

제9회 창원시의회(임시회)

균형발전위원회회의록

제1호

창원시의회사무국

일시 2011년 5월 13일(금) 14시

장소 균형발전위원회실

의사일정

1. 업무보고
2. 내동 주택재건축 정비사업 정비구역지정(변경) 및 정비계획에 대한 의견제시의 건
3. 용호4구역 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획에 대한 의견제시의 건

심사된 안건

1. 업무보고
 - 가. 균형발전실
2. 내동 주택재건축 정비사업 정비구역지정(변경) 및 정비계획에 대한 의견제시의 건(창원시장 제출)
3. 용호4구역 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획에 대한 의견제시의 건(창원시장 제출)

(14시01분 개의)

○위원장 박해영 성원이 되었으므로 제9회 창원시의회 임시회 제1차 균형발전위원회를 개의하겠습니다.
존경하는 여러 위원님 그리고 관계공무원 여러분! 푸르름이 날로 더해가는 아름다운 신록의 계절에 건강한 모습으로 뵙게 되어 대단히 반갑습니다.

가정의 달인 5월을 맞이하여 크고 작은 행사로 인한 바쁜 일정 속에서도 지역의 발전과 당면한 문제를 해결하기 위해 활발한 의정활동을 펼치고 계시는 여러 위원님과 시민을 위한 시정구현에 소임을 다하고 계시는 공무원 여러분들의 노고에 대하여 치하와 감사의 말씀을 드립니다.

시민을 위한 의정활동과 공무수행에 차질 없도록 임해 주실 것을 당부 드리면서 항상 건강하시기를 기원합니다.

먼저 보고사항입니다.

전문위원께서는 보고해 주시기 바랍니다.

○전문위원 노무용 전문위원 노무용입니다.

우리 위원회에 심사 회부된 안건을 보고 드리겠습니다.

지난 5월 6일자로 창원시장이 제출한 내동 주택재건축 정비사업 정비구역지정 변경 및 정비계획수립에 따른 의견제시의 건과 용호 4구역 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획수립에 따른 의견제시의 건 등 두 건이 동일자로 의장으로부터 회부되었습니다.

이상으로 보고를 마치겠습니다.

○위원장 박해영 노무용 전문위원님, 수고하셨습니다.

오늘은 균형발전실 소관 당면업무보고를 받은 후 내동 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획 수립에 대한 의견제시의 건, 용호4구역 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획수립에 따른 의견제시의 건을 심의하도록 하겠습니다.

상세한 사항은 배부해 드린 의사일정을 참고하여 주시고, 원만한 의사진행이 될 수 있도록 협조를 당부 드리면서, 회의를 시작하겠습니다.

1. 업무보고
 - 가. 균형발전실

(14시05분)

○위원장 박해영 의사일정 제1항 업무보고를 상정합니다.

균형발전실장님 나오셔서 업무보고해 주시기 바랍니다.

○균형발전실장 이현규 균형발전실장 이현규입니다.

오동동·창동·어시장 상권활성화 구역 지정 추진입니다.

상권활성화 구역 지정 추진은 현재 중소기업청에서 주관하고 있습니다.

중소기업청에서 주관하고 있는데 전국에 2개 내지 3개소를 지정하게 됩니다. 그래서 현재 신청된 곳이 18개 소입니다.

상권활성화 구역으로 지정이 되는 것 같으면 우선 경영개선사업비 40억, 시설현대화사업 100억으로 국비를 100억 정도 지원받게 되는 것입니다.

그러니까 2011년도에 40억, 2012년도에 60억을 지원받게 됩니다. 구역은 오동동, 창동, 어시장 세 개 구역 이 되겠습니다.

지난번에 저희들이 상권활성화 구역 용역을 발주하고 상권활성화 구역 지정 신청은 4월 25일날 경남도로해서 경남도에서 현재 중소기업청에 접수를 해가지고 앞으로 향후 계획은 중소기업 산하에 보면 시장경영진흥원이 있습니다.

시장경영진흥원에서 다음주 18일에 현장실사를 하게 됩니다. 현장실사를 해서 심의조정위원회를 중소기업청에서 5월 23일 개최하고, 결과발표는 5월 25일 하게 됩니다.

최종적으로 사업승인은 경남중기청에서 중소기업청의 결과발표를 보고 신청을 하는데 저희 도에서는 현재 창원시, 양산시, 진주시, 거제시 4개 시가 신청을 했고, 전국적으로는 18개소에서 신청을 하여 2개 내지 3개 정도 지정을 하는 것으로 계획이 되어 있습니다.

이상 설명을 마치겠습니다.

○위원장 박해영 이현규 실장님, 수고하셨습니다.

업무보고에 대하여 질의하실 위원님은 질의하여 주시고 관계공무원은 답변하여 주시기 바랍니다.

강기일 위원님

○강기일 위원 실장님, 수고 많으십니다.

전국에 18군데에서 신청을 했는데 3군데만 지정해서 한다는 것이 원칙입니까? 지금 우리시가 상권활성화 지정을 받기 위해서 노력하고 있는 부분이 있다면 설명을 해주시 바랍니다.

○균형발전실장 이현규 상권활성화 구역으로 지정받기 위해서 저희들이 지난해부터 계속 노력을 했습니다.

그래서 우선 상권활성화 구역을 지정한다는 그런 내용을 알고 있었기 때문에 연구용역을 일찍 발주하고 다른 지역보다는 저희들이 조금 앞서 가 있는 상태입니다.

또 저희들이 중앙과 연계를 해서 현재 열심히 하고 있습니다.

○강기일 위원 4월 22일날 이미 구역 신청은 했네요?

○균형발전실장 이현규 예

○강기일 위원 가능성은 어느 정도 있다고 봅니까?

○균형발전실장 이현규 지금 전국적으로 굉장히 치열합니다. 지난번 테스트베드는 어떤 연구기법을 제공하는 내용이고, 지금은 실제 예산을 지원하는 내용이기 때문에 전에는 국토해양부에서 주관했고 지금은 중소기업청에서 주관을 하고 있습니다.

그래서 저희 정부에서 테스트베드만 지정을 해놓고 실제적인 예산이 뒷받침되어야 그 기법적용을 활용할 수가 있는데 그런 차원에서 저희들이 상권활성화 지구로 지정받기 위해서 최대한 노력을 하고 있습니다.

○강기일 위원 정부에서 볼 때는 상권활성화를 위해서 세 곳을 하지만 특별히 우리 창원시는 통합시로서 균형발전을 이루고자 하는데 그 목적을 두시고 적극적으로 팀을 구성해서 대응전략을 적극적으로 짜 주시길 부탁드립니다.

○균형발전실장 이현규 최대한 열심히 하고 있습니다.

○강기일 위원 이상입니다.

○위원장 박해영 조재영 위원님

○조재영 위원 지난번 테스트베드도 정부에서 지원금이 내려오는 것 아니었습니까?

○균형발전실장 이현규 테스트베드는 원래 연구인력을 현재 테스트베드 개소식을 합포구청에서 했습니다. 연구인력이 5명 상주해서 일을 하고 있는데 근본적으로는 원도심을 살리기 위해서 어떤 기법을 적용해서 시

행을 해야 할 것인가.

근본목적은 연구이고 일단 국토해양부에서는 테스트베드팀을 지정했기 때문에 원도심구역내 각종 국토해양부에서 주관하고 있는 그런 사업에 대해서 우선권을 주는 것입니다.

국토해양부에서 하는 신활력증진사업이라든가 이런 것을 신청하게 되면 국토해양부에서 다른 지역에 우선해서 지원해 주는 그런 차원입니다.

이것은 순수하게 국토해양부에서 하는 것이 아니고 중소기업청에서 상권활성화 차원에서 하는 내용인데 전에는 어떤 도시재생 위주이고, 이것은 상권활성화를 위한 내용입니다.

○조재영 위원 그럼 전체적인 도시재생을 다루는 것이 테스트베드이고, 이것은 그냥 상권활성화 부분만 다룬다는 것입니까?

○균형발전실장 이현규 테스트베드는 크게 두 가지입니다. 창동, 오동동 원도심을 재생하는 방법, 그 다음 노산동의 쇠퇴한 주거지역을 활성화 시키는 그 두 가지 방법이고, 이번에 상권활성화 구역을 지정하는 것은 어시장까지 포함하는 것입니다. 전에는 어시장이 포함이 안되어 있었습니다.

전에는 순수한 원도심이고, 이것은 창동하고 어시장, 오동동 3개 권역을 합해서 상권활성화 구역으로 지정하려는 것입니다.

○조재영 위원 연구용역 발주를 주게 되는데 저는 정말 한정된 사고에서 나오는 연구용역발주가 되지 않을까 정말 걱정이 많이 되거든요.

창동이나 오동동 같은 경우는 뭔가 획기적인 변화가 없으면 큰 발전이 없다고 봐지거든요. 창동, 오동동은 노후화가 너무 심해서 획기적인 발상이 아니면 용역발주가 나와도 큰 효력이 없을 것 같은데

○균형발전실장 이현규 그래서 이번에 상권활성화 구역으로도 지정이 되는 것 같으면 기존 테스트베드 + 상권활성화 구역으로 같이 지정이 되면 정말 파급효과가 크지 않겠나 싶습니다.

○조재영 위원 용역을 주고 나서 정말 실장님이 생각하실 때 정말 다시 활성화될 가능성이 있다고 보십니까?

○균형발전실장 이현규 예. 활성화되고 마산 원도심에 대해서는 전국적으로 관심을 불러일으켰고, 그렇기 때문에 국토해양부에서 테스트베드 사업으로 선정이 되어 있고, 지금 현재 합포구청에 상주인력이 5명 근무하고 있는데 그 분들의 예산을 전부 국비로 다 충당하고 있습니다.

그 분들이 계속 마산 창동을 어떤 식으로 발전시키면 좋을 것이냐 연구를 해가지고 그 사업에 대해서 국토해양부에 신청을 해서 선정이 되면 사업자금을 받을 것이거든요.

그렇게 되면 앞으로 원도심 살리기라는 이런 것 자체가 하루아침에 일어나는 것이 아니고 시일을 두고 가야 됩니다.

시민들은 통합을 했으니까 창동이 빨리 살아나는 것이 아니냐 이런 기대를 하고 있는데 조금 시차를 두어가면서 하는 것 같으면 앞으로 잘 발전되지 않겠느냐 그렇게 봅니다.

○조재영 위원 알겠습니다.

○위원장 박해영 박철하 위원님

○박철하 위원 박철하 위원입니다.

이번에 상권활성화 구역 지정 신청을 창동, 오동동, 어시장까지 하는데 우리 창원시 관내상권활성화 지역이 제법 있는데 이 지역에서 빠진 지역은 앞으로 어떻게 할 것인지 세부적인 계획은 있습니까?

○균형발전실장 이현규 도시재생과에 진해중앙시장팀이 있습니다. 이번에 저희들도 진해중앙시장도 신청을 하려고 했는데 진해중앙시장에 대해서 직제가 2월에 신설이 되다보니까 실질적으로 이런 준비를 할 수 있는 기간이 부족하더라고요.

그래서 전에 오동동, 창동, 어시장에 대해서는 지난해부터 계속적으로 상권활성화 구역에 대해서 정보도 입수를 하고 해서 먼저 추진을 하고, 만약 이게 된다면 중앙시장도 상권활성화 구역으로 지정을 해서 앞으로 추진할 생각을 갖고 있습니다.

○박철하 위원 기간을 정확하게 정한 것은 없고, 이 구역에 일정사업이 추진되고 나면 차후에 하겠다. 정확하게 계획을 세운 것은 없네요?

○균형발전실장 이현규 내년엔 중앙시장팀에서도 상권활성화 지구로 신청하기 위해서 준비를 하고 있습니다.

○박철하 위원 상권활성화 구역 지정은 중소기업청에서 연차별로 합니까? 어떤 방식으로 합니까?

○**균형발전실장 이현규** 지난번에 중소기업청에서 발표한 것을 보니까 금년도에 시범실시를 해보고 효과라든지 이런 것을 보고 확대한다든지 이런 식으로 접근해 나가는 것으로 알고 있습니다.

○**박철하 위원** 국비가 100억 정도 지원되는 만큼 될 수 있으면 상권활성화 지역으로 지정받는 것이 유리하다고 봐집니다. 적극적으로 애를 써주시기 바랍니다. 이상입니다.

○**위원장 박해영** 더 이상 질의하실 위원님 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

질의를 종결하겠습니다.

2. 내동 주택재건축 정비사업 정비구역지정(변경) 및 정비계획에 대한 의견제시의 건(창원시장 제출)

3. 용호4구역 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획에 대한 의견제시의 건(창원시장 제출)

(14시20분)

○**위원장 박해영** 의사일정 제2항 내동 재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획 수립에 따른 의견제시의 건과 의사일정 제3항 용호4구역 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획 수립에 따른 의견제시의 건을 일괄 상정합니다.

두 안건에 대한 제안설명과 검토보고는 함께 청취 후, 질의와 답변은 안건별로 각각 하도록 하겠습니다.

균형발전실장님 나오셔서 두 안건에 대하여 제안설명 해주시기 바랍니다.

○**균형발전실장 이현규** 유인물에 의해서 제안설명 드리도록 하겠습니다.

먼저 내동 2·3구역 통합 주택재건축사업 시행을 위한 정비구역 지정 및 정비계획 수립안에 대하여 제안설명을 드리겠습니다.

제안사유는 관내 성산구 내동 454-1번지 일원의 내동, 목련, 효성, 비엔지스틸, 삼미아파트는 주거환경개선과 도로 등 공공기반시설의 정비가 필요한 구역으로 2010년 창원시 도심 및 정비기본계획에 정비구역 및 정비예정구역으로 지정되어 있습니다.

내동2구역 주택재건축 정비사업계획은 2009년 12월 17일 구 창원시의회 의견을 청취하여, 도시계획위원회에 상정을 하였으나 계획 세대수가 1,000세대 이상씩 단지 내 공원을 설치토록 의무화하고 있어, 완충녹지로 대체코자 하였으나 이를 수용하지 못하고, 단지 내 어린이공원을 설치하는 것으로 이번에 재상정된 건입니다.

그리고 2010년 11월 내동아파트 재건축조합으로부터 재건축에 따른 정비계획수립 및 정비구역지정 재신청에 따라 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의거 정비계획 변경안에 대한 공람공고를 실시하였고, 도시 및 주거환경정비법의 절차에 따라 의회 의견을 청취하고자 하는 사항입니다.

주요변경내용은 단지 내 8m 도시계획도로를 폐지하는 대신에 공공통행의 보장을 위한 단지 내 8m 통행로를 신설하는 계획과 주거환경정비기본계획에 따라 내동 2·3구역을 내동 2구역으로 통합하는 재건축 계획입니다.

사업의 개요는 기존아파트 1,118세대 3,578인이 거주하고 있는 22개동의 아파트 및 상가 건축물을 허물고 최고층수 15층, 용적률 250% 미만의 용적률 260% 미만은 이 지역이 준공업지역입니다. 그래서 1,184세대 규모의 아파트를 건립하는 주택 및 재건축 정비사업입니다.

다음은 용호4구역 주택재건축사업을 위한 정비구역지정 및 정비계획 수립안에 대한 제안설명을 드리겠습니다.

제안사유는 관내 의창구 용호동 69번지 일원의 용지주공 1단지 아파트는 주거환경의 개선과 도로 등 공공기반시설의 정비가 필요한 구역으로 2010년 창원시 도시 및 주거환경정비기본계획에 정비예정구역으로 지정되어 있습니다.

2010년 4월에 용지1단지 아파트 재건축추진위원장으로 부터 재건축에 따른 정비계획수립 및 정비구역지정 신청에 따라 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의거 정비계획 변경안에 대한 공람공고를 실시하였고, 도시 및 주거환경정비법의 절차에 따라 의회 의견을 청취하고자 하는 사항입니다.

주요내용은 단지 내 인근도로를 확장하여 안전한 통행권을 보장하고 공원을 설치하는 계획이며, 사업의 개요는 기존아파트 702세대 2,238명이 거주하고 있는 23개동의 아파트 및 상가건축물을 허물고 최고층수 26층, 용적률 216% 미만의 816세대 규모의 아파트를 건립하는 주택재건축 정비사업입니다.

위원님들께서 양해하여 주신다면 상세한 내용은 용역업체에서 파워포인트로 설명을 드리도록 하겠습니다.

○**위원장 박해영** 이현규 실장님, 수고하셨습니다.

이 안건은 전문성이 요구되므로, 용역업체로부터 보충설명을 듣고자 하는데 위원여러분의 의견은 어떻습니까?

그러면 먼저 내동주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획에 대하여 주식회사 한올엔지니어링 황인창 이사님께서 보충설명 해주시기 바랍니다.

○한올엔지니어링 황인창 내동 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획수립 계획 내용에 대해서 설명을 드리도록 하겠습니다.

설명드릴 순서는 사업의 개요, 추진경위, 현황, 정비계획, 마지막으로 주민공람 의견내용에 대해서 설명드릴도록 하겠습니다.

본 내동주택재건축 정비사업은 위치가 보시는바와 같이 창원시청에서 약 4km 떨어진 창원대로변 준공업지역 내 위치하고 있습니다. 면적은 49,560.3㎡가 되겠습니다.

정비구역지정 사유는 본 구역은 5개 아파트, 6개 단지가 통합을 해서 하나의 아파트단지로 통합 재건축을 하고자 하는 사항으로서, 2010년 창원시 도시 및 주거환경정비기본계획상에 내동 2구역과 내동 3 예정구역으로 지정이 되어 있습니다.

정비기본계획상에 2, 3구역을 통합을 해서 정비구역으로 지정하도록 유도하고 있고, 그 계획에 따라서 하나의 단지로 통합해서 정비구역으로 지정하고자 하는 사항입니다.

본 사업의 추진계획에 대해서 간단히 말씀을 드리겠습니다. 본 사업이 시작된 것은 2003년 6월 30일 내동아파트 1단지가 정비사업조합으로 설립인가를 받았습니다.

그리고 2006년 6월 30일 창원시 도시정비기본계획이 수립되었습니다. 이 정비기본계획에서 단지의 통합에 대한 인센티브를 제안해서 본 단지에 대해서 통합 재건축을 유도하는 계획을 수립했습니다.

그래서 본 정비기본계획 수립내용에 따라서 2009년 2월 12일 내동 2, 3구역을 통합해서 정비구역 지정하고 정비계획 신청을 조합에서 창원시로 제출하였습니다.

이에 따라서 관련부서 협의, 주민공람 및, 주민설명회를 거쳐서 2009년 12월 17일 시의회 의견청취를 한번 했던 사항입니다.

그 때 의견을 주신 것은 원안찬성 의견을 주셔서 그걸 가지고 저희가 2010년 4월에 도시계획심의 상정 요청을 하였습니다.

그런데 도시과 쪽에 심의 상정 요청을 하였는데 도시과에서 심의 상정안에 대해서 재검토 요청의견이 나왔습니다.

그 사유로는 정비구역계 지정기준이 맞지 않다. 그리고 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률이 미비하다는 몇 가지 의견을 주셔서 정비계획안에 대해서 재검토하라는 의견을 내려주셨습니다.

그래서 2010년 11월 12일 도시과에서 재검토 요청 내려온 미비사항을 보완해서 조합에서 다시 창원시로 수정안을 제출해서 관련부서와 협의를 거쳤고, 주민공람, 주민설명회를 거쳤습니다.

그래서 오늘 시의회 의견청취 절차를 거치는 중입니다.

정비사업의 사업추진 절차에 대해서 간단히 말씀드리겠습니다.

정비사업은 크게 정비구역지정 단계와 사업시행 단계로 구분이 되는데 본 단계는 정비구역지정 단계가 되겠습니다.

앞에 추진경위에서 말씀드린 주민공람이라든지 이런 절차를 거쳐서 현재 지방의회 의견청취중이고, 이게 끝나고 나면 도시계획위원회에 심의 의뢰를 해서 구역지정을 받을 예정입니다. 정비구역 지정이 되고나면 사업시행 단계를 거쳐서 최종적으로 정비사업을 마무리하는 그런 프로세스가 되겠습니다.

그래서 현재는 정비구역지정 단계로 지방의회 의견청취 단계를 거치고 있는 중입니다.

본 대상지 현황을 간단히 말씀드리겠습니다.

본 대상지는 창원대로변 공업지역 중간에 있는 준공업지역입니다. 용도지역은 준공업지역이고, 용도지구는 현재 일반미관지구로 지정되어 있습니다.

현재 가구수는 1,118세대가 되겠습니다. 3,500여명이 거주하는 것으로 현황에 나타나 있고요. 토지현황은 현재 앞에서 말씀드렸듯이 본 대상지는 5개 아파트, 6개 단지가 통합하는 부분입니다.

여기에 새목련상가가 하나 더 포함되어서 전체 아파트와 상가부지는 7필지가 되겠습니다. 그리고 단지 내 도시계획도로가 하나 관통하고 있습니다. 그래서 도로 필지 하나, 아파트와 상가필지 7개 해서 총 8필지가 되겠습니다.

5개 아파트가 총 19동이고, 거기에 부속해서 3개의 상가건물이 있습니다. 총 22개의 건축물이 있는데 전체가 노후불량한 상태입니다.

토지소유자별 지목별 현황이 되겠습니다.

앞에서 말씀드린대로 총 8필지 중 7필지가 사유지가 되겠고, 이 사유지는 대지로 되어 있습니다.

그리고 중간에 있는 도로부분 소유권은 창원시에 있고 지목은 도로가 되겠습니다. 참고로 보실 부분은 이쪽 부분이 창원대로 부분이 되겠습니다.

아시다시피 창원대로 옆쪽으로 15m의 완충 녹지 폭이 있습니다. 그래서 저희 정비구역에서는 이 부분을 제외하고 안쪽만 정비구역으로 지정하고자 하는 사항인데 현재 완충녹지까지 포함해서 아파트 부지로 지정이 되어 있는 사항입니다.

본 정비사업은 기본계획상에 앞에서 말씀드린대로 정비구역과 정비예정구역으로 구분이 되어 있습니다.

이것을 하나의 정비구역으로 지정하고자 정비기본계획을 변경하는 내용을 말씀드리는 사항이 되겠습니다.

왼쪽 기정을 보시면 여기가 내동 2부분입니다. 2003년도에 조합으로 설립된 부분이 되어서 이 부분은 정비구역으로 지정이 되어 있고, 나머지 부분은 파란색으로 그어져 있는 부분은 정비예정구역이 되겠습니다.

그래서 이것을 통합해서 정비구역으로 지정하고자 정비기본계획상에 전체를 하나로 기본계획을 변경하고자 하는 사항이 되겠습니다.

토지이용계획 및 용도지역 변경 계획에 대해서 말씀드리겠습니다. 본 대상지는 준공업지역으로서 용도지역 변경은 수반을 하지 않습니다.

그대로 준공업지역으로 가는 사항이고, 전체 면적 49,560.3㎡에서 공동주택 용지가 92.3%로 45,765.5㎡가 되겠습니다.

그리고 도로일부 보시면 대로 3-18 부분을 차량 진출입을 위해서 3m정도 셋백을 해서 도로로 기부채납하는 부분이 있습니다.

그 부분 0.8% 그리고 중간에 엑스포상가 쪽과 연계해서 저희가 어린이공원을 계획했습니다. 도시계획심의 상정했을 때 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 미비라든지 이런 부분에 대해서 해소하기 위해서 그 법에서 요구하는 면적 이상으로 3,560㎡를 단지 내 중앙에 배치를 하였습니다.

본 정비계획과 관련하여 도시계획시설의 설치 정비 계획입니다. 본 정비계획사업과 관련하여 도로와 공원, 도시계획시설 변경이 발생합니다.

도로는 3건, 어린이공원 1건 신설하는 부분으로 총 4건이 변경사항이 발생했습니다. 다음은 그림을 보면서 설명 드리겠습니다.

왼쪽에 보시는 부분이 현재의 도시관리계획 현황이 되겠습니다. 창원대로 부분과 완충녹지 15m, 중간에 소로 2-13호선 600m가 저희 단지를 관통하고 있습니다.

현재 이렇게 되어 있는 상황이구요. 이것을 변경하는 사항인데 전체를 통합하는 단계에서 제일 큰 문제가 도로를 그대로 존치하고는 통합의 의미가 없는 부분으로 불가피하게 일부 도로부분을 해지했습니다.

그리고 소로 2-13호선 현재 605m를 진출입 부분만 남겨두고 58m 축소를 했구요. 두 번째로 엑스포 상가 옆쪽으로 46m 도시계획도로가 있었습니다.

이 부분을 저희가 통합함으로써 중간에 있는 도로가 폐지가 되는 사항이기 때문에 엑스포상가 진출입 차량을 위해서 일부 46m 도로를 105m로 도로를 늘렸습니다. 그런 변경사항이 하나 생겼구요.

그리고 대로 3-18호선 아까 말씀 드린 대로 25m 도로인데 예를 들어 저희 단지 진출입을 위해서 단지 쪽으로 4m를 셋백을 했습니다.

그래서 25m 폭을 28m 정도로 변경되는 사항이 생겼구요. 그리고 단지 중앙에 어린이 공원 3,560㎡를 신설하는 계획입니다.

그래서 도시기반시설이 이렇게 변경되는 사항이 발생했습니다. 최종적으로 도시계획결정 도를 보고 계시는 데요. 아까 말씀드린 대로 기반시설은 설명을 드린 사항들이고, 저희가 제안받은게 층수가 15층 이하입니다.

기준 용적률 250%, 허용용적률은 260%까지인데 10%는 기본계획상에서 한 단지를 통합할 때마다 2%씩 인센티브를 주게 되어 있습니다.

그래서 저희가 5개 아파트 6개 단지를 통합함으로써 10%의 인센티브를 받아서 250에서 허용 용적률 260%까지 갈 수 있는 사항이구요.

건폐율은 30% 이하로 했습니다. 그리고 아까 말씀드린대로 통합에 의해 불가피하게 폐지되는 일부 도시계

획도로의 기능을 그대로 유지시키기 위해서 관련부서와 면밀하게 협의를 했습니다.

그래서 점선으로 보이는 이 부분을 차후 배치계획을 할 때 단지 내 도로로 약 8m, 600m 정도를 계획을 했습니다.

그래서 이 부분은 지구단위계획에서 공공통로로 지정을 해서 기존의 도시계획도로가 없어짐으로써 발생하는 공공통행권을 그대로 보장하는 것으로 했습니다.

그래서 이 계획과 함께 여러 가지 우려들이 계셨는데 조합과 협의하고 주무부서와 협의한 사항에서 공공통로는 지구단위계획 기법으로 이용을 하고 지상권을 창원시로 지정해서 공공통행권을 확보할 수 있는 방안을 강구해서 계획을 세운 사항이 되겠습니다.

정비계획내용에 대해서는 간략하게 주요사항만 말씀드렸고, 건축계획안에 대해서 간략히 설명 드리겠습니다.

사업구역 전체면적은 49,560㎡인데 실사용 대지면적은 45,765.5㎡가 되겠습니다. 그래서 건폐율 24.57%로 건축면적인 11,246㎡가 되겠고, 층수는 15층이 되겠습니다.

아파트는 19개동, 상가 2개동 이렇게 계획을 하고 있습니다. 그리고 주차대수는 법정대수는 1,081인데 138%정도 해서 1,466대를 계획하고 있는 사항이고 주차장은 지하1층, 지하2층으로 배치하고 있고, 지상에는 응급차량 외에는 주차를 안하는 것으로 되어 있습니다.

마지막으로 주민공람을 했을 때 의견이 세 분이 의견을 주셨습니다. 그 부분에 대해서 간단히 말씀드리겠습니다.

공람의견 첫 번째가 2009년도 2월에 주민제안을 해서 심의요청까지 갔다가 안을 변경을 했습니다.

그래서 2010년 11월달에 다시 변경안을 제출했는데 그 때 주민동의서를 재징구하지 않았다는 부분에 대해서 이것이 시청행정과 법령에 위반이 되지 않느냐는 질의를 했습니다.

여기에서 검토의견으로는 추진경위에서 말씀드렸듯이 2009년 2월에 정비구역지정 제안을 하면서 주민동의를 80.92%를 받아서 동의서 징구를 해서 제출을 했습니다.

그리고 2011년 수정안에 대해서는 변경내용에 대해서 조합총회라든지 여러 가지 방법으로 고지를 주민들한테 시켰습니다.

그래서 본 정비구역지정은 2009년 2월 주민제안내용의 보완에 대한 내용으로서 주민동의서 재징구는 필요하지 않는 사항으로 판단을 하고 있습니다.

공람의견 두 번째는 환경에 관한 부분입니다. 이 부분은 뒤쪽 공단쪽에서 의견을 제출하셨는데 주변에 공장입지와 아파트간 환경분쟁이 생기는 부분을 우려하셔서 사전에 예방조치가 필요하다는 의견을 주셨습니다.

그래서 검토의견으로는 아파트 배치를 가급적 소음발생이라든지 이런 것을 줄이기 위해서 측벽으로 계획하고 있고, 수림대 조성 같은 예방대책을 세우고 있으며, 현재 공장하고 차후 이 부분에 대해서는 협의를 하는 것으로 얘기를 하고 있습니다.

차후 원만하게 예방조치를 취해서 분쟁이 발생하지 않도록 하겠습니다.

두 번째로 의견을 주신 것이 도로폐지 및 완충녹지 부분입니다. 이 부분은 저희가 처음 2009년 2월에 안을 제출했을 때는 아까 보신 부분에서 완충녹지부분까지 다 포함을 해서 정비구역을 신청했고, 중간에 있는 녹지는 없었습니다.

그런데 이번에 완충녹지 부분이 빠지고 중간에 녹지가 들어오는 부분에 대해서 처음 안대로 완충녹지부분을 기부채납하는 부분을 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에서 확보해야 되는 공원녹지 면적으로 인정해 달라 이런 의견을 주신 것이구요.

그에 대한 검토의견은 현재 창원대로 변 완충녹지는 사업부지에서 제외가 되어 있습니다. 그래서 인정할 수 있는 사항은 아니구요. 그리고 정비기반시설은 조성 후 기부채납하도록 규정되어 있기 때문에 법에 따라서 처리하는 것으로 검토의견을 냈습니다.

○위원장 박해영 수고하셨습니다.

다음은 용호4구역에 대해서 설명해 주십시오.

○우신기술단 문성필 용호4구역 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획을 맡고 있는 주식회사 우신기술단 부사장 문성필입니다.

지금부터 용호4구역 주택재건축 시행을 위한 정비구역지정 및 정비계획안에 대해서 보고 드리겠습니다.

보고드릴 순서는 사업의 개요와 추진경위, 사업대상지 현황, 정비계획안, 참고자료 순으로 보고 드리겠습니다.

다.

먼저 사업의 개요가 되겠습니다.

사업의 배경 및 목적을 보면 본 사업은 주택재건축 사업을 위한 정비구역지정 및 정비계획을 수립하고, 노후한 공동주택지를 재건축함으로써 도시기능 회복 및 주거환경개선과 지역민의 개발참여 유도로 지역여건에 부합하는 합리적 사업수행, 도시의 균형적 발전도모와 도시기반시설 확충에 그 배경과 목적이 있습니다.

사업의 개요를 보면 사업의 명칭은 창원 용호4구역 주택재건축 정비사업입니다. 이 지역에서는 용지주공 1단지 아파트 이렇게 불리는 곳입니다.

위치로서는 창원시 의창구 용호동 69번지와 69-1번지가 되고, 면적은 52,913.4㎡, 평수로 약 16,000㎡가 됩니다.

사업시행자로서는 용호4구역 주택재건축정비사업조합이 되고 현재 세대수가 720세대입니다. 현재 계획하고 있는 세대가 기존 세대수에서 96세대가 증가한 816세대로 계획하고 있습니다. 위치도는 다음 사진을 가지고 말씀드리겠습니다.

지금 보시는 화면의 붉은선 안이 저희 사업지구가 되겠습니다. 전체가 5층으로 된 아파트이고, 동측에 약간 하얗게 보이는 부분이 현재의 중앙고등학교 운동장이 되고, 앞에 밤색 건물이 중앙고등학교입니다.

서측에 있는 아파트가 트리비앙 아파트이고, 남서측 끝 부분에 보이는 것이 종합운동장입니다. 북측에 잘 보이지는 않습니다만 용호고등학교와 용호초등학교가 있습니다.

추진경위에 대해서 말씀드리겠습니다.

약 1년 전인 2010년 4월 23일날 용호4구역 정비구역지정계획이 창원시에 접수가 되었습니다. 4월 27일부터 관련기관 협의를 시작했고, 용호고등학교와 3차에 걸쳐서 설명회를 개최한 바 있습니다.

그리고 교육청의 협의를 거치고 행정절차인 공람공고는 2011년 3월 23일부터 4월 25일까지 33일간에 걸쳐서 공람공고를 했고, 특별한 공람의견은 없었습니다.

그리고 4월 13일 주민설명회를 용호동 주민센터에서 시작했었고, 거기서도 특별한 의견은 없는 상태로 현재에 이르고 있습니다.

사업대상지 현황이 되겠습니다. 현재 인구는 2,238명에 720가구가 있습니다. 토지는 사유지가 52,800㎡ 현재 노란색으로 보이는 부분이 아파트이고 현재 거주민들의 토지로 되어 있습니다.

그리고 건물은 총 27개동이 있고, 10년 미만인 하나, 29년 가까이 되는 곳이 26개동이 있습니다.

용도지역은 전체가 2종 전용주거지역입니다. 현황종합분석은 나중에 별도로 보고 드리겠습니다.

정비사업의 명칭은 용호4구역 주택재건축 정비사업이 되겠고, 보고 드린 것처럼 면적은 52,913.4㎡ 용도지역은 2종 전용주거지역입니다.

그리고 여기가 정비구역으로 지정되면 도시계획상 제1종 지구단위계획구역으로 지정됩니다. 그래서 정비계획을 하는 전체 면적을 제1종 지구단위계획으로 결정하고자 합니다.

가구 및 획지에 대한 내용이 되겠습니다. 블록은 하나 안에 획지를 두 개로 나눕니다. 하나의 획지는 아파트를 짓는 획지가 되고 48,198㎡, 또 하나는 어린이공원 2,843㎡와 도로 1,877㎡를 구성하고 있습니다.

건축물에 대해서는 아파트가 되겠습니다만 건폐율 50% 이하, 기준 용적률 150%에서 허용 용적률 207.5%로 하고자 합니다.

높이는 80m 이하로 하고 최고층수를 26층 이하로 지정하고자 하는 내용입니다.

다음 도시계획 결정 내용들이 되겠습니다. 도면으로 상세히 보고 드리겠습니다.

현재 보고 있는 동측에 여기가 용지주공 2단지입니다. 그리고 저희 사업지구와 접한 부분이 현재 도로가 10m입니다. 저 도로를 15m로 확장하고 주 출입이 일어나는 부분에는 한 차선을 다시 허락해서 18m로 가감선 차로를 설치하고자 합니다.

반대편 트리비앙 아파트와 접해 있는 부분은 현재 20m 도로를 한 차선 더해서 23m로 확장합니다.

그리고 오른쪽 끝에 보이는 어린이공원은 저희 사업지구가 5만㎡를 초과하는 경우에 전체 면적의 5% 이상을 공원 또는 녹지로 확보하도록 법률적으로 되어 있습니다.

따라서 거기에 해당되는 면적 2,843㎡를 공원으로 확정하는 내용이 되겠습니다.

방금 보고드린 것처럼 잘 보이실지 모르겠습니다만 이쪽에 회색으로 보이는 부분이 도로확장 부분이고, 마찬가지로 회색이 도로 확장 부분입니다.

그리고 녹색부분이 어린이공원으로 설정하는 부분이고 이 부분에 끝이 약간 나와 있는 부분이 보이는데요.

여기는 창원 반송로를 따라 있는 완충녹지가 도로확장에 따라서 불가피하게 일부 도로로 변경되는 부분이 되겠습니다.

참고자료가 되겠습니다. 앞에 말씀드린 것처럼 지금 현재 이 사업지구에서 계획하고 있는 아파트는 실제 법률적으로는 50% 이하로 되어 있습니다만 건폐율은 14.52%, 용적률은 207.48% 전체건축면적이 142,450㎡, 지하2층 지상 26층입니다.

근린생활시설 두 동을 포함하고 있고요. 세대수는 816세대입니다. 세부적인 내용을 보면 과거 28평형이 11.8%, 34평형이 46.3% 그래서 국민주택규모가 58.1%가 되겠습니다.

그리고 국민주택규모를 초과하는 38평형이 24%, 43평형이 17.9%로 계획되고 있습니다.

다만 오늘 보고 드리는 이 내용은 아직 정비구역이 지정되지 않았고, 정비구역이 지정된 이후에 시공사를 선정할 수 있는 기준이 있기 때문에 시공사가 선정되고 나서 그 시공사와 협의를 한다면 저 평수가 다수 조정될 수 있음을 말씀드립니다.

현재의 아파트들은 과거의 아파트들과 달라서 지상에 주차장을 설정하지 않습니다. 지금 보시는 도면처럼 용호고등학교 전면에 있는 4개동이 25층이 됩니다.

아래쪽에 있는 이것도 25층, 나머지가 26층으로 구성되고, 지상에 주차가 없는 데크형 구성으로 설정하고 있습니다.

조감도가 되겠습니다. 지금 약 20개가 넘는 아파트를 여러 개 동으로 계획하고 약간 붉은색으로 보이는 두 개가 상가가 되며, 나머지는 다 아파트입니다.

그리고 지상을 다 공원화 시켜서 쾌적한 단지가 되도록 하고 아파트의 동과 동 사이 간격을 큰 공원화 시켜서 이제는 지상에 주차가 아예 일어나지 않는 쾌적한 단지로 구성을 했습니다.

일조권 분석이 되겠습니다. 이 일조권 분석을 하게 된 이유는 저희 아파트 북측에 약간 까맣게 보이는 부분이 용호고등학교입니다.

용호고등학교에서 저희 아파트 신축이 되면서 그림자에 대해서 상당히 민감하게 반응을 하고 있습니다.

그래서 특히 용호고등학교가 접하는 그림자의 모양을 눈여겨 봐주시기 바랍니다. 법률적 기준은 동짓날 기준으로 계속적으로 두 시간 이상 햇빛이 비치거나 또 순간순간 비친다고 하더라도 총시간이 네 시간을 경과한다면 법률적 하자가 없고, 또 교육과학기술부에서 말하는 학교 운동장 부분은 교사부분의 절반만 해도 된다는 기준을 갖고 있습니다.

현재 동짓날 기준으로 9시를 보면 제가 지금 짚고 있는 부분이 동측입니다. 여기서 서측으로 그림자가 지게 되구요.

현재 2시가 되면 약간 교실 앞에까지 그림자가 가게 됩니다. 2시 이후부터 보면 약간씩 넘치게 되는데 4시가 되면 그림자가 학교를 완전히 덮게 되구요.

5시가 되면 실제로 해가 지지는 않았습지만 그 때 석양 때문에 그림자의 의미가 크게 없어집니다.

그래서 저희들이 분석하기로는 2시간 반에서 길어야 3시간 안쪽으로 학교에 어느 정도 그림자가 비치는 그런 구조를 가지고 있어서 저희들로서는 아주 합당하게 검토가 되었다고 생각하고 현재 보고를 드리고 있습니다.

교통처리계획이 되겠습니다. 용지주공 2단지에서부터 주출입이 일어나고 트리비앙 아파트에 부출입구를 설정했습니다.

아까 보고 드린 것처럼 도로를 확장하게 되고 주민들의 통행이나 입주민들에 전혀 문제가 없도록 교통량을 분석했습니다.

사업의 추진절차가 되겠습니다. 본 사업은 크게 두 가지 단계가 있습니다. 하나는 정비구역지정 단계, 하나는 사업시행 인가단계입니다.

지금 저희가 보고 드리고 있는 이 단계는 정비구역지정 단계입니다. 오늘 위원님들께 보고 드리고 있는 단계가 여기이고, 위원님들의 고견을 받아서 그 의견을 반영한 다음 창원시 도시계획심의위원회에 가게 되고, 그 심의를 거쳐서 정비구역지정이 되게 됩니다.

사업시행 인가단계입니다. 먼저 정비구역지정이 되고 나면 이제는 추진위원회가 아니고 정비조합을 설립하게 되구요.

그 때 정비조합에서 시공사를 선정하게 됩니다. 시공사가 선정되면 정말로 현실로 일어나야 될 평수를 재설계를 하게 되고 그 설계내용에 따라서 여기 보면 교통영향분석이라고 있는데 이게 과거 용어로 교통영향평가

입니다.

교통영향평가를 받게 되고 그 교통영향평가 심의 필증을 붙여서 사업시행인가를 신청하게 되며, 사업시행인가는 창원시에서 허락하게 됩니다.

사업시행인가를 받은 다음에 관리처분계획, 인가 해서 착공을 하게 되고 분양이라든지 나중에 완성되게 됩니다.

이 절차가 굉장히 복잡하고 길게 또 장기간이 걸립니다. 위원님들께서 좋은 고견을 주시고 하루빨리 저 사업이 완성될 수 있도록 위원님들께서 도와주시길 간절히 부탁드립니다. 감사합니다.

(보고사항은 부록에 실음)

○위원장 박해영 수고하셨습니다. 참고로 설명하신 업체 관계자 분들은 잠시 앉아계십시오. 질의가 있으면 답변을 해주셔야 될 것 같습니다.

다음은 전문위원께서 검토보고 해주시기 바랍니다.

○전문위원 노무용 전문위원 노무용입니다.

내동주택재건축 정비사업 정비구역지정(변경) 및 정비계획 수립에 따른 의견제시의 건과 용호4구역 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획 수립에 따른 의견제시의 건에 따른 검토사항을 보고드리겠습니다.

먼저 내동재건축 정비사업 정비구역지정(변경) 및 정비계획안은 2011년 5월 6일 창원시장으로부터 제출되어 동일자 우리 위원회에 회부되었습니다.

본 사업구역은 「2010 창원시 도시 및 주거환경정비기본계획」 상 내동 2구역은 정비구역, 3구역은 정비예정구역으로서, 기본계획상 2, 3구역은 통합예정 구역으로 지정되어 있으며, 건축물의 노후화가 급격히 진행되어 도시미관을 저해하고 주택단지로서의 기능을 다할 수 없어 체계적인 주거환경개선 사업이 절실히 요구되는 지역입니다.

본 건은 2009년 12월 17일 구 창원시의회에 상정하여 의견서와 같이 의견을 제시받았으나, 도시계획심의위원회에서 정비구역범위 및 공원, 녹지 등에 관한 법률의 관련조항 적용 등의 의견제시로 일부 정비계획의 변경 즉, 어린이공원 신설이 불가피하게 되었습니다. 주택재건축을 추진하기 위한 정비사업 설립 정비구역 및 정비계획 수정안 제안, 관련부서와의 협의, 주민공람공고, 주민설명회 등 필요한 법적절차는 모두 거쳤습니다.

대상구역은 창원시 성산구 내동 454-1번지 일원에 면적 49,560.3㎡이며, 준공업지역, 일반미관지구, 제1종 지구단위계획구역이기도 합니다.

현 내동2구역에 내동아파트 420세대와 내동3구역에 목련, 효성, 비엔지스틸, 삼미아파트 등 11개동 698세대, 목욕탕, 상가 등 근린생활시설 3개동 등 총 22개동 1,118세대를 지하2층 지상 15층의 공동주택 19개동, 1184세대와 지하2층 지상 4층에 근린생활시설 2개동 등 총 21개동 1,184세대로 건폐율 24.57%, 용적률 259.17%를 적용하여 재건축하려는 계획입니다.

부대시설로서는 법정주차면수는 아파트의 1,021면과 근린생활시설의 61면을 포함 총 1,082면이나 384면이 더 많은 1,466면수를 계획하였으며, 관리사무소는 155㎡를 확보하였습니다.

복리시설로서는 어린이놀이터 1,200㎡, 경로당 185㎡, 주민공동시설 800㎡, 주민운동시설 1,500㎡, 근린생활시설 6,050㎡, 보육시설 500㎡를 계획하고 있으며, 정비기반시설로서는 대로 3-19호선, 도로폭 25m를 28m로 확대하고, 소로 2-13호선 도로길이 605m를 53m로 단축하며, 소로 2-14호선 도로길이 46m를 105m로 연장하며, 어린이공원 3,560㎡를 신설하려는 계획입니다.

도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의해 시에서 정비계획을 수립하여야 하나 시의 관련기금 미조성으로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제26조의 규정에 의하여 주민제안에 의한 방식으로 정비계획수립 및 정비구역지정을 제안하게 되었습니다.

도시계획시설 설치계획, 공동이용시설 설치계획, 건축물 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획, 정비기반시설 계획 등과 관련한 적정여부의 검토와 현지확인을 통한 면밀한 실태파악이 요구됨과 아울러 준공업지역임을 감안 인근사업체 및 입주민과의 민원발생여부, 인접도로에 미치는 교통영향 등을 충분히 검토한 후 그 해소대책을 강구하는 조건으로 의견을 제시함이 타당할 것으로 사료됩니다.

다음 용호4구역 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획안은 2011년 5월 6일 창원시장으로부터 제출되어 동일자 우리 위원회에 회부되었습니다.

대상구역 일원은 노후불량 건축물의 요건에 해당하는 저층 공동주택 밀집지역으로 주거환경개선과 도로 등 공공기반시설 정비가 필요하여, 창원시 고시 2006-31(2006. 6.30)호로 「2010 창원시 도시주거환경 정비기본계획」 상 정비예정구역으로 지정되어, 주택재건축을 추진하기 위하여 추진위원회 구성, 재건축 안전진단, 유관기관 및 관련부서와의 협의, 주민 공람공고, 주민설명회 등 필요한 법적 절차를 모두 거쳤습니다.

대상구역은 창원시 의창구 용호동 69번지 일원의 면적 52,913.4㎡ 제2종 전용주거지역으로 현재 용지주공 1단지 아파트 주거전용 지상5층의 23개동 720세대와 근린생활시설 3개동, 유치원 1개동 등 총27개 동을 지하2층 지상 26층의 공동주택 8개동, 816세대와 지상2층에 근린생활시설 2개동 등 총 10개 동 816세대를 건폐율 14.52%, 용적률 207.48%를 적용하여 재건축하려는 것입니다.

부대시설로서는 500세대 이상 1,000세대 미만인 경우 법정사항인 진입도로의 폭을 12m로 단지내 도로 6m를 8m로 하며, 법정주차면수는 아파트 881면과 근린생활시설 31면을 포함 총 912면이나 347면이 더 많은 1,259면으로 관리사무소는 72㎡를 확보하려는 계획입니다.

복리시설로서는 어린이놀이터 1,219㎡, 주민운동시설 720㎡, 경로당 등 128㎡, 주민공동시설 122㎡, 보육시설 206㎡, 문고 40㎡를 계획하고 있습니다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제7호의 규정에 의한 도시계획시설 설치에 관한 도시관리계획으로는 중로1-17호선 도로폭 20m를 23m로 소로 1-19호선 도로폭 10m를 중로2-A호선 15 내지 18m로 확장하며, 완충녹지는 173,748㎡를 104㎡를 줄여서 173,644㎡로 변경하고, 어린이공원 2,843㎡를 신설하려는 것입니다.

도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의거 시에서 정비계획을 수립하여야 하나 시의 관련기금 미조성으로, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제26조의 규정에 의하여 주민제안에 의한 방식으로 정비계획수립 및 정비구역의 지정을 제안하게 되었습니다.

도시계획시설 설치계획, 공동이용시설 설치계획, 건축물 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획, 주변 교육환경보호에 관한 계획 등과 관련한 적정여부의 검토와 현지확인 등을 통한 면밀한 실태파악이 요구됨과 아울러, 인접지역주민과의 민원발생 소지여부, 인접 도로에 미치는 교통영향 등을 충분히 검토한 후, 그 해소대책을 강구하는 조건으로 의견을 제시함이 타당할 것으로 사료됩니다.

이상으로 내동 주택재건축 정비사업 정비구역지정 변경 및 정비계획안과 용호4구역 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획안에 대한 검토사항 보고를 마치겠습니다.

○위원장 박해영 노무용 전문위원님, 수고하셨습니다.

질의하실 위원님께서는 의사일정 제2항에 대하여 질의하실 위원님은 질의해 주시고, 관계공무원께서는 답변해 주시기 바랍니다.

다른 위원님들께서 질의 준비하시는 동안에 제가 먼저 질문을 드리겠습니다.

지금 내동지역에 용도가 준공업지역으로 되어 있죠? 그럼 법상으로 용적률이 몇 %입니까?

○도시디자인과장 한홍준 400%까지 됩니다.

○위원장 박해영 창원시 조례에 몇 %입니까?

○도시디자인과장 한홍준 창원시 조례에 그렇게 되어 있습니다.

○위원장 박해영 그리고 지금 현재 상업지역에 면적이 어느 정도 있는지 표기가 안되어 있네요?

○도시디자인과장 한홍준 근린생활시설을 말씀하십니까? 그것은 유인물에 보시면 부대복리시설 중에 근린생활시설이 6,050㎡로

○위원장 박해영 세부적인 것이 표기가 안되어 있죠? 그럼 저희들 생각으로 가상해서 약 2,000평 정도 됩니다.

사실은 준공업지역이 당초에 대로 서측으로는 공단지역이고 동측으로는 배후도시입니다. 그래서 처음에 준공업지역 내 사택 내지는 기숙사 이런 부분의 용도로 하기 위해서 1차 준공업지역 내 건축을 허가를 했습니다

그렇게 해서 지금까지 쪽 지내오다가 주택의 노후화로 인해서 불가피하게 재건축을 해야 되는 것은 인정을 합니다만 혹여나 지금 공단을 끼고 있는 지역에서 근린생활시설이 상업시설이 이렇게 면적이 넓었을 경우에 어떤 도시미관이나 기존 창원시 계획에 대해서 불균형이 생기지 않을까 염려가 생기는데 그 부분에 대해서 한번 설명해 주시기 바랍니다.

○도시디자인과장 한홍준 답변 올리겠습니다. 아까 말씀드린대로 근린생활이 6,050㎡이고 사실은 위원장

님이 잘 알고 계시다시피 그 지역은 별도의 근린생활시설들이 인근에 없고 현실적으로 아파트단지 내 일반적으로 사용하는 주민들이 이용할 수 있는 슈퍼라든지 또 어린이들이 이용할 수 있는 학원이라든지 운동시설이라든지 이런 것을 유치하기 위해서 법정부분 한도 내에서 그렇게 시설하는 것 외에는 실질적으로 근린생활시설을 설치하지 않는 것으로 해도 사실상 분양이나 이런 부분에 기대효과에 미치지 못하기 때문에 극히 제한적으로 하는 것으로

○위원장 박해영 과장님 말씀을 충분히 이해합니다만 재건축 조합에서는 어떤 이익을 창출하기 위해서 우리가 정주권에 필요한 목욕탕이나 슈퍼나 미용실이나 이런 부분에 대해서 활용을 한다면 의회에서 저희들이 이렇게 지적을 할 필요가 없습니다.

그러나 사업시행인가를 하는 과정에서는 그런 부분도 충분히 업무보고를 받아가지고 그 용도에 맞도록 허가를 해야 되지 기본계획과 어긋나게 대형유통이나 이런 부분에서 이익을 창출하기 위해서 상가를 만들었을 경우에 1층 미관지구가 기본에서 틀이 안맞게 되파 아울러 그 지역 아파트에 입주할 주민들이 또한 큰 불편을 겪을 수 있다는 부분을 제가 지적을 합니다.

이런 부분을 참고해 주시고, 지금 현재 나머지 부분은 우리가 업무를 추진하면서 또 현장가서 다시 질문을 드리도록 하겠습니다.

다른 위원님 질문해 주시기 바랍니다.

강기일 위원님

○강기일 위원 강기일 위원입니다.

지금 현재 이 정비구역과 도로명이 산업도로라고 하죠? 그 도로 사이의 녹지공간에 있는 일부 개인부지, 도시조성을 하면서 해결되지 못한 미해결된 부분에 대해서는 어떻게 정리가 되었는지 답변을 해주십시오.

○도시디자인과장 한홍준 강기일 위원님 말씀이 완충녹지 15m를 말씀하시는 것 같은데 제가 현재 파악하기로는 개인 사유부지는 없는 것으로 알고 있고, 제가 알기로 '82년도에 산업입지에 관한 법률에 의해서 국가에서 국가산업단지를 조성하면서 그 부분에 대해서 전반적으로 완충녹지를 15m 구획한 것으로 알고 있습니다.

개인 사유지가 있다는 것은 한 번 더 저희들이 검토를 해보도록 하겠습니다.

○강기일 위원 이 부분이 산업도로 첫 시작부분부터 해가지고 보상을 하고 쪽 헌납을 받아오다가 일부는 시와 해결이 되어서 헌납을 받은 것도 있고 보상을 한 부분도 있습니다.

그러나 지금 재개발을 하는 쪽에 미처리된 부분이 일부 있습니다. 이 부분을 두고 재개발을 하게 되면 이쪽의 시민들이 반발이 일어날 수 있어요.

이런 부분에 대한 민원이 동시에 해결되어야 되는데 재건축만 일어나면서 토지사용 용적률을 높여주면 지금 현재 보상해야 되는 부분에 대한 보상에 대한 용적률도 높여줘야 되는 겁니다.

그래서 그 부분을 먼저 해결해야 되는 부분이 있습니다. 그 부분을 다시 검토를 하시겠습니까? 검토하셔서 본의원에게 자료제출해 주시기 바랍니다.

○도시디자인과장 한홍준 알겠습니다.

○강기일 위원 그 다음에 다른 질문드리겠습니다. 재건축 관련해서 지금은 층수가 5층인데 15층으로 올라간다는 말입니다.

15층으로 올라가면 도로에 차들이 다니는 속도에 의해서 소음 때문에 민원이 발생할 수가 있습니다.

이 부분은 어떻게 해결하시겠습니까?

○도시디자인과장 한홍준 지금 강기일 위원님 말씀하시는 부분은 산업도로 차량운행에 따른 소음관계를 말씀하시는 것 같은데 그런 부분을 지금 창원시가 국가산업단지를 계획할 때부터 완충녹지를 아까 82년도에 선을 구획한 부분을 가지고 앞으로 그런 소음에 대한 대책을 우리시 또는 아파트 이런 사업 인가 시에 전반적으로 검토를 해야 될 것으로 판단합니다.

○강기일 위원 과장님 그런 답변은 맞지 않구요. '82년도에 완충녹지 15m를 조성하는 것은 아파트 5층 높이를 기준으로 했을 때 기준입니다.

그런데 15층으로 올라가게 되면 소리가 위로 올라갑니다. 위로 올라가게 되면 그 소음 대책이 지금은 주민들이 아무런 소리가 없어요. 재건축하는 부분만 가지고 생각을 하고 있기 때문에 재산상 문제도 있기 때문에 문제가 없는데 나중에 입주를 한다는 말이죠.

사람들이 입주 후에는 왜 이런 소음부분을 처음에 조치하지 않았느냐고 했을 때를 대비한 내용을 어떻게 정

리할 것이냐는 말이죠.

○도시디자인과장 **한홍준** 그 부분은 지금 현재 강기일 위원님 알고 계시다시피 월드메르디앙도 입주 후에 그런 문제의 민원이 발생해 있습니다.

그러나 저희들이 도시디자인과에서 업무를 추진하면서 분양공고 승인을 해주는 행정절차가 있습니다.

그 때 당시에 저희들은 사실상 분양공고 승인에 여러 차례 고지를 하고 현장에서도 팜플렛이나 이런 부분에 자기네들이 작성하는 광고지에도 분명히 소음이 발생할 수 있다는 것을 고지를 하고 입주에 꼭 참고하도록 분양신청자들이 충분히 알 수 있도록 고지를 하고 있습니다. 그 다음에 아파트 단지 내에서는 아파트 이중창이라든지 또 여기에 계획되어 있는 사업승인 인가시에 검토할 부분이 측벽을 소음이 발생하는 도로쪽이나 또 공해가 발생할 수 있는 효성공장쪽이라든지 이런 쪽에 측벽으로 배치할 수 있도록 저희들이 사업승인 인가시에 충분히 검토할 계획입니다.

○강기일 위원 과장님 그런 부분은 조금 미약하다고 보여집니다. 본의원이 생각할 때는 지금 현재 이것말고라도 산업도로에 다니는 차량속도가 평균 60km/h입니다.

차가 사고가 났을 때 부딪히는 소리가 굉장히 큼니다. 그런 것을 대비해서 도로변에 있는 아파트에서 민원이 굉장히 많이 발생하고 있는 것이 현실입니다.

그렇다면 이 아파트를 재건축해야 되는 것은 당연한데 요즘은 시스템이 좋아서 시스템창호를 설치하도록 한 다든지 이런 방법을 바꿔야지 기존의 방법으로 해서는 안된다는 겁니다.

○도시디자인과장 **한홍준** 그런 부분은 저희들이 사업승인 인가 시에 시스템창호는 기본적으로 설치하게 되어 있습니다.

○강기일 위원 그 다음에 소음이라든지 녹지보상문제를 지적하구요. 반대측에 있는 공단방향에 산업기지이기 때문에 촬영을 못하도록 하기 위해서 저층아파트를 짓도록 했어요.

그런데 15층으로 건축이 되면 멀리 있는 공장까지 카메라 촬영이 가능해진다는 말이죠. 이 부분에 대한 법령검토는 해봤습니까?

○도시디자인과장 **한홍준** 그런 부분까지는 저희들이 사업승인을 여태까지 해오면서 사실상 요즘은 너무 3차원적인 세상에 살고 있기 때문에 사실상 카메라 렌즈를 당기면 어디든지 관찰이 될 것으로 판단이 됩니다.

그래서 그런 것까지는 저희들이 사업승인을 하면서 검토할 관계규정이나 이런 것이 사실상은 없습니다.

○강기일 위원 과장님이 기존 창원에 근무를 안하셔서 그런 부분을 잘 모르시는 것 같은데요. 창원공단기 지 보호를 하기 위해서 촬영이라든지 그런 것을 예방하기 위해 처음 조성할 때 그런 것이 있었습니까.

그래서 그 부분에도 법령적으로 검토를 한번 해보시고, 그 부분이 법령으로 문제가 없는 것인지 또 공단기지 보호와는 상관이 없는 것인지 그런 부분도 한번 검토를 해주시기 바랍니다.

○도시디자인과장 **한홍준** 강기일 위원님 지적사항에 대한 것을 사업승인 인가 시에 한 번 더 검토해서 승인하도록 조치하겠습니다.

○위원장 **박해영** 과장님, 조금 전에 말씀하실 때 답변을 그렇게 편하게 말씀하시는 것 같은데 이미 가음정 앞에 창원시 흉물이 하나 있지 않습니까? 그 아파트 알고 계십니까?

애플타운인가? 제가 볼 때는 거기 세대수가 상당수 됩니다. 그 아파트를 지을 때 분양이 안될 것 같으니까 부도가 난 겁니다.

지금 도심 중간에 그 흉물이 지금도 그대로 있지 않습니까? 그런 것도 좀 감안을 해야 되지 않을까 생각을 해봅니다.

지금 현재 아파트 흉물을 볼 때마다 저희들은 가슴이 아픕니다. 그런 부분을 참고해서 정말로 집을 지었을 때 주거생활하는데 불편이 없도록 좀 더 높이 좀 더 넓게 사업성만 검토하시다보면 이런 부분이 문제가 되지 않을까 하는 생각을 다시 말씀을 드리겠습니다.

○도시디자인과장 **한홍준** 위원장님 말씀 잘 참고하겠습니다.

○위원장 **박해영** 박철하 위원님

○박철하 위원 박철하 위원입니다.

내동같은 경우는 다른 지역과 달리 환경에 대해서 굉장히 민감한 지역입니다. 뒤쪽은 공단이 있고 앞쪽은 도로가 있기 때문에 공람결과에도 보면 환경문제 소음이라든지 진동 이런 것들이 많이 올라와 있는데 신경을 많이 쓰셔야 할 것 같구요.

그 다음에 행정상 절차에 있어 정비계획안에 대해서 조금 문제가 있었던 것 같습니다. 제가 볼 때는 반대하

는 사람도 많다는 결론이거든요.

물론 70% 이상은 다 되겠지만 결과도 80% 이상 나온 것으로 되어 있습니다. 그렇지만 소수의 의견도 무시할 수 없습니다.

이런 분들을 잘 설득해서 사업진행에 있어 큰 갈등이 있어서는 안된다고 저는 생각합니다. 그렇다보면 나중에 사업시행 단계에서 더 큰 문제가 발생할 수 있습니다.

그 다음에 용호동에 보면 주민공람결과가 아예 없습니까?

○도시디자인과장 **한홍준** 주민공람결과 이의신청기간을 33일간 공람을 했습니다. 방금 박철하 간사님 말씀처럼 내용2, 3구역처럼 주민들이나 인근지역에서 의견제시가 없었다는 얘기가 되겠습니다.

○박철하 위원 그 정도로 찬성의견이 대다수라고 봐야 되겠네요.

○도시디자인과장 **한홍준** 이 지역은 내용지역과는 조금 다릅니다. 바로 정우상가 옆 지역을 말하기 때문에 거기는 기존 주거지역이 5층으로 형성되어 있고, 또 도로변과 녹지가 많이 형성되어 있어서 크게 주민의견이 없었다는 말씀을 드립니다.

○박철하 위원 제가 보기에는 두 가지 정도가 문제점이 발생하는 것 같은데 한 가지는 학교 인근이 되어서 일조권 문제에 좀 신경을 써야 될 것 같고, 그 다음에 건물을 지은지 10년이 안되는 것이 1개동 있다고 들었거든요. 맞습니까? 여기에 대해서는 어떻게 생각합니까? 10년도 안된 것을 허물고 물론 다른 지역과 연계해서 개발을 해야 되겠지만 이 점에 대해서 설명을 해주십시오.

○도시디자인과장 **한홍준** 이 건물은 아파트가 아니고 유치원 건물입니다. 단지 내 있는 유치원인데 이 건물 소유주께서 전체적인 재건축에 참여를 하고 동의를 했기 때문에 전체적인 큰 틀에서 재건축을 가져가는 입장에서는 이 부지를 나중에 유치원으로 다시 제공해 줍니다. 그렇게 해서 합의가 다 되고 동의를 된 것으로 알고 있습니다.

○박철하 위원 마지막으로 한 가지 묻겠습니다. 용호동은 건령이 얼마나 됩니까?

○도시디자인과장 **한홍준** 29년입니다.

○박철하 위원 내동은요?

○도시디자인과장 **한홍준** 35년 정도 되는 것으로

○박철하 위원 알겠습니다.

○위원장 **박해영** 먼저 2항에 대해서 질문을 해주시기 바랍니다.

송순호 위원님

○송순호 위원 수고하십니다. 송순호 위원입니다.

의견제시의 건 2페이지에 보면 사업계획안 이렇게 되어 있습니다.

건물규모로 보면 공동주택 19개동 지상 5층짜리를 사업계획안에도 보면 공동주택 19개동해서 지하2층에서 지상 15층 이렇게 된다는 말이에요.

똑같은 19개동인데 19개동으로 가면 용적률이나 이런 것이 엄청나게 변경되는 것 아닌가요? 가능한가요?

○균형발전실장 **이현규** 현재는 5층으로 되어 있고 1층에 10호 정도로 되어 있고, 재건축하는 것은 그대로 19개 동인데 동당 층별로 4호정도로 되어 있습니다.

호수가 작기 때문에 고층으로 하더라도 크게 문제는 없습니다.

○송순호 위원 굳이 동수를 이렇게 많이 하는 이유가 있습니까? 판상형으로 짓게 되나요?

○도시디자인과장 **한홍준** 판상형과 탑상형을 겸한 것도 있고 주로 판상형으로 배치계획안을 잡아놓고 있습니다.

○송순호 위원 주로 탑상형인데 19개 동으로 간다는게 이해가 잘 안되어서 평수가 엄청나게 큰 평수가 들어갑니까?

○도시디자인과장 **한홍준** 방금 실장님 말씀드린대로 기존은 5층에 1층 라인이 10세대 기준으로 올라가있고, 이것은 밀도를 높여가지고 4개 라인 내지 6개 라인 많은 것만 그렇게 해서 밀도를 높이다보니 층수가 높아지면서 동수는 똑같이 나오게 된 계획안이 되겠습니다.

○송순호 위원 대형 평수들이 들어서네요?

○도시디자인과장 **한홍준** 아닙니다. 84㎡, 73㎡, 59㎡ 국민주택규모 이하가 대다수입니다.

○송순호 위원 알겠습니다. 만약에 재건축을 하게 되면 기존에 살고 있는 주민들이 재입주율이 어느 정도 되는지 예상을 해봤습니까?

○도시디자인과장 **한홍준** 저희들이 관례적으로 보면 사업승인인가가 나면 관리처분인가를 득하고 조합총회를 하고 다음으로 이주가 시작됩니다.

이주하고부터 보통 3년 6개월 정도 보시면 재입주가 가능할 것으로 봐집니다.

○**송순호** 위원 재입주 기간을 말하는게 아니고 기존에 살고 있던 사람들이 재입주하는 비율이 어느 정도 될 것 같느냐는 것입니다.

○도시디자인과장 **한홍준** 창원 재건축은 아직까지 제가 한 건도 안해봤습니다만 60~70% 입주하는 것으로 알고 있습니다.

○**송순호** 위원 나머지 분들은 다른 데로 이사를 가게 되는데 지금 있는 것보다는 비용을 더 지불해서 들어가야 되는 경우잖아요.

○도시디자인과장 **한홍준** 그렇습니다.

○**송순호** 위원 준공업지역이고 뒤에는 공단지역인데 공단지역에서는 특별히 민원을 제기한 것은 없습니까?

○도시디자인과장 **한홍준** 공람할 때 여기에 서술되어 있는 내용들인데 이런 부분들은 주식회사 효성이 사실상 아파트 3개동을 조합으로 가지고 있습니다.

저희사에서 나가서 그분들과 총회에서 동의를 다 되었고 저희들이 안해 줄 방법이 없어서 설명도 했고 재건축을 해야 되는 입장에 있다고 해서 추진은 하고 있습니다.

앞으로 효성과 계속 미팅을 해야 될 사안이 발생할 것으로 봅니다.

○**송순호** 위원 주로 사원아파트인가요?

○도시디자인과장 **한홍준** 사원들이나 신입사원들이 기거하는 숙소로 이용하고 있습니다.

○**송순호** 위원 재건축을 하면 기존에 효성아파트 등 다른 몇 개 아파트들이 있는데 특정 아파트명이 정해질 것이고, 새로 입주하는 사람들이 사원일 경우도 있을 것이고 아니면 인근의 공장에 다니지 않는 다른 사람이 입주할 수도 있는 것 아닙니까?

○도시디자인과장 **한홍준** 회사별로 자기들이 운영을 할 것으로 판단됩니다.

○**송순호** 위원 그러면 매입을 회사에서 하는 것인가요?

○도시디자인과장 **한홍준** 효성 같은 경우는 회사가 조합원입니다.

○**송순호** 위원 알겠습니다. 이상입니다.

○**위원장 박해영** 지금 현재 사실은 박힌 돌이 표현이 좀 이상한데 지금까지 준공업지역에서 아파트 지어서 살다가 준공업지역에서 누릴 수 있는 최대한의 용적률을 일반주택지 3종 이상 수준으로 혜택을 받는데 참고로 외동아파트 1차 공사한테는 몇 %의 용적률을 주었습니까?

○도시디자인과장 **한홍준** 250%

○**위원장 박해영** 250% 용적률 주어가지고 거기는 순조롭게 진행이 잘 되었습니까?

○도시디자인과장 **한홍준** 지금 현재까지는 별 무리 없이 진행되었습니다.

○**위원장 박해영** 그쪽은 그래도 공장이 많이 없기 때문에 괜찮은데 아까 동료위원께서도 말씀하신대로 층수가 높아짐으로써 상당한 앞으로 문제점이 있을 것으로 봐집니다.

그런 부분을 참고해서 집행부에서 확실하게 먼 장래를 보고 인가를 해줬으면 하는 부탁을 드리겠습니다.

○도시디자인과장 **한홍준** 위원장님 말씀 명심해서 행정인가처리에 적용하도록 하겠습니다.

○**위원장 박해영** 더 이상 질의하실 위원님 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

더 이상 질의하실 위원님 없으시면 의사일정 제2항에 대한 질의를 종결하겠습니다.

다음은 의사일정 제3항에 대하여 질의해 주시고, 관계공무원께서는 답변해 주시기 바랍니다.

공창섭 위원님

○**공창섭** 위원 공창섭 위원입니다.

파워포인트 좀 보면서 할까요. 참고로 제 지역구입니다. 그래서 질문이 조금 길더라도 이해를 해주십시오.

저기 보면 용호고등학교와 중앙고등학교 사이에 어린이공원을 설치해 놓았습니다. 공원을 설치한 이유가 혹시 중앙고등학교 일조권 때문에 저기에 설치했는지 묻고 싶습니다.

○도시디자인과장 **한홍준** 양해해 주시면 용역업체에서 계획안을 수립했기 때문에 세부적인 설명을 드리도록 하겠습니다.

○**우신기술단 문성필** 보고 드리겠습니다. 지금 현재 저희가 저 사업을 하면서 1차적으로 계획면적이 5만㎡를 초과하기 때문에 공원녹지면적을 5% 이상 의무적으로 만들어야 되는 법률적 기준을 가지고 있습니다.

두 번째는 그 공원이 여기에 위치하게 되는데요. 이 위치가 교차로 끝나는 제가 짚고 있는 이 부분이 용지호수 용지공원의 끝부분입니다.

그래서 용지공원과 중앙고등학교, 용호고등학교 사이의 오픈 스페이스들과 연계성을 강화하기 위해서 거기에 녹지를 조성한 것입니다.

사실은 우리 아파트 단지 전체가 공원화되고 거기에 건축물이 10명%정도 밖에 서지 않는 사항이다 보니까 실제로 녹지공간이 부족하지는 않습니다.

다만 법률적으로 이행해야 할 공간이 있다면 기존의 용지호수가 얼마나 좋습니까? 용지호수, 학교와 학교 사이에 공원을 설정하는 것이 도시계획상 가장 합당하지 않는가.

또 녹지체계의 연계성이 일어나지 않겠는가. 그래서 제가 그쪽에 계획을 설정하게 된 것입니다.

○**공창섭 위원** 일조권과는 관계가 없네요?

○**우신기술단 문성필** 관계 없습니다.

○**공창섭 위원** 제가 왜 이런 질문을 드리느냐 하면 중앙고등학교는 남학교이고, 용호고등학교는 남녀공학인 것으로 알고 있습니다.

특히 저 지역에 공원을 설치해 놓으면 야간에 우범지대로 변할 수 있지 않을까 그런 걱정도 되고, 혹시 다른 쪽으로 배치를 달리할 수 있는 방법이 없을까 싶어 우범지대가 될 소지가 상당히 높습니다.

제가 방법출신이기 때문에 잘 아는데 저 지역이 원래 말쑥이 많은 지역입니다. 용지공원 산도 그렇고 상당히 우범지대로 되어 있는데 학교와 학교 사이에 공원을 조성하니까 걱정이 되어서 말씀드렸고, 또 저기에 진출입로가 동측과 서측 두 군데로 되어 있죠?

제가 알기로는 현재 진출입로가 세 군데입니다. 북측에 한 군데 더 있습니다. 그런데 막상 동측 진출입로는 크게 걱정이 없는데 서측 진출입로 같은 경우 아침 출근시간대에 보면 상당히 위험합니다.

사고 위험성이 상당히 높습니다. 남쪽으로 빠지는 길이 지금은 노란선으로 해놓았는데 비보호 좌회전으로 해가지고 아침에 출근을 합니다.

신호등을 줄 수가 없어요. 다리 위에 신호거리가 200m도 안되기 때문에 중간에 신호등을 설치할 수가 없는 지역입니다.

출입로가 3개였는데 2개로 줄여놓았다는 말이죠. 서측지역이 상당히 사고위험성이 많습니다. 이 부분 조금 고려해서 가장 좋은 방법은 제 생각입니다만 남측으로 출입로가 하나 더 필요하지 않을까 생각하는데 어떻게 생각하십니까?

○**우신기술단 문성필** 보고를 드리겠습니다.

지금 현재 우리 창원에는 큰 길이 세 가닥 정도가 있습니다. 창원대교가 있고 저희 사업지구가 있는 도로가 있고 큰 구조의 동서로 가로지르는 그 도로의 축중에 하나입니다.

그래서 내동도 그랬고 저희들도 마찬가지로입니다만 30m 도로변에 똑같이 10m의 폭으로 완충녹지를 꼭 설정해 놓았습니다.

사실 완충녹지는 그 도시의 가로변 축을 형성하고 녹지관계를 유지하는 것이기 때문에 만약에 이 부분에 사람들이 걸어서 나오는 것이야 방법이 없겠습니까만 어떤 차량의 출입로를 준다면 창원의 큰 교통에 대한 축을 허물어뜨리는 지금 현재 건축법상으로 주통로에서는 진출입로를 낼 수 없도록 되어 있습니다. 법률적으로 안 되고 또 만약에 어떤 방법으로든 허락을 하신다면 창원의 큰 대로기능은 유지되기가 어려울 것입니다.

그래서 현행법상으로 진출입로는 이면도로에서 접근하도록 되어 있습니다. 그래서 아까 보고드렸습니다만 이 도로가 20m입니다만 거기에 한 차선을 더 확보해서 차량통행에 지장이 없도록 설정했습니다.

마찬가지로 반대편도 10m를 15m로 확장하고 특히 저희들이 주통행이 일어나는다는 가감선 차로, 차가 빠져들어 갔다가 빠져나오고 하는 한 차선을 더 주어서 이 부분을 18m로 설정한 이유가 거기에 있다고 하겠습니다.

○**공창섭 위원** 동측은 크게 걱정이 없습니다. 서측이 문제입니다. 저 길이가 사실상 밑에 건물목 표시되어 있는 곳까지 50m가 채 안될 겁니다.

트리비아이나 무학아파트, 일동아파트에서 쪽 내려온다는 말이죠. 신호대기하다 보면 앞에까지 서측 출입구까지 쪽 밀려 있어요.

아침에 보면 출근시간이 바쁘니까 막 밀고 들어갑니다. 그런데 북측에 있던 출입구가 없어져 버리고 두 개로 줄여놓았는데 나중에 교통사고 나고 하면 상당히 골치가 아플텐데 거기까지는 계산을 해야 되지 않을까.

남측으로 내기가 어렵다면 북측으로 출입구를 만들어주셔야 되지 않을까 싶습니다. 사실상 북측에도 보면 회전이 안되거든요. 좌회전이 안되거든요.

○우신기술단 문성필 저희가 정비구역이 지정되고 나면 아까 보고 시에도 말씀드렸습니다만 교통영향평가를 이행하게 됩니다.

사실상 트리비앙 아파트가 교통영향평가를 받았겠습니까만 그 당시에 트리비앙 아파트를 짓고 우리 아파트가 기존 있었기 때문에 우리 아파트의 교통체계에 대해서는 아마 검토가 실제로 부족했을 것입니다.

이번에 저희들이 도로를 확장해서 한 차선을 더 주고 저희들도 교통영향평가를 시행하게 되면 그 주변의 가로체계나 교통신호주기나 또 필요한 위원님 제시한 그런 내용이 현재 96세대가 증가하고 있습니다만 그 교통의 처리가 어렵다면 또 교통영향평가 때 제시하신 이런 부분에 출입구가 더 필요하다고 제시될 수도 있습니다.

그런 내용들을 충분히 반영해서 이 사업이 추진될 수 있도록 조치하겠습니다.

○공창섭 위원 그렇게 해주시고, 앞서 말씀드린 공원부분도 조금 심도 있게 생각해서 청소년들의 우범지대로 바뀌지 않도록 조치를 해주시기 바랍니다.

○우신기술단 문성필 어린이 공원에 대해서 잠시 말씀드리겠습니다.

어린이 공원은 현행 법률상으로 어린이가 놀 수 있는 시설을 60% 이상 하도록 되어 있습니다.

그렇다보니까 높은 숲을 형성한다든지 아니면 부모들이 쳐다볼 수 없는 감춰진 공간으로 만들 수가 없습니다.

그래서 어린이 공원이기 때문에 말씀하시는 그런 내용과는 다소 대비가 되구요. 향후에 제가 공원설계를 맡게 된다면 위원님 의견을 충분히 반영해서 개방적이고 눈에 띄는 그런 곳으로 해서 우범지대가 되지 않도록 설계를 하도록 약속드리겠습니다.

○공창섭 위원 이상입니다.

○우신기술단 문성필 감사합니다.

○홍성실 위원 홍성실 위원입니다.

여기 보니까 이쪽에는 들어가는 입구를 안 만들었네요? 그런데 트리비앙과는 저쪽에는 들어가는 입구를 대로에 만들어 놓았던데 여기는 없네요.

○강기일 위원 강기일 위원입니다.

지금 동료위원이 말씀드리는 것과 소장님 답변이 조금 부족하다고 보입니다. 먼저 어린이공원을 지적하겠습니다.

어린이공원은 어린이가 보호를 받아야 되는 지역에 도로를 하나 두고 상업지역과 마주보고 있는 것은 맞지 않다고 지적을 드립니다.

그래서 저것은 아파트 중앙 중심으로 나올 수 있는 방향이 있으면 전체 아파트가 어린이들이 놀 수 있는 중심부로 모아서 그런 모양새를 만들어주시면 좋겠구요.

또 어린이가 상업지역에 있으면 앞에는 여관도 있고 호텔도 있지 않습니까? 그래서 그런 모양새는 용지공원 쪽은 맞지 않다는 지적을 드리구요. 그 위치는 변경하는 것이 좋을 것 같습니다.

그리고 서쪽에 트리비앙 아파트 쪽으로 한 차선을 더 늘렸다고 하지만 동쪽 차선과 같이 가변차선을 주는 것이 좋겠다.

출퇴근 시간에 가변차선을 주는 것이 좋겠고, 가급적 북쪽으로 차량이 나가서 분산시키는 것이 좋겠다. 이렇게 지적을 드립니다.

세 번째는 트리비앙 아파트 쪽과 앞으로 나오는 도로에 보면 지면 도로와 아파트 높이차가 얼마나 됩니까? 땅 높이가 차이가 제가 알기로 1m 50에서 2m정도 될 겁니다. 그러한 언덕이 만들어져 있는데 그러한 부분을 트리비앙 아파트에서 보면 밑에 바닥에 있다는 말입니다.

그럼 같은 층수로 했을 때 그 높이는 맞지 않다. 그래서 그것을 토지를 자연스럽게 보도높이와 같이 자연스럽게 흙을 정비해서 건립을 해야 되는데 어떻게 하실 것인지 한번 말씀해 주십시오.

○우신기술단 문성필 위원님 지적하신 순서대로 보고를 드리겠습니다.

첫째 어린이공원의 위치가 되겠습니다. 어린이공원의 위치가 제가 설명을 조금 잘못드린 것 같습니다.

저희 아파트가 용지주공 1단지이구요. 옆에 용지주공 2단지가 있고 상업지역은 2단지 맞은 편입니다. 그래서 저희 지구에는 상업지역이 없습니다.

용지주공 2단지와 조금 착오가 있으신 것 같구요. 저희들 끝은 여기 중앙고등학교입니다. 중앙고등학교이고 여기가 용호고등학교로 학교와 학교 사이에 아까 다른 위원님께서 우범지역을 말씀하셨는데 저희들한테 상업지역 어린이가 위해를 받을 수 있는 시설은 없는 상황입니다.

○강기일 위원 그래도 아파트에서 보면 한쪽으로 치우쳐져 있잖아요.

○우신기술단 문성필 다시 말씀을 드리겠습니다. 저희가 이 사업을 하게 되면 도로를 확장한 양쪽부분과 어린이공원은 국가에 기부채납을 하게 되는 도시계획시설입니다.

도시계획시설은 반드시 도시계획도로와 접해야 된다는 그런 기준이 있기 때문에 이 사이에 차는 다니지 않습니다. 비록 사람은 다닌다고 하더라도 공원을 법으로 만들어서 관리가 안되는 국가재산을 둘 수가 없구요.

저기에 어린이공원이라는 것은 말 그대로 공원입니다. 여기에서 제대로 표현이 부족한 것 같습니다만 어린이놀이터는 법률적인 기준 안에 많이 들어 있습니다.

어린이놀이터와 어린이공원의 기능을 조금 구분해 주시고, 저희들이 여기에 중앙광장을 둔 이유가 공원이 들어오면 좋겠습니다만 저기에 공원이 들어오게 되면 반드시 도시계획도로를 연결해 줘야 됩니다.

그런 법률상의 문제가 있음을 양해해 주시구요. 이쪽 부분에 가감선 차로는 굉장히 좋은 지적이십니다.

아마 교통영향평가 때도 제시가 될 것으로 판단이 되는데 또 저희들은 사업성과도 관계가 있다 보니까 미처 반영해 오지 못한 점을 양해를 구합니다.

그래서 교통영향평가 때 제시가 된다면 저희들도 반영할 수 있도록 노력하겠습니다.

그리고 토목설계 부지의 고저차에 대해서는 아직 부지설계까지는 저희들이 접근해 보지 못합니다.

왜냐하면 아직 정비구역지정이 있고 시공사 선정이 있고 그 시공사가 어떤 아파트를 지을지 모르기 때문에 저희들이 설계를 한다고 하더라도 이걸 현재 가상적인 것밖에 안됩니다만 지형을 최대한 고려해서 하도록 하겠습니다.

○위원장 박해영 더 질의하실 위원님 없습니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

의사일정 제3항에 대한 질의를 종결합니다.

다음은 토론순서입니다만 시민의 재산권과 관련된 중요한 안전이므로, 현장을 방문하여 주민들의 여론을 수렴하고 면밀한 검토를 거친 후에 논의하도록 하겠습니다.

이현규 실장님을 비롯한 공무원 여러분! 수고하셨습니다. 이석하셔도 좋겠습니다.

여러 위원님! 현장방문을 위하여 정회를 선포합니다.

(15시45분 회의중지)

(계속 개의되지 않았음)

○출석위원(9인)

박해영 공창섭 송순호

정쌍학 황일두 홍성실

조재영 강기일 장병운

○출석전문위원

전문위원 노무용

전문위원 양경주

○출석공무원(2인)

균형발전실장 이현규

도시디자인과장 한홍준

○출석공무원 아닌 참석자

한울엔지니어링 황인창

우신기술단 문성필