

背景資料

英屬哥倫比亞省政府通過了房屋法，對高貴林規劃和支援擴展的方式帶來了重大變化。這包括對 SkyTrain 開發的新守則，稱為「公共交通為導向區域」開發的新守則。為了符合這些新守則，我們將透過公共交通為導向區域最新計劃中更新官方社區規劃中的土地用途和政策及分區條例中的法規。

常見問題

省級公共交通為導向區域是甚麼？

省政府在指定車站 800 米範圍內設立了公車導向區。高貴林市內或附近所有八個 SkyTrain 車站均為指定中轉站：

- 布雷德站 (Braid Station)
- 本貴林站 (Burquitlam Station)
- 高貴林中央站 (Coquitlam Central Station)
- 內灣中心站 (Inlet Centre Station)
- 拉法基湖—道格拉斯站 (Lafarge Lake - Douglas Station)
- 林肯站 (Lincoln Station)
- 洛克希德鎮站 (Lougheed Town Centre Station)
- 滿地寶中心站 (Moody Centre Station)

省級法規要求市政府做甚麼？

- 依條例指定以上車站附近的公共交通導向區域（已完成）
- 取消這些公共交通導向區域內的住宅最低停車位要求，殘疾人士停車要求除外（已完成）
- 對於公共交通導向區域內劃作住宅用途的房屋，應考慮以下最低建築高度和密度，包括：

等級	距離 SkyTrain 車站的距離	市政府必須許可的最低密度（建築面積比*）	市政府必須許可的最低高度
1	200 米或以下	5.0	20 層
2	200 至 400 米	4.0	12 層
3	400 至 800 米	3.0	8 層

*建築面積比（FAR）是一種量度密度的方法，使用建築物的建築面積大小與其所在房屋的大小之間的關係。

這項開發與高貴林現有的公共交通許可的密度有何不同？

超過十年以來，高貴林市一直制定以公共交通導向開發的策略，旨在確保快速發展的交通新開發項目可支援更高密度、對行人友好，並具有多種土地用途（例如零售、住宅、公園），以確保人們可以居住和工作，且附近有優質交通服務的娛樂設施。

高貴林市的現有計劃已經在很多地方許可密度達到或高於省立法許可的水平；而在其他地方，則需要增加密度津貼。例如：以往被識別為聯排別墅、單戶或小型房屋（例如三層或四層）的區域現在將許可建造公寓。

規劃和未規劃的公共交通導向區域有何不同？

在本貴林-洛克希德鎮站（Burquitlam-Lougheed）及市中心，以公共交通導向開發在塑造高貴林的發展中發揮了重要作用。以公共交通導向開發將房屋、就業機會、商店、服務和便利設施集中在高品質、頻繁的交通服務（如 SkyTrain）附近。市政府將優先考慮與市中心和本貴林-洛克希德鎮站（Burquitlam-Lougheed）已規劃發展區域重疊的公交導向區域（即「規劃公共交通導向區域」），其餘「規劃外公共交通導向區域」將在完成後實行。

請參閱第 4 頁的項目階段與研究區域地圖。

官方社區規劃與分區條例會何時更新，以反映省政府規定的公共交通導向區域最低許可密度？

市政府正在優先考慮**規劃的公共交通導向區域**。（參閱上文對**規劃與未規劃以公共交通導向區域的描述**）。這項工作正在與市政府的發展融資與租金減免工具的重要更新同步進行，以及選定的「肩部」區域以及康湖和奧斯汀「走廊」計劃的其他工作共同完成。這項工作預計將於 2025 年 6 月完成。

這項工作完成後，市政府將處理餘下的**非規劃公共交通導向區域**。

市政府是否有權排除或豁免公共交通導向區域車站附近的房屋及 / 或社區？

不可以，在高貴林距離 SkyTrain 車站 800 米範圍內劃為住宅或混合用途的任何土地，必須指定成為公共交通導向區域；然而，部分聯邦或省法規適用亦適用，這些法規可能取代或限制這些要求：

- 農業保留地（ALR）
- 《航空法》下的機場分區規定
- 聯邦官地
- 洪氾區、危險區、河岸帶和其他環境敏感地
- 具有遺產指定或復興協議的遺產與遺址

此外，市政府的官方社區規劃繼續設定房屋的適當未來用途。如果官方社區規劃土地用途指定不許可住宅用途，例如僅用於就業用途或用於未來公園的土地，則市政府可能會拒絕在土地上建造房屋的申請。

市政府是否會更改公共交通導向區域內所有房屋的分區（即「預分」公共交通導向區域內的所有房屋）？

市政府毋須為了履行法例責任而「預分」房屋。然而，由於其他省份的住房政策的直接或間接結果，公共交通導向區域內的某些房屋可能會被重新分區或「預先分區」。

我的房屋十分靠近公共交通導向區域界線。是否可以調整界線以包含或排除我的房屋？

公共交通導向區域的具體位置和界線在省級法規中有所規定。對所有特定密度和高度的立法要求及對住宅停車位最低限度的禁止，僅適用於這些規定區域內的房屋。然而，市政府正在利用這個機會在實施公共交通導向區域的同時，在指定的地點規劃附近的房屋，稱為「肩部」區域。請參閱第 4 頁的項目階段與研究區域地圖。

我可以在位於公共交通導向區域和非公共交通導向區域的房屋進行土地整合嗎？

目前，省政府規定的公共交通導向區域的最低密度、高度和住宅停車位最低標準的額免不適用於非位於公共交通導向區域的房屋，即使是組合在公共交通導向區域的房屋。公共交通導向區域的界線是根據地界線界定，並自 2023 年 12 月 7 日（即省級法規生效當日）起就已存在。

小型多單位房津貼是否適用於公共交通導向區域？

市政府無需許可在公共交通導向區域內的房屋進行小型多單位房屋開發（即一塊土地分成 3 至 4 個單位）；然而，由於實施小型多單位房屋的直接或間接結果，目前分區仍可能發生變化。

