



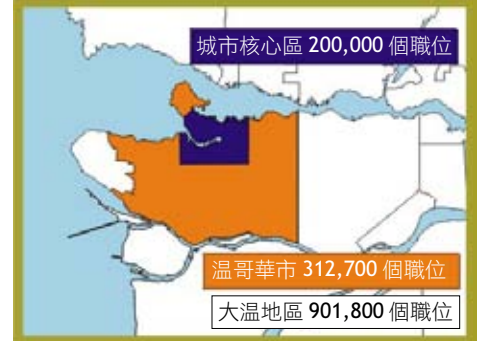
第二期通訊

第二步：規劃未來

城市核心區的工作職位及經濟土地用途規劃

重點

- 溫哥華市政府現正進行一項重要研究，以確保我們有土地配合城市核心區（Metro Core）未來的職位增長及經濟活動。
- 在現行土地規劃的前提下，將工作職位空間的未來需求與可能的供應情況相比較時，我們可以發現，為確保在城市核心區能有多元化且適用的土地空間，政策的介入顯得格外重要。
- 此通訊不僅刊載了市議會最新議決的詳細內容，也讓公眾有機會對城市核心區研究提出寶貴意見。



工作職位增所需的土地規劃

市政府現正就城市核心區未來 25 年的土地用途需要，進行一項大型的檢討，目的為確保有足夠的土地供應及運輸能力，供未來職位增長之用。

這項研究，旨在確保過去幾年來成功發展的新住宅建設，能配合未來新工作職位的增加，在空間運用上持續取得平衡。

城市核心區 工作職位及經濟土地用途規劃 概要

- 第一步：了解今昔
- 第二步：規劃未來
- 第三步：議題、方向、構想
- 第四步：未來的政策

此通訊報導了第二步的相關內容，並對第三步作出簡介。第一步的研究結果則刊載於第一期通訊（2006 年 6 月出刊）中，您可到我們的網站上瀏覽。

城市核心區經濟的今昔變化

第一步已於 2006 年春季完成，目的在回顧城市核心區經濟在過去 30 年內的轉變，並了解目前的情況。兩項要點如下：

- 在成長發展的區域中，城市核心區扮演了重要的經濟角色。
- 城市核心區內的工作職位一直增加，且工作職位所屬的經濟類別亦很多元化；經濟架構也是與時並進，迎接更大的經濟變遷。

未來

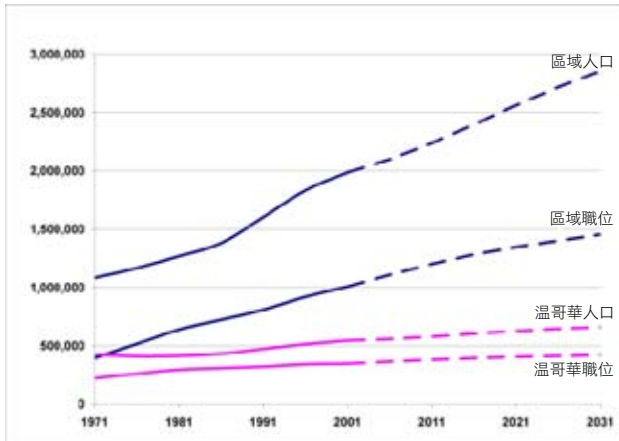
第二步才剛剛完成，旨在展望未來。主要結論為：

- 預測顯示城市核心區的工作職位增長將持續且多元化。
- 核心區的現行土地用途劃分能充分配合職位增長的走勢。
- 但以長期來看，工作職位空間的需求可能會超出現行土地用途劃分的供應情況。
- 有許多不同的土地用途更改方式，可確保未來能有足夠的供應空間。

本通訊接下來的幾頁中，會對於上述結論提供更詳盡的資料。

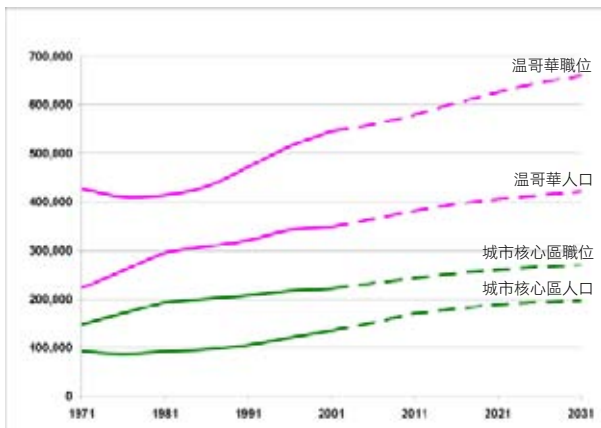
預測顯示城市核心區的工作職位增長將持續且多元化。

由 1971 至 2001 的 30 年間，大溫區域及溫哥華市的人口和工作職位有所增長。預測顯示，這種增長趨勢在未來 30 年內仍將持續。而居民人口與職位數量的比例關係也將維持下去；在大溫區域內每兩位居民就有一個職位。



大溫區域及溫哥華市的人口和工作職位，在過去 30 年間有所增長；預測在未來的 30 年內也將持續下去。〔資料來源：加拿大統計局 (Statistics Canada)，2001 年；都市未來研究中心 (Urban Futures Institute)，2003 年〕

在城市核心區中，工作職位的數量超過居民人口，在未來仍是如此。無論是職位數量或人口數字一直以來都有增長，預測也顯示增長情況將持續下去。

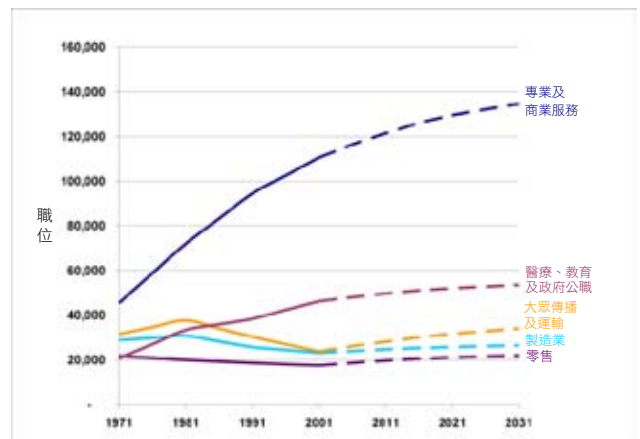


溫哥華市的職位數量和人口數字將於未來 30 年內繼續成長，而溫市的主要工作職位則集中於城市核心區。（資料來源：加拿大統計局，2001 年；都市未來研究中心，2003 年）

各種工作類別的工作職位將繼續增長，其中以專業及商業服務類的增長最為顯著。

當我們將城市核心區的工作職位分為不同的經濟類別以進行預測時，結果顯示，一些過去的趨勢將持續，但同時也會發生一些變化。

專業及商業服務類仍會是增長最多最快的類別。此類別包括金融、酒店和商業服務。商業服務（如法律、電腦服務、工程及其他）是專業及商業服務類別中增長最多最快的項目。



在 2001 年之前，一些經濟類別的職位有所增長，與此同時，某些類別的職位數量卻下降；但就未來的發展來看，預測顯示所有類別的職位數量都將增長（資料來源：加拿大統計局，2001 年；都市未來研究中心，2003 年）

為配合工作職位的增長，需要更多的商業和工業空間。

城市核心區工作職位的預期增長，對新辦公室、酒店、商店、倉庫及其他建築的空間需求也將相對增加。

究竟這些工作職位需要多少土地空間，取決於下列問題的答案為何：

- 未來在家中工作的人士佔多少百分比？
- 是否能更有效利用未來的工作空間（例如，較少的土地空間能容納更多的員工）？

在這項研究中，空間需求以各種不同面積範圍作顯示，以反映上述問題答案的各種可能性。

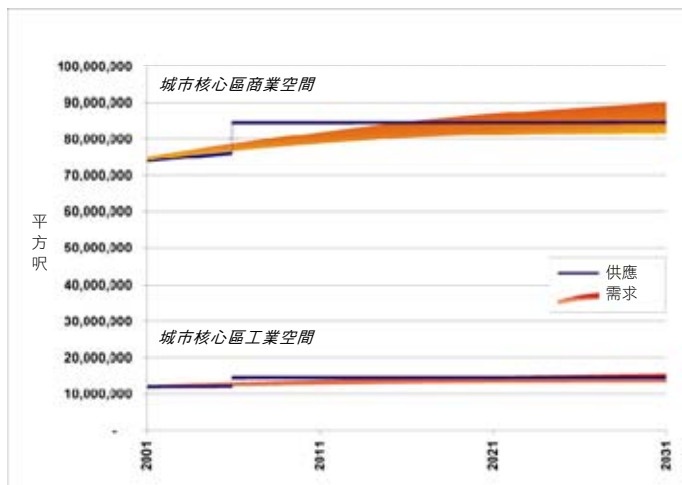
另一方面，我們必須考量有多少的工作職位空間可供建設。為了對目前的土地用途劃分進行測試，這項分析假定可建設的項目要依據土地用途的容許情況及其運用方式。（如有必要，土地用途可以變更，這將是下一步驟要進行的部分工作。）

在土地用途允許綜合發展的情況下，研究人員將依據長期的發展趨勢，決定將來有多少土地可作為商業空間。若土地用途允許開發工業用地，則新發展計劃所提供的空間通常較可容許的最大面積為小。

研究人員也將建築物的年齡、擁有的模式及其他因素列入考量，以決定可能的供應情形。這項分析，已經獲得一群來自各大公司的商業經紀所核實，以確保可能的空間供應情況是合理的。

下列的圖表，是以整體城市核心區、市中心、福溪以南以及東面核心區的現行土地用途劃分為前提，將工作職位空間的供應與需求作出比較。

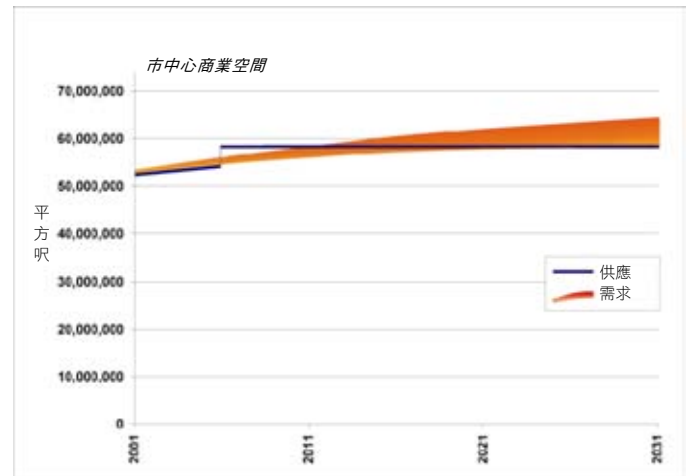
城市核心區的現行土地用途劃分可配合工作職位的增加。但就長期而言，目前的土地用途劃分可能無法應付未來職位增加所需的空間。



以整體城市核心區來看，商業及工業的職位空間需求可能會超過現行土地用途劃分的供應空間。供應空間是否及何時不足，端看需求空間是否位於需求曲線的高或低範圍內。

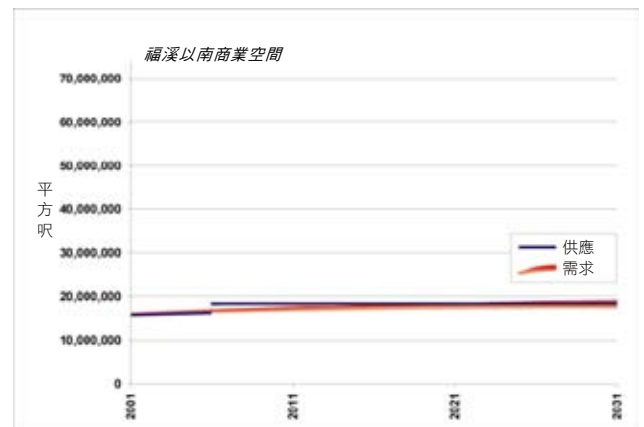
以整體城市核心區來看，現行的土地用途劃分（以藍色平直線標示）可能供應的工作職位空間，低於未來的需求（需求範圍以橙色曲線標示）。這項比較顯示，視乎需求的高低情況，在未來 30 年內，商業及工業空間可能不足。

在市中心內，工作職位空間的需求，與現行土地用途劃分容許興建的供應空間相比較，也顯示出未來的商業空間可能不足。

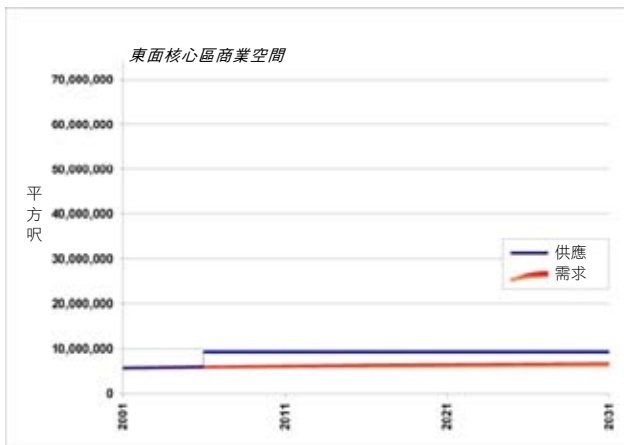


在市中心半島上，工作職位空間的需求很可能超過現行土地用途劃分所容許興建的供應空間。

至於福溪以南，未來的工作職位空間的需求也會超過現行土地用途劃分所能供應的空間。東面核心區的情況則有所不同，未來的工作職位空間極可能供過於求。



福溪以南的區域，工作職位空間的需求會超過現行土地用途劃分所容許興建的供應空間。



在東面核心區內，工作職位空間的需求很可能低於現行土地用途劃分所容許興建的供應空間。

有許多不同的土地用途變更方式，可確保未來能有足夠的供應空間。

對未來供應的預測是根據現行的土地用途劃分和政策。一些政策方針和詳盡的政策選項將列入考慮，以增加可能的未來工作職位空間。

部分政策方針和選項的例子包括：

- 加強「中央商業區 (CBD)」在經濟上扮演的角色 (例如，增加商業建築的高度或密度？限制 CBD 週邊地區的住宅區域？)

- 加強「百老匯街長廊 (Broadway Corridor)」在經濟上扮演的角色 (例如，規劃另一個百老匯街商業中心？在綜合發展計劃中增加更多的商業空間？)
- 在歷史古蹟區中，支持商業及住宅區並存且更為平衡的發展 (例如，鼓勵運用商業空間使歷史古蹟區重現繁榮？)
- 強化工業區域的員工密度及土地使用 (例如，允許工業的土地用途出現更多不同的商業類別，如零售及辦公空間？)

所有的這些選項都將與多元化的城市政策取得平衡，以建設可負擔房屋、配合城市設計、運輸系統，以及推動像是「市中心東端經濟振興計劃」這樣的區域更新草案。

下一步會是甚麼？

- 研究人員將研究結果廣泛地與各利益相關人士及業界分享。如果您和您的團隊希望與我們會面，請發電子郵件至 corejobs@vancouver.ca 與我們聯絡。
- 同時，研究人員也正向市議會報告此項分析及其結果所揭示的議題。我們將就政策方針向市議會尋求建議，並在今年夏末時擬出更為詳細的政策選項。請瀏覽我們的網站或加入我們的電郵通知名單，以獲得重大決議的資訊。
- 「工作職位及經濟土地用途規劃」的草擬內容，將於今年秋季公佈，並會加入公眾諮詢。最終的正式計劃將於 2007 年年底之前送交市議會審查。

資料來源／聯絡方式

如欲了解本通訊中所載資料及數據的詳情，請上網到 www.vancouver.ca/corejobsstep2report 瀏覽。

本通訊是由溫哥華市政府所出版，是為「城市核心區工作職位及經濟土地用途規劃」而出版之一系列通訊的其中之一。這項草案的目的，是為了推動一個長期土地用途政策規劃，以配合城市核心區內的未來經濟活動及工作職位的變化。欲知進一步的資料，請發電子郵件至 corejobs@vancouver.ca 或到網址 www.vancouver.ca/corejobs 瀏覽。