

구조 계획 (Structure Plans)

구조 계획은 마스터플랜 옵션의 기반이 됩니다.

구조 계획은 이동, 활동, 개방 공간 및 건축물 형태에서 얻고자 하는 결과가 무엇인지를 생각하여, 웨스트라이드에 대한 지역사회와 카운슬의 포부를 고려하고 있습니다.

구조 계획은 모든 마스터플랜 옵션이 이루고자 하는 웨스트라이드에 대한 비전을 상세히 설명해 놓은 것이라 할 수 있습니다.

1

Caffè e Crema.

8021 7746

1.1 활동 & 이용

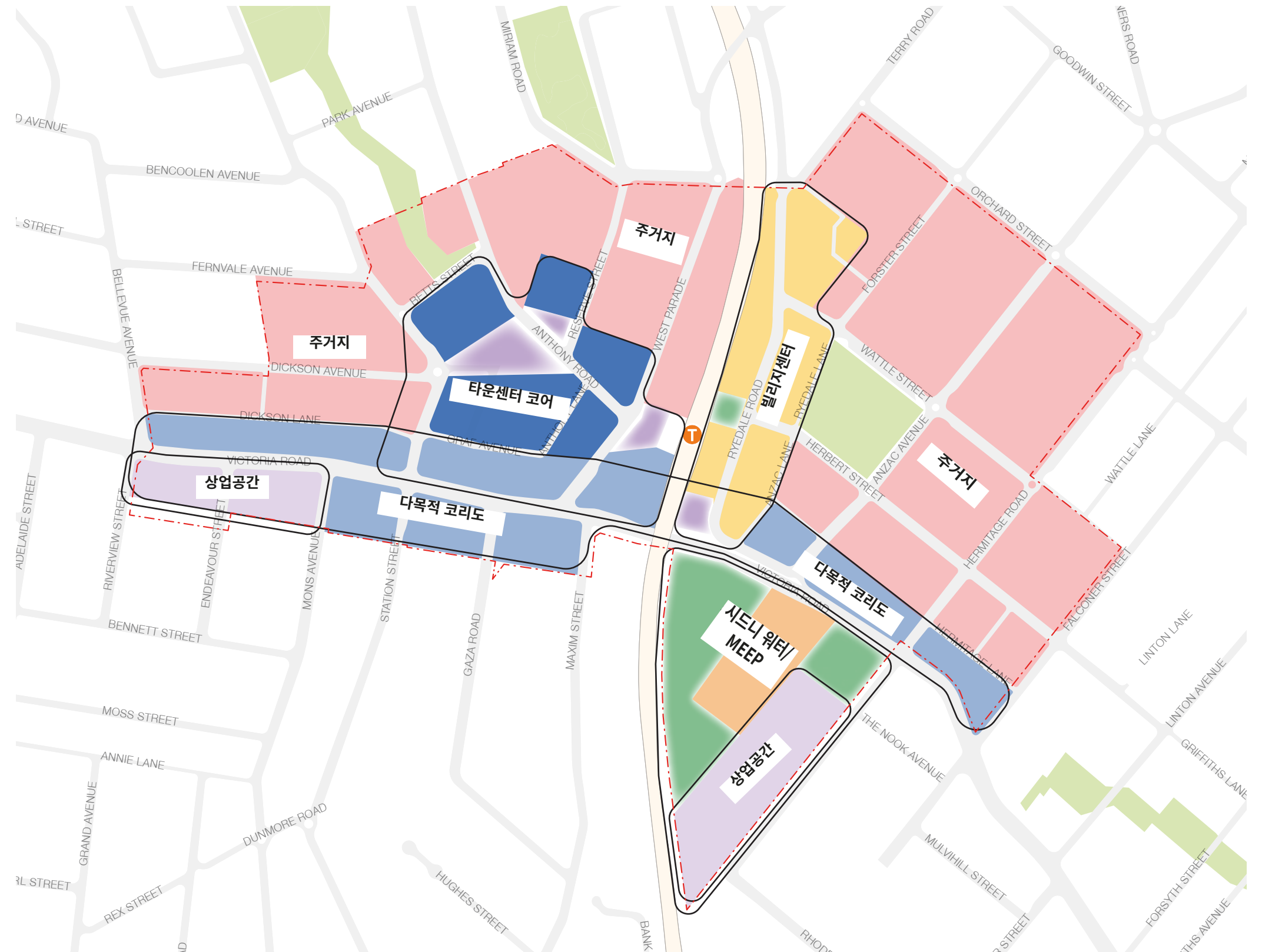
타운센터의 활동 및 이용은 다양한 성격을 지닌 공간과 빌딩 유형에 따라 정의됩니다.

타운센터의 활동과 이용은 현재의 타운센터 활동 및 이용방식에서 크게 변화하지는 않습니다. 다만, 토지 이용 규제 시스템이 현재의 동향 및 타운센터의 필요에 여전히 적합한지 확인하는 것입니다.

- 타운센터 코어에는 주요 고용시설 및 지역사회 서비스가 함께 존재하는 다목적 공간이 있습니다.
- 빌리지센터(마을중심지)는 기존의 역사적인 성격을 그대로 간직한 조금 더 지역적인 타운센터입니다.
- 다목적 코리도(회랑)는 다양한 비주거 공간 및 주상복합 공간을 제공합니다.
- 상업 공간은 MEEP (메도우뱅크 교육 및 고용지구) 지원을 위한 경공업 및 기업 개발을 제공합니다.
- 그 외의 공간은 타운센터 주변의 다양한 규모와 밀도의 주거공간과 개방된 공간을 나타냅니다.
- 시드니 워터 (The Sydney Water)/MEEP구역은 주의 중요한 유산적 가치를 지닌 곳으로, MEEP의 마스터플랜 비전에 따라 추가적으로 대중에게 개방 공간을 제공할 수 있습니다.

주의: 몇몇 지형의 위치 및 규모는 예시임

--- 조사 구역
📍 기차역
장기 주거지 성장
고용중심 코어
빅토리아로드 코리도
빌리지구역
특수용도/인프라
공업/상업구역
예정된 개방 공간
예정된 시민 공간
기존의 개방 공간



1.2 이동

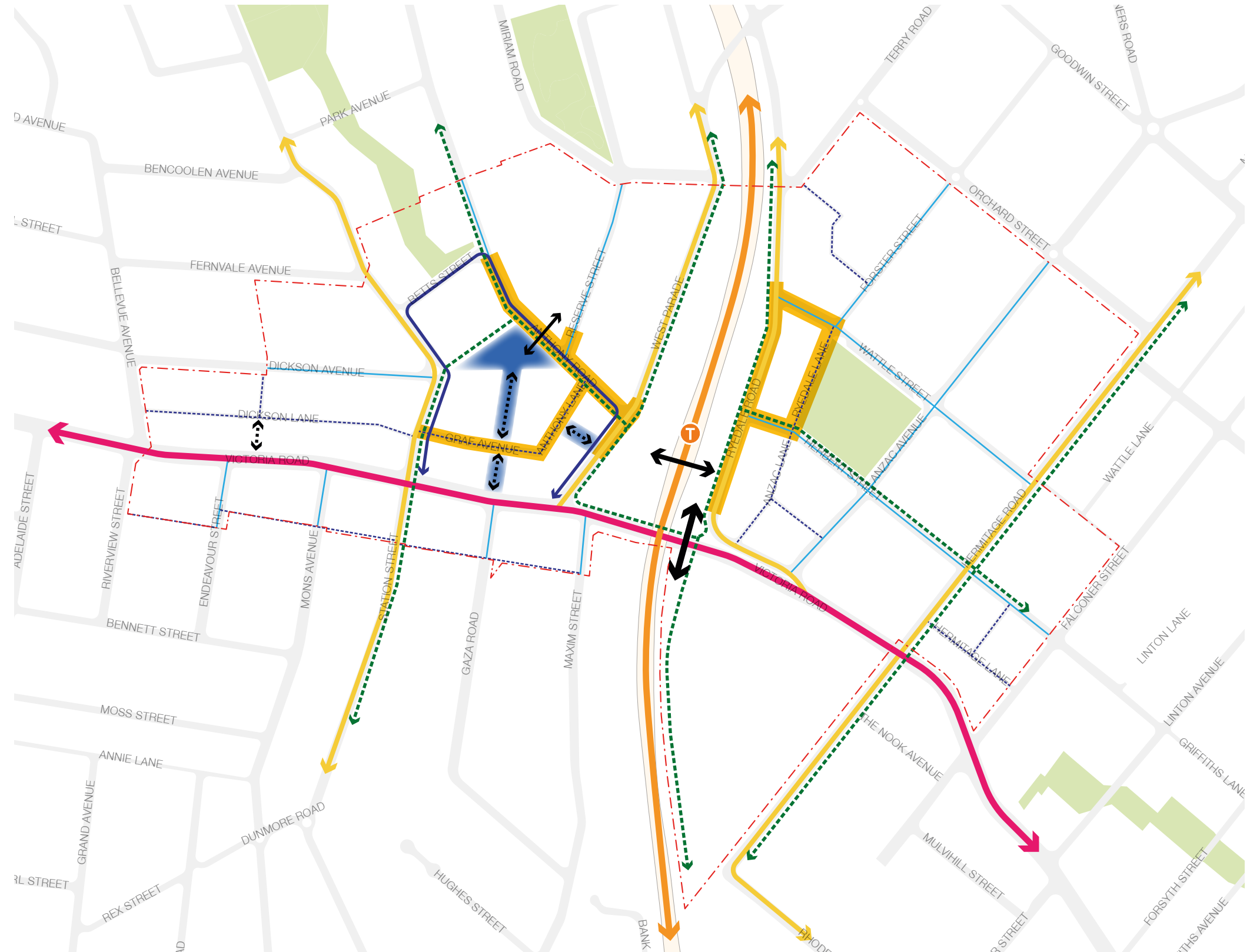
웨스트라이드 내의 이동은 빅토리아로드 중심 도로에서 뿔어나온 2차 도로들로 정의됩니다. 소규모 업체와 서비스 필요에 부합하기 위해 소규모 도로 및 측면 도로를 활용하여, 차량 진입을 통제할 수 있는 타운센터 코어 주변의 서비스 루프를 만드는 것도 고려해 볼 만한 생각입니다.

여러 보행자 우선구역에 대한 조사를 통해, 개방 공간 및 시민 공간, 타운센터 구역 내의 원활한 교통을 위한 확실하고 안전한 공간이 어디인지 윤곽을 잡을 수 있을 것입니다. 이 구상들은 아직 검사 및 검증이 필요합니다.

교차로와 도로 변경/업그레이드는 교통 및 주차 조사에서 다룰 것입니다.
이 조사의 결과는 최종 마스터플랜 및 어떠한 지역 교통방식이 웨스트라이드의 비전을 이루는데 적합할 지를 결정하는데 영향을 줄 것입니다.

주의: 몇몇 지형의 위치 및 규모는 예시임

---	조사 구역
	기차 운행로/역
	주 도로
	2차 도로
	지역 도로
	측면 도로
	타운센터 서비스 루프
	지정된 자전거길
	보행자 도로 연결
	아케이드/지붕이 있는 연결구역
	보행자 전용구역
	보행자 우선구역
	기존의 개방 공간



1.3 건축물 형태의 성격

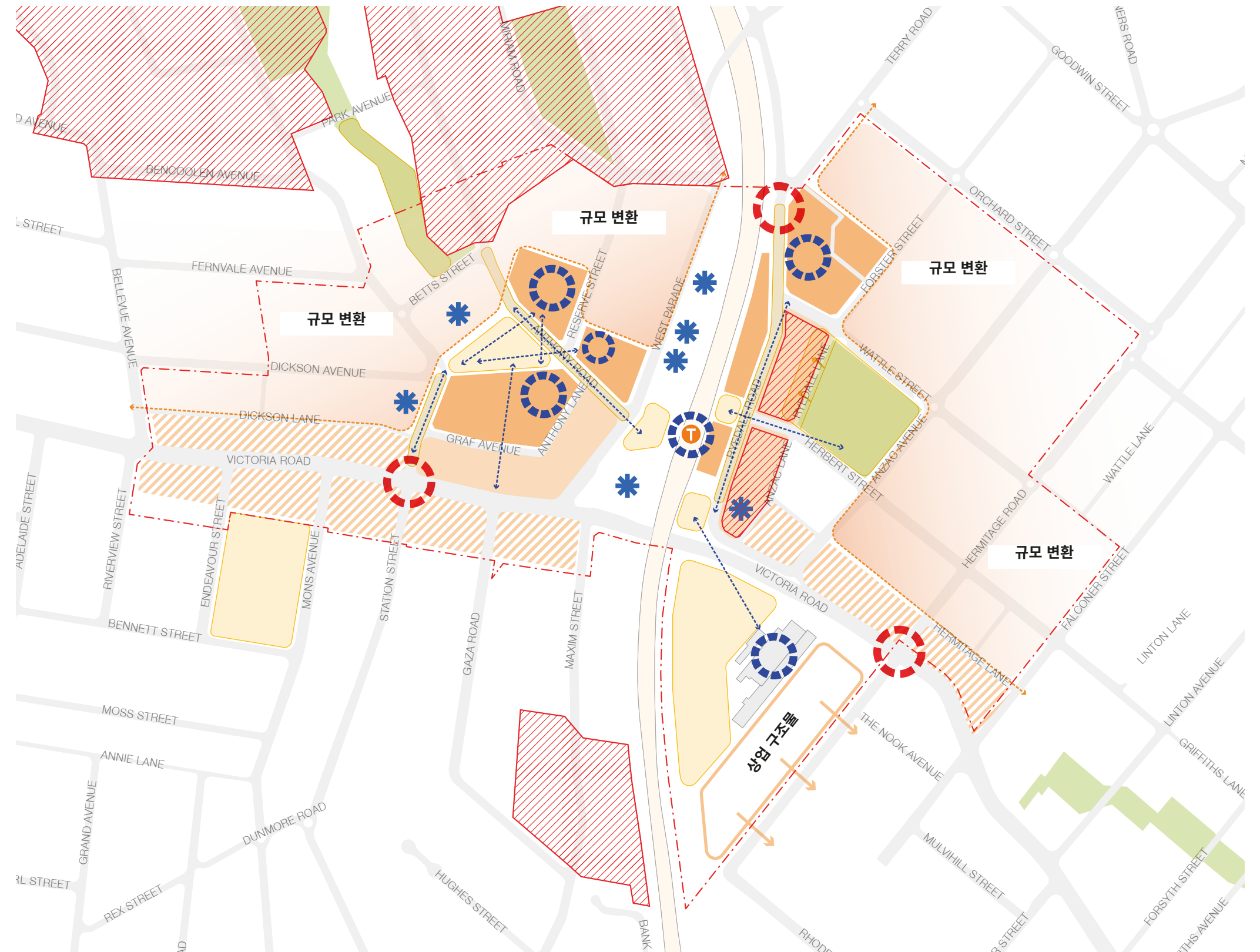
건축물 형태의 성격은 타운센터에 있는 기존의 미립건물과 문화유산을 고려함과 동시에, 상대적으로 새 건물과 재개발 가능성이 낮은 기존의 여러 건물과도 부합하도록 조성됩니다. 새로운 건물은 기존의 미립건물 성격을 유지하며 게이트웨이와 건축물 형태 식별표시를 통해 식별성과 가시성을 확보할 것입니다.

높은 규모의 건물은 우선적으로 타운센터 코어 및 빅토리아로드 코리도에 위치하게 될 것입니다.

건물 높이와 규모 전환은 주변의 거주지역에서 관리됩니다.

주의: 몇몇 특성의 위치 및 규모는 예시임

---	조사 구역
T	기차역
⊙	건축물 형태 식별표시
⊙	게이트웨이
✱	기존/승인된 고층 건물
▨	문화유산 보존 구역
□	산업시설 인터페이스
▨	코리도 개발
□	태양열 보호 구역
□	기존 미립건물
□	신설 미립건물
□	높이 변환
↔	시계선



1.4 건축물 높이

높이와 규모는 타운센터의 주변에서부터 타운센터 코어, 기차역 서쪽으로 상향됩니다.
이를 통해 웨스트라이드의 중심 활동구역의 위치가 어디인지 식별하기 쉽고 편의성 및 접근이 용이한 지역의 개발에 초점을 맞출 수 있게 됩니다.
제안된 높이 변화는 비교적 새로 지어져 재개발 가능성이 낮은 기존의 빌딩(예: 콜스 사이트)들을 고려하여 기존의 건물 형태 및 응집력 있는 타운센터 조성 목적에 잘 어우러지도록 한 것입니다.

주의: 몇몇 지형의 위치 및 규모는 예시임



1.5 개방 공간 & 공공 구역

개방 공간과 공공 구역 구조 계획은 타운센터와 주변 지역의 다양한 개방 공간, 시민 공간 및 보행자 친화 공간을 잠재적으로 연결할 수 있는 여러 '그린 링크(Green- links)'에 초점을 두고 있습니다.

새롭게 만들어진 혹은 개선된 개방/시민 공간은 기존의 개방 공간의 부족함을 메꿉니다. 사유지 소유주의 개방/시민 공간 혹은 그린 링크 제공에 대한 계약 갱신 절차에 따라 달라집니다. 타운센터 내에 제한된 공간은 지역사회가 필요에 따라 적용 및 활용할 수 있는 다양한 종류의 공간을 제공하는데 그 목적이 있습니다.

주의: 몇몇 지형의 위치 및 규모는 예시임

- 조사 구역
- T 기차역
- 그린 링크
- 잠재적 링크에 대한 조사
- ↔ 보행자 도로 연결
- ↔ 아케이드/지붕이 있는 연결구역
- 더 많은 가로수
- 기존의 개방 공간
- 예정된 개방 공간
- 예정된 시민 공간
- ⊗ 새로운 개방 공간 위치에 대한 조사
- 보행자 우선구역
- 야외 식사
- 활동적인 도로 접면
- ✱ 지역사회 관심지역
- 기존의 개방 구역에서 400m 내에 있지 않은 구역



마스터플랜 옵션 (Masterplan Options)

2

마스터플랜 옵션은 Stage 01 단계에서 파악한 문제점, 원칙, 목표 및 포부에 부응하기 위해 마련된 것입니다. 각 옵션은 가능한 한 비전과 디자인에 대한 개요를 담고 있으며, 앞서 말씀드린 대로 구조 계획에 기반을 두고 있습니다. 각 옵션은 건축물 형태 접근에 대한 다양성을 감안하여, 타당성 및 개발 잠재성에 대한 서로 다른 접근법을 다루고 있습니다.



마스터플랜 옵션 (Masterplan Options)

2.1 방법론

카운슬은 LSPS 과정의 일환으로 웨스트라이드 타운센터 재활성화 전략의 초안(이하 전략 초안)에 대해 지역사회의 의견을 들었습니다. 웨스트라이드 타운센터 마스터플랜 과정에서는 전략 초안에서 나온 여러 발상에 대해 조사를 하였으며, 재활성화를 장려하도록 토지 사용 및 도시계획에 대한 계획 규제에 대한 변경도 고려하였습니다.

전략 초안에 기초하여, 마스터플랜 옵션의 준비에 가이드라인 역할을 하고 웨스트라이드를 향한 지역사회의 포부에 응답하도록 이동, 활동, 개방 공간 및 건축물 형태에 대해 바라는 결과가 무엇인지 알 수 있는 몇몇 구조 계획을 작성하였습니다.

이 구조 계획은 웨스트라이드가 잠재적으로 이룰 수 있는 것이 무엇인지 나타내며, 마스터플랜 옵션으로 타운센터에 걸쳐 무엇을 이루고자 하는지에 대한 정보를 제공합니다.

전략 초안에는 두 가지 개발 시나리오가 있습니다. 마스터플랜 절차는 이 두 가지 개발 시나리오를 더욱 구체적으로 제시한 것으로, 다음의 주요 사항을 고려하도록 준비된 것입니다.

- 기존의 지역사회 피드백 (장소 개선에 대한 지역사회의 바람과 고층 건물 개발에 대한 강한 반대를 포함)
- 교통 및 운송 이동
- 사회기반시설(인프라) 제공 및
- 기타 계획 문제 (경제적 타당성 등)

이 모든 요소들이 웨스트라이드 타운센터의 재개발 기회에 영향을 미칩니다.

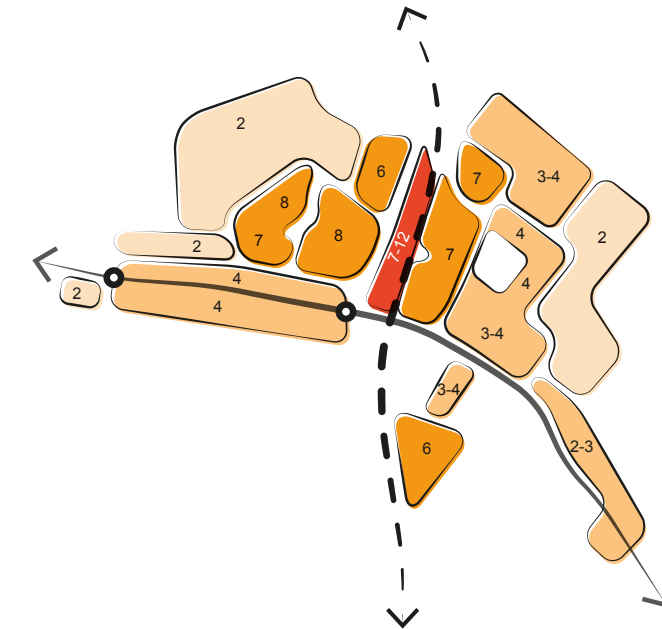
두 개의 마스터플랜 옵션 초안은 웨스트라이드 타운센터 내의 재개발 기회와 제한사항을 고려하였고, 전략 초안을 시작점으로 시나리오를 작성하였습니다. 추후 분석과 조사를 통해 옵션 초안에 나온 건물 높이를 결정하였습니다. 또한, 이전 의견 수렴과정에서 나온 지역사회의 피드백과 지역의 전략적 계획 보고서 (Local Strategic Planning Statement), 교통 및 운송 이동, 인프라 및 기타 계획 문제 (경제적 타당성 등)를 고려하고 있습니다.

각 옵션은 시간 차를 두고 진행될 예정인 개발 규모 (및 이와 관련된 공공의 혜택과 장소 개선)이 무엇인지 제시하고 있습니다.

두 개의 옵션은 모두 웨스트라이드를 ‘과도하게 개발’ 하지 말라는

지역사회의 피드백에 응답한 것입니다. 계획 규제 (예를 들어 건물 높이 및 건평 규제)는 도시재생과 재개발에 있어 카운슬이 필요한 주요 ‘통제수단’ 입니다. 실시한 타당성 조사에 따르면, 건물 높이 증가와 밀도 증가가 있어야만 사유지 소유주들이 토지를 재개발하도록 동기 부여가 되고, 혹은 장려할 수 있기 때문에, 이러한 통제는 사실상 재개발에 커다란 제한을 초래합니다.

‘재활성화의 경제학’이란 말은 지역사회가 웨스트라이드 내 개발을 소규모로 유지하기 원하는 바람을 바탕으로 준비한 마스터플랜은 결국 타운센터 장소 개선을 원하는 모든 지역사회의 열망에 부응하기에 적절하지 못하다는 것을 의미합니다. 지역사회의 열망에 더 큰 확신성을 주려면, 웨스트라이드의 개발 타당성과 현 시장의 포화상태를 고려하여 높이와 밀도에 있어 더 큰 변화가 필요합니다.



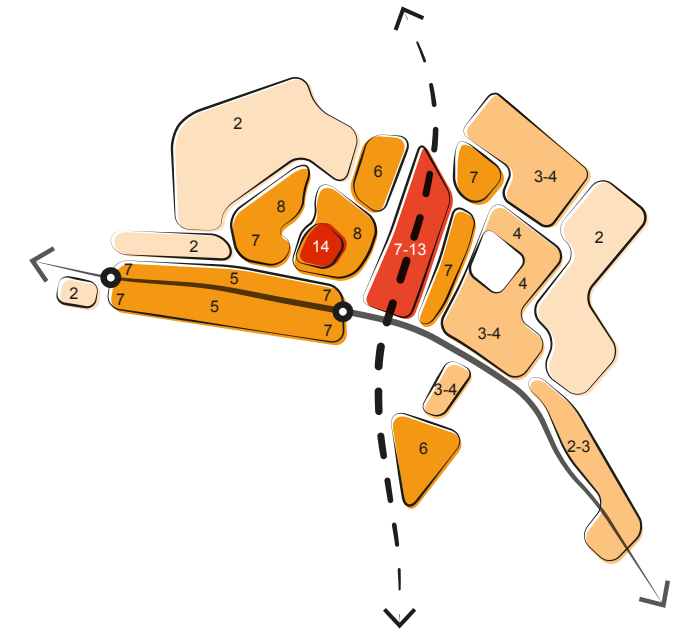
제안 옵션 01 (기준 시나리오) - 재활성화 전략



개발은 산발적이며 일정하지 않을 것입니다

옵션 01 - 주요 구역만 개발

옵션 1은 전략 초안에 있는 기준 시나리오에 따라 개발합니다. 옵션 1은 현장 상태에 따라 (예를 들어, 크기, 장소, 도로 접면, 및 규모) 단기 혹은 중기간에 재개발될 가능성이 있는 몇몇 주요 건물만 변화를 주는데 초점을 둡니다. 이 방식은 제한적이고 산발적인 재개발로, 소요 시간은 불확실하고 연장될 수 있습니다. 그러나 이 방식은 고층 빌딩과 과도한 개발을 제한하자는 지역사회의 피드백을 반영하면서도 몇몇 제한된 장소의 개선과 변화를 꾀할 수 있는 방법입니다. (예를 들어 개발되는 현장에 인접한 보행자 인프라와 관련한 도로 개선)



제안 옵션 02 (장려 시나리오) - 재활성화 전략



개발은 일정하게 진행되며 높이와 규모면에서 응집력이 있습니다

옵션 02 - 장기간에 걸친 변화

옵션 2는 전략 초안에 제시된 장려책 시나리오를 해석하여 개발을 하는 것입니다. 옵션 2는 웨스트라이드 타운센터 주변에 장기간에 걸쳐 일관성 있는 건축물 형태를 보장하는 점진적 변화를 꾀하는 방식입니다. 이 옵션은 선택된 몇몇 현장에 건물과 밀도를 증가시켜, 타운센터 주변을 더 크게 성장시키고 더 큰 공공의 혜택을 보장하는 것입니다. 현재의 개발 시장과 웨스트라이드 개발 타당성 조사에 따라, 재개발은 장기간에 걸쳐 점진적으로 진행될 것으로 예상됩니다.

이 옵션하에서, 타운센터의 코어 내에 현장 재개발을 촉진시키는데 필요한 ‘필요 인구수’에 도달하려면, 개발은 조사 구역 중 외곽 지역 (예: 기차길 동쪽)에서 먼저 시작하게 될 가능성이 큼니다. 재개발은 하나 하나 천천히 진행되므로, 이를 통해 다른 현장의 변화를 장려할 수 있고, 재개발의 타당성이 더 높아지면, 추가 성장과 타운센터의 재활성화를 기대할 수 있습니다. 이 옵션에서의 ‘장기’란 마스터플랜에서 매 해 몇 가지 개발사항을 장려하여 10년 이상에 걸쳐 개발하는 것을 의미합니다.

옵션 1과 같이, 이 옵션 또한 고층 빌딩과 과도한 개발을 제한하자는 지역사회의 피드백을 반영합니다. 이 옵션은 옵션 1보다 더 많은 변화와 장소 개선을 가져올 수 있지만, 상당히 긴 시간에 걸쳐서 진행되게 됩니다. 어떤 장소의 경우, 시장 조건이 바뀌고 도시 재생을 장려할 수 있도록 이 계획 실효성이 가능한 규모가 될 때까지, 몇 십년 동안 개선이 시행되지 못할 수도 있습니다.

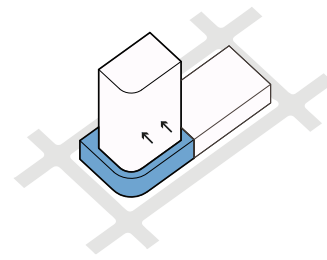
2.2 디자인 결정요인

마스터플랜 옵션이 건축물 형태 결과에 있어, 특별히 특정 건축물 형태가 공공 지역에 어떠한 영향을 줄 것인지 초점을 두고, 전반적인 일관성을 유지할 수 있도록 몇 가지 중요한 디자인 결정요소를 접목하였습니다.

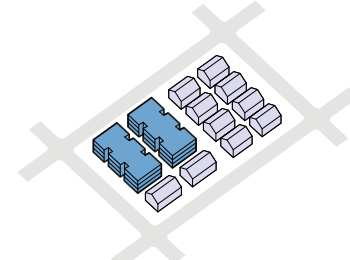
이 결정요인은 건물의 성격, 규모, 높이, 조광, 셋백(setbacks), 미립건물(fine-grain), 상징표지물 및 식별성 등을 포함, 건축물 형태의 다양한 측면을 고려하고 있습니다.

각 옵션에서 별도의 구역에 대한 접근법은 맥락과 제안된 개발 규모에 따라 약간씩 달라지나, 모든 접근법은 다음의 주요 디자인 결정요인에 그 기반을 두고 있습니다.

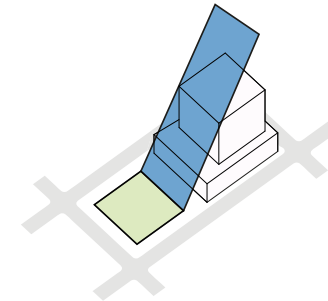
이 디자인 결정요인은 도시 계획 및 공간 구성의 모범 사례에 기반을 두고 살기 좋은 동네, 활기찬 타운센터를 만들고자 고안된 것입니다.



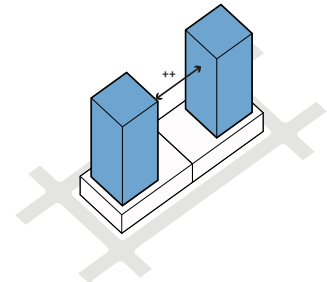
1 개발에 균형을 맞추어 식별성을 유지하기 위한 포디움 위의 셋백(연단 모양 위에 건물이 안으로 물러나 있는 형태)



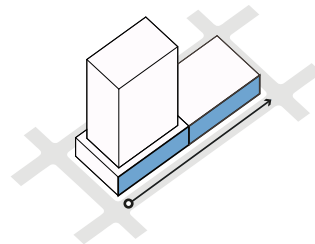
2 주거지와 보호구역의 규모에 부응



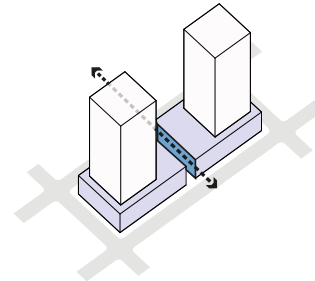
3 개방 공간으로의 일광권 보호



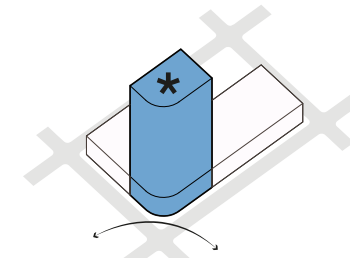
4 가능한 한 대형 건물 간 간격 극대화



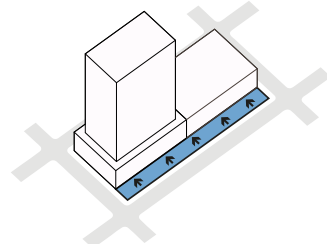
5 기존건물과 신축 건물 간 일정한 거리 벽 높이 유지



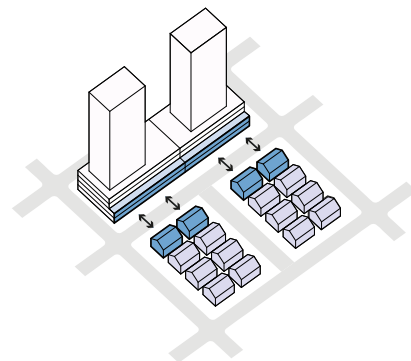
6 골목길 및 아케이드 유지 및 제공



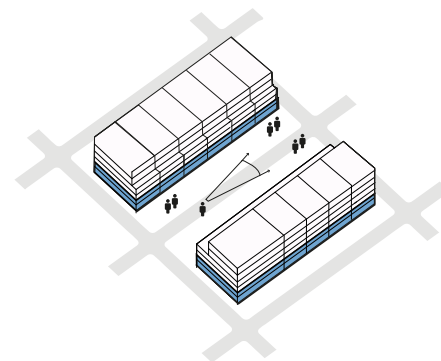
7 식별성을 제공할 수 있는 교차로와 현장의 높이에 초점



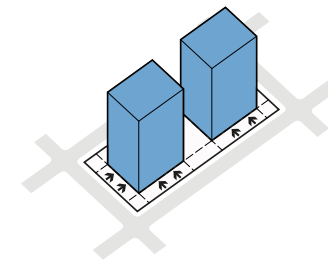
8 좁은 길의 경우 도로확장을 위해 건물 후퇴



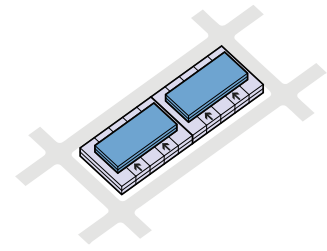
9 주변의 낮은 건물 규모에 맞도록 (예: 보호구역 및 주거지) 연단 모양의 구조



10 공공 부문의 활동에 초점을 둔 활동적인 도로 접면



11 전체적인 환경에 맞는 건물 후퇴



12 기존의 토지배치에 맞는 단층 미립건물 유지

마스터플랜 옵션 (Masterplan Options)

2.3 건축물 형태 유형

각 마스터플랜 옵션은 건물 층수에 따른 건물 높이와 일반적인 유형에 대한 예시를 제시하고 있습니다. 예: 주거용, 다목적 혹은 상업용

차후 진행될 개발의 크기와 규모를 이해하려면, 높이와 유형별로 분류된 건물 전체에 대한 스냅샷이 이 옵션이 어떠한 변화를 가져올지 그려보는데 도움이 될 것입니다.

여기 색깔은 마스터플랜 옵션 초안에 있는 다층 건물의 높이를 표현한 것입니다. 옵션 초안을 검토할 때 이 건축물 형태 유형을 참조하시기 바랍니다.

이 유형들은 현재 NSW 주 내의 개발 동향에 대한 확실한 이해를 기반으로 하여, 건물의 밀도, 형태 및 생활편의시설 등을 고려한 것입니다.

각 카테고리에는 개발 규모에 따른 전형적인 특징이 무엇인지 나와있습니다.

 주거형태
개발지 안에 있는 주거지

 사적인 개방 공간
연립주택의 테라스나 아파트의 발코니가 될 수 있습니다.

 공동 개방 공간
야외 의자와 식물이 있는 개발지 안의 모든 주거인을 위한 공용 개방 공간

 다목적 코리도
주거용, 상업용, 소매 및 레스토랑 등 건물 안에 다목적 공간을 제공합니다.

 공간 결합
개발 현장 규모는 건축물 높이와 더불어 증가하고, 규모에 따라 타당성 있는 개발을 위해 필요한 공간 결합 규모가 달라집니다.



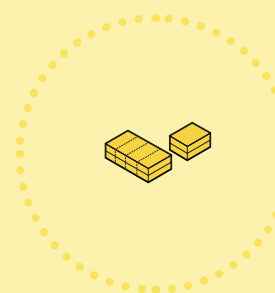
White Gum Valley, David Barr Architects



Putney Hill

‘미싱미들(Missing-middle: 일반적으로 2층 정도의 높이로 한 부지에 4-8가구가 있는 건물)’ 1-2층 건물

‘미싱미들’ 건물은 새롭게 떠오르는 저층 주거건물 유형으로 최고 2층까지이며 이중거주(Dual occupancies) 등의 형태로 밀도를 높이는 건물입니다.



주거형태

사적인 개방 공간

공간 결합 없음



Drummoyne, PCA Architects



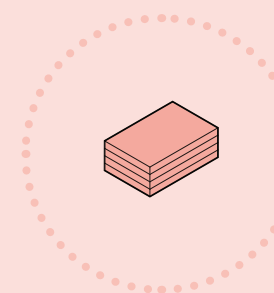
Waterloo, SJB



Erskineville, DKO

중층 주거 건물 3-5층

고층 다밀도 거주건물의 건물높이를 5층으로 제한한 형태로 고밀도 지역과 기존의 저밀도 주거지역 간의 적절한 높이와 규모 균형을 이루게 됩니다.



주거형태

사적인 개방 공간

공동 개방 공간

최소한의 공간 결합

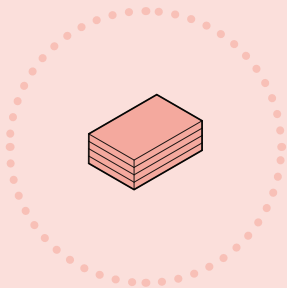


Zetland, Turner

Potts Points, SJB

상업 개발 3-5층 건물

상업 개발은 최고 5층에 달하는 여러 서비스 구조 예를 들어, 주차공간, 상업공간 및 혁신적 공간을 모아 놓은 곳입니다.



다목적 코리도 공간 결합 없음



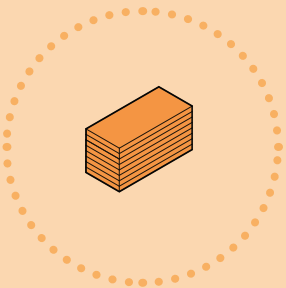
Lane Cove



Harold Park, MIRVAC

고층 주거 건물 6-9층

주거목적용 건물로 더 높은 건물높이와 높은 인구밀도가 특징이며, 대중교통 가까이에 있어 더 많은 인구 성장을 초래할 수 있지만, 이와 관련한 생활편의시설이 더 많이 필요합니다.



주거형태 사적인 개방 공간 공동 개방 공간 중간 정도의 공간 결합



Victoria Park



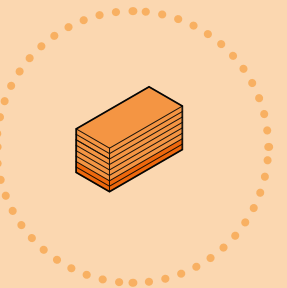
Surry Hills, Woods Bagot



Victoria Park

다목적 6-9층 건물

보통 지역서비스에 대한 접근성이 좋은 다밀도 지역에서 보이는 구조이며, 주로 저층은 소매업을 포함한 다양한 상업시설이 입주하는 상업용과 거주용이 결합된 다목적 건물입니다



주거형태 사적인 개방 공간 공동 개방 공간 다목적 코리도 중간 정도의 공간 결합

마스터플랜 옵션 (Masterplan Options)



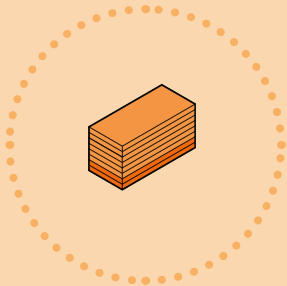
Neutral Bay



Gladesville

주상복합 건물 6-9층

이동이 많은 코리도에 위치하는 주상복합 구조는 1층에 소매 및 상업시설이 입점하고 위층은 거주용으로 사용됩니다. 건물의 규모로 인해 주변지역에 소음 및 다른 오염원을 막아주는 방패 효과가 있습니다.



-  주거형태
-  사적인 개방 공간
-  다목적 코리도
-  중간 정도의 공간 결합



Meadowbank

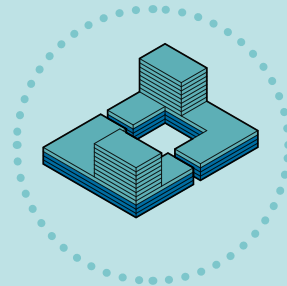


Surry Hills, SJB



다목적 10-13층 건물

다목적 건물의 고밀도 버전으로 주로 타워형이나 포디움형으로 상업용 면적이 훨씬 더 크며, 도서관이나 슈퍼마켓과 같은 지역사회 서비스를 위한 더 큰 공간도 지원합니다.



-  주거형태
-  사적인 개방 공간
-  공동 개방 공간
-  다목적 코리도
-  대규모 공간 결합

옵션 01 - 주요 구역만 개발

3



City of Ryde
Filtered

옵션 01 - 주요 구역만 개발

3.1 예시용 마스터플랜

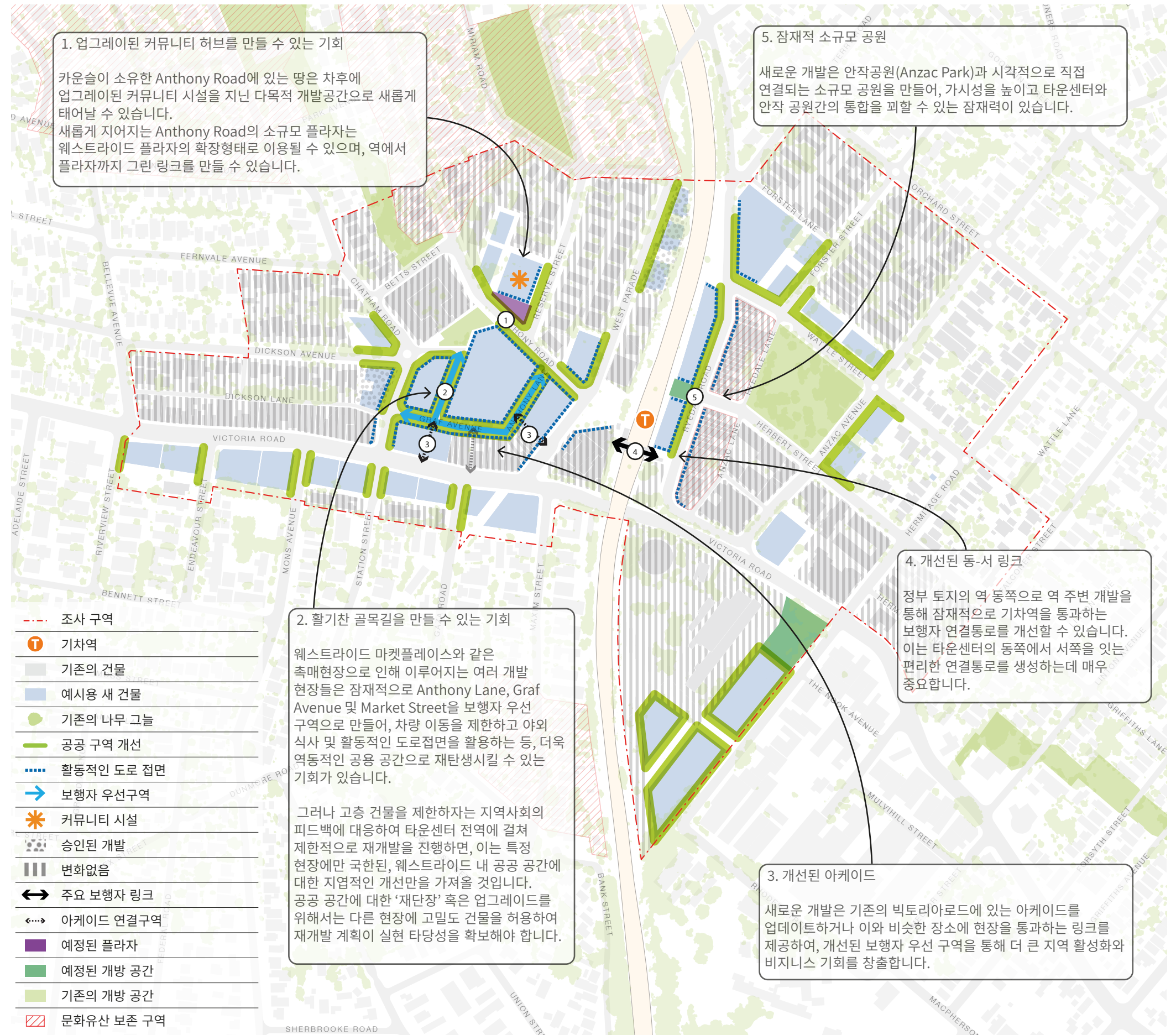
옵션 1은 전략 초안에 있는 기준 시나리오에 따라 개발합니다. 옵션 1은 현장 상태에 따라 (예를 들어, 크기, 장소, 도로 접면 및 규모) 혹은 소유권 및 개발실현에 필요한 비용에 따라, 단기 혹은 중기안에 재개발(혹은 '교체')될 가능성이 있는 몇몇 주요 건물만 변화를 주는데 초점을 둡니다. 주요 현장은 현 시장 상황에서는 이 현장 상태가 재개발 실현 타당성을 높이는 중심이 되기 때문에 마스터플랜에 '예시용 새 건물'로 표시해 놓았습니다. 이 옵션은 다른 현장 재개발을 아예 배제하는 것은 아닙니다. 그러나, 현 개발 시장 상황에서 최소한의 토지 규모로 현장 준비에 필요한 공간 결함을 시도하고, 사유지 소유주들이 재개발에 매력을 느끼게 하려면 혹은 재개발 실현이 가능하게 하려면, 건물의 높이와 밀도를 더 높여야 합니다. 따라서 이 옵션은 불확실하고 긴 시간 동안 제한적이며 산발적인 개발로 이어질 가능성이 큼니다.

이 방식은 고층 빌딩과 과도한 개발을 제한하자는 지역사회의 피드백을 반영하는 반면, 개발에 대한 인센티브가 별로 없기 때문에 개발에 대한 기여 혹은 자발적 계획 계약 (Voluntary Planning Agreements)을 통하여 웨스트라이드의 공공 부분의 향상을 꾀하는데는 한계가 있습니다. 제안된 개발 규모를 보면 개발 현장 및 직접적인 영향이 있는 곳을 제외하고는 추가적인 개선 효과는 기대하기 어렵습니다. (예를 들어 개발되는 현장에 인접한 보행자 인프라와 관련한 도로 개선)

이 옵션은 웨스트라이드의 현 상태를 유지하면서도, 최근에 지어졌던 몇몇 큰 현장(예: 콜스 개발)에서 얻은 교훈에 따라, 수시 재개발과 어느 정도의 공공 혜택을 가져올 수 있다는 장점이 있습니다. 카운슬에서는 콜스 현장의 규모와 건축물 형태에 대한 지역사회의 정서를 잘 이해하고 있는 반면, 이 재개발은 3-5 Anthony Road, West Ryde에 커뮤니티 센터와 커뮤니티 홀이라는 결과를 낳았다는 점도 간과할 수 없습니다.

마스터플랜의 준비를 통해 카운슬은 몇몇 재개발을 장려하면서도 건물 높이와 규모에 대해 더 잘 관리할 수 있을 것입니다.

주의사항: 새 건물 공간은 예시용일 뿐이며, 실제로는 건축물 형태를 결정하고 아파트 디자인 가이드라인 규제에 부합하기 위한 상세한 도시 계획 조사가 필요합니다.



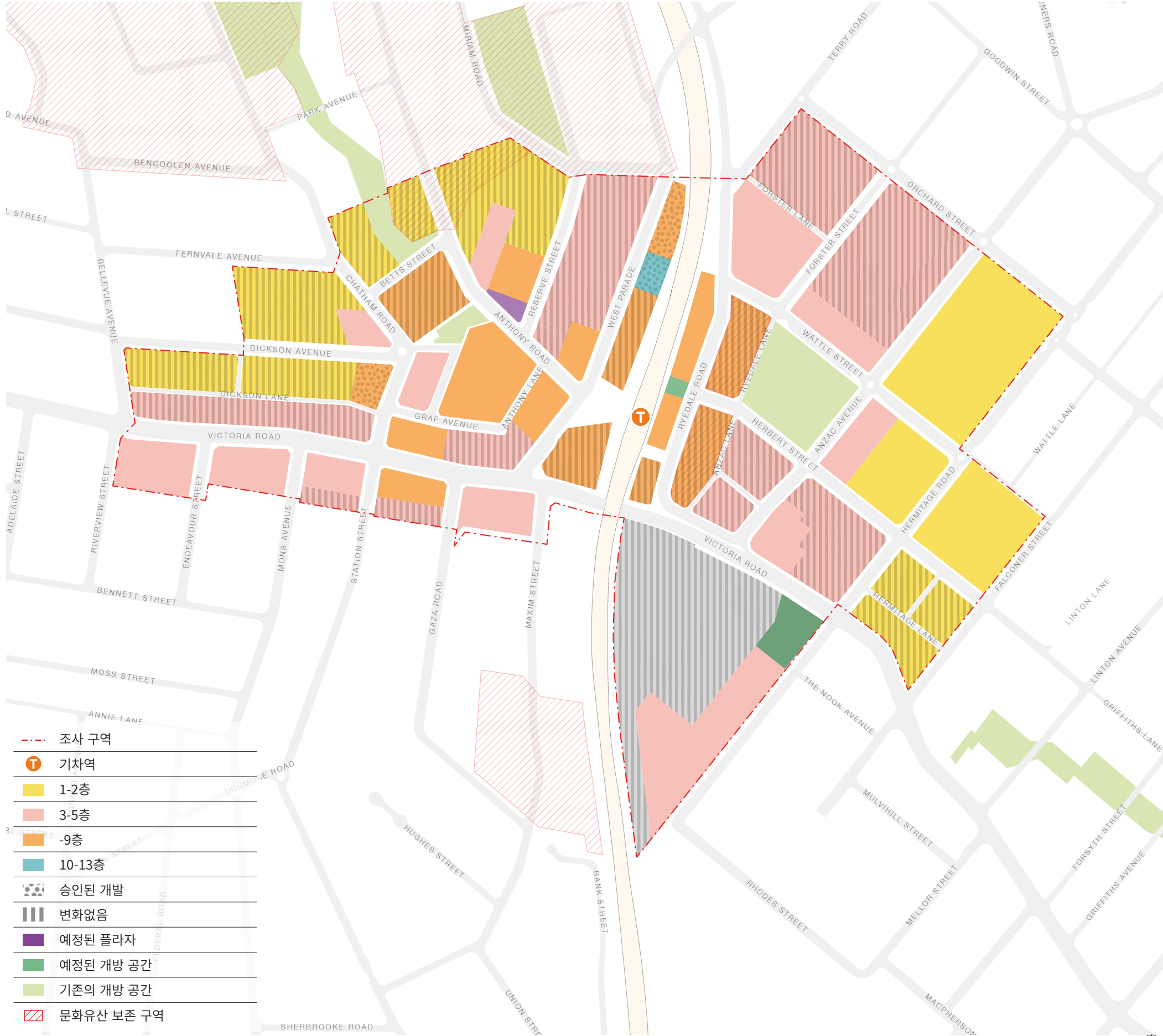
옵션 01 - 주요 구역만 개발

3.2 높이

옵션 01의 높이 계획은 일반적으로 현재의 상황에서 크게 변화를 보이지 않으며 타운센터의 대부분에 있어 저층 건물을 유지하는 계획입니다.

높이 및 규모의 상향조정 또한 기차역의 서쪽 코어 지역에 6-9층으로 제한됩니다. 이 옵션에서 타운센터에서 가장 큰 건물은 West Parade를 따라 역의 북쪽에 있는 토지주택공사(Land and Housing Corporation) 현장에 이미 승인을 마친 개발 건물입니다. 이 현장 재개발에 대한 건물 외관 (예. 크기 및 규모)에 대한 사항은 주 정부에서 승인하였습니다. 다른 지역 대부분은 재개발 타당성에 따라 바뀌지 않게 되므로, 높이는 더욱 일정하지 않게 됩니다.

여기에 나온 높이 및 밀도를 달성하기 위해 채택된 원칙과 건축물 디자인 결정요인에 따라 어떤 결과가 나오게 되며 어떤 높이가 될 지에 대한 예시는 다음과 같습니다.



옵션 02 - 장기간에 걸친 변화

4



옵션 02 - 장기간에 걸친 변화

4.1 예시용 마스터플랜

옵션 2는 전략 초안에 제시된 장려책 시나리오를 해석하여 개발을 하는 것입니다. 옵션 2는 웨스트라이드 타운센터 주변에 장기간에 걸쳐 일관성 있는 건축물 형태를 보장하며 점진적 변화를 꾀하는 방식입니다.

이 옵션은 선택된 몇몇 현장에 건물과 밀도를 증가시켜, 타운센터 주변의 성장을 더욱 크게 증진시키고 공공의 혜택을 불러옵니다. 현재의 개발 시장과 웨스트라이드 개발 타당성 조사에 따라, 재개발은 장기간에 걸쳐 점진적으로 진행될 것으로 예상됩니다.

이 옵션하에서, 타운센터의 코어 내에 현장 재개발을 촉진시키는데 필요한 ‘필요 인구수’에 도달하려면, 개발은 조사 구역 중 외곽 지역 (예: 기차길 동쪽)에서 먼저 시작하게 될 가능성이 큼니다.

재개발은 하나 하나 천천히 진행되므로, 이를 통해 다른 현장의 변화를 장려할 수 있고, 재개발의 타당성이 더 높아지면, 추가 성장과 타운센터의 재활성화를 기대할 수 있습니다. 이 옵션에서 ‘장기’란 마스터플랜에서 매 해 몇 가지 개발사항을 장려하여 10년 이상에 걸쳐 개발하는 것을 의미합니다. 결과는 자금자족이 가능한 더욱 역동적인 타운센터, 센터까지 이동거리가 긴 사람들에 대한 의존도를 줄이고, 다른 주변지역 센터와의 경쟁에서도 경쟁력을 갖출 수 있는 타운센터입니다.

옵션 1과 같이, 이 옵션 또한 고층 빌딩과 과도한 개발을 제한하자는 지역사회의 의견을 반영합니다. 이 옵션은 옵션 1보다 더 많은 변화와 장소 개선효과가 있지만, 상당히 긴 시간에 걸쳐서 진행됩니다. 어떤 장소의 경우, 시장 조건이 바뀌고 도시 재생을 장려할 수 있도록 이 계획 실효성이 가능한 규모가 될 때까지, 몇 십년 동안 개선이 시행되지 못할 수도 있습니다.

옵션 1에 비하여, 옵션 2는 웨스트라이드의 공공부문과 인프라에 더 큰 개선을 가져오지만, 이러한 개선은 장기간에 걸쳐 이루어질 것입니다. 몇몇 지역이 먼저 재개발되므로, 시장조건을 변화시킬 필요 인구수를 충족하게 되면, 개선을 더욱 빠르게 진행시킬 수 있는 개발을 더욱 쉽게 진행할 수 있습니다.

주의사항: 새 건물 공간은 예시용일 뿐이며, 실제로는 건물 구조를 결정하고 아파트 디자인 가이드라인 규제에 부합하기 위한 상세한 도시 계획 조사가 필요합니다.



옵션 02 - 장기간에 걸친 변화

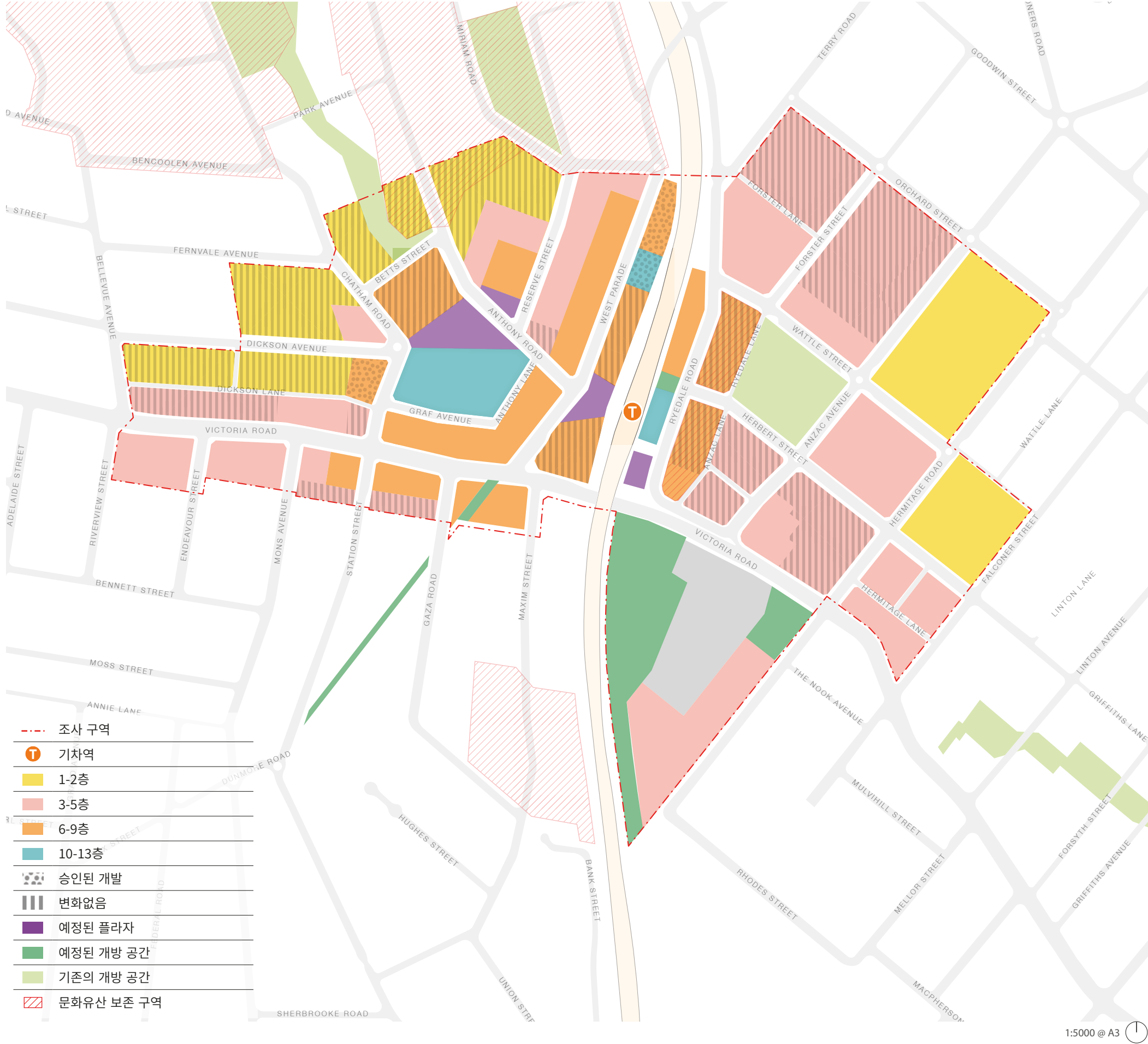
4.2 높이

옵션 02에 있는 높이 계획은 역 서쪽의 타운센터 코어에 더 높은 건물이 들어서고, 기타 지역에는 옵션 01에 비해 더 광범위한 높이 조정이 시행됩니다. 이를 통해 저밀도 지역 내에 적절한 높이 변화가 가능해집니다.

서쪽 혹은 동북쪽으로 몇몇 지역의 경우, 장기간 타당성 기준에 부합할 수 있는 능력이 부족하다는 주요 이유로, 변화가 거의 없거나 아예 없을 것입니다.

센터의 가장 큰 건물 구역은 현 웨스트라이드 마켓플레이스 현장으로, 이미 북쪽으로는 토지주택공사가, 역의 동쪽으로는 NSW 교통국(Transport for NSW)이 승인한 개발구역입니다. 건물 높이의 분배를 통해 시각적 흥미와 정체성 및 센터 중심의 가시성을 증진시키는 아름다운 스카이라인을 형성하게 됩니다.

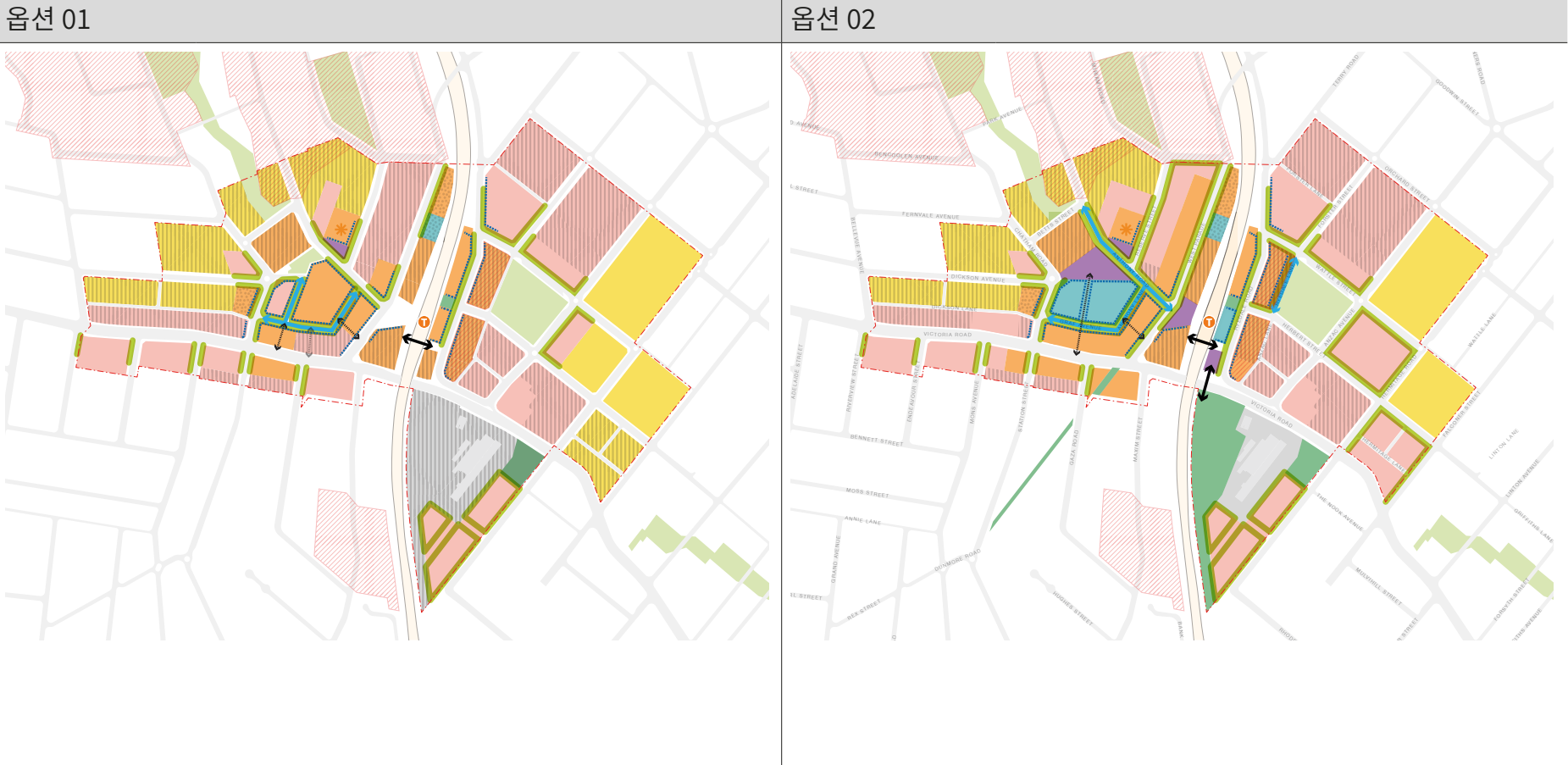
여기에 나온 높이 및 밀도를 달성하기 위해 채택된 원칙과 건물 구조 디자인 결정요인에 따라 어떤 결과가 나오게 되며 어떤 높이가 될 지가 예시적으로 나와있습니다.





옵션 비교

	조사 구역
	기차역
	1-2층
	3-5층
	6-9층
	10-13층
	승인된 개발
	변화없음
	공공 구역 개선
	활동적인 도로 접면
	보행자 우선구역
	커뮤니티 시설
	주요 보행자 링크
	아케이드 연결구역
	예정된 플라자
	예정된 개방 공간
	기존의 개방 공간
	문화유산 보존 구역



사회기반 시설 및 공공 혜택				
변화의 정도는?	낮음	주요 개발 및 일관성있는 개발의 부족	중간 - 높음	시장 환경의 변화에 따라 장기간에 걸쳐 일어남
개발에 대한 기여를 통해 기대할 수 있는 개선사항은?	낮음	개별적인 개발 현장인근에만 도로개선 및 장소개선 효과가 있음	높음	장기간에 걸쳐 더 큰 혜택을 가져올 수 있으나, 이러한 개발이 가능하도록 시장 환경의 변화가 있어야만 함
전체적으로, 웨스트라이드 지역사회의 열망에 부합하는가?	아니다	장소 개선이나 주요 LSPS 개선에 부합하지 않음	그렇다	시장 환경의 변화에 따라 장기간에 걸쳐 일어남
건축물 형태 결과				
규모면에서 어떠한 변화가 일어날 것인가?	일정하지 않음	산발적 개발을 규제하기 힘들어질 것임	중간 - 높음	중간 규모의 외곽지역에서 중심지에 큰 규모로 점진적 변화
생활편의시설 및 이동에 미치는 영향은?	낮음	개방 공간, 이동 및 주차공간에 작은 변화가 있으나, 추가되는 서비스는 없음	중간	점진적으로 증가하여, 이동, 교통 및 개방 공간에 영향을 주지만 통제된 방식으로 개발됨
규모 변화에 대한 적절한 참고대상은?	웨스트라이드	현상태 그대로 유지하는 산발적 개발	레인코브나 파이프독	타운센터 디자인이 잘 계획된 것임을 나타내는 지표로절제되고 점진적인 높은 변화를 나타냄
시간 및 개발 진행				
변화가 얼마나 빠르게 일어나는가?	간헐적	간헐적으로 일관성이 없이 산발적으로 개발	느림-중간	어떠한 변화는 중기에 걸쳐 일어나나 대체로 장기에 걸쳐 변화가 생김
빠르게 개발이 진행되나?	아니다	시장 환경 변화에 따라 달라지며 환경 변화에는 시간이 걸림	아니다	대체로 장기에 걸쳐 진행될 가능성이 높음
개발 완료를 위해 장기적 전략이 필요하나?	아니다	현재의 계획 통제 및 메카니즘에 의존함	그렇다	변화하는 필요와 기대에 부합해야 함
실현 가능성/타당성				
현재 시장 조건에서 가능할 것인가?	아니다	몇몇 주요 현장은 그럴 수 있으나 대부분은 시장 조건의 변화에 따라 달라진다	아니다	몇몇 주요 현장은 그럴 수 있으나 대부분은 시장 조건의 변화에 따라 달라진다
계획에 있어 중대한 변화가 필요한가?	그렇다	몇몇 현장은 현장별 계획 제안서(Planning Proposals)를 통해 규제 변화가 필요하다	그렇다	‘미싱미들’ 건물형태가 가능해야 하며, 현장별 계획 제안서를 통한 규제 변경이 필요하다
변화를 도모하기 위해 어떠한 타입의 현장이 사용될 것인가?	촉매역할 현장/ 정부/ 민간	주요 촉매역할 현장은 변화를 빠르게 가져올 수 있으며, 여기에는 정부토지 및 사유지가 포함됨. 소규모로 분할된 부지를 결합하기 힘들 수 있음.	촉매역할 현장/ 공간결합/ 정부/ 민간	장기간의 변화로 인해, 주요 촉매현장, 정부 및 대규모 사유지 등을 결합하여 변화를 꾀하도록 소규모로 분할된 부지의 결합이 더욱 용이할 수 있음.