的具体战略、建议和绩效措施包含在每一章中。



# 结论: 实现可持续未来的全面协调方法

许多因素,一些地方因素和一些超出我们边界和控制范围的因素,推动了本郡的环境挑战。*Thrive Montgomery 2050*明确指出该学科可以采取什么行动来减轻气候变化的影响。适应紧凑的交通服务开发项目的增长,使用再开发和填补来提升建筑物和场地的环境绩效,在健全社区中混合和搭配使用以及增加对步行、骑自行车和公共交通的支持是我们可以采取的最有力的策略之一。

该规划建议的方法还将使蒙郡能够保护农业保护区内提供关键环境服务的公园和大片土地,包括栖息地保护,流域和供水保护,空气质量和水质改善以及碳封存和储存。这种发展模式最初建立在最初的 1964 年*楔形和走廊地带规划*中,继续为应对气候变化和培养环境复原力提供了一个强有力的框架。

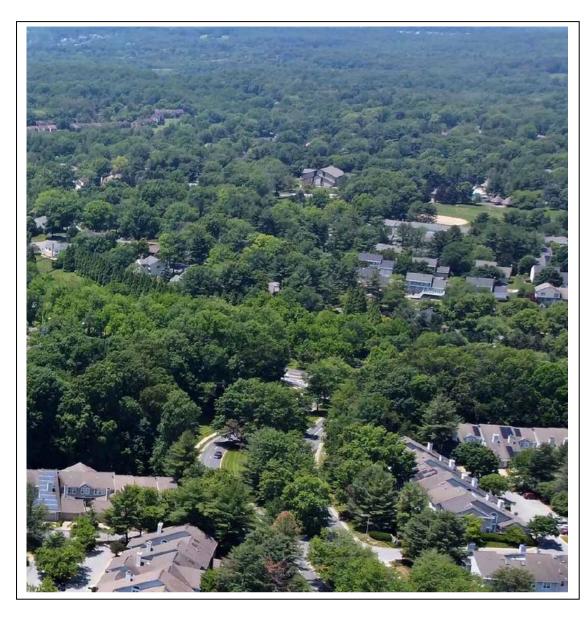
土地使用、交通、气候变化/可持续性和公平的相互联系,要求我们制定全面和协调的增长方法,而不是采取更分裂的方法处理每个主题。气候影响严重且日益变化的性质越来越普遍并且可能变得更糟,需要所有决策者对土地使用、交通、住房、公园和环境之间的重叠达成共识,这是通过全面且协调一致的方法实现我们的环境可持续性和复原力目标所必需的。



# 紧凑的增长: 以走廊为重点的开发



# 简介: 沿着多条走廊的紧凑足迹是未来增长的核心

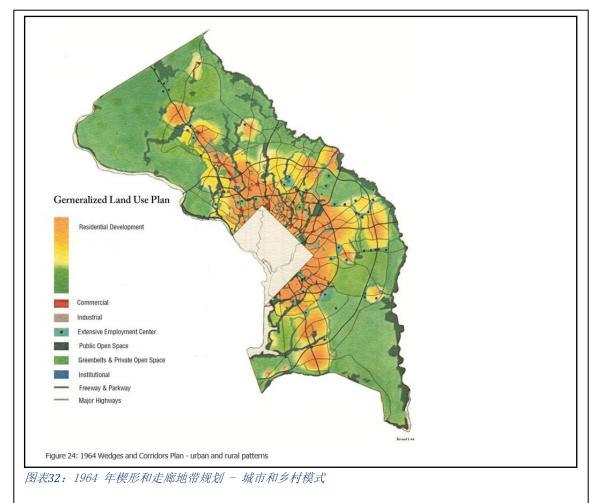


当 1964 年*楔形和走廊地带规划*通过时,蒙哥马利郡的大部分地区尚未开发。然而,1964 年的规划确认,似乎丰富的可用土地必须明智地使用:

"土地应该被视为我们最宝贵的财产之一,有效地利用我们需要的东西来适应预期的城市增长,并为不可预见的未来保存其余部分。土地是一种非常宝贵的资产,不能漫无目的地分散开发,从而造成不经意的浪费。"

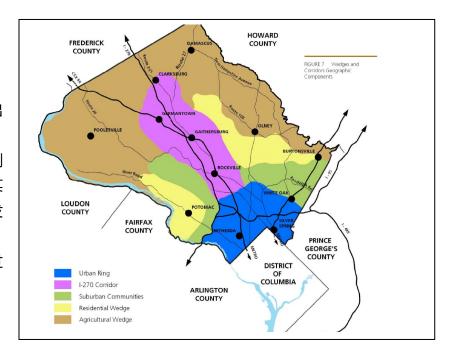
因此,1964年规划建议两种不同的增长模式:城市模式和乡村模式。城市模式被设想为一种紧凑的城市发展形式,集中在现有的城市环和沿该地区重要交通走廊的拟议走廊城市,包括I-95/美国29走廊以及I-270/MD355走廊。相比之下,乡村模式被设想为四个广泛的目的:

- "1)帮助将城市模式塑造成高效和宜人的模式;
- 2) 提供和保护大型开放空间,以应对当代和后代所需的"节奏变化"和娱乐机会;
- 3) 提供有利的乡村环境,使农业、矿物开 采、狩猎、捕鱼和其他自然资源活动能够不 间断地开展;以及
- 4) 保护自然资源,保护公共供水。"



# 我们试图解决的问题是什么?聚焦增长、连接社区和重振蒙郡东部

虽然 1964 年规划在认识到扩张的后果和土地保护的价值方面很有远见,但随后的土地使用和交通规划决定并不总是遵循其指导,表现出无序扩张的政治经济学。一方面,1964 年规划确定的对增长足迹区域内的密集填补和开发的阻力使得许多地区的城市形式无法实现,例如,只有少数华盛顿地铁站区域实施高密度的开发。另一方面,在某些情况下,业主希望最大限度地提高土地价值,导致偏远地区的开发超过 1964 年的预期,像阿斯彭山这样的地方的花园公寓和联排别墅激增。由于缺乏更严格的限制,使开发分散,消耗大量土地,并通过限制规模经济来增加道路、水、下水道和其他公共基础设施的成本。这种发展模式也限制了提供具有成本效益的交通服务的机会。



相反, 1964年的规划设想了沿 I-270, I-95 和 29号公路的走廊城市,

但随后的规划决定,包括1993 年优化方案,忽视并最终删除了蒙郡东部 29 号公路和 I-95 号州际公路沿线的增长走廊。美国 29 号走廊的 切除有助于有效地将新的公共和私人投资从蒙郡东部引向既定的城市环和 I-270 走廊。因此,I-270 走廊从连续的投资和再投资周期中受益,即使其他走廊——包括修建华盛顿地铁红线的乔治亚大道——基本上被抛在了后面。这种反复出现的模式加剧了蒙郡的东部和西部地区今天仍然存在的种族和经济差异。

此外,1964年的规划没有充分阐明更广泛的公众应该如何从在蒙郡的大部分土地上<sup>8</sup>保持乡村模式的过程中受益。1964年的规划说明, 土地保护对娱乐,农业和自然资源保护很重要,但没有描述在蒙郡城市地区居住的人们将如何获得这些机会。结果是,许多生活在农业保护区之外的人不熟悉它,并且没有充分利用机会参观、享受和发展对继续保护土地用于农业、娱乐和环境管理的价值的认识。应通过为全

\_

<sup>8</sup>蒙哥马利郡约有 1/3 的土地构成了农业保护区。

郡人民提供体验和充分利用这种独特资源的方式,提高对农业保护区的认识和走访。我们的居民和游客不应该错过了解蒙郡乡村遗产的机会,品尝和饮用当地生产的食品和饮料,并参加户外活动,如徒步旅行、骑自行车、露营和钓鱼。

如果我们未能有效利用土地,那么增长、户外娱乐、农业和自然资源保护的可用空间将会减少。建造和维护水和下水道基础设施、道路和公共服务的成本将变得更加难以管理。交通拥堵和气候变化等问题将加剧。



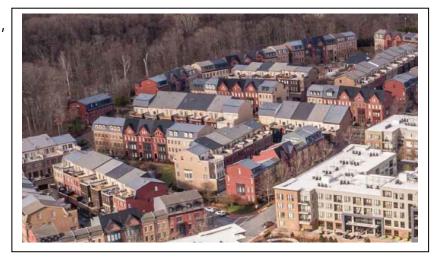
# 哪些政策可以解决问题? 改进 - 并重新致力于实现紧凑的足迹

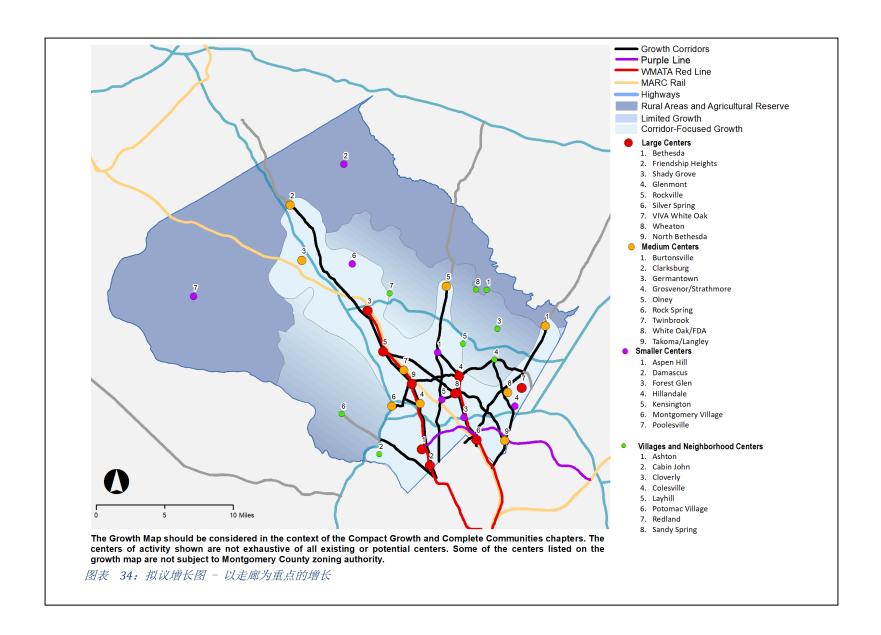
Thrive Montgomery 2050 提议加倍和完善努力,将因地制宜的增长集中在活动中心。活动中心包括大型市中心、中型城镇中心、乡村和社区。该规划还做出了新的承诺,促进主要交通走廊的增长,以最大限度地有效利用土地并打造健全社区。这些走廊创建了一个网络,将居民连接到现有和未来的活动和健全社区中心。这些走廊要么拥有强大的交通服务,要么规划或接近现有的就业、服务和基础设施集中地,以便支持更密集的开发,从而形成本规划后文描述的健全社区。

沿着这些走廊的发展强度应与周边地区的城市、郊区和乡村环境保持一致,并进行校准,以考虑现有或规划的交通和其他交通基础设施。 对每个领域的详细分析将通过未来的规划工作进行,其中包括广泛的公众参与。一些走廊,如 Rockville Pike,甚至现在连接了几个活动中心,使这些走廊适合更密集的发展。由于其他走廊的背景和交通服务水平,其发展强度将降低。

除了这些走廊之外,有限的有机增长应该可以满足本地化的服务需求,并提供平衡、多样化和适当的住房选择范围;增加种族和社会经济一体化;并在蒙郡各地实现更多的健全社区。这种有限的开发必须有助于形成更多的全方位的社区,而不会扩大既定的发展足迹或在健全社区以外鼓励集约化的土地使用。为了全郡的利益,必须确保保护用于娱乐、农业和环境管理的土地。

以走廊为重点的增长概念是 Thrive Montgomery 2050 的基本组织要素,因为它不仅认识到密集发展的活动和土地保护中心在我们的生活质量中发挥着至关重要的作用,而且一种模式没有另一种模式就不存在。通过描述应鼓励因地制宜的增长的地方类型,本章旨在为健全社区奠定基础,该社区依赖于紧凑的足迹,为它们提供成功所需的连贯性、重点和活动组合。"健全社区"一章将更详细地讨论在此足迹中设想的发展规模、建筑类型和用途的多元化。反过来,补充和加强健全社区的设计元素在设计、艺术和文化章节中讨论。





增长图反映了当前的土地使用,并代表了到 2050 年预期的增长地点和类型;然而,地图上显示的或符合下文描述的走廊和中心,可能会随着未来批准和通过的主计划和功能主计划而随着时间的推移而演变。

**以走廊为重点的增长领域**(最浅的蓝色)应占新增长的最大份额。它包括蒙郡最发达的部分,人口和就业中心密度最高,以及支持现有和新发展的基础设施。

**这两个层级之间的有限增长区域**(中蓝色)主要包括郊区住宅社区,其中有限的有机增长旨在满足当地的服务需求,提供多样化的住房选择,并加强种族和社会经济融合,以实现健全的社区。

**乡村地区和农业保护区**\*(以深蓝色显示)将继续主要用于农业、乡村开放空间和环境保护。随着农业的发展和现有住宅社区的需求随着时间的推移而变化,它可以吸收一些增长。

增长图确定了多个不同规模的现有和潜在的活动中心,包括大型、中型和小型以及村庄和社区中心。所确定的中心并不是所有现有或潜在中心的详述,而是为了表明现有和未来紧凑增长应集中的活动中心出现在蒙郡的城市、郊区和乡村地区。虽然未来的增长应该在这些中心发生,但增长量和发展强度应与中心的位置和背景相称。

大型中心被设想为最高强度区域,通常以现有或规划的大量住宅和/或商业密度为特征,并且通常接近高质量的交通。其中包括蒙郡的中央商务区、现有和未来的就业中心、盖瑟斯堡市和罗克维尔市,以及大部分提供重大再开发机会的华盛顿地铁站。

中型中心没有大型中那么密集,覆盖的地理范围也更小。中型中心可能包括大量现有或规划的住宅密度集群以及商业密度集群,包括大型购物中心和办公园区。中型中心很可能靠近交通线。

较小的中心通常以低密度到中密度的住宅区为特征,具有商业活动群,包括购物中心和社区服务零售。

村落和社区中心是强度最低的中心,包含少量社区服务用途,位于乡村地区和低密度住宅区。

更具体地说,应采取以下政策和做法,以最大限度地提高土地使用和公共投资的效率,并为充满活力的活动中心的发展奠定基石,同时保护娱乐、资源保护和农业用途的土地:

#### 通过紧凑的填补式开发和再开发,集中在活动中心和走廊上实现增长,以最大限度地有效利用土地。

- 将未来的土地使用和公共基础设施规划集中在活动中心和增长走廊上,以有利于形成健全社区的方式引导发展。评估适当的土地使用、交通设施和社区设计,鼓励并充分利用活动中心和创建健全社区。(Ec, En, Eq)
- 修改土地用途、设计和区划法规,包括区划条例和分区法规,以支持以走廊为中心的紧凑型开发。适当的密度会有所不同,但至少应足以支持沿这些走廊提供高效的交通服务。(Ec, En, Eq)
- 通过鼓励填补和再开发来抑制无序扩张,并使在一个几乎没有或根本没有环境法规的时代中建立的地区符合雨水管理标准和其他最实效的环境标准,从而改善增长的环境可持续性。(En)

#### 促进和优先考虑对活动中心和增长走廊基础设施的公共投资,并利用它以紧凑的形式吸引未来的私人投资。

- 考虑公共基础设施新的融资方法,如价值捕获、税收增量融资和其他机制,以促进投资和在确定适合更密集发展的领域提供适当的基础设施。(Ec)
- 通过资本投资沿着增长走廊建立高质量的交通基础设施,并通过运营投资确保可靠、频繁的服务。(Ec, En, Eq)
- 利用联邦、州和地方激励规划、公有土地和土地投资机会,在活动中心和走廊中实现填补式开发和再开发。(Ec, En, Eq)
- 制定确保黑人、土著或有色人种拥有或经营的企业获得新发展和再开发机会的政策框架。(Ec, Eq)

三个符号 (Ec、En、Eq) 表示每个政策建议与 规划的三个总体目标之间有很强的联系:

Ec = 经济竞争力

En = 环境健康与复原力

Eq = 种族平等和社会正义

# 限制走廊以外的增长,实施紧凑、填补式开发和健全社区的再开发,以防止无序扩张。按照"健全社区"一章所述,在乡村到城市的交叉地区以适当的规模应用城市规划原则。

- 可持续地管理增长走廊和健全社区以外的土地,以增加生物多样性、改善自然栖息地的健康、保护私人森林、保护流域和含水层,并提高水质,同时为户外娱乐提供更多机会,包括剧烈的体育活动。(En, Eq)
- 支持替代清洁能源发电、分布式能源、电池储存和电网现代化;并更好地促进堆肥/食物垃圾回收和其他循环经济举措。(En, Eq)

#### 保护和加强农业保护区,管理农业保护区,以维持乡村发展模式,造福整个郡。

- 通过政策、法规、地役权和激励措施,包括那些拥有大量连续农田的政策、法规、地役权和激励措施,将农业作为农业保护区的主要土地使用。(Ec, En)
- 通过旨在确保农业作为一种经济生产性和可持续活动的持续活力的政策,最大限度地发挥农业保护区的效益,阻止无序扩张,促进广泛的户外休闲和旅游活动,保护土地和自然资源,并推广提高环境质量的做法。(Ec, En)
- 提高公众对农业保护区的认识和多方式进入农业保护区的机会,让公众体验并直接受益于当地种植的粮食、户外休闲和旅游业的宝贵资源。(Ec, Eq)



# 这些政策将如何进一步推动 Thrive Montgomery 2050 的主要目标?

#### 紧凑的开发,以支持充满活力的、多样化和可持续的场所

蒙哥马利郡的人口预计将在未来 30 年内增长约 200,000 人,这些政策和做法不仅对适应这一增长至关重要,而且对实现 Thrive Montgomery 2050 的主要目标也至关重要,包括应对和适应气候变化。蒙郡近 85% 的土地已经开发或以其他方式受到限制。如果我们未能为无序扩张设置有效的障碍,我们很可能会使自己陷入一个困境,其中农业、娱乐和资源管理的空间以及额外增长的空间都已耗尽。

我们必须鼓励紧凑的填补式开发和再开发,以适应预期的人口增长,从而支持适当密集、充满活力的社区。把环境敏感型增长集中在活动中心和走廊上的战略将把人口和就业引导到基础设施、服务和设施服务的地点,包括交通,并创建集中的活动中心。这种关注反过来应该降低公共基础设施的成本,并为公共和私人投资带来更有利的回报。紧凑的填补式开发和再开发也符合居民、企业和雇主日益增长的愿望,寻求适合步行、以交通为导向的社区,正如该地区和国家的交通导向区域所示的那样。



图表35: 从 Evans Parkway Neighborhood Park 向南看 Georgia 大道 — 今天



图表36: 从 Evans Parkway Neighborhood Park 向南看 Georgia 大道— 未来畅想

#### 经济健康: 紧凑形式作为更吸引人的地方的基础

沿着走廊以紧凑的形式保持郡的发展足迹和增长将有助于创造对雇主有吸引力的地方,并吸引新的投资。对办公室开发趋势的研究表明,主要雇主正在寻找交通附近设施丰富\适合步行的区域。传统的低密度办公园区不再受到青睐。紧凑形式,健全社区和卓越设计的相关理念将促进吸引企业和居民的地方的发展。

在创建支持强劲的经济的这种中心方面,紧凑的开发足迹是一项重要的工具。缺乏大量空置、不受限制的土地并不意味着蒙哥马利郡无法发展经济。然而,我们需要以不同的方式思考增长发生的地方,以及过去没有考虑过的紧凑发展领域,例如地表停车场和设施合用。尽管蒙郡已经没有绿地来容纳校园式就业中心或新的住宅区,但该计划并不建议将我们的开发足迹扩大到走廊重点增长区域之外。相反,它强调,当前的可再开发土地的供应——如果进行紧凑和创造性的开发——足以吸引和留住各种雇主,特别是寻求充满活力的中心和训练有素的多元化劳动力的先进知识型产业。务必注意,仅凭这种形式并不会创造更多的就业机会。增加的密度、良好的交通选择以及支持投资的监管环境都是必需的。金融激励、税制改革和基础设施投资方面也需要做出其他改变。



图表37: 康涅狄格大道和Manor 路,今天和开通BRT 后可能的未来景象 主要的交通走廊可以从现有的不安全的交通动脉,转变为拥有各种住房的一系列健全社 区

#### 种族平等和重新平衡机会的地理分布

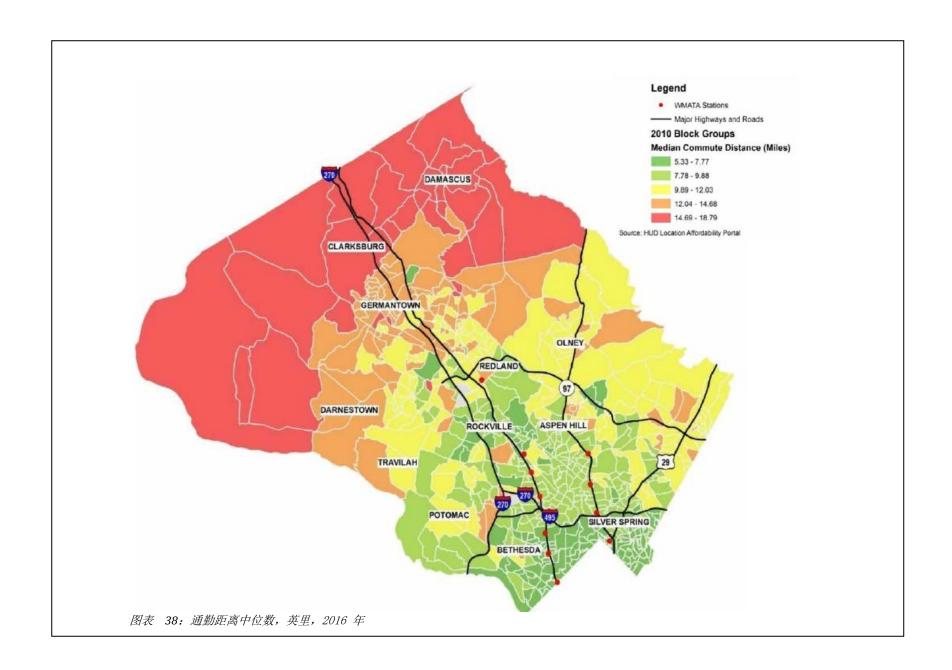
识别蒙郡东部的增长走廊 - 特别是沿着美国 29 号公路和华盛顿地铁红线沿线的乔治亚大道走廊 - 对于扭转数十年的无增长并确保增长的益处在地理、阶级和种族范围内更公平地分配至关重要。这些领域也为更大的投资回报、财务和 *Thrive Montgomery 2050* 的目标提供了机会。以前在政治上反对蒙郡东部的发展——最清楚地体现是在 《1993 年优化方案》中,从被确定为适合增长的区域中删除了 I-95/U.S.29 走廊——将公共和私人投资推向蒙郡西部。随后的公共和私人投资集中在 I-270 走廊上,因为这个领域似乎为增长和成功提供了最好的前景。与此同时,蒙郡东部对雇主和居民的吸引力相对较低,引发了停滞的循环。

这种模式与房地产开发商和学者 Christopher B. Leinberger 所说的"最受青睐的地区"现象一致。Leinberger 认为,在许多大都市地区,过去几十年关于资源地理分配的决策得到了加强和重复。Leinberger 认为,一旦某个地区从政府和私营部门获得资源和关注,未来的投资往往会在同一地点进行,加强其领先优势,并使其他地区更落后。

I-270 走廊作为"最受青睐的地区"的演变并伴随着蒙郡东部发展的限制,并不是造成蒙郡东部和西部之间种族和经济分歧的唯一原因,甚至是最重要的原因。然而,"最受青睐的地区"的逻辑曾是并且现在仍是加强投资、基础设施和服务差距以及集中贫困现象和机会减少的重要因素。虽然必须始终考虑流离失所的可能性 - 并且监测和解决由房地产价值上升引起的错位必须成为该规划的一部分 - 同理,公共和私人投资对于扩大被抛在后面或在经济和社会上孤立的人和社区的经济机会至关重要。通过集中投资和鼓励沿着蒙郡东部走廊发展,该规划将有助于建立健全社区的基础,并在蒙郡的所有地区创造更加繁荣和公平的未来。

#### 紧凑的增长和环境绩效:通过更有效地利用土地提高空气和水质

有效利用土地的最明显的好处之一,包括以走廊为重点的紧凑增长以及走廊外乡村模式的强化,将使发展总体上更具环境可持续性,特别是减少温室气体排放。通过将开发集中在有限的足迹中,以走廊为中心的增长可以促进步行、骑自行车和交通用途,并减少机动车辆的排放。即使在继续依赖汽车的人中,紧凑的发展形式也减少了驾驶,因为旅行距离可能会缩短,因为可以在短距离内满足更广泛的需求,从而减少行驶的车辆里程。



紧凑的增长还可以改善场地和建筑物的环境绩效,因为它允许 对在采用现代雨水控制措施之前开发的区域进行再开发,这些 区域通常以具有高比例的不透水表面覆盖物为特征。紧凑形式 的填补式开发或再开发可以通过使用绿色基础设施、绿色屋顶 和其他绿色覆盖物以及建筑设计和方向降低雨水径流和热岛效 应,以降低城市温度。

最后,以走廊为重点的紧凑开发对于持续保护农业保护区和保护环境管理和娱乐用地至关重要。随着人口的增长和该地区的不断发展,对乡村地区和自然系统的压力将增加。农业保护区的保护加强了增长的集中,并最大限度地利用可用于农业、娱乐和自然资源保护的土地。

虽然农业仍然是农业保护区的主要用途,但为乡村模式留出的 区域也为娱乐、旅游和自然资源保护提供了机会,它们是必须 承认和支持的用途。农业保护区提高了蒙郡的吸引力和宜居性, 因为它为当地种植的食物、户外娱乐、教育和旅游提供了机会。 农业保护区的持续保护以及蒙郡的公园系统也保护蒙郡的森林、 湿地、草地和溪流,支持生物多样性和自然栖息地,并保护流 域、含水层和水质。





图表39: Pike 和 Rose, 填补式开发使雨水径流减少了 70% 以上。

# 我们如何评估进度?

在评估与有效利用土地相关的未来规划、项目和提案以及衡量本规划中推荐方法的成功或失败时,相关措施可能包括:

- 活动中心和主要走廊的填补式开发/再开发。
- 活动中心和优先走廊一英里(或半英里)内的新人口、就业和住房的比例。
- 非自动驾驶模式共享(步行、骑自行车、交通使用)和相应的 VMT 减少。
- 在活动中心和沿着走廊总体和按郡域划分的基础设施、服务和设施方面的公共和私人投资金额。
- 数英亩的农田、自然栖息地、森林和环境敏感地区受到保护。
- 农业的经济生产力。
- 支持户外娱乐和各种活动的空间数量。
- 建筑和场地整体和按郡面积划分的环境绩效提高百分比。
- 来自农业保护区外的休闲、商业和旅游游客数量。
- 溪流水质指标的维护和改进。
- 防渗覆盖减少,以及处理的防渗覆盖面积增加。
- 增加树冠
- 增加替代清洁能源的生产和堆肥/食物垃圾回收。



# 健全社区: 用途和形式的组合



# 简介: 楔形与走廊地带和用途分割 - 以及人员



虽然《1964 年楔形和走廊地带规划》在倡导以交通为导向,紧凑的发展形式方面取得了特别大的进步,但它拒绝了混合商业和住宅用途的想法。1964 年规划说明,为不同用途指定的空间最终应一起实现"宜人和经济上可行的整体",但这些用途应该在物理上分开。它建议欧几里得式分区,为多户住宅,联排别墅和单户住宅以及隔离的商业和工业区留出区域,并说:

"商业和工业区应该排除住宅,因为在这些地区无法维持良好的住宅区,并且因为商业和工业可以在空间不受住房干扰的情况下更有效地运作。

除了严格的用途分离外,《1964年规划》还坚持要求在土 地用途之间实现屏障、缓冲和过渡的客观需要,以实现和谐 和相容性:

"长期建立的商业中心扩展到附近的住宅区,导致更多过渡问题。最终结果是一种被称为城市萎缩的疾病。这种疾病具有传染性,几乎肯定会在不采取预防措施的地方传播。

# 我们试图解决的问题是什么? 带混合用途的混合记录

虽然《1964 年规划》走廊城市概念所体现的多中心城市规划从根本上是合理的,但其使用分离和强调过渡和缓冲的方法在形成宜人和经济充满活力的商业区方面充其量也没有完全成功,最糟糕的是,它为加强种族和社会经济隔离的土地使用决策提供了理由。其他缺点越来越明显,即:

- 隔离和缓冲方法未能预测 更不用说满足 混合用途活动中心对住房的需求。在大多数情况下,走廊城市既没有达到一定的密度,也没有提供必要的各种用途、建筑类型和服务,以最大限度地在吸引居民和职工寻找更有活力和吸引力的生活和工作场所方面发挥其价值。
- 蒙哥马利郡的少数地方已经吸引了对办公室,零售和住宅用途的投资,但 大多数地方缺乏元素的组合 - 包括支持最成功的地方常见的人类互动、具 有不同住房类型、商业用途、交通和适合步行的公共领域的紧凑形式。与 此同时,我们最不拘一格的活动中心周围的地区在很大程度上仍然具有土 地用途分离和统一的地块大小、地块覆盖范围和建筑形式的特点。

用途的分离以及地块大小、开发标准和建筑形式的相关同质性,加上对障碍、 缓冲和过渡的承诺,无论有意与否,都会造成阻碍人与地方之间的联系,并加 剧社区和郡部分地区之间的种族、社会和经济分歧。

这些方法的实施还使得获得全方位的经济、教育和文化机会(以及服务、便利设施和基础设施)过于依赖汽车。通过区分用途和大力投资道路,我们历来使驾驶成为许多居民和职工满足日常需求的唯一实用方式-包括步行、骑自行车、乘火车或公共汽车应该可行的旅行,包括残障人士和携带幼儿的人。



对专门用于独立单户住宅的社区的保留和保护,使居民与零售和其他服务脱节,鼓励建设独立的公共设施,并使土地的低效利用长期存在。 我们的土地使用政策在近年不断发展,以反映不断变化的社会和人口背景以及不断变化的偏好和规划方法。蒙郡也从哥伦比亚特区的"睡房 社区"发展到拥有几个不同就业中心的郡。这些变化恰逢市场对以交通为导向、具有独特场所感的混合用途社区的偏好日益强烈。

我们的计划对这些趋势做出了应对,但由于经济和监管的限制,以交通为导向的混合用途开发的实施受到限制。尽管*《1993 年优化方案》*认可混合用途并随后更改分区代码,但蒙郡的大部分地区仍然存在基本的基础模式。当然,一些郊区和乡村地区可能无法实现混合用途或支持更多城市地区应有的交通服务类型。*Thrive Montgomery 2050* 设想在"紧凑增长"章节中讨论的以走廊为重点的增长区域和中心内,以适合其环境的规模增加用途的多元化并实现以人为本的公共领域,为蒙郡各地的人们提供更广泛的服务和设施。



#### 超越以交通为导向的开发: 健全社区和 15-分钟生活圈

Thrive Montgomery 2050认识到以交通为导向的开发的优势,它经常使用混合用途分区作为高质量交通服务的补充,但它通过添加健全社区和"15分钟生活圈"来更新和重新校准关于混合用途的作用的想法,作为考虑社区和地区规划的组织原则。

健全社区包括各种土地使用、基础设施、服务和设施,使它们能够满足各种人的各种需求。它们包括适合不同家庭类型、收入水平和偏好的住房,有助于支持种族和社会经济一体化。健全社区中的用途、设施、公园、公共设施和建筑类型的具体组合因社区或社区的大小和位置、交通的接近度、地形和环境资源等物理特征的变化,以及每个地方的历史和背景所特有的其他因素而异。

15 分钟生活圈的相关概念已经成为重新构想现有社区的一种方式,通过混合住房、办公室和零售用途来最大限度地提高其吸引力和效率,因此服务、基础设施、设备和文化设施可以满足生活或工作人口的日常需求。虽然 15 分钟生活圈的字面或严格应用在以走廊为重点的增长区域和中心之外可能不实用,但这个概念是一种有用的方法,可以产生具体的建议,使社区更加全方位并帮助它们取得成功。

#### 不同社区的不同成分

有助于在任何特定地点创建更健全社区的策略组合在很大程度上取决于环境。规模(村落、镇中心与市中心)、位置(增长足迹内外,在该州四个增长等级<sup>9</sup>和类型之一内(例如,办公园区与中央商务区与住宅区与郊区购物中心),都影响哪些元素应该纳入以及如何定制。然而,尽管蒙郡不同地区的需求和条件各不相同,但鼓励用途和形式更加多元化的概念几乎在每个地方都是相关的。例如:

- 位于 Rock Spring 或 Clarksburg 的 COMSAT 等地的现有郊区办公园区拥有大型现有建筑,可以容纳就业,但在竞争日益激烈的办公市场中缺乏取得成功所需的用途、服务和便利设施的整合。健全社区战略可以通过填补和再开发来帮助重新定位这些就业中心,以纳入各种住房,餐馆,零售,公共设施,公园和公共空间以及更好的交通服务,使它们对居民和雇主更具吸引力。
- 同样,对于蒙郡希望发展为办公室就业重要中心的地方,如 White Flint、White Oak 或 Germantown,整合额外的住房选择可以帮助鼓励正常工作时间以外的活动,在晚上和周末创造活跃气氛。

郊区和乡村地区的活动中心,从 Aspen Hill 等大型零售购物中心到波托马克村或 Four Corners 购物区等商业和社区服务零售用途的集群,

-

<sup>9</sup>按照 2012 年《可持续增长和农业保护法》(参议院法案 236)所确定。

为周边分区提供便利零售,但通常缺乏安全的步行便利措施、良好的交通连接或高质量的公园和公共空间。在某些地方,新的商业发展,如医疗办公室,即使办公空间或其他与就业相关的用途很难吸引,也具有可行性。本章和规划中其他地方的建议有助于使这些发展中的活动中心更加适合步行和宜居。

#### 健全社区与以走廊为中心的增长之间的联系

如"紧凑的增长"一章所述,新的或大幅扩展的活动中心的发展应集中在增长走廊上,以避免无序扩张并达到每个中心实现经济可持续性所需的临界质量。在走廊和规定的增长区域之外,应允许有限的有机发展,以增加现有住宅社区住房类型的多元化,并使这些区域,特别是在现有的活动或开发中心附近,具有更全方位的功能。在规定的增长领域之外增加住房多元化的机会将使社区随着时间的推移而发展,以满足当前和未来的住房需求,并变得更加种族和社会经济一体化。

实施将是有机的和增量的,通过在走廊的活动中心以及现有的市中心、城镇中心和乡村的活动中心内进行填补和再开发。这一实施将主要以市场为导向,使用开发审查流程将私人开发商的贡献汇集到街景改善、公园和公共空间的奉献和建设,以及自行车和行人基础设施的增加。需要采取具体战略来认识并尽量减少社区贵族化对面临流离失所风险的社区和企业的负面影响,包括"住房"一章中描述的建议以及本规划范围之外的政策,例如直接援助小企业和少数族裔拥有的企业,社区福利协议和住房补贴。还需要采取具体策略,以确保填补和再开发不会对环境造成负面影响,例如扩大城市热岛和增加雨水径流问题。



Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

# 哪些政策可以解决问题?

为了确保蒙哥马利郡的未来发展需求得到利用,以拥抱健全社区和15分钟生活圈,可以采用的手段是沿着走廊建立新的活动中心和使现有的活动中心更加完整,蒙郡应该采取一些适用于蒙郡所有地区的政策。建议进一步健全社区和15分钟生活圈的具体政策和做法包括:

### 确定并整合全方位住房、零售和办公室开发中心所需的要素, 并规划让尽可能多的人实现 15 分钟生活圈。

- 促进分区分配和标准,以鼓励整合各种用途、建筑类型和地块大小。(Ec, En, Eq)
- 应用灵活的方法来适应填补和再开发,以便在社区规模上改善对设施、主动式运输、公园和开放空间以及更广泛住房类型的使用权。(Ec, En, Eq)
- 优先考虑将社区一级的土地利用规划作为一种工具,以 提高社区生活整体质量和避免强化过时的土地利用模式, 特别注意防止流离失所(Eq)
- 支持为有色人种社区制定社区稳定策略。(Eq)
- 允许足够的密度,使健全社区的广泛用途在经济上可行。
   支持开发密度足以支持社区层面的便利零售和其他当地服务设施。以因地制宜的方式为适应额外密度提供指导。(Ec, En, Eq)



- 确保健全社区融入周围环境并得到鼓励所有人步行、骑自行车和轮滑,以及通过人行道、路径、地标、公园和聚会空间的配置进行社交互动的公共领域的支持。(Ec, En, Eq)
- 采用规划方法,优先为更健全的社区提供服务,以提高全郡社区生活质量。(Eq)
- 制定策略,确保填补和再开发不会造成负面的环境后果,例如增加雨水径流、失去树冠和热岛扩张。(En)

#### 鼓励所有基本和公共服务的合用和邻接,特别是沿着增长走廊和健全社区。

- 通过将公共设施设置在促进与其他公共和私人用途及基础设施融合的地方最大限度地提高公共设施的可达性和实用性。(En, Eq)
- 促进积极的交通改进,优先考虑步行、骑自行车、轮滑和交通用途,以加强公众(包括老年人和残障人士)对这些同地设施的使用。(En, Eq)
- 制定公共设施的同地标准,促进用途或服务混合以及紧凑的发展战略。鼓励公私合作伙伴关系,并确保它们促进社交互动和体育活动。(Ec, En, Eq)

改造活动中心和大型老设施,如购物中心,废弃的联邦校园,办公园区和其他一次性开发项目,包括用途和住房类型的多元化,并提供充满活力的,动态的健全社区所需的大量住房、工作、服务和设施。

- 确保经济集群的就业用途与住房、零售、便利设施、公园和公共空间以及交通一起以混合用途的形式发展,并确保它们以因地制宜的方式融入周围社区。(Ec, Env, Eq)
- 允许创建合用住房,在"面向所有人的住房:全方位增益"章节中进一步讨论,包括雇用大量员工(永久或季节性)的行业。(Ec, Env, Eq)
- 鼓励较高密度的经济和住房合作社(生活/工作区域,如家庭职业、艺术家村、农贸市场/村、科技/生命科学创业孵化器)。(Ec, Env, Eq)

The three symbols (Ec, En, Eq) indicate a strong link between each policy recommendation and the three overarching objectives of the Plan:

Ec = Economic Competitiveness

**En** = Environmental Health and Resilience

Eq = Racial Equity and Social Justice

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

# 这些政策将如何进一步推动 Thrive Montgomery 2050 的主要目标?

#### 经济健康: 健全社区对各种人、企业和工作具有吸引力

蒙哥马利郡已经达到了一个阶段,绿地机会基本上已经耗尽,商业区、居民区、农田的大致位置已经确定,或者至少已经规划出来。例如,银泉和贝塞斯达市中心;大塞内卡科学走廊和白橡木区预计将建立新的生命科学中心;日耳曼敦和怀特弗林特的新兴城镇中心拥有分区容量,以及可进行数千万平方英尺开发的物理空间。

因此,本规划的任务不是为大型政府或企业租户确定新地点,而是让已经开发或规划的部分郡对居民和职工更具吸引力,这反过来将有助于吸引雇主。核心前提是,无论规模如何,使活动中心更加完整是实现这一目标的最有效方法之一。结合紧凑的开发足迹、明确的标准以确保设计质量;支持步行、轮滑和骑行的补充交通基础设施;吸引人的公园和休闲设施,营造积极的生活方式;更加健全的社区对于我们的竞争力至关重要。

健全社区的规划真正融合了用途、建筑类型的多元化和地块大小的多元化,代表了对过去几十年以汽车为导向的土地利用规划的背离并拥抱了一种规划范式,这种规划范式更有可能通过提供便利性、可步行性和只有在考虑人们的需求优先于汽车的需求时才能提供的便利性、步行性和场所品质来帮助吸引雇主、职工和居民。

如前所述,创造充满活力、动态的健全社区,包括住房、就业、服务、便利设施、公园和公共空间的多元化,以及社交聚会和互动的机会,都可能吸引就业,提高我们的经济表现和竞争力。这种方法单独存在是不够的,也不能替代全面经济发展战略的其他要素。然而,在新办公楼建设需求有限且市场偏好让企业在高品质、多功能、适合步行和交通导向型区域选址的时代,它目前被认为是地方政府吸引和留住雇主的最佳策略之一。

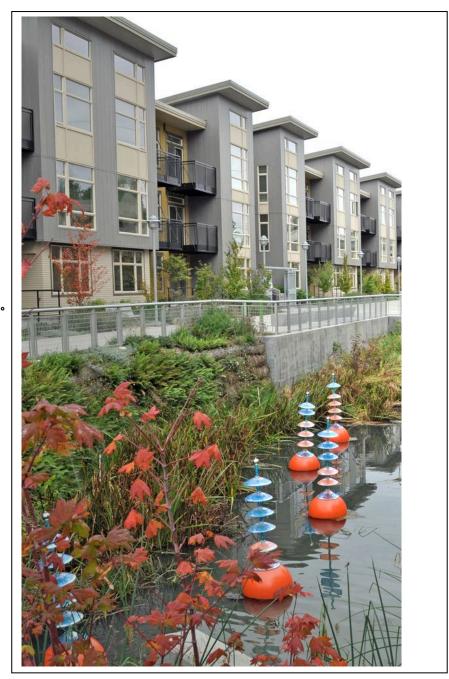
#### "健全性"和公平性: 支持多元化人才的多元化场所

此外,允许不同的地块大小、建筑类型和建筑位置的灵活用途和开发标准,为增加街区内的商业和住宅多元化提供了机会。为满足不同企业的需求而设计的各种零售、办公和生活工作空间,可以支持不同类型的工作和就业安排。住房和就业类型的多元化为租户、首次购房者或新企业主提供了一种进入和参与竞争市场的方式。发展的多元化对于建造符合未来需求的住房尤为重要。将附属住宅单元、复式住宅和多户住宅整合在同一社区内,有利于扩大家庭和收入的范围,减少贫困的集中程度,提高种族和经济的公平性。住房类型的混合 - 加上利用人造环境鼓励社会互动的策略 - 可以帮助创建综合社区,使不同的民族、种族、社会和经济阶层的人们不仅可以共同生活和工作,而且

还能培养共同的目标感和社区感。这些元素还为适合每个人生阶段的 住房创造了机会,使居民随着年纪的增长可以留在同一个社区。

#### 健全社区在环境复原力中的作用: 社区差距填补作为可持续发展战略

最后,健全社区有可能为人类和环境健康创造长期的可持续性。用途和形式的组合,以及促进积极生活方式的人造环境,允许通过步行、骑自行车、轮滑和交通来完成更多的旅行,减少车辆行驶里程和对汽车的依赖,同时增加身体健康和社交互动的机会。在以走廊为重点的增长区和全郡中心建立健全社区,可以减少人们(特别是郊区和乡村地区的人)必须开车以满足日常需求的距离,进一步减少车辆行驶里程和温室气体排放。同样,混合用途、同地办公以及毗邻公共服务和设施,也可以通过减少建筑占地面积和降低能源消耗来提高可持续性。合用还可以帮助最大限度地提高社区使用和社交互动。



# 我们如何评估进度?

在评估与创建健全社区相关的提案和衡量本规划中推荐方法的成败时,相关措施可能包括:

- 走廊沿线活动中心以及现有市中心、城镇中心和乡村内的人口密度
- 用途和结构的多元化
- 种族、民族和收入多元化
- 中位年龄/生命阶段集中度
- 全郡和郡各地区就业增长百分比
- 车主等级
- 跨郡旅行交通的使用
- 周末通行使用
- 同地设施数量
- 步行、骑自行车、轮滑、交通和汽车的公共投资比率
- 每个郡家庭的车辆费用中位数
- 每个郡家庭的住房费用中位数
- 关键人群和混合使用中心的出现
- 其他住宅区的商业活动增加





# 设计、艺术与文化: 投资和建设社区



# 简介:设计为什么重要

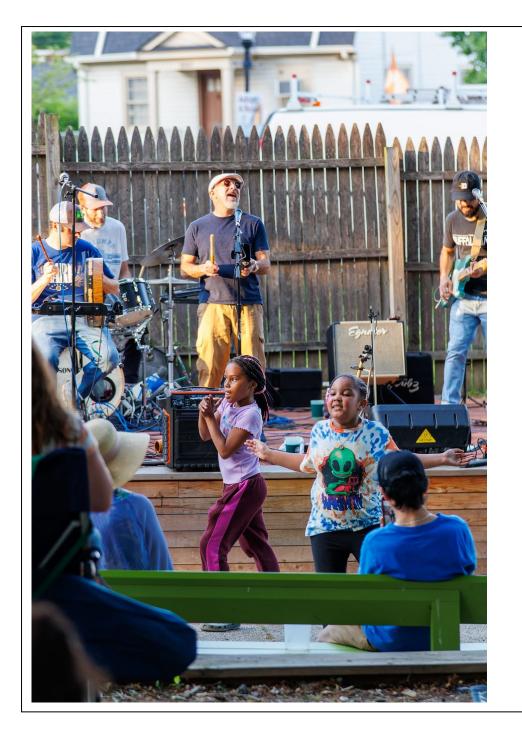


人造环境的设计可以极大地影响我们的生活质量。城市、郡和地区的发展模式;社区和地区的配置;以及个别建筑的建筑风格共同塑造了我们对各地的看法,并塑造了我们选择旅行、重建和社交的方式。艺术和文化实践触及生活的每一个角落,是一个地方社会价值观和多元化最明显的标志之一。公共艺术和文化机构突出了新的视角,保留了当地的历史和传统,加深了我们对他人的理解,并扩大了我们的想象力。

设计兼具功能性和美观性。功能考虑因素决定了建筑物的位置,以及它们如何连接到周围的人行道、街道和空间,以促进运动、社交互动和体育活动。设计的美学方面以及艺术和文化元素的融合,影响了街道、建筑和空间的外观和感觉,以创造美丽和地方感和包容性。

随着我们努力提高蒙哥马利郡所有居民的生活质量,并加强社区作为生活和工作场所的吸引力,设计的功能性和美学方面比以往任何时候都更加重要。例如,增加人行道和自行车基础设施有助于使驾车以外的出行方式更加安全,但要使步行、自行车和公交更具吸引力,还必须详细关注建筑物与街道之间的关系、行道树的位置、景观设计的质量以及地方感的培养。这些元素也是使一个社区或商业区具有吸引力和包容性的因素。

蒙哥马利郡已发展成为全美最多样化的辖区之一,我们的艺术和文化在广度和深度上都令人印象深刻。公共艺术和文化机构通过吸引人才和通过思想交流刺激创新,为蒙郡的经济做出了重大贡献。整体而言,该部门将成为蒙郡第六大雇主。艺术和文化实践触及生活的每一个角落,是一个地方社会价值观和多元化最明显的标志之一。艺术和文化部门有助于促进创意、社会和经济生态系统的发展,该组织及其从业人员开发的工具可以分享不为人知的故事,鼓励移情,增强公民的发言权,促进不同背景和观点的人之间进行对话和建立联系。本章重点介绍适用于街区和单个开发地块的城市设计原则、公共和私人建筑的建筑风格、广场和公共空间的景观以及街道设计元素。它强调了一个健康的艺术和文化生态系统的重要性,它可以突出新的视角、保存当地的历史和传统、加深我们对他人的理解并扩大我们的想象力。



# 我们试图解决的问题是什么?

1964年*楔形和走廊地带规划*设想了各种生活环境,并鼓励"富有想象力的城市设计"以避免郊区无序扩张。可惜,为了满足各种功能目标和美学追求而采用的设计方法,却因为开车方便以及不同土地用途、建筑类型甚至地块大小应分开的假设而退居其次。随着时间的推移,这些优先事项产生了以汽车为中心的设计方法,这种方法以牺牲持久的经济和社会价值为代价,损害了地方的品质。在过去的二十年里,向混合用途开发的转变在主要交通枢纽周围创造了更加充满活力和适合步行的地方,但即使在我们最适合步行的社区和地区,以汽车为导向的开发的传统也显而易见。

#### 蒙郡后绿地时代的绿地监管工具

当农田细分成为容纳增长的主要策略时,土地使用监管的重点是 授权程序,即分配开发权和提供道路和下水管道等基本基础设施 的责任。建筑之间以及建筑与公共空间之间的形式和朝向是次要 考虑因素。



图表 40:与以授权为中心的传统分区规则(上)相比, 灵活的分区控制使项目能够适应当地的地理和场地条件(下)

以授权为中心的规则非常适合标准化的分区规划,但却不适合确保设计与众不同的项目,这些项目既要符合当地的地理、历史和文化, 又要满足日益受限的开发场地的需求。我们应尽可能优先考虑社区和场地设计的属性,这些属性对一个地方的质量和潜力的看法有很 大的影响。分散的建筑物和无序扩张的停车场导致不适合重新定位、填补和再开发的场地建造不足,并减少对公园、交通和其他公共 设施和基础设施的投资。

此外,未来对基于形式的规则的关注将实现更公平的过程和结果。这个过程更加公平,因为所有利益相关者 - 业主、社区、审查者 - 都了解管理开发应用程序审查的参数,并且可以解决社区对增长的担忧。这样做的结果更加公平,因为它可以促进实施多样化的住房类型和为社区服务的零售业,这将带来更多的在步行距离内提供基本服务的混合收入社区。

#### 以人为代价的汽车设计以及适应性





以汽车为导向的设计导致出现大量的地面停车场,建筑物被放置在大型 沥青地块的中间,或者入口和前门被车道和车库所遮挡。建筑物与公共 空间脱节,并远离街道。街道拓宽了,楼与楼之间的距离拉远了,没有 了围合感,使步行变得不那么方便和舒适,从而打消了步行的意愿。为 了给停车场和道路腾出更多空间,牺牲了人行道、座椅和绿化的空间,公共空间的面积和实用性也随之缩小。街道设计的其他元素,如照明和 指示牌被放大,使经过的驾驶者更容易看到它们,从而使街道景观无法 吸引行人,降低了公共领域的质量。

旨在适应单次使用的商业建筑,虽然在单独考虑时成本较低,但它们不 灵活,重复使用成本高。商场、办公园区和其他大型、单一用途建筑往 往难以重新利用,由于技术转变、人口变化和市场偏好,调整布局以满 足新空间需求的高成本会缩短其使用寿命,并它们的可持续性较低。我 们的建筑库存的适应性有限,其后果在写字楼空置率持续上升伴随着住 房严重短缺的情况下显而易见。未来,灵活的设计应允许进行适应性再 利用,其层高和楼面面积可满足各种用途和不断变化的需求。

这些问题在公共建筑设计和私人开发项目中同样明显。学校等公共建筑的典型地块面积标准太大,无法适应大多数可用的地点,限制了新设施的位置。由于缺少"足够的"用地,加上学生人数不断增加,导致拆了重建的做法,越来越多的学生住在越来越大的楼房里。边界地区吸引了来自更远地区的学生,导致分配了更多的停车空间,减少了步行和骑自行车需要,延长了家长乘坐公共汽车和开车的时间,也延长了教职员工的通勤时间。

#### 以公平为前提,重新调整对艺术和文化的投资

场所营造和公共艺术对于建设出色且具有包容性的社区至关重要。然而,虽然蒙郡对艺术和文化进行了重大投资,但这些投资并不总是公平地分配。为得不到充分服务的社区提供支持的新兴组织往往缺乏一些更成熟的同类社区能够享有的资金和支持基础。艺术家和艺术组织认为,缺乏负担得起的生活、工作和销售空间是一大挑战。公共艺术领域一直在扩大,以接受更广泛的方法,包括市政和场所营造实践,但蒙郡的艺术规划在应用这些方法的能力方面落后。对公共艺术和场所营造进行全郡投资将教育、连接和建设未来繁荣的社区。





## 哪些政策可以解决问题?

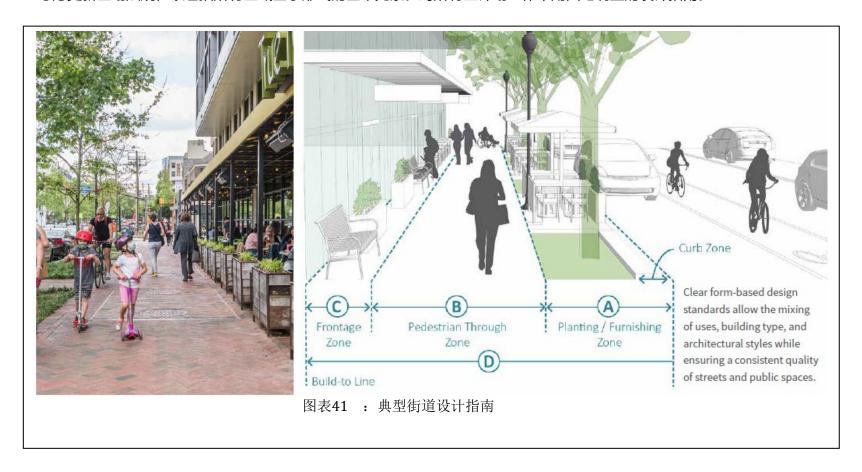
#### 更好地设计并更依赖基于形式的工具,以提供清晰的方向并打造绝佳的场所

为了最大限度地发挥设计——以及艺术和文化——的贡献,创造具有持久价值的强大社区,蒙郡应实施以下政策和实践:

#### 使用基于设计的工具创造具有持久价值的有吸引力的地方,这些地方应鼓励社交互动并增强地方感和包容性。

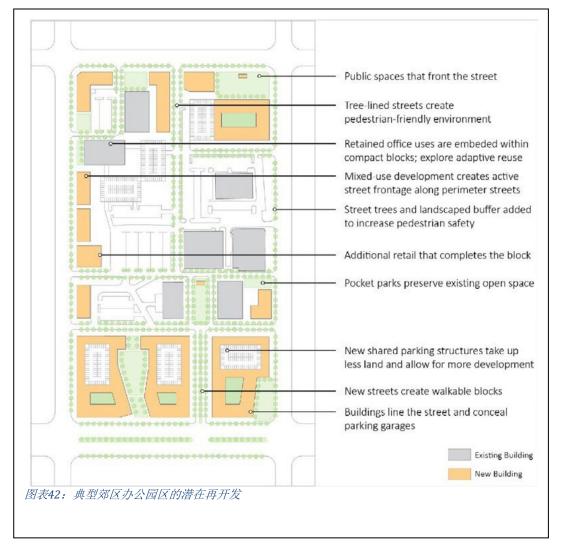
- 考虑对规范、设计指南和监管工具的更改,以及更广泛地使用基于形式的分区,这些分区侧重于建筑物、街道和空间的物理 形式,以确保全郡的发展满足以下要求:
  - o 确保所有建筑和景观设计都能将街道和公共空间实体化,使其成为吸引行人和鼓励社交互动的共用场所。(Eq)
  - o 鼓励对城市设计和建筑进行投资,以促进安全社区和公民自豪感。(Eq)
  - o 将单个建筑项目与周围环境无缝连接起来,而不论其风格如何,不鼓励使用隔离墙和缓冲区来分隔和隔离社区。市政建筑和公共集会场所应被视为重要场所,其设计应强化社区特性以及包容和民主的文化。(Eq)
  - o 设计建筑物、街道和停车场,优先考虑人行规模、鼓励步行和骑自行车穿过较小的街区、狭窄的街道、缓冲的自行车道和人行道。放慢车速,尽量减少地面停车位,同时为汽车提供足够的空间。(Eq, En)
  - o 在进行建筑和景观设计时,考虑到邻近建筑、当地气候和地形,采用因地制宜的方法来适应新的发展。(En)
  - o 将政府和私人开发用地与周边街区有机结合起来,通过方便人们的活动、促进人们之间的互动以及思想和创新的传递来 迎合公众并支持经济发展。(Ec, En)
  - o 在制定《设计指南》时,研究使用"通过环境设计预防犯罪"(CPTED)或其他标准,以鼓励营造安全/温馨的公共空间。(Ec, Eq)
  - o 保护、更新和再利用现有的历史性建筑、街区和景观,以确认社区的连续性和演变,同时弘扬地方文化和特性。(Eq)

- 以明确的形式、场地布局、后退、建筑和停车位置标准取代"兼容性"等概念,由此支持住房开发。
  - o 研究允许更多住房类型的方案,如小户型、别墅、庭院群、复式住宅、多联住宅、小型公寓楼; 共享住房、共同住房和 附属住宅单元 (ADU)。(En, Eq)
  - o 确定需要对土地使用、设计和分区法规(包括区划条例和区划法规)进行哪些修改,以消除监管障碍并促进各种住房类型的开发。(En, Eq)
  - 考虑更新区划法规,以包括所有区域基于形式的基本元素。对所有主计划工作采用因地制宜的设计指南。



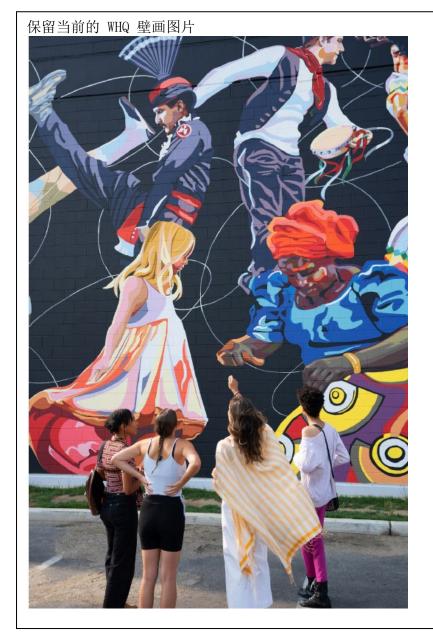
# 促进设计战略和改造,使新建和现有建筑更具可持续性,更能抵御干扰和变化。

- 鼓励最先进的可持续发展功能,例如零净排放/碳积极建筑、生物亲和设计和新公共建筑的现场能源生产,以及全郡各地的大型私人开发项目。(En)
- 促进具有成本效益的填补和自适应再利用 设计策略,将一次性商业场所,如零售地 带、商场和办公园区改造成混合用途开发 项目。(Ec, En)
- 鼓励重复使用历史性建筑和现有建筑,以适应社区的演变,保持建筑多元化,保留自然形成的可负担得起的空间,并保留结构的内含能量。(En, Eq)
- 制定符合填补和再开发战略的公共设施标准,并承认蒙郡有限的土地供应和雄心勃勃的气候行动目标。(En)
- 实施政策,以确保新的建筑和停车结构能够适应不断变化的技术和市场偏好,并能够随着时间的推移减轻气候变化的影响。
   (En)



# 支持艺术和文化机构和规划,以教育、连接和建设庆祝我们的多元化并加强地方自豪感的社区.

- 通过制定全新的设定目标、标准和优先事项来支持该郡的艺术和 文化部门,从而促进包容性的艺术和文化环境。(Ec, Eq)
- 沿着走廊和在健全社区内促进公共艺术,文化空间和文化中心, 利用蒙郡丰富的文化和社会经济多元化。(Ec, Eq)
- 促进"多元化中心"作为加强包容性的场所(Eq)
- 消除对生活工作空间、家庭工作室、画廊和其他小规模艺术创作和创意业务的监管壁垒,以改善艺术家和艺术团体获得负担得起的生活、工作和展示空间的机会,重点关注经济、地理和文化公平。(Eq)
- 让所有居民每天都能体验公共艺术,途径是将艺术融入到建筑、 街道、基础设施和公共空间的设计中。(Eq)
- 利用新的公共设施展示建筑作为公民艺术和更广泛的文化代表的原则。(Eq)
- 鼓励业主、非营利组织和政府机构最大限度地利用公园和公共空间进行艺术和文化规划、激活和场所营造。
- 与机构合作,加强投资数据收集,以确保与艺术和文化相关的政策与*Thrive Montgomery 2050* 的经济竞争力、社会公平和环境复原力目标保持一致。(Ec, En, Eq)



## 这些政策将如何进一步推动 Thrive Montgomery 2050 的主要目标?

#### 伟大的设计创造出对人们和企业具有吸引力的伟大场所

精心设计的地方吸引了各种各样的居民和企业。从事创造性或知识密集型职业的职工尤其注重地方品质,其中包括对不同的人、文化 和生活方式的开放和宽容态度,以及对建筑和自然环境以及优质公共服务的关注。

通过对人造环境的贡献,设计和公共艺术有助于创建经济上成功的社区。基于设计的工具有助于创造有吸引力的建筑、街道和公共空间,随着时间的推移,这些建筑、街道和公共空间可能会保留更大的经济价值。对这些元素进行周到的安排,可以创造出成为商业和社会活动目的地的场所,并为周围环境增加价值,鼓励相邻业主重新投资自己的房产,以匹配和利用相邻设施。以行人为中心设计的场所将带来更多健康的体育活动和人际交往,促进思想交流,吸引创新型公司和富有创造力的专业人员。舒适、绿树成荫的街道将满足市场对步行场所的需求。

除了有益于人造环境,整个艺术和文化部门还产生了促进经济增长的能量和创造力。为艺术家提供可负担的起的生活、行政、工作和展示空间,有助于展示我们的多样性,吸引和留住文化用途和与艺术相关的企业。从长远来看,对这类空间进行战略性投资,可以加强文化艺术部门在建设社交聚会和文化活动中心方面的作用,进而吸引其他商业和投资,从而增加文化艺术的经济贡献。

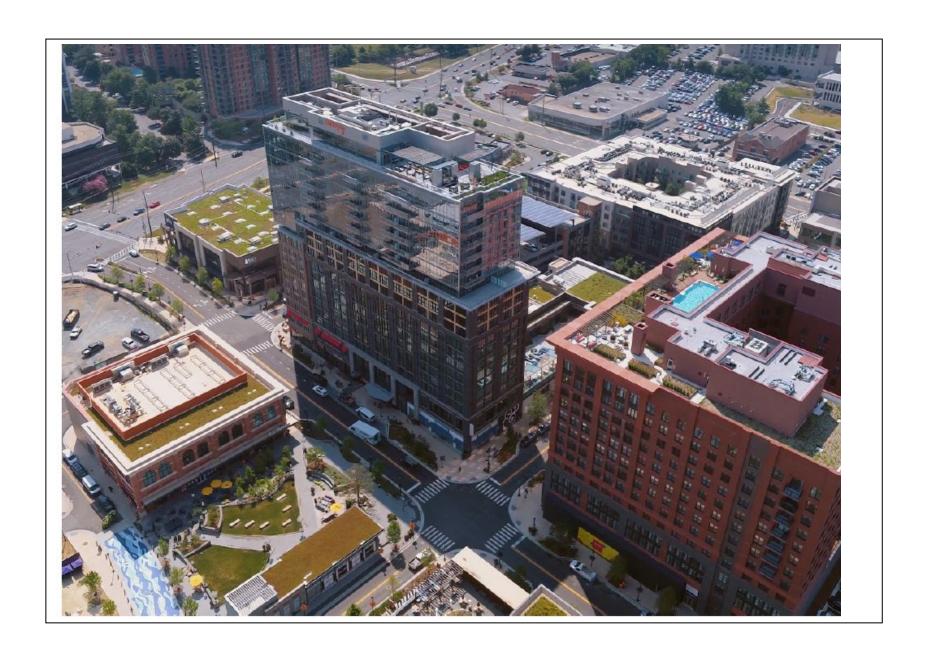
#### 更好的设计强化社区, 彰显文化多样性的益处

对人际交往的渴望跨越年龄、种族、民族和阶级的界限,它对个人的幸福和社区的集体福祉至关重要。鼓励不同类型的人互动的公共空间,对于建立具有共同兴趣和价值观的社区意识至关重要。文化艺术空间和计划可以帮助我们更好地相互理解和欣赏,加强对多样性和包容性的支持,并建立信任。

经过深思熟虑、在听取社区意见后制定并以自然形态为基础的设计规范,可以成为更可预测的变革指南,解决社区对适应增长的担忧,并说明"特色"和"兼容性"等难以界定的概念。摒弃模糊和主观的标准,在评估开发提案及其与周围环境的关系时采用更加客观的标准,将有助于使监管决策更加公平。根据市场条件,制定明确的标准来规范可接受的形式,可以鼓励引入不同类型的住房和为社区服务的零售商铺,从而促进混合收入社区的形成,在这些社区中,大多数住宅的基本服务设施都在步行距离之内。

通过沿着走廊和健全社区集中投资公共艺术、文化空间和文化中心,我们可以使这些地方欢迎和吸引来自不同背景的人。对艺术和文化的支持可以 开展教育,提供创造性工具,分享不为人知的故事,鼓励移情,表达不同的观点,促进公民对话和参与。

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳



Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

#### 设计在环境绩效中发挥着关键的作用

新建筑和改造的可持续设计策略将提高建筑物和社区的环境绩效。在新的公共和私人建筑中推广可持续性特征将限制并可能减少增长的生态影响。现场发电策略、再开发的停车场和街道上新植的树木以及最先进的雨水管理将有助于提高电网的复原力,并减轻洪水和过度高温的负面影响,从而在气候变化的情况下实现适应性更强的发展。

鼓励对现有建筑进行适应性再利用,并鼓励将一次性场地改造为混合用途项目,这将有助于减少能源消耗和温室气体排放。紧凑的场地标准和公共设施的合用,以及最先进的可持续发展功能,将有助于实现宏伟的气候行动目标,并更有效地利用公共用地。

关注形式和适应性,而不是监管系统中的使用和密度,将灵活应对不断变化的市场状况和人口趋势,并帮助我们利用颠覆性技术和应对环境变化。在设计建筑物和停车场时考虑到其适应性,这将延长建筑物的使用寿命,并减少"拆除替换"的开发做法,从而节约现有建筑物所体现的能源。



## 我们如何评估进度?





在评估与设计、艺术和文化相关的提案以及衡量本规划中推荐方法 的成败时,相关措施可能包括:

- 公有和私营公共空间的类型和数量
- 市中心和郊区活动中心的行人交通
- 在城市、郊区和乡村聚会场所的参观和时间
- 临时和永久性公共艺术设施的数量和空间分布情况
- 公共和私人资助的社区活动的数量和空间分布,如节日、街头集市、体育锦标赛等。
- 按北美产业分类系统 (NAICS) 或其后续系统划分的文化类 企业的数量、用途类型、占地面积和所产生的经济活动
  - 可用艺术/创造/创造空间的平均租金、总面积和空间分布
  - 艺术和与文化相关的业务的保留和发展
  - 文化和历史遗产的数量和空间分布
- 适应性再利用、改造和重新定位的建筑以及在设计时考虑到未来用途灵活性和/或适应性的建筑的数量
- 蒙郡境内环境认证建筑数量(例如能源和环境设计领导力、 LEED)
  - 蒙郡境内树冠数量

## 交通运输和通信网络:将人、地点和创意有机融合



## 简介: 交通和土地利用的相互依赖



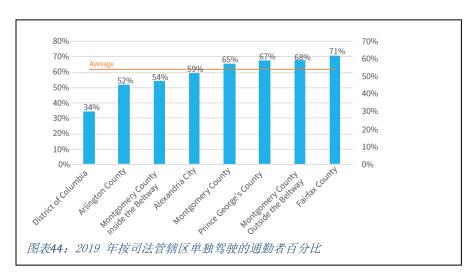
如果没有互补的交通规划,土地使用规划就不可能成功,即使最有前瞻性的土地使用政策,在没有交通基础设施和服务的支持(这些基础设施和服务可以加强或至少避免破坏它们的目标)的情况下也会失败。正如半个多世纪前*的1964 年楔形和走廊地带规划*所认可的那样:

"一个高效的交通系统必须包括快速交通系统,以满足高峰时段的主要需求。如果没有快速交通,高速公路和停车场将吞噬市中心地区;中心位置的优势将减弱;城市将变得支离破碎,无法运作。高速公路拥堵带来的精神折磨会让人付出代价,更不用说第二辆车的额外费用和飙升的保险费率了。洛杉矶的交通系统以汽车为主导,尽管市中心约有三分之二的面积用于修建街道、停车场和装卸设施,但仍然存在通勤问题。让地区陷入这种"局面"是没有前途的。"

尽管有这种先见之明的警告,但我们仍然严重依赖汽车,蒙郡超过三分之二的职工独自开车上下班。环城公路外的蒙哥马利郡社区步行、 踩踏板、轮滑或乘车的通勤者比例较低,我们的交通系统目前是温室气体排放的主要促成者。

Thrive Montgomery 2050 专注于紧凑的增长和填补 - 再加上可用于扩大路权的土地有限,因此,在计划实施的 30 年中,我们必须努力使 步行、轮滑、骑自行车和公交成为从一个地方到另一个地方最实用、最安全和最有吸引力的交通方式。汽车--即使是配备自动驾驶技术 的汽车--与公共汽车和火车相比,每名乘客所需的空间要大得多,而步行、轮滑和骑自行车是空间效率最高的出行方式。近几十年来, 市场偏好发生了转变,更倾向于有公交、自行车和行人通道的地方而不是以汽车出行为导向的地方,减少对驾驶的依赖对实现温室气体 排放目标的重要性显而易见。然而,我们必须牢记道路对于货物和服务交付的重要性,包括警察、消防和应急服务,以及在其他交通方 式得到更充分的发展之前,必须要有足够的道路,同时也要保证步行、轮滑和骑自行车的安全。此外,蒙哥马利郡的道路在自然灾害和 国家安全事件期间充当疏散路线,包括政府规划的连续性。

目前规划中的道路网络的一些特点——新建高速公路、宽阔的道路和高速出入口匝道——在某些地方与鼓励人际交往和培养地方感的邻 里和地区设计的努力根本背道而驰。因此,当务之急是拥抱适合步行、可骑车和以交通为导向的街区和地区所带来的长期经济、环境和 社会效益,避免以汽车为主导的道路设计和交通基础设施削弱我们的土地使用目标。





间要求

## 我们试图解决的问题是什么?

#### 连续几代人对汽车的投资造成了恶性循环

我们对驾车出行的依赖部分源于几代人的努力,即尽可能快地为更多汽车的通行提供便利,同时将交通引向少数几条南北向干道,这些干道将原本互不相连的小区与就业和零售中心连接起来。这些道路的连续拓宽增加了越来越多的车道,但却牺牲了行人、自行车、公交车辆专用车道、行道树和其他任何可能减慢车速的空间。这使得驾驶的替代方案不那么实用和有吸引力,这导致了更多的驾驶,反过来又需要更宽的道路。

加剧这种恶性循环的是,为汽车优化主要干道的做法使这些走廊变得缺乏吸引力和不安全,阻碍了私人投资和紧凑的以交通为导向的开发,即使是在高质量公交基础设施已经到位的地方也是如此(华盛顿地铁站附近走廊沿线几处未充分利用的大型地产就是证明)。

#### 过度依赖汽车会威胁安全、侵蚀生活质量并降低复原力。

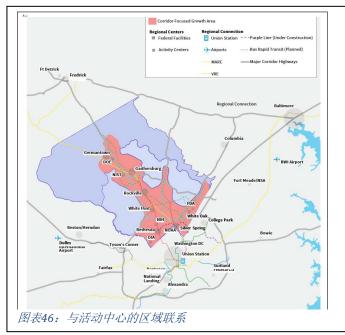
这种态势造成的最明显、最严重的破坏性后果是,行人、骑自行车的人和司机死亡或重伤的频率令人不安。以汽车为导向的设计对社区和商业区的活力和吸引力的影响更加微妙。安全、有吸引力的街道鼓励人们出门步行、蹬车或轮滑,无论是为了锻炼身体、办差事、上班或上学,还是为了到达中途目的地(如公交车站或火车站)。这种活动有助于身心健康,促进休闲社交互动,从而建立地方感和社区感。有些道路会成为障碍,降低在其附近生活和工作的每个人的生活质量,即使他们从未发生过交通碰撞。

虽然蒙哥马利郡的交通投资导致人均行驶里程(VMT)因人口增长而略有下降,但整体 VMT 持续提高,这对蒙郡减少温室气体排放的努力产生了巨大影响。2018年,蒙郡 42% 的温室气体(GHG)排放是由交通部门(公路运输、航空、铁路和越野车)产生的。2018年机动车排放量占 36%。私家车约占蒙郡旅行总量的 75%,其次是公交车占 10%,铁路占 5%、步行占 2%、出租车/叫车服务(如 Uber 和 Lyft)占 1%,以及自行车不到 1%。在大部分现有车队过渡到电动和其他零排放动力之前,目前的模式将继续增加我们与交通相关的温室气体排放和其他形式的污染。

1964年从华盛顿辐射出去的干线走廊的"辐射状交通"模式限制了支持驾驶替代方式的基础设施,而街道网格连接的缺失也使我们的交通 网络适应性和弹性较差。放射状的道路走廊模式是将郊区飞地与哥伦比亚特区及其周边地区的工作岗位联系起来的合理方式,但此后又 出现了其他重要的活动中心。我们的繁荣有赖于通往弗雷德里克、乔治王子、霍华德、巴尔的摩以及阿灵顿、费尔法克斯和劳登的交通。

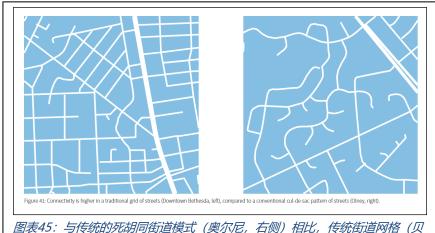
Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

这些司法管辖区缺乏通往学校、企业、实验室和其他重要经济、智力和社会活动中心的高效交通连接,这使我们无法充分利用我们在这个国家甚至世界上最具活力的地区之一的优势。除了现有的通往哥伦比亚特区的华盛顿地铁和马里兰区域通勤铁路 (MARC) 服务外,主



计划还要求新的中转线路连接到乔治王子郡 (紫线和大学大道 BRT) 和哥伦比亚特区 (新罕布什尔大道 BRT)。然而,为霍华德郡和弗雷德里克郡以及弗吉尼亚州北部提供过境通道连接的需求日益增长。

即使是在蒙哥马利郡内旅行,我们的传统道路网络也有严重的缺陷。我们的中心商业区和主要郊区走廊一般都缺乏构成繁荣社区基石的网格状街道,这些街道交叉路口频繁,车道较窄,车速较慢,交叉路口较安全,使步行、轮滑和骑自行车更实用、更有吸引力,并为汽车提供出入口和路线选择。越来越多的居民和职工更愿意选择公交和其他替代方式,而不是独自驾车出行——而且相当多的人无法获得汽车——但蒙郡的大多数工作都不位于高质量的公交附近,我们的许多社区甚至缺乏人行道。再加上缺乏有效的东西联结,特别是对于公效乘客来说,这种模式限制了获得就业和工作的机会,特别是对于那些更有可能依赖公交并使我们的运输系统不那么有适应性和复原力的低收入居民。



由于无法提供替代驾车的其他出行方式,也无法为道路提供更多空间,再加上住房建设速度较低,导致更多的通勤者面临交通堵塞的困境,并将工作岗位和人口推向其他辖区。结果是蒙郡失去了居民、就业机会和税收,同时增加了交通拥堵,因为越来越多的人开车穿过蒙郡前往其他地方就业和回家。同时,虚拟连接的重要性,包括高速无线网络和光纤电缆的部署,也在不断增长。

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

塞斯达市中心,左侧)的连接性更高

### 哪些政策可以解决问题?

成功的多用途中心需要一种交通方案,它应支持适合用户为满足其需求所需的出行方式。例如,一条轨道交通线路可以将郡或地区不同地方的工作岗位与住房连接起来,而人行道和自行车道将办公室连接到市中心或市中心与其周围的住宅区之间的商店、餐馆、公交站或公寓楼。本规划强调支持汽车出行的替代方案,并不是要杜绝驾车出行,而是要使骑自行车或乘坐公共汽车在市内短途旅行变得安全而有吸引力。快速前往杂货店应该可以步行,而参观另一个城镇可能需要乘汽车、火车,甚至是飞机。最适宜生活和工作的地方,就是那些能提供多种选择的地方,它们能让各种旅行变得轻松宜人,同时支持土地利用方面的最佳实践,而不是依赖单一的出行方式,牺牲其他各种考虑因素。

技术和出行方式最近和正在取得的进步可能会对出行需求的性质产生巨大影响。这包括(但不限于)引进或扩大电动汽车和其他零排放汽车、联网和自动驾驶汽车、无人机送货、叫车、共享单车、无桩自行车和滑板车以及远程办公。

最后,需要对蒙郡的数字基础设施进行大量投资,将居民与在线就业机会联系起来,鼓励继续远程办公以减少通勤旅行,稀释高峰期交通,提高职工生产力并提高生活质量,由此提高蒙郡的整体吸引力和竞争力。

蒙郡将基于以下政策和实践努力改善连通性:

#### 建立安全、舒适和有吸引力的步行、骑自行车和轮滑网络。

- 扩大市中心、城镇中心、交通走廊和郊区活动中心的街道网格,以形成更短的街区。(Ec, En7)
- 以符合其他郡政策的方式,改造现有的车道和路边停车位,为人行道、自行车道和种植景观树和行道树的街道缓冲区创造空间。(En)
- 在资本预算、开发审批和强制转介中,优先考虑提供安全、舒适、有吸引力的人行道、自行车道、道路交叉口、微型交通基础设施和服务,以及其他支持步行、骑自行车、微型交通和公交使用的改进措施。(En)
- 通过融入"完整街道"设计原则来改造道路网络, 目标是消除与交通相关的所有道路死亡和重伤事故,并支持建设更宜居的社区。(Eq)

The three symbols (Ec, En, Eq) indicate a strong link between each policy recommendation and the three overarching objectives of the Plan:

Ec = Economic Competitiveness

En = Environmental Health and Resilience

Eq = Racial Equity and Social Justice

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

#### 建设一个频繁、快速、便捷、可靠、安全和无障碍的公交系统。

- 建立一个铁路、公共汽车快速交通和当地公共汽车基础设施和服务网络,包括需求响应的交通服务,使交通成为前往蒙哥马利郡内外经济、社会和教育活动和机会中心的最快、最方便和最可靠的交通方式。(Ec, En, Eq)
- 以符合其他郡政策的方式,将现有的通用交通车道转换为专用交通车道。(Ec, En, Eq)
- 改善公交服务的旅行时间和旅行成本,使其与汽车旅行更加接近。(Eq)
- 通过优先投资于增加从早上到深夜的频繁可靠的公交服务,将历史上处于弱势地位的人群和郡内部分地区与工作、便利设施和服务联系起来。(En, Eq)
- 确保通过步行、轮滑和骑自行车安全、舒适地到达公交站。(En, Eq)
- 在密度足够大的乡村地区以及高速公路和主要公路沿线,考虑停车换乘、微型公交、微型交通和自行车道,将大片区域与公交 网络连接起来。(En, Eq)
- 提供与公交设施相关的公交需求,包括但不限于车库、大型停靠区、零排放公交基础设施和充电/供电要求、停车换乘及类似设施,以及道路设计。(En, Eq)
- 支持增加美国国铁 (Amtrak) 和 MARC 的接入、服务和利用率,包括增加列车和基础设施、非高峰服务和双向服务。(Ec, En, Eq)

#### 调整政策,以反映单独驾车的经济和环境成本,同时认识到依赖汽车的居民和行业仍将存在。(Eq, Env)

- 采用定价机制,例如拥堵定价或公平地收取和分配通行费,以支持步行、轮滑、骑自行车、微型交通和公交。(Eq, En)
- 通过收取市场价格以及酌情减少公共和私人停车场的供应,有效、公平地管理停车场。(Ec, En)
- 通过要求适当的交通、充电和电力基础设施,以及升级政府车队,鼓励增加零排放车辆的比例。(En)
- 考虑对交通拥堵收费和减少低收入者泊车等政策给予豁免。(Eq)
- 在现有的交通管理区 (TMD) 之外,扩大和加强交通需求管理工作。(Ec, En).
- 停止在主计划中提出新建 4 车道以上的道路。(Env)
- 优先考虑建设新的 4+ 车道道路、坡度隔离交换或大型公路加宽。(En)

#### 开发和扩展高级通信网络

- 促进高速光纤和无线基础设施以及其他信息和通信技术的 建设,通过改进虚拟连接来补充交通联系。(Ec, Eq)
- 重点投资通信基础设施和服务,以连接郡内缺乏便利就业和教育机会的人群和地区。(Eq)
- 通过加速信息和通信技术的部署来支持远程办公,并通过 促进健全社区使在家工作变得更容易。(Ec, En)
- 支持解决"数字鸿沟"问题的战略和伙伴关系,为弱势社区 提供网络资源。(Eq)

应评估这些拟议的交通和通信政策,以确保影响某些类型车辆的 用户的政策产生公平的影响,例如,对汽车保有量高的少数群体 征收拥堵费。



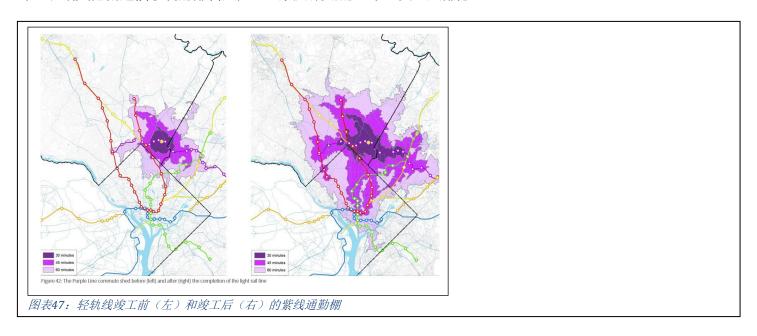
## 这些政策将如何进一步推动 Thrive Montgomery 2050 的主要目标?

#### 适合步行、骑自行车、交通便利的社区和商业区支持经济活力

这些政策本身不足以确保该县的经济成功,但它们是增强经济表现的重要基石。例如,与就业中心更好的交通连接将使蒙郡成为对雇主更具吸引力的选择,让现有和未来的雇员更容易上班。30分钟通勤时间内的就业岗位总数是衡量一个地区是否适合投资的常用指标。随着驾驶时间和通行汽车交通量预计将继续增长,对交通的投资可以显著增加我们的"通勤棚",并有助避免上下班的驾驶时间越来越长。

优先考虑对交通、步行、轮滑和自行车基础设施的投资对于建设健全社区也至关重要,这些社区应拥有越来越多的各种背景和年龄的人 正在寻求的便利设施、场所感和活动水平。这可以为车站附近的各种用途、服务和活动--以及相互之间--提供激励和机会。

经济竞争力的另一个重要组成部分是信息和通信技术以及电信网络。蒙哥马利郡应继续优先推进新技术的发展,并使高速无线网络和光纤电缆或其他新通信系统的部署成为基础设施规划的一个重要组成部分。



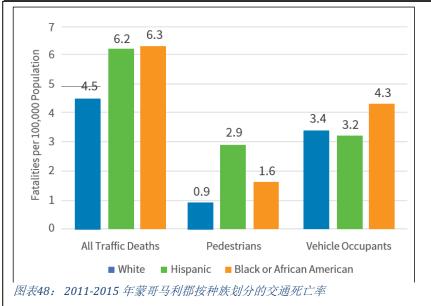
#### 将替代方案扩展到驾驶有助于建立更公平的社区

以交通为重点,促进步行、轮滑和骑自行车的方法也有望为我们的居民提供更公平的服务。通过交通、步行、轮滑和骑自行车来增加就业机会,将有助于减少有色人种和低收入者的不平等,因为他们更有可能生活在没有足够基础设施的地区,无法在没有汽车的情况下满足出行需求。这些社区的居民拥有汽车的可能性较低,而且缺乏高质量的公交服务,这些服务的运营频率高、可靠性强,而且从白天到晚上的费用都很低廉。扩大的交通服务还可以作为一种经济适用且可获得的住房工具,将住房相对便宜的地区与工作、学校和便利设施连接起来,而不会让居民承受高昂的交通费用或不切实际的长时间通勤。

本规划中的交通优先事项将有助于实现蒙郡到 2030 年消除所有与交通相关死亡和严重伤害的目标,这对于使交通更加公平尤为重要,因为有色人种更容易在撞车中受伤或死亡。街道不仅要保证安全,还要让步行、轮滑和骑自行车成为首选的出行方式,这样才能加强人际交往,建立社会资本。对行人友好的乡村、郊区和城市中心可以增强地方感,在这些地方,更容易创造和保持高度公民参与的条件和社区感。

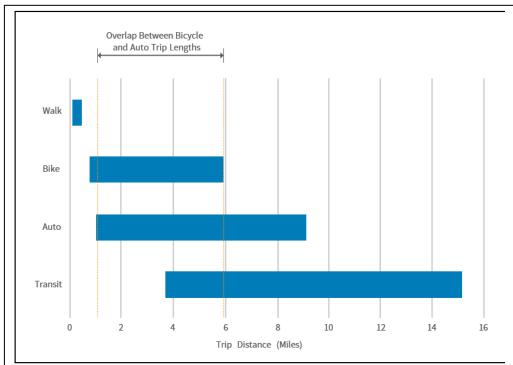
作为关注蒙郡所有社区公平的一部分,优先提供全郡所有地区的 高速互联网接入也很重要。未来的通信基础设施和技术应在整个 郡内公平部署,特别是在低收入居民中。





#### 鼓励步行、骑自行车和公共交通的土地利用和交通策略可提高环境绩效

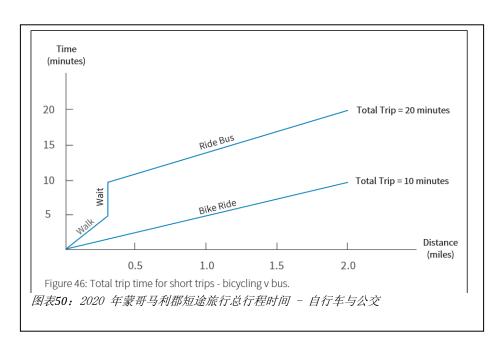
最初为方便司机而规划的走廊演变为多式联运街道,其中交通和土地使用协调一致,以支持开发紧凑的用途和建筑类型组合,这样将减少驾驶,并使我们的交通系统更具可持续性和复原力。特别是,填补街道之间缺失的连接并打破大街区以沿着郊区走廊创建更精细的街道网络将具有挑战性。要使我们的街道更安全,对步行、骑自行车和轮滑更有吸引力,并将被公路分割的社区重新连接起来,最重要的一步也许就是建立一个更加连通的街道网格。相互连接的电网系统将增加出行方式的选择,提供多种出行路线,并能更好地应对极端天气和其他干扰。因此,在资本预算和开发审查中,增加地方街道连接应是重中之重。



图表49:在蒙哥马利郡,大多数汽车旅行都可以通过自行车短途旅行完成 2018年所有汽车旅行中,一半在1.0到9.1英里之间,而所有自行车旅行的一半在0.8到5.9英 里之间。

投资行人、自行车和交通基础设施将使主动交通成为许多车辆旅行的可行替代方案,并且应该是资本预算优先事项。对于许多人来说,将骑自行车作为不到3英里的汽车旅行的替代方式具有特别强大的潜力,这占该地区所有旅行的一半左右。调查研究表明,与使用其他交通工具上下班的人相比,骑自行车的人更有可能表示他们喜欢自己的通勤方式。在公园和开放空间中整合行人和自行车基础设施将扩展交通网络,让更多居民每天都能接触大自然,从而促进身心健康。此外,为频繁可靠的公交服务提供资金应成为年度运营预算的优先考虑。

正如本规划的介绍章节所指出的那样,蒙哥马利郡 在减少温室气体排放方面取得了进展,但要实现到 2035年消除温室气体排放的目标,还有更远的路要 走。除了从碳基燃料过渡到可再生能源,减少车辆 旅行也至关重要。



随着时间的推移,减少停车位的供应量——以及分配给停车位的土地数量——将增加经济生产活动的可用空间,降低开发成本,并缓解未开发土地的压力,所有这些都将提高该郡的经济和环境绩效。共享停车策略和取消新开发项目的最低停车要求促进混合用途开发,改善行人友好型设计,并鼓励社会互动,而将停车场再开发成更高更好的用途,可以增加树木覆盖率,纳入雨水管理基础设施,创造更多的景观区域,为当地的传粉昆虫、鸟类和动物提供栖息地,从而提高环境的可持续性。



## 我们如何评估进度?

在评估与运输和沟通相关的提案以及衡量本规划中建议的方法的成败时, 相关措施可能包括:

- 行驶车辆里程 (VMT)
- 非自动驾驶模式共享 (NADMS)
- 按模式计算的平均通勤时间
- 乘车和公交的平均通勤时间之间的差异
- 行人和骑自行车者的出行无障碍设施
- 可使用所有模式,尤其是通过公交前往工作场所和设施
- 与交通相关的重伤和死亡人数
- 运输系统的温室气体排放
- 人均车行道里程
- 远程办公
- 每个开发单位的机动车停车位
- 接入高速无线网络

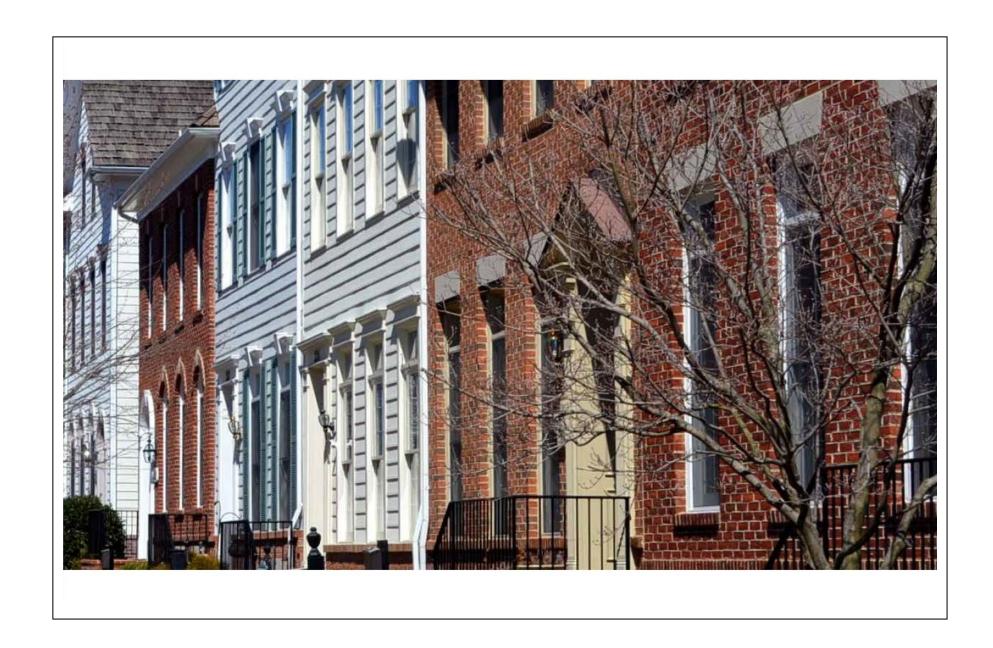
请注意,其中许多指标都有股权组成部分,应通过股权视角进行评估。





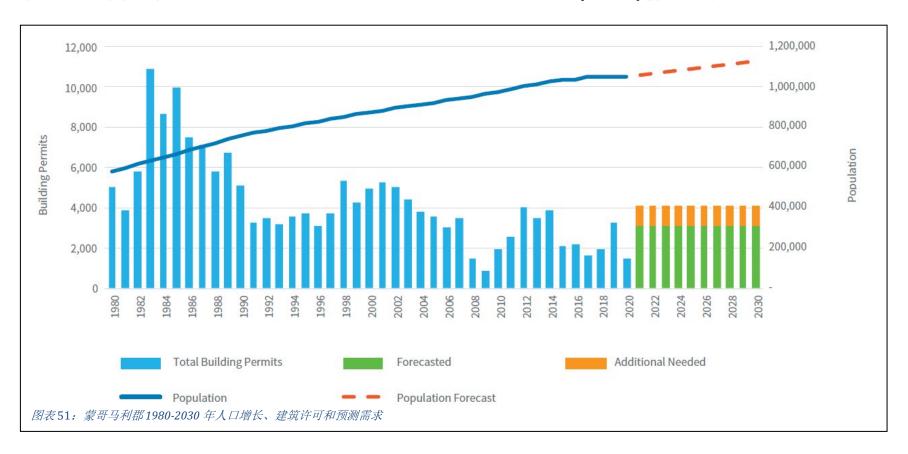
## 面向所有人的住房: 全方位增益





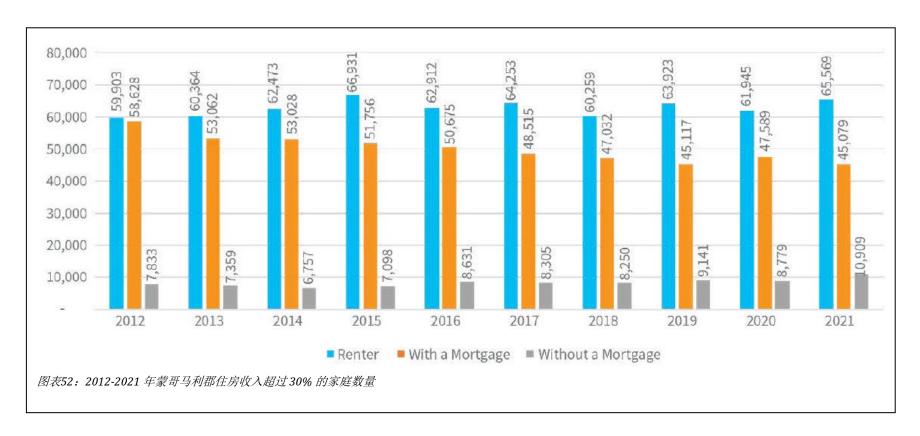
## 简介: 住房滞后于人口和就业增长

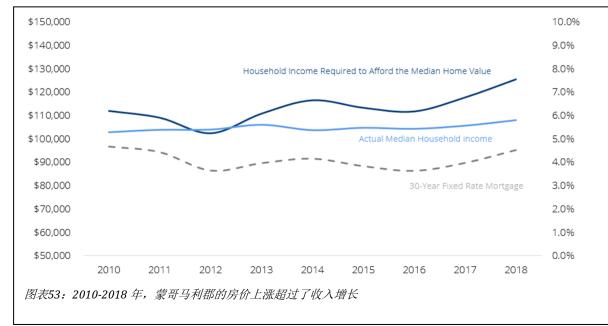
近几十年来,华盛顿特区经历了缓慢但稳定的增长,尽管该国的许多地区都在努力吸引居民和经济机会。不幸的是,该地区(包括蒙哥马利郡和大多数邻近司法管辖区)没有产生足够的新住房——特别是符合劳动力收入和需求的住房——以匹配人口和就业增长的这种相对温和的速度。从 1980 年到 2018 年,蒙哥马利郡每年建造的平均住宅数量无论是绝对值还是相对于该地区其他地区而言都在稳步下降。解决住房建造和供应不足问题所需的建筑许可数量远远落后于华盛顿大都会政府委员会 (MWCOG) 估计的每年平均 4,200 个的水平。

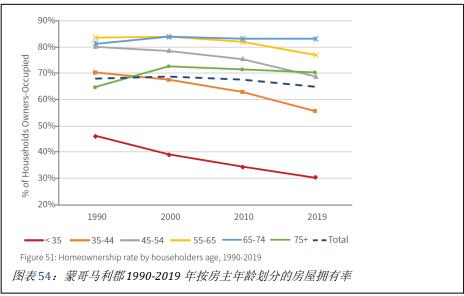


## 我们试图解决的问题是什么?

蒙哥马利郡住房供应不足。当前供应量不能满足当前或未来家庭的需求。供需存在重大错配,需求超过供需,提高了租户和希望拥有房屋的人的住房价格。虽然蒙郡的家庭收入中位数仍然相对较高,但收入范围上限和下限的家庭数量不成比例的增长产生了杠铃效应,越来越多的低收入租户面临住房成本的负担。改善收入和就业选择的经济发展战略有助于解决这一问题,但也有必要对经济适用房给予更多关注并提供更多资源。至少30%的收入用于住房的家庭数量在继续增长。房价上涨幅度超过了收入增长幅度,导致一些人离开蒙郡,去寻找更实惠的居住地。



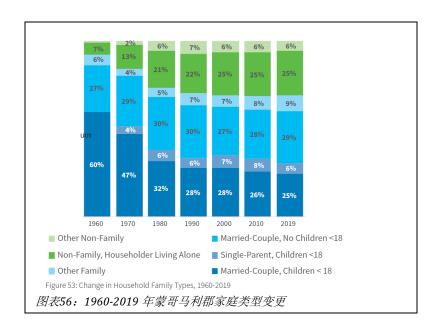


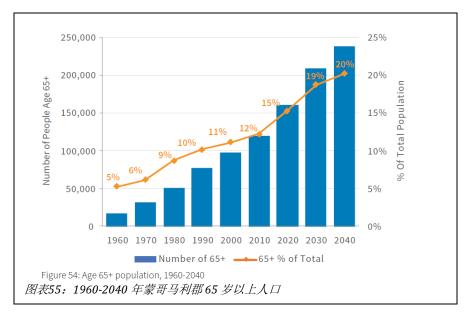


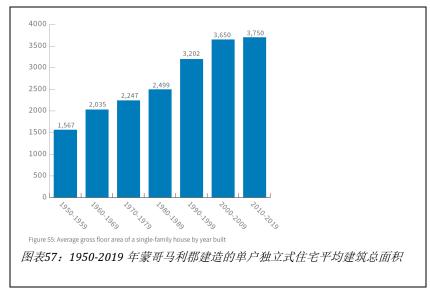
住房拥有率一直在下降,特别是对于 35岁以下的成年人。年轻职工在寻找 他们能负担得起的住房时面临的障碍, 使雇主更难吸引和留住他们需要的员工, 损害了我们的经济竞争力。

蒙郡的住房面临的住房挑战不仅限于新建筑进展缓慢。社会和经济的变化使得21世纪初的生活模式与前几代人的住房存量之间的差距越来越大。1950年代的典型家庭住户包括一对已婚夫妇且家中有子女,但这种住户在所有住户中所占的比例正在逐步下降。一人独居家庭的比例从1960年的7%增至2019年

的 25%, 部分原因是推迟结婚和生育的趋势, 部分原因是越来越多的老年人离婚或丧偶。虽然自 1990 年以来家庭结构保持相当稳定, 但由已婚夫妇和子女组成的家庭所占比例从 28%下降到 23%, 由一人独居组成的家庭所占比例从 22%上升到25%。这些趋势, 再加上 65 岁以上的郡居民人口不断增加,表明平均家庭规模正在缩小,并有可能继续缩小。







一人独居家庭百分比从 1960 年的 7% 增加到 2019 年的 25%。尽管家庭规模不断缩小,但 新的单户住宅越来越大。

尽管家庭规模缩小,但新的单户住宅越来越大,单户住宅占蒙郡住房库存的三分之二。购买入门房屋的选择是有限的;缩小面积的选择也是如此。据估计,多达三分之一的业主家庭有"空置面积"-也就是说,他们的卧室数量至少比居住人口数量多两个。由于蒙郡超过三分之一的土地面积为单户住宅区,是混合用途开发区面积的10倍以上,因此我们在理想位置提供更大种类住房的能力受到限制。这限制了长期居民想要搬到社区中不同类型的房屋的能力,并限制了入门房屋的可用性。

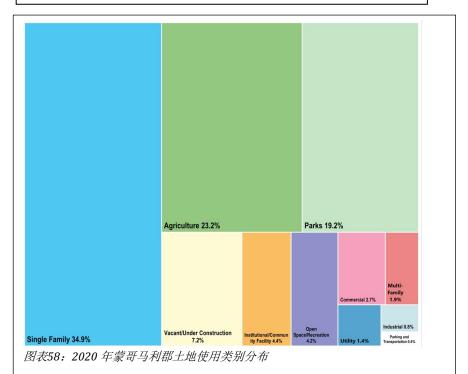


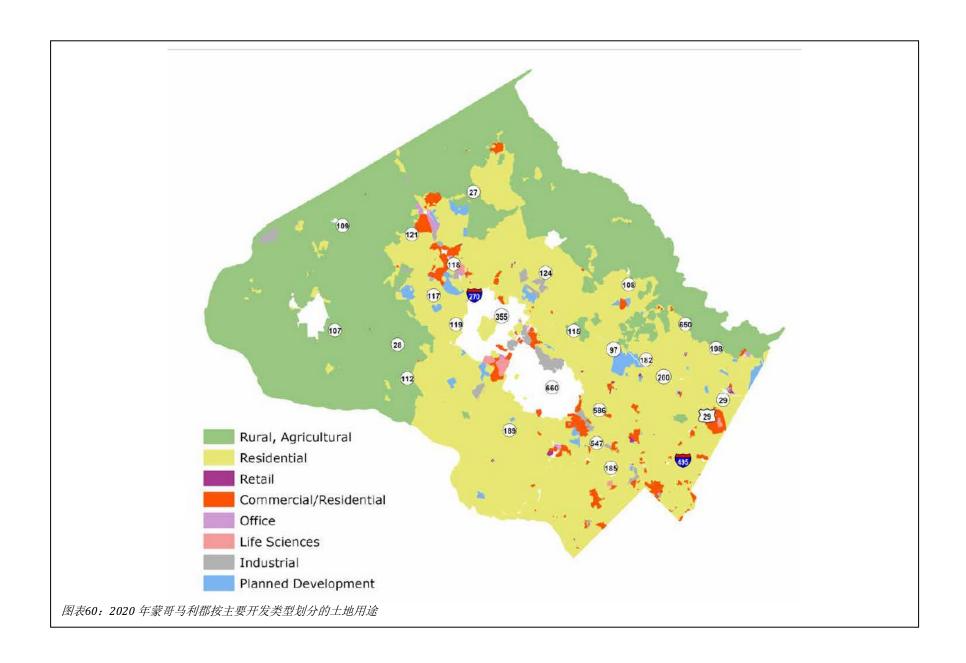
	Number of People in Household					
		1	2	3	4	5-6
Number of Bedrooms	0-1	5,800	800	400	100	200
	2	11,300	9,800	3,000	1,000	1,700
	3	16,500	28,000	16,400	12,200	10,100
	4	9,200	31,000	17,400	16,900	11,700
	5+	3,400	12.800	7,100	11.400	9,9000

Figure 56: Number of owner households by housing unit and household size, 2018

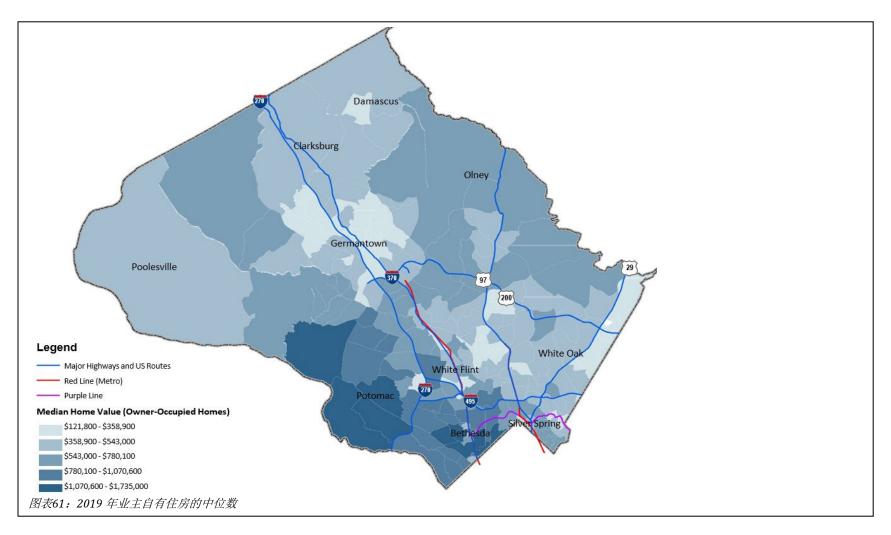
图表59: 2018 年蒙哥马利郡业自有住房单元中按人数划分的卧室数量

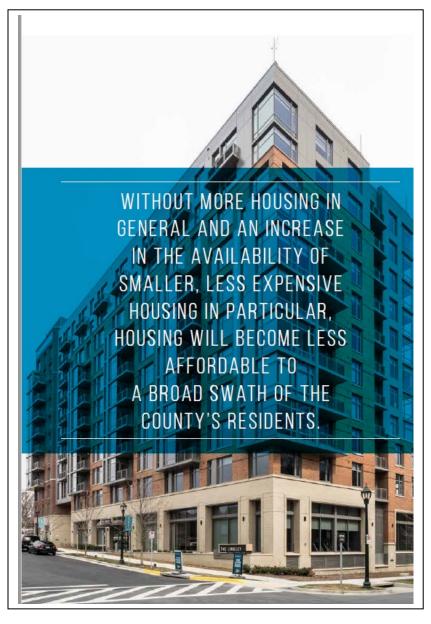
80,000 户业主家庭或 32% 的业主家庭有空置面积,相比之下,同样指标的租房家庭只有 3%。





现有住房成本高、种类少,加剧了种族和经济阶层的不平等和隔离。蒙郡不同地区的房价差异很大,密切跟踪社区的种族和经济特征,白人居民在更昂贵的社区居住,比在廉价社区居住的居民更容易获得工作、学校和交通选择,这些社区是该郡非裔美国人、拉丁裔美国人和其他有色人种居民人数过多的地方。这些不平等加剧了种族主义以及事实上和法律上的种族隔离,并继续影响着机会和资源的地理分布,往往导致教育程度、经济机会和公共卫生方面的不公平结果。

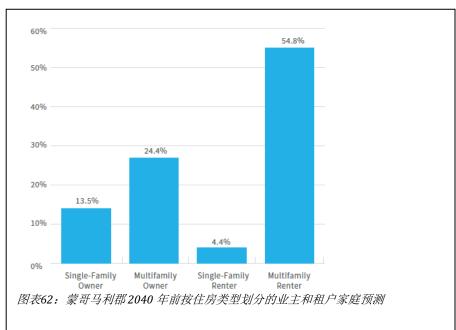




如果没有更多的住房,特别是没有更多面积较小、价格较低的住房,该郡广大居民的住房负担能力将越来越低。一些人将离开蒙郡,要 么长途跋涉去上班,要么离开该地区去寻找更实惠的居住地。还有 一些人将为支付房租或抵押贷款的负担而挣扎,从而降低他们的生活水平。

2020年至2040年间,蒙哥马利郡预计将新增63,031个新家庭,包括工作家庭和非工作家庭,新居民是老年人或残障人士。

在 2020 年至 2040 年期间,预测假设表明蒙哥马利郡将需要增加以下类型的住房单元,以适应预测的家庭数量。



### 哪些政策可以解决问题?



Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

蒙哥马利郡需要各种价格的住房。当前的住房负担危机影响到所有收入水平的家庭,而不仅仅是低收入家庭。通常用于补贴住房的"经济适用房"一词并不涵盖中等收入家庭的住房需求,他们是受住房成本上升和供应有限影响最大的人口群体。蒙哥马利郡要想改变当前住房可负担性的发展轨迹,就必须关注所有非补贴性市场价住房。蒙哥马利郡必须将获得安全、经济适用且可获得的住房视为一项基本人权。每个郡居民都应该有一个可以称之为家的地方,任何居民都不应该无家可归。

到2045年,有色人种预计将占蒙郡人口的73%,其中相当大的比例每年收入不到50,000美元。如果没有降低预计的低收入家庭比例的经济策略来,所有新住宅中约有一半需要是多户住宅的租赁单元(包括公寓和联排别墅、复式住宅、三联住宅和四联住宅),而超过四分之一需要是多户住宅的出售单元(包括公寓和其他附属和半独立建筑类型),以便使住房的数量和类型与我们的居民需求相匹配。住房总量的扩大和多样化是减少种族和社会经济不平等的重要一步。

为了满足该郡增加住房数量和种类的需求,蒙郡应采取以下政策和行动:

The three symbols (Ec, En, Eq) indicate a strong link between each policy recommendation and the three overarching objectives of the Plan:

Ec = Economic Competitiveness

En = Environmental Health and Resilience

**Eq** = Racial Equity and Social Justice

#### 鼓励建造更多住房, 使供需更加匹配

- 扩大增加住宅密度的机会,特别是在主要通道沿线和增加住房有助于发展健全社区的地方。(Ec, En, Eq)
- 增加有收入限制的经济适用房单位数量,特别是针对低收入家庭,尤其关注高收入地区,以确保在零售、服务和其他低工资就业部门工作的人可以选择不通勤。(Eq)
- 作为"住房优先"方法承诺的一部分,制定战略,建立根本的经济适用房,并提供永久性的支持性住房,以支持无家可归的人群和可能因为年龄而退出青少年计划的人。(Eq))
- 支持修订建筑规范,通过采用创新的建筑方法和材料(包括模块化预制房屋和胶合木)来降低成本。(Ec, En)
- 继续优先使用公共土地,特别是在政府机构设计新设施或处置不动产时,将其用于合用住房和其他用途。在分析如何最好地利用郡资产时,应考虑增加低收入和极低收入家庭的住房机会。(En, Eq)
- 提高监管的灵活性,鼓励住宅填补、再开发,以及对办公园区、购物中心和其他利用率不高的物业进行重新定位。(Ec, En, Eq)
- 提供财务和其他激励措施,以促进市场价格和经济适用房的住房生产,特别是在交通设施附近和健全社区内。(Ec, En, Eq)

#### 规划各种住房类型和尺寸,以满足各种需求

- 促进郡内每个地方的各种住房类型的发展,特别是在交通、就业和教育机会附近的地区。(Ec, En, Eq)
- 支持创造性住房选择,包括个人居住区和/或微型单元;"缺乏的中型屋"住房类型,如小房子、小屋、复式、一屋多户和小型公寓楼;共享住房、合作住房、共同住房和附属住宅单元(ADU),以帮助满足全郡的住房需求和多样化的住房选择。(Ec, En, Eq
- 除了为低收入和中等收入家庭提供长期负担能力,考虑其他住房模式的特点,如社会住宅区,强调建筑质量,环境绩效和社会稳定。(Env, Eq,)
- 鼓励在多户住宅中提供适合有子女家庭居住的多卧室单元。(En, Eq)
- 将残障人士、无家可归者和老年人安置到价格适中、设施齐全、服务完善的住房中。(Eq)



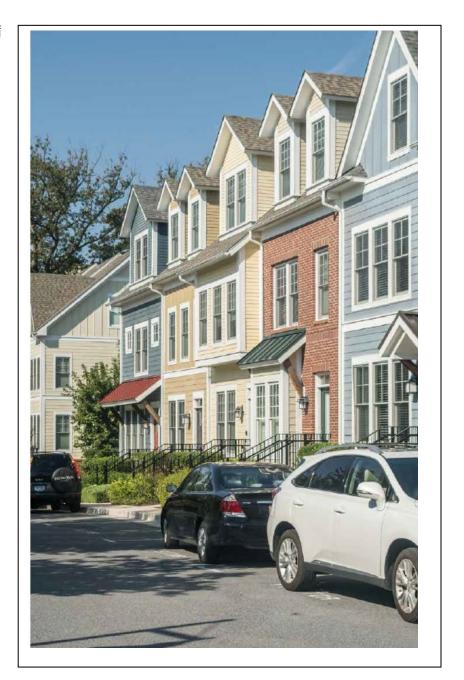


图表63:新罕布什尔大道和安妮街之间的大学大道,今天(上)和可能的未来(下) 主要交通走廊的新增长可以提供各种住房选择,并提供与当地和地区目的地连接的多种旅行选择。

## 促进每个社区住房的种族和经济多元化和 公平性

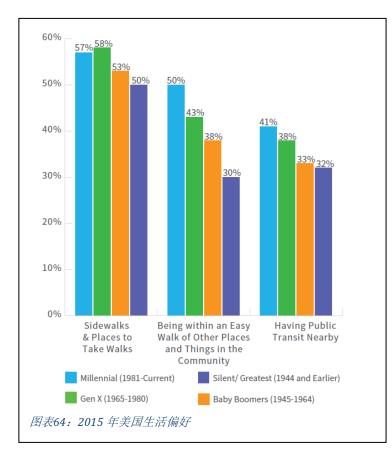
- 调整中等价格住宅单元 (MPDU) 计划和其他经济适用房计划的适用性,以提供适合收入水平的价格调整单元,包括经济适用房和劳动力住房。(Ec, Eq)
- 评估激励措施和住房规划,如中等价位住宅单元 (MPDU)规划,以使郡住房规划、激励措施和工具与未来的住房需求保持一致。 (Ec, Eq)
- 制定有针对性的战略,以尽量减少 社区贵族化和流离失所现象,同时促进整 合和住房选择,并避免集中贫困现象。 (Eq)
- 优化监管工具以及财政和其他激励措施,目标是最大限度地减少流离失所,避免市场价和收入受限的经济适用房存量的净损失,同时又不对增建单元造成抑制。(Eq)

- 为住房倡议基金 (HIF) 和其他郡规划确定和分配额外收入,以满足低收入家庭的需求。(Eq)
- 扩大现有规划,旨在增加获得住房所有权的机会,特别是在低收入居民、有色人种和年轻人中;创建新规划和实体,如社区土地信托,以维持长期负担得起的住房所有权机会。(Eq)
- 支持和加强住房法规和租户保护,确保住房健康公平。(Eq)
- 检查通过消除公平住房壁垒和执行公平住房法律来扩大住房准入的选择,以保护居民免受歧视。(Eq)
- 评估在全郡维持租赁住房负担能力的方法。(Ec, Eq)
- 改进社区变化数据的收集,以监控和解决非自愿流离失所、撤资和相关现象。(Eq)



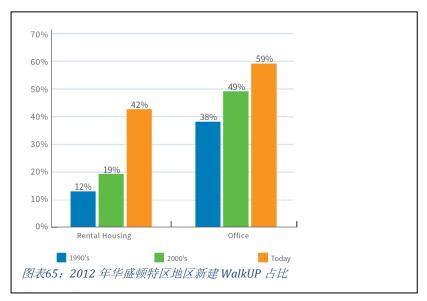
## 这些政策将如何实现 Thrive Montgomery 2050 的目标?

适合满足不同规模、收入、需求和偏好的家庭需求的住房供应热度是实现 Thrive Montgomery 2050 年主要目标的核心:



#### 住房支持发展经济所需的劳动力

首先,增加交通、就业和便利设施附近的住房供应将改善蒙郡每个人的生活质量,同时有助于吸引和留住雇主所需的广泛技术劳动力,帮助使蒙郡更具经济竞争力。对具有多种用途的适合步行的社区(尤其是在交通附近)的需求不断增加,这是有据可查的。"适合步行的城市场所(WalkUP)"的住房每平方英尺价格比华盛顿地区<sup>10</sup>其他地方高71%,反映了这些地方的宜居性和相对稀缺。通过将更多不同大小和类型的住房集中在高质量的交通走廊附近,我们可以提供住房,以帮助留住郡内最高效的职工,遏制最热门的地段价格上涨,并提高就业、交通和服务的可及性。



<sup>&</sup>lt;sup>10</sup>"Walk UP 警示:华盛顿特区在适合步行的城市场所方面作为全国典范的首都",Leinberger,Christopher.乔治华盛顿大学商学院,2012年

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

#### 为不同收入人群定价的各种类型的住房对融合与公平至关重要

其次,建造更多不同规模和类型的住房,并注重可负担性和可实现性,将有助于实现全郡各社区收入组合的多样化,提高中低收入居民 (主要是有色人种)获得服务、便利设施和基础设施的机会。

增加更多的"缺乏的中型屋"住房类型 - 从低密度到中等密度,如附属住宅单元(ADU);复式;复式;三联式;四联式;生活工作单元;以及联排别墅,庭院住宅和小型公寓楼等集群住房到更多社区,旨在提供更多选择,增强代际互动,促进居家养老,并建立社会资本。

"缺乏的中型屋"不一定与接受公共补贴或蒙受郡中等价格住房计划涵盖的价格或收入限制单元一样"经济适用",但它可以填补住房市场的关键空白。对于那些难以攒够独栋大房子首付的首次购房者来说,复式住宅或小房子可以为他们提供一个方便的购房途径。对于那些想缩小规模,但又无法在养家糊口的社区找到面积更小、价格更低的房子的空巢老人来说,小型公寓楼或庭院式平房可以为他们提供一个搬离该地区的受欢迎的选择。

当然,"缺乏的中型屋"本质上很可能比同一社区的单户独立住宅更便宜,因为这些住房类型需要更少的土地,采用相对便宜的木框架结构,专为寻找更小,更高效的生活空间的人而设计。我们需要价格较低的单户独立式住宅替代品,因为不同收入、家庭规模和生活方式的人都可以有更多的选择,这将使住房市场更有效地为处于人生各个阶段的所有居民服务。



保护自然产生和受监管的现有经济适用房将最大限度地减少社区贵族化和流离失所现象,因为这些社区未来将在交通基础设施、学校和便利设施方面进行投资。在现有设施丰富的社区为家庭建造新的经济适用房,将扩大更多学生接受优质教育的机会,从而使学校更加一体化,并帮助缩小有色人种的成绩差距。随着时间的推移,这些努力有望最大限度地减少学区之间基于收入的实际隔离,并鼓励更大的社会流动性。投资滞后社区的混合收入住房将有助于缓解集中贫困现象,并增强现有居民获得便利设施和娱乐机会的机会。

#### 更加多样化的住房类型对减少增长对环境的影响至关重要

第三,更广泛的住房类型--特别是根据不同的地理位置纳入不同规模的多户建筑--将加强健全社区的益处,因为灵活的住宅分区应该能让更多人住得离工作地点更近,增加社区的步行便利性,并限制开发对环境的影响。通过允许更小的住宅和更多的多户建筑类型,鼓励填补和重新利用,并在交通和工作场所附近增加住房,这些建议将共同减少温室气体排放,并改善其他环境健康措施。新建筑还可以通过增加雨水管理的使用、清洁建筑材料和技术的使用、更节能的照明和电器以及节约用水的管道装置来帮助减轻环境影响。

从历史上看,许多在蒙哥马利郡从事关键工作的人,如教师,警察和急救人员,以及服务人员,都在蒙郡的偏远地区或蒙哥马利郡以外的地区生活,他们需要驱车很长的距离才能到达就业地点。通过对现有建筑进行填补、再开发和适应性再利用,创造更广泛的住房选择,应该为这些职工提供更接近就业的机会,这也将减少行驶的车辆里程,同时更可持续地使用有价值的土地。

蒙哥马利郡自然形成的经济适用房也可以随着住房老化而减轻其环境影响。这些设施的修复为引导环境可持续实践提供了机会。修复通过添加更多环保和现代功能(例如更新的电器和暖通空调系统)来实现环境效益。



## 我们将如何评估进度?

在评估与住房供应有关的建议以及衡量本规划所提方法的成败时, 相关措施可包括:

- 按种族、收入、年龄和地区分列的住房拥有率
- 按种族、收入和年龄分列的费用负担家庭的数量和比例
- 按种族分列的住房和交通综合成本
- 按种族、收入和年龄分列的租金和按揭付款占家庭收入的比例
- 普查区内低收入家庭的数量和百分比(集中贫困现象)
- 一段时间内人口普查区内失去的低收入家庭的数量和百分比(流离失所)
- 全郡各社区的种族和收入多元化
- 靠近公交线路和就业中心的住房比例
- 蒙郡合计和按地区分列的发放建筑许可证的住宅单位数量
- 蒙郡合计和按地区分列的按类型划分的经济适用房单元数
- 蒙郡合计和按地区分列的自然形成的经济适用房
- 无家可归者人数
- "缺乏的中型屋"单元和多户建筑单元的比例
- 按住房类型划分的房价范围
- 人均住宅建筑和交通的温室气体排放量和能源使用量

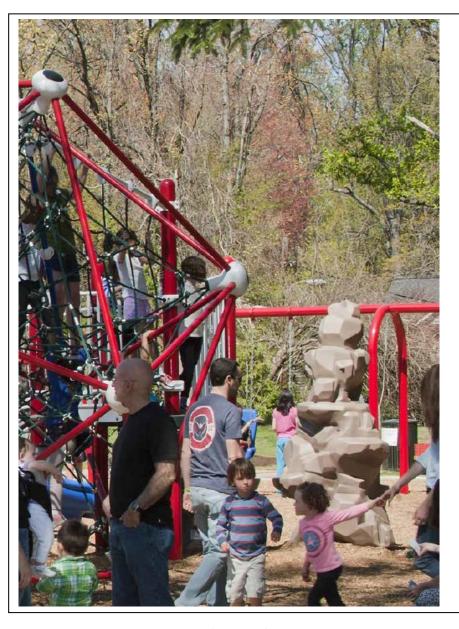


图表67: Colesville 路/Columbia Pike(29 号公路)从与新罕布什尔大道的交叉口向东望去--现在(上)和可能的未来(下)

# 公园和娱乐设施:针对日益城市化和多元化的社区——积极和社会化



# 简介: 公园和娱乐的不断发展和扩展角色



长期以来,蒙哥马利郡在采取前瞻性政策保护公园、娱乐、农业和资源保护用地方面一直处于领先地位。M-NCPPC 曾六次荣获美国国家休闲与公园协会颁发的全国最佳大型公园系统金奖。然而,与规划的其他方面一样,我们在公园、娱乐和开放空间方面的成功方法必须不断发展,以满足不断变化的需求。

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

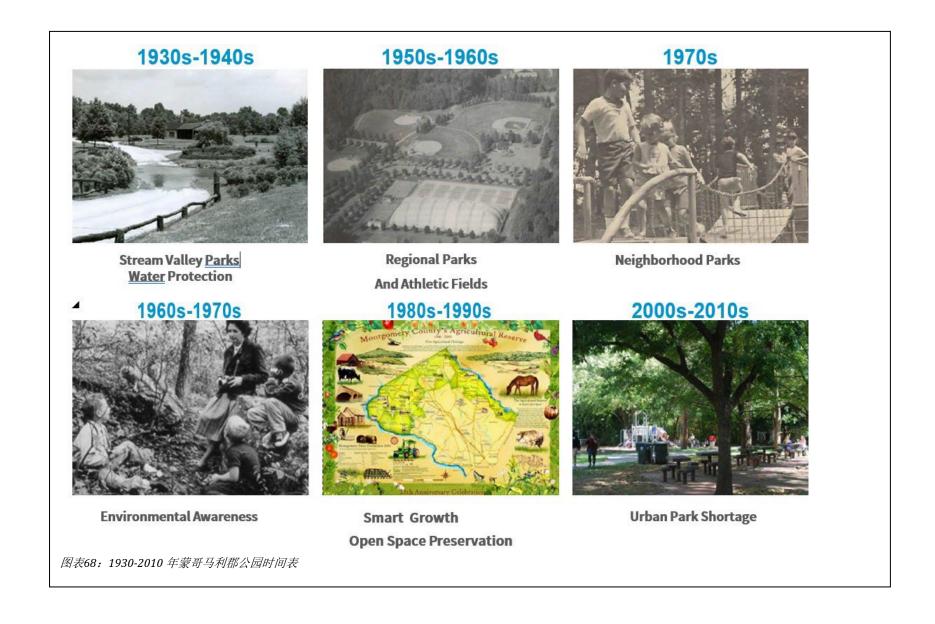


蒙哥马利公园的故事与美国郊区及其居民的态度、生活方式和价值观的变化密切相关:

- 在 20 世纪二三十年代,唐郡早期小区的开发商向 M-NCPPC 捐赠了溪谷洪泛区。 由此产生的公园有助于这些小区的市场营销,并为供水和排污基础设施提供了场所,同 时还提供了供驾车游玩的园路。这一时期,一些住宅区使用限制性契约来排斥种族和宗 教少数群体,游泳池等公共娱乐设施也通常被隔离。
- 在第二次世界大战后的早期,蒙哥马利郡作为不断增长的首都城市的"睡房社区", 对公园活动建筑、球场和网球场有组织的娱乐的需求增加。蒙哥马利公园早期几十年的

发展模式是将带有后院的单户住宅分区,这些住宅由收入和社会结构相似的居民组成,设计时假定居民可以、愿意并应当开车前往主要的便利设施。

- 到了 20 世纪六七十年代,部分由银泉的蕾切尔-卡森(Rachel Carson)发起的环保运动的影响,使公园系统更加关注资源的管理。
   20 世纪八九十年代见证了"智能增长"的出现和对紧凑发展形式的益处的更多赞赏,公园获取和农业保护区是土地保护政策综合方法的一部分,是保护环境和阻止无计划扩张的工具。
- 20世纪九十年代中期,蒙哥马利公园已开始认识到保护和解释当地非裔美国人历史重要遗址的重要性。例如,它建立了"地下铁路小径"和相关计划,帮助讲述蒙哥马利郡发生的奴隶制和奴隶解放故事。然而,蒙哥马利公园并没有过多地考虑娱乐机会或接触自然的机会分布不均的问题。
- 在 21 世纪之交,振兴中央商业区的愿望促使蒙哥马利公园规划和建造更多的城市公园,最初作为"缓冲",以保护毗邻的独户住宅社区,使其免受公寓楼、联排别墅或商业用途等更密集或不同类型开发的影响。
- 近年来,蒙哥马利公园开发了"公平地图"等分析工具,以确保在公园和娱乐预算及计划编制决策中实现种族、社会经济和地理方面的公平。像 Josiah Henson 博物馆和 Woodlawn Manor 文化公园这样的项目有助于教育居民了解奴隶制的历史和遗产,在遗迹保护、考古和文化计划方面具有深厚的专业知识的工作人员致力于记录非裔美国人的故事及其在该郡历史中发挥的作用。



## 我们试图解决的问题是什么?

#### 缩小公园和娱乐规划中的差距,以满足不断变化的社区的需求,并为其价值观服务

蒙哥马利公园在环境管理方面建立了当之无愧的声誉,并在提供更广泛的娱乐机会方面(如板球)取得了进展,以满足更多不同文化背景人群的需求。但是,它有改进的空间:

- 我们人口密度最高的地区远离大多数公园,没有汽车很难到达。
- 以环境保护为导向的公园可以包括精心设计的小径和其他低影响娱乐区;然而,许多这类公园缺乏供徒步旅行者和骑自行车者使用的适当通道,限制了它们对更多公众的开放。
- 作为缓冲区的公园往往起到分隔作用,而不是人们聚集的场所。
- 在绿地扩张时期构想的公园设施标准和取得战略与填补式开发和场地适应性再利用不相容。

与此同时,土地保护和管理在实现该郡环境可持续发展目标方面的作用一如既往地重要。城市再开发和填补将通过减少温室气体排放来降低未来增长对环境的影响,并通过采用最先进的雨水管理功能来帮助扭转早期开发造成的破坏。尽管如此,公共土地上的绿色基础设施的环境绩效必须不断提高,以改善水质、限制洪水造成的财产损失和侵蚀,并增加树木和森林覆盖率。

除了保持在环境管理方面的领导作用外,蒙哥马利公园还必须继续承担新的角色:

- 改善对市中心、城镇中心和其他密集开发地区居民的服务
- 注重社会参与和社区建设作为公园和娱乐的核心作用
- 鼓励不同年龄、能力和文化背景的人参加剧烈的体育活动

在接下来的几十年里,我们的挑战是收购、开发和规划公园、娱乐和私人拥有的公共 空间,为蒙郡最密集开发的地带提供一系列积极的娱乐和社区建设机会,同时继续将 良好的环境管理实践应用于公共土地。



## 哪些政策可以解决问题?



合, 使健全社区能够使用各种类型的公园, 包括体育设施。

为了最大限度地发挥公园和娱乐在创造具有持久价值的强大社区方面的贡献,蒙郡将采取以下政策和做法:

#### 专注于打造高质量的城市公园。

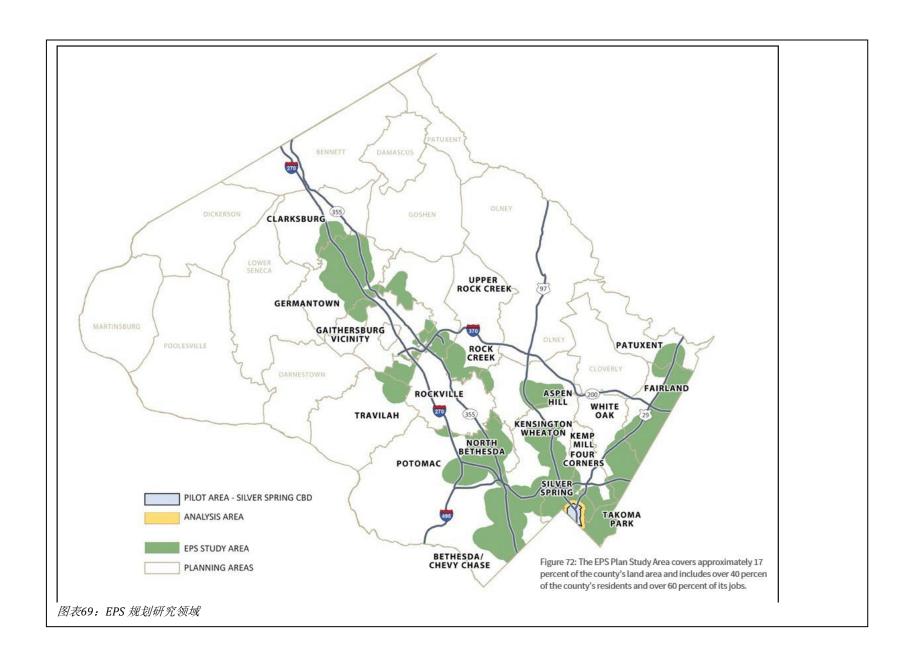
- 以"传统城市空间 CIP"承诺、*活动性公共空间功能主计划* (EPS 规划) 和*公园、娱乐和开放空间规划(PROS 规划)为起点,* 优先收购城市中心以及增长走廊和健全社区内其他密集开发地区的 公园用地。(Ec, En, Eq)
- 在城市公园中提供项目来鼓励游客参观,增加在公园里度过的时间,并使这些空间成为活动中心。(Eq)
- 实施 EPS 规划,以确保在蒙郡人口稠密的地区人们可以步行前往各种公园体验。(Ec, Eq)
- 使用公共空间的一系列所有权和管理方法,将私人拥有的公共空间 (POPS)与公园/娱乐系统相结合,为公共拥有和管理的聚会空间和运动设施提供补充。(Eq)
  - 协调土地使用和公园规划,以确保通过公共和私有资源的结

The three symbols (Ec, En, Eq) indicate a strong link between each policy recommendation and the three overarching objectives of the Plan:

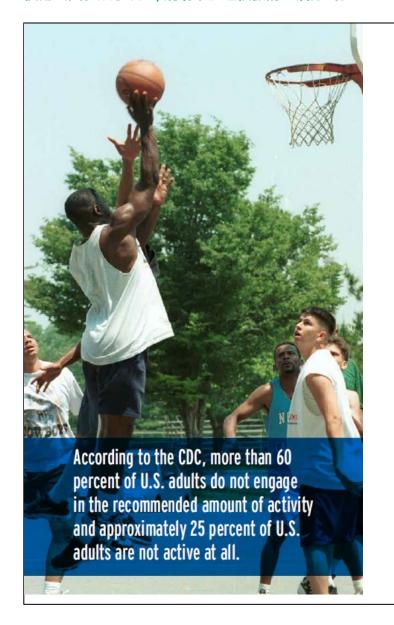
Ec = Economic Competitiveness

En = Environmental Health and Resilience

Eq = Racial Equity and Social Justice



#### 使用公园和娱乐设施/规划来促进积极的生活方式。



- 将积极的娱乐活动作为公园规划和设计的一个组成部分。
- 鼓励积极的娱乐活动,将其作为全郡各地 POPS 的重要组成部分。
- 提供公园和娱乐设施和规划,旨在鼓励所有年龄、文化背景和能力的居民进行剧烈的体育活动。(Eq)
  - 支持继续翻新和维护高质量的运动场。
- 将公园小径和道路纳入交通规划,更好地利用它们将居民与工作岗位、活动中心以及其他公园和小径连接起来。(Ec, Eq)
- 确保城市、郊区和乡村地区的居民都能使用各种各样的公园和项目。(Eq)

#### 确保公园和娱乐机会按照种族、社会经济和地理界限公平分配。

- 修改 EPS 规划研究领域,在其方法中纳入更精确的公平性分析。(Eq)
- 在制定公园和娱乐设施的资本预算时,扩大和改进种族和 社会经济公平措施的使用。(Eq)
- 收集有关参与公园和娱乐项目的障碍的数据并解决该等障碍。 (Eq)
- 通过步行、骑自行车和公共交通改善公园和娱乐设施的可达性。(Eq)
  - 确保城市、郊区和乡村地区都能拥有大型公园。(Ec, Eq)

#### 让社交联系成为公园和娱乐的中心目标。

- 围绕建设社区设计公园、娱乐以及相关基础设施和服务,创造互动机会,并使公园和娱乐设施成为健全社区的核心要素。(Eq)
- 通过世界一流的步道网络,将社区和人们与公园连接起来。(Ec, Eq)
- 酌情将食品/饮料纳入公园和娱乐设施的规划和计划中。(Ec)
- 提供吸引不同兴趣和身体能力的游客的公园设施。(Eq)

更新公园设施标准和收购策略,以与填补式开发和适应性再利用策略保持一致。

通过合用、适应性再利用、共同编制计划以及其他合并或共享土地和设施的方式,与郡机构协调,以满足多种需求,包括娱乐、教育、 社区建设和资源管理。

#### 在公园管理和运营中保持高标准的环境管理。

- 重申蒙哥马利公园对资源保护、管理和可持续发展实践的承诺,如创新的溪流和栖息地恢复项目。(En)
- 有选择地在需要时获取更多土地,以保护敏感自然资源、改善水质、增加树木覆盖、加强野生动物走廊、遏制入侵物种并实现 其他环境目标。(En)
- 制定弹性计划,以提高公园和娱乐设施以及自然资源抵御气候变化影响的能力。(En)
- 优先考虑绿色基础设施的公平分配。(Eq)

将公园/娱乐/公共空间纳入经济发展战略和土地利用规划,以吸引雇主和职工,建立社会联系,鼓励健康的生活方式,并创造充满活力的地方,特别是作为健全社区的一部分。



Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

## 这些政策将如何实现 Thrive Montgomery 2050 的目标?

这些政策将加强公园和娱乐在经济竞争力、种族平等、环境可持续发展方面的作用,并为所有人营造一个活跃、健康的社区。

#### 公园创造了充满活力、经济竞争的地方

世界一流的地方需要世界一流的公园、娱乐和文化设施。看看纽约中央公园、旧金山金门公园,芝加哥千禧公园,或伦敦海德公园,伟大的城市公园的重要性显而易见。公园对于创造充满活力和经济竞争力的地方至关重要。事实上,公园及其提供的便利设施经常被认为是影响企业决定迁往何地以及在何地扩张的最重要因素之一。

多项学术研究表明,公园可将邻近物业的价值提高 5% 至 20%,从而激励业主出资建设公共公园,或将建造 POPS 作为其开发项目的一部分。数据还显示,纳税人资助的公园及相关规划和设施投资为公众带来了丰厚的投资经济回报。

#### 公园改善公平、社会互动和公共卫生

公园的质量和可达性是公共服务公平性的基本要素。公园对于一个社区的理想和健康不可或缺,因此,要实现我们的种族和社会经济公正目标,就必须确保在决定将哪些土地征用为郡内哪些地区的公园以及如何使用这些土地时做到公平。近年来,蒙哥马利公园在将公平性的量化措施纳入其资本预算建议方面取得了长足进步,这种方法应扩大到包括对蒙哥马利郡公立学校、娱乐部门和图书馆部门等其他机构管理的计划和设施的分析。

精心设计和选址的公园是建立清晰的地方感的最直接的方法之一。它们得以使不同年龄、文化、收入和兴趣的人们聚集在一起,以任何其他地点或环境都无法实现的方式进行互动。它们不仅促进社会联系,而且具有健康水平的公民参与和社会凝聚力,它们可以作为社区中心和焦点,它们可以在自然灾害和其他紧急情况期间充当社区中心和应对与恢复协调中心。

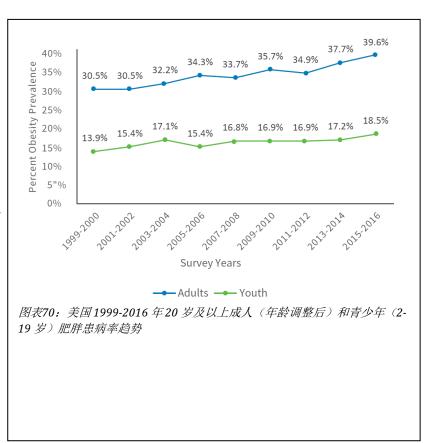


公园和娱乐对于改善所有居民的健康状况也至关重要。根据美国疾病预防控制中心 (CDC) 的数据,超过 60% 的美国成年人不参与建议的活动量,大约 25% 的美国成年人根本不运动。由于 90% 的户外体验发生在离家较近的地方,因此公园(尤其是城市地区的公园)在户外休闲中发挥着重要作用。例如,步道是激励人们探索公共空间和郡内新地区、让居民接触不同社区并鼓励锻炼和健康生活方式的好去处。同样,社区花园有助于减少低收入地区食物沙漠的影响,鼓励体育活动和社会互动,并为没有院子的居民提供有助于健康生活方式的营养食品。对于糖尿病、高血压和肥胖症发病率较高的有色人种来说,获得剧烈体育活动的机会对于改善他们的健康状况和生活质量尤为重要。

#### 公园将在环境管理中发挥更大、更复杂的作用

当然,公园在环境可持续性方面也发挥着重要作用。气候变化已经导致火灾、洪水和强降雨事件、干旱、大风和极端温度的频率、强度和/或持续时间增加。这种快速不稳定的气候模式危及几乎所有全球社区的生态稳定。公园和自然区域有助于解决气候变化的影响,并增强环境复原力。公园的溪流恢复和雨水管理项目可防止洪水泛滥,并提高水质。公园提供野生动物走廊,它可以说明栖息地模式的变化。城市树冠可减轻热污染,有助于限制密集开发的热岛效应,过滤污染物和实现碳封存。栖息地恢复为野生动物提供自然地形,减少人类与野生动物的冲突,并改善整体生态系统的性能。

对自然环境的这些益处对于蒙郡尚未受益于高水平公共和私人投资的部分地区尤其重要。可持续发展已经并将继续贯穿于蒙哥马利公园工作的各个方面,并且应该以补充和支持旨在扩大积极娱乐和社交联系的设施和项目投资(而不是与这些投资竞争或对抗)的方式来实现。



## 我们如何评估进度?

在评估与公园和娱乐相关的提案以及衡量本计划所建议方法的成败时,相关措施可包括:

- 城市公园数量
- 恢复绵延数英里的溪流并处理雨水径流
- 儿童肥胖
- 溪流水质
- 城市树冠
- 增建绵延数英里的步道
- 按种族/族裔、所讲语言和年龄分列的公园和娱乐设施 使用/参与情况
- 在城市公园和步道方面所获的卓越奖项和其他认可
- 社区聚会上的赞助
- 步行 15 分钟可游览三个公园的人口比例
- 为平权核心区服务的公园和娱乐设施比例
- 通过步行、骑自行车和交车可进入公园和娱乐设施,包括运动场
- MCPS、郡和 M-NCPPC 物业高品质运动场的数量,并 注明有灯运动场的数量
- MCPS、郡和 M-NCPPC 物业的游乐场所数量

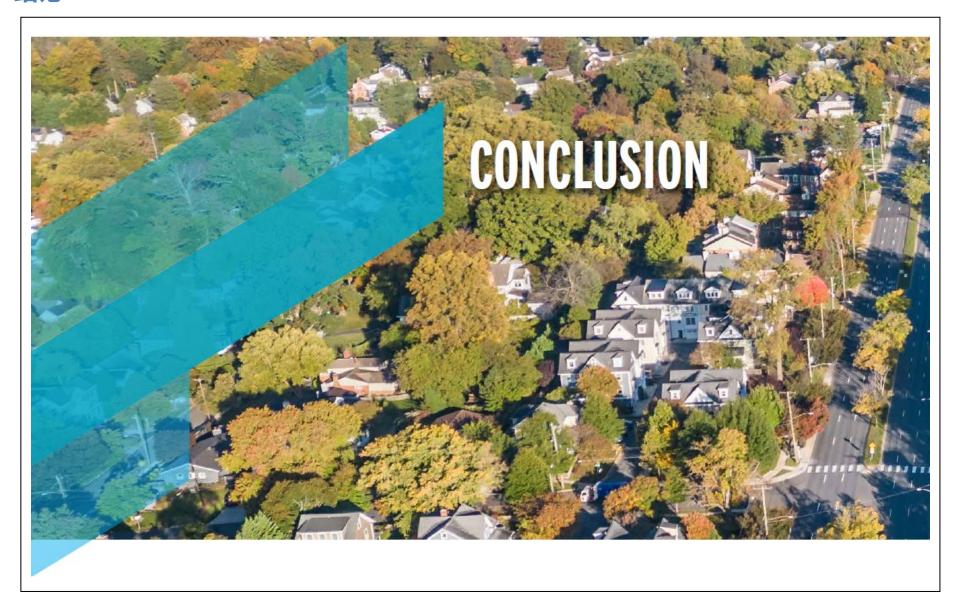


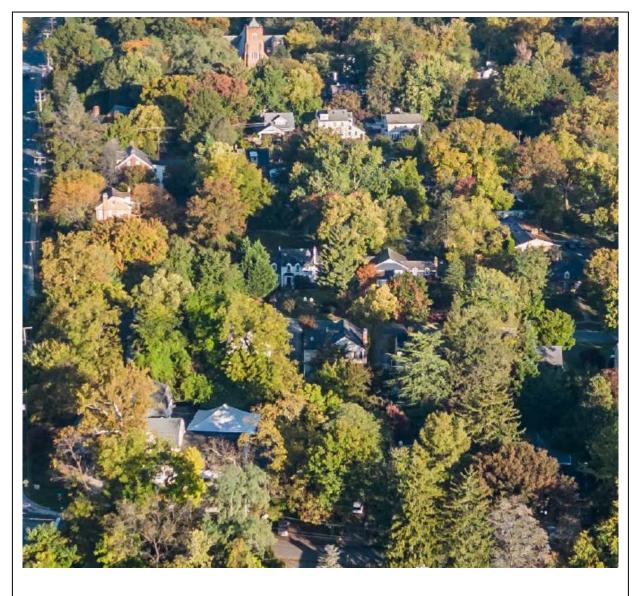


Figure 73: Evans Parkway stream before and after restoration

图表71: 恢复前后的Evans Parkway 溪流

# 结论





在"楔形和走廊地带"规划实施期间,我们的社区经历了重大的社会、经济和环境变化,而更剧烈的变化即将发生。

Thrive Montgomery 2050建立了一个框架,以应对经济、人口、社会和环境的变化,其方式既植根于过去成功经验的持久教训,又能适应不可预见的情况。这就是为什么该规划强调紧凑形式的基本概念;建筑类型和设计的多元化;以及互补的交通基础设施,而不是试图预测技术革新的速度和方向,或预测灾难性事件(无论是自然的还是人为的)的后果,因为这些事件的长期影响是无法准确预测的。

该计划旨在确保我们为面对多种未来做好准备。本文件仅是一份指南,而不是详尽列明所有的应对措施。它并没有解决与我们未来相关的所有主题,但它为当地政府影响范围内的土地使用、交通和相关问题的决策提供了强有力的指导方向。



Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

## 蒙哥马利郡有很多优势,但还有改进的空间

除了蒙哥马利郡因我们在国家首都地区的位置而享有的优势外,蒙郡还受益于深思熟虑的规划传统,使我们能够发展和成长,同时以支持高质量生活的方式保护土地和其他资源。楔形和走廊地带规划在当时非常进步,它帮助我们建立了高质量的公园和学校系统,保护了自然资源和农田,并为以交通为导向的智能增长奠定了基础。*Thrive Montgomery 2050* 试图对"楔形和走廊地带规划"进行严格的评估,提供以其理念为基础的政策和做法,但也解决了对郡部分地区产生不利影响的缺点。

联邦政府的存在为我们提供了良好的工作基础,以及在生命科学和信息技术领域集中的公共投资,它们为我们带来了令人羡慕的机会。但是,与政府挂钩的就业基础的稳定性和可靠性不应使我们自满。政策和投资需要利用这些机会,并确保蒙哥马利郡是一个强大的竞争对手,它应拥有多元化的经济,能为我们的居民提供高薪工作。由于土地稀缺,因此几乎没有出错的余地,在土地使用方面需要规管,并且可以促进卓越的设计,以顺应市场力量,吸引企业和居民把蒙哥马利郡当作自己的家园。

我们还必须解决蒙哥马利郡的繁荣并没有公平地惠及我们所有居民的现实。种族正义要求的紧迫性以及重建信任和社区纽带的必要性显而易见。随着我们社区的人口结构随着年龄、种族和民族、收入和财富、文化和语言等方面的快速变化,面对不公平做法的需求变得越来越迫切(见附录 B-1 至 B-11)。

至于环境可持续性,蒙哥马利郡过去对水质保护、森林保护和土地保护的支持记录是有帮助的,但最终不足以保护我们免受气候变化的影响。必须采取更具创造性的战略,增强人造环境和自然环境的复原力和可持续性。

虽然这些经济、社会和环境变化并不容易驾驭,但蒙哥马利郡已做好准备,为成功做出必要的决策和投资。我们社区的家庭收入和受教育程度在全国各郡中排名第99位,年经济产出近1000亿美元,人口多元化程度令人惊叹。我们可以利用巨大的人力和物力资源;我们的资产几乎可以令任何地方的管辖机构感到羡慕。以 *Thrive Montgomery 2050* 为指导,我们可以仔细规划并果断行动,做出必要的改变,帮助 蒙哥马利郡在未来实现蓬勃发展。

## Thrive Montgomery 2050 将如何实施

Thrive Montgomery 2050作为蒙郡的总体规划是一份指南,而不是路线图。它为蒙郡的未来制定了一个全局性的愿景。其政策和做法并不是自我实施的。相反,总体规划在土地使用中的作用是指导未来的决策和行动,使其政策成为现实。我们知道,现在需要采取其中的一些行动,随着条件、机会、挑战和技术的不断变化,其他行动也将变得清晰。该规划对紧凑型增长、健全社区和综合设计艺术与文化的愿景起到了总括作用,根据该规划,例如主计划、法规、规范和未来发展等战术工具将成为一个更公平、可持续、紧凑和适合步行的蒙哥马利郡的基石,所有居民都可以在这里蓬勃发展。

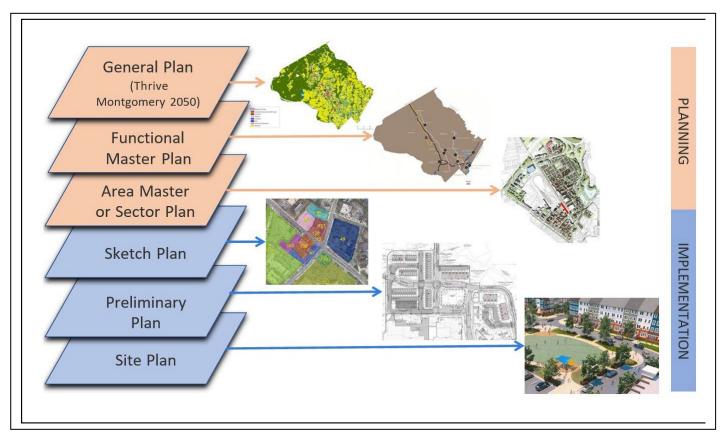
#### 公共和私营部门合作实施

Thrive Montgomery 2050 的实施将历经数十年,需要对主计划、区划和建筑法规、细分法规、充分公共设施条例以及许多其他郡规和程序进行修改,而这些修改并不是在通过本总体规划时进行的。

蒙哥马利规划和蒙哥马利公园将领导大部分工作,但全面实施*Thrive Montgomery 2050*的建议将需要其他政府机构的合作或批准以及公众的意见。例如,更新区划法规需要与郡许可服务部协调,而街道设计标准的更改需要与交通部和州高速公路管理局协调。艺术和人文委员会等机构可以着手制定新的文化规划,而与蒙哥马利公园合作的娱乐部将有助于扩大体育活动的机会。郡议会将被要求在土地使用和预算决策中审查和批准其中的许多工作。

#### 公共和私营部门的作用

市场驱动的发展将在实施 Thrive Montgomery 2050 中发挥重要作用。在私营部门激烈竞争和混乱、各级政府实体财政能力不断缩减的时代,蒙哥马利郡正在开展一项雄心勃勃的工作。为了成功地实施这些大胆的想法,蒙郡将需要调整公共和私人投资,以最大限度地提高其长期利益。未来的增长需要通过私营部门主导的房地产项目集中在一个紧凑的区域。沿着主要走廊的填补和再开发将创建一个更精细的街道网络,并增加与公共公园互补的聚会空间。业主将为新用途改造过时的建筑,并通过再开发地面停车场和纳入雨水管理来提高环保性能。私人投资于多样化的住房类型和为社区服务的零售业,将填补缺失的便利设施,并带来更多健全的社区。



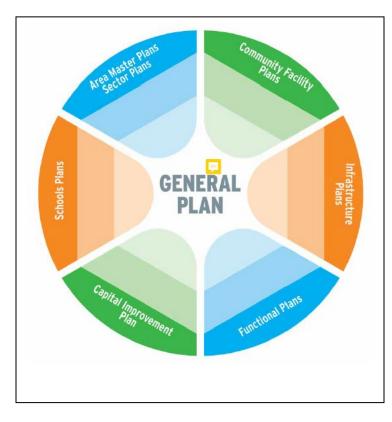
当然,增长需要改善和增加公共基础设施和服务。公共基础设施主要通过蒙郡的资本改善规划(CIP)提供,但私营部门根据蒙郡的《充分公共设施条例》和《影响税法》做出重要贡献,该法要求房地产开发商为公园、道路、学校和经济适用房建造、投入或提供资金。这些规则是新开发项目在开始时为公共部门创造收入以资助基础设施改善的机制。可能还需要新的资金来源和更有效地利用郡级资产,如公共土地和路权。这种公共和私人投资的结合是创建人造环境的最可靠的长期战略,可能会为蒙郡吸引新的居民、企业和熟练的劳动力。预期的结果是一个具有经济竞争力和可持续性的郡,拥有强大的税收基础和广泛的共享机会。

#### 符合马里兰州规划要求

马里兰州法律规定地方司法管辖区和机构要满足行使该州授予的规划权力的特定标准和要求。*Thrive Montgomery 2050* 遵守多项州法律, 这些法律管辖当地司法管辖区对全面/总体规划的要求。要了解更多详情,请参阅附录 A:遵守州的法律要求。

#### 实施总体规划的工具

Thrive Montgomery 2050 为指导未来的土地使用制定了一个高层次的政策框架。虽然非政府实体将在其实施中发挥作用,但公共部门——蒙哥马利规划委员会,蒙哥马利公园、蒙哥马利郡政府和其他政府机构——都将在实施该规划方面发挥关键作用。下一节将介绍公共部门在未来几十年内实施该计划政策的工具。



#### 主计划

主计划(或区域主计划或部门规划)是蒙郡特定地点或地理区域的长期规划文件。所有主计划都是对总体规划的修订。它们为蒙郡的具体地区提供详细的土地使用和区划建议。其中还涉及交通、自然环境、城市设计、历史资源、经济适用房、经济发展、公共设施和实施技术。Thrive Montgomery 2050 的许多政策和做法都不能采用一刀切的方法实施。区域主计划将有助于进行优化,并以适用于具体社区的规模来实施。

#### 功能规划

功能规划是针对交通流通或绿色基础设施等系统,或农业保护或住房等政策的主计划。功能主计划修订了总体规划,并可能包括土地使用和区划建议。 公路和客运线主计划、活动性公共空间功能主计划和遗迹保护主计划是不包括土地使用或区划建议的功能规划;但是,农业和乡村开放空间功能主计划包括。新的和修订的功能主计划可以帮助优化和实施影响全郡系统和/或政策的 Thrive Montgomery 2050 建议。

#### 蒙哥马利郡法典第59章-区划条例

将一个地区划分为不同的区域是为了规范私人土地的使用。蒙哥马利郡的所有土地都是分区的。在每个区域内,区划条例允许依法实施 某些用途,经听证审查员批准,有条件地允许其他用途。该条例还排除或限制了各区的某些用途。对于每个区域,法令文本都规定了允 许的用途、开发密度、建筑体量、所需的开放空间、必要的路边停车位以及获得开发许可的其他先决条件。郡议会作为地方议会(它对 土地使用具有法律监督权),对法令的变更和地产区域的变更做出最终决定。

蒙哥马利郡区划条例作为蒙哥马利郡法典第 59 章的形式存在。该法令的更新作为区划文本修正案提出,必须由郡议会通过。实施 *Thrive Montgomery 2050* 政策可能需要更改区划法规。

#### 其他法规

除第 59 章外,蒙哥马利郡法典的其他章节还包括蒙郡土地使用和开发法规。蒙郡法典第 50 章包含细分法规,该法规管辖法律部门和随后的土地转让,以确保新开发项目与其他现有和规划的开发项目协调一致。第 50 章还包括《充分公共设施条例》,确保交通和公立学校设施得到规划和落实,以服务于新的发展。

#### 基建改善规划 (CIP):

Thrive Montgomery 2050的实施将需要多年来对基础设施进行重大的公共投资。资本改进规划(CIP)是蒙郡政府规划和资助主要基础设施项目的机制,包括新学校和改建的学校、街道和公园。蒙郡在偶数年度采用新的六年 CIP。总体规划、主计划、功能规划以及增长和基础设施政策是重要的规划工具,用于告知 CIP 中优先考虑的项目。这些规划将特定项目的需求与全郡或社区的发展需求联系起来。

#### 设施规划

Thrive Montgomery 2050 包括专门适用于公共设施的设计、布局和资助的指导。对公共设施的未来规划,包括郡政府设施、公园设施、公立学校和蒙哥马利学院,应反映本指南和方向,以确保它们符合 Thrive Montgomery 2050 的目标并帮助实现这些目标。

#### 其他资金来源

鉴于蒙郡可以借贷的资金数量受到限制,*Thrive Montgomery 2050* 建议考虑可以为提供更多社区设施提供资金的新融资来源。例如,该规划建议探索创建替代融资工具,以支持城市地区公园的收购和发展。

#### 其他资源



具有战术指导的其他郡规划,如气候行动计划 (CAP) 和经济发展战略规划,是实施 Thrive Montgomery 2050 愿景主计划之外的关键资源。

#### Thrive Montgomery 2050 与气候行动计划的关系

Thrive Montgomery 2050 的制订考虑到了蒙郡的气候行动计划 (CAP)。 Thrive Montgomery 2050 通常涉及在何处以及如何保护土 地或开发土地,用于建造住房、办公楼、公园、农业、娱乐、交通以及其他类型的公共和私人基础设施——这些决策对温室气体排放、碳固存以及适应气候变化具有重大影响。另一方面,CAP 专注于具体的短期行动,到 2035 年消除温室气体排放,并减轻或适应增加的气温升高和洪水、大风和干旱的影响。 Thrive Montgomery 2050 的气候变化相关建议将与 CAP 一起实施。

#### 对其他规划、政策和规则的修改

如前所述,Thrive Montgomery 2050 是一项广泛的政策文件,本身不会改变土地使用、区划或交通。实施 Thrive Montgomery 2050 的关键是,蒙哥马利郡将需要采取各种未来的行动。这些行动将在未来几年指导蒙哥马利规划、蒙哥马利公园和其他政府机构未来工作规划的优先事项。"行动、资源清单"是 Thrive Montgomery 2050 的一份补充文件,包括行动和规划资源清单,应在规划通过后再次访问。

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

## 测量进度 - 指标

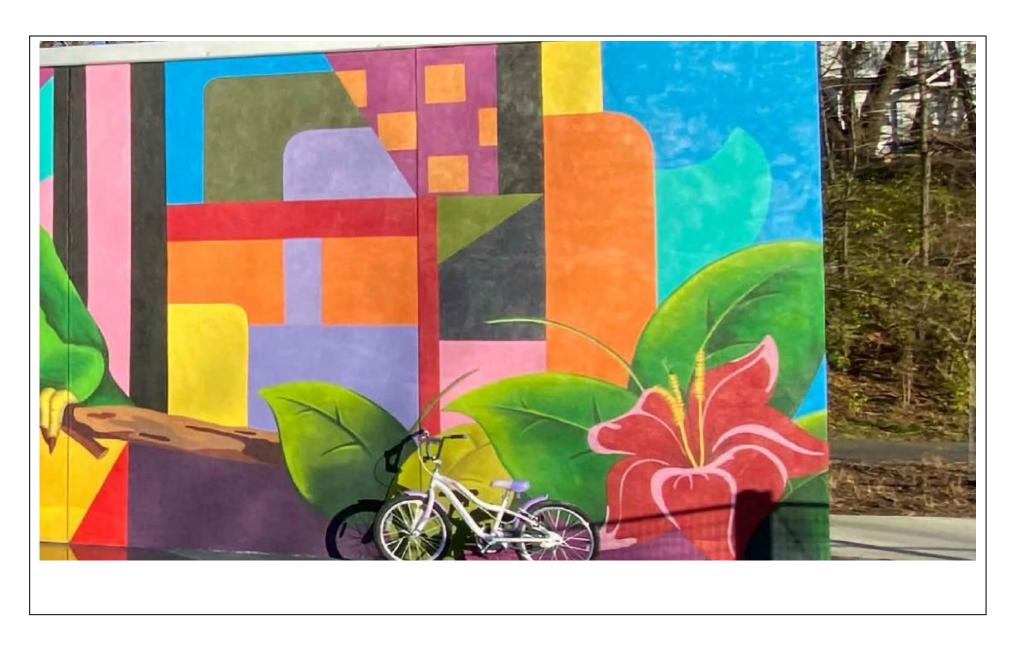
蒙郡无疑会遇到本规划未预期到的问题。下面列出的指标,以及前几章列出的更详细的衡量标准,旨在指导如何评估这些类型的问题和可能的应对措施,并允许定期评估进展情况,以便为优先事项提供信息并制定短期目标。这些指标涉及规划的三个总体目标,并且比每个章节中包含的更具体的措施更宽泛。以下列表不应被视为详尽的列表,可根据未来需要进行修改或扩展:

- 经济表现和竞争力
  - o 工资和就业增长
  - o 新业务形成
  - o 人均经济产出
- 体育活动和公共卫生措施
  - o 每日和每周锻炼以及体育活动
  - o 参加有组织和非正式的运动和健身活动
  - 0 与缺乏体育活动相关的不良健康结局
- 种族平等和社会包容
  - o 社区和学校的种族和经济多元化
  - o 社会资本、公民参与和社区信任的衡量标准
  - 0 跨越种族、收入、年龄、性别等的公平生活结果
- 环境可持续性和复原力
  - o 温室气体排放
  - o 车辆行驶里程
  - o 水和空气的质量

这些指标以及前几章中提供的措施将随着时间的推移进一步优化。补充文件"行动、资源清单"包括计划通过后应重新审查的行动清单和计划资源,评估拟议的行动清单和相关时间表。它还应包括关于指标和衡量标准的部分,使用每章末尾包含的进度衡量标准来制定具体指标。关于指标和衡量标准的部分应包括与如下方面有关的详细信息:如何衡量指标、负责收集相关数据的机构、公开审查和报告衡量标准或指标的频率以及评估该指标和衡量标准以监控其相关性和使用情况的频率。应定期对规划进度进行总体评估。

# 附录





Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

# 附录 A: 遵守州法律规定

马里兰州法律规定地方司法管辖区和机构满足行使该州授予的规划权力的特定标准和要求。在蒙哥马利郡,通常通过新的主计划满足这些规定,新的主计划对总体规划做出修订。在某些情况下,通过郡法规或指南以满足州规划要求,这些法规或指南总结如下,并通过引用纳入。

### 州规划法的 12 个愿景

马里兰州的 2009 年规划愿景法律创建了 12 个"愿景",为健全的增长和发展政策提供指导。这些愿景涉及生活质量和可持续性;公众参与;增长领域;社区设计;基础设施;交通;住房;经济发展;环境保护;资源保护和管理,以及实施。

Thrive Montgomery 2050 的目标和政策符合并支持以下愿景:

#### 1. 生活质量和可持续性

Thrive Montgomery 2050 提出了旨在通过以下方式提高该郡居民生活质量的政策和做法:更加公平地分配公共服务和设施,提高住房负担能力,增加获得经济、教育、社会、娱乐和开放空间的机会。该规划还强调自然资源的可持续性和保护,以及环境复原力和适应气候变化。

#### 2. 公众参与

该规划是在社区组织、企业、文化团体、宗教机构和其他利益相关者的广泛和深入参与下制定的。土地利用、交通和公园规划在公民能力和社会资本建设中的作用是其中心主题之一。

#### 3. 增长区域

Thrive Montgomery 2050提出,几乎所有新的住宅和非住宅开发项目都应位于现有和规划的人口和商业中心,靠近现有和规划的交通设施,例如地铁站和快速公交 (BRT) 走廊。所有这些地方都位于蒙郡的优先筹资区内。

https://planning.maryland.gov/Pages/OurProducts/pfamap.aspx (第141页)

#### 4. 社区设计

该规划强调卓越设计对于创建有吸引力和令人喜爱的健全社区、促进社会参与、建立更强的社区意识以及创造社会和经济价值的重要性。

Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

#### 5. 基础设施

该规划将未来增长集中于交通便利的地方,在这些地方,支持当前和规划的增长的基础设施要么已经可用,要么可以以高效、可持续和公平的方式提供。它提出继续支持农业,保护森林和溪流等环境资源。

#### 6. 交通

以公共交通为主要出行方式的安全、高效、多式联运系统是创建具有经济复原力、公平和可持续社区的关键。该规划强调步行、骑行、 轮滑等非机动出行方式,重点以人代车。该规划关于减少驾车出行的建议对于实现该郡到 2035 年消除温室气体排放的目标至关重要。

#### 7. 住房

该规划强调需要建造更多各种类型和规模的住房,特别是在公共交通附近,以满足各种收入人群的需求,以应对住房负担能力危机。它建议采取一系列工具和机制,例如对更广泛的住宅建筑类型进行重新分区,并采用创新型融资和建筑技术,增加多样化和老龄化人口的住房选择。

#### 8. 经济发展

该规划基于这样一种想法,即一种由基础设施支持,混合了各种用途和形式以及高质量的公园和公共空间,旨在使步行、轮滑和骑行交通具有吸引力且便利的紧凑的开发形式,是社区吸引需要受过高等教育的职工并希望利用蒙郡和华盛顿地区的公共和私人医疗保健和技术相关资产的雇主的最佳方式。

#### 9. 环境保护

该规划强调了"智能城市规划"的作用,包括紧凑的发展形式,保护农业和保护土地以及自然资源,强大的公园制度以及减少对驾驶的 依赖是使人口增长和经济活动更具可持续性的最有效方式。该规划包括旨在减少车辆行驶里程、鼓励建设节能建筑的雄心勃勃的提议, 以及减少温室气体排放、保护水质、增加树木覆盖和其他环境资源的各种其他措施。

#### 10. 资源保护

该规划关于健全社区的建议;紧凑的开发;更依赖步行、轮滑和公共交通,减少车辆出行;公园和土地保护的管理;以及河流恢复等其他环境管理策略将有助于保护和养护蒙郡的水道、森林、农田和其他自然资源。

#### 11. 管理

Thrive Montgomery 2050 为众多公共和私人实体提供政策指导。其成功实施需要政府机构、企业、社区组织和居民的持续支持。

#### 12. 实施

Thrive Montgomery 2050 强调了指标的重要性,依靠这些指标可以跟踪进度并评估新想法和建议将如何帮助实现该规划的目标。它讨论了公共机构、私营部门和社区在实施该规划的想法中所发挥的作用。它为支持资本投资的资金来源以及确定新的资金来源和融资策略的需求提供高层次指导。它还描述了可实施的政策和监管工具。

## 符合土地使用条款第 1-406 (a) 和 (b) 条

马里兰州土地使用条款第 406 (a) 和 (b) 条要求将某些要素纳入总体规划,但不强制要求采用特定格式。因此,地方政府以符合其社区需求和可用资源的方式提及了这些规定的要素,以应对规划过程中探讨的问题。

#### 开发法规要素

该规划不包括新的"开发法规",因为它由政策驱动,具有目标、政策和拟议做法。规划通过后,一旦这些要素因此获得支持,开发法规的变更可能与新的区域主计划或功能规划相一致。这些法规变更是立法程序的一部分,因此公众会再次参与。该规划的许多部分都认可这一概念,其中有几项政策和实践建议未来对法规、指南和其他监管工具进行更改和优化。

#### 住房要素

Thrive Montgomery 2050的"面向所有人的住房:全方位增益"一章包括了住房要素。2019年通过了HB-1045,要求2020年6月1日之后通过的所有综合规划必须具备住房要素。作为这一要素的一部分,Thrive Montgomery 2050中的几项政策和做法解决了低收入人群和劳动力的住房需求。蒙哥马利郡住房需求评估(2020年7月)对蒙郡当前的人口、经济和住房市场状况进行了分析,并对蒙郡到2045年的家庭和住房需求作出了详细预测。该住房需求评估用于制定 Thrive Montgomery 2050中与住房相关的几项政策和拟议实践,并通过引用纳入该规划。

#### 交通运输要素

"交通运输和通信网络:连接人们、地点和想法"一章介绍了土地使用条款中规定的交通运输要素。

## 参议院第 236 号法案 2012 年可持续增长和农业保护法案 (SB-236)

参议院第 236 号法案 (SB-236) 要求当地司法管辖区绘制并采用规定的发展层指定模式,以限制现场污水处理系统激增,并保护和养护农业用地和其他开放空间。

该法律规定创建四层土地使用类别,以确定主要和次要住宅分区在管辖范围内的可能位置以及为它们提供的污水处理系统类型。它包括一个四级分类,适用于司法管辖区内所有区域:

- 一级 目前由污水处理系统服务的区域。
- 二级 规划由污水处理系统服务的增长区域。
- 三级 未规划由污水处理系统服务的区域。这些是化粪池系统可能出现增长的区域。
- 四级 规划的保存和保护区域。

蒙哥马利郡通过蒙郡分区法规(编入《蒙郡法典》第50章第50.4.3条)的一项修订案,采用分层地图来实施SB236。显示蒙郡增长层区域的官方地图位于蒙哥马利规划网站上,并通过引用纳入*Thrive Montgomery 2050*。

## 2006 年农业管理法 - 众议院法案 2

众议院法案 2 (HB 2) 要求获得马里兰州农业土地保护基金会认证的郡接受农田保护资金,在其综合规划中建立优先保护区,并根据一定标准进行管理。在蒙哥马利郡,通过*关于农业和乡村开放空间保护的功能主计划*满足 HB 2 的要求。



Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

## 1992 年经济增长、资源保护和规划法案及其不时修订版本

## 敏感区域要素

1992 年经济增长、资源保护和规划法案及其不时修订版本要求当地司法管辖区采用旨在保护敏感地区免受发展带来的不利影响的"敏感地区"要素。敏感区域包括溪流及其缓冲区、100 年洪泛区、受威胁和濒危物种的栖息地、陡坡、湿地以及需要特殊保护的其他区域。

在蒙哥马利郡,规划委员会通过了《蒙哥马利郡发展环境管理指南》(2021年7月),满足了关于敏感区域要素的要求。该指南包括旨在保护敏感地区免受发展所带来的不利影响的目标、目的、原则、政策和标准;他们为敏感区域开发的监管审查提供了详细的标准和方法,并通过引用纳入规划。

## 众议院法案 1141 土地使用规划——地方政府规划, 2006 年, (HB 1141)

### 水资源要素

地方司法管辖区还需要在其综合规划中纳入水资源规划要素。该要素确保饮用水和其他水资源充足,并有合适的受纳水域和土地区域,以满足现有和未来发展所带来的雨水管理和废水处理和处置需求。蒙哥马利郡通过其*水资源功能规划*满足了这一要求,该规划于 2010 年 7 月获得郡议会批准,并于 2010 年 9 月获得委员会全体通过。在充足的饮用水供应、废水处理能力、水质监管要求和辖区间承诺背景下,该规划审查土地使用、增长和雨水管理,并通过引用纳入 *Thrive Montgomery 2050*。



Thrive Montgomery 2050 - 已获批准并采纳

## 矿产资源要素

HB 1141 还规定,如果可以获得最新的地质信息,地方管辖区还需在其综合规划中纳入矿产资源要素。

目前蒙郡只剩下两个矿产开采企业: 罗克维尔市附近的 Aggregate Industries Travilah Quarry 采石场; Seven Locks Road 路靠近 River Road 路的 Tri-State Stone Quarry 采石场。Travilah Quarry 是划分的重工业 (IH),占地超过 320 英亩,深度有 400余英尺。它生产国家首都地区建设所需的大部分骨料。Tri-State Stone Quarry 占地 21.5 英亩,生产用于住宅建设的天然石材(云母片岩石英岩)产品。这两个采石场的储量仍然很大,预计未来还能运营几年。

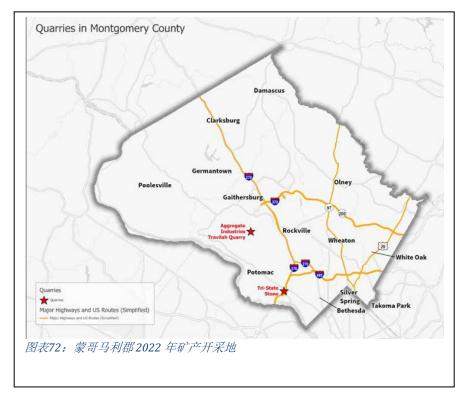
当采石场枯竭或关闭时,这些场地将被回收用于其他用途。就 Travilah Quarry 而言,波托马克河流域州际委员会、华盛顿郊区卫生委员

会、华盛顿大都会政府委员会、华盛顿特区水务局和华盛顿渡槽 长期以来一直在研究将露天矿坑用作紧急供水水库。

*波托马克次区域主计划*提出,如果在另一次主计划修订之前提议 再开发水库不需要的采石场区域,将成立一个咨询小组,提供公 众审查机会。

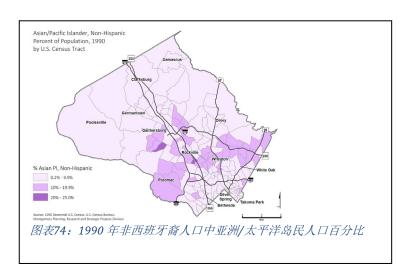
Tri-State 采石场位于住宅开发区,划为 R-200 区,属于不符合法律规定的用途,因为该采石场和建筑供应业务早于分区实施。与附近最终关闭并再开发为住宅区的类似矿山一样,Tri-State采石场在关闭时也将接受开垦和再开发评估。

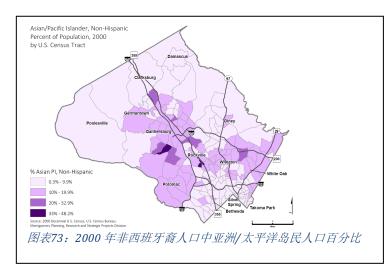
鉴于全郡商业上可行的矿藏不断减少、农业保护区土地优先用于农业以及该郡两个大型单一来源含水土层的重要性,目前预计不会开展新的矿产资源开采作业。所有现有或新的采矿作业将继续遵循主计划和其他适用法律的指导。

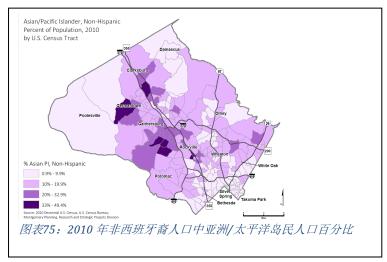


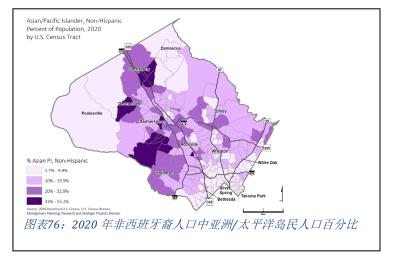
# 附录 B

# 附录 B-1: 1990-2020 年非西班牙裔人口中亚洲/太平洋岛民人口百分比

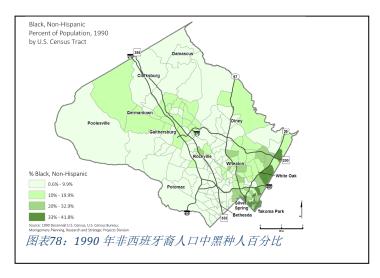


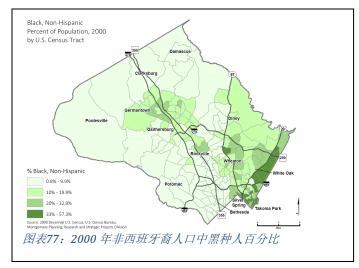


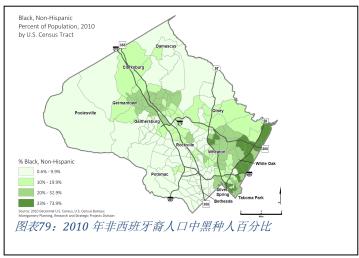


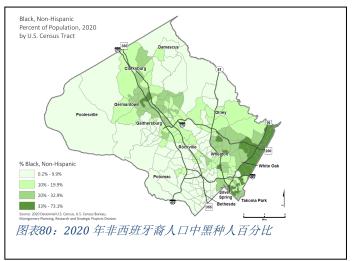


# 附录 B-2: 1990-2020 年非西班牙裔人口中黑种人百分比

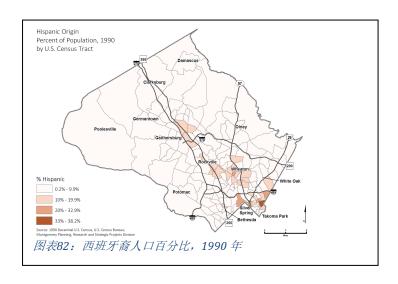


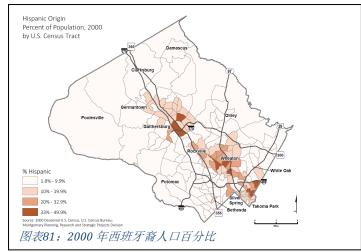


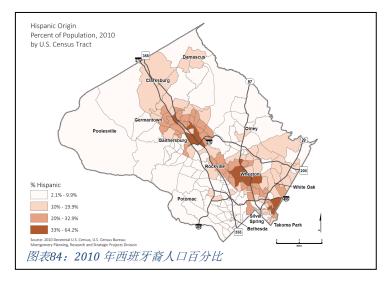


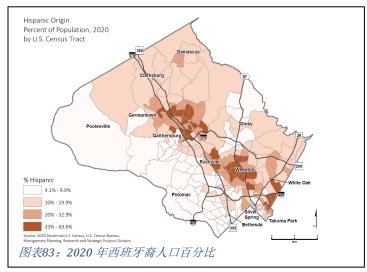


# 附录 B-3: 1990-2020 年西班牙裔人口百分比

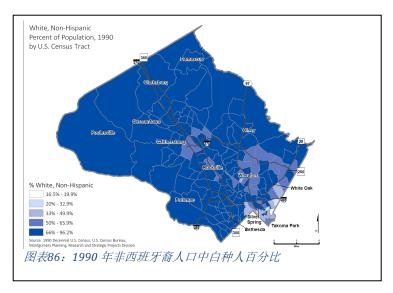


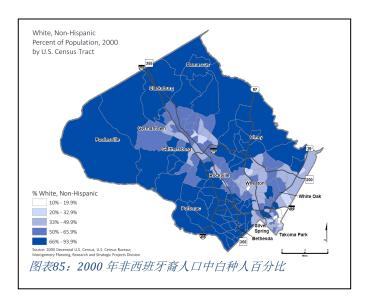


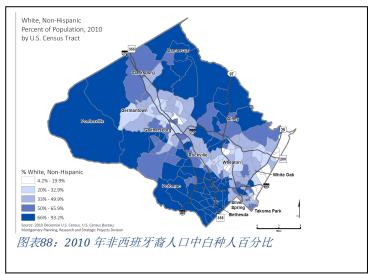


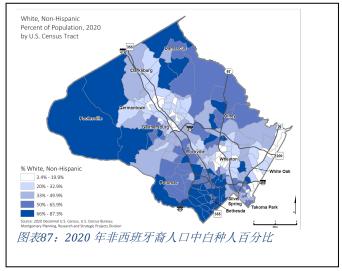


# 附录 B-4: 1990-2020 年非西班牙裔人口中白种人百分比

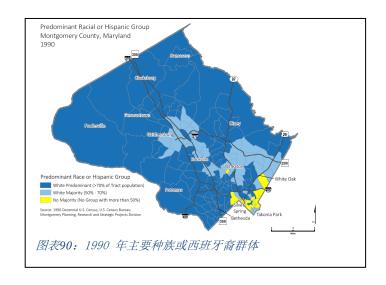


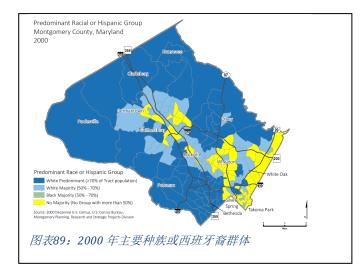


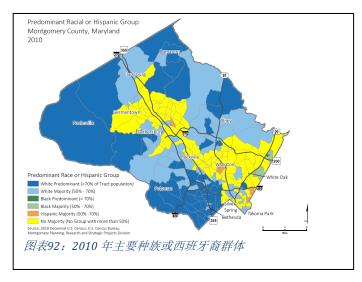


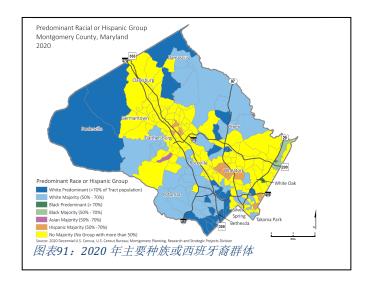


# 附录 B-5: 1990-2020 年主要种族或西班牙裔群体

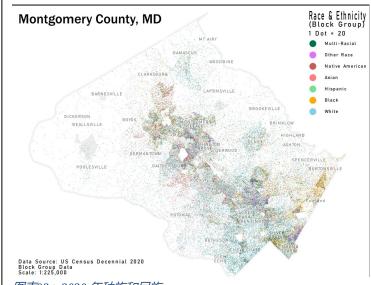








# 附录 B-6: 2020 年种族和民族



图表93: 2020 年种族和民族

#### 种族和民族

这张点分布图描绘了蒙哥马利郡的种族构成,展示了种族群体的集中情况和所在位置。从最新的美国十年一次的人口普查(2020 年)中检索到的数据 按街区组进行描绘,其中一个点代表 20 个人。种族群体按照从最不占优势到最占优势的顺序进行排列,以确保较少重复出现的点的可见性和这些群体 的代表性。单个种族群体明显很集中的几个地方包括:

白种人在Glen Echo、Chevy Chase 和 Kensington占比很高;

在东蒙哥马利的 Burtonsville、Fairland、Calverton 和 Colesville 社区,黑人占比很高;

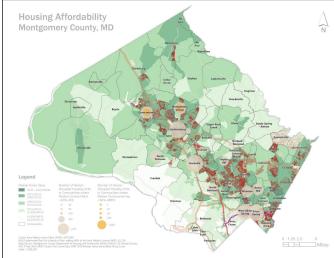
在罗克维尔市、盖瑟斯堡市、Germantown 和 Clarksburg 地区周围亚洲人占比很高;

在 Montgomery Village、Washington Grove、罗克维尔市和格伦蒙特周围西班牙裔人口占比很高。

银泉、Montgomery Village、Washington Grove、Wheaton、Glenmont 和Takoma Park 等地区的人口更加多元化和集中。

人口密度更高的地区种族和民族多样性更大。与之相比,在Boyds、Clarksburg和Colesville等地区,即使人口密度较低,其种族和民族构成也很多元化。

# 附录 B-7: 2020 年住房负担能力



图表94:2020年住房负担能力

该地图描绘了多个图层,包括房房屋中位值、租金低于地区收入中位值 60% 的租户自住住房单元数量,以及房屋所有权中位值低于地区房屋中位值 (Area Median Home Value, AMHV) 60% 的业主自住住房单元数量。住房和社区事务部 (Department of Housing and Community Affairs, DHCA) 的数据显示,一个四口之家的租金为2,134美元,占AMI的60%。

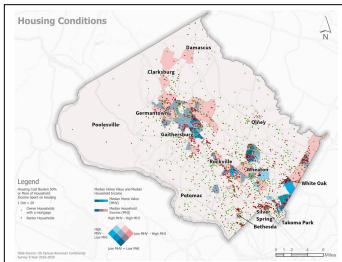
在Germantown、Montgomery Village 和盖瑟斯堡市的人口普查区中,MHV 处于或低于郡 MHV(476,966 美元)的住房似乎占了大部分。蒙哥马利郡东部的 White Oak 和 Calverton 等社区的住房价格也处于或低于该郡的 MHV(476,966 美元)。

盖瑟斯堡市、罗克维尔市、银泉和西银泉可负担得起的租房单元(此处显示为低于 AMI 的 60%)的供应情况最为突出。在这些社区中,每个社区都有超过一千个单位的租金低于 AMI 的60%。

仅 Germantown 和 Montgomery Village 的业主自住住房单元的 AMHV 低于该郡的 AMHV(476,966 美元)。

数据清楚地表明,提供可负担得起的住房将是蒙哥马利郡未来面临的最大挑战之一。因此,需要在规划方面进行真正创新以保护家庭免遭流离失所。

# 附录 B-8: 2020 年住房成本负担



图表95: 2020 年住房成本负担一房屋中位值和家庭收入中位值

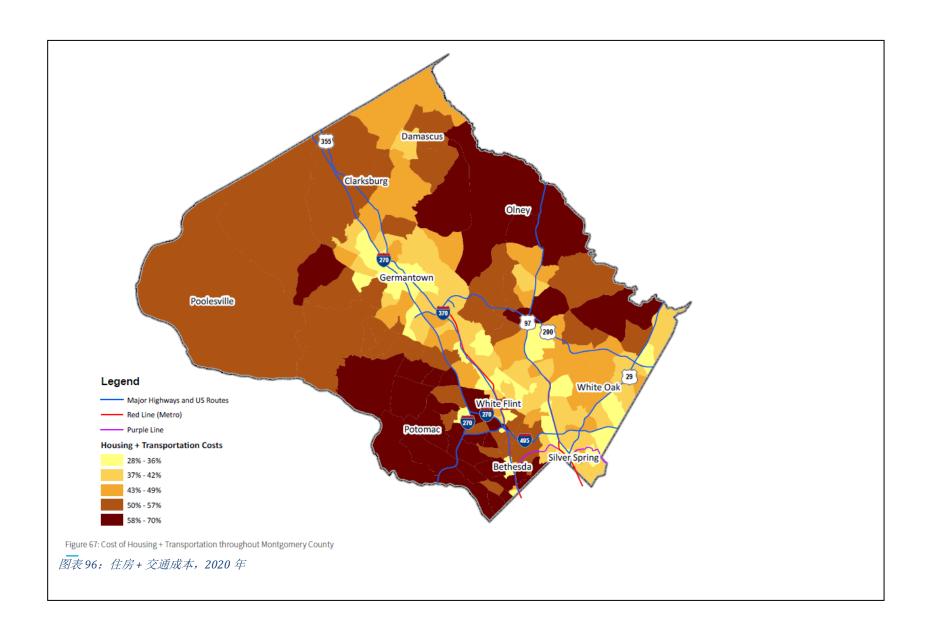
该图显示了房屋中位值 (MHV) 从高到低的地区与家庭收入中位值(MHI)从高到低的地区的住房对比情况。该图还显示了住房成本负担达到或超过 50% 的租户和业主家庭,住房和社区事务部 (DHCA) 将之定义为成本负担极大的家庭。这意味着家庭收入的 50% 或以上用于支付住房相关费用。

接近纯金色的人口普查区代表高 MHV 和低 MHI,是代表负担不起住房的指标。盖瑟斯堡市、银泉和 Leisure World 的小片区域都显示出负担不起住房的迹象。

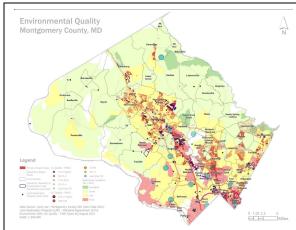
显示浅灰色的人口普查区代表低 MHV 和低 MHI,这是代表收入低但住房成本也低的指标。即便如此,这些区域也可能存在承受极大的住房成本负担的家庭。 Montgomery Village、格伦蒙特和 White Oak 的区域显示出这些住房情况,所有这些都表明租房家庭遭受极大的住房成本负担的比例较高。

Montgomery Village、盖瑟斯堡市、银泉和 Germantown 等更多城市地区的租房家庭高度集中,承受着极大的住房成本负担。

大马士革、奥尔尼和 Cloverly 等更多乡村地区的业主家庭经历极大住房成本负担的情况较多。



# 附录 B-9: 2022 年环境质量



图表97: 2022 年环境质量

### 环境质量

本图描绘了构成蒙哥马利郡环境质量条件的各个层面。这些层面包括 2011 年到 2015 年的流域条件,颗粒物 (PM)2.5和 PM10 的空气质量测量情况,工业用地以及符合土地恢复规划(LRP)的场地。

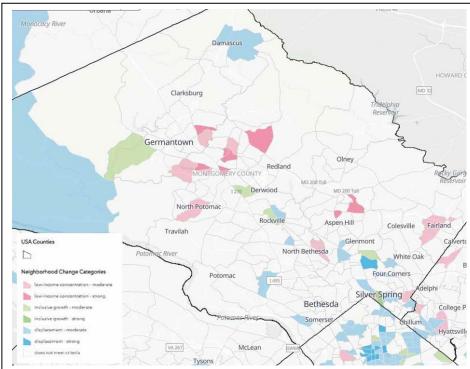
大多数主要和次要目标区域位于处于尚可到较差情况的流域内。

流域内条件较差的目标区域(如位于 Derwood 和罗克维尔市的目标区域)毗邻工业、研发和仓库用地区域。该土地使用类别与原材料和有害物质的加工、重型车辆的移动以及高抗渗表面有关;通常会导致产生污染物、径流和较差的流域质量的功能。

目标区域也聚集在土地恢复规划 (LRP) 场地周围,即马里兰州确定进行恢复的棕地区域。

全郡安装的空气质量监测仪采集的 PM2.5 和 PM10 值都显示出,无论是哪种城市和乡村类型,颗粒物浓度始终较低。

# 附录 B-10: 社区变化和流离失所风险

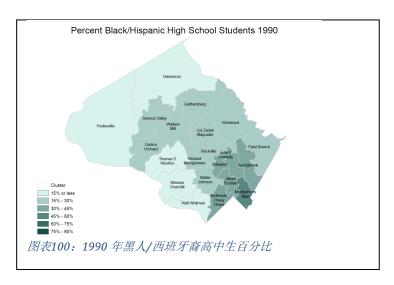


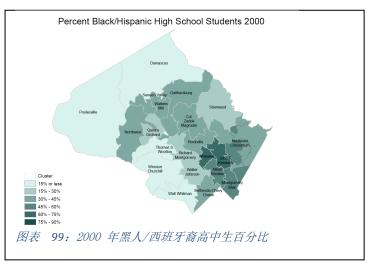
图表98: 2019 年社区变化和流离失所风险

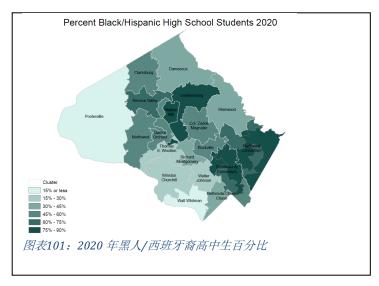
### 社区变化和流离失所风险

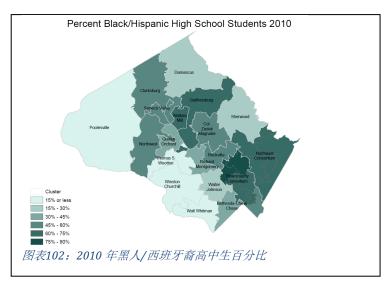
蒙哥马利规划委员会从事重要工作,以了解蒙郡居民流离失所的风险。需要利用这类分析来了解如何保护社区并促进包容性增长。总的来说,低收入和 BIPOC 居民非常担心由于新的开发工程而流离失所。需要投入更多的工作来了解如何保护自然形成的经济适用房和建立新的经济适用房,以确保蒙哥马利郡不会失去无论是种族还是经济上的丰富的多元化,使其成为一个健全社区。如果住房情况继续保持这种趋势,蒙哥马利郡很可能不再是一个休憩的 社区,而需要更多来自该地区以外的通勤者为其企业工作。这种发展情况将与 Thrive Montgomery 2050 的公平和可持续发展目标相背。

# 附录 B-11: 1990-2020 年黑人/西班牙裔高中生百分比









# 附录 C:

# 附录 C-1: 术语表

**附属住宅单元** (ADU): 与现有单户住宅位于同一地块的住宅单元,用作完整、独立的生活设施,提供烹饪、饮食、卫生和睡眠等服务。 它可以位于房屋的主体结构内,也可以是主体结构的附加部分,也可以是同一地块上的独立结构。

**主动运输**: 非机动交通方式,例如步行、骑行以及使用轮椅、踏板车或其他交通工具。

**价格适宜的住房**:根据政府法规或具有约束力的协议建造的住房,要求该单元能够为达到或低于特定收入水平的家庭负担得起,或者以达到相同结果的市场价格提供。中等价格住宅单元 (MPDU) 计划的收入要求通常将单元的价格设定如下:花园公寓为家庭收入达到地区收入中位值 (AMI) 的65% 的家庭可以承受的水平,高层公寓为家庭收入达到AMI 的70% 的家庭可以承受的水平。

农业保护区:蒙哥马利郡规划和划定的指定区域,主要用于农业用途,包括该郡剩余的大部分农场和某些其他非农场用地。

**可获得的住房**:: 各种收入水平的家庭都能负担得起并适合这些家庭的需求的住房。可获得的住房这一概念所隐含的是当地市场存在一系列住房选择(类型、规模、保有期限、成本)

**地区收入中位值 (AMI)**:一个地区的收入分布的中点——一个地区一半家庭的收入高于该中位值,一半家庭的收入低于该中位值。对于住房政策,设定的与地区收入中位值(例如地区收入中位值的 50%)有关的收入门槛确定了有资格居住在收入受限住房单元中的家庭以及低收入家庭对住房单元的承受能力。

亲自然的设计: 以人与自然的联系为重点的建筑环境设计实践。

**建筑环境**:任何人造建筑、结构或为了服务或适应人类活动或需求而改变自然景观的其他干预措施。它包括城市、建筑物、城市空间、基础设施、道路、公园以及为这些结构服务的任何辅助设施。

**快速公交系统 (BRT)**:公交车在专用车道上运行的固定导轨交通系统,专用车道通过实体设施或通过标志和标记划定,与汽车使用的

通用车道不同。BRT 系统通常还包括车外收费系统和先进的交通信息系统。

**基建改善规划 (CIP)**:一份为期六年的综合目标声明,包括该郡设定税率或批准预算或计划的所有机构的基本建设项目和计划的成本估算和拟议建设时间表。示例包括公立学校的建设、街道维护和公园改进。

**中央商务区 (CBD)**: 市中心或主要商业中心。蒙哥马利郡的四个区域在郡法中被正式指定为中央商务区: 贝塞斯达; 友谊高地; 银泉和惠顿。

公民能力: 民主国家中的个人成为积极公民并共同努力解决集体问题的能力, 以及社区鼓励其成员参与的能力。

**气候行动计划 (CAP)**: 2019 年 7 月,为了实现该郡的温室气体减排目标,蒙哥马利郡启动了规划流程,制定优先行动和战略。蒙郡于 2020 年发布了气候行动计划草案。

气候变化:全球或区域气候模式的变化,特别是 20 世纪末以来的明显变化,主要是由于使用化石燃料产生的大气二氧化碳含量增加。

共同住宅: 半公共住房包括一组私人住宅和共享社区空间(例如用于烹饪或洗衣设施的空间)组成。

**合用**:在一个地方放置多个公共设施。例如,将图书馆和公园设置在同一个不动产内或二者毗邻。

**商业中心**:商业活动频繁的广泛区域,集中了就业、零售、住房、交通和其他辅助用途和支持服务。包括中央商务区、市中心和城镇中心。

**紧凑型开发**:通过紧密设置建筑物和基础设施,减少步行、骑行或驾车距离并有效利用土地,对建筑环境进行合并开发的办法。根据 Growing Cooler<sup>11</sup>一书,"'紧凑型开发'一词并不意味着高层建筑或均匀的高密度,而是意味着较高的平均'混合'密度。紧凑型开发还包括 土地混合利用、开发强大的人口和就业中心、街道互连以及人性化的结构和空间设计。"

-

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup>Growing Cooler, The Evidence on Urban Development and Climate Change, 2008 年(第146页)作者: Reid Ewing、Keith Bartholomew、Steve Winkelman、Jerry Walters 和 Don Chen https://www.smartgrowthamerica.org/app/legacy/documents/growingcoolerCH1.pdf

**社区土地信托**: 用于确保长期住房负担能力的住房所有权机制。该信托收购土地并永久持有土地所有权。该信托与潜在业主签订了长期、可展期的租约,而非传统的出售方式。当房产出售时,业主只赚取房产增值的一部分。其余部分由信托保留,以保证未来中低收入家庭的负担能力。

集中贫困:大部分居民生活在联邦贫困线以下的社区。

**附条件的使用**: 附条件的使用,以前称为"特殊例外情形",是指在其所在区域内因为权利问题而不被允许使用,但可能会被允许,前提是须经过听证官执行的审查程序。

**拥堵定价**: 拥堵定价 (也称为缓解拥堵定价) 是一种机制,通过在高峰时段对进入特定区域 (通常是商业中心) 的车辆收取费用来减少交通拥堵。除了通过将部分流量转移到非高峰时段减少交通流量之外,它还有助于改善空气质量和其他出行方式,例如步行和骑行。

**互联互通**:到达多个目的地的方式数量和选择的多样性。就土地用途而言,有许多不同的方法来定义互联互通。例如,有死胡同街道的地块与周围土地之间的互联互通性能可能较差。网格街道模式通常会提供更多可以连接社区或商业中心内外的目的地的选项。互联互通性能也默示可以使用非物理手段(电话、互联网、社交媒体等)与他人联系。

合作住房(或合作公寓):传统置业方式的替代方案。在合作住房中,居民对拥有并管理着大楼的公司拥有部分所有权。

**走廊**:与交通路线(如街道、公路或铁路)平行的已开发或未开发土地的不间断区域,或指定的大流量交通设施(如主干道)两侧四分之一英里范围内的土地。如果指定的交通设施是一条限制出入的高速公路,走廊则从立交开始延伸四分之一英里。

成本负担家庭:将收入的30%或以上用于住房支出的家庭。

**密度**: 衡量一处物业的开发数量的指标。密度通常表示为每英亩土地的住宅单元数量(或其他计量单位),或物业上的住宅或商业面积总量。当以住宅或商业面积与地块面积之比表示时,称为建筑面积比 (FAR)。

**设计指南**:一套旨在影响建筑、景观和建筑环境其他部分的设计以达到物理环境所需质量水平的指南。它们通常包括关于意图和目标的陈述,有插图作支持。

**弱势群体/人群**:受经济、健康和环境负担影响最严重的地方,包括低收入、贫困、高失业率、缺乏就业机会和优质教育以及健康问题风险增加。

**市中心**: 市中心是蒙哥马利郡密度最高的地区,包括中央商务区和城市中心。预计应该拥有密集的、以公共交通为主导的开发和(现有或规划的)适合步行的网格式街道。这些区域预计具有以下几个特征:被确定为中央商务区和/或主要就业中心;现有或预期的行人和骑行活动水平较高;公共交通服务水平较高;具有连通性水平较高的网格式街道;沿着街道有连续的建筑临街空地,路缘坡道最少;停车场大部分位于地下或属于结构化停车场。

**复式住宅**:通常类似于单个住宅单元但包含两个住宅单元的住宅结构。它可以被布置为彼此相邻的两个单元,共用同一面墙,或者一个单元在另一个单元之上。

就业中心: 就业高度集中的地区。

**公平**:公正、公平地融入一个人人都能参与并繁荣发展的社会。公平的目标是创造条件,让所有人充分发挥潜力。公平和平等常常被混淆,但只有当每个人都从同一个地方出发并需要同样的帮助时,平等才能实现公平。平等可以定义为以相同的方式对待每个人,无论其需要和要求如何。

**平权核心区 (EFA)**: 平权核心区是蒙哥马利郡的部分地区,这些地区在获得社区设施和其他资源以支持良好生活品质方面可能会经历最不公平的情况。

**功能主计划**:主计划是解决交通流通或绿色基础设施等系统,或农业保护或住房等政策的总体规划。功能主计划修订了总体规划,但不提出土地使用和区划建议。

**绿色基础设施**:自然区域(森林、100年洪泛平原、湿地、草地和溪流及其缓冲地)和由自然生态系统组成并提供环境服务的保护公园组成的互联网络。

**绿地开发**:在未开发土地或以前用于农业或自然发展的土地上进行的开发。

温室气体 (GHG) 排放造成温室效应的气体,例如二氧化碳、甲烷、一氧化二氮和氟化气体。

**增长和基础设施政策**:一套规管私人开发商义务的规则和指导方针,私人开发商有义务承担道路和学校等公共设施的成本和建设,以适应新的增长。

**高质量的公共交通**:包括可靠、频繁、快速和舒适的铁路和公共汽车快速运输服务。通常,公共交通服务应非常频繁,乘客无需查询时刻表。

**住房优先**: "住房优先"是一种援助无家可归者的办法,优先为无家可归者提供永久住房,从而结束他们无家可归的生活状态,并成为他们追求个人目标和改善生活质量的平台。这种方法的指导思想是,人们首先需要食物和住所等基本必需品,然后才能处理不太重要的事情,例如找工作、制定适当的预算或处理药物使用问题。

**住房倡议基金** (HIF):由蒙哥马利郡住房和社区事务部管理,基金用于提供贷款,以支持生产新的可负担得起的住房,收购和保留现有的可负担得起的住房,以及提供补贴,使极低收入、低收入和中等收入租户负担得起住房。资金也用于支持置业计划。该基金从各种来源获得收入,包括税收、债券收益和贷款偿付款。

**防渗表面**: 防止或显著阻碍水渗入地下土壤的任何表面,包括任何构筑物、建筑物、露台、平台、人行道、车道、停车地面、压实砾石、硬路面、沥青、混凝土、石头、砖块、瓷砖、游泳池或人造草坪。

**基础设施**:通常由公众资助的建筑设施,需要满足社区的发展和运营需求基础设施包括道路、供水和下水道系统、学校、医疗保健设施、图书馆、公园和娱乐设施以及其他服务。

**土地使用**: 使用任何地块上的建筑物或空地开展活动,包括住房;零售;商业;制造业;道路;停車场;公园和娱乐场所;以及用于学校、医疗保健等机构和所有其他人类活动。

土地使用规划:已批准和通过的总体规划、部门规划或功能规划的土地使用要素。

**强制性推荐**:马里兰州法律和审查程序要求所有郡、州和联邦机构以及公共事业单位将蒙哥马利郡和乔治王子郡的任何土地使用变更/ 改善和基础设施项目提交M-NCPPC进行咨询审查和批准。

**主计划**:主计划(或区域主计划或部门规划)是长期规划文件,为蒙郡的特定地点或地区提供详细和具体的土地使用和分区建议。它们还涉及交通、自然环境、城市设计、历史资源、公共设施和实施技术。所有主计划都是对总体规划的修订。

胶合木: 专业木质建筑材料, 使用经过多层层压和压缩制成的工程木制品制作实心木板, 用作建筑物墙壁、地板和屋顶的结构要素。

**缺乏的中型屋**:"缺乏的中型屋"一词涵盖了从低密度到中等密度的各种住房类型,例如复式;三联式住宅;四联式住宅;商住两用联排别墅;以及联排别墅、庭院住宅和小型公寓楼等集群住房。

混合收入住房: 各种收入水平的人都可以负担得起的住房单元。

**混合用途开发**:通常在同一建筑物或小区域内包含住宅和商业用途的开发项目。例如,底层设有零售商店的住宅建筑是典型的混合用途开发项目。

**中等价格住宅单元 (MPDU)**:蒙哥马利郡的包容性分区规划要求,开发项目中至少12.5%-15% 的新单元对租房家庭来说是负担得起的,具体如下:家庭收入最高达到地区收入中位值 65% 的家庭可以承受花园式公寓的价格,家庭收入最高达到地区收入中位值 70% 的家庭可以承受高层公寓的价格,而家庭收入达到地区收入中位值 70% 或以下的家庭可负担得起在售的经济适用房。

**蒙哥马利郡区划条例**:蒙哥马利郡法典第59章,其中包含用于规范该郡所有私有财产的使用和开发的分区控制措施。它通常定义了许可的用途、最大建筑面积或每处房产允许的最大单元数量、最大建筑高度、最小缩进距离、开放空间和形成所有建筑物的其他要求和相关改进。

多户住宅:一个地块上包含三个或以上住宅单元的建筑。

**自然形成的经济适用房**:中低收入家庭无需公共补贴即可负担得起的市价住宅单元。它通常是指租赁住房,但也可能包括所有权住房。

公共空间: 可供公众使用和享用的开放区域或建筑空间。

**公共领域**: 向公众开放供其访问和享受的任何开放空间或建筑环境。公共领域通常包括道路、人行道、街景和公共空间。公共领域的扩展定义包括从公共空间可见的所有内容。例如,街道上或公共广场周围的私人建筑的立面是在街道或广场上行走时的体验的一部分。私人建筑上的霓虹灯标志成为关于整个空间的感知的一部分。

公私合作: 至少一个公共部门实体和一个私营部门实体之间开展项目或规划的合作安排。

**紫线**一条从贝塞斯达(蒙哥马利郡)延伸至新卡罗尔顿(乔治王子郡)的 16 英里快速公共交通线路。紫线将直接连接到 Metrorail 的 红色、绿色和橙色线路。

**种族**:一种社会结构,根据身体外表(包括肤色)、祖先遗产、文化归属、文化历史、种族分类以及社会在特定时期的社会、经济和政治需求等特征,将人们人为地分成不同的群体。该定义直接引自蒙哥马利郡法案 27-19(第 49-53 行)。

铁路或轨道交通: 在蒙哥马利郡, 轨道交通包括地铁、轻轨紫线和马里兰区域通勤 (MARC) 列车服务。

**划红线**:在土地使用背景下,划红线是房地产行业的歧视性做法,旨在阻止某些社区的非裔美国人或其他群体获得抵押贷款。1935年,联邦住房贷款银行委员会 (FHLBB) 要求房主贷款公司 (HOLC) 对 239个城市进行调查,并创建"住宅安全地图",以表明每个受调查城市的房地产投资安全水平。在地图上,最新的区域 - 那些被认为是适合贷款目的的区域 - 以绿色勾勒,被称为"A型"。这些通常是城市郊区的富裕地区。以蓝色勾勒的"B型"社区被视为"仍然适合",而较旧的"C型"标记为"衰退",以黄色勾勒。"D型"社区以红色勾勒,被认为是抵押贷款支持风险最大的社区。这些社区往往是城市中心较旧的街区;他们往往也是非裔美国人社区。

**路权**:根据惯例或授予,沿特定路线通过他人场地或财产的合法权利。在本文件中,该术语一般指可用于道路、人行道、公用设施线路和交通基础设施的土地。

共享住房: 两个或两个以上的人居住的住房单元, 他们共同承担房租或抵押贷款、水电费以及与住房相关的其他费用。

**单户住宅或住所**:单户住宅或住所单元是指在一块记录在案的土地上的一处主要住宅。单户独立式住宅是一种独立结构,不与其他住房单元共用任何墙壁。复式住宅有两个并排的单元,共用一面墙。复式住宅被认为是半独立的独户住宅。联排别墅被视为附属的单户住宅。

**社会资本**:信任、人际关系、归属感、共同的规范和价值观、对多样性的尊重和欣赏、相互义务和互惠意识以及其他有助于社区成员为实现共同目标而相互合作和有效沟通的意愿和能力的因素的组合。

**社会正义**:公平获得财富、机会和特权。它所包含的理念是,任何个人和群体都不应拥有比所有其他个人和群体高出太多的政治和经济权力,从而建立一个公正的社会。

**无序扩张**:一种低密度郊区发展模式,高度依赖汽车作为主要旅行形式,被认为是当今交通拥堵、环境退化和与至少自第二次世界大战以来郊区增长相关的其他问题的源头。

雨水管理:收集、输送、储存、处理和处置雨水径流,以防止加速河道侵蚀、增加洪灾损失和水质恶化。

**街景**:影响我们对街道观感的街道路权内及邻近地区的改善。它包括道路宽度、行道树和景观设计、人行道/路面、街道照明和其他街道设施。

**可持续性**:在满足当前经济、社会和环境需求的同时,不影响满足未来需求的能力。

**镇中心**:镇中心与市中心相似,但一般来说,这些地区的开发强度较低,覆盖的地理区域也较小。这些区域通常有中高密度的住宅开发,包括多户住宅楼和联排别墅,以及零售店(现有或规划中)。城镇中心具有以下特征:区域或社区服务的零售节点,具有住房和其他用途;行人和骑自行车者的活动量为中高水平;中等水平的现有或规划中的交通服务;与周围街道相连的街道网格;沿街连续的建筑正面,有一些路缘坡;结构式和地下停车场以及地面停车场的结合。

**开发权转让(TDR)**: 在蒙哥马利郡,农业保护区的业主每 5 英亩土地可获得一项开发权。这些开发权可以出售(转让)给土地所有者或开发商,他们可以利用这些开发权在郡内其他指定区域进行更高密度的开发。

交通:在 Thrive Montgomery 2050中,交通或公共交通是指通过铁路、公共汽车和班车运送乘客的公共交通系统。

**以交通为导向的开发(TOD)**: 距离公交站仅数步之遥(最多 1.5 英里)的混合用途开发项目。TOD 通常具有足够的开发密度,以支持频繁的交通服务,以及在步行环境中的住宅、零售、办公室和公共用途的组合,使居民和员工可以方便地通过交通、自行车或步行出行。

**运输网络**:一组运输设施,包括公路和道路、铁路线、交通设施、步道和自行车道,它们共同构成一个司法管辖区或一个地区的运输系统。

树冠:从高空俯瞰,覆盖地面的树叶、树枝和树干层,可以用树木遮蔽面积占土地面积的百分比来衡量。

三联式住宅:包含三个单元的住宅结构。

**城市规划**:城市和人类居住中心的最佳特征包括:紧凑的建筑形式;目的地之间的距离较短;多种用途的混合,如各种建筑类型的生活和工作场所相互邻近;以及步行、骑自行车和其他出行方式安全的街道,而不被车辆占据。

**城市设计**:使特定地点、整个街区或整个社区的建筑布局具有形式、形状和特征的过程。城市设计融合了建筑、景观设计和城市规划概念,使城市区域变得方便、有吸引力和实用。

**车辆行驶里程 (VMT)**:一个地理区域内所有车辆在给定时间段内的行程量。

**适合步行的城市场所(WalkUP)**: WalkUP 是高密度、适合步行的地方,拥有多种交通方式,并将许多不同的房地产产品整合到一个地方。2019<sup>12</sup>年,房地产和城市分析中心以布鲁金斯方法为指导,将WalkUP 定义为城市场所,办公面积超过 140 万平方英尺和/或在步行友好的步行环境中零售面积超过 340,000 平方英尺,Walk Score® 为 70 或以上。

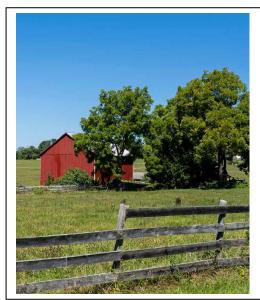
<sup>&</sup>lt;sup>12</sup>"Walk UP 警示: 达拉斯-沃思堡"、Tracy Hadden Loh 博士、Christopher B. Leinberger。房地产分析中心,乔治华盛顿大学,2019年1月。

**楔形和走廊地带**: 1964 年蒙哥马利和乔治王子郡总体规划的基础规划框架。该概念于 1960 年为整个华盛顿特区创建。走廊是华盛顿特区的主要州际公路,预计将成为该地区的主要就业中心。每条走廊都有一串城市(走廊城市),旨在容纳未来的大多数住宅。楔形地带是走廊地带之间的三角形地带。

**区域**:根据蒙哥马利郡区划条例进行的土地分类,旨在规范每个地区允许的土地用途和建筑物。某些用途是理所当然允许的,而其他用途则是有条件的。禁止任何未明确允许的用途。区域还规定了建筑高度、后退空地和其他要求。

**区划**:为规范私人土地的使用和开发,将辖区内的不同区域和财产划分为不同区域的做法。每个区域指定每个区域内的允许用途、建筑物的最大尺寸和体积、最小要求的前院、侧院和后院、最小街外停车位,以及获得房产建造许可的其他先决条件。

区划条例:参见蒙哥马利郡区划条例。



## 附录 C-2: 来源

#### "简介"章节

图表 1: 1940-2045 年人口估算和预测

来源:美国人口普查局; MWCOG 合作预测, 第9.1 轮; 蒙哥马利规划研究和战略项目

图表 2: 可用于容纳增长的人口的土地

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 3: 实际家庭收入中位数变化, 2009-2019年

来源:美国人口普查局,美国社区调查1年估计,2009-2019年。

图表 4: 1960-2020 年按种族和民族列示的人口

来源:美国人口普查局,十年人口普查,1960-2020年,

图表 5: 1990-2019 年各司法管辖区外国出生人口百分比

来源:美国人口普查局,十年一次的人口普查,1990-2010年;美国社区调查1年估计,2019年。

图表 6: 2020 年主要种族或民族

来源:美国人口普查局,十年人口普查,2020年;蒙哥马利规划委员会、研究和战略项目部

图表 7: 蒙哥马利郡 2019 年按种族和民族统计的家庭收入中位数

来源:美国人口普查局,美国社区调查1年估计,2019年。

图表 8: 2019 年蒙哥马利郡与白种人相比在种族/民族方面的种族差异

来源:蒙哥马利郡立法监督办公室,"蒙哥马利郡种族公平概况",2019年7月

图表 9: 蒙哥马利郡 2016-2017 年低收入学生与 AP 表现的集中度

来源:蒙哥马利郡公立学校,2016年AP和IB考试参与和成绩,2017年1月

图表 10: 蒙哥马利郡农业保护区

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 11: 1958-2016 年最大降雨事件增加百分比变化

来源: USOCRP 气候科学特别报告, 2017年

图表 12: 1870 年代至 2010 年代华盛顿特区最大降雨事件和每日温度记录

来源: Ian Livington, "2010年代是华盛顿特区最热的十年,温暖成为新常态,"华盛顿邮报,2020年1月3日。

图表 13: 蒙哥马利郡承诺到 2027 年将温室气体排放量减少至 80%, 到 2035 年实现零排放

来源: 华盛顿大都会政府郡议会, 蒙哥马利郡温室气体清单

图表 14: 2005-2020 年蒙哥马利郡二氧化碳排放源

来源: MWCOG 全社区温室气体排放清单摘要 <a href="https://www.mwcog.org/documents/2022/12/27/community-wide-greenhouse-gas-emissions-inventory-summaries-featured-publications-greenhouse-gas/">https://www.mwcog.org/documents/2022/12/27/community-wide-greenhouse-gas-emissions-inventory-summaries-featured-publications-greenhouse-gas/</a>

#### "经济竞争力"章节

图表 15: 2004-2019 年蒙哥马利郡与类似规模郡相比的就业增长率

来源: 劳工统计局, 就业和工资季度普查, 2004-2019年

图表 16: 2019 年蒙哥马利郡按种族划分的房屋拥有率

来源:美国人口普查局,美国社区调查1年估计,2019年。

图表 17: 2019 年按种族/民族划分的美国家庭债务和资产的中位数

来源:来源:美国人口普查局,收入和规划参与调查,调查年度2020年,公共使用数据

图表 18: 1990-2045 年蒙哥马利郡按年龄段划分的人口百分比

来源:美国人口普查,十年人口普查,1990年;美国社区调查1年估计,2019年;2020年马里兰州规划部按年龄划分的人口预测

图表 19: 2010-2019 年蒙哥马利郡 25-44 岁净移民人数

来源: StratoDem Analytics, Reach Advisors 对美国人口普查局美国社区调查数据的分析

图表 20: 2020 年总部位于华盛顿大都会区的酒店公司

来源: StratoDem Analytics; 蒙哥马利郡经济发展公司 (MCEDC)

图表 21: 2020 年蒙哥马利郡的 I-270 是华盛顿地区生命科学公司的中心

来源: StratoDem 分析; MCEDC

#### "种族平等和社会正义"章节

图表 22: 2000-2019年华盛顿特区社区变化

来源:美国人口普查局,十年一次的人口普查,2000年;美国社区调查5年估计,2015-2019年

图表 23: 教育程度 - 25 岁及以上至少获得学士学位的人口百分比, 2020 年

来源:美国人口普查局,美国社区调查 5 年估计,2016-2020 年;由 Nspiregreen 和公众参与协会进行分析

图表 24: 2020 年家庭收入中位数

来源:美国人口普查局,美国社区调查 5 年估计,2016-2020 年;由 Nspiregreen 和公众参与协会进行分析

图表 25: 1942 年苏格兰学校大楼来源: 蒙哥马利历史, 摄影师未知

图表 26: 蒙哥马利郡联邦住房管理局未履行承诺的大致地点

来源: 1936年华盛顿特区住房市场分析, 联邦住房管理局; 蒙哥马利规划委员会重新制作, 2020年7月

图表 27: 1964 年楔形和走廊地带规划中走廊城市的图解

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 28: 2012-2021 年成本负担家庭百分比

来源:美国人口普查局,美国社区调查1年估计,2012-2021年。

#### "环境健康与复原力"章节

图表 29: 2019 年平权核心区 来源: 蒙哥马利规划委员会

图表 30: 比较社区: 2013 年不同发展模式对环境的影响

来源: Peter Calthorpe, "气候变化时代的城市规划", 2013年

图表 31: 2010 年按政策领域划分的每日家庭 VMT 来源: 蒙哥马利规划委员会, 出行 4 交通需求模型

#### 紧凑的增长: 以走廊为重点的开发

图表 32: 1964 年楔形和走廊地带规划 - 城市和乡村模式

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 33: 楔形和走廊地带地理分布 - 1993 年蒙哥马利郡各项目标总体规划优化

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 34: 拟议增长图 - 以走廊为重点的增长

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 35: 从 Evans Parkway Neighborhood Park 向南看 Georgia 大道—今天

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 36: 从 Evans Parkway Neighborhood Park 向南看 Georgia 大道—可能的未来

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 37: 康涅狄格大道和 Manor 路, 今天和开通 BRT 后可能的未来

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 38: 通勤距离中位数,英里,2016年

来源:住房和城市发展部(HUD)位置可负担性门户网站;美国人口普查局,美国社区调查5年估计,2012-2016年

图表 39: Pike 和 Rose,填补式开发使雨水径流减少了 70% 以上。

来源:蒙哥马利规划委员会

"健全社区:用途和形式的组合"章节

"设计、艺术与文化:投资和建设社区"章节

图表 40: 与以授权为中心的传统分区规则(上)相比,灵活的分区控制使项目能够适应当地的地理和场地条件(下)

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 41: 典型街道设计指南来源: 蒙哥马利规划委员会

图表 42: 典型郊区办公园区的潜在再开发

来源:蒙哥马利规划委员会

交通运输和通信网络: "将人、地点和创意有机融合"章节

图表 43: 2019 年按司法管辖区单独驾驶的通勤者百分比来源: 美国人口普查局, 美国社区调查 5 年估计, 2019 年。

图表 44: 用汽车(左)、自行车(中)或公共汽车(右)运送相同人数的空间要求

来源: 德国明斯特市新闻办公室

图表 45: 与活动中心的区域联系

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 46: 与传统的死胡同街道模式(奥尔尼,右侧)相比,传统街道网格(贝塞斯达市中心,左侧)的连接性更高

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 47: 轻轨线竣工前 (左) 和竣工后 (右) 的紫线通勤棚

来源: 紫线走廊联盟

图表 48: 2011-2015 年蒙哥马利郡按种族划分的交通死亡率

来源:美国疾病控制和预防中心,国家卫生统计中心。2011-2015年CDC WONDER Online数据库发布的根本死因,2016年12月发布。

图表 49: 在蒙哥马利郡,大多数汽车旅行都可以通过自行车短途旅行完成

来源:来源:2017年-2018年华盛顿大都会政府委员会,地区家庭旅行调查

图表 50: 2020 年蒙哥马利郡短途旅行总行程时间 - 自行车与公交

来源:蒙哥马利规划委员会

#### "面向所有人的住房:全方位增益"章节

图表 51: 蒙哥马利郡 1980-2030 年人口增长、建筑许可和预测需求

来源:美国人口普查局,建筑许可调查,十年人口普查,1980-2019年; MWCOG第9.1轮合作预测

图表 52: 2010-2021 年蒙哥马利郡住房收入超过 30% 的家庭数量,来源: 美国人口普查局,美国社区调查 1 年估计,2010-2021 年。

图表 53: 2010-2018 年, 蒙哥马利郡的房价上涨超过了收入增长

来源: Zillow, 美联储经济数据

图表 54: 蒙哥马利郡 1990-2019 年按房主年龄划分的房屋拥有率

来源:美国人口普查局,十年一次的人口普查,1990-2010年;美国社区调查1年估计,2019年

图表 55: 1960-2019 年蒙哥马利郡家庭类型变更

来源:美国人口普查局,十年一次的人口普查,1960-2010年;美国社区调查1年估计,2019年

图表 56: 1960-2040 年蒙哥马利郡 65 岁以上人口

来源:来源:美国人口普查局,十年人口普查,1960-2010年;马里兰州规划部,按年龄划分的人口预测,2020年

图表 57: 1950-2019 年蒙哥马利郡建造的单户独立式住宅平均建筑总面积

来源:马里兰州评估和税务局 (SDAT)

图表 58: 2018 年蒙哥马利郡业自有住房单元中按人数划分的卧室数量

来源: HR&A Advisors, Inc. 和 LSA Planning, Inc., 蒙哥马利郡住房需求评估, 2020年7月

图表 59: 2020 年蒙哥马利郡土地使用类别分布

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 60: 2020 年蒙哥马利郡按主要开发类型划分的土地用途

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 61: 2019 年业主自有住房的中位数

来源:州评估和税务局 (SDAT)

图表 62: 2040 年前按住房类型划分的业主和租户家庭预测

来源: HR&A Advisors, Inc. 和 LSA Planning, LLC., 蒙哥马利郡住房需求评估, 2020年7月

图表 63: 新罕布什尔大道和安妮街之间的大学大道,今天(上)和可能的未来(下)

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 64: 2015 年美国生活偏好

来源:波特兰州立大学全国房地产经纪人协会,"美国大都会区社区和交通偏好调查"。2015年

图表 65: 2012 年华盛顿特区地区新建 WalkUP 占比

来源: Leinberger, Christopher. "华盛顿特区: "Walk UP 警示: 国家首都作为全国适合步行的城市场所的模式"乔治华盛顿大学商学院,

2012年

图表 66: "缺乏的中型屋"包括一系列建筑类型和密度

来源:蒙哥马利规划委员会

图表 67: Colesville 路/Columbia Pike (29号公路) 从与新罕布什尔大道的交叉口向东望去--现在(上)和可能的未来(下)

来源:蒙哥马利规划委员会。

#### 公园和娱乐设施: "针对日益城市化和多元化的社区——积极和社会化"章节

图表 68: 1930-2010 年蒙哥马利郡公园时间表

来源: Montgomery Parks

图表 69: EPS 规划研究领域

来源: Montgomery Parks

图表 70: 美国 1999-2016 年 20 岁及以上成人 (年龄调整后) 和青少年 (2-19 岁) 肥胖患病率趋势

来源: NCHS, 国家健康和营养检查调查, 1999年 - 2016年

图表 71: 恢复前后的 Evans Parkway 溪流

来源: Montgomery Parks

### "结论"章节

### 附录 A: 遵守州法律规定

图表 72: 蒙哥马利郡 2022 年矿产开采地

来源:蒙哥马利规划委员会

附录 B-1: 1990-2020 年非西班牙裔人口中亚洲/太平洋岛民人口百分比

图表 73: 1990 年非西班牙裔人口中亚洲/太平洋岛民人口百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 74: 2000 年非西班牙裔人口中亚洲/太平洋岛民人口百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 75: 2010 年非西班牙裔人口中亚洲/太平洋岛民人口百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 76: 2020 年非西班牙裔人口中亚洲/太平洋岛民人口百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

## 附录 B-2: 1990-2020 年非西班牙裔人口中黑种人百分比

图表 77: 1990 年非西班牙裔人口中黑种人百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 78: 2000 年非西班牙裔人口中黑种人百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 79: 2010 年非西班牙裔人口中黑种人百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 80: 2020 年非西班牙裔人口中黑种人百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

#### 附录 B-3: 1990-2020 年西班牙裔人口百分比

图表 81: 西班牙裔人口百分比, 1990年来源: 美国人口普查局, 十年人口普查

图表 82: 2000 年西班牙裔人口百分比来源: 美国人口普查局, 十年人口普查

图表 83: 2010 年西班牙裔人口百分比来源: 美国人口普查局,十年人口普查

图表 84: 2020 年西班牙裔人口百分比来源: 美国人口普查局,十年人口普查

### 附录 B-4: 1990-2020 年非西班牙裔人口中白种人百分比

图表 85: 1990 年非西班牙裔人口中白种人百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 86: 2000 年非西班牙裔人口中白种人百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 87: 2010 年非西班牙裔人口中白种人百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 88: 2020 年非西班牙裔人口中白种人百分比

来源:美国人口普查局,十年人口普查

#### 附录 B-5: 1990-2020 年主要种族或西班牙裔群体

图表 89: 1990 年主要种族或西班牙裔群体

来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 90:2000 年主要种族或西班牙裔群体来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 91: 2010 年主要种族或西班牙裔群体

来源:美国人口普查局,十年人口普查

图表 92: 2020 年主要种族或西班牙裔群体

来源:美国人口普查局,十年人口普查

#### 附录 B-6: 2020 年种族和民族

图表 93: 种族和民族,蒙哥马利郡,马里兰州,2020年

来源:美国人口普查局,十年人口普查

#### 附录 B-7: 2020 年住房负担能力

图表 94: 2020 年住房负担能力

来源:美国人口普查局,美国社区调查 5 年估计,2016-2020 年;ESRI Median Home Value Block Group;由 Nspiregreen 和公众参

与协会进行分析

### 附录 B-8: 住房成本负担。2020年

图表 95: 2020 年住房成本负担 —房屋中位值和家庭收入中位值

来源:美国人口普查局,美国社区调查 5 年估计,2016-2020 年;由 Nspiregreen 和公众参与协会进行分析

图表 96: 住房 + 交通成本, 2020 年

来源:蒙哥马利规划委员会

### 附录 B-9: 2022 年环境质量

图表 97: 2022 年环境质量

来源: 蒙哥马利郡 GIS 开放数据 2022 年; 土地恢复规划 (LRP) - 马里兰州环境部 2022 年; 空气质量 - ESRI 开放 AQ 2022 年 8 月,

作者: Nspiregreen

#### 附录 B-10: 社区变化和流离失所风险

图表 98: 社区变化和流离失所风险

来源:美国人口普查局,十年人口普查,2000年,美国社区调查5年估计,2019年;蒙哥马利规划研究和战略项目

### 附录 B-11: 1990-2020 年黑人/西班牙裔高中生百分比

图表 99: 1990 年黑人/西班牙裔高中生百分比

来源:蒙哥马利规划委员会对蒙哥马利郡公立学校数据的分析

图表 100: 2000 年黑人/西班牙裔高中生百分比

来源:蒙哥马利规划委员会对蒙哥马利郡公立学校数据的分析

图表 101: 2010 年黑人/西班牙裔高中生百分比

来源:蒙哥马利规划委员会对蒙哥马利郡公立学校数据的分析

图表 102: 2020 年黑人/西班牙裔高中生百分比

来源:蒙哥马利规划委员会对蒙哥马利郡公立学校数据的分析

# 郡议会批准决议

#### 参见 Council Resolution No. 19-14-13 corrected resolution--10-25-22.pdf

Clerk's Note: An incorrect reference to Prince's Georges County was removed from paragraph 2.

Resolution No.: 19-1413

Introduced: October 25, 2022 Adopted: October 25, 2022

COUNTY COUNCIL FOR MONTGOMERY COUNTY, MARYLAND SITTING AS THE DISTRICT COUNCIL FOR THAT PORTION OF THE MARYLAND-WASHINGTON REGIONAL DISTRICT WITHIN MONTGOMERY COUNTY, MARYLAND

Lead Sponsor: County Council

SUBJECT: Approval of Thrive Montgomery 2050

- On April 13, 2021, the Montgomery County Planning Board transmitted to the County Executive and the County Council the Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050 plan.
- 2. The Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050 contains the text and supporting maps for a comprehensive amendment (rewrite) of the 1969 General Plan (On Wedges and Corridors) for the Physical Development of the Maryland-Washington Regional District in Montgomery County Maryland, as amended; the 1993 General Plan Refinement of the Goals and Objectives for Montgomery County, as amended; the Master Plan of Historic Preservation, as amended; the 2010 Purple Line Functional Plan, as amended; the 2011 Housing Element of the General Plan, as amended; the 2013 County-wide Transit Corridors Functional Master Plan, as amended; the 2018 Master Plan of Highways and Transitways, as amended; 2018 Energized Public Spaces Functional Master Plan as amended; and the 2018 Bicycle Master Plan, as amended.
- The County Council held two public hearings on the Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050 plan, one on June 17, 2021, and another on June 29, 2021. The General Plan was referred to the Council's Planning, Housing, and Economic Development (PHED) Committee for review and recommendations.
- On September 21, 2021, the Office of Management and Budget transmitted to the County Council
  the Executive's Fiscal Impact Statement for the Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050
  plan.
- 5. On July 14, 21, 26, September 20, 27, October 4, 11, 13, and 25, the PHED Committee held worksessions to review the issues raised in connection with the Planning Board Draft Thrive Montgomery 2050 plan. In September, the Committee started its review based on a revised version of each chapter. Council and Planning staff worked together at the direction of the Committee to incorporate suggestions made during the July worksessions. The bulk of these revisions focused on adding definitions, information and explanations, and deleting or rearranging text for clarity and readability.

# 致谢

## 蒙哥马利规划委员会和 Montgomery Parks

Gwen Wright,规划总监\*
Mike Riley,公园总监
Tanya Stern,代理规划总监
Robert Kronenberg,规划副总监
Matt Mills,高级顾问

## 项目负责人

Khalid Afzal Carrie McCarthy

#### 团队领导

David Anspacher Bridget Broullire Jai Cole\* Steve Findley Hyojung Garland Lisa Govoni Maren Hill Ben Kraft Jessica McVary Atul Sharma Nancy Sturgeon\* Pam Zorich\*

## \*前员工

<b>员工</b>
Amy Lindsey
Benjamin Berbert
Brian Crane
Carrie Sanders
Chris McGovern
Chris Peifer
Chris Van Alstyne
Christina Sorrento
Christine Ruffo
Chuck Kines
Colin McNamara
Corinne Blackford*
Dominic Quattrocchi
Eli Glazier
Emily Balmer
Elza Hisel-McCoy
Emily Vaias
Eric Graye
Fred Boyd*
Grace Bogdan
Greg Russ*
Holly Adams
Hye-Soo Baek
Jaesup Lee*
Jamey Pratt
Jason Sartori
Jay Mukherjee
Jesse McGowan *
John Marcolin*
Jon Ryder
Josh Kaye
Juan Castro*
Karen Blyton
Katie Mencarini

Katherine Nelson
Kendra Hyson*
Kimberly Young
Lauren Pepe*
Lauren Stamm
Laurence King
Luis Estrada
Mark Symborski
Matthew Folden
Meghan Irving
Melissa Williams
Michael Brown*
Molly Jackson
Natasha Fahim
Nicholas Holdzkom
Parker Smith
Patrick Butler
Patrick Reed*
Paul Mortensen
Phillip Estes
Rachel Newhouse
Rachel Roehrich
Rebeccah Ballo
Russell Provost
Sarah Hanna-Jones
Stephanie Dickel
Stephen Aldrich
Susanne Paul*
Tamika Graham
Tina Schneider
Upneet Atwal*
Walker Freer*
Zubin Adrianvala

#### 技术咨询小组

Amy Donin, 蒙哥马利郡总务局

Essie McGuire,蒙哥马利郡公立学校

Chris Conklin,蒙哥马利郡交通局

Gary Erenrich,蒙哥马利郡交通局

Andrew Bossi, 蒙哥马利郡交诵局

Doug Weisburger,蒙哥马利郡环境保护局

Frank Demarais, 蒙哥马利郡住房和社区事务局

Stephanie Killian,蒙哥马利郡住房和社区事务局

Jeremy Criss,蒙哥马利郡农业办公室

Karen Thompkins,蒙哥马利郡卫生与公众服务局

Travis Gayle 医生,蒙哥马利郡卫生官员

Melanie Sasse,蒙哥马利郡娱乐局

Naeem Mia, 蒙哥马利郡管理和预算办公室

Sarah Miller, 蒙哥马利郡经济发展公司

Shawna Lemonds, 贝塞斯达海军支援活动规划联络官

Susan Llareus, 马里兰州规划局

Chuck Boyd, 马里兰州规划办公室

Andrea Gilles, 罗克维尔市

Laura Mehfoud, 盖瑟斯堡市

Suzanne Ludlow, 塔科马公园市

Tracy Furman, 肯辛顿镇镇长

Suzan Jenkins,蒙哥马利郡艺术与人文委员会

Todd Bressi,蒙哥马利郡艺术委员会

Paul Des-Jardin, 华盛顿大都会政府委员会

Amy Quant, 华盛顿郊区卫生委员会

Hilton, Thomas, 华盛顿州郊区卫生委员会 - 水

Heidi Moltz,波托马克河流域州际委员会

# 选举和任命的官员

#### 蒙哥马利郡议会

Gabe Albornoz Andrew Friedson Evan Glass Tom Hucker Will Jawando Sidney A. Katz Nancy Navarro Craig Rice Hans Riemer

### 县行政长官

Marc Elrich

### 马里兰州国家首都公园和规划委员会

Peter A. Shapiro, 主席 Jeff Zyontz, 副主席

#### 蒙哥马利郡规划委员会

Jeff Zyontz,主席 Amy L. Presley,副主席 Cherri Branson David Hill Roberto R. Piñero

#### 乔治王子郡规划委员会

Peter A. Shapiro,主席 Dorothy F. Bailey,副主席 William M. Doerner Manuel R. Geraldo A. Shuanise Washington

## 在制订 Thrive Montgomery 2040 期间成立的蒙哥马利郡前规划委员会

Casey Anderson,主席 Partap Verma,副主席 Gerald Cichy Tina Peterson Carol Rubin Natali Fani-González (2021) Norman Dreyfuss (2019)

# 规划流程

主计划为公有和私有土地的使用提供了全面的建议。每个规划都反映了在全郡范围内响应当地社区的独特特征的未来愿景。公职人员和个人在做出土地使用决定时,应参考规划和相关政策。

工作草案规划由蒙哥马利郡规划部编制,提交给蒙哥马利郡规划委员会。规划委员会审查工作草案规划,酌情进行初步变更,并批准规划以举行公众听证。规划委员会作出变更后,该文件将成为公开听证会草案规划。

公开听证会计划草案是修改已通过的主计划或部门规划的正式提案。其建议不一定是规划委员会的建议;它是为了听取公众证言而准备的。规划委员会举行公开听证会并听取证言,之后举行公开工作会议,审查证言并酌情修订公开听证会草案规划。当规划委员会做出变更时,该文档将成为规划委员会草案规划。

规划委员会草案规划是规划委员会的建议规划,反映了其对公开听证草案规划的修订。区域区法案要求规划委员会向郡议会提交一份主计划或部门规划,并抄送给郡行政长官,郡行政长官必须在 60 天内准备并向郡议会提交规划委员会草案规划的财务影响分析。郡行政长官也可以向郡议会提交其他意见和建议。

在收到郡行政长官的财政影响分析和评论后,郡议会举行公开听证会,以接受公开证言。听证会记录结束后,有关委员会举行公开会议,审查证言并向郡议会提出建议。郡议会举行工作会议,然后通过一项决议,批准经修订的规划委员会草案成为新的主计划。

经委员会批准后,该规划被转交给马里兰州国家首都公园和规划委员会通过。一旦委员会通过,该规划就正式修改了委员会通过决议中引用的主计划、功能规划和部门规划。

规划的批准和通过启动了对建议更改规划区内任何地产的区划名称的主计划实施的区域图修订 (SMA) 流程。

