

## 城市核心區的工作職位及經濟土地用途規劃

### 重點

- 城市核心區研究旨在確保區內有足夠發展空間，以適應未來職位增長及經濟活動。
- 到現時為止，這項研究已經證實我們未來將出現工作職位空間短缺的問題。建議中的政策，以及土地用途的重新劃分，能解決這個問題。
- 為應付市中心現在至 2031 年的預計工作職位需求，市政府作出了各項政策和土地用途重新劃分的提案，本通訊將會簡介其中內容。

### 研究概要：工作職位所需土地是否足夠？

市議會為求制訂長遠的土地用途政策方案，以配合溫哥華城市核心區未來的經濟及工作職位需要，在 2005 年推出了一項大型的規劃行動方案：城市核心區的工作職位及經濟土地用途規劃。城市核心區從 16<sup>th</sup> Ave 北伸展至 Burrard Inlet，東至 Clark Drive，西至 Burrard 街。研究目前處於最終階段，快將完成。請到該規劃項目的網站查閱詳情：  
[www.vancouver.ca/corejobs](http://www.vancouver.ca/corejobs).

#### 城市核心區的工作職位及經濟土地用途規劃

- 第一步：了解今昔
- 第二步：規劃未來
- 第三步：議題及方針
- 第四步：未來的政策**

本通訊報導第四步的第一部分，並同時介紹第二部分。您可在這獲得關於第一、第二及第三步的通訊：  
[www.vancouver.ca/corejobsresearch](http://www.vancouver.ca/corejobsresearch).

### 第一步：了解今昔

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，包括 222,000 個工作職位。
- 城市核心區內的工作職位一直增加，其所屬的經濟類別亦很多元化；同時工作職位也與時並進，迎接更大的經濟變遷。

您可在這獲得關於第一步研究結果的詳細資料：  
[www.vancouver.ca/corejobsstep2report](http://www.vancouver.ca/corejobsstep2report)

### 第二步：規劃未來

第二步已於 2007 年冬季完成，旨在展望未來。主要研究結果為：

- 預測顯示城市核心區的工作職位將持續增長且多元化。
- 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，尤其是市中心。
- 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。
- 住宅區的規劃足以應付人口增長。

您可在這獲得關於第二步研究結果的詳細資料  
[www.vancouver.ca/corejobsstep2report](http://www.vancouver.ca/corejobsstep2report)

### 第三步：議題及方針

第三步在 2007 年夏天完成，列出了增加工作職位空間所需的綜合及地區特定政策方針。市議會通過的 *議題及方針報告* (2007 年) 第三步整體政策方針簡要如下：

- 在符合本市在傳統、文化設施及可負擔房屋方面的其他目標之餘，也要確保足夠的工作職位空間以應付將來的就業增長。
- 確保工作職位空間的多元化。
- 著重公共交通沿線的工作職位增長。
- 考慮各種支持可延續交通模式的停車策略。
- 擴大 CBD (中央商業區)，將 CBD 延展區納入範圍內，並確保區內以工作職位空間為首要任務。
- 評估將大量現有辦公室空間轉為住宅的情況。

您可在 [此處](http://www.vancouver.ca/corejobsstep3report) 獲得關於第三步研究結果的詳細資料

#### 第四步：未來的政策

第四步分兩個不同的部分。第一部分針對市中心地區，第二部份將針對其餘的城市核心區 (福溪以南的區域和東面核心區)

##### 第一部分：市中心

第一部分建議的結果總結：

##### 市中心正式發展計劃 (DODP) 及耶魯鎮歷史區 (HA-3 區計劃表) 的更改建議

- 將中央商業區 (DODP 的 A、B、C1 及 F 區) 和耶魯鎮 (HA-3 區計劃表) 所容許的商業密度提高。
- 限制 CBD 的新住宅建設。
- CBD 外側 (DODP 的 C3 及 H 區) 和耶魯鎮 (HA-3 區計劃表) 內的所有新發展都規定要有最低商業密度。

##### 市中心土地用途重新劃分政策提案

這項政策旨在為 CBD (DODP 的 A、B、C1 及 F 區) 和 CBD 外側 (DODP 的 C3 及 H 區) 的商業密集化提供指引。建議中的政策，准許將建築物的土地用途改至適當的高度和密度，達到現有的景觀保留點 (view cone) 的最大高度限制，這樣有助於提高這些地區的商業空間潛力。不受景觀保留點限制的場所，可以興建得更高，但必須遵守市議會通過的高

*層建築物綜合政策 (General Policy for Higher Buildings)*。

土地用途重新劃分政策也會限制 CBD (DODP 的 A、B、C1 及 F 區) 內的市場住宅物業，務求能透過土地用途重新劃分，令非住宅用途能夠達到更大的密度。新建住宅只會在有限的情況下獲得考慮：為保留歷史建築，或是保留 / 替換單房式住宅 (single room accommodation)。

##### 建議中的改變辦公室用途政策

對於市中心容許商住兩用的各區內將大量現有辦公室空間轉為住宅用途的申請，這項政策將負起監察作用。改變辦公室用途建議，如果是涉及位於 DODP 的 C2、C3、G 及 H 區的現有辦公室大樓而面積又超過 50,000 平方呎，或是位於煤氣鎮及耶魯鎮 (HA-2 及 HA-3 區) 而面積超過 30,000 平方呎，將受這項政策影響。

若想查閱市議會報告，請到：

<http://vancouver.ca/ctyclerk/cclerk/documents/p1.pdf>。市議會已於 2008 年 10 月 28 日將報告提交公聽會。公聽會預定於 2009 年初舉行。

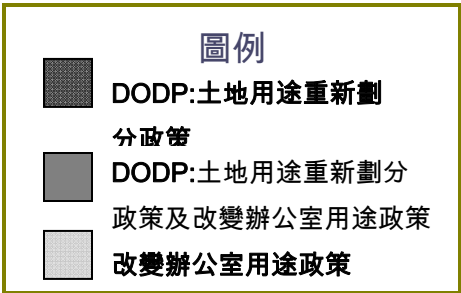
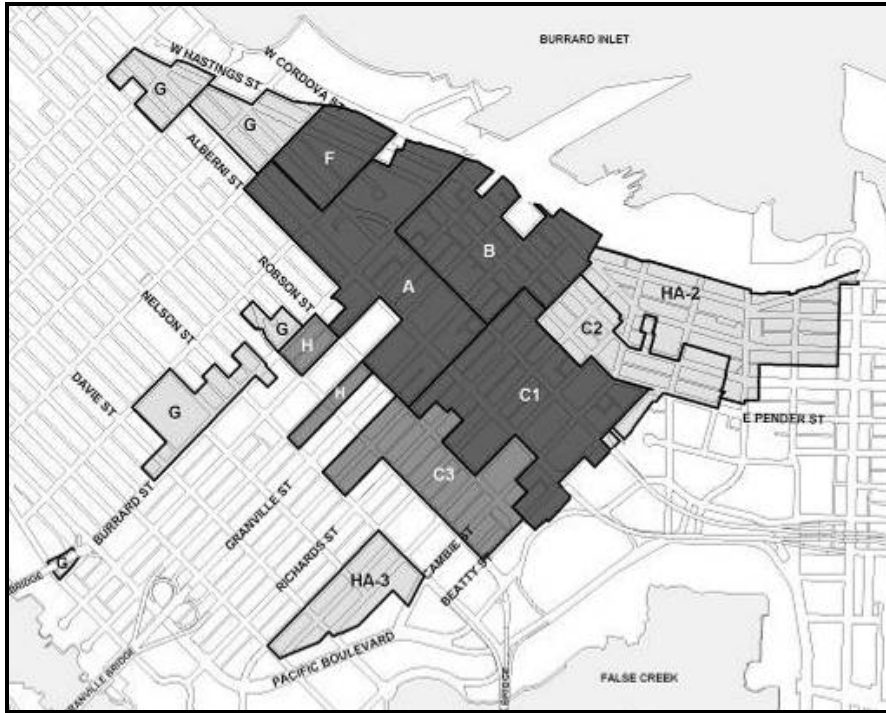
##### 第二部分：福溪以南的區域和東面核心區

2007 年夏天，市議會通過了 *議題及方針報告*。該報告為城市核心區提供一套綜合政策方針。第二部分將會探討福溪以南區域和東面核心區的進一步細節，並調整至更明確的政策及 / 或土地用途更改。本地區的規劃將開始依循本研究有關市中心 (第一部分) 的結論。

##### 即將舉行...

溫哥華市政府正在舉辦一系列的資訊會 (Information Session)，以求討論城市核心區研究帶來的各項建議中的改變。市府人員將會在 11 月 25 日星期二下午 4 時至晚上 8 時，在市中心公立圖書館舉行資訊會，討論建議中的市中心政策和土地用途更改，參加者毋須預先登記。另一次資訊會將於耶魯鎮舉行。日期為 12 月 4 日星期四下午 4 時至晚上 8 時，地點為豐業銀行舞蹈中心。

### 受政策提案影響的地區



DODP 土地用途重新劃分政策：將適用於 DODP 的 A、B、C1、C3、F 及 H 區

改變辦公室用途政策：將適用於 DODP 的 C2、C3、G 及 H 區，以

### 受土地用途劃分改變政策提案影響的地區

