

環境營造：Hyattsville 的綠色捷運村

栢誠美國首都華盛頓分公司，Paul F. Morris (MorrisP@pbworld.com)
美國俄勒岡州波特蘭市分公司，James Hencke (hencke@pbworld.com) 合著

一個揉合了可持續發展運輸導向設計與合作規劃的得獎計劃，令馬里蘭州 Hyattsville 的捷運站恢復了生氣。

馬里蘭州喬治太子縣不久將會在華盛頓大都會區運輸局（簡稱 WMATA）西 Hyattsville 地鐵站周圍展示一個有吸引力的環保捷運村。由於州政府、縣政府和當地利益相關者的遠見、合作與大力支持，「Hyattsville 站計劃」從概念（2003 年完成）到總發展計劃（2004 年六月完成）只花了一年多的時間。該項目設立了一個運輸導向設計（transit oriented design, 簡稱 TOD）規劃程序的模式，準備供縣內其他 14 個地鐵站日後使用。這項目獲得美國州際公路及運輸公務員協會頒發的 2004 年度「卓越環境，智慧型發展與運輸」的「最佳項目」獎狀。

栢誠參與的事項

栢誠在 2002 年受馬里蘭州州政府聘請研究西 Hyattsville 地鐵站周圍地區的 TOD 潛力。栢誠的環境營造中心（見注 1）職工領導一個顧問小組，制訂步驟與策略，以便將可持續發展的原理、特徵與效益應用於該項目。

我們的小組進行了一星期的密集式設計研討會，採用公開和整體的規劃技巧，融合了深層次和具創意的小組討論與公眾研討會。這對應付緊湊的工程進度而言是關鍵的一步。程序聚焦於生產一個詳細的項目發展計劃和創造一種合作的氣氛，讓每位參與者能夠在公平的情況下互相影響。由於計劃的遠見和社區對它的接受，項目得以迅速進行。

（注1）環境營造是一種規劃與設計過程，目的在於創造能夠和運輸系統和諧共存的活躍社區。栢誠的基礎建設公司在 2004 年 6 月開辦了一個新的服務中心，取名為 PB PlaceMaking 栢誠環境營造中心。它重申了栢誠創始人 William B. Parsons 的重要信念，即通過設計與發展運輸基建來為每個社區建立地方感（sense of place）。Hyattsville 車站是栢誠環境營造中心的最新得獎項目。

新的捷運村擁有可居住性和可持續發展的特徵

Hyattsville 車站（圖 1）將會是馬里蘭州喬治太子縣的第一個緊密多用途「綠色捷運村」。它包括 3,600 個主要供購買的全新住宅單位，提供了多樣性的住房選擇。此外也包括了約 92,000m²的商業面積，從而創造了 4,000 個以上的就業機會。



圖 1 畫家筆下的 Hyattsville 車站

總發展計劃是根據 3 個關鍵要素而制訂的，即社區，環境和運輸。每個要素都和其他兩個有密切關係。

居民區

居民區是社區整體基礎建設的組件。它們組成可辨認的區域，能鼓勵住戶們負起維修和發展的責任。其中三個居民區被包括在計劃當中：

- **漢密爾頓廣場：**這是最活躍的居民區。特點是擁有密集的多種用途建築物，最高的大樓群，市中心廣場，正式的景觀美化設施，和多模式的運輸中心。
- **北方公園：**區內大部分是住宅。地區的特徵在於包括不同類型的住房和一系列的「綠色街道」、天然區域與小型公園。三幢地標性的住宅高樓讓住戶眺望溪谷公園的優美景色，並且可以協助監察公園，令其更加安全。北方公園將因為連接地鐵站和溪谷公園而獲得效益。
- **皇后鎮：**這個地區被展望成為溪谷公園南面的一個活躍藝術區域。它將有一個獨特的小市集，出售各種民族用品和手工藝製品。當地的工匠可居住于毗連有建築特色的住宅/工作室，將作品直接拿到市集出售。這個居民區的焦點是充滿活力的公園和鄰近設有小徑的濕地。

環境

顧問小組和很多利益相關者都極力提倡將環境保護的管理工作視為 Hyattsville 車站計劃的基本原則。小組提出了一個完整的、可持續發展的社區方案，融合了多種綠色建築技術，包括：

- **公園：**一個綜合的市鎮公用地、公園和空地系統，配以當地植物和最先進的雨水管理措施，將能提供娛樂與社交機會，並增進對環保的意識。

- **氾濫平原和雨水：**規劃包括了一套完整的生物過濾法，以便保留和處理整個社區的雨水。這是一個從多方面矯正氾濫平原和管理雨水的措施的一部分，目的是減少雨水徑流，提高水質和為住戶與野生動物改善自然環境。
- **環保屋頂：**在 Hyattsville 車站附近所有房屋的屋頂必須設有環保空間，設計包括防水，防止植物生根，排水及過濾，生長環境，和經過挑選的植物。這些「綠色屋頂」或「生態式屋頂」能夠排除大多數暴風雨下的徑流，減少開發前的雨水流失，以及降低供冷負荷，節約能源。
- **能源和環境設計 (LEED)：**這套標準（見注 2）被提倡為發展與實施一個全面規範的必要條件（規範由我們的顧問小組起草）。栢誠已經將 LEED 驗證定為所有發展建議書的標準。

（注2）請參閱 Suzanne Johnson Crocker 在本期撰寫的有關的 LEED 文章, “Overview of Sustainable Development Standards Used Around the World.”

運輸

一個平衡良好的街道與流通網路，將能夠最大程度地連接區內特色，鄰近社區，和地鐵線路上的其餘車站。網路的特徵包括：

- **強調行人的需要：**發展計劃讓行人可以自由地在安全、舒服、與方便的環境中活動。
- **綠色街道：**策略性地放置的數條綠色街道能配合整個開放空間系統，並提供途徑讓雨水被排走、滲透、及過濾。
- **街道網路：**提供一個合乎邏輯和有秩序的街道系統，使居民與訪客可以很容易地定向和找到他們的目的地。
- **自行車的安排：**自行車專用道與道路旁的自行車徑，為居民提供了汽車以外的一種安全與方便的交通選擇。自行車停泊設施是發展中的必需項目。
- **停車場容量的控制：**隨著 Hyattsville 車站周圍一帶逐漸發展，預計從附近人口密度較低的地區駕車到車站的人會隨著減少，而乘坐地鐵的人數將會保持現狀或有所增加。WMATA 因此已經修改了它的發展與汽車停泊政策，允許現有的泊車轉乘場地將在將來逐漸減少車位數目。

財政上的可行性是成功的關鍵

沒有一個財政上可行的項目的話，環境營造是不可能實現的。小組探討了計劃的整體可行性以及各種策略的價值，作為程序的一部分。我們為潛在的發展收入、發展成本以及土地的剩餘價值建立了模型。小組也確認了補助金和其他能被用來資助項目各個方面的計劃。根據這個詳細的分析，我們建立了一個首選的財務策略，並證明了一個積極進取的 TOD 方案效果會最理想，能夠為各個利益相關者

帶來回報。分析的關鍵，是探討州政府支持的 TOD 如何能夠幫助華盛頓大都會區運輸局和喬治太子縣吸引企業界的興趣，和吸引公私合股的資金。這種想法是基於在很多情況下私人發展商和公共部門都不能單獨有效地承擔這種任務。因此我們製備了一本招商小冊子和一套有關 TOD 的 Powerpoint 演示資料，用以吸引有共同視野的發展商。

環境營造可能會令區域劃分方法更改

規劃研究顯示，目前的區域劃分規範並不能夠幫助可持續發展的運輸導向設計策略。因此規範必須作出大幅度的轉變，改為採用新的設計程序，在嚴格的可持續發展指引下允許有較大幅度的土地使用途徑。焦點亦不應該只被局限於土地的使用，更重要的是如何實現其用途。換句話說，假若發展商建議的房屋符合規定的細節（高度，朝向，密集度等），那麼規範也應該靈活處理房屋的內部使用要求。我們編制了一套重新編寫的 Hyattsville 車站發展規範（已在 2004 年 6 月完成），用可持續發展的標準作為項目發展的基準要求。

結論

Hyattsville 車站捷運村的規劃策略，是如何透過環境營造來促進可持續發展的好例子。它將傳統鄉鎮的最佳特質與豐富的城市康樂設施、房屋選擇、零售服務和就業機會，在一個綠色的環境中融合在一起。捷運村的整體面積不大，方便居民步行。通過細心綜合土地用途和運輸，它保護和改善了自然環境，豐富了社區生活，創造了具品質的發展，並同時令周圍的風景與居民區恢復生氣。

【 完 】

Paul F. Morris 是美國景觀設計師學會的前任會長和栢誠環境營造中心的主管，定居於首都華盛頓。他擁有 25 年以上的經驗，在可持續發展與城市更新等方面享有國際聲譽，一直為美國及國外的公私營機構提供服務。

James Hencke 是栢誠第一位獲 LEED 認可的景觀設計師。他對國內與國際的各種都市規劃設計和景觀設計有超過 15 年的經驗。他目前正為美國國內多個以捷運為基礎的可持續發展項目進行設計工作。

相關網站：

- 西 Hyattsville 大都會運輸區發展計劃：<http://www.mncppc.org/cpd/westhyatts2.htm>
- 西 Hyattsville 規劃研究：<http://www.mncppc.org/cpd/PDFs/SFTOD/Case%20Study.pdf>