

제 117 회 창 원 시 의 회 ( 임 시 회 )  
제 4 차 문 화 환 경 도 시 위 원 회 [ 2022. 7. 22.( 금 )]

문화구역 재개발정비사업 정비계획 및 정비구역 변경  
지정(안)에 관한 의견제시의 건

## 심 사 보 고 서



창 원 시 의 회  
문 화 환 경 도 시 위 원 회

문화구역 재개발정비사업 정비계획 및 정비구역 변경  
지정(안)에 관한 의견제시의 건

# 심사보고서

2022. 7. 22.  
문화환경도시위원회

## 1. 심사 경과

- 가. 제출년월일 및 제출자: 2022. 7. 12. 창원시장
- 나. 회 부 일 자: 2022. 7. 13.
- 다. 상정 및 의결 일자: 제117회 창원시의회(임시회) 개회 중  
제4차 문화환경도시위원회(2022.7.22.) 상정, 질의·답변, 토론, 의결

## 2. 제안설명 요지(제안설명자 : 환경도시국장 최재안)

### 가. 제안이유

- 경상남도 고시 제2008-323호(2008.07.17.)로 최초 고시된 관내 마산합포구 문화동 14-180번지 일원의 『문화구역 재개발 정비사업』에 대하여, 2008년 정비구역 지정, 2009년 조합설립인가 이후, 국내의 경기침체 여파 등으로 사업추진이 중단
- 2008년 정비구역 지정 이후 상당기간 경과함에 따라 법령 개정사항, 지형 및 계획여건 변화를 고려한 토지이용계획 및 기반시설계획 변경, 2020 창원시 도시·주거환경정비기본계획(변경)에 따른 용적률 완화 사항 적용 및 건축물에 관한 계획 변경 등 정비계획 변경사항이 발생하여 정비계획을 변경 수립코자 함.

- 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항제4호, 「도시 및 주거환경정비조례」 제6조 규정에 의거 해당구역 토지등 소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 동의를 받아 정비계획 변경이 신청되어,
- 같은 법 제15조 규정에 의거 창원시의회 의견을 청취하고자 합니다.

**나. 주요내용**

- 정비사업의 명칭, 위치와 면적(변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
기 정	문화구역 주택재개발정비사업	마산시 문화동 14-180번지 일원	98,723	-	98,723	경상남도 고시 제2008-323호 (08.07.17)
변 경	문화구역 재개발정비사업	마산합포구 문화동 14-180번지 일원	98,723	-	98,723	구역면적 변경 없음

※ 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정(시행:2018.02.09.)에 따른 사업의 명칭 변경 및 2010년 행정구역개편에 따른 위치(주소) 표기 변경

- 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		98,723	-	98,723	100.0	
획지	소 계	72,600	증) 3,056	75,656	76.6	
	공동주택용지	72,600	증) 3,056	75,656	76.6	
정비기반 시설 등	소 계	26,123	감) 3,056	23,067	23.4	
	공 원	13,647	감) 3,786	9,861	10.0	소공원1개소 어린이공원1개소
	도 로	12,476	증) 644	13,120	13.3	보행자전용도로 포함
	하 천	-	증) 86	86	0.1	소하천구역(창원천)

○ 용도지역 결정(변경)

구분		면적			비율	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		98,723	-	98,723	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	1,055	-	1,055	1.1	-
	제2종일반주거지역	26,019	증) 2,015	28,034	28.4	-
	제3종일반주거지역	71,649	감) 2,015	69,634	70.5	-

- ※ 1) 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 간 상호 위치 및 면적 조정  
 2) 변경사유 : 주변 용도지역 지정현황과 연계 및 인근 개발여건과 대  
 상지의 효율적, 체계적인 토지이용계획 수립을 위한 용도지역  
 의 위치 조정

○ 건축물의 용도 및 규모에 관한 계획(변경)

구분		주용도	건폐율	용적률	높이	계획세대수	비고
기정	1-1	공동주택 및 부대시설	20%이하	230%이하	31층 이하	1,316세대	제3종 일반주거
	1-2			180%이하	15층 이하		제2종 일반주거
변경	1-1	공동주택 및 부대시설	25%이하	256.2%이하	33층 이하	1,660세대	제3종 일반주거
	1-2			236.2%이하	33층 이하		제2종 일반주거

다. 그 간의 추진사항

- 2006. 03. 21 : 추진위원회 구성 승인
- 2008. 07. 17 : 정비구역지정 고시(경상남도 고시 제2008-323호)
- 2009. 11. 23 : 조합설립인가
- 2019. 07. 22 : 공공지원민간임대주택 연계형 정비사업 공모선정  
 - 18개동, 1,996가구, 전용면적 84㎡이하의 일반분양대상 1,416세대
- 2020. 05. 23 : 시공사 선정 ▷ 동원개발(주)

- 2020. 07. ~ 2021. 06 : 정비계획 변경 진행(공공지원민간임대주택 연계형)
- 2021. 06. 23 : 공공지원민간임대주택 우선협상대상자 사업 참여 포기
- 2021. 11. 07 : 조합총회 ▷정비계획 변경(안)의결
- 2021. 11. 30 : 공공지원민간임대 연계형 정비사업 지원구역 선정 취소 알림
- 2021. 12. 10 : 정비계획 및 정비구역 결정 (변경) 제안
- 2021. 12. ~ 2022. 01. : 정비계획결정 및 정비구역 지정 관련 부서 협의
- 2022. 04. ~ 2022. 05. : 정비계획결정 및 정비구역 지정 관련 부서 재협의
- 2022. 05. 31 ~ 2022. 06. 30 : 주민공람 · 공고(주민설명회)

#### 라. 참고사항

- 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제14조, 제15조
- 주민의견 청취, 관련부서(기관) 협의 의견 및 조치계획

### 3. 전문위원 검토보고(전문위원 박선희)

- 금번 제출된 ‘문화구역 재개발정비사업 정비계획 및 정비구역 변경 지정(안)에 관한 의견제시의 건’은 「도시정비법」 제15조 규정에 의거 시의회 의견을 청취하는 사항이며
- 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상시킬 것으로 기대되는바 **찬성의견**을 제시함이 타당하다고 사료됨.

○ 다만, 정비기반시설 감소와 공동주택용지 증가에 대한 설명과 공원 시설 감소로 인한 주거환경에 미치는 영향을 고려할 때 충분한 검토가 있어야 할 것으로 사료됨

4. 질의·답변요지 : 기재 생략

5. 토론(대체토론)요지(주요문제점) : 없음

6. 심사결과 : **“찬성 의견” 채택**

7. 소수의견요지 : 없음

8. 기타 필요한 사항(부대의견, 건의사항, 촉구사항 등) : 없음

# 문화구역 재개발정비사업 정비계획 및 정비구역 변경 지정(안)에 관한 의견제시의 건 의 건 서

- 금번 제출된 ‘문화구역 재개발정비사업 정비계획 및 정비구역 변경 지정(안)에 관한 의견제시의 건’은 「도시정비법」 제15조 규정에 의거 시의회 의견을 청취하는 사항이며
- 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하여 도시주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상시킬 것으로 기대되는바 **찬성의견**을 제시함.

2022. 7. 22.

창원시의회 문화환경도시위원장