

설명문

자발적 개발 합의서 (draft voluntary Planning Agreement) 초안 공개

14-16 Hill Road, Sydney Olympic Park 라는 명칭의 제 3 구획. DP. DP 271278

(일명 Sekisui 부지)

환경 건축 개발 및 심사 규제 2000 (Environmental Planning & Assessment Regulation 2000) (25E 항)

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)

본 설명문의 목적은 *환경적 건축 개발 및 심사법 1979 (Environmental Planning and Assessment Act 1979, 이하 법)* 7.4 조에 따른 자발적 건축 개발 합의서 초안 (Draft Voluntary Planning Agreement, 이하 **건축 개발 합의서**)의 공고를 용이하게 하고자 알기 쉬운 한국어 요약문을 제공하는 것입니다.

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 제 3 구획 DP. 14-16 Hill Road, Sydney Olympic Park 라고 알려진 DP 271278 개발 제안 지대에 대한 Auburn 지역 환경 개발 2010 (Auburn Local Environmental Plan 2010)의 조달 변경안과 연계하여 다음과 같이 2 천만 달러 이상의 공여를 요구할 것입니다.

- 예비 대중교통 건설 입지 무상 제공
- 1,240 만 달러 규모의 시설 공사를 포함하는 물가 공원 조성
- 부지 내 오염 발생 가능 지역 복원
- 오염 발생 가능성을 대비하여 5 년 간 지속적인 유지관리 및 모니터링 실시
- Burroway Road 및 Hill Road 교차로 교통 개선 공사
- ‘우리동네 녹지’ 및 ‘남서부 소공원’으로 일컫는 공공 소공원 2 곳 조성

본 설명문은 *환경적 건축 개발 및 심사 규제 2000 (Environmental Planning and Assessment Regulation 2000, 이하 규제)* 25E 항에 따라 협의 당사자가 공동으로 준비하였습니다.

본 설명문은 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)를 해석하는 용도로 사용될 수 없습니다.

합의 당사자

Sekisui House Australia Pty Ltd (이하 **개발업체**)는 SH Homebush Peninsula Pty Ltd (이하 **토지 소유주**)를 대신하여 파라마타 시의회 (City of Parramatta Council, 이하 **시의회**)에 대상 토지와 관련된 건축 개발안과 연계하여 자발적 건축 개발 합의서 (Planning Agreement) 체결을 제안하였습니다.

대상 토지에 관한 설명

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 적용되는 토지는 14-16 Hill Road, Sydney Olympic Park 라고 알려진 제 3 구획 DP. 859608 (이하 토지)입니다.

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 적용되는 개발안 (Planning Proposal)에 관한 설명

합의서 변경 (the Instrument Change)이라고 알려진 LEP 개정안 (LEP Amendment)은 다음과 같은 개정안을 제시하고 있습니다.

- (a) RE1 대중 여가시설 지역 (RE1 Public Recreation zone)을 확장하고 R4 고밀도 거주 지역 (R4 High Density Residential zone)을 축소하여 해당 토지 내 공공 녹지 시설 조달에 적용되는 공공 녹지 및 토지 확충안
- (b) 지상층 소규모 상점 입점을 위한 R4 고밀도 거주 지역 (R4 High Density Residential)에서 B4 복합용도 지역 (B4 Mixed Use)에 이르는 북동쪽 토지 재구획화
- (c) 19m~88m 의 높이 제한에서 44m~134m (최고 40 층)으로 건물 최고 높이 제한 상향 조정
- (d) 현 최대 총 용적률인 188,802m² 을 초과하지 않도록 해당 토지에 적용하는 최대 용적률 (Floor Space Ratio)을 변경. 부지 전체의 현 용적률 제한인 1.25:1 과 2.6:1 는 1.91~7.26:1 의 범위 내에서 특정 아파트 구획 개발안에 따른 용적률 제한으로 변경 예정. 공원 및 거리에 대한 토지는 본 용적률 제한 대상에서 제외
- (e) 공공 녹지를 확충하고 물가 부두를 공개 매수에서 배제하여 현 지역사회 소유권 하에 카페로서 재정비되고 운영될 수 있도록 토지수용도 (Land Acquisition Map)를 수정
- (f) 기존 카페가 위치한 RE1 지역 (RE1 zone)에서 '식음료 판매점' 용도 허가를 위하여 LEP 의 스케줄 1 (Schedule 1 of the LEP) 하에 추가적으로 허용된 용도를 포함
- (g) 용적률 관련 LEP 4.6 항의 적용을 제한하기 위하여 부지별 특수 조항을 도입

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)의 목적 및 특성, 영향에 관한 개요

공사 내용

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)에 따라 다음 시설이 (시의회의 비용 지출없이) 현물로 조달될 것입니다.

- 조경 및 인프라 공사를 포함한 물가 공원 조성 공사 및 부록 D 에 명시되고 부록 E 에서 두 단계의 일부로 상세 기술된 바와 같이 5 년 간 해당 시설을 유지·보수
- 부지 내에서 발생한 오염을 충분한 수준으로 복원

- Hill Road 와 Burroway Road 교차로를 도로 해양 서비스 (Roads Maritime Service, 이하 RMS) (NSW 주 교통부) (Transport for NSW) 및 시의회의 교통 서비스 관리 담당자 (Manager of Traffic Services)의 기준에 맞게 교통 신호가 있는 교차로 (신호등 설치)로 개선하는 공사
- 관련 호주 표준 및 시의회 지침을 준수하여 추후 라이트 레일 링크로 활용될 수 있는 교통로 (Transit Corridor)를 따라 공공 도로를 건설 (해당 교통시설 유치는 개발업체와 무관)

토지

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 다음과 같은 기여사항을 요구하고 있습니다.

- 개발 제안지역인 RE1 – 대중 여가시설 지역 (RE1 – Public Recreation zone)에 약 1.8ha 규모의 신규 물가 공원 조성
- B4 – 복합용도 및 R4 – 고밀도 거주 지역 (B4 – Mixed Use and R4 – High Density Residential zoning) 제안 지역의 경계선을 따라 예비 교통로 건설

건축 개발 합의서 (Planning Agreement) 혜택 심사

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 어떻게 법의 목표 및 공익을 도모하는가

건축 개발 합의서 초안 (Draft Planning Agreement)은 *환경적 건축 개발 및 심사법 1979 (Environmental Planning and Assessment Act 1979)*의 1.3 편에 따라 하기 목표를 도모합니다.

- (b) 환경 건축 개발 및 심사에 관한 결정 과정에서 관련 경제, 환경, 사회적 고려사항을 포함하여 생태적으로 지속가능한 개발 촉진
- (e) 멸종 위기의 토종 동식물종, 생태계 및 서식지 보전을 포함한 환경 보호
- (g) 공간환경의 우수 디자인 및 편의 시설 도모
- (i) 주 내 지자체 간 상이한 수준의 환경적 건축 개발 및 심사에 관한 책임 공유 장려
- (j) 환경적 건축 개발 및 심사에 대한 지역사회 참여 기회 증진

건축 개발 합의서 초안 (Draft Planning Agreement)은 기존 (1.35 ha~1.8 ha)보다 넓은 규모의 지역 공공 녹지 조달과 추후 교통시설 (라이트 레일 등)이 들어설 수 있는 예비 교통로를 비용효과적으로 조달할 수 있는 방법을 제공하여 공공의 이익을 도모하고 있습니다.

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 건축 개발 목적에 이바지하는 바

본 개발 공사는 대중 여가시설 이용 확대와 지역 내 교차로 및 교통 시설 개선을 목적으로 추진됩니다.

해당 토지는 예비 교통로 건설에 사용될 것입니다.

물가 공원 건설을 위한 토지는 시의회가 개선 공사 결과, 복원 및 공원 유지관리비에 만족하는 경우 시의회 소유로 헌납될 수 있습니다. 시의회가 개발업체에 헌납을 요구하지 않기로

결정한다면 해당 토지에 대한 공공시설 지역권 (public easement)가 적용되어 개발업체가 소유권 (ownership)을 보유하고 지역사회 점유권 (community title) 내에서 해당 토지의 유지관리비를 책임지게 됩니다.

어떻게 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 지방 정부법 1993 (Local Government Act 1993)의 목표 및 시의회 헌장의 기본 원리 (헌 8A 절)를 준수하는가

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 지방 정부법 1993 (Local Government Act 1993)의 하기 목적을 준수합니다.

- 시의회가 지역사회 및 보다 많은 대중의 현재와 미래 수요에 맞는 재화, 서비스, 시설을 제공하고 제반 활동을 수행할 수 있는 능력을 부여
- 시의회에 해당 지역 내 자원의 관리, 개선, 개발에 대한 역할을 부여

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 시의회가 공공 인프라 및 시설을 제공할 수 있도록 지원함으로써 지방 정부법 (Local Government Act 1993) (시의회 헌장 대체) 8A 절에 명시된 하기 시의회 지침 원칙을 준수합니다.

- 시의회는 강력하고 효과적인 의사 대변, 리더십, 계획 및 의사 결정을 제공할 수 있어야 한다.
- 시의회는 주민과 지방세 납세자를 위한 최선의 가치를 제공하는 방법으로 기능을 수행하여야 한다.
- 시의회는 통합 계획 및 보고 프레임워크를 활용하여 지역 사회의 다양한 수요를 충족시킬 수 있는 효과적이고 효율적인 서비스 및 규제를 제공하는 방안을 전략적으로 계획하여야 한다.
- 시의회는 지역사회의 현재 및 미래 수요가 비용효율적인 방식으로 충족될 수 있도록 토지 및 기타 자산을 관리하여야 한다.
- 시의회는 미래 세대를 위해 시행 사업의 장기적이며 누적된 결과를 고려하여야 한다.
- 시의회는 생태적으로 지속가능한 개발 원칙을 고려하여야 한다.
- 시의회는 통합 계획 및 보고 프레임워크, 기타 방안을 활용하여 관할 지역 사회와 활발히 교류하여야 한다.

아울러, 합의서는 Wentworth Point 개발 관리 계획 2014 (Wentworth Point Development Control Plan 2014, 이하 DCP)에 따라 건축 개발 관리안의 일부로 포함되어 있으며, Greater Sydney 지방 계획 (Greater Sydney Region Plan) – 3 개 주요 도시 (Metropolis of Three Cities), 도심 지구 계획 (Central City District Plan), Greater Parramatta와 Olympic Peninsula (이하 GOP) 및 시의회 전략적 건축 개발 성명 (Local Strategic Planning Statement, 이하 LSPS)의 내용을 준수하고 있습니다.

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)가 시의회의 자본 사업 프로그램 (Capital Works Program)을 준수하는가

본 개발안은 Sydney Olympic Park 지구 내 추가 공공 녹지 조성, 교차로 개선, 예비 교통로 건설을 제공할 것입니다. 본 개발안은 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)의 부록에 명시된 바와 같이 1,240 만 달러 규모의 물가 공원 조성 공사를 규정하고 있으며, 5 년 간의 유지관리 기간을 포함하고 있습니다. 첨부된 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)에 있는 각 공약은 해당 지역 내에서 시의회가 파악한 인프라 부족 및 수요 문제를 해결하는데 도움을 줄 것입니다.

건설 신고증명 (Construction Certificate), 사용승인증명 (Occupation Certificate) 또는 세부 구역화 증명 (Subdivision Certificate)이 발행되기 전 특정 요건이 갖춰져야 한다는 내용이 건축 개발 합의서 (Planning Agreement)에 구체적으로 명시되어 있는가

건축 개발 합의서 (Planning Agreement)는 신규 건물에 대한 사용을 허용하는 각 사용승인증명 (Occupation Certificate)이 발행되기 전 하기 조건이 갖춰질 것을 요구하고 있습니다.



항목	발생 시기
예비 교통로 무상 건설 입지	개발 2/4/7 단계 (세 단계 중 가장 먼저 도래하는 단계) (부록 C 에 첨부된 단계별 계획에 따라)에 대한 사용승인증명 (Occupation Certificate) 발행 전
교통로 건설	개발 2/4/7 단계 (세 단계 중 가장 먼저 도래하는 단계) (부록 C 에 첨부된 단계별 계획에 따라)에 대한 사용승인증명 (Occupation Certificate) 발행 전
1.8ha 규모의 물가 공원 건설 입지	개발 4/5/6/7 단계 (세 단계 중 가장 먼저 도래하는 단계) (부록 C 에 첨부된 단계별 계획에 따라)에 대한 사용승인증명 (Occupation Certificate) 발행 전 또는 본 합의서 체결일로부터 4 년째 되는 날 중 먼저 도래하는 날
1,240 만 달러 추정 규모의 신규 물가 공원 건설 및 개선 공사	개발 4/5/6/7 단계 (세 단계 중 가장 먼저 도래하는 단계) (부록 C 에 첨부된 단계별 계획에 따라)에 대한 사용승인증명 (Occupation Certificate) 발행 전 또는 본 합의서 체결일로부터 4 년째 되는 날 중 먼저 도래하는 날
개발제한 토지 내 발생가능한 오염 정화	토지 헌납 전 (상기 참조)
발생가능한 오염에 대하여 5 년 간의 지속적인 관리 및 모니터링 시행	본 합의일로부터 5 년째 되는 날까지의 기간 (변경될 수 있음)
Burroway Road 와 Hill Road 교차로 신호 개선 공사	RMS 및 시의회 교통 서비스 관리 담당자 (Manager of Traffic Services)의 기준에 부합하여 시행
우리동네 녹지 및 남서부 소공원으로 명시된 24 시간 개방 소공원 2 곳에 대한 이용권 (easement)	동의 조건을 통하여 개발신청서 (Development Application) 단계에서 확보 예정