

馬寶社區規劃公告：規劃草案經常聽到的問題

在馬寶社區規劃草案諮詢期間，規劃職員擔心有關規劃草案各個方面的資料不準確地流通於社區內。因此，職員準備了此公告回應經常聽到的問題，旨在澄清誤解和對規劃草案提供準確的資訊。

如果我的物業改劃為“城市屋” (“Townhouse”) 溫哥華市政府 (或發展商) 會否強迫我搬出我的房子去建築新的城市屋？

不會。如果不是屋主的意願，屋主不需要賣掉他們的房子和搬遷。無論分區是什麼，他們可以仍然繼續居住在他們的單戶家庭房子裡。繼續居住，或賣和遷離是所有業主的選擇 - 與今天的選擇都是一樣。經修訂的分區只會增加他們的選擇而且每位業主保留其權利不重建或按目前許可的分區而重建。

我本來計劃要建一所新房子，但我的物業被劃作“城市屋”。我仍然可以建一個單戶家庭的房子嗎？

是可以的。在一個“城市屋”區內仍然可以興建單戶家庭房子。建議的分區創造了機會去建立其他類型的住房 - 城市屋 - 但不一定要求按新的分區來興建房屋。

我本來計劃要建一所新房子，但我的物業被建議改為“四層高柏文”。我仍然可以建一個單戶家庭的房子嗎？

是可以的。標記為“四層高柏文”的地區，仍然允許建立單戶家庭房屋。

加添雙連屋、城市屋或排屋會影響我附近鄰里的特色嗎？目前的“家庭宜居的環境” (family surroundings) 將變得更像一個市區中心的鄰里嗎？

雙連屋有很多與單戶家庭房屋相同的特點；例如相同的高度和寬度，並有個別面向街道的進口。城市屋或排屋也有類似高度及個別的入口大門，雖然於街道的外觀會不同。雙連屋和排屋/城市屋曾經被成功地融入一些單戶家庭房屋的區域而且沒有更改鄰里地方的感覺。

最重要的是雙連屋和城市屋是有足夠面積去容納家庭 - 這意味著為家庭住房的選擇單位將在鄰里擴大。

規劃會將城市屋替換現有的雙連屋嗎？

擬議的規劃草案並沒有引入新的政策去允許改變雙連屋成為城市屋。在馬寶區內現有的雙連屋區域已經容許城市屋。擬議的規劃允許更大城市屋密度，僅在特定的區域而已。

立刻改劃為多戶家庭住宅(即城市屋)會增加物業稅和土地價值，即使該地段仍包含一個單戶家庭住宅嗎？

房產稅繳納的數量是基於市府預算、按房產稅的比例由個別物業類別（如住宅、商業、主要工業）付出、個別物業價值評估（由 BC 省評估局提供）。**如果**個別物業評估價值所增加的數額比城市平均更高；馬寶社區規劃的實施可能會影響個別物業評估的價值。

您的物業價值評估是由目前的用途、地點、最初成本、租金或收入價值和影響土地價值的其他情況等因素所確定。

然而，儘管社區規劃可能導致您的物業價值略有增加，BC 省評估局有一個解決稅收影響屋主的方法 - BC 評估法第 19(8)章。這一章的評估法允許評估某些住宅土地低於市場價值，如果業主具備資格（住了多過 10 年）和該物業可提供發展為一個比現有用途更有價值的潛力（這種情況可以看為在規劃草案的建議）。

如果物業具備資格可按第 19(8)章減免部分的稅款，物業將基於目前的用途評估。其物業評估將按等級地與沒有發展潛力的物業比較。您的物業的價值將每年被評估，如果相若物業市場價值有所更改，您的物業評估也可能會更改。

當物業稅增加時，租金將會增加，並且也會影響到租客嗎？

地稅和其他費用可以轉到租客作為每月房租的一部分。然而，根據 BC 省住宅租賃法是約束房東每年增加租金的能力。在 2013 年，每年允許增加租金不能超過百分之 3.8。

根據馬寶社區規劃草案，將保留現有租住公寓地域的分區，並只允許有限數量的更改。這是作為保護這個重要可負擔住房地區的策略，同時確認一些翻新的需要。目的是要限制對租客的影響。

我們為什麼需要這些變化？我們不能把新的住宅發展放在工業地區嗎？在馬寶區已經有許多發展項目，包括兩個大型地皮在南溫哥華工業地區 (South Vancouver Industrial Area - 簡稱 SVIA) 的發展。

南溫哥華工業區內的地皮是劃分作工業用途 - 現有分區不允許住宅用途。工業用地提供了溫哥華重要的工作空間，同時馬寶社區規劃不建議增加住宅單位於南溫哥華工業區內以保持其在地方經濟的角色。

一旦一個物業改劃為多戶房屋，市政廳將能夠進一步增加其密度而不需要諮詢嗎？

不會。分區法例 (Zoning schedules) 規定可以建築的類型及限制地皮建築包括用途、高度和密度。

根據溫哥華憲章，增加密度超越現有土地允許的用途是需要“重新更改土地用途”（重劃）。憲章也要求重劃過程需要徵求公眾意見。

新的城市屋分區會導致失去路旁泊車位嗎？

不會。目前泊車條例要求為單戶家庭房屋附有第二套間及後巷房屋提供一個非路旁泊車位。新的雙連屋/城市屋區要求每個主要建築物都能供應一個非路旁泊車位。如果人們使用非路旁泊車位，可能實際上有更少的汽車會停泊在街上。

這個規劃對可負擔房屋能力有何影響？

在溫哥華市和馬寶區，住房負擔能力是一個關鍵的問題。目前，在馬寶區內平均單戶家庭房子的價格是超過 \$100 萬，整個城市的房價是越來越高。馬寶區的單戶房屋是一個普通溫哥華居民不再能夠負擔得起的選擇。這項規劃提供了一些選項，將改善住房負擔能力，並提供符合該地區的特徵的自置居所新選項（例如城市屋是三層或較矮並且不須要大規模的併合土地）。

重新更改土地用途 (重劃) (Rezoning) 是什麼？

任何一個重劃是對土地用途分區及發展附例在法律上的改變以允許另類的發展。重劃可以由市政府在某區政策改變後所啟動，或者由發展商為某地皮申請重劃而開展。

在重劃的過程中，將從市府職員、公眾及諮詢團體收集意見。通知書將發送到所有受影響的業主以進一步通知他們申請的情況。

在社區舉行的開放日的目的是提供有關申請的資訊和獲取周邊物業業主和居民的意見。

重劃的申請獲得批准之前，市議會將會召開一次特別會議 - 公聽會 - 讓社區的成員可以在會上發言，並與市議會分享他們對重劃的意見。

為馬寶區提議的是怎麼樣的“重新土地用途更改” (重劃) (rezoning) ？

馬寶社區規劃提議的重劃有兩種不同的類型：市政府啟動和發展商啟動。

市政府啟動的重劃會在馬寶內特定區域引入一個新的土地用途分區容許興建排屋和城市屋。市政府啟動的重劃會改變這些區域內現有物業的分區。這樣，可以稱為“預先分劃 (prezoning) ”。

發展商發起的重劃會按社區規劃內所載的政策啟動。重劃政策會列出將會允許的建築物類型。這些政策不會更改土地用途的現有分區，但容許透過個別的申請去改變土地的用途。反過來，每個單獨的申請需要公開通報公眾和有公開的會議。

重劃政策用於甘比(Cambie)走廊計劃，以及全市房屋措施包括租賃 100 (Rental100)：保障市場租住房屋政策和可負擔房屋的臨時重劃政策。

在馬寶增加的密度會增加罪案嗎？

更高的密度和罪案的增加之間的關係並沒有正式的記錄。罪案通常是在不活躍空間內的非法活動所滋生。馬寶社區規劃旨在改善許多這類的空間，包括發展項目、納入環境設計技術防預罪案、增加人流、特別是靠近公園和公共空間。

這項規劃確認我們的人口顯著增加。為什麼不先有一項計劃，去建立基礎設施和支援人口增長所需的設施（學校、公園、社區設施等）？

實際上，擬議的規劃包括一項計劃去建造基礎設施和支援新的增長所需的設施和服務。廣泛和全面的公共福利策略是擬議規劃的一部分。這策略提供了關鍵的路線圖去平衡未來增長與所需的公園空間及其改進、新的社區設施、社會住房、兒童托管、公共領域的改善和基礎設施升級等。

擬議的規劃還包括方向政策去改良現有公園，並擴大綠色空間包括綠色通道、迷你公園、菲莎河連接點，及於甘比(Cambie)街以南靠近菲莎河的一個大的公園空間。

馬寶-渥烈治(Marpole-Oakridge)社區中心和馬寶圖書館已被確定翻新的需要，並為一個新的設施撥了資金。

溫哥華教育委員會 (Vancouver Board of Education - 簡稱 VBE) 承認馬寶和毗鄰甘比走廊 (Cambie Corridor) 是增長潛力的領域。VBE 工作人員正在與溫哥華市的職員，監測馬寶區人口的增長和確定擴展學校設施服務的時間表。大衛·勞埃德·喬治 (David Lloyd George) 小學是一個需要地震支援的項目，將在重建前評估其容量。勞里爾 (Laurier Annex) 小學已於 2013 年/2014 年五年基建計劃內確認為一所符合增長為一間正規的小學，以滿足在馬寶區南部部分人口的增長。批准撥款的時機是由本省教育部酌處。目前，香農 (Shannon Park Annex) 公園（位於西 62 街 1454 號）是由溫哥華希伯來文學院 (Vancouver Hebrew Academy) 租用。本屆任期租約將於 2015 年 7 月 31 日屆滿。此地點有容納 120 名學生的空間。隨馬寶往後在人口上的增長，VBE 是有能力與溫哥華希伯來文學院結束租約，以回應本區學生入學需要。

有關其他設施和服務的建議，已於公眾利益策略上概述。