토지 이용 계획 체제 통합

커뮤니티 요약본 2019년 1월

CITY OF PARRAMATTA

토지 이용 계획 통합

시의회는 파라마타 시티 지방 정부 지역 (Local Government Area – LGA)의 다양한 구역에 현재 적용되고 있는 여러 토지 이용 계획들을 재검토하고 있으며, 그 목적은 전체 LGA에 적용하게 될 단일 지방 환경 계획 (Local Environmental Plan – LEP) 및 개발 관리 계획 (Development Control Plan – DCP)을 수립하는 것입니다.

시의회가 왜 이 일을 하고 있나요?

2016년 5월에 이전의 오번, 홀로이드, 혼스비, 파라마타 및 더 힐즈 시의회 지역의 구역들이 모여 새로운 파라마타 시티 LGA가 형성되었습니다. 결과적으로, 다양한 토지 이용 계획 및 관리 (다섯 개의 LEP 및 아홉 개의 DCP)가 LGA의 다양한 구역에 적용되고 있습니다. 이는 다양한 지역에 각기 다른 규정이 적용되는 일관성 없고 복잡한 정책 체제를 낳았습니다.

통합 프로세스는 명확하고 좀더 일관된 계획 관리 세트를 만드는 일입니다.

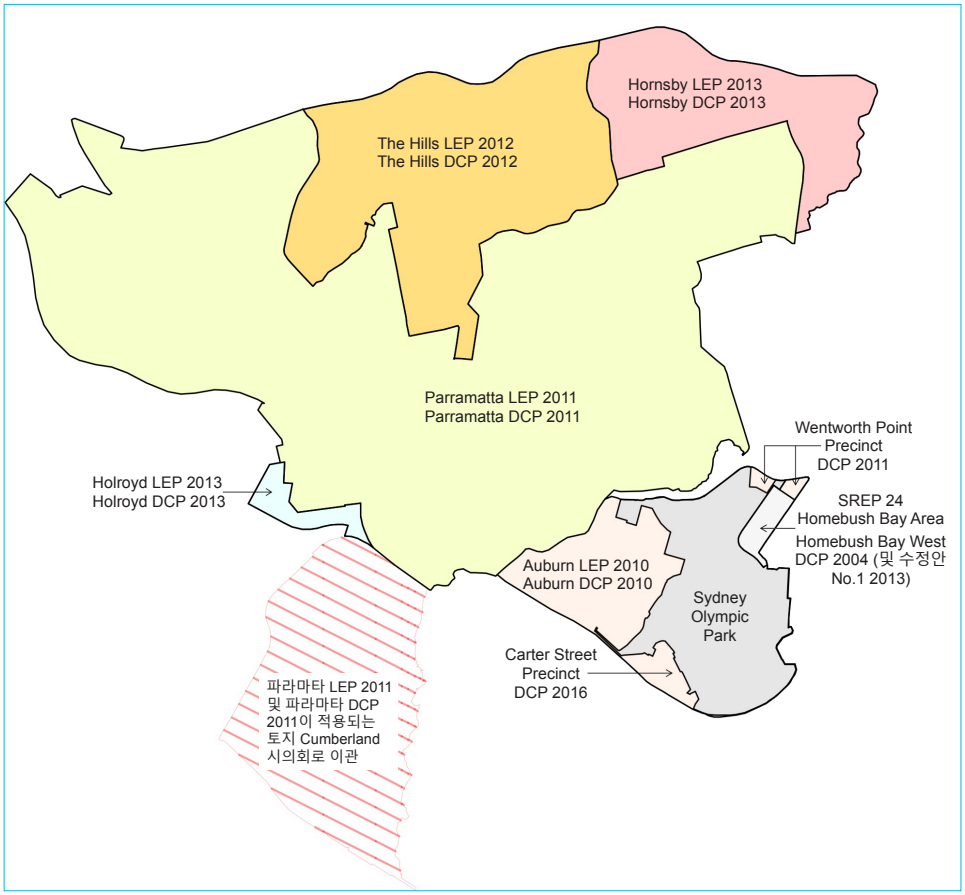
토론 페이퍼 소개

검토 과정의 주요 일환으로서 시의회는 *토지 이용 계획 통합 토론 보고서 (Land Use Planning Harmonisation Discussion Paper)*를 준비했습니다. 이 보고서는 현재 LGA에 적용되고 있는 기존의 LEP 및 DCP들 간의 차이점을 파악하고 지방 계획 관리가 조화를 이룰 수 있는 방법을 위한 옵션을 제안합니다.

토론 페이퍼에서 다루지 않는 사항

통합의 초점은 전체 LGA에 적용될 일관된 계획 관리 세트를 만드는 일에 있습니다. 토론 페이퍼가 LGA 지역들의 밀집도 증진을 제안하는 것이 아닙니다.

토지 소유주가 주도하는 재구획 요구 또는 시의회나 주정부에서 추진하는 파라마타 CBD 계획 제안과 같은 지구-기반의 전략적 계획에서 나오는 제안사항들은 개별적으로 계속 처리 및 협의될 것입니다.



파라마타 시티 LGA에 적용되는 토지 이용 계획

주요 제안사항 요약

시의회는 LEP 및 DCP 정책과 규제를 통합하기 위한 제안에 대해 피드백을 구하고 있습니다. 문제에 대한 대응 방법이 다양할 경우, 피드백에 두 가지 이상의 옵션이 제시됩니다.

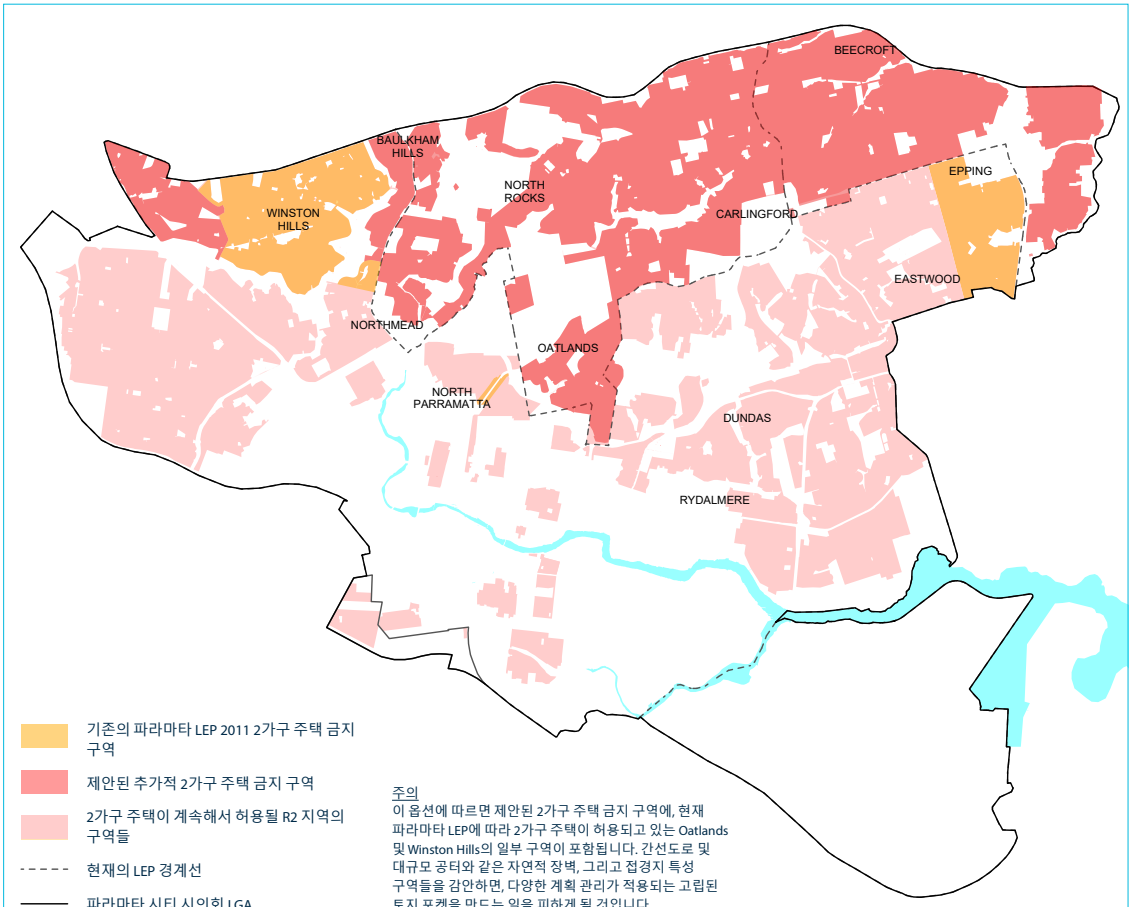
2가구 주택

다양한 LEP에 2가구 주택에 대한 다양한 정책이 존재하는데, 2가구 주택이 허용되는 장소, 부지 면적 요건 및 주택분할 허용 여부가 포함됩니다. 관리 통합을 위한 제안사항:

R2 저밀도 주거 구역에 2가구 주택이 허용되는 장소	R2 저밀도 주거 구역의 일부 장소에 2가구 주택이 허용되지만, 특정 구역에는 2가구 주택을 금지한다. 제안된 금지 구역에는 파라마타 LEP에 따라 현재 금지되어 있는 장소들과 이전의 혼스비 및 더 힐즈 LGA에서 전환된 R2 구획 토지의 장소들이 포함된다. 현재 2 가구 주택이 허용되어 있는 Oatlands와 Winston Hills의 일부 구역 역시 금지 구역에 포함시켜서 일관성 있고 합리적인 경계선을 만드는 방안이 제안되었다. ➢ 대안적 옵션 1: 가령 Carlingford, Dundas, Eastwood, Epping 및 Rydalmere의 일부인 R2 구획 토지 같은 더 많은 장소에서 2가구 주택을 금지한다 (Marsden, Kissing Point, 및 Victoria Roads 정면의 토지 제외). ➢ 대안적 옵션 2: 금지 구역을 더 적게 하고 더 많은 장소에, 가령 이전의 혼스비 또는 더 힐즈 LGA의 일부인 R2 구획 토지에, 2가구 주택을 허용함으로써 LGA 전역에 2가구 주택 개발 기회를 더 많이 제공한다.
R3 및 R4 구역 내 2가구 주택 허용	LGA 전역의 모든 R3 중밀도 거주지 및 R4 고밀도 주거지 구역에 2가구 주택을 허용하여, 이들 장소에 주택 다양성을 위한 기회를 제공한다.
최소부지면적 요건	2가구 주택의 건축에 600평방미터의 최소부지면적을 요구하여, 양호한 설계 결과를 성취한다.
2가구 주택의 유형에 대한 제한사항	2가구 주택 개발을 덧붙여 건축하는 형태로 제한한다. 현행 파라마타 LEP 접근방식에 따라, 문화유산 아이템 및 두 개 이상의 스트리트 정면 부지는 제외. ➢ 대안적 옵션: 분리해서 건축하는 형태의 2가구 주택을 모든 부지에 허용한다. 이 경우 더 넓은 최소부지면적을 요건으로 할 것이다.
2가구 주택의 주택분할 허용	2가구 주택 허용 장소에, 2가구 주택의 분리를 허용한다. ➢ 대안적 옵션: 주택분할이 현재 LGA의 특정 장소들에서 금지되고 있는 것처럼, 주택분할을 금지할 수 있다. 하지만, 이것이 2가구 주택 개발을 가로막는 장벽으로 비춰져 왔다.
문화유산 보존 구역 내 2가구 주택에 대한 제한사항	문화유산 보존 구역 내 2가구 주택을 허용하되, 이러한 구역의 특성 보호를 위해 하나의 주택이 다른 주택 뒤에 있는 형태로 2가구 주택을 제한한다. 또한 역사적 주택분할 패턴 유지를 위해 주택분할이 스트라타 소유권 (Strata Title) 또는 커뮤니티 소유권 (Community Title)으로 제한될 것이다.
주거 설계 관리	다음의 최소 DCP 규제가 적용된다: – 최소 부지 너비: 15미터 – 가구당 사유지 공터: 100평방미터 – 부지의 40% 조경 (부지의 30% 심토 포함) – 가구당 최소 1대의 주차 공간

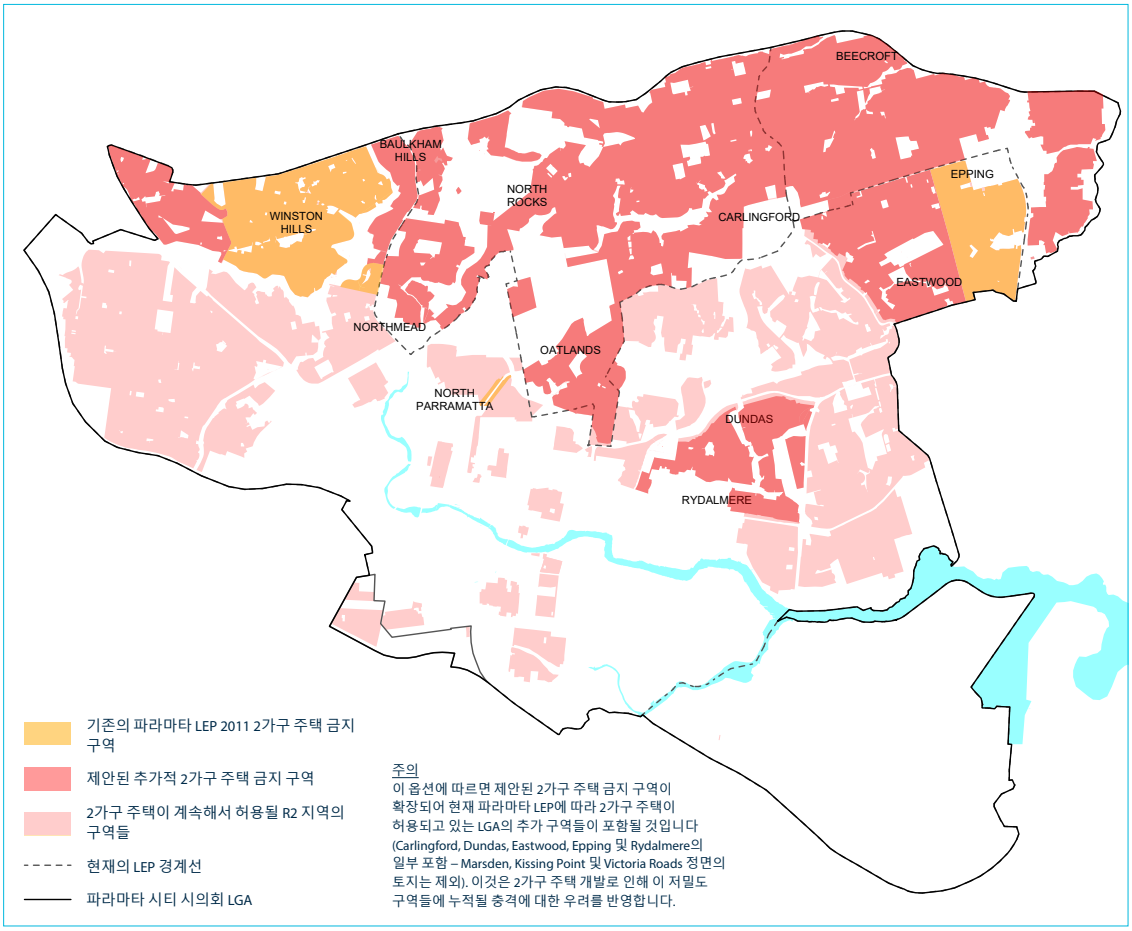
제안된 규제에 대한 더 자세한 정보는 토론 페이퍼 섹션 3에 수록되어 있습니다.

제안된 2가구 주택 금지 구역



주의
이 옵션에 따르면 제안된 2가구 주택 금지 구역에, 현재 파라마타 LEP에 따라 2가구 주택이 허용되고 있는 Oatlands 및 Winston Hills의 일부 구역이 포함됩니다. 간선도로 및 대규모 공터와 같은 자연적 장벽, 그리고 접경지 특성 구역들을 감안하면, 다양한 계획 관리가 적용되는 고립된 토지 포켓을 만드는 일을 피하게 될 것입니다.

대안적 옵션 1 – 추가적인 2가구 주택 금지 구역



주의
이 옵션에 따르면 제안된 2가구 주택 금지 구역이 확장되어 현재 파라마타 LEP에 따라 2가구 주택이 허용되고 있는 LGA의 추가 구역들이 포함될 것입니다 (Carlingford, Dundas, Eastwood, Epping 및 Rydalmere의 일부 포함 – Marsden, Kissing Point 및 Victoria Roads 정면의 토지는 제외). 이것은 2가구 주택 개발로 인해 이 저밀도 구역들에 누적될 충격에 대한 우려를 반영합니다.

각 구역에 허용되는 토지 이용 목록 통합

동일한 구역에 허용되는 토지 이용과 관련하여 LEP들 간에 일관성이 없습니다. 이러한 불일치를 통합하여 전체 LGA에 적용될 일반적인 세트를 만들 필요가 있습니다. 주요 제안:

아동 케어 센터	산업 구역이 아동 케어 센터로는 열악한 환경이라는 우려가 있기 때문에 산업 구역 (IN1 및 IN2 구역) 내에 아동 케어 센터를 금지한다. 광장이 사라지는 것에 대한 우려 때문에 공공 광장 (RE1 구역)에 아동 케어 센터를 금지한다. ➢ 대안적 옵션: LGA에 아동 케어 장소의 공급이 증가할 기회를 주기 위해 이 구역들 (또는 이 구역들의 특정 부지)에 아동 케어 센터를 허용한다. 설계 품질 관리를 위해서는 주정부의 관리에 맡길 것이다.
실내 레크리에이션 시설	쾌적성 영향에 대한 우려 때문에 R2 저밀도 주거 구역에 24시간 체육관 같은 레크리에이션 시설을 금지한다 (이러한 용도는 중밀도 및 고밀도 주거 구역 그리고 상업 구역에 허용될 것이다). ➢ 대안적 옵션: 다양한 레크리에이션 시설의 공급을 촉진하기 위해 R2 구역에 이를 허용한다. 잠재적인 부정적 영향은 DCP 규제를 통해 관리될 것이다.
공공 예배 장소	파라마타 LEP에 따라, 주거 구역의 공공 예배 장소에 대한 쾌적성 영향의 우려 때문에, R2 저밀도 주거 구역에 공공 예배 장소를 금지한다. 기존의 공공 예배 장소는 SP1 특별 활동 구역의 이용을 통해 보호될 것이다.
주거용 아파트 건물	R3 중밀도 구역, B1 마을 센터 구역 및 B2 지방 센터 구역에 주거용 아파트 건물 (Residential Flat Buildings – RFB)을 금지한다. ➢ 대안적 옵션: B1 및 B2 구역에 RFB를 허용하되, 활동적인 스트리트 전면을 제공하기 위해 1층은 비주거 용도로 사용하도록 요구한다.
공공 광장의 상업적 이용	사람들이 광장을 더 이용하고 즐길 수 있도록 공공 광장 (RE1 구역)에 레스토랑, 카페, 포장음식 매장 및 시장을 허용한다. ➢ 대안적 옵션: 광장이 사라지는 것을 제한하기 위해 특정 부지에만 이 용도를 허용한다.
산업 구역의 비산업적 이용	IN1 일반 산업 구역에 관광객 및 방문자 숙소, 행사장, 등록 클럽을 금지하되, 근로자에게 소규모 서비스를 제공하는 음식 매장은 허용한다. ➢ 대안적 옵션: 현재 허용되고 있는 North Rocks 고용 지구와 같은 특정 부지에 관광객 및 방문자 숙소를 허용한다.
광고 간판	일반적인 광고 구조물 (예: 옥외 광고판)이 시각적으로 부정적인 영향을 끼치는 것으로 간주되기 때문에 모든 구역에서 이를 금지한다. 사업체나 건물의 식별 표지판은 이로 인해 제한되지 않는다.
일시적 이벤트	LEP에 따른 '면제 개발'로 시의회가 소유하거나 관리하는 토지에서 열리는 시장 및 기타 일시적 이벤트를 파악한다. 이것이 행사 조직자 및 지역사회 그룹에게 번거로운 절차를 줄여줄 것이다. 12개월 기간 동안 최대 52일의 한도가 적용될 것이다.

LEP들 사이의 차이점에 대한 추가 정보, 및 허용되는 토지 이용 목록을 통합하는 제안들이 토론 페이퍼 부록 B에 수록되어 있습니다.

고도, 용적율 및 최소부지면적 관리의 변경

LGA 전역에 대한 일관된 정책 접근방식 도입을 위해 다음과 같은 변경이 제안되었습니다.

R2 저밀도 주거 구역	이전에 혼스비 LGA의 일부였던 R2 구획 토지에 대한 고도 제한을 8.5미터에서 9미터로 상향하여 여타 LGA와 일치시킨다. 이전에 더 힐즈 및 혼스비 LGA의 일부였던 R2 구획 토지에 대해 0.5:1의 용적율 (FSR – Floor Space Ratio)을 적용하여 여타 LGA와 일치시킨다.
R3 중밀도 주거 구역	R3 구역의 고도 제한을 최대 9미터로 하향하여, 더 힐즈 및 오번 LEP와 일치시킨다. 지구 계획을 통하여 정당하게 이루어진 부지별 고도 관리는 그대로 유지될 것이다. 0.6:1의 일관된 용적율 (FSR – Floor Space Ratio)을 R3 구역에 적용한다 (Newington은 예외로 하여, 현재의 FSR인 0.75:1을 유지할 것이다).
R4 고밀도 주거 구역 (및 기타 구역)	R4 구역 (및 기타 구역)에 적용되고 있는 기존의 고도 및 용적율 (FSR – Floor Space Ratio)을 유지한다. 이전에 더 힐즈 및 혼스비 LGA의 일부였고 현재 FSR가 적용되지 않고 있는 R4 구획 토지에 FSR를 적용한다. FSR은 현재의 고도 관리에 맞추어 질 것이다 (토론 페이퍼 부록 D 참조).
최소부지면적 규제	주거 구역에 550평방미터의 최소 주택분할 부지 면적을 일관되게 적용한다. 다만, 이전에 더 힐즈 LGA 구역의 R2 구획 토지는 예외로 하여, 그곳에 확립된 큰 면적의 특성을 반영하는 700평방미터 기준이 유지될 것이다. 다가구 주택 (1,800평방미터) 및 주거용 아파트 건물 (RFB) (4,000평방미터)의 개발을 위해서 더 힐즈의 LEP 최소부지면적 요건을 폐지하는 방안이 제안되었다. 부지의 너비와 같은 기타 부지 요소들이 양질의 설계 결과를 좌우하는 더 중대한 결정요인이기 때문이다. 또한 이것이 LGA의 기타 구역들과 일관성도 확실히 할 것이다. 장원 저택은 예외이며, 이런 형태의 개발을 관리하기 위해서 LEP에 600평방미터의 최소부지면적 요건을 포함시키는 방안이 제안되었다.
DCP 설계 요건	주거 개발을 위해 장애요인, 조경 및 사유지 공터 표준과 같은 문제들을 망라하는 통일된 설계 관리 세트를 만든다.

주거 개발을 위해 제안된 개발 관리 변경에 관한 더 자세한 정보는 토론 페이퍼의 2-4번 항목에 수록되어 있습니다.

자동차 및 자전거 주차

DCP들 간의 자동차 및 자전거 주차 요건에 상당한 차이가 존재합니다. LGA에 적용될 통일된 규제 세트를 만드는 방안이 제안되었습니다.

자동차 주차 규제	단독 주택 및 2가구 주택에 가구당 최소 1대 꼴의 비율 적용을 포함하여, LGA에 적용할 통일된 자동차 주차 비율 세트를 만든다. 더 낮은 수준의 요건이 중밀도 및 고밀도 주택, 그리고 대중교통과 가까운 사업체 및 사무실 용도에 적용될 것이다. 가령 파라마타 CBD와 에핑 타운 센터처럼, 지구별 주차 규제가 존재하거나 별도의 지구 계획 절차를 통해 제안되는 경우, 그러한 규제가 계속 적용될 것이다.
자동차 주차 구역의 설계에 대한 요건	차고 및 주차 구역의 시각적 영향을 최소화하기 위해 다음을 포함하는 명확하고 일관된 규제를 채택한다. – 차고는 최대 너비 6.3 미터 또는 건물의 거리 고도 너비의 50% 중에서, 좁은 쪽 이내여야 한다. – 차고 및 간이차고는 건물의 전면에서 최소 300mm 뒤로 들어가야 한다. – 다가구 주택의 진입로 수를 최소화한다 – 두 가구당 단 하나의 진입로/연석 교차지점, 또는 18 미터마다 두 개의 교차지점. – 진입로 측면 경계를 따라 폭 1미터의 조경지를 제공해야 한다.

자전거 주차	파라마타 CBD 외부에, LGA 전역에 적용될 일관성 있는 관리 세트를 만든다. 아파트의 경우 가구당 1대의 자전거 공간 비율 플러스 10가구당 1대의 방문자용 공간 비율이 제안되었다.

주차 관리에 관한 더 자세한 정보가 토론 페이퍼 6번 항목에 수록되어 있습니다.

환경 지속가능성

중요한 천연 자산 보호 및 홍수와 같은 자연 재해 관리에 대한 접근방식에서 LEP 및 DCP들 사이에 일관성이 없습니다. 접근방식 통합을 위한 제안:

생물다양성	더 힐즈 및 혼스비 LGA로부터 이전된, RE1 공립 레크리에이션 (Public Recreation)부터 E2 환경보호지대 (Environmental Conservation)까지 토지의 공공 숲 보호구역들을 여타 LGA와 일관되게 재구획하여 그 생태적 중요성을 인정한다. LEP 생물다양성 지도 상의 사유지에 있는 중요한 초목의 지도를 제작하여 개발의 충격이 적절히 고려 및 관리되게 한다. DCP 10미터 완충지대 요건을 채택하여 LEP 생물다양성 지도에 표시된 E2 구획 부지 또는 초목에 완충지대가 유지되게 한다.
수목 보호 규제	파라마타 및 혼스비 DCP 규제를 LGA 전체로 확대하여, 5미터 이상의 수목과 크기에 상관없이 공공 토지의 모든 나무, 또는 문화유산 아이템, 문화유산 보존 구역, 원주민 물건이나 장소의 일부를 이루는 나무를 보호한다.
천연 수로	공공 토지 W1 천연 수로에 있는 모든 천연 수로 일대의 구역을 일관성 있게 획정한다. LEP 하천 부지 및 수로 지도 상의 사유지에 있는 모든 천연 하천 일대를 지도로 제작하여 개발의 충격이 적절히 고려 및 관리되게 한다. 하천까지 DCP 10미터 초목 완충지대 요건을 채택한다. DCP 폭우 관리 규제를 업데이트하여 개발 요건에 포함시켜서, 현장에서 사라지는 빗물을 10% 줄이고, 현장에 폭우 처리 수단이 필요한 경우에는, 계약서에 폭우 처리 기술의 유지를 명시하게 한다.
홍수	LGA 전역의 홍수 위험을 관리하는 일관되고 명확한 규제 세트를 만든다. 홍수가 나기 쉬운 장소에 대해 아동 케어 센터, 학교, 병원 및 양로원과 같은 취약한 사용자의 이용을 제한하는 방안이 제안되었다. ➢ 대안적 옵션: 필요한 사회적 인프라 제공 기회를 증진하기 위해서 일부 홍수 위험 구역에 아동 케어 센터 및 학교를 허용한다. 이러한 개발은 좀더 엄격하고 추가적인 설계 방법을 충족해야 할 것이다. 하지만 이것으로 사용자의 위험이 완전히 제거되는 것은 아니며 큰 홍수가 날 경우 현장으로부터 안전하고 확실하게 대피하기 힘들 수도 있다.
에너지 및 수자원 효율 목표	DCP 에너지 및 수자원 효율 목표를 업데이트하여 현재의 산업 표준을 반영하고 시의회의 지속가능성 목표를 지원한다. 대규모 매장 및 산업 개발에 태양열 전지판을 설치하는 것과 대규모 주거 및 비주거 개발에 재활용 용수 이용을 위해 이중 배관을 설치하는 것을 DCP 요건에 포함시킨다.

제안된 환경 지속가능성 정책 및 관리에 관한 더 자세한 정보는 토론 페이퍼 7번 항목에 수록되었습니다.

설계 및 문화유산 관리

설계 우수성, 문화유산 그리고 고고학 및 그것들이 적용되는 장소와 시간을 포함하여, LEP 및 DCP의 정책들 간에 차이점이 존재합니다. 관리 통합을 위한 제안사항:

LEP 설계 우수성 요건	LEP에서 파악된 특정 지구에, 설계 경쟁 촉발 계기가 포함되는, 고객맞춤식 설계 우수성 (design excellence) 요건을 적용한다. 설계 경쟁에 속하지 않은 개발 영역에 양질의 설계 결과를 지원하기 위한 설계 우수성 자문 패널을 지속적으로 운영한다
문화유산	문화유산 관리는 DCP들 간에 대략적으로 일관성이 있으며 관리 통합에 필요한 의미 있는 변경은 고려되지 않는다. 구역별 관리가 새롭게 통합되는 DCP로 이관될 것이다.
고고학	DCP의 원주민 문화유산 민감성 지도를 유지하고 그것을 LGA 전 구역으로 확장함으로써 상세한 고고학적 평가가 필요한 장소들을 파악하는 방안이 제안되었다. 파라마타 DCP의 전반적인 고고학 관리를 LGA 전역에 적용하는 방안이 제안되었다.

위 사항에 관한 더 자세한 정보는 토론 페이퍼 8번 항목에 수록되어 있습니다.

구역 획정 통합

LGA 전역의 토지 이용 계획 체제가 가진 복잡성을 완화하고 변칙적 이용을 처리하기 위해 LEP 구역들에 대해 다음과 같은 변경이 제안되었습니다.

웬트워스 포인트	시의회는 기획 및 환경부와 협력하여 웬트워스 포인트를 위한 기존의 개발 관리를 LEP로 이관하고 (구역 획정, 고도 및 용적율 포함) *시드니 지역 환경 계획 24*를 폐지할 것입니다. 더 자세한 정보는 토론 페이퍼 9번 항목을 참조하십시오.
유지되지 않는 구역	R1 일반 주거, RU3 삼림, E3 환경 관리 및 E4 환경 생활 구역들을 통합되는 LEP에 채택하지 않는 방안이 제안되었습니다. 이 구역들은 새로운 LGA의 맥락에서 필요한 것으로 고려되지 않고 있으며 매우 제한된 수의 부지에 적용됩니다. 이들 부지는 더 적절한 용도로 재구획될 것입니다. 더 자세한 정보는 토론 페이퍼 9번 항목을 참조하십시오.
특정 부지의 변경	LEP 정책 및 관리를 통합하기 위한 제안사항의 결과 한정된 수의 기타 부지별 변경사항이 파악되었습니다. 이 사항들은 토론 페이퍼 부록 D에 요약되어 있습니다. 제안사항에는 North Rocks의 R3 중밀도 주거부터 R2 저밀도 주거까지의 특정 부지에 대한 재구획이 포함되어 있는데, 이는 본래 저밀도인 이 구역들의 확립된 특성에 대한 소규모 부지 중밀도 주택 (예: 장원 저택)의 영향에 대한 우려를 처리하기 위한 것입니다.

여러분의 의견을 알려주세요

피드백 제공 방법

토론 페이퍼는 2019년 1월 21일 월요일부터 2019년 3월 4일 월요일까지 전시됩니다. 이 기간 동안 다음 중 한 가지 방법으로 의견을 제출할 수 있습니다.

- 프로젝트 팀에게 이메일 보내기: planningharmonisation@cityofparramatta.nsw.gov.au
  제목: "*Land use Planning – Harmonisation Feedback* (F2018/03007)"
- 시의회 관련 포털을 통해 온라인으로 의견 제출: www.oursay.org/cityofparramatta
- 시의회로 서신 발송, 우편 주소: City of Parramatta Council, PO Box 32, Parramatta NSW 2124, ATTN: Land Use Planning Harmonisation (Ref: F2018/03007)

모든 제출 의견을 2019년 3월 4일 월요일 오후 5시까지 접수할 예정입니다.

제출 문서에 제공하는 모든 개인정보 (예: 성명 및 연락처)는 귀하의 제출문서를 올바로 고려하고 필요할 경우 이 사안에 대해 차후에 귀하와 소통하도록 시의회가 이용할 것입니다. 이 정보를 제공하는 것은 자발적인 것입니다. 수집된 모든 개인정보는 귀하가 조회할 수 있으며 또한 시의회의 정보 이용 정책에 따라 제삼자에게 제공될 수도 있습니다.

처리 절차가 어떻게 되나요?

시의회는 협의 기간 중에 접수된 모든 의견을 고려할 것입니다. 이 의견들이 전체 LGA를 위한 통합된 LEP 및 DCP 초안 개발에 일조할 것입니다. 이 처리 과정에는 추가적인 공적 협의 및 NSW Department of Planning and Environment의 LEP 초안 승인을 포함하여 완료 전 몇 단계를 수반합니다.

향후 단계에 관한 더 자세한 정보가 아래 도표에 요약되어 있습니다.

신규 계획이 완료되는 시점까지는, 기존의 관리 및 계획이 계속해서 적용될 것입니다.

연락처

전화 (02) 9806 5050번으로 토지 이용 계획 통합 팀에 연락하실 수 있습니다.

접근성 우려가 있으시면, 웹사이트 http://relayservice.gov.au의 전국 연계 서비스 (National Relay Service)에 연락하여 다음의 파라마타 시티 연락 번호를 제공하십시오: (02) 9806 5050.

영어 사용자가 아닌 경우, 131 450번 TIS National을 통해 전화 통역 서비스를 이용하시면 됩니다.