

자주하는 질문 (FAQs)

(제 3 구획. DP. 271278, 주소명 14-16 Hill Road, Sydney Olympic Park, 2127)

14-16 Hill Road, Sydney Olympic Park (Sekisui 부지)에 대하여 시의회가 공개 발표하는 내용이 무엇인가요?

시의회는 개발 관리 계획 (planning controls)이 14-16 Hill Road, Sydney Olympic Park 에 위치한 Sekisui 부지에 적용됨에 따라 이에 대한 변경을 협의하고 있습니다. 이 관리 계획은 2015 년에 채택되었으며 *Auburn 지역 환경 계획 2010 (Auburn Local Environmental Plan 2010)* 및 *Wentworth Point 개발 관리 계획 2014 (Wentworth Point Development Control Plan 2014)*에 포함되어 있습니다.

개정된 개발 관리 계획은 인가된 기본 설계를 재설계하고 해당 부지를 다음과 같이 재개발 하고자 합니다.

- 인가된 주거 밀집도에 맞는 가구 수가 건설될 수 있도록 전체 상세 건평에 타건물보다 높은 6 채의 고층 타워를 건설
- 물가 공원 확장을 포함한 공공 녹지 확충
- 해당 부지를 관통하는 대중교통 건설 가능 예비 입지 마련

시의회는 또한 2 천만 달러 규모의 자발적 건축 개발 합의서 초안 (Draft Voluntary Planning Agreement)에 Sekisui 의 공여 인프라를 추가하는 것에 대하여 논의하고 있습니다.

- 예비 대중교통 건설 입지 무상 제공
- 1,240 만 달러 규모의 시설 공사 및 첫 5 년간의 유지관리를 포함하는 물가 공원 조성
- 부지 내 오염 발생 가능 지역 복원
- ‘마을 녹지’ 및 ‘남서부 소공원’로 일컫는 공공 소공원 2 곳 조성
- 시의회 조달 비용 제거
- Burroway Road 와 Hill Road 교차로 개선 공사

지역 환경 계획 (Local Environmental Plan)이란 무엇인가요?

지역 환경 계획 (local environmental plan, 이하 LEP)은 토지 사용 구역과 건축 개발 관리를 통해 지역 정부 관할지 내 토지 개발에 대한 지침을 제공하는 법적 프레임워크입니다. 여기에는 서면증서 및 일련의 지도가 포함됩니다. Sekisui 부지는 *Auburn LEP 2010* 의 적용을 받고 있으며 추후에는 시의회 의 신규 통합 LEP 의 적용을 받게 될 것입니다. LEP 는 건축 개발안 (Planning Proposal)의 일환으로서 변경될 수 있습니다.

건축 개발안 (Planning Proposal)에 공개 발표된 내용은 무엇인가요?

Sekisui 건축 개발안 (Planning Proposal)은 특정 구역 (예: R4 고밀도 거주 지역(R4 High Density Residential), B4 혼합 용도 지역 (B4 Mixed Use), RE1 대중 여가시설 지역 (RE1 Public

Recreation)에 포함되는 토지의 규모를 조정하여 LEP 를 변경하는 데 그 목적을 두고 있으며, 개발구상 블록 상에 최고 건물 높이 (Maximum Building Height) 및 용적률 (Floor Space Ratio) 관리를 포함하고 있습니다. 이는 재분화 착수 전에 해당 토지 내 특정 부분 개발에 대한 지침을 제공합니다.

개발 관리 계획 (Development Control Plan)이 무엇인가요?

개발 관리 계획 (Development Control Plan) 또는 DCP 는 개발 지침을 제공하고 일반적으로 지역 환경 계획 (Local Environmental Plan, 이하 LEP)의 목적과 목표를 지원합니다. 이는 지역 수준에서 발생하는 개발관련 문제 해결을 위한 상세 관리 규제 및 기준을 제공하고 거주지역, 상업지역, 산업지역 등을 포함한 여러 개발 유형을 포괄하고 있습니다. 시의회와 같은 승인 당국은 개발신청서 인가 여부를 결정할 때에 DCP 를 고려하여야 합니다.

개발 관리 계획 (Development Control Plan)에 공개 발표된 내용은 무엇인가요?

현재 Wentworth Point DCP 2014 가 Sekisui 부지에 적용되고 있습니다. 공개 발표된 DCP (붉은 색으로 표시된 개정 사항을 반영)는 다음과 같이 개정될 수 있습니다.

- 기본 설계 수정
- 도로 및 공공 녹지 네트워크 변경
- 건물 설계, 토지 사용, 건평 및 주차 규제 변경
- 지속가능성 및 환경 관리 향상

자발적 건축 개발 합의서 (Voluntary Planning Agreement)란 무엇인가요?

자발적 건축 개발 합의서 (voluntary planning agreement) 또는 VPA 는 인프라 또는 기타 공공 편의시설 제공에 대하여 *환경적 건축 개발 및 심사 규제 2000 (Environmental Planning and Assessment Regulation 2000)*에 따라 작성된 개발업체와 정부기관 간 법적 문서입니다. VPA 는 시의회가 개발 공여 계획을 통하여 확보할 수 없는 지역사회 시설 및 인프라 제공에 대하여 협상할 수 있는 기회를 부여합니다. 이러한 측면에서, VPA 는 시의적절하게 인프라를 조달하거나 이에 대한 기금을 조성할 수 있는 보다 유연한 방식이라고 할 수 있습니다.

자발적 건축 개발 합의서 (Voluntary Planning Agreement)에 공개 발표된 내용은 무엇인가요?

본 자발적 건축 개발 합의서(Voluntary Planning Agreement)는 2 천만 달러 이상의 규모로서 지역사회에 대한 다음의 혜택을 포함하고 있습니다.

- 예비 대중교통 건설 입지 무상 제공
- 1,240 만 달러 규모의 시설 공사를 포함하는 물가 공원 조성
- 부지 내 오염 발생 가능 지역 복원
- 오염 발생 가능성을 대비하여 5 년 간 지속적인 유지관리 및 모니터링 실시
- Burroway Road 와 Hill Road 간 교차로 교통 개선
- 24 시간 이용가능한 ‘마을 녹지’ 및 ‘남서부 소공원’으로 일컫는 공공 소공원 2 곳 조성

해당 부지에 현재 무엇이 승인되었나요?

2016년 2월, 구 Auburn 시의회는 7개 구역 내 188,800 sqm 크기의 연면적 (Gross Floor Area, 이하 GFA)에 분포하는 단계별 개발안과 도로, 우수, 시설물 및 공유지와 같은 인프라 건설을 승인하였습니다.

승인된 계획은 다수의 25층짜리 건물 건설로 구성되어 있었으며 공공 녹지 포함 규모도 적었습니다.

2018년 6월, 지방 개발 위원단 (Regional Planning Panel)은 해당 부지에 내부 주차 시설을 갖춘 3~25층 높이의 4개 빌딩에 총 2,300가구 중 362가구 및 신규 도로를 건설하고 그 외 지역은 미개발 상태로 두는 재개발 1단계 (해당 부지 내 기존 신규 건물)를 승인하였습니다.

현재 재설계 중인 계획은 왜 기존 설계와 동일한 인구 밀집도를 바탕으로 하나요?

개정된 건축 개발 관리 계획 (planning controls)은 더 좁은 건평 (토지 면적 축소)에 높은 건물 (25층 건물부터 28~40층 건물)을 세워 기승인된 인구 밀집도를 전 부지에 걸쳐 재분포하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다. 이를 통해 공공 녹지 공간을 확충하고 (1.35ha에서 2.2ha로 확장) 대중교통 예비 입지를 확보할 수 있게 될 것입니다. 공공 녹지를 늘리고 교통시설 예비 입지를 보유하기 위한 재설계는 지역사회에 더 나은 공공 편의시설을 제공할 수 있고, 미래 아파트의 가치 상승을 기대할 수 있으며, 추후 정부가 대중교통 시설 입지 요건을 갖춘 토지를 조달할 수 있도록 도울 수 있다는 장점이 있습니다.

여태껏 산업용으로 이용된 부지에 어떻게 거주 용도가 이미 승인되었나요?

주 정부는 본 부지를 포함한 Wentworth Point와 Sydney Olympic Park의 일부를 도시 활성화 지구 (Urban Activation Precinct)로 지정하였습니다. 2014년 도시 활성화 지구(Urban Activation Precinct) 구역 재정비가 완료되어 해당 부지의 건축 개발 관리 계획 (planning controls)이 R4 - 고밀도 거주지역 (R4 - High Density Residential) (최고 연면적 188,800 sqm까지의 높이와 용적률을 허용하는 지역) 및 RE1 - 공공 여가시설 지역 (RE1 - Public Recreation) (시의회에 대한 토지 조달 유보 포함)으로 변경되었습니다. 더 자세한 정보는 <https://www.planning.nsw.gov.au/wentworthpoint>에서 이용가능합니다.

이전 산업용도로 인한 오염 가능성이 개발 신청서 (Development Applications)에서 고려되었고 건축 개발 협의서 초안 (Draft Planning Agreement) 및 추후 모든 개발 신청서 (Development Applications)의 일부로서 고려될 것입니다. 시의회는 복원 및 개선 공사가 완료되고 나면, 물가 공원과 같은 공공 개방 자산을 소유할 것인지 여부를 결정할 수 있습니다.

주 정부에서 Sydney 서부 메트로 (Sydney Metro West)를 건설하기로 하였는데, Parramatta 라이트 레일 2단계 (Parramatta Light Rail) (Stage 2)를 조달할 자금이 부족한 경우에는 어떻게 하나요?

수정안이 채택되었으나 Wentworth Point and Sydney Olympic Park에 Parramatta 라이트 레일 2단계 (Parramatta Light Rail) (Stage 2)와 Sydney 서부 메트로 (Sydney Metro West)를 모두 건설할 수 있는 자금이 부족하다면, 부지 내 교통로는 선형 공원이나 신규 도로 주변 추가 주차공간으로 활용될 것입니다. 해당 토지에 대한 소유권은 Sydney Olympic Park와 Melrose

Park 및 그 주변 지역을 연결하는 라이트 레일이나 이에 준하는 버스 서비스를 제공하기 위하여 변경될 수 있습니다.

개정안과 관련된 교통 문제에 대하여 시의회는 무슨 대책을 마련하고 있나요?

기 승인된 인구 밀집도에 대해서는 아무런 수정사항도 제안되지 않았습니다. 시의회와 개발업체, 주 정부는 Wentworth Point 및 Sydney Olympic Park 지역 내 교통 문제가 주요 사안이라는 점을 인식하고 있습니다. 시의회는 공개 발표 후 그리고 DCP 변경안에 대한 최종 결정을 내리기 전 이 부분을 주요 고려사항으로 다룰 것입니다.

해당 부지 내 대중 여가시설 및 공공 녹지는 어떻게 변하나요?

대중 여가시설 및 공공 녹지는 해당 부지 내 물가 경계선을 따라 1.3ha (기존 구역 계획)에서 1.8ha (신규 구역 계획안)로 그 규모가 변경되며, 현재 물가 공원으로 지칭되고 있습니다.

신규 계획에 따라, Sekisui 는 시의회 비용 지출없이 1.8ha 크기의 신규 공원을 설계, 정비, 건설하겠다고 제안하였습니다. Sekisui 는 또한 발생가능한 오염을 복원하고 시의회가 물가 공원 헌납에 대한 결정을 내리기 전까지 5 년 간의 유지관리를 담당하기로 하였습니다.

아울러 사유지 내부에 제안된 두 개의 다른 공원이 있습니다. 여기에는 예비 교통로 인근 3,150sqm 규모의 녹지와 부지 내 남서쪽 코너에 위치할 880sqm 규모의 소공원이 포함됩니다. 이 두 공간은 그대로 민간 소유권으로 남아있을 예정이지만 연중 내내 24 시간 일반 대중이 이용할 수 있도록 개방될 것입니다.

개발업체가 공공 녹지 시설을 시의회의 관리 수준으로 유지할 수 있도록 하기 위하여 시의회는 어떤 노력을 할 예정인가요?

건축 개발 합의서 (Planning Agreement, 이하 VPA)에는 조경, 식물 급수, 잡초 제거, 쓰레기 처리, 식물의 뿌리 덮개, 잔디깎기, BBQ 시설 청소 등을 포괄한 관리 목록 (Maintenance Schedule)에 대한 개요를 설명해놓은 스케줄 4 (Schedule 4)의 6.4 항이 포함되어 있습니다. VPA 가 체결되고 해당 토지의 명의를 등록되면, 해당 내용은 개발업체의 법적 의무사항이 될 것입니다.

시의회에서는 왜 물가 공원에 대한 추가 피드백을 모집하고 있나요?

시의회는 지역 수요를 충족하려면 물가 공원에 무엇이 필요한 지에 대하여 더 넓은 범위의 Wentworth Point 와 Sydney Olympic Park 지역에서 피드백을 얻고자 합니다. 피드백은 개념설계에 반영되어 승인을 위해 시의회에 제출될 예정입니다.