

배경 정보

B.C. 주정부는 코퀴틀람이 성장에 대한 계획을 세우고 지원하는 방식에 중대한 변화를 일으키는 주택 법안을 통과시켰습니다. 여기에는 대중 교통 중심 지역이라고 하는 스카이트레인 주변의 개발에 대한 새로운 규칙이 포함됩니다. 이러한 새로운 규칙에 대응하기 위해, 대중 교통 중심 지역 업데이트(Transit-Oriented Areas Update) 프로젝트를 통해 토지 사용 및 공식 지역사회 계획(Official Community Plan)의 정책 및 구역 지정 조례(Zoning Bylaw)의 규정을 업데이트할 예정입니다.

자주 묻는 질문

주 대중 교통 중심 지역이란 무엇인가요?

주에서는 지정된 대중 교통 역사 주변 800 미터 이내를 대중 교통 중심 지역으로 규정했습니다. 코퀴틀람 내 또는 인근의 8 개 스카이트레인 역 모두 지정된 대중 교통 역사입니다.

- 브레이드역
- 버퀴틀람역
- 코퀴틀람 센트럴역
- 인렛 센터역
- 라파지 레이크 - 더글러스역
- 링컨역
- 로히드 타운 센터역
- 무디 센터역

주 규칙상 시에 요구되는 사항은 무엇인가요?

- 조례에 따라 위에 명시된 역사 주변을 대중 교통 중심 지역으로 지정(완료)
- 장애인을 위한 주차 요건을 제외하고 이러한 대중 교통 중심 지역 내에서 최소 주택 주차 요건 삭제(완료)
- 대중 교통 중심 지역 내 주거 용도로 구역 지정된 부동산의 경우, 다음과 같은 최소 건물 고도 및 밀도 허용:

티어	스카이트레인 역과의 거리	시가 허용해야 하는 최소 밀도(FAR*)	시가 허용해야 하는 최소 고도
1	200 미터 이하	5.0	20 층
2	200~400 미터	4.0	12 층
3	400~800 미터	3.0	8 층

**용적률(FAR)은 부동산의 바닥 면적 크기와 위치한 건물 크기의 관계를 이용하여 밀도를 측정하는 방식입니다.*

이 개발은 코퀴틀람의 대중 교통 주변 지역에서 기존 허가된 밀도와는 어떤 차이가 있나요?

코퀴틀람은 더 높은 밀도를 지원하고, 보행자 친화적이며, 토지의 혼합 사용이 가능한(예: 소매업, 주택, 공원) 고속 대중 교통 주변의 신규 개발을 확보하기 위해 대중 교통 중심의 개발 전략을 10 년 이상 추진해 오면서 주민들이 수준 높은 대중 교통 서비스 인근에서 생활, 근로, 여가를 누릴 수 있도록 해 왔습니다.

많은 위치에서, 코퀴틀람의 기존 계획은 다른 시의 경우 허용 밀도를 높여야 하는 것과는 대조적으로 이미 주 법안이 허용하는 이상의 밀도를 허용하고 있었습니다. 예를 들어, 이전에는 타운하우스, 단독 주택 또는 소규모 주택(예: 트리플렉스 또는 포플렉스) 지역으로 식별되었던 지역이 이제는 아파트 건축이 허용됩니다.

계획 대중 교통 중심 지역과 미계획 대중 교통 중심 지역의 차이는 무엇인가요?

버퀴틀람-로히드 및 시티 센터에서는 대중 교통 중심 개발이 코퀴틀람의 성장 양상을 만드는 데 중요한 역할을 했습니다. 대중 교통 중심 개발은 주택, 일자리, 상점, 서비스 및 편의시설을 스카이트레인과 같은 수준 높은 상시 대중 교통 서비스 인근에 집중시킵니다. 시는 시티 센터 및 버퀴틀람-로히드 지역("계획 대중 교통 중심 지역")의 성장을 위해 이미 계획된 지역과 중첩되는 대중 교통 중심 지역을 우선적으로 개발하고, 이 작업이 완료되고 나면 나머지 "미계획 대중 교통 중심 지역"의 작업에 들어가게 될 것입니다.

4 페이지의 프로젝트 단계와 조사 지역 지도를 참조하시기 바랍니다.

공식 지역사회 계획과 구역 지정 조례는 주에서 규정한 대중 교통 중심 지역의 최소 허용 가능 밀도를 반영하여 업데이트되나요?

시는 **계획 대중 교통 중심 지역**을 우선적으로 개발합니다. (*계획 대중 교통 중심 지역 및 미계획 대중 교통 중심 지역에 대한 설명은 위 내용 참조*). 이 작업은 시의 개발 자금 조달 및 임대 인센티브 도구와 일부 '주변지(shoulder)' 지역 및 코모 레이크 및 오스틴 '회랑 지역(corridor)'의 추가 작업에 대한 대규모 업데이트와 동시에 완료될 것입니다. 이 작업은 2025 년 6 월까지 완료될 것으로 예상됩니다.

이 작업이 완료되면, 시는 나머지 **미계획 대중 교통 중심 지역**의 작업에 들어가게 될 것입니다.

시는 대중 교통 중심 지역 내 스카이트레인 역 인근의 부동산 및/또는 지역을 제외하거나 면제할 권한을 가지고 있나요?

그렇지 않습니다. 코퀴틀람에서는 스카이트레인 역에서 800 미터 이내에 있는 주거 또는 혼합 용도 구역으로 지정된 모든 토지를 대중 교통 중심 지역으로 지정해야 합니다. 하지만 여러 연방 및 주 법령도 적용되며, 이러한 법령은 다음과 같은 요건보다 우선하거나 이를 제한할 수 있습니다.

- 보존 농지(ALR)
- 항공법에 따른 공항 구역 지정 규정
- 연방 왕실 소유지
- 범람원, 위험 구역, 하안 부지 및 기타 환경적으로 민감한 구역
- 유산 사물 및 유산 지정 또는 재활성화 협약이 지정된 부지

추가적으로, 시의 공식 지역사회 계획은 앞으로도 부동산의 적절한 향후 용도를 설정합니다. 시는 공식 지역사회 계획 토지 용도 지정에 따라 주거 용도가 허용되지 않는 토지, 예를 들어 고용 용도 또는 향후 공원으로만 조성되도록 지정된 토지의 주택 건설 신청은 거절할 수 있습니다.

시는 대중 교통 중심 지역 내의 모든 부동산에 대한 구역 지정을 변경(즉, 대중 교통 중심 지역 내의 모든 부동산에 대해 “사전 구역 지정”)하나요?

시는 법적인 의무를 이행하기 위해 부동산을 “사전 구역 지정”할 의무는 없습니다. 하지만 대중 교통 중심 지역 내의 특정 부동산은 다른 주 주택 이니셔티브의 직간접적인 결과로 구역 지정 변경 또는 “사전 구역 지정”될 수 있습니다.

제가 소유한 부동산은 대중 교통 중심 지역 경계와 매우 가까운 위치인데, 경계를 조정하여 저의 부동산을 포함시키거나 제외시키는 일이 가능한가요?

대중 교통 중심 지역의 정확한 위치와 경계는 주 규정에 명시되어 있습니다. 모든 특정 밀도 및 고도에 대한 법적인 요건과 주택 주차 최소 요건의 금지는 이러한 규정된 지역 내에 있는 부동산에만 적용됩니다. 하지만 시는 이번 기회를 빌어 대중 교통 중심 지역의 실행과 더불어 일부 위치의 “주변지”라고 하는 주변 부동산들에 대한 계획을 세우고 있습니다. **4 페이지의 프로젝트 단계와 조사 지역 지도를 참조하시기 바랍니다.**

대중 교통 중심 지역에 있는 일부 부동산의 토지와 그 외 지역에 있는 일부 부동산의 토지를 병합할 수 있나요?

현재는 대중 교통 중심 지역의 최소 밀도, 고도, 그리고 주 규정에 따른 주택 주차 최소 요건의 제거는 대중 교통 중심 지역에 위치해 있는 부동산과 병합한다 하더라도 대중 교통 중심 지역에 위치해 있지 않은 부동산에는 적용되지 않습니다. 대중 교통 중심 지역의 경계는 주 규정 발효일인 2023 년 12 월 7 일 기준 존재한 부동산의 대지 경계선에 따라 결정됩니다.

소규모 다가구 주택에 대한 허용 사항은 대중 교통 중심 지역 내에도 적용되나요?

시는 대중 교통 중심 지역 내에 위치하는 부지에 소규모 다가구 주택 개발(즉, 하나의 부지에 3~4 개 가구)을 허가할 의무가 없습니다. 단, 소규모 다가구 주택 실행의 직간접적인 결과로 인해 현재 구역 지정의 변경이 그대로 진행될 수 있습니다.

