

Downtown Eastside Policy Updates to Increase Social Housing

我們為什麼在這裡？

市中心東端計劃 (Downtown Eastside Plan) 識別出區內對以可負擔房租提供的獨立型社會房屋有急切需要。而近期透過市中心東端計劃社區規劃公眾活動所獲的意見亦表達了相同訴求。

在《溫哥華房屋策略：三年行動計劃》下，近期通過的社區計劃允許輕微增加建築密度及高度，以促進更多社會房屋發展。

這項政策檢討是我們在 2020 年秋季向議會提交的市中心東端計劃 (DTES Plan) 實施更新備忘錄中的優先行動，而當中的政策與長期市府住房目標，以及支援合作計劃及資助機會以建設更多社會房屋的方向一致，因此同時被納入為 2020 年 10 月溫哥華計劃 (Vancouver Plan) 第 1 期報告中的快速開展工作。

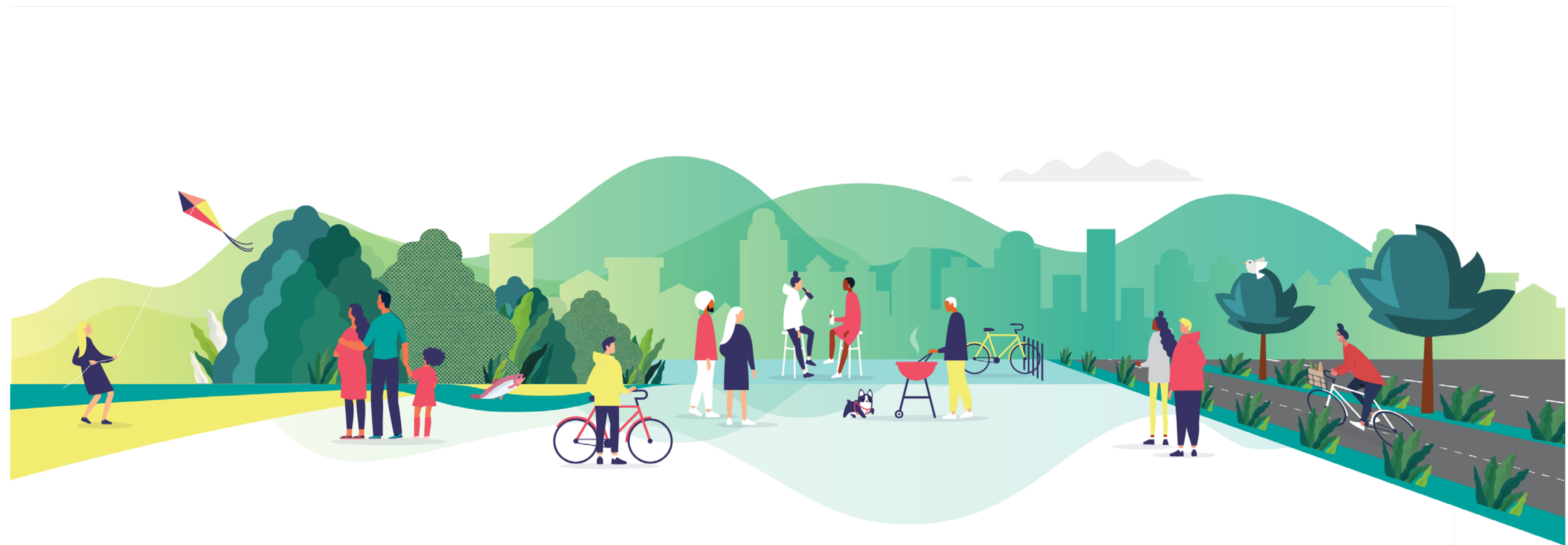
- A** 透過改變現有的土地用途，輕微提升 100% 社會房屋的密度和高度
- B** 透過改變土地用途程序，令提供 100% 社會房屋的項目更具彈性
- C** 釐清政策以改善發展過程，同時縮減申請時間

溫哥華計劃是什麼？

溫哥華計劃是一個全市策劃和參與過程，用以確立長期視野和策略，為未來下一代建設健康、公義、具彈性、可持續發展和充滿活力的城市。這項計劃將成為城市的策略框架，並為直至 2050 年及以後的城市未來發展確立方向。

溫哥華計劃與多項目前正在進行的項目和快速開展工作相輔相承，並以對房屋及氣候緊急狀態危機等問題採取即時行動為依歸。

有關溫哥華計劃的詳情，請參閱：
<https://shapeyourcity.ca/vancouver-plan>.



Planning Vancouver Together

背景及理據

- 市中心東端 (Downtown Eastside) 鄰舍地區面對逼切的私人開發壓力、土地投機活動及士紳化問題
- 在社會及支援房屋、持續無家可歸及房屋設施不足或不安全等方面有急切需要；這些問題在全市房屋危機及 COVID-19 疫情下進一步加劇

建議變更將可：

- 推動建設更多社會房屋，同時縮減非牟利及政府合作夥伴的發展申請時間
- 讓非牟利房屋機構有更多機會善用現時省政府及聯邦資助計劃，同時支援 COVID-19 復甦



建議變更範圍

1 市中心東端奧本海默 (Oppenheimer) 地區 (分區2、3及4)

中密度混合用途住宅、商用及輕工業鄰舍地區，對原住民及日裔加拿大社群有傳統、歷史及文物重要性。

市中心東端計劃政策方向：

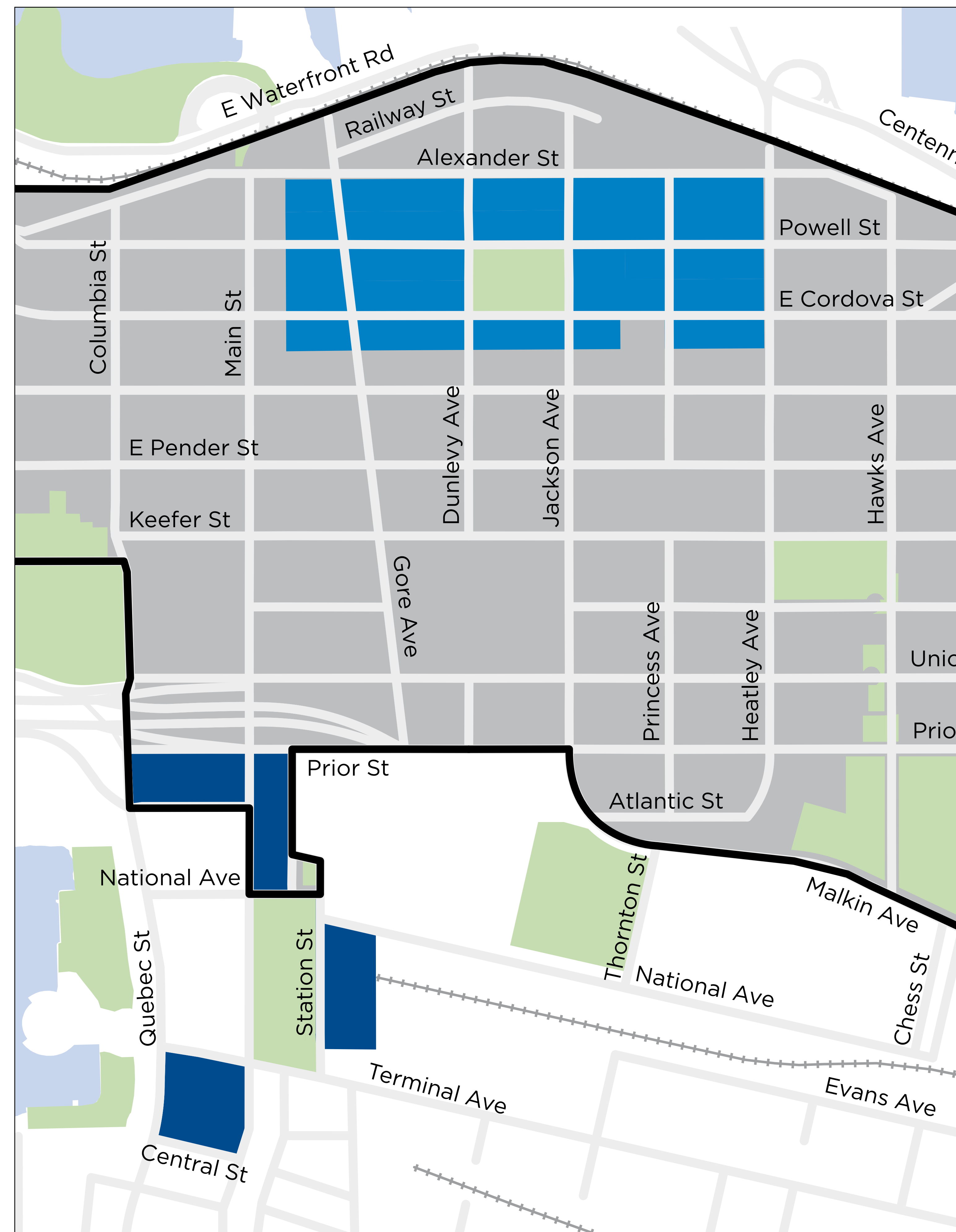
- 透過策略性發展及文化資產修復工作，支持日裔加拿大人及原住民的文化與傳統。
- 促進合適的新住宅及混合用途建築發展，同時鞏固該地區的現有規模及特色。
- 透過放寬高度限制及允許額外密度，支援社會房屋及重要文化資產發展。

2 桑頓公園 (Thornton Park) / 東福溪 (East False Creek)

中密度公共運輸導向型住宅及商用鄰舍地區，設有數幢高密度混合用途建築。

市中心東端計劃政策方向：

- 促進合適的新住宅及混合用途建築發展，同時鞏固現有的工業及商業用途與鄰舍規模及特色。
- 支援文化資產修復工作，包括單人住房 (SRO) 酒店，同時考慮提高密度以方便建設社會房屋。
- 鼓勵多種房屋類型，包括社會房屋及保障性市場出租房屋，同時考慮透過變更土地用途來提高密度，以方便建設新的社會房屋。



1

市中心東端奧本海默 (Oppenheimer) 地區 (分區2、3 及 4)

在現有的土地用途下：

- 樓面空間比率 (FSR) 最高為 4.5 (密度)
- 最高 22.9 米 (高度)

現有變更土地用途政策：

- 樓面空間比率 (FSR) 約為 5.0 (密度)
- 約為 30.5 米 (高度)

現時允許的情況

- 對於 100% 社會房屋，市中心東端奧本海默地區官方發展計劃 (DEOD ODP) 中現有土地用途允許發展達至最高 4.5 FSR，高度上限為 22.9 米 (75 呎)。
- 透過更改 100% 社會房屋的土地用途，目前可以視乎文化資產考慮、現場位置環境、都市設計表現和詳盡的建議書審核，就個別情況考慮把密度提升至約 5.0 FSR，以及把高度提升至約 30.5 米 (100 呎)。



Under present zoning (DEOD ODP):
maximum 4.5 FSR

100% 社會房屋的建議變更

- 在建議的新土地用途下，允許密度增加 1.0 FSR (至共 5.5 FSR)，以及把高度增加 7.6 米 (25 呎) 至共 30.5 米 (100 呎)，以協助 100% 社會房屋開發項目的可行性。
- 在建議的 100% 社會房屋變更土地用途程序中，將視乎文化資產考慮、現場位置環境 (例如現場位置的大小、地點、相鄰的建築、鄰舍地區等)、都市設計表現和詳盡的建議書審核，就個別情況考慮其最高密度和高度。
- 這些建議變更將可簡化 DEOD 2、3 及 4 分區的開發程序，從而有助建設更多社會房屋單位。這有助確定社會房屋在鄰舍地區中的位置，為低收入及弱勢人士帶來最集中的社區資產。

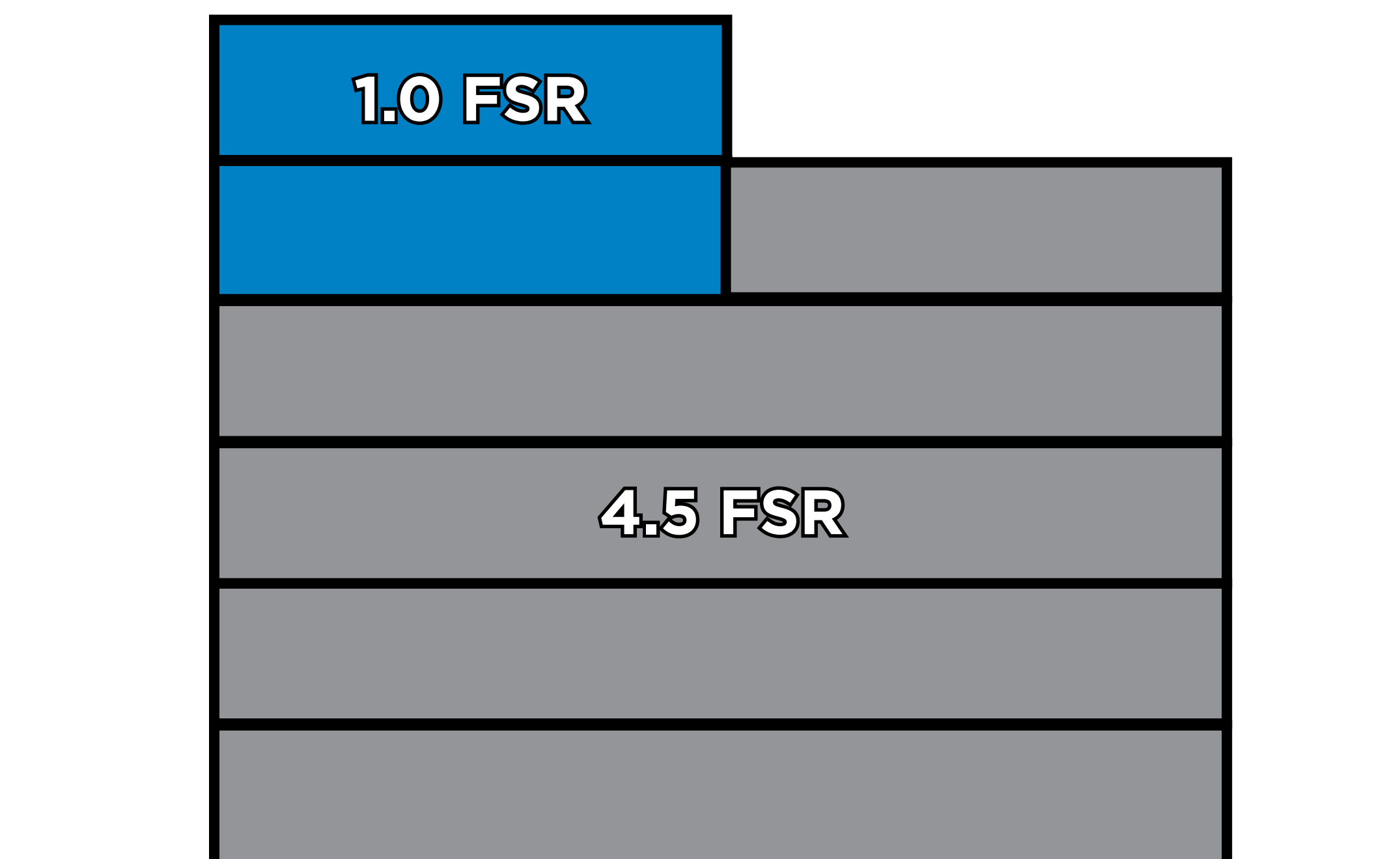
建議中的土地用途：

- 樓面空間比率 (FSR) 最高為 5.5 (密度)
- 最高 30.5 米 (高度)

建議的變更土地用途政策：

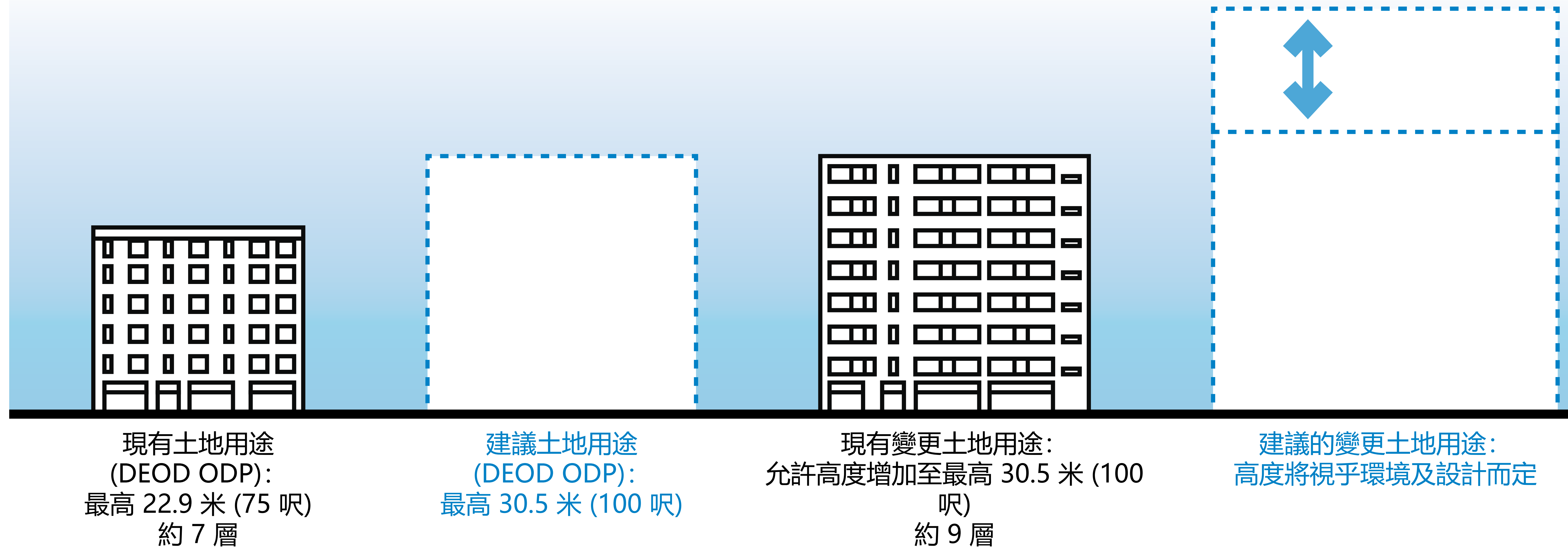
- 根據環境和設計提高密度和高度

建議額外 1.0 FSR
最高 5.5 FSR



Under proposed zoning (DEOD ODP):
maximum 5.5 FSR

100% 社會房屋 (DEOD) 建議高度變更說明圖



2

桑頓公園 (Thornton Park) / 東福溪 (East False Creek)

在現有的土地用途下:

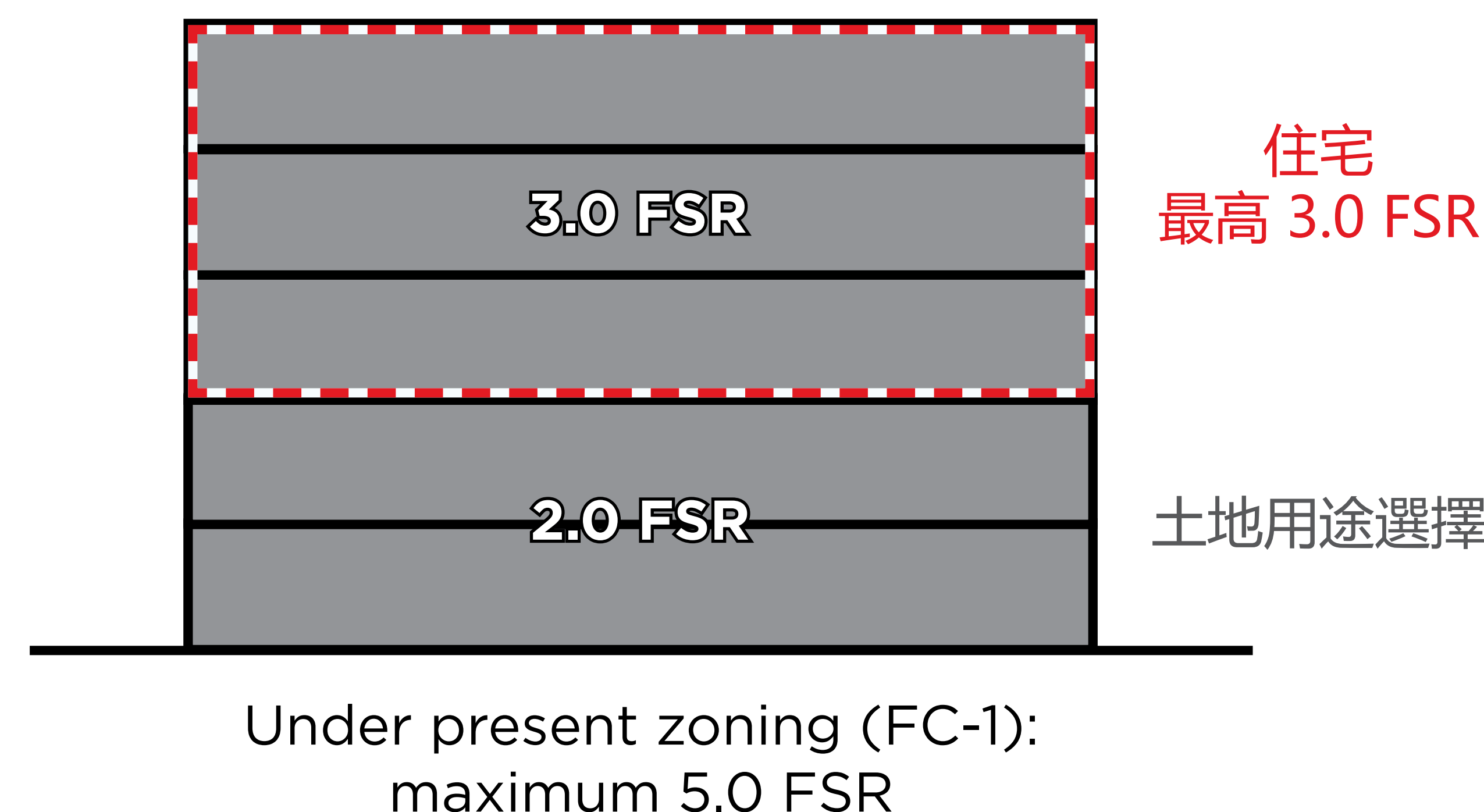
- 最高 5.0 FSR, 住宅限制為 3.0 FSR (密度)
- 最高 22.9 米, 可酌情至最高 83.9 米, 不可阻礙受保護公眾景觀 (高度)

現有變更土地用途政策:

- 根據環境和設計提高密度

現時允許的情況

- 現有的 FC-1 土地用途允許發展項目達最高 5.0 FSR (住宅限制為 3.0 FSR), 高度最高為 22.9 米 (75 呎)。
- 策劃總監或發展許可證委員會可能允許把高度增加至最高 83.9 米 (275 呎), 但不得阻礙受保護的公眾景觀。
- 透過變更土地用途來建設或擴展社會房屋後, 在高度上限為 22.9 米 (75 呎) 的基礎上, 會視乎文化資產考慮、現場位置環境、都市設計表現和詳盡的建議書審核, 就個別情況考慮最高密度。



100% 社會房屋的建議變更

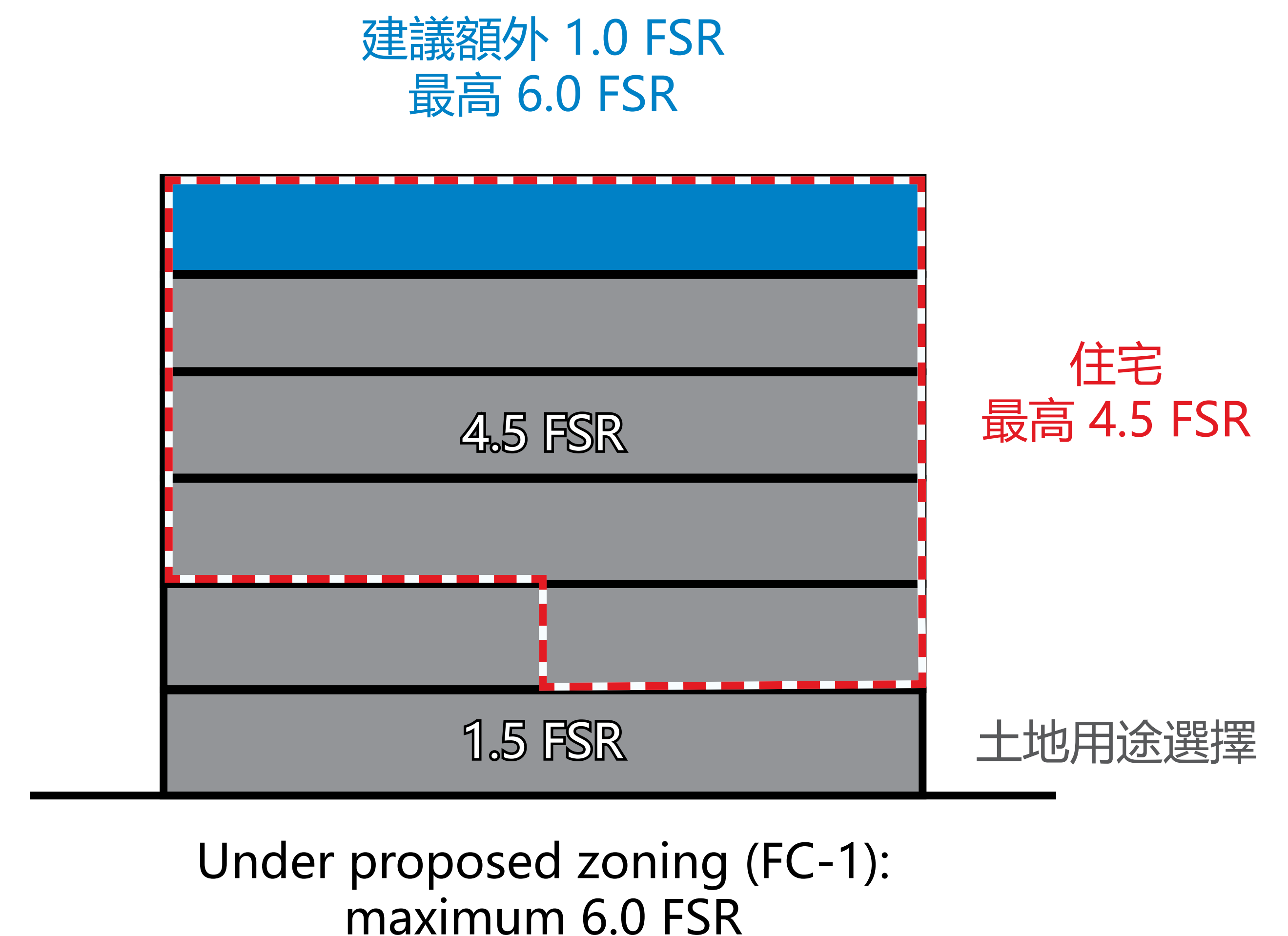
- 在建議的新土地用途下，允許密度增加 1.0 FSR (至共 6.0 FSR, 住宅限制為 4.5 FSR), 以協助發展 100% 社會房屋開發項目。未有建議變更最高高度。
- 在建議的 100% 社會房屋變更土地用途程序中，將視乎文化資產考慮、現場位置環境 (例如現場位置的大小、地點、相鄰的建築、鄰舍地區等)、都市設計表現和詳盡的建議書審核，就個別情況決定其最高密度和高度 (不可阻礙受保護公眾景觀)。
- 這些建議變更將有助在 FC-1 地區中建設更多社會房屋單位。這是早期公共運輸導向型發展區，鼓勵發展包括社會房屋和保障性市場出租房屋在內的多種房屋類型，同時支援歷史建築物修復工作。

建議中的土地用途：

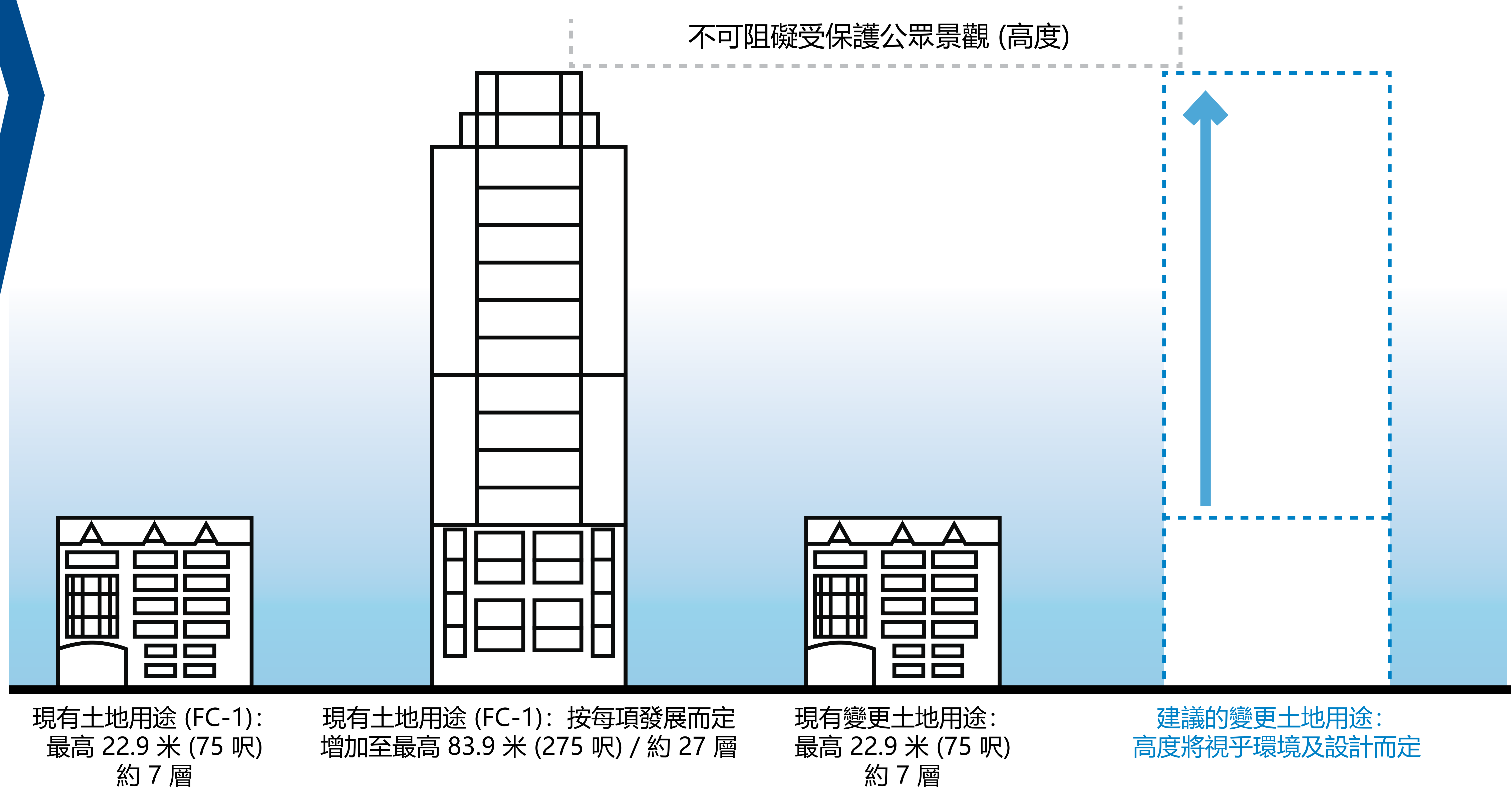
- 最高 6.0 FSR, 住宅限制為 4.5 FSR (密度)
- 最高 83.9 米, 不可阻礙受保護公眾景觀 (高度 - 未有建議變更)

建議的變更土地用途政策：

- 根據環境和設計提高密度和高度



100% 社會房屋 (FC-1) 建議高度變更說明圖



在現有 FC-1 土地用途下未有建議變更高度

分享您的想法

- 在 <https://shapeyourcity.ca/> 分享您的看法
- 在 vancouver.ca/dtes 透過網上傳送意見
- 聯絡市中心東端計劃員 Bonnie Ma, 電郵: dtesplan@vancouver.ca
- 請在 2021 年 9 月 22 日前分享您的意見

意見總結將與建議變更一同提交至議會。在今年秋季稍後時間將就建議變更舉行公聽會。

