

有關公共交通主導區域 (TOA) 附例及省政府法例

您需要掌握的訊息

在2023年12月，省政府通過了第47號法案 (Bill 47)，指示地方政府選定在捷運站 (架空列車站和巴士轉車處) 附近的區域，作為公共交通主導區域 (TOA)。在2024年6月，市政府通過了公共交通主導區域選定附例 (Transit-Oriented Areas Designation By-law)，這條附例與新法例一致，並且規管在TOA範圍內的土地使用。此外，市議會批准了一項公共交通主導區域修改土地用途政策 (Transit-Oriented Areas Rezoning Policy)，這有助指導修改土地用途查詢和申請。

若您住在TOA內或者是有興趣知道在TOA內可出現什麼變化的業主，以下是您需要掌握的訊息。

常見問題：

為何會有這些變動？

隨著本市不斷發展，加上公共交通網絡在百老匯地鐵 (Broadway Subway) 等項目的推進下不斷擴大，這提供了塑造城市發展的機會。我們可以在公共交通樞紐周圍開發完整且緊密相連的社區，使服務、便利設施、公共交通接駁和房屋等都在短距離之內。這樣做還有助於減少個人的汽車使用及溫室氣體排放，從而實現更加環保的將來。

溫哥華有多少個TOA？我如何查詢物業是否在TOA內？

TOA 附例將29個靠近捷運站的區域指定為TOA。您可查閱下面的清單，找出全部29個 TOA的具體位置。

- 29th Avenue Station
- Arbutus Station
- Bridgeport Station
- Broadway – City Hall Station
- Burrard Station
- Vancouver City Centre station
- Commercial – Broadway Station
- Dunbar Loop Exchange
- Gilmore Station
- Great Northern Way – Emily Carr Station
- Joyce – Collingwood Station
- King Edward Station
- Kootenay Loop Exchange
- Langara – 49th Avenue Station
- Main Street – Science World Station
- Marine Drive Station
- Mount Pleasant Station
- Nanaimo Station
- Oak – VGH Station
- Oakridge – 41st Avenue Station
- Olympic Village Station
- Renfrew Station
- Rupert Station
- South Granville Station
- Stadium – Chinatown Station
- VCC – Clark Station
- Waterfront Station
- Yaletown – Roundhouse Station

TOA被界定為在捷運站800米之內的區域，及巴士轉車處400米之內的區域。想確定某個物業是否在TOA的範圍內，您可查閱在[TOA附例](#)上的地圖。

這是不是意味著所有在TOA內的物業都修改了土地用途？

不是。TOA附例提供土地分區方面的指引，但它本身並不構成土地用途的修改。地主若希望根據TOA政策增加高度及/或密度，則必須申請修改其物業的土地用途。

根據第47號法案，是不是所有符合高度及/或密度要求的新發展項目都必須獲得批准？

不是。雖然市政府不能僅基於高度及/或密度拒絕接受在TOA內的申請，但是市政府仍可以根據其他包括在市議會批准的政策（例如古蹟保存）內的規劃和城市建築原則，拒絕修改土地用途的申請。

TOA內的高度和密度是什麼？

- 以架空列車站為例：
 - 1級 – 200米之內 = 最多20層或地積比率（FSR）最高為5.5
 - 2級 – 400米之內 = 最多12層或FSR最高為4.0
 - 3級 – 800米之內 = 最多8層或FSR最高為3.0
- 以巴士轉車處為例：
 - 1級 – 200米之內 = 最多12層或FSR最高為4.0
 - 2級 – 400米之內 = 最多8層或FSR最高為3.0

新發展項目是否必須有出租房屋或低於市價出租房屋？停車又怎麼樣？

TOA修改土地用途政策（Rezoning Policy）將依照省政府規定的高度和密度聚焦於市價出租、低於市價出租及非市場出租等房屋的新機會。所有尋求在各級中最大化高度和密度的提案，將必須：

- 將住宅樓面全部設定為出租房屋，且其中最少20%永久設定為低於市價出租房屋；或
- 將20%的住宅樓面提供給市政府作為社會房屋之用。

在所有級別中，該政策也將會支持4層或5層高低層數市價出租房屋的發展申請，以及含有20%低於市價出租單位的6層高發展申請。

根據相關法例，市政府不能在TOA範圍內設定住宅非路邊停車位的最低要求，但殘疾人士專用的停車位除外。不過，物業發展商仍可以選擇物業內包括停車位。

TOA範圍外的土地可否與TOA範圍內的土地合併？

如果TOA的界線穿過某幅土地，該幅土地將被視為位於TOA範圍之內。對於在TOA界線內外的土地合併，合併必須在2024年6月26日TOA附例獲採納之前完成，方才被視為在TOA範圍之內。

現有的出租房屋是否受到保護？如果我的出租大廈正在重建，會發生什麼情況？

市政府的出租物業保護和替代政策仍然適用，並且所有根據TOA修改土地用途政策提出的申請，均需遵守百老匯計劃要求的加強租客搬遷和保護政策。您可查閱相關政策以獲取更多資訊。

我可如何查詢在TOA範圍內的物業可以興建什麼？

您可檢視TOA附例，以確定該物業位於哪個TOA範圍內以及是屬於哪一級。請注意，某些TOA範圍可能重疊，此時應適用擁有最大高度和密度的級別。然後您可查閱TOA修改土地用途政策，以確定對房屋、商業等方面的要求。您如有任何疑問，您可聯絡土地分區中心（Rezoning Centre），rezoning@vancouver.ca。

額外資源

- 市政府規劃部門：
 - [網站](#)
 - 在此找出您的土地分區區域、作出土地分區查詢，以及申請修改土地用途。
 - 如為新申請，請聯絡：rezoning@vancouver.ca
 - 如為現有的申請，請與指派給您的修改土地用途規劃員合作。
- 省政府資源：
 - [網站](#)
 - 在此查看有關省政府TOA法例、可持續發展目標及資助機會的訊息。