

# 해외출장복명서

기 간: 2014. 9. 21~2014. 9. 28

출장지: 싱가포르, 영국(런던, 레스터)

출장자: 김다윗 연구원

## I. 출장개요

1. 출 장 지: 싱가포르, 영국(런던, 레스터)

2. 출장기간: 2014. 9. 21~9. 28

3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원	연구원	김다윗	

4. 출장목적

- 사업환경 변화에 따른 토지용도의 다양화한 복합용도개발의 사례, 수요자 맞춤형, 유연한 토지활용방안의 시사점 확보
- 산업 및 고급인력 유치를 위한 글로벌 정주환경 구축의 시사점 확보
- 글로벌 정주·교류거점 조성을 위한 ‘다문화공생도시(Inter-cultural city)’ ‘다민족문화도시’ 사례조사를 통한 문화융합도시 및 국제협력지구 조성방안 시사점 확보

## II. 출장일정

날짜	출발지	도착지	방문기관/장소	주요 수행업무	관계자
9.21 (일)	인천	싱가포르		(16:40 - 22:00) 인천출발, 싱가포르 도착	
9.22 (월)	싱가포르	싱가포르 국립 대학교	싱가포르 국립대학교	(10:00) 마리나베이샌즈 개발 및 싱가포르 도시계획체계, 화이트조닝 관련 인터뷰	Prof. Kwankok, Lee (Real estate)
	싱가포르 국립 대학교	윈노스	윈노스 (One-north)	(14:00) 윈노스(One-north): Biopolis, Fusionpolis 지역 탐방	
9.23 (화)	싱가포르	Marina Bay Sands	Marina Bay Sands City Gallery(Urban Regional Authority branch)	(09:00) 마리나베이 복합용도개발방식 자료조사, 구독 및 (Urban Regional Authority)직원 인터뷰	Mr. Shairi
	Marina Bay Sands	싱가포르 URA	싱가포르Urban Regional Authority	(14:00) 싱가포르 도시계획 체계, 마리나베이 복합용도개발방식(White Zoning) 자료조사 및 Master Plan 등 자료구독	
	싱가포르 URA	복합 헬스케어 의료단지	Farrer Park 복합 헬스케어 의료단지 (Connexion)	(17:00)Farrer Park 복합 헬스케어 의료단지(Connexion) 탐방	
9.24 (수)	싱가포르	영국 (런던)		(09:05 - 15:30) 싱가포르도착, 런던도착	
9.25 (목)	런던	레스터	Leicester City	(11:00) 현장답사(Multi-cultural city, 다민족문화도시 사례지 탐방), 자료구독	
	레스터	런던			
9.26 (금)	런던	런던 루이삼	London Brough of Lewisham	(11:00) 현장답사(다문화공생도시, Inter-cultural city 대상지 탐방)	
	런던 루이삼	런던			
9.27 (토)	런던			(13:35) 런던출발	
9.28 (일)	인천			(22:30) 인천도착	

### III. 수행사항

#### 1. 전문가 인터뷰 개최

□ 일시 및 장소: 2014. 9. 22(월) 싱가포르 국립대학교

□ 참석자: 이관옥 싱가포르 국립대학교 부동산학과 교수

□ 주요 인터뷰 내용

##### ○(싱가포르 도시계획 체계)

싱가포르의 도시계획은 싱가포르 국가개발청(MND)의 산하기관인 Urban Regeneration Authority(이하URA)라는 기관이 전담하며, 계획체계는 크게 국가 전체적인 장기비전과 방향을 설정하는 Concept Plan(매 10년 재정비)과 방향과 비전에 부합 정하는 (5년 단위의)법 정 계획인 Master Plan으로 진행됨. 이 때, 개발사업별로 화이트존(White Zone)등을 설정하여 향후 개발의 방향과 여건 등에 부합하도록 유연하게 대응할 수 있도록 함. 마스터플랜이 수립되기 위해서는 공원, 수변계획 및 각 지역의 정체성(Identity)을 부여하기 위한 계획이 거치고, 공청회와 같은 주민의견 수렴 및 피드백의 과정을 거치게 됨.

##### ○(마리나베이샌즈 개발사례)

마리나베이샌즈는 2003년(Master Plan 2003)에 해당 부지를 White Zone으로 설정하고, 2005년 URA에서 통합형 리조트 개발을 위한 공모를 실시, 사업자를 선정하여 진행되었음. 기존의 CBD와 인접한 Marina South 핵심 비즈니스 지구에 리조트를 건설하여 CBD를 확장하는 개념. White Zone부여를 통해 향후 성장과 개발의 상황에 유연하게 대처할 수 있고 개발자들에게 개발에 대한 자율성을 높여주며, 복합적인 토지이용을 통해 쇼핑, 관광, 카지노 호텔 등의 활동들이 공간적으로 집중되어 일어날 수 있도록 하려는 의도를 가지고 있음.

##### ○(싱가포르 URA의 역할)

도시계획·설계분야의 전문가들로 구성된 국가개발청(MND)의 전문기관이며, 도시설계와 계획(Concept Plan, Master Plan, Guide Plan 등)의 작성을 수행하는 역할을 담당함. 설계, 계획과 개발 컨설팅 수행에서 부터 개발자들에게 토지를 판매하고, 개발방향 및 설계과정에서 협상하는 등 일련의 개발과정을 주도적으로 이끌어나가는 역할을 담당하고 있음. 필요에 따라 타 관련 정부부처(주룽도시공사(ZTC), 싱가포르국립대학교, Lnad Transport

Authority(LTA) 등) 등과 긴밀한 협력관계를 가지고 수행하는 동시에 개발자들과 개발과정에서 지속적인 회의를 진행함. URA는 기본적으로 자신들이 가지고 있는 개발방향을 이미 가지고 있다고 여겨짐, 따라서 White Zone을 부여한다고 할 때에도 선택가능한 용도의 일정한 범위를 주는 선택적 개발을 하도록 하며, 특정 용도의 최소개발비율을 의무화하는 정책 등을 통해 지역 전체적인 방향에 부합하도록 유도함. 예를 Connexion의 경우에도 호텔, 쇼핑센터를 의료시설과 함께 허가하지만, 호텔시설의 최소비율을 설정함. 또한 White Zoning에도 B1-white, B2-white와 같이 주된 용도에 대한 충족조건(예를 들면 최소 건폐율 등)을 차별화하여 제시하여 우선순위가 뒤바뀌지 않게 함.

○(개발전담기관의 역할, 권한, 구성인력역량 등과 관련한 시사점)

전담기관의 역할과 구성과 관련된 제안으로는 개발청의 전문성, 자율성과 독립성, 허가권까지 갖추는 것이 중요하고, 이와 더불어 개발청 내 전문가(도시계획, 설계, 법 등과 관련한)그룹이 필요하며 이들이 자신들의 기본적인 계획을 가지고 개발자들과의 협상을 진행하며 평가, 설계할 수 있는 역량개발이 필요 나아가, 부처 간 긴밀한 협조와 같은 목표를 향해 나아가는 것이 중요할 것. 싱가포르의 성공사례는 단순히 복합토지이용 등의 정책에 있는 것이 아님. 단, 한국과 달리 국내에 경쟁지역이 존재하지 않고, 부처 간 긴밀한 협조와 전담청의 역량(계획, 개발 역량 및 협상, 허가 능력)이 크다는 것이 싱가포르 계획과 개발의 장점으로 작용하였을 것. 또한, 투자유치의 활성화를 위해 향후 개발여건에 따른 유연성을 허용하는 계획, 개발자의 자율성을 보장하는 방식의 도입은 필요하지만, 개발의 전체적 목표와 방향에 부합하는 디자인을 공공에서 가지고 있고, 이를 두고 개발자와 협상하는 과정이 필요할 것임. 이를 위해서는 앞서 언급한 바와 같이, 도시계획 및 디자인 등 수행되는 업무와 관련된 전문가가 필요할 것임.<sup>1)</sup>

---

1) 싱가포르 도시개발청(URA)는 싱가포르 국가개발청(MND)산하의 기관으로 도시계획 및 설계를 전담하는 담당 전문가들로 구성된 전문적인 설계, 계획조직임. 이러한 전문성을 바탕으로 컨셉플랜, 마스터플랜을 작성하고, 각 개발단위의 개발사업의 진행 시, 개발자들과 실제적인 계획 및 설계에 대한 협의를 수행하고 있음.

## 2. One North 방문

□ 일시 및 장소: 2014. 9. 22(월), 싱가포르 One North Fusingopolis, Biopolis

□ One-North 개요 및 방문목적 : One-North는 싱가포르정부의 산하개발공사인 주룽도시공사 (Jurong Town Corporation : JTC)에 의해 2001년부터 3단계(2020년까지 완료)의 계획을 가지고 진행되고 있는 대형 개발사업임. 2000년대 초반 싱가포르정부는 바이오산업, 정보기술 산업 등 첨단산업, 고부가가치산업으로 산업의 고도화 및 외자유치 등을 통한 성장전략 마련하고 (싱가포르 비전 2018, 2003), 이를 실현하기 위해 One-North지역을 개발하게 됨. 세계일류의 해당분야 기업과 우수인력을 유치하기 위해서, 정부의 정책적 지원과 함께, 매력적인 정주여건을 조성하였음. 연구공간, 업무공간, 주거공간을 통합하고, 쾌적한 녹지 및 공원, 스포츠 시설 등을 배치하였음. 본 탐방을 통해 도시설계 및 정주환경을 살펴봄으로써, 외국기업 및 우수인력을 위한 뛰어난 정주환경조성과 관련된 시사점 도출하고자 하였음.

□ 주요 탐방내용

### ○(위치 및 주변시설)

남측으로는 사이언스파크, 싱가포르국립대학교(NUS)와 10분, 주요항만과의 5~15분 거리에 인접하여 위치하고 있음. 실제로, 싱가포르국립대학교 앞에 위치한 Kent Ridge 지하철역과 1정거장 떨어진 곳에 위치하고 있음. 또한 One North 내에서 주거, 업무, 휴식, 연구 등이 가능할 수 있도록 시설들을 집합적으로 배치하고 있으며(보도이동이 가능) 친환경적이며 쾌적한 환경조성을 위해 많은 양의 가로수 배치 및 건물 간 넓은 부지의 공원 설치를 하였음. 싱가포르는 지하철 역 및 각 지역의 중심에 Food Center들 있어 아침식사나 직장인들의 점심, 저녁을 해결하고 있는데 특히 One North MRT(Mass Rapid Transit)역에서는 세계 각국의 다양한 음식들이 각 국가별 이름으로 판매되고 있었으며 (이는 해외 각국에서 온 One North 근로자들과 다민족으로 구성된 싱가포르 국민들에게 적합한 운영방식이라 판단되어짐). 또한 타워브릿지를 통해 건물 동 간을 연결하여, 근로자들이 건물 밖으로 나오지 않고 건물 간 연결된 통로로 이동할 수 있는데, 이를 통해 싱가포르의 더운 날씨에서도 쾌적한 업무환경을 영위할 수 있는 설계방식으로 판단되어짐.

### ○(정주환경 및 조경)

외국의 우수한 업체 및 연구원 등 고급인력의 유치를 위해 쾌적한 주거환경(조경 및 녹지)을 공급하고 있고, 건물 사이 넓은 부지를 활용한 휴식시설 및 공원을 배치하였으며, 도로를 걷거리마다 가로수를 충분히 공급하는 등 쾌적한 주거 및 업무환경을 조성을 위한 설계를 반영함.



건물 간 휴식공간



One North 건물 사이 공원 녹지



One North MRT역 내 국가별 음식코너



도로변 가로수와 차양막이 설치된 인도



건물동 간을 연결한 타워브릿지



녹지공원과 건물의 모습

### 3. Marina Bay Sands City Gallery(Urban Regional Authority branch) 방문

□ 일시 및 장소: 2014. 9. 23(화), 싱가포르 Marina Bay Sands City Gallery

#### □ (마리나베이샌즈 개요)

CBD인근 Marina Bay 매립지 위에 복합리조트 개발을 통해 관광사업 등을 통한 향후 싱가포르 성장동력 마련을 목표로 한 계획으로, 국책사업으로 시작되었으며, 기존의 중심지(Central)와 인접하여 위치함으로써, CBD의 확장의 개념으로 이해할 수 있음. 2005년 개발프로젝트를 발표하고 2006년부터 Las Vegas Sands사에서 개발을 주관하여, 약 55억 US\$를 투자, 호텔, 카지노, 컨벤션센터 및 스카이파크를 조성하였음. 2007년 2월 착공하였고, 2010년부터 단계적으로 개장하였음. 대상지의 면적 154,938㎡, 연면적 581,400㎡. 주요시설은 쇼핑, 컨벤션, 호텔, 극장, 카지노, 극장, 박물관 등이 있음.

#### □ 주요 인터뷰 및 탐방내용

##### ○(마리나베이샌즈 개발에서의 White Zone)

2003년 마스터플랜을 통해 마리나베이샌즈 부지는 White Zone로 선정이 되어 부지의 개발 시 적용되었음.

##### ○(인터뷰, URA Marinabays ands city gallery, Mr. Shairi)

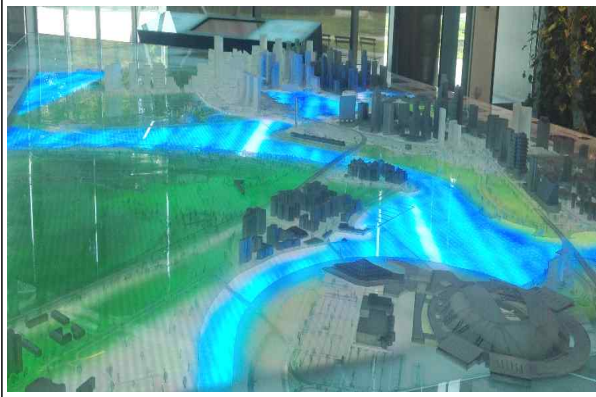
복합용도개발(Mixed Use)의 목적은 1) 연관된 다양한 활동들의 집적을 통한 시너지 효과, 2) 투자자의 투자유치 활성화 및 창의성 수용이라고 볼 수 있음.



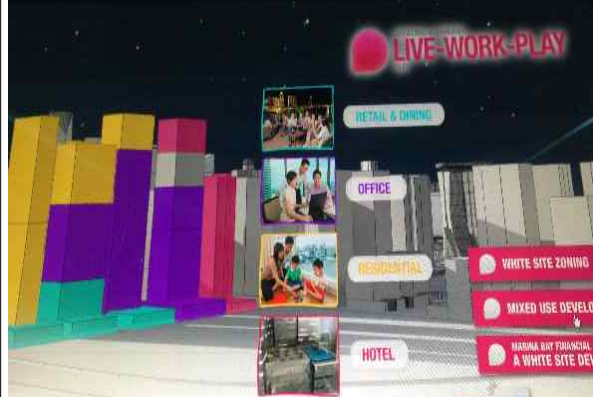
마리나베이 시티갤러리(URA) 전경



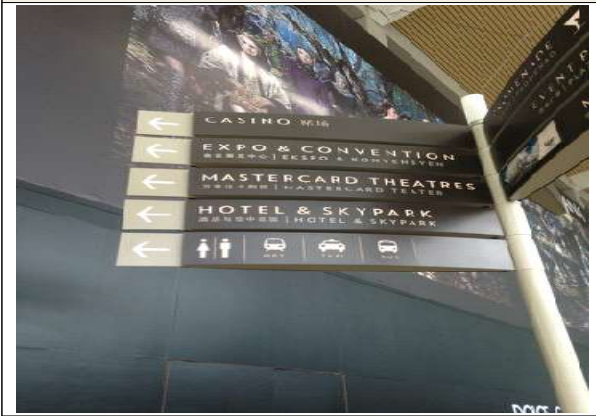
싱가포르 남부 수변공간



수변공간 모형(마리나베이 시티갤러리)



화이트조닝 개념 소개영상(마리나베이 시티갤러리)



마리나베이샌즈 시설 안내표지



마리나베이샌즈 안내지도

#### 4. Urban Regional Authority(Singapore City Gallery)

□ 일시 및 장소: 2014. 9. 23(화), 싱가포르 Marina Bay Sands City Gallery

□ 주요 탐방내용 및 자료구득

○(마리나베이샌즈 부지의 개발 및 2014 Master Plan, 토지이용관련 자료 구득)

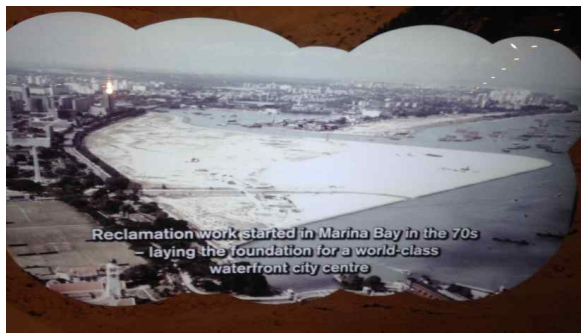
White Zone의 경우 단순 복합개발을 허용하는 수준이 아니라 Business Park, Business 1, Business 2등의 용도에 대해 White Zone을 적용한 BP-White, B1-White, B2-White를 추가하여 필요에 따른 차별화 및 세분화된 개발을 유도함. 예를 들어 B1-White의 최소택지율은 Business 1의 기준에 부합하면서, 제시된 용도(B1과 White Zone 제시된 용도) 가운데에서만 선택하여 개발이 가능하도록 설정.



싱가포르 URA 전경



싱가포르 남부 수변공간 모델1



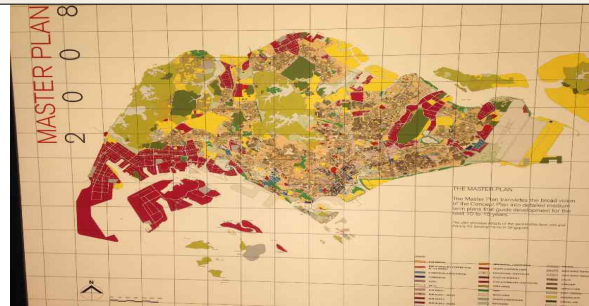
싱가포르 남부 수변공간 간척·개발 소개 영상



싱가포르 남부 수변공간 모델2

TABLE 1 - Zoning Interpretation				
Code	Zoning	Use	Examples Of Occupancies	Remarks
U1	Urban Core Zone	High-density residential, office, hotel, retail, entertainment, and other uses.	High-rise residential, office buildings, hotels, retail centres, and entertainment venues.	A residential plot with a high-rise residential building, an office building, a hotel, and a retail centre.
U2	Urban Centre Zone	Medium-density residential, office, hotel, retail, and other uses.	Medium-rise residential, office buildings, hotels, and retail centres.	A residential plot with a medium-rise residential building, an office building, a hotel, and a retail centre.
U3	Urban District Zone	Low-density residential, office, hotel, retail, and other uses.	Low-rise residential, office buildings, hotels, and retail centres.	A residential plot with a low-rise residential building, an office building, a hotel, and a retail centre.

싱가포르 마스터플랜 2014의 White Zone 가이드라인



싱가포르의 마스터플랜

## 5. Farrer Park 복합 헬스케어 및 의료단지(Connexion) 방문

□ 일시 및 장소: 2014. 9. 23(화), 싱가포르 의료복합단지 Connexion

□ (Connexion개발 개요)

Farrer Park MRT역 바로 옆에 위치하여, White Site 용도의 13,625m<sup>2</sup>부지에 대한 개발지로, 병원, 호텔, 상업시설(220개 병상, 8개 수술실을 갖춘 병원, 250여개 객실규모의 5성급 호텔, 189개 consultation suites수용, 200명이상 전문 의료진 근무 가능한 시설)이 동일 건물 내에서 운영되도록 계획 됨. 2007년 경쟁입찰을 통해 Singapore Health partners Pte Ltd(현 Farrer Park Company)에게 판매됨. 1.36ha 부지면적과 용적율 420%로, 최대허용가능 연면적은 56,225m<sup>2</sup>임.

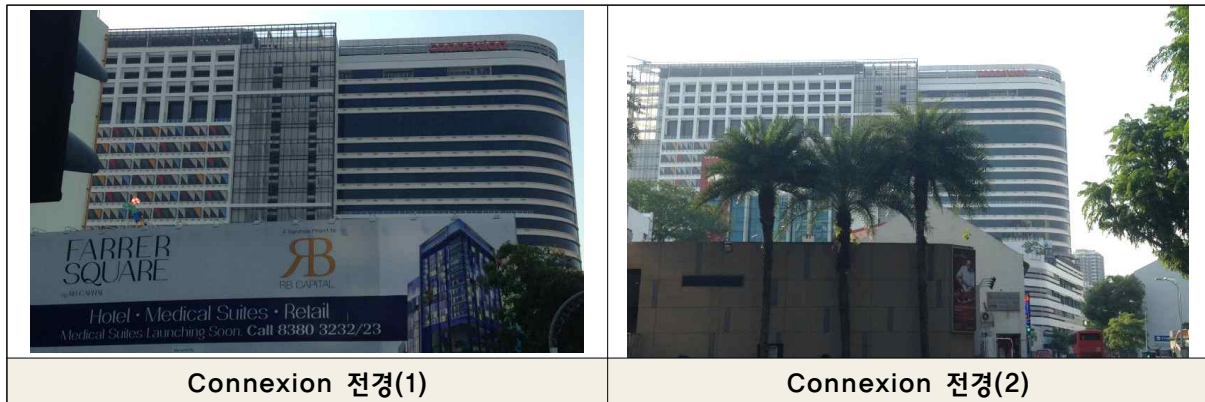
□ 주요탐방내용

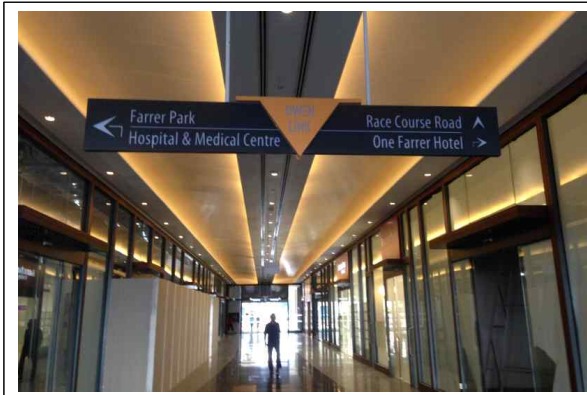
### ○(개발의 컨셉 및 운영현황)

마리나베이샌즈와 함께 복합개발방식으로 진행되어진 사례이며 주변의 Little India라는 인도인들의 집단거주지역(Enclave)의 관광자원과 연계하여 관광객을 위한 호텔 등의 운영에 시너지효과를 노린 개발컨셉으로 판단됨. 현재 쇼핑 및 호텔과 일부 병원용도가 운영되고 있으나, 일부구간은 현재 마무리가 진행중에 있어 운영이 활성화 되지 않아 주변 관광자원(Little India)와의 연계가능성, 활성화 정도 등은 판단하기가 쉽지 않음. 한 건물동에 메디컬센터, 병원, 호텔, 상업시설등의 개발되고 있는 현장을 확인 함.

### ○(White Zoning 개발방식)

2007년 판매 공고시 GFA(연면적)의 최소 40%를 호텔용도로 사용하게끔 제한하고 있었으며, 남은 GFA에 대해서는 주거, 상업, 병원용도 등 개발자가 선택하여 개발이 가능하도록 제시가 되었음.





Connexion 내 안내표지(호텔, 병원, 쇼핑센터 포함)



Connexion 내 안내표지

### □ 마리나베이샌즈 및 Farrer Park 복합 헬스케어 및 의료단지(Connexion) 복합개발방식을 통한 시사점

URA는 컨셉플랜과 마스터플랜을 수립하면서 이미 싱가포르 전체와 각 개발지역의 개발방향에 대한 그림을 이미 가지고 있는 상태에서, White Zone을 전략적으로 활용하는 것으로 판단되어짐. 1) URA가 자신들의 기준(White zone이지만, 선택할 수 있는 용도의 범위를 제시하며 필요에 따라 White Zone과 Business Zone 등과의 성격을 섞어서 다양한 White Zone을 제시하는 경우도 있음. 2) 개발방향과 취지는 살리면서 투자자의 투자를 유도하기 위해서, 복합용도허용이라는 자율성과 함께, 특정 용도의 최소개발비율을 의무화하는 정책 등을 통해 지역 전체적인 방향에 부합하도록 유도함. 1), 2)의 사례의 경우와 같이, 단순히 복합용도를 허용하는 방식이 아니라, 기본적인 개발의 청사진을 가지고 이와 부합한 개발이 이루어지는 동시에 투자자의 투자를 이끌어 낼 수 있도록 다양한 형태의 복합용도를 설계하고 제시할 수 있어야 할 것임. 또한 3) URA가 도시를 계획하고, 개발지역에 대해서 개발자와 지속적인 협의를 통해 결정할 수 있는 권한과 설계 및 계획에 대한 역량을 가지고 있으며 관련부처와 긴밀히 협력하는 체계를 구축하고 있듯이 전담기관의 도시설계, 계획의 전문인력 확보 및 고유권한의 강화, 부처간 개발비전의 공유 및 긴밀한 네트워크와 협조가 필요할 것임.

## 6. 다문화도시(Multi-Cultural City)사례지, 레스터시티 방문

□ 일시 및 장소: 2014. 9. 25(목) 레스터, 잉글랜드(Leicester, England)

□ (레스터(Leicester)개요 및 탐방목적)

영국 중동부지역에 위치한 레스터는 이주민의 지역사회로의 통합과 문화적 다양성을 인정하고 공존할 수 있도록 지원하며, 이를 다시 도시의 특수한 문화로까지 발전시키는 성공사례로 소개되어지고 있음. 인구구성을 살펴보면, 출신국가가 50여개 이상이며, 30%이상이 외국(영국이 아닌 다른 곳)에서 출생하였고, 최근에는(2001~2011년 사이) EU에 가입한 중동출신 및 이주근로자들의 정착이 활발히 이루어짐. 70년대 우간다, 소말리아 등 아프리카계 아시안들의 정착이 있었으며, EU에 가입된 이주민, 학생과 외국인 근로자들(가나, 필리핀, 나이지리아 등)이 유입됨(2011년 기준). 인구의 약 50%만이 백인이고, 아시아계 약 37%, 아프리카와 캐리비안계가 약 6%를 차지하고 있음. 다양한 인구구성만큼 다양한 종교가 공존(힌두교, 이슬람교, 기독교, 시크교 등)하며, 따라서 사원 및 교회, 모스크를 도시 곳곳에서 찾을 수 있음. 레스터시는 공동 종교기념행사, 각종 민족문화축제지원, 민족의 정착역사를 전시한 다양한 박물관들을 운영하고 있으며, 각각의 문화를 존중하고 지원하는 동시에, 다양성을 도시의 특색으로 내세우며 화합프로젝트를 운영하여 통합을 유도하고 있음. 축제 및 다문화, 민족 간의 공동포럼 운영지원 등의 소프트웨어적인 지원 이외에도, 박물관, 종교시설, 그리고 식당, 문화지구 조성 등 다민족의 문화를 인정하며, 융합할 수 있는 공간을 조성함. 본 과업에서는 새만금 내 경제협력특구조성을 통해 다양한 국가의 기업 및 인력을 유치하고, 각 민족 및 문화를 지원하고 나아가 문화융합이 이루어지는 도시를 목표로 함. 이에 따라 레스터의 다민족, 다문화의 지원 및 융합의 공간적, 물리적 상황을 살펴보고자 하였음.

□ 주요 탐방내용

### ○(지역박물관 탐방: New Walk Museum, Newarke House Museum)

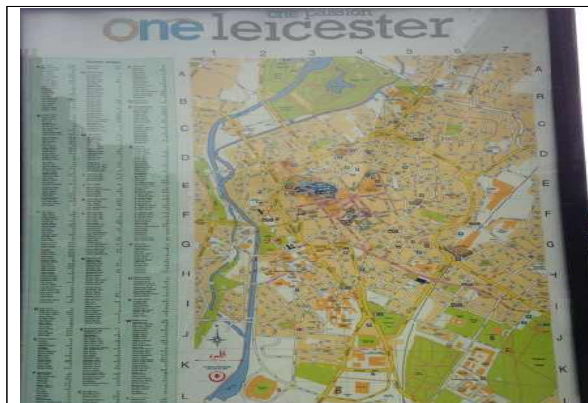
다민족(우간다 출신 아시안, 아일랜드계, 인도계 등등)으로 구성된 도시에서 각 민족이 정착하게 된 역사와 초기의 생활모습, 그리고 현재의 삶의 모습들을 자세하게 소개하여 정리하고 있음. 박물관의 도시로 알려질 정도로 박물관이 많음. 또한 각 박물관에서는 지역 내에서 열리는 각 민족의 축제(종교, 문화축제 : 드왈리 빛의 축제(힌두교), 블랙뮤직 페스티벌, 카니발 축제 등)를 홍보하는 포스터를 전시하고 적극 홍보하고 있음.

### ○(차없는 거리, 문화지구(Cultural Quarter))

구시가지에 조성된 것으로 다민족의 문화를 전시하고 창조하는 공간, 교류하는 공간을 위해 2001년부터 레스터의회가 조성한 공간. 창조산업 창고, 스튜디오, 사무실 등을 위한 공간을 제공.

○ (벨그레이브로드(Belgrave Road)아시아 식당가)

인도식 커리 레스토랑, 케밥식당 등 아시아 및 여타 지역의 이민자들이 자신들의 음식을 만들어 파는 지역으로 길을 따라 이러한 남아시아 상점 및 식당들이 밀집되어 있음.



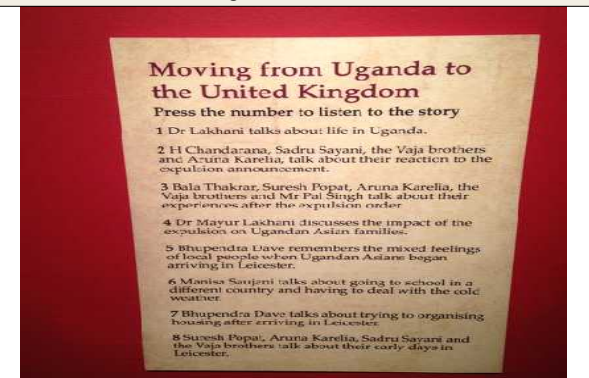
One Leicester라는 문구가 새겨진 안내지도



각 다민족 축제를 홍보·게시한 New Walk박물관



Newarke House 박물관 전경



우간다이주민의 이주역사기록(Newarke House박물관)



이주자들의 정착과정 인터뷰 영상 (Newarke House박물관)



벨그레이브로드(Belgrave Road)의 식당모습

## 7. 다문화공생도시(Inter-cultural City)대상지, London Brough of Lewisham

□ 일시 및 장소: 2014. 9. 26(금) 런던, 루이삼

□ Intercultural Cities와 루이삼 (London Brough of Lewisham)개요

- Intercultural City란 용어는 영국의 싱크탱크인 Comedia의 2004년도 연구에서 제시된 것으로, 문화적 다양성을 혁신과 창조성 및 기업가 정신의 주요한 원천으로 보고, 이를 도시발전의 새로운 동력으로 활용하기 위한 방안을 마련하고자 한 것에서 출발
- Intercultural Cities 프로그램은 2008년 Council of Europe과 European Commission의 공동시범사업으로 시작되었으며, 유럽을 중심으로 하여 일본, 멕시코, 캐나다의 60개 도시가 참여
- 이 프로그램은 문화적 다양성의 효과를 분석하고, 다양성을 발전의 요소로 만들기 위한 전략과 정책을 마련하는데 목적
- 영국에서는 런던 남동부의 루이삼(London Brough of Lewisham)이 Intercultural Cities 프로그램에 참여하는 지역이며, 최근(2014년 3월)에는 루이삼에서 ‘다문화공생도시에서의 신앙 Faith in Intercultural Cities’이라는 주제로 국제세미나를 가지고도 하였음.

□ 주요 탐방내용

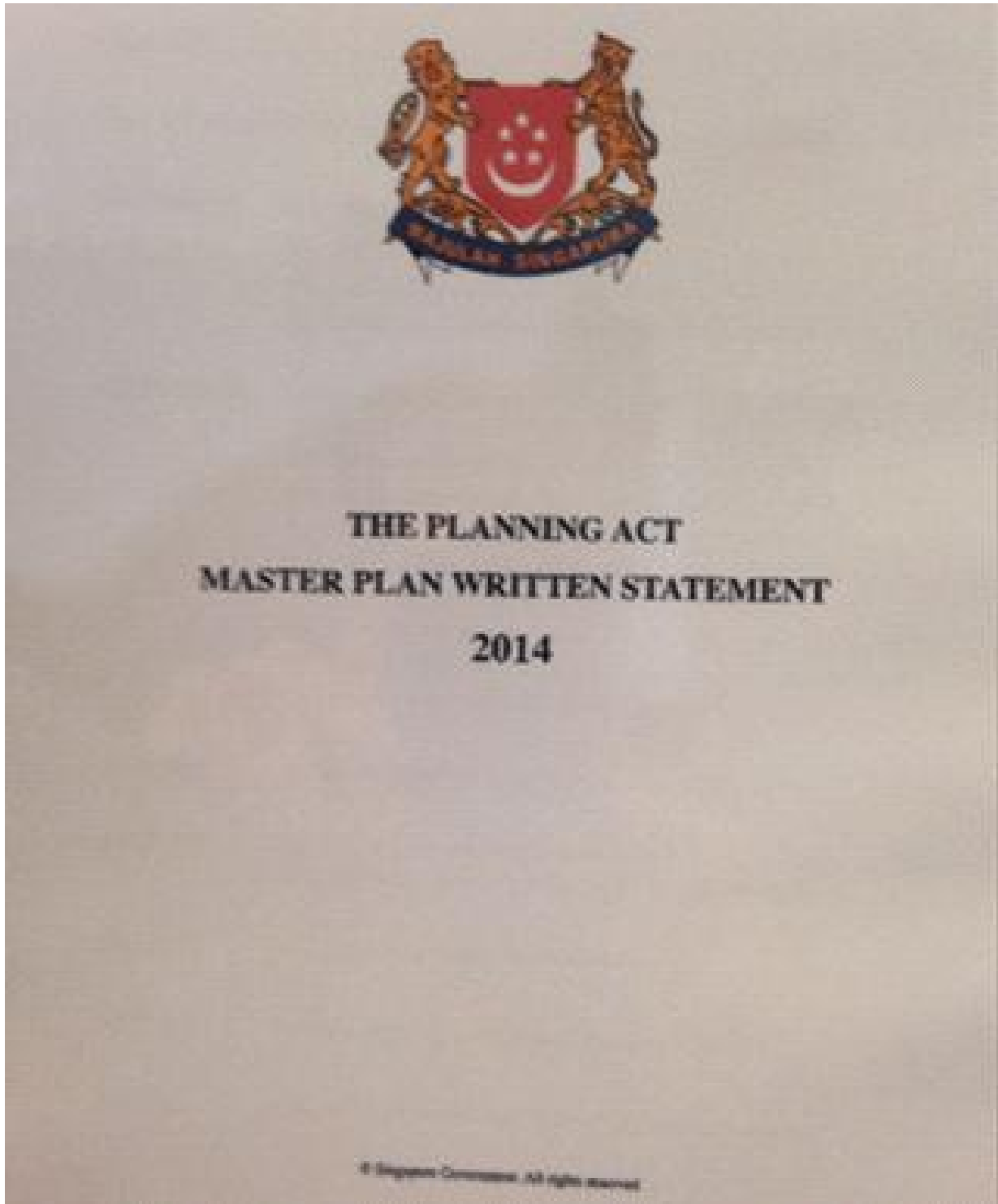
○ (The den(Surrey Canal Triangle Renewal Project) 대상지역)

다민족이 밀집된 주거지 현황을 살펴보려 함. 또한 개발예정지인 The Den지역의 개발 프로젝트 예정지 방문. 지역의 현황과 개발대상지를 탐방하고 현재의 개발정도를 살펴보기 위함. 특히 이 지역(The den)에 개발계획 중 다종교 공동체 센터(Multi-faith Community Center)를 구상하고 있고 이를 위한 현장을 탐방하고 함.

	<p style="text-align: center;"><b>A COMMUNITY FORTIFIED BY FAITH</b></p> 
<p>다인종으로 구성된 학생(Deptford 산업단지 견학)</p>	<p>Multi-faith Community Center 구상도 (<a href="http://surreycanal.com/">http://surreycanal.com/</a>)</p>

## IV. 부록

- Zoning Interpretation(Master Plan 2014, Singapore)(9. 23(화), 싱가포르 URA)



**TABLE 1 - Zoning Interpretation**

S/No	Zoning	Uses	Examples Of Developments	Remarks
11	Residence 1 - White	These are areas used or intended to be used mainly for uses permissible under R1 zone and White zone as a mixed use development.	A development for any use or more uses that may be allowed under R1 zone and White zone.	<p>A minimum plot ratio must be achieved for the R1 zone before White zone can be allowed. For example, for a site zoned as "R1 (R-2.5) W", the permissible R1 zone must achieve a minimum plot ratio of 2.5 before White zone can be allowed subject to the maximum prescribed plot ratio of 4.2 for the whole development.</p> <p>The quantity of permitted auxiliary uses shall not exceed 40% of the total floor area for R1 zone.</p> <p>The types of R1, White and auxiliary uses that may be allowed are subject to the evaluation of the competent authority and other relevant authorities.</p>
12	Residence 2 - White	These are areas used or intended to be used mainly for uses permissible under R2 zone and White zone as a mixed use development.	A development for any use or more uses that may be allowed under R2 zone and White zone.	<p>A minimum plot ratio must be achieved for the R2 zone before White zone can be allowed. For example, for a site zoned as "R2 (R-3.5) W", the permissible R2 zone must achieve a minimum plot ratio of 3.5 before White zone can be allowed subject to the maximum prescribed plot ratio of 4.2 for the whole development.</p> <p>The quantity of permitted auxiliary uses shall not exceed 40% of the total floor area for R2 zone.</p> <p>The types of R2, White and auxiliary uses that may be allowed are subject to the evaluation of the competent authority and other relevant authorities.</p>

## Zoning Interpretation(Master Plan 2014, Singapore)

S/No	Zoning	Uses	Examples Of Developments	Remarks
1	Residential	These are areas used or intended to be used mainly for residential development. Serviced apartments and student hostels may be allowed subject to evaluation by the competent authority.	Residential developments for: 1.Flats 2.Condominium 3.Townhouse 4.Terrace House 5.Semi-Detached House 6.Detached House 7.Strata-Landed Housing 8.Retirement Housing 9.Serviced Apartments 10.Student Hostel	The developments in this zone are subject to controls on building form and building height as determined by the competent authority. The quantum of all ancillary or non-residential uses needed for support or management of a residential estate such as a condominium development are to be determined by the competent authority according to the scale of the residential development.
2	Residential with Commercial at 1st storey	These are areas used or intended to be used mainly for residential development with commercial use at the 1st storey only. Residential developments, without any commercial use, may be allowed subject to evaluation by the competent authority.	1.Flats with commercial uses at 1 <sup>st</sup> storey 2.Shophouse 3. Residential Developments (e.g. Flats)	Commercial areas are normally restricted to the 1st storey. Commercial areas may be allowed above and/or below the 1st storey subject to evaluation by the competent authority. Where the competent authority allows commercial areas above and/or below the 1st storey, the total quantum of the floor area of commercial uses in the 1st and other storeys shall not exceed the maximum allowable floor area at the 1st storey.
3	Commercial & Residential	These are areas used or intended to be used mainly for mixed residential and commercial purposes.	1. Mixed Commercial & Residential development (e.g. Shopping/Office & Residential)	Commercial areas shall not be located above residential areas. The type and quantum of commercial and related uses shall be determined by the competent authority with regard to the locality concerned. The commercial quantum shall not, unless otherwise allowed by the competent authority exceed 40% of the maximum allowable floor area.
4	Commercial	These are areas used or intended to be used mainly for commercial development. Recreation Clubs may be allowed subject to evaluation by the competent authority.	Developments for: 1. Offices 2. Mixed Uses (e.g. Office/Shopping/Cinema/Hotel/Flat) 3. Convention/Exhibition Centre 4. Commercial School 5. Bank 6. Market/Food Centre/ Restaurant 7. Cinema 8. Entertainment 9. Foreign Trade Mission/ Chancery 10. Recreation Club	The developments in this zone are subject to controls on the type and quantum of commercial uses as determined by the competent authority.
5	Hotel	These are areas used or	1.Hotel	At least 60% of the total floor

		intended to be used mainly for hotel development.	2.Backpackers' Hostel 3.Boarding House	area shall be used for hotel room floors and hotel related uses as defined in the Planning (Development Charges) Rules. Commercial and residential uses may be considered by the competent authority subject to control on the use quantum as determined by the competent authority and they shall not exceed 40% of the total floor area.
6	White	These are areas used or intended to be used for commercial, hotel, residential, sports & recreational and other compatible uses, or a combination of two or more of such uses as a mixed use development.	A development for any one or more of the following uses: 1.Residential 2.Office 3.Shop 4.Hotel 5.Serviced Apartments 6.Recreation Club 7.Association 8.Convention/ Exhibition Centre 9.Entertainment	To realise the overall planning intention for an area, specific controls on quantum and types of uses may be imposed in some areas.
7	Business Park	These are areas used or intended to be used mainly for business park operations.	1. Business Park 2. Science Park	At least 85% of the total floor area shall be used for any combination of business park operations (as may be defined and set out in guidelines issued by the competent authority on Business Park) and other permitted ancillary uses. Not more than 40% of the total floor area comprised in this 85% shall be used for other permitted ancillary uses. Not more than 15% of the total floor area shall be used for uses permissible under White zone.
8	Business Park – White	These are areas used or intended to be used mainly for business park operations and uses permissible under White zone as a mixed use development.	1.Mixed Business Park and commercial, residential, hotel (or other compatible uses) development. 2.Mixed Science Park and commercial, residential, hotel (or other compatible uses) development.	The quantum for the uses permissible under White zone shall not exceed the percentage of the total floor area specified in the Amendment Plan. For example, for a site zoned as BP-W[40], the total quantum of permissible White use shall not exceed 40% of the total floor area of the development. The Business Park use quantum shall be used for any combination of business park operations (as may be defined and set out in guidelines issued by the competent authority on Business Park) and other permitted ancillary uses. Not more than 40% of the

				total floor area of the Business Park use quantum shall be used for other permitted ancillary uses.
9	Business 1 (B1)	These are areas used or intended to be used mainly for clean industry, light industry, warehouse, public utilities, and telecommunication uses and other public installations for which the relevant authority does not impose a nuisance buffer greater than 50m. Certain general industrial uses that are able to meet the nuisance buffer requirements of not more than 50m imposed by the relevant authority may be allowed in the B1 zones, subject to evaluation by the relevant authority and the competent authority.	Developments for: 1.Computer software development 2.Distribution services 3.Assembly and repair of computer hardware and electronic equipment 4.Printing, publishing and allied industries 5.Packing of dried foodstuff 6.Warehouse except for storage of chemicals	The quantum of permitted ancillary uses shall not exceed 40% of the total floor area. The types of B1 and ancillary uses that may be allowed are subject to the evaluation of the competent authority and other relevant authorities.
10	Business 2 (B2)	These are areas used or intended to be used for clean industry, light industry, general industry, warehouse, public utilities and telecommunication uses and other public installations. Special industries such as manufacture of industrial machinery, shipbuilding and repairing, may be allowed in selected areas subject to evaluation by the competent authority.	Developments allowed under B1 and for the following: 1.Biotechnology 2.Manufacture of electrical apparatus and supplies 3.Vehicle repair and servicing 4.Manufacture of furniture and fixtures 5.Warehouse 6.Electrical Substation 7.Industry/power generation plant 8.Gas Installation	The quantum of permitted ancillary uses shall not exceed 40% of the total floor area. The types of B2 and ancillary uses that may be allowed are subject to the evaluation of the competent authority and other relevant authorities.
11	Business 1 – White	These are areas used or intended to be used mainly for uses permissible under B1 zone and White zone as a mixed use development.	A development for any one or more uses that may be allowed under B1 zone and White zone.	A minimum plot ratio must be achieved for the B1 uses before White uses can be allowed. For example, for a site zoned as “4.2 [B-2.5] W” , the permissible B1 uses must achieve a minimum plot ratio of 2.5 before White uses can be allowed subject to the maximum prescribed plot ratio of 4.2 for the whole development. The quantum of permitted ancillary uses shall not exceed 40% of the total floor area for B1 uses. The types of B1, White and ancillary uses that may be allowed are subject to the evaluation of the competent

				authority and other relevant authorities.
12	Business 2 – White	These are areas used or intended to be used mainly for uses permissible under B2 zone and White zone as a mixed use development.	A development for any one or more uses that may be allowed under B2 zone and white zone.	A minimum plot ratio must be achieved for the B2 uses before White uses can be allowed. For example, for a site zoned as “4.2 [B-2.5] W”, the permissible B2 uses must achieve a minimum plot ratio of 2.5 before White uses can be allowed subject to the maximum prescribed plot ratio of 4.2 for the whole development. The quantum of permitted ancillary uses shall not exceed 40% of the total floor area for B2 uses. The types of B2, White and ancillary uses that may be allowed are subject to the evaluation of the competent authority and other relevant authorities.
13	Residential/Institution	These are areas used or intended to be used mainly for residential purpose, community institution facilities or other similar purposes.	1.Residential Developments (e.g. Flat) 2.Community Institutions uses (excluding funeral parlour and workers’ dormitory)	The type of community institution uses and other similar developments that may be allowed are subject to evaluation by the competent authority.
14	Health & Medical Care	These are areas used or intended to be used mainly for medical services.	1.Hospital 2.Polyclinic 3.Clinic/Dental Clinic 4.Veterinary Clinic 5.Nursing Home 6.Medical suite	Hospitals shall only be allowed subject to evaluation by the competent authority.
15	Educational Institution	These are areas used or intended to be used mainly for educational purposes including tertiary education.	1.Kindergarten 2.Primary School 3.Secondary School 4.Junior College 5.Institute of Technical Education 6.Polytechnic 7.University 8.Religious School/ Institute 9.Foreign System School 10.Special Education School (e.g. School for the Disabled)	Nil
16	Place of Worship	These are areas used or intended to be used mainly for religious buildings.	1.Church 2.Mosque 3.Temple	Praying area shall be the predominant use and shall be at least 50% of the total floor area of the development.
17	Civic & Community Institution	These are areas used or intended to be used mainly for civic, community or cultural facilities or other similar purposes.	<u>Civic Institutions</u> 1. Courts 2. Police Station 3. Fire Station 4. Prison 5. Drug Rehabilitation Centre/ Halfway House 6. Reformatory Centre	The specific institutional use that may be allowed for a site is subject to evaluation by the competent authority.

			<u>Community Institutions</u> 7. Association premises 8. Community Centre/ Club 9. Community Hall 10. Welfare Home 11. Child Care Centre 12. Home For The Aged 13. Home For The Disabled 14. Funeral Parlour 15. Workers' Dormitory <u>Cultural Institutions</u> 16. Television/Filming Studio Complex 17. Performing Arts Centre 18. Library 19. Museum 20. Arts Centre/Science Centre 21. Concert Hall	
18	Open Space	These are areas used or intended to be used as open space.	1. Wooded Area 2. Swamp Area 3. Natural Open Space 4. Public Promenades 5. Outdoor Pedestrian Malls 6. Landscaped Plazas	Where additional sites for open space are deemed necessary, they may be secured by the competent authority.
19	Park	These are areas used or intended to be used mainly for parks or gardens for the enjoyment of the general public and includes pedestrian linkages.	1. National Park 2. Regional Park 3. Community Park/ Neighbourhood Park 4. Park Connectors 5. Zoological Gardens, Botanic Gardens, etc	Where additional sites for parks are deemed necessary, they may be secured by the competent authority. The notations used to delineate the park connectors may not show their precise boundaries which are subject to interpretation and determination by the competent authority.
20	Beach Area	These are areas used or intended to be used for coastal recreational purposes for the enjoyment of the general public.	Nil	The notation used to delineate the beach areas may not show their precise boundaries. The extent of a beach area is subject to survey.
21	Sports & Recreation	These are areas used or intended to be used mainly for sports and recreational purposes.	1. Sports Complex/ Indoor Stadium 2. Swimming Complex 3. Golf Course 4. Golf Driving Range 5. Recreation Club 6. Campsite 7. Chalet 8. Marina 9. Water Sports Centre 10. Outward Bound School 11. Theme Park	Nil
22	Waterbody	These are areas used or intended to be used for drainage purposes and water areas such as reservoirs, ponds, rivers and other water	1. River 2. Major Drain & Canal 3. Reservoir 4. Pond	The notations used to delineate the drainage reserves may not show their precise alignment which is subject to interpretation and determination by the

		channels.		competent authority and other relevant authorities. Additional drainage reserves may be secured by the competent authority for any locality as may be deemed necessary.
23	Road	These are areas used or intended to be used for existing and proposed roads. Other uses under an elevated road may be allowed subject to evaluation by the competent authority.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Expressway</li> <li>2. Semi-Expressway</li> <li>3. Major Arterial Road</li> <li>4. Arterial Road</li> <li>5. Primary Access Road</li> <li>6. Local Access Road</li> <li>7. Service Road &amp; Backlane</li> </ol>	The notations used to delineate the route of the roads may not show their precise alignment, which is subject to interpretation and determination by the competent authority and other relevant authorities. All roads including their junctions are subject to widening and improvement, as may be determined by the competent authority. Buffers along and adjoining roads may be required to be set aside where deemed necessary by the competent authority. Additional road reserves may be secured by the competent authority for any locality as may be deemed necessary.
24	Transport Facilities	These are areas used or intended to be used mainly for the parking of vehicles and transport facilities including garages and at-grade structure of underground road tunnel and rapid transit system.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Car Park</li> <li>2. Heavy Vehicle Park</li> <li>3. Trailer Park</li> <li>4. Bus Depot/Terminal</li> <li>5. Transport Depot</li> <li>6. MRT/LRT Marshalling Yard/Depot</li> <li>7. Driving Circuit/Test Centre</li> <li>8. Petrol Station/Kiosk</li> </ol>	Petrol Station/Kiosk shall only be allowed subject to evaluation by the competent authority.
25	Rapid Transit	These are areas used or intended to be used mainly for Rapid Transit purposes.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. MRT/LRT Station</li> </ol>	The notations used to denote the MRT/LRT lines and the locations of stations are diagrammatic. The precise alignment of the MRT/LRT lines and the locations of stations are subject to interpretation and determination by the competent authority and other relevant authorities.
26	Utility	These are areas used or intended to be used mainly for public utilities and telecommunication infrastructure, including water works, sewage disposal works and other public installations such as electrical substations.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Electrical Substation</li> <li>2. Power Station</li> <li>3. Gas Installation</li> <li>4. Natural Gas Receiving Terminal</li> <li>5. Gas Takeoff/Regulator Stations</li> <li>6. Water Treatment Plant</li> <li>7. Water Reclamation Plant</li> <li>8. Service Reservoir</li> <li>9. Water Pump House</li> <li>10. Sewage Pumping Station</li> <li>11. Incineration Plant</li> </ol>	Additional sites for such purposes for any locality may be secured by the competent authority, where deemed necessary.

			12. Desalination Plant 13. Transmitting Station/ Receiving Station 14. Earth Satellite Station	
27	Cemetery	These are areas used or intended to be used for burial grounds, crematoria and columbaria.	1. Cemetery 2. Crematorium 3. Columbarium	Nil
28	Agriculture	These are areas used or intended to be used mainly for agricultural purposes and includes plant nursery.	1. Agrotechnology Park 2. Aquaculture Farm (e.g. Aquarium fish) 3. Plant Nursery 4. Hydroponics Farm 5. Agriculture research/ experimental station	Nil
29	Port/ Airport	These are areas used or intended to be used for airport/airfield or dock/ port purposes.	1. Airport 2. Port Area 3. Port/Airport Related Facilities 4. Ferry Point/Terminal 5. Cruise Centre 6. Landing Sites 7. Fishing Port	Nil
30	Reserve Site	These are areas the specific use of which has yet to be determined. Interim uses that are compatible with the uses in the locality may be allowed subject to evaluation by the competent authority.	Nil	Nil
31	Special Use	These are areas used or intended to be used for special purposes.	Nil	Nil

□ 레스터 민족·문화 축제 홍보자료(9. 25(목), 영국 레스터)

