

## 설명문

### 자발적 개발 합의서 (Voluntary Planning Agreement) 초안 공개 NSW주 Wentworth Point 파트 16 Burroway Road 및 파트 5 Footbridge Boulevard라는 명칭의 부지 (Block H) (법적 명칭은 하기 표 참조)

| 구획 번호 | 구획도 등록 번호 |
|-------|-----------|
| 제24구획 | DP 270778 |
| 제41구획 | DP 270778 |

환경 건축 개발 및 심사 규제 2000 (Environmental Planning & Assessment Regulation 2000) (25E 조)

#### 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)

본 설명문의 목적은 **환경적 건축 개발 및 심사법 1979 (Environmental Planning and Assessment Act 1979, 이하 법)** 7.4항에 따라 자발적 건축 개발 합의서 (Planning Agreement, 이하 **건축 개발 합의서**) 초안 공고를 용이하게 하고자 알기 쉬운 한국어 요약문을 제공하는 것입니다.

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 Homebush Bay West 지역 개발 규제 계획 (Development Control Plan, 이하 DCP) 2004 조달 내용 변경안과 연계하여 다음과 같이 지역사회 복지사업에 사용될 7천억 달러 이상의 공여를 요구할 것입니다.

- 6,450m<sup>2</sup> 면적의 녹지 미화 작업
- Bennelong Parkway/Hill Road 교차로 업그레이드
- 지역 주민 시설 및 탁아 시설
- 지역 셔틀버스 운영
- 유지 및 운영 자금
- 수상 레저 시설 또는 다목적 실내 코트 또는 기타 레저 시설

본 설명문은 **환경적 건축 개발 및 심사 규제 2000 (Environmental Planning and Assessment Regulation 2000, 이하 규제)** 25E조에 따라 협의 당사자가 공동으로 준비하였습니다.

본 설명문은 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)를 해석하는 용도로 사용될 수 없습니다.

#### 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](http://cityofparramatta.nsw.gov.au)

## 협의 당사자

WP Block H Pty Ltd (이하 **개발업체**)는 파라마타 시의회 (City of Parramatta Council, 이하 **시의회**)에 Homebush Bay West 지역 DCP 2004에 대한 제2개정안과 연계하여 자발적 건축 개발 합의서 (Planning Agreement) 작성을 제안하였습니다.

## 대상 토지에 대한 설명

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 적용되는 토지의 법률상 명칭은 상기와 같으며 NSW주 Wentworth Point 파트16 Burroway Road와 파트5 Footbridge Boulevard (이하 **토지**)로 알려져 있습니다. 해당 부지는 흔히 'Block H'으로 지칭됩니다.

## 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 적용되는 DCP 개정 (DCP Amendment)에 대한 설명

DCP (제2 개정안)은 다음과 같은 개정 내용을 제안하고 있습니다.

- a) 두 가지 개발 구상안의 일환으로 최고 건물 높이 연장 및 총 연면적 확대

### 제1 구상안

최고 건물 높이를 기존 25층에서 연장하여 최고 25층 (102m) 타워 한 채와 더불어 최고 40층 (165.45m)에 건축 외장 디자인층이 추가된 타워 한 채를 건설하고 주거용 총 연면적을 29,743m<sup>2</sup>에서 54,356m<sup>2</sup>로 확대하는 방안

### 제2 구상안

최고 건물 높이를 기존 25층에서 연장하여 최고 40층 (165.45m)에 건축 외장 디자인층을 추가한 타워 한 채와 더불어 최고 50층 (190.65m)에 건축 외장 디자인층을 추가한 타워 한 채를 건설하고 주거용 총 연면적을 85,000m<sup>2</sup>로 확대하는 방안

## 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)의 목표, 본질, 효과 요약

### 자금 기여

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 다음 사업을 추진하는 데 총 \$19,060,481의 자금 기여를 필요로 합니다.

제1 구상안의 경우 (\$14,300,481)

- Bennelong Parkway/Hill Road 교차로 업그레이드 작업
- 지역 주민 센터 및 Wentworth Point 도서관 내부 시설
- 지역사회 인프라 유지 및 운영 기금 (Community Infrastructure Maintenance and Operational Fund)

제2 구상안의 경우, 하기 항목을 위해 상기 자금과 더불어 추가로 \$4,760,000가 필요합니다.

- 지역사회 인프라 유지 및 운영 기금 (Community Infrastructure Maintenance and Operational Fund)

## 공사

제1 구상안의 경우, 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 하기의 현물 공사를 요구하고 있습니다.

- 75명 수용 가능 탁아 시설 및 지역 주민 시설 입주를 위한 내부 공간
- 6,450m<sup>2</sup> 면적의 녹지 미화 작업

제2 구상안의 경우, 상기과 더불어 하기 공사가 추가로 요구됩니다.

- Sydney Metro West와 Parramatta Light Rail 또는 이에 준하는 교통 서비스가 마련되기 전까지 최대 8년간 셔틀버스 서비스 운영
- 수상 레저 시설이나 다목적 실내 코트 또는 기타 레저 시설 마련

## 토지

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 다음과 같은 사항을 요구합니다.

- 탁아 시설, 카페, 주민 공간 등 주민 시설 용도를 위한 시의회 다목적 구획 (Council Stratum Lot)
- 다목적 실내 코트 또는 필요에 따라 기타 레저 시설 건설 용도의 레저 시설 구획

## 건축 개발 합의서 (Planning Agreement) 혜택 심사

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 어떻게 법의 목표 및 공익을 도모하는가

건축 개발 합의서 (Planning Agreement) 초안은 *환경적 건축 개발 및 심사법 1979 (Environmental Planning and Assessment Act 1979)*의 하기 목표를 도모합니다.

- 주 (State)의 천연자원 및 기타 자원에 대한 적절한 관리, 개발 및 보존을 통해 지역사회의 사회경제적 복지 제고 및 더 나은 환경 제공
- 질서를 준수하며 경제적인 토지 개발 촉진
- 우수 건축 환경 디자인 및 시설 발전

건축 개발 합의서 (Planning Agreement) 초안은 공공시설 및 공공 서비스 제공, 토지 관련 인프라 공급 및 건축 환경 개선을 통해 공공의 이익을 도모합니다.

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 건축 개발 목적에 이바지하는 바

지역 사회 인프라의 지속적인 유지 및 운영에 도움을 주고, Bennelong Parkway/Hill Road 교차로 업그레이드 사업에 기여하며, Wentworth Point 도서관 및 지역 주민 센터 추진 관련 비용을 시의회에 상환하기 위한 자금이 지원될 것입니다.

공공 주민 시설 및 탁아 시설, 공공 녹지 미화 및 수상 레저 시설이나 다목적 실내 코트 또는 기타 레저 시설 마련을 위한 공사가 진행될 예정입니다.

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 또한 해당 지구 내 교통수단 제공을 지원함으로써 Baylink 셔틀버스 서비스의 지속적인 운영을 도모할 것입니다.

해당 토지에는 공공 주민 시설 및 탁아 시설을 위한 공간이 마련될 계획입니다.

### **어떻게 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 지방 정부법 1993 (Local Government Act 1993)의 목표 및 시의회 현장의 기본 원리 (현 8A 절)를 준수하는가**

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 지방 정부법 1993 (Local Government Act 1993)의 하기 내용을 준수합니다.

- 시의회가 지역사회 및 보다 많은 대중의 현재와 미래 수요에 맞는 재화, 서비스, 시설을 제공하고 제반 활동을 수행할 수 있는 능력을 부여
- 시의회에 해당 지역 내 자원의 관리, 개선, 개발에 대한 역할을 부여

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 시의회가 공공 인프라 및 시설을 제공할 수 있도록 지원함으로써 지방 정부법령 (Local Government Act 1993) (시의회 현장 대체) 8A 절에 명시된 바와 같이 하기의 시의회 지침 원칙을 준수합니다.

- 시의회는 강력하고 효과적인 의사 대변, 리더십, 계획 및 의사 결정을 제공할 수 있어야 한다.
- 시의회는 거주민과 지방세 납세자를 위한 최선의 가치를 공급하는 방법으로 기능을 수행해야 한다.
- 시의회는 통합 계획 및 보고 프레임워크를 활용하여 지역 사회의 다양한 수요를 충족시킬 수 있는 효과적이고 효율적인 서비스 및 규제를 제공하는 방안을 전략적으로 계획해야 한다.
- 시의회는 지역사회의 현재 및 미래 수요가 비용효율적인 방식으로 충족될 수 있도록 토지 및 기타 자산을 관리해야 한다.
- 시의회는 미래 세대를 위해 시행 사업의 장기적이며 누적된 결과를 고려해야 한다.
- 시의회는 생태적으로 지속가능한 개발 원칙을 고려해야 한다.
- 시의회는 통합 계획 및 보고 프레임워크, 기타 방안을 활용하여 관할 지역 사회와 활발히 교류해야 한다.

아울러, 합의서는 Homebush Bay West 개발 관리 계획 (Homebush Bay West Development Control Plan, 이하 DCP) 2004에 따라 건축 개발 관리 개정안의 일부로 포함되어 있으며, Greater Sydney 지방 계획 (Greater Sydney Region Plan) – 3개 주요 도시, 도심 지구 계획 (Central City District Plan), Greater Parramatta와 Olympic Peninsula (이하 GPOP) 및 시의회 전략적 건축 개발 성명 (Council's Local Strategic Planning Statement, 이하 LSPS)의 내용을 준수하고 있습니다.

### **건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 시의회의 자본 사업 프로그램 (Capital Works Program)을 준수하는가**

본 개발안은 개방 공원 신규 조성, 탁아 시설 및 수상 레저 시설이나 다목적 실내 코트 또는 기타 레저 시설 마련 등을 통해 해당 지구 내 추가 녹지 및 실내 주민 공간을 제공할 것입니다. 또한, 본 개발안은 해당 지구 내 교차로

개선 공사와 지역사회 자산의 향후 유지 및 운영에 대한 자금 지원을 제공하는 내용을 포함하고 있습니다. 더불어, 본 개발안은 Baylink 셔틀버스가 최대 8년까지 계속 운영되도록 조치할 것입니다. 첨부된 건축 개발 합의서 (Planning Agreement) 내 각각의 공약 내용은 시의회가 파악한 인프라 수요를 맞추는 데 도움을 줄 것입니다.

**건설 신고증명 (Construction Certificate), 사용승인증명 (Occupation Certificate) 또는 세부 구역화 증명 (Subdivision Certificate)이 발행되기 전 특정 요건이 갖춰져야 한다는 내용이 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)에 구체적으로 명시되어 있는가**

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 각 사용승인증명 (Occupation Certificate)이 발행되기 전 하기 조건이 갖춰져야 한다고 요구하고 있습니다.

|                                  |                                                                                                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bennelong/Hill Road 교차로 업그레이드 공사 | H0 단계 주거용 면적에 대한 건설 신고증명 (Construction Certificate for Residential Floor Space in Stage H0) 발행 이전 |
| 주민 센터 및 도서관 내부 시설 작업             | 개발 H1 단계 사용승인증명 (Occupation Certificate for Stage H1) 발행 이전                                       |
| 지역사회 인프라에 대한 추가 기여               | 개발 H3 단계 사용승인증명 (Occupation Certificate for Stage H3) 발행 이전                                       |
| 추가 지역사회 인프라에 대한 추가 기여            | 개발 H5 단계 사용승인증명 (Occupation Certificate for Stage H5) 발행 이전                                       |
| 공공 파빌리온                          | 개발 H3 단계 사용승인증명 (Occupation Certificate for Stage H3) 발행 이전                                       |
| 공공 영역 공사                         | 개발 H2 및 H3 단계 사용승인증명 (Occupation Certificate for Stages H2 and H3) 발행 이전                          |
| 레저 시설                            | 개발 H6 단계 사용승인증명 (Occupation Certificate for Stages H6) 발행 이전                                      |
| 시의회 다목적 구획(Council Stratum Lot)  | 개발 H3 단계 사용승인증명 (Occupation Certificate for Stages H3) 발행 이전 건설                                   |
| 레저 시설 구획                         | 개발 H6 단계 사용승인증명 (Occupation Certificate for Stages H6) 발행 이전 건설                                   |