

제111회 창원시의회(임시회)

문화환경도시위원회회의록

제1호

창원시의회사무국

일시 2022년 1월 24일(월) 14시 00분

장소 문화환경도시위원회 회의실

의사일정

1. 창원시 건축 조례 일부개정조례안
2. 창원시 건축물관리 조례안
3. 반월구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경지정(안)에 관한 의견제시의 건

심사된 안건

1. 창원시 건축 조례 일부개정조례안(시장제출)
2. 창원시 건축물관리 조례안(시장제출)
3. 반월구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경지정(안)에 관한 의견제시의 건(시장제출)

(14시07분 개회)

○위원장 박춘덕 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제111회 창원시의회 임시회 문화환경도시위원회 제1차 회의 개회를 선포합니다.

존경하는 동료 위원 여러분, 관계 공무원 여러분, 반갑습니다.

이번 임시회는 1월 인사발령 이후 첫 회의로써 새로 오신 간부 공무원 소개 후, 안건을 심사하도록 하겠습니다.

먼저 1월 13일자 환경도시국장으로 오신 최재안 환경도시국장님 인사 말씀을 부탁드립니다.

그리고 1월 13일자 임명된 간부 공무원 소개도 부탁드립니다.

인사 말씀해 주시기 바랍니다.

○환경도시국장 최재안 반갑습니다. 환경도시국장 최재안입니다.

제가 이번 1월 7일자 인사발령으로 주택정책과장에서 환경도시국장으로 승진 발령되었습니다.

능력보다 과분한 직책으로 마음이 무겁습니다.

하지만 시민들의 어려움이 무엇인지, 또 가려운 부분이 무엇인지 좀 더 고민하고 낮은 자세로 다가서도록 하겠습니다.

어려운 문제에 대해서는 여기 계신 위원님들과 머리를 맞대고 하나씩 하나씩 문제를 해결해 나가도록 하겠습니다.

위원님들의 지혜와 고견을 부탁드립니다.

항상 도와주심에 감사드리고, 앞으로도 변함없는 협조와 성원을 부탁드립니다.

감사합니다.

그다음 이번에 전보 인사로 변경된 건축경관과장을 소개해 드리겠습니다.

이재광 건축경관과장입니다.

○건축경관과장 이재광 반갑습니다. 건축경관과장 이재광입니다.

○위원장 박춘덕 일어서신 김에 한 말씀 하세요. 앉아서 하십시오.

○건축경관과장 이재광 의회에 와서 이래 앉아보니까, 또 조례나 이 부분에 대해서 열심히 공부를 했는데 막상 앉으니까 좀 막막합니다.

앞으로 열심히 해서 시민들이 불편이 없도록 최선을 다하도록 하겠습니다.

○위원장 박춘덕 이재광 건축경관과장님 창원시 발전을 위해서 많은 노력을 부탁드립니다.

오늘은 우리 위원회에 회부된 조례안 2건과 의견제시 1건을 심사하도록 하겠습니다.

의사일정은 배부된 유인을 참고해 주시기 바랍니다.

효율적이고 원활한 회의진행을 위하여 위원님들과 공무원 여러분들의 많은 협조를 부탁드립니다.

먼저 전문위원으로부터 보고사항을 듣도록 하겠습니다.

박선희 전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○전문위원 박선희 전문위원 박선희입니다.

보고사항을 말씀드리겠습니다.

의안 접수 현황입니다.

지난 1월 6일 창원시의회 의장으로부터 창원시 건축물관리 조례안, 창원시 건축 조례 일부개정조례안, 반월구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경지정(안)에 관한 의견제시의 건, 모두 3건의 안건이 우리 위원회에 회부되었습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○위원장 박춘덕 박선희 전문위원님 수고하셨습니다.

1. 창원시 건축 조례 일부개정조례안(시장제출)
2. 창원시 건축물관리 조례안(시장제출)
3. 반월구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경지정(안)에 관한 의견제시의 건(시장제출)

(14시11분)

○위원장 박춘덕 그러면 의사일정 제1항 창원시 건축 조례 일부개정조례안, 의사일정 제2항 창원시 건축물관리 조례안, 의사일정 제3항 반월구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경지정(안)에 관한 의견제시의 건을 일괄 상정합니다.

최재안 환경도시국장님 안건에 대해서 일괄 제안 설명해 주시기 바랍니다.

○환경도시국장 최재안 환경도시국장 최재안입니다.

평소 환경도시국 업무에 깊은 관심을 가지고 각별히 성원해 주시는 박춘덕 위원장님을 비롯한 위원님 여러분께 감사의 말씀을 드립니다.

환경도시국 소관으로 상정된 의안번호 제962호 창원시 건축물관리 조례안 외 2건에 대하여 일괄 제안설명드리겠습니다.

먼저 건축경관과 소관으로 상정된 의안번호 제962호 창원시 건축물관리 조례안에 대하여 제안설명드리겠습니다.

제안이유는 건축물관리법 및 같은 법 시행령이 2020년 5월 1일 제정 시행됨에 따라 조례로 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하기 위함입니다.

주요 내용으로는 건축물을 체계적으로 관리하기 위해 정기점검 실시 대상 건축물과 긴급점검 실시 대상 건축물, 안전진단 대상, 건축물 해체 신고 대상에 관한 사항을 조례에 규정하였습니다.

다음은 의안번호 제963호 창원시 건축 조례 일부개정조례안에 대해 제안설명드리겠습니다.

제안이유는 건축법 개정 및 위임사항을 조례에 반영하여 시민의 권익을 보호하기 위함입니다.

주요 내용으로는 가설건축물 신고 대상을 추가하였으며, 실내건축의 검사대상 건축물과 주기에 관한 사항, 이행강제금의 가중에 관한 사항, 건축안전센터 설치 운영에 관한 사항을 신설하였습니다.

마지막으로 도시재생과 소관으로 상정된 의안번호 제964호 반월구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경지정(안)에 관한 의견제시의 건에 대하여 제안설명드리겠습니다.

제안이유는 2008년 2월 5일 최초 고시된 마산합포구 반월동 61-1번지 일원의 반월구역 재개발사업과 관련하여 도시 및 주거환경정비법 제15조에 따라 정비계획 변경안에 대해 시의회의 의견을 청취하기 위함입니다.

주요 내용으로는 주택재개발 정비사업에서 재개발사업으로 정비사업의 명칭과 정비구역 면적을 당초 96,622제곱미터에서 348.7제곱미터 감소된 96,273.3제곱미터로 변경하였습니다.

높이는 당초보다 4개층 상향한 29층 이하로 변경하여 당초 대비 317세대 증가한 1,875세대로 계획하였습니다.

정비사업은 구역 지정일로부터 4년 이내에 사업을 시행하여야 하나, 반월구역의 경우 2008년 정비구역 지정 이후 그 기간이 경과되어 금회 정비구역 변경 지정일로부터 4년 이내에 시행하도록 변경하는 내용입니다.

설명드린 창원시 건축물관리 조례안 외 2건에 대하여 여러 위원님들의 세심한 검토와 적극적인 협조를 당부

드립니다.

감사합니다.

○위원장 박춘덕 최재안 환경도시국장님 수고하셨습니다.

다음은 전문위원의 검토보고를 듣도록 하겠습니다.

박선희 전문위원님 일괄 검토보고 해 주시기 바랍니다.

○전문위원 박선희 전문위원 박선희입니다.

창원시장으로부터 제출되어 회부된 의안번호 962호 창원시 건축물관리 조례안 등 환경도시국 소관 안전 3건에 대한 검토사항을 일괄 보고드리겠습니다.

먼저 의안번호 962호 창원시 건축물관리 조례안은 건축물관리법에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정한 조례로 건축물 관리에 있어 건축물의 안전을 확보하고 미관, 기능 등 사용 가치를 유지·향상 시키기 위하여 건축물의 관리 점검 및 조치에 필요한 사항을 규정하고 있으며, 건축물 해체 시 허가 절차 및 빈 건축물 정비 등 건축물을 체계적으로 관리함으로써 시민의 안정과 복리증진에 이바지하려는 것으로 금회 조례 제정은 바람직하다고 사료됩니다.

다음 의안번호 963호 창원시 건축 조례 일부개정조례안은 건축법 개정, 자치법규 정비계획 및 알기 쉬운 법령 정비 기준 등에 따른 정비사항으로 법률에서 위임된 내용 등을 정비하여 건축물 사용자의 안전보장, 위법 건축물 억제와 조속한 원상 복구 등을 유도하고 건축안전센터의 설치 운영에 관한 규정을 신설하여 관련 법에 의한 안전점검 의무관리 대상이 아닌 임의관리 대상 건축물에 대한 안전관리를 도모하고자 하는 것으로 적절하다 사료됩니다.

다음 의안번호 964호 반월구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경지정(안)에 관한 의견제시의 건은 도시정비법 제15조의 규정에 의거 시의회 의견을 청취하는 사항으로 2008년 최초 정비계획 지정 이후 정비사업의 예정 시기가 초과함에 따라 사업 예정 시기 및 토지이용계획 등 전반적인 정비계획 변경이 필요하며, 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후 불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상시킬 것으로 기대되는 바, 찬성 의견을 제시함이 타당하다고 사료됩니다.

다만, 장기사업 추진에 따른 주민의 재산권 행사 등 피해가 발생하지 않도록 집행기관의 철저한 관리감독이 수반되어야 할 것입니다.

이상 검토보고를 마치겠습니다.

○위원장 박춘덕 박선희 전문위원님 수고하셨습니다.

이어서 질의와 토론을 하겠습니다.

의사일정 제1항 창원시 건축 조례 일부개정조례안에 대하여 질의하실 위원님 질의하여 주시기 바랍니다.

질의하실 위원님 안 계십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

노창섭 위원님 질의해 주시기 바랍니다.

○노창섭 위원 노창섭 위원입니다.

건축물관리 조례에 보면 건축물관리법에 의해서 만든 조례로 이게 상당히 저는 중요하고 진작 했어야 되는 거 같은데, 9조에 보면 해체공사감리자의 교체라든지 해체 신고 관련해서 최근에 작년에 광주 학동 사건도 해체하다가 그런 일이 있었고 여러 가지 많은데, 여기에 보면 6페이지 보면 입법예고 기간에 제출의견이 있어서 제가 보니까 20평방미터, 6~7평이죠?

이거를 해체 신고에 예외하는 부분에 대해서 미반영을 했다, 이렇게 되어있거든요. 과장님?

○건축경관과장 이재광 예.

○노창섭 위원 여기에 대해서 설명을 한번 해보세요.

○건축경관과장 이재광 저희들이 입법예고 기간 안에 5개 구청이나 의견을 수렴했습니다.

했는데 가설건축물로 20제곱미터 초과하는 부분에 대해서 저희들이 이렇게 한 것은, 저희들도 지금 다른 지자체에 건축물관리법에 대해서 조례 개정 사항을 검토를 했습니다.

그래서 이게 20제곱미터로 규정하기가 안 맞기 때문에 당초에 이게 500제곱미터 미만 안에 다 포함이 되어 있는 사항이거든요.

○노창섭 위원 잠깐만 과장님, 이 조례가 건축물관리 조례인 줄 알았더니 건축 조례예요?

위원장님?

- 위원장 박춘덕 예.
- 노창섭 위원 아, 그러면 제가 질문의 순서를
(「하는 김에 하세요.」 하는 위원 있음)
- 건축경관과장 이재광 이 부분은 건축물관리 조례입니다.
- 노창섭 위원 상정 자체의 안건이 아니거든.
그래서 내가 착각을 했습니다.
좀 있다 제가 질문드리겠습니다.
- 위원장 박춘덕 2호 안건에다가 질의하셨는데,
- 노창섭 위원 죄송합니다.
그러면 내가 또, 그냥 할게요. 준비한 거.
- 위원장 박춘덕 아니, 상정이 안 됐기 때문에 나중에 상정되면
- 노창섭 위원 나중에 상정되면 할게요.
- 위원장 박춘덕 그러면 의사일정 제1항에 대해서 질의하실 거 있습니까?
(「없습니다」 하는 위원 있음)
건축 조례 일부 개정조례,
- 노창섭 위원 예.
- 위원장 박춘덕 질의 계속해 주시기 바랍니다.
- 노창섭 위원 안전관리 조례하고 내가 헛갈려서 죄송합니다.
정비가, 건축 조례 정비가 많이 되었다라고요.
그래서 제가 쪽 앞에 뭐 수소충전소 내 가림막이라든지 나머지 부분은 어느 정도 이해가 되는데 33조에 보면 전통시장법 제31조에 복합형 상가건물의 높이 제한의 산정을 위한 기준 마련해서, 이 부분이 신설되었죠?
- 건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.
- 노창섭 위원 이 부분부터 설명을 좀 해 주시죠.
- 건축경관과장 이재광 이게 전통시장 및 상점가 육성에 관한 특별법 시행령에 복합 상가를 지을 경우에 지금 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각 방향으로, 모법에서 수평거리의 3배 이상 4배 이하로 법상으로 조례로 정하도록 되어있습니다.
그래서 저희들이 이번에 법이
- 노창섭 위원 그럼 기존 거 지금까지는 왜 안 했죠?
법으로 정해져 있는데 여기 뒤에 보니까 신설에 보면 3배, 일반주거지역에는 3배, 준주거지역에는 4배, 준공업지역은 4배 이렇게 표시했는데, 지금까지는 어떻게 해 왔습니까? 그러면.
- 건축경관과장 이재광 지금까지는 채광 방향으로 일반 기준을 그대로 적용해 왔습니다.
조례로 정하지 않았기 때문에.
- 노창섭 위원 일반 건축법하고 똑같이 했다?
- 건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.
- 노창섭 위원 전통시장 및 상가 육성에 관한 법에 복합 상가에도 일반 건축물과 같이 했다는 거죠? 지금까지는?
- 건축경관과장 이재광 정하지 않았기 때문에 당초 건축법에 정하는 그대로 적용한 걸로 알고 있습니다.
- 노창섭 위원 그러면 이게 신설되면 복합형 상가건물의 경우에 일조 및 일조권 확보를 위한 높이 제한이 강화되는 거죠?
- 건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.
- 노창섭 위원 그러면 인근 지역에 대해서 상당히 규제가 강화된, 규제가 있어서 민원이나 이런 거는 없을까요?
- 건축경관과장 이재광 그런데 이게 실제적으로 일반 주거지역이라든지 주거환경을 좋게 하기 위한 그런 차원이기 때문에 큰 민원은 없을 거라고 생각합니다.
- 노창섭 위원 그래요?
- 건축경관과장 이재광 예.
- 노창섭 위원 그러면 그렇다하면 다행인데, 제가 이거 규제가 신설되니까, 주민들 입장에서는 좋을 거 같은

테 내가 봐도, 상가를 하시는 분들은 상당히 좀 문제 제기가 있을 거 같은데, 일단 알겠습니다.

○건축경관과장 이재광 그 부분은 저희들이 심도 있게 한번 검토를 해보겠습니다.

○노창섭 위원 35조 2항에 이행강제금에 관한 사항이 또 신설이 되었더라고요?

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 이거 설명을 한번 해보세요.

○건축경관과장 이재광 이행강제금이 법상으로는 50% 되어있는데 이게 영리 목적이거나 상습적 위반으로 한 게 있습니다.

그런데 이게 조례를, 모법에서 조례를 정하지 않을 때는 100분의 100으로 하도록 되어있습니다.

○노창섭 위원 100분의 100?

○건축경관과장 이재광 예, 그래서 이번에 저희들이 조례를 정할 때 완화 차원에서 100분의 50으로 조례를 정하고 했습니다.

○노창섭 위원 아... 이행강제금 부분에서 불법건축물 관련, 위법건축물에 관련해서 상당히 민원이 많은 거는 사실이잖아요.

○건축경관과장 이재광 예, 알고 있습니다.

○노창섭 위원 이걸 탄력적으로 하겠다?

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 그다음에 여기에 마지막으로 39조에 보면 건축안전센터 설치도 신설이 되었더라고요, 보니까요.

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 이거는 없던 걸 센터를 신설하는 거죠?

○건축경관과장 이재광 아, 이게 법에 건축물관리법이 작년 5월달에 개정되었습니다.

개정되면서 건축물안전센터가 2022년 1월부터 바로 시행하도록 되어있습니다.

○노창섭 위원 22년 1월이면 시행했네요?

○건축경관과장 이재광 올해 저희 건축경관과 안에 건축물안전센터 담당이 하나 생겼습니다.

○노창섭 위원 그러면 조직이 신설됐네요?

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 그러면 주로 센터는 누가 운영합니까?

○건축경관과장 이재광 센터는 저희들이 직원은 담당 6급 1명하고 밑에 직원이 있는데 건축법상으로 올해 1월달부터 건축사법에 의한 건축사 1명, 그다음에 기술진흥법에 의해서 구조기술사, 또는 중급이상 자격이 되는 사람을 각각 1명씩 채용하도록 되어있습니다.

○노창섭 위원 그러면 지금 여기에 보니까, 이 자료에 보니까 50만 이상의 지방자치단체는 의무적으로 설치하게

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

광역시·도에 의무사항은 17개소 중에서 9개소가 지금 건축물안전센터가 설치되어 있고요.

지자체는 23개 중에 지금 17개소가 설치되어 있습니다.

○노창섭 위원 그러면 주로 아까 말한 구조기술사하고 여러 가지로 요즘 안전이 중요하니까 주로 어떤 역할을 하는 겁니까, 이분들이?

○건축경관과장 이재광 업무는 저희들이 시특법이나 공동주택관리법, 그 개별법에서 점검대상 외에 임의관리 대상 건축물하고 저희들이 건축공사장 안전의 관리감독, 지진·화재 등 재난 대비 안전대책 수립, 이게 국토부에서 업무지침 가이드라인이 내려온 사항입니다.

그 사항에 대해서 업무를 보도록 되어있습니다.

○노창섭 위원 지금까지는 그러면 공무원들이 했어요, 누가 했어요?

이런 업무를?

○건축경관과장 이재광 그 담당 부서에서

○노창섭 위원 부서에서 그냥 했는데

○건축경관과장 이재광 예, 자체적으로

○노창섭 위원 센터에서 전문직들이 해가지고 수시로 점검을 한다는 거죠?

○건축경관과장 이재광 예, 그리고 건축경관과는 앞에서 제가 봤을 때는 외부 전문기관을 전문기술자를 점검할 때 같이 공동으로 점검한 걸로 그래 알고 있습니다.

○노창섭 위원 그러면 이게 민간인이, 우리 건물을 내가 안전진단을 한번 받고 싶다, 개인 사유지를. 그러면 어떤 절차를 합니까?

센터에 접수를 합니까, 어떻게 됩니까?

○건축경관과장 이재광 센터에 접수를 하게 되면 저희들이 자체적으로 안전진단이라든지 해주는 게 아니고 우리 시에 구조심의위원이 있습니다.

○노창섭 위원 구조심의위원회.

○건축경관과장 이재광 예, 거기에 심의를 거치도록 법에서 하도록 되어있습니다.

○노창섭 위원 법에 거치도록, 그러면 심의위원회에서 이거는 한번 점검할 필요가 있다 해야 되는 거네요?

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 그러면 만약에 이거 비용은 개인이 부담하는 거예요? 아니면

○건축경관과장 이재광 그 비용은 관리자가, 관리자 또는 건물주가 부담하도록 되어있습니다.

○노창섭 위원 시가 부담하는 거는 아니다?

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 그러면 이게 좀 소극적이지 않겠어요?

제가 비용 문제나 이런 게, 특히 오래된 건축물일 거 아닙니까, 그죠?

○건축경관과장 이재광 예.

○노창섭 위원 사람이 이용하는 시설에 대해서 안전 문제가 생겨서 이 센터에서 한번 진단을 받고 싶은데 자부담이 부담되니까 민간은 부담되니까 시에다가 요청하면 되는데 다 자부담하려면 내가 봤을 때 소극적으로 갈 거 같은데?

○건축경관과장 이재광 예, 그래서 저희들이 지금 현재 건축물관리법에, 건축물관리법이 생기면서 일부 건축물 점검에 대한 업무가 건축법에 있는 게 건축물관리법으로 이관된 게 있습니다.

건축물관리법 조례에 보면 소규모 노후건축물 점검대상이 있습니다.

○노창섭 위원 소규모?

○건축경관과장 이재광 예, 이거는 시트법이나 개별법에서 점검대상이 아닌 소규모 건축물에 대해서 노후되고 오래된 건축물이 많기 때문에 법에서 30년 이상

○노창섭 위원 30년 이상.

○건축경관과장 이재광 예, 이상 건축물에 대해서는 규모를 정해서 점검을 할 수 있도록 되어있습니다.

○노창섭 위원 그러니까 시의 직권으로?

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

그래서 저희들이 조례상으로 다른 지자체하고 조례를 비교를 해보니 거의 대부분이 3층 이하로 연면적이 1,000제곱미터 미만, 미만인 건축물에 대해서는 저희들이 우리 시에서

○노창섭 위원 직권으로 할 수 있다는?

○건축경관과장 이재광 직권으로 점검이라든지

○노창섭 위원 그러면 그 비용은 어떻게?

○건축경관과장 이재광 그 비용을 지원할 수 있다, 되어있기 때문에

○노창섭 위원 그 예산의 범위로?

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 그러면 추가로 예산이 편성되어야 되는데, 직권으로 할 수 있는 비용에 대해서는.

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 민간이 소극적인 부분은 누가 봐도 한번 해 봐야 되겠다고 판단하면 위원회 열어서 구조안전 위원회를 열든 해서 직권으로 한번 해보겠다 하면 그 비용 발생 문제가 제가 생각할 때 생길 건데, 그거는 예산으로 지원할 수 있다는 거네요?

○건축경관과장 이재광 예, 법에서 안전

○노창섭 위원 그런 보완 장치가 있으면 좀 나올 거 같고

○건축경관과장 이재광 예, 있습니다.

이게 저희들이 조례로 지금 제정을, 법이 모법이 개정되면서 조례로 만드는 건데 저희들이 건축물 관리에 대한 세부 지침을 법에서 위임된 사항에 대해서 조례를 제정해 놓고요.

그다음에 비용이라든지 이런 것은 저희들도 다, 타 지자체에서 지금 이런 사례는 없습니다.

조례를 해 보니까, 이제 시작 단계다 보니까.

저희들이 그 비용이라든지 법에서 지원할 수 있다, 이렇기 때문에 그런 부분도 저희들이 종합적으로 검토를 해서 나중에 규칙으로 정하든지, 일단 그렇게 하도록 하겠습니다.

○노창섭 위원 그런 보완이 필요하고 예산편성도 좀 필요할 거 같아요.

왜냐하면 이제 앞으로는 우리가 우리 창원시 도시가 특히 마산 진해는 오래된 건물이 많이 늘어나고 앞으로 계속 늘어날 거 아닙니까, 그죠?

○건축경관과장 이재광 예, 맞습니다.

○노창섭 위원 그리고 최근에 소방이나 여러 가지 안전, 전기 이런 문제 때문에 사고가 나서 돌아가시는 분들도 많고, 그래서 안전과 관련된 여러 가지 민원들이나 시민들의 여러 가지 시각이 안 좋습니다.

그래서 철저하게 해야 되는데 그런 차원에서 법과 조례가 제정되는 거는 긍정적인데 아까 말씀드린 그런, 적극적으로 개인 소유주가 내가 한번 점검을 해봐야 되겠다, 사전 예방이 제일 중요한 거잖아요.

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 사고 나면 의미 없는 거고, 그러니까 그런 부분에 좀 보완해서 처리를 해 주시기 바랍니다.

○건축경관과장 이재광 예, 잘 챙기도록 하겠습니다.

○노창섭 위원 이상입니다.

○위원장 박춘덕 노창섭 위원님 수고하셨습니다.

다음 최희정 위원님 질의해 주시기 바랍니다.

○최희정 위원 과장님 연계해서 한번 여쭙볼게요.

안전진단, 지금 현행 시스템이 어떻게 되고 있습니까?

사실 상가를 예를 든다면 건물 연령이 얼마 이상 되었을 때 의무, 안전진단을 받아야 되는 그런 대상 건물로 지정이 되는 그런 근거도 있죠?

○건축경관과장 이재광 건축경관과장 이재광입니다.

위원님 질의에 답변드리겠습니다.

저희들이 정기점검은 건축물 사용승인을 받고 5년을 초과하게 되면 3년마다 건축물 점검을 받도록 그래 되어 있습니다.

○최희정 위원 의무화되어 있는데, 그러면 이 부분은 기본 틀에서 움직임은 없는 거고?

○건축경관과장 이재광 예.

○최희정 위원 그러면 그 기능을 구조안전센터에서 대행을 한다는 말씀입니까?

○건축경관과장 이재광 구조안전센터에서 모든 걸 다 하는 게 아니고, 아까 얘기했지만 긴급점검이나 정기점검이 있지만 그걸 법에서 건축사나 구조기술사를 채용하도록 되어있기 때문에 채용이 되게 되면 저희들이 요청이 있으면 점검을 해서 그 부분에 대해서 보수보강이 필요하다든지 어떤 식으로, 그런 식으로 제안을 해 줍니다.

○최희정 위원 그러면 기존에 만약에 사설 안전진단센터를 이용하시는 분들은 기존에 거래하시던 안전진단

○건축경관과장 이재광 전문기관.

○최희정 위원 전문기관하고 계속해서 연계해서 그 기능을 유지할 수도 있지만 구조안전센터를 통해서 이렇게 장치를 활용할 수 있다는 말씀입니까?

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○최희정 위원 알겠습니다.

혹시 이거 안전진단 비용 같은 경우에도 그러면 센터가 어쨌든 끝까지 진단 완료 시까지 연계가 되는 겁니까?

○건축경관과장 이재광 그 기술지원이라든지 그런 것은 저희들이 계속해 주고요.

그다음에 안전진단을 하게 되면 법상으로 비용이 원체 많이 들어가기 때문에 저희 시에서 비용을 지원은 하지는 못하고, 비용이라든지 어떤 식으로 보수보강이라든지 안전계획 수립이라든지 그런 것은 저희 시에서 지원해 주는데, 보수보강이 긴급하게 필요하다면 건물주가

○최희정 위원 예, 그 부분은 뭐...

○건축경관과장 이재광 저희들이 제안한 대로 비용을 대서 보수보강을 하는 방법으로 합니다.

○최희정 위원 예, 어쨌든 하자 있는 부분에 대해서는 건물주가 역할을 다 해야 되니 기본원칙인 거 같고, 그 기능을 어쨌든 옆에서 서버하는데 있어서 구조안전센터가 그 업무를 대행해서 건물 안전을 책임지겠다는 말씀이죠?

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○최희정 위원 알겠습니다. 이상입니다.

○위원장 박춘덕 수고하셨습니다.

또 질의하실 위원님 계십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

없습니까?

그러면 국장님, 한 가지만 할게요.

우리가 1월 13일부로 특례시가 되었잖아요.

특례시가 되었는데 건축물, 우리 판매시설에 보면, 오늘 조례하고는 좀 동떨어진 얘기인데 단일 판매시설을 300평 이상 초과 못 하게끔 되어있잖아요.

○환경도시국장 최재안 판매시설 300평?

○위원장 박춘덕 예, 300평. 평을 말하면 300평 이상 초과를 못 하게 되어있는데 이게 우리가 인구 유입 문제라든지 기타로 봐서 타 시군에, 경남 안에서도 보면 다른 데는 다 600평까지 허용을 해요.

하는데 창원시하고 경남 안에 한 3군데 지자체가 300평으로 묶어놨거든요.

그래서 그거를 특례시가 된 만큼 판매시설을, 타 시군에는 600평까지 허용을 해요.

상위법에도 600평까지 허용을 하게끔 되어있습니다.

되어있는데 우리 창원시 조례로써 300평으로 막아놨는데, 우리가 상위법에 따라서 600평까지 갈 건지, 아니면 한 500평까지라도 늘릴 수 있는지를 나중에 관계 부처하고 협의를 해서 조례 개정이 가능한지 검토를 좀 부탁드립니다.

○환경도시국장 최재안 알겠습니다.

과에 의논해 가지고 검토를 다시 한번 해 가지고 설명드리도록 하겠습니다.

○위원장 박춘덕 판매시설을 300평으로 막아놓다 보니까, 그 상위법에는 600평까지 하게끔 되어있습니다.

그런데 그거를 우리 창원시가 대형 판매시설이 들어오면, 뭐 여러 가지 이유 때문에 300평으로 제한을 해 놨는데 경남에서 타 지자체도 다 600평으로 해요.

그래 하는데 한꺼번에 배 이상을 늘리기가 좀 부담스러우면 한 500평 정도라도 갈 수 있도록 조례 검토를 좀 부탁드립니다.

○환경도시국장 최재안 알겠습니다.

○위원장 박춘덕 질의를 종결해도 되겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

더 이상 질의가 없으므로 본 안건에 대한 질의를 종결합니다.

계속해서 토론하실 위원님 계십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

더 이상 토론이 없으므로 본 안건에 대한 질의 및 토론을 종결합니다.

그러면 의결을 하도록 하겠습니다.

의사일정 제1항 창원시 건축 조례 일부개정조례안을 제출된 원안대로 의결하고자 하는데, 위원 여러분 이의 있습니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

이의가 없으므로 의사일정 제1항 창원시 건축 조례 일부개정조례안은 원안대로 가결되었음을 선포합니다.

계속 진행하죠.

(「예」 하는 위원 있음)

다음은 의사일정 제2항 창원시 건축물관리 조례안에 대하여 질의하실 위원님 질의해 주시기 바랍니다.

아까 노창섭 위원님.

○노창섭 위원 아까 제가 조례 순서를 착각해서 죄송하고요.

여기 의견에 보면 이 조례에서 이분은 20평방미터 7~8평 같은데, 그죠?

최소, 이거는 제외하는 것이 어떠냐, 너무 작은 거 있잖아요. 농막 같은 거 아닙니까?

7평이면, 그죠? 농막이 7평 아닙니까?

이것도 해체 신고 다 해야 되냐, 이런 의견 같거든요.

그런데 반영이 좀 안 된 거 같거든요.

이거 설명을

○건축경관과장 이재광 건축경관과장 이재광입니다.

위원님 질의에 답변드리도록 하겠습니다.

저희들도 여기에 소규모 건축물에 대해서 그 생각은 했습니다.

했지만 모법에서 지금 건축물을 해체하기 위해서는 500평방미터 미만은 모든 건축물은 당초에는 건축물 해체신고 허가가 있습니다.

그런데 이게 신고대상에 대해서 가건물에 대해서도 안전사고라든지 이게 많이 나기 때문에 그래서 저희들이 별도로 소규모라도 20평방미터 이하의 면적을 제한해서 제외하는 거는 좀 안 맞는 거 같다, 모법에서 면적을 해 놓은 게 아니고 모든 건축물에 대해서 해체신고를 받도록 되어 있기 때문에

○노창섭 위원 모법 자체가 모든 건축물에 조항이 되어있어요?

○건축경관과장 이재광 모법에서는 건축물을 해체하는 경우는 해체허가를 받도록 딱 못이 박혀 있거든요.

○노창섭 위원 조례로 위임되거나 지자체 위임 없이?

○건축경관과장 이재광 예, 그런 거는 아닙니다.

그래서 저희들도 지금 해체에 대해서 다른 지자체의 조례도 보고 했는데 다른 지자체에서도 별도로 면적에 대해서 조례로 규정하지는 않고 있습니다.

○노창섭 위원 그러면 7평 전후의 우리 시가 건축허가 없이 지금까지 해체신고 없이해서 사고 난 적이 있습니까? 사례는 있습니까?

○건축경관과장 이재광 실제 그게 관리가 안 되다 보니까 실제 신고된 거는 없습니다.

○노창섭 위원 거의 없잖아요.

○건축경관과장 이재광 예.

○노창섭 위원 내가 봐도 7~8평짜리에 농막 하다가 해체신고 안하고 해서 사람이 다치거나 거의 없을 거 같은데, 그래서 일반적으로 한 6~7평 눈에 농막 철거할 때도 다 해체신고 해야 되고 행정적으로 동사무소 가야 되고 이런 불편함이 있어서 조례에 이런 의견이 들어온 거 같은데, 모법에 위임사항이 없기 때문에 법을 따르겠다, 이 답변이잖아요?

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

그런데 이게 위원님, 가설건축물이 농막으로 생각할 수 있지만

○노창섭 위원 그렇죠. 여기에 다른 것도 있겠죠.

예를 든 거고, 내가.

○건축경관과장 이재광 예, 대형 큰 공사장도 가설건축물이 좀 작은 게 있을 수 있거든요.

그래서 저희들이 안전 차원에서 면적을 제한하기가 좀 애매해서, 농막 같은 경우는 위원님 말씀대로 예를 들어서 좀 면적을 제한할 필요는 있는데 이걸 풀어놓다 보면 나중에 다른 세부적으로 너무 깊게 들어가다 보면 다른 거를 규제를 하지도 못하는 수가 있거든요.

그래서 이번에 조례할 때 포괄적으로 이래 넣어놨습니다.

○노창섭 위원 그런 규정이 없으면 일부러 신고 안 하려고 작게 여러 개 할 수도 있겠죠.

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 편법으로 건축 업자들이.

그런 것도 있을 수 있는데 일단은 모법이 위임이 안 되기 때문에 법, 이거 할 수 없다?

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

이거는 저희들이 운영해 보고요, 좀 모순이 있으면 다음에 개정을 하든지 그런 것도 검토를 해보도록 하겠습니다.

○노창섭 위원 내가 이거 보면서 확인된 건데요. 이게 모법이 건축물관리법이잖아요.

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 건축물관리법 시행령에 보면, 10페이지 보면 빈 건축물 정비 절차라고 되어있어요.

제가 쪽 읽어봤는데 시장·군수·구청장 쪽 했는데 현재 우리 조례에는 이 조항이 없더라고요, 그죠? 현재 이 조항에는.

그러면 법의 기준에 따라서 할 거 아니에요, 그죠?

○건축경관과장 이재광 건축경관과장 이재광입니다.

○노창섭 위원 빈 건축물과 관련해서 우리는 이 법에 의해서 어떻게 처리하고 있습니까?

○건축경관과장 이재광 지금 빈 건축물에 대해서는 모법에서 지금 현재 건축물관리법, 그다음에 국토부 건축물 관리의 지침이 있거든요.

모법에서 빈집 정비 절차라든지 법에서 명시가 다 되어있습니다.

○노창섭 위원 그래 되어있네요.

○건축경관과장 이재광 예, 되어있는데 저희들이 지금 빈집에 대해서 조례로 감정평가 산정방법에 대해서 넣 어놓은 것은 모법에서 조례로 정하도록 되어있는 게 빈집이 예를 들어 1년 이상 사용하지 않는 빈집이 있을 수 있다 아닙니까, 그죠?

○노창섭 위원 예.

○건축경관과장 이재광 그런 부분에 대해서 공익상 유해가 된다든지 이런 건물에 대해서 건물주가 연락이 안 될 경우가 있습니다.

그러면 저희들이, 연락이 되게 되면 저희들이 시정지시를 하고 그다음에는 우리 시에서 감정평가사, 그다음에 건물주가 평가를 해서 그 부분 보상을 할 수 있는데 예를 들어 건물주가 연락이 안 되고 했을 때 유해 요소가 많은 건물에 대해서는 저희들이 직권으로 해체하기 위한 차원에서 빈집 정비에 대해서 수립 절차라든지 모든 것은 모법에 되어있고, 직권으로 해체했을 때 감정평가를 어떻게 할 것인지에 대한 조례로 정하도록 되어 있는 사항이거든요.

○노창섭 위원 그래서 제가 질의드리는 거예요.

5항에 보면 2 내지 3항에 규정한 사항 외에 감정평가업자의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시군 구 조례로 정한다, 이렇게 되어있잖아요.

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 그러면 쉽게 말하면 우리가, 빈집이 앞으로 늘어날 거예요. 제가 봐도.

공동화, 아파트가 생기면 오래된 집이 늘고, 또 소유권이 불분명하거나 상속자가 돌아가셔서 어떻게 할지도 모르는, 이게 농촌에만 있었지만 지금 도시도 이런 빈집이 생길 수 있고 그러면 여러 가지 문제가 생기고, 우리가 빈집 정비 작업을 하잖아요.

그래서 주차장을 조성한다든지

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 여러 가지 하는데, 이 빈집 정비를 해야 되는데 모법에 되어있는데 조례에는, 그러면 직권으로 할 수 있는 14일 이내에 특별자치시장·군수가 감정 1인을 추천해서 직권으로 할 수도 있네요.

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 그런데 우리 조례에는 왜, 우리 시 조례에는 여기 하나도 없냐 이 말씀입니다.

○건축경관과장 이재광 위원님, 그거는 모법에 되어있기 때문에 저희들이 조례를 정할 수가 없습니다.

○노창섭 위원 아니 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 조례로 정할 수 있다고 되어있는데요?

○건축경관과장 이재광 선정 절차 방법이 저희들이 지금 감정평가사거든요.

○노창섭 위원 예.

○건축경관과장 이재광 감정평가사를 조금 전에 제가 위원님께 말씀드린 내용과 같이 지금 이거를 저희들이 철거명령을 했는데 철거를 안 하고 있을 때 그러면 저희들이 직권으로 철거해야 되지 않습니까?

○노창섭 위원 그렇죠.

○건축경관과장 이재광 그러면 감정을 해서는 나중에 보상금액에 대한 이의가 들어올 수 있으니까

○노창섭 위원 그렇죠.

○건축경관과장 이재광 저희 시에서 감정평가사를 하나 추천하고 그다음에 한국감정평가협회에서 추천을 해서 감정해서 그 보상금으로 해서 나중에 저희들이 공탁을 해서 예를 들어 보상하는 방법입니다.

○노창섭 위원 아니 그래 그거를 그렇게 할 수 저렇게 할 수 있는데 왜 조례를 세부적으로 위임을 해놨느냐 안 했느냐, 법에 보면 이렇게 되어있네요.

감정평가, 직권으로 해체를 알게 된 날부터 14일 이내에 특별자치시장, 시장·군수·구청장에게 감정평가업자 1인을 추천해야 한다. 다만, 빈 건축물 소유자의 소재를 알 수 없는 경우나 빈 건축물 소유자가 본문에 따른 기간 내에 감정평가업자를 추천하지 않은 경우는 제외한다. 해가지고 이런 경우가 있고, 2항, 위에 3항, 조례로 더 객관적으로 명시해 줄 수 있지 않느냐는 거지, 감정평가 관련해서.

그러면 이걸 조례로 안 했다는 거는 이 법 그대로만 하겠다는 거잖아요, 그죠?

○건축경관과장 이재광 예, 저희들은 조례상으로는 모법이 있기 때문에 감정평가 선정에 대해서만 조례를 포함을 시킨 거죠.

○노창섭 위원 내가 봤을 때 이런 부분도 좀 세세하게 해 놓으면 논란이 없을 거 같은데,

○건축경관과장 이재광 예, 앞으로 신경 쓰도록 하겠습니다.

○노창섭 위원 법대로 하면 논란이 되고 세세하게 좀 구체적으로 해 놓으면, 법에 위임을 해 놨기 때문에 하는 소리예요.

이 조항이 없었으면 법대로 하면 되죠.

그런데 절차 방법에 있어서 필요한 사항은 시군구 조례로 하니깐 쉽게 말하면 직권으로 해가지고 다음에 사후에 내 재산 너희 마음대로 처분해 가지고 내 신고도 없이 이의 제기, 후손이나 제3의 권리자가 나타나 가지고 문제 제기했을 때의 문제잖아요.

○건축경관과장 이재광 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 그러면 객관성을 담보해 놔야 되는 건데 조금 아쉬움이 있어서 내가 질의를 드렸습니다.

○건축경관과장 이재광 예, 그거는 저희들이 운영해 보면서 보완을 할 수 있도록 그래 해보겠습니다.

○노창섭 위원 알겠습니다. 이상입니다.

○위원장 박춘덕 노창섭 위원님 수고하셨습니다.

또 추가 질의하실 위원님 계십니까?

질의 종결해도 되겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

더 이상 질의가 없으므로 본 안건에 대한 질의를 종결합니다.

계속해서 토론하실 위원님 계십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

더 이상 토론이 없으므로 본 안건에 대한 질의 및 토론을 종결합니다.

그러면 의결을 하도록 하겠습니다.

의사일정 제2항 창원시 건축물관리 조례안을 제출된 원안대로 의결하고자 하는데 위원 여러분, 이의가 없습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

이의가 없으므로 의사일정 제2항 창원시 건축물관리 조례안은 원안대로 가결되었음을 선포합니다.

계속해서 의사일정 제3항 반월구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경지정(안)에 관한 의견제시의 건에 대하여 질의하실 위원님 질의해 주시기 바랍니다.

노창섭 위원님 질의해 주시기 바랍니다.

○노창섭 위원 도시재생과장님,

○도시재생과장 박성옥 도시재생과장 박성옥입니다.

○노창섭 위원 여기에 보니까 추진을 하다가 2015년 조합설립 취소가 되고 2016년에 다시 추진위원회 구성해서 지금 행정절차를 진행하는 거죠?

○도시재생과장 박성옥 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 내부적으로 논란이나 이런 것들은 다 정리되었습니까?

○도시재생과장 박성옥 예, 조합설립인가 2015년도 취소는 조합원들끼리 다소 분쟁이 있어서 소송에 따라서 취소가 되었고, 이후에 다시 절차 진행해서 2018년도에 새로 인가가 된 그런 사항입니다.

○노창섭 위원 그런데 내가 이 자료를 보면서 좀 답답한 게 있었어요.

있었던 이유가 몇 가지 말씀을 드리면 14페이지 보면 내가 좀 헛갈리는 게 기정하고 변경 있잖아요.

용적률, 당초에 25층 이하인데 29층으로 변경되었어요. 용적률은 변화가 없네요.

○도시재생과장 박성옥 예, 층수는 지금 29층으로 변경되면서 동수가 19동에서 16동으로 줄었습니다.

○노창섭 위원 아, 동수는 줄이고?

○도시재생과장 박성옥 예.

○노창섭 위원 그러면 세대수에 대한 변화는 없다?

○도시재생과장 박성옥 세대수는 변화가 있는데 세대수는 종전에는 85평방미터 국민주택 규모 이하가 60% 적었습니다.

그런데 새로운 계획에는 85평방미터 이하에 국민주택이 90% 정도, 그게 규모가 소형주택이 들어감으로써 전체 세대수는 317세대 정도가 증가되었습니다.

○노창섭 위원 그러니까 증가되어 있대요, 보니까.

○도시재생과장 박성옥 예, 그렇습니다.

○노창섭 위원 그리고 그런 논리를 하면서 18페이지 한번 보세요.

나는 좀 답답한 게 인구 및 주택의 수용계획에서 도시기본계획 주택수요 계획에 2020년, 기본계획에 보니까 2020년 130만, 2021년 150만으로 했을 때 우리 주택보급률을 보면 115%를 계산했을 때 지금 112%인가 그런데 이 정도 늘리고 이 정도 하는데 아무 문제 없다, 이런 논리를 써놨더라고요.

이거 현실적으로 안 맞는 얘기 아니에요?

○도시재생과장 박성옥 예, 목표 인구는 지금 현재 기본계획을 하고 있는데 종전 기본계획의 내용을 따오다 보니까 표현이 된 내용으로 보이고요.

지금 현재 수정된 기본계획상 계획인구는 조정을 하고 있습니다.

이게 종전에 기본계획에 되어있는 인구를 따오다 보니까 이렇게 표현이 된 내용인데, 수치상으로 보면 위원님 말씀처럼 안 맞는 부분이 있는 부분도 있습니다.

○노창섭 위원 조합설립해서 법에 정하거나 조례에 정한 범위 내에서 하겠다는 부분을 내가 반대할 생각은 없어요.

그런데 우리가 정비계획이나 이런 것들을 쪽 계획적으로 세워서 인구라든지 이사 오고 가는 문제라든지 이런 부분에 대해서 우리가 충분히 검토한 다음에 해야 되는데 아까 말씀에, 제가 아까 왜 빈집 얘기를 했냐 하면 공동화 현상이 일어나고 여기에 정비되고 하면 이사 가 버리고 그 집은 빈집이 생길 거라고요.

특히 마산이나 진해 지역, 창원도 나는 있다고 봅니다. 앞으로는, 주택이.

그러면 이게 유럽이나 남미가 그런 현상을 겪었잖아요. 제가 가보니까.

그래서 집시들이 살고요. 그 집시들이 주인이 따로 있다 보니까 점령 운동을 하는, 프랑스나 독일 가면.

소유는 내 거 아니라도 집 없는 사람이 점령해서 사는, 이거 법을 또 주민 투표를 해서 하는 이런 시대가 유럽은 있어요.

그런데 우리는 아직까지는 없었죠, 지금까지.

그런데 수도권 서울, 경기, 인천과 같은 데는 당분간 없을지 모르지만 지방은 5년 10년 안에 분명히 발생합니다.

그래서 내가 연관되어서 이걸 재정비해서 오래된 집을 재건축 재개발해야 되는 데는 어느 정도 이해가 되지만 이거 전체 주택 수급이나 이런 걸 생각 없이 세대 수 확 늘려주고 이래해서 과연 맞냐에 대해서 나는 참 솔직히 고민이 있습니다.

○도시재생과장 박성옥 위원님 말씀처럼 총량에 대한 부분은 어떤 결과를 이끌어 내기가 어려운데 지금 상황적으로 보면 원도심에 노후된 주거지를 재개발해서 신축주택을 공급하는 측면이고, 그래서 그쪽 지역에 인구의 변화에 따른 주택 수요에 대한 부분은 실질적으로 마산합포구가 반월만 있는 게 아니고 현재 재개발 진행되고 있는 몇 개 지역이 있습니다.

있는데 도시재생과장으로 생각은 지금 현재 원도심, 도심지 안에 어쨌든 정비 방법이 재개발이든 재건축이든 정비든 이런 방향으로 정비는 되어야 되는 부분이고, 외곽지역의 신규주택 공급은 위원님 말씀처럼 인구가 줄고 하기 때문에 좀 제한이 필요하지 않나, 그런데 원도심 안에는 어쨌든 그런 신규 신축주택 공급의 측면에서는 이런 방향으로 가야 되는 부분이 맞다고 저는 생각을 하고 있습니다.

○노창섭 위원 뭐 한편으로는 그렇고, 제가 주말이나 이럴 때 우리 성산구는 재개발 재건축이 안 되다 보니까 전부 리모델링 바람이 불어서 오라고 해서 갔는데 참 업자들은, PPT 자료 보면 청사진이라는 청사진을 올

려났더라고요.

그런데 혹하는 사람도 있고 실질적으로 나는 저게 현실적이지 않은데 이렇게 집이 많아서, 일반분양을 수직 증축을 하든 수평증축을 하든 안전진단 해서 한다 하더라도 거기에 따르는 여러 가지 문제가 많을 건데 그냥 주민들 현혹을, 내 느낌에 딱, 내가 봐도 현혹되겠더라고요.

이걸 우리 국장님이 새로 오셨잖아요.

진짜 이거를, 아... 우리 위원들 임기, 다시 오실 분도 계시지만 얼마 안 남았어요, 저희들도.

그런데 과연 제가 주택 부분에 업무를 하면서 이게 이 방식대로 계속 수요와 공급에 지방 도시에 이런 방식으로 채택되어야 되는지에 대해서 나는 의문이 좀 있습니다.

국장님, 답 한번 줘보세요. 이제 하실 건데.

○환경도시국장 최재안 환경도시국장 최재안입니다.

지금 전국적인 바람으로 수도권부터 리모델링 이게 주택 가격이 갑자기 상승을 하니까 여기에 편성해 가지고 서울, 성남, 경기 일원에 주택 가격이 뛰니까 분양가가 3천만원 4천만원 호가를 하니까 이것을 리모델링 해 가지고 신규주택으로 바꾸어내면 평당 몇천만원의 자산 가격 상승효과가 있습니다.

우리 창원시도 아이파크나 이쪽이 거의 3천만원 4천만원까지 육박했습니다.

지금 신규주택이 만약에 우리 신월지구 저쪽에서 공급이 되면 자기네들은 2천만원에서 2,500만원 정도를 호가할 걸로 기대하고 있기 때문에 거기에 편성해 가지고 지금 성원아파트 대동아파트가 목표 기대치가 만약에 저게 신규주택으로 바뀌어지면 거의 2,500만원 수준으로 예상을 합니다.

거기에 대한 차익을 생각하기 때문에 너나 내나 리모델링으로 뛰어 들고 있는데, 저는 그렇게 생각합니다.

이게 가격이 유지되기 때문에 이렇지만 이게 가격이 떨어지면 또 추진의 동력을 떨어뜨릴 수가 있습니다.

우리가 경험해 보았듯이 마산에 과거 10년, 십수년 전에 거기 재개발한다고 주택 가격이 형성될 때 그렇게 뛰었다가 지금 매물 비용이니 뭐가 안 되어서 우리가 지원해 가지고 정리했던 사례가 있지 않습니까?

그래서 이게 만약에 주택 가격이 고공 상승을 했을 때 우리 전문가들 의견을 들어보면 약 2,500만원 이 정도 되어야만 리모델링 수요가 발생을 할 수 있답니다.

그러면 지금은 그대로 기대치로 가지만 이게 경기가 하강되어 떨어지면 장기화될 소지가 있다, 그리고 저는 우리 도시 소셜믹스적인 측면에서 보면 도시에 신규주택만 다 공급되면 없고 형편이 어려운 사람들이 도시 내에 거주할 공간이 줄어듭니다.

그래서 저는 그쪽 우리 시가지 내에도 조금 이게, 너무 가속적으로 신규주택만 계속해서 탈바꿈되는 것보다도 어느 정도 단계별로 시간을 가지고 가면서 조금 저렴한 주택에도 도심 내에 우리 서민들이 거주할 수 있는 공간, 이것도 반드시 필요하다고 생각합니다.

그래서 저는 이게 어느 정도, 오래된 주택이 계속 신규주택으로 바뀌어는 가야 됩니다.

그렇지만 우리가 시에서 인허가를 가지고 조금 조정해서 전체적인 수급 계획을 봐가면서 그렇게 조정하는 노력을 하겠습니다.

○노창섭 위원 자, 국장님 업자가 설명해 주는 대로 보면 서울의 사례를 꼭 하면서 골조만 챙겨가지고 수평 증축 해서 들어내고 해서 이렇게 하면 아까 말씀드린 대로 한 가구당 1~2억 정도 부담해도 아까 말씀드린 대로 평당 1천만원 전후, 2천만원 올라가면 좋죠. 수도권처럼 되면.

그런데 제가 판단했을 때는 창원시도 구역에 따라 약간의 차이가 있겠지만 한 분이, 어르신 몇 분이 65세, 75세, 나는 연금생활자고 자식 다 나가고 없는데 나는 집값 안 올라도 좋으니까 이 집에 그냥 살게 해 주라, 그런데 바람이 불어서 나보고 1억 2억 내나라 하면, 뭐 이사 가고 대출해 주고 담보한 모기지론 해가지고, 내가 연금해서 생활하는데, 그런 절절한 얘기를 한 두어 분 하시더라고요.

젊은 세대가 많이 사는 이런 분들도 계시지만 우리 창원공단도 늙어가고 있거든요.

제가 막내인데 은퇴할 나이에요, 이제 살살.

그러면 다 자식도 수도권 가고 없고, 아파트 한 채 가지고 연금 이렇는데 그거를 전부 분위기를 쭈셔가지고 모든 아파트가 지금 다 리모델링 한대요.

이거 나는 정치하는 사람으로서 이러지도 저러지도 못하지만, 이거는 시가 적절한 타이밍을 조정하지 않으면, 그렇게 꼭 기대했는데 아까 설명대로 시점되어서 탁 떨어지는 순간 누구보고 이거 원망하겠습니까?

그게 가능한 게 있고 안 가능한 게 있거든요, 내가 봐도요. 수도권처럼.

수도권은 내가 봐도 인구밀집 되어있고 젊은 수요도 있고 하니까 충분히 가능하죠.

또 집값도 어느 정도 되지만.

그런데 지방은 모든 게 다 성공할 수는 없다, 성공하는 데도 있고 실패할 수도 있다는 거죠.

그런 부분을 수위 조절과 이런 것들을 행정이 안 하면 누가 할 거냐는 거죠.

건축업자들은 계속 펌프질하고, 제가 그 말씀을 드리고, 오늘 이 조례와 별개로 마지막으로 하나 더, 19페이지 보면 정비구역에 변경된 게 사화지역에 문화재, 지형·지물, 주거환경 보호해 가지고 장군동 주택, 한일와사 전기회사 근대건조물 해 가지고 과장님, 이게 제척이 되었습니까?

이거 한 번 설명을 해 보세요.

○**도시재생과장 박성옥** 도시재생과장 박성옥입니다.

제척된 게 아니고 구역 안에는 들어 있고, 근대건조물로 지정하기 위한 협의는 문화예술과하고 다 되었습니다.

그래서 나중에 이 부분은 추가로 문화예술과하고 협의해서 근대건조물로 존치하면서 이거를 기부채납 받아서 정비를 할 건지에 대한 부분은 추후 논의를 해서 결정할 그런 사항입니다.

○**노창섭 위원** 이게 법적으로 기부채납은 어렵다, 이렇게 되어있는 거 같은데 보니까요.

○**도시재생과장 박성옥** 그래서 그 부분은 문화예술과에서 일단은 우리 부지 안에는 지금, 재개발 사업부지 안에는 들어 있고 그 부분은 구역 안에는 들어 있는데 그걸 존치하는 걸로

○**노창섭 위원** 존치를 하는 걸로는 협의가 되었어요?

○**도시재생과장 박성옥** 예.

○**노창섭 위원** 뒤에 보면 마산 깡통골목하고 아까 말씀드린 장군동 주택하고 전기회사

○**도시재생과장 박성옥** 예, 존치하는 걸로

○**도시재생과장 박성옥** 예, 추가 논의가 필요한 부분입니다. 문화예술과 쪽에서요.

○**노창섭 위원** 존치하는 거는 확실하죠?

○**도시재생과장 박성옥** 예.

○**노창섭 위원** 이상입니다.

○**위원장 박춘덕** 또 질의하실 위원님 계십니까?

이찬호 위원님 질의해 주시기 바랍니다.

○**이찬호 위원** 저는 이 조례하고 좀 무관하게 국장님이 새로 부임하셨으니까, 제가 연말에 이정근 국장님께도 말씀을 부탁드렸는데 저는 단독주택 부분에 대해서 민감하게 질의를 해야 되겠습니다.

왜 그러냐 하면 금방 말씀대로 지금 아파트 같은 경우는, 공동주택 같은 경우는 수평, 수직으로 해서 계속 리모델링 해서 용적률을 상당한 확대를 해서 재산 가치를 올리는데, 왜 창원시는 단독주택은 그렇게 계속해서 40년 전에 도시계획을 그대로 유지하면서 재산적 가치나 여러 가지 이런 부분들을 묶느냐 이 말입니다.

그래서 이 부분은 지금 특별히 관심을 좀 가져주셔야 돼요.

왜 그러냐 하면 아까 잠시 박성옥 과장님 말씀하셨는데 이게 도심지 안에, 이제는 외곽에 아파트를 짓는 게 중요한 게 아니고, 공동주택이 중요한 게 아니고, 도심지 안에 예를 들어서 저층아파트나 아까 말씀한 리모델링을 해서, 상대적으로 인구가 지금 감소되고 있지 않습니까?

그래서 도심지 안에 있는 주택지나 이런 데서 용적률을 좀 올려서 해서 주거의 쾌적성을 확보하면서 이렇게, 아까 말씀처럼 고급아파트가 아니더라도 중간형 아파트를 해서 딱 데는 2천만원 하더라도 주택 이런 데는 용적률을 좀 해서 아파트 정도 스카이라인이나 이런 걸 감안해서 하면 적당한 가격에 주택이 형성되고, 지금 현재 주택에 사는 분들도 상대적으로 소외되지 않는 그런 부분이 있습니다.

있어서 그 부분에 대해서 우리 국장님 계실 때 단독주택에 대해서 완화정책을 좀 써서, 이게 지금 자꾸 창원 전체에 17개 지구가 있어서 이걸 한꺼번에 못한다 이런 얘기를 많이 하시는데, 지금 특히 중앙동 같은 경우는 전용주거지역으로, 항상 얘기하지만 전용주거지역에서 스카이라인이 완전히 무시되었잖아요.

뺄 둘러서 고층아파트 다 있고 안에 가운데 가둬놓고 그게 전용주거지역이라고 묶어놓는 것은 상식적으로 맞지 않아요.

그래서 이런 부분들을 점차적으로 선정을 해서 환경도시국에서 검토를 해서 할 수 있도록 해 주시라는 부탁을 좀 드리고 싶은데, 국장님 그에 관해서 한 말씀 해보시죠.

○**환경도시국장 최재안** 예, 제가 1월 7일날 발령받고 나서 지금 얼마 되지 않았습니니다.

제가 각 과에 업무보고를 받고 있는데 지금 가장 핫이슈가 지구단위계획 변경, 특히 단독주택지 이 부분이 있어서 제가 몇 번 토론도 하고 있습니다.

그런데 제가 조심스러워서 이 자리에서 뭐, 제가 또 마음대로 좌지우지할 수 없는 사항이기 때문에 확답을 드리지는 못하겠습니다.

그렇지만 우리 시장님 지시도 있었고, 제가 여러 방면으로써 정말 지금까지 우리가 유지해 왔던 3~40년의 골격, 이거 플러스 주민들의 불편 요소, 이걸 어떻게 두 마리의 토끼를 잘 잡아갈 것인가에 대해서 충분한 고민을 하고 있고, 저도 좀 다른 생각으로 여러 가지 방안을 놓고 전문가들과 토론하고 의견을 구해서 정말 우리 전체 도시계획과 우리 주민이 같이 윈윈 할 수 있는 이런 방안을 찾아 나가는 노력을 계속해서 하겠습니다.

그 정도로 말씀드리겠습니다.

○이찬호 위원 저도 답변은 그 정도 하면 되었습니다.

○위원장 박춘덕 더 질의하실 위원님 안 계십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

최재안 국장님, 이게 우리 문화환경도시위원회에서 나중에 우리 위원님들하고 의논할 일이지만 2월 14일, 2월달에 본회의 마지막이 2월 14일날 끝나요.

그래서 지금 특례시 되면서 개발제한구역 해제에 대한 방향이나 그다음에 규제 개선이나 이런 부분에 대한 요구가 굉장히 거세고, 그다음에 도심 내에 1종주거지역을 확대하는 방안이라든지 금방 지구단위 변경하는 부분에 대해서는 이게 당초에 조성을 해 놓고 한 20년 30년이 지난 것도 지구단위를 그대로 유지할 하는 게 문제가 있다, 이게 합필이 안 된다 이 말입니다.

분필도 안 되고, 이래서 이러한 부분을 도시계획 2050 계획안에 넣기보다는 이걸 단타적으로 좀 공격적으로 우리 창원시가 이걸 해야 된다 하는 부분이 있어요.

있어서 나중에 우리 위원님들이 산회하고 난 뒤에 의논을 할 건데, 국장님이 아시고 가면 좋아요.

2월 14일 한 5시쯤 되어서 2별관 대회의실에서 토론회를 좀 가지고자 하는데 아마 도시계획과에서도 이런 계획을 가지고 있을 겁니다.

그러니까 집행부가 의논하는 거 하고 우리 의회에서 주관하는 거 하고 좀 다르기 때문에 그러한 의견들을 좀 모아서 우리 집행기관이 또 판단을 하고, 또 우리 의회가 모은 의견을 중앙부처에 잘 전달이 될 수 있도록 하는 과정을 거쳐 주기 바라구요.

도심 내에 1종주거지역이나 지구단위 변경하는 부분에 대해서는 환경도시국에서 즉각적인 조치가 필요해요, 지금.

왜냐하면 공원일몰제 관련해서 인근에 있는 1종주거지역에 있는 주민들에 대한 요구가 굉장히 강하기 때문에 이러한 대책이 필요하다 하는 말씀을 좀 드립니다.

더 질의하실 위원님 계십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

더 이상 질의가 없으므로 본 안건에 대한 질의를 종결합니다.

본 의견제시의 건은 안건에 대해 가결 또는 부결을 결정하는 것이 아니라 찬성 또는 반대의견, 아니면 일부 변경의견을 제시하는 것입니다.

본 안건에 대해 반대 또는 수정의견이 있으신 위원님 계십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

그러면 의결을 하도록 하겠습니다.

의사일정 제3항 반월구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경지정(안)에 관한 의견제시의 건에 대하여 찬성의견을 채택하고자 하는데 위원 여러분, 이의가 있습니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

이의가 없으므로 의사일정 제3항 반월구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경지정(안)에 관한 의견제시의 건은 찬성의견이 채택되었음을 선포합니다.

국장님과 과장님, 관계 공무원 여러분, 모두 수고하셨습니다.

존경하는 동료 위원 여러분, 수고 많이 하셨습니다.

오늘 회의를 모두 마치도록 하겠습니다.

다음 의사일정을 안내해 드리겠습니다.

내일 오후 2시에 제2차 본회의가 있으니 참고하여 주시기 바랍니다.

이상으로 제111회 창원시의회 임시회 문화환경도시위원회 제1차 회의 산회를 선포합니다.

(15시06분 산회)

○출석위원(9인)

노창섭 박춘덕 박현재

이종화 이찬호 이해련

정길상 진상락 최희정

○출석전문위원

전문위원 박선희

전문위원 곽창건

○출석공무원

<환경도시국>

환경도시국장 최재안

건축경관과장 이재광

도시재생과장 박성욱

○속기사

이현주