

花園城市地段 開放日翻譯資料

歡迎大家參加花園城市地段開放日

這次開放日，是作為對位於列治文市中心外圍一塊五十五公頃（一百三十六英畝）之用地，進行對公眾之持續宣傳和諮詢過程的一部分。

二零零五年三月十八日達成之諒解備忘錄（Memorandum of Understanding）中將土地劃分予列治文市政府，以及合作投資的 Musqueam Indian Band 與 Canada Lands Company。

二零零七年十二月十七日，列治文市議會同意贊助一項「團體申請書」，代表上述三方，向農地委員會（Agricultural Land Commission）提出把花園城市地段從農業土地儲備（Agricultural Land Reserve）中勾出。Canada Lands Company 負責統籌這項申請計劃。

二零零七年春季，上述夥伴將提交申請予農業委員會，而今天所收集得之意見將被納入這申請書內。這份新訂之申請書將重點提及社區對花園城市地段之需求，同時亦就由以上三方制定之農業受益方案作進一步闡述。

今天的開放日將向大家介紹有關花園城市地段之背景資料，當中包括其歷史，該地段之現狀及未來發展之步驟，倘若這地段從農業土地儲備勾出後，將有更多機會回應大家對這地段之憧憬。今天向各位介紹關於土地未來發展之初步意見，以推動公眾討論和意見收集，好讓我們為花園城市地段之未來發展提供一個社區的共同願景。

我們希望得到你的回應！

- 您可向諮詢委員會之成員提出意見，Canada Lands Company，列治文市政府及 Musqueam Indian Band 之代表今天會解答閣下的問題。
- 請將填妥之意見表格，放進收集箱內。

如果你想稍後回覆，請把表格寄回：

The Garden City Lands Project
Richmond City Hall
6911 No.3 Rd
Richmond, BC V6Y 2C1

或發送傳真至：(604) 276-4052

或發電子郵件至：gardencitylands@richmond.ca

花園城市地段之擁有權和管轄權

誰擁有花園城市地段？

- 花園城市地段，目前由 **Canada Lands Company** 信託本身和 **Musqueam** 共同平均持有。
- 該 **Musqueam** 獲得法院禁令，禁止 **Canada Lands Company** 處理該地段，除非 **Musqueam** 之利益得到了充分的照顧。
- 根據諒解備忘錄，以及隨後的收購和銷售協議，這些土地將由 **Musqueam**，列治文市政府和 **Canada Lands Company** 共同擁有，但需符合若干條件。
- 爲使上述三方能推行諒解備忘錄和協議書之決議，先決條件是把該地段由農業土地儲備中勾出。

列治文市的問題關鍵何在？

- 列治文市政府目前並不擁花園城市地段之任何部分。
- 根據該協議，若該地段能成功由農業土地儲備中解除，列治文市可以擁有該地百分之五十的業權。協議表明其中的百分之十五，將籌建貿易及展覽中心。如展覽中心未能如期進行，用地將變成共同發展項目，而得益則由列治文市政府，**Canada Lands Company** 和 **Musqueam Indian Band** 所瓜分。
- 除了其潛在的百分之五十業權，市政府將從 **Canada Lands Company** 和 **Musqueam** 手中，得到額外土地，作爲社區公園，道路及其他公共用途，作爲要求修改列治文官方社區計劃和改變土地用途已作發展的要求之一。
- 若沒有農業土地儲備之轄免，列治文市政府則：
 - 沒有該地段任何擁有權；
 - 失去該地段之管轄權及未來發展之權力；
 - 將會失去開放該地段和發展公共設施之權利。

Musqueam Indian Band 的問題關鍵何在？

- 該土地的一部分是 **Musqueam** 的傳統領地，之前因爲沒有考慮原住民之權利，因而成功爭取到法庭禁令，避過了上次土地轉移之申請。
- 爲了避免成本和延誤各方進一步的訴訟程序，**Musqueam** 正發揮領導作用，就原住民權益的工作進行這次涉及三級政府層次的突破性協議。

花園林城市地段之歷史

- 花園城地段位於傳統的 **Musqueam** 領土之內，其歷史可追溯到四千年前。
- 沒有任何記錄關於該土地曾經用作耕作。
- 一九零三年，該地由聯邦政府佔有，並用作國防部之射擊場，其後由加拿大海岸防衛隊作為無線電發射塔達數十年。加拿大海岸防衛隊其後被納入漁業和海洋局（**Department of Fisheries and Oceans**）。
- 一九七四年，當省級農業土地儲備成立之際，該地段被納入其範圍之內。聯邦政府並不反對由農業土地儲備所管轄，因為作為一個更高層次的政府，並不擁有省級農業土地儲備的管轄權。
- 一九八七年，列治文市嘗試獲得該地段作為加拿大夏季奧運會和英聯邦運動會。該投標申請的成功與否，取決於該場地的所屬權。雖然土地談判和申辦運動會失敗，但列治文市政府繼續其他物色土地，供市民遊憩之用。
- 一九八九年，農業土地委員會有條件地通過一九八九年十二月由列治文官方社區計劃之草案，列明該地段為「公共開放的空間使用」。於該草案中，市中心區將於未來作為興建公園之用(定義為「一個地區的城市擁有的公共開放空間，包括但不限於：公共設施，如娛樂中心和學校」)。這項計劃目前仍被列治文市政府採用。
- 二零零一年，漁業和海洋局申報該地段作為額外用地，並因應其發展計劃之要求，建議於土地轉交予 **Canada Lands Company**。
- 二零零二年十一月，漁業和海洋局收到儲備局（**Treasury Board**）的批准，出售土地予 **Canada Lands Company**。
- 二零零三年，當 **Musqueam** 知道土地轉讓的擬議後，即知會列治文市政府、漁業和海洋局和 **Canada Lands Company**，就原住民權利和土地擁有權，採取了法律行動，並在聯邦法院成功否決了土地的轉移。
- 二零零四年一月，**Musqueam** 被授予「中間禁制令」，禁止花園城市地段轉交給列治文市政府或 **Canada Lands Company**。
- 二零零四年年底至二零零五年年初，**Musqueam**，列治文市政府，**Canada Lands Company** 和漁業和海洋局進行談判，並達成庭外和解。

- 二零零五年三月十八日，**Musqueam**，列治文市政府和 **Canada Lands Company** 以諒解備忘錄的形式，達成突破性的公平協議，由三方分享該地段，但需符合若干條件，首要條件是把該土地由農業土地儲備中剔出。
- 根據條件的協議，在二零零五年十二月，**Canada Lands Company** 之申請被農地委員會所接納，以便該地段可從農業土地儲備中勾出。
- 二零零六年九月，該委員會拒絕有關申請上報。
- 在二零零七年十二月，列治文市議會提出一項「整體申請」建議（即列治文市政府代表三方提出申請），向農地委員會要求把該地段從農業土地儲備中移除。**Canada Lands Company** 作為申請計劃之管理人。
- 在二零零八年春季，該協議合作夥伴，計劃重新向農地委員會提出申請，要求該地段由農業土地儲備中剔除，這次重新申請回應了農地委員會已往之憂慮，當中耕作能力及可行性，同時接納列治文市政府及 **Musqueam** 就社區需要所提出的意見。除此之外，這次重新申請將包括一個全新的農業效益建議。

花園城市地段及農業土地儲備

花園城市地段位於列治文市中心以東，農業土地儲備區以西。[Move up the Richmond City Centre notation on the map.]

城市中心區域規劃（The City Centre Area Plan）

- 列治文市政府目前正就其市中心區域進行檢討計劃。二零零七年二月，新城市中心區域規劃的概念得到列治文議會通過。
- 如果獲得通過，則城市中心區域規劃將推出一系列規劃目標，以確保可發展「完整社區」，把列治文市發展成加拿大「最有吸引力、最適宜居住和管理最良好的社區」之願境。
- 全新的城市中心區域規劃將符合區域經濟增長策略，可預期一定程度上的增長：
 - 未來的增長，將集中於某些區域，藉以創造更多密集式發展地段。
 - 於指定區域內之規劃增長，有助於保護周邊綠化區（包括農地），創造一個公共交通設施容易到達，可持續發展，及有利環保的社區。
 - 把增長集中於市中心周圍的商貿區及交通設施地段，將有助紓緩外圍綠化帶和農田之壓力。

列治文市之農業土地儲備

農業為列治文市值得驕傲傳統之一。花園城市地段從未被用作耕種。於一九七四年被納入城市農業土地儲備中。聯邦政府當時並不反對農業土地儲備的決定，因為並不在其管轄範圍之內。農業土地儲備保留該地段作耕作用途，但並不強制業主耕作。雖然花園城市地段具備耕作能力，但因其位置接近市中心和四條主要幹道的中心點，化肥、重型耕作設備和機械，將造成臭味、噪音及交通擠塞，所以降低了作為商業耕作的可行性。此外，近期研究指出就改善土壤的能力和進行耕作的可行性，會涉及龐大成本和重大的挑戰，這些問題已於農業土地儲備申請書中列出。

你知道嗎？

- 列治文市土地總面積的百分之三十八，已被列作指定農業土地儲備。
- 列治文市的農業土地，其中約百分之五十一，為活躍耕種區。
- 花園城市地段只佔列治文市的農業土地約百分之一點一。

花園城市地段和市中心區域計劃

如根據協議把這地段從農業土地儲備中剔除，由於鄰近市中心，花園城市地段將具備龐大的發展空間，為列治文市民提供重大的社區利益。發展包括：

- 擴展開揚的空間和公共設施，包括綠化空間、休地、公共小徑、行人道、社區公園、市區農務、活動場地(康樂設施)、遊樂場、社區集會場地及其他公共設施。
- 一個具活力環保之鄉村式市區，讓市民可以在一個有利行人的環境下，居住、工作、購物、學習和遊玩。
- 快捷便利的運輸系統，如加拿大線和巴士服務，將列治文的居民送到市中心附近，減少市中心的汽車流量。
- 一個完備的社區，為家庭、長者和不同年齡和收入的居民，提供各類型的住宅。

除了以上這些對列治文市及其市民所作之實質利益外，這項由三方面簽署的發展計劃，將標誌原住民之利益和省內其他人口得到共識，是一個里程碑，是加拿大最高法院不斷作出的呼籲，也是本省採納的「全新關係」理念的目標之一。

花園城市地段和協議之可行性

從農業土地儲備中剔除花園城市地段，讓三方面就土地分配達成突破性的協議的第一步。

如果該地段從農業土地儲備移除：

- 列治文市政府可以購買百分之五十用地作為公園用地，綠化空間和公共設施，當中包括計劃之貿易及展覽中心。市政府將為此百分之五十的用地，支付四百七十七萬元。
- **Canada Lands Company** 和 **Musqueam Indian Band** 可發展餘下的百分之五十用地，但任何發展計劃，必須通過省政府和市政府的土地使用審批程序。同時必須配合列治文官方的社區計劃，遵守城市區域附例。
- 公共審批程序將確保公眾有一個機會就未來土地發展表達意見。

如果該地段仍屬於農業土地儲備：

- 協議即告無效。
- 市政府將不會擁有該地段之任何業權。
- 市政府不能在該地段提供公共設施、公園和開揚的空間。
- 市政府可能失去地段的使用權或未來的發展權。
- 該地段很可能再捲入進一步的法律行動。

注意：這是法律文件中主要條款的簡介，但它並不會修改這些條款。

對列治文市農業傳統之益處

農業在列治文市是值得驕傲的傳統。我們將共同致力跟列治文農業諮詢委員會（**Richmond Agricultural Advisory Committee**）緊密合作，以確保能夠從花園城市地段中，取得對列治文農業上，最重大及可見之利益。若農業土地儲備申請豁免成功的話：

- **Canada Lands Company** 和 **Musqueam Indian Band** 將建立一個農業福利方案，包括農業捐贈基金，共約一千萬元，為期十年。
- 列治文市議會投票通過支付相等價值的款項（約三百七十五萬元），作為農業捐贈基金一千萬元的全部利息，最高為期十年，期間將作為 **Canada Lands Company** 和 **Musqueam** 用作部分地段發展所收取之捐贈。

就花園林城市地段之公眾部分：

市政府通過以下原則，澄清其對花園城市地段關於城市部分之使用意向和屬意之設施：

- 社區康健和有利健康的生活方式；
- 市區綠化；
- 展示環保的可持續性。

除了花園城市地段項目，市政府正努力：

- 探索都市綠化的機會，包括空中花園、屋頂綠化技術、和種植可供食用之農作物。
- 加強籌劃社區發展計劃，例如 **Terra Nova** 校園工程計劃和果樹分享農產品項目，以支持當地的食物儲存庫。
- 列治文市至今提供了兩百個社區園藝地段，而這一計劃正不斷擴展。
- 於列治文市中心鼓勵發展社區花園以供區內居民使用。

一個自發性的獨立個案：

昆特蘭學院大學（**Kwantlen University College**）透過其研究和外展途徑，與「可持續園藝學院」，一直積極地與列治文市建立合作夥伴的關係，以促進市區綠化工作，並於列治文市成立市區綠化研究及教育中心。目的是要在整個城市中，進行示範區域之研究，促成市中心與市郊發展可行和可持續的糧食生產條件。

花園城地段之夥伴

各合作夥伴致力創建一個可以支持市中心區域規劃和其他社會目標之長遠發展方案。

公眾土地，必須遵循以下的原則：

- 社區康健
- 健康生活
- 市區綠化
- 環保持續性

已開發地段所遵循的原則，由以下因素訂定：

- 城市中心區域規劃
- 列治文市政府官方社區計劃
- 公眾諮詢結果

Canada Lands Company

Canada Lands Company (CLC Limited) 是一間官方認可的獨立的機構。Canada Lands Company 擁有傑出的工作紀錄，當中包括創造充滿活力、吸引力及持續發展機會的社區，滿足當地居民的需要。在卑斯省內之基隆那，吉利華和本拿比都有項目進行。在吉利華的 Garrison Crossing 發展工作中，更努力不懈地與當地社區合作及聽取意見，創造了卑斯省其中一個最可取的新住宅社區，近期更獲享負盛名的城市發展研究所頒發「最佳規劃發展獎」。

Musqueam Indian Band

花園城市地段位於 Musqueam Indian Band 傳統領地之內。Musqueam 原住民在現今大溫哥華地區已具有數千年的歷史。考古學文獻記錄了 Musqueam 原住民生活在這地區之證據，特別在 Marpole Midden – 即菲沙河北面支流之河口，有超過四千年的歷史；而在 Musqueam Reserve 則超過三千五百年歷史。

列治文市

列治文是一個發展中之活力城市。國際和國內的移民，是該城市持續增長的原因。列市擁有便利快捷的運輸系統和就業中心，為該地帶來龐大的發展空間。城市中心區域規劃是一個市政府正積極推動的方案，務求使社區能應付預期中的人口增長。列市為設法紓緩發展現郊區鄰居和農地之壓力，現正鼓勵市中心進行大量發展，提供高質素之公共設施和綠化空間，以及提供各種各樣的住房和就業選擇。