

結構規劃

結構規劃是總體規劃方案的基礎。

結構規劃指出交通運輸、活動、開放空間和建築形態的理想效果。並考慮到社區和市政府對於西賴德的期望。在相互配合之下，各個總體規劃方案將透過結構規劃實現對西賴德的詳細願景。

1

Caffè e Crema.

8021 7746

Caffè Crema

establishment

coffee

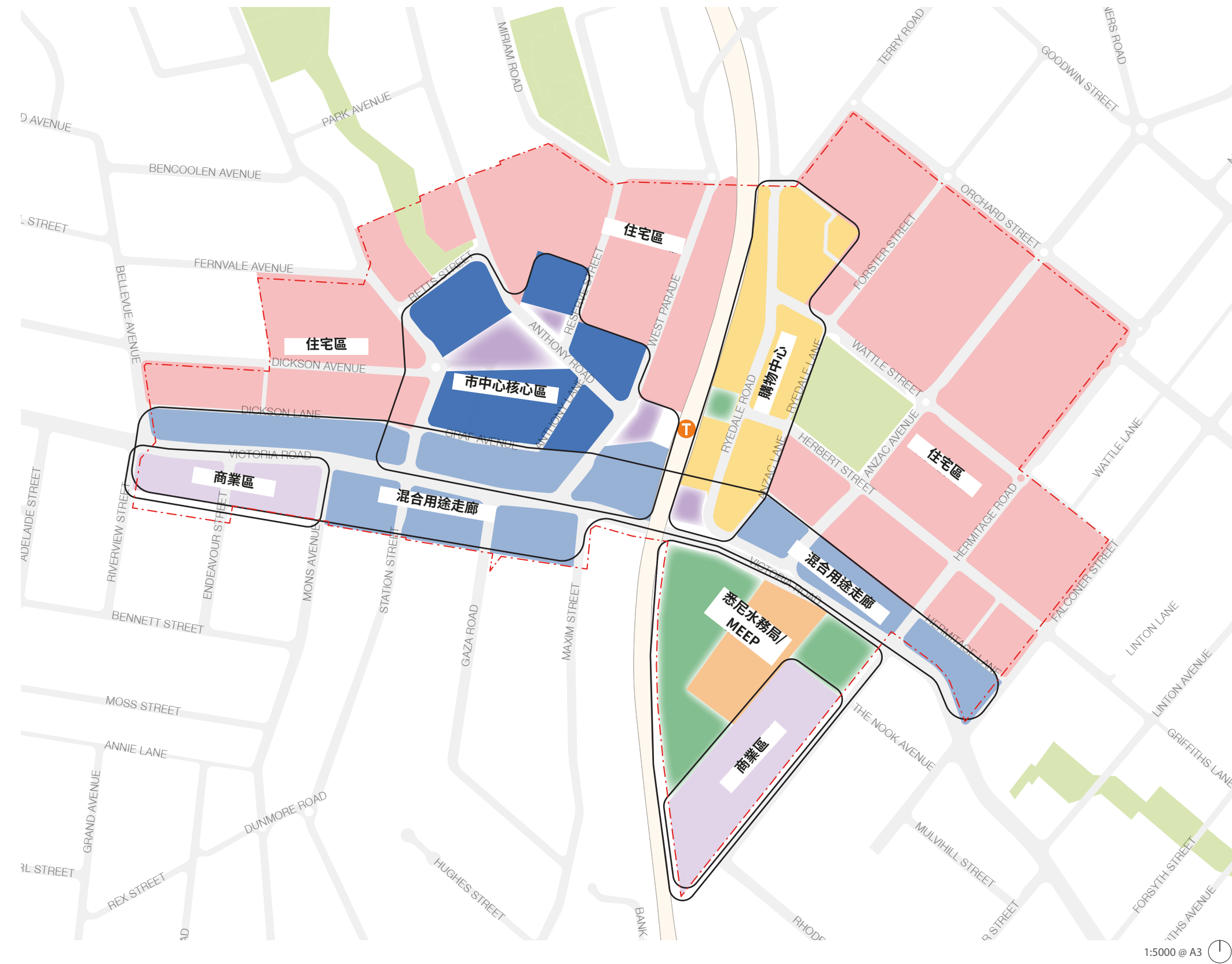
結構規劃

1.1 活動和用途

市中心的活動和用途由不同的特色區域和建築類型決定。這些活動和用途與市中心現有的活動和用途並無明顯的改變，而是重新確認了土地用途的控制仍然是相對於市中心當前的趨勢和需求。

- 市中心核心地段是一個混合用途區，提供主要的就業和社區服務。
- 購物中心是一個更具本地特色的市中心，以現有的文化遺產特色為基礎。
- 混合用途走廊上，有多種非住宅空間和一樓是商店樓上是住宅的房屋建築。
- 商業區裡有輕工業和商業開發來支持MEEP。
- 剩下的區域是不同規模和密度，靠近市中心和開放空間的住宅區。
- 悉尼水務局 (Sydney Water) / MEEP區在新州具有重要的遺產價值，並且根據MEEP總體規劃的願景，有潛力提供更多的公共開放空間。

注意：某些特徵的位置和範圍僅供參考



結構規劃

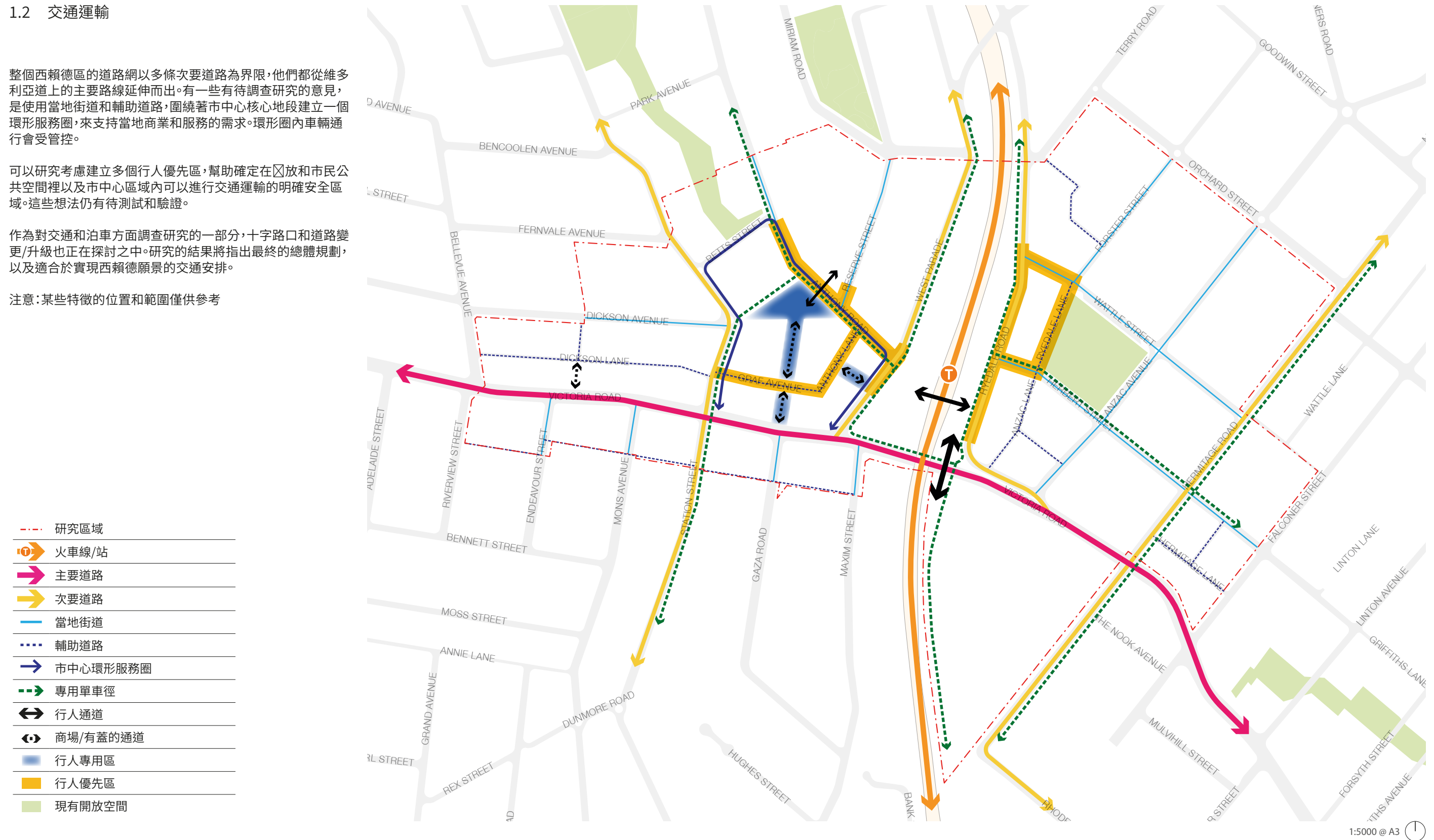
1.2 交通運輸

整個西賴德區的道路網以多條次要道路為界限，他們都從維多利亞道上的主要路線延伸而出。有一些有待調查研究的意見，是使用當地街道和輔助道路，圍繞著市中心核心地段建立一個環形服務圈，來支持當地商業和服務的需求。環形圈內車輛通行會受管控。

可以研究考慮建立多個行人優先區，幫助確定在 放和市民公共空間裡以及市中心區域內可以進行交通運輸的明確安全區域。這些想法仍有待測試和驗證。

作為對交通和泊車方面調查研究的一部分，十字路口和道路變更/升級也正在探討之中。研究的結果將指出最終的總體規劃，以及適合於實現西賴德願景的交通安排。

注意：某些特徵的位置和範圍僅供參考

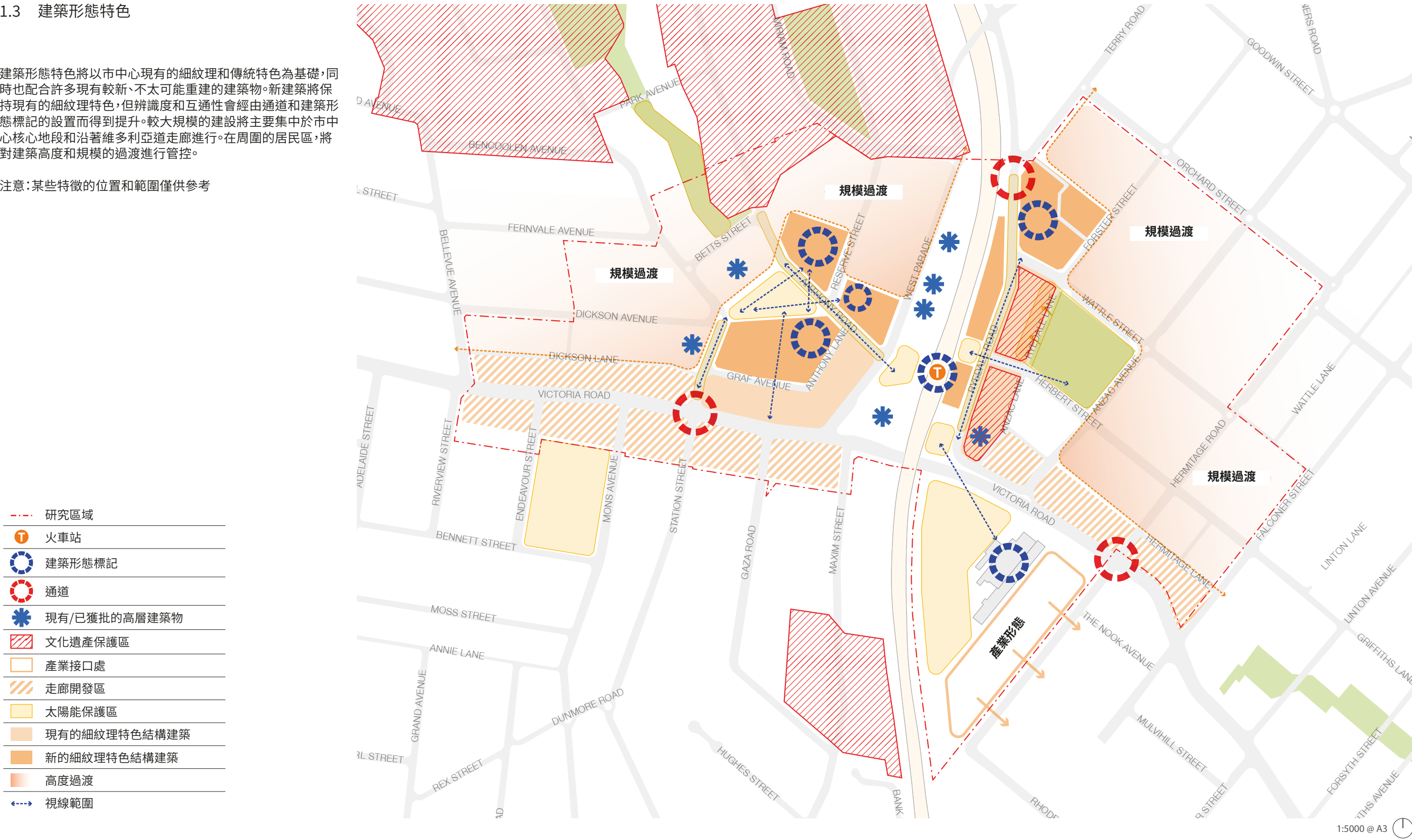


結構規劃

1.3 建築形態特色

建築形態特色將以市中心現有的細紋理和傳統特色為基礎，同時也配合許多現有較新、不太可能重建的建築物。新建築將保持現有的細紋理特色，但辨識度和互通性會經由通道和建築形態標記的設置而得到提升。較大規模的建設將主要集中於市中心核心地段和沿著維多利亞走廊進行。在周圍的居民區，將對建築高度和規模的過渡進行管控。

注意：某些特徵的位置和範圍僅供參考



結構規劃

1.4 建築形態高度

高度和規模將從市中心的外圍開始向火車站以西市中心核心地段過渡增加。這將提升西賴德核心活動區位置的辨識度，並且將建設的重點放在方便和无障礙的位置。建築高度過渡的提議也考慮到相對較新，不太可能進行重建的現有建築物(如Coles所在地)，靈巧地配合現有的建築形態，並嘗試建設一個有凝聚力的市中心。

注意：某些特徵的位置和範圍僅供參考



結構規劃

1.5 開放空間和公共區域

開放空間和公共區域的結構規劃突出了一系列的“綠色連接道”，可以通過多樣化的開放空間、市民公共空間和適合行人行走的通道來連接市中心和周邊地區。可考慮新建和提升開放/市民公共空間，以填補現有開放空間的空缺。以及依靠私人土地所有者，通過這個復興的程序來提供一些連接通道或開放/市民公共空間。市中心內建議的地點旨在讓廣泛性的空間可以根據社區的要求進行改建和使用。

注意：某些特徵的位置和範圍僅供參考

- 研究區域
- 火車站
- 綠色連接道
- 研究潛在的連接道
- 行人通道
- 商場/有蓋的通道
- 增加街邊樹木種植
- 現有開放空間
- 擬定的開放空間
- 擬定的市民公共空間
- 研究新的O.S位置
- 行人優先區
- 露天飲食區
- 熱鬧的街邊店面區
- 社區景點
- 現有開放空間400米以外的區域



總體規劃方案

2

為了處理在01階段發現的問題、原則、目標和願景，已經制定了總體規劃方案。每一個方案在可能的情況下都能實現願景和設計概要，並以前面概述的結構規劃為基礎。每一個方案探索一種不同的可行性方法，考慮到發展潛力，讓建築形態方法可以存在多樣性。



總體規劃方案

2.1 方法

作為《地方策略規劃聲明書》(LSPS) 程序的一部分，市政府就《西賴德市中心復興策略 (策略草案)》徵詢了社區意見。在西賴德市中心 (WRTC) 總體規劃的過程中，研究了策略草案中提出的一些想法，考慮在土地使用和城市設計方面，可能需要改變規劃控制，以鼓勵重建。

以此策略草案為基礎制定了多個結構規劃，以幫助指出在交通運輸、活動、開放空間和建築形態上的理想效果，從而指導總體規劃草擬方案的制定，以及回應公眾對西賴德的願景展望。

結構規劃呈現了西賴德的潛在效果，指出總體規劃方案草在整個市中心想要達成的目標。

該策略草案包含兩種發展設想。總體規劃程序更進一步地探索這些設想，並且考慮到了以下關鍵因素：

- 之前的社區意見和回應 (包括社區對地方改善的展望和對高層建築發展項目的強烈反對)
- 交通運輸
- 基礎設施的提供，以及
- 其它的規劃事項 (如經濟可行性)

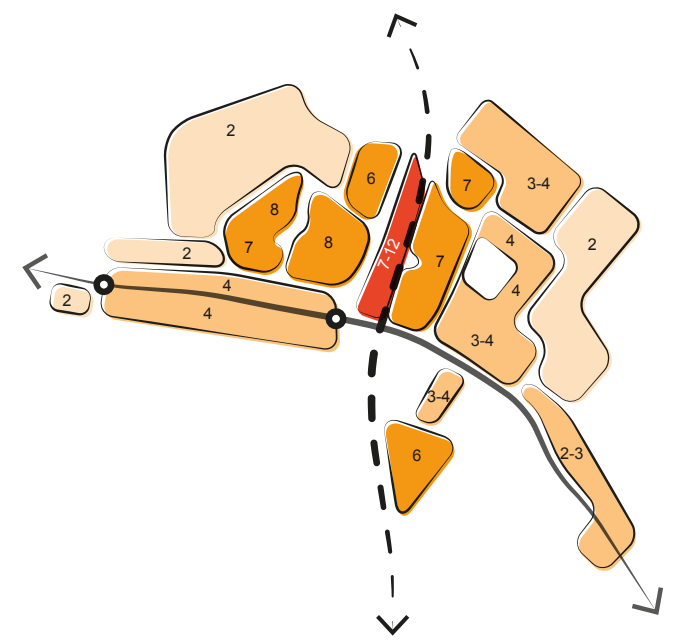
這些因素均對西賴德市中心的重建機會造成影響。

已經擬定了兩個總體規劃草擬方案。兩者考慮了在西賴德市中心內進行重建的機會和限制，並使用了策略草案中的一些設想作為出發點。經過進一步的分析和測試後，設定了草擬方案草案中所顯示的建築物高度。此外，草擬方案也考慮到了之前社區諮詢中所獲得的意見和回應，地方策略規劃聲明書的制定、交通運輸、基礎設施和其它規劃事項 (如經濟可行性)。

每一個方案呈現不同的發展規模 (以及相關的公共利益和地方改進)，完成的時間也不一樣。這兩個方案都回應了社區要求不“過度發展”西賴德。規劃控制 (即對建築高度和占地面積的限制) 是市政府對於重建和重新開發所持有的主要“槓桿”，這對重建會起重大的約束作用，因為根據市場可行度分析顯示，私人土地持有者需要建築高度和密度的提高，才會獎勵和刺激他們重新發展土地，促進改變。

社區民眾希望西賴德的發展維持小規模。“振興經濟學”意味著基於這樣的公眾意願所制定的總體規劃草擬方案不太可能實現公眾對於市中心地方改進的所有願望。為了更加確定地實

現民眾的所有願望，有必要更顯著的增加建設高度和密度，來回應目前西賴德發展的可行性和當前市場的成熟度。



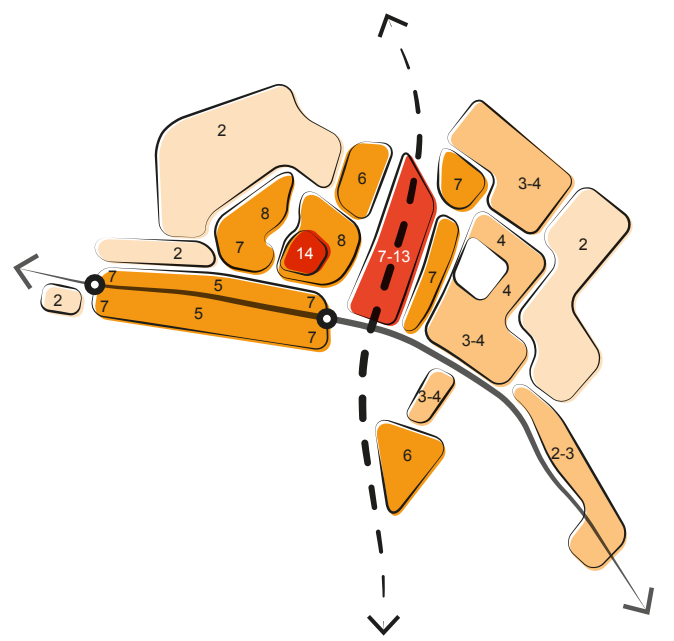
擬定方案01 (基準線設想) -復興策略



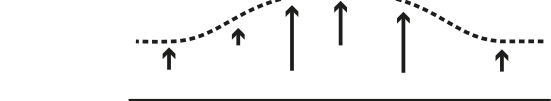
發展將會是零星的和不一致的

方案01-僅限主要地點

方案1 以策略草案中的基準線設想為基礎。方案1側重於重新發展在中短期內有可能進行重建 (或‘改造’) 的幾個重要地點，來實現西賴德市中心的改變。因為這些地點的狀況 (如大小、位置、街邊店面和外形尺寸規格)、擁有權和重建費用使其發展更可行。這可能會導致有限和零星，在不確定和延長的時間範圍內的重建。但是這一方案響應了民眾要求限制高層建築和過度發展的社區意見，同時仍允許一些改變和有限的地方改進 (即透過改善與發展地點相鄰的行人基礎設施的街道)。



擬定方案02 (激勵設想) -復興策略



發展將在高度和規模上保持一致和相關

方案02-長期變化

方案2轉化並建立在草擬策略的激勵設想上。方案2建議在整個西賴德市中心進行長期的逐步改造，以形成一致的建築形態。該方案建議提高選定地點發展的建設高度和密度，從而加速整個市中心的增長和帶來更大公共利益。由於目前發展市場和西賴德開發可行性的原因，預計重建將在很長一段時間內逐步進行。

據此方案，開發很可能首先在研究區域的外圍進行 (也就是火車線以東)，以形成觸發市中心核心地段土地重建的群聚效應 (即人口)。隨著土地一個接一個地慢慢重建，這將促進其他地方的改變，使它們的重新開發變得可行，並進一步推動市中心的發展和振興。

此方案中的“長期”指的是根據該總體規劃，在十年以上，每年會鼓勵進行一些開發建設。

如同方案1，此方案也響應了社區對於限制高層建築和過度開發的反饋意見。與方案1相比，此方案允許的變化和地方改進更多。但與此同時發展會在較長的時間內發生。

某些地方的改善可能要數十年後，等到市場條件改變和這種發展規模可以鼓勵重建才能實現。

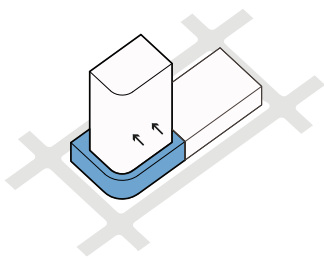
2.2 設計驅動因素

總體規劃方案的制定使用了一系列關鍵設計驅動元素，以便與建築形態的效果保持一致，尤其關注建築形態會如何影響公共領域。

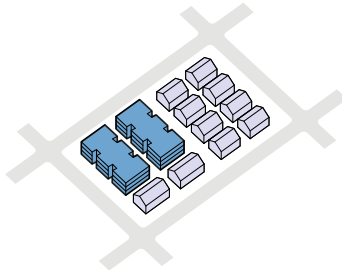
這些驅動因素涵蓋了建築形態的各個方面，包括特點、規模、高度、太陽能、建築物界限後移、細紋理特色、導向標識和辨識度。

根據環境和建議的發展規模，每個方案中不同區域採用的方法可能略有不同，但是所有方法都建立在這些關鍵設計驅動因素的基礎上。

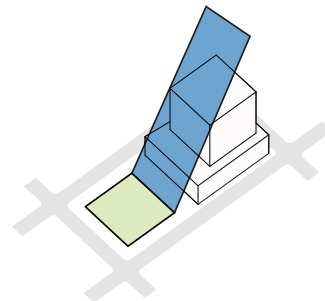
這些設計驅動因素基於城市設計和場所營造的最佳實踐，並且旨在精心製作建造一個宜居且充滿活力的市中心。



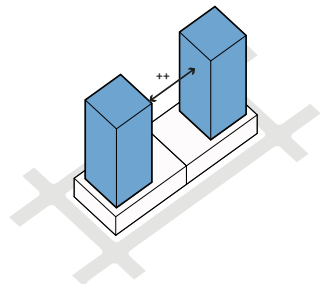
1 地面平台以上，建築物界限後移，以維持建築規模的辨識度



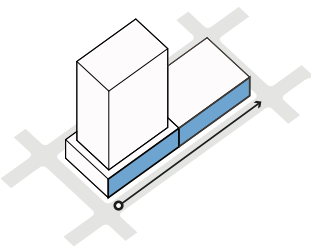
2 與居住區和保護區的規模相協調



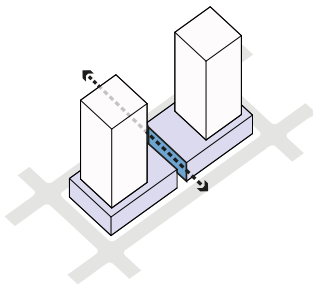
3 保護開放空間的太陽能設施



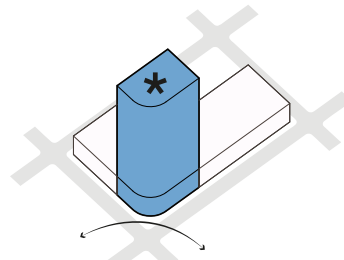
4 盡可能增加高層建築的距離



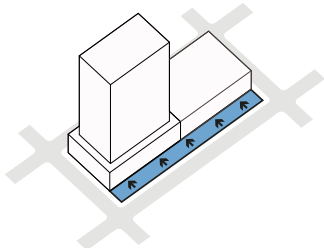
5 維持現有建築和新開發建築之間的街道牆高度



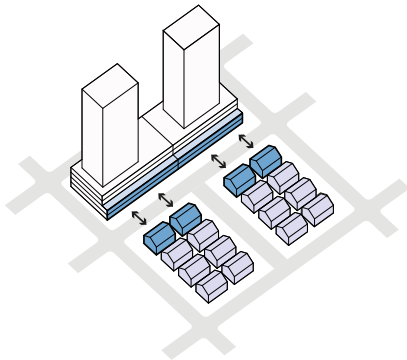
6 保留和新建通路和商場



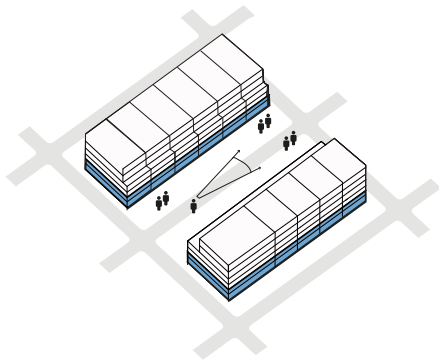
7 側重十字路口和辨識度高土地的建築高度



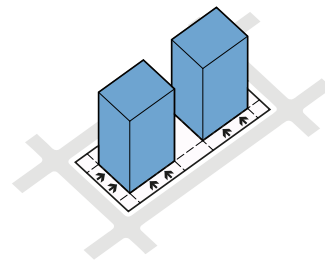
8 狹窄街道上將建築物界限後移來擴寬街道



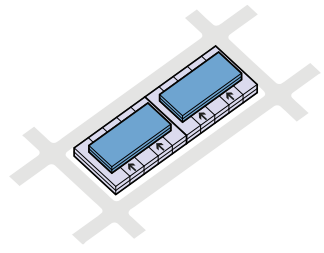
9 平台的尺寸與附近小規模環境相協調，如保護區和住宅



10 考慮開發熱鬧的街邊店面，側重於公共領域的活動



11 按照符合建築物周圍環境的合宜方式將建築物界限後移



12 維持細紋理地面層的用途，配合現有地段的用途配置

總體規劃方案

2.3 建築形態類型

每個總體規劃方案在樓層和一般類型(即住宅,混合用途或住宅)中表明了指示性的建築的高度。

為了了解未來發展的數量和規模,以快照按高度和類型分類展示建成的項目有助大家想像這些規劃方案的願景。

這裡展示的顏色是指總體規劃草擬方案中樓層的高度。建議在查閱草擬方案時,參考建成形態類型。

這些類型的開發,基於對新州當前發展趨勢的深刻了解,也考慮到改變建築密度、形式和便利設施的多種因素。

在每個類別中,都有典型的發展規模特徵,包括:

- 

住宅
發展項目中的居民住宅
- 

私人開放空間
可能是排屋的陽台空間或公寓的露台
- 

公共開放空間
社區內所有居民共用的公共空間,有戶外座椅和花園
- 

混合用途建築物
在建築物佔地面積內提供多種用途,如住宅、商業、零售和餐館
- 

合併
開發項目佔地的大小隨建築形態的高度而增加,並決定了要產生可行的發展所需的土地合併程度。



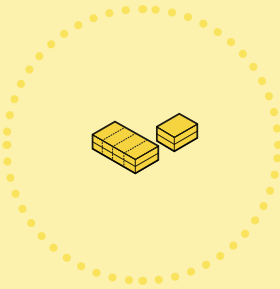
White Gum Valley, David Barr Architects



Putney Hill

半獨立式房屋 (“Missing Middle”) 1-2層

半獨立式房屋是一種新興的低層住宅開發類型。它通過最多兩層,雙重住戶的使用來增加密度。



- 

住宅
- 

私人開放空間
- 

無需土地合併



Drummoyne, PCA Architects



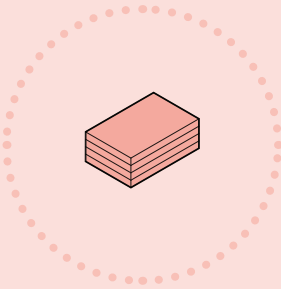
Waterloo, SJB



Erskineville, DKO

中層住宅建築物3-5層

這是一種高密度的住宅發展類型,高度限制在五層樓,用於實現高密度區和現有低密度住宅區之間恰當的高度和規模過渡。



- 

住宅
- 

私人開放空間
- 

公共開放空間
- 

需要合併的土地非常少



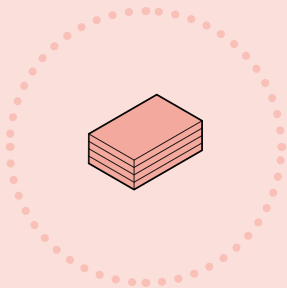
Zetland, Turner



Potts Points, SJB

商業發展3-5層

通常容納服務型建築物如車廠、工業和創新場所的商業建築，最多五層。



- 混合用途建築物
- 無需土地合併



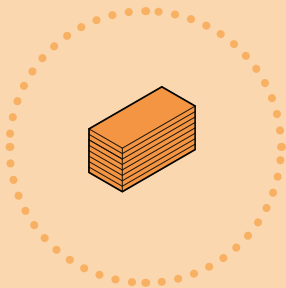
Lane Cove



Harold Park, MIRVAC

高層住宅6-9層

僅供居住的建築物，其高度和密度都較高，可在靠近公共交通的地方支持更大的人口增長，但同時也需要更多的便利設施。



- 住宅
- 私人開放空間
- 公共開放空間
- 中等程度的土地合併



Victoria Park



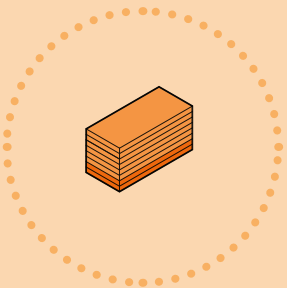
Surry Hills, Woods Bagot



Victoria Park

混合用途6-9層

通常位於高密度區域，交通便利，適合提供當地服務。混合用途建築物是商用和住宅的混合體。低層用於包括零售在內的多種商業用途。



- 住宅
- 私人開放空間
- 公共開放空間
- 混合用途建築物
- 中等程度的土地合併



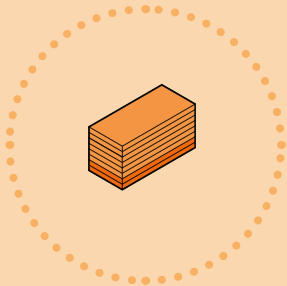
Neutral Bay



Gladesville

地面為商店，樓上為住宅的建築物6-9層

交通繁忙的走廊通常適合地面為零售和商店，樓上為住宅的建築樓。大部分建築物同時還可作為其它地區躲避噪音和其它污染物的避難所。



- 住宅
- 私人開放空間
- 混合用途建築物
- 中等程度的土地合併



Meadowbank

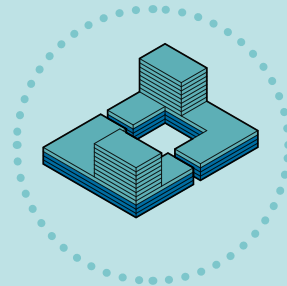


Surry Hills, SJB



混合用途10-13層

更高密度版本的混合用途建築物，通常被視為塔樓(高層建築)和廣場平台式類型，商業佔地面積較大，並為社區服務如圖書館和超市，提供更大的樓面。



- 住宅
- 私人開放空間
- 公共開放空間
- 混合用途建築物
- 需要進行大量的土地合併

方案01-僅限主要發展土地

3



方案01-僅限主要發展土地

3.1 總體規劃說明圖

方案1以草擬策略中的基準線設想為基礎。

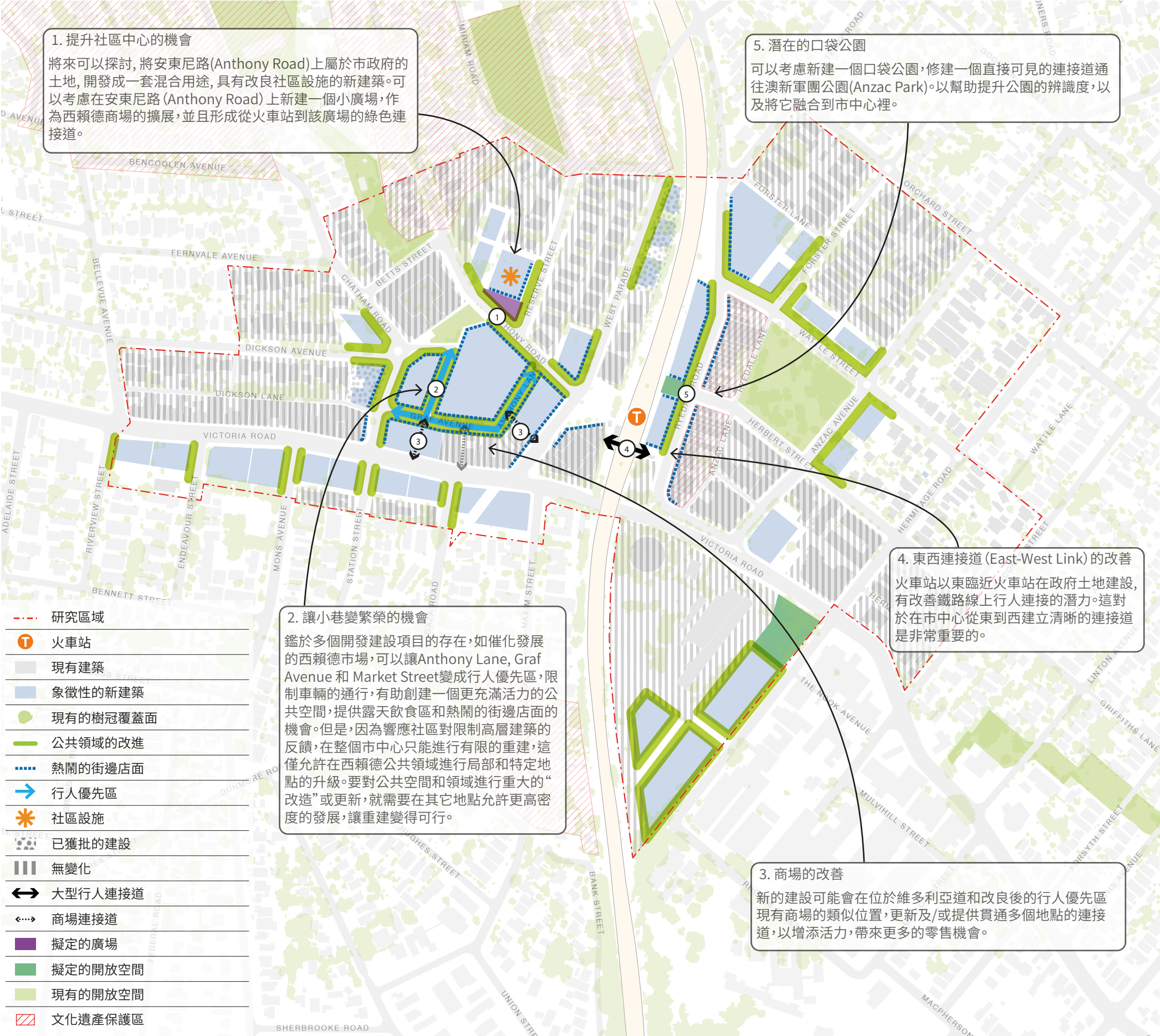
方案1側重於西賴德市中心的改變，通過重新開發在中短期內有可能進行重建(或‘改造’)的幾個重點地點。因為這些開發地的狀況(如大小、位置、街邊店面的情況和外形尺寸規格)、所有權和成本使其開發更可行。關鍵地點在總體規劃上顯示為“象徵性的新建築物”，因為它們的狀況使這些地點在當前市場條件下更可能重建。該方案並不排除在其它地方的重新開發。要讓重建可行，需要鼓勵必要的土地合併，達到重建所需的最小土地面積，和需要允許更高的建築物高度和密度，使目前的發展市場的私人土地持有人能夠進行重新開發。因此，此方案可能會在耗時也不確定的時間範圍內，導致有限和零散的重建。

雖然該方案響應了民眾限制高層建築和過度發展的社區意見，但由於其動機低，通過發展貢獻或者《自願規劃協議》來改進西賴德的公共領域的能力是有限的。除了發展場地和臨近周邊以外(即通過改善毗鄰開發地點的行人基礎設施相關的街道)，根據擬定的發展規模，可以做出的額外改進很有限。

該方案與西賴德的當前狀況相當。最近，幾個較大的發展工程(即Coles開發項目)臨時性地重建，帶來了一些公共益處，也讓我們從中汲取了一些教訓。儘管市政府知道社區對於Coles場地的規模和建築形態的看法，最終該重建項目的成果是建成了位於3-5 Anthony Road, West Ryde的社區中心和會堂。

總體規劃的制定可以幫助市政府確保對建築的高度和規模進行更好的管理，同時仍然鼓勵一些重建。

注意：新建築的佔地面積僅作參考，需進行詳細的城市設計測試來決定建築形態和是否符合《公寓設計指南》(Apartment Design Guideline)的規定



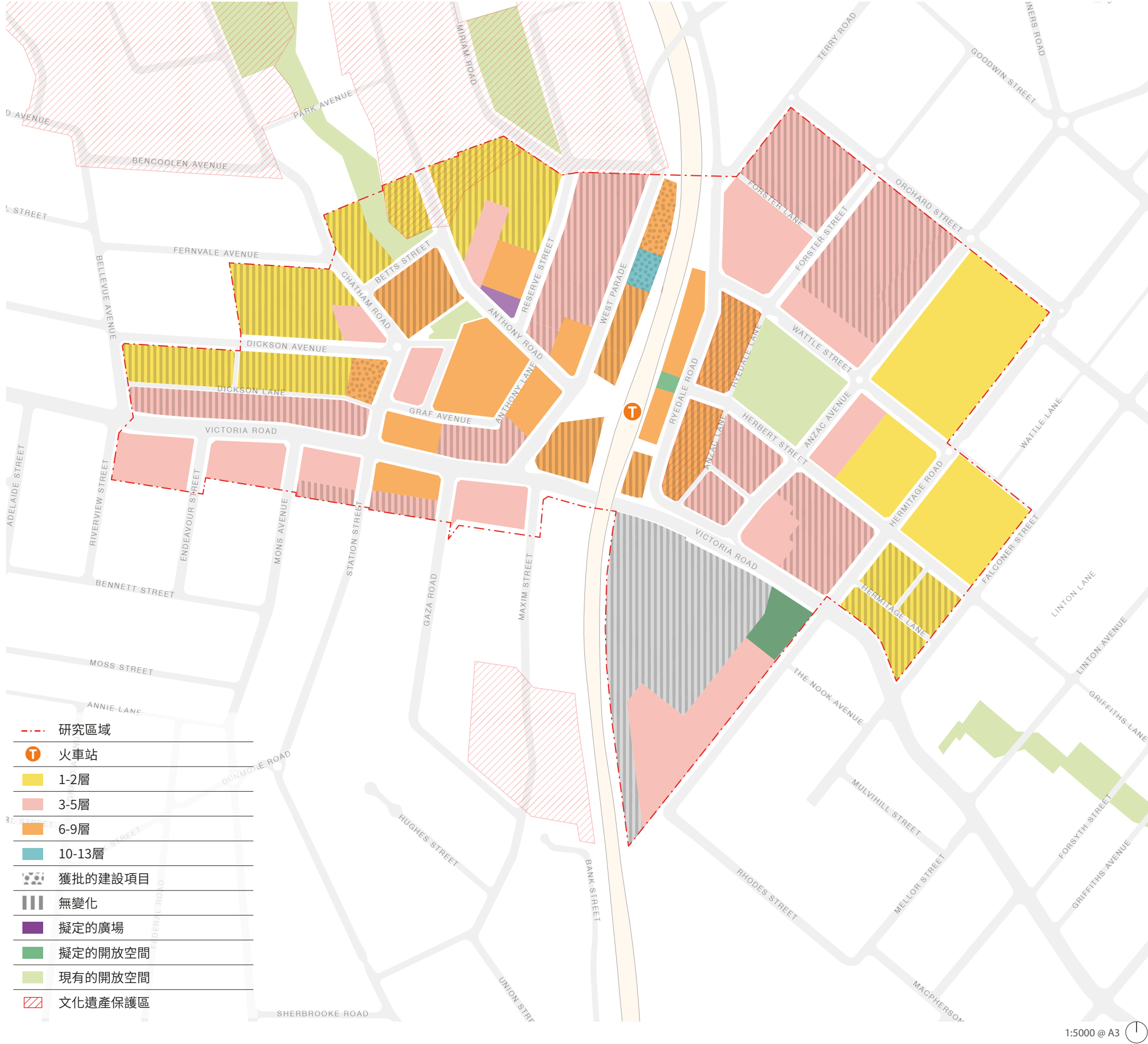
方案01-僅限主要發展土地

3.2 高度

方案01的高度規劃通常整體上是低高度的。市中心大部分的現有狀況都不會有什麼改變。

在火車站以西的核心地段，可以提升建築高度和密度的主要建設點，通常限制在6-9層。根據該方案，市中心最高的建築物是位於土地及公屋部 (Land and Housing Corporation) 的土地，這個項目已經獲批准在火車站北邊West Parade上。州政府也批准了用於重建該場地的周圍的建築 (即大小和規模)。由於可行性，其它地方很大程度上保持不變，因此建築物的高度更加零星。

以下頁面顯示了幾個有特點區域的指示性高度和效果，也列出了為達到此處所顯示的高度和密度所建議採用的一些原則和建築形態設計驅動因素。



方案02-長期變化

4



方案02-長期變化

4.1 總體規劃說明圖

方案2轉化並建立在草擬策略的激勵設想上。方案2建議在整個西賴德市中心進行長期的逐步改造，以形成一致的建築形態。該方案建議提高選定地點發展的建設高度和密度，從而加速整個市中心的增長和帶來更大公共利益。由於目前發展市場和西賴德開發可行性的原因，預計重建將在很長一段時間內逐步進行。

據此方案，開發很可能首先在研究區域的外圍進行（也就是火車線以東），以形成觸發市中心核心地段土地重建的群聚效應（即人口）。隨著土地一個接一個地慢慢重建，這將促進其他地方的改變，使它們的重新開發變得可行，並進一步推動市中心的发展和振興。

此方案中的“長期”指的是根據該總體規劃，在十年以上，每年會鼓勵進行一些開發建設。結果是，市中心會變得更自給自足、更有活力，更減少對居住較遠，需要開車到市中心的顧客的依賴，也不再那麼容易受到附近其它市中心競爭的影響。

如同方案1，此方案也響應了社區對於限制高層建築和過度開發的反饋意見。與方案1相比，此方案允許的變化和地方改進更多。但與此同時發展會在較長的時間內發生。

某些地方的改善可能要數十年後，等到市場條件改變和這種發展規模可以鼓勵重建才能實現。

與方案1相比，方案2 能更大程度的改進西賴德的公共領域和基礎設施，但是這很可能需要長時間才能實現。有些地區重建的時間要早，因此群聚效應（人口）將達到一定數量，使得市場條件轉變，從而進一步地促進開發重建，讓這些改進加速實現。

注意：新建築的佔地面積僅供參考，需進行詳細的城市設計測試來決定建築形態和是否符合《公寓設計指南》（Apartment Design Guideline）的規定。



方案02-長期變化

4.2 高度

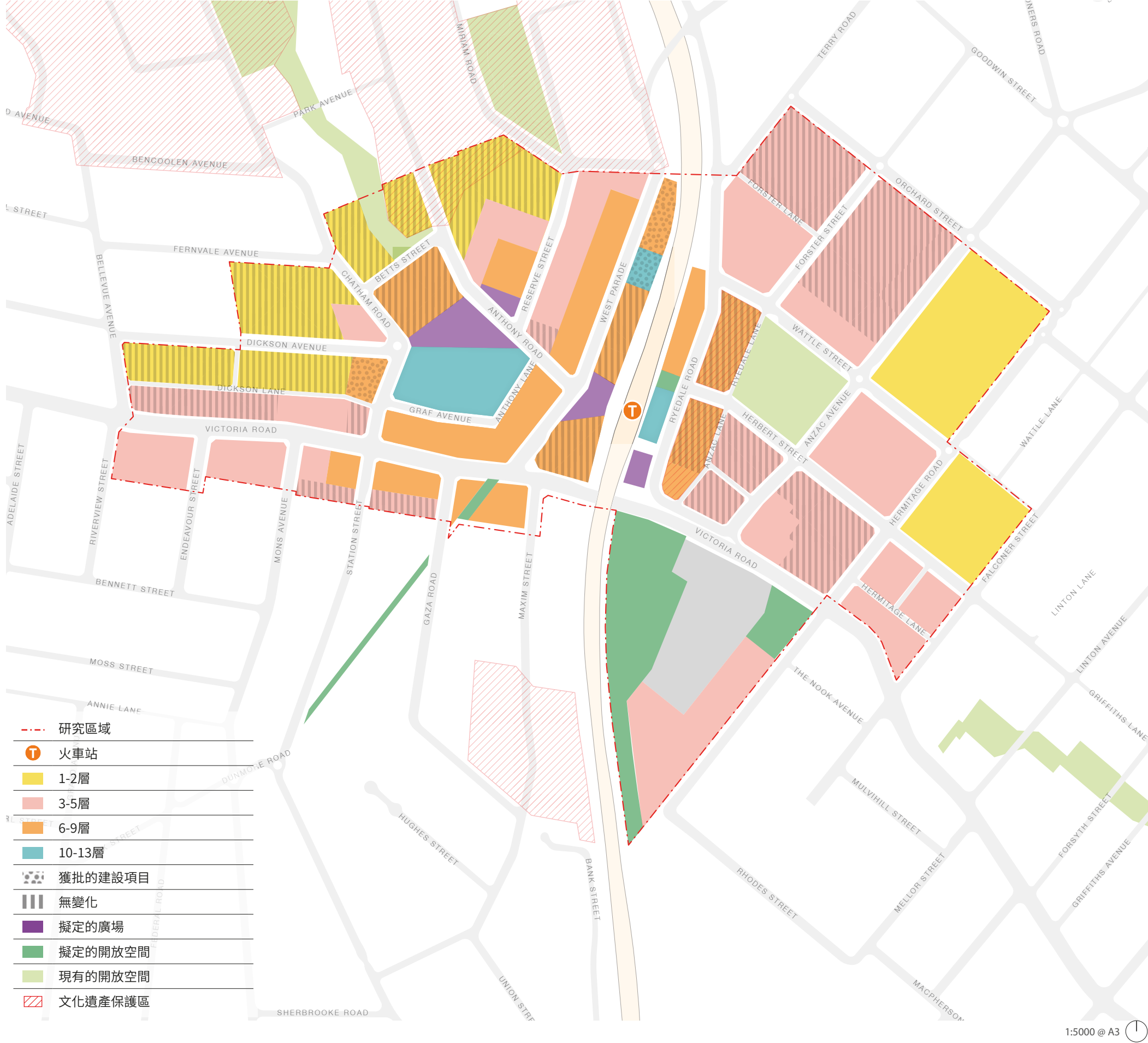
根據方案02的高度規劃，火車站以西市中心的核心地段有更高的高度，而其它地區的高度限制與方案01相比較為寬鬆，讓低密度區之間能有更恰當的高度過渡。

與現有高度相比，西部和東北部的一些地區高度變化很小或沒有改變。主要是因為無法滿足長期可行性標準。

市中心最高的地區是目前西賴德市場的所在地、北邊土地及公屋部已獲批發展的地點，以及火車站東邊新州交通部 (Transport for NSW) 的所在地。

不同高度建築的分佈有助於營造出城市迷人的輪廓，讓市中心的外觀更漂亮，建築更具特色，也增加建築自身的辨識度。

以下頁面顯示了幾個有特色區域的指示性高度和效果，也列出了為達到此處所顯示的高度和密度所建議採用的一些原則和設計驅動因素。

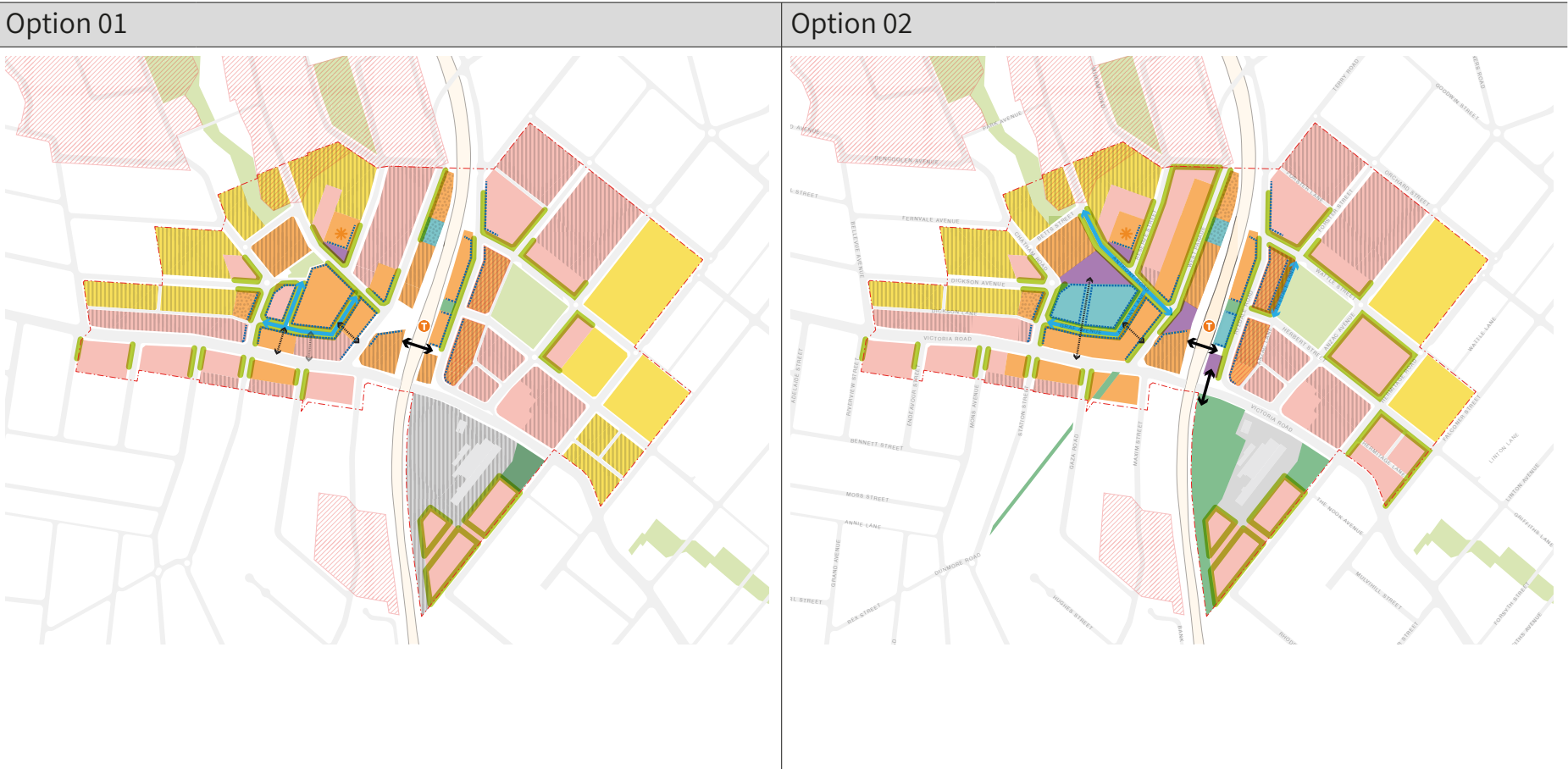


方案對比

5



方案對比



基礎設施和公共利益				
變化的程度大小？	小	因為缺乏重大以及連貫性的發展	中-大	從長遠看，隨著市場條件改變
通過發展建設上的貢獻，這會帶來什麼樣的改進機會？	低	只有可能改進特定地方以及私人開發建築附近的街道	高	在很長的一段時間內，可帶來更大的效益，但只有在市場條件允許進行發展之後。
從整體來看，它是否可實現西賴德社區的展望？	沒有	不太可能實現地方改善或主要的LSPS 政策	有	長遠期，隨著市場條件改變
建築形態效果				
會產生什麼樣的規模？	不一致	零星的發展將難以控制	中等-高	郊區中等規模逐漸過渡到核心地段的高規模
對於便利設施和交通有什麼影響？	小	對於開放空間、交通和停車的影響較小，但同時也不會提供額外的服務。	中等	將逐步提高，並會對活動、交通和開放空間造成影響，但是以可控的方式。
規模的適當參考是什麼？	西賴德 (West Ryde)	零星的發展將保持現狀	蘭科夫 (LANE COVE) 或五碼頭 (FIVE DOCK)	顯示更可控且漸進的高度，代表了精心設計的市中心
時間和完成				
改建的速度有多快？	斷斷續續的	零星的發展將是斷斷續續且不一致的。	慢-中等速度	有些可能在中期發生，但大多數需要長期
會迅速發生嗎？	不會	依賴市場條件的轉變，而這會需要時間	不會	可能主要在長期內發生
是否需要長期的策略來確保完成項目？	不需要	依賴現有的規劃控制和機制	需要	必須應對不斷變化的需求和願望
可行性				
在現有的市場條件下是否可行？	否	一些主要土地,是可行的，但大部分要依賴市場變化	否	一些主要建設項目可行，但大部分要依賴市場變化
規劃需要作重大的修改嗎？	要	一些主要的土地, 需要特定土地規劃提案來修改現行的管控。	要	需要使用“missing middle”類型建築和特定土地規劃提案來修改現行的管控
什麼類型的土地用於實現變化？	催化發展用地/政府土地/私人土地	關鍵的催化發展用地上的建設會更快地產生變化，其中包括政府和私人擁有的土地，但是小塊的土地是很難合併的。	催化發展用地/合併/政府土地/私人土地	由於長期的變化，將零碎的小地塊合併起來會更可行，並與關鍵的催化發展用地、政府用地和大片私有土地整合起來實現變化。