

# 西萊德-MEADOWBANK地區改造策略

2023年11月



# 聲明

萊德市承認這片土地的傳統守護者是Wallumedegal部落，尊重他們與土地、海洋和社區的聯繫。我們向各部族古往今來的長老致敬，同時也向全體原住民和托雷斯海峽島民致以敬意。

## 出版物與聯繫方式

有關《西萊德-Meadowbank地區改造策略》的更多信息，請瀏覽：

[www.ryde.nsw.gov.au/haveyoursay/WRMRS](http://www.ryde.nsw.gov.au/haveyoursay/WRMRS)

或掃描下方二維碼



## 版權

若需複製、修改、存儲或傳輸本文材料，請向萊德市行政長官申請正式許可，郵政地址Locked Bag 2069, North Ryde NSW 1670，電子郵箱cityofryde@ryde.nsw.gov.au。

# 目錄

<b>第1章 - 簡介</b>	<b>4</b>
推出改造策略的原因	5
具有重要策略意義的地區	6
西萊德-Meadowbank地區概況	8
時間線	10
市民就西萊德和Meadowbank所期望的生活調查結果	11
西萊德-Meadowbank地區改造策略	13
<b>第2章 - 改造策略</b>	<b>14</b>
策略框架	15
願景：穩步發展的區域	16
改造原則一：隨時解鎖機會	17
改造原則二：一流設計和通用規劃	18
改造原則三：共同設計交付成果	19
改造原則四：規劃紮根歷史，設計連接本土	20
改造原則五：淨零排放區	21
策略佈局	22
<b>第3章 - 策略佈局配套舉措</b>	<b>23</b>
位置分佈	24
西萊德市中心區	25
Ryedale Road	27
西萊德車站	29
Victoria Road	31
悉尼水務局地段	34
西萊德高科技區	35
Meadowbank市中心街區	38
<b>第4章 - 後續措施</b>	<b>40</b>
後續措施	41

# 01

## 簡介

地區改造策略概述

# 推出改造策略的原因

**市議會向大眾承諾：立足本地打造品質生活，創造更多觸手可及的機會。**

在《2028年社區策略規劃》中，市議會向社區承諾立足本地打造品質生活、創造更多觸手可及的機會。

但我們自問：在既有工作的基礎上，是否兌現了對社區的承諾？

目前這一策略規劃正公開徵詢反饋，以準確把握我們的工作走向，也請廣大市民協助我們共同擘畫發展藍圖。

就此，我們推出西萊德-Meadowbank地區改造策略，旨在制定措施，努力兌現承諾。為實現目標，需要加大與社區、主要利益相關方和政府部門的協作度。

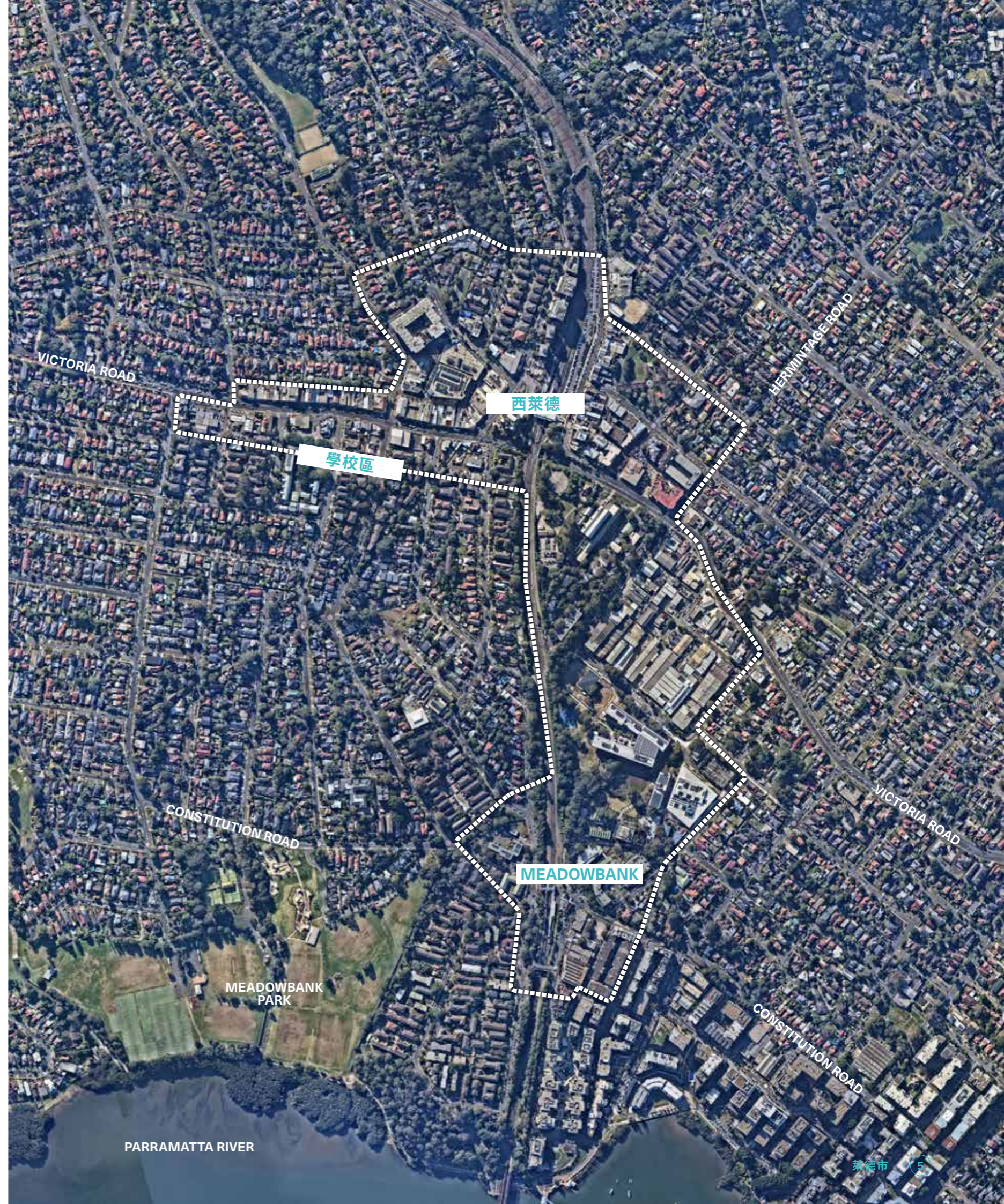
此次徵詢意見的目的主要是瞭解社區和利益相關方認可的發展概念和項目機會，以便市議會進一步調研各種選項，包括新的規劃控制要求。

高水平的投資發展活動是衡量一個地區是否繁榮的指標之一。同時，我們也要確保投資發展得到有力引導，在生活各方面上取得平衡，包括構建多元化的房屋、社區活動和文娛場所，在專業技術服務、酒店餐飲、零售、醫療保健、教育等領域創造豐富的本地就業機會。

西萊德-Meadowbank地區有重軌列車和頻繁的巴士服務，完善的交通條件使得進出十分便捷。當前，新南威爾士州政府著眼增加房屋，產業用地可能重新劃為住宅用地。儘管此舉在短期或有效果，但改變產業土地用途只會造成更大的長期問題：由於工作地點較遠，市民必須長途通勤，不僅增加公共交通系統壓力，也加重道路擁堵，並且西萊德-Meadowbank地區還將喪失文旅開發的機會。

合理的辦法是統籌規劃文娛生活區和就業區，實現生活與工作場所的平衡佈局，其中要充分考慮未來需求較大的關鍵行業，如網絡安全和高科技職業。

通過編制一份展望性的改造策略，再結合相關規劃控制和設計引導原則，可以給發展商和投資者清晰展示本市的預期規劃方向，一方面有效降低不確定性造成的投資風險，另一方面讓廣大市民對今後的生活工作環境有實際的主導權。



# 具有重要策略意義的地區

西萊德-Meadowbank地區位於悉尼中央商務區、帕拉馬塔中央商務區和麥格理公園創新園區三大核心商圈的中間，距離悉尼奧林匹克公園僅五(5)公里，地理位置優越。

加上T4高速公路沿線設有兩個火車站，Meadowbank渡輪服務，以及Victoria Road快速巴士車道，本地設施一應俱全，交通幹線周邊適宜開發市場及經濟適用房屋等發展，地區升級改造優勢明顯。

Meadowbank和西萊德的“基建骨架”完善：水路和綠地網絡發達、交通服務頻繁、商鋪和咖啡館林立、有眾多高水準教育機構，以及公共生活集中的若干熱鬧街道。

唯一的障礙在於鐵路和Victoria Road形成“封閉區域”：道路上車輛佔主，有重型車輛往來；步行道和單車徑銜接不佳；高質建築物數量不多，沒有樞紐性質的市政中心；文娛休閒地方較少。

目前，西萊德和Meadowbank主要承載居住和通勤功能。即是說，市民住在這裡，但上班早出晚歸，不利於振興商業和夜間經濟。

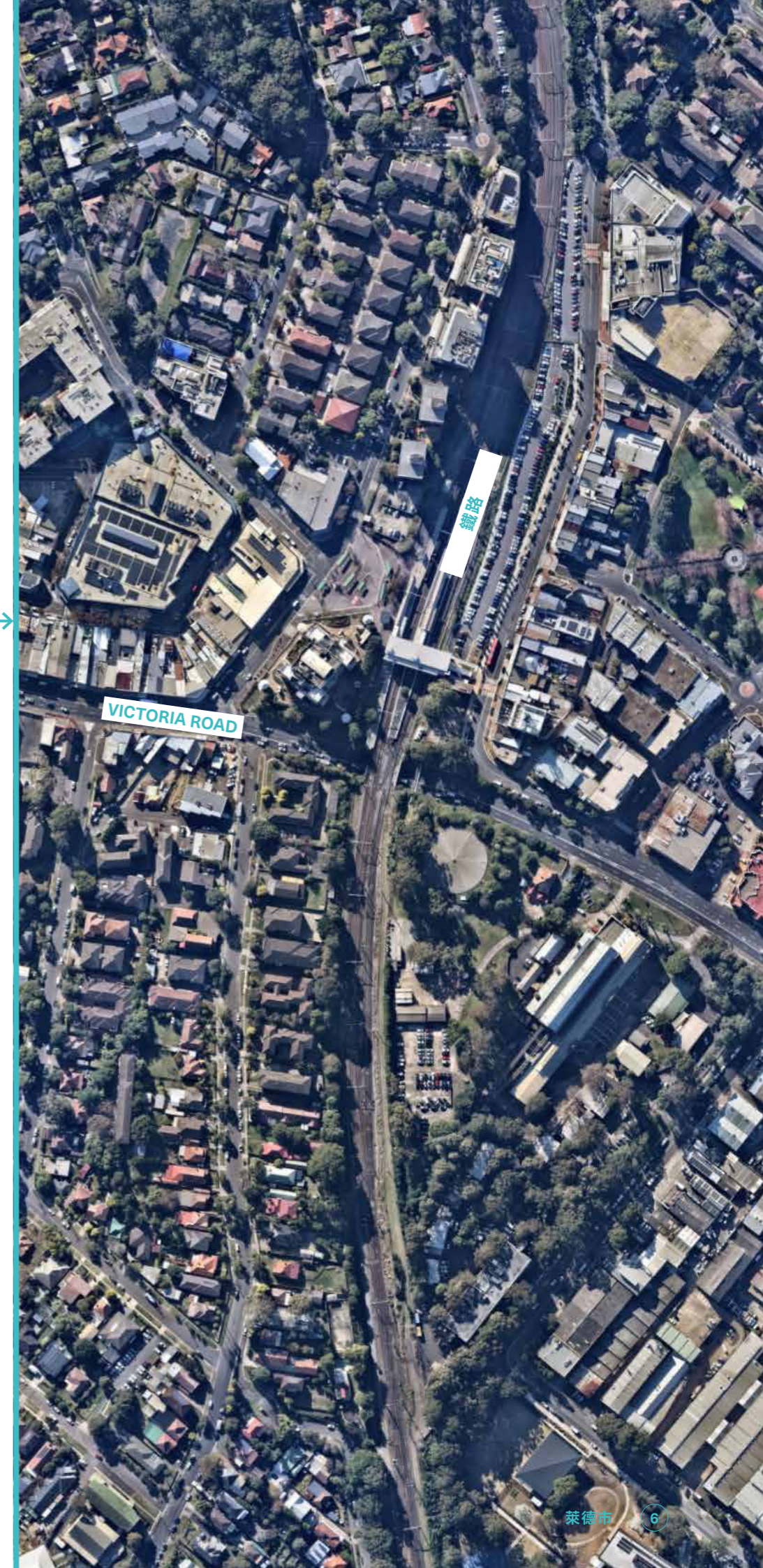
隨著現代混合型工作者的湧現，本地居住的專業人士佔比較大，由此帶來了獨特機會，可以開發日間或夜間休閒場所。換句話說，我們需要在當地創造就業機會，支持專業勞動力，創造下班時間和週末的活動需求。對於居家辦公人士，我們還要創造工作和聚會的條件，或最簡單可以到咖啡館去喝杯咖啡。

可以就地生活工作休閒，不僅可以留住原有的居民，也能夠為西萊德-Meadowbank地區吸引更多遊客。在創造活動需求的同時，可以拉動酒店零售業的就業，進一步刺激夜間經濟和日間活動。

《西萊德-Meadowbank地區改造策略》將從全新的角度充分考察，為後人建設一個適宜生活、工作、娛樂的優質環境。



鐵路和VICTORIA ROAD形成“封閉區域”，切斷了地區間聯繫，阻礙了發展。





西萊德  
MEADOWBANK

高鐵線

悉尼西鐵線

輕軌二期

5km

4km

3km

2km

1km

驅車10分鐘

騎車20分鐘

悉尼  
奧林匹克  
公園

# 西萊德-MEADOWBANK地區概況

## 人口

西萊德-Meadowbank居民主要為接受過良好教育的年輕專業人士，預計今後會持續增加。

而西萊德-Meadowbank面對的挑戰在於如何於當地創造高薪的就業機會，用充裕的多樣性房屋留住高素質人群，以及學生和家庭。

西萊德-Meadowbank (SA2) 地區的人口平均年齡低於新南威爾士州和澳洲的普遍年齡，學歷也更高。2021年適齡勞動人口佔總人口71.3%，遠高於澳洲64.7%的平均水平（2021年澳洲統計局）。

表1 - 西萊德-Meadowbank (SA2) 地區的人口統計主要數據 (來源: 2016年和2021年人口普查, 澳洲統計局)

年份	西萊德-Meadowbank (SA2) 地區		新南威爾士州		澳洲	
	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
年齡中位數	34	36	38	39	38	38
本科及以上學歷	43.6%	48.1%	23.4%	27.8%	22.0%	26.3%

## 族裔

西萊德和Meadowbank地區人口組成多樣化，很多居民有華裔、韓裔、英裔和印度裔背景。

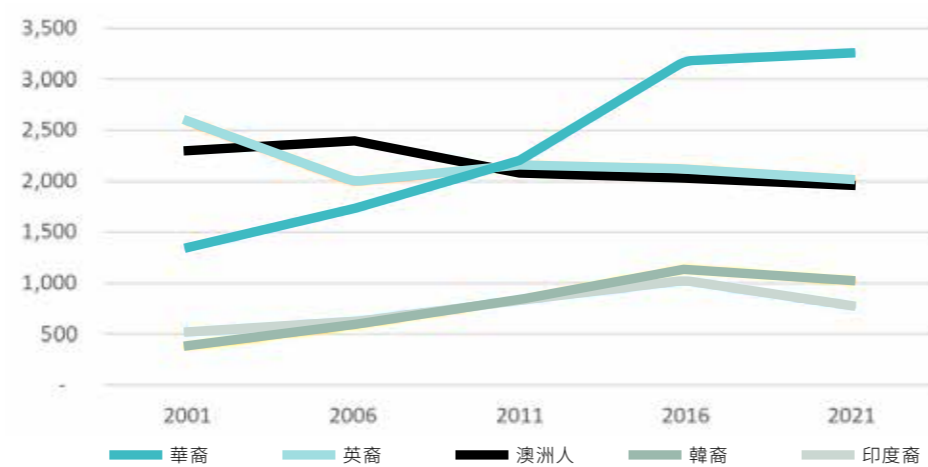


圖1 - 西萊德人口族裔分佈 (檔案ID, 2022年)

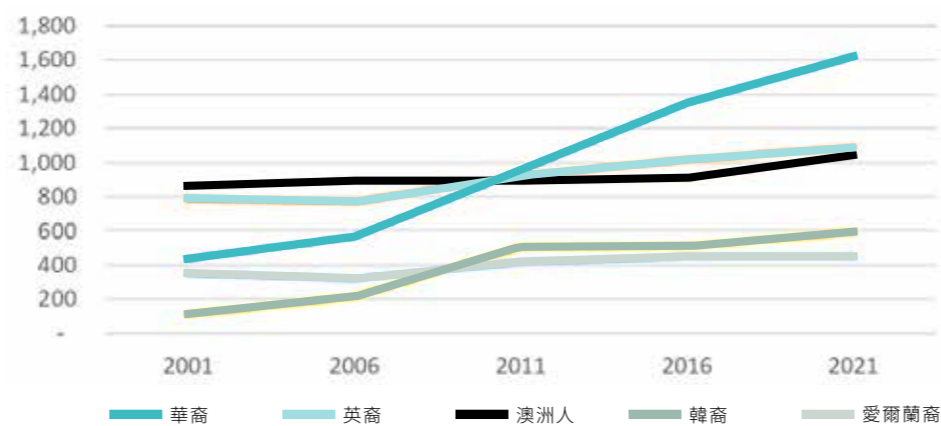


圖2 - Meadowbank-Melrose Park地區人口族裔分佈 (檔案ID, 2022年)

## 人口趨勢

新南威爾士州規劃部預計，該地區人口將從2021年的22020人增加到2041年的24231人，淨增2211人，增幅0.48%，低於新州所預計的0.95%增幅。

西萊德-Meadowbank地區的人口預測基於歷史上的移民情況，並未考慮計劃內開發項目或潛在開發機會刺激房屋和經濟增長，致使人口增加超過歷史記錄的情況，因而偏於保守。以Parramatta輕軌二期為例，該工程可以為附近的Melrose Park周邊吸引大量開發投資，帶動學校、商店等新基建，促進人口增長。

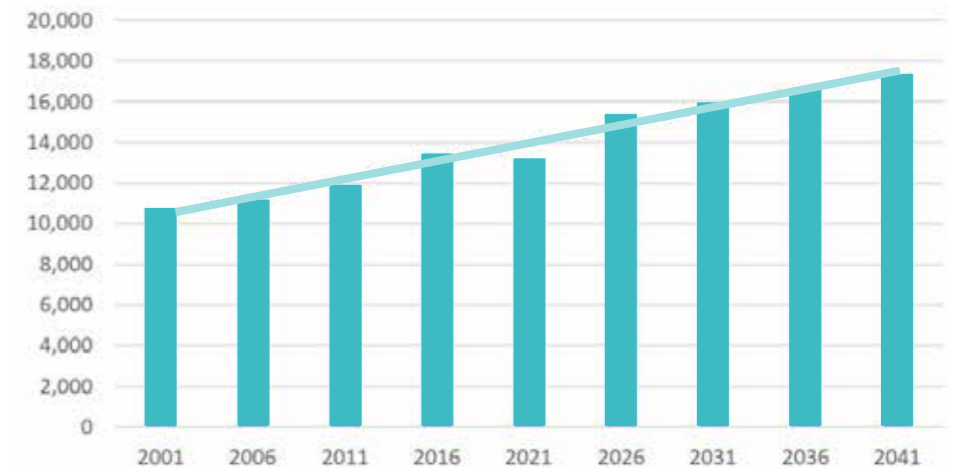


圖3 - 西萊德人口預測 (檔案ID, 2022年)

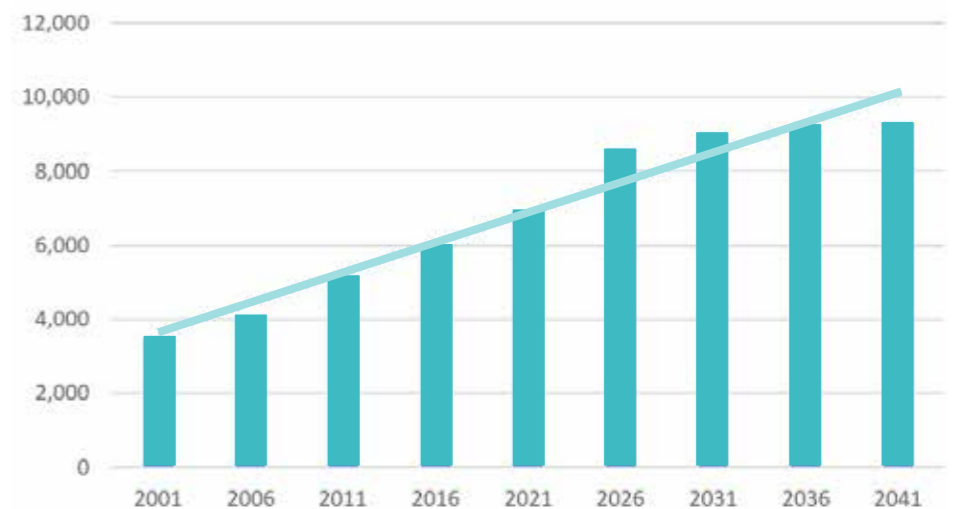


圖4 - Meadowbank人口預測 (檔案ID, 2022年)



## 房屋

據估計，2021年西萊德-Meadowbank有9119所住宅，大多數是單元房屋或公寓（59.6%），其餘以獨立房屋為主（23.2%）（澳洲統計局，2021年）。

2016至2021年間，房屋存量顯著增長（新增939所），但人口並未出現相應增長（新增727名居民）。按照每所入住2.1人計算，939所住宅應當增加1972名居民。差額達到1200多人。需要注意的是，由於新房屋的房間平均數量少於以前的獨立房屋，此處每所房屋2.1人的估計入住率尚且低於2016年和2021年2.4人的入住率。

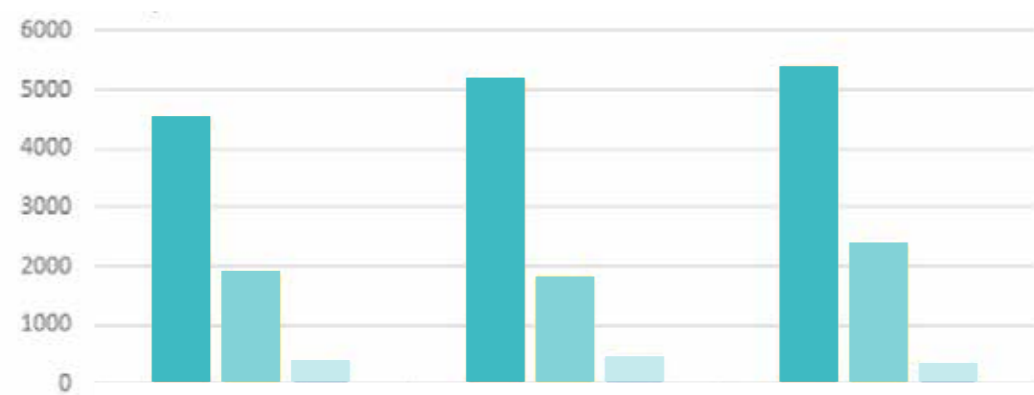
空置房屋的數量和佔比變化明顯，2021年為815所（9.2%），2016年只有525所（6.6%）（澳洲統計局人口普查）。在此期間，家庭結構也有變化，單人家庭增加，傳統家庭減少。

雖然家庭結構變化可能造成一定影響，但人口變化可能是多種因素綜合造成的結果，包括新住宅交房或居民搬入的時間、疫情期間市民遷居外地和防疫限制出入，以及投資性購置房產等。對於住宅增加和人口增幅之間的落差成因，需要進一步調查分析。

## 未來社區組合概況

按照人口統計預測，未來的西萊德-Meadowbank社區仍將以安家落戶的年輕專業人士為主。

在此基礎上提出的策略需求涉及就近提供高薪專業職位、適合年輕家庭的配套生活設施，包括戶外活動空間，以及以美食、文化和娛樂為主，適宜全年齡段的夜間經濟活動。

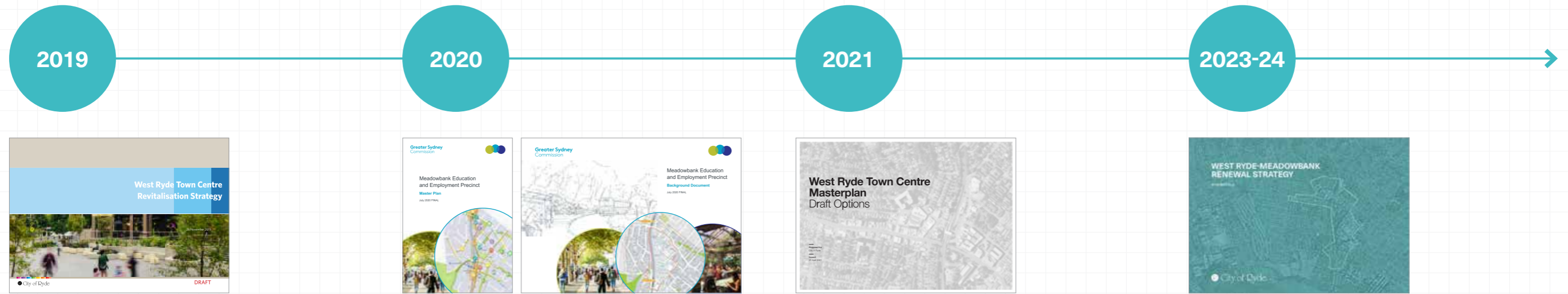


	2011	2016	2021
傳統家庭	4495	5155	5365
單人家庭	1861	1810	2354
集體家庭	342	429	336

圖5 - 2011-2021年西萊德-Meadowbank地區的家庭結構變化

# 時間線

經參考前期推出的市議會《西萊德總體規劃草案》，以及大都市區地方議會委員會制定的《Meadowbank教育及就業區總體規劃》，編制了《西萊德-Meadowbank地區改造策略》。



## 西萊德市中心振興策略

### 萊德市

- 該策略的目標與《2018年大悉尼地區規劃》和《2018年北區規劃》一致，主要涉及宜居性、生產力、可持續發展等方面，其中肯定了對《地方環境規劃》(LEP)和《城市開發控制計劃》(DCP)條款進行修訂的必要性，以解決房屋壓力、改善公交通勤、促進交通連接、振興商業和夜間經濟的問題。
- 經過公開意見徵詢後發現，人們普遍支持進行策略所提出有關改造和振興地區。市民也提出了當前和未來的交通和泊車問題，還有的對打造地方風貌、公共基礎設施不足、缺乏休憩空間等方面提出了意見。

## Meadowbank教育就業總體規劃

### 大都市區地方議會委員會

- 關注十大改造重點，有針對性地改造公共區域，通過翻新職業與持續進修學院(TAFE)、合併中小學，支持教育和就業。
- 反饋意見集中要求大力改進地方交通、完善公交、利用遺產文物、展現地方特色、改善步行條件。大多數受訪者關注的當前問題有：交通基礎設施不足，街道和人行道條件不佳，無法滿足學生、訪客和當地居民的需求。

## 西萊德市中心總體規劃草案

### 萊德市

- 《總體規劃》考察了振興策略提出的建議，從用地需求和城市規劃調整角度思考了地區如何改造。
- 經公開意見徵詢後發現，民眾主要提及五個方面的提升：行人路和單車徑相互連通；高層建築設計優良，與社區環境相匹配；交通流量和泊車問題得到緩解；建設休憩空間，促進社交聯繫；公共區域條件優越，活動豐富，與休憩空間暢通無礙。《總體規劃(方案二)》能夠縮短改造時間、更有效地促進公共利益，得到了大眾普遍支持。
- 《總體規劃》沒有提出如何解決地區改造和設施完善工作對交通的影響。

## 西萊德-Meadowbank地區改造策略

### 萊德市

- 該策略在上述各項策略和總體規劃的基礎上，進一步結合了社區反饋和《總體規劃(方案二)》取得的支持意見，致力打通障礙、完全整合本地區
- 專注制定配套計劃，實現《社區策略規劃》預期成果，重點關注“生活文娛”領域，包括房屋、便利休閒設施和高品質設計；以及“機遇”，包括創造本地專業職位、打造世界一流教育，並對取得到的反饋作出回應
- 盡早徵求社區意見，確認策略方向，在充分知情基礎上進一步研究規劃控制措施

# 市民就西萊德和MEADOWBANK所期望生活的調查結果



## 更佳的城市 + 高水準建築設計

迄今雖然投資不少，但西萊德（尤其是西區）和Meadowbank都沒有充分發揮潛力。西萊德的Ryedale Road街景打造非常成功，但列車站和新建的通勤停車場在一定程度上影響了街區通暢，難以吸引人們隨時前來。

從行人角度看，車站西側的西萊德長期缺少便利設施；但Chatham Road和圖書館之間的Graf Avenue小巷有較多餐廳、樹蔭濃密，且貫通兩地，讓我們看到這個地方的可進行推廣建設的可能性。

Meadowbank的列車站周邊有一些商店，但銜接職業與持續進修學院和校區的通行區域夾在一個可有可無的小停車場和公共汽車轉彎區之間，非常狹窄。這些商店所處的建築造型優美但略顯破舊，亦可戶外用餐，但街道總體環境不佳。

無論Meadowbank還是西萊德，建築形式和/或建築質量都乏善可陳；個別公共建築除外，比如翻新後的Meadowbank職業與持續進修學院及其中的數碼應用技術學校，還有悉尼古老泵站。

往期調查中，民眾反饋對增加建築密度不是問題。問題在於缺乏優質建築設計和城市規劃水平較差，交通管理不善。

如果進行更詳細的工作，結合一流設計和通用規劃原則，或許可以設定標準，達到社區期望。



## 改善交通管理

交通繁忙的街道是西萊德的特點，其中常有重型車輛進入街面的超市裝卸區。除Victoria Road以外，擁堵問題並不嚴重，但地區以車用為主則降低了打造步行街道的可能性，亦規限了規劃戶外用餐、小公園或娛樂活動的空間。

Meadowbank的重型車輛較少，但隨著高密度生活區的出現，Constitution Road作為該地區服務樞紐的壓力越來越大，擁堵不可避免。西萊德和Meadowbank的步行條件都不理想，人流集中的道路缺乏過街設施，迴旋處較多，不宜步行；西萊德的人行道護欄數量過多，影響了地區景觀。

對此，需要制定一套交通管理辦法，利用現有公共交通系統，重構街邊停車管理措施，並要求新開發項目必須規劃車位，以便長遠減少交通和泊車問題。

另外，考慮到西萊德和Meadowbank相距僅900米，一旦暢通連接，無論步行或騎單車都很方便。



## 更多休憩空間

Meadowbank是該區重要的娛樂活動空間，有運動場、海濱區、遊樂園、滑板公園和沿河單車道。

另一方面，西萊德缺乏休憩空間，唯一的大面積綠地在ANZAC紀念園和Miriam Parks。雖然目前於西萊德擴大休憩空間的條件有限，但通過制定策略規劃，可以解鎖開發場地，用於建設優質的公共休憩空間等設施。

高密度住宅區域有必要增加休憩空間，讓其成為適合所有年齡段的人士居住。悉尼水務局 (Sydney Water) 的地段很適合在本地開闢新的公共休憩空間，當然，如“Meadowbank教育就業區規劃書”中所述，需要經Victoria Road進出，本改造策略也考慮了這一點。

市議會為此設計了一個數據導向的驗證工具，根據休憩空間需求評估新的開發申請，以便在合適的位置建設休憩空間，讓更多的民眾享受便利。



### 創造本地專業職位

西萊德-Meadowbank的人口結構主要對象是受過良好教育的年輕專業人士，然而當地缺少高薪工作來維持這個趨勢。結果居民白天離開此地上班，晚上回家後並沒有太多的娛樂選擇。

《改造策略》考察了創造當地高薪專業職位的地點和途徑，滿足年輕專業人士的需求，反過來也能刺激酒店、零售等配套服務領域的就業需求。

基於年輕專業人士的當前人口結構和預測的發展趨勢，策略致力於促進就近就業，方便他們繼續在西萊德-Meadowbank生活和工作之餘，同時也釋放社區活力，帶動經濟發展。

此外，本地就業和教育的便利可以吸引更多人士落戶西萊德-Meadowbank，包括家庭和學生，也是屋房類別走向多樣化的一個機會。



### 家庭友好型夜間經濟

關於《西萊德總體規劃》的意見徵詢，民眾強烈支持打造夜間經濟，為本地區生活工作的市民創造下班時間和週末的休閒娛樂場所。

民眾不希望此區成為酒吧或夜總會林立之地，而是希望專注藝術點景、特色活動和美食街文化，營造熱鬧的生活氛圍。

潛在開發區域包括西萊德的Graf Avenue或巴士轉乘站，悉尼水務局地段周邊有望開發類似“Grounds of Alexandria”的大廣場，以及Meadowbank的Railway Road，此地點沿線銜接了學校區、就業區和Parramatta River河畔。



### 更多步行道和單車徑

在萊德市策略規劃中，民眾反復提及希望減少用車，增加步行和單車騎行。

步行或騎行屬活動性交通模式，不但有助於減少擁堵，還能降低空氣污染，有健身鍛煉的效果。

此外，汽車佔地大、載人有限，如果改為步行或載人較多的公交模式，可以騰出建築之間的大量街道空間，有助於改善公共區域的環境。

路邊餐飲或小公園也可借此有了發展的空間，有利於促進社交聯繫、激活經濟，和加強社會凝聚力。

改造策略考慮了相關舉措來規劃主要的活動性交通路徑，方便市民不用駕車也能輕鬆出門。

# 西萊德-MEADOWBANK地區改造策略

經採納大眾反饋，市議會以全新視角出發，採用新方法制定了改造策略，著力兌現“立足本地打造品質生活，創造更多觸手可及的機會”的承諾。

策略建基於市議會和大都市區地方議會委員會的前期大量工作，同時深入研究了關鍵舉措，比如解鎖核心區塊、著眼重新開發，為後人建設更加美好的環境，實現出色的經濟成果。

實現策略規劃目標，需要市議會與廣大社區、各界利益相關方、開發部門以及公共機構密切合作。持續加強配合的同時，我們也在建立詳盡的工作措施，包括規劃控制和交付階段的管理辦法。

策略已經把協作配合、共同設計納入基本原則。我們期待您的寶貴意見，告訴我們您是否支持規劃願景。

我們將針對改造區制定一套全面的統籌措施，大膽利用其它項目機會，提前跟行業和利益相關方溝通，與其它在建項目、預期成果盡量協調一致。

《策略》跨越世代看待問題，明白任何建設項目的使用年限都超出策略文件一般的20年預期規劃，所以在制定舉措時首先考慮了這一點。

**希望大家踴躍發表意見，協助我們準確把握策略的走向。不僅如此，您的意見還能幫助我們詳細制定研究工作計劃，確定規劃控制和執行措施。**



02

# 改造策略

發展願景

# 策略框架

## 願景

通過城市改造策略，給予西萊德和Meadowbank新的生機。

## 原則

原則一  
隨時解鎖機會

原則二  
一流設計 + 通用規劃

原則三  
共同設計 + 交付成果

原則四  
紮根歷史 + 連接本土

原則五  
淨零排放區

## 策略佈局

策略佈局一  
活力中心街區

策略佈局二  
區域暢連

策略佈局三  
綠地和水路網絡

策略佈局四  
通行便捷

策略佈局五  
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

## 願景：穩步發展的區域

通過城市改造策略，給予西萊德和Meadowbank新的生機。

通過創造就業機會，促進文化聯繫，建設世界頂級交通設施，優秀的設計，以及高質建築，加強自然環境保護，提升區位優勢。

本策略著眼提高居民和現代混合型工作者的生活質量，在萊德市多元文化、和諧共處的傳統基礎上，利用Meadowbank擁有優質教育服務的高科技樞紐，再結合西萊德的夜間經濟和創造力，把整個地區打造成為生機勃勃的地方。



# 改造原則一 隨時解鎖機會

便利的生活，就近的工作，處處機會對很多人來說意義重大。

一些市民在學校、醫療、零售或托兒等方面需要更加完善的服務；

另一些則關心能否在當地生活工作——例如15分鐘通勤圈。還有的希望街角可以吃到美味的早午餐，附近有公園可以健身鍛煉，不遠的地方就是大自然環境，可以漫步放鬆。

無論個人、商家、組織，我們都希望西萊德-Meadowbank能夠憑藉卓越的社會、經濟、環境、文化條件，得到您的認可。

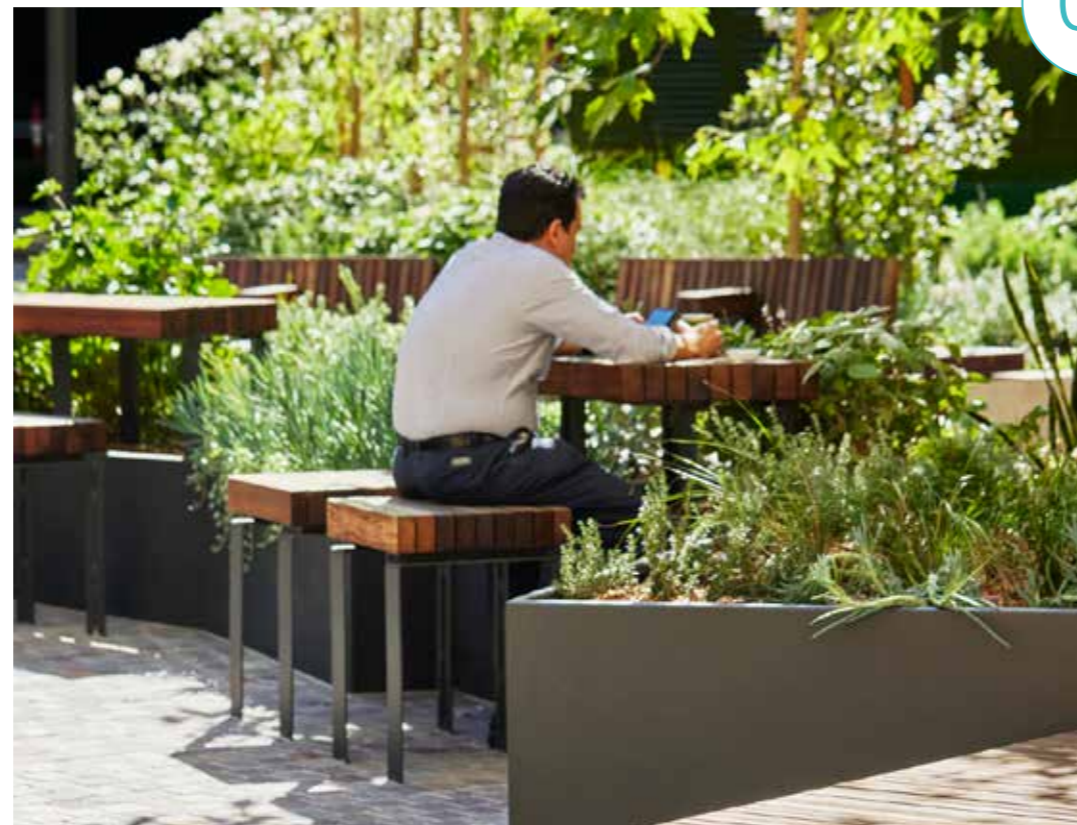
該原則著重於把西萊德工業用地開發成高科技中心，與數碼應用技術學校 (IATD) 攜手合作，成為先進製造、軟件開發等新科技的集中地，吸引初創公司和成長企業入駐，同時保留本地已有的一些汽車、化學和機械產能。

改造策略還考慮到選擇合適位置規劃休憩空間，給新舊居民營造舒適環境。此外，我們要確保全區交通通暢，無論市民選擇哪種出行方式，都能輕鬆往來。我們知道，集合被動式和主動式文娛休閒的地區更適宜居住，有益身心健康。

所以，根據《地方策略規劃書》，西萊德-Meadowbank所有住宅的200米範圍內都應規劃至少1500平方米的休憩空間。居民可以隨時享受休閒場地，才是真正的生活。



01



## 改造原則二 一流設計和通用規劃

一流設計追求的是流程標準化、措施規範化，確保高質量的城市建築環境。

是否“一流”，以建築和公共地方的功能性、宜居性、可持續性和公眾的協助為衡量指標。從實際角度講，是為了打造行人路，營造安全空間，激活商業和夜生活；選擇建築設計和建築材料時考慮自然通風和氣候週期——比如，在街道栽植林蔭樹，或為市民提供休息的場所，這類簡單措施即可產生影響。

設計要注重通用性，無論年齡、身型、能力大小，人人都能使用城市環境的各個組分。環境營造上要考慮大眾的物理和感官體驗。

我們將在建築修造形式和公共區域率先實行這些原則，希望來到這裡的訪客都認為西萊德-Meadowbank：“環境優美。生活前衛。特色突出。令人耳目一新。”



02



# 改造原則三 共同設計交付成果

要實現一項雄心勃勃的策略，單靠市議會設計實施遠遠不夠。

我們必須聯合民眾、機構、員工、投資者和利益相關方等社會各方。我們希望將“共同設計交付成果”的理念嵌入項目的每個階段，真正從相互協作和多元化的視角構思方案並取得最佳結果。

我們明白即使方向一致，前進的路上仍然會有分歧和壓力；但歸根結底，本策略和後續工作都是以保障社區利益為核心。

共同設計充分考慮了過去的歷史、現在的需求和用途，以及未來的社區。當前背景下，我們關注的重點是建設新房屋，將此納入了本策略的執行目標——但是，我們也必須規劃新的空間創造就業機會，包括將西萊德工業用地等區域改為高科技區，不予考慮這一點就是我們的失職。



03



# 改造原則四 規劃紮根歷史，設計連接本土

參考政府建築事務部 (Government Architect) 的規劃框架，我們將把“以本土為中心”作為重塑西萊德-Meadowbank的根本設計和建設原則。

我們不會採用著眼於具體交付或任務階段的常規方式進行開發，而是優先作全面考慮，在設計時充分聯繫位置、環境、人群和文化因素，在一切工作中力求“塑造”並“關愛”這片土地。澳洲原住民族群秉承的恰恰是這種方法，從第一民族獨有的視角和知識出發，塑造並維繫了這片土地的千年歷史。

這種方法不僅可以在地方促進團結，還可以為居民、訪客、遊客營造更加舒適的環境，降低氣候變化風險，加強社會凝聚力。

以此框架為原則，再結合西萊德-Meadowbank的實際條件，我們充分考慮地方原住民與本地居民和環境的聯繫，並承認歷史社會變革對於塑造跨文化社區和/或我們共同的未來所發揮的重要作用。

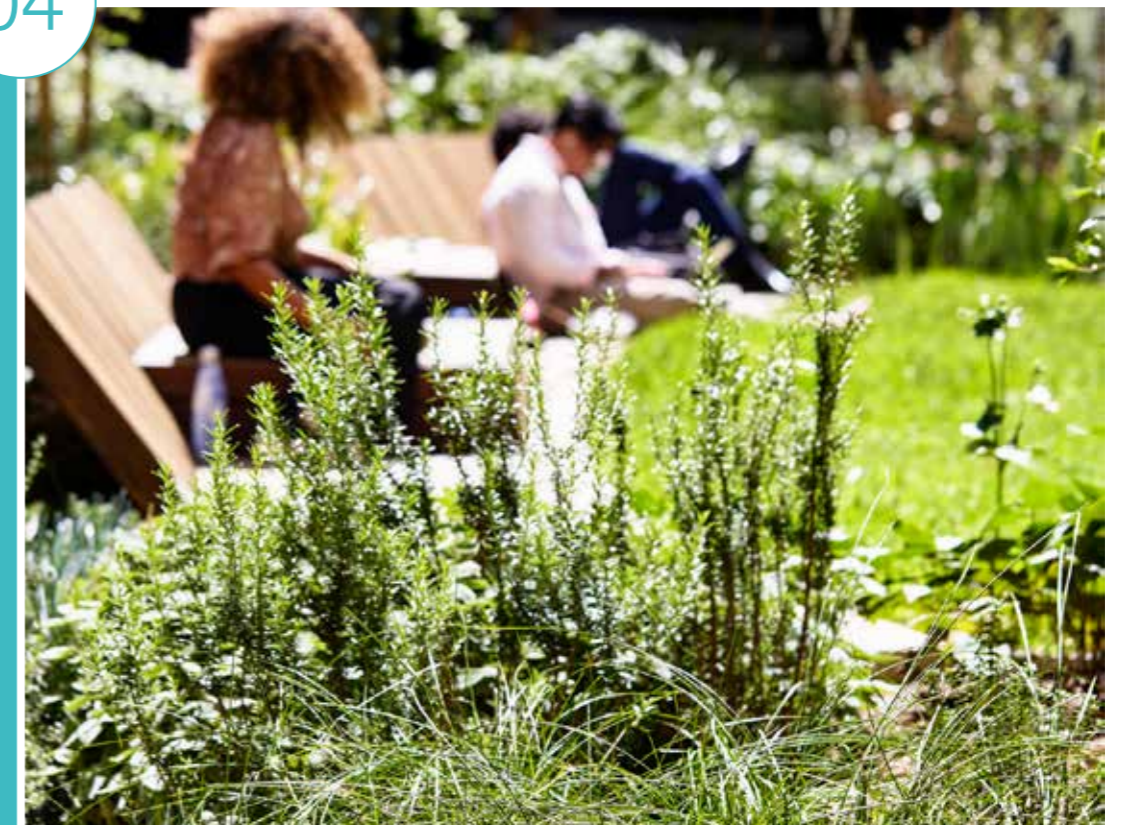
所以在本策略中，我們已著手與當地Dharug部落聯繫，爭取在項目開發過程中攜手合作，在未來建設過程中充分借鑒他們對關切土地的經驗。



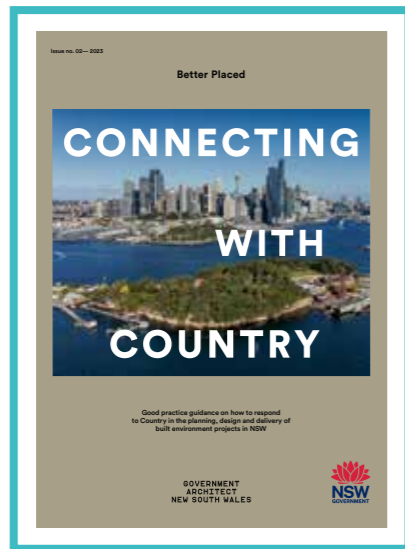
04

營造環保可持續、能夠抵禦氣候變化、社區健康有活力的建成環境，不是現代提出的新概念。世界各地的原住民部族始終恪守與自然界的微妙平衡，總結出了源遠流長的經驗和知識，代代傳承獨特的生活方式。

——Amanda McCarthy、Liz Dargin和 Dillon Kombumeri  
“聯繫本土原則”顧問 (新南威爾士州政府建築事務部，2023年)



對於城市環境的規劃、設計和建設，“聯繫本土原則”將作為指導方針。



# 改造原則五 淨零排放區

市議會已經認識到氣候變化對城市和人民的影響，以及不迅速採取行動大幅減排將產生的不可逆轉的後果，為此鄭重承諾將採取行動應對氣候變化。

不優先考慮氣候變化問題，影響將波及其它方面，比如自然資源短缺、競爭加劇、物種滅絕、威脅基本健康，嚴重衝擊經濟等。

開發建設是本市僅次於發電和交通的碳排放主要來源之一。所以，要解決建成環境的排放問題，我們必須從控制開發建設的碳排放入手。

要在社區內實現淨零排放，一個首要措施是把可再生能源納入規劃中，以及在建築和城市建設領域普遍使用高效能技術和低碳建築材料。

為了在今後充分適應氣候變化，我們要求在相關政策、規劃控制、同意受權和開發合同中列入淨零排放績效指標。

以此制定的標準將在長遠的未來優先考慮社區和環境，提供人人可享、智能高效的設計成果。

私營機構的投資決策也需要考慮淨零排放要求和對氣候的影響。今後，在決策時納入環境、社會和治理等因素，將成為企業負責人的責任，在淨零排放區尋找投資回報機會，實現商業和投資雙贏。



05



# 策略佈局

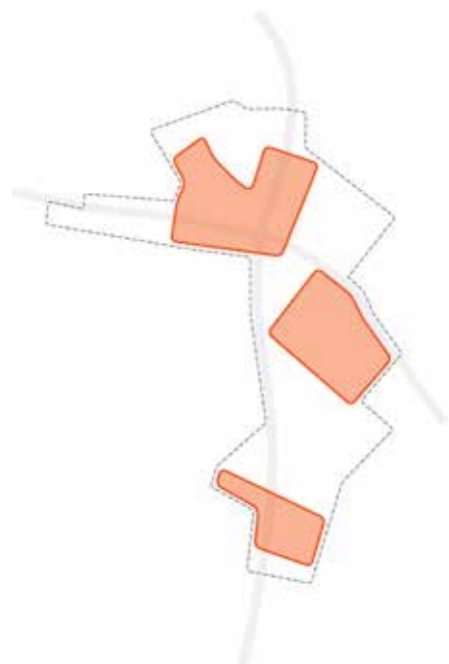
策略佈局是執行策略原則、採取主要措施推動願景的結果。

為實現地區成果，我們結合主要措施，制定了五個策略佈局方向。

- **活力中心街區**：吸引市民來這裡生活、工作和娛樂；
- **區域暢連**：步行、騎行、滑板，輕鬆出行；
- **綠地和水路網絡**：將各處場所、大眾與大自然聯繫起來；
- **通行便捷**：減少出門開私家車的習慣；以及
- **公共生活街道**：打造安全的步行街區。

本策略主要將配套佈局應用於西萊德-Meadowbank地區的核心區塊建設。

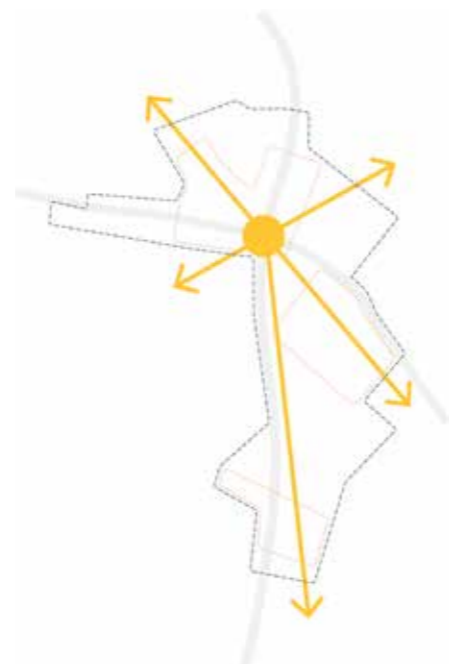
## 策略佈局一覽



戰策略佈局一

### 活力中心街區

引人嚮往的生活、工作、娛樂街區



戰策略佈局一

### 區域暢連

適宜步行、騎行、滑板出行



戰策略佈局一

### 綠地和水路網絡

將各處場所、大眾與自然  
聯繫起來



戰策略佈局一

### 通行便捷

減少對私家車的依賴



戰策略佈局一

### 公共生活街道

打造安全的步行街區

# 03

## 策略佈局舉措

塑造規劃區的主要措施

# 位置分佈

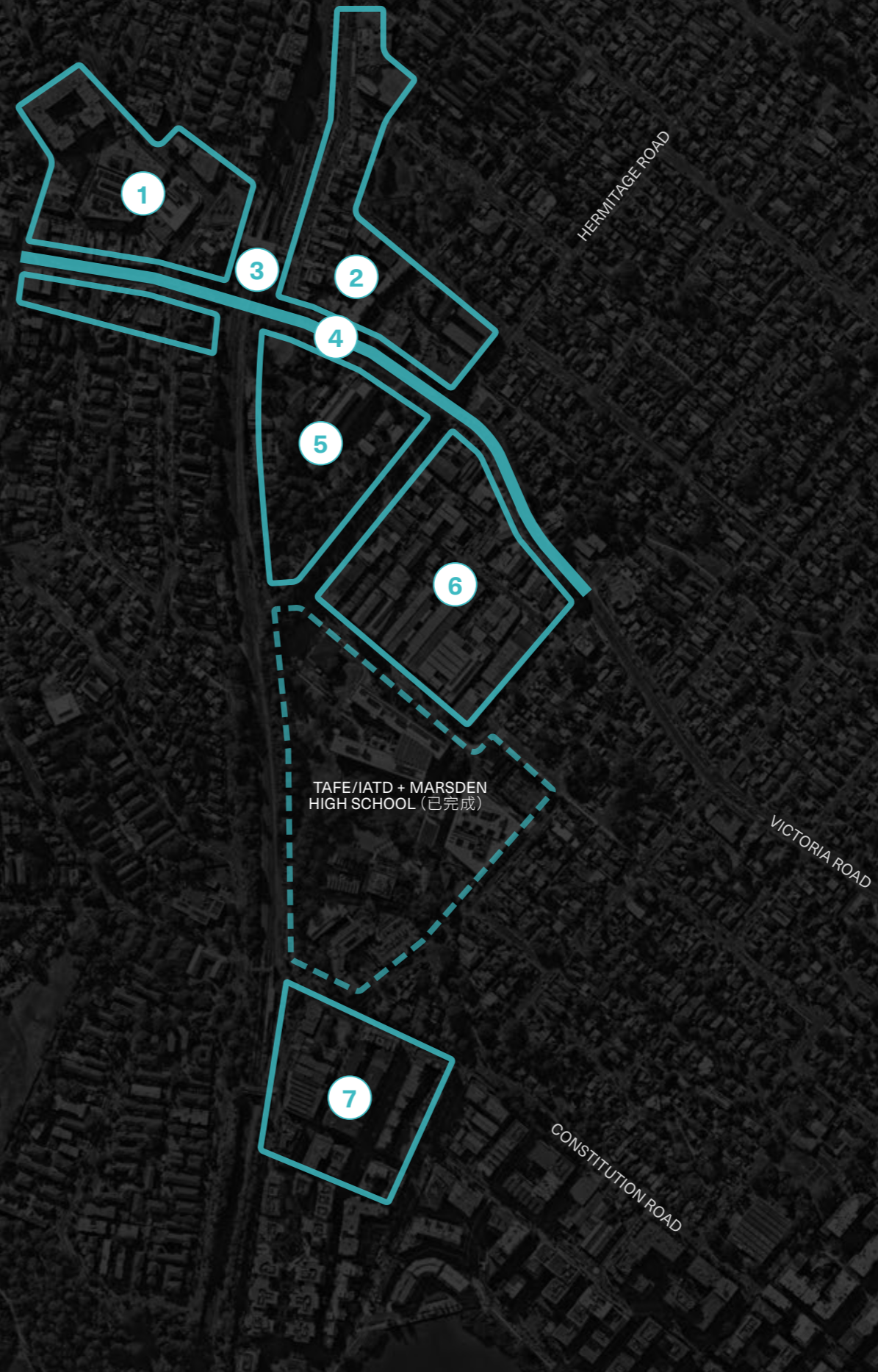
- 1 西萊德市中心街區的
- 2 Ryedale Road
- 3 西萊德車站
- 4 Victoria Road
- 5 悉尼水務局地段
- 6 西萊德工業地段
- 7 Meadowbank市中心街區

RYDE PARRAMATTA  
高爾夫俱樂部

CONSTITUTION ROAD

MEADOWBANK  
PARK

PARRAMATTA RIVER





# 西萊德市中心街區

西萊德市中心街區潛力巨大但尚待挖掘。

位於Marketplace和Coles之間的西萊德民眾廣場沒有得到充分利用，與開闊地段缺乏視覺聯繫，也沒有適宜步行的街道。儘管大筆投資美化景觀，這處市民廣場仍然人氣不旺，少有人來休閒、小坐或用餐。

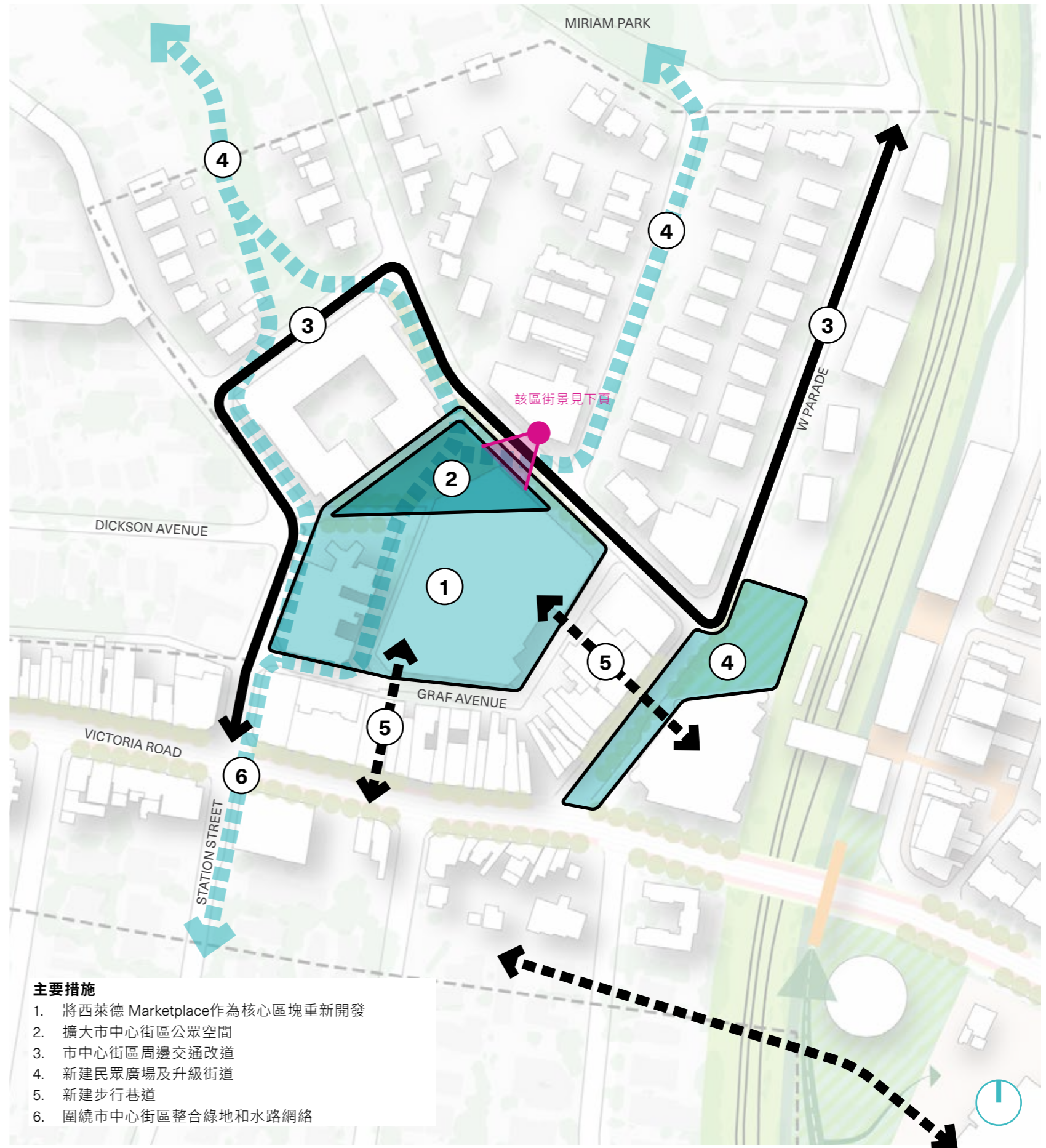
西萊德市中心街道缺乏行人道設施，行人圍欄較多，安排了大量停車位，重型車輛進出裝卸貨物，時常讓人感到不便。

此地一個關鍵機會位於西萊德 Marketplace，可以將市場用地重新開發為核心區塊，解決Anthony Lane卡車裝卸的問題，同時帶動Victoria Road和West Parade沿線商鋪的重新開發。Graf Avenue樹蔭茂密，沿街眾多餐廳，通過巷道連接Victoria Road，因此可以作為借鑒，將此地打造成Chippendale的Spice Alley那樣的美食街。

其中一個關鍵舉措是讓西萊德市中心的交通分流，通過重新開發、規劃街道出入口，減少重型車輛往來。

西萊德火車站旁邊的巴士轉乘處適合新建一處民眾廣場，建成後允許經營食品車、夜市攤位和現場表演，從而聚集人氣，在西萊德形成家庭導向的夜間經濟。此外，如果取消西萊德沿線的巴士服務，廣場或可佔用一部分街面，擴大面積。

考慮到大多數人在Victoria Road沿線搭乘巴士，巴士轉乘處將遷到這條路上。通過開發新南威爾士州政府擁有的Ryedale Road通勤停車場地塊，不僅可以建設經濟適用房屋，還可以將列車站與Victoria Road巴士轉乘處完全整合，規劃成Chatswood車站一樣，集列車和公共交通功能於一體。



### 主要措施

1. 將西萊德 Marketplace作為核心區塊重新開發
2. 擴大市中心街區公眾空間
3. 市中心街區周邊交通改道
4. 新建民眾廣場及升級街道
5. 新建步行巷道
6. 圍繞市中心街區整合綠地和水路網絡

西萊德市中心街區策略規劃概念圖。



Chippendale的Spice Alley美食街是West Ryde重新開發規劃的一個良好例子。

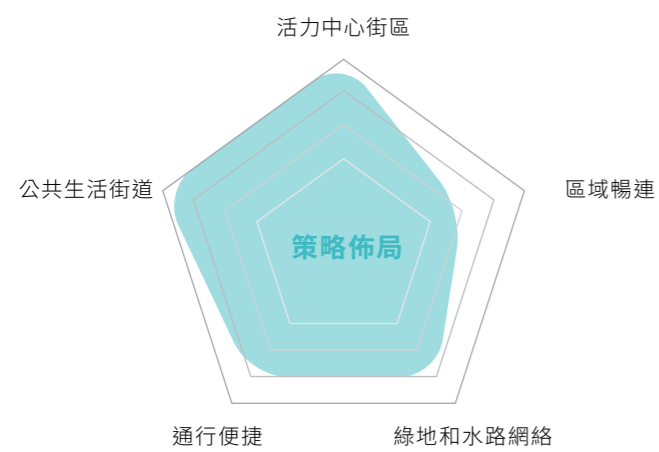
# 西萊德市中心街區



現狀



未來概念圖景



# RYEDALE ROAD

西萊德列車線東側的Ryedale Road環境較好。此處大多建築都為臨街兩層小樓，富有歷史韻味，街道特色顯著，開有咖啡館、美術館、特色商店，加上新近經過升級改造，可以成為一個繁華的地段。

走出Ryedale Road，後面ANZAC Park是西萊德社區主要的休憩綠地，屬市議會2022年總體規劃範圍。

不久前，新南威爾士州交通局在Ryedale Road建設了一處通勤停車場，改變了市民的活動習慣。一些商店表示，此舉減少了逛街的客流，因為人們只會早上開車來此地轉乘列車，晚上乘列車回來直接開車回家，不會逗留休閒。

眾所周知，環境優美的街道和充滿活力的街區全靠行人駐足遊玩購物，駕駛無法做到這一點。

不過，隨著新南威爾士州政府大力推動在公交沿線附近擴大房屋建設，不久的將來，通勤停車場地塊可能改建高密度住宅。只要市議會提供利好環境，此舉有助於建設經濟適用房屋，為商鋪聚集客流，再度形成適宜步行的Ryedale Road。

同樣，Ryedale Road東側有可能建造住宅，在規定沿街建築採用退台的前提下，利用臨街歷史建築景觀，保持本地個性風貌。

西萊德規劃較好，有相對完善的商業和交通便利設施（大部分已經存在），有一定條件減少街邊車位，方便市民步行，也為戶外用餐等活動創造更多空間。

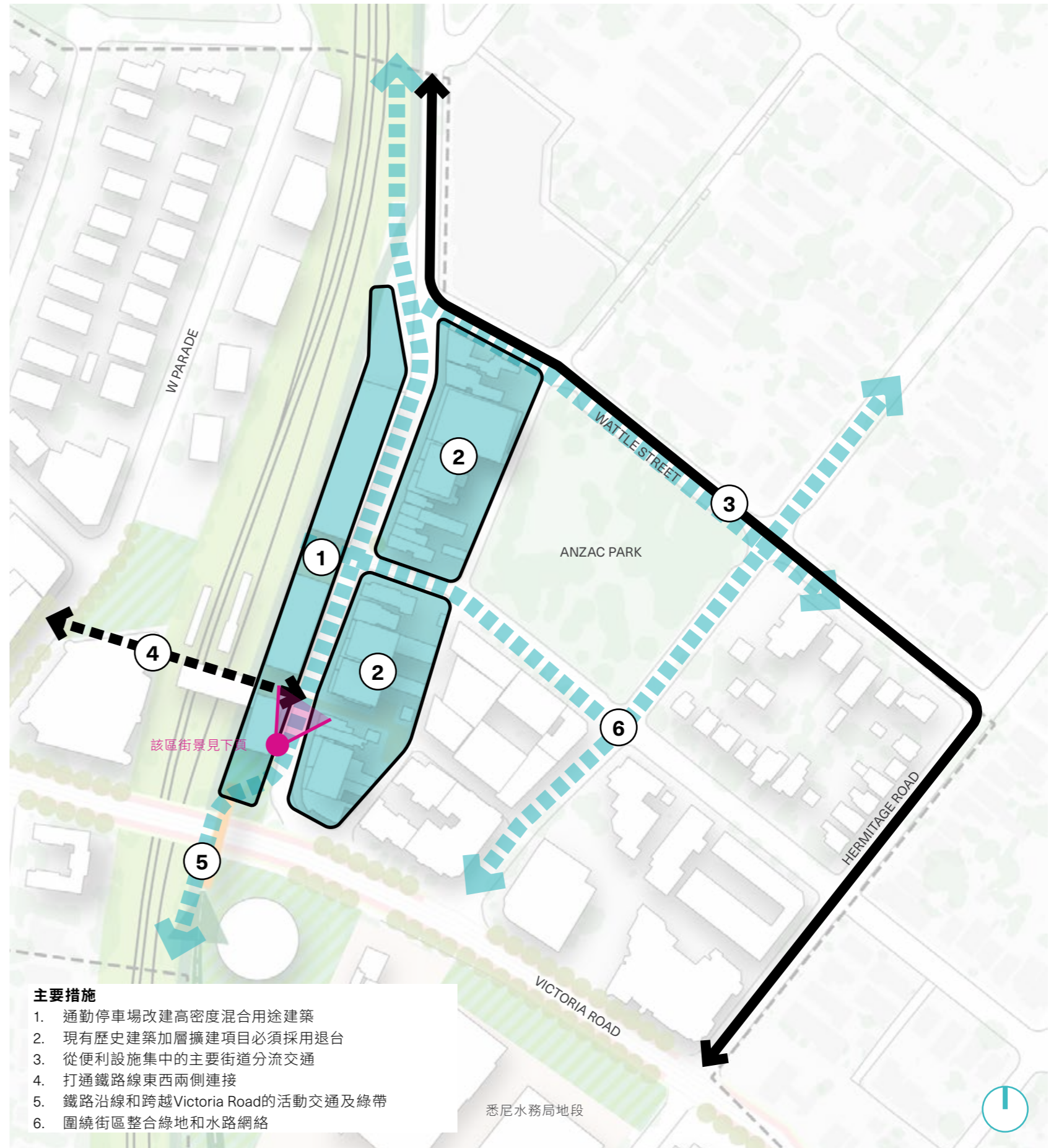
除了通勤往來，還可以帶動零售、餐飲，刺激日間和夜間經濟，開闢共享辦公空間，創造就業機會，激活更大潛力。

本策略中，我們考慮了主要街道的交通分流，鼓勵步行、單車騎行和公交出行，打通更多步行巷道，整合西萊德東西兩側和Victoria Road南側的西萊德地帶，與Anzac Avenue相連（待進一步調研）。

為此，通過河道架橋、過街天橋、綜合路口等設施，將西萊德和Meadowbank連接起來，成為了打造Victoria Road主動交通路徑的首要任務。由於車站相距不足一公里，步行騎行都很方便。大都市區地方議會委員會在2020年推出的《Meadowbank就業和教育區域總體規劃》(MEEP) 中明確指出了活動交通相連路徑的重要性。



新州交通局道路使用空間分配等級。



## 主要措施

1. 通勤停車場改建高密度混合用途建築
2. 現有歷史建築加層擴建項目必須採用退台
3. 從便利設施集中的主要街道分流交通
4. 打通鐵路線東西兩側連接
5. 鐵路沿線和跨越Victoria Road的活動交通及綠帶
6. 圍繞街區整合綠地和水路網絡

Ryedale Road策略規劃概念圖。

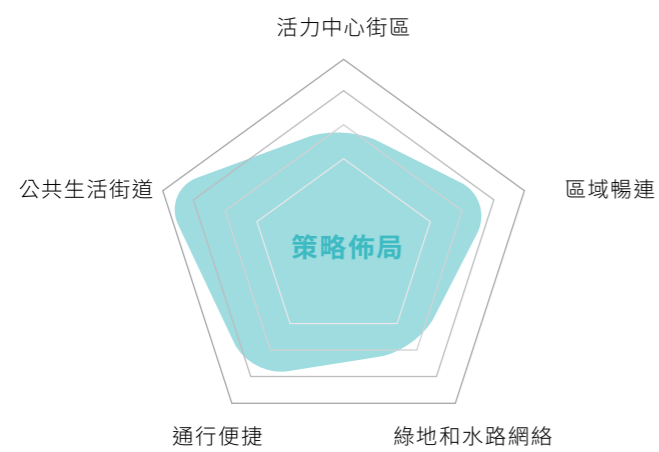
# RYEDALE ROAD



現狀



未來概念圖景



# 西萊德車站

於該片地區早期開發工作時的討論，大量涉及極為重要的跨越Victoria Road的活動交通路徑。在制定策略的過程中，我們希望尋找機會塑造城市，顯著提升地方體驗。

由於列車線和Victoria Road把區域和社區割裂成四塊區域，使得西萊德和Meadowbank在生活工作功能上相互脫節。

不過，通過重新開發鐵路旁的政府地塊，或可將西萊德車站與新建的巴士轉乘處和車站上方建築開發整合起來，解決割裂問題。

此舉不僅可以在公交站點旁提供更多房屋，還可以提升交通便捷性。

開發工作涉及重構西萊德車站，列車站稍微向南位移，連通Victoria Road，大大方便行人從四塊區域往車站。另外，利用Victoria Road南北兩側的列車大堂，將其建設成人氣旺盛的活動地點。

**此處包含車站上方建築開發的整合列車/巴士車站尚處於早期概念階段，正與新州交通局和TAHE協調規劃。同時，我們也在徵求社區意見，確定是否應該進一步探究行人全面通行、區域割裂的解決之道。**

一旦落成，新建車站和大堂可以連通悉尼水務局生活廣場和高科技就業區，為市民創造更大便利。

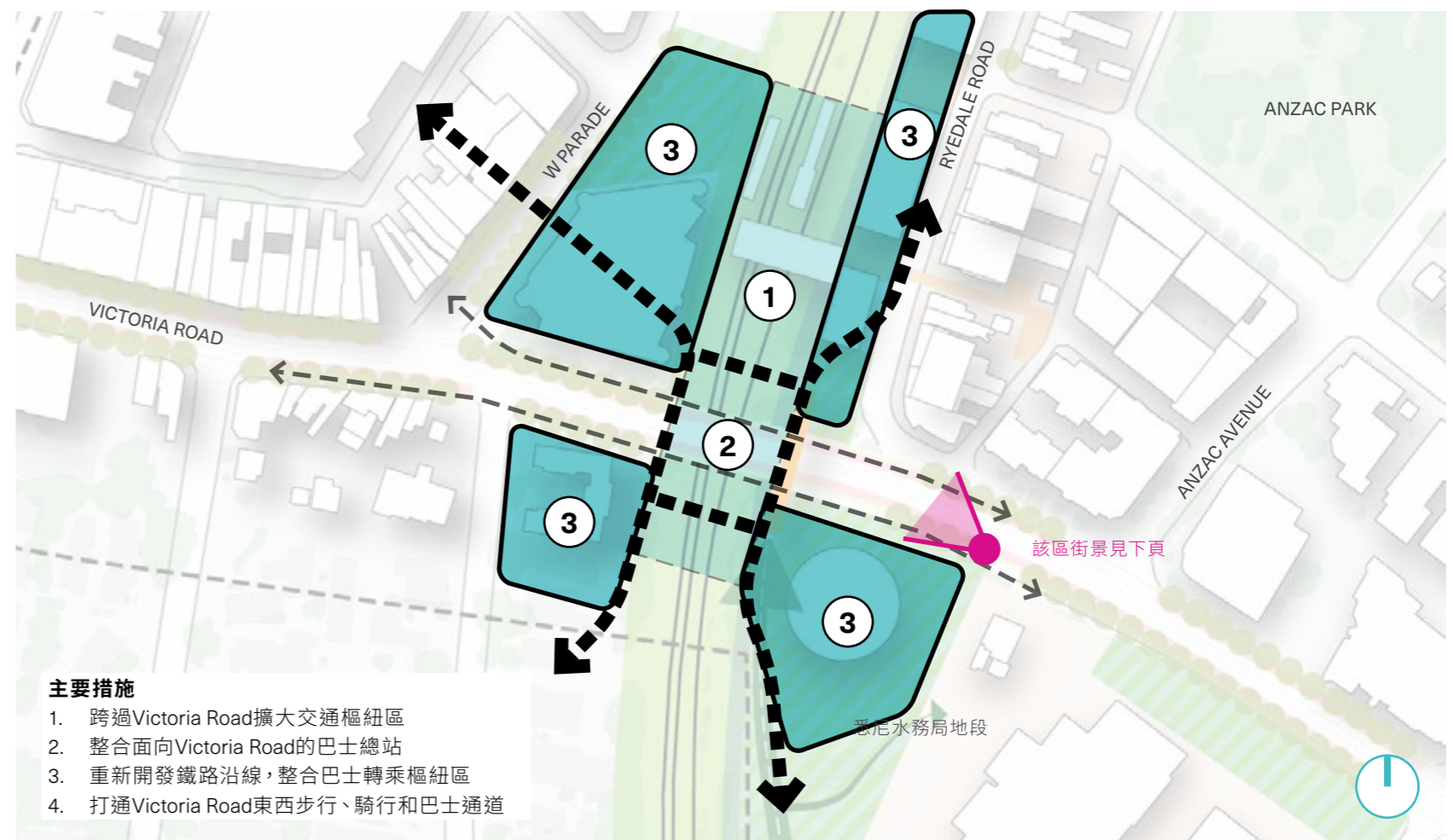
## 案例分析

### Chatswood交通樞紐

年份：2009

經過全面改造舊有列車站和巴士轉乘處，同時在施工階段盡量減少運營干擾，最終建成了這處混合用途基礎設施，為Chatswood中心地帶注入了新的活力。

這個綜合車站項目完成後，Chatswood東西部區域實現了無縫銜接。



#### 主要措施

1. 跨過Victoria Road擴大交通樞紐區
2. 整合面向Victoria Road的巴士總站
3. 重新開發鐵路沿線，整合巴士轉乘樞紐區
4. 打通Victoria Road東西步行、騎行和巴士通道

西萊德車站策略規劃概念圖。

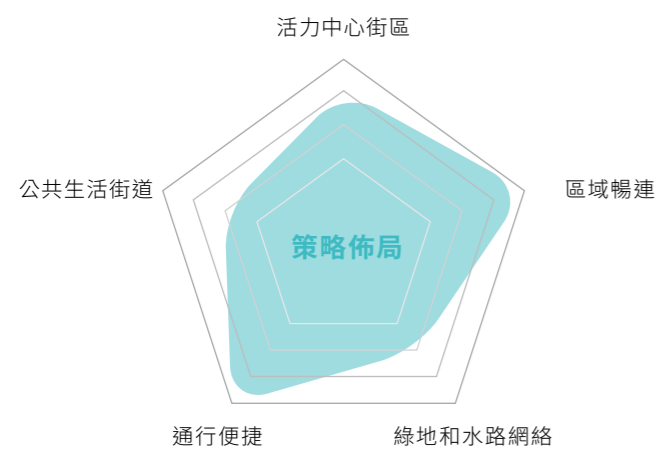
# 西萊德車站



現狀



未來概念圖景



# VICTORIA ROAD

Victoria Road當前承載多項功能。這是連接Parramatta和悉尼的公交幹道，每日車流繁忙，2022年達5.6萬餘輛（94%是汽車）；這裡還預期建設成零售餐飲大街。

道路沿線嘈雜，環境不潔，缺少綠植和行道樹。商業活力差，多數商店已轉至後巷經營，或已空置。

臨街店鋪私隱防護較多（例如，安裝磨砂玻璃、貼窗紙），和街道相互隔絕，給路人的觀感不親切。

新南州交通局原計劃將Victoria Road拓至雙向三車道，但提案被擱置——我們希望在此基礎上探索其它途徑。市議會認為，通過重新規劃街道、有效連接社區，可以從Victoria Road挖掘更大潛力。

**Victoria Road早上繁忙時段堵塞嚴重，東至悉尼的車流量是西至Parramatta的兩倍。晚上繁忙時段雙向交通分佈則要均勻得多，單向車流量比早上繁忙時段減少約25%。**

拓寬道路的問題在於“誘導需求”——路越寬，車越多。同樣，如果空間有限，人們會選擇去其它地方。這種情況下，最佳方案是改善公交系統，擴大路線網點分佈，使其成為市民出行的優先選項。



Victoria Road策略規劃概念圖。

<sup>1</sup>新州交通局固定線路（Victoria Road 51235號車站，Ryde）

## VICTORIA ROAD的其它選擇

普遍來看，問及期望城市環境條件時，市民通常回答“減少車輛，鼓勵步行和騎行”。也就是說，要優先考慮步行、騎行和公交出行，而非開車。那麼，拓寬道路引來更大車流，只會令情況惡化。

市議會提出的替代出行方式需要得到社區支持，才能在項目開發後期進行深入研究。

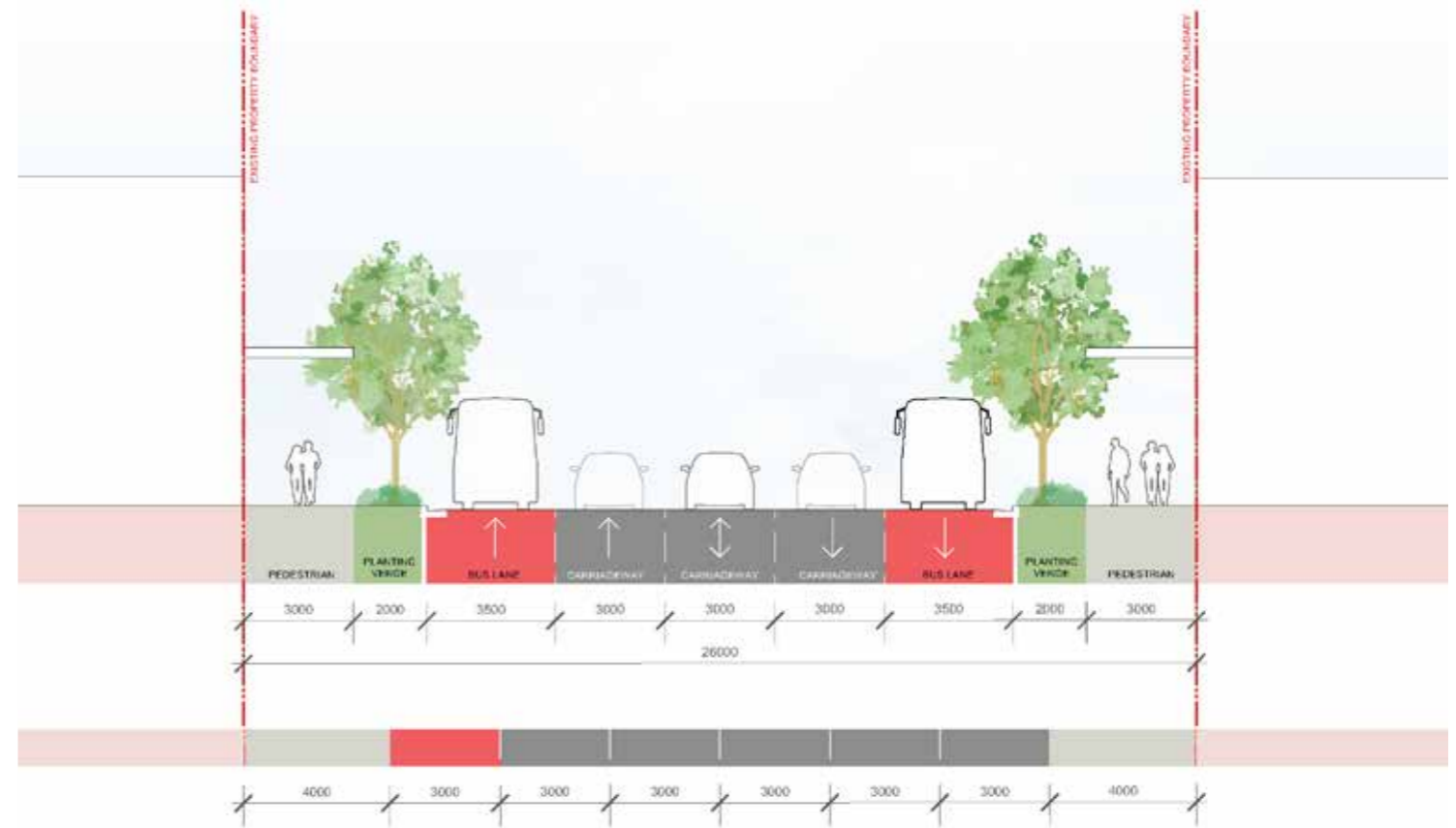
由於周圍呼嘯而過的車輛隨時不斷，環境十分嘈雜，商戶沒有投資動力來改造經營條件。

所以，對於Victoria Road，我們可以參考Drummoyne的“潮汐管制”系統，設計類似的措施，根據交通高峰時的車流量管制路上交通，而不必拓路。

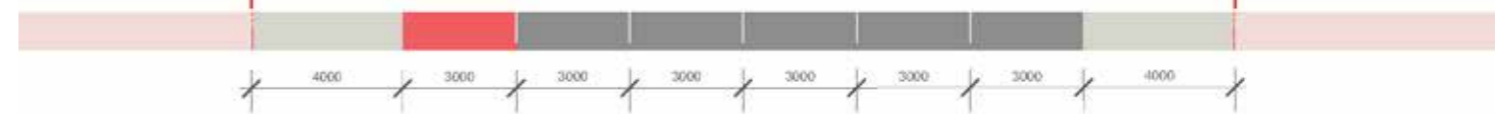
這樣可以“拿回”一定空間用於栽種行道樹，劃出巴士專用道路，並且留出足夠的汽車通道，根據車流走向進行引導。西萊德車站改造落成後，將West Parade西側巴士轉乘處遷到其下方，就可以劃出公交專用道路，進一步提高公交效率，增加乘客。其中還需考慮降低公交行駛速度，以及使用無軌電車、輕鐵等公共交通的可能性。

然後，我們將進一步打造舒適安全的街道環境，和Gladesville或Newtown一樣熱鬧，但仍然承載主要交通功能。

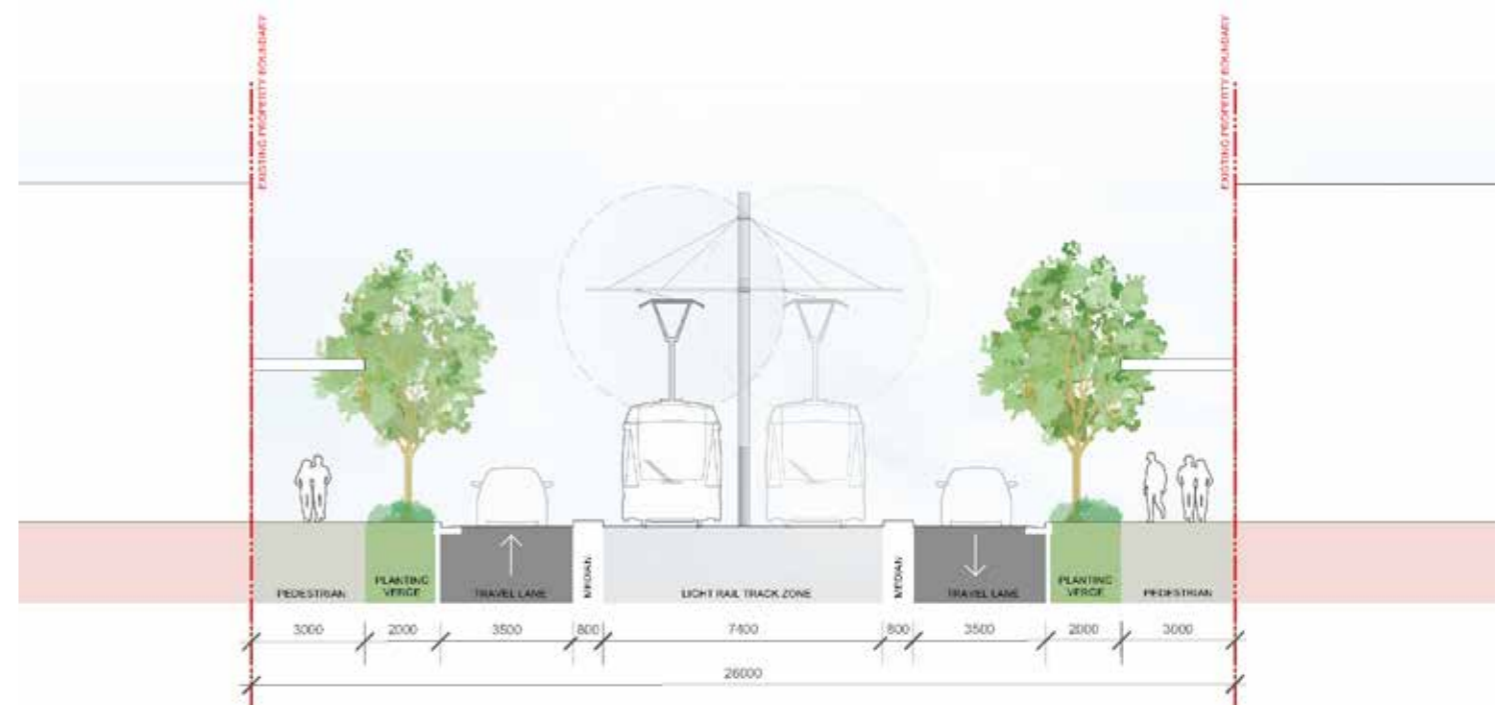
短期方案



現狀



長期規劃



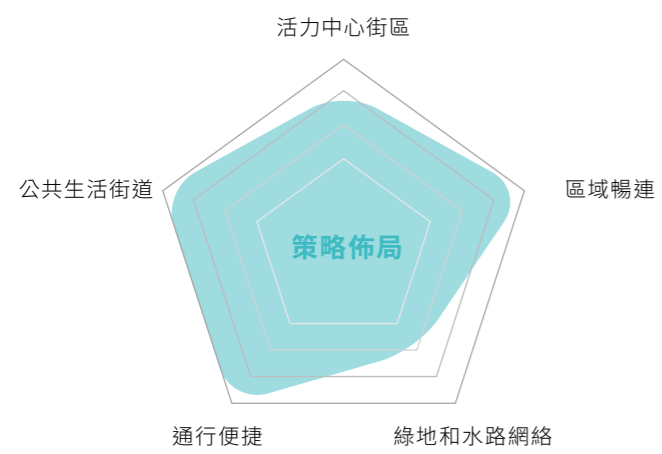




現狀



未來概念圖景



# 悉尼水務局地段

2020年推出的《Meadowbank教育和就業區總體規劃》(MEEP) 考慮了悉尼水務局地塊的未來用途。

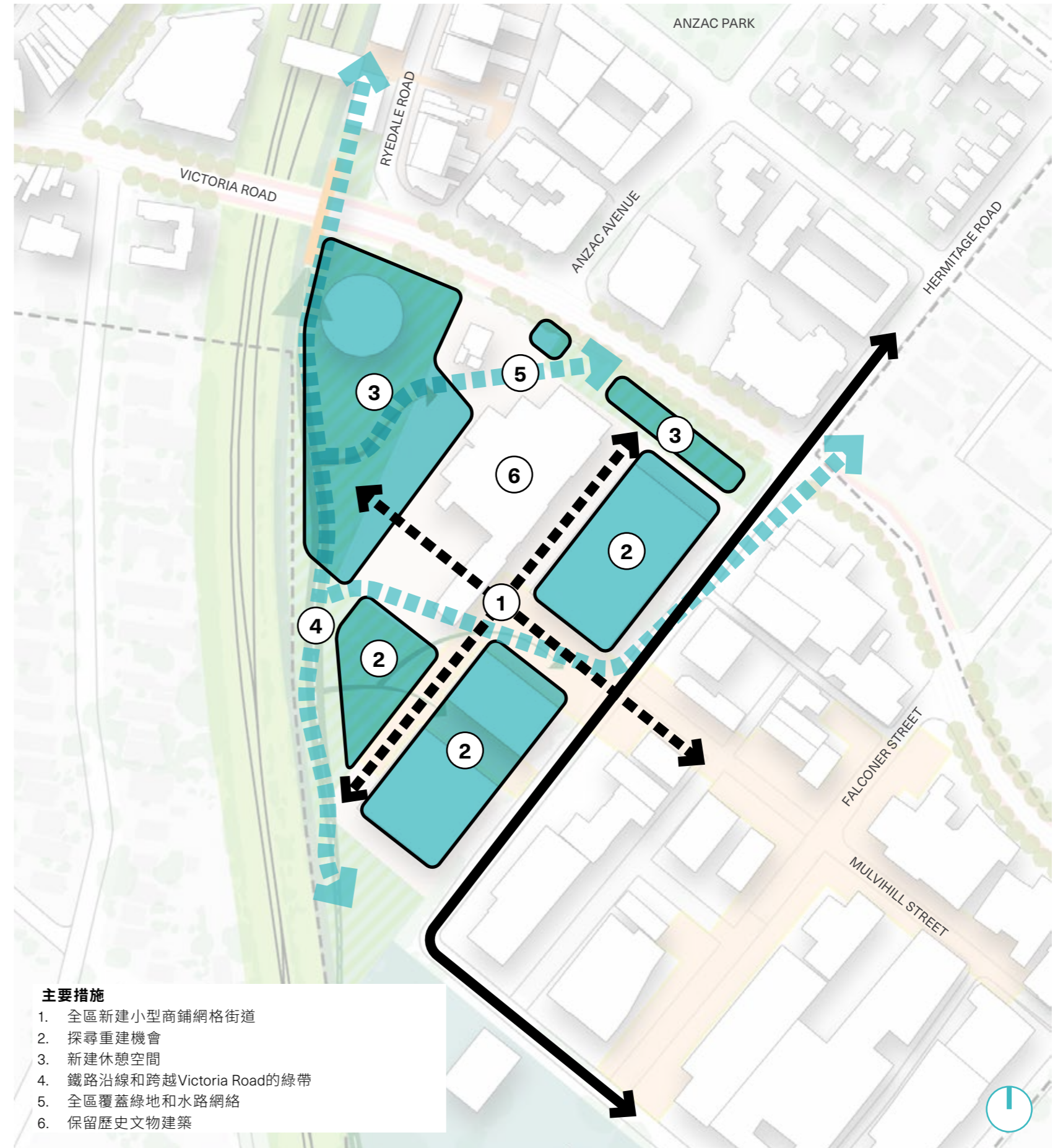
悉尼水務局地段可以作為核心區塊，承載休憩綠地、房屋（包括混合用途開發項目中的經濟適用房屋）、餐飲服務功能，同時提供活動交通路徑連接Victoria Road，直通Meadowbank的列車沿線以及高科技區。

MEEP要求確定並建設新的休憩空間，尤其是在東北角的Victoria Rd和Hermitage轉角處，和鐵路線的周邊。將這片地區劃為被動式休閒的公共空間，符合市議會《休憩空間未來規劃》對開放空間的要求，可以滿足當地居民對休憩綠地的迫切需求。休憩空間一旦建成，周邊400米步行範圍內的居民數量將顯著增加，實現市議會《地方策略規劃書》確定的目標。

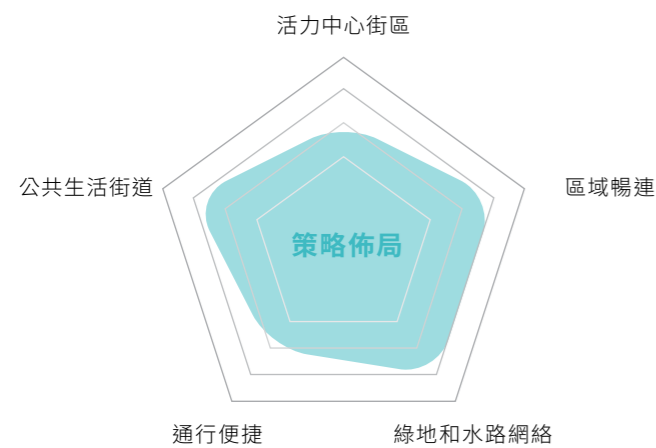
將休憩空間建於地段的東北街角，有助於保護成熟林木，加上位於Victoria Road以南，地勢較高，適合安裝太陽能設施。

休憩空間順鐵路沿線分佈，只要達到一定規模，就可以連接西萊德和Meadowbank等地，充分發揮其功能。

休憩空間周邊的建築設計要有利於容納並鼓勵餐飲服務，融入古老泵站的歷史古跡背景。此地的開發要以積極活躍的形象為主，打造成一處地方景點。



悉尼水務局地段策略規劃概念圖。



# 西萊德高科技區

雖然市議會已向社區承諾，要“立足本地打造品質生活，創造更多觸手可及的機會”，但考慮到當前擴建屋房的壓力，我們不能顧此失彼。

當前，市民早出晚歸，僅在西萊德和Meadowbank居住，已經不利於振興商業和夜間經濟；如果西萊德工業用地再改建住宅區，情況只會惡化。

缺少社區客流，零售餐飲、娛樂活動等服務都將消失。我們要時刻抓住承諾中的“機會”，在規劃中採取負責任的態度創造就業和房屋機會。

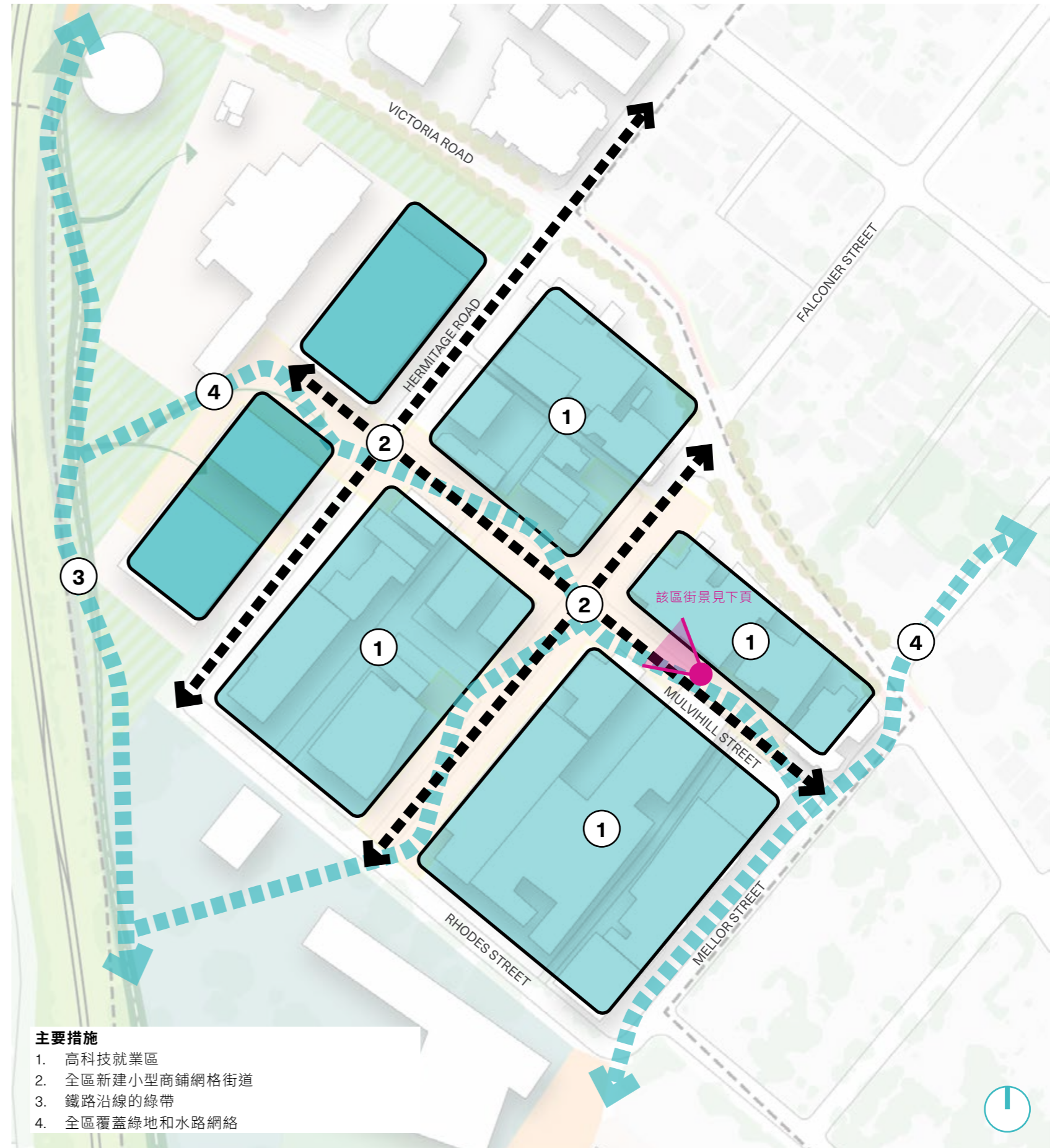
西萊德-Meadowbank地區人口以專業、科技服務類人士為主，2021年約佔14%，比2011年上升2個百分點；其次是醫療保健和社會服務，2021年約佔12.5%；近半居民有大學學位，比新南威爾士州平均水平高出10多個百分點，可見社區成員學歷較高。

目前，西萊德工業用地主要用於鈹金加工廠等業務，車輛往來頻繁。這些企業普遍雇用人數較少，在西萊德-Meadowbank地區的就業數目僅佔2.5%，並在持續下降。

不過，我們仍然要保留一些車輛相關企業，以便為當地社區服務。從長遠策略角度看，我們要為新興企業開闢空間，聚焦機器人、自動化、物聯網等高科技領域，加入工業革命大潮，借工業4.0的東風創造就業機會。

與傳統工業相比，工業4.0或高科技行業通常處在建築內部，以室內工作為主，對外部環境影響較小。高科技企業的職位需求多樣工種，例如以建築空間、醫療器械、3D打印、機器人為代表的製造業，也可能需要軟件開發員、研究員、銷售員、業務開發員等等。

給這類企業打造大幅玻璃窗的辦公環境，可以讓遊客在經過時觀看操作實景，起到宣傳展示的作用。



西萊德高科技區策略概念圖。

西萊德工業用地位置優勢明顯，能夠利用Meadowbank的職業與持續進修學院及學院中的數碼應用技術學校（IATD）。IATD學校是技能與培訓部前任部長Alister Henskens打造的“新南威爾士州首個網絡靶場培訓中心”項目所在地，和新南威爾士州職業與持續進修學院、微軟、悉尼科技大學、麥格理大學及思科建立了合作關係，並得到Salesforce、SAP、SAS等大企業的支持。

事實證明，這類新興產業是澳洲就業增長的熱點。但是，這類產業也依賴於“集群”優勢，需要同類行業相互靠近，從而實現信息共享、人才聚集、與大學及各行業合作開展研發、通過教育機構培養下一代人才。

澳洲建設工業4.0的需求日益迫切，需要打造更多的高科技區域，而西萊德工業用地既能提供就業機會，又能開展行業合作，是一個理想的地區選擇。

此外，西萊德高科技區可以為初創公司和成長企業提供所需空間，與麥格理大學等世界級高校、麥格理公園商圈的大型企業開展合作，也能和台灣新竹科技園等國際機構簽署諒解備忘錄，給當前和未來的居民創造就業崗位，避免企業遷往海外。

開發高科技區可以吸引新的投資，包括新建築、餐飲娛樂等配套服務。

從城市形態的角度看，利用現有街巷架構，可以將Nook Lane和Falconer Street延伸至Rhodes St，將Mulvihill Street延伸至Hermitage Road，打通悉尼水務局地段的景觀走廊，促進人員往來。

街道結構的變化改善地區的步行條件，以Victoria Road為“前門”，連通悉尼水務局地段，並提供西萊德和Meadowbank之間鐵路沿線的未來活動交通連接。

## 案例分析

### 皇家墨爾本理工大學（RMIT）高級製造園區 年份：2011

RMIT高級製造園區可以作為西萊德工業用地吸引特定企業落戶的範例。

該區的建設涉及重新利用已有建築設施，從地區、國家和全球的教學研究角度出發解決重點關切，體現各院所對新趨勢新技術應有的關注。

園區的數碼製造設施結合設計和工程要素，專注航天、國防、汽車、消費品、生物醫學、牙科等諸多行業高附加值產品的3D打印和設計創新。園區專門從事新技術開發、原型設計和商業應用，為工程師、技術員、設計師等高科技專業人才創造實踐學習的環境，搭建研究和行業領域的交流合作平台。

西萊德工業用地的機會在於創造新工作職位，並為數碼應用技術學校的畢業生協調對口的就業渠道。



皇家墨爾本理工大學（RMIT）高級製造園區

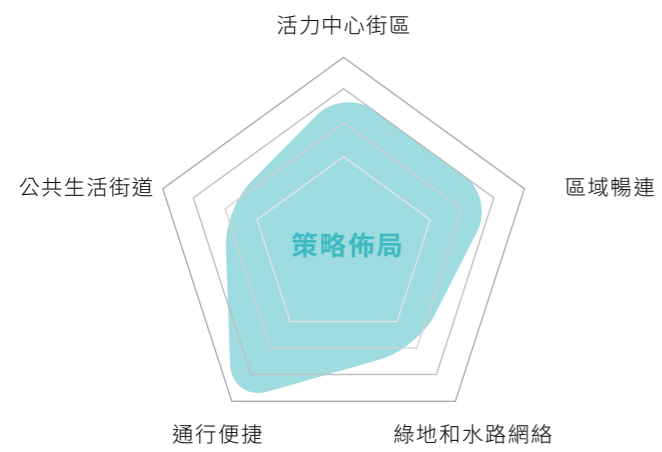




現狀



未來概念圖景



# MEADOWBANK市中心街區

在Meadowbank市中心街區，我們希望利用鐵路沿線的活動交通路徑加強街區連通性，在Railway Road打造一個人氣旺盛的民眾廣場。此後，Meadowbank的該片區域將從單純的列車站出入口變成重要的市中心街區。

做到這一點，需以步行為優先，給商鋪留住更多客流；市民集會廣場的形成，也可以打開通往學校區的大門。由此可以刺激精品零售業務需求，加上悉尼奧林匹克公園相距不遠，還可以打造精品住宿，吸引該地及附近的遊客。

當前，東側車站廣場部分商店在早上和放學後生意較多，其餘時段比較冷清。廣場則擠在兩處場地中間，一邊是TAFE正門旁的小停車場，另一邊是Railway Road和Constitution Road拐角處的大型巴士轉彎區。TAFE學院建築外牆對該片區地的經濟刺激不大。

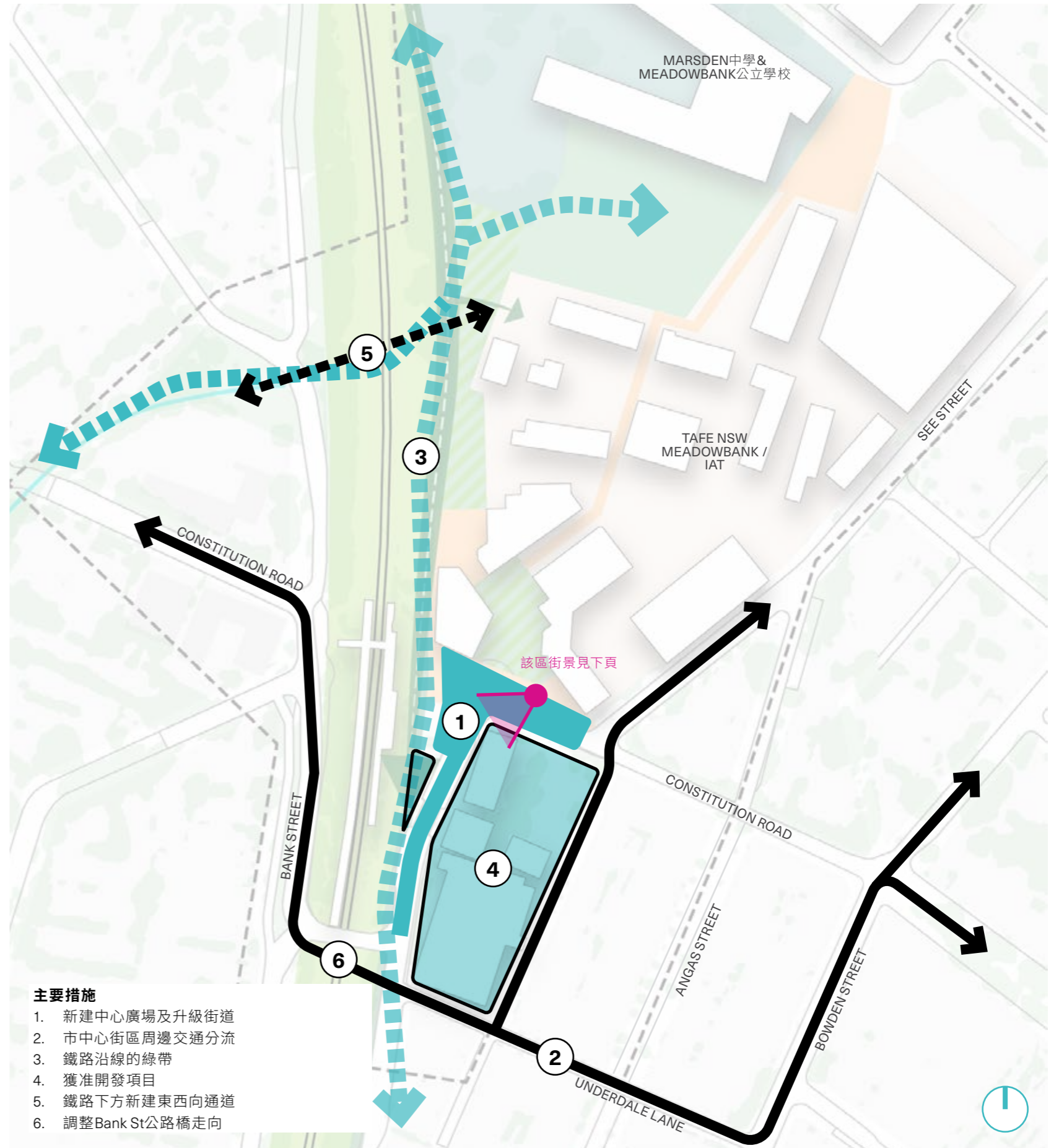
不過，考慮到Railway Road 27號已獲准進行零售業建築開發，Railway Road、Constitution Road、Underdale Lane和Faraday Lane四條街巷圍成的地塊也已獲准進行重新開發，或可重組Railway Road的功能和結構，打造一個本地社區的民眾廣場。

如果北悉尼貨運通道 (NSFC) 或其他項目得以實施，或可重新安置Meadowbank車站和Bank Street公路橋，將公路橋與Underdale Lane連接，直通Bank Street上段。這樣，Bank Street/Meadow Crescent和Constitution Road之間的迴旋處可以改為信號路口，規劃人行橫道加強連通性和安全性。

鑒於該區巴士班次較少，可以劃出街邊專用公交車位，騰出轉彎空間，拆除小停車場，用於車站外廣場擴建，容納新用途。為此，市議會需要調查See Street和Bank Street大橋之間Railway Road的交通分流，能否在開關戶外用餐、步行及騎行空間的同時，不影響巴士運行。至於共用道路上卡車裝卸貨物，比較常見的辦法是安排在繁忙時段之外進行。

Meadowbank是連通Parramatta River河畔、市民活動休閒的必經之路。在本策略中，我們打算充分利用地形地貌和自然條件來塑造地區結構，包括利用Charity Creek作為一條途徑，從列車線東側經列車線下方向西進入運動場地和自行車道。

該項目可在市中心街區重建過程中落實。最後，我們需要重新考慮TAFE與市中心街區的關係，是否需要擴展以便相互連通。



## 主要措施

1. 新建中心廣場及升級街道
2. 市中心街區周邊交通分流
3. 鐵路沿線的綠帶
4. 獲准開發項目
5. 鐵路下方新建東西向通道
6. 調整Bank St公路橋走向

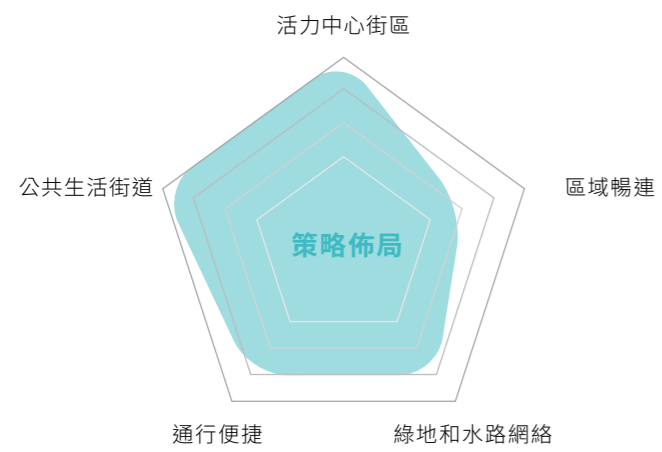
Meadowbank中心街區策略規劃概念圖。



現狀



未來概念圖景



# 04

## 後續措施

接下來如何發展



# 後續措施

