

市府願意見到，城市發展使華埠更有特色，獨一無二，其中包括建築細小而店面不大、商號及文化場地、以及住宅樓房。

你的聲音和意見

市府收集了社區對華埠發展的意見，大家提出各樣的擔憂及想法，特別是關於2011年市議會通過政策下，所容許新建築物的外觀。市府綜合所聆聽到的意見，列出重點如下：

- 新開發建築的規模過大，外觀不符合華埠特色（特別是在寬地皮上興建樓高90呎以上的建築）。
- 「不值得」為公共利益而犧牲社區風貌。
- 開發步伐過快，現有商家及華裔耆老因而備受壓力。
- 華埠非物質文化遺產（居民、商戶及文化），必須成為振興華埠及華埠未來的基石。

政策修改最新建議

市府職員正在編寫報告，把建議呈交市議會審議決定。這些提議，可以緩和土地投機，調整開發速度，紓解社區因上述開發紕漏而引起的諸多憂慮。這些修改預見華埠開發將混合新舊建築，平穩漸進：

□ 高大建築物將不再予以考慮

- 取消「華埠南區」(Chinatown South)「更改土地用途政策」。超出「土地用途分區」(base zoning) 高度建築物 將不再予以考慮。
- 新建築在片打街最高75英尺，華埠南區最高90英尺。

□ 新建築更細小，佔地不寬大，店面較窄小。

- 改善土地用途分區，引入更多配合華埠特色風貌的設計指引。
- 撤銷車位及減少貨物裝卸車位等規限，鼓勵開發更細小的項目。

□ 讓社區對新開發項目有更多的參與

- 研究「華埠歷史區規劃委員會」(Chinatown Historic Area Planning Committee) 的參與。

2018年3月最新彙報

社區各界已強調，日後開發必須配合華埠的歷史文化面貌；而「開發許可局」(Development Permit Board) 最近表明支持此立場，強調城市設計，必須反映歷史文化價值。這些修訂的開發政策，就是打算加強對新開發項目的監管，其中包括：

- 對所有一層以上（「建築面積佔地率」1.0以上）的建築，擴大規限設計條件的力度。
- 檢討設計指引，改善市府處理演變的能力，保護非物質文化與傳統資產。

大家合力讓華埠生機勃勃

大家知道，建築只是華埠風貌的一部分。在諮詢過程中，大家提出不少有關支持華埠非物質文化面貌的想法。我們正設法改善市府與社區合作的方法，以確保市府的工作，必須以華埠的文化和居民為中心；我們正在成立一個**專門的工作人員小組**，繼續與社區合作，實施以下的行動：

- 採用更注重文化的方法，在華埠**建立社區關係**，肯定華埠獨特的風貌和需要。
- 保存並壯大華埠的物質及非物質傳統，為**申報「聯合國世界文化遺產」(UNESCO World Heritage Site)**做好準備。
- 研究其他城市的**商業承傳計劃**及類似的政策，探究如何在溫哥華華埠支持類似的商業。
- **補助**在華埠主理社區項目的**非牟利團體**。
- 與華人社團合作，繼續建設發展實力，修復**社團傳統建築**。
- 爭取在華埠及周邊地區改善或增加**長者房屋和設施**。

在未來幾個月，我們將聯絡大家，聆聽各位的意見，明白那些是大家認為華埠最迫切的需要；我們歡迎各種的意見，並期待和大家共同探索，支持華埠的新方法。

大家更多交流討論

請聯絡下列鄰里規劃師，分享閣下的想法及觀點。

「市中心東區組」(Downtown Eastside Group) 規劃師
馬凱盈 (Helen Ma)
電話：604.873.7919 (英、粵語)
電郵：helen.ma@vancouver.ca

查閱詳情，請到下列網頁：
vancouver.ca/chinatown
vancouver.ca/dtes

華埠發展政策修改建議 — 技術匯總表 2018年3月更新

以下表格概括了基於社區意見而制定的建議草案。這些修改建議將在不久的將來提交給市議會審議。

「華埠南區」 (Chinatown South) 「更改土地用途政策」		
	現有	建議
建築高度上限	120 英尺到150 英尺	取消, 超出90英尺高建築物將不再予以考慮
地皮寬度	無限制 (建議75至125英尺)	取消, 超出75英尺寬建築物將不再予以考慮
公共利益要求	社會房屋, 可負擔房屋, 文化和歷史項目	取消, 不再用額外的建築高度來實現公共利益。需要使用其他途徑來資助公共利益。
傳統片打東街 - HA-1分區		
	現有	建議
建築高度上限	50 英尺(一般) 75 英尺(有條件)	沒有修改
建築樓層上限	沒有上限	最高5層 (50 英尺高) 最高7層 (75 英尺高)
建築密度上限 (地積率)	沒有上限	1.00 地積率 (一般) 4.80 地積率 (有條件)
土地用途	自選用途 住宅用途(一般)	住宅用途: 最多 2.95 地積率, 百分之百的社會福利房屋項目除外 非住宅用途: 最少 1.5 地積率, 百分之百的社會福利房屋項目除外 住宅用途(有條件)
一樓土地用途	自選用途	不允許住宅用途 (入口除外)
地皮寬度上限	沒有上限	50 英尺或保留原有大小
地鋪寬度上限	25 英尺到49 英尺	25 英尺
巷道零售和帶閣樓商鋪	沒有要求	包括巷道零售和帶閣樓商鋪將有助於建築實現最高的地積率 (因為住宅使用有限)
家庭住房單位	最少25%住房單位為兩間臥室或以上 (只在設計準則中)	要求最少25%住房單位為兩間臥室或以上
後巷退線	1.0米任何用途, 7.0米住宅用途	3.0米任何用途, 7.0米住宅用途

華埠南 – HA-1A分區		
	現有	建議
建築高度上限	90 英尺	70 英尺(一般) 90 英尺(有條件)
建築樓層上限	沒有上限	最高6層 (70 英尺高) 最高8層 (90 英尺高)
建築密度上限 (地積率)	沒有上限	1.0 地積率 (一般) 5.35 地積率 (有條件)
土地用途	自選用途 住宅用途(一般)	住宅用途: 最多 3.5 地積率 (90 英尺高建築), 百分之 百的社會福利房屋項目除外 非住宅用途: 最少 1.5 地積率 (75 英尺高建築), 百分 之百的社會福利房屋項目除外 住宅用途(有條件)
一樓土地用途	自選用途	不允許住宅用途 (入口除外)
地皮寬度上限	沒有上限	75 英尺或保留原有大小
地鋪寬度上限	50 英尺 (只在設計準則中)	最寬 50 英尺
巷道零售和帶 閣樓商鋪	沒有要求	包括巷道零售和帶閣樓商鋪將有助於建築實現最高 的地積率 (因為住宅使用有限)
家庭住房單位	最少25%住房單位為兩間臥室或以 上 (只在設計準則中)	要求最少25%住房單位為兩間臥室或以上
後巷退線	1.0米任何用途, 7.0米住宅用途	3.0米任何用途, 7.0米住宅用途

請注意: 由於本文件為技術性資料, 資料以英文原文為準