

溫哥華計劃 的落實 2050

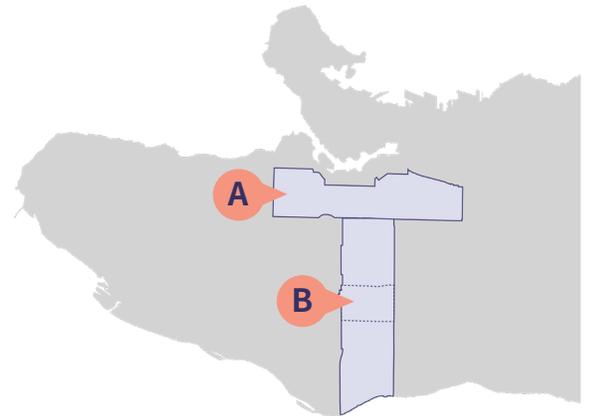
由市政府發起的土地用途更改 (用地改劃), 涉及百老匯和甘比走廊計劃 (Broadway and Cambie Corridor Plans) 區

目錄

概覽.....	2
市政府發起的改劃流程.....	3
新的地區規格表.....	4
甘比走廊計劃.....	5
百老匯計劃.....	7
下一步.....	8

近期動態?

溫哥華市建議更改土地用途，以實施市議會批准的政策。建議內容是由市政府推動對百老匯和甘比走廊的特定地區進行用地改劃，並實施新的低層及高層區域規範。這些地區規範將統一相關規劃區內的法規，並簡化發展批准流程。



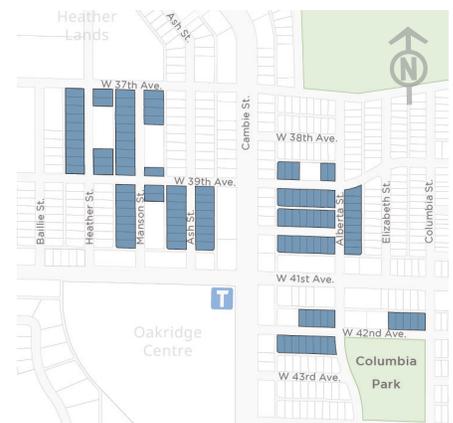
市政府推動的用地改劃區域

A 百老匯計劃



*公園、公立學校以及CD-1用地，不會透過市政府主導的土地用途更改流程進行改劃。

B 甘比走廊計劃 (渥列治城市中心, Oakridge MTC) 內



圖例

- 規畫邊界
- 市政府推動的用地改劃區域

本市的策略重點

本市的重點事項之一，是在鄰近交通配套的地點提供新的房屋選擇。省政府在2023年就公共交通主導區域 (Transit-Oriented Areas, TOA) 立法，進一步強化了這項重點。此外，市議會在2023至2026年的策略重點包括指示職員制定監管框架和流程，以促進在私人土地上更高效地提供住屋和就業機會。

溫哥華計劃的落實

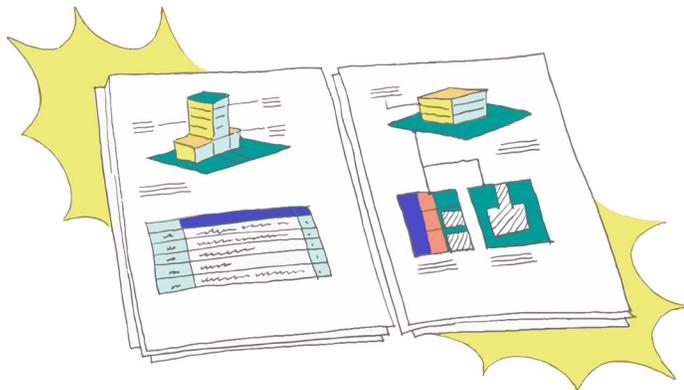
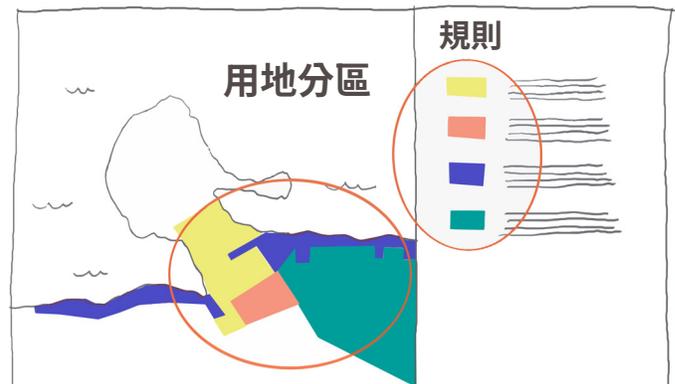
這項目是溫哥華計劃 (2022) 的一項落實措施。根據該計劃，市議會指示職員簡化、釐清和整合規劃、政策和法規，以改善發展項目的審批流程。

甚麼是地區規格表？

溫哥華市劃分為不同的用地分區。

《分區及發展附例》(Zoning and Development By-law) 規定了城市發展的規則，包括用途 (例如住宅、商業等) 和物理形態 (例如高度)。

地區規格表是《分區及發展附例》中的部分，當中概述了特定分區的具體規則。



市政府推展的改劃是甚麼意思？

改劃用地是對《分區及發展附例》作出的合法變更，以允許不同的土地用途或建築類別。這些改變通常由物業擁有人提出。

市政府推展的改劃，即市政府為了推行市議會通過的政策而對地區進行用地改劃的流程。與其他用地改劃一樣，市政府推展的改劃需要進行公眾聽證會，再由市議會批准。

雖然市政府推展的用地改劃會改變分區規例下允許的建築類型，但業主仍需申請發展許可證，才能開展發展項目。

由市政府推展的用地改劃有甚麼好處？

若有關措施獲批，業主將無須再就個別用地提出改劃申請。申請人可直接申請發展許可證，這樣便能減少約12至15個月的審批時間和節省相關費用。

市政府推展的用地改劃獲批後的發展流程



*註：在大部分情況下，當提交發展許可證申請時，市政府會通知周邊物業和其他社區團體，讓他們就該建議提出意見。在審批過程中，將一併考慮這些意見。

市政府建議，將百老匯計劃和甘比走廊計劃的特定地區改劃為新的R3（低層）和R5（高層）地區規格表。為了反映各計劃的政策方向，每個地區規格表將細分為子區，以允許不同的發展選項。



R3將允許最高6層的各式低層公寓大樓，包括在較小的用地上建設多拼屋和城市屋。



R5將允許建造包括出租及可負擔房屋的大樓，並可選擇提供服務當區的零售空間和托兒設施。地區規格表也允許在較小的用地上建造低層建築，包括低層公寓大樓、鎮屋和多戶住宅。

這些地區規格表將附上設計指引，為建築體量、景觀美化、停車及上落客貨設施，以及建築形式和場地設計等方面提供指導。

設計選擇和靈活性

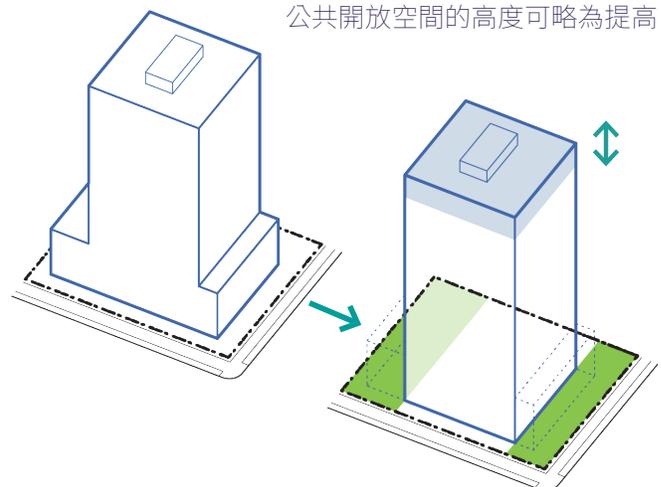
為簡化本市的建築規則，新的地區規格表將定下最高密度（建築面積佔地率，FSR），但在大廈最高高度方面提供靈活性，目標如下：

- 容納更多元的建築形式和都市設計選項
- 增加融入現場公共開放空間或景觀的機會
- 提供靈活性，以適應不同的用地條件（例如斜坡地形、較大地塊的合併等）

一般而言，建築高度超過規劃所示的部分，不會超過額外五層。限制遮蔽主要公共空間或維護公眾視野的政策將繼續適用。



公共開放空間的高度可略為提高



甘比走廊計劃 (2018) 指導未來30年加拿大線 (Canada Line) 沿線的變化。

甘比計劃允許更大規模的發展，並將為甘比走廊增建超過30,000個住宅單位。甘比計劃的主要特色包括：

- 在渥列治城市中心 (Oakridge Municipal Town Centre) 和鄰近公共交通站的地區引入更密集的住宅和就業空間組合
- 為未來的大型用地重新發展提供方向，並增加公寓和城市屋以提供更多的房屋選擇

建議在甘比的哪些區域作出改劃？

市政府正考慮發起的土地用途更改適用區段，包括主幹道以外的高密度住宅區，以及 Heather Street 部分區段 (本地商業區)，如右圖所示。這些區段均位於渥列治城市中心。作為區域級重要的都會中心，渥列治城市中心將發展成為一個集各種就業機會、零售、文化和公共空間及多樣化住宅類型於一體的活動樞紐。

該區現時允許甚麼建築？

現時，擬議改劃的區域屬於 R1-1 分區，該分區允許低密度房屋類型，包括獨立屋、雙拼屋和多拼屋 (最多 6 個單位)。

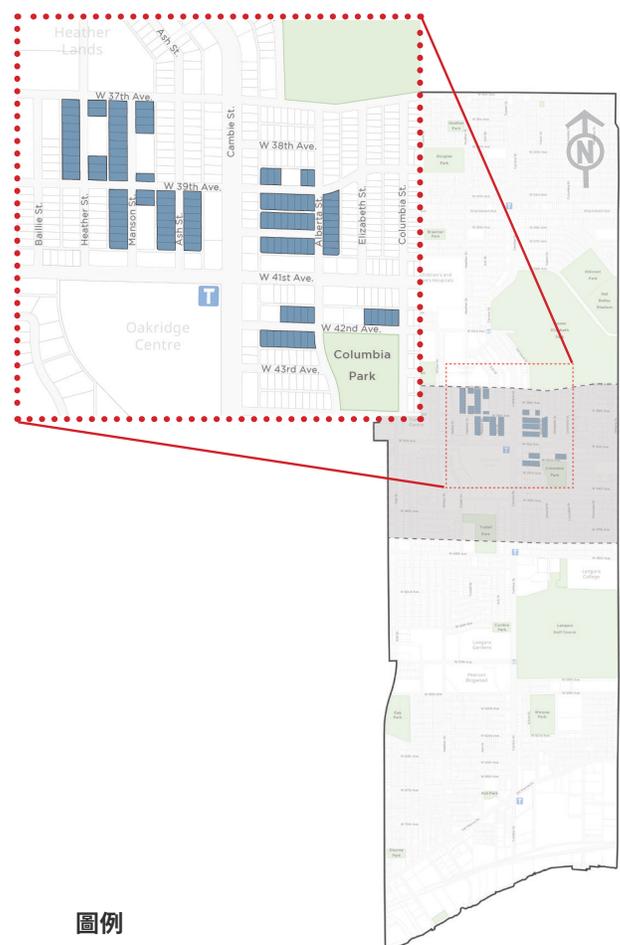
甘比計劃 (Cambie Plan)

根據甘比計劃，這些用地可考慮興建最多18層的大樓。由於部分區域已由私人申請改劃，甘比區內市政府建議的用地改劃已排除這些區域 (見地圖)。

公共交通主導區域政策 (新的省級法例)

區內不少地塊亦可考慮根據溫哥華市的公共交通主導區域改劃政策進行土地用途更改；該政策旨在推行相關省級法例，允許在快速公共交通站附近地區實施最低建築高度和密度。本政策允許在渥列治-41街天車站200米範圍內建造最高20層、密度最高為5.5建築面積佔地率 (俗稱「地積比率」，FSR) 的大樓。

甘比走廊計劃區內的相關區域包括：
主幹道以外的高密度住宅區
以及 Heather Street 部分區段 (本地商業區)



圖例

- 規劃邊界
- 渥列治城市中心 (Oakridge MTC)
- 市政府推動的用地改劃區域

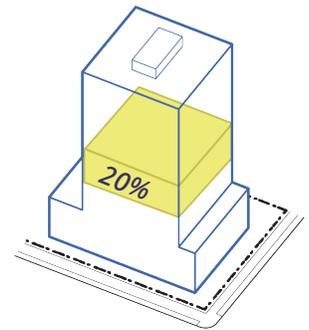
新的地區規格表與甘比走廊計劃的政策相符嗎？

新的地區規格表將有助於實現甘比計劃的主要目標，包括在住宅街區提供鄰近就業空間、交通和便利設施的可負擔房屋。與甘比計劃中的政策類似，新分區將納入低密度發展選項。這包括獨立屋、巷道屋、多拼屋、城市屋和低層公寓。

雖然新的地區規格表普遍符合規劃要求，我們仍對其進行了更新，以符合省級法例並執行溫哥華計劃中精簡市政建設規則的指引。主要改變包括：

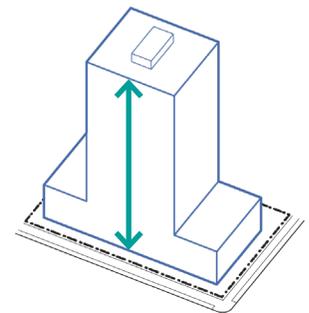
房屋及托兒要求

- 為了提高社會房屋的可行性和提供數量，具有社會房屋選項的分契式物業將把社會房屋要求從30%調整為20% (甘比計劃)。
- 為配合甘比計劃，若用地提供即時交付給市政府的托兒服務，將獲得額外的鼓勵措施



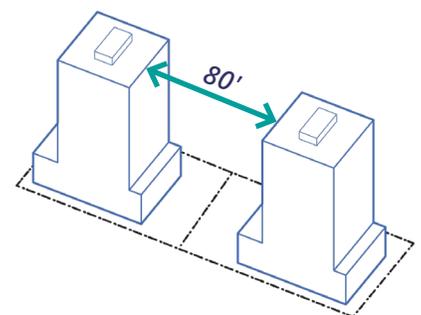
大樓高度

- 大樓高度通常約為20至22層，比甘比計劃中的15至18層有所提升 — 為了簡化法規並適應不同的用地狀況，建築高度將提供更大的靈活性。在新用地內最高的允許高度為26層。



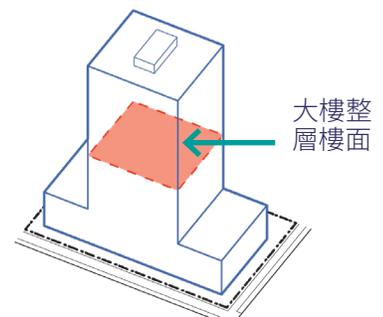
大樓間距和限制

- 為配合新訂的城市政策和實踐，大樓間距將從甘比計劃中的90英尺要求略微下調至80英尺
- 將透過用地大小和間距要求來管理大樓數量，大多數區段最多有兩座大樓，較長的區段則最多有三座大樓 (在甘比計劃中，每個區段最多有兩座大樓)。

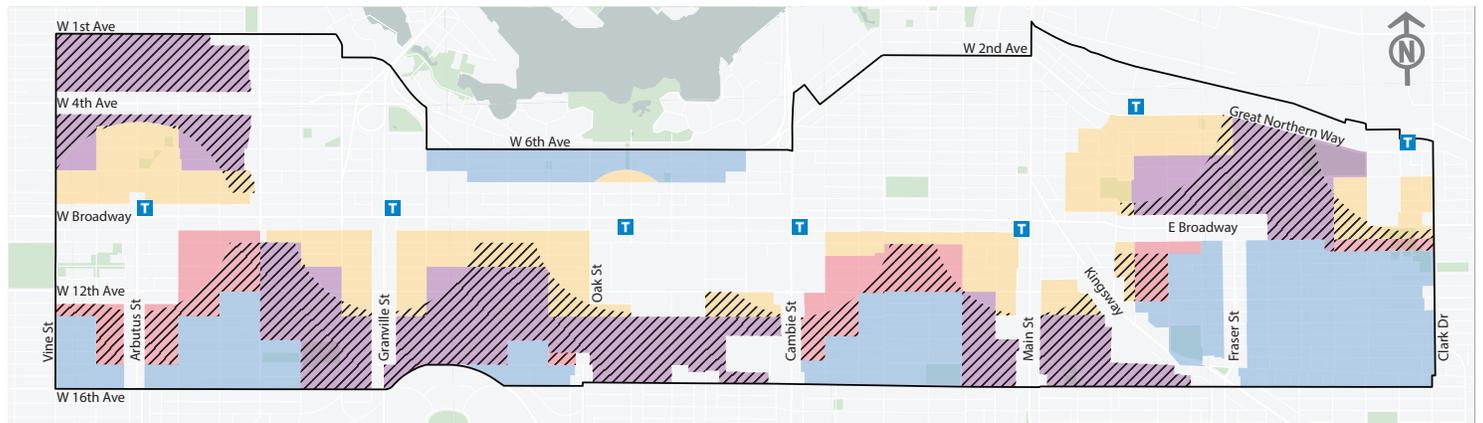


大樓整層樓面

- 為配合新訂的城市政策和實踐，整層樓面的最大面積會由6500平方英尺 (甘比計劃) 改為5500至7200平方英尺 (取決於特定用地條件)



百老匯計劃 (2022) 是針對從 Vine Street 至 Clark Drive 和 1st Avenue 至 16th Avenue 範圍的全面區域計劃。這項為期30年的計劃聚焦於在新的百老匯地鐵附近，於基斯蘭奴 (Kitsilano)、錦繡區 (Fairview) 和快樂山 (Mount Pleasant) 等地區整合新的房屋、就業機會和設施。作為落實規劃的一部分，市政府建議在數個住宅區內改劃用地。擬議的改劃草案符合市議會批准的百老匯計劃中的土地用途和建築形式。



將進行上述改劃的分區現時劃為 RM-3、RM-4、FM-1、R1-1、RT-2、RT-5、RT-6、RT-7 和 RT-8。擬議草案允許的發展選項概述如下，與上述地圖中的顏色相對應。

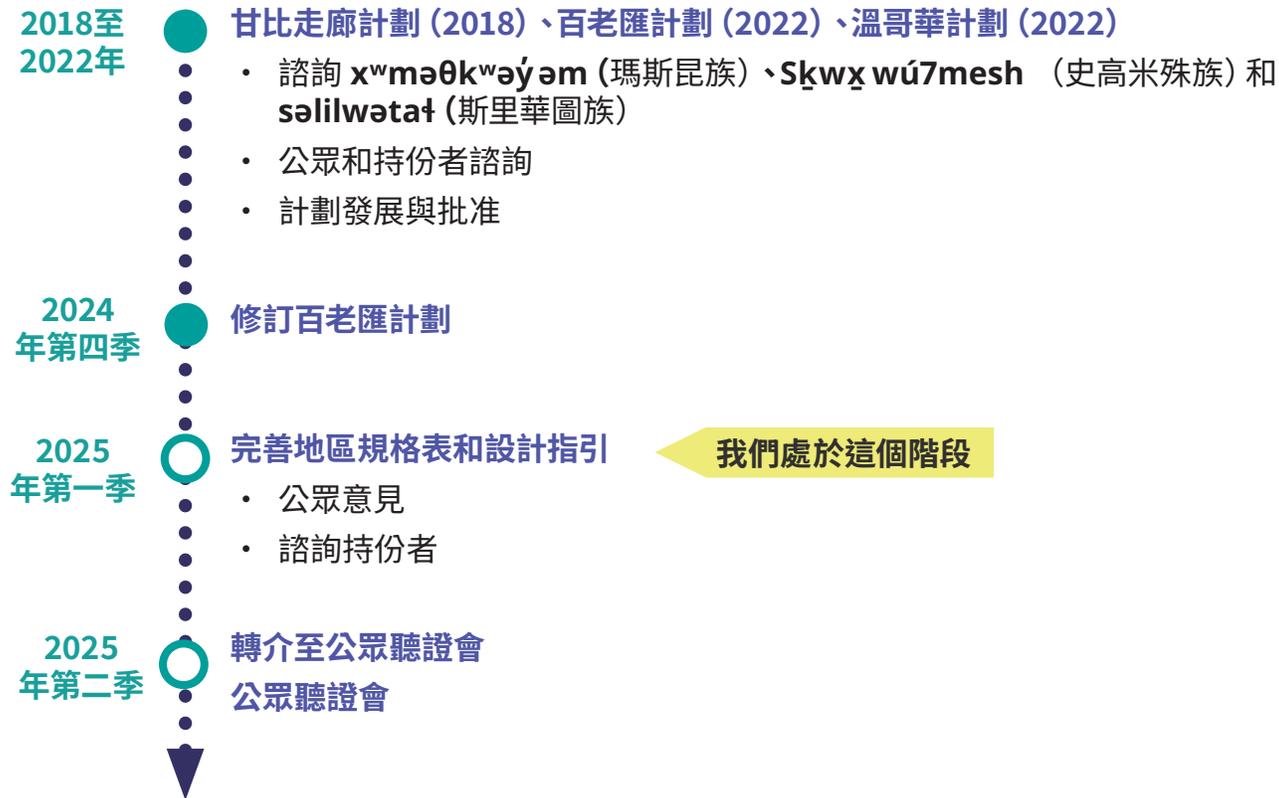
欲知政策允許事項的詳情，請參閱百老匯計劃。

	高度	密度	住房權屬
低層住宅	6層	2.4 - 3.0 FSR (取決於地段大小和狀況)	出租住宅
高層住宅	18層 ¹	5.5 FSR ²	出租住宅，承諾其中20%以低於市場租金出租
高層住宅	20層 ¹	6.0 - 6.5 FSR ² (取決於住房權屬)	出租住宅，承諾其中20%以低於市場租金的價格出租， 或 分契式住宅，承諾其中20%可即時交付為社會房屋
高層住宅	12至20層 ¹	6.5 FSR ²	出租住宅，承諾其中20%以低於市場租金出租
	在陰影區域中，任何高層建築發展都須經過該用地的特定改劃流程。這樣安排讓市政府能夠在實施大樓限制政策的地區，規管每個區段或區段面的大樓數量。		

附加說明：

1. 根據不同的用地條件，地區規格表將允許建築高度靈活調整，最高可達26層。在較大的用地上或可興建較高的建築物（最高可達 26 層）。然而，大部分項目都會在指定的高度達到上述FSR限制。
2. 為服務本地社區，包含商業用途的項目獲允許稍微增加密度（最多 0.3 FSR）。
3. 僅限於沒有現成專門建造的出租房的用地，才會允許建設分契式房屋。
4. 所有區域的分區規劃將包括低密度發展選項。這包括獨立屋、巷道屋、多拼屋、城市屋和低層公寓。
5. 公園、公立學校以及CD-1用地，不會透過市政府主導的土地用途更改流程進行改劃。
6. 根據百老匯計劃，針對公園、公立學校和村區商業街的日照政策將繼續適用。

時間表



如何提供意見

- 瀏覽我們的網站：www.shapeyourcity.ca/zoning-changes-broadway-cambie-plans
- 提交您的意見
- 提出問題
- 了解公眾聽證會日期和詳情
- 電郵：zoningbroadwaycambie@vancouver.ca