

WEST RYDE-MEADOWBANK 地区改造战略

2023年11月



声明

City of Ryde承认这片土地的传统守护者是Wallumedegal部落，尊重其与陆地、海洋和社区的联系。我们向各部族古往今来的尊长致敬，同时也向全体原住民和托雷斯海峡岛民致以敬意。

出版物与联系方式

有关《West Ryde-Meadowbank地区改造战略》的更多信息，请访问：

www.ryde.nsw.gov.au/haveyoursay/WRMRS

或扫描下方二维码



版权

若需复制、修改、存储或传输本文材料，请向City of Ryde行政长官申请正式许可，邮政地址Locked Bag 2069, North Ryde NSW 1670，电子邮箱cityofryde@ryde.nsw.gov.au。

目录

第1章 - 简介	4
出台战略的原因	5
规划地的重要战略意义	6
West Ryde-Meadowbank地区概况	8
重要节点	10
关于West Ryde和Meadowbank期望生活的往期民意调查结果	11
West Ryde-Meadowbank地区改造战略	13
第2章 - 改造战略	14
战略框架	15
愿景: 进步发展区	16
改造原则一: 解锁家门口的机会	17
改造原则二: 一流设计和通用规划	18
改造原则三: 共同设计交付成果	19
改造原则四: 规划扎根历史, 设计连接本土	20
改造原则五: 净零排放区	21
战略布局	22
第3章 - 战略布局配套举措	23
位置分布	24
West Ryde中心街区	25
Ryedale Road	27
West Ryde车站	29
Victoria Road	31
悉尼水务局场地	34
West Ryde高科技区	35
Meadowbank中心街区	38
第4章 - 后续措施	40
后续措施	41

01

简介

地区改造战略概述

出台战略的原因

市议会向大众承诺：立足本地打造品质生活，创造更多机会。

《2028年社区战略规划》中，市议会向社区承诺立足本地打造品质生活、创造更多机会。

但我们自问：在已有工作的基础上，是否兑现了对社区的承诺？

目前这一战略规划正公开征询反馈，以准确把握我们的工作走向，也请广大市民协助我们共同擘画发展蓝图。

所以，出台West Ryde-Meadowbank地区改造战略的意图就是制定措施，努力兑现承诺。为实现目标，需要加大与社区、主要利益相关方和政府部门的合作力度。

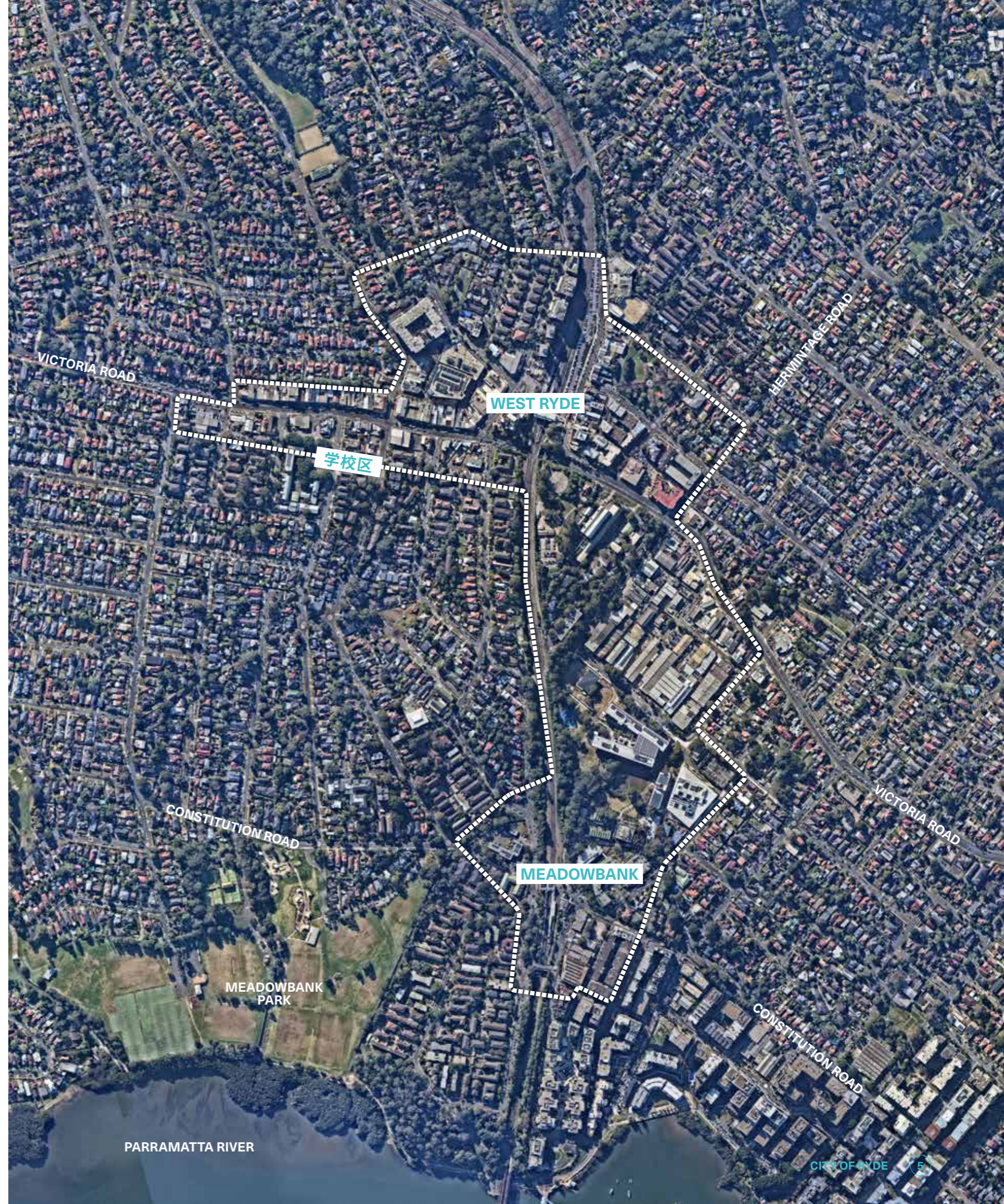
此次意见征询的目的主要是了解社区和利益相关方认可的发展概念和项目机会，以便市议会进一步调研各种选项，包括新的规划控制要求。

高水平的投资发展活动是衡量一个地区是否繁荣的指标之一。同时，我们也要确保投资发展得到有力指导，平衡构建多元化的住房、社区活动和文娱场所，在专业技术服务、酒店餐饮、零售、医疗保健、教育等领域创造丰富的本地就业机会。

West Ryde-Meadowbank地区有重轨列车和频繁的巴士服务，完善的交通条件使得进出十分便捷。当前，新南威尔士州政府着眼增加住房，产业用地可能重新划为住宅用地。尽管此举在短期或有效果，但改变产业土地用途只会造成更大的长期问题：由于工作地点较远，市民必须长途通勤，不仅增加公交系统压力，也加重道路拥堵，并且West Ryde-Meadowbank地区还将丧失文旅开发的机会。

合理的办法是统筹规划文娱生活区和就业区，实现生活与工作场所的平衡布局，其中要充分考虑未来需求较大的关键产业，如网络安全和高科技职业。

通过编制一份展望性的改造战略，再结合相关规划控制和设计指导原则，可以给开发商和投资者清晰展示本市的预期规划方向，一方面有效降低不确定性造成的投资风险，另一方面让广大市民对今后的生活工作环境有实际的主导权。



规划地的重要战略意义

West Ryde-Meadowbank地区位于悉尼中央商务区、帕拉马塔中央商务区和麦格理公园创新园区三大核心商圈的中间，距离悉尼奥林匹克公园仅五 (5) 公里，地理位置优越。

加上T4高速公路沿线设有两个火车站，Meadowbank渡轮服务，以及Victoria Road快速巴士车道，本地设施一应俱全，交通干线周边适宜开发市场及经济适用房屋等发展，地区升级改造优势明显。

Meadowbank和West Ryde的“基建骨架”完善：水路和绿地网络发达、交通服务频繁、商铺和咖啡馆林立、有众多高水准教育机构，以及公共生活集中的若干热闹街道。

唯一的障碍在于铁路和Victoria Road形成“封闭象限”：道路上车辆占主，有重型车辆往来；步道和自行车道衔接不佳；建筑现代化程度不高，没有枢纽性质的市民中心；文娱休闲街区较少。

目前，West Ryde和Meadowbank主要承载居住和通勤功能。即是说，市民住在这里，但上班早出晚归，不利于振兴商业和夜间经济。

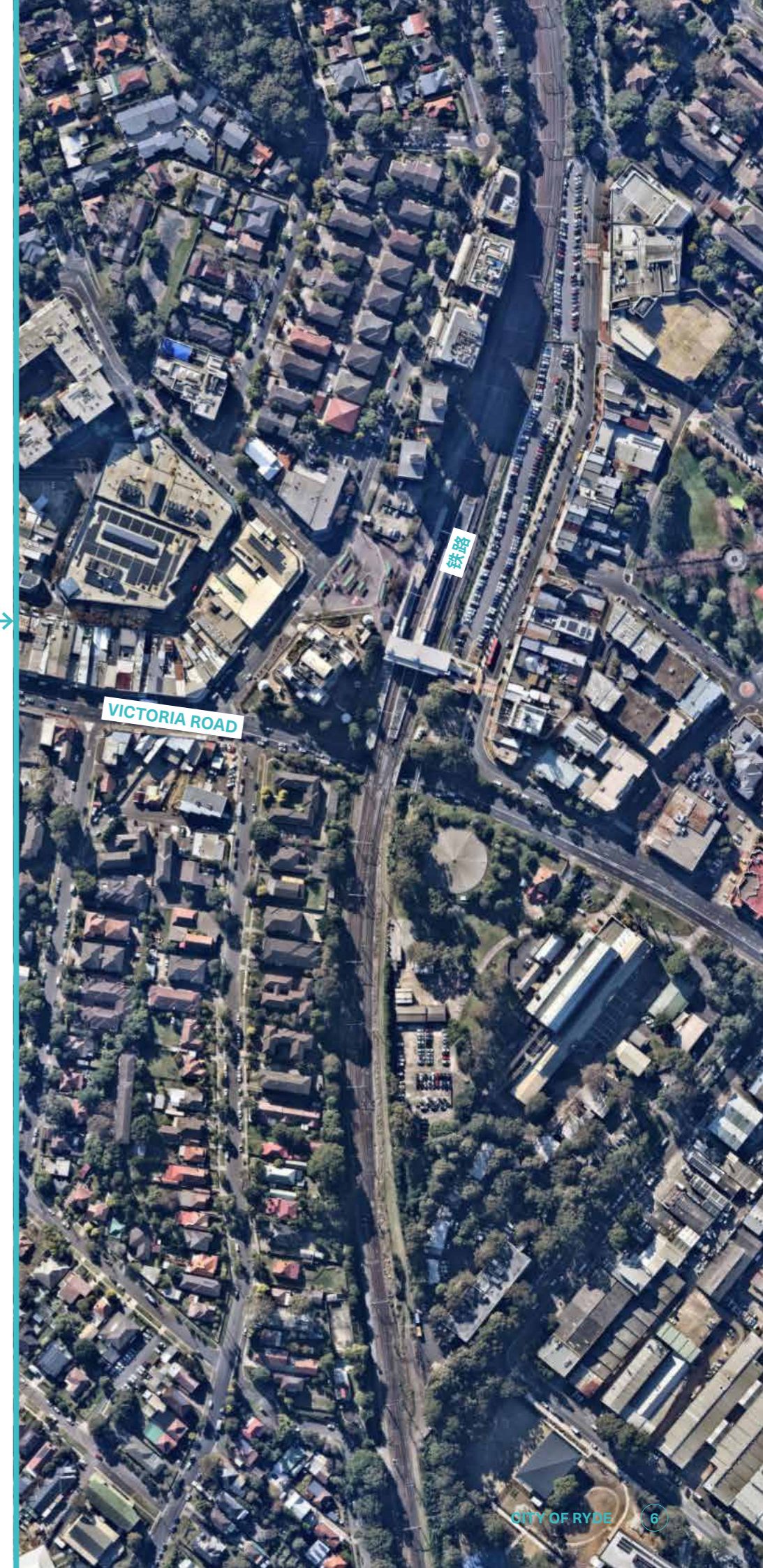
随着现代混合型工作者的涌现，本地居住的专业人员占比较大，由此带来了独特机会，可以开发日间或夜间休闲场所。换句话说，我们需要在当地创造就业机会，支持专业劳动力，创造下班时间和周末的活动需求。对于居家办公人士，我们还要创造工作聚会的条件，最简单的可以是一个咖啡馆。

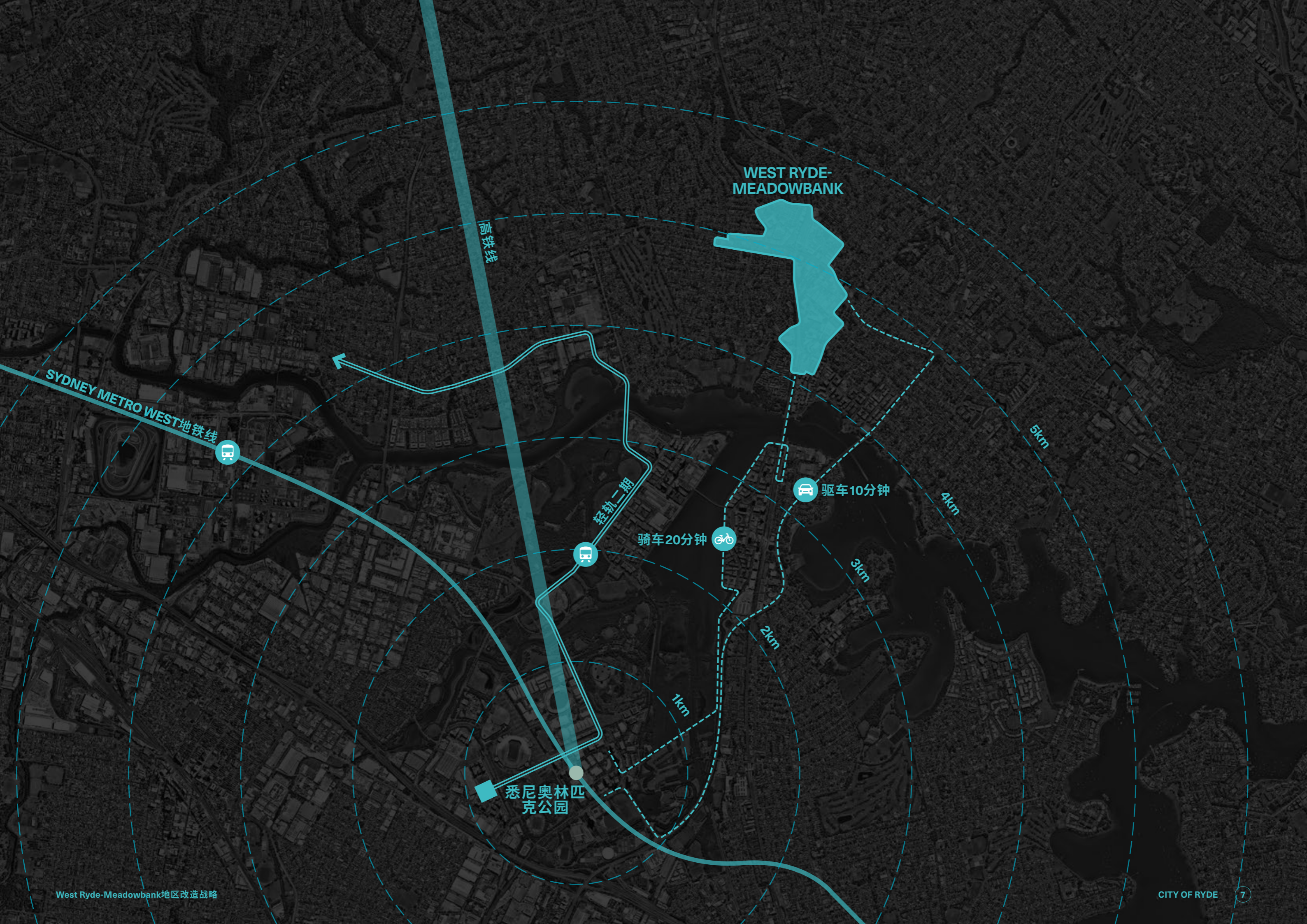
可以就地生活工作休闲，不仅可以留住原有的居民，也能够为West Ryde-Meadowbank地区吸引更多游客。在创造活动需求的同时，可以拉动酒店零售业的就业，进一步刺激夜间经济和日间活动。

《West Ryde-Meadowbank地区改造战略》将从全新的角度充分考察，为子孙后代建设一个适宜生活、工作、娱乐的优质环境。



铁路和VICTORIA ROAD形成“封闭象限”，切断了地区间联系，阻碍了发展。





SYDNEY METRO WEST 地铁线

高铁线

WEST RYDE-MEADOWBANK

轻铁二期

骑车20分钟

驱车10分钟

5km

4km

3km

2km

1km

悉尼奥林匹克公园

WEST RYDE-MEADOWBANK地区概况

人口

West Ryde-Meadowbank居民主要为接受过良好教育的年轻专业人士，预计今后会持续增加。

而West Ryde-Meadowbank的问题在于如何创造就近就业的高薪岗位，用充裕的多样化住房留住高素质人群，支持他们学习、工作、安家。

West Ryde-Meadowbank (SA2) 地区的人口平均年龄低于新南威尔士州和澳大利亚的普遍年龄，学历也更高。2021年适龄劳动人口占总人口71.3%，远高于澳大利亚64.7%的平均水平（澳大利亚统计局，2021年）。

表1 - West Ryde-Meadowbank (SA2) 地区的人口统计主要数据（来源：澳大利亚统计局，2016年和2021年人口普查）

年份	West Ryde-Meadowbank (SA2) 地区		新南威尔士州		澳大利亚	
	2016	2021	2016	2021	2016	2021
人口	19,375	20,102	7.48m	8.01m	23.40m	25.42m
住宅	8,180	9,119	3.06m	3.35m	9.90m	10.85m
年龄中位数	34	36	38	39	38	38
本科及以上学历	43.6%	48.1%	23.4%	27.8%	22.0%	26.3%

族裔

West Ryde和Meadowbank地区人口组成多样，很多居民有华裔、韩裔、英裔和印度裔背景。

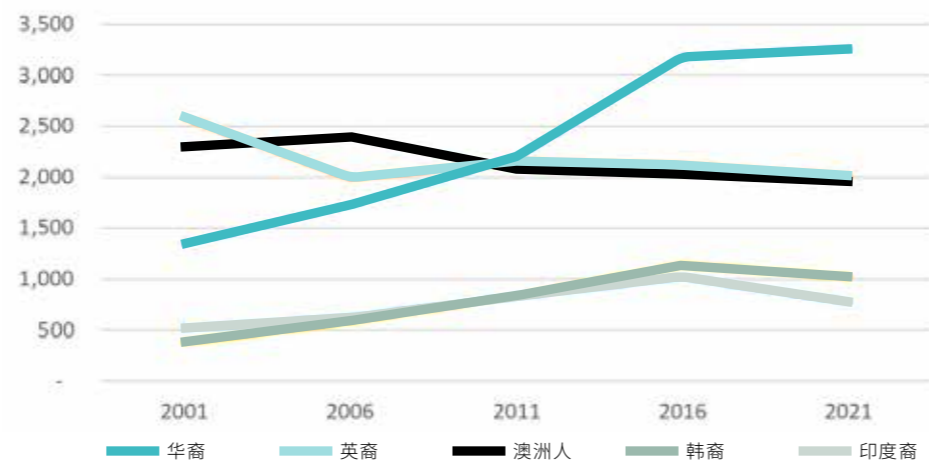


图1 - West Ryde人口族裔分布 (档案ID, 2022年)

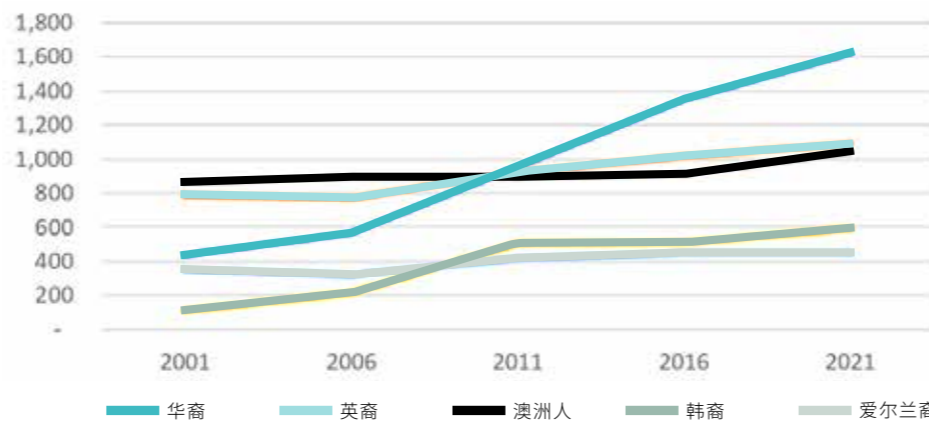


图2 - Meadowbank-Melrose Park地区人口族裔分布 (档案ID, 2022年)

人口趋势

新南威尔士州规划部预计，该地区人口将从2021年的22020人增加到2041年的24231人，净增2211人，增幅0.48%，低于新州增幅0.95%。

West Ryde-Meadowbank地区的人口预测基于历史上的移民情况，未考虑计划内开发项目或潜在开发机会刺激住房和经济增长、致使人口增加超过历史记录的情况，因而偏于保守。以Parramatta Light Rail轻轨二期为例，该工程可以为附近的Melrose Park周边吸引大量开发投资，带动学校、商店等新基建，促进人口增长。

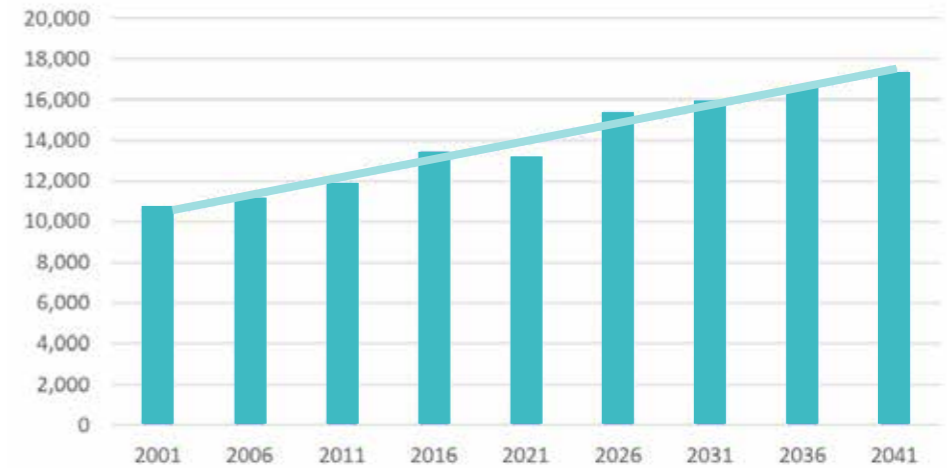


图3 - West Ryde人口预测 (档案ID, 2022年)

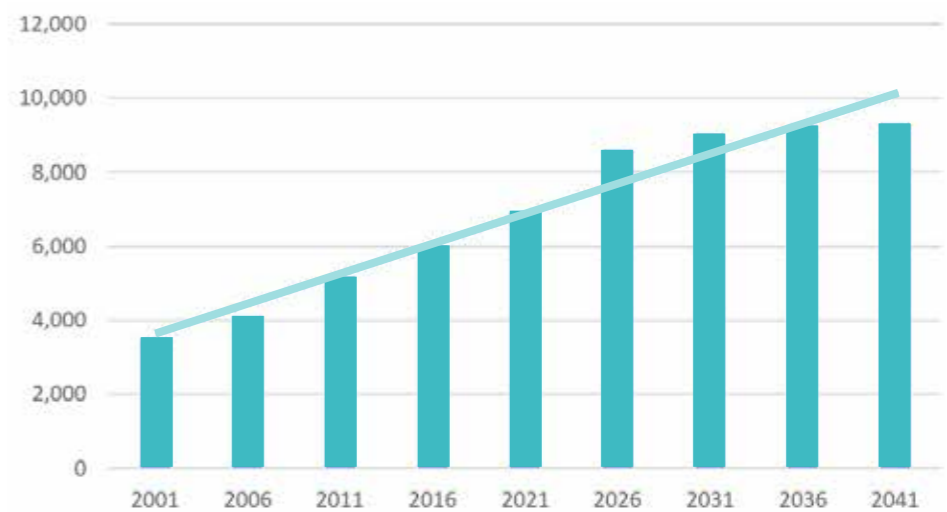


图4 - Meadowbank人口预测 (档案ID, 2022年)

住房

据估计，2021年West Ryde-Meadowbank有9119套住宅，大多数是单元房或公寓（59.6%），其余以独立房屋为主（23.2%）（澳大利亚统计局，2021年）。

2016至2021年间，住房存量显著增长（新增939套），但人口并未出现相应增长（新增727名居民）。按照每套入住2.1人计算，939套住宅应当增加1972名居民。差额达到1200多人。需要注意的是，由于新住房的卧室平均数量少于以前的独立房屋，此处每套房2.1人的估计入住率尚且低于2016年和2021年2.4人的入住率。

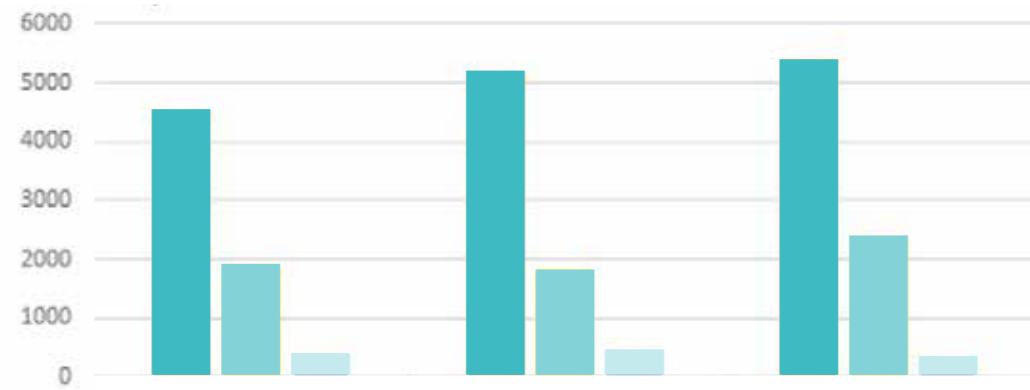
空置住房的数量和占比变化明显，2021年为815套（9.2%），2016年只有525套（6.6%）（澳大利亚统计局人口普查）。在此期间，家庭结构也有变化，单人家庭增加，传统家庭减少。

虽然家庭结构变化可能造成一定影响，但人口变化可能是多种因素综合造成的结果，包括新住宅交房居民搬入的时间、疫情期间的迁居外地和防疫限制出入，以及投资性购置房产等。对于住宅增加和人口增幅之间的落差成因，需要进一步调查分析。

未来人群组成

按照人口统计预测，未来的West Ryde-Meadowbank社区仍将以安家落户的年轻专业人士为主。

在此基础上提出的战略需求涉及就近提供高薪专业岗位、适合年轻家庭的配套生活设施，包括户外活动空间，以及以美食、文化和娱乐为主，适宜全年龄段的夜间经济。

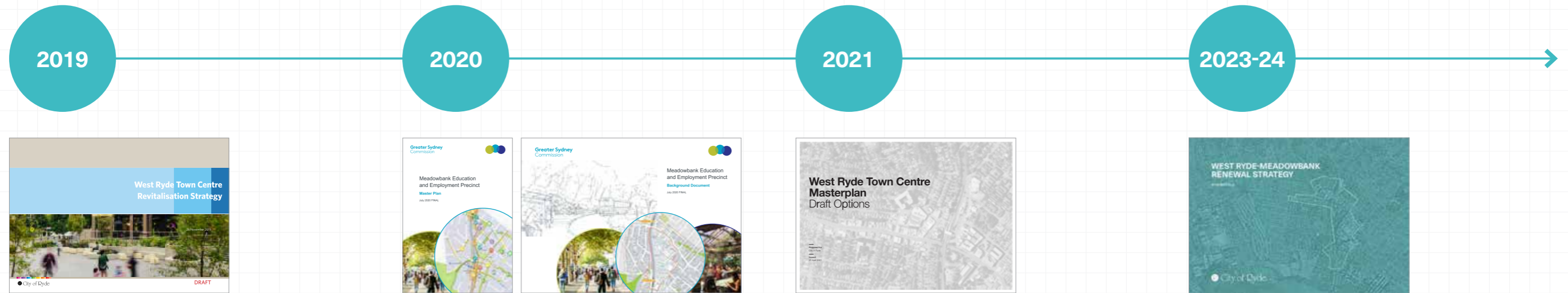


	2011	2016	2021
传统家庭	4495	5155	5365
单人家庭	1861	1810	2354
集体家庭	342	429	336

图5 - 2011-2021年West Ryde-Meadowbank地区的家庭结构变化

重要节点

经参考前期出台的市议会《West Ryde总体规划草案》和大都市区地方议会委员会制定的《Meadowbank教育就业区总体规划》，编制了《West Ryde-Meadowbank地区改造战略》。



WEST RYDE中心街区振兴战略

CITY OF RYDE

- 该战略的目标与《2018年大悉尼地区规划》和《2018年北区规划》一致，主要涉及宜居性、生产力、可持续发展等方面，其中肯定了对《地方环境规划》(LEP)和《城市开发控制计划》(DCP)条款进行修订的必要性，以解决住房压力、改善公交通勤、促进交通连接、振兴商业和夜间经济的问题。
- 公开意见征询发现，人们普遍支持进行地区改造、实现战略振兴。群众也提出了当前和未来的交通和停车问题，还有的对打造地方风貌、公共基础设施不足、缺乏休憩空间等方面提出了意见。

MEADOWBANK教育就业总体规划

大都市区地方议会委员会

- 重点关注十大重点，有针对性地改造公共区域，通过翻新TAFE职业与继教学院、合并中小学，支持教育和就业。
- 反馈意见集中要求大力改进地方交通、完善公交、利用遗产、展现地方特色、改善步行条件。大多数受访者关注的当前问题有：交通基础设施不足，街道和人行道条件不佳，无法满足学生、访客和当地居民的需求。

WEST RYDE中心街区总体规划草案

CITY OF RYDE

- 《总体规划》考察了振兴战略提出的建议，从用地需求和城市规划调整角度思考了地区如何改造。
- 公开意见征询发现，民众主要提及五个方面的提升：步道和骑行道相互连通；高层建筑设计优良，与社区环境相匹配；车流和停车问题得到缓解；建设休憩空间，促进社交联系；公共区域条件优越，活动丰富，与休憩空间畅通无阻。《总体规划（方案二）》能够缩短改造时间、更有效地促进公共利益，得到了大众普遍支持。
- 《总体规划》没有涉及如何解决地区改造和设施完善工作对交通的影响。

WEST RYDE-MEADOWBANK地区改造战略

CITY OF RYDE

- 该战略在上述各项战略和总体规划的基础上，进一步结合了社区反馈和《总体规划（方案二）》取得的支持意见，致力打通障碍、完全整合本地区。
- 专注制定配套计划，实现《社区战略规划》预期成果，重点关注“生活文娱”领域，包括住房、便利休闲设施和高品质设计；以及“机会创造”，包括创造本地专业工作岗位、打造世界一流教育，并对收到的反馈做出回应。
- 尽早征求社区意见，确认战略方向，在充分知情基础上进一步研究规划控制措施。

关于WEST RYDE和MEADOWBANK期望生活的往期民意调查结果



更加美好的城市 + 高水准建筑设计

迄今虽然投资不少，但West Ryde（尤其是西区）和Meadowbank都没有充分发挥潜力。West Ryde的Ryedale Road街景打造非常成功，但列车站和新建的通勤停车场在一定程度上影响了街区通畅，难以吸引人们随时前来。

从行人角度看，车站西侧的West Ryde长期便利设施较少；但Chatham Road和图书馆之间的Graf Avenue小巷有较多餐厅、树荫浓密，且贯通两地，或可作为范本进行推广建设。

Meadowbank的列车站周边有一些商店，但衔接TAFE职业与继教学院和学校区的通行区域夹在一个可有可无的小停车场和公共汽车转弯区之间，非常狭窄。这些商店所处的建筑造型优美但略显破旧，可户外用餐，但街道总体环境不佳。

无论Meadowbank还是West Ryde，建筑形式和/或建筑质量都乏善可陈；个别公共建筑除外，比如翻新后的Meadowbank职业与继教学院及其中的数字应用技术学校，还有悉尼老泵站。

往期调查中，民众反馈增加建筑密度不是问题。问题在于缺乏优质建筑设计和城市规划水平较差，交通管理不善。

如果细化工作，结合一流设计和通用规划原则，或许可以设定标准，达到社区期望。



改善交通管理

交通繁忙的街道是West Ryde的特点，其中常有重型车辆进入街面的超市装卸区。除Victoria Road以外，拥堵问题并不严重，但以车用为主降低了打造步行街的可能性，不利于规划户外用餐、小公园或娱乐活动空间。

Meadowbank的重型车辆较少，但随着高密度生活区的出现，Constitution Road作为该地区服务枢纽的压力越来越大，拥堵不可避免。在West Ryde和Meadowbank，步行条件都不理想。Meadowbank人流集中的道路缺乏过街设施，环形路口较多，不宜步行；而在West Ryde，人行道护栏数量不合理，影响了街区美观。

对此，需要制定一套交通管理办法，利用现有公共交通系统，重构街边停车管理措施，并要求新开发项目必须规划车位，以便在长期减少交通和停车问题。

另外，考虑到West Ryde和Meadowbank相距仅900米，一旦连接畅通，步行骑车都很方便。



更多休憩空间

Meadowbank是该地区重要的娱乐活动空间，有运动场、海滨区、游乐园、滑板公园和沿河自行车道。

另一方面，West Ryde缺乏休憩空间，唯一的大面积绿地在ANZAC纪念园和Miriam Parks公园。虽然目前West Ryde扩大休憩空间的条件有限，但通过制定战略规划，可以解锁开发场地，用于建设优质的公共休憩空间等设施。

高密度住宅区域有必要增加休憩空间，使之适合全年龄段居住。悉尼水务局（Sydney Water）的场地很适合在本地开辟新的公共休憩空间——当然，如“Meadowbank教育就业区规划书”中所述，需要经Victoria Road进出，本改造战略也考虑了这一点。

市议会为此设计了一个数据导向的验证工具，根据休憩空间需求评估新的开发申请，以便在合适的位置建设休憩空间，让更多的民众享受便利。



创造本地专业工作岗位

West Ryde-Meadowbank的人口结构主要向受过良好教育的年轻专业群体转化，然而当地缺少高薪工作来维持这个趋势。实际情况是，居民白天去异地上班，晚上回家，本地活动选择很少。

《改造战略》考察了创造当地高薪专业工作岗位的地点和途径，满足年轻专业群体的需求，反过来也能刺激酒店、零售等配套服务领域的就业需求。

基于年轻专业群体的当前人口结构和预测的发展趋势，战略致力于促进就近就业，方便居民在West Ryde-Meadowbank生活工作之余，释放社区活力，带动经济发展。

此外，本地就业教育的便利可以吸引更多人落户West Ryde-Meadowbank，包括家庭和学生，也是住房类型走向多样化的一个机会。



家庭友好型夜间经济

关于《West Ryde总体规划》的意见征询，民众强烈支持打造夜间经济，为本地区生活工作的人们创造下班时间和周末的休闲娱乐场所。

民众不希望打造酒吧或夜总会区，而是希望专注艺术点景、特色活动和美食街文化，营造热闹的生活氛围。

潜在开发区域包括Graf Avenue或West Ryde的公交站，悉尼水务局场地周边有望开发“大广场”，Meadowbank的Railway Road沿线则衔接了学校区、就业区和Parramatta River河畔。



更多步道和自行车道

在City of Ryde战略规划中，民众反复提及希望减少开车，增加步行和骑行。

步行或骑行有健身锻炼的效果，属于主动交通模式，有助于减少拥堵，还能降低空气污染。

此外，汽车占地大、载人有限，如果改为步行或载人较多的公交模式，可以腾出建筑之间的大量街道空间，有助于改善公共区域的环境。

路边餐饮或小公园也借此有了生长的空间，有利于促进社交联系、激活经济、加强社会凝聚力。

改造战略考虑了相关举措来规划主要的主动交通路径，方便市民不开车也能轻松出门。

WEST RYDE-MEADOWBANK地区改造战略

经采纳大众反馈，市议会以全新视角出发，采用新方法制定了改造战略，着力兑现“立足本地打造品质生活，创造机会”的承诺。

战略成型于市议会和大都市区地方议会委员会的前期大量工作，同时深入研究了关键举措，比如解锁核心区块、着眼重新开发，为子孙后代建设更加美好的环境，实现出色的经济成果。

要实现战略规划目标，需要市议会与广大社区、各界利益相关方、开发部门以及公共机构密切合作。持续加强配合的同时，我们也在细化工作措施，包括规划控制和交付阶段的管理办法。

战略已经把协作配合、共同设计纳入基本原则。我们期待您的宝贵意见，告诉我们您是否支持规划愿景。

我们将针对改造区制定一套全面统筹措施，大胆利用其它项目机会，提前沟通行业和利益相关方，与其它在建项目、预期成果尽量协调一致。

《战略》跨越世代看待问题，明白任何建设项目的使用年限都超出战略文件一般的20年预期规划，所以在制定举措时首先考虑了这一点。

希望大家踊跃发表意见，协助我们准确把握战略走向。不仅如此，您的意见还能帮助我们详细制定研究工作计划，确定规划控制和执行措施。



02

改造战略

发展愿景

战略框架

愿景

通过城市改造战略，给West Ryde和Meadowbank赋予新的生机。

原则

原则一
解锁家门口的机会

原则二
一流设计 + 通用规划

原则三
共同设计 + 交付成果

原则四
扎根历史 + 连接本土

原则五
净零排放区

战略布局

战略布局一
活力中心街区

战略布局二
区域畅连

战略布局三
绿地和水路网络

战略布局四
通行便捷

战略布局五
公共生活街道

主要措施

主要措施

主要措施

主要措施

主要措施

愿景：进步发展区

通过城市改造战略，给West Ryde和Meadowbank赋予新的生机。

通过创造就业机会，促进文化联系，建设世界顶级交通设施和设计一流的高质量建筑，加强自然环境保护，提升区位优势。

本战略着眼提高城市居民和现代混合型工作者的生活质量，在City of Ryde多元文化、和谐共处的传统基础上，将Meadowbank建设成拥有优质服务的高科技枢纽，结合West Ryde的夜间经济和创造力，打造生机勃勃的地区图景。

改造原则一 解锁家门口的机会

便利的生活，就近的工作，对很多人来说意义重大。一些市民在学校、医疗、零售或托儿等方面需要更加完善的服务；

另一些则关心能否在当地生活工作——例如15分钟通勤圈。还有的希望街角可以吃到美味的早午餐，附近有公园可以健身锻炼，不远的地方就是大自然环境，可以漫步放松。

无论个人、商家、组织，我们都希望West Ryde-Meadowbank能够凭借卓越的社会、经济、环境、文化条件，得到您的认可。

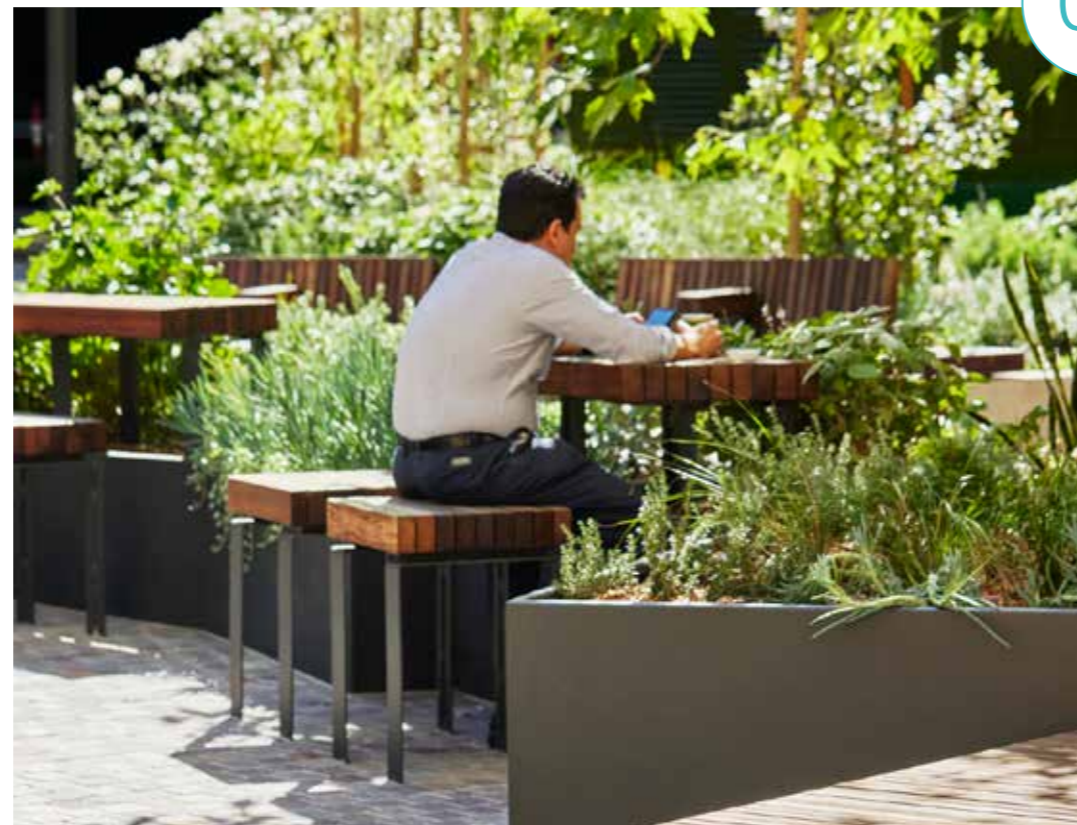
该原则聚焦于把West Ryde工业用地开发成高科技中心，携手数字应用技术学校（IATD），成为先进制造、软件开发等新科技的集中地，吸引初创公司和成长企业入驻，同时保留本地已有的一些汽车、化学和机械产能。

改造战略还考虑到选择合适位置规划休憩空间，给新老居民营造舒适环境。此外，我们要确保全区交通通畅，无论市民选择哪种出行方式，都能轻松往来。我们知道，集合被动式和主动式文娱休闲的地区更适宜居住，有益身心健康。

所以，根据《地方战略规划书》，West Ryde-Meadowbank各地住房的200米范围内都应规划至少1500平方米的休憩空间。家门口的休闲，才是真正的生活。



01



改造原则二 一流设计和通用规划

一流设计追求的是流程标准化、措施规范化，确保高质量的城市建筑环境。

是否“一流”，以建筑和公共区域的功能性、宜居性、可持续性和公共功能作为衡量指标。从实际角度讲，是为了打造步行街，营造安全空间，激活商业和夜生活；选择建筑设计和建筑材料时考虑自然通风和气候周期——比如，在街道和休憩场所栽植林荫树，这类简单措施即可产生影响。

设计要注重通用性，无论年龄、能力大小，人人都能使用城市环境的各个组分。环境营造上要考虑大众的物理和感官体验。

我们将在建筑修造形式和公共区域率先实行这些原则，希望来到这里的访客都认为West Ryde-Meadowbank：“环境优美。生活前卫。特色突出。令人耳目一新。”



02



改造原则三 共同设计交付成果

要实现一项雄心勃勃的战略，单靠市议会设计实施远远不够。

我们必须联合民众、机构、员工、投资者和利益相关方等社会各个方面。我们希望将“共同设计交付成果”的理念嵌入项目的每个阶段，真正从相互协作和多元化的视角构思方案并取得最佳结果。

即使方向一致，前进的路上仍然会有分歧和压力，对此我们已有认识；归根结底，本战略和后续工作都是以保障社区利益为核心。

共同设计充分考虑了过去的历史、现在的需求和用途以及未来的社区。当前背景下，我们关注的重点是建设新住房，将此纳入了本战略的执行目标——但是，我们也必须规划新的空间创造就业机会，包括将West Ryde工业用地等片区改为高科技区，不予考虑就是我们的失职。



03



改造原则四

规划扎根历史，设计连接本土

参考政府建筑事务部 (Government Architect) 的规划框架，我们将把“以本土为中心”作为重塑West Ryde-Meadowbank的根本设计和建设原则。

我们不会采用着眼于具体交付或任务阶段的常规方式进行开发，而是优先考虑全局，在设计时充分联系位置、环境、人群和文化因素，在一切工作中力求“塑造”并“关爱”这片土地。澳大利亚原住民族群秉承的恰恰是这种方法，从第一民族独有的视角和知识出发，塑造并维系了这片土地的千年历史。

这种方法不仅可以在地方促进团结，还可以为居民、访客、游客营造更加舒适的环境，降低气候变化风险，加强社会凝聚力。

以此框架为原则，再结合West Ryde-Meadowbank的实际条件，我们充分考虑地方原住民与本地居民和环境的联系，并承认历史社会变革对于塑造跨文化社区和/或我们共同的未来所发挥的重要作用。

所以在本战略中，我们已着手与当地Dharug部落联络，争取在项目开发过程中携手努力，在未来建设途中充分借鉴他们的经验。



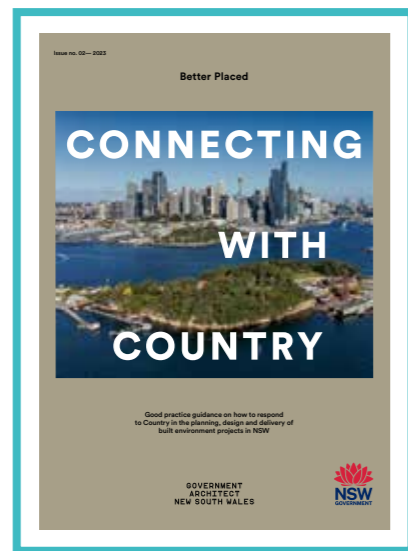
04

营造环保可持续、能够抵御气候变化、社区健康有活力的建成环境，不是现代提出的新概念。世界各地的原住民部族始终恪守与自然界的微妙平衡，总结出了源远流长的经验和知识，代代传承独特的生活方式。

— Amanda McCarthy、Liz Dargin和Dillon Kombumerri
“联系本土原则”顾问 (新南威尔士州政府建筑事务部，2023年)



对于城市环境的规划、设计和建设，“联系本土原则”将作为指导方针。



改造原则五 净零排放区

市议会已经认识到气候变化对城市和人民的影响，以及不迅速采取行动大幅减排将产生的不可逆转的后果，为此郑重承诺将采取行动应对气候变化。

不优先考虑气候变化问题，影响将波及其它方面，比如自然资源短缺、竞争加剧、物种灭绝、威胁基本健康，严重冲击经济等。

开发建设是本市仅次于发电和交通的碳排放源大户。所以，要解决建成环境的排放问题，我们必须要从控制开发建设的碳排放入手。

要在社区内实现净零排放，一个首要措施是规划纳入可再生能源，在建设和城市建设领域普遍使用高效技术和低碳建筑材料。

为了在今后充分适应气候变化，我们要求相关政策、规划控制、同意受权和开发合同中写入净零排放绩效指标。

以此制定的标准将在长远的未来优先考虑社区和环境，提供人人可享、智能高效的设计成果。

私营部门的投资决策也需要考虑净零排放要求。今后，在决策时纳入气候ESG（环境、社会和治理）等因素，将成为企业负责人的责任，在净零排放区寻找投资回报机会，实现商业和投资双赢。



05



战略布局

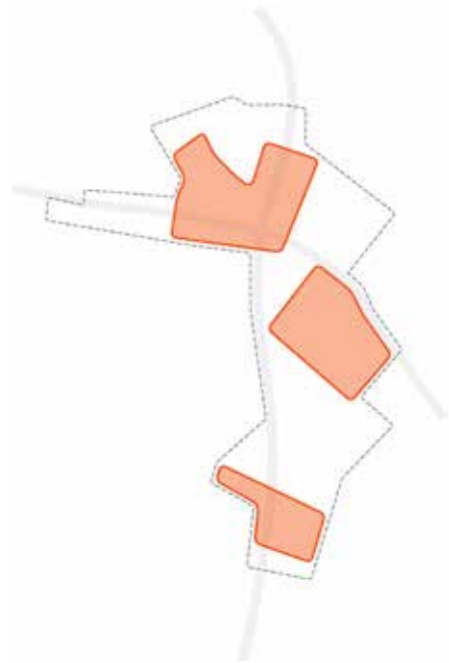
战略布局是执行战略原则、采取主要措施推动愿景的结果。

为实现地区成果，我们结合主要措施，制定了五个战略布局方向。

- **活力中心街区**：吸引市民来这里生活、工作、娱乐；
- **区域畅连**：步行、骑行、滑板，轻松出行；
- **绿地和水路网络**：将各处场所、人与自然联系起来；
- **通行便捷**：减少出门开私家车的习惯；以及
- **公共生活街道**：打造安全的步行街区。

本战略的重点关注将配套布局措施嵌入West Ryde-Meadowbank地区的核心区块建设。

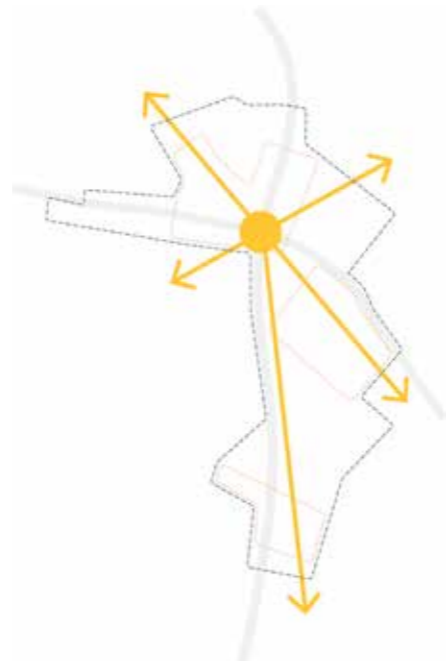
战略布局一览



战略布局一

活力中心街区

引人入胜的生活、工作、娱乐街区



战略布局二

区域畅连

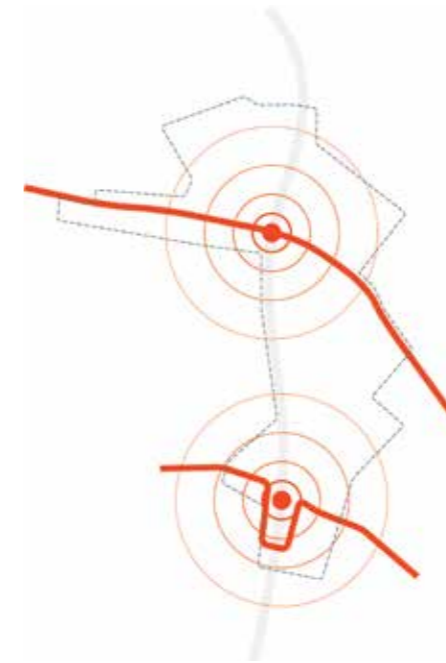
适宜步行、骑行、滑板出行



战略布局三

绿地和水路网络

将各处场所、人与自然联系起来



战略布局四

通行便捷

减少对私家车的依赖



战略布局五

公共生活街道

打造安全的步行街区

03

战略布局举措

塑造规划区的主要措施

位置分布

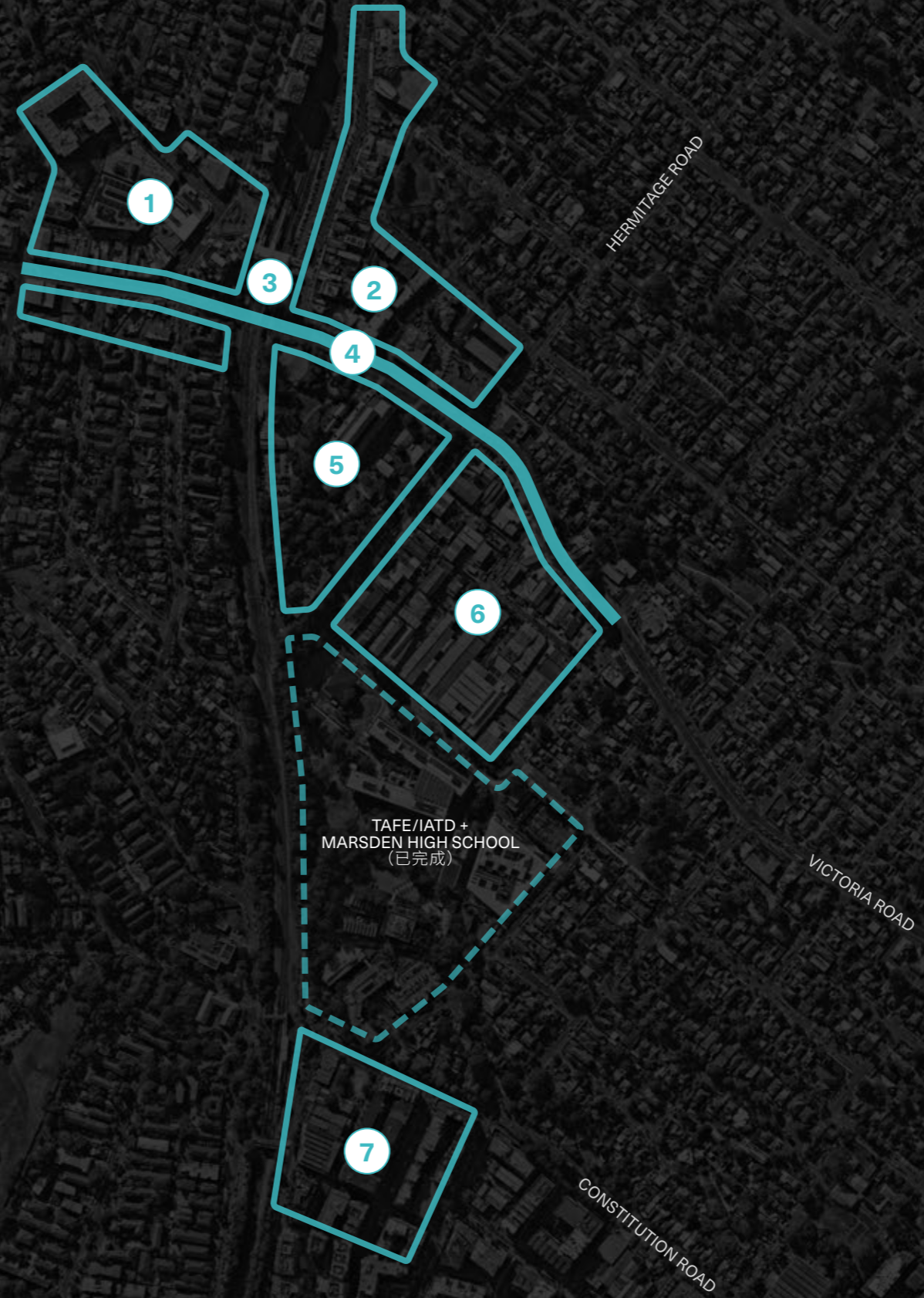
- 1 West Ryde中心街区
- 2 Ryedale Road
- 3 West Ryde车站
- 4 Victoria Road
- 5 悉尼水务局场地
- 6 West Ryde工业用地
- 7 Meadowbank中心街区

RYDE PARRAMATTA
高尔夫俱乐部

CONSTITUTION ROAD

MEADOWBANK
PARK

PARRAMATTA RIVER



WEST RYDE中心街区

West Ryde中心街区潜力巨大但尚待挖掘。

位于Marketplace和Coles之间的West Ryde市民广场没有得到充分利用，与开阔地缺乏视觉联系，也没有适宜步行的街道。尽管大笔投资美化景观，此处市民广场仍然人气不旺，少有人来休闲、小坐或用餐。

West Ryde中心街道缺乏人行横道设施，行人围栏较多，安排了大量停车位，重型车辆进出装卸货物，时常让人感到不便。

此地一个关键机会位于West Ryde Marketplace，可以将市场用地重新开发为核心区块，解决Anthony Lane卡车装卸的问题，同时带动Victoria Road和West Parade沿线商铺的重新开发。Graf Avenue树荫茂密，沿街众多餐厅，通过步行巷道连接Victoria Road，因此可以作为借鉴，将此打造成Chippendale的Spice Alley那样的美食街。

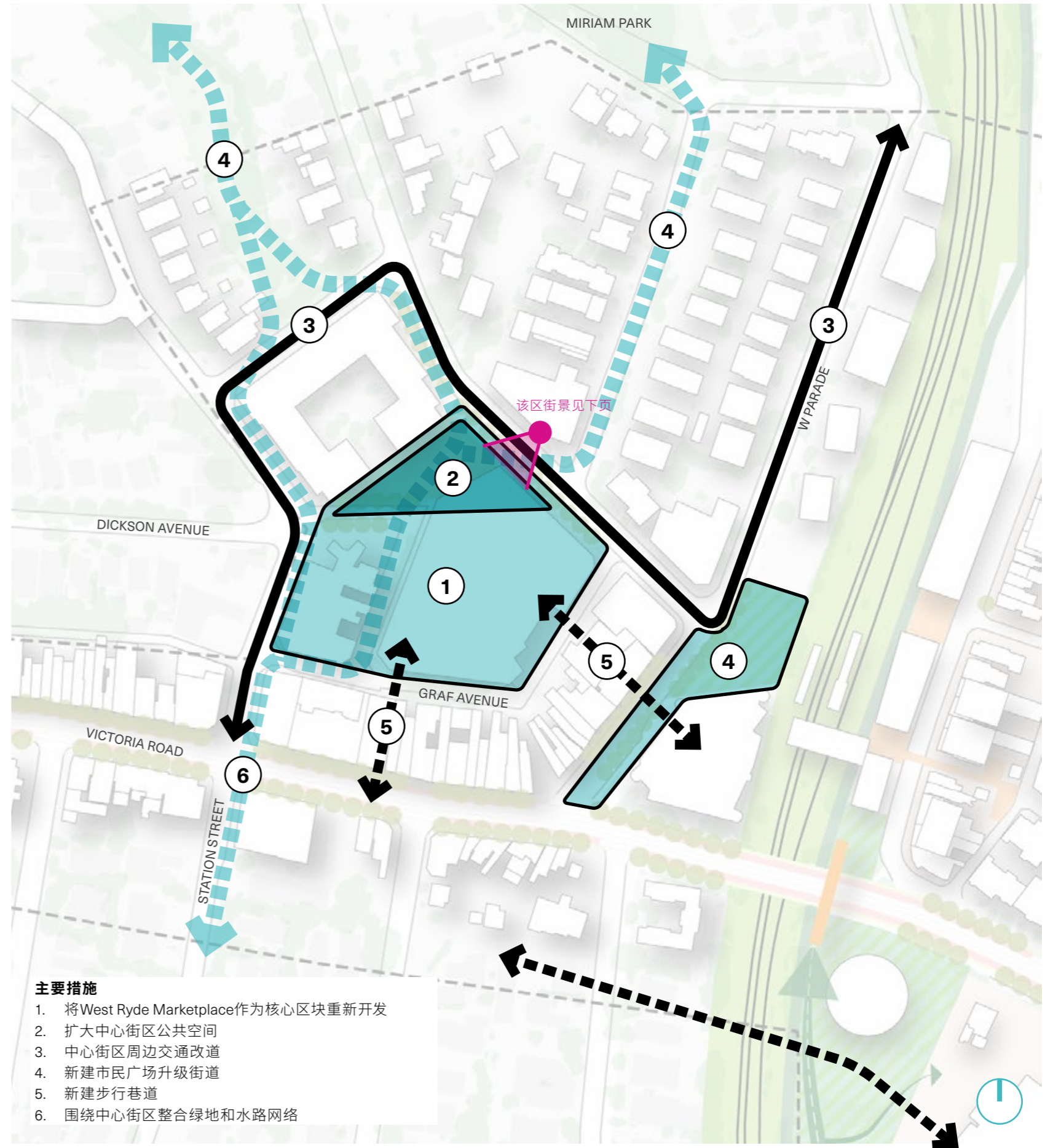
其中一个关键举措是给West Ryde中心街道分流，通过重新开发、规划街道出入口，减少重型车辆往来。

West Ryde列车站旁边的公交站地块适合新建一处市民广场，建成后允许经营食品车、夜市摊位和现场表演，从而聚集人气，在West Ryde形成家庭导向的夜间经济。此外，如果取消West Parade沿线的巴士服务，广场或可占用一部分街面，扩大面积。

考虑到大多数人在Victoria Road沿线搭乘公交，公交站将迁到这条路上。通过开发新南威尔士州政府拥有的Ryedale Road通勤停车场地块，不仅可以建设经济适用房等住房，还可以将列车站与Victoria Road公交站完全整合，规划成Chatswood车站一样，集列车和公交功能于一体。



Chippendale的Spice Alley美食街是West Ryde重新开发规划的一个良好例子。



主要措施

1. 将West Ryde Marketplace作为核心区块重新开发
2. 扩大中心街区公共空间
3. 中心街区周边交通改道
4. 新建市民广场升级街道
5. 新建步行巷道
6. 围绕中心街区整合绿地和水路网络

West Ryde中心街区战略规划概念图。

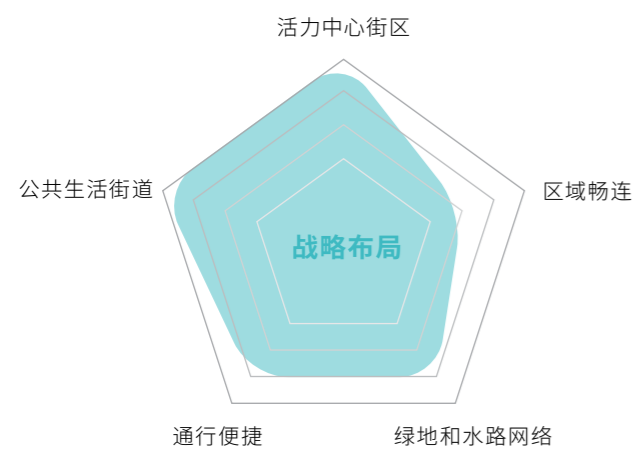
WEST RYDE中心街区



现状



未来概念图景



RYEDALE ROAD

West Ryde列车线东侧的Ryedale Road环境较好。此处大多建筑都为临街两层小楼，富有历史韵味，特色显著，开有咖啡馆、美术馆、特色商店，加上新近经过升级改造，是重点打造商业街的首选。

走出Ryedale Road，后面ANZAC Park是West Ryde社区主要休憩绿地，属于市议会2022年总体规划范围。

不久前，新南威尔士州交通局在Ryedale Road建设了一处通勤停车场，改变了市民的活动习惯。一些店家表示，此举减少了逛街的客流，因为人们只会早上开车来此地换乘列车，晚上回来直接下列车开车回家，不会逗留休闲。

众所周知，环境优美的街道和充满活力的街区全靠行人驻足游玩购物，开车无法做到这一点。

不过，随着新南威尔士州政府大力推动在公交沿线附近扩大住房建设，不久的将来，通勤停车场地块可能改建高密度住宅。只要市议会提供环境利好，此举有助于建设经济适用房等更多住房，为商铺聚集客流，再度形成适宜步行的Ryedale Road。

同样，Ryedale Road东侧有可能建造住宅，在规定沿街建筑采用退台的前提下，利用临街历史建筑景观，保持本地个性风貌。

West Ryde规划较好，有相对完善的商业和交通便利设施（大部分已经到位），有一定条件减少街边车位，方便市民步行，也为户外用餐等活动方式创造更多空间。

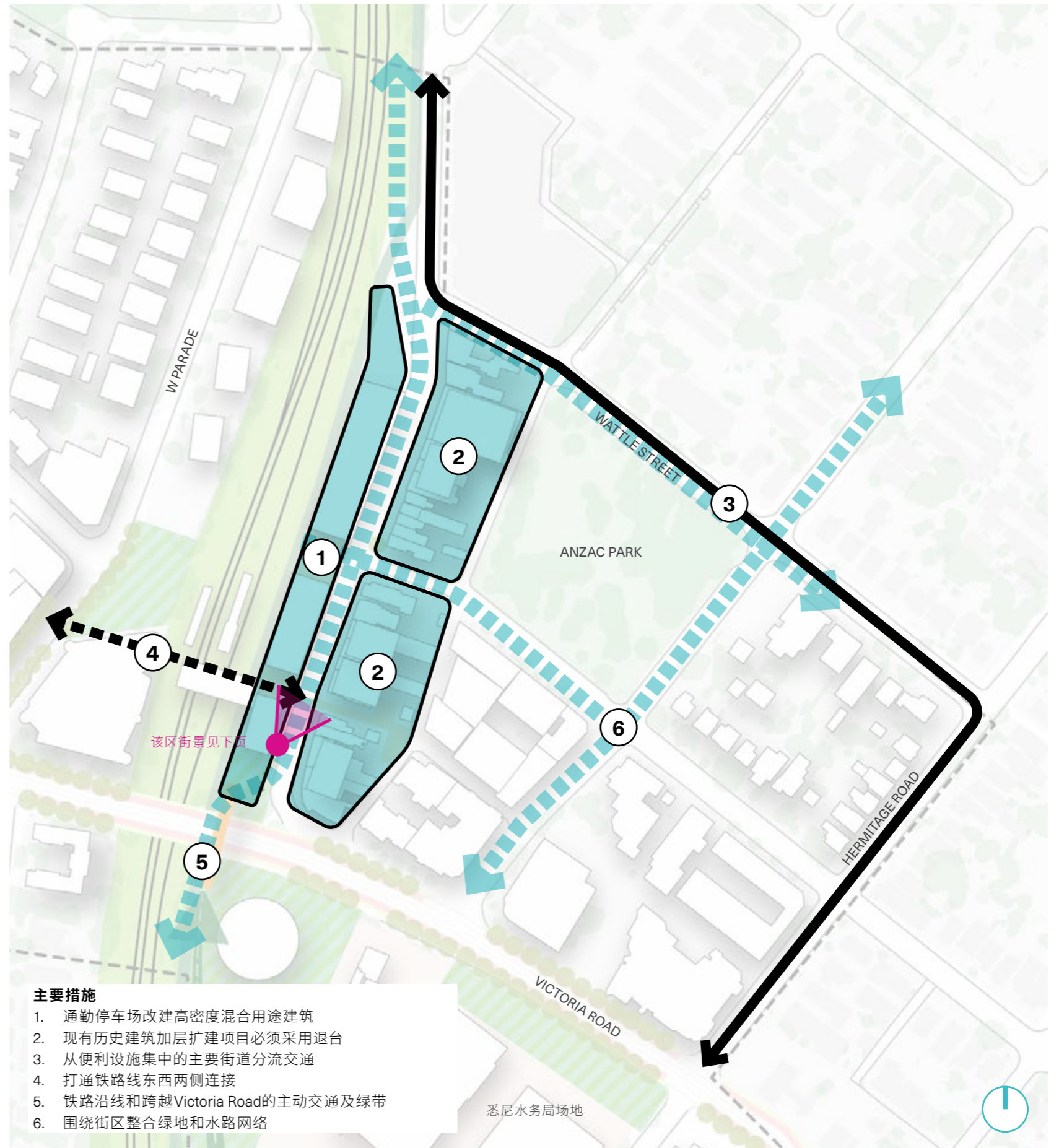
除了通勤往来，还可以带动零售、餐饮，刺激日间和夜间经济，开辟共享办公空间，创造就业机会，激活更大潜力。

本战略中，我们考虑了主要街道的交通分流，鼓励步行、骑行和公交出行，打通更多步行巷道，整合West Ryde东西两侧和Victoria Road南侧的West Ryde地带，与Anzac Avenue相连（待进一步调研）。

为此，通过河道架桥、过街天桥、综合路口等设施，将West Ryde和Meadowbank连接起来，成为了打造Victoria Road主动交通路径的首要任务。由于车站间距不到一公里，步行骑行都很方便。大都市区地方议会委员会在2020年出台的《Meadowbank就业教育区总体规划》(MEEP) 中明确指出了主动交通路径的重要性。



新州交通局道路使用空间分配等级。



Ryedale Road战略规划概念图。

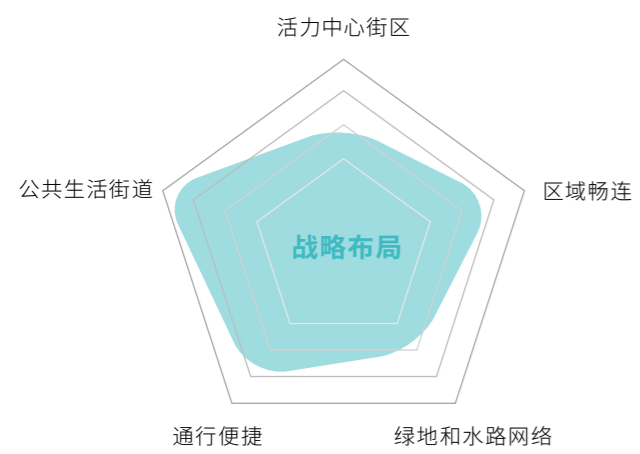
RYEDALE ROAD



现状



未来概念图景



WEST RYDE 车站

针对该片区早期开发工作的讨论，大量了涉及极为重要的跨越Victoria Road的主动交通路径。在制定战略的过程中，我们希望寻找机会塑造城市，显著提升地方体验。

由于列车线和Victoria Road把片区和社区割裂成四块“象限”，使得West Ryde和Meadowbank在生活工作功能上相互脱节。

不过，通过重新开发铁路旁政府地块，或可将West Ryde车站与新建的公交站和车站上方建筑开发整合起来，解决割裂问题。

此举不仅可以在公交站点旁提供更多住房，还可以提升交通便捷性。

开发工作涉及重构West Ryde车站，稍微向南位移，连通Victoria Road，大大方便四块象限的行人前往车站。另外，利用Victoria Road南北两侧的大厅，将其建设成人气旺盛的集散点。

此处包含车站上方建筑开发的列车/公交综合车站尚处于早期概念阶段，正与新州交通局和TAHE协调规划。同时，我们也在征求社区意见，确定是否应该进一步探寻行人通行、“象限”割裂的解决之道。

一旦落成，新建车站和大厅可以连通悉尼水务局生活广场和高科技就业区，为市民创造更大便利。

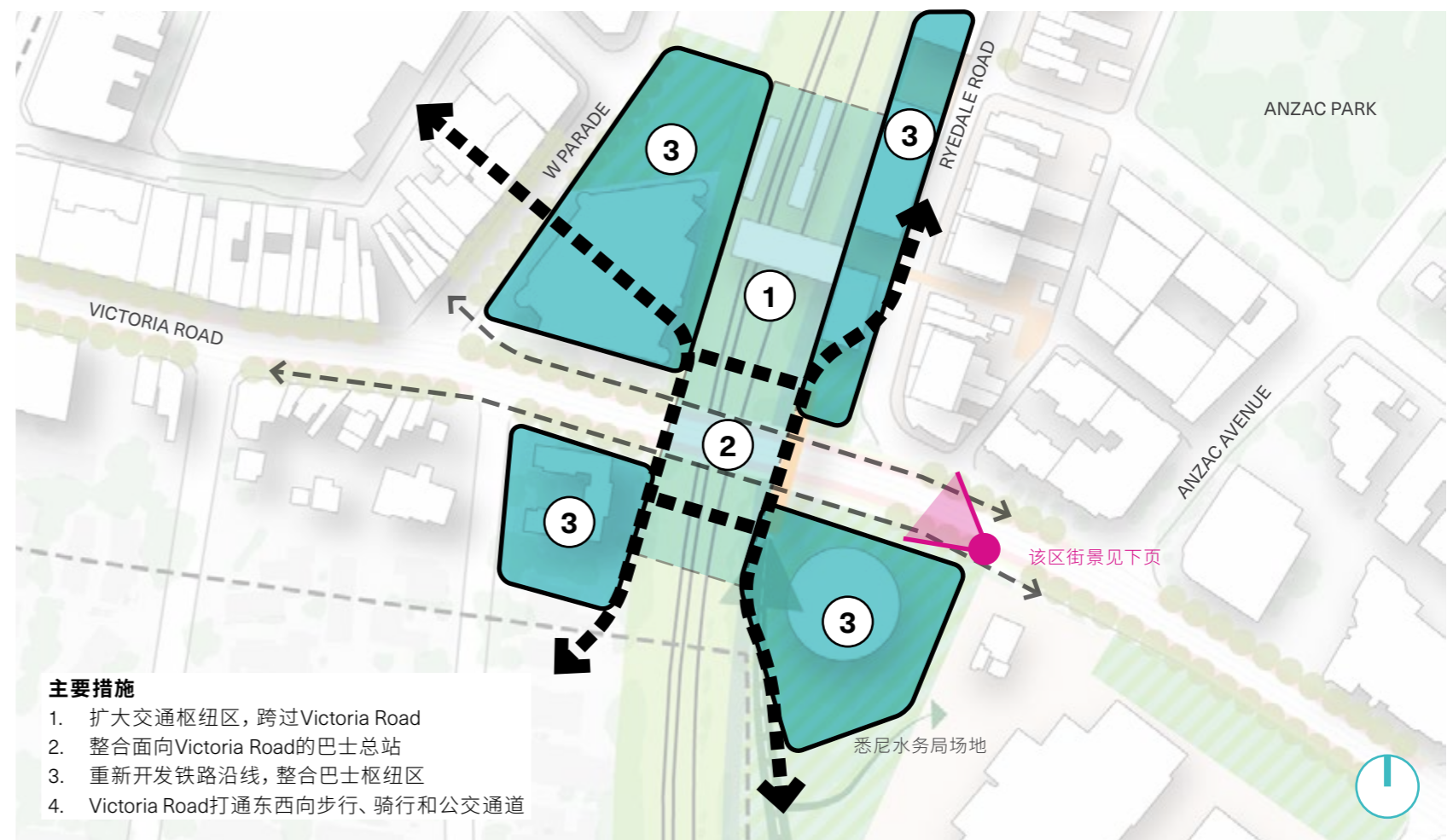
案例分析

CHATSWOOD交通枢纽

年份：2009

经过全面改造老火车站和公交站，同时在施工阶段尽量减少运营干扰，最终建成了这处混合用途基础设施，为Chatswood中心地带注入了新的活力。

建成后，Chatswood东西部片区实现了无缝衔接。



West Ryde车站战略规划概念图。

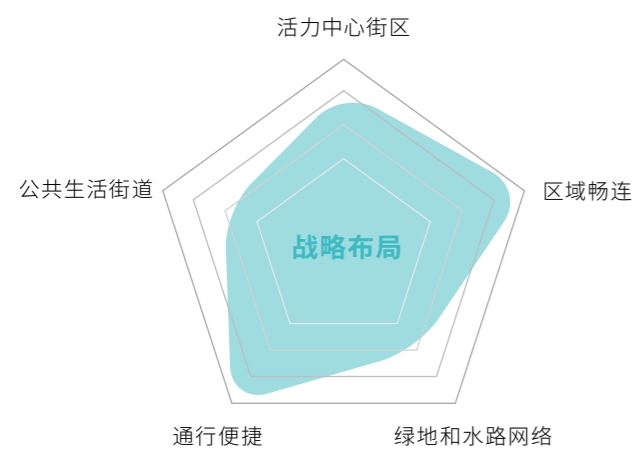
WEST RYDE车站



现状



未来概念图景



VICTORIA ROAD

Victoria Road当前承载多项功能。这是连接Parramatta和悉尼的公交干道，每日车流繁忙，2022年达5.6万余辆*（94%是小汽车）；这里还预期建设成零售餐饮大街。

道路沿线嘈杂，保洁不佳，缺少绿植和行道树。商业活力差，多数店家已转至后巷经营，空置门面较多。

临街店面隐私防护较多（例如，安装磨砂玻璃、贴窗纸），和街道相互隔绝，给路人的观感不亲切。

新南州交通局原计划将Victoria Road拓至双向三车道，但提案被搁置——我们在此基础上探索其它途径。市议会认为，通过重新规划街道、有效连接社区，可以从Victoria Road挖掘更大潜力。

Victoria Road早高峰堵塞严重，东至悉尼的车流量是西至Parramatta的两倍。相对的，双向晚高峰分布则要均匀得多，单向车流量比早高峰减少约25%。

拓宽道路的问题在于“诱导需求”——路越宽，车越多。同样，如果空间有限，人们会选择去其它地方。这种情况下，最佳方案是改善公交系统，扩大路线网点分布，使其成为市民出行的优先选项。



Victoria Road战略规划概念图。

* 新州交通局固定线路（Victoria Road 51235号车站，Ryde）

VICTORIA ROAD的其它选择

普遍来看，问及期望城市环境条件时，市民通常回答“减少车辆，鼓励步行和骑行”。也就是说，要优先考虑步行、骑行和公交出行，而非开车。那么，拓宽道路引来更大车流，只会恶化情况。

市议会提出的替代出行方式需要得到社区支持，才能在项目开发后期进行深入研究。

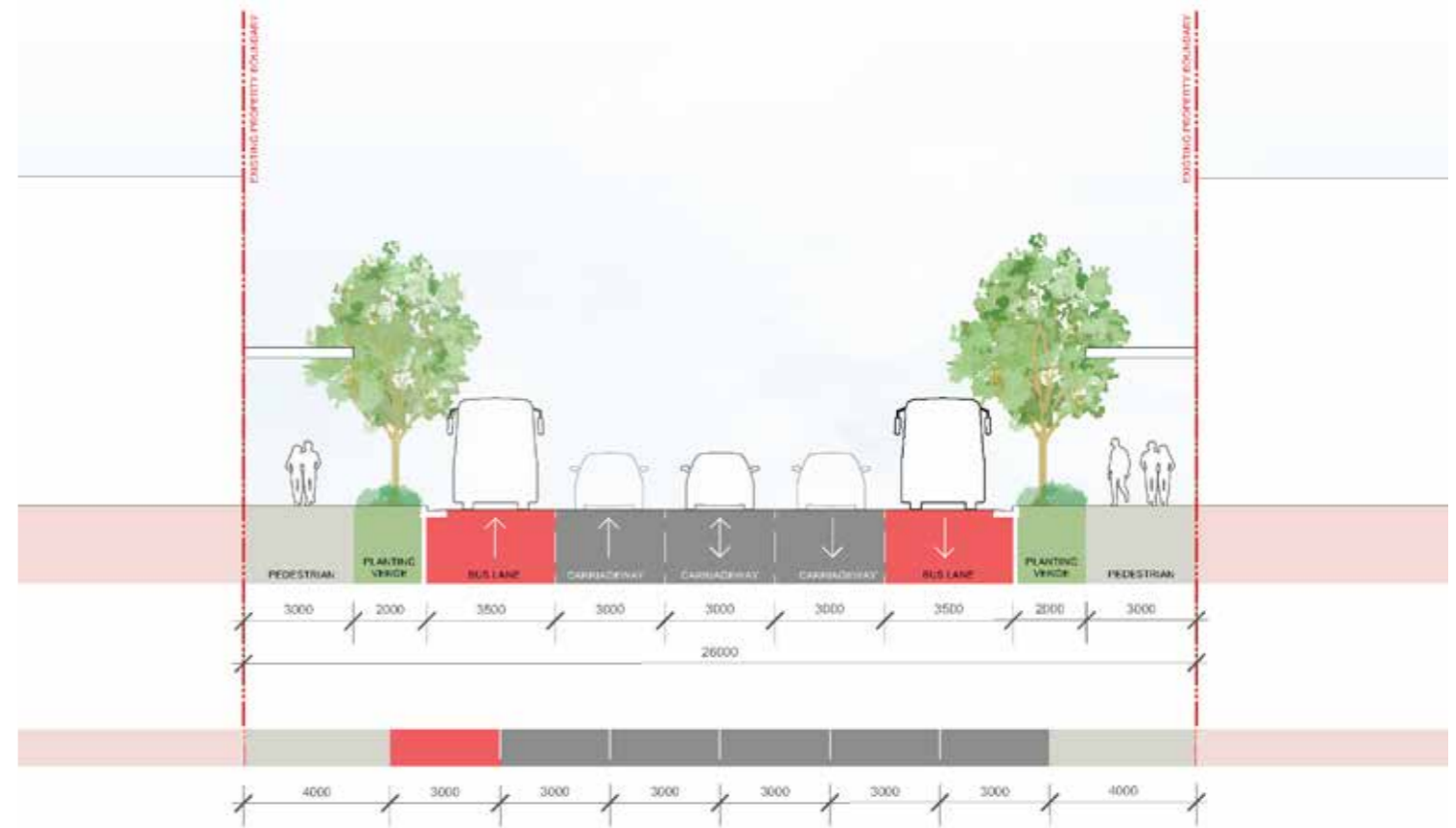
由于周围呼啸而过的车辆随时不断，环境十分嘈杂，商户没有投资动力来改造经营条件。

所以，对于Victoria Road，我们可以参考Drummoyne的“潮汐管制”系统设计类似的措施，根据峰值流量调整路上交通，而不必拓路。

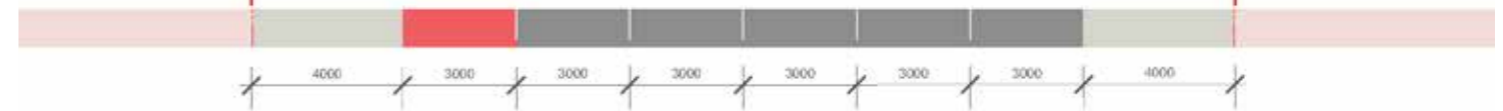
这样可以“拿回”一定空间用于栽种行道树，划出公交专用道，并且留出足够的汽车道，根据车流走向进行引导。West Ryde车站改造落成后，将West Parade西侧公交站迁到其下方，就可以划出公交专用道，进一步提高公交效率，增加乘客。其中还需考虑降低公交行驶速度，补充无轨电车、轻轨等公交的可能性。

然后，我们将进一步打造舒适安全的街道环境，和Gladesville或Newtown一样热闹，但仍然承载主要交通功能。

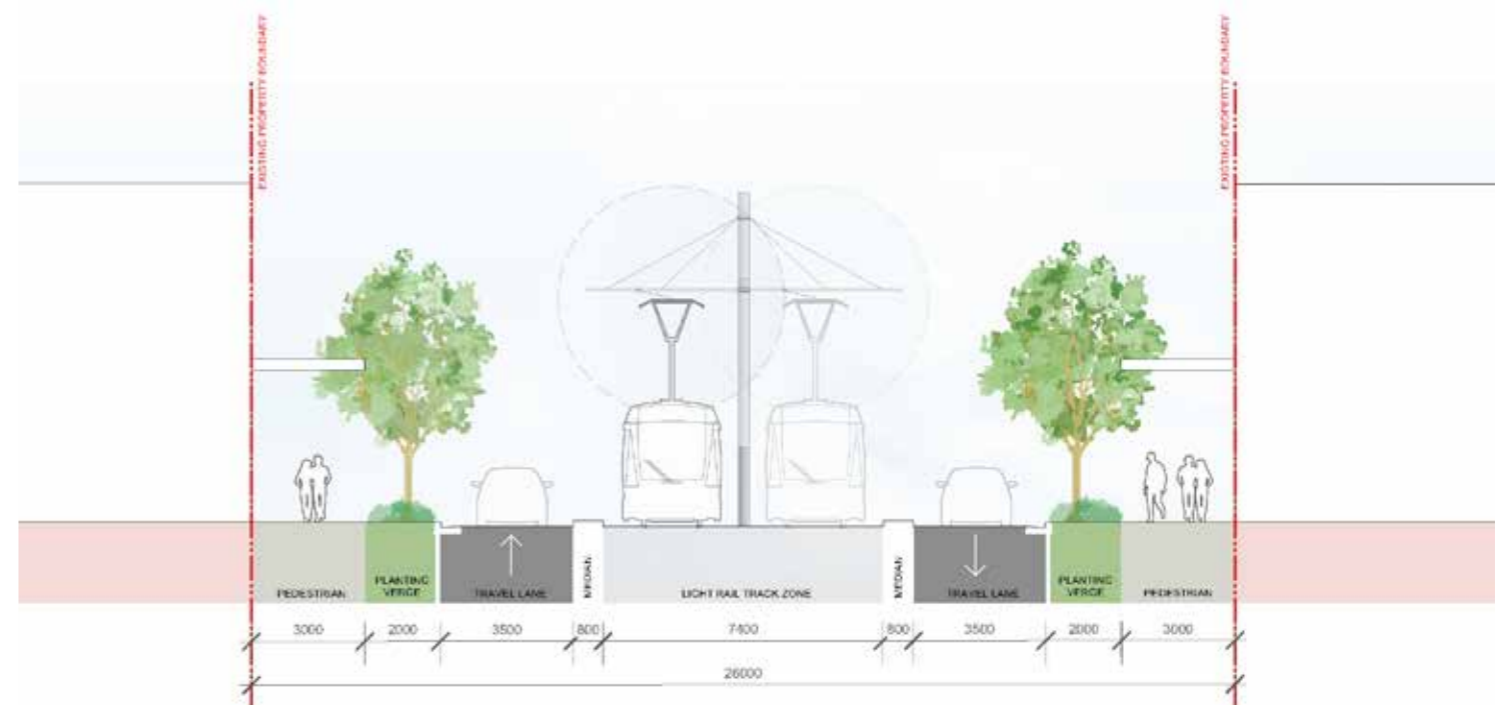
短期方案



现状



长期规划

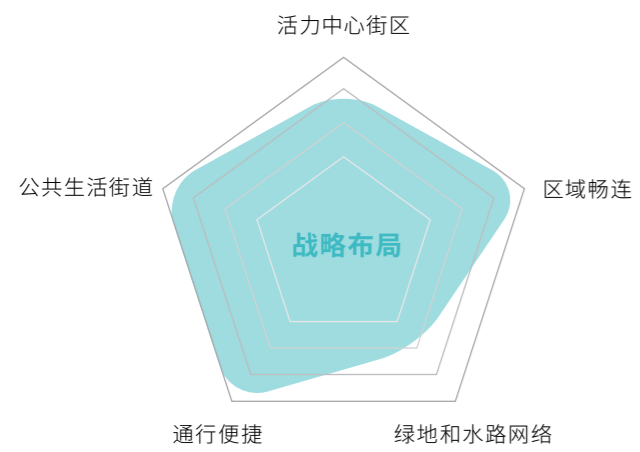




现状



未来概念图景



悉尼水务局场地

2020年出台的《Meadowbank教育就业区总体规划》(MEEP) 考虑了悉尼水务局地块的未来用途。

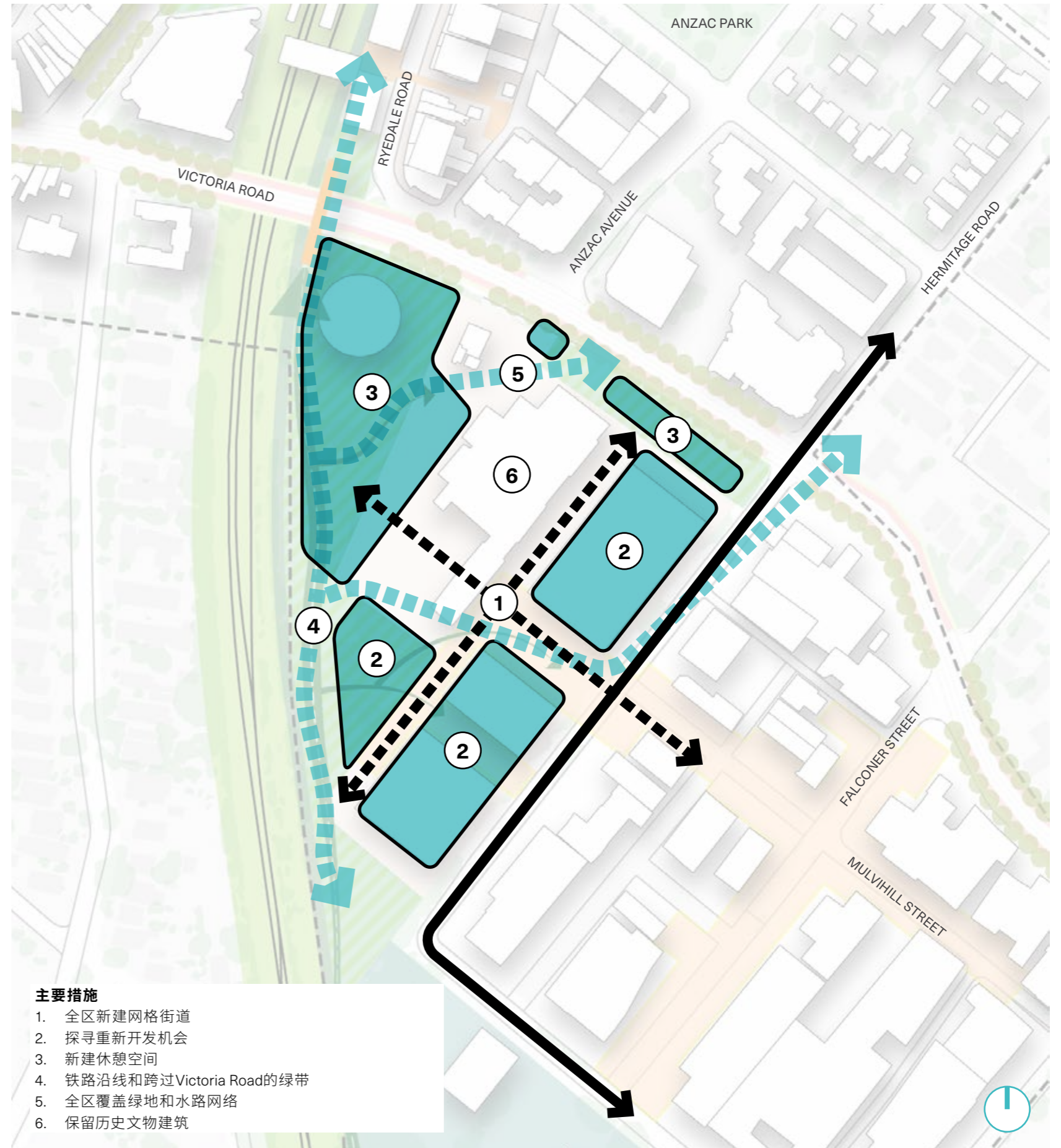
悉尼水务局场地可以作为核心区块, 承载休憩绿地、住房(包括混合用途开发项目中的经济适用房)、餐饮服务功能, 同时提供主动交通路径连接Victoria Road, 直通Meadowbank的列车沿线以及高科技区。

MEEP要求确定并建设新的休憩空间, 尤其是在东北角的Victoria Rd和Hermitage转角处, 和铁路线周边。将这片场地划为被动式休闲的公共空间, 符合市议会《休憩空间未来规划》的要求, 可以满足当地居民对休憩绿地的迫切需求。休憩空间一旦建成, 周边400米步行范围内的居民数量将显著增加, 实现市议会《地方战略规划书》确定的目标。

将休憩空间建于场地东北角, 有助于保护成片的成熟林木, 加之位于Victoria Road以南, 地势较高, 适合安装太阳能设施。

休憩空间顺铁路沿线分布, 只要达到一定规模, 就可以连接West Ryde和Meadowbank等地, 充分发挥其功能。

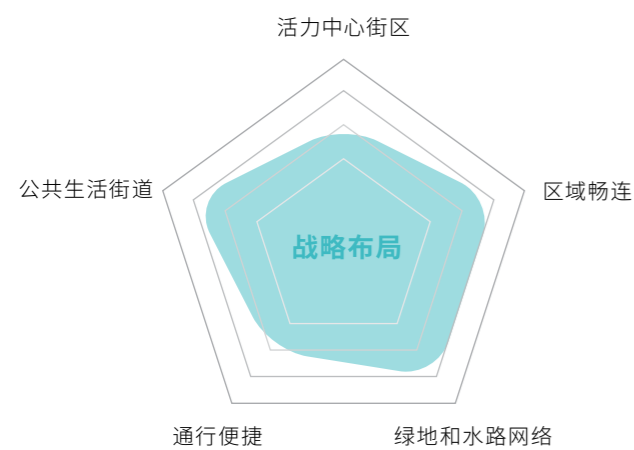
休憩空间周边的建筑设计要有利于容纳并鼓励餐饮服务, 融入老泵站的历史古迹背景。此地的开发要以积极活跃的形象为主, 打造成一处地方景点。



主要措施

1. 全区新建网格街道
2. 探寻重新开发机会
3. 新建休憩空间
4. 铁路沿线和跨过Victoria Road的绿带
5. 全区覆盖绿地和水路网络
6. 保留历史文物建筑

悉尼水务局场地战略规划概念图。



WEST RYDE高科技区

虽然市议会已向社区承诺，要“立足本地打造品质生活，创造机会”，但考虑到当前扩建住房的压力，我们不能顾此失彼。

当前，市民早出晚归，仅在West Ryde和Meadowbank居住，已经不利于振兴商业和夜间经济；如果West Ryde工业用地再改建住宅区，情况只会恶化。

缺少社区客流，零售餐饮、娱乐活动等服务都将消失。我们要时刻抓住承诺中的“机会”一词，在规划中采取负责任的态度创造就业和住房机会。

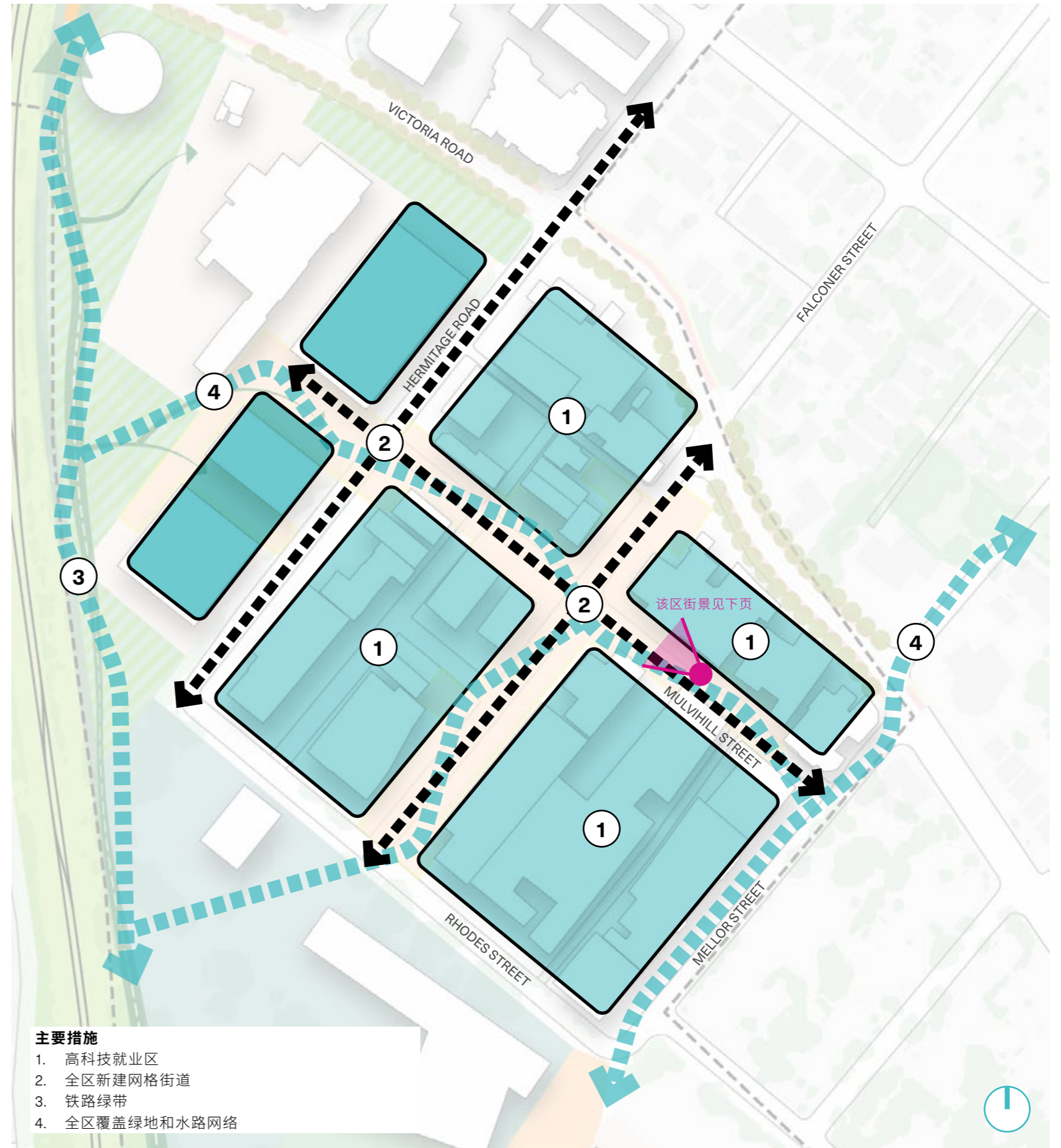
West Ryde-Meadowbank地区人口以专业、科技服务类人员为主，2021年约占14%，比2011年上升2个百分点；其次是医疗保健和社会服务，2021年约占12.5%；近半居民有大学学位，比新南威尔士州平均水平高出10个百分点，可见社区成员学历较高。

目前，West Ryde工业用地主要用于钣金加工厂等业务，车辆往来频繁。这些企业普遍雇佣人数少，在West Ryde-Meadowbank地区的就业岗位贡献仅为2.5%，并在持续下降。

不过，我们仍然要保留一些车辆相关企业，以便为当地社区服务。从长远战略角度看，我们要为新兴企业开辟空间，聚焦机器人、自动化、物联网等高科技领域，加入工业革命大潮，借工业4.0的东风创造就业机会。

与传统工业相比，工业4.0或高科技行业通常处在建筑内部，以室内为工作主体，对外部环境影响较小。高科技企业的岗位需求多样，例如以建筑空间、医疗器械、3D打印、机器人为代表的制造业，可能需要软件开发员、研究员、销售员、业务开发员等等。

给这类企业打造大幅玻璃窗的办公环境，可以让游客在经过时观看操作实景，起到宣传展示的作用。



主要措施

1. 高科技就业区
2. 全区新建网格街道
3. 铁路绿带
4. 全区覆盖绿地和水路网络

West Ryde高科技区战略概念图。

West Ryde工业用地区区位优势明显，能够利用Meadowbank的TAFE职业与继教学院及学院中的数字应用技术学校（IATD）。IATD学校是技能与培训部前任部长Alister Henskens打造的“新南威尔士州首个网络靶场培训中心”项目所在地，和新南威尔士州职业与继教学院、微软、悉尼科技大学、麦格理大学及思科建立了合作关系，并得到Salesforce、SAP、SAS等大企业的支持。

事实证明，这类新兴产业是澳大利亚就业增长的热点。但是，这类产业也依赖于“集群”优势，需要同类行业相互靠近，从而实现信息共享、人才聚集、联合高校开展行业研发、通过教育机构培养下一代人才。

澳大利亚建设工业4.0的需求日益迫切，需要打造更多的高科技区，而West Ryde工业用地既能提供就业机会，又能开展行业合作，是一个理想选择。

此外，West Ryde高科技区可以为初创公司和成长企业提供稀缺空间，与麦格理大学等世界级高校、麦格理公园商圈的大型企业开展合作，也能和台湾新竹科技园等机构签署谅解备忘录，给当前和未来的居民创造就业岗位，避免企业迁往海外。

开发高科技区可以吸引新的投资，包括新建筑、餐饮娱乐等配套服务。

从城市形态看，利用现有街巷架构，可以将Nook Lane和Falconer Street延伸至Rhodes St，将Mulvihill Street延伸至Hermitage Road，打通悉尼水务局场地的景观走廊，促进人员往来。

街道结构的变化改善地区的步行条件，以Victoria Road为“前门”，连通悉尼水务局场地，并提供West Ryde和Meadowbank之间铁路沿线的未来主动交通连接。

案例分析

皇家墨尔本理工大学 (RMIT) 高级制造园区

年份：2011

RMIT高级制造园区可以作为West Ryde工业用地吸引特定企业落户的范例。

该区的建设涉及重新利用已有建筑设施，从地区、国家和全球的教学研究角度出发解决重点关切，体现各院所对新趋势新技术应有的关注。

园区的数字制造设施结合设计和工程要素，专注航空航天、国防、汽车、消费品、生物医学、牙科等诸多行业高附加值产品的3D打印和设计创新。

园区专门从事新技术开发、原型设计和商业应用，为工程师、技术员、设计师等高科技专业人才创造实践学习的环境，搭建研究和行业领域的交流合作平台。

West Ryde工业用地的机会在于创造新工作岗位，并为数字应用技术学校的毕业生协调对口的就业渠道。



皇家墨尔本理工大学 (RMIT) 高级制造园区

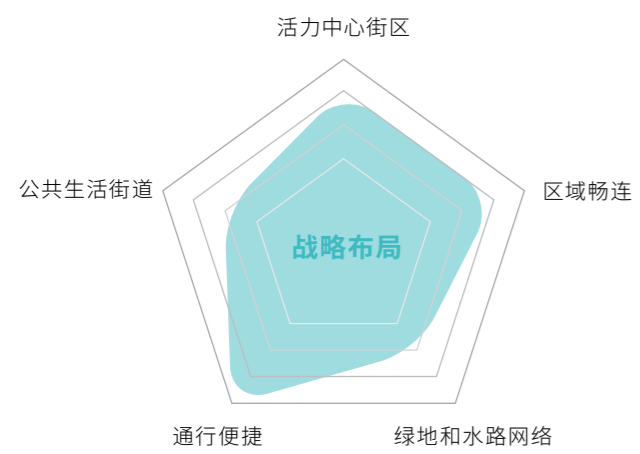




现状



未来概念图景



MEADOWBANK中心街区

在Meadowbank中心街区，我们希望利用铁路沿线的主动交通路径加强街区连通性，在Railway Road打造一个人气旺盛的市民广场。此后，Meadowbank的该片区将从单纯的列车站出入口变成重要的中心街区。

同时，以步行为优先，给商铺留住更多客流；市民集会广场的形成，也可以打开通往学校区的大门。由此可以刺激精品零售业务需求，加上悉尼奥林匹克公园相距不远，还可以打造精品住宿，吸引该地及附近的游客。

当前，东侧车站广场部分商店在早上和放学后生意较多，其余时段比较冷清。广场则挤在两处场地中间，一边是TAFE正门旁的小停车场，另一边是Railway Road和Constitution Road拐角处的大型巴士转弯区。TAFE学院建筑外墙对该片区的经济刺激不大。

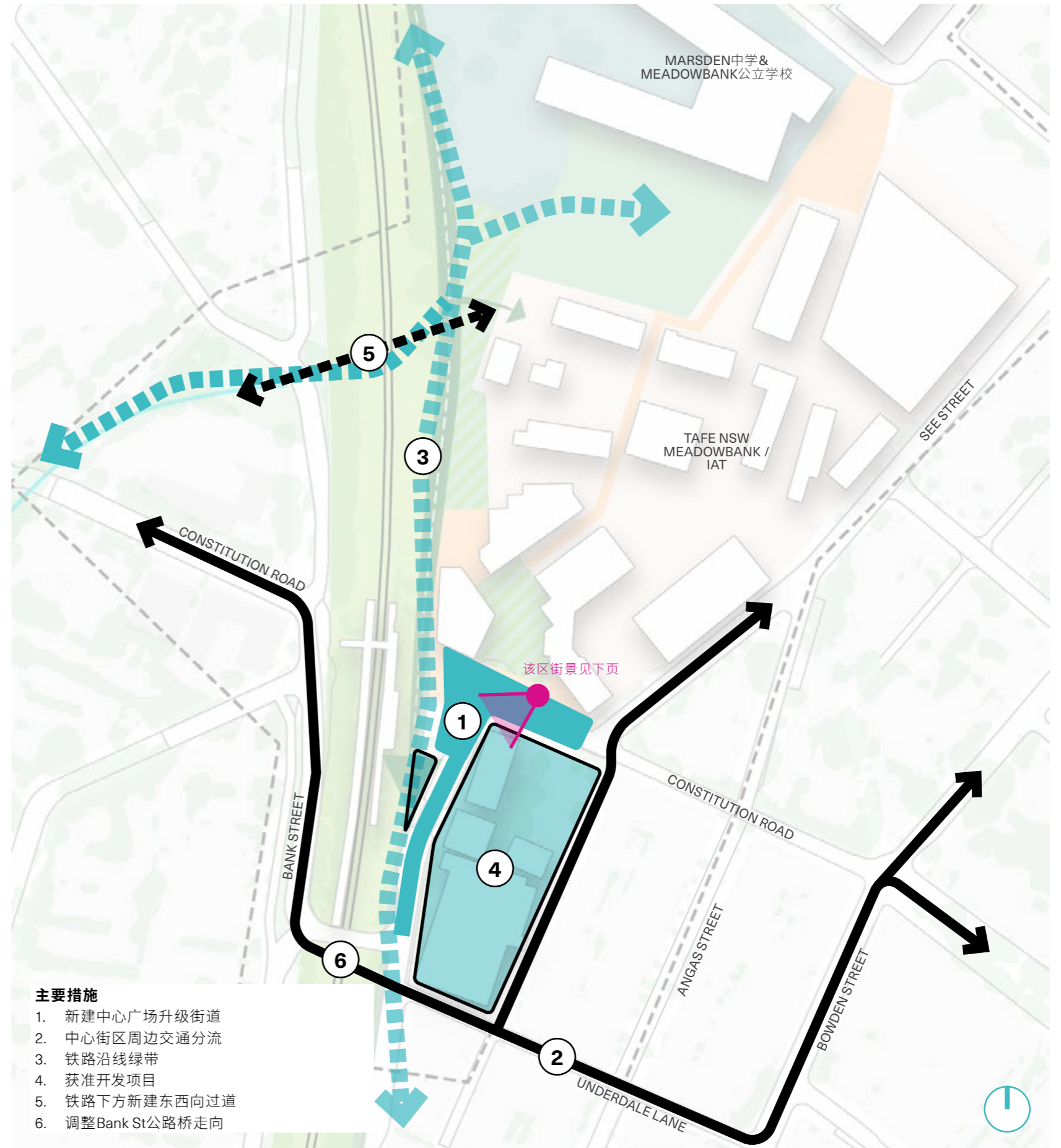
不过，考虑到Railway Road 27号已获准进行零售业建筑开发，Railway Road、Constitution Road、Underdale Lane和Faraday Lane四条街巷围成的地块也已获准进行重新开发，或可重组Railway Road的功能和结构，打造一个本地社区的市民广场。

如果北悉尼货运通道 (NSFC) 或其他项目得以实施，或可重新安置Meadowbank车站和Bank Street公路桥，将公路桥与Underdale Lane连接，直通Bank Street上段。这样，Bank Street/Meadow Crescent和Constitution Road之间的环形路口可以改为信号路口，规划人行横道加强连通性和安全性。

鉴于该片区公交车班次较少，可以划出街边专用公交车位，腾出转弯空间，拆除小停车场，用于车站外广场扩建，容纳新用途。为此，市议会需要调查See Street和Bank Street大桥之间Railway Road的交通分流，能否在开辟户外用餐、步行骑行空间的同时，不影响公交车运行。至于共用道路上卡车装卸货物，比较常见的办法是安排在高峰时段之外。

Meadowbank是连通Parramatta River河畔、市民活动休闲的必经之路。本战略中，我们打算充分利用地形地貌和自然条件来塑造片区结构，包括利用Charity Creek从列车线东侧经列车线下方向西进入运动场地和自行车道。

该项目可在中心街区重建过程中落实。最后，我们需要重新考虑TAFE与中心街区的关系，是否需要扩展以便相互连通。



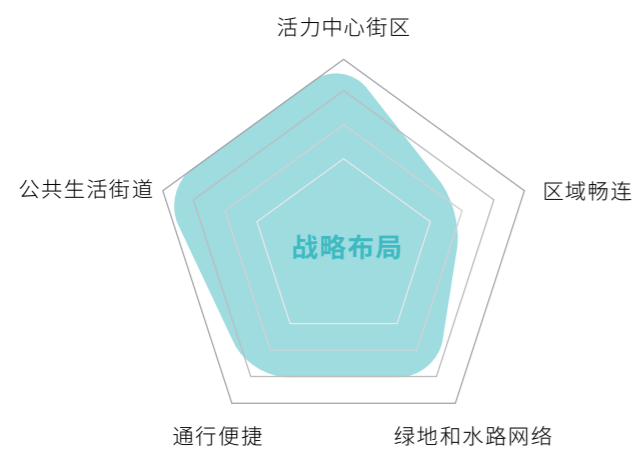
Meadowbank中心街区战略规划概念图。



现状



未来概念图景



04

后续措施

接下来如何发展

后续措施



