較高建築政策檢討
展覽摘要翻譯

繁體中文
Traditional Chinese



概覽

溫哥華市正在審查較高建築政策，此政策就大幅超出分區高度的市中心建築提供指導原則。本次審查將探討溫哥華市中心重點區域的較高建築如何帶來公共利益（例如住房、就業機會和公共設施）及推動市府措施（例如固蘭湖街計畫），同時保護市民最重視的本市特質。受保護公眾景觀將持續維護，不受本政策檢討影響。

公眾參與初始階段的目標為針對溫哥華市中心未來的高樓，收集構想、觀點及願景。

公共意見有助於形塑未來的政策選項，以及即將舉辦的國際設計競賽簡介。

為何市政府現在要檢討較高建築政策?

現行較高建築政策的制定時間為 1997 年，且迄今只有小型變更（最近重大變更為 2011 年）。隨著時間經過，溫哥華已有大幅成長和變化。市政府現在展開檢討是為了確保政策能反映當今需求和優先事項，並針對未來的開發提案提供明確、最新的指導原則。

市議會近期的決策亦創造了許多新機會：

- 公眾景觀政策更新（2024 年）開放了新的區域，可提高高度限制。受保護公眾景觀將持續維護，不會在此作業中加以檢討。
- 固蘭湖街計畫（2025 年）指導工作人員研究提高市中心建築高度限制的機會。

本次檢討並非針對任何特定用途。這會探討更廣泛的問題，例如適合更高建築的情形，以及重要的公共利益類型。

較高建築的機會與挑戰

潛在利益

若經過審慎規劃及精心設計，較高建築便能產生大量價值，包括：

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

- 在現有的市中心基礎設施附近增加更多住房和工作機會
- 透過開發捐款提供公共利益資金，如公園、兒童照護及文化空間
- 支援使用交通工具，減少對汽車的依賴
- 打造有活力的街道和公共空間
- 讓天際線更多樣化、更有趣

較高建築也能帶來開發捐款，並用於投資公共利益。

公共利益包括更宜居城市所需的項目，包括公園和公共開放空間、社區中心、溜冰場和游泳池、社交設施、兒童照護、文化遺產保存、改善交通、古蹟、防波堤和林蔭道路、警察局和消防局、藝術和文化設施，以及社會住宅或非市場住房，以及其他城市基礎設施和投資。

潛在挑戰

若未經審慎規畫及妥善政策指導便允許建造高樓，則可能：

- 水利、交通和緊急服務等基礎設施負荷過高
- 因注重奢華住房或高級辦公空間而加深不公平情形
- 增加街道層級的陰影和風場
- 影響社區特性
- 對環境和能源造成更多影響

「自然之都」

溫哥華市區居民一致表示自然、景觀和風景是本市最重要的特色。此概念通常稱作「自然之都」，塑造了數十年的規劃政策。

參觀受保護的山水是居民和遊客體驗本市的重要方式。與自然支援的連結不僅是生活品質，還有溫哥華的全球知名度及長-期經濟成功。

公共景觀政策和高樓政策

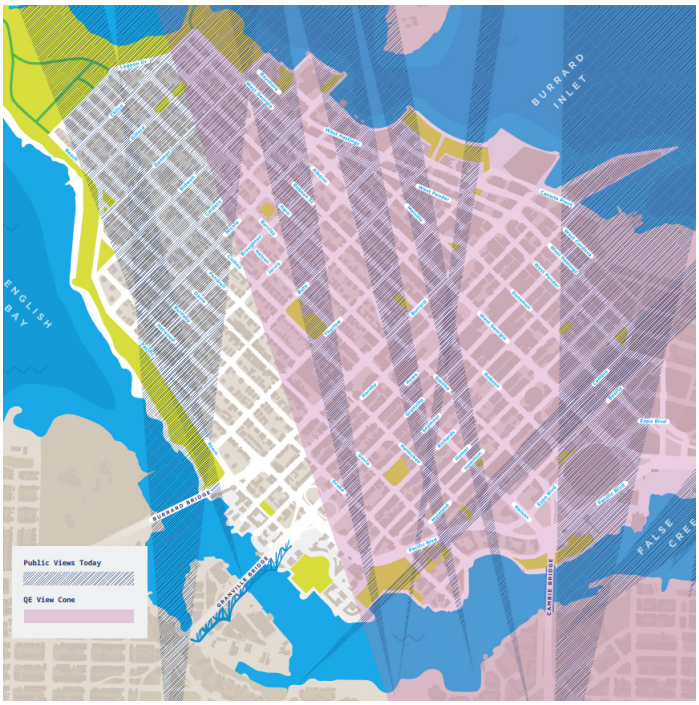
溫哥華透過兩個主要政策管理市中心的高樓。



公共景觀政策（1989 年）

公共景觀政策是全市範圍的政策，能夠保護重要的公共景觀和景觀廊道，並限制建築干擾景觀的位置。

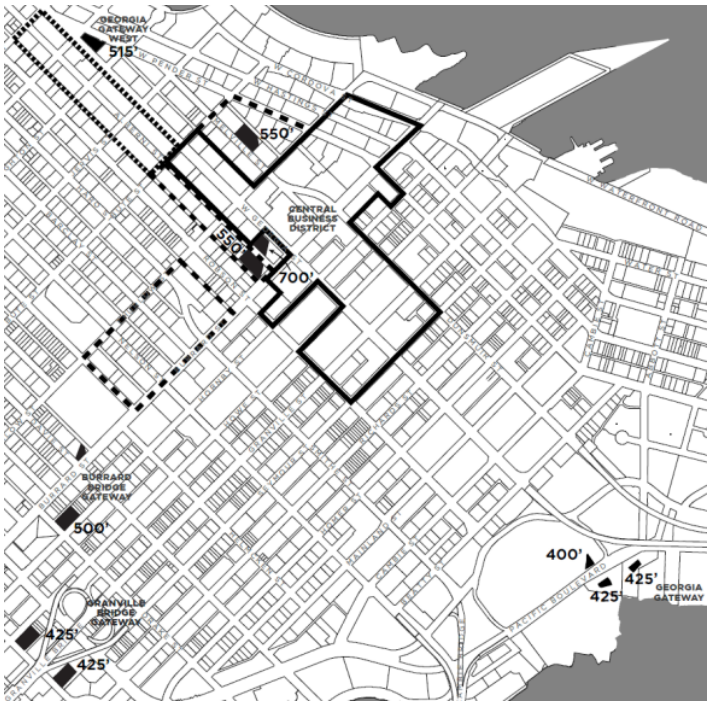
2024 年 7 月時，市議會核准公共景觀政策的變更，以實現更多住房、商業空間和飯店房間，同時平衡移居性和永居性的考量。這些變更創造了新的機會，能在過去受保護景觀廊道之外的市中心地區提升高度。目前檢討作業不會修改任何受保護景觀。



較高建築政策（1997 年）

制定較高建築政策之目的是回應公共景觀政策。這適用於溫哥華市中心明顯高於分區高度的建築。

本政策注重在重要地點（如市中心核心街區和橋梁入口），當中最高的建築位於中央商業區（參閱下方政策地理圖），創造出圓頂型天際線。政策當中包括設計、公共利益、保留文化遺產、永續績效、氣候考量（即風場和陰影），並概述加強後的檢討流程。



自 1997 年以來，僅有六座建築透過本政策落成。



2009
Living Shangri-la



2016
Paradox



2020
Vancouver House



2022
One Burrard Place



2023
The Stack



2024
Butterfly

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

考慮城市中的高度

建築高度並非由單一因素決定。反之，高度反映出三種相互影響考量之間的平衡：技術、財務和社會。最後，依公共意見形塑、經市議會核准的政策會決定不同區域可接受的高度。

技術考量

技術考量指的是可安全、高效建設的建築。這包括耐震要求、土壤條件、風場、塔樓比例、電梯系統以及周遭基礎設施（如水壓、交通網路和緊急應變服務）的負載能力。

為瞭解建築高度的物理限制，市政府聘用高樓設計經驗豐富的國際建築師事務所。

技術研究發現

- 現代工程大幅提升建築的高度限制
- 建築物高度視其預計用途而定（辦公、飯店、住房等）



財務考量

財務考量影響經濟可行性。較高建築更加複雜，且有高昂的建設成本。隨著高度增加，其結構需要更堅固的系統、更深的地基、更多電梯、更長的建設時間，以及更高的財務風險。

市政府也研究超高建築對溫哥華來說是否具備財務合理性。

財務研究發現

- 較高建築可提升土地價值，尤其是包含住房時
- 高樓層住房通常售價更高，有助於資助公共利益

隨著建築高度提高：

- 建設成本會急遽攀升
- 專案需花更多時間、風險更高
- 樓層佈局效率下降
- 專案可行性須依賴極高的售價及強勁的市場狀況

某些情況下，中等高度的建築帶來的公共利益與極高建築相同。

混合-用途建築（包含商業和住房）可能：

- 更具財務穩定性
- 更能提供利益
- 風險低於單一-用途大樓

社會考量

社會考量反映出社區價值觀以及大眾優先事項。居民十分在乎開發案對於社區、公共空間以及場所感的影響。

大眾的支持、城市知名度以及對社區利益的期望都影響社區願意支持的建築高度。

目前參與狀況和社會考量

市政府展開目前的參與流程以便深入瞭解社區觀點，並詢問政策制定時所攝限制在當下是否仍然合理，若不合理，應採取何種改進方法才能反映居民最在乎的事項。

我們邀請居民分享下列看法：

- 高樓如何影響天際線以及街道
- 合理或不合理增加高度
- 額外高度應帶來的公共利益
- 什麼是「專-為-溫哥華打造」的方法

後續步驟

公共意見有助於：

- 為國際競賽塑造設計簡介，以便收集在溫哥華建設較高建築的最佳構想（於 6 月 1 日啟動）
- 提供資訊以便於 2027 年向大眾分享未來政策選項
- 協助市議會-為市中心高樓的未來做出決策

如何參與:

溫哥華市政府將於5月1日至10日期間，在 Vancouver Lookout 觀景台舉辦展覽，探討溫哥華高樓建築的歷史與未來。您可以參與以下活動：

參觀展覽： 卑詩省居民只需出示居住證明，即可於以下日期及時間免費入場：

- 5月3日（星期日）下午2時至6時
- 5月6日（星期三）晚上6時至9時
- 5月9日（星期六）上午10時至下午6時

請於 5 月 31 日星期日之前填寫線上問卷調查（問卷調查提供多種語言版本）：

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review