

## 我想要……改善和保持我社区中的设计质量和特点

### 背景

在社区会议中，最常听到的声音之一就是人们关心他们社区的“特点”。正是这些东西将某一社区和其他社区区分开来，不管它们是你在这个社区看到的建筑类型，还是人们经常聚在一起的地方，或是把这些地方串联在一起的街道、人行道、行道树等等。

在草莓庄园（Strawberry Mansion），社区居民赞叹于费尔芒特公园对面的一排排美丽的老别墅；在帕尔顿村（Powelton Village），一个常常被谈论的主题是这个区域的可步行性，以及老房子宜人的大小；在唐人街，人们常常谈论他们社区特有的文化地标建筑。在一些社区中，会有一种以前的东西丢失了的感觉——可能是一座突出的建筑，或者好几片 19 世纪的住宅，亦或者一种社区荣誉感——但是几乎在每个社区中，人们都认为他们居住的地方有一些特别之处，而他们社区的老房子和公园尤其汇集了他们社区的特点。这本书第一章的视角——保护你自己的老房子——一次关注一座房子，这个视角引发我们思考一个社区的每个组份是如何粘合在一起的，也促使我们在不同的关注点中寻求一种平衡，来强化社区的整体特征。

用严格的术语来说，这个视角包括了很多内容，比如设计导则、区划法令、历史保护政策、课税扣除、城市规划——针对每一项内容，都有很多很多资源。但归根到底，这个视角关注的是如何让社区居民，不论是作为个人还是集体，都能找到是哪些东西让他们的社区变得特别，以及他们如何能够帮助保持和改善这些特征。

需要提及的是，有时一些用来保护整个街区的特色的工具可能会使得常住居民、开发商、新居民等感到不适。就像传统上被认为的那样，有人总是觉得历史保护会导致地产价值上升，原住民被新居民取代，过度严苛和昂贵的、关于建筑改动及新建的要求。但其实这些并不一定总会发生。这个章节会列举一些资源和机会，可以使得社区保护对每个居民都是有益的，并且达到新建建筑和造就费城社区独一无二特征的已有建筑、特点、人群之间的平衡。

### 问与答

#### 谁来决定一个新建筑或新开发项目应该长什么样子？

费城建筑的形状和大小最终是由区划法令决定的（大多数城市都是如此）。区划同样决定了每块土地（被称为“地块”）的用途（比如住宅、商业、办公、公园）。城市的每个地块都有一个所有者，这个所有者可以选择如何保持或开发这块土地。在城市中，每天都会发生土地所有权的变更，但是这些变更不总是那么显眼，除非所有者想要改变场地上的建筑或场地的用途，这时区划法令就会起到作用。

费城的第一个区划法令颁布于 1933 年。（值得注意的是，费城的大部分建筑都建造于区划法令颁布之前，这就解释了为什么这座城市的不同部分会有差别巨大的建筑和开发项目。）很多年之后，出于更新的需求，费城规划委员会在 2012 年更新了区划法令，这份

更新包含了来自于社区、政府、商业、各行专家、公民领袖的贡献。目前的区划指标是这次更新后的区划法令决定的。新的法令在鼓励其环境背景的开发建设的同时，也兼顾了在费城实现住房和商业的发展目标。这次区划的变更还确立了登记社区组织（Registered Community Organization, RCO）流程，保证了当涉及到社区未来如何发展时，社区居民可以参与进来。（你可以参看第 18 页来了解如何加入你所在社区的社区组织 RCO）。

### 我担忧我的社区中的一座房子。我可以做些什么？

呼吁社区保护从来不晚，但通常，人们总是在通知张贴出来之后才知道某栋建筑有被拆除的威胁。遗憾的是，一旦拆除许可被签发，可以改变境况的选项就十分有限了，除非劝说地产所有者改变计划，或者对拆除许可发起上诉。这就是为什么你需要时刻和你的社区组织保持联络。这是分享信息、时刻关注建筑可能面临的威胁的重要和宝贵的方式。即使你的社区组织无权改变原有规划，和他们沟通仍然是有价值的。举例来说，你们可以共同向市议会反对某项敏感规划。

如果拆除许可尚未被签发，对社区保护者来说，一个选项是提名该建筑列入费城历史保护名录。列入费城历史保护名录（以及正在处理中的提名）可以减缓拆除许可的签发过程，因为费城历史委员会需要考虑他们是否需要加入审核该建筑的拆除许可。请参看第 5 页和第 6 页来获取关于列入保护名录的更多信息。

如果你的社区在这方面没有经验，聘请一名建筑史学者来准备提名文件可以提供更有价值的帮助。（任何人都可以提交提名，但是建筑史学者可以分析该建筑最重要、最有价值的是什么。）大费城地区保护联合会（Preservation Alliance for Greater Philadelphia）、保护宾州（Preservation Pennsylvania）、宾夕法尼亚州历史和博物馆委员会（Pennsylvania Historical and Museum Commission）的工作人员可以帮助你联系可靠的建筑史学者。你也可以和这些组织的工作人员联系，来知晓该建筑是否已在提名处理过程中，以便和其他提名者合作。

一旦提交提名文件，费城历史委员会的工作人员会审核文件，确保准确性和完整性——他们可能会要求澄清或修改某些内容。工作人员签署通过第一步之后，提名文件会交由列入名录委员会（Designation Committee）审核。列入名录委员会会定期审核提名文件，并决定是否推荐该建筑列入名录（这个层面上的决定仅为一个建议）。费城历史委员会会在每月的例行会议上讨论经列入名录委员会审核过的提名文件，但他们不一定会采纳列入名录委员会的建议，并而是可以否定列入名录委员会的建议，不论是同意列入或拒绝。

在审核过程中，建议你出席。召集你的邻居一起出席列入名录委员会和费城历史委员会的会议——这些听证会是公开的，而你就是公众。你可以在费城历史委员会的网站上登记邮箱信息，以获取关于即将举办的听证会和日程的信息。你可以出席并表达对该建筑列入名录的支持。（取决于状况是否很有争议，地产所有者可能也会带领自己的团队来反对列入保护名录。作为提名建筑的邻居，你支持列入的声音尤为重要。）

值得注意的是，在某些情况下，许可与监察部（Department of Licenses and Inspection, L&I）可能会判定某建筑是具有紧急的危险的——这一决定高于费城历史委员会的权限，

因为这意味着许可与监察部认为，该建筑在未来对公共安全的威胁是首要考虑因素。在这种情况下，土地利用方面的律师可以对许可与监察部的决议提起上诉。

### 保留我的社区的历史肌理的最好方法是什么？

大多数历史保护倡导者都认为，保护社区重要历史建筑最有效的方式是将社区的一部分列为历史街区。但是，有时社区居民认为这种保护名录可能会带来一些意料不到或不希望看到的结果。关于列入保护名录的益处和相关信息已在下面列出（也可参见第 5-6 页）。

### 除了列入费城保护名录，还有什么方式可以保证我的社区的建筑特点？

注意：市长的历史保护特别工作组（Mayor’s Task Force on Historic Preservation）正在考虑补充或修改以下这些内容，所以请时刻关注他们的建议。他们可能会提供除以下选项外更多的可能。

将历史建筑或历史街区列入费城保护名录的目的就是保护构成这个建筑或街区的历史肌理（包括建筑、场地等）。列入保护名录意味着当任何工程需要建筑许可，或可能影响到建筑的外观时，费城历史保护委员会都会对工程进行审查。（这不会影响任何建筑内部的工程。）作为历史街区被列入保护名录，可以确保整个街区或社区在整体上保存住其特征，并仍让人感觉到这是一个拥有历史的老地方。

不仅仅是地理位置上的关联，历史街区还可以识别不同地产之间的文化和主题关联。比如，街道铺装主题的历史街区名录（Historic Street Paving Thematic District Inventory）包含了费城保存最完整的历史道路，因此我们不至于失去费城最早的，由鹅卵石、木材、比利时石材铺就的历史道路的痕迹。

如果你不那么关心对于现存建筑的管理，而是更关心新建设项目，那么你的社区可以考虑申请成为保护街区（conservation district）。（自从保护街区这一概念在费城提出，目前已有五个保护街区：皇后村 Queen Village，中央罗克斯伯勒 Central Roxborough，欧福布鲁克农场 Overbrook Farms，帕尔顿村 Powelton Village，山岭公园 Ridge Park。）保护街区使得社区有机会评估新开发和新建项目，同时又不会禁止拆除现有建筑。从这个意义上讲，在对待老房子上，保护街区更加自由灵活，但也意味着社区居民在介入老房子拆迁方面的权力更加有限。设立保护街区的总体目标是确保一个街区在同时拥有老建筑和新建筑时，仍能保持其视觉特点。你可以在这个网站上了解更多关于历史街区（historic districts）和保护街区（conservation districts）的对比的信息：

[www.phila.gov/CityPlanning/resources/Publications/Conservation%20districts%20fact%20sheet.pdf](http://www.phila.gov/CityPlanning/resources/Publications/Conservation%20districts%20fact%20sheet.pdf)

作为一个社区，另一个可以考虑的方式是编制设计导则。你可以查看由费城老城区（Old City District）和巴尔的摩市（City of Baltimore）编制发行的导则。参考第 21-22 页的“保护的成就”部分，了解更多关于费城老城的设计导则。

### 老城区设计导则（Old City District Design Guidelines）：

[www.oldcitydistrict.org/oldcitydesignguide](http://www.oldcitydistrict.org/oldcitydesignguide)

### 巴尔的摩历史保护设计导则（City of Baltimore Historic Preservation Design

**Guidelines) :**

[www.chap.baltimorecity.gov/sites/default/files/07.18.2017%20-%20CHAP%20Design%20Guidelines.pdf](http://www.chap.baltimorecity.gov/sites/default/files/07.18.2017%20-%20CHAP%20Design%20Guidelines.pdf)

设计导则通常不具有强制性，也就是说通常不会有一个权力机关来监管和执行，但是它们是一种鼓励开发商、建筑师、地产所有者等人设计建造符合社区特点，而不是与社区已有环境相矛盾的建筑物有效手段。当社区组织（RCOs）参与新开发项目的听证会时，设计导则也是重要的参考资源。当开发商希望获得支持时，设计导则可以成为重要的、评估这些项目的参考。

### **成为当地历史街区的好处有哪些？**

列入保护名录会带来一些好处。除了拥有一幢历史地标建筑带来的满足感，和住在历史街区而获得的社区自豪感外，费城最近的研究表明，历史街区内的地产和历史街区外的类似地产相比，历史街区内的地产的价值波动更小、增长更多。其中一个原因是，历史街区保证了其中的每一栋建筑都不会进行不合理的更改，进而不会对周边建筑产生负面影响。此外，费城历史委员会对保护名录中历史建筑的拥有者提供免费的历史研究和技术帮助。

### **国家列入保护的历史古迹名录和费城列入保护的历史古迹名录有什么区别？**

了解更多列入保护名录的信息，请参见第 5-6 页。

### **如果被列入保护名录，我的邻居会被强制要求修复他们的房子吗？**

不会。费城历史委员会无权单方面要求业主进行修复工程，除非出现极端情况，即不进行任何工程会导致历史建筑物或构筑物的严重损毁。了解更多相关信息，请参见第 5-6 页。

### **列入保护名录会影响到我的社区的地产税评估吗？**

不会。列入保护名录与否并不是费城市政府对地产进行评估的考虑因素之一，也不会导致地产税的增加。（近期的地产税增加是以费城的实际价值倡议 **Actual Value Initiative** 的再评估为基础的。这些再评估考虑的是地产价值的市场趋势，以及对房屋外部的大小、质量、更新、新建项目的审查结果。）

### **有哪些资金补助可以帮助我的社区修复老房子？**

尽管以下项目不代表所有可供小规模经营者使用的资金补助，但是可供历史商业建筑的所有者使用的资助项目包括：

- **店面改善项目 (Storefront Improvement Program)**。这个项目是费城当地的项目，由城市的商业部 (Department of Commerce) 管理。参考 27 页的“采取行动”部分获取更多信息。
- **宾夕法尼亚州历史保护课税扣除项目 (Pennsylvania Historic Preservation Tax Credit Program)**。这个项目由宾夕法尼亚州社区与经济发展部 (Pennsylvania Department of Community and Economic Development, DCED) 监管。这项竞争激烈的课税扣除项目有一系列的评选标准，位于宾夕法尼亚州范围内的项目均有平等的参选权利。<https://dced.pa.gov/programs/historic-preservation-tax-credit-hptc/>

- **联邦历史修复课税扣除 (Federal Historic Rehabilitation Tax Credit, 也简称作 Historic Tax Credit)**。这个项目由宾夕法尼亚州历史和博物馆委员会 (PHMC) 与国家公园管理局共同管理。对于可以带来经济收益的建筑, 包括办公建筑、零售建筑、出租公寓等, 开发商可以获得 20% 的收入税减免。它不提供给私人居住的住宅。你可以在 PHMC 的网站上获取更多关于该项目的评选要求和流程的信息: [www.phmc.pa.gov/Preservation/Grants-Funding/Pages/Federal-Tax-Credits.aspx](http://www.phmc.pa.gov/Preservation/Grants-Funding/Pages/Federal-Tax-Credits.aspx)

### **10 年税收减免 (10-year tax abatement) 是什么?**

房地产税的 10 年减免从 1997 年开始执行。对于居住和商业建筑, 它免除了由新增部分或修复部分带来的价值增加所引起的地产税——即针对地产的改进, 以评估结果为基础。这项减免允许地产所有者免付 10 年的、因改进地产而带来的税务。取得税收减免的人仍然需要支付原来的土地带来的税务。

在 2017 年, 超过一半的税收减免用于了新建筑, 剩余部分被用于了经过提升或加固的现有建筑。仍然有很多历史保护提倡者认为, 这项减免是和历史保护目标背道而驰的, 因为想通过新建筑获得减免的初衷超过了修复老建筑——至少短期内如此。很多获得减免的老房子都位于允许更高建筑高度和密度的规划区内, 但是它们都未被列入保护名录以减缓或防止拆除。导致的结果是, 费城很多未列入保护名录的历史建筑常常受到拆除的威胁, 而这一威胁正来自于可以使用税收减免的新建项目。

很多项目已经成功将历史保护和税收减免结合了起来, 所以 10 年税收减免仍有可能成为保护历史建筑的补充。费城目前还在继续考虑对这项减免进行调整, 但是结果仍然不确定。呼吁改变这一政策的最好方式是和你当地的公民组织、社区组织、议员共同努力。

### **相比历史保护, 我更关心我的社区的保障性住房——这本工具书如何帮助处理这个问题?**

#### **【开发商】**

历史保护和保障性住房并不矛盾: 事实上, 当放在一起处理时, 二者是互有裨益的。通常来讲, 修复老建筑比拆掉老建筑再建新建筑要省钱, 这就意味着投资老房子可以使其成为最经济的住房。(从经济视角出发, 修复老房子作为保障性住房可能会带来双倍的使用资金补助的机会, 因为开发商可以同时申请保障性住房课税扣除和历史保护课税扣除, 来降低项目成本。) 想了解更多关于保障性住房与历史保护之间的关系的信息, 你可以阅读一些文章, 比如由经济学家 Donovan Rypkema 和活动家 Stephanie Meeks 发表的文章:

**Donovan Rypkema**

[www.placeeconomics.com/wp-content/uploads/2016/08/placeeconomics-pub2003b.pdf](http://www.placeeconomics.com/wp-content/uploads/2016/08/placeeconomics-pub2003b.pdf)

**Stephanie Meeks**

[www.citylab.com/equity/2017/06/historic-preservation-density-demolition/529821](http://www.citylab.com/equity/2017/06/historic-preservation-density-demolition/529821)

考虑保障性住房与历史保护的关联时, 除了经济原因外, 还有环境、社会、建筑、文化考量, 因而投资费城的历史建筑来获得保障性住房很有意义——和这本书探讨的其他诱

因类似。所以，如果你认为你自己是保障性住房的倡导者，那么有很多原因可以将自己也视为社区保护的倡导者。

## 试一试

在费城地图集网站 (City Atlas) 上查找你的房子或社区所属的规划区。在 [www.atlas.phila.gov](http://www.atlas.phila.gov) 网站上查看更多关于费城建筑和基础设施的信息。这个网站上有对每种区划类型的样子和允许用途的详细描述。

输入你的家庭住址，就可以看到地契、以前的区划许可、你的房产的区划类型。例如，很多联排房屋属于 RSA-5 区划，代表了“单个家庭连接型居住用地-5” (Residential Single Family Attached-5)。

- 1) **你的房子。**花点时间填写以下基本信息，这会帮助你更加了解你的房子。
  - 地块宽度:
  - 地块面积:
  - 开放区域面积:
  - 退红线距离:
  - 后院进深:
  - 建筑高度 (最大值):
- 2) **在你的社区中转一转。**看到你觉得互为补充的、或不协调的东西，记录下来或者拍张照片。标记下“不协调”的房子，在地图上找找它们。这可以帮助你理解这种情况是如何发生的，以及帮助你了解如何防止未来再有类似开发项目，如果这是你的目标的话。
- 3) **了解更多你的社区的信息。**访问 [www.PhilaGeoHistory.org](http://www.PhilaGeoHistory.org) 网站来查找历史地图，以了解你的社区以前是什么样子、谁曾经住在这里。

## 采取行动

- **参加你社区的公民组织或社区组织 (RCO) 会议。**

开发商通常会被要求在公开的社区会议上展示他们的项目提案，所以如果某个开发项目可能影响到你社区的特点，这样的社区会议是你发声的关键机会。你还可以加入你的社区组织的区划委员会，这样就可以更多地参与到社区组织的决议过程中。如果你不知道你社区的社区组织，你可以在费城城市规划委员会的网站上找到一份清单和地图：  
<http://www.phila.gov/CityPlanning/projectreviews/Pages/RegisteredCommunityOrganizations.aspx>。
- **阅读由费城城市规划委员会编制的《费城 2035 规划》中，与你的社区相关的区域规划内容。**

这份规划设立了管理城市增长和发展的设想和目标。总体的《费城 2035 规划》

于 2011 年签发,自那时起,规划委员会就开始编制 18 个战略性的“区域规划”(District Plans),这些区域规划将总体的规划分成了针对每个区域的具体规划。这些区域规划指导着市民、社区领袖、当选官员优先考虑的事情,并且对每个社区的特征有一定影响。针对上西北城区(Upper Northwest)的最终区域规划已在 2018 年进入最终的编制阶段。其他的区域规划可以在该网站上获取:<https://www.phila2035.org/plan>。

- **查看你的社区是否有自己的历史协会(historical society)可以支持或参加。**  
费城很多社区拥有自己社区的历史协会等组织,它们可能是非正式的居民网络,或者是正式的非盈利组织——当你想要提升和保持自己社区的特点时,这些组织可以成为很好的帮手。
- **申请加入市民规划讲习班(Citizens Planning Institute, CPI)。**  
市民规划讲习班是一个七周的课程(每年有两次参加的机会),讲解内容包括城市规划、区划、城市发展过程、特殊主题。这个课程由费城城市规划委员会提供,目的是使市民可以更好地行使自己的权利,在影响自己社区和城市的未来方面发挥更有效和积极的作用。更多关于市民规划讲习班的信息可以在该网站上获取:<https://citizensplanninginstitute.org/>。
- **参加社区之友组织(Friends group)。**很多社区都有类似组织,来支持与社区相关的各项事务,比如公园、学校、图书馆建设等。**【租户】**  
在费城,几乎每个公园都有一个公园之友组织,很多针对学校和图书馆的类似组织也在出现。参加这样的组织看似只针对某一个具体的地方,但是为获得更好的公园、学校、休闲中心、图书馆而奔走呼吁,将会一点一滴地提升和保持社区的质量。
- **成为你社区的公共联络员。**  
参加公众会议,或者加入费城历史委员会(Philadelphia Historical Commission, PHC)、费城城市规划委员会(Philadelphia City Planning Commission, PCPC)和区划调整理事会(Zoning Board of Adjustment, ZBA)的邮件收件人列表。对任何可能影响到你社区的议程保持关注,并向邻居汇报进展。这些城市管理机构在社区如何随时间而增长和变化方面发挥着重要的作用,所以如果你想要提升和保持你的社区的特点,这些机构都值得关注。费城历史委员会负责的是已经列入、或者被提名列入保护名录的地产。费城城市规划委员会为社区和城市的每个部分编制规划方案。区划调整理事会接收和决定关于区划的上诉,处理特殊情况,以及资金补助的各种情况。(参看下面的“了解更多”部分,获取更多关于这些机构的媒体报道,这些媒体报道也解释了各机构的工作范畴)。
- **加入起步培训项目(Jumpstart Training Program)。**  
如果你想在重新开发你社区的老建筑方面发挥直接的作用的话,可以申请加入由费城办公零售(Philly Office Retail)组织发起的起步培训项目。这个项目培训新手开发商,并帮助他们和更有经验的房地产专业人士取得联系,以便他们可以复兴自己的社区。这个项目始自日耳曼城(Germantown),并已扩展到另外四个社区:西南费城,西费城,北费城西,以及肯星顿(Southwest Philadelphia, West Philadelphia, North Philly West, and Kensington)。更多关于这个项目的信息可以在该网站上获取:<https://www.gojumpstart.org/>。
- **组织一次社区清扫活动。**  
对社区质量最好的贡献方式就是维护公共空间:街道、人行道、公园等等。你可以组织一群邻居和朋友,拿起工具,在工作日的晚上或者周六的清晨打扫社

区的人行道，感受为社区样貌做贡献的乐趣。如果可以的话，将这项活动变为每周一次或每两周一次的定期活动。如果你的社区有一个自己的机构需要维护一片较大的地产，比如一座学校、图书馆、祷告室，看看你能否把这些地方纳入你的清扫日。

- **如果你的社区中有一幢重要的建筑或者一个重要的场所，查看它是否被列入了费城保护名录，如果是的话，通常将会确保它可以延续很久。**

费城列入保护的历史古迹名录十分详尽，包含了被费城历史委员会认定为历史性的建筑物、构筑物、场所、物品（比如重要的公共艺术品）、房屋内部、街区。你可以在费城历史委员会网站的地图上查找你的地产：

<http://www.phila.gov/historical/register/Pages/default.aspx>。如果你觉得你的社区的其他地产需要被列入保护名录，可以考虑和邻居一起申请将社区列为历史街区。获取更多关于列入保护名录的信息（作为单体建筑或历史街区），请参看第 5-6 页。

## 了解更多

*对于任何想及时了解费城规划和发展新闻的人：*

关注 **PlanPhilly**、**Hidden City** 和 **Curbed Philly**，这是三个及时了解费城规划、区划、发展、设计、历史保护新闻的最好的网站。这些网站的记者能够及时了解复杂的公共政策、重要的社区问题，并且非常擅长向大众解释发生了什么。PlanPhilly (WHYY 的项目)：[www.planphilly.com](http://www.planphilly.com)。Hidden City: [www.HiddenCityPhila.com](http://www.HiddenCityPhila.com)。Curbed Philly: [www.philly.curbed.com](http://www.philly.curbed.com)。

*对于希望相互学习的社区倡议者：*

**本地历史保护学校 (Local Preservation School)** 是一个开放的网上学习平台，历史保护倡议者和志愿者在这里分享如何拯救和维持社区中的历史场所。学校官网为：<https://localpreservation.github.io/about>。

*如果希望了解费城不同机构的区别的话【商户】：*

阅读《费城区划法令快速参考手册》(Philadelphia Zoning Code Quick Reference Manual)，并查看这本书后面的“不同人的职责是什么？我该和谁沟通？”章节。规划法令快速参考手册包含了解释区划“长什么样子”的例子，以及整个过程中涉及到的各种机构和术语。简短介绍：费城历史委员会负责的是已经列入、或者被提名列入保护名录的地产。费城城市规划委员会为社区和城市的每个部分编制规划方案。区划调整理事会接收和决定关于区划的上诉，处理特殊情况，以及资金补助的各种情况。（参看下面的“了解更多”部分，获取更多关于这些机构的媒体报道，这些媒体报道也解释了各机构的工作范畴）。手册可从该网站上获取：

[https://www.phila.gov/CityPlanning/resources/Publications/Philadelphia%20Zoning%20Code\\_Quick%20Reference%20Manual.pdf](https://www.phila.gov/CityPlanning/resources/Publications/Philadelphia%20Zoning%20Code_Quick%20Reference%20Manual.pdf)

*如果想要提交列入费城历史保护名录的提名文件的话：*

除了费城历史委员会网站上的相关信息，你也可以从大费城地区保护联合会的《**如何提名单体建筑物、构筑物、场所或物品列入费城保护名录**》(How to Nominate an Individual



**Building, Structure, Site, or Object to the Philadelphia Register of Historic Places)**

中获取更多信息。这份指南可在该网站上获取：

[http://www.preservationalliance.com/wp-content/uploads/2014/09/PA\\_Nominations\\_Online.pdf](http://www.preservationalliance.com/wp-content/uploads/2014/09/PA_Nominations_Online.pdf)。

*相关工作机会：*

如果你有兴趣了解更多建筑抢救方面的工作机会，可以查看**费城社区团体 (Philadelphia Community Corps)**。它为入门级别的求职者和面临就业困境的再求职者提供了专业培训和职业发展机会。该团体的受培训者会学到关于建筑抢救的可持续性维修、回收、创意性利用。关于培训项目的信息可在该网站上获取：

<http://www.philadelphiacommunitycorps.org/job-training-and-career-development-in-construction-trades/>。

*针对被所有者废弃的建筑：*

如果你的社区中有某一栋房子已经严重损毁，并且看起来已被废弃，你可以参考宾夕法尼亚州第 135 法案：**损毁和废弃地产修复法 (Act 135, the Blight and Abandoned Property Conservatorship law)** 提供的选项。这部法律（通过于 2008 年）旨在修复被忽视的建筑，重新赋予其有生产性的用途。它允许请求人向法官申请来修复废弃的地产。由于这是一个解决社区质量问题的法律途径，你需要向律师咨询以了解更多。

*针对无人使用和废弃的地产：*

**费城土地银行 (Philadelphia Land Bank)** 设立于 2013 年，主要工作是“将公有土地转变回私人再利用”。（土地银行的第一批地产获得于 2015 年。）在实践操作过程中，针对空地或欠税的地产，将它们纳入土地银行需要一系列的地产所有权管理程序——这个过程会花费一些时间，尤其考虑到费城大约有 43,000 块空地和空置建筑。由于这个原因，土地银行目前面临的挑战是，尽快购入并销售空置地产。但是长期来看，社区倡议者仍然希望费城土地银行可以成为他们复兴社区的重要工具。

**保护的成就：老城区设计导则 (Old City District Design Guide)**

就像它的名字所暗示的那样，老城社区有很多历史建筑——居住、工业、公共机构等。在最近几十年，这个社区也迎来了一波以适应性再利用（为老建筑赋予新用途）和新建设为主的再开发浪潮。

为了应对所有建设项目以及它们对社区特征的影响，老城社区（一个登记的社区组织和特殊服务区）在 2017 年编制了老城设计导则。这份导则不是一个管控工具，而是一份为开发商、建筑师、业主服务的资源。所以，它并不限定某一种建筑风格或类型，但是它确实强调了一些大体的原则，来鼓励那些补充社区历史肌理的设计，而不是对抗社区历史肌理的设计。这份指南是老城区总体“2026 设想”的一部分，大致的目标是确保“老城作为一个整体大于其各个部分之和”。

这份设计导则开篇是对建筑的四个要求：可供使用 100 年；建造需和谐而多样；考虑对一整条街的影响，而不单单是建造一座房子；以人为本的建造。之后，它为新建建筑、店

面设计、马路边缘设计提出了建议。它强调了社区中好的（和不那么好的）项目的案例，并展示了新老建筑如何共同维护社区的特点。导则可从该网站上获取：

[www.oldcitydistrict.org/oldcitydesignguide](http://www.oldcitydistrict.org/oldcitydesignguide)。

## 保护的成就：春园历史街区（Spring Garden Historic District）

想知道住在当地的历史街区是一种什么样的体验？通过和春园公民组织（Spring Garden Civic Association）及春园社区发展集团（Spring Garden Community Development Corporation, CDC）的合作，春园社区成为了费城联排房屋住宅社区得以保持其特点和设计的典型案例，这在一定程度上得益于 2001 年春园社区作为历史街区被列为费城保护名录。以下所列举的，是该历史街区中的房屋所有者成功获得了费城历史委员会的批准，对他们的房子进行了修复的案例。（提醒：费城历史委员会不能强制要求业主进行维修。只有当位于历史街区的业主获得一项工程的建筑许可时，费城历史委员会才会介入。）

### 春园街 2001 号（2001 Spring Garden Street）

#### *适应性再利用*

坐落在一个显眼的街角，这座旧教堂曾是社区成员和当地组织进行历史保护的首要目标。它的新主人提议将其改造为公寓，并保留大部分玻璃花窗。费城历史委员会允许了移除一部分（不是所有）花窗玻璃板。玻璃板被替换为透明玻璃以供公寓使用。由于这项工程，这座醒目的建筑可以被适应性地再利用，并继续为突出春园社区的独特之处而添砖加瓦。

### 弗农山街 1711-1713 号（1711-1713 Mount Vernon Street）

#### *修复再利用*

当业主计划将这两座房子（以及同一街区内的其他 10 座房子）修复为保障性住房时，费城历史委员会监管了从石制墙面移除涂料、门窗修复、以及新门窗的安装过程。春园社区发展集团同时建议业主用大理石来替换缺失的窗台底基和过梁，以便和建筑上其他得以保留的原始材料相协调。这个项目获得了大费城地区保护联合会颁发的 2018 年评审团大奖（2018 Grand Jury Award）。

### 弗农山街 1603-1605 号（1603-1605 Mount Vernon Street）

#### *新建*

谁说新建项目不能出现在历史街区中？在这个案例中，费城历史委员会部分监管了这两座新建筑的设计，它们目前已经和周边建筑和谐地融合在了一起。（费城历史委员会的参与程度是以提名为历史街区时的地产使用状况为依据的。在这个案例中，列入保护名录时这里是空地。）春园社区发展集团将土地卖给了新建项目，同时对买主限定了条件，即新建筑需要与社区中的老建筑相协调。隔壁的弗农山街 1607 号（1607 Mount Vernon Street）是在同一时间被修复的。

**费尔芒特大道 2034 号 (2034 Fairmount Avenue)***重建与修复*

业主和费城历史委员会协作完成了用保护下来的旧砖来进行立面重建，以及窗户更换，并审查了新店面的设计计划，新店面使用了一个从老城获取的旧檐口。业主和春园社区发展集团合作，并获得了城市商业部的店面改善项目 (Storefront Improvement Program) 和商人资金 (Merchants Fund) 的资助。这个项目获得了大费城地区保护联合会的 2016 年评审团大奖 (2016 Grand Jury Award) 和 2016 年社区设计协会举办的店面挑战年度总体最佳奖 (2016 Best Overall Award from Community Design Collaborative's Storefront Challenge)。