

WENTWORTH POINT “BLOCK H”에 관해 자주 하는 질문

개발 관리 계획(Development Control Plan)이 무엇인가요?

DCP 라고도 불리는 개발 관리 계획 (Development Control Plan)은 개발 관련 지침을 제공하며 일반적으로 지역 환경 계획 (Local Environmental Plan, 이하 LEP)의 목표 및 목적 달성을 지원합니다. 이는 지역 차원의 개발 관련 문제를 해결하는데 필요한 상세 규제 및 기준을 제공하며, 주거, 상업, 산업용 등 다양한 개발 형태를 포괄합니다.

시의회 등의 개발 승인 심사 단체는 개발 신청을 심사할 때 DCP 를 고려해야 합니다.

현 건축 개발 프레임워크 하에서 Block H 부지에 대한 개발 관리는 *Homebush Bay West DCP*가 집행하고 있습니다. 대개 DCP 는 건물 높이와 같이 법률상 건축 개발 관련 규제를 제공하는 LEP 를 보완하는 역할을 합니다. 그러나 Homebush Bay West DCP 의 경우 건축 개발 규제가 *Sydney 지방 환경 계획 24 (Sydney Regional Environmental Plan No. 24) – Homebush Bay Area* (이하 SREP 24)와 연결되어 있다는 데 고유한 특징이 있습니다.

Sydney 지방 환경 계획 (Sydney Regional Environmental Plan, 또는 SREP)은 무엇이고 LEP 와는 어떻게 다른가요?

*Sydney 지방 환경 계획 (Sydney Regional Environmental Plan, 이하 SREP)*은 특정 지구 내 건축 개발 관리를 시행하는 주 정부 후원 계획입니다. 이를 흔히 *주 환경적 건축 개발 정책 (State Environmental Planning Policy)* 또는 SEPP 라고 부릅니다. “Block H” 부지에 대한 관련 SREP 가 아직 유효하기 때문에 SEPP 지위가 유지되는 한 계속 SREP24 라고 지칭합니다.

*지역 환경 계획 (Local Environmental Plan, 이하 LEP)*은 특정 지방 정부 관할 지역 내 건축 개발 관리를 시행하는 지방 정부 후원 계획입니다.

SREP/SEPP 와 LEP 모두 법적 영향력이 있으나 SREP 와 SEPP 가 LEP 에보다 우선합니다. “Block H”의 경우, 해당 지구에 SREP24 가 적용되기 때문에 LEP 가 필요하지 않고 DCP 가 더 큰 법적 통제권을 갖습니다. 그렇기 때문에 건축 개발 관리에 대한 변경안이 더 일반적인 방식의 건축 개발안 (Planning Proposal)을 통한 LEP 개정안이 아니라 DCP 개정안의 일부로 작성된 것입니다.

Contact us:

council@cityofparramatta.nsw.gov.au | 02 9806 5050
@cityofparramatta | PO Box 32, Parramatta, NSW 2124
ABN 49 907 174 773 | cityofparramatta.nsw.gov.au

Wentworth Point “Block H” DCP 는 무엇이고 어떤 역할을 하나요?

Wentworth Point “Block H” DCP 는 해당 부지에 현재 허용된 것과 다른 형태의 건물을 건설할 수 있도록 현 *Homebush Bay West DCP* 를 개정하고자 합니다. 추진 중인 개정안에는 전반적인 연면적 (Overall Gross Floor Area, 이하 GFA) 확대 및 부지 내 허용된 최고 건물 높이 (Height of Building, 이하 HOB)를 연장하는 내용이 포함되어 있습니다. 또한 주차 요금, 풍력 관리, 공공 영역, 녹지 및 환경적으로 지속가능한 개발 등 해당 부지에 맞춘 구체적인 관리 체제도 포함되어 있습니다. 이 개정안은 2018 년 말 시행했던 해당 부지에 대한 2 단계 우수 디자인 공모 (the Phase 2 Design Excellence Competition) 결과를 반영한 것입니다.

만약 DCP 개정안이 승인되면 신규 관리 체제 하에 해당 부지 개발 신청이 접수될 것입니다. 시의회는 향후 접수되는 해당 부지에 대한 개발 신청 (Development Application, 이하 DA)에 대하여 신규 관리 체제를 고려해야 할 것입니다. 향후 해당 부지에 대한 모든 DA 는 이 관리 체제 및 기타 건축 개발 관련 법규를 준수해야 할 것입니다.

왜 구상안이 여러 개 존재하나요?

DCP 의 기존 관리 체제 하에서 해당 부지의 최대 GFA 는 29,743m²이며 최고 건물 높이는 25 층입니다. 2018 년 5 월, 시의회는 주 정부가 Sydney Metro West 및 2 단계 Parramatta Light Rail Stage 2 (PLR) (또는 이에 준하는 버스 서비스)에 대한 자금 지원을 약속하고 적절한 지역사회 인프라가 공급된다는 조건 하에 해당 부지 GFA 를 최대 85,000m²로 확대하는 방안을 후원하기로 결의하였습니다. 만약 이 공약이 지켜지지 않는다면 GFA 확대 역시 불가능합니다.

그렇기에 DCP 에는 두 가지 개발 구상안이 있는 것입니다. 두 가지 구상안 모두 타워 두 채를 건설하는 방안입니다.

제 1 구상안 – ‘저층’ 개발 옵션으로, 최대 GFA 54,356m², 최고 25 층 높이 (102m) 및 40 층 높이 (165.45m)의 타워를 각각 한 채씩 건설하는 방안

제 2 구상안 – ‘고층’ 개발 옵션으로, 최고 40 층 높이 (165.45m) 및 50 층 높이 (190.65m) 타워를 한 채씩 건설하는 방안

두 가지 구상안 모두 주거용 면적이 전혀 없는 건축용 의장 (세부 디자인) 부분의 추가 높이를 포함하고 있습니다.

주 정부가 Sydney Metro West 건설을 추진하고 있다지만 만약 Parramatta Light Rail (Stage 2)에 대한 자금 지원이 없으면 어떻게 하나요?

현재 주 정부는 Olympic Park 에 Sydney Metro West 역 건설을 추진하기로 결정하였으나 Parramatta Light Rail (이하 PLR) Stage 2 또는 이에 준하는 버스 서비스에 대해서는 아직 결정된 바가 없습니다. PLR Stage 2 또는 이에 준하는 버스 서비스가 추진되지 않는다면 “Block H” 부지에 대한 최대 GFA 는 제 1 구상안에 따라 ‘저층’ 개발 옵션으로 제한될 수밖에 없습니다. 제 2 구상안의 ‘고층’ 개발 옵션은 Sydney Metro West 와 함께 PLR Stage 2 또는 이에 준하는 버스 서비스가 마련되어야만 실현 가능합니다.

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

VPA 라고도 불리는 자발적 건축 개발 합의서 (Voluntary Planning Agreement)는 *환경적 건축 개발 및 심사법 1979 (Environmental Planning & Assessment Act 1979)*에 의거하여 개발업체와 정부기관이 인프라 또는 기타 공공시설 제공에 대해 작성한 법적 문서입니다. VPA 는 시의회가 발전 기여 계획 내에서 추진할 수 없으나 지역사회에 필요한 시설 및 인프라 건설에 대해 협상할 수 있는 기회를 줍니다. 이러한 의미에서 VPA 는 적기에 인프라에 대한 자금 지원 또는 인프라 건설을 추진할 수 있는 더 융통성있는 방법이라고 할 수 있습니다.

공개된 자발적 건축 개발 합의서 (Voluntary Planning Agreement)는 무엇인가요?

자발적 건축 개발 합의서 (Voluntary Planning Agreement)는 7 천억 달러 이상의 가치를 가지며 다음과 같은 지역사회에 대한 혜택을 포함하고 있습니다.

- 도로 인프라 및 교차로 업그레이드
- 셔틀버스 서비스
- 탁아 시설
- 도서관 및 지역 주민 센터 내부 공사 자금 지원
- 공공 녹지 조성 및 공원 개발
- 실내 스포츠 시설 또는 수상 레저 시설 마련

위 사항에 대한 더 자세한 내용 및 건설 시기 등에 대한 정보는 건축 개발 합의서 (Planning Agreement) 초안과 관련 문서 자료 공개를 참고하십시오.

개정안과 관련한 교통 문제에 대하여 시의회는 어떤 계획을 가지고 있나요?

시의회와 개발업체, 주 정부는 교통 문제가 Wentworth Point 지역의 주요 사안이라는 것을 잘 알고 있습니다. Block H 부지 개발안과 관련된 최종 결정에는 지역사회에 적용 가능한 교통수단 전략이

수반되어야만 합니다. 이 부분은 자료 공개 후 DCP 변경안에 대한 최종 결정이 내려지기 전까지 시의회의 주요 고려사항이 될 것입니다.

Wentworth Point 에 수영시설 건설이 제안되었나요?

자료 공개의 일환으로 시의회는 지역사회가 Homebush Bay 내 수영 시설 또는 해당 지구 내 다목적 실내 코트나 기타 레저 시설 중 어떤 것을 선호하는 지에 대한 구체적인 피드백을 받고 있습니다. 본 페이지 내 간단한 설문조사를 통해 여러분의 의견을 전달할 수 있습니다. 응답 내용은 시의회가 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)에 어떤 시설 조성을 추가할 것인지 결정할 때 반영될 예정입니다.

우수 디자인 공모전 (Design Excellence Competition)이 있었나요?

네. 해당 지구에 대한 우수 디자인 공모전 (Design Excellence Competition)이 시행되었으며 그 결과가 DCP 수정안에 반영되었습니다. 공모전 과정에 대한 추가적인 배경 설명은 본 페이지 증빙 자료 (Supporting Material) 메뉴 내 *우수 디자인 심사 보고서 (Design Excellence Competition Jury Report)*에서 확인하실 수 있습니다.