고층 빌딩 정책 재검토 안내
전시 요약본 번역

한국어
Korean

개요

밴쿠버 시는 다운타운 내 허용 높이를 크게 초과하는 건물에 대한 지침을 제공하는 고층 빌딩 정책을 재검토하고 있습니다. 이번 재검토에서는 밴쿠버 다운타운 주요 지역의 고층 빌딩이 주거, 일자리, 편의 시설과 같은 공공 편의 시설을 제공하고 Granville Street 계획과 같은 시의 이니셔티브를 추진하는 동시에 시민들이 가장 소중히 여기는 도시의 특성을 보호할 수 있는 방안을 고려합니다. 보호받는 공공 조망권은 유지되며 이번 정책 재검토의 영향을 받지 않습니다.

초기 시민 참여 단계의 목표는 밴쿠버 다운타운 고층 빌딩의 미래에 대한 아이디어와 관점, 그리고 지향점을 수집하는 것입니다.

시민 의견은 향후 정책 옵션을 결정하고 다가오는 국제 디자인 아이디어 공모전 요강을 마련하는 데 도움이 될 것입니다.



밴쿠버 시가 지금 고층 빌딩 정책을 재검토하는 이유는 무엇인가요 ?

현행 고층 빌딩 정책은 1997년에 수립되었으며, 이후 미미한 변경만 이루어졌습니다(2011년 이후 대대적 업데이트가 없는 상태). 밴쿠버 시는 그동안 크게 성장하고 변화했습니다. 이에 따라 시는 현재 요구와 우선순위를 반영하고, 향후 개발 제안에 대해 명확하고 최신화된 지침을 제공할 수 있도록 정책을 재검토하고 있습니다.

최근 시의회의 결정으로 다음과 같은 새로운 기회가 마련되었습니다:

- 공공 조망 정책 업데이트(2024년)로 높이 제한이 완화될 수 있는 새로운 구역이 개방되었습니다. 보호받는 공공 조망은 유지되며 본 작업의 일부로 검토되지 않습니다.
- Granville Street 계획(2025년)은 시청 담당 부서에 도심 고층 빌딩 도입 기회를 모색하도록 지시했습니다.

이번 재검토는 특정 신청과 관련이 없습니다. 그보다 어느 곳에 고층 건물이 적절한지, 어떤 종류의 공공 편의 시설이 중요한지 같은 폭넓은 질문을 탐구합니다.

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

고층 빌딩의 기회와 과제

잠재적 혜택

신중하게 계획되고 잘 설계된 고층 빌딩은 다음과 같은 상당한 가치를 창출할 수 있습니다:

- 다운타운의 기존 인프라 인근에 더 많은 주택과 일자리 제공
- 개발 기여금을 통해 공원, 보육 시설, 문화 공간과 같은 공공 편의 시설을 지원
- 대중교통 이용 장려 및 자동차 의존도 감소
- 활기찬 거리와 공공 공간 조성
- 스카이라인에 다양성과 흥미 요소 추가

고층 빌딩은 또한 공공 편의 시설에 투자할 수 있는 개발 기여금을 창출합니다.

공공 편의 시설에는 살기 좋은 도시를 위한 필수 요소들이 포함되며 공원, 공공 개방 공간, 커뮤니티 센터, 아이스링크, 수영장, 사회 복지 시설, 보육 시설, 문화유산 보존, 대중교통 개선, 해안 산책로 및 녹지, 경찰서 및 소방서, 예술 및 문화 시설, 사회주택 또는 비시장 주택 등 다양한 도시 인프라와 투자가 이에 해당합니다.

잠재적 과제

신중한 계획과 확고한 정책 방향 없이 고층 빌딩이 허용되면 다음과 같은 문제가 발생할 수 있습니다:

- 상하수도, 교통, 응급 서비스와 같은 인프라 시설 과부하
- 고급 주택이나 고급 오피스 공간에 집중하여 불평등 심화
- 거리 일조권 침해 및 빌딩풍 영향
- 지역 특성에 영향
- 더 높은 환경 및 에너지 영향 초래

"자연 속의 도시"

밴쿠버 주민들은 자연, 조망, 풍경이 도시의 가장 중요한 특징 중 하나라고 지속적으로 응답해 왔습니다. '자연 속의 도시'로 불리는 이 개념은 수십 년간 도시 계획 정책의 근간이 되었습니다.

즉, 산과 바다에 대한 보호된 조망권은 주민과 방문객이 도시를 경험하는 데 있어 가장 핵심적인 요소입니다. 자연과의 이러한 연결은 삶의 질뿐만 아니라 밴쿠버의 글로벌 정체성과 장기-적인 경제적 성공을 뒷받침합니다.

공공 조망 정책 및 고층 빌딩 정책

밴쿠버는 두 가지 주요 정책을 통해 다운타운의 고층 빌딩을 관리합니다.

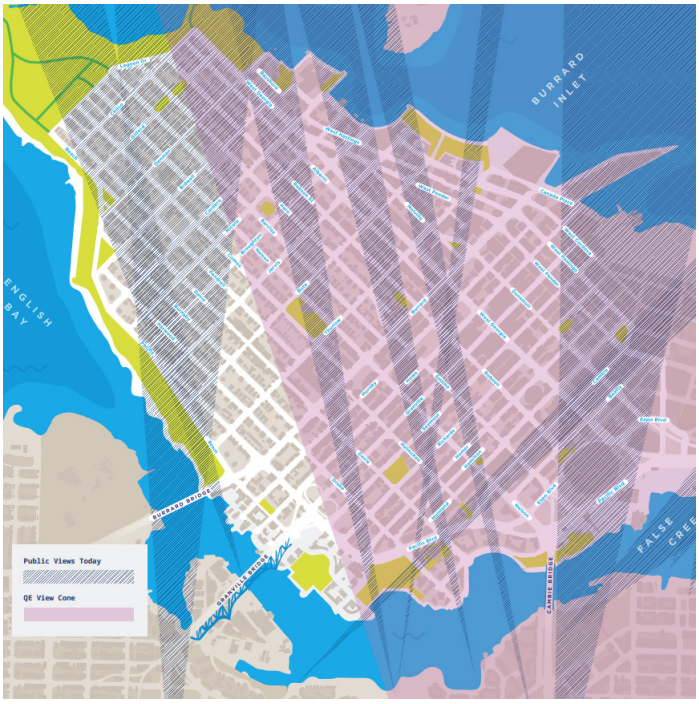


CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

공공 조망 정책(1989년)

공공 조망 정책은 중요한 공공 조망과 조망 회랑을 보호하고 건물이 그러한 조망을 침해할 수 있는 위치를 제한하는 시 전역의 정책입니다.

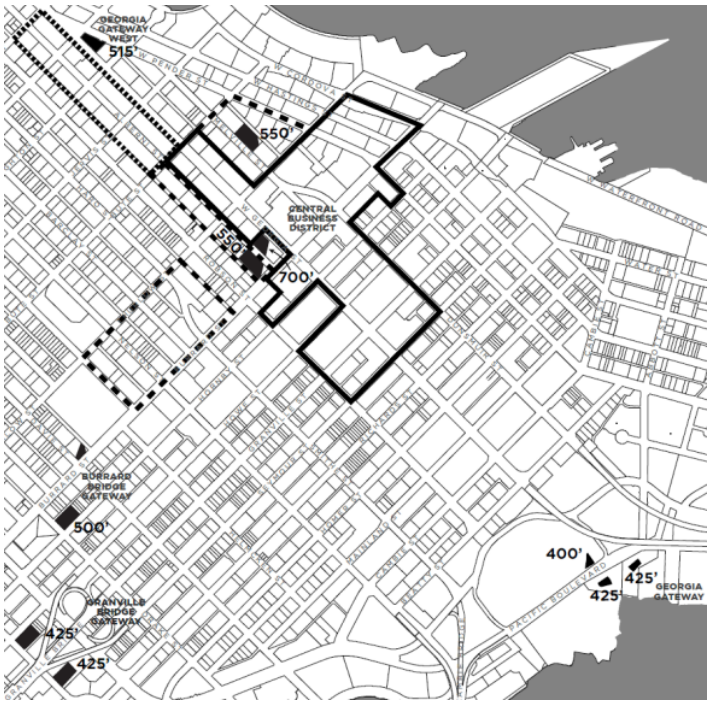
2024년 7월, 시의회는 살기 좋은 환경과 지속 가능성을 고려하는 동시에 더 많은 주택, 일자리 공간, 호텔 객실을 확보하기 위해 공공 조망 정책 변경을 승인했습니다. 이를 통해 이전의 보호 조망 회랑 이외의 다운타운 지역에서 추가 높이 허용과 관련된 새로운 기회가 생겼습니다. 이번 재검토는 보호 조망을 변경하지 않습니다.



고층 빌딩 정책(1997년)

고층 빌딩 정책은 공공 조망 정책에 대응하여 개발되었습니다. 이 정책은 밴쿠버 다운타운 내에서 허용 높이를 크게 초과하는 건물에 적용됩니다.

정책은 돔 모양의 스카이라인 조성을 위해 중심업무지구(정책 지역은 아래 참조)에 가장 높은 건물을 배치하고, 다운타운 중심 거리와 교량 관문과 같은 주요 위치를 조정하는 데 집중합니다. 디자인, 공공 편의 시설, 문화유산 보존, 지속가능성 성능, 기후 고려 사항(빌딩풍과 일조량 등)에 대한 지침을 포함하며, 검토를 위한 강화된 절차를 설명합니다.



1997년 이후, 이 정책을 통해 완공된 건물은 단 6채에 불과합니다.



2009
Living Shangri-la



2016
Paradox



2020
Vancouver House



2022
One Burrard Place



2023
The Stack



2024
Butterfly

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

도시 내 건물 높이 고려 사항

건물 높이는 단일 요소에 의해 결정되지 않습니다. 대신 기술적, 재정적, 사회적 세 가지 중첩된 고려 사항의 균형을 반영합니다. 최종적으로는 시민 의견을 반영하여 시의회가 승인한 정책이 각 지역에서 허용되는 높이를 결정합니다.

기술적 고려 사항

기술적 고려 사항은 안전하고 효율적인 건설 범위를 다룹니다. 여기에는 내진 설계 요건, 토양 조건, 빌딩풍, 타워 비율, 엘리베이터 시스템, 수압, 교통망, 응급 서비스와 같은 주변 인프라의 수용 능력이 포함됩니다.

건물 높이의 물리적 한계를 이해하기 위해 시는 고층 빌딩 설계에 풍부한 경험을 가진 국제 건축 회사를 고용했습니다.

기술 연구 결과

- 현대 공학 기술 덕분에 과거보다 훨씬 더 높은 건물을 건축할 수 있게 되었습니다
- 건물의 건축 가능 높이는 건물의 용도(사무실, 호텔, 주거 등)에 따라 달라집니다.



재정적 고려 사항

재정적 고려 사항은 경제적 실행가능성에 영향을 미칩니다. 더 높은 건물은 더 복잡하고 건설 비용이 더 많이 듭니다. 높이가 높아질수록 구조물은 더 강력한 시스템, 더 깊은 기초, 추가 엘리베이터, 더 긴 공사 기간, 더 높은 자금 조달 및 위험 수준을 필요로 합니다.

시는 또한 밴쿠버에서 고층 빌딩이 재정적으로 타당한지 연구했습니다.

재정 연구 결과

- 더 높은 건물은 특히 주택을 포함할 경우 토지 가치를 높일 수 있습니다
- 고층 주택은 종종 더 높은 가격에 분양되어 공공 편의 시설 자금 조달에 도움이 될 수 있습니다

건물이 높아질수록:

- 건설 비용이 급증합니다
- 프로젝트 기간이 길어지고 위험도가 높아집니다
- 층별 공간 효율성이 떨어집니다
- 프로젝트 수익성은 높은 분양가와 강력한 시장 상황에 의존하게 됩니다

경우에 따라 적당한 높이의 빌딩이 고층 빌딩만큼 많은 공공 편의 시설을 제공할 수도 있습니다.

복합-용도 건물(업무 및 주거 혼합)은:

- 재정적으로 더 안정적일 수 있습니다
- 혜택을 제공할 가능성이 더 높습니다
- 단일-용도 건물보다 위험이 적습니다

사회적 고려 사항

사회적 고려 사항은 지역사회 가치와 공공

우선순위를 반영합니다. 주민들은 개발이 지역, 공공 공간 및 장소성에 미치는 영향에 깊은 관심을 가지고 있습니다.

대중의 지지, 도시 정체성, 지역사회 혜택에 대한 기대는 모두 지역사회가 편안하게 지지할 수 있는 건물 높이의 정도에 영향을 미칩니다.

현재 시민 참여와 사회적 고려 사항

시는 지역사회의 관점을 더 잘 이해하고, 정책 수립 당시 설정된 제한이 오늘날에도 여전히 유효한지, 그렇지 않다면 시민들이 가장 중요하게 생각하는 가치를 반영하는 방향으로 어떻게 발전해야 하는지 묻기 위해 이번 시민 참여 과정을 시작했습니다.

다음과 같은 주제에 대한 시민 여러분의 소중한 의견을 기다립니다:

- 고층 빌딩이 스카이라인과 거리 수준에 미치는 영향
- 높이 상향이 적절한 곳과 그렇지 않은 곳
- 추가 높이에 따라 제공되어야 할 공공 편의 시설
- "밴쿠버 맞춤-형-(Made-for-Vancouver) 접근 방식은"은 어떤 모습인지

향후 계획:

시민들의 의견은 다음에 활용됩니다:

- 밴쿠버에 고층 빌딩을 가장 잘 구현하는 방법에 대한 아이디어를 수집하기 위한 국제 아이디어 공모전의 디자인 요강을 마련합니다(6월 1일 시작)
- 2027년에 대중과 공유할 향후 정책 옵션을 마련하는 데 정보를 제공합니다
- 다운타운 고층 빌딩의 미래에 대한 시의회 의사 결정을 지원-합니다

참여 방법:

밴쿠버시는 5월 1일부터 10일까지 밴쿠버 룩아웃 전망대에서 밴쿠버 고층 건물의 역사와 미래를 조명하는 전시를 개최합니다. 참여 방법:

전시 관람: BC주 주민은 거주 증빙(거주지 주소가 담긴 ID 등)을 제시할 경우 아래 날짜와 시간에 무료로 입장하실 수 있습니다:

- 5월 3일 (일) 오후 2시~6시
- 5월 6일 (수) 오후 6시~9시
- 5월 9일 (토) 오전 10시~오후 6시

5월 31일(일)까지 온라인 설문조사에 참여해 주세요(설문조사는 여러 언어로 제공됩니다) :

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review