



**2025 年
11 月**



120 号拟议规划变更——《住房集约化与抗灾韧性规划变更》：说明文件

《奥克兰统一规划》(Auckland Unitary Plan) 的 120 号拟议规划变更

从 2025 年 11 月 3 日至 12 月 19 日，奥克兰市议会 (Auckland Council) 就 120 号拟议规划变更 (Proposed Plan Change 120, 简称“120 号规划变更”) 公开征集意见。该变更是针对《奥克兰统一规划》(Auckland Unitary Plan, 即本市规划准则) 的修订 旨在允许奥克兰市众多区域提高建筑高度与密度，并加强自然灾害风险管控。

意见征集现已开始, 截止时间为 2025 年 12 月 19 日 (周五) 17:00。

本说明文件包含内容

本说明文件概述 120 号规划变更的核心信息，更多详情可查阅 120 号规划变更相关信息表，

获取官网：aucklandcouncil.govt.nz/planchanges。

本说明文件涵盖以下内容板块：

- 公众参与方式
- 信息表与常见问题
- 78 号规划变更部分撤回相关内容
- 住房容量要求
- 集约化开发要求
- 限定事项
- 区域更新

- 自然灾害相关条款

本说明文件不属于 120 号规划变更的组成部分。

如何参与 120 号拟议规划变更意见提交

提交意见需符合法定格式, 具体需采用《2003 年资源管理 (表格、费用与程序) 法规》(Resource Management (Forms, Fees, and Procedure) Regulations 2003) 中的 “表格 5”, 且需注明是否希望就自身意见出席听证会。

该表格副本可通过登录官网 (www.aucklandcouncil.govt.nz/planchanges) 下载, 或前往任意奥克兰市议会图书馆或办公点领取。

您可通过以下任一渠道提交 120 号规划变更相关意见 (可提交电子版或书面意见) :

- **邮寄:** 奥克兰市议会, 奥克兰 1142 (专用信箱: Unitary Plan Private Bag 92300), 收件人: 规划技术员;
- **官网:** 通过奥克兰市议会官网 (www.aucklandcouncil.govt.nz/planchanges) 填写电子表单;
- **邮件:** 发送至邮箱 unitaryplan@aucklandcouncil.govt.nz;
- **现场:** 前往奥克兰市议会图书馆或办公点提交。

意见提交支持服务

若您不确定如何提交意见, 或不清楚 120 号规划变更可能会对您的房产造成何种影响, 可使用免费的 “提交者协助人” (‘Friend of Submitter’) 服务。详情请参见《2 号信息表: 提交者协助人》(Information Sheet #2: Friend of Submitter)。

意见提交需在 2025 年 12 月 19 日 (周五) 17:00 前由奥克兰市议会收到

信息表与常见问题

为解读 120 号规划变更拟提出的核心调整, 奥克兰市议会已编制系列信息表, 涵盖以下主题:

《1 号信息表: 简化规划流程》(Information Sheet #1: Streamlined Planning Process)

《2 号信息表: 提交者协助人》(Information Sheet #2: Friend of Submitter)

《3 号信息表: 毛利人相关事宜》(Information Sheet #3: Māori Matters)

《4 号信息表: 步行可达范围》(Information Sheet #4: Walkable Catchments)

《5 号信息表: 步行可达范围内的集约化开发》(Information Sheet #5: Intensification in Walkable Catchments)

《6 号信息表: 郊区中心内部及周边的集约化开发》(Information Sheet #6: Intensification in and around Suburban Centres)

《7 号信息表：高频公交廊道沿线的集约化开发》(Information Sheet #7: Intensification along Frequent Bus Corridors)

《8 号信息表：自然灾害》(Information Sheet #8: Natural Hazards)

《9 号信息表：联排住宅与公寓区的更新》(Information Sheet #9: Updates to the Terrace Housing and Apartment Building Zone)

《10 号信息表：混合住宅城区的更新》(Information Sheet #10: Updates to the Mixed Housing Urban Zone)

《11 号信息表：混合住宅郊区的更新》(Information Sheet #11: Updates to the Mixed Housing Suburban Zone)

《12 号信息表：单户住宅区的更新》(Information Sheet #12: Updates to the Single House Zone)

《13 号信息表：限定事项》(Information Sheet #13: Qualifying Matters)

《14 号信息表：特殊特征区》(Information Sheet #14: Special Character Areas)

《15 号信息表：海岸环境限定事项》(Information Sheet #15: Coastal Environment Qualifying Matter)

《16 号信息表：普普克湖限定事项》(Information Sheet #16: Lake Pupuke Qualifying Matter)

《17 号信息表：山体景观视廊及建筑高度敏感区与建筑敏感区限定事项》(Information Sheet #17: Maunga Viewshafts and Height and Building Sensitive Areas Qualifying Matter)

《18 号信息表：协调分区》(Information Sheet #18: Cohesive Zoning)

《19 号信息表：住房容量》(Information Sheet #19: Housing Capacity)

《20 号信息表：区域更新》(Information Sheet #20: Updates to Precincts)

《21 号信息表：120 号规划变更地图查看器使用指南》(Information Sheet #21: Plan Change 120 Map Viewer User Guide)

如需获取 120 号规划变更地图查看器的使用支持，可参见《21 号信息表：120 号规划变更地图查看器使用指南》，或观看该地图查看器的操作教学视频。

同时提供常见问题清单。

78 号拟议规划变更部分撤回相关内容

78 号拟议规划变更于 2025 年 10 月 9 日 17:00 起部分撤回，其中包括全部撤销“中密度住宅标准”(Medium Density Residential Standards)。

78 号规划变更是奥克兰市议会此前的集约化开发规划变更，按政府要求制定，旨在推动奥克兰市区全域更多开发项目（含住房开发）落地。

其核心目的是落实《城市发展国家政策声明》(National Policy Statement-Urban Development) 中的集约化开发相关政策，并将“中密度住宅标准”纳入所有相关住宅区。根据该标准，多数住宅用地通常允许在每块土地上开发最多 3 栋建筑（每栋层高不超过 3 层），且无需申请资源许可。

2025 年 8 月《1991 年资源管理法》(Resource Management Act 1991) 完成修订后，奥克兰市议会决定部分撤回 78 号规划变更。此次撤回触发了新的规划变更要求，即需制定 120 号规划变更。

78 号规划变更部分撤回后，仅“市中心区已实施的变更”及“针对大都会中心区的拟议变更内容”仍按 78 号规划变更执行。目前，市中心区相关听证会已结束，其对应的规划条款已纳入《奥克兰统一规划》；大都会中心区的变更决定拟于 2025 年底前发布公示。

120 号规划变更将不对市中心区及大都会中心区提出修订，奥克兰市议会也不会 120 号规划变更的意见征集流程中，受理及审议针对这两个区域的相关意见。

住房容量要求

《1991 年资源管理法》(Resource Management Act 1991) 在准许市议会部分撤回 78 号规划变更的同时，要求市议会修订《奥克兰统一规划》，确保奥克兰全市住房开发容量至少与 78 号规划变更原本可实现的住房开发容量相当。

78 号规划变更原本允许约 200 万套住房开发容量，该数量因此成为 120 号规划变更的住房容量基准。

尽管市议会必须通过修订《奥克兰统一规划》，使奥克兰具备开发约 200 万套住房的承载能力，但这并不意味着所有 200 万套住房都会实际建设。开发的选址与时机取决于多重因素，包括市场需求、基础设施配套情况、开发资金及成本等。额外的住房容量可在住房选址及类型上提供更多选择，进而长期满足住房市场需求。

更多信息详见《19 号信息表：住房容量》。

集约化开发要求

120 号规划变更，将大幅替代 78 号规划变更，以落实政府《城市发展国家政策声明》及《1991 年资源管理法》的相关要求。奥克兰市议会须据此修改《奥克兰统一规划》中关于土地开发方式的规则。

住宅区分区调整及其他空间规划方案，可通过 120 号规划变更地图查看器查询。

依据《城市发展国家政策声明》要求，奥克兰市议会须落实以下事项：

- 允许市中心、大都会中心及快速交通站点步行范围内的开发强度提升，且建筑高度可达到 6 层；
- 确保社区中心、地方中心及镇中心内部及周边的建筑高度与密度，与各中心的商业及社区活动水平相适配；
- 修订《奥克兰统一规划》，确保奥克兰全市可开发住房数量，至少与 78 号规划变更原本可推动的住房数量持平；

- 若某区域的特征或价值与集约化开发要求存在矛盾，且该特征或价值需重点保护，可通过实施“限定事项”，降低该区域的法定建筑高度和/或开发密度。

依据《资源管理法》近期修订内容，奥克兰市议会须落实以下规定：

- 阿尔伯特山 (Mount Albert) 火车站及鲍德温大道 (Baldwin Avenue) 火车站周围的步行可达区域，建筑高度可达到 10 层；
- 奥克兰伊甸山 (Mangawhau/Mount Eden) 火车站、金斯兰 (Kingsland) 火车站及莫宁赛德 (Morningside) 火车站的步行可达范围内，建筑高度可达到 15 层。

步行可达范围内的集约化开发

《城市发展国家政策声明》要求奥克兰市议会，在市中心、大都会中心及快速交通站点周边区域划定“步行可达范围——这些范围内须允许建设可达 6 层的建筑，部分区域还需允许建设可达 10 层或 15 层的建筑。

奥克兰市议会拟修改现有“联排住宅与公寓区”及其他部分区域的政策与规则，以支持建设更高楼层的建筑。

奥克兰市议会划定步行可达范围的依据如下：

- 从市中心边缘出发，步行 15 分钟可达（约 1200 米）；
- 从大都会中心边缘及快速交通站点（如火车站、北部公交专用道沿线站点）出发，步行 10 分钟可达（约 800 米）。

如需了解步行可达范围的更多信息（如地理环境如何影响步行可达范围的划定），请参见《4 号信息表：步行可达范围》。

如需了解步行可达范围内的集约化开发，及“联排住宅与公寓区”的相关信息，请参见：

- 《5 号信息表：步行可达范围内的集约化开发》
- 《9 号信息表：联排住宅与公寓区的更新》

镇中心与地方中心周边的集约化开发

《城市发展国家政策声明》要求奥克兰市议会确保镇中心、地方中心及社区中心内部及周边的建筑高度与住房密度，与各中心的商业活动及社区服务水平（如就业岗位、商铺、商业机构等）相匹配。

镇中心指奥克兰规模较大的郊区中心，配备各类商铺、服务设施及活动配套，通常分布在多个街区及主干道沿线，例如：格伦菲尔德 (Glenfield)、格伦伊登 (Glen Eden)、豪威克 (Howick)、帕内尔 (Parnell) 及帕帕托伊托伊 (Papatoetoe) 镇中心。

地方中心指服务于周边整片社区的小型郊区中心，通常配备 20 至 30 家商铺及部分小型办公场所，例如：奥尔巴尼村 (Albany Village)、巴尔莫勒尔 (Balmoral)、格雷林恩 (Grey Lynn)、米德班克 (Meadowbank) 及南蒂阿图 (Te Atatu South) 地方中心。

奥克兰市议会拟采取以下措施：扩大部分中心周边“联排住宅与公寓区”的覆盖范围，首次在其他部分中心周边应用该分区，同时拟提高部分中心的建筑高度限制。

鉴于社区中心是仅服务于紧邻社区的小型商业集群（如社区便利店、理发店），议会不拟对这类中心周边实施更高强度的住宅分区规划。

更多关于郊区中心周边集约化开发的相关信息，请见《6 号信息表：郊区中心周边的集约化开发》。

关键廊道沿线的集约化开发

奥克兰市议会已决定，在从“高频公交网络” (Frequent Transit Network) 中筛选确定的关键公交干线沿线，推动建设更多住房。议会拟在 120 号规划变更地图查看器标注的廊道两侧，各约 200 米范围内，采用“联排住宅与公寓区”规划。

更多关于廊道沿线集约化开发的信息，请见《7 号信息表：高频公交廊道沿线的集约化开发》。

中密度住宅标准的撤回

2025 年 10 月 9 日 78 号规划变更部分撤回时，“中密度住宅标准”同步撤回。120 号规划变更未纳入“中密度住宅标准”相关内容，奥克兰市议会已在 120 号规划变更中提出其他住宅集约化开发方案。

“中密度住宅标准”不属于 120 号规划变更的组成部分。

限定事项

《资源管理法》规定：若某处的特征、价值与《城市发展国家政策声明》或《资源管理法》要求的集约化开发相冲突，且该特征、价值需重点保护，则可通过“限定事项”调整法定建筑高度和/或开发密度。

“限定事项”具体指：部分地块或区域的固有特征、价值，会使《城市发展国家政策声明》或《资源管理法》原本要求的集约化开发强度不再适用，此类特征与价值即属于限定事项范畴。

政府认定的限定事项

限定事项包括：

- 《资源管理法》第 6 条规定的“国家重要事项”；
- 其他任何《国家政策声明》要求纳入的事项；
- 落实《怀卡托河愿景与战略》(Te Ture Whaimana o Te Awa o Waikato – the Vision and Strategy for the Waikato River) 所需纳入的事项；
- 落实《2000 年豪拉基湾海洋公园法》(Hauraki Gulf Marine Park Act 2000) 或《2008 年怀塔克雷山脉遗产区法》(Waitakere Ranges Heritage Area Act 2008) 所需纳入的事项；
- 保障国家重要基础设施安全、高效运行的相关事项；
- 供公众使用的开放空间；

- 已划定“特定用途区”或纳入“遗产保护令”的区域；
- 落实毛利人部落 (iwi) 参与相关法规要求，或确保与该类法规保持一致性的事项；
- 保障提供充足“适宜低密度用途商业用地”的要求。

如需了解拟议限定事项的空间分布总览，可通过 120 号规划变更地图查看器查询。奥克兰市议会已在 120 号规划变更文本章节中，明确指出了拟调整集约化开发要求的相关条款。

在部分情形下，“分区调整”是议会在 120 号规划变更中管理限定事项的措施之一。例如，某住宅用地若存在重大自然灾害风险，该地块拟被重划为低强度住宅区。

更多有关政府认定限定事项的信息内容，请见《13 号信息表：限定事项》。

奥克兰市议会认定的限定事项

《资源管理法》规定：若某区域不适宜开展高密度开发，可针对该区域增设限定事项。

奥克兰市议会拟增设的限定事项，多数源自《奥克兰统一规划》，具体示例如下：

- 特殊特征区：指历史悠久、具有特殊建筑风格或其他建成风貌特色价值的区域（部分区域拟缩减范围或取消该认定）；
- 地方公共景观覆盖区（含斯托克代尔山景观视廊 (Stockade Hill Viewshaft)）：指有助于展现地方景观与海岸线特色的区域；
- 合流制污水系统限制因素：指尚未建成独立污水管网与雨水管网的区域；
- 协调分区：指对分区格局的“优化调整”——若按 120 号规划变更的拟议分区方案执行，可能出现分区异常或建筑形态不合理的情况，此时需通过协调分区进行优化；
- 名木：指具有特殊价值的单棵树木或树木群落；
- 特定区域内的限定事项。

限定事项可能降低住房开发容量。政府要求奥克兰市议会确保，奥克兰全市住房开发容量需与 78 号规划变更公示版本若生效后可实现的容量持平。120 号规划变更是保障住房容量的主要途径，此外，通过 78 号规划变更落实的市中心区与大都会中心区住房容量，也将计入总容量。

更多信息请见《13 号信息表：限定事项》。

区域更新

《奥克兰统一规划》中的“区域”，通过制定立足区域实际的条款，可灵活调整分区或全市统一条款的预期目标，进而体现区域差异性。

奥克兰市议会拟通过 120 号规划变更，对《奥克兰统一规划》中的部分区域进行调整，具体调整需根据各区域的地理位置确定。

更多关于市议会拟对区域实施的调整内容，请见《20 号信息表：区域更新》。

自然灾害条款强化

根据《资源管理法》，管控重大自然灾害风险属于国家重要事项。其中，管控海岸侵蚀、海水倒灌、洪水及山体失稳等风险，是奥克兰本地需重点关注的议题。

针对当前及未来可能受洪水、海水倒灌影响的区域，奥克兰市议会拟实施更具针对性的风险管控方案。考虑到 2023 年的风暴曾导致奥克兰地区出现大范围洪水、山体滑坡及海水倒灌，该方案旨在提升奥克兰应对极端天气事件与自然灾害的抗灾韧性。

目前《奥克兰统一规划》已包含自然灾害风险管理内容，但需更新以更好地衔接近期发布的气候变化等相关国际研究成果。因此，120 号规划变更的核心目标之一是强化《奥克兰统一规划》中与人员及财产风险相关的自然灾害管理条款。

对于面临重大自然灾害风险的住宅用地，拟将其重划为低强度住宅区，从而降低人员与财产面临的风险。如需查询拟重划为“单户住宅区”的用地，以及 2025 年 11 月 3 日起分区调整即时产生法律效力的区域，可通过 120 号规划变更地图查看器查询。

更多关于市议会拟提出的限定事项的信息，详见《8 号信息表：自然灾害》。

请注意：

本信息表为摘要文件，旨在帮助理解 120 号拟议规划变更——《住房集约化与抗灾韧性规划变更》(Proposed Plan Change 120 – Housing Intensification and Resilience)。该规划变更落实《2020 年城市发展国家政策声明》第 3、4 条政策，并满足《资源管理法》附表 3C 的要求。

奥克兰市议会已于 2025 年 11 月 3 日针对《奥克兰统一规划》的 120 号拟议规划变更发布公开通知。

本信息表所提供的所有信息均仅为说明性和指示性内容。用户依据本信息表内容采取任何行动前，应咨询合格专业人士以获取专项咨询意见。用户同意放弃并免除因使用本信息表所载信息而产生的任何向奥克兰议会的索赔。